

당산현대3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

영등포구 당산현대3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 “2026년 제8차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.06.26.)”를 거쳐, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획을 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 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 30일
영 등 포 구 청 장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026. 7. 30.(목) ~ 2026. 8. 31.(월) (30일이상)
2. 공람장소
 - 영등포구청 재건축사업과 (영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎ 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 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 당산현대3차아파트 재건축 정비사업
2. 정비구역 결정(안)

가. 정비구역 결정조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	당산현대3차아파트 재건축 정비구역	영등포구 당산동4가 88, 89번지	18,570.9	-

3. 정비계획 결정(안)

가. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		18,570.9	100.00	
획 지	획지1	18,258.3	98.31	공동주택 및 부대·복리시설
정비기반시설	도 로	312.6	1.69	(소로1-1) 구역 내 3m 확폭 (소로2-A) 도로 가각부 설치 (중로2-A) 도로 가각부 설치

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

나. 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	

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	322	15	—	190	당산동4가 80-1	양평동3가 79-1			서울시고시 제297호 (1989.6.21)	—
기정	중로	2	A	18	집산 도로	168	당산동 5-3	당산동 89-1	일반 도로			
변경	중로	2	A	15~18	집산 도로	276 (108)	당산동 5-3	당산동5가 7-60	일반 도로			종점 변경
기정	소로	1	1	10	국지 도로	200	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로		서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리 사업지구
변경	소로	1	1	10~13	국지 도로	200 (100)	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로		서울시고시 제49호 (1946.8.13)	구역 내 3m 추가확보
신설	소로	2	A	8	국지 도로	183 (183)	당산동4가 89-1	당산동4가 91-1	일반 도로			가각부 설치

※ ()는 대상지와 접한 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
—	소로2-A	- 도로신설 - B=8m, L=183m	도로 가각부 설치를 위해 동측 도시계획도로(도로 : 소로2-A) 신설
소로1-1	소로1-1	- 도로 확폭 - B=10m → 13m (증) 3m, L=100m	정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(당산로37길)를 3m 추가 확보
중로2-A	중로2-A	- 도로 연장 확장 - L=168m → 276m (증) 108m	도로 가각부 설치를 위해 북측 도시계획시설(도로 : 중로2-A) 연장 확장(종점 변경)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	기 준(㎡)		계획(안)	비 고
			주택건설기준 등에 관한 규정	서울시 주택조례		
신규	관리사무소	영등포구 당산동4가 88, 89번지	44.5	면적기준 없음	100.0	
	경비실		면적기준 없음		50	
	소 계		1,389.8	818	2,910.0	
	경로당		124.1	330	350.0	
	어린이집		291.7	330	350.0	
	작은도서관		33	158	160	
	다함께돌봄센터		면적기준없음	면적기준없음	100	
	주민운동시설(실외)				옥외체육시설	
	주민공동시설				950	
	어린이놀이터				1,000	

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 규	당산현대3차아파트 재건축 정비구역	18,570.9	영등포구 당산동4가 88, 89번지	7	-	-	7	-	아파트 6동 상가 1동

※ 건축물대장 기준 작성

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구획지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
신규	당산현대 3차아파트 재건축 정비구역	18,570.9	획지1	18,258.3	영등포구 당산동4가 88,89번지	공동주택 및 부대·복리시설	30% 이하	210%	250%	255.11%	400%	150m /46층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			건 설 규 모					세 대 수		비 율			
			공공 (임대)	60㎡ 이하					95세대		12.8%		
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하					40세대		5.4%		
				소계					135세대		18.2%		
			분양	60㎡ 이하					309세대		41.7%		
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하					271세대		36.6%		
				85㎡ 초과					26세대		3.5%		
				소계					606세대		81.8%		
합계					741세대		100.0%						
심의완화사항			○ 허용용적률 인센티브										
			구분		허용용적률 인센티브								
			인센티브 항목 (20% 이하)		BF인증(우수등급), 층간소음 해소(1등급), 친환경건축물(ZEB4), 방재안전(저류시설 설치 의무기준 초과 설치·개선)								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 지정 - 5m : 당산로41가길 - 3m : 당산로41길, 선유동2로, 당산로37길										

