

유원제일1차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2012. 9.17.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2012년 8월 30일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2012년 9월 6일
- 라. 상정일자 : 제170회 임시회 사회건설위원회 제4차 회의(2012년 9월 13일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 배광환)

가. 제안이유

- 1) 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동 4가 91번지 유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

나. 주요내용

1) 사업 총괄

가) 사업현황

- (1) 사업의 명칭 : 유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업
- (2) 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 당산동4가 91번지	-	증) 17,693.6	증) 17,693.6	

나) 정비구역 지정의 필요성

- (1) 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비 예정구역으로 지정되고 공동주택이 건립된 대지로서 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 노후·불량주택지임.
- (2) 도시 및 주거환경정비법 제12조제3항 및 4항의 규정에 의거하여 안전 진단을 실시(2010.6.22)한 결과 D등급으로 ‘조건부 재건축’에 해당
- (3) 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조에 의거 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함.

다) 주요내용

- (1) 기본계획(변경) 조서 : 변경없음

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
2	당산동4가	91	1.7	210	60	-	2	공동	유원제일아파트, 준공업지역

2) 정비구역지정(계획)안

- 가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		17,693.6	-	17,693.6	100.0	
공업지역	준공업지역	17,693.6	-	17,693.6	100.0	

나) 정비구역 지정(계획)안

- (1) 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	유원제일 1차아파트 주택재건축 정비사업	당산동4가 91번지	-	증) 17,693.6	17,693.6	

(2) 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구		도시계획시설		기타				
	종 류	규모(m)	종 류	규 모	종 류	규모	종 류	규 모			
• 준공업지역 : 17,693.6㎡	-	-	-	-	-	-	-	-			
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지			비고				
				소계	서울시	영등포구					
	면적(㎡)	17,693.6	17,693.6	-	-	-	-				
필지수	1	1	-	-	-	-					
건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
	동수	6	6	-	5	5	-	1	1	-	
호수	36	36	-	35	35	-	1	1	-		
거주자 및 관리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥 주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	360	177	183	893	439	454	410	410	-	-	-

※ 상가 권리자 51인은 제외하여 산정함

(3) 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

(가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		17,693.6	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,996.0	11.3	
	도로	896.0	5.1	
	공원	1,100.0	6.2	문화공원
획지	소계	15,697.6	88.7	
	획지 1	15,697.6	88.7	공동주택 및 부대복리시설

(나) 도로

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	277	당산동 4가 37-2	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	
변경	소로	1	1	10~13	국지 도로	277 (200)	당산동 4가 37-2	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	277	당산동 4가 37-1	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	
변경	소로	2	1	8~11	국지 도로	277 (200)	당산동 4가 37-1	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	-	

※ 번호는 임시번호임, ()는 대상지 인접 연장임

(다) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	당산동4가 91번지	-	증) 1,100	1,100	-	

(라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	계		-	증) 4,411.2	4,411.2	
	관리사무소	획지1	-	증) 50.0	50.0	◦ 10m ² +(세대수-50)×0.05m ² 이상
	경로당		-	증) 100.0	100.0	◦ 40m ² +(세대수-150)×0.1m ² 이상
	보육시설		-	증) 200.0	200.0	◦ 4.29m ² ×40인
	어린이놀이터		-	증) 800.0	800.0	◦ 300m ² +(세대수-100)×1m ² 이상
	주민공동시설		-	증) 100.0	100.0	◦ 50m ² +(세대수-300)×0.1m ² 이상
	문고		-	증) 50.0	50.0	◦ 시설면적 33m ² 이상
	주민운동시설		-	증) 400.0	400.0	◦ 300+(세대수-500)÷200×150
	경비실		-	증) 11.2	11.2	
	근린생활시설		-	증) 2,700.0	2,700.0	◦ 세대당 6m ² 이하

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역	17,693.6	-	-	당산동 4가 9번지	6	-	-	6	-	신축동 - 아파트:총 - 상가:1동 - 주민지원 센터:1동

