

서울특별시 영등포구 고시 제2019-185호

유원제일2차아파트 재건축 정비계획(경미한사항)변경결정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 주택재건축 정비예정구역지정, 서울특별시고시 제2015-216호(2015.7.30.)로 최초 정비계획수립 및 정비구역 지정된 유원제일2차아파트 재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한) 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 5일
서울특별시 영등포구청장

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 유원제일2차아파트 재건축정비사업
2. 정비구역의 변경(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	유원제일2차아파트 주택재건축정비사업	영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	28,654.1	-	28,654.1	
변 경	유원제일2차아파트 재건축정비사업					

※ 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비사업 명칭 변경

3. 정비계획
 - 가. 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		28,654.1	-	28,654.1	100.0	
정비기반시설 등	소 계	2,951.4	-	2,951.4	10.3	
	공 원	2,951.4	-	2,951.4	10.3	
획 지		25,702.7	-	25,702.7	89.7	

- 나. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	28,654.1	-	28,654.1	100.0	
준공업지역	28,654.1	-	28,654.1	100.0	

다. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

1) 공원 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	2,951.4	-	2,951.4	서울시고시 제2015-216호 (15.7.30)	

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관리사무소		영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	110	감) 10	100	
주민 공동 시설	소 계		2,600	증) 1,100	3,700	
	경로당		230	증) 20	250	
	어린이집		340	증) 10	350	
	어린이놀이터		910	증) 90	1,000	
	작은도서관		190	증) 110	300	
	주민운동시설		480	증) 120	600	
	기타공동시설		450	증) 750	1,200	
근린생활시설			3,690	감) 1,290	2,400	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	유원제일2차아파트 주택재건축 정비구역	28,654.1	획지 ①	25,702.7	영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	6	-	-	6	-	-
변경	유원제일2차아파트 재건축 정비구역										

※ 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비사업 명칭 변경

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비 고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한				
기정	유원제일2차 아파트 주택재건축 정비구역	28,654.1	획지 ①	25,702.7	영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	250 이하	300 이하	22층/70m 이하			
변경	유원제일2차 아파트 재건축 정비구역												
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 건립규모 및 건설비용										
			기정		구 분	세대수	비 율(%)		비 고(소형임대)				
					합 계	708	100.00		107				
					60㎡ 이하	204	28.81		107				
					60㎡ ~ 85㎡ 이하	447	63.14		-				
					85㎡ 초과	57	8.05		-				
			변경		• 건립규모 및 건설비용								
					구 분	세대수	비 율(%)		비 고(소형임대)				
					합 계	711	100.0		91				
					60㎡ 이하	244	34.3		91				
					60㎡ ~ 85㎡ 이하	322	45.3		-				
					85㎡ 초과	145	20.4		-				
심의완화 사항	예정법정 상한용적률		• 소형주택 건설 완화용적률(50%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소형주택 건설										
건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)			• 선유동2로 및 인접대지 경계로부터 6m										
기타사항에 관한 계획	공공보행통로		• 당산생활권중심 지구단위계획구역 ~ 선유동2로 및 소공원 : 폭원 6m										
	차도부속형 전면공지		• 선유동2로 변으로부터 6~9m										
	차량출입 불허구간		• 구역 및 소공원 경계로부터 30m										

※ 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비사업 명칭 및 건축계획 변경에 따른 세대수 반영

■ 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획		구역면적	획 지	계획 정비기반시설	계획 정비기반 시설내국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		28,654.1㎡	25,702.7㎡	2,951.4㎡	-	-
공공시설부지 제공면적(순부담)		- 순부담률 : 10.3% - 계획 정비기반시설 면적-계획 정비기반시설 내 국공유지-용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지 = 2,951.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,951.4㎡(10.3%)				
기준용적률		기준용적률 = 210%				
허용용적률	기정	허용용적률 = 219%(무량판구조 7%, 신재생에너지 2%)				
	변경	허용용적률 = 222%(녹색에너지효율등급 6%, 지능형 건축물 4등급 6%)				
개발가능용적률 산정	기정	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3a = 219% + 210% × 1.3 × 0.1148 = 250.34% ※ a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,951.4㎡ / 25,702.7㎡ = 0.1148 • 정비계획용적률 : 250% 이하				
	변경	- 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×a(토지) + 0.7×a(현금건축물)) = 222% × (1 + 1.3×1×0.1148 + 0) = 255.14% ※ a(토지) = 공공시설 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,951.4㎡ / 25,702.7㎡ = 0.1148 • 정비계획용적률 : 250% 이하(변경없음)				

