



# 신동아아파트 재건축 정비계획(안)

---

## 의회 의견청취

2010. 12. 03

# 보고 순서

---

I . 사업의 개요

---

II . 정비계획

---

III . 건축계획

---

IV . 관련부서 협의 및 주민공람 사항

---



# I .사업의 개요

---

## 1. 사업의 개요

### ▶ 사업의 명칭

신동아아파트 주택재건축 정비사업

### ▶ 위치 및 면적

위 치 : 양평동1가 20번지 일대

면 적 : 20,619m<sup>2</sup>

### ▶ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

### ▶ 일반현황

토지현황  
(20,619m<sup>2</sup>)

사 유 지 : 20,567.6m<sup>2</sup>  
국·공유지 : 51.4m<sup>2</sup> (서울시)

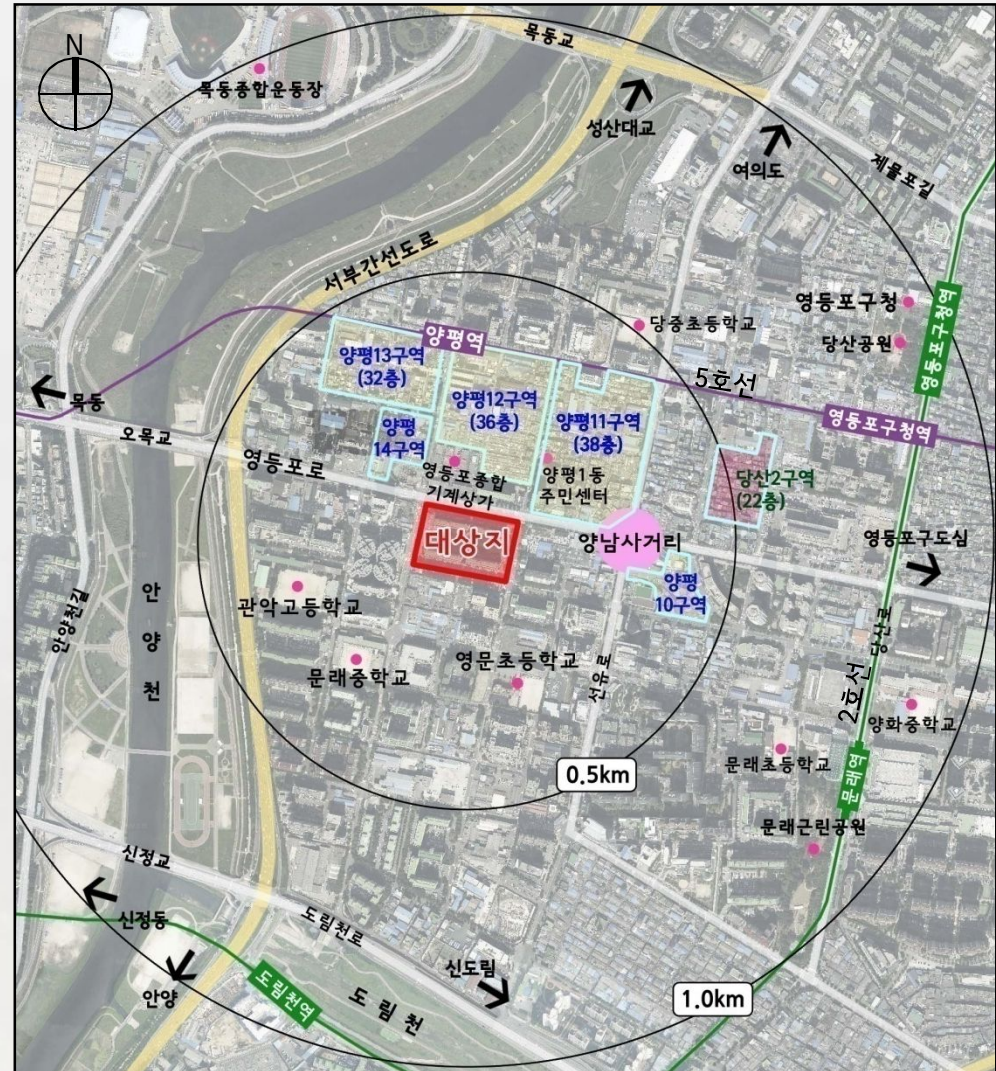
건축물현황  
(총 5동)