② 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)/ 최고 층수																																		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																																			
신설	유원제일 1차아파트 주택재건축 정비구역	17,693.6	획지1	17,693.6	당산동4가 91번지	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	244.70% 이하	299.61% 이하	84m /28층																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>○ 건립규모 및 비율</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th colspan="2">연면적</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>기준</th> <th>계획</th> <th>면적(㎡)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>531</td> <td>100.0</td> <td>44,819.78</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>271</td> <td>51.0</td> <td>18,997.10</td> <td>42.4</td> <td>소형주택 :62세대</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>260</td> <td>49.0</td> <td>25,822.68</td> <td>57.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%</p>								구분	세대수		연면적		비고	기준	계획	면적(㎡)	비율(%)	계	531	100.0	44,819.78	100.0		60㎡이하	271	51.0	18,997.10	42.4	소형주택 :62세대	60~85㎡이하	260	49.0	25,822.68	57.6		85㎡초과	-	-	-	-	
구분	세대수		연면적		비고																																							
	기준	계획	면적(㎡)	비율(%)																																								
계	531	100.0	44,819.78	100.0																																								
60㎡이하	271	51.0	18,997.10	42.4	소형주택 :62세대																																							
60~85㎡이하	260	49.0	25,822.68	57.6																																								
85㎡초과	-	-	-	-																																								
심의완화 사항			<p>○ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의 3) - 예정법적상한용적률 : 299.61%</p> <p>○ 높이완화 - 기부채납에 의한 높이완화 : 1.5D→1.67D</p>																																									
건축물의 건축선에 관한 계획			<p>○ 연접한 4면 도로변 : 3m(보행환경개선 및 가로경관향상) - 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지</p>																																									

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은
관련규정 범위 내에서 세부 개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

(4) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 (관리처분계획)	구역지정 후 4년 이내	유원제일1차아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 360세대 계획 : 531세대 (증) 171세대	

(5) 기존 수목의 현황 및 활용계획

(가) 사업부지는 기성시가지내 주택지로서 주택내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었으며, 향후 사업시행시 구체적 검토를 통하여 양호한 수목에 대해서는 단지내 녹지 및 공원부지에 이식활용토록 할 예정임

(6) 소형주택의 건설에 관한 계획

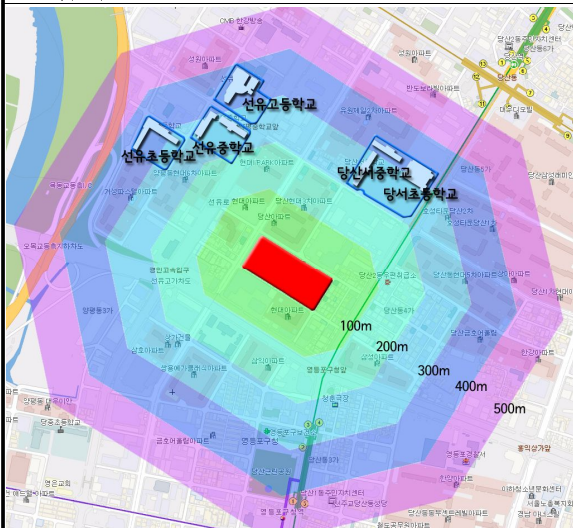
건립위치	부지면적(m ²)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
획지1	15,697.6m ²	-	62세대	50.98m ²	4,346.2m ²

(7) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
합계				17,693.6	
1	1	17,693.6	당산동4가 91	15,697.6	공동주택
2			당산동4가 91	1,100.0	문화공원
-			-	896.0	도로

※ 도로는 획지계획에서 제외

(8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> 반경 500m이내 선유초, 선유중, 선유고, 당서초, 당산서중 등 5개교 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 사업지 경계부에 7m의 방음시설 및 비산방진망(H=0.5~1.0m)을 설치하여 소음 및 진동, 비산먼지 등으로부터 교육환경을 보호하겠음 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제3항(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에는 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영할 계획임 대상지는 교육환경 보호하도록 관련법규 준수하여 금지행위 및 시설을 설치하지 않겠음 	

3. 집행부 의견

가. 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 당산동4가 91번지 주택재건축 정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 함.

4. 위원회 심사방법

가. 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견 없음.

