

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2023-1874호

당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 및 정비구역 지정 공람공고

서울특별시 영등포구 당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 따라 정비계획 결정(안) 및 정비구역 지정에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고합니다.

본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 10월 26일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2023. 10. 25. ~ 2023. 11. 27. (30일 이상)

나. 공람장소 : 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3531)

다. 의견제출 방법 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	계획	
신설	당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 영등포구 당산동6가 104번지 일대	-	증) 30,973.2	30,973.2	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조 제1항 및 제84조 제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정 사유서

구분	위치	내용	사유	비고
신설	서울특별시 영등포구 당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역	정비구역 지정	· 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2. 정비사업 시행에 관한 계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발사업조합	· 현황세대수 : 764세대 · 계획세대수 : 771세대 · 증) 7세대	-

3. 토지이용계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		30,973.2	100.0	-
획지	소계	25,563.7	82.5	-
	획지	25,563.7	82.5	-
정비기반시설	소계	5,409.5	17.5	-
	도로	4,374.2	14.1	-
	공원	1,035.3	3.4	1개소

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서(안)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	30,973.2	-	30,973.2	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	18,565.8	감) 18,358.7	207.1	0.7	-
제2종일반주거지역	12,407.4	감) 11,579.2	828.2	2.7	-
제3종일반주거지역	-	증) 29,937.9	29,937.9	96.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	당산동6가 104-51 및 7-1일대	제2종일반주거 지역 (7층이하)	제3종일반주거 지역	18,358.7	· 기 개발된 주변지역의 용도지역 고려 및 효율적인 주택 공급을 위해 용도지역 상향	-
-	당산동6가 110-36일대	제2종일반주거 지역	제3종일반주거 지역	11,579.2		

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서(안)

가. 교통시설

1). 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	2	-	8~12	보조 간선도로	69	당산동6가 10-24	당산동6가 110-18	일반 도로	-	영등포구고시 제1995-13호 (1995.04.25.)	기타 도로시설
신설	중로	3	A	12	국지 도로	74	당산동6가 2-1	당산동6가 3-10	일반 도로	-	-	주출입 동선
신설	소로	1	A	10	국지 도로	37	당산동6가 110-30	당산동6가 110-7	일반 도로	-	-	주출입 동선
신설	소로	2	A	8 (2~8)	국지 도로	280 (276)	당산동6가 1-1	당산동6가 280-1	일반 도로	-	-	구역 서측
신설	소로	3	A	6 (2)	국지 도로	38 (35)	당산동6가 281	당산동6가 289-3	일반 도로	-	-	구역 북측
신설	소로	3	B	4	국지 도로	316	당산동6가 10-24	당산동6가 103-2	일반 도로	-	-	구역 동측

※ ()은 대상지 내 폭원 및 연장임

※ 기타도로시설은 서울 영등포 토지구획정리사업을 통해 설치된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로 2	-	· 도로 폐지	· 토지구획정리사업에 따라 기초성된 도시계획시설 도로 폐지	-
-	중로 3-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 1-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 2-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 3-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 3-B	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신 설	①	공원	역사공원	영등포구 당산동6가 103-7일대	-	증)1,035.3	1,035.3	-	역사공원 내 부군당 이전

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	역사공원	영등포구 당산동6가 103-7일대	증)1,035.3㎡	비지정향토문화재인 부군당 보존 및 활용을 위해 역사공원 지정

6. 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 3,860.0	3,860.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 250.0	250.0	225 이상
	어린이집	-	증) 350.0	350.0	330 이상
	작은도서관	-	증) 160.0	160.0	158 이상
	주민운동시설	-	증) 1,200.0	1,200.0	-
	어린이놀이터	-	증) 1,200.0	1,200.0	-
	기타공동시설	-	증) 700.0	700.0	-
	소계	-	증) 3,860.0	3,860.0	2,409.4 이상
부대복리시설	관리사무소	-	증) 60.0	60	46.1 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민 공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

$$: (771\text{세대} \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25 = 2,409.4\text{㎡}$$

