

서울특별시 영등포구 공고 제2026-491호

## 당산현대3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고

영등포구 당산현대3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 당산현대3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 5일  
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026. 3. 5.(목) ~ 2026. 4. 6.(월) (30일이상)
2. 공람장소
  - 영등포구청 재건축사업과 (영등포구 당산로123 본관 4층, ☎ 02-2670-3506)
  - 영등포구 당산2동 주민센터 (영등포구 당산로41가길 7, ☎ 02-2670-1129)
3. 의견제출 : 의견제출 기한 내 공람장소에 서면으로 의견 제출
4. 기타사항 : 본 공람에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 확정된 사항이 아니며, 추후 행정절차 이행과정에서 변경 될 수 있음

### 5. 공람내용

#### I. 당산현대3차아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(안)

##### 1. 정비사업의 명칭 : 당산현대3차아파트 재건축 정비사업

##### 2. 정비구역 결정(안)

##### 가. 정비구역 결정조서

| 구분 | 구 역 명              | 위 치                       | 면 적(㎡)   | 구 성 비(%) | 비 고 |
|----|--------------------|---------------------------|----------|----------|-----|
| 신규 | 당산현대3차아파트 재건축 정비구역 | 서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지 | 18,570.9 | 100.0    | -   |

##### 3. 정비계획 결정(안)

##### 가. 토지이용계획

| 구 분      | 면적(㎡)    | 구성비(%)   | 비 고                                                  |
|----------|----------|----------|------------------------------------------------------|
| 합 계      | 18,570.9 | 100.00   | -                                                    |
| 정비기반시설 등 | 도 로      | 510.3    | 2.75<br>(소로1-1) 3m 확폭 및 선형조정<br>(소로2-a) 신설도로 일부 기부채납 |
| 획 지      | 획지1      | 18,060.6 | 97.25<br>공동주택 및 부대·복리시설                              |

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

## 다. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

## 1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

| 구 분   | 면 적 (㎡)  |     |          | 구성비(%) | 비 고 |
|-------|----------|-----|----------|--------|-----|
|       | 기 정      | 변 경 | 변경 후     |        |     |
| 합 계   | 18,570.9 | -   | 18,570.9 | 100.0  | -   |
| 준공업지역 | 18,570.9 | -   | 18,570.9 | 100.0  |     |

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

## 라. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

## 1) 교통시설

## 가) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |     |           | 기능       | 연장<br>(m)    | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과<br>지                | 최초<br>결정일 | 비고                    |
|----|----|----|-----|-----------|----------|--------------|---------------|---------------|----------|------------------------------|-----------|-----------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |          |              |               |               |          |                              |           |                       |
| 기정 | 종로 | 1  | 322 | 15        |          |              |               |               |          |                              |           |                       |
| 기정 | 종로 | 2  | A   | 18        | 집산<br>도로 | 168          | 당산동<br>5-3    | 당산동<br>89-1   | 일반<br>도로 |                              |           |                       |
| 변경 | 종로 | 2  | A   | 15<br>~18 | 집산<br>도로 | 276<br>(108) | 당산동<br>5-3    | 당산동5가<br>7-60 | 일반<br>도로 |                              |           | 종점 변경                 |
| 기정 | 소로 | 1  | 1   | 10        | 국지<br>도로 | 200          | 당산동4가<br>91-1 | 당산동4가<br>91-3 | 일반<br>도로 | 서울시고시<br>제49호<br>(1946.8.13) |           | 영등포<br>토지구획정리<br>사업지구 |
| 변경 | 소로 | 1  | 1   | 10<br>~13 | 국지<br>도로 | 200<br>(100) | 당산동4가<br>91-1 | 당산동4가<br>91-3 | 일반<br>도로 | 서울시고시<br>제49호<br>(1946.8.13) |           | 3m 추가확보               |
| 신설 | 소로 | 2  | A   | 9         | 국지<br>도로 | 183<br>(183) | 당산동4가<br>89-1 | 당산동4가<br>91-1 | 일반<br>도로 |                              |           | 1m 추가확보               |

주) 기정도로 종로1-322은 제원 확인 필요

( )안은 대상지와 접한 연장임

## ○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                    | 변경사유                                                                                             |
|------------|------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 소로2-A      | • 도로신설<br>- B=9m, L=183m                | • 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획<br>수립을 위하여 도시계획도로(도로 : 소로2-A)<br>신설하고, 대상지 쪽으로 도로(당산로41가길)를<br>1m 추가 확폭 |
| 소로1-1      | 소로1-1      | • 도로 확폭<br>- B=10m → 13m (증) 3m, L=100m | • 정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을<br>향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(당산로37길)를<br>3m 추가 확보                               |
| 종로2-A      | 종로2-A      | • 도로 연장 확장<br>- L=168m → 276m (증) 108m  | • 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획<br>수립을 위하여 동측 도시계획시설(도로 : 종로 2-A)<br>연장 확장(종점 변경)                       |

## 다. 공동이용시설 설치계획

| 구 분 | 시설의 종류     | 위 치                       | 기 준(㎡)             |             | 계획(안)   | 비 고 |
|-----|------------|---------------------------|--------------------|-------------|---------|-----|
|     |            |                           | 주택건설기준 등에<br>관한 규정 | 서울시<br>주택조례 |         |     |
| 신규  | 관리사무소      | 영등포구<br>당산동4가<br>88, 89번지 | 44.2               | 면적기준 없음     | 100.0   |     |
|     | 경비실        |                           | 면적기준 없음            |             | 50      |     |
|     | 소 개        |                           | 1,377.8            | 818         | 2,710.0 |     |
|     | 경로당        |                           | 123.4              | 333         | 350.0   |     |
|     | 어린이집       |                           | 287.4              | 330         | 350.0   |     |
|     | 작은도서관      |                           | 33                 | 158         | 160     |     |
|     | 다문화가족지원센터  |                           | 면적기준없음             | 면적기준없음      | 100     |     |
|     | 주민운동시설(실외) |                           |                    |             | 옥외체육시설  |     |
|     | 주민공동시설     |                           |                    |             | 750     |     |
|     | 어린이놀이터     |                           |                    |             | 1,000   |     |

