

문래동2가 35번지 남성아파트 주택재건축 정비계획(안)

- 구 의회 의견청취 -

2012. 09.

 영등포구



Contents

01 사업 개요

02 정 비 계획

03 건 축 계획

04 관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

01

사업개요

01 사업 개요

■ 사업 명칭

남성아파트 주택재건축 정비사업

■ 위치 및 면적

위 치 : 영등포구 문래동2가 35번지

면 적 : 17,147.1㎡

■ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

■ 일반현황

토지현황	사 유 지 : 17,147.1㎡ (100%)
건축물현황 (총 3동)	아파트:2동(15층) 상 가:1동(2층)
권리자 현황 (398명)	아파트: 384명 상 가: 14명(점포:18개)

■ 위치 도



03 추진경위 및 향후일정



2006. 03. 23	도시 및 주거환경정비기본계획 수립
2009. 08. 26	조합설립추진위원회 승인
2010. 06. 15	재건축 안전진단 통과(D등급)
2011. 08. 08	정비계획 수립용역 착수계 제출
2011. 08. 26	착수 보고회 (주민의견 : 최고층수 상향 및 높이 제한 완화)
2012. 01. 27	정비계획수립 및 정비구역지정신청서 접수
2012. 01. 30 ~ 03. 27	관련기관(부서) 협의 - 공원위치 변경(선형공원), 공동주택 높이 하향조정 및 커뮤니티시설 설치, 특정대기유해물질 배출공장에서 50m이상 이격 등
2012. 05. 15	중간보고회
2012. 06. 05	주민설명회
2012. 06. 14 ~ 07. 16	주민공람공고
2012. 09 (향후일정)	서울시 도시계획위원회 심의
2012. 10 (향후일정)	정비구역 결정고시

