유원제일2차아파트
주택재건축 정비계획안

- 구 의회 의견청취 -

2014. 12. 11.

영 등 포 구

Contents

01 사업개요

02 정비계획

03 건축계획

04 관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

01 사업개요

01 사업 개요

사업 명칭

유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업

위치 및 면적

위 치 : 영등포구 당산동5가 7-2번지

면 적 : 28,654.1㎡

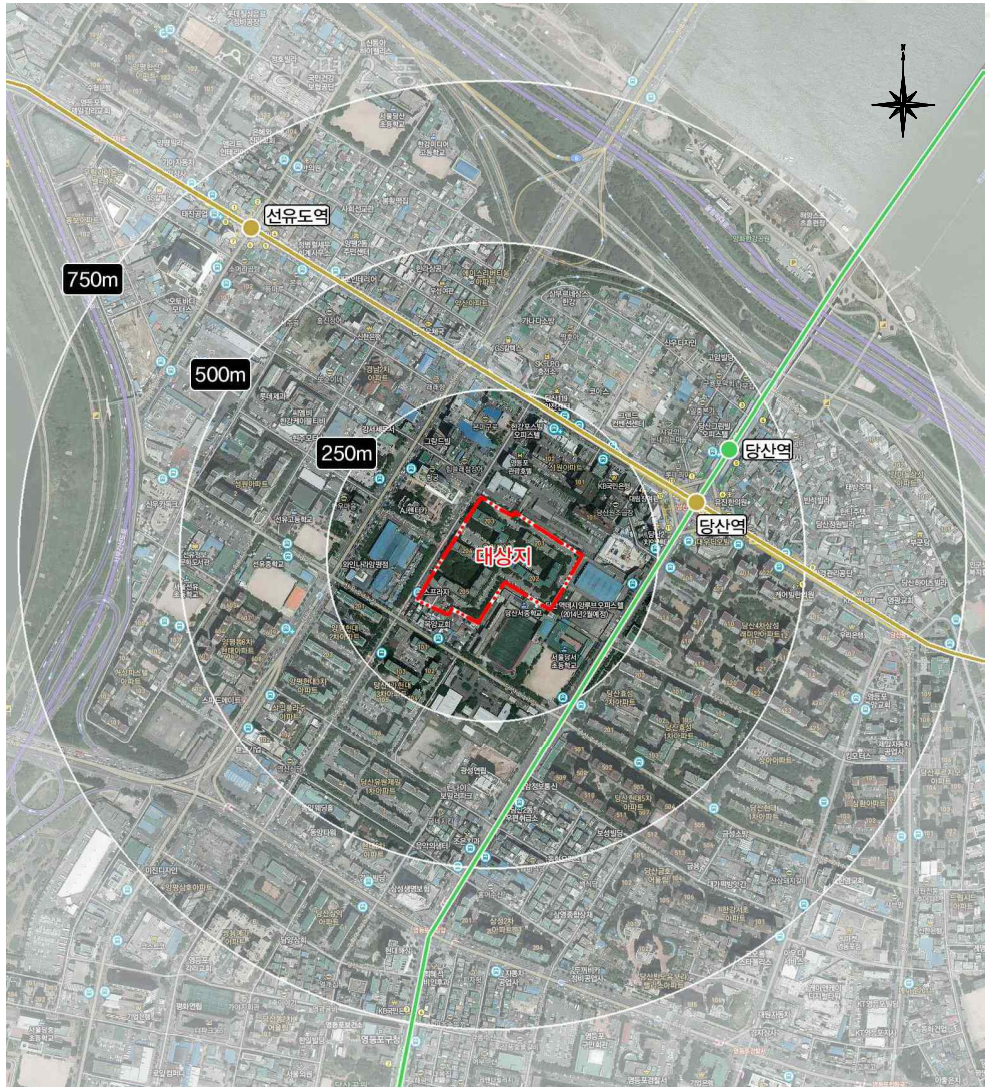
관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