## 바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

## 가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구 분 | 구 역 구 분              |          | 위 치                       | 정비 개량 계획 (동) |     |     |            |            | 비 고             |
|-----|----------------------|----------|---------------------------|--------------|-----|-----|------------|------------|-----------------|
|     | 명 칭                  | 면적(㎡)    |                           | 계            | 존 치 | 개 수 | 철거후<br>신 축 | 철 기<br>이 주 |                 |
| 신 설 | 당산현대3차아파트<br>재건축정비구역 | 18,570.9 | 영등포구<br>당산동4가<br>88, 89번지 | 7            | -   | -   | 7          | -          | 아파트 6동<br>상가 1동 |

## 나) 건축물에 관한 계획

| 구<br>분               | 구 역 구 분                      |           | 가구 또는<br>획지 구분                                 |           | 위 치                                             | 주용도               | 건폐율<br>(%) | 용적율(%)       |                                     | 높이(m)<br>최고층수  | 비<br>고 |
|----------------------|------------------------------|-----------|------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------------|------------|--------------|-------------------------------------|----------------|--------|
|                      | 명칭                           | 면적<br>(㎡) | 명칭                                             | 면적<br>(㎡) |                                                 |                   |            | 정비<br>계획     | 상한                                  |                |        |
| 신규                   | 당산현대<br>3차아파트<br>재건축<br>정비구역 | 18,570.9  | 획지1                                            | 18,060.6  | 영등포구<br>당산동4가<br>88,89번지                        | 공동주택 및<br>부대·복리시설 | 50<br>이하   | 399.66<br>이하 | 400<br>이하                           | 150m<br>/48층이하 |        |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 |                              |           | 건립규모                                           |           | 세대수(앞대세대수)                                      |                   | 비율(%)      |              | 비 고<br><br>증) 225세대<br>(연합 : 509세대) |                |        |
|                      |                              |           | 합 계                                            |           | 734(132)                                        |                   | 100.0      |              |                                     |                |        |
|                      |                              |           | 60㎡ 이하                                         |           | 404(95)                                         |                   | 55.0       |              |                                     |                |        |
|                      |                              |           | 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하                                |           | 305(37)                                         |                   | 41.6       |              |                                     |                |        |
|                      |                              |           | 85㎡ 초과                                         |           | 25                                              |                   | 3.4        |              |                                     |                |        |
| 심의원화사항               |                              |           | ○ 허용용적률 인센티브                                   |           |                                                 |                   |            |              |                                     |                |        |
|                      |                              |           | 구 분                                            |           | 해용용적률 인센티브                                      |                   |            |              |                                     |                |        |
|                      |                              |           | 인센티브 항목<br>(20% 이하)                            |           | BF민중(일반등급), 층간소음 해소(1등급),<br>친환경건축물(ZEB4), 방재안전 |                   |            |              |                                     |                |        |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                              |           | ○ 건축한계선 지정                                     |           |                                                 |                   |            |              |                                     |                |        |
|                      |                              |           | - 5m : 당산로41가길<br>- 3m : 당산로41길, 선유동2로, 당산로37길 |           |                                                 |                   |            |              |                                     |                |        |

## ○ 기부채납 및 용적률 계획

| 구분                          | 산 정 내 용                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |                      |           |               |                        |                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|---------------|------------------------|--------------------------------------|
|                             | 계<br>(구역면적)                                                                                                                           | 획지<br>(공동주택)                                                                                                                                                                                   | 신설<br>정비기반시설<br>(도로) | 신설 공공시설 등 |               |                        | 대지 내<br>용도폐지되<br>는<br>국공유지<br>(유상매입) |
| 토지이용<br>계획                  |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                      | 소계        | 토지지분<br>면적(A) | 건축물<br>기부채납<br>환산부지(B) | 새로<br>설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지         |
|                             | 18,570.90㎡                                                                                                                            | 18,060.6㎡                                                                                                                                                                                      | 510.3㎡               | -         | -             | -                      | -                                    |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | ○ 순부담 = 510.3㎡ (2.83%)<br>○ 신설 정비기반시설 면적 + 신설 공공시설 등 제공 면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지<br>- 대지 내 용도폐지되는 국공유지<br>※ 대지 내 국공유지(시유지)는 유상매입 |                                                                                                                                                                                                |                      |           |               |                        |                                      |
|                             | A<br>정비기반시설<br>면적                                                                                                                     | ○ 도로 = 510.3㎡                                                                                                                                                                                  |                      |           |               |                        |                                      |
| 용적률                         | 기준                                                                                                                                    | ○ 기준용적률 = 210%                                                                                                                                                                                 |                      |           |               |                        |                                      |
|                             | 허용                                                                                                                                    | ○ 허용용적률 = 250%<br>- 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 총량<br>= 210% + 40.23% = 250.23% ⇒ 250% 적용<br>- 허용용적률 총량 = (19% × 사업성 보정계수) + (현행용적률-기준용적률) × 20%<br>= (19% × 1.39) + (243.82% - 210%) × 20% = 40.23% |                      |           |               |                        |                                      |
|                             | 상한                                                                                                                                    | ○ 상한용적률 = 258.43%<br>- 상한용적률 = 허용용적률 + (법정허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α도지 + 법제허용용적률 × 1 × β건축물)<br>= 250% + (230% × 1.3 × 0.0282 + 230% × 1 × 0)<br>= 258.43%                                          |                      |           |               |                        |                                      |
|                             | 법정상한                                                                                                                                  | ○ 법적상한용적률 = 400% 이하<br>- 공동주택 건설에 따른 상한용적률 완화<br>- 「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 심의에서 최종 확정                                                                                      |                      |           |               |                        |                                      |

