상아현대아파트 재건축 정비계획(안)

의회 의견청취

2012. 06.

영등포구

보 고 순 서

Ⅰ. 사업의 개요

Ⅱ. 정비계획

Ⅲ. 건축계획

Ⅳ. 관련부서 협의 및 주민공람 사항

Ⅰ.사업의 개요

1. 사업의 개요

▶ 사업의 명칭

상아·현대아파트 주택재건축 정비사업

▶ 위치 및 면적

위　치 : 당산동5가 4-13번지 외 1필지

면　적 : 29,428.9㎡

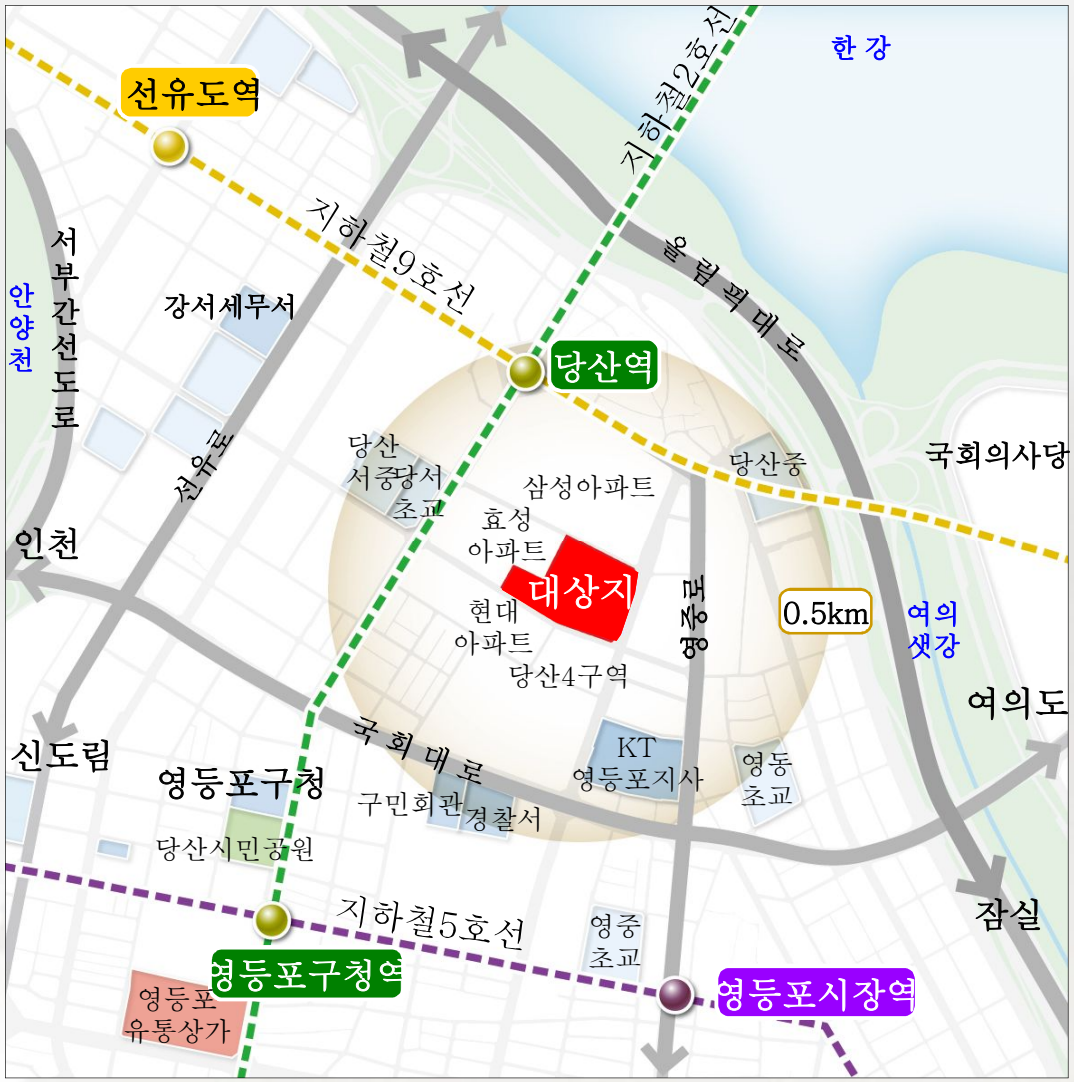
▶ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