02

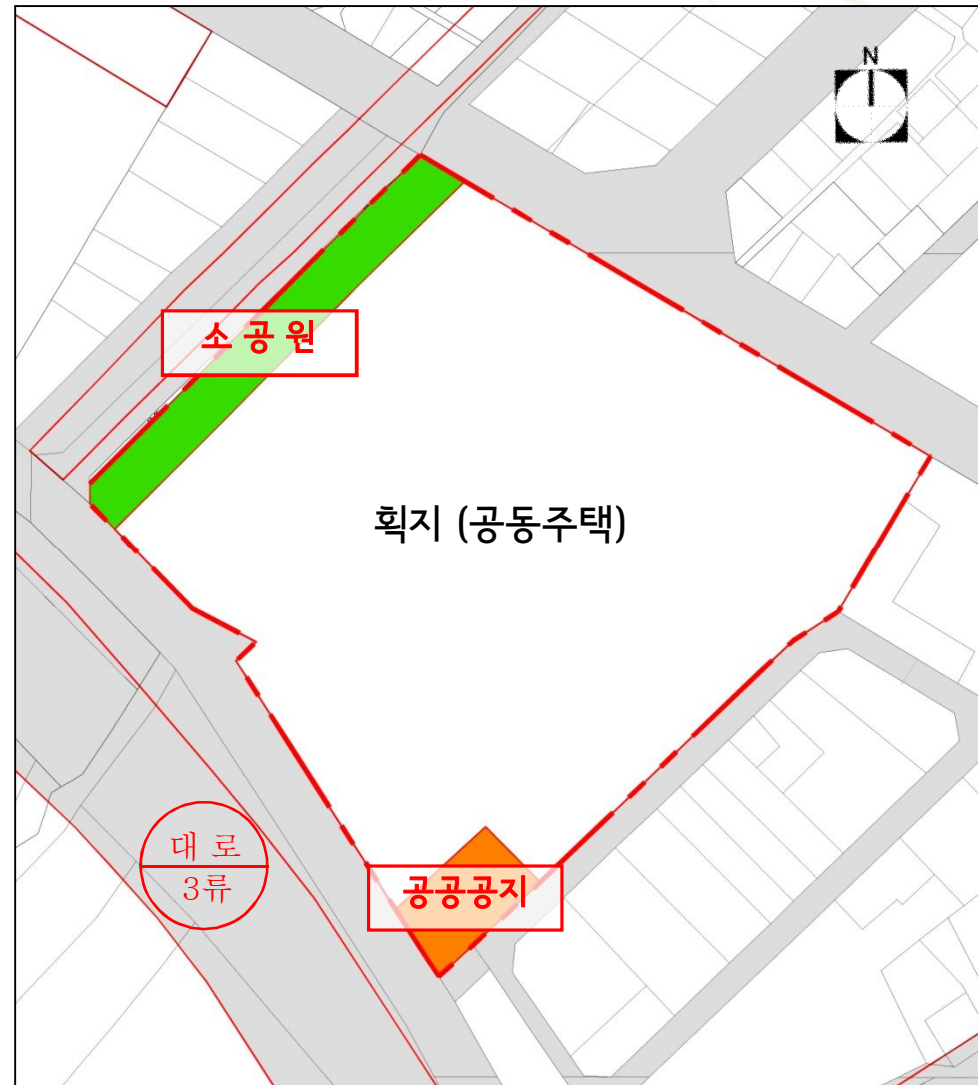
정 비 계 획

토지이용계획

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)
합 계		17,147.1	100.0
정비기반 시설 등	소 계	1,670.2	9.7
	공 원	1,172.9	6.8
	공공공지	497.3	2.9
획 지	공동주택	15,476.9	90.3

도시계획시설 설치계획(정비기반시설)

구 분	계획내용	비 고
공 원	A = 1,172.9m ²	소 공원
공공공지	A = 497.3m ²	-



03

건 축 계 획

01 건축개요

구분	건축계획
사업부지	17,147.1㎡
정비기반시설면적	1,670.2㎡
사업대지면적	15,476.9㎡
건축면적	3,408.31㎡
연면적	70,243.64㎡
건폐율	22.02%
용적률	299.99%
세대수	504세대(소형주택 55세대)
건물규모	지하2층, 지상19층 ~ 28층, 5개동
주차대수	623대(지하)



전용면적	세대수		
	소계	분양	소형
소계	504(100.0%)	449(89.1%)	55(10.9%)
39.98㎡	83(16.5%)	58(11.5%)	25(5.0%)
59.90㎡	161(31.9%)	131(26.0%)	30(5.9%)
74.96㎡	152(30.2%)	152(30.2%)	
84.75㎡	108(21.4%)	108(21.4%)	

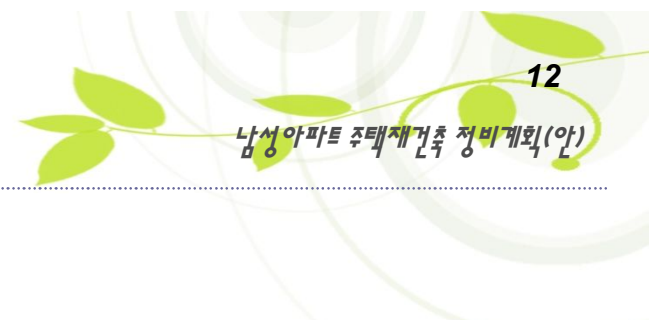


※ 본 재건축 정비계획(안)은 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의 등에 따라 변경될 수 있음.

