문래동 진주아파트 주택재건축 정비계획안 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2014. 12. 19.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2014년 11월 13일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2014년 11월 19일

라. 상정일자 : 제185회 영등포구의회 2014년도 제2차 정례회 사회건설위원회
(2014년 12월 11일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 박문희)

가. 제안이유

❍ 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 문래동5가 22번지 진주아파트 주택재건축 정비예정구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

❍ 현 황

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
4	문래동 5가	22	1.1	210	60	-	2	공동	진주아파트

❍ 추진현황

- `11.10.20 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경(주택재건축 사업부문) 고시
- `12.09.13 : 안전진단 통과(D등급)
- `14.06.02 : 정비계획 수립용역 착수계 제출
- `14.06.09 : 착수보고회
- `14.10.28 ~ `14.11.04 : 관련기관(부서) 협의(서울시-12개, 영등포구청-7개, 외부기관-2개)
- `14.11.06 : 중간보고회
- `14.11.21 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
- `14.11.27 ~ 12.29 : 공람공고(도시및주거환경정비법 제4조제1항)

3. 집행부 의견

❍ 본 대상지는「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 주택재건축 예정정비구역으로 결정되어 합리적 토지이용 계획을 수립하여 쾌적한 주거공간의 확보와 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 정비구역지정을 위한 정비계획을 수립코자 함

❍ 또한 주택재건축사업을 위한 도시및주거환경정비법시행령 제10조 제1항 관련 아래와 같이 구역지정요건을 충족함

·대상지는 부지면적이 11,188.1㎡로 1만㎡이상에 해당됨 ·안전진단 실시(2012.9.13)결과 각 분야별 평가 결과를 종합한 결과 D등급으로 조건부 재건축에 해당됨

4. 위원회 심사방법

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

5. 심사결과 : 의견 없음.

붙임 : 진주아파트 정비계획안 1부.

진주아파트 정비계획안

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		11,188.1	-	11,188.1	100.0	
공업지역	준공업지역	11,188.1	-	11,188.1	100.0	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	진주아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 문래동5가 22번지	-	증) 11,188.1	11,188.1	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시계획사항	용 도 지 역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종 류	규모(㎡)	종 류	규 모
	•준공업지역 : 11,188.1㎡	-	-	-	-	-

토지현황	구분	계	사유지	국.공유지			비고
				소계	서울시	영등포구	
	면적(㎡)	11,188.1	11,188.1	-	-	-	-
	필지수	1	1	-	-	-	-

건축물현황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	3	3	-	3	3	-	-	-	-	
	호수	16	16	-	16	16	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	160	110	50	398	274	124	160	160	-	-	-

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		11,188.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	700.0	6.3	
	공 원	700.0	6.3	
획 지	소 계	10,488.1	93.7	
	획 지	10,488.1	93.7	공동주택 및 부대복리시설

2) 공원

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	문래동5가 22번지	-	증) 700.0	700.0	-	-

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	계		-	증) 2,182	2,182	
	작은도서관	획지 1-1		증) 50.0	50.0	
	어린이집		-	증) 130.0	130.0	
	경 로 당		-	증) 80.0	80.0	◦50+세대수*0.10㎡ 이상
	주민공동시설		-	증) 50.0	50.0	
	주민운동시설		-	증) 100.0	100.0	
	어린이놀이터		-	증) 520.0	520.0	
	관리사무소		-	증) 52.0	52.0	◦10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 이상
	근린생활시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	진주아파트 주택재건축 정비구역	11,188.1	-	-	문래동5가 22번지	3	-	-	3	-	신축동 아파트: :3동

○ 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">주 된
용 도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)/
최고
층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>예정
법적
상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>진주아파트
주택재건축</td><td>11,188.1</td><td>획지
1-1</td><td>10,488.1</td><td>문래동5가
22번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>24%
이하</td><td>249%
이하</td><td>295%
이하</td><td>66m
/20층</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">○ 건립규모 및 비율
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">연면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>266</td><td>100.0</td><td>27,173.6</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>66</td><td>24.9</td><td>2,980.8</td><td>11.0</td><td>소형주택30세대</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>152</td><td>57.1</td><td>17,160.8</td><td>63.2</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>48</td><td>18.0</td><td>7,032.0</td><td>25.9</td><td></td></tr></table>- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상 확보</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">○ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)
- 예정법적상한용적률 : 295%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="10">○ 서측 선유서로(15m)변 : 5m
○ 북측 선유로9길(12m)변 : 3m
○ 남측 선유로3길(15m)변 : 3m
○ 동측 변 : 3m</td></tr>
</table>