▶ 일반현황

토지현황	사 유 지 : 29,428.9㎡ (100%)
건축물현황 (총 8동)	아파트:6동 상 가:2동(점포수:73개)
권리자 현황 (595명)	아파트 : 544명 상 가 : 52명

▶ 위치도



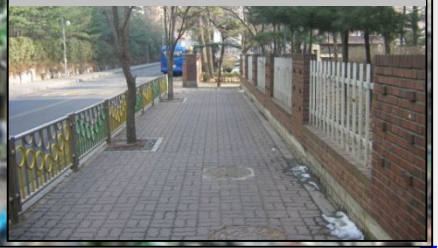
2. 전경사진

단지내부도로

당산로 42길 (15m)

영신로 (25~35m)

북측 단절된 보도



3. 추진경위

▶2006. 03. 23	도시및주거환경정비기본계획수립
▶2009. 07. 31	조합설립추진위원회 승인
▶2010. 02. 25	안전진단 통과
▶2011. 06. 16	착수계 제출(KTS엔지니어링)
▶2011. 06. 28	착수보고회
▶2011. 12. 16	구역지정신청서 접수
▶2012.01.05 ~ 02.09	관련기관(부서) 협의
▶2012. 03. 14	중간보고회
▶2012. 03. 22	주민설명회
▶2012. 04. 05 ~ 05. (	공람공고

Ⅱ.정 비 계 획

1. 토지이용계획 및 도시계획시설 결정도

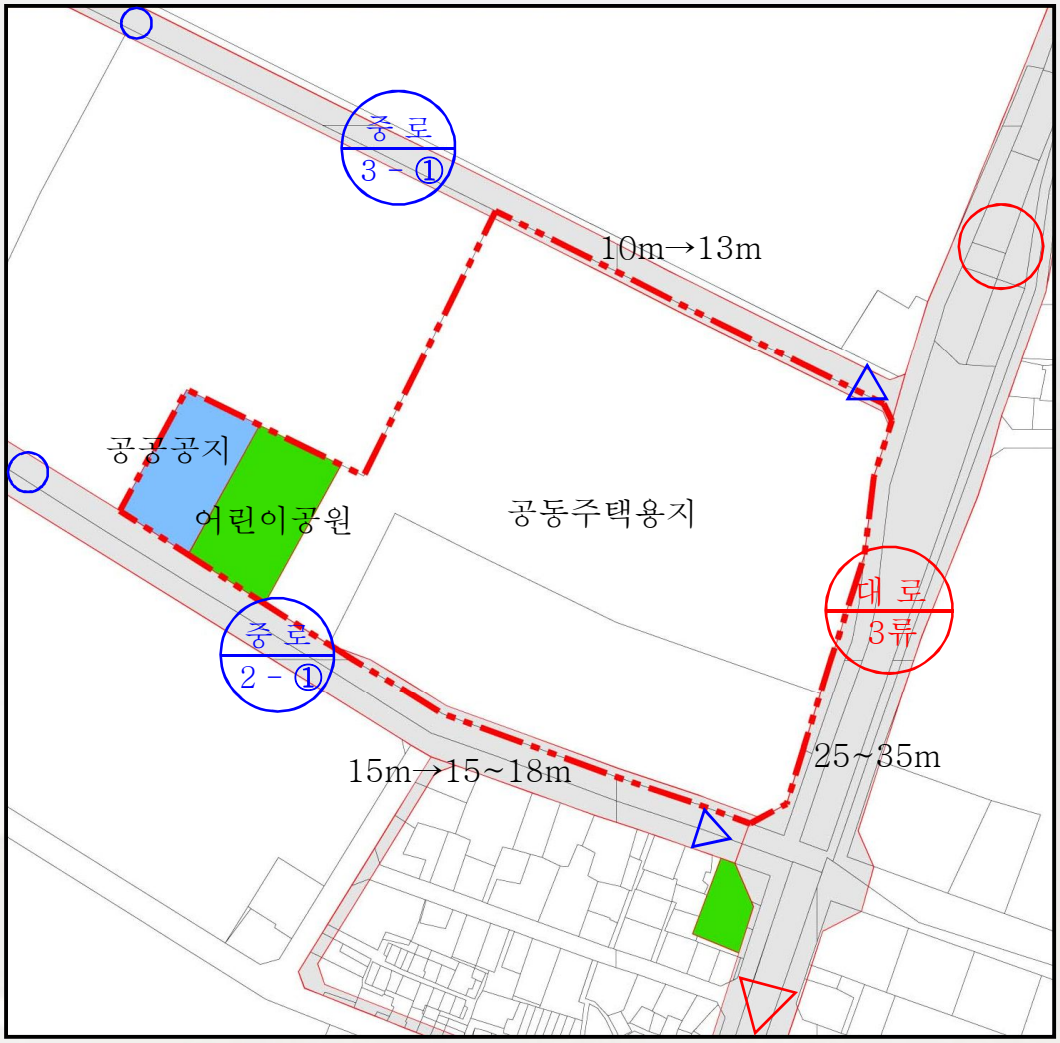
▶ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		29,428.9	100.0	
공동주택용지	소 계	25,664.9	87.2	
	획 지1	25,664.9	87.2	
정비기반시설	소 계	3,764.0	12.8	
	도 로	827.0	2.9	
	어린이공원	1,600.0	5.4	
	공공공지	1,337.0	4.5	

