영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업
정비계획변경(안) 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2018. 4. 17.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2018년 4월 6일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2018년 4월 12일

라. 상정일자 : 제207회 영등포구의회 임시회
제1차 사회건설위원회(2018. 4. 16.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

❍ 도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 의거 우리구 신길동 4759번지 삼성아파트 주택재건축정비사업 정비구역에 대하여 정비계획 변경 수립을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 추진경위

❍ '84.04.14 : 삼성아파트 사용승인

❍ '12.09.14. : 안전진단 실시 결과 D등급 판정 (재건축사업 시행 결정)

❍ '15.08.03 : 신길 삼성아파트 정비구역 지정 결정고시

(서울시 제2015-239호)

❍ ’15.11.26 : 2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획 수립 고시
(서울시 제2015-376호)

❍ ’17.07.26 : 정비계획 변경(안) 주민제안 접수

❍ ’17.08.26～’18.01.06 : 관련기관 및 유관부서 협의 (3차례)
(서울시-10개, 영등포구청-7개, 유관기관-2개)

❍ ’18.03.27 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제15조제1항)

❍ ’18.03.08～’18.04.07 : 주민공람공고(30일)

다. 도시관리계획 사항

❍ 용 도 지 역 : 제3종일반주거지역

라. 관련법규 검토

❍ 도시 및 주거환경정비법 제8조(정비구역의 지정), 제9조(정비계획의 내용), 제14조(정비계획의 입안 제안), 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등), 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) : 적합

마. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

❍ 주민설명회

- 일 시 : 2018. 03. 27.(화) 19:00
- 장 소 : 신길6동 주민센터 3층 회의실
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

❍ 공람공고

- 공고번호 : 영등포구공고 제2018-399호
- 공고기간 : 2018. 03. 08. ~ 2018. 04. 07.(30일간)
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

❍ 관련기관(부서) 협의

- 일 시 : 2017. 08. 26. ~ 2018. 01. 06.

- 의견접수 및 조치계획 : 따로붙임

3. 집행부 의견

❍ 본 대상지는 서울특별시고시 제2015-239호(2015. 08. 03)로 기 정비구역 지정된 지역으로 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률를 고려하여 정비계획을 변경하여 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비계획 변경 입안을 제안하고자 함.

4. 위원회 심사방법

❍ 원안의 세부적인 내용과 주택과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견없음

붙임문서 1. 사업총괄.
2. 정비계획 변경(안). 끝.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
영등포구 신길동 4759번지	15,945	-	15,945	

2. 정비계획 변경의 필요성

○ 영등포 삼성아파트는 서울특별시고시 제2015-239호(2015. 08. 03)로 기 정비구역 지정된 지역으로, 서울특별시고시 제2015-376호(2015.11.26.) 2025 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시됨에 따라

○ 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률를 고려하여 정비계획을 변경하고자 함.

2. 정비계획 변경(안)

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	15,945	-	15,945	100.0%	
제3종일반주거지역	15,945	-	15,945	100.0%	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서(변경없음)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업	영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	15,945	

나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변 경	변경 후		
합 계		15,945	-	15,945	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,000	감)1,000	-	-	
	공 원	1,000	감)1,000	-	-	소공원 폐지
획 지		14,945	증)1,000	15,945	100.0	공동주택 및 부대복리시설

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도시계획시설(도로) : 변경 없음

○ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	광로	2	140	50	간선 도로	일반 도로	960	대림동 948-1	대림동 994-30			
기정	소로	3	①	6	국지 도로	일반 도로	52	신길동 4773	신길동 4762			

(2) 공원·녹지 등

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	영등포구 신길동 4759번지 일원	1,000	감) 1,000	-	서울특별시고시 제2015-239호 (2015.08.13.)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
소공원	· 폐지 - 면적 : 1,000㎡	•「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 상 공원 및 녹지 확보기준 완화로 소공원 폐지

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관리사무소		영등포구 신길동 4759번지 일원	50	증) 44.4	94.4	
경비실			16	증) 12.8	28.8	
주민 공동 시설	소 계		1,580	증) 208.2	1,788.2	
	경로당		225	증) 10	235.0	
	어린이집		330	증) 50	380.0	
	어린이놀이터		500	증) 79.2	579.2	
	작은도서관		254	감) 76	178.0	
	주민운동시설		102	증) 314	416.0	
	기타공동시설		169	감) 169	0	
근린생활시설			1,615	감) 167	1,448.0	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비・개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역	15,945	획지 ①	14,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-
변경	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-

○ 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고높이
(층/m)</th><th rowspan="2">비
고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>예정법적
상한</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기
정</td><td>영등포
삼성아파트
주택재건축
정비구역</td><td>15,945</td><td>획지
①</td><td>14,945</td><td>영등포구
신길동
4759번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>240.26
이하</td><td>299.99
이하</td><td>22층
/ 68m
이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="11">· 건립규모 및 건설비율
<table>
<tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고(소형임대)</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>499</td><td>100.0</td><td>64</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>365</td><td>73.1</td><td>64</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>134</td><td>26.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="11">•소형주택 건설 완화용적률(59.73%)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획
(건축한계선)</td><td colspan="5">•여의대방로: 3m</td><td colspan="6">-</td></tr>
<tr><td colspan="5">•여의대방로5길: 3~5m
•여의대방로3길: 4m
•대방천로14길: 3m</td><td colspan="6">•보도부속형 전면공지 설치</td></tr>
<tr><td rowspan="6">변
경</td><td>영등포
삼성아파트
주택재건축
정비구역</td><td>15,945</td><td>획지
①</td><td>15,945</td><td>영등포구
신길동
4759번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>222.00
이하</td><td>299.99
이하</td><td>25층
/ 77m
이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="11">· 건립규모 및 건설비율
<table>
<tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고(소형임대)</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>569</td><td>100.0</td><td>94</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>457</td><td>80.3</td><td>94</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>112</td><td>19.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="11">•소형주택 건설 완화용적률(77.99%)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획
(건축한계선)</td><td colspan="5">•여의대방로: 3m</td><td colspan="6">-</td></tr>
<tr><td colspan="5">•여의대방로5길: 3~5m
•여의대방로3길: 4m
•대방천로14길: 3m</td><td colspan="6">•보도부속형 전면공지 설치</td></tr>
<tr><td>건축물의 대지내
공지에 관한 계획</td><td colspan="11">•공개공지 1,000㎡ 이상 (구역면적의 6.3%)</td></tr>
</table>

■ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

○ 개발가능(상한)용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기정</td><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획 지</td><td>계획
정비기반시설</td><td>계획 정비기반
시설내국·공유지</td><td>용도폐지 되는 기존
기반시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td>15,945㎡</td><td>14,945㎡</td><td>1,000㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">• 순부담률 : 6.3%
• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지
- 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지
= 1,000㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,000㎡(6.3%)</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산 정</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 210%
• 허용용적률 = 222% (무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%)
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3a
= 222% + 210% × 1.3 × 0.0669 = 240.26%
※ a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,000㎡ / 14,945㎡ = 0.0669
• 정비계획용적률 : 240.26% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획 지</td><td>계획
정비기반시설</td><td>계획 정비기반
시설내 국·공유지</td><td>용도폐지 되는 기존
기반시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td>15,945㎡</td><td>15,945㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산 정</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 210%
• 허용용적률 = 222%
(무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%)
• 개발가능용적률 = 222%
• 정비계획용적률 : 222% 이하</td></tr>
</table>

다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주요 경관요소로의 차폐도 최소화 및 향과 조망권의 고려 - 주택단지 및 주변지역을 고려한 보행동선 계획	
환경보전	- 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	
재난방지	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 - 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

라. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업조합	◦ 현황 : 384세대 ◦ 계획 : 499세대 증) 115세대	해당사항 없음	
변경				◦ 현황 : 384세대 ◦ 계획 : 569세대 증) 185세대	해당사항 없음	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지내 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 자람세로 판단할 때 활용가치가 높은 수목은 없음

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">기정</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="8">• 59.73%(299.99% - 240.26%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="8">• 29.865%(59.73% × 0.5)</td><td></td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="8">• 4,463㎡이상(14,945 × 29.865%)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">재건축
소형주택
확보계획</td><td>건립 위치</td><td>부지면적(㎡)</td><td>동수</td><td colspan="2">세대수</td><td>세대규모(전용)</td><td>비고(연면적)</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">영등포구
신길동
4759번지
일원</td><td rowspan="3">15,945</td><td rowspan="3">-</td><td>계</td><td>64</td><td>-</td><td>4,493.76㎡</td></tr>
<tr><td>41A</td><td>32</td><td>41.34㎡</td><td>1,838.4㎡</td></tr>
<tr><td>59A</td><td>32</td><td>59.98㎡</td><td>2,655.36㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">변경</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="8">• 77.99%(299.99% - 222.00%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="8">• 39.00%(77.99% × 0.5)</td><td></td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="8">• 6,218.50㎡이상(15,945.0 × 39.00%)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">재건축
소형주택
확보계획</td><td>건립 위치</td><td>부지면적(㎡)</td><td>동수</td><td colspan="2">세대수</td><td>세대규모(전용)</td><td>비고(연면적)</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">영등포구
신길동
4759번지
일원</td><td rowspan="3">15,945</td><td rowspan="3">-</td><td>계</td><td>94</td><td>-</td><td>6,222.8㎡</td></tr>
<tr><td>45형</td><td>94</td><td>45.98㎡</td><td>6,222.8㎡</td></tr>
</table>

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 주변 교육시설은 대길초(약130m), 영신고(약20m), 대방중(124m)등 이 위치하고 있음

검토항목	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 통학로	- 대방천로14길과 여의대방로변에는 보도가 조성되어있음 - 여의대방로5길, 여의대방로3길은 보차혼용으로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	- 공사시 보도가 미조성 되어있는 여의대방로3길 및 5길변으로 임시통행로를 설치하고 안전시설물 및 안내 표지판을 설치하겠음 - 여의대방로 5길을 확폭하여 보도를 조성하고 보차분리를 실시 - 대지경계선을 기준으로 한 건축한계선(3m)을 계획하고, 건축한계선 내 보도를 조성하여 통학로 안전성을 확보하겠음	-
2. 소음, 진동	- 공사시 생활진동 기준에는 적합하나, 생활소음 규제기준(65dB(A))를 만족하지 못하는 것으로 예측됨	- 사업지구 내 공사장비의 운행속도를 제한하고, 충격에 의한 굴삭은 가능한 피하도록 하며, 운반차량에 적재시 낙하높이를 최대한 낮게 하여 소음·진동이 발생하지 않도록 함 - 가설방음판넬을 설치하여 소음영향을 저감 할 수 있도록 계획	-
3. 비산 먼지	- 공사 진행시 건설장비의 운행 및 이동에의한 비산먼지가 발생 할 것으로 예상됨	- 세륜.세차시설, 방진망을 설치 및 사용하고, 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지 발생을 저감 - 적재물 적재시 상단보다 높지 않도록 적재하고, 차량적재함 덮개를 활용하며, 공사장 출입구에 적재적정여부를 통제하는 전담요원을 고정 배치	-
4. 일조	- 일영검토 실시결과 08 : 00부터 16 : 00까지 8시간 중 4시간 이상 일조 및 09 : 00부터 15 : 00까지 연속 2시간 일조 확보가 가능한 것으로 나타남	- 검토 결과는 정비계획 수립을 위한 개략적인 배치계획을 기준으로 검토한 결과이므로, 건축심의 및 사업시행인가 과정에서 세부적인 일조 검토 실시	-