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일하게 공개추첨 방법으로 선정함

○ 기부채납 및 용적률 산정

구분		산정내용																																									
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	신설 정비기반시설		신설 공공시설 등			신설 정비기반 시설내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 국·공유지																																		
			소계 (㎡)	정비 기반시설 (도로)(A)	소계	토지지분 면적(B)	건축물 기부채납 환산부지 (C)																																				
		18,570.9	18,258.3	312.6	312.6	-	-	-	-	-																																	
공공시설 부지제공	소계 (A+B+C)	• 새로 설치하는 기반시설 면적(A) + 신설 공공시설 등 제공 면적(B+C) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국·공유지 - 도로 치환 면적 = 312.6㎡ + 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 312.6㎡ • 순부담률 = (순부담면적÷현황 대지면적) × 100 = (312.6㎡÷18,258.3㎡) × 100 = 1.17%																																									
	정비기반시설 면적(A)	• 도로 : 312.6㎡																																									
용적률	기준(허용) 용적률	• 기준(허용)용적률 = 250% 적용(기준용적률 + 허용용적률총량 = 210% + 41.62% = 251.62%) - 허용용적률총량 = 사업성보정 인센티브 + 현황용적률인센티브 = (20% × 사업성 보정계수 - 20%) + (20% × (현황용적률-기준용적률) ÷ 20%) = (20% × 1.39 - 20%) + (20% × (243.82%- 210%) ÷ 20%) = 7.8% + 33.82% = 41.62% <table><tr><th colspan="2">항 목</th><th rowspan="2">인센티브</th><th colspan="2">인센티브 산정</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>적용등급</th><th>적용</th></tr><tr><td>BF인증</td><td>장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>우수등급 적용</td><td>4%</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 적용</td><td>5%</td></tr><tr><td>친환경 건축물</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설 계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</td><td>7.5%p (15%p) 이내</td><td>ZEB 4등급 적용</td><td>6%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</td><td>5%p 이내</td><td>저류시설 설치 의무기준 초과 설치·개선</td><td>5%</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>20% 이내</td><td></td><td>20%</td></tr></table>								항 목		인센티브	인센티브 산정				적용등급	적용	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	우수등급 적용	4%	층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 적용	5%	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설 계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	ZEB 4등급 적용	6%	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	저류시설 설치 의무기준 초과 설치·개선	5%	합 계		20% 이내		20%
		항 목		인센티브	인센티브 산정																																						
					적용등급	적용																																					
		BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	우수등급 적용	4%																																					
		층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 적용	5%																																					
		친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설 계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	ZEB 4등급 적용	6%																																					
		방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	저류시설 설치 의무기준 초과 설치·개선	5%																																					
	합 계		20% 이내		20%																																						
	상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률+(230%×1.3×가중치×α토지+230%×1 ×β건축물) = 250%+(230%×1.3×1×0.0171+230%×1×0) = 255.11%					α토지	312.6㎡ / 18,258.3㎡ = 0.0171																																			
							β건축물	-																																			
법적상한 용적률	400% 이하					완화된 용적률 ½ 이상 공공주택 공급 (399.55% - 255.11%) / 2 = 72.22% 이상																																					
가중치	• 공공시설 평균용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0					※ 「지구단위계획수립기준3-8-3. 상한용적률인센 티브」에 의거 용도지역이 상향 또는 하향 조 정되는 경우 변경 전 허용용적률 적용																																					

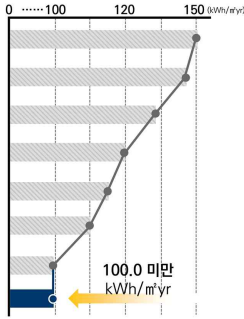
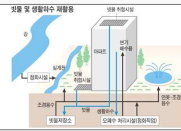
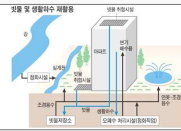
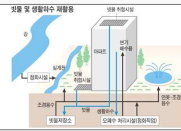
※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 '사업성 보정계수', '현황용적률인정' 적용

※ 현황용적률: 243.82%/사업성 보정계수: 1.39 (소수점 셋째자리에서 올림한값 적용)

