

공 고

서울특별시영등포구 공고 제2017-1357호

유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역지정 변경 및 정비계획변경 수립을 위한 공람공고

서울특별시고시 제2014-256호(2014.07.10)로 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면 고시된 영등포구 당산동4가 91번지 유원제일1차아파트 주택재건축정비사업과 관련하여 주택재건축 정비구역지정변경 및 정비계획변경(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취 하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항 및 동법 시행령 제11조 규정에 의하여 다음과 같이 주민공람을 실시하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2017년 9월 28일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2017.09.28. ~ 2017.10.30.

나. 공람장소 : 영등포구청 주택과(☎ 2670-3668),
유원제일1차아파트 주택재건축정비사업조합설립추진위원회 사무실(☎ 6337-1577)

다. 공람의견 제출방법 : 공람기간 내 영등포구청 주택과(본관 5층)에 서면 의견서 제출

라. 공람의 요지 : 별첨 공람내용 참조

마. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같습니다.

□ 공람내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 유원제일1차아파트 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	유원제일1차아파트 주택재건축정비사업	영등포구 당산동4가 91	17,693.6	-	17,693.6	

3) 정비계획(안)

가. 건축시설계획

■ 기정

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
유원제일 1차아파트 주택재건축	17,693.6	택지1	15,801.6	당산동4가 91	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	244.94% 이하	277.32% 이하	78m이하/ 25층 이하
		사회복지 시설	400.0	당산동4가 91	보육시설	60% 이하	400% 이하	-	3층 이하
주택규모 및 규모별 건설비율		°건립규모 및 비율							
		구분	세대수(소형임대)		연면적(㎡)		비고		
			세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)			
		계	434 (34)	100.0	41,021.72	100.0			
		60㎡이하	200 (34)	46.1	15,028.02	36.6			
		60~85㎡이하	234	53.9	25,993.70	63.4			
		85㎡초과	-	-	-	-			
		- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%							
심의완화 사항		°용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)							
		- 예정법적상한용적률 : 277.32%							

■ 변경

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한	
유원제일 1차아파트 주택재건축	17,693.6	택지1	15,801.6	당산동4가 91	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	246.04% 이하	300.00% 이하	25층이하/ 78m이하
		사회복지 시설	400.0	당산동4가 91	보육시설	60% 이하	400% 이하	-	3층 이하
주택규모 및 규모별 건설비율		◦건립규모 및 비율							
		구분	세대수(소형임대)		연면적(㎡)		비고		
			세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)			
		계	583 (69)	100.0	46,880.37	100.0			
		60㎡이하	418 (69)	71.7	29,525.42	63.0			
		60~85㎡이하	165	28.3	17,354.95	37.0			
		85㎡초과	-	-	-	-			
		- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%							
심의완화 사항		◦용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)							
		- 예정법적상한용적률 : 300.00%							

☑ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

■ 기정

구분	산정내용			
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국공유지
	17,693.6㎡	15,801.6㎡	1,892.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계	신설 정비기반시설	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적	
	2,007.9	1,892.0	115.9	
	◦공공시설부지 제공면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납에 따른 환산부지면적			
	◦건축물기부채납에 따른 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 832,000,000원 / 7,180,000원 = 115.9㎡			
	① 공공시설 등 설치비용(원) = 건축면적(500㎡) × 표준건축비(1,664,000원, 2012, 국토해양부고시) = 832,000,000원 ② 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 공시지가(3,590,000원) × 2 = 7,180,000원			
정비계획용적률	◦계획(기준)용적률 = 210%			
	◦허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 210% + 0% = 210%			
	◦개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α			
	= 210% + 210% × 1.3 × 0.1280 = 244.94%			
	*α = (공공시설부지 제공 면적 + 환산부지면적) ÷ (공공시설부지 제공 후 대지면적 - 환산부지면적) = (1,892.0 + 115.9) ÷ (15,801.6 - 115.9) = 0.1280			
	◦정비계획용적률 : 244.94% 이하			
예정법적 상한용적률	◦예정법적상한용적률 : 277.32%		※법적상한용적률을 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨	

■ 변경

구분	산정내용			
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국공유지
	17,693.6㎡	15,801.6㎡	1,892.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계	신설 정비기반시설	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적	
	2,063.8	1,892.0	171.8	
	◦공공시설부지 제공면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납에 따른 환산부지면적 ◦건축물기부채납에 따른 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 1,375,000,000원 / 8,004,000원 = 171.8㎡ ① 공공시설 등 설치비용(원) = 건축면적(500㎡) × 공사비(2,750,000원, 2015, 서울시지침) = 1,375,000,000원 ② 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 공시지가(4,002,000원) × 2 = 8,004,000원			
정비계획용적률	◦계획(기준)용적률 = 210% ◦허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 210% + 0% = 210% ◦개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 210% + 210% × 1.3 × 0.1320 = 246.04%			
	*α = (공공시설부지 제공 면적 + 환산부지면적) ÷ (공공시설부지 제공 후 대지면적 - 환산부지면적) = (1,892.0 + 171.8) ÷ (15,801.6 - 171.8) = 0.1320 ◦정비계획용적률 : 246.04% 이하			
예정법적 상한용적률	◦예정법적상한용적률 : 300.00%		※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정 된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨	

