

# 당산동 유원제일2차아파트 주택재건축 정비계획안 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2014. 12. 19.  
사회건설위원회

### 1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자 : 2014년 11월 13일
- 나. 제출자 : 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 당산동5가 7-2번지 유원제일2차아파트 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
-	당산동 5가	7-2	2.9	210	60	-	2	공동	통학로 확보 (당선서중, 당서초)

○ 추진현황

- `11.10.20 : 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 고시(서고 제2011-309호)  
(주택재건축 정비예정구역 지정)
- `12.11.07 : 안전진단 통과(D등급)
- `13.08.08 ~ 09 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
- `14.11.11 : 정비구역지정 주민제안 접수(도시및주거환경정비법 제4조제4항)
- `14.11.12 ~ `14.11.18 : 관련기관(부서) 협의(서울시 - 8개, 영등포구청 - 5개, 외부기관 - 1개)

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 주택재건축 예정 정비구역으로 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 기존현황세대수가 총 410세대, 계획세대수 664세대로 300세대이상에 해당됨
- 대상지는 부지면적이 28,654.1㎡로 1만㎡이상에 해당됨
- 안전진단 실시(2012.11.07)결과 각분야별 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 : 유원제일2차아파트 정비계획안 1부.

# 유원제일2차아파트 정비계획안

## 1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		28,654.1	-	28,654.1	100.0	
공업지역	준공업지역	28,654.1	-	28,654.1	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	유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 당산동5가 7-2번지	-	증) 28,654.1	28,654.1	

### 나. 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구	도시계획시설		기타	
	종 류	규모(㎡)		종 류	규 모		
	•준공업지역 : 28,654.1㎡		-	-	-	-	-

토지 현황	구분		사유지	국·공유지			비고
	계	면적(㎡)		소계	서울시	영등포구	
		1	28,654.1	1	28,654.1	-	-

건축물 현황	구분		허가유무		용도별·허가유무별						비고
	계	유허가	무허가	주거용			비주거용				
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
										동수	
	6	6	-	5	5	-	1	1	-	-	-
	37	34	-	34	34	-	3	3	-	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		28,654.1	100.0	
정비기반 시설 등	소계	2,951.4	10.3	
	공원	2,951.4	10.3	
획지	소계	25,702.7	89.7	
	획지	25,702.7	89.7	공동주택 및 부대복리시설

2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	당산동5가 7-2번지 일원	-	증) 2,951.4	2,951.4	-	-

3) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계		-	증) 6,287.0	6,287.0	-
	휴게시설	획지 1-1	-	증) 2개소	2개소	2개소 이상
	관리사무소		-	증) 150.0	150.0	10m <sup>2</sup> +(세대수-50)×0.05m <sup>2</sup> 이상
	주민공동시설		-	증) 450.0	450.0	50+((세대수-300)*0.1)m <sup>2</sup> 이상
	작은도서관		-	증) 80.0	80.0	33m <sup>2</sup> 이상
	주민운동시설		-	증) 480.0	480.0	300+((세대수-500)÷200×150m <sup>2</sup> ) 이상
	경로당		-	증) 150.0	150.0	40+((세대수-150)*0.1)m <sup>2</sup> 이상
	보육시설		-	증) 210.0	210.0	300세대 이상
	어린이놀이터		-	증) 867.0	867.0	300+((세대수-100)*1)m <sup>2</sup> 이상
	근린생활시설		-	증) 3,900.0	3,900.0	세대당 6m <sup>2</sup> 이하

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	유원제일2차아파트 주택재건축 정비구역	28,654.1	획지 ①	25,702.7	당산동5가 7-2번지	6	-	-	6	-	

