

신동아아파트 주택재건축정비구역지정 및 정비계획안 의견청취의 건

의안 번호	제 34 호
----------	--------

제출연월일 : 2010.11.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 양평동1가 20번지 일대 신동아아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 기본계획 반영현황

- 근거 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
- 현황

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
1	양평동1가	20	2.1	210	60	-	1	공동	신동아아파트, 준공업지역

- 추진현황
 - '06.03.23 : 도시및주거환경정비 기본계획 수립
 - '09.04.24 : 조합설립추진위원회 승인
 - '10.02.05 : 안전진단 통과(D등급)
 - '10.04.09 : 착수계 제출
 - '10.05.18 : 착수보고회
 - '10.07.28 : 정비구역지정 및 정비계획(안) 신청서 접수
 - '10.07.30~08.13 : 관련기관(부서) 협의(서울시-10개, 영등포구청-8개)
 - '10.09.09 : 중간보고회
 - '10.09.17 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
 - '10.09.25~10.25 : 공람공고(도시및주거환경정비법 제4조제1항)

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역
- 용 도 지 구 : 일반미관지구

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조 (정비계획 수립시 조사내용) : 적합

5. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2010. 09. 24
 - 공람기간 : 2010. 09. 25 ~ 2010. 10. 25
 - 의견접수 및 처리사항 : 별첨 공람의견 및 처리 현황 참조

6. 검토의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 주택재건축 예정정비구역으로 결정되어 합리적 토지이용 계획을 수립하여 쾌적한 주거공간의 확보와 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 정비구역 지정을 위한 정비계획을 수립코자 함
- 또한 주택재건축사업을 위한 도시및주거환경정비법시행령 제10조 제1항 관련 별표1의 구역지정요건을 충족함

가.기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우에는 다음 각목의 1에 해당하는 지역

- (1)건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- (2)재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- (3)노후·불량건축물로서 **기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상**이거나 그 **부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역**
- (4)3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제 2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 **안전진단 실시결과 3분의 2이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역**으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

- 대상지는 **기존현황세대수가 총 513세대, 계획세대수 594세대로 300세대이상**에 해당됨
- 대상지는 **부지면적이 20,619㎡로 1만㎡이상**에 해당됨
- 안전진단 실시(2010.2.5)결과 각분야별 평가 결과를 종합한 결과 **D등급(44.5)으로 조건부 재건축**에 해당됨

- 붙임 1. 사업 총괄.
- 2. 정비구역지정(계획)안.
- 3. 공람의견 및 처리 현황.

붙임1

1. 사업총괄

1. 사업현황

- 가. 사업의 명칭 : 신동아아파트 주택재건축 정비사업
- 나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포구 양평동1가 20번지일대	-	증) 20,619	20,619	-

2. 정비구역 지정의 필요성

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비용역구역으로 지정되고 공동주택이 건립된 대지로서 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 노후·불량주택지임.
- 도시 및 주거환경정비법 제12조제3항 및 4항의 규정에 의거하여 안전진단을 실시(2010.2.5)한 결과 D등급으로 ‘조건부 재건축’에 해당함.
- 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조에 의거 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함.

3. 주요내용

가. 기본계획(변경) 조서

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
1	양평동1가	20	2.1	210	60	-	1	공동	신동아아파트, 준공업지역

2. 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정 조서

구 분	면적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	20,619	-	20,619	100.0	
공업지역내 준공업지역	20,619	-	20,619	100.0	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
신규	신동아아파트 주택재건축 정비사업	양평동1가 20번지 일대	-	증) 20,619	20,619	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구		도시계획시설		기타	
	종 류	규모(m ²)	종 류	규모	종 류	규모	종 류	규모
	• 준공업지역 : 20,619m ²		• 일반미관지구 : 2,276m ²		-	-	-	-

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지		비고
				소계	서울시	
	면적(m ²)		20,619	20,567.6	51.4	51.4
필지수		2	1	1	1	

건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
	동수	5	5	-	4	4	-	1	1	-	
호수	37	37	-	33	33	-	4	4	-		

거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(인)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자

1) 공동주택:495인, 상가:18인

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		20,619	100.0	
정비 기반 시설	소계	2,667	13.0	
	도로	1,227	6.0	
	공원	1,440	7.0	
획지	소계	17,952	87.0	
	획지 1	17,952	87.0	공동주택용지