## &lt; 허용용적률 인센티브 사항(안) &gt;

| 항목         | 원화기준                                                                                                                                                                                                                                             | 인센티브산정(%)   |                 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                  | 적용          | 보정계수            |
| BFI인증      | ○ 장애물 없는 생활환경 인증<br>- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%                                                                                                                                                                                                 | 5%p<br>이내   | 3.0%<br>4.17%   |
| 공간소음<br>해소 | ○ 바닥(충량)충격음 차단성능 2등급 이상<br>- 1등급 5%, 2등급 3%                                                                                                                                                                                                      | 5%p<br>이내   | 5.0%<br>6.95%   |
| 친환경<br>건축물 | ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증<br>- ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)<br>- 에너지효율 1+ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)<br>② 녹색건축 인증<br>- 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)<br>※ 친환경 항목 및 인센티브항은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 | 7.5%p<br>이내 | 6.0%<br>8.34%   |
| 방재안전       | ○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시<br>- 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용                                                                                                                                                     | 5%p<br>이내   | 5.0%<br>6.95%   |
| 합 계        |                                                                                                                                                                                                                                                  | 20%p<br>이내  | 19.0%<br>26.41% |

주) 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정

## ○ 허용용적률 인센티브 적용항목

| 구 분                   |                              | 인센티브                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           | 적용                | 비고                      |                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 허용<br>용적률<br>인센<br>티브 | 보행<br>중심<br>생활<br>공간<br>조성   | 공공보행통로<br>(보차용보행통로 및<br>임체절정안도로<br>포함) | ○ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (자역권* 등 설정)<br>- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하<br>* 자역권 : 통행 등 입점유적으로 타인토지를 자기토지 만역에 이용하는<br>면적(능기로 설정)                                                                                                                         | 10%이내             | -                       | 수변친화<br>증폭비용 물가                                                                                                          |
|                       |                              | 열린단지                                   | ○ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 인도형 상가 등 열린 단지* 조성<br>(지형도면고시)<br>- 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)                                                                                                                                                                | 5%                | -                       | 개방되는 부분은<br>경정도면에 표시<br>(준공 후에도 유지)                                                                                      |
|                       | 세대<br>맞춤형<br>생활<br>환경<br>개선  | 8F미준                                   | ○ 장애물 없는 생활환경 인증<br>- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, <b>일련등급 3%</b>                                                                                                                                                                                                   | 5%이내              | <b>적용<br/>(3%)</b>      | -                                                                                                                        |
|                       |                              | 돌봄시설                                   | ○ 자택에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대)<br>- 기준용적률×(조성면적(의무편제외)/주거공동시설면적(의무편제))×a<br>※ a=0.1이하                                                                                                                                                                   | 5%이내              | -                       | 국공립어린이집,<br>서울형키즈카페,<br>무리돌네키움센터,<br>공동육아나눔터,<br>실내어린이놀이터 등                                                              |
|                       |                              | 고령서비스시설                                | ○ 자택에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대)<br>- 기준용적률×(조성면적(의무편제외)/주거공동시설면적(의무편제))×a<br>※ a=0.1이하                                                                                                                                                                   | 5%이내              | -                       | 노인복지시설 등                                                                                                                 |
|                       |                              | 공간소음 해소                                | ○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상<br>- <b>1등급 5%</b> , 2등급 3%                                                                                                                                                                                                       | 5%이내              | <b>적용<br/>(5%)</b>      | -                                                                                                                        |
|                       | 환경<br>친화<br>안전한<br>주거지<br>조성 | 친환경 건축물                                | ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%),<br>ZEB3 6.5%(13%), <b>ZEB4 6%(12%)</b> , ZEB5 5.5%(11%)<br>- 에너지효율 1++ 3%(5%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)<br>② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)<br>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준<br>등 관련 기준 변경 시 연동 | 7.5%이내<br>(15%이내) | <b>적용<br/>(6%)</b>      | ※ ①, ② 중복적용 가능<br>- 단, ①, ② 동일<br>세부항목은 상한/ 허용에<br>동시 적용 불가 ※<br>변동정책상 의무화시 미적용<br>※ 1)는 보정계수를<br>적용했을 때 최대 친환경<br>인센티브량 |
|                       |                              | 우수디자인<br>+ 장수명주택                       | ○ 우수디자인 및 장수명주택 인증<br>- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우<br>※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)                                                                                                                                                       | 15%이내             | -                       | -                                                                                                                        |
|                       |                              | 수변친화<br>공간조성                           | ○ 수변공간과 직·간접 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성<br>- 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회<br>에서 인정하는 경우)                                                                                                                                                                | 5%이내              | -                       | -                                                                                                                        |
|                       |                              | 방재안전                                   | ○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치<br>시 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련<br>위원회 심의·자문을 통해 적용                                                                                                                                                             | 5%                | <b>적용<br/>(5%)</b>      | -                                                                                                                        |
|                       | 기타                           | 역사문화 보전                                | ○ 지정 및 등록 문화재 보전 옛길 / 물길 등 복원(재현) 등<br>(위원회에서 인정하는 경우)                                                                                                                                                                                                    | 3%                | -                       | -                                                                                                                        |
|                       |                              | 차역복합                                   | ○ 도심형공교통(UAM) 시설 등 차역복합을 고려한 공간대체조 및<br>미세먼지시설 등(위원회에서 인정하는 경우)                                                                                                                                                                                           | 5%                | -                       | -                                                                                                                        |
| 합 계                   |                              |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           | 19%               | 보정계수 1.39<br>적용시 26.41% |                                                                                                                          |

