



영등포구 당산2구역 주택재개발 정비사업(안)
영등포구 의회의견 청취

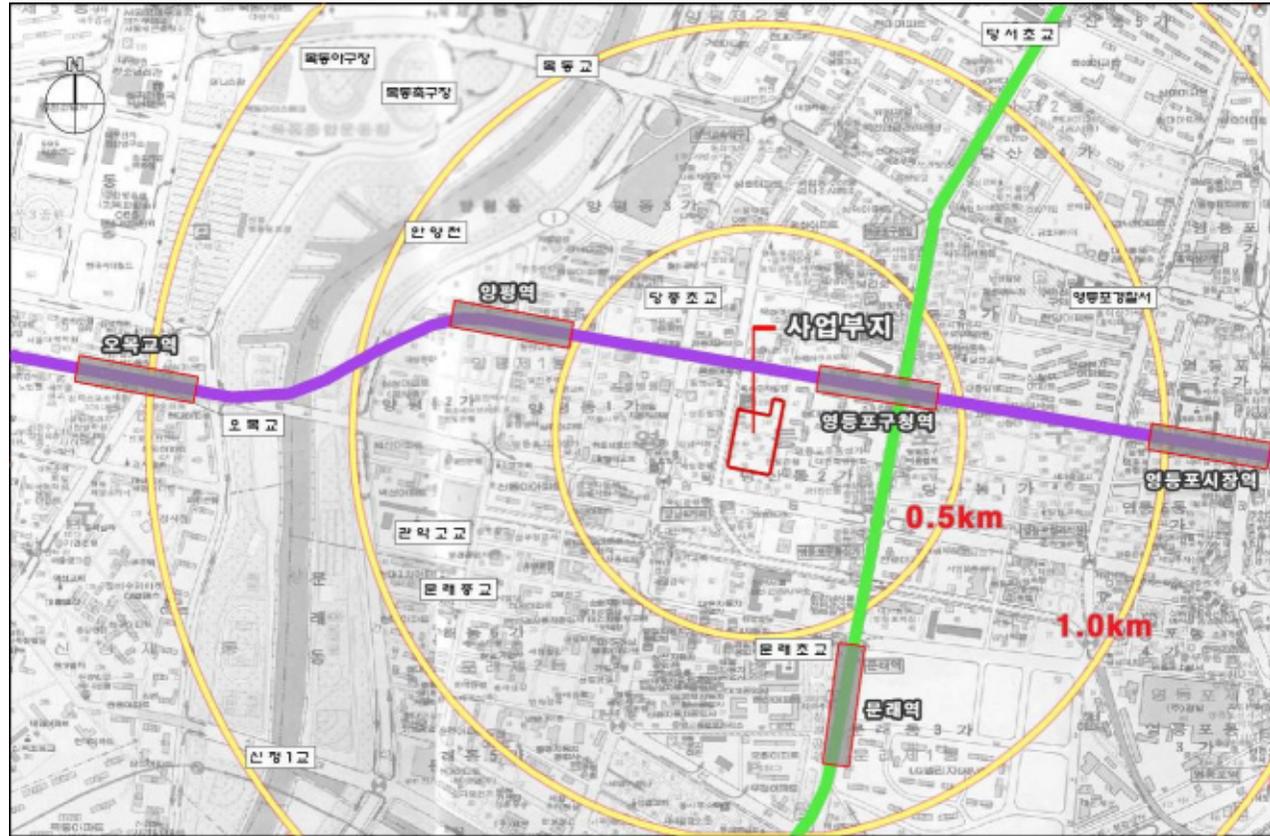
2007. 11

도시경관과

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 정비구역 개요	
위 치	당산1동2가 110번지 일대
면 적	15,782.90㎡
용 도 지 역	준공업지역 재개발 예정구역



◆ 제안이유

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산제1동2가 110번지일대 당산제2주택재개발 정비사업에 대하여 정비구역지정을 위하여 영등포구 구의회의 의견을 청취 하고자 함.

