

**당산제4구역 주택재개발사업
정비구역지정에 관한 의견청취
(당산동4가 2-1번지 일대)**

2007. 5. 18

 **영등포구**

당산제4구역 주택재개발사업 정비구역지정에 관한 의견청취의 건

1. 청취이유

○ 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동4가 2-1호 일대 당산제4구역 주택재개발사업에 대하여 구역지정을 위하여 영등포구 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

구역명	위 치	면 적(m ²)	정비대상 건축물	건축계획	건폐율 (%)	용적율 (%)
당산제4주택 재개발구역	당산동4가 2-1번지 일대	12,000m ²	112동 (유허가78 무허가34)	아파트 지하2~지상26층 2개동 부대복리시설 1동	17.80%	219.06%

3. 주민공람결과

- 법적근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 동법시행령 제11조
- 공람기간 : 2007.4.12~2007.4.25(14일간)
- 공람결과 : 의견없음



4. 추진경위

- 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획고시
- 2006. 7. 6 : 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- 2007. 2. 28 : 주택재개발 정비사업 정비구역지정 신청
- 2007. 3. 8 : 관계부서 협의(서울시, 우리구, 관련기관)
- 2007. 4. 6 : 협의사항 보완
- 2007. 4. 12 : 주민공람

5. 입안사유

○ 당산동 4가 2-1번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물 및 무허가 건축물들로 형성되어 있으며, 도로 등의 기반시설과 주거 환경이 매우 열악한 지역으로 화재 등 재난 시 구조 차량의 진입이 불가하여 집단 재해의 위험성이 상존하는 지역이므로,

○ 토지의 합리적인 이용과 가치 증진 및 주민들의 쾌적하고 안락한 주거환경 개선을 위해 주택재개발 정비사업구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시 환경의 개선을 도모하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조 1항에 의거 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 합니다.

6. 구역지정세부내역

○ 정비구역 지정 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	당산 제4구역 주택재개발정비사업	당산동4가 2-1번지 일대	12,000㎡	

○ 정비계획

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		12,000.00	-	-	100.00%	
정비기반 시설 등	소 계	1,557.00	-	-	12.97%	
	도 로	1,167.00	-	-	9.72%	12,24M도로 (도로 확폭 및 선형 조정)
	공 원	390.00	-	-	3.25%	공원(신설)
택 지 (획 지)	소 계	10,443.00	-	-	87.03%	
	택 지 (획 지)	10,443.00	-	-	87.03%	공동주택 및 부대시설



나) 정비기반시설 정비계획 (1) 도로계획

결정구분	규 모					기능	사용형태	위 치		비고
	등급	류별	번호	길이(m)	폭원(m)			기점	종점	
기정	소로	2	2	86	8	집산도로	일반도로	9-47번지일대	16번지일대	
변경	중로	3	2	86	12	집산도로	일반도로	9-47번지일대	16번지일대	노선확폭
기정	소로	2	1	138	8	집산도로	일반도로	2-27번지일대	9-47번지일대	
변경	중로	3	1	138	12	집산도로	일반도로	2-27번지일대	9-47번지일대	노선확폭
기정	중로	2	1	90	22	집산도로	일반도로	2-27번지일대	10-2번지일대	
변경	중로	2	1	90	24	집산도로	일반도로	2-27번지일대	10-2번지일대	도시계획도로 경계선에 따른 도로선형 변경
폐지	소로	3	1	132	6	국지도로	일반도로	10-5번지일대	18번지일대	

(2) 공원계획

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
신설	공원	소공원	당산동4가 2-1번지일대	390.00	-		신설

○ 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)							
신규	당산제4구역 주택재개발정비사업	12,000	택지	10,443.00	당산동4가2-1번지 일대	36,214.92 이하	공동주택 및 부대복리시설	17.80	219.06	76m /26층	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분			세대수	비율(%)					
		분양 (전용면적 기준)	124.4057㎡		38	19.59					
			84.9953㎡		104	53.61					
			59.9879㎡		52	26.80					
		소계				194	100.00				
		임대		-		제외대상임	제외대상임				
		합계				194	100.00				
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법, 주택법등 관련 법규에 의함									

○ 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡,개소)	비 고
	명 칭	세분류			
공동이용 시설	부대시설	관리사무소		176.78	$10\text{㎡} + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$
	복리시설	주민공동시설		376.52	$50\text{㎡} + (\text{건립세대수} - 300) \times 0.1\text{㎡}$
		경로당		114.62	$40\text{㎡} + (\text{건립세대수} - 150) \times 0.1\text{㎡}$
		보육시설	당산동4가 2-1번지일대	-	300세대이상
		주민운동시설		-	500세대이상
		근린생활시설		1,084.86	세대당 6㎡이하
		어린이놀이터		400.00	$300\text{㎡} + (\text{건립세대수} - 100) \times 1\text{㎡}$

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	당산 제4구역 주택재개발 정비사업	12,000.0	-	-	당산동4가 2-1번지 일대	112	-	-	112	-	

○ 사업예정시기

구역지정고시일로부터 4년 이내



7. 관계도면(별첨)

8. 우리구 의견

○ 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동4가 2-1호 일대를 주택재개발 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.