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 고시일부터 4년 이내	진주아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 160세대 계획 : 266세대 증) 106세대	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 해당없음

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
획지1-1	10,488.1㎡	-	30세대	59.98㎡,	2,484.0㎡

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합계		11,188.1		11,188.1	
1	1	11,188.1	문래동2가 35번지	10,488.1	공동주택 및 근린생활시설
2				700.0	소공원

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
•대상지 북측으로 영문초교, 문래중, 관악고, 동북측으로 문래초교 입지	• 「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	

진주아파트 주택재건축
정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건

의 안 번 호	33

제출연월일 : 2014. 11.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 문래동5가 22번지 진주아파트 주택재건축 정비예정구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 기본계획 반영현황

○ 근 거 : 2010 서울특별시 도시.주거환경정비기본계획

○ 현 황

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
4	문래동 5가	22	1.1	210	60	-	2	공동	진주아파트

○ 추진현황

- ’ 11.10.20 : 서울시 도시.주거환경정비기본계획 변경(주택재건축 사업부문) 고시
- ’ 12.09.13 : 안전진단 통과(D등급)
- ’ 14.06.02 : 정비계획 수립용역 착수계 제출
- ’ 14.06.09 : 착수보고회
- ’ 14.10.28~’ 14.11.04
  : 관련기관(부서) 협의(서울시-12개, 영등포구청-7개, 외부기관-2개)
- ’ 14.11.06 : 중간보고회
- ’ 14.11.21 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
- ’ 14.11.27~12.29 : 공람공고(도시및주거환경정비법 제4조제1항)

3. 도시관리계획 사항

○ 용 도 지 역 : 준공업지역

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. 주민설명회

○ 일　　시 : 2014. 11. 21(금) 19:00

○ 장　　소 : 관악고등학교 소강당

○ 의견접수 및 처리사항

의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총괄	의견	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	건수	채 택	일부채택	불채택
	1		-	-	-	-
	2		-	-	-	-

6. 주민의견 청취

○ 공람공고

- 공 고 일 : 2014. 11. 27
- 공람기간 : 2014. 11. 27 ~ 2014. 12. 29
- 의견접수 및 처리사항 :

7. 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 다음의 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 이상이거나 그 **부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역**

(4)3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 **안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역**으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

- 대상지는 *부지면적이 11,188.1㎡로 1만㎡이상*에 해당됨
- 안전진단 실시(2012.9.13)결과 각분야별 평가 결과를 종합한 결과 *D등급으로 조건부 재건축*에 해당됨

붙임문서 1. 사업총괄.

2. 정비구역지정(계획)안.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 진주아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 문래동5가 22번지	-	증) 11,188.1	11,188.1	

2. 정비구역 지정의 필요성

○ 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비예정구역으로 지정되고 공동주택이 건립된 대지로서 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 노후.불량주택지임.

○ 도시 및 주거환경정비법 제12조제3항 및 4항의 규정에 의거하여 안전진단을 실시(2012.9.13)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 : 변경없음

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
4	문래동5가	22	1.1	210	60	-	2	공동	진주아파트

2. 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		11,188.1	-	11,188.1	100.0	
공업지역	준공업지역	11,188.1	-	11,188.1	100.0	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	진주아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 문래동5가 22번지	-	증) 11,188.1	11,188.1	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시계획사항	용 도 지 역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종 류	규모(㎡)	종 류	규 모
	•준공업지역 : 11,188.1㎡	-	-	-	-	-

토지현황	구분	계	사유지	국.공유지			비고
				소계	서울시	영등포구	
	면적(㎡)	11,188.1	11,188.1	-	-	-	-
	필지수	1	1	-	-	-	-

건축물현황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	3	3	-	3	3	-	-	-	-	
	호수	16	16	-	16	16	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	160	110	50	398	274	124	160	160	-	-	-

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		11,188.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	700.0	6.3	
	공 원	700.0	6.3	
획 지	소 계	10,488.1	93.7	
	획 지	10,488.1	93.7	공동주택 및 부대복리시설

2) 공원

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	문래동5가 22번지	-	증) 700.0	700.0	-	-

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	계		-	증) 2,182	2,182	
	작은도서관	획지 1-1		증) 50.0	50.0	
	어린이집		-	증) 130.0	130.0	
	경 로 당		-	증) 80.0	80.0	◦50+세대수*0.10㎡ 이상
	주민공동시설		-	증) 50.0	50.0	
	주민운동시설		-	증) 100.0	100.0	
	어린이놀이터		-	증) 520.0	520.0	
	관리사무소		-	증) 52.0	52.0	◦10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 이상
	근린생활시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	