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)																																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																																											
신설	유원제일2차 아파트 주택재건축 정비구역	28,654.1	획지 ①	25,702.7	당산동5가 7-2번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	250 이하	300 이하	70 이하																																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건립규모 및 비율</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th colspan="4">세대수</th> <th rowspan="3">비율 (%)</th> <th rowspan="3">비고</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">계</th> <th>상한용적률 (250%)</th> <th colspan="2">소형주택 건설 완화용적률(50%)</th> </tr> <tr> <th>분양주택</th> <th>분양주택</th> <th>소형주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>664</td> <td>513</td> <td>71</td> <td>80</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>142</td> <td>11</td> <td>51</td> <td>80</td> <td>21.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>453</td> <td>433</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>68.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>69</td> <td>69</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>10.4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								구분	세대수				비율 (%)	비고	계	상한용적률 (250%)	소형주택 건설 완화용적률(50%)		분양주택	분양주택	소형주택	계	664	513	71	80	100.0		60㎡ 이하	142	11	51	80	21.4		60~85㎡ 이하	453	433	20	-	68.2		85㎡ 초과	69	69	-	-	10.4	
구분	세대수				비율 (%)	비고																																														
	계	상한용적률 (250%)	소형주택 건설 완화용적률(50%)																																																	
		분양주택	분양주택	소형주택																																																
계	664	513	71	80	100.0																																															
60㎡ 이하	142	11	51	80	21.4																																															
60~85㎡ 이하	453	433	20	-	68.2																																															
85㎡ 초과	69	69	-	-	10.4																																															
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용적률 인센티브(20%) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우수디자인(5%), 지속가능형 건축구조(10% 이내), 친환경/신재생에너지(5% 이내)</li> </ul> </li> <li>○ 소형주택 건설 완화용적률(50%) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설</li> </ul> </li> <li>※ 용적률 300% 이하는 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설 시, 완화받는 예정법적상한용적률이며, 건축심의를 통해 확정(소형주택을 건설하지 아니할 경우, 상한용적률 250%를 넘길 수 없음)</li> </ul>																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 : 선유동2로 및 인접대지경계선으로부터 6m																																																	
공공보행통로			○ 당산생활권중심 지구단위계획구역 ~ 선유동2로 : 폭원 6m																																																	
전면공지			○ 차도부속형 전면공지 : 선유동2로 변으로부터 6m																																																	
차량출입 불허구간			○ 구역 및 소공원 경계로부터 30m																																																	

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 (관리처분계획)	구역지정 후 4년 이내	유원제일2차아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 410세대 계획 : 664세대 (증) 254세대	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 현지조사 결과 사업지구 내 잣나무, 선향나무 등이 식재되어 있으나, 사업지구 및 주변지역에는 보호대상 식물 및 보호수는 없는 것으로 조사됨. 일부 양호한 수목이 발견될 경우 대상지내 조경녹지로 활용