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -

◆ 현황사진



당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 추진경위

2004.06.25.	2010서울특별시도시주거환경정비기본계획 반영
2006.02.21.	주택재개발정비사업추진위원회 승인
2006.12.01.	정비구역지정(계획)안
2007.01.08.	주택재개발 정비구역지정(계획)안 요청
2007.01.10 ~ 02.05	주택재개발 정비구역지정(계획)안 협의 (구청부서, 서울시, 유관기관)
2007.05.01.	건축허가제한 공고
2007.09.14.	정비구역지정(계획)안 보완서류 제출
2007.09.27. ~ 10.17	정비구역지정(계획)안 재협의
2007.11.01. ~ 11.15	정비구역지정(계획)안 주민공람 공고

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협 의 부 서		내 용	반 영 사 항	반영여부
서울특별시	주거정비과	<ul style="list-style-type: none"> - 구역경계 정형화 하는 방안 검토 - 임대주택의 전용면적 다양화 - 구역내 폐도(160-1)여부는 160번지 건축허가 내용 확인 후 결정하고 160번지는 제척할 것 - 주차빌딩의 구역포함은 교통난을 유발할 수 있으므로 구역에서 제척하거나 대책 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지이용계획 변경으로 정형화 함 - 서울시 기준에 따라 수정 조치함 (전용기준 3개 타입으로 수정함) - 주차빌딩(160-2) 및 종교부지(160대)의 주이용이 폐도예정의 도로가 아니며 폐도 예정도로의 이용빈도가 낮아 폐도 계획하였고 주차빌딩 및 종교부지는 제척함 	반영
	도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 기존의 지구단위계획과 상이하므로 지구단위 계획 변경결정 선행하거나 주택재개발 정비계획으로 지구단위 계획 변경결정 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시 및 건축 공동위원회에서 결정받고자 함 	반영예정
	도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> - 준공업지역내 주거기능 및 공동주택의 타당성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 준공업지역의 정의에 의하여 주거기능의 보완이라는 측면에서 문제가 없으며, 현재 구역내 공업지가 167필지 중 1필지로 주거기능이 우선하고 있어 공동주택계획이 합리적이라고 판단 - 구역내 공업지 소유자가 이미 동의하였으며 임차인과 향후 협의를 통해 원만히 해결예정 	반영
	산업지원과	<ul style="list-style-type: none"> - 준공업지역 본래의 용도에 맞는 이용, 보호가 원칙이므로 종합적으로 고려할 것 		
영등포구 교통행정과		<ul style="list-style-type: none"> - 당 사업의 건축연면적상 교통영향평가 대상임 	<ul style="list-style-type: none"> - 2차 협의후 연면적 5만㎡ 이하로 조정 	반영
기타부서 의견		<ul style="list-style-type: none"> - 사업시행 인가 시 반영예정 		

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 정비구역 지정의 필요성

- 당산1동2가 110번지 일대는 주거환경이 매우 열악한 지역이므로 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 개선을 위해 주택재개발정비사업구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경을 개선하기 위함

◆ 주요내용 - 지구단위계획(영등포1지구) 중복결정 변경(해제)

1. 사 유

지구단위계획(영등포1지구)은 2002.6.28 결정고시, 당산제2주택재개발 예정구역은 1차 : 1998.10.29, 2차 : 2004.6.25 서울시도시주거환경정비기본계획에 반영후 주택재개발정비사업조합추진위원회가 승인되어 있으며, 지역 주민들은 지구단위계획 중복결정 변경(해제)후 주택재개발사업방식으로 추진 요망

2. 관련법규

가. 국토의계획 및 이용에 관한 법률 제23조

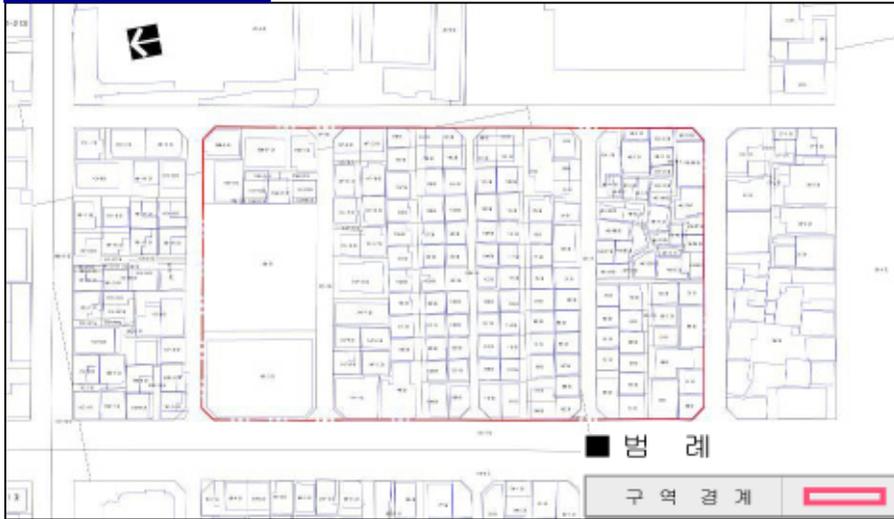
나 .도시계획업무 편람(2004.1 서울시) : 지구단위계획구역은 원칙적으로 결정된 날로부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 관계법령 및 조례의 제정 및 도시계획 및 도시계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근 지역의 여건변화 등으로 필요한 경우에는 이를 변경

