

영진시장(아파트) 긴급정비사업 도시정비형 재개발 구역 지정 및 정비계획(안)

2020. 03.



영 등 포 구
도시계획과

목 차

I . 보고개요

1. 사유 및 내용
2. 추진 경위 및 현황

II . 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정 및 정비계획(안)
2. 주민공람공고 및 관련부서협의 결과

1. 보고개요



1. 사유 및 내용

2. 추진경위 및 현황

I . 보고 개요

1. 사유 및 내용

■ 보고 사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 영진시장(아파트) 긴급정비사업을 위한 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 구의회 의견청취를 하고자 함

* 제8조: 정비구역의 지정

■ 보고 내용


- 정비구역 지정 및 정비계획(안) 등

▶ 긴급 정비사업이란 ?

- 「도시 및 주거환경정비법」 제26조에 의거하여 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제 27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용 금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때에는 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 토지구택공사(LH공사) 등을 사업시행자로 지정하여 시행할 수 있음

1. 보고 개요

2. 추진경위 및 현황



'96.08.04.	안전등급 D등급 지정
'17.11.30.	안전등급 E등급 지정
'17.12.~'18.05.	균열 등 긴급보수 실시
'19.06.28.	재난위험시설 관련 주민설명회 개최
'19.07.~09.	긴급안전조치 명령(총 3회 통보)
'19.11.	사용금지 및 이주(퇴거) 명령, 재난위험구역 설정 고시
'19.12.12.	정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민설명회 개최
'19.12.12.~20.01.17.	주민공람공고 및 관련부서 협의
'19.12.24.	국토교통부 도시재생특별위원회 상정 및 심의 - 도시재생 인정사업(심의 결과: 대상지 선정)

II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정 및 정비계획(안)
2. 주민공람공고 및 관련부서협의 결과

II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

■ 정비구역의 지정

- 구역명: 영진시장(아파트) 도시정비형 재개발구역
- 사업의 명칭: 영진시장(아파트) 도시정비형 재개발사업

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	영진시장(아파트) 도시정비형 재개발구역	영등포구 신길동 2365번지 일원	-	증 2,754.0	2,754.0	-



II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

■ 정비계획(안)

- 토지이용계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	-	증) 2,754.0	2,754.0	100.0	-
정비기반시설 등	-	-	-	-	-
획지	-	증) 2,754.0	2,754.0	100.0	-

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서: 변경없음

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	18	25	주간선 도로	일반도로	2,780	영등포동	신대방동	-	건고제381호 (67.5.24)	-
기정	중로	2	34	13.5~15	보조간선 도로	일반도로	1,650	신길동 115-1	신길동 2363	-	건고제2493호 (66.6.21)	-
기정	소로	2	6	8~10	집산 도로	일반도로	128	신길동 2372	신길동 2340	-	서고제445호 (07.11.29)	-

- 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신규	영진시장(아파트) 도시정비형 재개발구역	2,754.0	영등포구 신길동 2365번지 일원	1	-	-	1	-	

II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

■ 건축계획(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적						
신규	영진시장(아파트) 도시정비형 재개발구역	2,754.0	획지	2,754.0	영등포구 신길동 2365번지 일원	주거, 판매시설	60 이하	300/400/500	80 이하	

구분			내용		비고	
대지면적			2,754.0㎡			
건축면적			1,620.0㎡			
건폐율			58.82%			
연 면 적	계		22,388.76㎡			
	지상부		13,765.96㎡			
	지하부		8,622.80㎡			
용적률			499.85%		법정 : 500% 이하	
규모			지하 4층, 지상 25층			
높이			79.9m		80m 이하	
건축 규모 (주차 장 제외)	공동 주택	분양	7,204.65㎡	(45.59%)	80세대 (전용 59.5㎡)	
		임대	1,427.22㎡	(9.03%)	24세대 (전용 39.5㎡)	
	판매시설		2,935.01㎡	(18.57%)	총 연면적 4,059.88㎡	
	오피스텔		4,237.62㎡	(26.81%)	46호실 (전용 59.5㎡)	
	계		15,804.50㎡	(100.00%)		
공개공지 면적			142.00㎡ (5.16%)		법정 : 5% 이상	
조경 면적			420.00㎡ (15.25%)		법정 : 15% 이상	
주차대수			171대		법정 : 171대	



II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2. 주민공람공고 및 관련부서협의 결과

■ 주민설명회 개최

- 일시: 2019.12.12. 14:00~15:30
- 장소: 신길6동 새마을금고 2층 회의실

■ 주민공람공고

- 공 고 일: 2019.12.12. (영등포구 공고 제2019-1921호)
- 공고기간: 2019.12.12.~2020.01.13.

■ 관련부서협의

- 협의기간: 2019.12.12.~2020.01.17.

■ 제출의견

- 총 140건(중복의견 제외 11건)