※ 허용용적률총량은 41.62%로 산정되어 기준(허용)용적률은 251.62% 이나 250% 적용

※ 허용용적률인센티브 항목은 건축심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음

○ 허용용적률 인센티브 사항(안)

구분		허용용적률 인센티브									
세대맞춤형 생활환경 개선	BF인증	○ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5% - 우수등급 4% - 일반등급 3% → 우수등급 4% 적용	※ 평가내용 및 인증등급 - 건축물 기준 <table> <tr> <th>매개시설</th><th>내부시설</th><th>위생시설</th><th>안내시설 등</th></tr> <tr> <td>접근로 장애안전용주차장 주출입구</td><td>일반출입문 복도 계단 경사로 승강기</td><td>장애인이용화장실 화장실접근 대변기 소변기 세면대 욕실/샤워기</td><td>안내설비 경보/피난설비 비치용품 등</td></tr> </table>    	매개시설	내부시설	위생시설	안내시설 등	접근로 장애안전용주차장 주출입구	일반출입문 복도 계단 경사로 승강기	장애인이용화장실 화장실접근 대변기 소변기 세면대 욕실/샤워기	안내설비 경보/피난설비 비치용품 등
매개시설	내부시설	위생시설	안내시설 등								
접근로 장애안전용주차장 주출입구	일반출입문 복도 계단 경사로 승강기	장애인이용화장실 화장실접근 대변기 소변기 세면대 욕실/샤워기	안내설비 경보/피난설비 비치용품 등								
층간소음 해소	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3% → 5% 적용	※ 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급) <table> <tr> <th>중량충격음 등급 (A-가중 최대 바닥충격음레벨)</th><th>1등급 ($L'_{la}, F_{max} \leq 37$)</th><th>2등급 ($37 \leq L'_{la}, F_{max} \leq 41$)</th></tr> <tr> <td>완화량</td><td>5%</td><td>3% 적용</td></tr> </table> ※ 「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 사례 [예시]   친환경 고무 소재의 차음재 바닥충격음 '중량 1등급' 인정	중량충격음 등급 (A-가중 최대 바닥충격음레벨)	1등급 ($L'_{la}, F_{max} \leq 37$)	2등급 ($37 \leq L'_{la}, F_{max} \leq 41$)	완화량	5%	3% 적용			
중량충격음 등급 (A-가중 최대 바닥충격음레벨)	1등급 ($L'_{la}, F_{max} \leq 37$)	2등급 ($37 \leq L'_{la}, F_{max} \leq 41$)									
완화량	5%	3% 적용									
환경친화안전한 주거 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동 → 6% 적용	  에너지자립률 40% 이상 “ZEB4 등급”								
	방재안전	○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 → 5% 적용	<table> <tr> <th>구분</th><th>적용기준</th><th>적용</th></tr> <tr> <td rowspan="3">방재 관련 시설</td><td>  다양한 빗물 관리 시설 설치 </td><td rowspan="3"> 옥상녹화 투수성 포장 우수저류조 </td></tr> <tr> <td>  </td></tr> <tr> <td>   </td></tr> </table>	구분	적용기준	적용	방재 관련 시설	 다양한 빗물 관리 시설 설치	옥상녹화 투수성 포장 우수저류조		 
구분	적용기준	적용									
방재 관련 시설	 다양한 빗물 관리 시설 설치	옥상녹화 투수성 포장 우수저류조									
											
	 										

※ 「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 재건축사업 현황용적률을 허용용적률로 인정 적용시 의무적용항목

구분		적용기준	계획반영내용
의무 적용 항목	장수명주택	○ 장수명주택 '우수' 등급 이상 의무화 - 최우수, 우수, 양호, 일반	우수 등급 적용
	친환경	○ 친환경 기준 법적 의무기준보다 1단계 상향 적용	(의무기준) 녹색건축인증 우량등급 → 녹색건축인증 우수등급 적용

○ 사업성 보정계수

■ 정비사업 사업성 개선방안(재건축)

사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β (범위 : 1.00~2.00) ○ 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 ○ α : 대지면적 보정계수 = 0~0.2 ○ β : 세대밀도 보정계수 = 0~0.2
--