▶ 도시계획시설 설치계획(정비기반시설)

구 분		계 획 내 용	비 고
도로	중로2-①	B=15~18m L=409m	일부구간 3m 확폭
	중로3-①	B=13m L=379m	일부구간 3m 확폭
어린이공원		A = 1,600.0㎡	
공공공지		A = 1,337	

▶ 도시계획시설 결정도

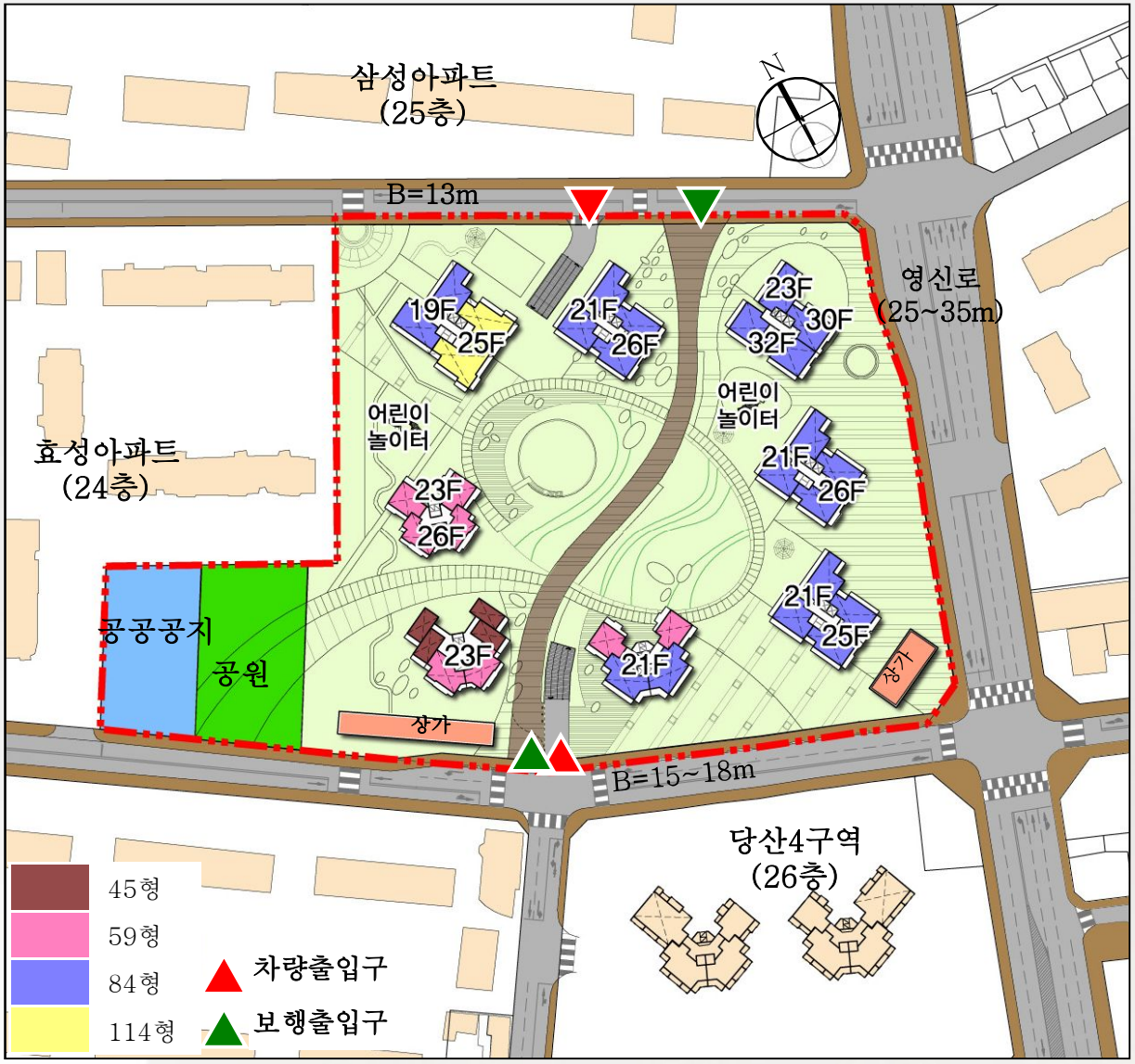


Ⅲ.건 축 계 획

1. 건축개요

구 분		건 축 계 획
전체사업부지		29,428.9㎡
실사업대지		25,664.9㎡
건 축 면 적		7,345.25㎡
연면적	소 계	115,435.48㎡
	지상층	77,383.28㎡
	지하층	38,052.20㎡
건 폐 율		28.62%
용 적 률		299.99%
세 대 수		767세대(소형87)
건 물 규 모		지하2층 / 지상32층 아파트8동, 상가2동
주 차 대 수		1,171대