정비구역 개요

정비 구역 요건	대상요건	적합여부
	면적 1만㎡ 이상	적 합 : 면적 12,000㎡
	노후불량 건축물 수가 60%이상	적 합 : 79.46%(89동/112동)
	건축대지로서 효용을 다할 수 없는 필지 50%이상	적 합 : 65.64%(86필지/131필지)
	주택접도율이 30%이하 지역	부적합 : 58.04%(65동/112동)
	호수밀도 60호/ha 이상인 지역	적 합 : 94.16호/ha

※ 정비구역지정요건 : 면적 1만㎡ 이상으로서 위의 기준 중 2이상을 만족하는 구역

기본계획	구역번호	면적	용적률	층수	건폐율	추진단계	사업시행방식	정비유형
	6	1.2ha	210%	-	50	2	주택재개발사업	전면개발

※ 2004년 6월 25일 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획고시(서울시 고시 제 2004-204호)

■ 현황사진



□ 위치도



당산제4구역 주택재개발구역

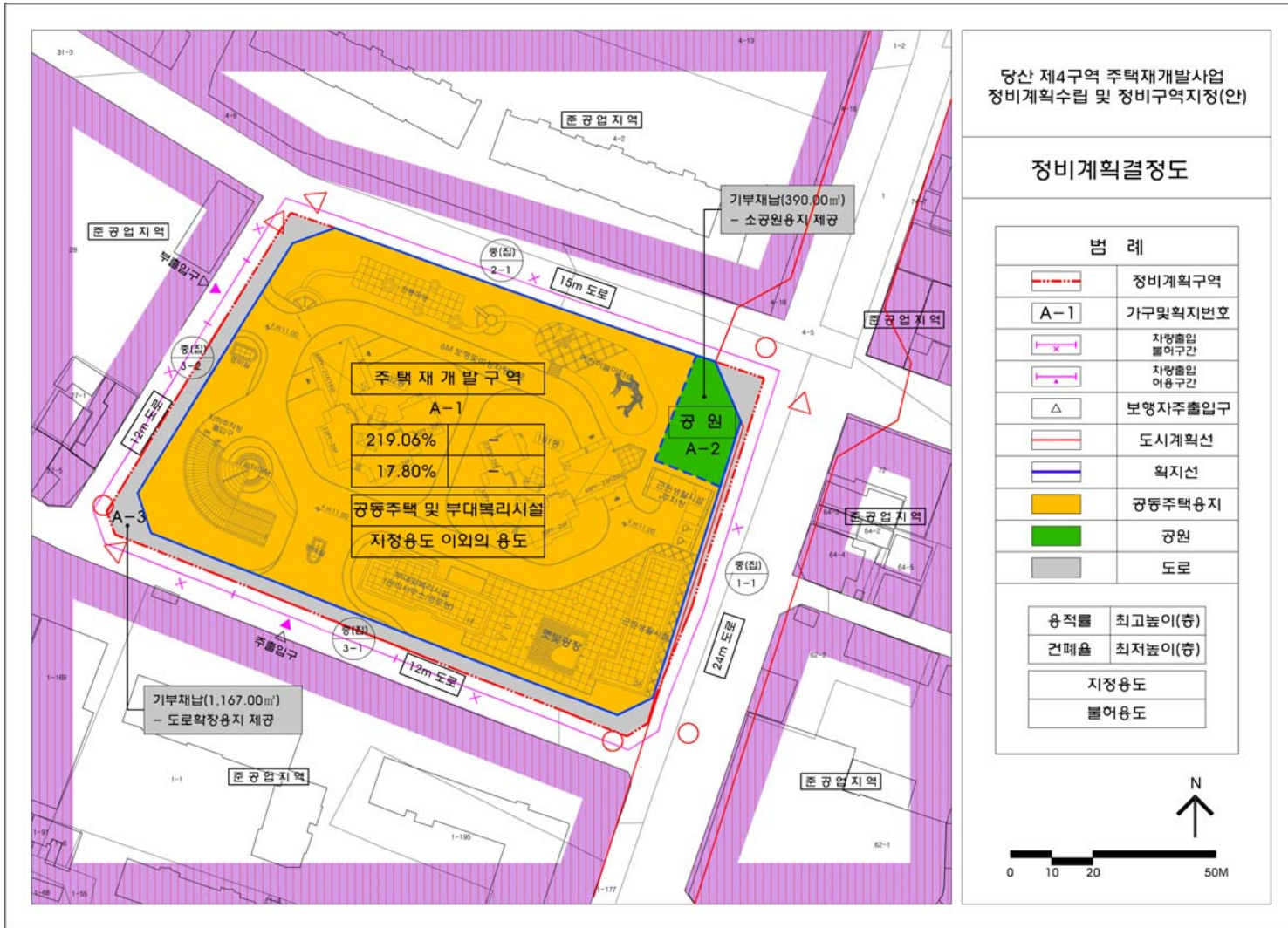


정비계획안-1

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		12,000.00	100.00	
도시계획시설 및 공공시설	소 계	1,557.00	12.97	
	도 로	1,167.00	9.72	조성후 무상귀속
	공 원	390.00	3.25	조성후 무상귀속
택 지(획 지)	소 계	10,443.00	87.03	
	택지(획지)	10,443.00	87.03	



정비계획안-1



정비계획안-II

○ 설계개요

구 분	내 용	구 분	내 용
대지면적	10,443.00㎡ (구역면적 12,000.00㎡)	연 면 적	36,214.92㎡
지역.지구	준공업지역	지상연면적	22,991.25㎡
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	용 적 륜	219.06%
규모/구조	지하2층, 지상21-26층, 2개동/철근콘크리트조	주차대수	291대(지상9대, 지하282대)

구 분		세대수	전용면적	세대비율	비 고
분 양	23평형	52세대	59.9879㎡	26.80%	
	33평형	104세대	84.9953㎡	53.61%	
	48평형	38세대	124.4057㎡	19.59%	
합 계		194세대		100.00%	

정비계획안-II

배치도



감사합니다