① 공시지가 보정계수

- 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 대상단지 평균 공시지가
- 서울시 공동주택 평균 공시지가 2025년 기준 : 8,043,979원/㎡
 - 표준지 중 아파트이면서 23종 일반주거지역인 대지 200여개소를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중 평균)로서 매년 서울시가 선정

② 대지면적 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지

대지면적	1만㎡ 이하	1만㎡~2만㎡	2만㎡
보정계수	0.20	직선보간	0.10

③ 세대밀도 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지

세대당 평균면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)미만 공급	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)이상~84.9㎡(공급110㎡)미만	세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡)미만 공급
보정계수	0.20	직선보간	0.10

■ 대상지 적용

공시지가 보정계수	α : 대지면적 보정계수(0~0.2)	β : 세대밀도 보정계수(0~0.2)
○ 서울시 평균 공시지가(2025년) : 8,043,979원/㎡ ○ 당산현대3차아파트 공시지가(2025년) : 6,370,000원/㎡	○ 대지면적 18,570.9㎡ ○ 직선보간값 $= 0.2 - (18,570.9 - 10,000) \times (0.2 - 0.1) / (20,000 - 10,000)$ $= 0.12$	○ 가용용적률(335%) × 대지면적(18,570.9㎡) / 110㎡(공급면적) = 565.6세대 ○ 566세대 < 현황세대(509세대) 수용가능
8,043,979원 ÷ 6,370,000원 = 1.27	직선보간 적용 : 0.12	공급가능 (세대밀도 보정계수 미적용)
당산현대3차아파트 사업성 보정계수 = 1.27 + 0.12 + 0 = 1.39		

아. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	「양평동4가 1-1번지 업무시설 개발사업 교통영향평가(변경심의), 2025.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	「유원제일1차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2024.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	「유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가(변경심의), 2024.05.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	㉔	- 사업지 남측 당산로37길 Set-back을 통한 차로운영계획 수립 - B=10.0m→13.0m, L=100.0m, 2차로→3차로 운영
	-	사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(1개소)
진출입 동 선	㉕	- 사업지 서측 선유동2로상 주출입구 운영계획 수립 - 신호교차로 운영계획 수립 - B=10.6m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m)
	㉖	- 사업지 남측 당산로37길상 부출입구 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영계획 수립 - B=10.5m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m) - 가감속차로 설치(B=3.0m, L=100.0m), 2차로→3차로 운영
	㉗	기존 진출입구 구간 정지선 연장을 통한 차로운영계획 수립
대중교통, 보행 및 자전거	-	보행동선 단절구간 횡단보도 설치(6개소)
	-	기존 진출입구 보행단절구간상 보도 채움을 통한 보행연결성 확보
	-	선유동2로 및 당산로41가길 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	당산로37길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	당산로41가길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=5.0m) 설치
	-	법정 자전거 주차대수 설치 필요(법정주차대수의 20.0% 이상)
주 차	-	- 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 계획주차대수 1,112대(법정주차 대비 158.6%, 주차수요 대비 134.8%) - 법정주차대수 701대, 주차수요대수 825대(2034년, 원단위법) - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요 - 가족배려주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 환경 친화적 자동차는 관련규정에 의거하여 확보 계획 수립 필요
	-	사업지 주변 거주자우선주차면(17면) 삭제 건의
교통안전 및 기 타	-	주차장 출입구상 차량경고등 설치
	-	사업지 주변 보도상 보행자방호울타리 설치
	-	진출입구 구간 주정차금지대 설치
	-	교통안전표지판 및 노면표시 설치
	-	교통안전시설 및 도로부속시설 등은 준공 전 관련부서 및 관할 경찰서와 별도 협의 후 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	○ 주기적인 살수 실시 및 성토사면 초본류 식재 ○ 수목식재시 조류의 먹이를 제공할 수 있는 수종 식재 ○ 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전 ○ 공사시 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 ○ 공사시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 ○ 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	○ 개발로 발생하는 재난요인들을 원칙적으로 사업지구내에서 저감대책 또는 이에 따른 시설물을 설치하여 해결토록 계획 ○ 강우시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위하여 정지작업시 절·성토사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수시설 설치 ○ 사업지구의 비옥도는 부지공사시 채토하여 가적치장을 설치하여 조경공사시 재활용	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분		계 획 내 용				비 고														
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음·진동의 규제 ○ 소음진동관리법 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 ■ 생활소음·진동의 규제기준 ○ 생활소음 규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (08:00~18:00)</td><td>밤 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부) 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 ○ 생활진동규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>주 간 (06:00~22:00)</td><td>심 야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부) ■ 소음·진동 발생 저감대책 ○ 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음진동관리법시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술 및 환경산업지원법’ 제17조에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법 (제49조2)’에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계를 사용 ○ 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 ○ 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 ○ 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구				구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	
		구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)															
		주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하															
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																		
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																		
운영시	○ 추후 교통영향평가지 스쿨존 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																			