유원제일1차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건

의안 번호	151
----------	-----

제출연월일 : 2012. 08.
제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동 4가 91번지 유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역에 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
2	당산동4가	91	1.7	210	60	-	2	공동	유원제일아파트, 준공업지역

- 추진현황
 - '06.03.23 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립
 - '09.09.03 : 조합설립추진위원회 승인
 - '10.06.22 : 안전진단 통과(D등급)
 - '11.05.11 : 정비계획수립 용역발주
 - '11.07.08 : 착수보고회
 - '11.12.27~'12.01.17 / '12.07.20~'12.08.03
: 관련기관(부서) 협의(서울시-11개, 영등포구청-11개, 외부기관-2개)
 - '12.04.20 : 중간보고회
 - '12.05.04 : 주민설명회(도시 및 주거환경정비법 제4조제1항)
 - '12.05.31~'06.30 : 공람공고(도시 및 주거환경정비법 제4조제1항)

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 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. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2012. 05. 31
 - 공람기간 : 2012. 05. 31 ~ 2012. 06. 30
 - 의견접수 및 처리사항

의 건 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	총 제 출 건 수	의 건 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	제출건수	채 택	일부채택	불채택
	1	공공보행통로 반영 불가	1	○		

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 도시 및 주거환경정비법시행령 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 1제 2호가목에 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 360세대, 계획세대수 531세대로 300세대이상에 해당됨

• 대상지는 부지면적이 17,693.6㎡로 1만㎡이상에 해당됨

• 안전진단 실시(2010.2.25)결과 각분야별 평가 결과를 종합한 결과 D등급(53.74%)로 조건부 재건축에 해당됨

붙임문서 1. 사업총괄.

2. 정비구역지정(계획)안.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 당산동4가 91번지	-	증) 17,693.6	증) 17,693.6	

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(2010.6.22)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	추진 단계	주택 유형	비고
2	당산동4가	91	1.7	210	60	-	2	공동	유원제일아파트, 준공업지역

2. 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		17,693.6	-	17,693.6	100.0	
공업지역	준공업지역	17,693.6	-	17,693.6	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	유원제일 1차아파트 주택재건축 정비사업	당산동4가 91번지	-	증) 17,693.6	17,693.6	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구	도시계획시설		기타	
				종 류	규모(㎡)	종 류	규 모
	• 준공업지역 : 17,693.6㎡		-	-	-	-	-

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지			비고
				소계	서울시	영등포구	
	면적(㎡)	17,693.6	17,693.6	-	-	-	-
	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	36	36	-	35	35	-	1	1	-	

거주자 및 관리자 현 황	거주가구			거주인구			관리자(토지등 소유자)				
	계	가옥 주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	360	177	183	893	439	454	410	410	-	-	-

※ 상가 권리자 51인은 제외하여 산정함

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		17,693.6	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,996.0	11.3	
	도로	896.0	5.1	
	공원	1,100.0	6.2	문화공원
획지	소계	15,697.6	88.7	
	획지 1	15,697.6	88.7	공동주택 및 부대복리시설

2) 도로

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	277	당산동 4가 37-2	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	
변경	소로	1	1	10~13	국지 도로	277 (200)	당산동 4가 37-2	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	277	당산동 4가 37-1	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	
변경	소로	2	1	8~11	국지 도로	277 (200)	당산동 4가 37-1	당산동 4가 91-3	일반 도로	-	-	

* 번호는 임시번호임, ()는 대상지 인접 연장임

3) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	당산동4가 91번지	-	증) 1,100	1,100	-	

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	계		-	증) 4,411.2	4,411.2	
	관리사무소	획지1	-	증) 50.0	50.0	◦ 10m ² +(세대수-50)×0.05m ² 이상
	경로당		-	증) 100.0	100.0	◦ 40m ² +(세대수-150)×0.1m ² 이상
	보육시설		-	증) 200.0	200.0	◦ 4.29m ² ×40인
	어린이놀이터		-	증) 800.0	800.0	◦ 300m ² +(세대수-100)×1m ² 이상
	주민공동시설		-	증) 100.0	100.0	◦ 50m ² +(세대수-300)×0.1m ² 이상
	문고		-	증) 50.0	50.0	◦ 시설면적 33m ² 이상
	주민운동시설		-	증) 400.0	400.0	◦ 300+(세대수-500)÷200×150
	경비실		-	증) 11.2	11.2	
	근린생활시설		-	증) 2,700.0	2,700.0	◦ 세대당 6m ² 이하

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역	17,693.6	-	-	당산동 4가 9번지	6	-	-	6	-	신축동 - 아파트:동 - 상가:1동 - 주민지원 센터:1동