\* 허용용적률 인센티브 항목은 사회·경제적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

## 자. 교통 및 동선처리계획

| 항 목                     | 자점 | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주변가로<br>및<br>교차로        | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>「영동포 생활공장 신축공사 교통영향평가, 2023.08.」 개선안 반영</li> <li>- 주변가로 및 교차로 운영계획 반영</li> <li>- 교통안전시설물 설치 내용 반영</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>「유원제일1차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2024.06.」 개선안 반영</li> <li>- 주변가로 및 교차로 운영계획 반영</li> <li>- 교통안전시설물 설치 내용 반영</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>「유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가(변경심사), 2024.05.」 개선안 반영</li> <li>- 주변가로 및 교차로 운영계획 반영</li> <li>- 교통안전시설물 설치 내용 반영</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
|                         | ㉔  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 남측 당산로37길 Set-back을 통한 차로운영계획 수립</li> <li>- B=10.0m→13.0m, L=100.0m, 2차로→3차로 운영</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | ㉕  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 동측 당산로41가길 Set-back을 통한 차로운영계획 수립</li> <li>- B=8.0m→9.0m, L=183.0m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 진출입<br>동 선              | ㉖  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 서측 선유동2로상 주출입구 운영계획 수립</li> <li>- 신호교차로 운영계획 수립</li> <li>- B=10.6m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로)</li> <li>- 회전반경 확보(R=6.0m)</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
|                         | ㉗  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 남측 당산로37길상 부출입구 운영계획 수립</li> <li>- 비신호교차로 운영계획 수립</li> <li>- B=10.5m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로)</li> <li>- 회전반경 확보(R=6.0m)</li> <li>- 가감속차로 설치(B=3.0m, L=100.0m), 2차로→3차로 운영</li> </ul>                                                                                                                                |
|                         | ㉘  | <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 진출입구 구간 정지선 연장을 통한 차로운영계획 수립</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 대중교통,<br>보행<br>및<br>자전거 | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>보행동선 단절구간 횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 진출입구 보행단절구간상 보도 채움을 통한 보행연결성 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>선유동2로 및 당산로41가길 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>당산로37길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>당산로41가길 보도(B=2.0m) 및 보도부속형전면공지(B=5.0m) 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>법정 자전거 주차대수 설치 필요(법정주차대수의 20.0% 이상)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 주 차                     | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>법정주차 및 주차요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요</li> <li>- 계획주차대수 1,104대(법정주차 대비 158.8%, 주차수요 대비 134.6%)</li> <li>- 법정주차대수 695대, 주차수요대수 820대(2034년, 원단위법)</li> <li>- 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요</li> <li>- 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요</li> <li>- 가족배려주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요</li> <li>- 환경 친화적 자동차는 관련규정에 의거하여 확보 계획 수립 필요</li> </ul> |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 주변 거주자우선주차면(17면) 삭제 건의</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 교통안전<br>및<br>기 타        | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 출입구상 차량경고등 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 주변 보도상 보행자방호울타리 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>진출입구 구간 주정차금지대 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통안전표지판 및 노면표시 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통안전시설 및 도로부속시설 등은 준공 전 관련부서 및 경찰청과 별도 협의 후 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비 고 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주기적인 살수 실시 및 성토시면 초분류 식재</li> <li>○ 수목식재시 조류의 먹이를 제공할 수 있는 수종 식재</li> <li>○ 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전</li> <li>○ 공사시 가배수로 및 배수구역별 간이침시지 설치</li> <li>○ 공사시 건설폐기물은 건설폐기물 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리</li> <li>○ 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감</li> </ul>     |     |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발로 발생하는 재난요인들을 원칙적으로 사업지구내에서 저감대책 또는 이에 따른 시설물을 설치하여 해결토록 계획</li> <li>○ 강우시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위하여 정지작업시 절·성토시면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 시면 상하부에 측구 등의 배수시설 설치</li> <li>○ 사업지구의 비옥토는 부지공사시 채토하여 가적치장을 설치하여 조정공사시 재활용</li> </ul> |     |