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

하. 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	—

※ 건축물대장 기준 작성

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	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 ~ 50㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60㎡초과 ~ 85㎡이하		275	—	—	—	—	275	255	—	—	20
85㎡ 초과	소계	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	85㎡초과 ~ 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 등과 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		741	606	135	—
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		311	271	40	—
85㎡ 초과	소 계	26	26	—	—
	85㎡초과~135㎡이하	26	26	—	—
	135㎡초과	—	—	—	—

※ 상기 내용은 사업시행 인가시 변경될 수 있음

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
출입구	단 지	○ 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하면, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획	—
	건축물	○ 접근통제시설을 설치하여 접근 통제가 용이하도록 계획 ○ 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치	
조 명	단 지	○ 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치	
	건축물	○ 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 함	
담 장		○ 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획 ○ 울타리용 조경수 설치하는 경우에는 수고 1m에서 1.5m 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재계획	
주차장		○ 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 계획 ○ 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장 시행규칙」에 따름 ○ 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25m 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 함 ○ 여성전용 주차구역은 출입구 인접지역에 설치 권장	
부대시설 및 복리시설		○ 주민활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치 ○ 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치	

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	획지1	18,258.3	영등포구 당산동4가 88, 89번지	18,258.3	공동주택 및 부대·복리시설

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		○ 공공주택 건설 : 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ○ 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
예정법정상한 용적률		○ 399.55% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)					
상한용적률		○ 255.11% 이하					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	○ 399.55% - 255.11% = 144.44%					
	증가된 용적률의 50%	○ 144.44% / 2 = 72.22%					
	의무 연면적	○ 18,258.3㎡(대지면적) X 72.22% = 13,186.14㎡ 이상					
공공주택 확보계획		분양면적(㎡)			세대수(세대)	공급면적(㎡)	비 고
		전용면적	주거공용면적	계			
		59.95	28.8209	88.7709	95	8,433.24	소셜믹스
		84.95	34.0134	118.9634	40	4,758.53	
		계	-	-	135	13,191.77	> 13,189.14㎡(기준)

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

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

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오름 및 동·식물상	비오름 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	·비오름유형평가 4등급 ·개별비오름 평가제외 ·생태·자연도 3등급 권역 ·계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·녹지평가지표 I － 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외부 연결성Ⅲ	·자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	
3. 토양	토양오염 최소화	○	·계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 ·공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	·폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	·계획구역의 대부분은 평탄지형임 － 표 고 : 평균 약 10.0m － 경 사 : 평균 약 0.0° ·절성도를 최소화토록 할 것임 ·지형변동율은 미미할 것임	·절성도 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	○	·생태면적률 30% 확보 대상임 ·저영향개발기법 사전협의 대상임	·생태면적률 30.01% 계획 ·저영향개발기법 사전협의 이행 예정임	
6. 수질	수질오염 최소화	○	·공사중 토사유출에 의한 오폐수하 가중 ·운영시 계획세대에 의한 오수발생	·세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등	
7. 바람·열	기후변화 대응	○	·건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨 ·열환경 공간유형도 불투수포장비율 높음	·바람길을 고려한 건축배치계획 수립 ·충분한 녹지공간 조성으로 열섬효과 최소화	
8. 대기질	대기오염 최소화	○	·공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	·세륜·측면살수시설, 방진망 설치 ·청정연료 사용 및 녹지조성 ·친환경보일러 설치방안 검토	
9. 온실가스 ·에너지	기후변화대응, 에너지절약/ 효율극대화	○	·에너지사용량 증가	·LNG사용, 온실가스배출 최소화 ·에너지절약형 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	·공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 ·운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	·폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	·공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생 ·운영시 인근도로 교통소음발생	·가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용 ·교통소음 저감대책 수립	
12. 일조	일조침해 최소화	○	·사업시행 후 주변 교육시설 추가적인 일조시간 불만족 지점 발생 없음	·충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 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 있는 공간을 구성	
	녹지공간 확보	○	·쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	·조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모	