나. 소형주택 건설에 관한 계획

■ 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	비 고
		72.25㎡	34	2,558.5㎡	의무연면적 : 2,558.28㎡ 이상

■ 변경

구분		내용			
예정법적상한용적률		•300.00%			
정비계획으로 정해진 용적률		•개발가능용적률 : 246.04% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 246.04%			
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	•(예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (300.00% - 246.04%) × 50% = 26.98% 이상			
	연면적 환산	•대지면적 × 26.98% = 15,801.6㎡ × 26.98% = 4,263.27㎡ 이상			
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적	비 고
		61.99㎡	69	4,277.31㎡	의무연면적 : 4,263.27㎡ 이상

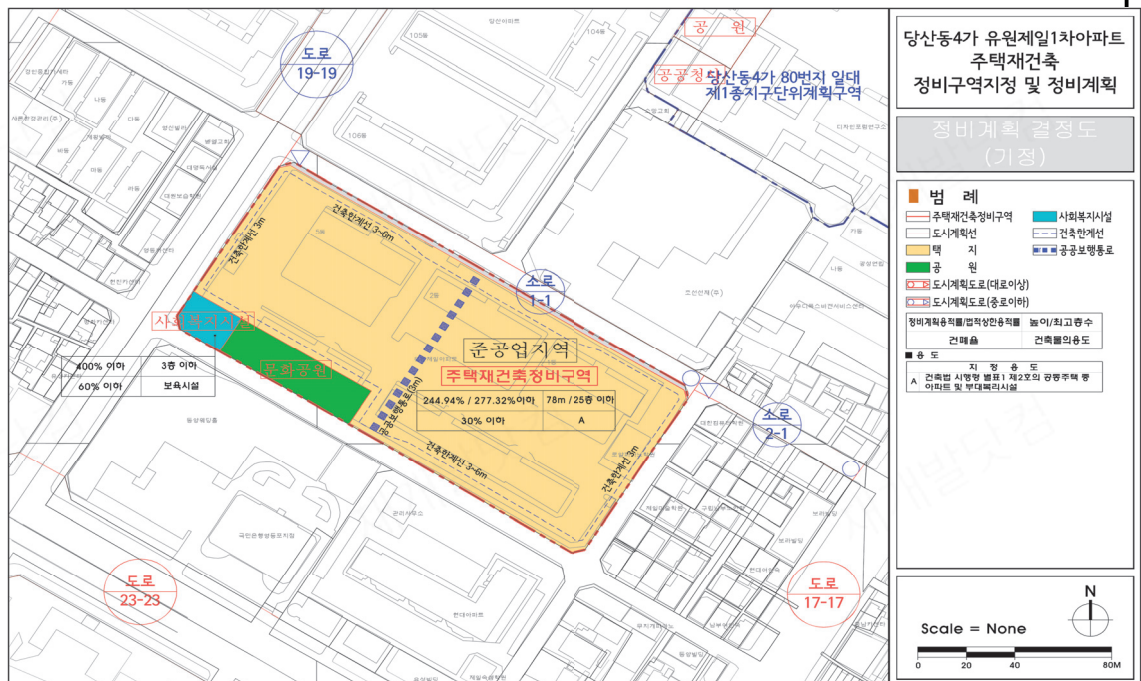
다. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역지정 고시일로부터 4년 이내	유원제일1차아파트주택재건축 정비사업조합설립추진위원회	◦현황 : 360세대 ◦계획 : 434세대 증) 74세대	
변경	주택재건축	구역지정 변경 고시일로부터 4년 이내	유원제일1차아파트주택재건축 정비사업조합설립추진위원회	◦현황 : 360세대 ◦계획 : 583세대 증) 223세대	

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	택지1	60.0	감) 10	50.0	
	경비실		20.0	증) 15.0	35.0	
	경로당		160.0	증) 70.0	230.0	
	보육시설		200.0	증) 200.0	400.0	· 어린이집
	어린이놀이터		800.0	감) 547.86	652.14	
	주민운동시설		400.0			
	주민공동시설		100.0	증) 550.0	650.0	
	문고		110.0	증) 90.0	200.0	· 작은도서관
	근린생활시설		2,678.0	감) 823.84	1,854.16	

▣ 정비계획결정도(기정)



☒ 정비계획결정도(변경)