## 바. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
당산동5가 7-2번지	25,702.7	2	80	59.98㎡	6,476.05㎡

## 사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	가구 ①	25,702.7	획지 ①	25,702.7	

## 아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용					
대기환경	공사시	<ul style="list-style-type: none"> <li>비산먼지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주 진입로 및 인근 도로 변의 주기적 살수(1일 3회 이상 실시)하고, 진입로 변 물 흡수 부직포 설치</li> <li>※ 살수량 : 1회당 300~400cc/㎡(풍속 및 일조시간 등을 고려하여 횡수 조정)</li> <li>- 토사운반차량의 토사적재 높이(적재함 상단에서 5cm 이하), 도로포장, 화학물처리, 토양안정 물질투여, 속도 조절 등에 대한 관리 및 규제</li> <li>- 2003년식 이상의 노후건설장비 사용제한하고, 공사차량의 운행시간대 조정 및 불필요한 공회전 금지</li> </ul> </li> <li>석면처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「산업안전보건법」 제38조의4 제1항에 따른 석면함유 건축폐기물은 불침투성 자루에 밀봉하여 석면함유 스티커 부착 후 지정 장소에 보관하여 처리</li> <li>- 천장재 석면 제거 작업 시 충분히 살수하고, 바닥시트는 습윤화하여 석편폐기물로서 처리</li> <li>- 석면분진은 젖은 걸레 또는 HEPA 필터가 장착된 진공청소기로 세척 후 처리</li> </ul> </li> </ul>				
	운영시	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염에 강한 수목식재                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배기가스 및 환경정화 능력이 우수한 수목을 식재하여 주변경관 조화 및 대기질 정화효과 도모</li> <li>※ 도로변 : 은행나무, 양버즘나무, 개나리 등, 주택가 : 느티나무, 매화나무 등</li> </ul> </li> <li>대기오염 최적방지시설 설치(필요시)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시가스(LNG) 보일러 설치 시 대기오염물질 최소화를 위한 저녹스버너(CO 70%, NOx 50% 이상 저감) 등 최적방지시설 설치</li> </ul> </li> </ul>				
소음진동	<ul style="list-style-type: none"> <li>소음원 대책                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변지역 주민의 소음에 대한 능동적 대처를 위하여 공사 안내표지판 및 공사 실시간 소음현황판 설치</li> <li>- 소음 및 진동이 우려되는 장비에 방진시설( 고무패드, 진동방지스프링 등) 및 국소방음커버 설치</li> <li>- 공사 투입인원에 대한 지속적 교육으로 불필요한 충격음 발생 억제</li> </ul> </li> <li>건설 공사자 소음관리요령(1993.11, 환경부) 준수                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사차량 속도제한(20km 이하) 및 경적 사용 금지</li> <li>- 차량 이동로 선정 시 학교, 주택 밀집지역 등 소음·진동 피해 예상지역 배제</li> <li>- 무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 공회전, 장비의 급가동 및 과부하 금지</li> <li>- 야간작업(18:00~06:00) 금지, 장비 조합 및 투입시기 조정</li> </ul> </li> <li>가설방음판넬 설치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지경계상에 가설방음판넬 설치하여 소음전달경로 차단</li> <li>- 가설방음판넬의 높이는 최소 3m 이상으로 하고, 가설방음판넬의 길이는 대상구간 양 끝단에서 가설방음판넬 높이의 5배 이상이 되도록 설치</li> <li>※ 가설방음판넬만으로 저감이 어려울 경우 추가저감방안 수립</li> <li>- 가설방음판넬 설치 전, 대상지역 주민의 의견을 수렴하여 미관, 경관적 요소 및 주민통행 등을 고려하여 합리적인 설치방안 강구</li> </ul> </li> </ul>					
	구분	정온시설	판넬설치 전 소음도(dB(A))	가설방음판넬 높이(m)	판넬설치 후 소음도(dB(A))	비고
	1	주거지역 (당산동 반도보라빌 아파트)	66.2	5	51.6	기준만족
	2	당서초등학교	57.9	5	43.4	기준만족
	3	당산저중학교	70.7	5	55.0	기준만족
주1) 공사장 소음규제기준 : 65dB(A), 「학교보건법」 교사내 소음기준 : 55dB(A) 주2) 장비분산 투입은 백호우 1대, 덤프트럭 1대 등으로 최소 조합하여 투입						

# 유원제일2차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건

의안 번호	32
----------	----

제출연월일 : 2014. 11.

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동5가 7-2번지 유원제일2차아파트 주택재건축 정비예정구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 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
-	당산동 5가	7-2	2.9	210	60	-	2	공동	통학로 확보 (당선서중, 당서초)

- 추진현황
  - ' 11.10.20 : 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 고시(서고 제2011-309호)  
(주택재건축 정비예정구역 지정)
  - ' 12.11.07 : 안전진단 통과(D등급)
  - ' 13.08.08 ~ 09 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
  - ' 14.11.11 : 정비구역지정 주민제안 접수(도시및주거환경정비법 제4조제4항)
  - ' 14.11.12 ~ ' 14.11.18 : 관련기관(부서) 협의(서울시-8개, 영등포구청-5개, 외부기관-1개)

## 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 : 2013. 08. 08(목) ~ 09(금) 18:00
- 장 소 : 유원제일2차아파트단지 노인정
- 의견접수 및 처리사항 : 해당사항 없음

#### 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 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 이상** 이거나 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 기존현황세대수가 총 410세대, 계획세대수 664세대로 300세대이상에 해당됨
- 대상지는 부지면적이 28,654.1㎡로 1만㎡이상에 해당됨
- 안전진단 실시(2012.11.07)결과 각분야별 평가 결과를 종합한 결과 D등급으로 조건부 재건축에 해당됨

- 붙임문서 1. 사업총괄.  
2. 정비구역지정(계획)안.



# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 당산동5가 7-2번지	-	증) 28,654.1	증) 28,654.1	

## 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(2012.11.07)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	주진 단계	주택 유형	비고
-	당산동5가	7-2	2.9	210	60	-	2	공동	통학로 확보 (당선서중, 당서초)

# 2. 정비구역지정(계획)안

## 1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	28,654.1	-	28,654.1	100.0	
공업지역	준공업지역	28,654.1	-	28,654.1	100.0

## 2. 정비구역 지정(계획)안

### 가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 당산동5가 7-2번지	-	증) 28,654.1	28,654.1	

### 나. 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구	도시계획시설		기타					
				종 류	규모(m <sup>2</sup> )	종 류	규 모				
	•준공업지역 : 28,654.1m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-				
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지			비고				
				소계	서울시	영등포구					
	면적(m <sup>2</sup> )	28,654.1	28,654.1	-	-	-	-				
필지수	1	1	-	-	-	-					
건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	6	6	-	5	5	-	1	1	-	-
호수	37	34	-	34	34	-	3	3	-	-	
거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	410	248	162	1,005	608	397	475	475	-	-	-

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		28,654.1	100.0	
정비기반 시설 등	소계	2,951.4	10.3	
	공원	2,951.4	10.3	
획지	소계	25,702.7	89.7	
	획지	25,702.7	89.7	공동주택 및 부대부리시설

2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	당산동5가 7-2번지 일원	-	증) 2,951.4	2,951.4	-	-

3) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계		-	증) 6,287.0	6,287.0	-
	휴게시설	획지 1-1	-	증) 2개소	2개소	2개소 이상
	관리사무소		-	증) 150.0	150.0	10m <sup>2</sup> +(세대수-50)×0.05m <sup>2</sup> 이상
	주민공동시설		-	증) 450.0	450.0	50+((세대수-300)*0.1)m <sup>2</sup> 이상
	작은도서관		-	증) 80.0	80.0	33m <sup>2</sup> 이상
	주민운동시설		-	증) 480.0	480.0	300+((세대수-500)÷200×150m <sup>2</sup> ) 이상
	경로당		-	증) 150.0	150.0	40+((세대수-150)*0.1)m <sup>2</sup> 이상
	보육시설		-	증) 210.0	210.0	300세대 이상
	어린이놀이터		-	증) 867.0	867.0	300+((세대수-100)*1)m <sup>2</sup> 이상
	근린생활시설		-	증) 3,900.0	3,900.0	세대당 6m <sup>2</sup> 이하

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	유원제일2차아파트 주택재건축 정비구역	28,654.1	획지 ①	25,702.7	당산동5가 7-2번지	6	-	-	6	-	