### 카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구 분            |                                         | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                            |                    |  |  | 비 고 |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|--|-----|-----|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| 교육<br>환경<br>보호 | 공사시                                     | ■ 생활소음·진동의 규제                                                                                                                                                                                                                      |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 소음진동관리법 제21조에 따라 시장군수·구청장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제                                                                                                                                              |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ■ 생활소음·진동의 규제기준                                                                                                                                                                                                                    |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 생활소음 규제기준                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | <table><tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁<br/>(05:00~08:00,<br/>18:00~22:00)</th><th>낮<br/>(08:00~18:00)</th><th>밤<br/>(22:00~05:00)</th></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> |                    |  |  |     | 구 분 | 아침, 저녁<br>(05:00~08:00,<br>18:00~22:00) | 낮<br>(08:00~18:00)   | 밤<br>(22:00~05:00) | 주거지역내 공사장  | 60dB(A) 이하 | 65dB(A) 이하 | 50dB(A) 이하 |
| 구 분            | 아침, 저녁<br>(05:00~08:00,<br>18:00~22:00) | 낮<br>(08:00~18:00)                                                                                                                                                                                                                 | 밤<br>(22:00~05:00) |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
| 주거지역내 공사장      | 60dB(A) 이하                              | 65dB(A) 이하                                                                                                                                                                                                                         | 50dB(A) 이하         |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)                                                                                                                                                                                                          |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | 비고 「조·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 5dB을 규제기준치에 보정함                                                                                                                                                                            |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | *생활진동규제기준                                                                                                                                                                                                                          |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | <table><tr><th>구 분</th><th>주 간<br/>(06:00~22:00)</th><th>심 야<br/>(22:00~06:00)</th></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table>                                                                       |                    |  |  |     | 구 분 | 주 간<br>(06:00~22:00)                    | 심 야<br>(22:00~06:00) | 주거지역               | 65dB(V) 이하 | 60dB(V) 이하 |            |            |
| 구 분            | 주 간<br>(06:00~22:00)                    | 심 야<br>(22:00~06:00)                                                                                                                                                                                                               |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
| 주거지역           | 65dB(V) 이하                              | 60dB(V) 이하                                                                                                                                                                                                                         |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)                                                                                                                                                                                                          |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ■ 소음·진동 발생 저감대책                                                                                                                                                                                                                    |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정                                                                                                                                                                                                            |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | - 소음·진동관리법시행규칙(제22조)에서는 "환경기술 및 환경산업지원법" 제17조에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계의 "소음·진동관리법" (제49조2)에 따른 소음·도표지를 부착한 건설기계를 사용                                                                                                                   |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책                                                                                                                                                                                                            |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | - 할타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음·저감효과를 높임                                                                                                                                             |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치                                                                                                                                                                                                   |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구                                                                                                                                                                                     |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
| 문영시            |                                         | ○ 추후 교통영향평가서 소결본 계획을 통한 안전한 통학로 확보                                                                                                                                                                                                 |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |
|                |                                         | ○ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보                                                                                                                                      |                    |  |  |     |     |                                         |                      |                    |            |            |            |            |

타. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

－ 해당사항 없음

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 |         |          | 구역 내 건축물 동수 |     |     |
|-------------|---------|----------|-------------|-----|-----|
| 계           | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계           | 유허가 | 무허가 |
| 7           | 6       | 1        | 7           | 7   | -   |

나) 거주현황

| 유형별<br>주택 호수 | 거주 가구수(가구) |     |     | 구역 내 거주 인구수(인) |     |     | 비 고 |
|--------------|------------|-----|-----|----------------|-----|-----|-----|
|              | 소계         | 자가  | 세입자 | 소계             | 가옥주 | 세입자 |     |
| 공동주택         | 509        | 319 | 190 | 1,222          | 766 | 456 | -   |

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 거주인구는 2.4인/가구로 산정

다) 규모별, 유형별 거주현황

| 구 분              |                   | 계   | 단독주택 |    |     |    | 공동주택 |     |    |     |    |
|------------------|-------------------|-----|------|----|-----|----|------|-----|----|-----|----|
|                  |                   |     | 소계   | 단독 | 다가구 | 기타 | 소계   | 아파트 | 연립 | 다세대 | 기타 |
| 합 계              |                   | 529 | -    | -  | -   | -  | 529  | 509 | -  | -   | 20 |
| 60㎡ 이하           | 소계                | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|                  | 30㎡이하             | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|                  | 30㎡초과<br>~ 50㎡이하  | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|                  | 50㎡초과<br>~ 60㎡이하  | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
| 60㎡초과<br>~ 85㎡이하 |                   | 275 | -    | -  | -   | -  | 275  | 255 | -  | -   | 20 |
| 85㎡ 초과           | 소계                | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|                  | 85㎡초과<br>~ 135㎡이하 | 254 | -    | -  | -   | -  | 254  | 254 | -  | -   | -  |
|                  | 135㎡초과            | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

## 2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구 분         |              | 계 (개) | 분양 (개) | 임대주택 (개) | 비 고 |
|-------------|--------------|-------|--------|----------|-----|
| 합 계         |              | 734   | 602    | 132      | -   |
| 60㎡ 이하      | 소 계          | 404   | 309    | 95       | -   |
|             | 30㎡이하        | -     | -      | -        | -   |
|             | 30㎡초과~50㎡이하  | 100   | 100    | -        | -   |
|             | 50㎡초과~60㎡이하  | 304   | 209    | 95       | -   |
| 60㎡초과~85㎡이하 |              | 305   | 268    | 37       | -   |
| 85㎡ 초과      | 소 계          | 25    | 25     | -        | -   |
|             | 85㎡초과~135㎡이하 | 25    | 25     | -        | -   |
|             | 135㎡초과       | -     | -      | -        | -   |

※ 국민주택 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

※ 상기 내용은 사업시행 인가시 변경될 수 있음

## 하. 세입자 주거대책

- 해당사항 없음

## 거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 구 분              | 안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용                                                                                                                                   | 비 고 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 안전 및 범죄예방에 관한 사항 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치</li> <li>CCTV 및 방범 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정</li> </ul> | -   |

## 너. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구 분 | 가구 및 획지 | 면 적(㎡)   | 획 지                 |          | 비 고             |
|-----|---------|----------|---------------------|----------|-----------------|
|     |         |          | 위 치                 | 면 적(㎡)   |                 |
| 신설  | 획지1     | 18,060.6 | 영등포구 당산동4가 88, 89번지 | 18,060.6 | 공동 주택 및 부대·복리시설 |

더. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

| 구분 | 건립위치 | 부지면적<br>(㎡) | 세대수    |      | 세대규모   |         | 비고   |
|----|------|-------------|--------|------|--------|---------|------|
|    |      |             |        |      | 전용면적   | 공급면적    |      |
| 신설 | 획지1  | 18,060.6    | 전용 59㎡ | 95세대 | 59.95㎡ | 88.55㎡  | 소설믹스 |
|    |      |             | 전용 84㎡ | 37세대 | 84.95㎡ | 118.65㎡ |      |