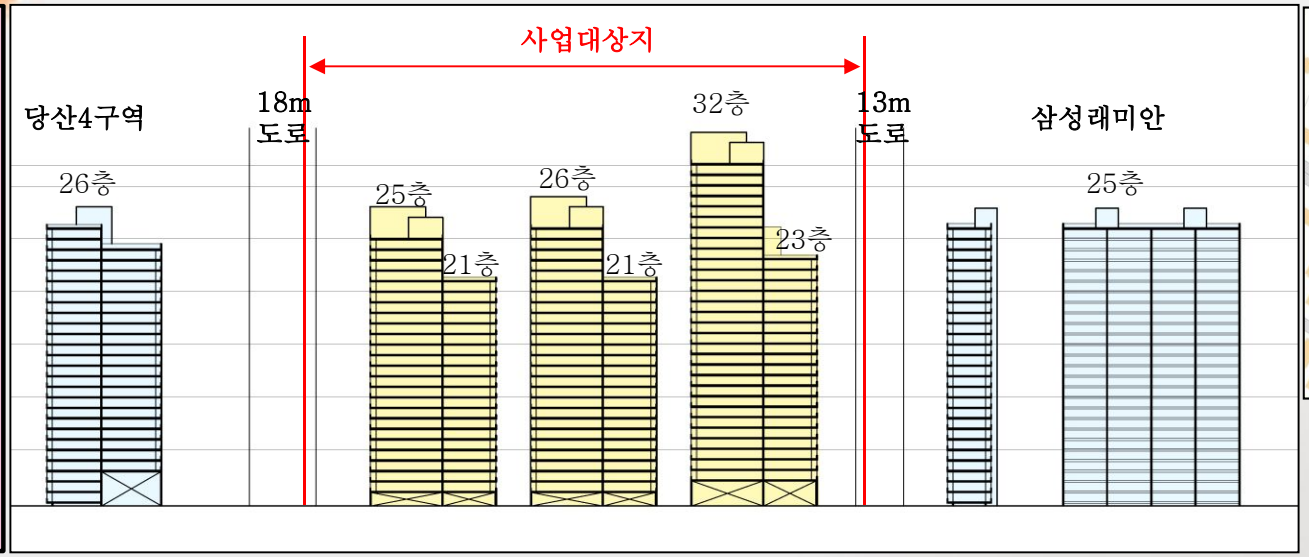
전용면적	세대수		
	소계	분양	소형
소 계	767 (100.0%)	680 (88.7%)	87 (11.3%)
45.44㎡	88 (11.5%)	46 (6.0%)	42 (5.5%)
59.98㎡	178 (23.2%)	133 (17.3%)	45 (5.9%)
84.98㎡	453 (59.1%)	453 (59.1%)	-
116.80㎡	48 (6.2%)	48 (6.3%)	-

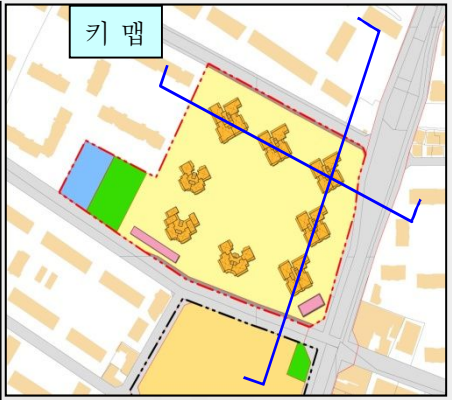


※ 본 재건축 정비계획(안)은 향후 도시계획위원회 심의 등에 따라 변경 될 수 있음.