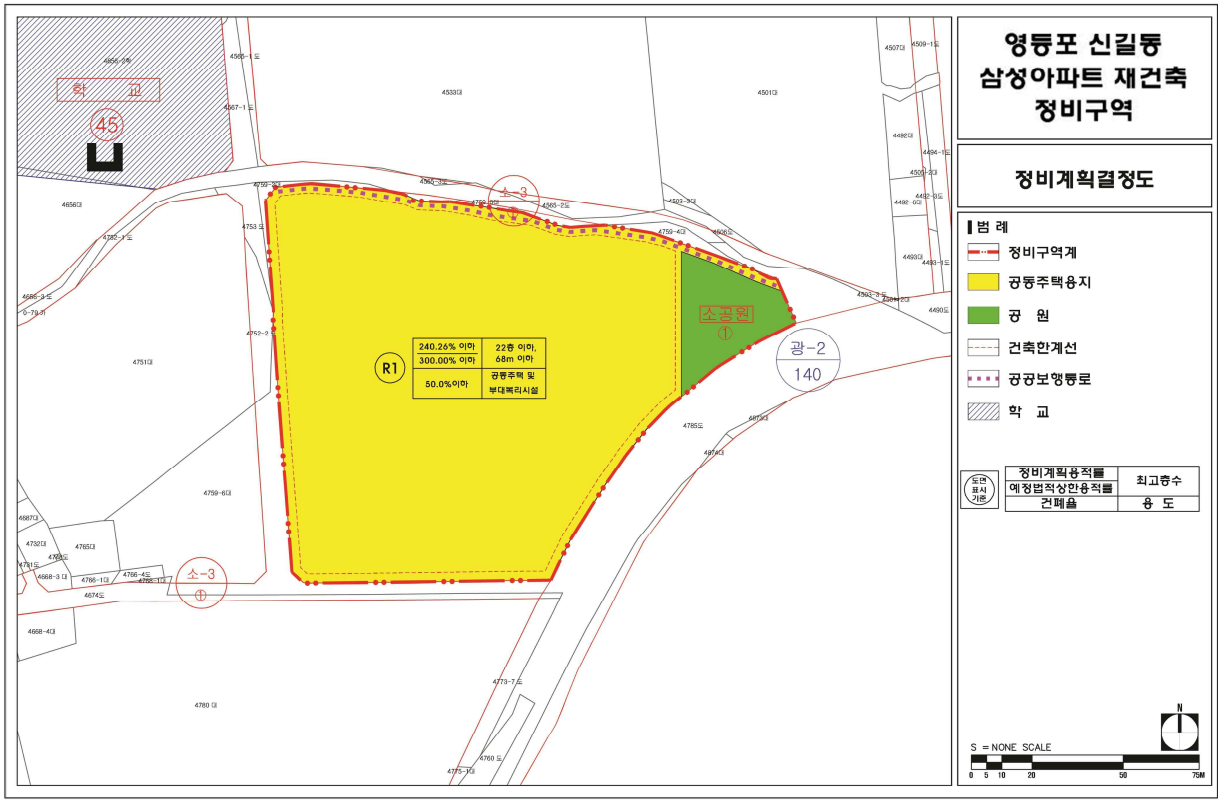
3. 검토 의견

○ 도시 및 주거환경정비법 제16조 규정에 의거 신길동 4759번지 영등포 삼성아파트 정비계획 변경은 사업성 개선 및 원활한 재건축 사업 추진을 위하여 바람직하다고 사료됨.