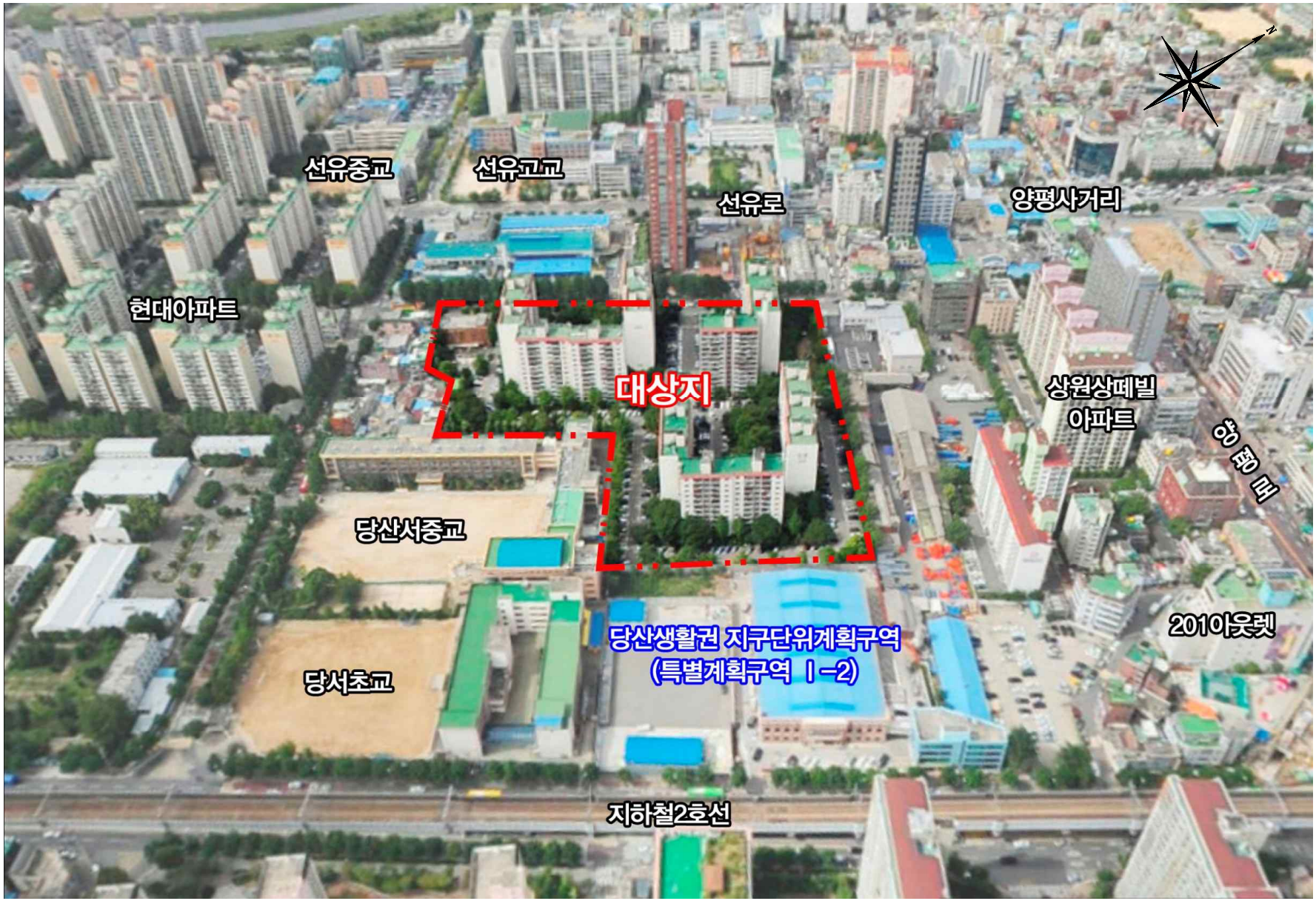
일반현황

토지현황	사 유 지 : 28,654.1㎡ (100%)
건축물현황 (총 6동)	아파트 : 5동(13층) 상 가 : 1동(3층)
권리자 현황 (449명)	아파트 : 410세대 상 가 : 39호