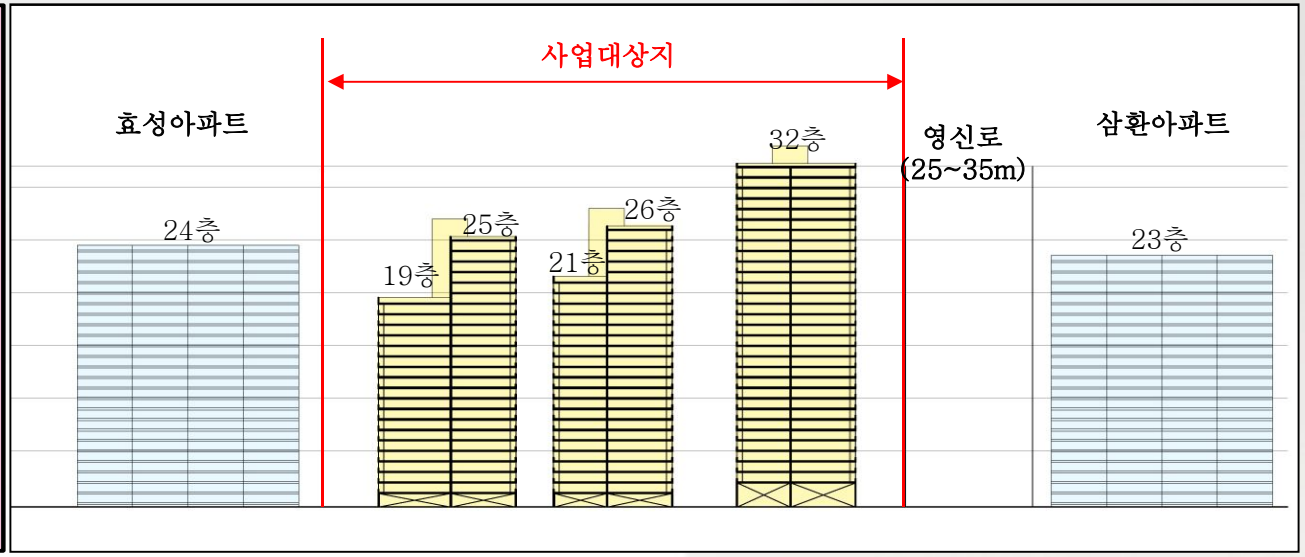
2. 종·횡단면도

종단면도





횡단면도



Ⅳ.관계기관 협의 및 주민 공람 사항

Ⅳ.관계기관 협의 및 주민 공람 사항

■ 개 요

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
- 2012.01.05 ~ 02.09	- 서 울 시 : 9개부서 - 영등포구 : 8개부서 - 남부교육지원청	- 반 영 : 9개의견 - 추후반영 : 5개 의견 - 미 반 영 : 5개 의견 - 의견없음 : 7개부서

■ 주요부서 협의의견

협의부서	협의의견	조치계획	비고
임대주택과 (서울시)	•임대주택 규모를 전용 39㎡, 59㎡형으로 다양화하고 분양주택과 혼합되도록 계획할 것	•소형주택(임대주택) 규모를 전용 39㎡, 59㎡형으로 다양화 하여 분양 주택과 혼합하도록 하였음 · 협의안(82세대) : 59㎡형 - 82세대 · 조치안(95세대) : 59㎡형 - 51세대 39㎡형 - 44세대	반영
	•주민편익시설 및 복지시설 제공을 통한 공공기여 - 어린이공원(조경용, 산책용)이 아닌 문화, 역사, 교육, 체육공원 등 주제공원으로 계획하는 것 검토(공원 내 주민편익시설 설치 가능) - 공원을 의무면적(세대당 2㎡)으로 최소화하고, 남는 면적을 사회복지시설로 계획하여 보육시설, 실버케어, 주차장, 문화시설, 체육시설 등 설치하는 것 검토	•공원은 의무면적으로 최소화 하고 남는 면적은 공공시설로 계획하여 공원 및 공공시설과 단지내 부대시설간 유기적인 연계가 되도록 계획하였음 · 의무면적 : 1,556㎡ < 계획면적 : 1,600㎡	반영

Ⅳ.관계기관 협의 및 주민 공람 사항