2) 도로

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	대로	2	①	32	보조간선 도로	184	양평동1가 245	양평동1가 247	일반 도로	-	-	
신설	중로	1	①	20~23	국지 도로	184	문래동1가 29	문래동1가 33	일반 도로	-	-	완화차로
신설	중로	2	①	18	국지 도로	113	양평동2가 5	양평동2가 1-1	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	①	12	국지 도로	113	양평동1가 19	양평동1가 14-1	일반 도로	-	-	

※①는 임시번호임

3) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	-	증) 1,440	1,440		

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619	-	-	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	신축동 -아파트:4동

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신설	신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619	획지1	17,952	양평동1가 20번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	250% 이하	85m이하, /최고28층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 건립규모							
			구분	세대수	비율(%)	비고				
			계	594	100.0%					
			60m ² 이하	332	55.9%	소형주택 : 6세대				
			60~85m ² 이하	262	44.1%					
			85m ² 초과	-	-					
			-85m ² 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%							
심의완화 사항			예정법적상한용적률 : 309.19%							
건축물의 건축선에 관한 계획			북측 영등포로(32m)변 10m, 동측 강나리길(18m)변 3m, 서측 두레길(12m)변 3m, 남측 한어울길(23m)변 3m							

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 513세대 계획 : 594세대 (증) 81세대	

마. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(m ²)	법적기준	비고
공동 이용 시설	관리사무소	획지1	80.00	$10 + (594\text{세대} - 50) \times 0.05 = 37.20\text{m}^2$	
	경로당		100.00	$40 + (594\text{세대} - 150) \times 0.1 = 84.40\text{m}^2$	
	어린이놀이터		799.00	$300 + (594\text{세대} - 100) \times 1 = 794\text{m}^2$	
	주민공동시설		200.00	$50 + (594\text{세대} - 300) \times 0.1 = 79.4\text{m}^2$	
	경비실		35.00	3개소(통합경비실 포함)	
	주민운동시설		375.50	$300 + 150(594\text{세대} - 500) / 200 = 370.50\text{m}^2$	
	보육시설		100.00	300세대이상 설치	
	문고		80.00	300세대이상 설치	
	근린생활시설		900.00	매세대당 6m ² 이하설치	

바. 기존 수목의 현황 및 활용계획

-없음

사. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(m ²)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고
획지1	17,952m ²	2	67세대	59.98m ² : 67세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
합계				20,619	
1	1	20,619	양평동1가 20번지 일대	17,952	공동주택용지
2			양평동1가 20번지 일대	1,227	도 로
3			양평동1가 20번지 일대	1,440	공 원