아파트:4동  
상 가:1동(점포수:31개)

권리자 현황  
(513명)

아파트 : 495명  
상 가 : 18명

### ▶ 위치도



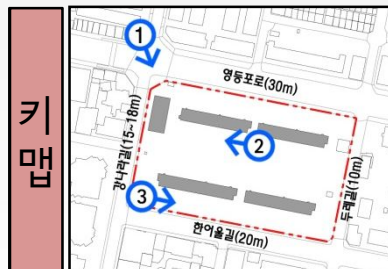


## 2. 전경사진

### ▶ 전경사진



### ▶ 대상지 현황사진



## 3. 추진경위

▶ 2006. 03. 23	도시및주거환경정비기본계획수립
▶ 2009. 04. 24	조합설립추진위원회 승인
▶ 2010. 02. 05	안전진단 통과 (D등급)
▶ 2010. 04. 09	착수계 제출(KTS엔지니어링)
▶ 2010. 05. 18	착수보고회
▶ 2010. 07. 28	구역지정신청서 접수
▶ 2010.07.30 ~ 08.13	관련기관(부서) 협의
▶ 2010. 09. 09	중간보고회
▶ 2010. 09. 17	주민설명회
▶ 2010. 09. 25 ~ 10. 2	공람공고



## II.정비 계획

---

## 1. 토지이용계획 및 도시계획시설 결정도

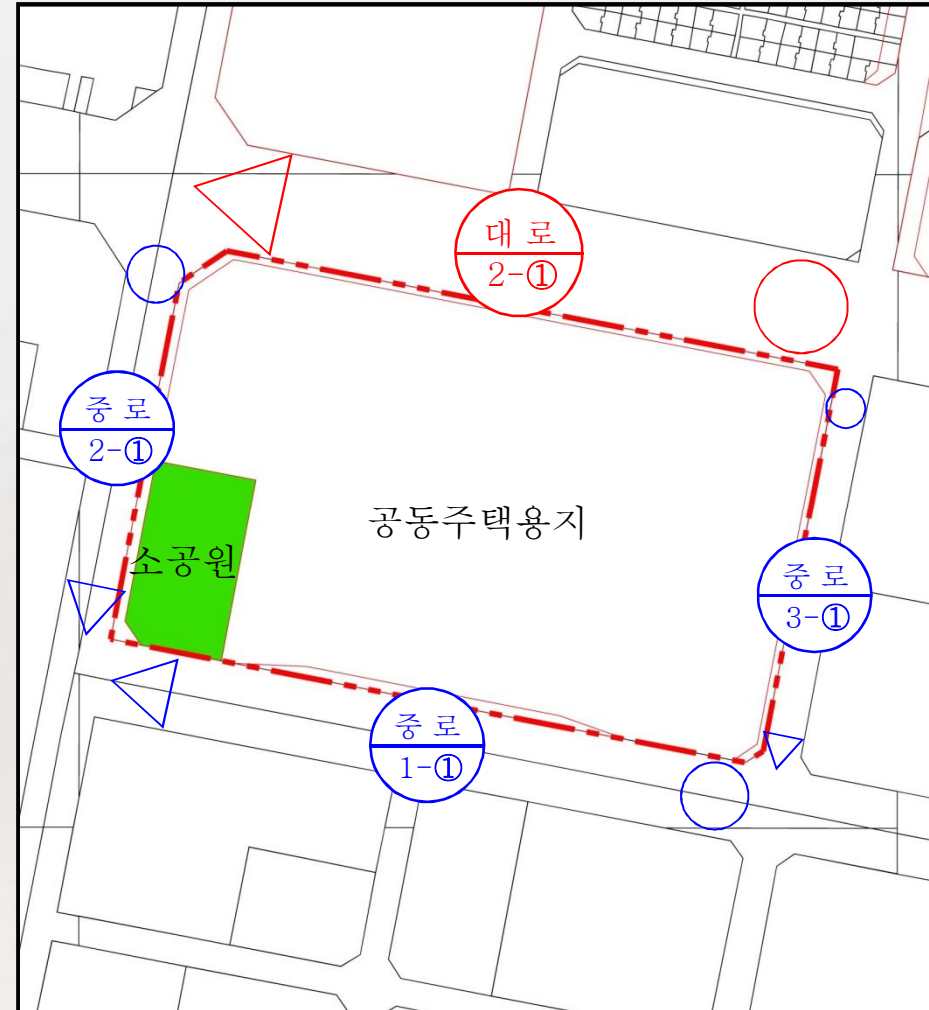
### ▶ 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비 고
합 계		20,619	100.0	
공동주택 용지	소 계	17,952	87.0	
	획 지1	17,952	87.0	
정비 기반 시설	소 계	2,667	13.0	
	도 로	1,227	6.0	
	소공원	1,440	7.0	