※ 영등포1 지구단위계획 재정비 수립용역 진행중임.

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -

◆ 기본계획 변경

변경 전



변경 후



◆ 기본계획

구분	생활권유형	구역번호	주소	면적	용적률	층수	건폐율	추진단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	B	9	당산1동 110일대	1.9ha	210%	-	50%	3	주택재개발	수복(전면)	
변경	B	9	당산1동 110일대	15,782.90m ²	210%	-	50%	2	주택재개발	수복(전면)	

◆ 변경사유

정비구역의 제척 대상지는 종교시설로서 이미 착공이 되어 공사가 진행 중이거나, 인근지역의 주차난 해소를 위한 시설로서 당해 부지를 제척함이 불가피하기에 당산 제 2구역 정비사업의 원활한 진행을 위해서는 기본계획 변경이 필요함.

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 정비구역요건		
대 상 요 건	대 상 기 준	적합여부
구역면적 : 15,782.90 m ²	구역면적 10,000 m ² 이상	적 합
호수밀도 : 88.70 호/ha	대상구역면적안의 건축물의 60 호/ha 이상	적 합
주택접도율 : 41.42%	주택접도율 30% 이하	부적합
과소필지 : 115/167 - 68.86%	과소필지, 부정형 및 세장형 필지 50% 이상	적 합
건축물의 노후불량비율 : 30.94%	노후, 불량 건축물 60% 이상	부적합

◆ 구역내 권리현황									
토 지 현 황	구 분	총 계	사유지	국공유지(관리청별)				비 고	
				소계	재경부	서울시	영등포구		
	필지수		167	163	4	1	2	1	
면 적		15,782.90 m ²	14,197.00 m ²	1,585.90 m ²	10.20 m ²	1,513.85 m ²	61.85 m ²		
거주자 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자		
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	토지소유자	건축물소유자	토지및건축물 소유자
	319	139	180	-	-	-	6	-	134