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주
신설	당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역	30,973.2	획지	30,973.2	영등포구 당산동6가 104번지 일대	138	-	-	138	-

8. 건축시설계획(안)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한													
신설	당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역	30,973.2	획지	25,563.7	당산동6가 104번지 일대	공동 주택	50 이하	217.15 이하	300.0 이하	130m 이하 (최고 39층)	-											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	· 주택공급계획 : 771세대 (분양 480세대, 공공 291세대) ※ 초과용적률에 따른 세대 수 : 251세대 (분양 125세대, 공공 126세대) · 전체 건립규모(전용면적 기준)																					
	건립규모						세대수		비율(%)													
	합 계						771		100.0													
	85㎡ 이하	40㎡ 이하					135		17.5													
		40㎡~60㎡ 이하					196		25.4													
		60㎡~85㎡ 이하					372		48.3													
	85㎡ 초과						68		8.8													
	- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 91.2%(703세대)																					
	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상(①) 또는 연면적 10%이상(②) → 계획 : ①세대수 17.45%(75세대), ②연면적 11.1%(8,528.43㎡)																					
	- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상(①) 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상(②) : 전용면적 40㎡ 이하 → 계획 : ①60.0%(45세대), ②5.8%(45세대)																					
	* 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 (251세대), 기부채납 주택(90세대) 제외																					
	구 분		건립규모		임대주택																	
					소계		40㎡이하		40㎡초과													
	초과용적률 전 세대수		430		75		45		30													
	구성비(%)		100.00		17.45%		10.47%		6.98%													
- 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 → 계획 50.06%																						
정비계획 용적률		계획용적률		초과용적률 (계획-정비계획)		초과용적률의 50%		국민주택 규모 주택공급계획														
217.15%		299.89%		82.74%		41.37% (10,575.70㎡)		41.42% (10,589.36㎡)														
심의 완화 사항																						
												· 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 · 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조										
												- 계획용적률 299.89%(법적상한용적률 300.00%) - 정비계획 용적률(217.15%) = 82.74%의 50%인 41.37% 이상 국민주택규모 주택 건설										

건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 지정 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성		
	구분	건축선 지정 내용	비고
	공동주택 사업부지	3m 이상	도면참고
기타사항에 관한 계획	· 전면공지 - 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성		

나. 용적률 계획

구분	내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			토지 면적	건축물 기부채납 환산부지 면적		
	30,973.2㎡	25,563.7㎡	7,984.2㎡	2,254.3㎡	2,753.2㎡	4,927.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 7,984.2\text{㎡} + 2,254.3\text{㎡} - 2,753.2\text{㎡} - 4,927.2\text{㎡} = 2,558.1\text{㎡}$ (8.25%) ※ 신설 정비기반시설 토지 면적(7,984.2㎡) $=$ 정비기반시설(도로, 공원) 면적(5,409.5㎡) + 사회복지시설(연면적 1,900.0㎡) 토지지분 면적(380.4㎡) + 임대주택 기부채납(연면적 10,960.0㎡) 토지지분 면적(2,194.3㎡) ※ 신설 정비기반시설 건축물 기부채납 환산부지 면적(2,254.3㎡) $=$ 사회복지시설(연면적 1,900.0㎡)에 대한 환산부지 면적(827.0㎡) + 임대주택 기부채납(연면적 10,960.0㎡)에 대한 환산면적(1,427.3㎡)					
기준용적률	· 기준용적률 = 190.0%					
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%이내) = 190.0% + 10.0% = 200.0% · 인센티브 = 10%[열린단지(5%) + 지역특화(5%)] ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함					
상한용적률	· 상한용적률 $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금 건축물}})$ ▶ 대상지 - 2종일반주거지역, 3종일반주거지역 (기부채납 8.25%) - 허용용적률 : 210%, 대지면적 : 25,563.7㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 0.99710) - 토지(기부채납 부지) 제공 면적 : 7,984.2㎡ - 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 2,254.3㎡ $\Rightarrow 200\% \times (1 + 1.3 \times 0.99710 \times 0.01321 + 0.7 \times 0.09805) = 217.1543\%$ $\therefore$ 상한용적률 = 217.15% 이하 · 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 $= 199.42\% \div 200\% = 0.99710$ * $\alpha_{\text{토지}}$ $= \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} \div \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 $= (7,984.2\text{㎡} - 2,753.2\text{㎡} - 4,927.2\text{㎡}) \div (25,563.7\text{㎡} - 380.4\text{㎡} - 2,194.3\text{㎡}) = 0.01321$					