### ▶ 도시계획시설 설치계획(정비기반시설)

구분	계 획 내 용	비 고
도 로	대로2-①	B=32m, L=184m 2m 확폭
	중로1-①	B=20~23m, L=184m 3m 확폭
	중로2-①	B=18m, L=113m 3m 확폭
	중로3-①	B=12m, L=113m 2m 확폭
소공원	A = 1,440m <sup>2</sup>	

### ▶ 도시계획시설 결정도







### Ⅲ. 건축 계획

---

# III. 건축 계획

## 1. 건축개요

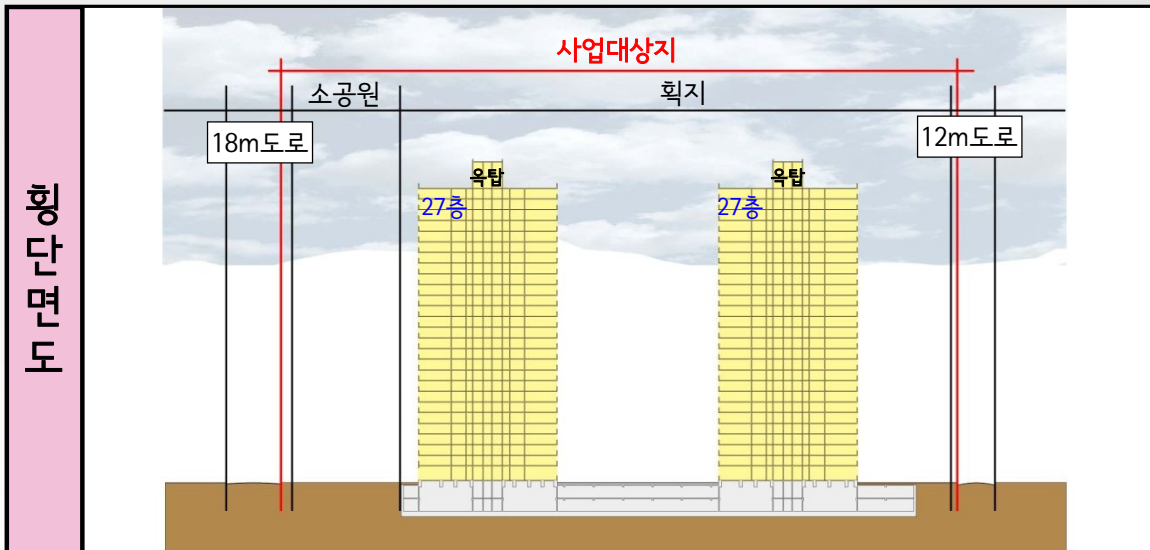
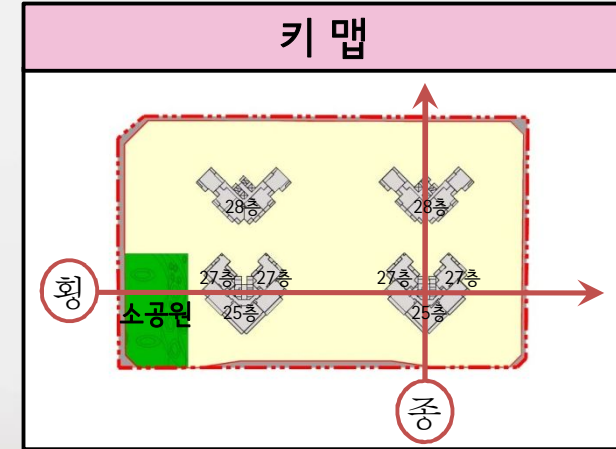
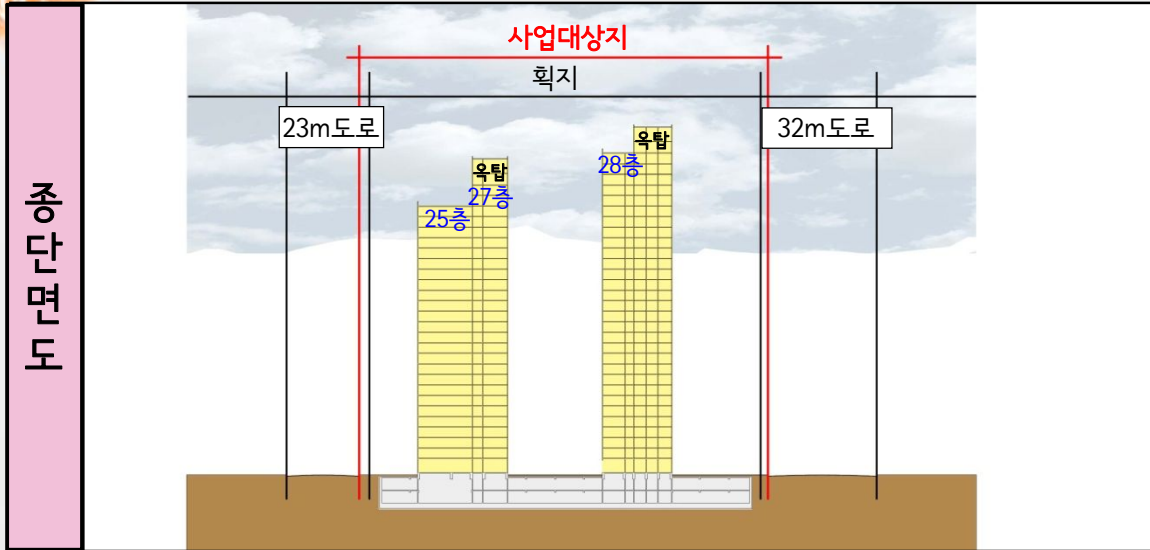
구분		건축계획
전체사업부지		20,619㎡
실사업대지		17,952㎡
건축면적		3,692.6㎡
연면적	소계	<b>84,175.64㎡</b> (근린생활시설 900㎡ 포함)
	지상층	55,505.92㎡
	지하층	28,669.72㎡
건폐율		20.75%
용적률		309.19%
세대수		594세대(소형67)
건물규모		지하2층 / 지상28층 아파트4동, 상가1동
주차대수		623대

전용면적	세대수		
	소계	분양	소형
소계	594(100.0%)	527(88.7%)	67(11.3%)
59.98㎡	332(55.9%)	265(44.6%)	67(11.3%)
84.20㎡	262(44.1%)	262(44.1%)	-