2) 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

|                 |                    |                                                                                                                                                             |        |        |         |           |                  |
|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|-----------|------------------|
| 계획 기준           |                    | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 공공주택 건설 : 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li><li>○ 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li></ul> |        |        |         |           |                  |
| 계획용적률<br>(건축계획) |                    | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 399.66% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)</li></ul>                                                                              |        |        |         |           |                  |
| 상한용적률           |                    | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 258.43% 이하</li></ul>                                                                                                |        |        |         |           |                  |
| 공공주택<br>의무면적    | 용적률<br>증가분         | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 399.66% - 258.43% = 141.23%</li></ul>                                                                               |        |        |         |           |                  |
|                 | 증가된<br>용적률의<br>50% | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 141.23% / 2 = 70.62%</li></ul>                                                                                      |        |        |         |           |                  |
|                 | 의무 연면적             | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 18,060.6㎡(대지면적) X 70.62% = 12,754.40㎡ 이상</li></ul>                                                                  |        |        |         |           |                  |
| 공공주택 확보계획       |                    | 분양면적(㎡)                                                                                                                                                     |        |        | 세대수(세대) | 공급면적(㎡)   | 비고               |
|                 |                    | 전용면적                                                                                                                                                        | 주거공용면적 | 계      |         |           |                  |
|                 |                    | 59.95                                                                                                                                                       | 28.60  | 88.55  | 95      | 8,412.25  | 소설믹스             |
|                 |                    | 84.95                                                                                                                                                       | 33.70  | 118.65 | 37      | 4,390.05  |                  |
|                 |                    |                                                                                                                                                             |        |        |         |           |                  |
|                 |                    | 계                                                                                                                                                           | -      | -      | 132     | 12,802.30 | > 12,754.40㎡(기준) |

터. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

머. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)

| 검토항목             | 목표기준                            | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과                                                                                           | 계획에의 반영사항                                                   | 비<br>고 |
|------------------|---------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|
| 1. 비오름 및<br>동식물상 | 비오름 등급 향상<br>동식물상 보호<br>자연환경 보전 | ○        | 비오름유형평가 4등급<br>· 개별비오름 평가제외<br>· 생태·자연도 3등급 관역<br>· 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식<br>물은 분포하지 않음          | · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기<br>능 및 생물서식공간 확보                       |        |
| 2. 녹지<br>네트워크    | 녹지수생태<br>연결성 확보                 | ○        | 녹지평가지표 I<br>· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외<br>부연결성Ⅲ                                                     | · 자연 및 인공지반녹지 등 조성율 통<br>한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크<br>구축           |        |
| 3. 토양            | 토양오염 최소화                        | ○        | · 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호<br>· 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려                                                 | · 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의<br>한 적법 처리                             |        |
| 4. 지형·지질         | 지형·지질 영향<br>최소화                 | ○        | · 계획구역의 대부분은 평탄지형임<br>· 표고 : 평균 약 10.0m<br>· 경사 : 평균 약 0.0°<br>· 절성도를 최소화토록 할 것임<br>· 지형변동율은 미미할 것임 | · 절성도 및 지형변화를 최소화하고,<br>지하수위 보전계획 수립                        |        |
| 5. 물순환           | 자연물순환 유지                        | ○        | · 생태면적률 30% 확보 대상임<br>· 저영향개발기법 사전협의 대상임                                                            | · 생태면적률 30.03% 계획<br>· 저영향개발기법 사전협의 이행 예정<br>임              |        |
| 6. 수질            | 수질오염 최소화                        | ○        | · 공사중 토사유출에 의한 오폐수하 가중<br>· 운영시 계획세대에 의한 오수발생                                                       | · 세로세차시설, 침사지 및 가배수로<br>설치 등                                |        |
| 7. 바람·열          | 기후변화 대응                         | ○        | · 건축물임지로 인한 바람길 및 미기상의 변화<br>는 미미할 것으로 판단됨<br>· 열환경 공간유형도 불투수포장비율 높음                                | · 바람길을 고려한 건축배치계획 수립<br>· 충분한 녹지공간 조성으로 열섬효과<br>최소화         |        |
| 8. 대기질           | 대기오염 최소화                        | ○        | · 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료<br>사용 등에 따른 대기오염발생                                                        | · 세로·측면살수시설, 방진망 설치<br>· 청정연료 사용 및 녹지조성<br>· 친환경보일러 설치방안 검토 |        |
| 9. 온실가스·<br>에너지  | 기후변화대응,<br>에너지절약/<br>효율극대화      | ○        | · 에너지사용량 증가                                                                                         | · LNG사용, 온실가스배출 최소화<br>· 에너지절약형 설비기기 도입                     |        |
| 10. 자원순환         | 폐기물발생 최소화                       | ○        | · 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생<br>· 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생                                                    | · 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의<br>한 적법 처리                             |        |
| 11. 소음·진동        | 소음진동<br>최소화                     | ○        | · 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생<br>· 운영시 인근도로 교통소음발생                                                        | · 가감속음원별 설치 및 저소음 장비 사용<br>· 교통소음 저감대책 수립                   |        |
| 12. 일조           | 일조침해 최소화                        | ○        | · 사업시행 후 주변 교육시설 추가적인 일조시간<br>불만족 저점 발생 없음                                                          | · 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물<br>계획 수립                              |        |
| 13. 경관           | Skyline보전                       | ○        | · 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상                                                                           | · 건물배치, 형태, 높이계획에 반영                                        |        |
|                  | 조망권 확보                          | ○        | · 주변 주거지역의 조망권 확보 필요                                                                                | · 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수<br>있는 공간을 구성                           |        |
|                  | 녹지공간 확보                         | ○        | · 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지<br>공간 확보                                                                  | · 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연<br>출을 도모                               |        |