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 신축	철거 이주	
신설	진주아파트 주택재건축 정비구역	11,188.1	-	-	문래동5가 22번지	3	-	-	3	-	신축동 아파트: :3동

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)/최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
신설	진주아파트 주택재건축	11,188.1	획지 1-1	10,488.1	문래동5가 22번지	공동주택 및 부대복리시설	24% 이하	249% 이하	295% 이하	66m /20층

주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건립규모 및 비율

구분	세대수		연면적(㎡)		비고
	세대수	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계	266	100.0	27,173.6	100.0	
60㎡이하	66	24.9	2,980.8	11.0	소형주택30세대
60~85㎡이하	152	57.1	17,160.8	63.2	
85㎡초과	48	18.0	7,032.0	25.9	

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상 확보

심의완화 사항	○ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 295%
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 서측 선유서로(15m)변 : 5m ○ 북측 선유로9길(12m)변 : 3m ○ 남측 선유로3길(15m)변 : 3m ○ 동측 변 : 3m

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 고시일부터 4년 이내	진주아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 160세대 계획 : 266세대 증) 106세대	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 해당없음

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
획지1-1	10,488.1㎡	-	30세대	59.98㎡,	2,484.0㎡

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합계		11,188.1		11,188.1	
1	1	11,188.1	문래동2가 35번지	10,488.1	공동주택 및 근린생활시설
2				700.0	소공원

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

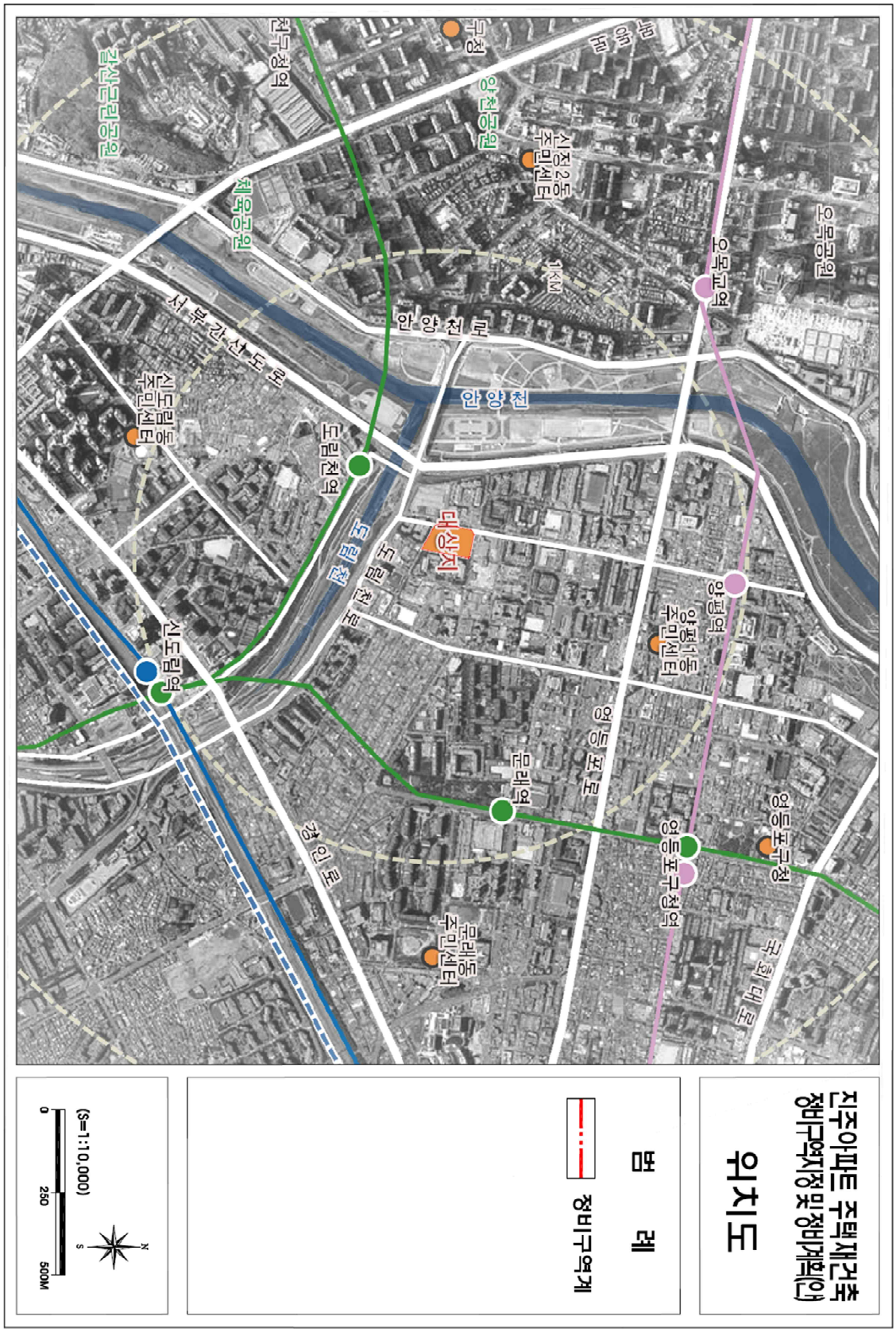
정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
•대상지 북측으로 영문초교, 문래중, 관악고, 동북측으로 문래초교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 •추후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 •공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