위 치 도



02 전경사진


선유중교
선유고교
선유로
양평사거리
현대아파트
대상지
상원상떼빌
아파트
양평로
당산서중교
당산생활권 지구단위계획구역
(특별계획구역 Ⅰ-2)
201아웃렛
당서초교
지하철2호선

03 추진경위 및 향후일정

추진경위

2011.10.20	주택재건축 정비예정구역지정 (서울시고시 제2011-309호)
2012.11.07	안전진단 (재건축D 판정)
2013.08.08~09	주민설명회
2014.11.11	정비구역지정 주민제안 접수
2014.11.12~18	관련기관 및 유관부서 협의
2014.12.04~2015.01.04	주민공람공고(진행중)
2014.12.11	구의회 의견청취
2015.03.(향후일정)	서울시 도시계획위원회 심의(예정)
2015.05.(향후일정)	결정고시(예정)

02 정 비 계 획

01 정비계획(요약)

기본계획

구분	위 치	면 적	건폐율	계획용적률	층 수	추진단계	정비유형	비 고 (조건 등)
-	당산동5가 7-2번지	2.9ha	60%	210%	-	2	공동주택	통학로 확보 (당산서중교, 당서초교)

정비계획(안)

구분	구역명	주용도	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높 이	세대수 (소형주택)	비 고