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

## 2. 종.횡단면도





## 3. 조감도







## IV. 관계기관 협의 및 주민 공람 사항

---

# Ⅳ. 관련 기관 협의 및 주민 공람 사항

## 1. 관련기관 협의 주요 내용 및 조치계획

연번	검토의견	조치계획	비고
①	<p>서울시 도시계획조례 제55조에 의하여 준공업지역 내 용적률이 공동주택 건립시 250%, 임대주택 건립시 300%이하인 점을 감안하여 계획</p> <p>※ 주택공급과, 도시계획상임기획단, 도시계획과, 도시관리과</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주택재건축사업 시행시 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제1항 규정에 의거 조례 규정(250%)을 적용받지 않고</li> <li>•「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 따른 법적상한 용적률(400%)까지 건축할 수 있으므로</li> <li>•향후 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하겠음.</li> </ul>	미반영
②	<p>버스정류장 및 근린생활시설 위치,보행자 편의를 감안 하여 공원 위치 남서측으로 재검토</p> <p>※ 주택공급과, 도시계획상임기획단, 영등포구 공원녹지과</p>	버스정류장 및 근린생활시설의 이용이 쉽도록 대상지 남서측에 공원 계획	반영 첨부1
③	<p>영등포로와 두레길의 자전거도로는 보도로 조성하는 방안 검토, 강나리길 자전거도로는 차로로 조성하되 2:2차로로 계획</p> <p>※ 주택공급과, 영등포구 교통행정과</p>	영등포길과 두레길은 자전거도로 대신 보도로 계획 하고 강나리길은 4차선 도로로 계획	반영 첨부2