		* α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지) 제공 면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적 = $2,254.3\text{㎡} \div (25,563.7\text{㎡} - 380.4\text{㎡} - 2,194.3\text{㎡})$ = 0.09805
법적상한 용적률	· 상한용적률 217.15% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 82.74% = 299.89% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]	

9. 교통 및 동선처리 계획(안)

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	㉠	· 사업지 남서측 당산로50가길 확폭 및 운영계획 수립 - B=6m → 12m, L=67m - 일방통행 → 양방통행
	㉡	· 사업지 북동측 당산로54길 폭원축소 및 운영계획 수립 - B=5m → 4m, L=316m - 일방통행
	㉢	· 사업지 북측 당산로48길 확폭 및 운영계획 수립 - B=4m → 6m, L=33m
	㉣	· 사업지 서측 당산로50길 확폭 및 운영계획 수립 - B=4~6m → 8m, L=258m - 양방통행
	㉤	· 사업지 서측 당산로50길 확폭 및 운영계획 수립 - B=4m → 10m, L=50m - 양방통행
	㉦	· 사업지 남측 당산중학교 앞 교차로 개설 및 운영계획 수립 (사업지 주출입 교차로)
진 출 입 동 선	㉧	· 사업지 진출입구 개설 및 운영계획 수립 - 주출입구 : 사업지 남측 신설교차로 방면 연결
보 행	-	· 사업지 측 전면공지 활용하여 보행공간 조성 - B=3~6m(대지경계선~건축한계선)

※주 : 지점은 교통처리계획도 참고

10. 환경보전 및 재난방지 계획(안)

구분	계획내용	비고
환경보전	· 지형에 순응한 계획 수립 · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 · 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적을 39.4%로 최대한 확보 · 폐기물 수거는 영등포구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	· 토목공사 완료 즉시 나대지 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 · 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 · 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 · 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

정비구역 주변현황	계획내용	비고
대상지 남동측 당산중학교	· 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양 · 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 · 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 · 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 · 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	거리 10m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우에 관한 계획 - 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
138	124	14	138	129	9

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	764	764	92	672	1,154	119	1,035	-
단독주택	600	600	58	542	863	77	786	-
공동주택	164	164	34	130	291	42	249	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		764	600	221	254	125	164	-	-	163	1
60㎡ 이하	소계	199	64	54	-	10	135	-	-	134	1
	30㎡ 이하	98	48	40	-	8	50	-	-	49	1
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	80	12	12	-	-	68	-	-	68	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	21	4	2	-	2	17	-	-	17	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	61	37	31	-	6	24	-	-	24	-
85㎡ 초과	소계	504	499	136	254	109	5	-	-	5	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	84	79	22	37	20	5	-	-	5	-
	135㎡ 초과	420	420	114	217	89	-	-	-	-	-

※ 무허가 건축물 또는 등기부등본상 토지만 존재하여 건축물 정보를 알 수 없는 경우, 단독주택(기타) & 규모 30㎡이하로 산정함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계		771	272	208	291	-
60㎡ 이하	소계	703	204	208	291	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	135	3	18	114	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	196	61	16	119	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	372	140	174	58	-
85㎡ 초과	소계	68	68	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	68	68	-	-	-

14. 세입자 주거대책(안)

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	· 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 · 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 · 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	-