신규	유원제일 2차아파트	공동주택 및 부대복리시설	28,654.1	60%이하	300%이하	-	703세대 (105세대)	

용도지역(변경없음)

용도지역	면 적			비 율(%)
	기 정	변 경	변경후	
준공업지역	28,654.1㎡	-	28,654.1㎡	100

공공시설 부담사항

부담사항	총부담	순부담
공 원 2,951.4㎡	2,951.4㎡ (사업면적대비10.3%)	2,951.4㎡ (사업면적대비10.3%)

토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		28,654.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,951.4	10.3	
	소공원	2,951.4	10.3	
택 지 (획 지)		25,702.7	89.7	

02 토지이용계획(안)

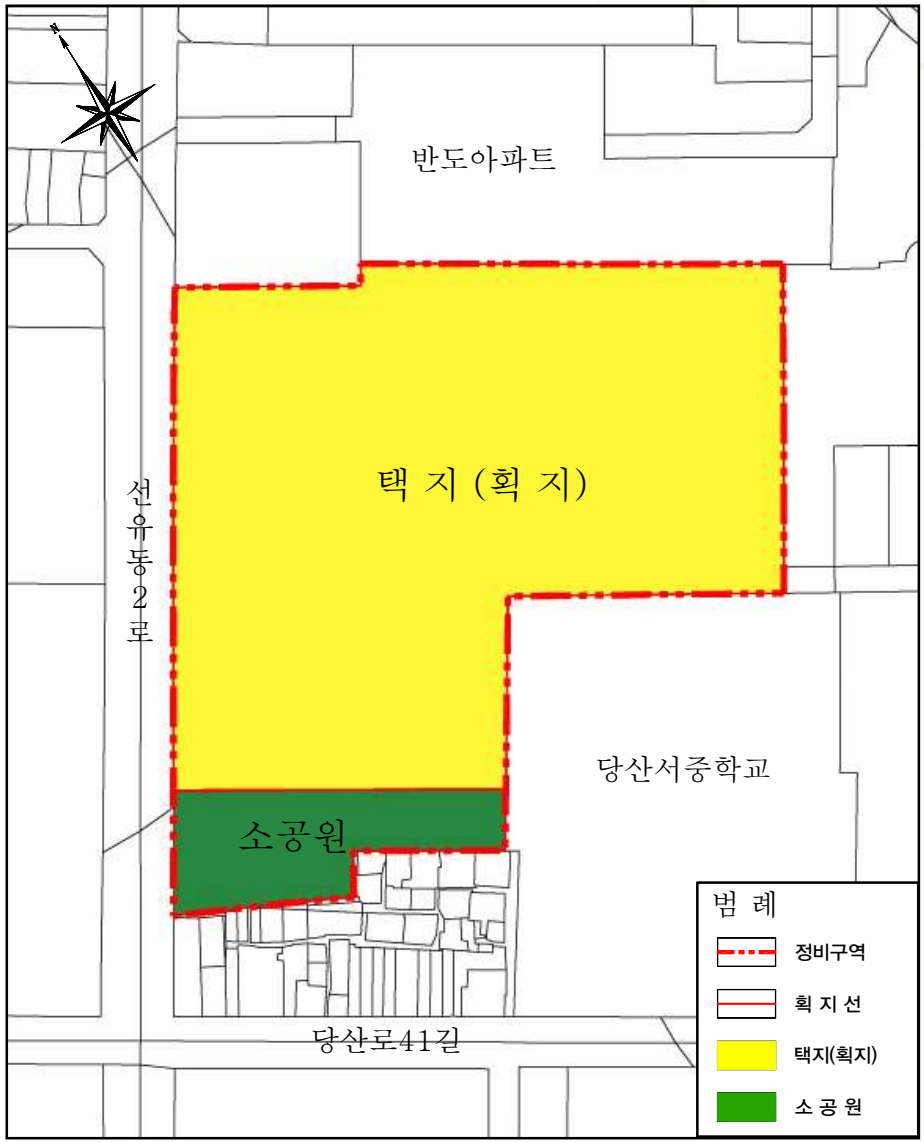
토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		28,654.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,951.4	10.3	
	소공원	2,951.4	10.3	
택 지 (획 지)		25,702.7	89.7	