서. 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, 감나무, 향나무, 팽나무, 산수유, 일본목련, 가죽나무, 대추나무, 모과나무 등

3) 기존수목의 활용계획

① 이식수목의 선정 및 식재

- 추후 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 사장되어 적지 않은 환경적 손실을 초래할 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

어. 인구 및 주택의 수용계획

(세대당 2.4인 적용, 인구수는 올림)

구 분	전용면적	세대수(세대)	인구수(인)	세대수 비율(%)	
임대	59.95㎡	95	228	12.8	전체 세대수의 96.5%
	84.95㎡	40	96	5.4	
분양	44.95㎡	100	240	13.5	
	59.95㎡	209	502	28.2	
	74.95㎡	103	248	13.9	
	84.95㎡	168	404	22.7	
	96.95㎡	26	63	3.5	
합 계		741	1,781	100.0	

※ 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당사항 없음

터. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.53% = (1,121,869,992천원 - 448,148,168천원) / 670,158,036천원 × 100 = 100.53% - 총 수입 추정 : 1,121,869,992천원 - 총 지출 추정 : 448,148,168천원 - 종전자산 총액 추정 : 670,158,036천원																																						
유형별 종전자산 추정액	- 아파트 종전자산 : KB시세, 부동산테크 및 실거래 자료 등을 고려하여 추정함<table><tr><th>단지명</th><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>대지권(㎡)</th><th>세대수</th><th>평균 추정가액(천원)</th></tr><tr><td rowspan="5">당산현대 (3차)</td><td>59.26</td><td>80.20</td><td>27.4</td><td>120</td><td>1,225,000</td></tr><tr><td>73.27</td><td>85.40</td><td>33.9</td><td>135</td><td>1,325,000</td></tr><tr><td>84.50</td><td>100.51</td><td>39.2</td><td>151</td><td rowspan="3">1,450,000</td></tr><tr><td>84.73</td><td>100.66</td><td>39.2</td><td>15</td></tr><tr><td>84.93</td><td>102.13</td><td>39.2</td><td>89</td></tr></table> - 아파트 외(상가, 유치원) 종전자산 : 인근 실거래가 및 감정평가전례 등을 참작하여 추정함<table><tr><th>전유면적(㎡)</th><th>대지권(㎡)</th><th>호수</th><th>추정가액(천원)</th></tr><tr><td>1,124.46</td><td>749.60</td><td>21</td><td>9,804,511</td></tr></table> ※ 종전자산 아파트, 아파트 외 등은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음.	단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)	당산현대 (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	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	추정가액(천원)	1,124.46	749.60	21	9,804,511
단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)																																		
당산현대 (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																																			
전유면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	추정가액(천원)																																				
1,124.46	749.60	21	9,804,511																																				
추정 분담금 산출	아파트, 아파트 외 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액(유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율)<table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="5">유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.53%)</td><td>전용 44㎡형</td><td>1,230,282천원</td><td rowspan="5">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59㎡형</td><td>1,640,832천원</td></tr><tr><td>전용 74㎡형</td><td>1,904,854천원</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>2,075,966천원</td></tr><tr><td>전용 96㎡형</td><td>2,250,755천원</td></tr></table> ※ 조합원(토지등소유자) 분양가는 일반시세 대비 약 85% 수준으로 산정됨.	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금	유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.53%)	전용 44㎡형	1,230,282천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 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																						
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금																																				
유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.53%)	전용 44㎡형	1,230,282천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 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																																					

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

II. 관련도면 : 공람도서 참조

III. 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.