04

관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

01 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획



개 요

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
2012. 01. 30 ~ 2012. 03. 27 2012. 06. 25 ~ 2012. 07. 04	<ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 11개 부서 - 영등포구 : 7개 부서 - 남부교육지원청 - 영등포 경찰서 	<ul style="list-style-type: none"> - 반영 : 19개 의견 - 일부반영 : 1개 의견 - 추후반영 : 15개 의견 - 미반영 : 4개 의견 - 기타 : 2개 의견 - 의견없음 : 5개 부서

01 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획

■ 주요부서 협의의견

위 치	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
임 대 주택과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 전용60㎡이하 소형주택(임대주택)을 전용39㎡, 59㎡형 등으로 다양화 하는 것을 검토하고, 분양주택과 임대주택이 혼합되도록 계획할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 소형임대 주택의 평형을 다양화(39㎡, 59㎡)하고 분양주택과 임대주택이 혼합되도록 계획하였음 39.9㎡ (분양 58세대, 임대 25세대) 59.9㎡ (분양 131세대, 임대 30세대) 	반 영
상 임 기획단 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 문래동 1~4가 도시환경정비계획과 연계하여 도림로 141길변으로 선형 공원배치 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 소공원의 위치를 도림로 141길 변 선형공원으로 변경 계획 	반 영
도 시 계획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 향후 주민들과 공유할 수 있는 커뮤니티시설 (공공청사 또는 사회서비스 시설 등)을 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 관련부서 협의 결과 활용계획에 대한 별도 의견이 없어 추후 필요 시 다양한 주민편익시설 제공이 원활하도록 공공 공지로 계획 - 설치가능시설 : 문화체육센터 등의 문화 체육시설, 문화의집, 복지회관 등의 복합 문화공간 	반 영

01 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획

■ 주요부서 협의의견

위 치	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
지구단위 계획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> •기부채납 예정 도로 등의 공공기여 적정성 검토 필요 •대상지 차량 진출입에 필요한 완화 차선은 공공성이 부족하다고 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> •완화차로의 공공기여 적정성 검토 결과 공공성이 부족하다고 판단되었으며, 현재 수립중인 문래동 1~4가 도시환경정비 계획 상 경인로77길의 5m 확폭계획이 있어 경인로77길 변 완화 차로 계획은 삭제하였음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> •주변 공동주택(아파트) 등과 조화 되도록 높이 조정검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •대상지 인접하여 계획수립중인 문래동 1~4가 일대 도시환경정비계획 상 주거부지(최고33층),복합부지(최고38층)로 계획중에 있어 이를 고려하여 최고 28층으로 계획함 	미반영

01 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획

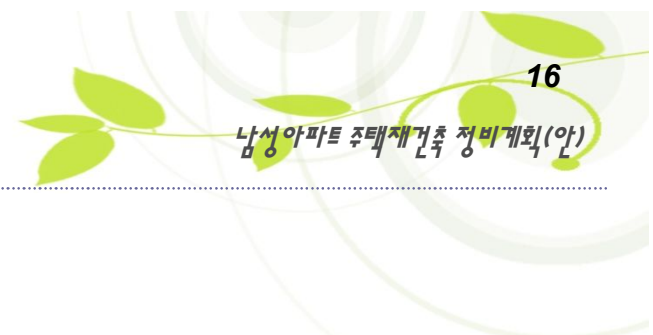
■ 주요부서 협의의견

위 치	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
환경과 (영등포구)	<ul style="list-style-type: none"> •특정대기유해물질 배출공장에서 50m이상 떨어진 곳에 공동주택 배치 	<ul style="list-style-type: none"> •특정대기유해물질 배출공장에서 50m이상 떨어진 곳에 공동주택을 배치함 ※ 추후 인근에 수립중인 도시환경정비 구역 지정이 완료되어 특정대기유해 물질을 배출하는 공장이 이전되면 정비 계획(변경)이 가능함 	반 영

■ 추진위원회(토지등소유자) 의견

위 치	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
의 견	<ul style="list-style-type: none"> •유해공장에 따른 피해는 불합리 하므로 공장이전을 유도 또는 이격 거리(50m) 미 적용 	<ul style="list-style-type: none"> •주택건설기준등에 관한 규정 제9조에 의거 하여 특정대기유해물질을 배출하는 공장 으로부터 50m이격을 해야만 하는 상황임 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> •소형평수를 늘려 각 세대 분담금을 최소화(소형평형증가, 세대수 증가) 	<ul style="list-style-type: none"> •추진위 협의안에 비해 소형평형 및 세대수 를 증가계획 하였음 총 세대수 : 477세대 -> 504세대 60㎡ 소형평형 : 171세대 -> 189세대 	반영