공공시설 부담

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비 고
소계	2,951.4	10.3	
소공원	2,951.4	10.3	

토지이용계획도

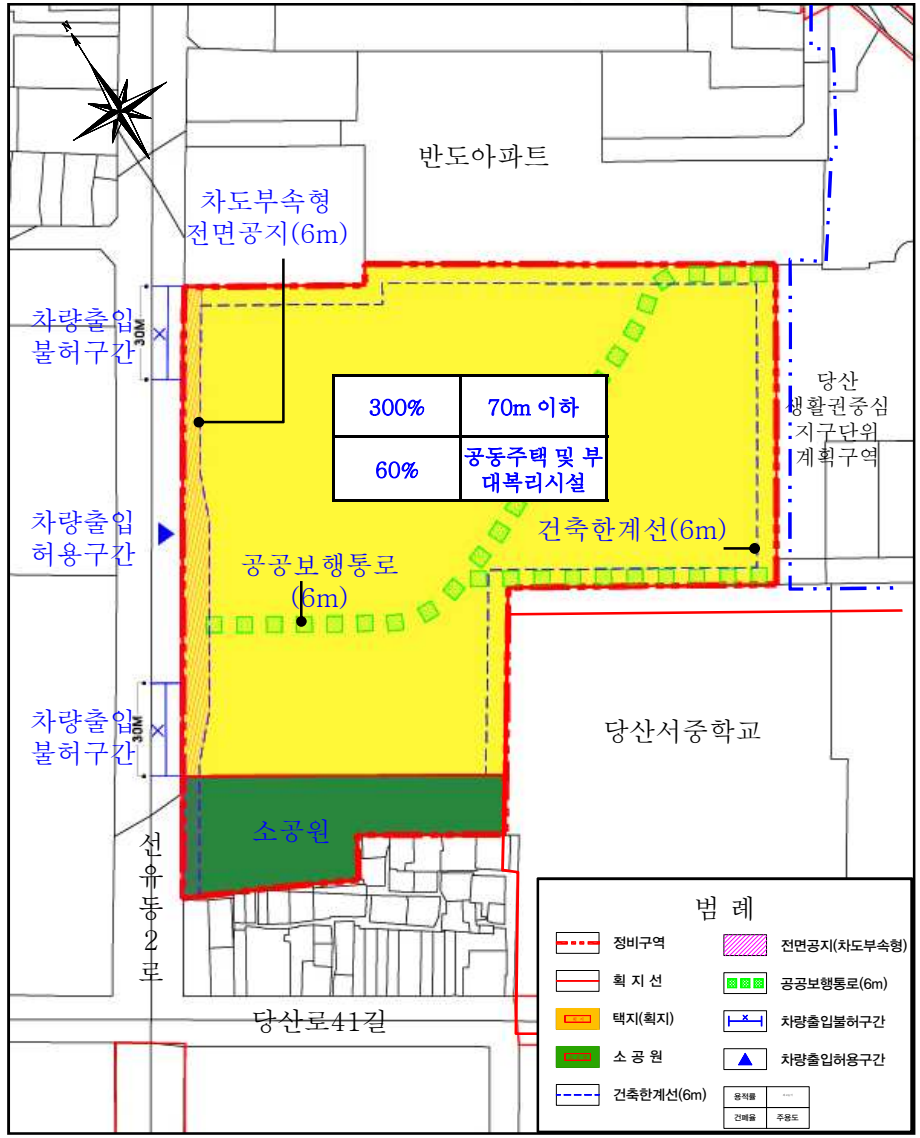


03 정비계획(안)

정비계획

구분	계 획 내 용	비고
구역면적	28,654.1㎡	
획지면적	25,702.7㎡	
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	60% 이하	
용적률	300% 이하	
최고높이	70m 이하	
건축한계선	선유동2로 및 인접대지경계선으로부터 6m	
공공보행 통로	당산생활권중심 지구단위계획구역 ~ 선유동2로(폭원 6m)	
차도부속형 전면공지	선유동2로 변으로부터 6m	
차량출입 불허구간	구역 및 소공원 경계로부터 30m	

정비계획 결정도



06 소형주택공급면적 산정

소형주택 공급면적 산정

구분	기본계획(도시계획조례) 용적률	소형주택건설 완화용적률	법적상한용적률	비고
상한용적률	250%	50%	300%	증) 50%
증가연면적	•50% × 25,702.70㎡(대지면적) = 12,851.35㎡			
소형주택 공급	•증가연면적의 1/2 = 6,425.67㎡ •소형주택 공급면적 : 6,484.99㎡(105세대) = 33.68㎡×14세대+ 47.01×14세대+ 49.93×28세대+ 80.76×49세대			

주택공급계획

구 분		총 세대수	분양주택(275%)					소형주택(25%)				
			소계	59㎡	84㎡	112㎡	131㎡	소계	24㎡	33㎡	36㎡	59㎡
계획	세대수	703	598	93	450	36	19	105	14	14	28	49
	전용면적	-	-	59.50	84.50	112.10	131.10	-	24.20	33.50	36.50	59.50
	비율	100.0	85.1	13.3	64.0	5.1	2.7	14.9	2.0	2.0	3.9	7.0