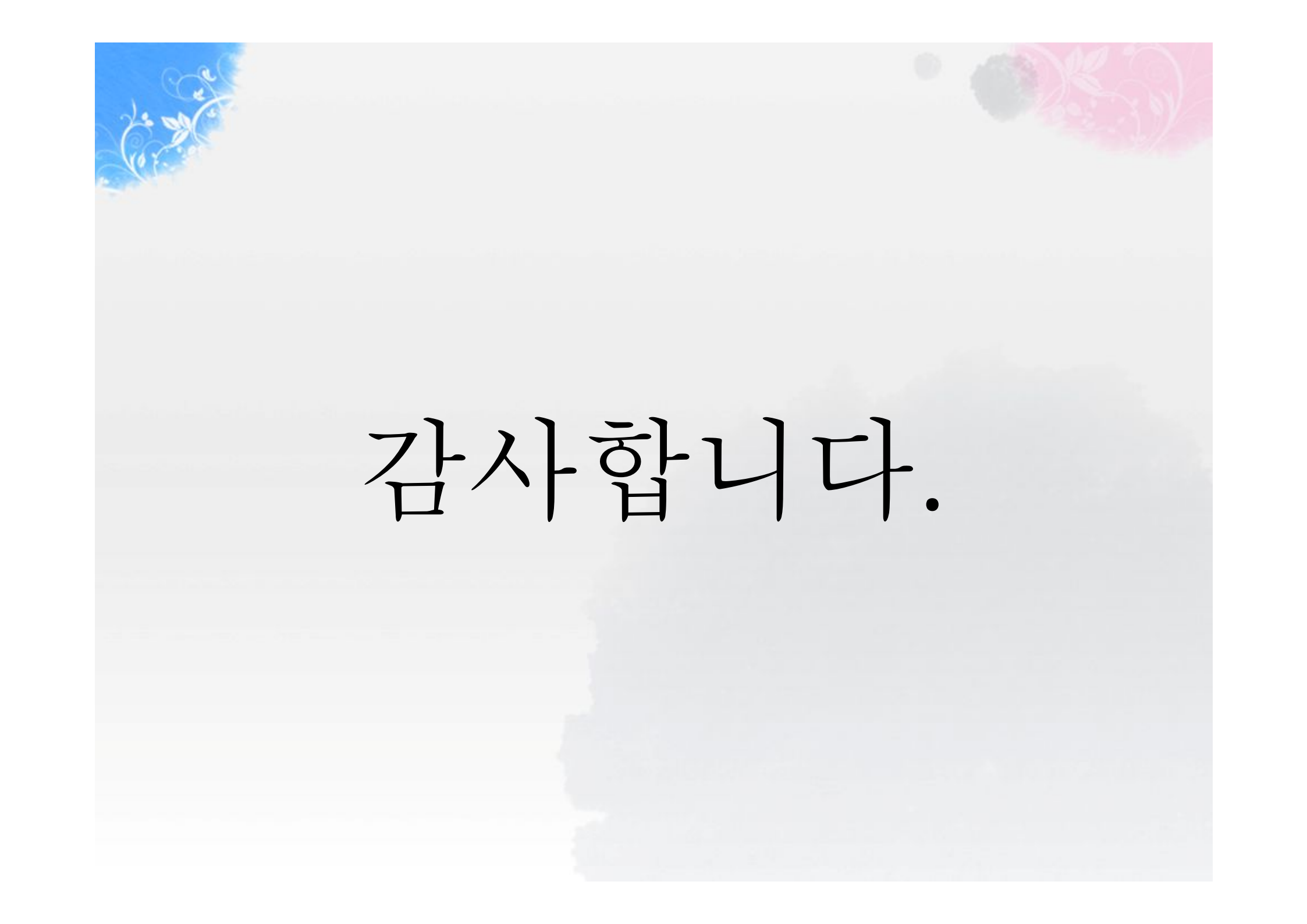
# Ⅳ. 관계기관 협의 및 주민 공람 사항

## 2. 주민공람의견 및 조치계획

- ▶ 2010. 09. 25 ~ 10. 25 : 공람기간
- ▶ 2010.10.04 신동아아파트 입주민 구청장 면담
- ▶ 2010.10.22 관련과장 대안 검토 회의
- ▶ 2010.11.11 입주민 대안 선택
- ▶ 공람의견 요약

대안  
비교

연번	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택사유	비고
①	용적률 상향으로 분양가구수 증가 원함 (307%→330% 이상)	일부 채택	도로사선제한, 일조 규정을 최대 완화할 수 있는 범위내에서 결정한 계획안 반영	307%→309% 575세대→594세대
②	기부채납 과다하므로 비율 완화 (13%→10%이하)	불채택	기부채납 대신 허용용적률을 적용하여 계획 시 공사비 증가. 공사기간의 연장이 예상 → 기부채납으로 결정	-