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(안)

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	· 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경 설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 · 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 · 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 · 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

16. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면적	
획지	획지	30,973.2㎡	당산동6가 104번지 일대	30,973.2㎡	-

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

가. 임대주택 건설 계획

구 분	검 토 내 용		
계획기준	· 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% · 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외		
산출근거	· 전체 세대수 : 430세대 [771-251(법적상한 증가분)-90(기부채납 세대)] · 재개발 공공임대주택 건설계획 : 75세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수[771-251-90]의 15% 또는 연면적의 10% 이상 : 430세대 × 15% = 64.5세대 또는 77,039㎡ × 10% = 7,704㎡ 이상 ∴ 75세대, 8,528㎡ 계획 · 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설계획 : 48세대 - [291 - 126(법적상한 공공임대) - 90(기부채납 세대)]의 30% 이상 : 75 × 30% = 22.5세대 - 771세대의 5% 이상 : 771 × 5% = 38.55세대 ∴ 45세대 계획 > 22.5세대 또는 38.55세대		
구 분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	75	17.45%	100.0
40㎡ 이하	45	10.47%	60.0
40㎡ ~ 60㎡ 이하	19	4.42%	25.3
60㎡ ~ 85㎡ 이하	11	2.56%	14.7

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		· 299.89% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		· 217.15%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	· $299.89\% - 217.15\% = 82.74\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $25,563.7\text{m}^2 \times 82.74\% \times 50\% = 10,575.70\text{m}^2$				
	의무 연면적 (용적률산정용)	· 10,575.70 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.90 m^2	55.46 m^2	22	1,220.12 m^2	-
		59.90 m^2	82.06 m^2	79	6,482.74 m^2	-
		84.90 m^2	115.46 m^2	25	2,886.50 m^2	-
		합계		126	10,589.36 m^2	$\geq 10,575.70\text{m}^2$

다. 기부채납주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	연면적
39.90 m^2	55.46 m^2	47	2,194.3 m^2	10,960.0 m^2
59.80 m^2	82.06 m^2	21		(환산부지면적 :
84.90 m^2	115.46 m^2	22		1,427.3 m^2)

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 기부채납 주택 전체 연면적 : 10,960.0 m^2
- 대지지분
 - = 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율($10,960.0\text{m}^2 / 127,682.98\text{m}^2$) $\times$ 대지면적($25,563.7\text{m}^2$)
 - = 2,194.3 m^2
- 건축물 환산부지면적
 - = 임대주택 전체 연면적($10,960.0\text{m}^2$) $\times$ 임대주택 표준건축비($1,151,500\text{원}/\text{m}^2$) $\div$ 공사자가 2배($4,421,000\text{원} \times 2$)
 - = 1,427.3 m^2

18. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	· 도시생태현황도상 비오톱유형 평가 5등급으로 조사됨	· 대상지 북측 공원 확보하여 도시 생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 대상지 내 녹지면적 없음	· 계획 시 공원 및 녹지조성, 옥상녹 화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 대상지 내 보호대상인 동·식물상 없음	· 대상지 북측 공원 확보하여 도시 생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	· 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	· 대상지 북측 공원 확보하여 도시 생태기능 복원 및 강화
토 지 환 경	2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 대상지 일대 저밀주거지역 해당	· 토지이용을 향상 및 합리적 개발 유도
	2.2 토양	토양오염 최소화	○	· 기개발된 시가화지역 · 영등포구 토양오염우려기준 만족	· 관련법령에 따라 토양오염 저감시 설 설치 등 토양환경영향 최소화 방안 수립
	2.3 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	· 기개발된 시가화지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	· 절·성토를 최소화하여 토양의 유 출입이 균형을 이루도록 함
	3.1 물순환 수리·수문	생태면적을 30%이상	○	· 기존 토양포장상태 90%이상	· 건축계획(안)상 생태면적을 39.4% 이며, 통경축 구간 조성 예정 · 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈 새투수 포장 등 적용
	3.2 수질	수질오염 방지	○	· 지표를 통한 수계 없음	· 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	4.1 바람 및 미기후	바람길 최대한 확보	○	· 불투수포장비율이 높고 수공간 및 녹지공간 없음	· 바람길을 확보하기 위한 건축배치 등 계획
	4.2 대기질	대기오염 최소화	○	· 비산먼지발생 · 이용차량에 따른 배기가스 발생	· 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 · 조경녹지 등으로 영향 최소화
	4.3 온실가 스	온실가스의 저감	○	· 운영 시 냉·난방에 의한 오염원 이 발생 될 것으로 판단됨	· 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실가스 저감방안 대책 실행
	5.1 친환경 적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 기존 건축물 해체시 건축폐기 물 발생 · 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	· 건설폐기물은 전량 위탁처리 · 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레 기 감량화
	5.2 에너지	에너지절약 / 효율 극대화	○	· 도시가스 활용, 기존 신재생에 너지 시설 없음 · 에너지 절감방안 필요	· 에너지 효율화 및 신재생에너지 관련 계획기법 도입
	5.3 소음·진 동	소음·진동 최소화	○	· 건설장비에 의한 소음발생 · 운영 시 교통소음 발생	· 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 · 차음성능이 우수한 창호 사용 등 을 통한 정온한 환경 유지
	5.4 경관	주변경관과의 조화	○	· 대상지 인근 최고높이 120m 내외 결정되어 주변과의 스카 이라인 부영향 없음	· 주변 개발 현황을 고려한 스카이라 인 계획으로 정합된 도시경관 창출
	5.5 휴식/여가 공간	양질의 휴식 ·여가공간 확보	○	· 주변 휴식공간 부족	· 공원 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성

검도항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
5.6 일조	일조침해의 최소화	○	· 대상지 동측 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	· 주변 개발현황에 부합하는 높이계획 수립하여 일조영향 최소화
5.7 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	· 협소한 이면도로	· 기존 보행동선 연계 및 가로활성화
사회 경제 환경	6.1 인구	○	· 당산동6가 일대 인구 증가 예상	· 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 사회복지시설 등 기반시설 계획

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안) - 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획(안)

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
1,154	2.5	1,927	764	771

※ 계획인구는 「2030년 서울도시기본계획」상 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)를 적용하여, 1,927인으로 계획하며, 현재 인구수보다 773인 증가

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획(안)

가. 비지정향토문화재 : 당산동 부군당

구분	내용	비고
개요	명칭 (유형) · 당산동부군당(비지정향토문화재)	-
	위치 · 영등포구 당산동6가 110-71	-
	용도 · 종교 신앙 · 민간신앙 국당 (시설물로 관리중)	-
	연혁 · 1450. 4. 8. 부군당 내 부군당비 건립 · 1950. 4. 부군당 조성	-
	특징 · 매년 10월경마다 정기적으로 당제를 지내는 등 민속학적 의의가 있음	-
활용 계획	이전 계획 · 대상지 북측 공원을 역사공원으로 지정하여, 역사공원내 부군당 이전	

II. 지구단위계획 결정사항(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

가. 당산지구중심 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(안)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	당산지구중심 지구단위계획구역	영등포구 당산동 338-1번지 일대	128,987.00	서울특별시고시 제2006-300호 (2006.8.31.)	감) 549.38㎡
변경	당산지구중심 지구단위계획구역	영등포구 당산동 338-1번지 일대	128,437.62		

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 번호	구역명	변경내용	변경사유	비고
①	당산지구중심 지구단위계획구역	· 구역 면적 감소 - 제2종일반지역 - 감) 549.38㎡ (전체면적의 0.43%)	· 용도지역 경계와 일치하도록 구역 경계 조정 · 금회 신설되는 당산동6가 104번지 일대 주택정비 형 재개발사업의 원활한 시행을 위해 일부 겹치는 부분을 제외하도록 구역 경계 조정	-