협의부서	협의의견	조치계획	비고
도시계획 상임기획단 (서울시)	•대상지 진출입시 원활한 차량통행을 위하여 남측 당산로42길의 일괄 확폭 검토	•대상지 남측 도로는 영신로 까지 일괄 확폭하여 교통흐름을 개선하였음	반영 ▶
	•보행연결성 강화를 위하여 서측 효성아파트 연접부에 남북방향의 공공보행통로 확보 요망	•서측 효성아파트 연접부는 현재 보행 통행량이 많지 않는 구간이며, 대부분의 보행자들은 주변 도시계획도로를 통해 통행을 하고 있음 •단지를 남북으로 통과하고자 하는 보행자 들은 단지 보행 주출입구를 통해 남북 이동이 가능하도록 계획하였음	미반영 ▶
도시계획과 (서울시)	•건축물의 높이계획이 주변단지(23~25층)보다 다소 높은(최고 29층) 것으로 판단되니 인접한 지역에 미치는 영향 및 경관계획 등을 면밀히 검토하시기 바람	•남측 당산4구역 26층 및 주변 아파트(래미안, 효성, 현대) 최고 25층과 조화로운 경관형성을 위해 주변보다 다소 높도록 아파트 높이를 최고 23~29층으로 계획하고, 상징성 있는 건축물 계획을 수립하였음 •동일한 높이로 인한 단조로운 경관계획을 지양하고자 함	미반영 ▶
	•단지내 주변지역에 어린이놀이터 및 소공원 등이 배치되어 있음에도 도시계획(기반)시설로 어린이 공원을 설치하는 내용은 합리적인 토지 활용 측면에서 바람지하지 않으며, 대신 공공청사 또는 사회서비스시설 등 대상지와 그 주변지역에 부족한 시설이 입지할 수 있는 방안을 검토	•공원은 의무면적으로 최소화하여 결정하고, 남는 면적은 공공시설로 계획하여 공원 및 공공시설과 단지내 부대시설간 유기적인 연계가 되도록 계획하였음 (서울시 임대주택과 의견)	반영