03 건 축 계 획

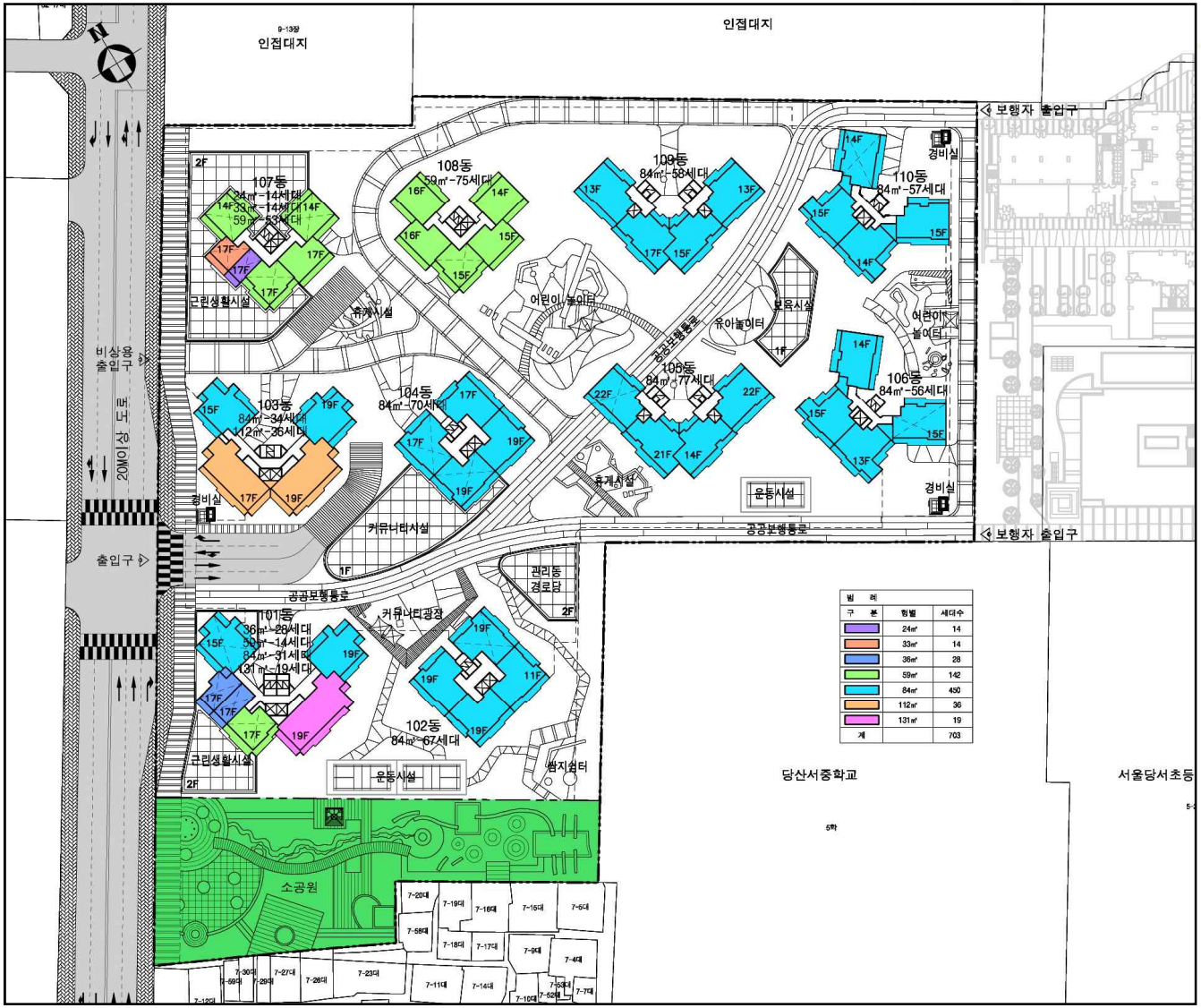
01 건축개요

건축개요

1. 토지이용계획		
사업지구	당산동5가 7-2번지	
지역지구	준공업지역	
주용도	아파트 및 부대시설	
구 분	면적(㎡)	비율(%)
구역계	28,654.1	100.0
공원부지	2,951.4	10.3
주택부지	25,702.7	89.7
건폐율	32.96%	
용적률	299.83%	
주차대수	805대(법정 : 792대)	
비 고	기준용적률 : 210%	
	상한용적률 : 300%	

2. 시설별 면적		
구 분	면적(㎡)	면적(평)
아파트	71,997.95	21,780
근린상가	3,690.00	1,116
부대시설	2,055.50	621
주차장	26,350.00	7,971
합 계	104,093.45	31,488

건축배치도



02 배 치 도

반도아파트
선유동2로
근생
공공보행통로(6m)
당산생활권중심
지구단위계획구역
커뮤니티시설
공공보행통로(6m)
차량출입구
근생
당산서중학교
당서초등학교
소공원