02 주민설명회 및 주민공람사항 조치계획



■ 주민설명회 및 조치계획

- 일 시 : 2012. 06. 05 (화) 15:00

연 번	의견요지	채택여부	채택내용 또는 불 채택 사유
1	• 랜드마크 형식으로 초고층 아파트로 계획 (ex : 타워팰리스)	불채택	• 관련부서 협의 의견 및 주변경관을 고려하여 최고 28층으로 계획
2	• 용적률을 서울시 도시계획조례상의 준공업지역 용적률인 400%로 상향	불채택	• 도시계획 조례 제55조 4항에 의거 준공업지역내 공동주택 건립 시 정비계획 용적률은 250% 이내로 결정가능 • 서울시 도시계획위원회 심의에서 준공업지역 내 공동주택 건립 시 예정법적상한용적률 300% 이내로 결정

■ 주민의견 및 조치계획

- 공람기간 : 2012. 06. 14 ~ 2012. 07. 16
- 공람심사 : 2012. 07. 09
- 공람의견 : 해당사항 없음



감사합니다

별첨1

■ 당 초



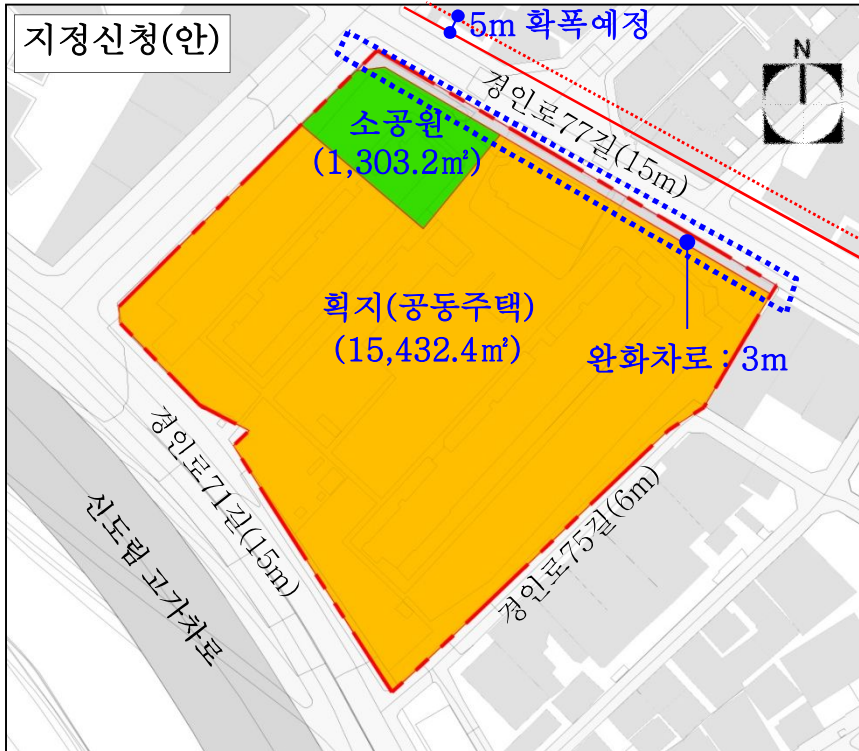
■ 변 경



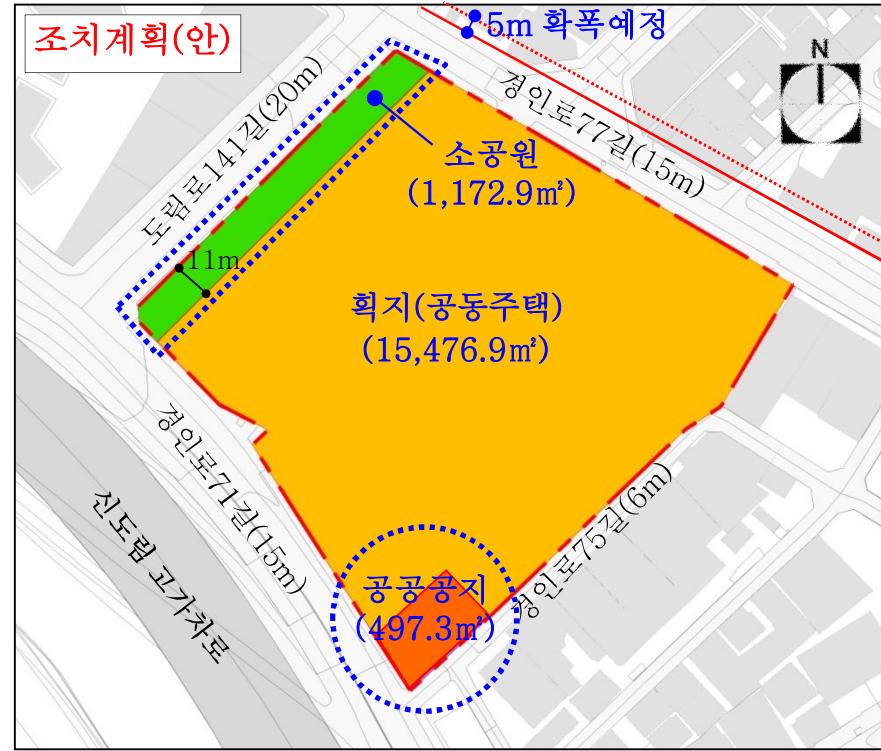
•문래동1~4가 도시환경정비계획과 연계하여 도림로141길변 으로 선형공원 배치검토
→ 도림로141길변으로 선형공원 배치 (선형공원 폭 11m)