Ⅳ.관계기관 협의 및 주민 공람 사항

협의부서	협의의견	조치계획	비고
지구단위 계획과 (서울시)	•기부채납 예정인 도로 등의 공공기여 적정성 검토 필요 - 대상지 차량 진출입에 필요한 완화차선은 공공성이 부족하므로 남측 영신로 61길 등의 일괄 확폭 검토	•남측 영신로 61길은 공공성을 위하여 영신로변 까지 일괄 확폭하였음. (도시계획상임기획단 의견)	반영
	•어린이공원은 대상지 남측 주택재개발구역 (당산4구역)의 소공원과 연계 할 수 있도록 위치 조정 검토	•당산4구역 소공원 북측에 공원을 계획 할 경우 공원이 한쪽으로 치우쳐 공공성이 결여되며, 공원사이에 18m 도로가 계획 되어 연계성 또한 미미할 것으로 판단됨 •주변 공동주택단지들의 주민들이 함께 이용할 수 있도록 주택단지 중심부에 (사업부지 서측)에 계획하였으며, 공원 면적을 축소하고 공원 옆에 공공시설 부지를 확보하여 공원과 공공 시설간의 유기적인 연계가 되도록 계획함	미 반영 ▶
	•기부채납에 의한 '건축물의 높이 완화'는 바람직 하지 않다고 판단되며, 주변 공동주택(아파트)과 조화되도록 높이 조정 검토 필요	•남측 당산4구역 26층 및 주변 아파트(래미안, 효성, 현대) 최고 25층과 조화로운 경관형성을 위해 주변보다 다소 높도록 아파트 높이를 최고 23~29층으로 계획하고, 상징성 있는 건축물 계획을 수립하였음 (서울시 도시계획과 의견)	미 반영

Ⅳ.관계기관 협의 및 주민 공람 사항

협의부서	협의의견	조치계획	비고
도시계획과 (영등포구)	•건축계획 최고높이가 95미터(29층)이하로 계획되어 있음에 따라 건축물의 높이 및 배치는 주변지역의 일조, 경관, 조망 등과 연계하여 검토 하시기 바랍니다.	•건축물의 배치는 당산4재개발 구역의 배치를 고려하여 계획하였으며, 향후 사업시행인가전 구체적인 건축물 계획을 수립하여 일조, 경관, 조망 등 주변지역에 미치는 영향을 검토하도록 하겠음	추후 반영
	•부지내 남.북측으로 건축한계선 8미터로 지정된 구간은 계획상 24시간 통행이 가능한 보행자도로로 계획할 수 있도록 검토하시기 바랍니다.	•서측 건축한계선 8m로 지정된 구간은 인접 아파트간 통경축 확보를 위해 지정 하였으며, 현재 남북측의 보행 통행량이 많지 않는 구간으로, 대부분의 보행자들은 주변 도시계획도로를 통해 통행을 하고 있음 •단지를 남북으로 통과하고자 하는 보행자 들이 발생할 경우 단지 보행주출입구를 통해 남북으로 이동이 가능하도록 계획 하였음 (서울시 도시계획상임기획단 의견 동일)	미 반영
	•지구단위계획 수립지침에 근거하여 도로, 공원으로 기부채납함에 따라 당해 사업부지의 용적률, 건축물의 높이 완화에 중복 적용한 사례가 없는 바, 이에 대한 적용가능 여부를 검토하신 후 계획 수립하시기 바랍니다.	•지구단위계획 수립지침을 검토한 결과 기부채납시 용적률 및 높이 완화가 함께 적용 가능한 것으로 검토 되었으며, 최근 영등포구 신동아아파트 공동주택재건축 정비계획 수립(2011.06.30, 서고 제2011-175호)시 용적률과 높이 완화를 중복하여 적용한 사례가 있음 ※ 지구단위계획립지침 2부 1-4-8 - 기부채납시 용적률과 함께 아래 산정기준에 의한 높이 완화	반영