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)																																									
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																																										
신설	유원제일2차 아파트 주택재건축 정비구역	28,654.1	획지 ①	25,702.7	당산동5가 7-2번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	250 이하	300 이하	70 이하																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건립규모 및 비율</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구 분</th> <th rowspan="3">계</th> <th colspan="3">세대수</th> <th rowspan="3">비율 (%)</th> <th rowspan="3">비 고</th> </tr> <tr> <th>상한용적률 (250%)</th> <th colspan="2">소형주택 건설 완화용적률(50%)</th> </tr> <tr> <th>분양주택</th> <th>분양주택</th> <th>소형주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>664</td> <td>513</td> <td>71</td> <td>80</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>142</td> <td>11</td> <td>51</td> <td>80</td> <td>21.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>453</td> <td>433</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>68.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>69</td> <td>69</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>10.4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								구 분	계	세대수			비율 (%)	비 고	상한용적률 (250%)	소형주택 건설 완화용적률(50%)		분양주택	분양주택	소형주택	계	664	513	71	80	100.0		60㎡ 이하	142	11	51	80	21.4		60~85㎡ 이하	453	433	20	-	68.2		85㎡ 초과	69	69	-	-	10.4	
구 분	계	세대수			비율 (%)	비 고																																													
		상한용적률 (250%)	소형주택 건설 완화용적률(50%)																																																
		분양주택	분양주택	소형주택																																															
계	664	513	71	80	100.0																																														
60㎡ 이하	142	11	51	80	21.4																																														
60~85㎡ 이하	453	433	20	-	68.2																																														
85㎡ 초과	69	69	-	-	10.4																																														
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용적률 인센티브(20%) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우수디자인(5%), 지속가능형 건축구조(10% 이내), 친환경/신재생에너지(5% 이내)</li> </ul> </li> <li>○ 소형주택 건설 완화용적률(50%) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 용적률 300% 이하는 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설 시, 완화받는 예정법적상한용적률이며, 건축심의를 통해 확정(소형주택을 건설하지 아니할 경우, 상한용적률 250%를 넘길 수 없음)</p>																																																
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 : 선유동2로 및 인접대지경계선으로부터 6m																																																
공공보행통로			○ 당산생활권중심 지구단위계획구역 ~ 선유동2로 : 폭원 6m																																																
전면공지			○ 차도부속형 전면공지 : 선유동2로 변으로부터 6m																																																
차량출입 불허구간			○ 구역 및 소공원 경계로부터 30m																																																

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 (관리처분계획)	구역지정 후 4년 이내	유원제일2차아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 410세대 계획 : 664세대 (증) 254세대	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 현지조사 결과 사업지구 내 잣나무, 선향나무 등이 식재되어 있으나, 사업지구 및 주변지역에는 보호대상 식물 및 보호수는 없는 것으로 조사됨. 일부 양호한 수목이 발견될 경우 대상지내 조경녹지로 활용

