

유원제일1차아파트 주택재건축사업

정비계획수립 및 정비구역지정 변경(안)

- 구 의회 의견청취 -

2017. 06.



영등포구

Contents

01 사업 개요

02 정 비 계 획

03 건 축 계 획

04 관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

01

사업개요

01 사업 개요

■ 사업 명칭

유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업

■ 위치 및 면적

위 치 : 영등포구 당산동4가 91번지

면 적 : 17,693.6㎡

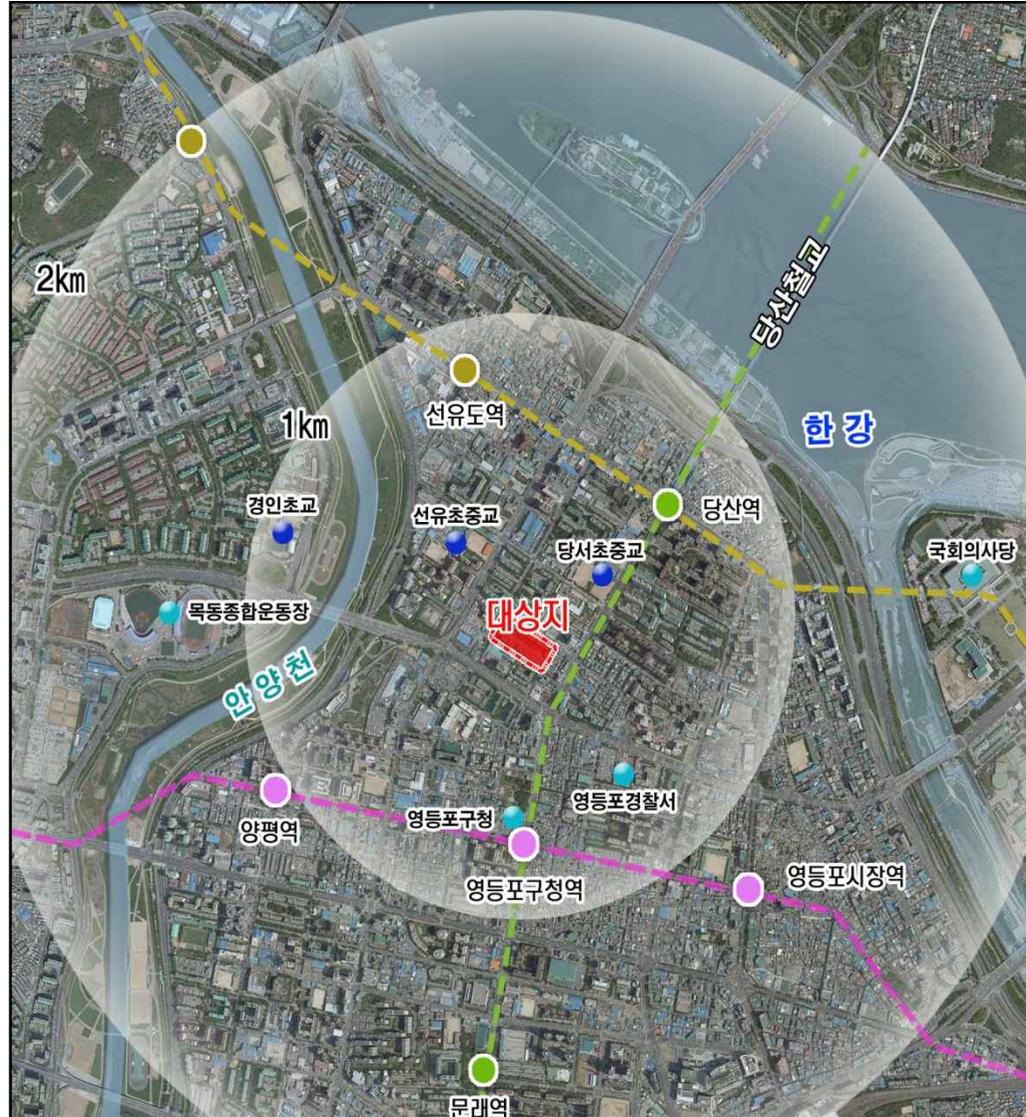
■ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