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

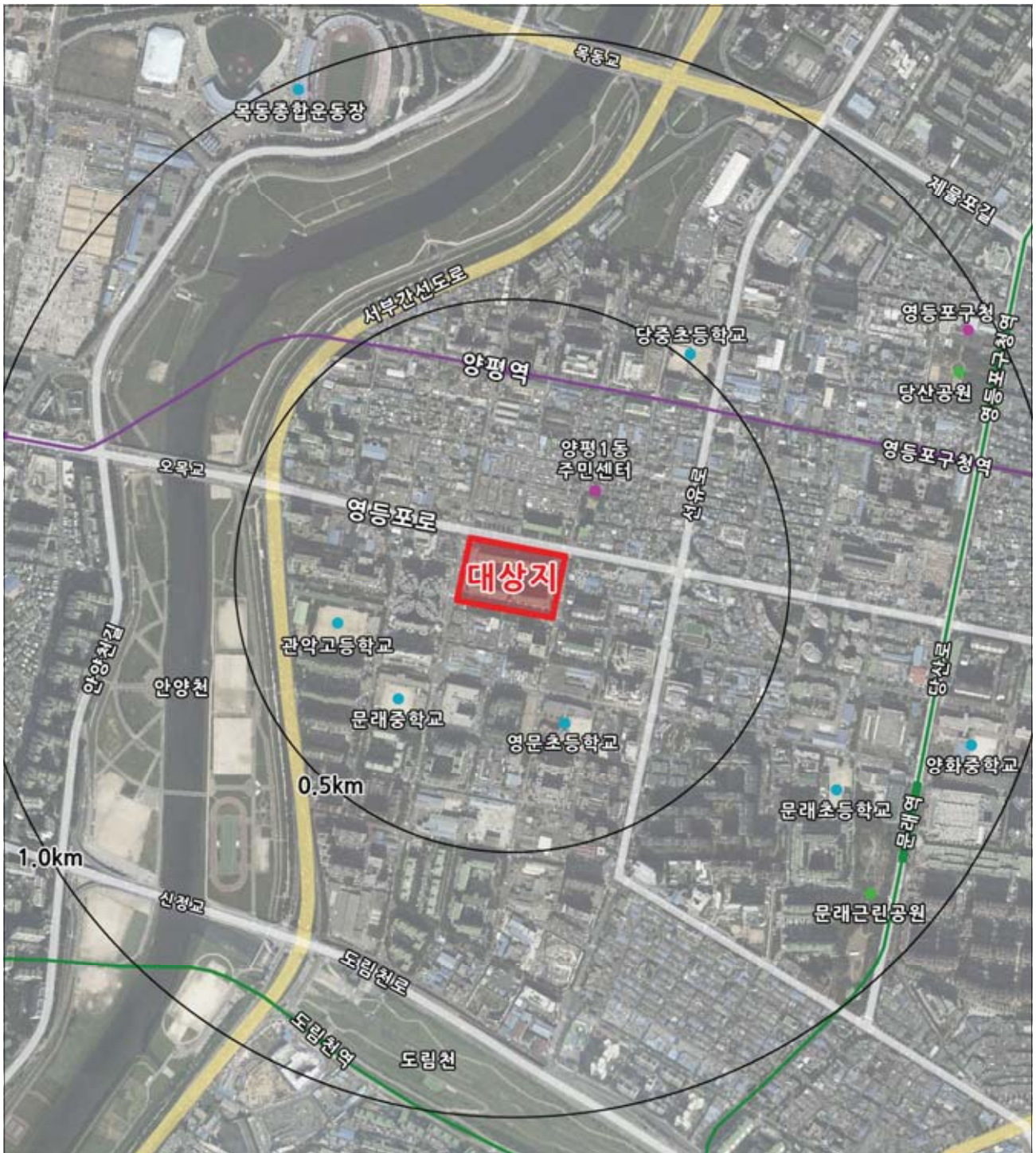
정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> 대상지 남측으로 영문초교, 문래중,관악고 북측으로 당중초교가 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지와 가장 가까운 교육시설은 영문초등학교로 약 280m 떨어져 있음 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 추후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 	

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동1가 20번지일대를 주택 재건축정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