## 바. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
당산동5가 7-2번지	25,702.7	2	80	59.98㎡	6,476.05㎡

## 사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	가구 ①	25,702.7	획지 ①	25,702.7	

## 아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계 획 내 용																								
대 기 환 경	<p>공사시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>비산먼지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>주 진입로 및 인근 도로 변의 주기적 살수(1일 3회 이상 실시)하고, 진입로 변 물 흡수 부직포 설치</li> <li>※ 살수량 : 1회당 300~400cc/㎡(풍속 및 일조시간 등을 고려하여 횡수 조정)</li> <li>토사운반차량의 토사적재 높이(적재함 상단에서 5cm 이하), 도로포장, 화학물처리, 토양안정 물질투여, 속도 조절 등에 대한 관리 및 규제</li> <li>2003년식 이상의 노후건설장비 사용제한하고, 공사차량의 운행시간대 조정 및 불필요한 공회전 금지</li> <li>석면처리계획</li> <li>「산업안전보건법」 제38조의4 제1항에 따른 석면함유 건축폐기물은 불침투성 자루에 밀봉하여 석면함유 스티커 부착 후 지정 장소에 보관하여 처리</li> <li>천장재 석면 제거 작업 시 충분히 살수하고, 바닥시트는 습윤화하여 석편폐기물로서 처리</li> <li>석면분진은 젖은 걸레 또는 HEPA 필터가 장착된 진공청소기로 세척 후 처리</li> </ul> </li> </ul>																								
	<p>운영시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염에 강한 수목식재                             <ul style="list-style-type: none"> <li>배기가스 및 환경정화 능력이 우수한 수목을 식재하여 주변경관 조화 및 대기질 정화효과 도모</li> <li>※ 도로변 : 은행나무, 양버즘나무, 개나리 등, 주택가 : 느티나무, 매화나무 등</li> </ul> </li> <li>대기오염 최적방지시설 설치(필요시)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>도시가스(LNG) 보일러 설치 시 대기오염물질 최소화를 위한 저녹스버너(CO 70%, NOx 50% 이상 저감) 등 최적방지시설 설치</li> </ul> </li> </ul>																								
소 음 진 동	<p>소음원 대책</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 주민의 소음에 대한 능동적 대처를 위하여 공사 안내표지판 및 공사 실시간 소음현황판 설치</li> <li>소음 및 진동이 우려되는 장비에 방진시설( 고무패드, 진동방지스프링 등) 및 국소방음커버 설치</li> <li>공사 투입인원에 대한 지속적 교육으로 불필요한 충격음 발생 억제</li> <li>건설 공사자 소음관리요령(1993.11, 환경부) 준수</li> <li>공사차량 속도제한(20km 이하) 및 경적 사용 금지</li> <li>차량 이동로 선정 시 학교, 주택 밀집지역 등 소음·진동 피해 예상지역 배제</li> <li>무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 공회전, 장비의 급가동 및 과부하 금지</li> <li>야간작업(18:00~06:00) 금지, 장비 조합 및 투입시기 조정</li> <li>가설방음판넬 설치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>부지경계상에 가설방음판넬 설치하여 소음전달경로 차단</li> <li>가설방음판넬의 높이는 최소 3m 이상으로 하고, 가설방음판넬의 길이는 대상구간 양 끝단에서 가설방음판넬 높이의 5배 이상이 되도록 설치</li> <li>※ 가설방음판넬만으로 저감이 어려울 경우 추가저감방안 수립</li> <li>가설방음판넬 설치 전, 대상지역 주민의 의견을 수렴하여 미관, 경관적 요소 및 주민통행 등을 고려하여 합리적인 설치방안 강구</li> </ul> </li> </ul>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>정용시설</th> <th>판넬설치 전 소음도(dB(A))</th> <th>가설방음판넬 높이(m)</th> <th>판넬설치 후 소음도(dB(A))</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>주거지역 (당산동 반도보라빌 아파트)</td> <td>66.2</td> <td>5</td> <td>51.6</td> <td>기준만족</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>당서초등학교</td> <td>57.9</td> <td>5</td> <td>43.4</td> <td>기준만족</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>당산저중학교</td> <td>70.7</td> <td>5</td> <td>55.0</td> <td>기준만족</td> </tr> </tbody> </table>	구분	정용시설	판넬설치 전 소음도(dB(A))	가설방음판넬 높이(m)	판넬설치 후 소음도(dB(A))	비고	1	주거지역 (당산동 반도보라빌 아파트)	66.2	5	51.6	기준만족	2	당서초등학교	57.9	5	43.4	기준만족	3	당산저중학교	70.7	5	55.0	기준만족
	구분	정용시설	판넬설치 전 소음도(dB(A))	가설방음판넬 높이(m)	판넬설치 후 소음도(dB(A))	비고																			
	1	주거지역 (당산동 반도보라빌 아파트)	66.2	5	51.6	기준만족																			
	2	당서초등학교	57.9	5	43.4	기준만족																			
3	당산저중학교	70.7	5	55.0	기준만족																				
<p>주1) 공사장 소음규제기준 : 65dB(A), 「학교보건법」 교사내 소음기준 : 55dB(A)</p> <p>주2) 장비분산 투입은 백호우 1대, 덤프트럭 1대 등으로 최소 조합하여 투입</p>																									