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



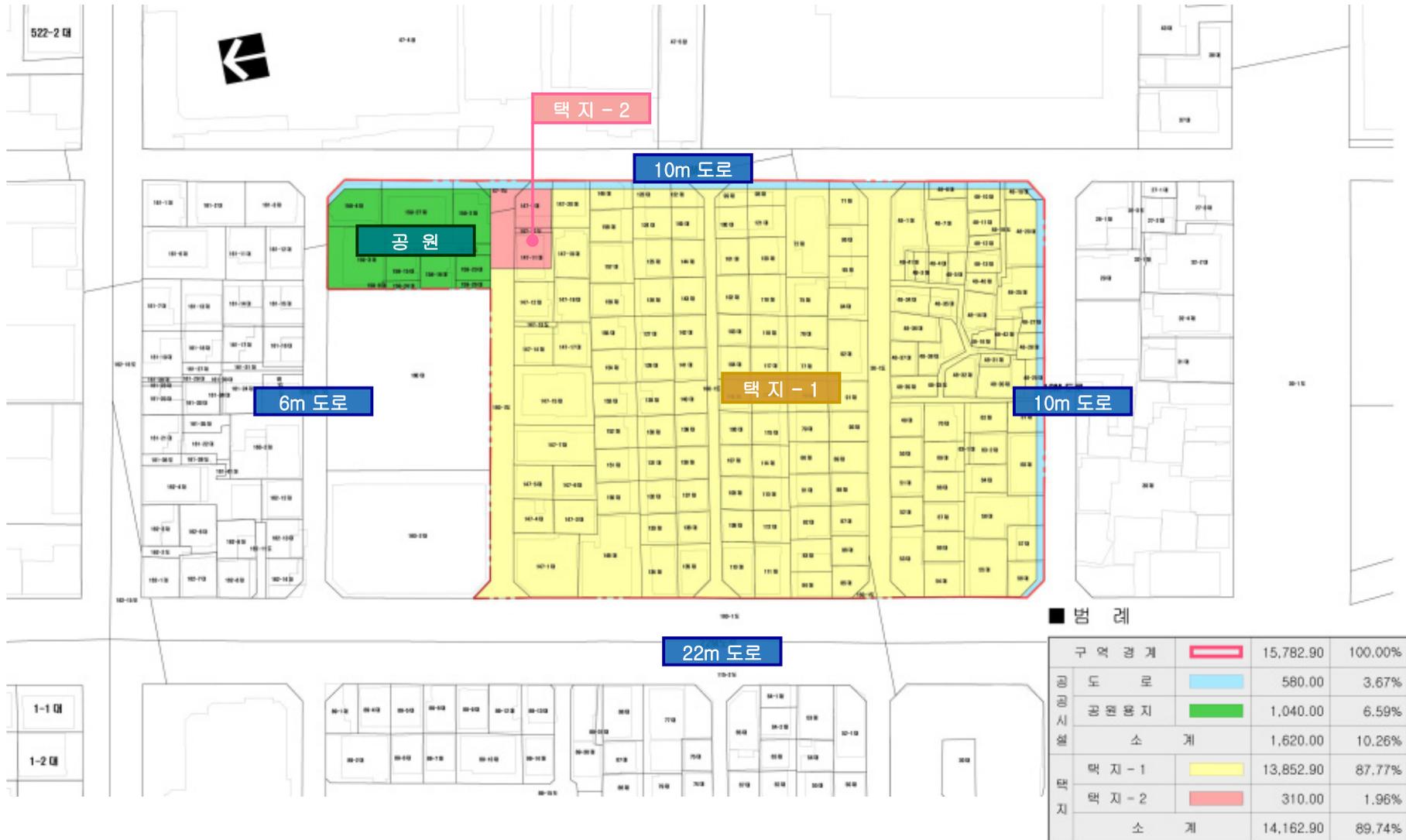
◆ 지적 현황도



당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 토지이용계획도



당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -

◆ 사업 개요

구 분	세 부 개 발 계 획				
구역면적	계		15,782.90 m ²	100.00%	
토지이용계획	택 지	소 계	14,162.90 m ²	89.74%	
		택지-1 (공동주택부지)	13,852.90 m ²	87.77%	
		택지-2 (종교부지)	310.00 m ²	1.96%	
	정비기반 시 설	소 계	1,620.00 m ²	10.26%	
		도로 - 1	580.00 m ²	3.67%	
		공 원	1,040.00 m ²	6.59%	
건축면적 / 지상면적 / 연면적	3,022.49 m ² / 33,771.99 m ² / 49,849.99 m ²				
건폐율 / 용적률(상한용적률)	21.82% / 240.89%(241.23%)				
규모 / 용도	지하2층, 지상17~22층 / 공동주택 및 부대복리시설				
주차대수	400대 (법정주차대수 : 365대)				
세 대 수	총 321세대	조 합	전용 130.00 m ²	4세대	1.25%
			전용 115.00 m ²	8세대	2.49%
			전용 118.87 m ²	35세대	10.90%
			전용 84.95 m ²	182세대	56.70%
			전용 59.97 m ²	37세대	11.53%
		소 계	266세대	82.87%	
	임 대	전용 52.35 m ²	7세대	2.18%	
		전용 42.26 m ²	26세대	8.10%	
		전용 36.82 m ²	22세대	6.85%	
		소 계	55세대	17.13%	