2. 주민공람의견 및 조치계획

▶ 2012. 03. 05 ~ 04. 05 : 공람기간
▶ 2012. 05. 29 : 공람심사

▶ 공람의견 요약

공람 의견조치안

연번	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택사유	비고
①	• 주민 추가분담금 최소화 및 임대주택 확대방안 - 예정법적상한용적률을 최소 10%이상 높여줄 것(산한 330% 이상)을 요청 - 증가된 용적률의 ½은 주민들의 추가분담금 해소 용도로 활용하고 나머지 ½은 서민임대주택으로 활용	불채택	○ 영등포구 신동아아파트 공동주택 재건축 정비계획 수립시 서울시 도시계획위원회 심의에서 준공업지역내 공동주택 건립시 예정법적상한용적률을 300% 이내로 결정된 사례가 있어 예정 법적상한 용적률의 추가적인 상향은 어려울 것으로 판단됨	
②	○ 아파트 층수 및 층높이 상향 조정 - 녹지공간, 개방감, 조망권, 바람길 햇빛 통로를 최대화하여 쾌적한 삶의 질을 높일 수 있도록 주동 고층화 및 층 높이 상향 조정 요청 - 주동 : 29층 → 32층 - 층높이 : 90m → 95m	채택	○ 정비구역 지정 후 건축계획 수립시 주 동수 및 판상형 또는 탑상형 건축계획을 자유롭게 수립하여 쾌적한 삶의 질이 향상될 수 있도록 층수와 높이계획을 상향하였음 - 최고 32층 이하(높이 95m 이하)	

연번	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택사유	비고
③	○ 공공공지 시설물 용도 사전협의 - 향후 공공시설물 검토 과정에 상아현대아파트 주민대표를 참여토록 요청하며, 또한 주민대표와 사전협의를 통해 시설물의 용도를 정하도록 요청함	채택	○ 공공공지를 향후 다른 용도나 시설로 사용할 경우 별로로 주민대표와 사전협의 하도록 하겠음	
④	○ 소형주택 전용면적 확대 요청 - 현재 아파트 최소 전용면적이 45㎡(88세대) 임을 고려하여 현재 계획된 최소 전용면적을 40㎡에서 45㎡로 확대할 것을 요청함	채택	○ 기존 아파트 전용면적 규모를 감안하여 최소 전용면적을 40㎡에서 45㎡로 확대하여 계획하였음	
⑤	○ 재건축 추진기간 단축 요청 - 1983년 준공된 아파트로 시설의 노후화로 인한 화재, 재난사고 및 안전사고의 우려가 높음 - 재건축 개발이익분담금 면제혜택(2014년 1월 말까지 관리처분계획 신청한 경우) 및 추진비용 절감을 통한 주민 추가분담금 최소화 필요 - 상기와 같은 사항들은 재건축 추진기간 단축을 통해 해결하는 것이 절대적으로 추진기간이 단축될 수 있도록 협조해 주시기를 간곡히 요청합니다.	채택	○ 관련 규정에 적법하게 절차를 이행하고 신속한 행정처리를 통해 재건축사업의 추진기간이 최소화될 수 있도록 업무를 추진하겠음	-

감사합니다.