■ 일반현황

토지현황	사 유 지 : 17,693.6㎡ (100%)
건축물현황 (총 6동)	아파트 : 5동(11층) 상 가 : 1동(3층)
권리자 현황 (406명)	아파트 : 360세대

■ 위 치 도



02 전경 사진



03 추진경위 및 향후일정

추진경위

1983.	유원제일1차아파트 준공
2006. 03. 23	2010 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 (정비예정구역 반영)
2014. 07. 10	정비구역 지정 고시 (서울특별시고시 제2014-256호)
2016. 10.	정비구역 지정 및 정비계획 변경(안) 접수
2017. 02. ~ 03.	관련부서 협의 (서울시 , 영등포구, 경찰서, 교육청)
2017. 04. 27 ~ 05. 29	주민공람
2017. 05. 19	주민설명회
2017. 06. 15.	구의회 의견청취
2017.07.(향후일정)	서울시 결정신청 및 도시계획위원회 심의(예정)
2015.08.(향후일정)	결정고시(예정)

02

정 비 계 획

01 정비계획(안)

■ 구역현황 : 권리자 406명(상가 46명)

■ 구역현황 : 총 360세대

■ 정비계획(안)

구분	구역명	주용도	면적(㎡)	건폐율	용적률		높이/ 최고층수	세대수 (임대주택)	비 고
					정비계획	예정 법정상한			
기정	유원제일 1차아파트	공동주택 및 부대복리시설	17,693.6	30%이하	244.94% 이하	277.32% 이하	78m / 25층	434세대 (34세대)	
변경	유원제일 1차아파트	공동주택 및 부대복리시설	17,693.6	30%이하	225.83% 이하	299.99% 이하	78m / 25층	612세대 (101세대)	

■ 용도지역(변경없음)

용도지역	면 적			비 율(%)
	기 정	변 경	변경후	
준공업지역	17,693.6㎡	-	17,693.6㎡	100

■ 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		17,693.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	792.0	4.5	-
	도 로	392.0	2.2	-
	사회 복지시설	400.0	2.3	보육시설 (건축물): 171.8㎡
택 지 (획 지)		16,901.6	95.5	-

■ 공공시설 부담사항

부담사항			총부담 (총부담율)	순부담 (순부담율)
도로	사회 복지시설	보육시설 (건축물)		
392.0㎡	400.0㎡	171.8㎡	963.8㎡ (5.4%)	963.8㎡ (5.4%)

02 용도지역·지구에 관한 사항

■ 용도지역·지구(변경없음)

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
준공업지역	17,693.6	-	17,693.6	100.0	

■ 용도지역·지구 결정도



03 도시계획시설에 관한 사항

도로(변경없음)

규모				기능
등급	류별	번호	폭원(m)	
소로	2	1	8	국지도로
소로	1	1	10	국지도로

공원(폐지)