※ 법적상한용적률 적용 대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정

※ 개발가능용적률은 '기부채납 용적률 인센티브 운영기준(개정, '19.1.16)' 적용

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	지형·지질	• 현재의 지형형태를 유지한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화	
	동·식물상	• 사업시행시, 기존 수목을 최대한 활용하고 잔여 수목은 조경업체 또는 인근 공사장에서 공급하여 이식	
	폐기물	• 공사시, 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 • 성상별 분리수거 및 음식물은 영등포구 처리계획에 따라 처리	
	소음·진동	• 공사시, 가설방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 • 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설장비를 선정하여 이용	
재난방지	수해	• 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 • 정비구역 내 가능한 한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	
	화재	• 건축시, 가능한 한 내연성, 불연성 건축자재를 사용 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능을 강화	
	방범	• 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV 모니터를 설치하여 안전성 확보	

사. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	유원제일2차아파트 주택재건축정비사업조합	현)410세대 계획)708세대 증가)298세대	
변경	주택재건축정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 3년 이내		현)410세대 계획)711세대 증가)301세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	가구 A	25,702.7	획지 ①	25,702.7	

자. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

구 분		산 정 내 용							비고
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	• 50%(300% - 250%)							
	증가된 용적률의 50%	• 25%(50% × 0.5)							
	의무 연면적	• 6,425.7㎡ 이상(25,702.7 × 25%)							
재건축 소형주택 확보계획		건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)	의무 이상 확보	
		영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	25,702.7	-	계	107	-		6,471.98㎡
					24A	14	24.20㎡		471.52㎡
					33A	14	33.50㎡		658.14㎡
					36A	32	36.50㎡		1,557.12㎡
					59A	47	59.50㎡		3,785.20㎡
		건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)	의무 이상 확보	
		영등포구 당산동5가 7-2번지 일원	25,702.7	-	계	91	-		6,446.22㎡
					49A	72	67.96㎡		4,893.13㎡
					59A	19	81.74㎡		1,553.09㎡

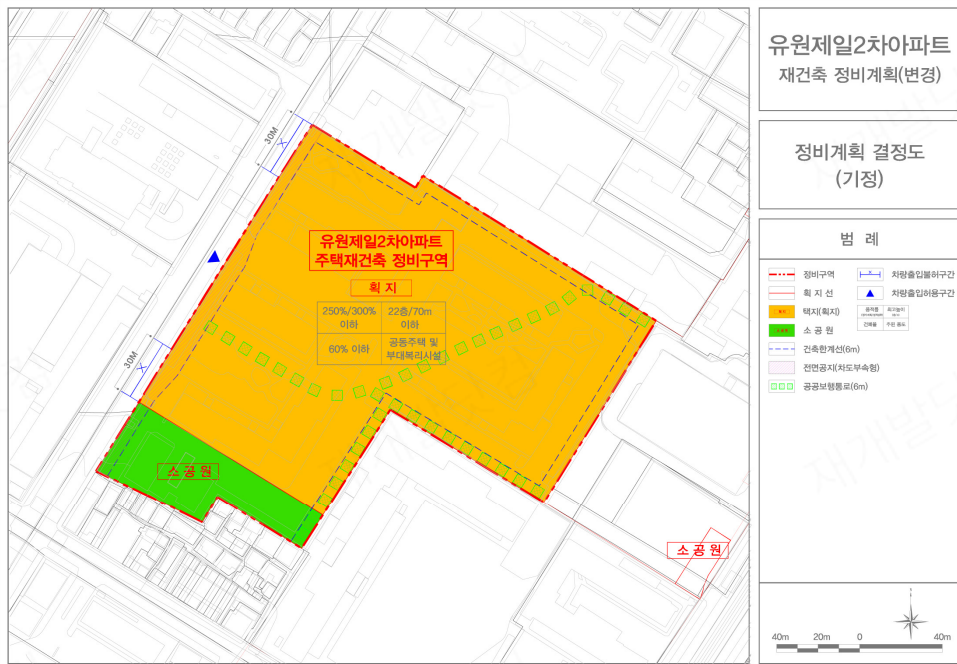
※ 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

3. 관계도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 고시관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 영등포구청 주택과(☎02-2670-3662)에 관련서류를 비치하고 있습니다. 끝.

※관계도면[붙임]

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