나. 당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(안)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구역	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	계획	
신설	당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 영등포구 당산동6가 104번지 일대	-	증) 30,973.2	30,973.2	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	증감	변경		
합계	30,973.2	-	30,973.2	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	18,565.8	감) 18,358.7	207.1	0.7	-
제2종일반주거지역	12,407.4	감) 11,579.2	828.2	2.7	-
제3종일반주거지역	-	증) 29,937.9	29,937.9	96.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	당산동6가 104-51 및 7-1일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	18,358.7	기 개발된 주변지역의 용도지역 고려 및 효율적인 주택 공급을 위해 용도지역 상향	-
-	당산동6가 110-36일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	11,579.2		

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 교통시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)								
폐지	소로	2	-	8~12	보조 간선도 로	69	당산동6가 10-24	당산동6가 110-18	일반 도로	-	영등포구고시 제1995-13호 (1995.04.25.)	기타 도로시설
신설	중로	3	A	12	국지 도로	74	당산동6가 2-1	당산동6가 3-10	일반 도로	-	-	주출입 동선
신설	소로	1	A	10	국지 도로	37	당산동6가 110-30	당산동6가 110-7	일반 도로	-	-	주출입 동선
신설	소로	2	A	8 (2~8)	국지 도로	280 (276)	당산동6가 1-1	당산동6가 280-1	일반 도로	-	-	구역 서측
신설	소로	3	A	6 (2)	국지 도로	38 (35)	당산동6가 281	당산동6가 289-3	일반 도로	-	-	구역 북측
신설	소로	3	B	4	국지 도로	316	당산동6가 10-24	당산동6가 103-2	일반 도로	-	-	구역 동측

※ ()은 대상지 내 폭원 및 연장임

※ 기타도로시설은 서울 영등포 토지구획정리사업을 통해 설치된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
소로 2	-	· 도로 폐지	· 토지구획정리사업에 따라 기초성된 도시계획시설 도로 폐지	-
-	중로 3-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 1-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 2-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 3-A	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-
-	소로 3-B	· 도로 신설	· 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 신설	-

라. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	역사공원	영등포구 당산동6가 103-7일대	-	증)1,035.3	1,035.3	-	역사공원 내 부군당 이전

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	역사공원	영등포구 당산동6가 103-7일대	증)1,035.3㎡	비지정향토문화재인 부군당 보전 및 활용을 위해 역사공원 지정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적	획지		비고
			획지번호	위치	
획지	획지	30,973.2㎡	-	영등포구 당산동6가 104번지 일대	-

나. 건축물의 용도·건폐율·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법시행령 별표2 제4호의 제2종근린생활시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지	50% 이하	-

② 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
신설	획지	190.00% 이하	200.00% 이하	217.15% 이하	300.00% 이하	정비 계획	허용용적률 200.00%
							상한용적률 217.15%
							법정상한용적률 299.89%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브						비고
	공공 보행도로	열린단지	돌봄시설	방재안전	지역 기반시설정비	지역특화	
신설	-	5%	-	-	-	5%	10% 적용

■ 상한용적률 완화사항

구분	인센티브		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	17.15%	82.74%	총 99.89%

③ 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지	130.0m 이하(최고 39층)	-

다. 건축물의 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치			계획내용
건축한계선	공동주택부지	당산로50길, 당산로50가길, 당산로54길	변	대지경계선으로부터 3m 후퇴

2) 가로활성화시설 배치구간

구 분	적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	· 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 · 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의 한 주민공동시설

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 주동 타입별 배치구간

구 분	적용위치	계획내용
판상형 배치구간	당산로54길 변 (래미안 아파트 인접부분)	· 주변단지에 미치는 일조침해를 최소화하기 위해 대상지 북측 래미안 아파트와 가까운 열의 주동은 중층의 판상형 배치
타워형 배치구간	당산로50가길 변 (대상지 남서측 준공업지역 인접부분)	· 한강을 조망이 가능하도록 고층 탑상형 주동배치 권장