03 조감도

04 관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

01 관련부서 의견 및 조치계획

개 요

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
• 2014. 11. 12 ~ 18	• 서울시 : 7개 부서 • 영등포구 : 5개 부서 • 유관기관 : 1개	• 반영 : 11개 의견 • 추후반영 : 11개 의견 • 미반영 : 1개 의견 • 기타 : 1개 의견 • 의견없음 : 2개 부서

관련부서 주요 협의의견

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
공동주택과 (서울시)	•공원의 공공성이 확보될 수 있도록 **공원 위치 또는 형태 재검토**	•공원과 연계한 당산서중교, 당서초교 **통학로 확보 및 주변 단독주택 주민의 이용편의를 고려하여 위치 선정** •단독주택지와의 완충역할 및 통학로 이용을 고려하여 부정형(직사각형)으로 계획	미반영
	•**소형주택 규모를 다양화**하고 **분양 및 임대주택이 혼합**되도록 계획	•소형주택은 전용면적 24.2 ~ 59.5㎡로 **4개 타입으로 다양화**하고 **분양 및 임대주택을 혼합**하여 계획	반영
	•**공공보행통로는 최대한 직선화**하여 계획	•공공보행통로는 당산생활권중심 지구단위 계획과 연계하여 **최대한 직선화하여 계획**	반영
	•**필수 주민공동시설 면적을 확보**하고 지역 수요에 맞는 규모의 주민 공동시설 설치	•사업시행인가 전, **「서울시 주택조례」에 의거 주민공동시설을 확보**하고 커뮤니티시설은 공동주택 건립 확정시 지역 수요에 적합토록 설치	추후 반영
도시계획 상임기획단 (서울시)	•서측 선유동2로변 완화차로 확보 시 **건축한계선 추가로 이격**하여 통학로 검토	•완화차로 선형에 맞추어 **건축한계선을 추가 계획**하고 통학로 이용에 불편이 없도록 함	반영
	•차량 **주출입구 및 부출입구 위치의 적정성** 등 교통처리계획 검토	•대상지 진출입 및 주변 교통영향을 고려하여 **당초 주·부출입구를 하나의 출입구로 계획**	반영
임대주택과 (서울시)	•임대주택 소셜믹스를 위하여 **임대주택 및 소형주택을 분산배치**하고 마감재 등을 분양 주택과 차이가 없도록 계획	•소셜믹스를 고려하여 **소형(임대)주택은 분산 배치**하고 분양주택과 마감재 등에 차이가 없도록 계획	추후 반영

01 관련부서 의견 및 조치계획

관련부서 주요 협의의견

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
도시계획과 (영등포구)	•건축한계선 및 전면공지의 폭이 6m 이나, 연계되는 소공원 현황 보도폭이 2.5~3m로 **공원조성시 보도폭원 확보** 검토	•보행연속성을 고려해 폭 6m의 **건축한계선을 소공원까지 연장**하고 **공원조성시 보도를 확폭**하여 계획	반영
푸른도시과 (영등포구)	•단지내 **비상차량동선은 소공원과 저촉되지 않도록 계획**	•비상차량동선은 **소공원과 저촉되지 않도록 계획**하겠음	반영

유관기관 주요 협의의견

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
서울시 남부교육 지원청	•증가하는 학생수에 대하여 1~2학급 규모 이상 학급 증설이 필요함에 따라 **사업변경 사항 발생시 측정지점 등을 명확히 하여 재협의** 바람	•사업시행인가전, **세대수 등 최종 계획내용에 교육지원청과 재협의**토록 하겠음	추후 반영

02 주민설명회 및 주민공람

주민설명회 및 조치계획

- 일　　시 : 2013. 08. 08(목) ~ 09(금) 18:00

연 번	의견요지	채택여부	채택내용 또는 불 채택 사유
1	• 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 위협이 되고 있는 바, 조속한 시일 내에 정비계획수립 및 정비구역지정을 희망	-	-

주민의견 및 조치계획

- 공람기간 : 2014. 12. 04 ~ 2015. 11. 04
- 공람의견 : 진행중(현재 의견없음)

감 사 합 니 다