별첨 2

■ 당 초



■ 변 경



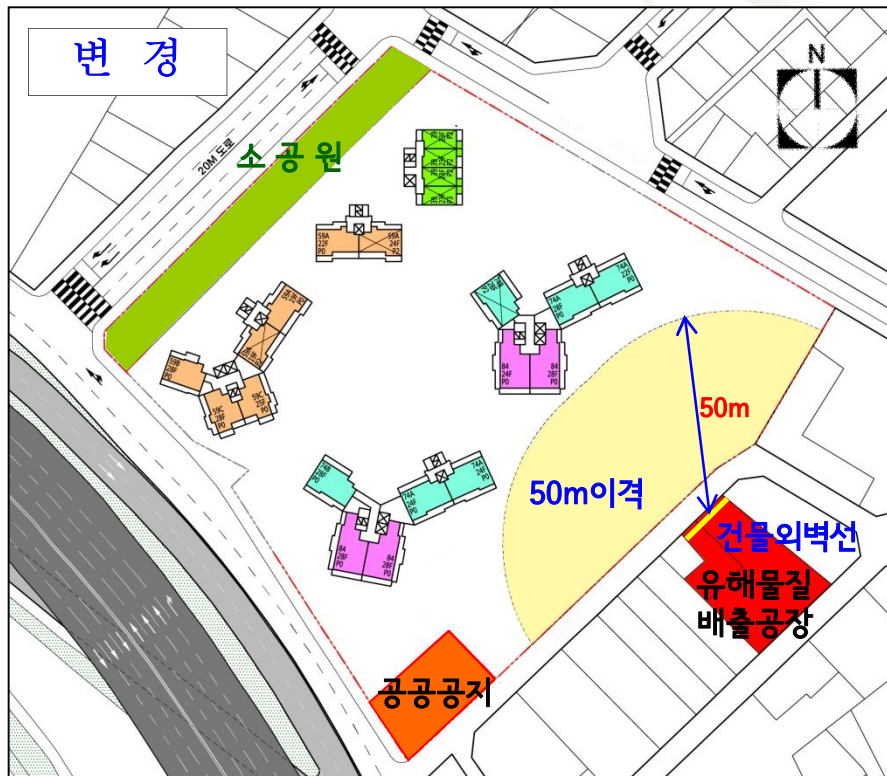
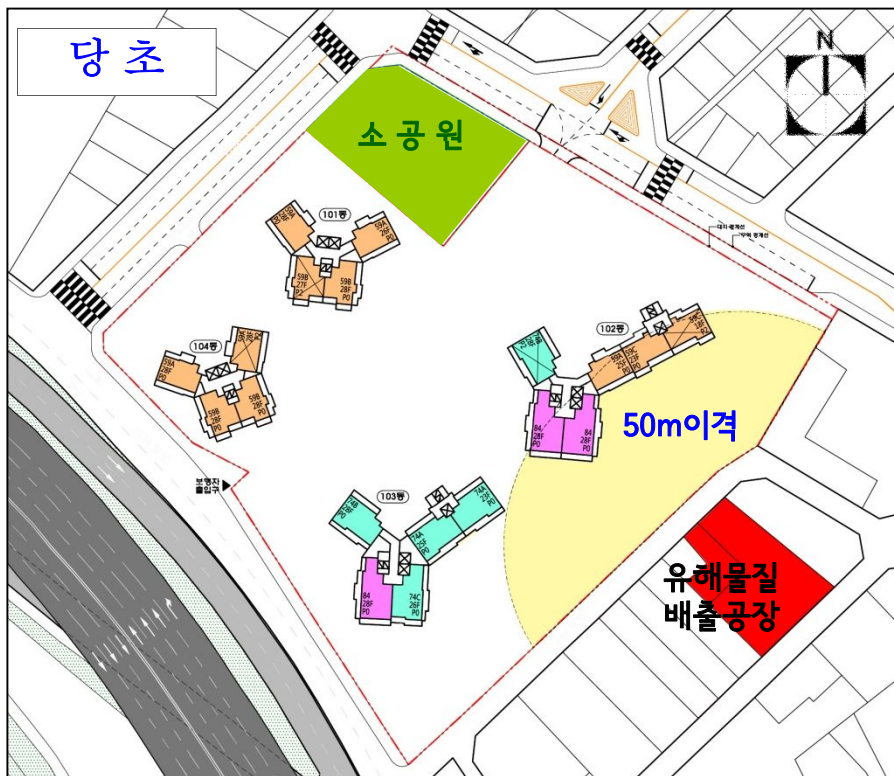
- 문래동1~4가 도시환경정비계획과 연계하여 도림로141길변 으로 선형공원 배치검토
→ 도림로141길 변으로 선형공원 배치 (선형공원 폭 11m)
- 완화차로 계획에 대한 적정성 검토 결과 문래동 1~4가 도시환경정비계획 상 경인로 77길의 5m확폭 계획이 예정되어 있어 계획 수정함
- 추후 다양한 주민편익시설이 필요시 계획이 용이하도록 공공공지 계획

별첨 3

■ 문래동 1~4가 일대 도시환경정비계획 진행현황



별첨 4



■ 특정대기유해물질을 배출하는 공장현황

연 번	소재지	상 호 명	대기배출시설 등록일자	비 고
1	문래동3가 33-1	삼보금속	1996.7.16	남성아파트 준공년도 (1983.5.31) - 특정대기유해물질을 배출하는 공장등록일 보다 먼저 준공되었음
2	문래동3가 33-1	태광착색	1991.7.19	
3	문래동3가 33-3	태광특수	2005.1.19	