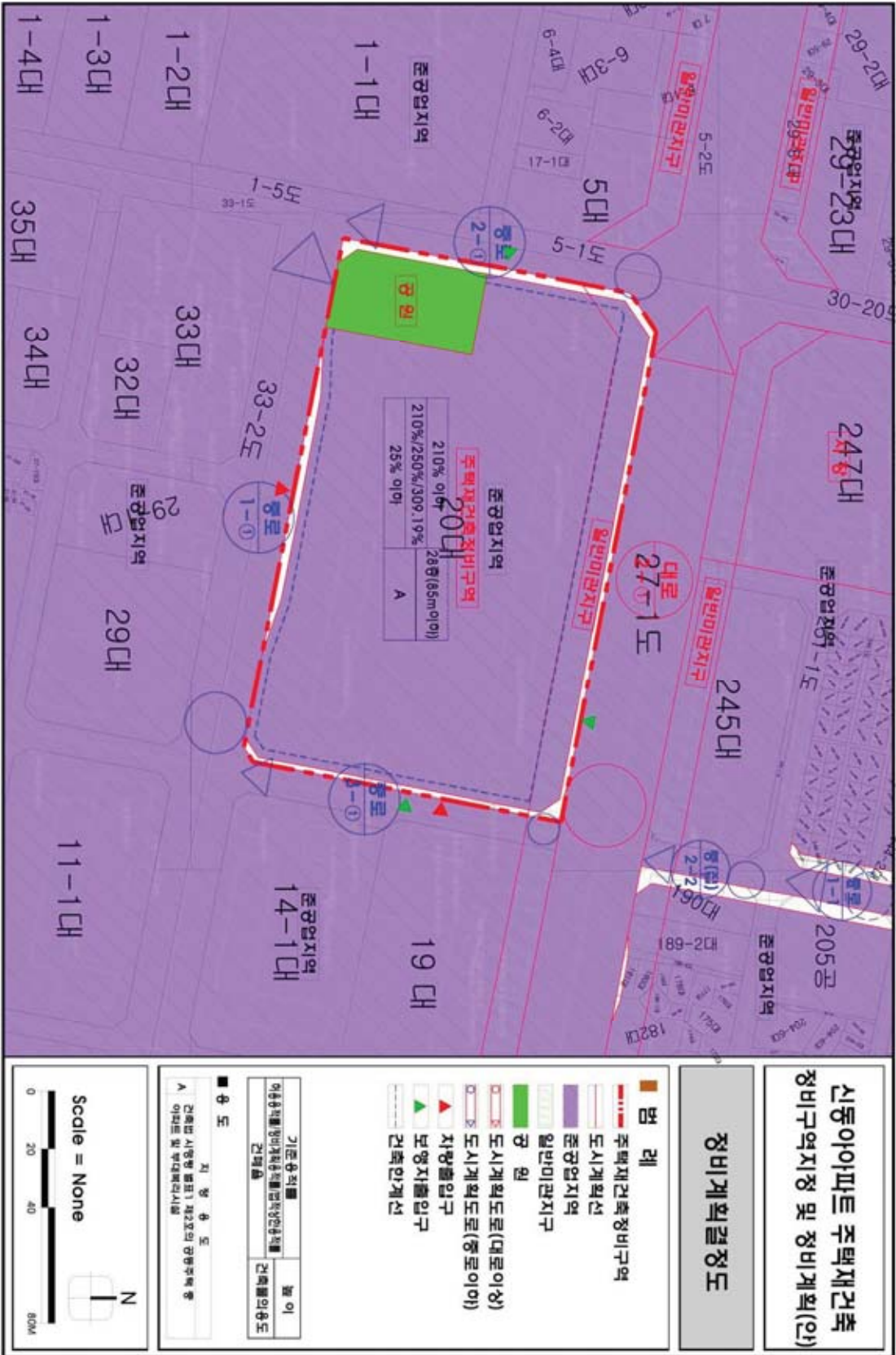
위 치 도

(신동아아파트 주택재건축 정비사업)



정비 계획 결정도

(신동아아파트 주택재건축 정비사업)



주민 공람 의견 제출 및 처리 현황

의견서 제출자		의견요지	채택여부	채택내용 또는 불채택 사유	비고
주 소	성명				
신동아 아파트	신동아아파트추진위원회 추진위원장 황의남 등 주민 일동	1. 용적률 상향307%→330% 이상	일부채택	주민의지 반영하여 건축법상 도로사선제한, 일조 규정에 적합한 범위내에서 최대한 반영한 대안을 계획하였음	307%→309%
		2. 기부채납 비율 완화 13%→10% 이하	불채택	용적률 인센티브를 위한 기부채납을 줄이고 대신 허용용적률(친환경우수 디자인 개념)을 적용하는 대안을 제시하였으나 공사비 상향, 공사기간 연장 등의 사유로 기부채납 방향으로 주민 의사 결정하였음	
		3. 소형주택 완화 및 조정 66세대→20세대	불채택	도정법상 용적률의 상향을 위해서는 소형주택 세대수의 증가가 불가피함	-
		4. 용도지역 변경 준공업지역 →준주거지역/근린상업지역	불채택	용도 지역 변경은 서울시의 총량제 규정등으로 현 여건하에서 어려운 실정이며, 준주거지역 및 근린상업지역으로 변경된다 할지라도 도로사선 규제 등으로 현 준공업지역의 용적률(최대 400%)과 큰 차이가 없는 실정으로 별 이득이 없음	-
신동아 아파트 105동 610호	노연실	1. 토지 13%+소형 66세대는 기부채납 과다함	불채택	용적률 인센티브를 위한 기부채납을 줄이고 대신 허용용적률(친환경우수 디자인 개념)을 적용하는 대안을 제시하였으나 공사비 상향, 공사기간 연장 등의 사유로 기부채납 방향으로 주민 의사 결정하였음	
		2. 용적률 상향으로 분양가구수 증가 원함	채택	주민의지 반영하여 건축법상 도로사선제한, 일조 규정에 적합한 범위내에서 최대한 반영한 대안을 계획하였음	307%→309% 575세대→594세대
		3. 재건축 방식으로 은마아파트와 같은 1:1재건축 혹은 리모델링 등도 검토할 수 있을 듯함	불채택	1:1 재건축을 할 경우 현 아파트 전용면적과 같게 하거나 10%정도 증가할 수 있으나 입주민들의 합일된 의사가 선행되어야 하는 등 본 지역의 경우 현실적으로는 불리한 방안이며, 리모델링 방안도 주민의 합일된 의사가 선행되어야 하며 도정법에 의한 재건축이 아닌 주택법에 의한 사업으로 추진이 되어야 하는 사항으로 현 단계에서 이를 추진하기는 곤란함.	-