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)/ 최고 층수																																		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예 정 법 적 상 한																																			
신설	유원제일 1차아파트 주택재건축 정비구역	17,693.6	획지1	17,693.6	당산동4가 91번지	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	244.70% 이하	299.61% 이하	84m /28층																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th colspan="2">연면적</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>기준</th> <th>계획</th> <th>면적(㎡)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>531</td> <td>100.0</td> <td>44,819.78</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>271</td> <td>51.0</td> <td>18,997.10</td> <td>42.4</td> <td>소형주택 :62세대</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>260</td> <td>49.0</td> <td>25,822.68</td> <td>57.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%								구분	세대수		연면적		비고	기준	계획	면적(㎡)	비율(%)	계	531	100.0	44,819.78	100.0		60㎡이하	271	51.0	18,997.10	42.4	소형주택 :62세대	60~85㎡이하	260	49.0	25,822.68	57.6		85㎡초과	-	-	-	-	
구분	세대수		연면적		비고																																							
	기준	계획	면적(㎡)	비율(%)																																								
계	531	100.0	44,819.78	100.0																																								
60㎡이하	271	51.0	18,997.10	42.4	소형주택 :62세대																																							
60~85㎡이하	260	49.0	25,822.68	57.6																																								
85㎡초과	-	-	-	-																																								
심의완화 사항			○ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의 3) - 예정법적상한용적률 : 299.61% ○ 높이완화 - 기부채납에 의한 높이완화 : 1.5D→1.67D																																									
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 연접한 4면 도로변 : 3m(보행환경개선 및 가로경관향상) - 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지																																									

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부 개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 (관리처분계획)	구역지정 후 4년 이내	유원제일1차아파트 재건축 정비사업조합설립추진위원회	현황 : 360세대 계획 : 531세대 (증) 171세대	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업부지는 기성시가지내 주택지로서 주택내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었으며, 향후 사업시행시 구체적 검토를 통하여 양호한 수목에 대해서는 단지내 녹지 및 공원부지에 이식활용 토록 할 예정임

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

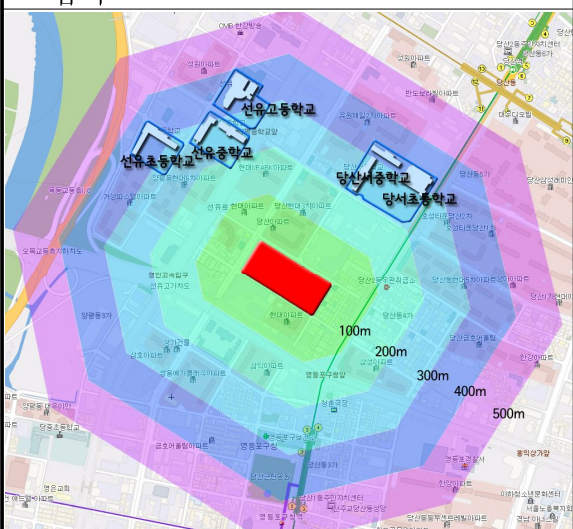
건립위치	부지면적(m ²)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
획지1	15,697.6m ²	-	62세대	50.98m ²	4,346.2m ²

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
합계				17,693.6	
1	1	17,693.6	당산동4가 91	15,697.6	공동주택
2			당산동4가 91	1,100.0	문화공원
-			-	896.0	도로

※ 도로는 획지계획에서 제외

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> 반경 500m이내 선유초, 선유중, 선유고, 당서초, 당산서중 등 5개교 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 사업지 경계부에 7m의 방음시설 및 비산방진망(H=0.5~1.0m)을 설치하여 소음 및 진동, 비산먼지 등으로부터 교육환경을 보호하겠음 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제3항(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에는 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영할 계획임 대상지는 교육환경 보호하도록 관련법규 준수하여 금지행위 및 시설을 설치하지 않겠음 	

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 당산동4가 91번지 주택재건축 정비 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