## 버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

### 1) 기본방향

- 대상지 내 기존수목 등의 자연환경자원을 사업시행 시 원지형에 보존 또는 수목이식 등의 방법으로 활용하여 기존 자연환경의 특성을 살리는 계획

### 2) 기존수목의 현황

- 사업대상지 내 조경수목이 식재
  - 은행나무, 느티나무, 벚나무, 목련, 단풍나무, 계수나무, 갈나무, 향나무, 팽나무, 산수유, 일본목련, 가목나무, 대추나무, 모과나무 등

### 3) 기존수목의 활용계획

#### ① 이식수목의 선정 및 식재

- 후후 건축계획 수립 시 대상지 내 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 나머지 수목에 대하여 이식수목으로 선정 및 식재할 계획임
- 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루어 도시미관을 아름답게 하는 조경기능을 가지는 환경정화수종으로 선정·식재하고 수목의 선정 및 유지관리 등은 전문관리인에 의하여 관리할 계획임

#### ② 잔여수목의 재활용방안

- 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사장이어 적지 않은 환경적 손실을 보태할 수 있으므로 사업시행전 지역신문을 통해 공사개요 및 훼손되는 수종 및 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 함
- 또한, 목재 재활용 방안을 수립·시행하여 잔여훼손수목을 전량 활용할 수 있도록 최대한 유도할 계획임

## 서. 인구 및 주택의 수용계획

(세대당 2.4인 적용)

| 구 분 | 전용면적   | 세대수(세대) | 인구수(인) | 세대수 비율(%) |
|-----|--------|---------|--------|-----------|
| 입대  | 59.95㎡ | 95      | 228    | 12.9      |
|     | 84.95㎡ | 37      | 89     | 5.0       |
| 분양  | 44.95㎡ | 100     | 240    | 13.6      |
|     | 59.95㎡ | 209     | 502    | 28.5      |
|     | 74.95㎡ | 98      | 235    | 13.4      |
|     | 84.95㎡ | 170     | 408    | 23.2      |
|     | 96.95㎡ | 25      | 60     | 3.4       |
| 합 계 |        | 734     | 1,762  | 100.0     |

## 어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

## 저. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당사항 없음

### 처. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

• 추정비례율 : 100.42%

= ( 1,118,906,852천원 - 445,900,963천원 ) / 670,158,036천원 × 100 = 100.42%

- 총 수입 추정 : 1,118,906,852천원

- 총 지출 추정 : 445,900,963천원

- 종전자산 총액 추정 : 670,158,036천원

• 아파트 종전자산 : KB시세, 부동산테크 및 실거래 자료 등을 고려하여 추정함

| 단지명          | 전용면적(㎡) | 공급면적(㎡) | 대지권(㎡) | 세대수 | 평균 추정가액(천원) |
|--------------|---------|---------|--------|-----|-------------|
| 당산현대<br>(3차) | 59.26   | 80.20   | 27.4   | 120 | 1,225,000   |
|              | 73.27   | 85.40   | 33.9   | 135 | 1,325,000   |
|              | 84.50   | 100.51  | 39.2   | 151 | 1,450,000   |
|              | 84.73   | 100.66  | 39.2   | 15  |             |
|              | 84.93   | 102.13  | 39.2   | 89  |             |

• 아파트 외(상가, 유치원) 종전자산 : 인근 실거래가 및 감정평가전례 등을 참작하여 추정함

| 전용면적(㎡)  | 대지권(㎡) | 호수 | 추정가액(천원)  |
|----------|--------|----|-----------|
| 1,124.46 | 749.60 | 21 | 9,804,511 |

※ 종전자산 아파트, 아파트 외 등은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음.

• 아파트, 아파트 외 추정분담금 산정방식

③ 추정분담금 = ② 권리자 분담가 추정액 - ① 추정 권리가액(유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

| ① 추정 권리가액                            | ② 권리자 분담가 추정액 |             | ③ 추정분담금                                      |
|--------------------------------------|---------------|-------------|----------------------------------------------|
| 유형별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(100.42%) | 전용 44㎡형       | 1,230,282천원 | 권리자분담가 추정액<br>- 추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급) |
|                                      | 전용 59㎡형       | 1,640,832천원 |                                              |
|                                      | 전용 74㎡형       | 1,904,854천원 |                                              |
|                                      | 전용 84㎡형       | 2,075,966천원 |                                              |
|                                      | 전용 96㎡형       | 2,250,755천원 |                                              |
|                                      | 상가 전체 일괄      | 1,915,900천원 |                                              |

※ 조합원(토지등소유자) 분담가는 일반시세 대비 약 85% 수준으로 산정됨.

※ 해당 분담금은 개략적인 유형별 추정액으로 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분담가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

## II. 당산현대3차아파트 지구단위계획 결정(변경)

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서

| 구 분 | 장비사업 명칭                    | 위 치                    | 면 적(㎡) |             |          | 비 고 |
|-----|----------------------------|------------------------|--------|-------------|----------|-----|
|     |                            |                        | 기 정    | 변 경         | 변경후      |     |
| 신 설 | 당산현대3차아파트 재건축<br>지구 단위계획구역 | 영등포구 당산동4가<br>88, 89번지 | -      | 증) 18,570.9 | 18,570.9 | -   |

## ○ 지구단위계획구역 결정사유서

| 구 분 | 위 치                    | 결 정 내 용   | 결 정 사 유                                         |
|-----|------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| 신 설 | 영등포구 당산동4가<br>88, 89번지 | 지구단위계획 신설 | • 도시 및 주거환경정비법 제17조에 따라 지구단위계획구역<br>및 지구단위계획 결정 |

## 2. 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시·군관리계획 결정

## 가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

| 구 분   | 면 적 (㎡)  |     |          | 구성비(%) | 비 고 |
|-------|----------|-----|----------|--------|-----|
|       | 기 정      | 변 경 | 변경 후     |        |     |
| 합 계   | 18,570.9 | -   | 18,570.9 | 100.0  | -   |
| 준공업지역 | 18,570.9 | -   | 18,570.9 | 100.0  |     |