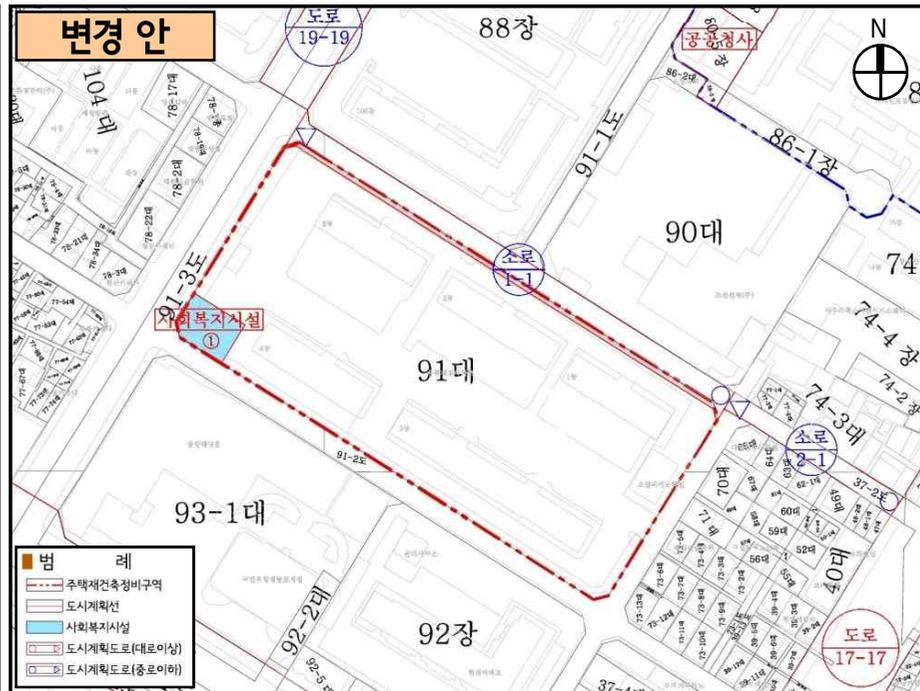
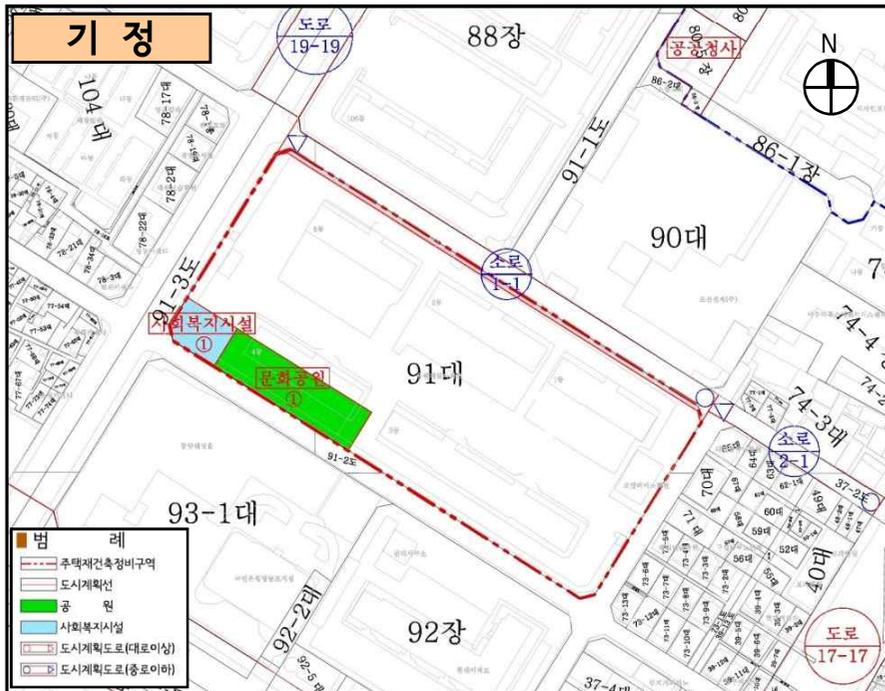
구분	시설의 세분	면적(m ²)	비고
공원	문화공원	1,100.0	서울시정비기본계획 준수

사회복지시설(변경없음)

구분	시설의 세분	면적(m ²)	비고
사회복지시설	보육시설	400.0	

보육시설(변경없음)