※구체적인 위치는 신속통합기획 가이드라인 참조

4) 디자인 특화동 배치구간

구 분	적용위치	계획내용
랜드마크타워 배치구간	당산로48길 변(대상지 북측) 당산로54길 변(대상지 남측)	· 한강변 전체조망이 가능한 북측, 남측의 각각 1개동은 특화된 디자인의 랜드마크 타워로 계획(최고 39F)

※구체적인 위치는 신속통합기획 가이드라인 참조

5) 대지 안의 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
실내형 공개공지	당산로50길 변 (강마을 공원 주변)	· 강마을 공원과 연계한 타워형 주동 지상부 실내형 공개공지 권장	-
전면공지	도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 · 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴을 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※구체적인 위치는 신속통합기획 가이드라인 참조

4. 경관계획(안)

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	· 한강변 입지특성을 고려하여 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획	-
디자인 특화	공동주택 사업부지	· 북측, 남측의 랜드마크 타워동은 창의혁신 디자인 적용시 높이 계획 유연하게 적용(최고 39F)	-
건물 진출입구	공동주택 사업부지	· 보행약자와 동선이 단절되지 않도록 경사로 계획	-

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물의 외부형태	공동주택 아파트, 근린생활시설	· 단차를 활용한 활성화시설 배치로 열린 생활가로 조성 · 매스의 분절, 패턴의 반복 등의 입면요소 사용으로 리듬감 있는 외관계획 · 저층부는 지형에 순응하고, 자연친화적 재료 사용으로 조경계획과 조화롭게 계획	-
재료 및 색채	공동주택 아파트	· 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화롭게 계획 · 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 통일되거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 고려한 색채 계획	-
진입구 처리	공동주택 아파트	· 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양하도록 계획 · 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장, 공원, 등 열린 공간으로 활용	-

다. 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
개방감	사업부지내 북측방향 (역사공원)	· 당산나들목 인근에 역사공원을 조성하여 한강 보행접근로변에 가로활성화 시설을 연계하고 기존 가로와의 입체적인 보행연결 조성	-
스카이 라인	공동주택 아파트	· 한강변으로 열린 통경 및 조망 확보를 위해 동간거리를 최대한 확보하는 건축배치 권장 · 북측 래미안 당산1차와 인접한 주동은 중층으로 계획	-

5. 임대주택 건설에 관한 계획(안)

가. 임대주택 건설 계획

구 분	검 토 내 용		
계획기준	· 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% · 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외		
산출근거	· 전체 세대수 : 430세대 [771-251(법적상한 증가분)-90(기부채납 세대)] · 재개발 공공임대주택 건설계획 : 75세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수[771-251-90]의 15% 또는 연면적의 10% 이상 : 430세대 × 15% = 64.5세대 또는 77,039㎡ × 10% = 7,704㎡ 이상 ∴ 75세대, 8,528㎡ 계획 · 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설계획 : 48세대 - [291 - 126(법적상한 공공임대) - 90(기부채납 세대)]의 30% 이상 : 75 × 30% = 22.5세대 - 771세대의 5% 이상 : 771 × 5% = 38.55세대 ∴ 45세대 계획 > 22.5세대 또는 38.55세대		
구 분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	75	17.45%	100.0
40㎡ 이하	45	10.47%	60.0
40㎡ ~ 60㎡ 이하	19	4.42%	25.3
60㎡ ~ 85㎡ 이하	11	2.56%	14.7

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		· 299.89% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		· 217.15%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	· $299.89\% - 217.15\% = 82.74\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $25,563.7\text{㎡} \times 82.74\% \times 50\% = 10,575.70\text{㎡}$				
	의무 연면적 (용적률산정용)	· 10,575.70㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.90㎡	55.46㎡	22	1,220.12㎡	-
		59.90㎡	82.06㎡	79	6,482.74㎡	-
		84.90㎡	115.46㎡	25	2,886.50㎡	-
		합계		126	10,589.36㎡	≥ 10,575.70㎡