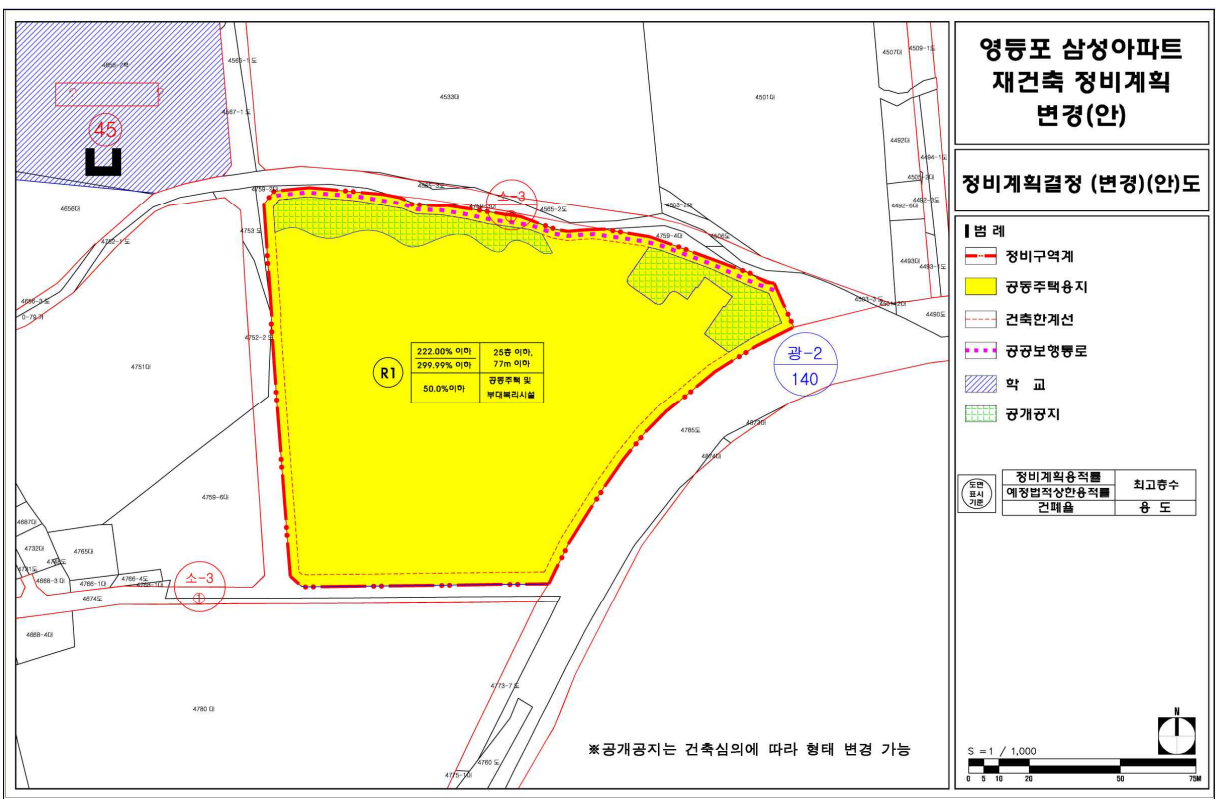
정 비 계 획 결 정 도

(영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업)

▨ 정비계획결정도(기정)



▨ 정비계획결정도(변경)



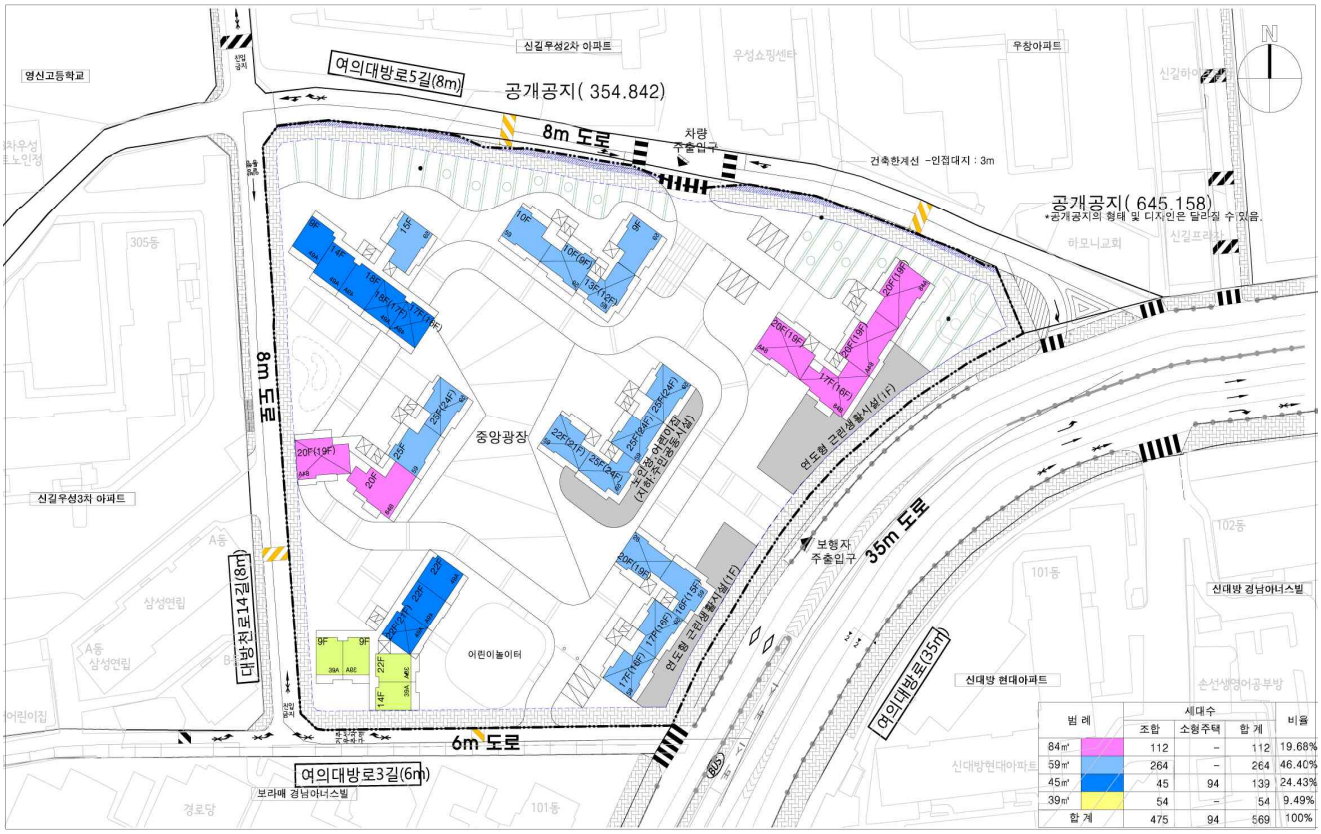
건 축 계 획 (안)

(영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업)

▨ 건축 개요

구 분	내 용		
사 업 명	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업		
지역 지구	제3종 일반주거지역	용 도	공동주택 및 부대복리시설
대지 면적	대지면적 : 15,945㎡	세 대 수	전체 : 569세대 (재건축소형주택 94세대)
	구역면적 : 15,945㎡		39㎡형 : 54세대
건축 면적	4,742.58㎡		45㎡형 : 139세대 (재건축소형주택 94세대)
건 폐 율	29,74%		59㎡형 : 264세대
			84㎡형 : 112세대
연 면 적	전체 : 77,630.76㎡	구 조	철근콘크리트구조
	지상층 : 49,206.05㎡	규모(층수)	지하2층, 지상 7 ~ 25층 -최고층수25층
	지하층 : 28,424.71㎡	주차대수	계획대수 : 692대
용 적 률	299.99%	근린생활시설	1,788.2㎡