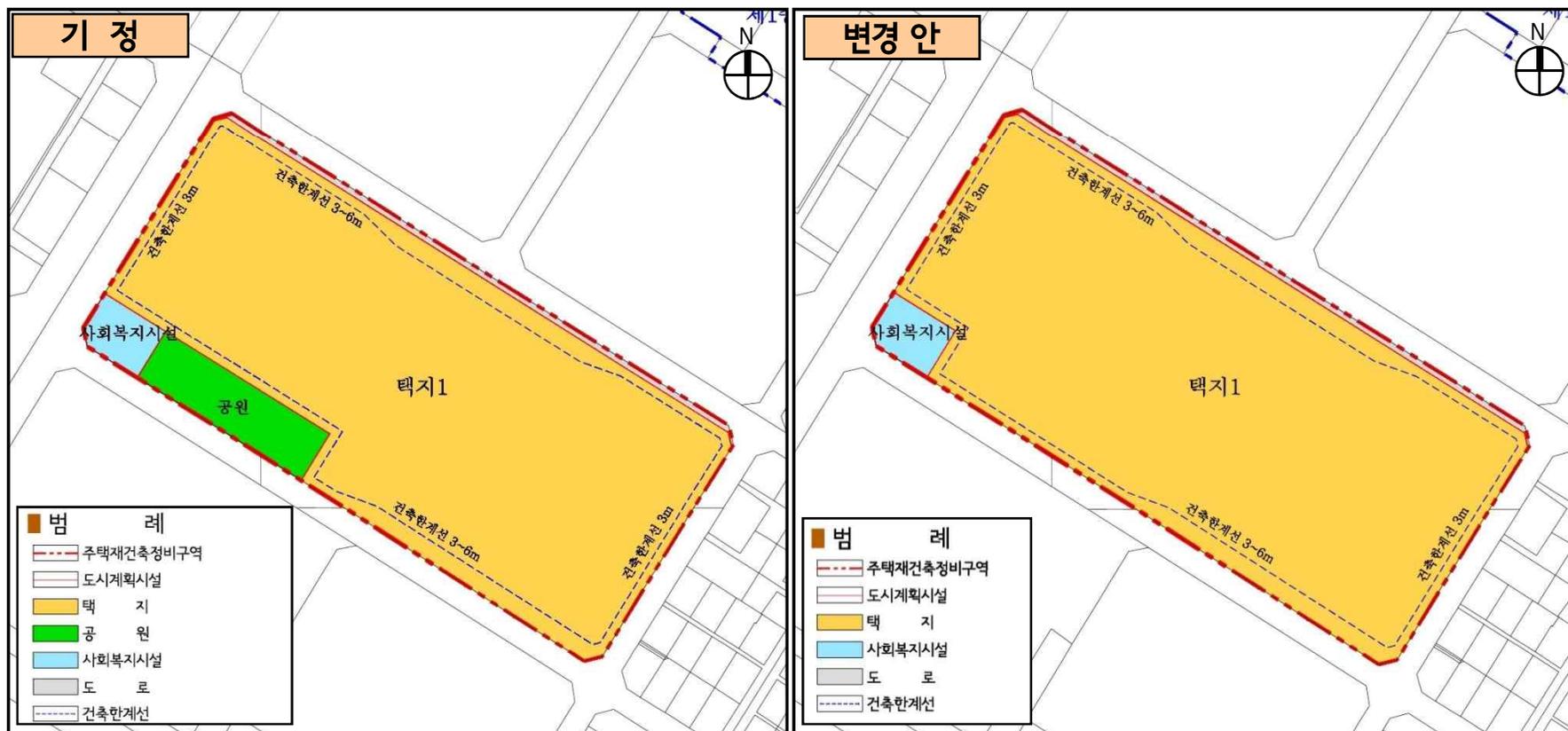
시설명	주용도	건축연면적(m ²)	비고
보육시설	보육정보센터	500.0	건축물



04 토지이용계획(안)

토지이용계획

구분	계	주택건설용지	정비기반시설용지				비고	
			소계	공원	도로	사회복지시설		
면적(m ²)	기정	17,693.6	15,801.6	1,892.0	1,100.0	392.0	400.0	
	변경	17,693.6	16,901.6	792.0	-	392.0	400.0	
구성비(%)	100.00	95.5	4.5	-	2.2	2.3		



05 정비계획 및 예정법정상한용적률 산정

■ 용적률 산정(기정)

구분	산정내용			
토지이용 계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지
	17,693.6㎡	15,801.6㎡	1,892.0㎡	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	계	신설 정비기반시설	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적	
	2,007.9	1,892.0	115.9	
	◦공공시설부지제공면적=신설정비기반시설+건축물기부채납에따른환산부지면적 ◦건축물기부채납에 따른 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 115.9㎡ ① 설치비용 = 연면적(500㎡) × 표준건축비(1,664,000원) = 832,000,000원 ② 용적률 완화받는 부지가액 = 공시지가(3,590,000원) × 2 = 7,180,000원			
정비계획 용적률	◦계획(기준)용적률 = 210% ◦개발가능용적률 = 계획(허용)용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 210% + 210% × 1.3 × 0.1280 = 244.94% ◦정비계획용적률 : 244.94% 이하			
	*α = (공공시설부지제공면적+환산부지면적) ÷ (공공시설부지제공후다주택면적-환산부지면적) = (1,892.0 + 115.9) ÷ (15,801.6 - 115.9) = 0.1280			
예정법적 상한 용적률	◦예정법적상한용적률 : 277.32% ※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨			