③	소형주택 완화 및 조정 (66세대→20세대)	불채택	용적률의 상향을 위해서는 소형주택 세대수 의 증가가 불가피함	-
④	용도지역 변경 (준공업지역→준주거지역/근린상업지역)	불채택	용도지역 변경은 현 여건하에서 어려운 실정 준주거지역/근린상업지역으로 용도변경된다 할지라도 최대용적률(400%)은 차이가 없는 실정, 별 이득이 없음	-

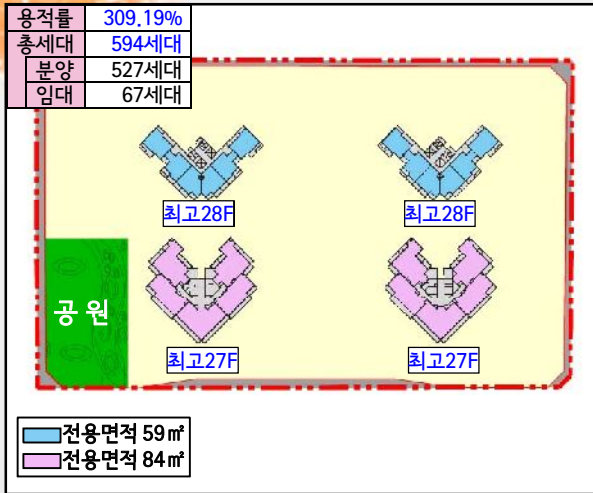
The background is a light gray gradient. In the top-left corner, there is a blue square with white floral and vine patterns. In the top-right corner, there is a pink square with white floral and vine patterns. The text "감사합니다." is centered in the middle of the page.

감사합니다.