▨ 건축배치계획



영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업 정비계획변경(안) 의견청취의 건

의 안 번 호	368

제출연월일 : 2018. 04.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 의거 우리구 신길동 4759번지 삼성아파트 주택재건축정비사업 정비구역에 대하여 정비계획 변경 수립을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진현황

○ 추진현황

- '84.04.14 : 삼성아파트 사용승인
- '12.09.14. : 안전진단 실시 결과 D등급 판정 (재건축사업 시행 결정)
- '15.08.03 : 신길 삼성아파트 정비구역 지정 결정고시
  (서울시 제2015-239호)
- '15.11.26 : 2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획 수립 고시
  (서울시 제2015-376호)
- '17.07.26 : 정비계획 변경(안) 주민제안 접수
- '17.08.26~'18.01.06 : 관련기관 및 유관부서 협의 (3차례)
  (서울시-10개, 영등포구청-7개, 유관기관-2개)
- '18.03.27 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제15조제1항)
- '18.03.08~'18.04.07 : 주민공람공고(30일)

3. 도시관리계획 사항

○ 용 도 지 역 : 제3종일반주거지역

4. 관련법규 검토

○ 도시 및 주거환경정비법 제8조(정비구역의 지정), 제9조(정비계획의 내용), 제14조(정비계획의 입안 제안), 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취

등), 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) : 적합

5. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

○ 주민설명회

- 일 시 : 2018. 03. 27.(화) 19:00
- 장 소 : 신길6동 주민센터 3층 회의실
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

○ 공람공고

- 공고번호 : 영등포구공고 제2018-399호
- 공고기간 : 2018. 03. 08. ~ 2018. 04. 07.(30일간)
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

○ 관련기관(부서) 협의

- 일 시 : 2017. 08. 26. ~ 2018. 01. 06.
- 의견접수 및 조치계획 : 따로붙임

6. 검토의견

○ 본 대상지는 서울특별시고시 제2015-239호(2015. 08. 03)로 기 정비구역 지정된 지역으로 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률를 고려하여 정비계획을 변경하여 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비계획 변경 입안을 제안하고자 함

붙임문서 1. 사업총괄.
2. 정비계획 변경(안). 끝.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
영등포구 신길동 4759번지	15,945	-	15,945	

2. 정비계획 변경의 필요성

○ 영등포 삼성아파트는 서울특별시고시 제2015-239호(2015. 08. 03)로 기 정비구역 지정된 지역으로, 서울특별시고시 제2015-376호(2015.11.26.) 2025 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시됨에 따라

○ 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률를 고려하여 정비계획을 변경하고자 함.

2. 정비계획 변경(안)

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	15,945	-	15,945	100.0%	
제3종일반주거지역	15,945	-	15,945	100.0%	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서(변경없음)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업	영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	15,945	

나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변 경	변경 후		
합 계		15,945	-	15,945	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,000	감)1,000	-	-	
	공 원	1,000	감)1,000	-	-	소공원 폐지
획 지		14,945	증)1,000	15,945	100.0	공동주택 및 부대복리시설

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도시계획시설(도로) : 변경 없음

○ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	광로	2	140	50	간선 도로	일반 도로	960	대림동 948-1	대림동 994-30			
기정	소로	3	①	6	국지 도로	일반 도로	52	신길동 4773	신길동 4762			

(2) 공원·녹지 등

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	영등포구 신길동 4759번지 일원	1,000	감) 1,000	-	서울특별시고시 제2015-239호 (2015.08.13.)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
소공원	· 폐지 - 면적 : 1,000㎡	•「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 상 공원 및 녹지 확보기준 완화로 소공원 폐지

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관리사무소		영등포구 신길동 4759번지 일원	50	증) 44.4	94.4	
경비실			16	증) 12.8	28.8	
주민 공동 시설	소 계		1,580	증) 208.2	1,788.2	
	경로당		225	증) 10	235.0	
	어린이집		330	증) 50	380.0	
	어린이놀이터		500	증) 79.2	579.2	
	작은도서관		254	감) 76	178.0	
	주민운동시설		102	증) 314	416.0	
	기타공동시설		169	감) 169	0	
근린생활시설			1,615	감) 167	1,448.0	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비・개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역	15,945	획지 ①	14,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-
변경	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-

○ 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고높이 (층/m)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>예정법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="7">기 정</td><td>영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역</td><td>15,945</td><td>획지 ①</td><td>14,945</td><td>영등포구 신길동 4759번지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>240.26 이하</td><td>299.99 이하</td><td>22층 / 68m 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="5">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="8">· 건립규모 및 건설비율</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="3">세대수</td><td colspan="2">비 율(%)</td><td colspan="2">비 고(소형임대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="3">499</td><td colspan="2">100.0</td><td colspan="2">64</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td colspan="3">365</td><td colspan="2">73.1</td><td colspan="2">64</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡~85㎡ 이하</td><td colspan="3">134</td><td colspan="2">26.9</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td colspan="3">-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="9">•소형주택 건설 완화용적률(59.73%)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)</td><td colspan="5">•여의대방로: 3m</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td colspan="5">•여의대방로5길: 3~5m
•여의대방로3길: 4m
•대방천로14길: 3m</td><td colspan="4">•보도부속형 전면공지 설치</td></tr>
<tr><td rowspan="7">변 경</td><td>영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역</td><td>15,945</td><td>획지 ①</td><td>15,945</td><td>영등포구 신길동 4759번지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>222.00 이하</td><td>299.99 이하</td><td>25층 / 77m 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="5">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="8">· 건립규모 및 건설비율</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="3">세대수</td><td colspan="2">비 율(%)</td><td colspan="2">비 고(소형임대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="3">569</td><td colspan="2">100.0</td><td colspan="2">94</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td colspan="3">457</td><td colspan="2">80.3</td><td colspan="2">94</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡~85㎡ 이하</td><td colspan="3">112</td><td colspan="2">19.7</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td colspan="3">-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="9">•소형주택 건설 완화용적률(77.99%)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)</td><td colspan="5">•여의대방로: 3m</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td colspan="5">•여의대방로5길: 3~5m
•여의대방로3길: 4m
•대방천로14길: 3m</td><td colspan="4">•보도부속형 전면공지 설치</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 대지내 공지에 관한 계획</td><td colspan="9">•공개공지 1,000㎡ 이상 (구역면적의 6.3%)</td></tr>
</table>

■ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

○ 개발가능(상한)용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획 지</td><td>계획
정비기반시설</td><td>계획 정비기반
시설내국·공유지</td><td>용도폐지 되는 기존
기반시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td>15,945㎡</td><td>14,945㎡</td><td>1,000㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">• 순부담률 : 6.3%
• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지
- 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지
= 1,000㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,000㎡(6.3%)</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산 정</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 210%
• 허용용적률 = 222% (무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%)
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3a
= 222% + 210% × 1.3 × 0.0669 = 240.26%
※ a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,000㎡ / 14,945㎡ = 0.0669
• 정비계획용적률 : 240.26% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획 지</td><td>계획
정비기반시설</td><td>계획 정비기반
시설내 국·공유지</td><td>용도폐지 되는 기존
기반시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td>15,945㎡</td><td>15,945㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산 정</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 210%
• 허용용적률 = 222%
(무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%)
• 개발가능용적률 = 222%
• 정비계획용적률 : 222% 이하</td></tr>
</table>

다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주요 경관요소로의 차폐도 최소화 및 향과 조망권의 고려 - 주택단지 및 주변지역을 고려한 보행동선 계획	
환경보전	- 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	
재난방지	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 - 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

라. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업조합	◦ 현황 : 384세대 ◦ 계획 : 499세대 증) 115세대	해당사항 없음	
변경				◦ 현황 : 384세대 ◦ 계획 : 569세대 증) 185세대	해당사항 없음	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지내 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 자람세로 판단할 때 활용가치가 높은 수목은 없음

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="8">• 59.73%(299.99% - 240.26%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="8">• 29.865%(59.73% × 0.5)</td><td></td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="8">• 4,463㎡이상(14,945 × 29.865%)</td><td></td></tr>
<tr><td>재건축
소형주택
확보계획</td><td>건립 위치</td><td>부지면적(㎡)</td><td>동수</td><td colspan="2">세대수</td><td>세대규모(전용)</td><td>비고(연면적)</td><td></td></tr>
<tr><td>영등포구
신길동
4759번지
일원</td><td>15,945</td><td>-</td><td>계</td><td>64</td><td>-</td><td>4,493.76㎡</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>41A</td><td>32</td><td>41.34㎡</td><td>1,838.4㎡</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>59A</td><td>32</td><td>59.98㎡</td><td>2,655.36㎡</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="8">• 77.99%(299.99% - 222.00%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="8">• 39.00%(77.99% × 0.5)</td><td></td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="8">• 6,218.50㎡이상(15,945.0 × 39.00%)</td><td></td></tr>
<tr><td>재건축
소형주택
확보계획</td><td>건립 위치</td><td>부지면적(㎡)</td><td>동수</td><td colspan="2">세대수</td><td>세대규모(전용)</td><td>비고(연면적)</td><td></td></tr>
<tr><td>영등포구
신길동
4759번지
일원</td><td>15,945</td><td>-</td><td>계</td><td>94</td><td>-</td><td>6,222.8㎡</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>45형</td><td>94</td><td>45.98㎡</td><td>6,222.8㎡</td><td></td></tr>
</table>

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 주변 교육시설은 대길초(약130m), 영신고(약20m), 대방중(124m)등 이 위치하고 있음

검토항목	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 통학로	- 대방천로14길과 여의대방로변에는 보도가 조성되어있음 - 여의대방로5길, 여의대방로3길은 보차혼용으로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	- 공사시 보도가 미조성 되어있는 여의대방로3길 및 5길변으로 임시통행로를 설치하고 안전시설물 및 안내 표지판을 설치하겠음 - 여의대방로 5길을 확폭하여 보도를 조성하고 보차분리를 실시 - 대지경계선을 기준으로 한 건축한계선(3m)을 계획하고, 건축한계선 내 보도를 조성하여 통학로 안전성을 확보하겠음	-
2. 소음, 진동	- 공사시 생활진동 기준에는 적합하나, 생활소음 규제기준(65dB(A))를 만족하지 못하는 것으로 예측됨	- 사업지구 내 공사장비의 운행속도를 제한하고, 충격에 의한 굴삭은 가능한 피하도록 하며, 운반차량에 적재시 낙하높이를 최대한 낮게 하여 소음·진동이 발생하지 않도록 함 - 가설방음판넬을 설치하여 소음영향을 저감 할 수 있도록 계획	-
3. 비산 먼지	- 공사 진행시 건설장비의 운행 및 이동에의한 비산먼지가 발생 할 것으로 예상됨	- 세륜.세차시설, 방진망을 설치 및 사용하고, 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지 발생을 저감 - 적재물 적재시 상단보다 높지 않도록 적재하고, 차량적재함 덮개를 활용하며, 공사장 출입구에 적재적정여부를 통제하는 전담요원을 고정 배치	-
4. 일조	- 일영검토 실시결과 08 : 00부터 16 : 00까지 8시간 중 4시간 이상 일조 및 09 : 00부터 15 : 00까지 연속 2시간 일조 확보가 가능한 것으로 나타남	- 검토 결과는 정비계획 수립을 위한 개략적인 배치계획을 기준으로 검토한 결과이므로, 건축심의 및 사업시행인가 과정에서 세부적인 일조 검토 실시	-