합계	서울시	영등포구	주민
11건	4건 (4/11개부서)	3건 (3/11개부서)	4건

II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2. 주민공람공고 및 관련부서협의 결과

■ 서울시 관련부서 의견

관련부서	검토의견	조치계획	반영여부
도시계획 상임기획단	<용도지역 변경 및 공공기여 관련> • '신길6생활권 지구단위계획('02)'상의 종상향에 따른 의무 기부채납의 명확한 제시 필요	• 공공임대주택 조성에 따른 토지기부채납(10%)과 더불어 생활SOC(5% 이상)를 조성토록 지침화 하였음 (총 15% 이상 공공공간 확보)	조정 반영
	<용적률계획 관련> • '허용용적률계획(저층부 가로활성화 30%, 무장애도시 30%) 관련 '무장애도시 조성' 항목은 효용성 측면에서 조정 검토	• '18.3월 발표한 "문재인정부 장애인 정책, 70개 추진 과제"에서 민간건축물에 대한 BF 인증 단계적 확대를 발표하며 제도 활성화 추진 중 • 이에 따라 대상지 내 대규모 점포 및 임대주택을 이용하는 장애인등의 이동권 및 접근권을 보장하고자 무장애도시 조성(BF인증 우수등급 이상)항목 유지	검토 반영
도시관리과	• 서울시 「정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시문 작성기준(주거정비과-19788,2019.12.9.)에 따라 작성바람	• 관련 작성기준에 따라 재작성함	반영
교통운영과	• 신봉로 사업지 앞 교차로의 횡단보도는 교차로에 인접하게 설치하여 교차로 면적을 최소화 하기 바람 • 신봉로 17길의 사업지 구간 앞도 제한속도를 30km/h 이하로 하기 바람	• 사업지 전면 신봉로상 교차로의 횡단보도 위치를 조정하여 교차로 면적을 최소화하였음 • 사업지 구간에 해당하는 신봉로17길의 제한속도를 30km/h로 제한하였음	반영
환경정책과	• 본 사업이 「서울특별시 환경영향평가 조례」 [별표1] 1. 도시의 개발 "자"목에 해당할 경우 환경영향평가 대상사업이므로 인·허가전 환경영향평가 협의를 득할 것	• 대상지는 '연면적 합계는 10만㎡ 이상'에 해당되지 않으므로 환경영향평가 대상사업이 아님	반영

II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2. 주민공람공고 및 관련부서협의 결과

■ 우리구 관련부서 의견

관련부서	검토의견	조치계획	반영여부
교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 북측 일방통행 진출부 가각부 보도확장 필요 •사업지 주변 교차지점 정차금지대 설치 필요 ※ 붙임 : 검토의견도 1부	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 서측 신평로11길 진출부상 보도 가각부를 확장하였음 •사업지 주변 교차지점 3개소상 정차금지대 설치하였음 	반영
도로과	<ul style="list-style-type: none"> •도시계획시설(도로)에 대한 변경사항이 없어 별도의견은 없으며, 추후 사업시행인가 협의 시 도로부분은 상세도면 등을 첨부하여 우리부서와 별도 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •추후 사업시행인가 협의 시 별도 협의 하겠음 	향후 반영
일자리경제과	<ul style="list-style-type: none"> •유통산업발전법제2조의 일정규모 이상(3,000㎡) 판매시설을 조성하는 경우, 같은 법 제8조(대규모점포등의 개설등록 및 변경등록) 규정에 따라 신고하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 정비계획 결정 이후 판매시설 규모에 따라 대규모 점포 등의 개설등록을 이행하겠음 	향후 반영

II. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2. 주민공람공고 및 관련부서협의 결과

■ 주민 의견

관련부서	검토의견	조치계획	반영여부
영진시장 상가변영회 영진시장 재건축 추진위원회 (65인)	<ul style="list-style-type: none"> •소유주 협의체와의 협상을 최우선적으로 실시 •수익성 분석에 따라 추진계획(일정, 방식)을 수립(재개발, 재건축에 따른 수익성 분석 후 방식결정) •철거 공문을 취소하고 위 사항을 선 수행 한 후 결정 •이주 및 철거는 E등급인 주변 아파트와 동일한 기준 적용 •관리처분 후 이주 시 까지 상가 영업 보장 	<ul style="list-style-type: none"> •정비계획 결정 후 공공시행자(LH)를 지정하여 수익성분석 및 추진계획을 수립할 예정이며, 소유주 협의체 등과 협의 하면서 진행할 예정임 •주민 안전 및 재산권 보장을 위해 관련법규에 따라 재난위험구역을 설정한 사항으로 철거 등과 관련된 사항의 취소는 어려움 	일부 반영
이명관 (신길동 2349, 2350)	<ul style="list-style-type: none"> •개략적인 사업성 검토(설명)와 소유자 등 관계자와의 사전 협의 없이 일방적인 재개발사업 진행. 사전대책을 마련하고 관계자와 협의 후에 사업진행 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •정비계획 결정 후 공공시행자(LH)를 지정하여 수익성분석 및 추진계획을 수립할 예정이며, 소유주 협의체 등과 협의 하면서 진행할 예정임 	반영
이광 (신길동 2349, 2350)	<ul style="list-style-type: none"> •별도 수입이 없는 상태에서 사업이 시작되면 영진시장을 담보로 대출받은 융자금 및 임대료로 보충하고 있는 이자를 어떻게 처리해야 하는지 우려됨 	<ul style="list-style-type: none"> •사업시행에 따른 임시이주·보상 등은 향후 공공시행자와 소유주 협의체 등과 협의하면서 진행할 예정임 	향후 반영
래미안 에스티움 입주자 대표회의 및 거주자 (128인)	<ul style="list-style-type: none"> •25층 높이에 따른 일부 동의 일조권, 조망권 침해 우려 •허용용적률 완화로 최대층수가 너무 높아 주거환경 조밀도 증가 문제 •공동주택 도입으로 교통 및 환경 열악 우려 •단지 내 공지계획 및 공공기여 계획을 활성화하여 주민들이 공유할 수 있는 토대 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •대상지는 준주거지역으로 이에 따른 용적률 등 밀도 계획을 수립하였으며, •일조권 등 문제 해소를 위하여 주동계획을 동측 아파트 주동과 최대한 이격하도록 남서측으로 배치 - 래미안 아파트단지와 가장 연접한 주거동 18F 계획 •정비계획 결정 이후 구체적인 설계과정을 통해 건축계획을 확정할 예정으로, 그 과정에서 주민의견을 최대한 반영하여 건축계획을 수립·결정할 예정임 	향후 반영

감 사 합 니 다