※ 상가면적은 후후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

## 나. 용도지구 결정(변경) 조서

- 해당사항 없음

## 3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정

## 가. 교통시설

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |     |           | 가능       | 안장<br>(m)    | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과 지 | 최초<br>결정일                    | 비고                    |
|----|----|----|-----|-----------|----------|--------------|---------------|---------------|----------|-------------|------------------------------|-----------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |          |              |               |               |          |             |                              |                       |
| 기정 | 종로 | 1  | 322 | 15        |          |              |               |               |          |             |                              |                       |
| 기정 | 종로 | 2  | A   | 18        | 집산<br>도로 | 168          | 당산동<br>5-3    | 당산동<br>89-1   | 일반<br>도로 |             |                              |                       |
| 변경 | 종로 | 2  | A   | 15<br>~18 | 집산<br>도로 | 276<br>(108) | 당산동<br>5-3    | 당산동5가<br>7-60 | 일반<br>도로 |             |                              | 종점 변경                 |
| 기정 | 소로 | 1  | 1   | 10        | 국지<br>도로 | 200          | 당산동4가<br>91-1 | 당산동4가<br>91-3 | 일반<br>도로 |             | 서울시고시<br>제49호<br>(1946.8.13) | 영등포<br>토지구획정리<br>사업지구 |
| 변경 | 소로 | 1  | 1   | 10<br>~13 | 국지<br>도로 | 200<br>(100) | 당산동4가<br>91-1 | 당산동4가<br>91-3 | 일반<br>도로 |             | 서울시고시<br>제49호<br>(1946.8.13) | 3m 추가확보               |
| 신설 | 소로 | 2  | A   | 9         | 국지<br>도로 | 183<br>(183) | 당산동4가<br>89-1 | 당산동4가<br>91-1 | 일반<br>도로 |             |                              | 1m 추가확보               |

주) 기정도로 종로1-322은 체원 확인 필요

( )안은 대상지와 접한 연장임

## ○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경 내 용                                  | 변 경 사 유                                                                                 |
|------------|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 소로2-A      | • 도로신설<br>- B=9m, L=183m                | • 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도시계획도로(도로 : 소로2-A) 신설하고, 대상지 쪽으로 도로(당산로41가길)를 1m 추가 확폭 |
| 소로1-1      | 소로1-1      | • 도로 확폭<br>- B=10m → 13m (증) 3m, L=100m | • 정비계획 수립에 따라 차랑 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(당산로37길)를 3m 추가 확보                            |
| 종로2-A      | 종로2-A      | • 도로 연장 확장<br>- L=168m → 276m (증) 108m  | • 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 동측 도시계획시설(도로 : 종로 2-A) 연장 확장(종정 변경)                    |

## 4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군관리계획 결정

## 가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

| 구 분    |      | 면적(㎡)    | 비율(%)  | 비 고 |
|--------|------|----------|--------|-----|
| 합계     |      | 18,060.6 | 100.00 | -   |
| 획 지    | 획 지1 | 18,060.6 | 97.25  | -   |
| 정비기반시설 | 도 로  | 510.3    | 2.75   | -   |

## 5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 위 치 | 용 도  |                  | 비 고            |
|-----|------|------------------|----------------|
| 획지1 | 허용용도 | • 공동주택 및 부대·복리시설 | 허용용도 외의 용도는 불허 |

## 나. 건축물의 건폐율·용적률·높이

## 1) 건폐율 계획

| 위 치 | 건폐율   | 비 고 |
|-----|-------|-----|
| 획지1 | 50%이하 | -   |

주) 건폐율은 법정건폐율 60%보다 낮게 설정

## 2) 용적률 계획

| 구 분 | 지 역 | 용 적 률       |             |         |           | 비 고 |
|-----|-----|-------------|-------------|---------|-----------|-----|
|     |     | 기준<br>용 적 률 | 허용<br>용 적 률 | 상한용적률   |           |     |
|     |     |             |             | 상한용적률   | 예정법적상한용적률 |     |
| 신 설 | 획지1 | 210%        | 250%        | 258.43% | 399.66%   | -   |

## ○ 허용용적률 인센티브 적용

| 위 치 | 허용용적률 인센티브 |        |        |        |     | 비 고                    |
|-----|------------|--------|--------|--------|-----|------------------------|
|     | BF연승       | 중간소음해소 | 친환경건축물 | 방재안전   | 합계  |                        |
| 획지1 | 적용(3%)     | 적용(5%) | 적용(6%) | 적용(5%) | 19% | 사업성 보정계수<br>적용시 26.41% |

## 3) 높이 계획

| 위 치 | 높이기준                  | 비고 |
|-----|-----------------------|----|
| 획지1 | 최고층수 48층 이하 / 150m 이하 | -  |

## 다. 건축물의 건축선에 관한 계획

| 구 분   | 위 치   | 계획내용                                                                    |
|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| 건축한계선 | 대지 전체 | ○ 대지경계선으로부터 건축한 계선 지정<br>- 5m : 당산로41가길<br>- 3m : 당산로41길, 선유동2로, 당산로37길 |

## 6. 기타 사항에 관한 계획

## 가. 교통처리에 관한 계획

| 위 치 | 구 분    | 계획내용                                 | 비고 |
|-----|--------|--------------------------------------|----|
| 획지1 | 차량전출입구 | • 2개소 설치(선유동2로길 변 1개소, 당산로37길 변 1개소) |    |

## III. 관련도면 : 공람도서 참조

## IV. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재건축사업과(02-2670-3506) 및 당산2동 주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.