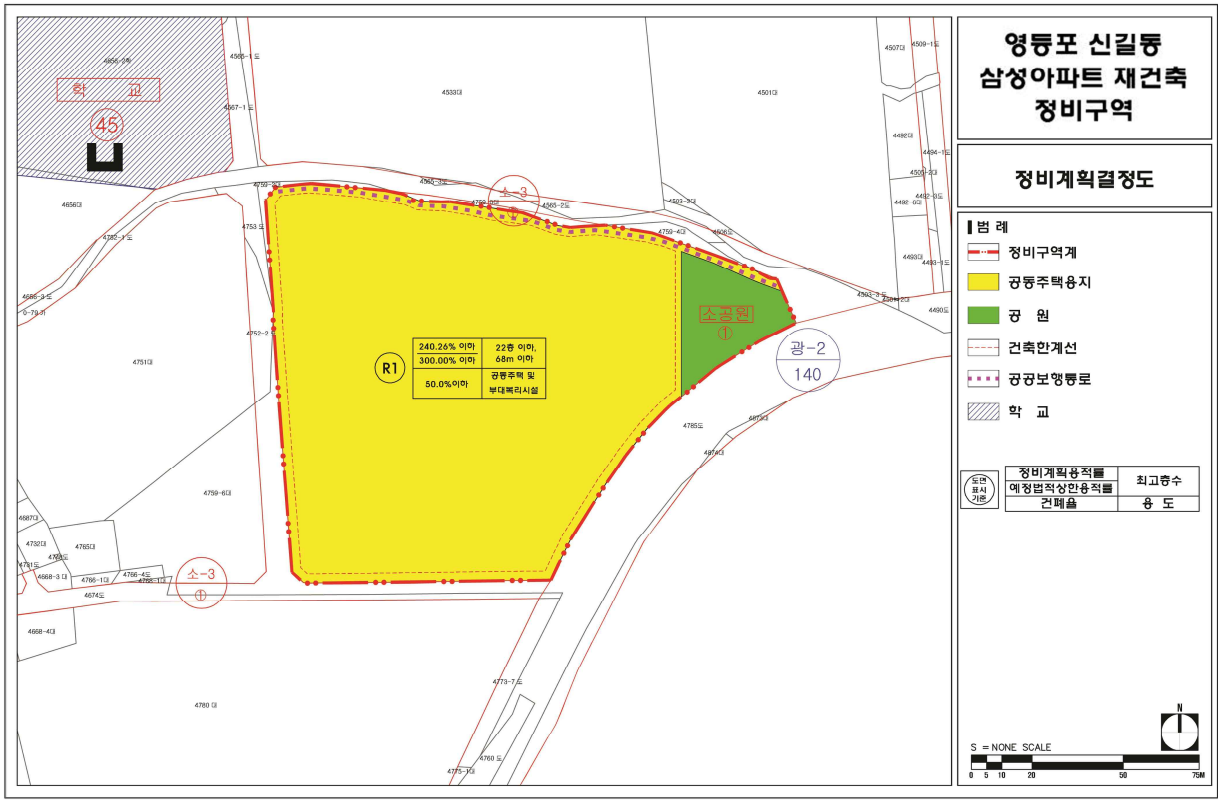
3. 검토 의견

○ 도시 및 주거환경정비법 제16조 규정에 의거 신길동 4759번지 영등포 삼성아파트 정비계획 변경은 사업성 개선 및 원활한 재건축 사업 추진을 위하여 바람직하다고 사료됨.