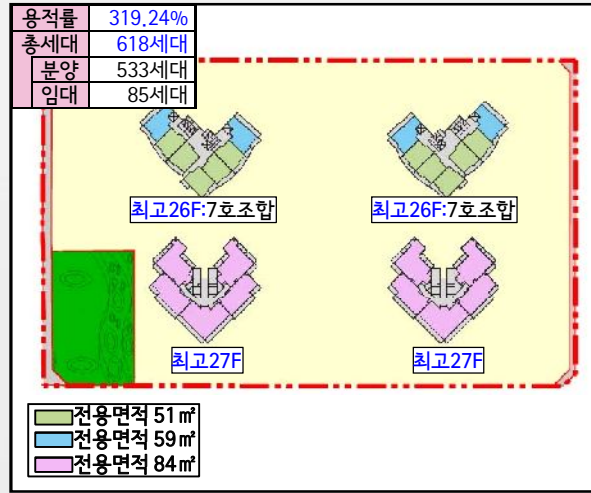
# ■ 대안비교

## ▶ 의회의견청취(안)-사선제한 완화 적용



구분		건축계획	
구분	면적(㎡)	비율(%)	
합계	20,619	100.0	
토지 이용 기반 시설	소계	2,667	13.0
	도로	1,227	6.0
	공원	1,440	7.0
획지	17,952	87.0	
용적률	309.19%		
허용용적률	×		
세대 수	합계	594세대	
	분양	527세대	
	임대	67세대	
사선제한	완화 적용		

## ▶ 대안-허용용적률 적용(20%)



구분		건축계획	
구분	면적(㎡)	비율(%)	
합계	20,619	100.0	
토지 이용 기반 시설	소계	1,865	9.0
	도로	565	2.7
	공원	1,300	6.3
획지	18,754	91.0	
용적률	319.24%		
허용용적률	적용(20%)		
세대 수	합계	618세대	
	분양	533세대	
	임대	85세대	
사선제한	완화 적용		

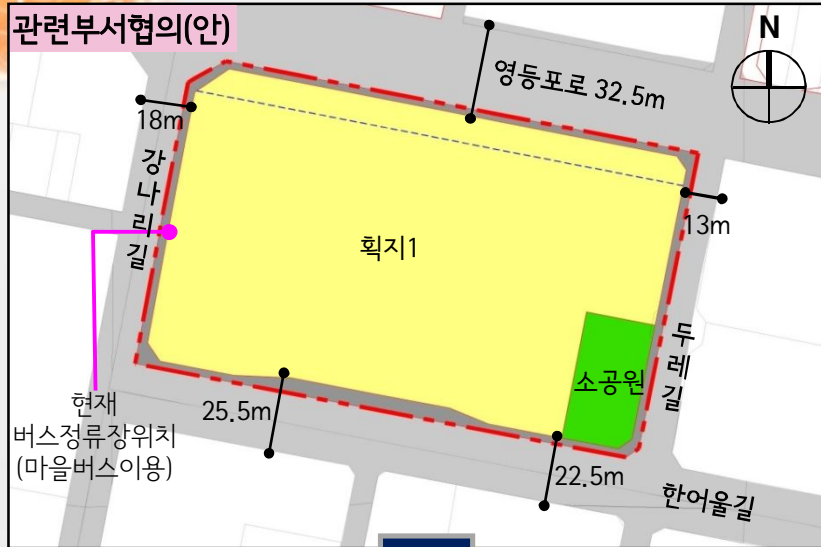
장 점	단 점
<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축높이 증가로 공람공고(안)보다 용적률 및 세대수 증가 (일반분양 18세대, 임대 1세대)</li> </ul> <p>※ 공람공고(안) : 토지이용계획동일, 용적률: 307.14%, 세대수 : 575세대</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•준공업지역에서 높이완화를 통해 진행한 사례가 전무</li> <li>•심의를 통해 완화받는 사항이므로 큰 어려움이 예상됨</li> </ul>

장 점	단 점
<ul style="list-style-type: none"> <li>•기부채납 감소로 대지면적 증가</li> <li>•용적률 및 세대수 증가, 주민 부담금 줄어들 것으로 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•인·허가 일정의 장기화 예상 (인센티브에 대한 인정과정)</li> <li>•인센티브 적용시 오히려 공사비 과다 인상</li> <li>•좌·우 차로의 부재, 교통안전대책 필요</li> <li>•임대주택의 증가, 분양주택의 대지 지분 감소</li> </ul>

•주민설명회, 공람공고등 일련의 절차를 거친 결과 기부채납·소형주택분 과다 및 용적률 상향 등의 주민의견이 수렴되어 사선제한 완화, 기부채납 감소를 통한 허용용적률 적용 등의 대안을 제시, 주민설명회를 재개최하여 확정된 계획안으로 의회의견청취를 득하고자 함

# ■ 첨부자료

## ■ 첨부1



## ■ 첨부2