■ 용적률 산정(변경 안)

구분	산정내용			
토지이용 계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지
	17,693.6㎡	16,901.6㎡	792.0㎡	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	계	신설 정비기반시설	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적	
	963.8	792.0	171.8	
	◦공공시설부지 제공면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납에 따른 환산부지면적 ◦건축물기부채납에 따른 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 171.8㎡ ① 설치비용=연면적(500㎡) × 표준건축비(2,750,000원) = 1,375,000,000원 ② 용적률 완화받는 부지가액 = 공시지가(4,002,000원) × 2 = 8,004,000원			
정비계획 용적률	◦계획(기준)용적률 = 210% ◦개발가능용적률 = 계획(허용)용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 210% + 210% × 1.3 × 0.058 = 225.83% ◦정비계획용적률 : 225.83% 이하			
	*α = (공공시설부지제공면적+환산부지면적) ÷ (공공시설부지제공후다주택면적-환산부지면적) = (792.0 + 171.8) ÷ (16,901.6 - 171.8) = 0.058			
예정법적 상한 용적률	◦예정법적상한용적률 : 299.99% ※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨			

06 재건축소형주택 건설계획

■ 재건축소형주택(기정)

구분		내용		
예정법적상한용적률		• 277.32%		
정비계획으로 정해진 용적률		• 개발가능용적률 : 244.94% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 244.94%		
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (277.32% - 244.94%) × 50% = 16.19% 이상		
	연면적 환산	• 대지면적 × 16.19% = 15,801.6㎡ × 16.19% = 2,558.28㎡ 이상		
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적
		72.25㎡	34	2,558.5㎡

■ 재건축소형주택(변경 안)

구분		내용		
예정법적상한용적률		• 299.99%		
정비계획으로 정해진 용적률		• 개발가능용적률 : 225.83% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 225.83%		
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.99% - 225.83%) × 50% = 37.08% 이상		
	연면적 환산	• 대지면적 × 37.08% = 16,901.6㎡ × 37.08% = 6,267.11㎡ 이상		
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적
		62.09㎡	101	6,271.09㎡



03

건축계획

01 건축개요

건축개요

구분	기정	변경(안)
대지면적	15,801.6㎡	16,901.6㎡
건축면적	4,368.58㎡	4,249.25㎡
연면적	지상 : 43,821.72㎡ 지하 : 17,347.37㎡ 전체 : 61,169.09㎡	지상 : 51,344.14㎡ 지하 : 28,022.12㎡ 전체 : 79,366.26㎡
건폐율	27.65 %	25.14 %
용적률	277.32 %	299.99 %
층수 (높이)	25층	25층
세대수	434세대 임대주택 : 34세대 일반분양 : 40세대 조합 : 360세대	612세대 임대주택 : 101세대 일반분양 : 151세대 조합 : 360세대
주차 대수	473대	750대



04

관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

01 관련부서 의견 및 조치계획

개 요

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
<ul style="list-style-type: none"> • 2017. 02. ~ 2017. 03 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 : 10개 부서 • 영등포구 : 7개 부서 • 유관기관 : 2개 	<ul style="list-style-type: none"> • 반영 : 14개 의견 • 추후반영 : 24개 의견 • 미반영 : 1개 의견 • 조건부반영 : 1개 의견 • 의견없음 : -개 부서

02 주민설명회 및 주민공람

■ 주민설명회 및 조치계획

- 일 시 : 2017. 5. 19(금) 15:00
- 주민설명회 의견 : 제출 의견 없음

■ 주민공람 및 조치계획

- 공람기간 : 2017. 4. 28 ~ 2017. 5. 29
- 공람의견 : 제출 의견 없음



감사합니다