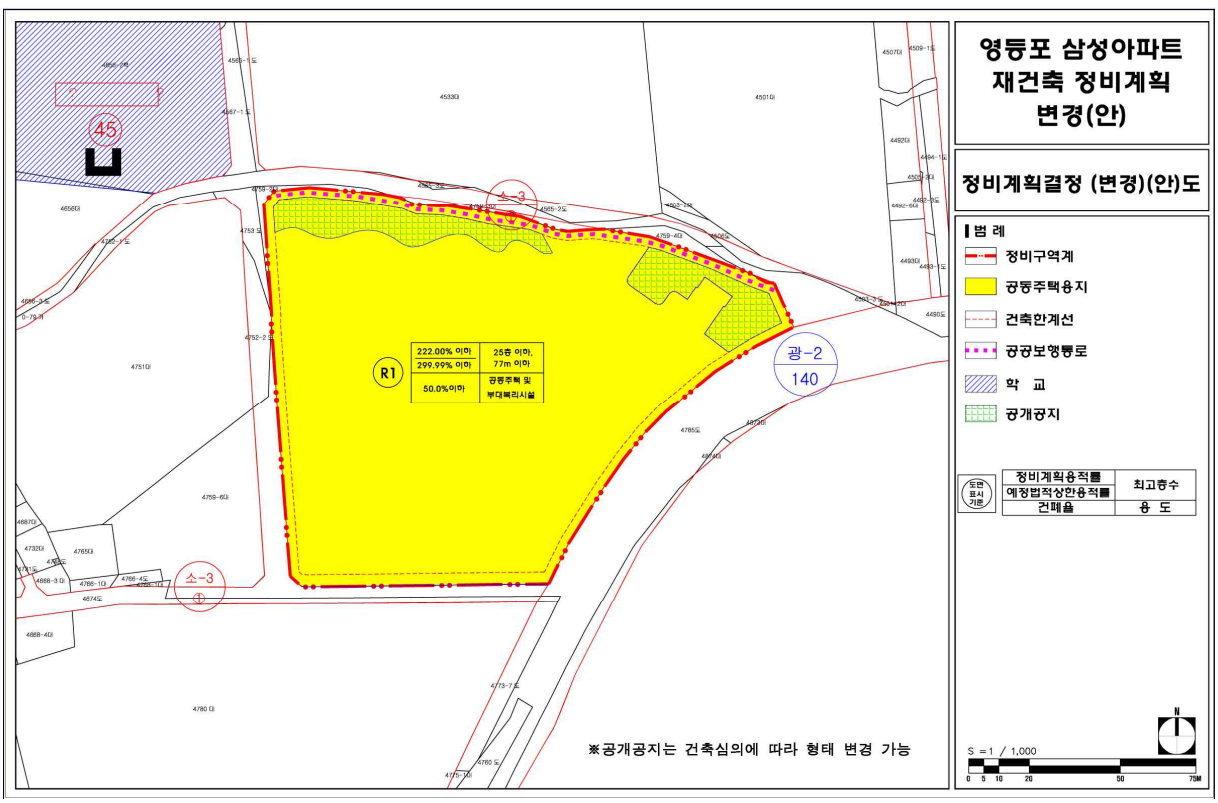
정 비 계 획 결 정 도

(영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업)

▨ 정비계획결정도(기정)



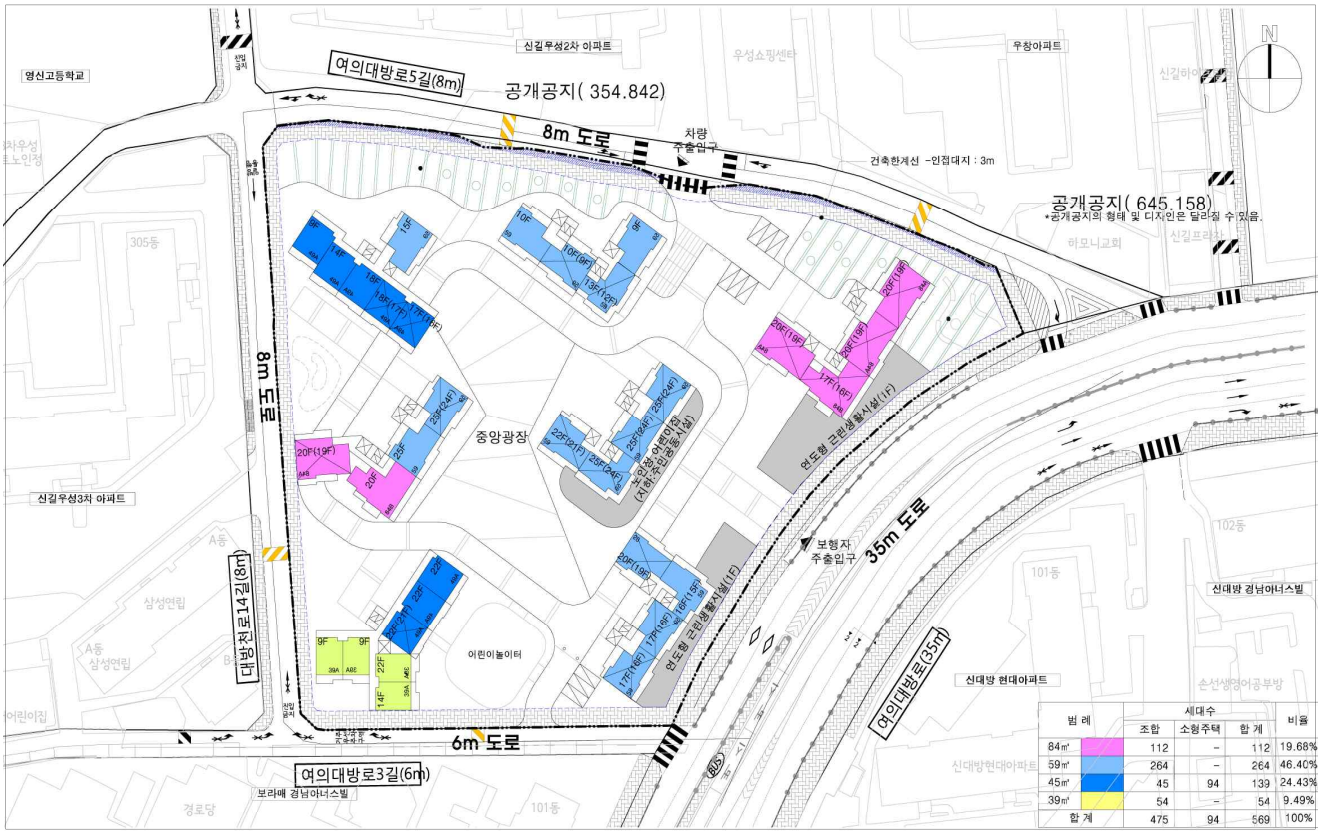
▨ 정비계획결정도(변경)



건 축 계 획 (안)

(영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업)

▨ 건축 개요

구 분	내 용		
사 업 명	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비사업		
지역 지구	제3종 일반주거지역	용 도	공동주택 및 부대복리시설
대지 면적	대지면적 : 15,945㎡	세 대 수	전체 : 569세대 (재건축소형주택 94세대)
	구역면적 : 15,945㎡		39㎡형 : 54세대
건축 면적	4,742.58㎡		45㎡형 : 139세대 (재건축소형주택 94세대)
건 폐 율	29,74%		59㎡형 : 264세대
			84㎡형 : 112세대
연 면 적	전체 : 77,630.76㎡	구 조	철근콘크리트구조
	지상층 : 49,206.05㎡	규모(층수)	지하2층, 지상 7 ~ 25층 -최고층수25층
	지하층 : 28,424.71㎡	주차대수	계획대수 : 692대
용 적 률	299.99%	근린생활시설	1,788.2㎡

▨ 건축배치계획