3. 우리구 의견

○

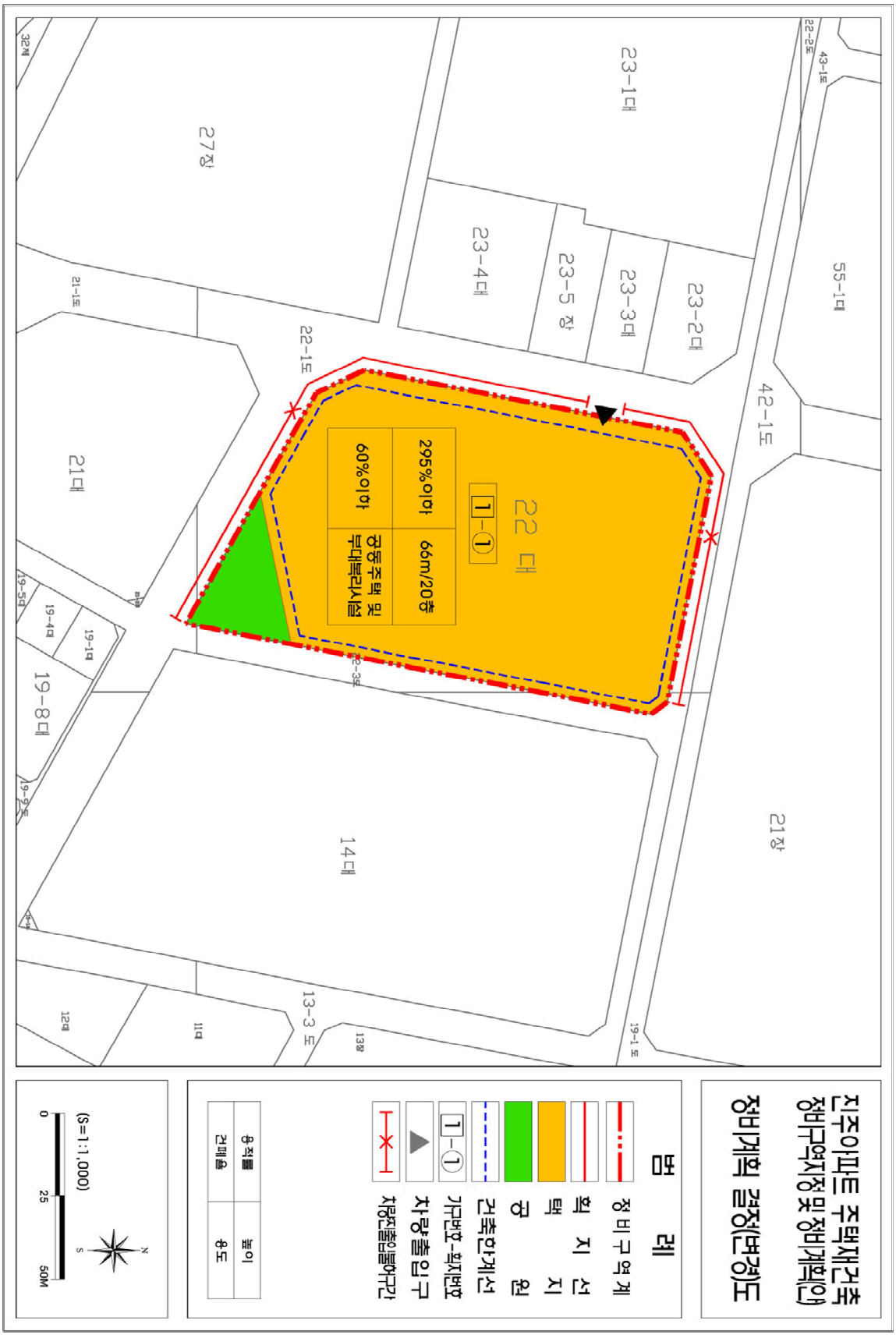
위 치 도

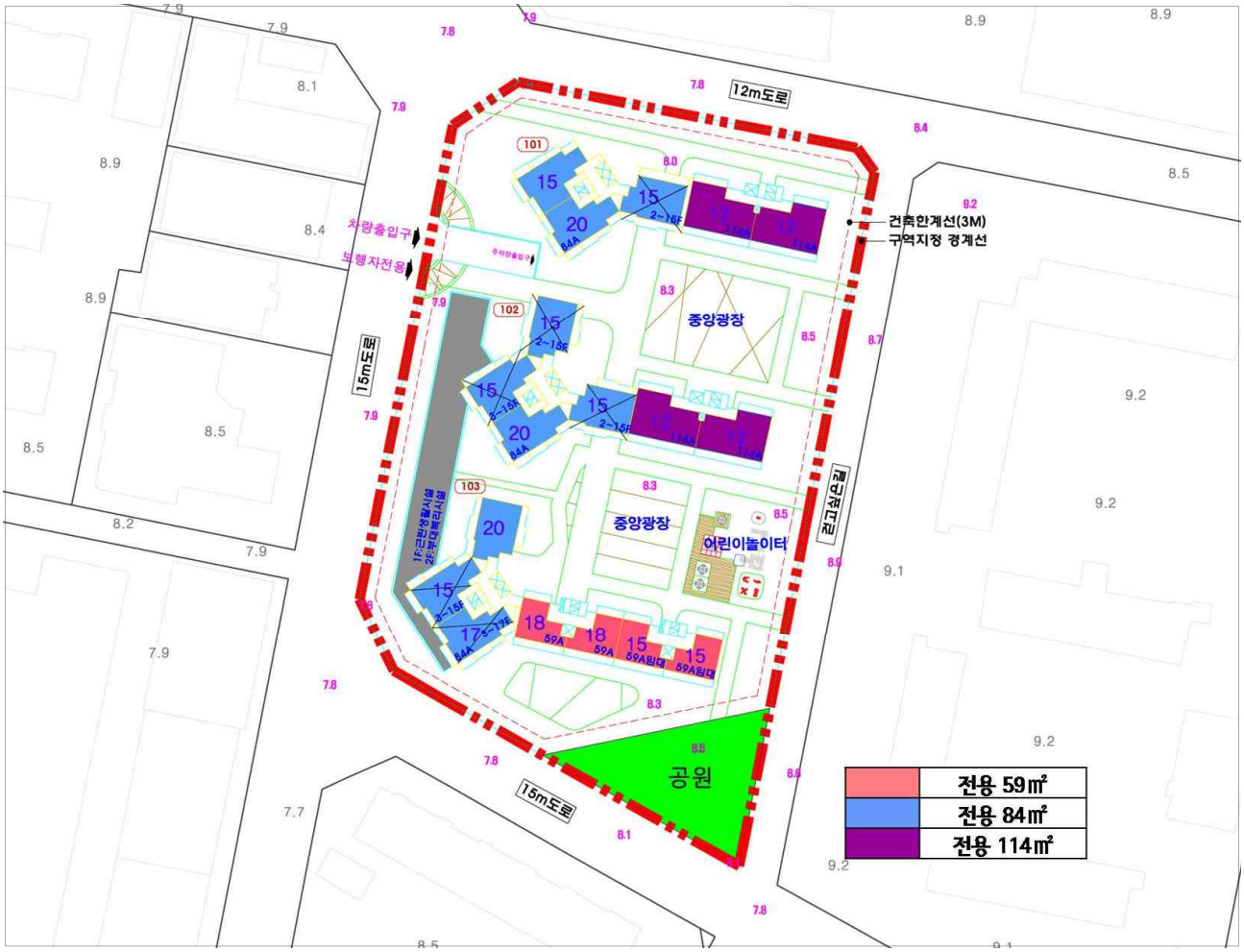
(진주아파트 주택재건축 정비사업)



정 비 계 획 결 정 도

(진주아파트 주택재건축 정비사업)



배 치 도

(진주아파트 주택재건축 정비사업)