다. 기부채납주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	연면적
39.90㎡	55.46㎡	47	2,194.3㎡	10,960.0㎡
59.80㎡	82.06㎡	21		(환산부지면적 : 1,427.3㎡)
84.90㎡	115.46㎡	22		

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 기부채납 주택 전체 연면적 : 10,960.0㎡
- 대지지분
= 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율($10,960.0\text{㎡}/127,682.98\text{㎡}$) × 대지면적($25,563.7\text{㎡}$)
= 2,194.3㎡
- 건축물 환산부지면적
= 임대주택 전체 연면적($10,960.0\text{㎡}$) × 임대주택 표준건축비($1,151,500\text{원}/\text{㎡}$) ÷ 공사자가 2배($4,421,000\text{원} \times 2$)
= 1,427.3㎡

6. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	· 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	· 대상지 북측 공원 확보하여 도시생 태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 대상지 내 녹지면적 없음	· 계획 시 공원 및 녹지조성, 옥상녹 화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 대상지 내 보호대상인 동·식 물상 없음	· 대상지 북측 공원 확보하여 도시 생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	· 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	· 대상지 북측 공원 확보하여 도시 생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토지 환경	2.1 토지이용	○	· 대상지 일대 저밀주거지역 해당	· 토지이용률 향상 및 합리적 개발 유도
		2.2 토양	○	· 기개발된 시가화지역 · 영등포구 토양오염우려기준 만족	· 관련법령에 따라 토양오염 저감시설 설치 등 토양환경영향 최소화 방안 수립
		2.3 지형·지질	○	· 기개발된 시가화지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	· 절·성토를 최소화하여 토양의 유 출입이 균형을 이루도록 함
	물 환 경	3.1 물순환 수리·수문	○	· 기존 토양포장상태 90%이상	· 건축계획(안)상 생태면적을 39.4%이며, 통경축 구간 조성 예정 · 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수 포장 등 적용
		3.2 수질	○	· 지표를 통한 수계 없음	· 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대기 환경	4.1 바람 및 미기후	○	· 불투수포장비율이 높고 수공 간 및 녹지공간 없음	· 바람길을 확보하기 위한 건축배치 등 계획
		4.2 대기질	○	· 비산먼지발생 · 이용차량에 따른 배기가스 발생	· 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 · 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	○	· 운영 시 냉·난방에 의한 오염 원이 발생 될 것으로 판단됨	· 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실가스 저감방안 대책 실행
	기타	5.1 친환경적 자원순환	○	· 기존 건축물 해체시 건축폐기 물 발생 · 운영 시 생활·분노폐기물 발생	· 건설폐기물은 전량 위탁처리 · 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		5.2 에너지	○	· 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 · 에너지 절감방안 필요	· 에너지 효율화 및 신재생에너지 관련 계획기법 도입
		5.3 소음·진동	○	· 건설장비에 의한 소음발생 · 운영 시 교통소음 발생	· 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 · 차음성능이 우수한 창호 사용 등 을 통한 정온한 환경 유지
		5.4 경관	○	· 대상지 인근 최고높이 120m 내외 결정되어 주변과의 스 카이라인 부영향 없음	· 주변 개발 현황을 고려한 스카이 라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
		5.5 휴식/여가 공간	○	· 주변 휴식공간 부족	· 공원 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
사회 경제 환경	5.6 일조	일조침해의 최소화	○	· 대상지 동측 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	· 주변 개발현황에 부합하는 높이계획 수립하여 일조영향 최소화
	5.7 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	· 협소한 이면도로	· 기존 보행동선 연계 및 가로활성화
	6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	· 당산동6가 일대 인구 증가 예상	· 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 사회복지시설 등 기반시설 계획

Ⅲ. 관련 도서 및 도면 : 생략(공람장소에 비치)

Ⅳ. 기타 정비계획 내용 및 관련 도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획 내용은 최종결정 사항이 아니며 향후 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있습니다.