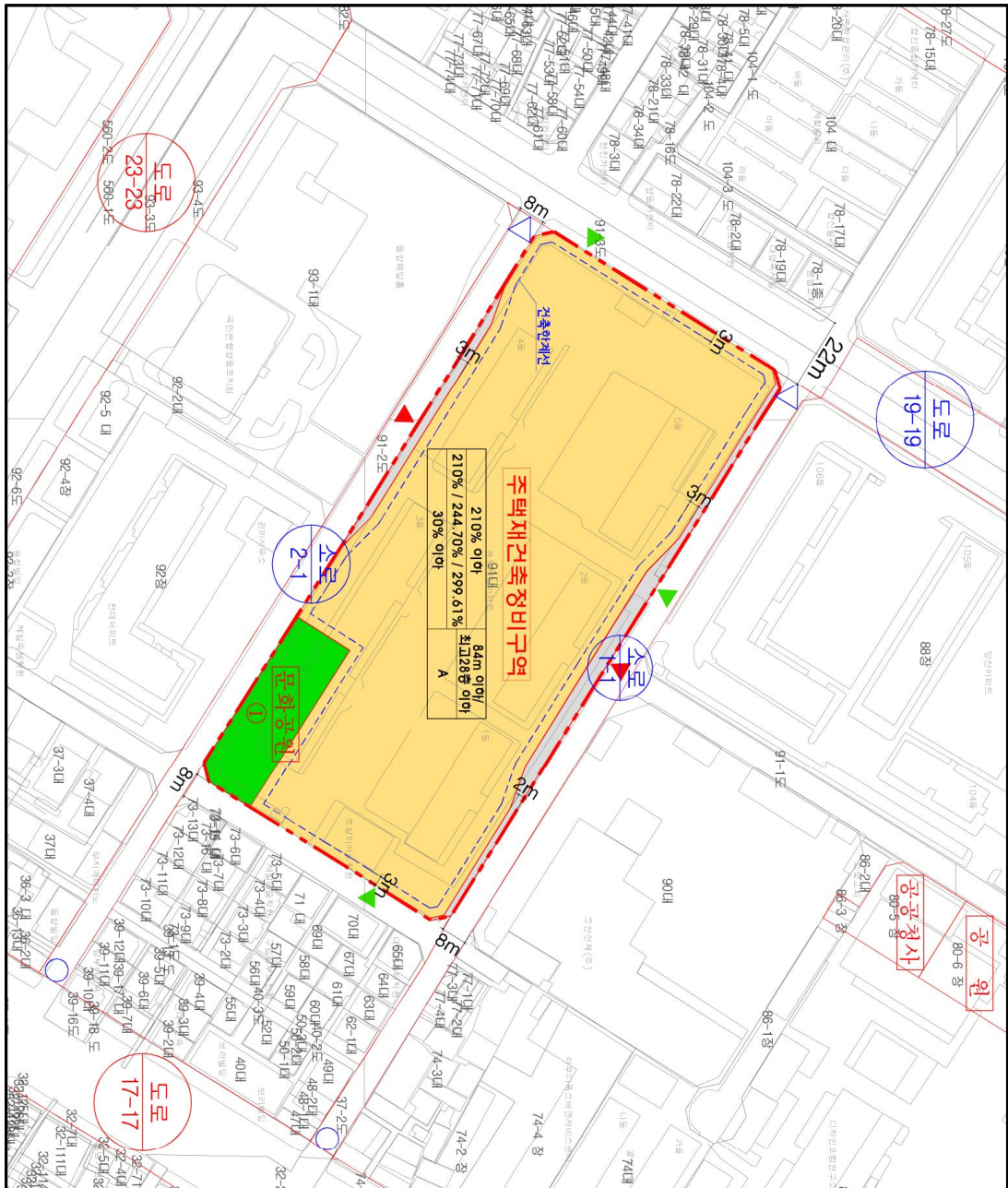
위 치 도

(유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업)



정비 계획 결정도

(유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업)

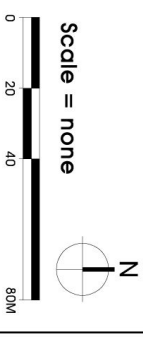


영등포구 유원제일아파트
주택재건축 정비사업

정비 계획 결정(안)도

- 범례**
- 주택재건축정비구역
 - 도시계획선
 - 획지일
 - 공
 - 로
 - 도시계획도로(대로이상)
 - 도시계획도로(중로이하)
 - 차량출입구
 - ▲ 보행자출입구
 - 건축한계선

기존용적률	높이
영등포구 주택재건축정비사업의영양정비사업	건축물의용도
용도	지정용도
건축법 시행령 제112조의 규정에 의한 용도	건축물의용도
A 아파트 및 부대시설사업	건축물의용도



배 치 도

(유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업)