당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -



◆ 배치도



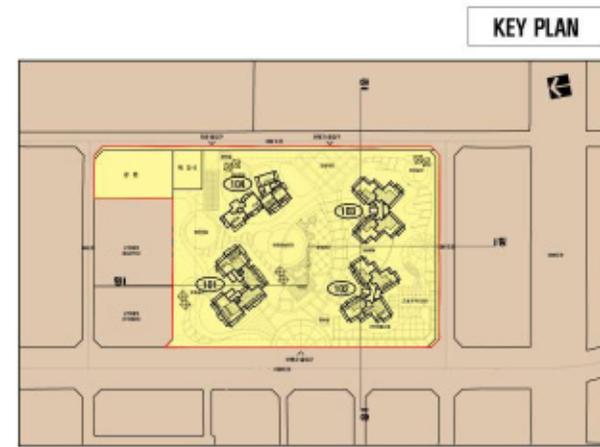
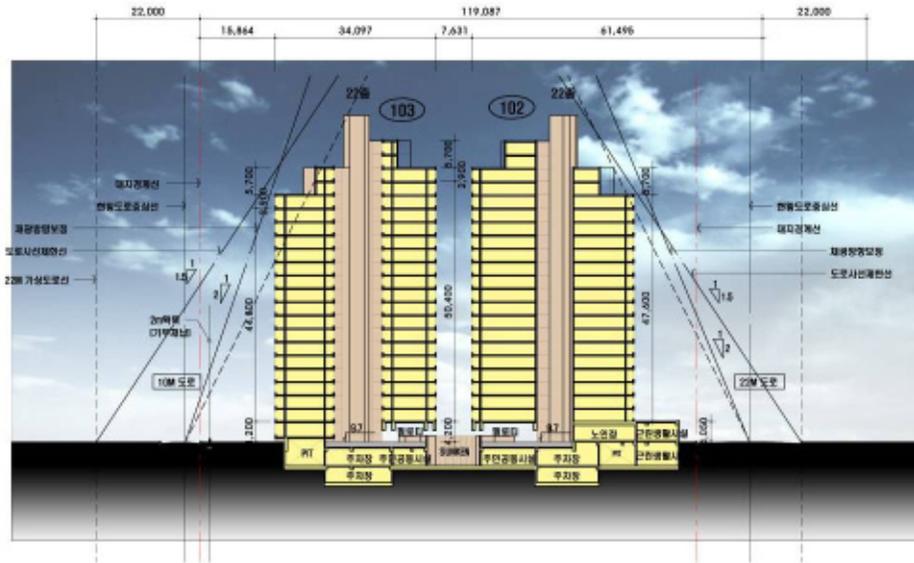
당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -

◆ 조 감 도

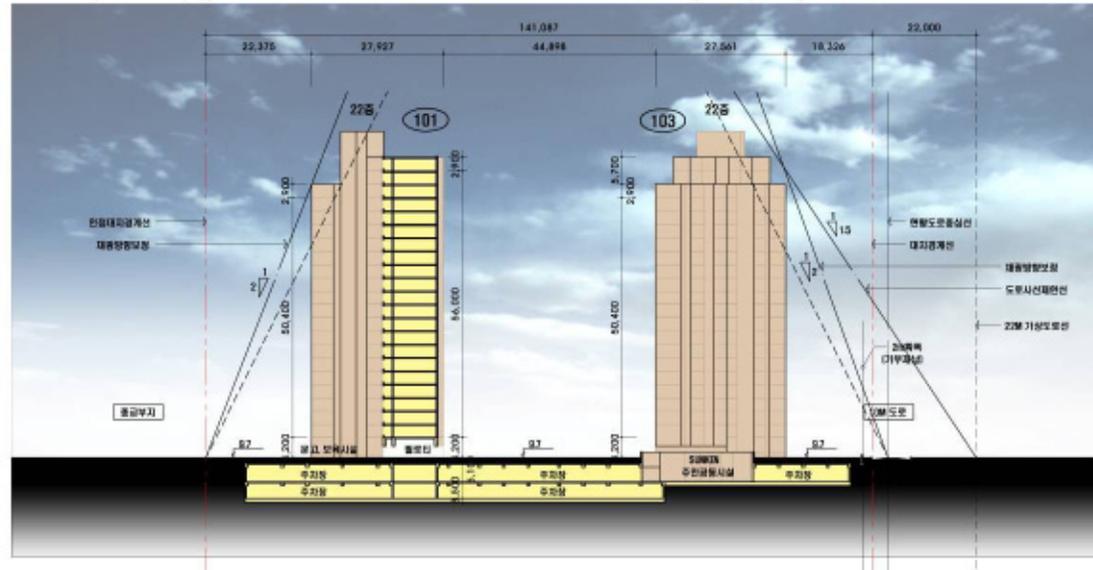


당산2 주택재개발 정비사업 - 의회의견청취 -

◆ 대지 종횡단면도



대지 종단면도



대지 횡단면도

감사합니다