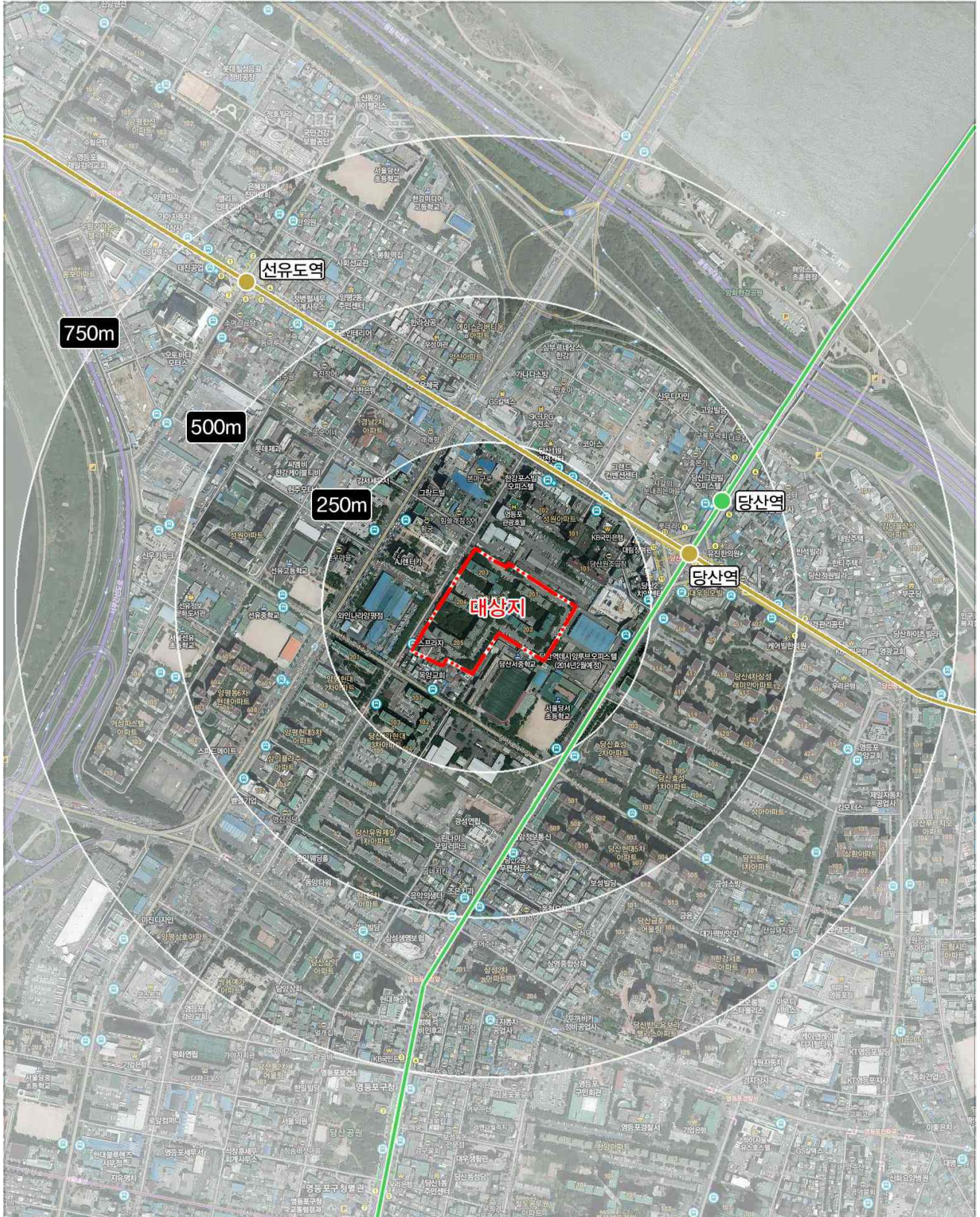
구분	계 획 내 용
일조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 당산서중학교, 당서초등학교 일조분석 결과, 본 사업에 따른 일조권에는 영향이 미치지 않음</li> </ul>
교통 안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 타워크레인 설치(공사시)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지 경계선을 타워크레인이 벗어나지 않도록 배치하여 학생 보행통학로 안전 확보</li> </ul> </li> <li>• 안전시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 통학로 안전확보를 위하여 양평로 및 선유동2로에 안전펜스를 설치</li> <li>- 부지경계에 공사가림막을 설치하여 소음·진동 및 비산먼지, 공사장비로부터 안전 확보</li> <li>- 기존 어린이보호구역 안내표지판 및 어린이보호 횡단보도 최대한 이용</li> </ul> </li> </ul>

### 3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 당산동5가 7-2번지 주택재건축 정비 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

# 위 치 도

(유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업)



# 정 비 계 획 결 정 도

(유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업)





# 배 치 도

(유원제일2차아파트 주택재건축 정비사업)

