

서울특별시 영등포구 고시 제2026-89호

유원제일 2차아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(경미한 변경),  
지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 주택재건축 정비예정구역 지정, 서울특별시 고시 제2015-216호(2015.07.30.)로 주택재건축 정비구역 지정, 영등포구 고시 제2019-185호(2019.12.05.) 및 서울특별시 고시 제2024-158호(2024.03.28.)로 변경(경미한 사항) 지정, 서울특별시 고시 제2024-129호(2024.03.14.)로 특별건축구역으로 지정, 영등포구 고시 제2025-39호(2025.03.13.) 사업시행계획인가 고시된 영등포구 당산동5가 7-2번지 유원제일2차아파트 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획(경미한 변경) 변경 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 정비계획 변경내용과 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 4일  
서울특별시 영등포구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 유원제일2차아파트 재건축정비사업

2. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

| 구분  | 정비사업<br>명칭           | 위치                     | 면적(㎡)    |    |          | 비고 |
|-----|----------------------|------------------------|----------|----|----------|----|
|     |                      |                        | 기정       | 변경 | 변경후      |    |
| 기 정 | 유원제일2차아파트<br>재건축정비사업 | 영등포구 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 28,654.1 | —  | 28,654.1 |    |

### 3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

|                          |                                                                                                                                                                     |             |               |                               |                                     |           |           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| 추정<br>비례율                | • 추정 비례율 산정방식 : [(총 수입 - 총사업비) / 종전자산가액]×100%<br>추정 비례율 : 97.87%                                                                                                    |             |               |                               |                                     |           |           |
|                          | 구 분                                                                                                                                                                 |             | 금 액           |                               | 비 고                                 |           |           |
|                          | 종전자산<br>추정액                                                                                                                                                         |             | 641,107,800   |                               | 사업시행계획인가고시일을<br>기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 |           |           |
|                          | 예상 총<br>사업비                                                                                                                                                         |             | 519,714,710   |                               | 용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수<br>있음         |           |           |
|                          | 예상 총<br>분양수입                                                                                                                                                        |             | 1,147,175,257 |                               | 조합원분양 및 일반분양시점에 따라<br>변동될 수 있음      |           |           |
| 총 사업수익                   |                                                                                                                                                                     | 627,460,547 |               | (예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)        |                                     |           |           |
| 개별<br>종전자산<br>추정액        | • 정비계획변경 추정분담금 산정을 위하여 평형별 평균으로 개략 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 실시하는 세대별(호별) 종전자산 감정평가 결과와는 차이가 발생할 수 있음                                      |             |               |                               |                                     |           |           |
|                          | 구 분                                                                                                                                                                 |             | 금 액(천원)       |                               | 비 고                                 |           |           |
|                          | 종전자산<br>추정 가격                                                                                                                                                       | 아파트         | 631,740,000   |                               |                                     |           |           |
|                          |                                                                                                                                                                     | 상가          | 15,367,800    |                               |                                     |           |           |
|                          |                                                                                                                                                                     | 소계          | 647,107,800   |                               |                                     |           |           |
|                          | 비례율 산정시 제외되는<br>종전자산추정가격                                                                                                                                            |             | 6,000,000     |                               | 현금청산금 추정가액                          |           |           |
| 비례율 산정에 적용되는<br>종전자산추정가격 |                                                                                                                                                                     | 641,107,800 |               |                               |                                     |           |           |
| 추정분담<br>금산출              | • 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)<br>▶ 공동주택(아파트)<br><div>(단위 : 천원)</div>                                                                               |             |               |                               |                                     |           |           |
|                          | 신축 아파트                                                                                                                                                              |             |               | 기존 아파트                        |                                     |           |           |
|                          | 타입                                                                                                                                                                  | 일반분양가       | 조합원<br>분양가    | 종전아파트<br>전용 타입(㎡)             | 84.60                               | 123.76    | 145.68    |
|                          |                                                                                                                                                                     |             |               | 종전자산<br>추정가격                  | 1,440,000                           | 1,582,500 | 1,685,000 |
|                          |                                                                                                                                                                     |             |               | 추정비례율                         | 97.87%                              |           |           |
|                          |                                                                                                                                                                     |             |               | 권리가액                          | 1,409,328                           | 1,548,793 | 1,649,110 |
|                          | 59A                                                                                                                                                                 | 1,523,400   | 1,295,000     | 추정분담금<br>(= 조합원분양가<br>- 권리가액) | -114,328                            | -253,793  | -354,110  |
|                          | 59B                                                                                                                                                                 | 1,545,000   | 1,313,400     |                               | -95,928                             | -235,393  | -335,710  |
|                          | 59C                                                                                                                                                                 | 1,556,500   | 1,323,100     |                               | -86,228                             | -225,693  | -326,010  |
|                          | 74                                                                                                                                                                  | 1,851,600   | 1,573,400     |                               | 164,072                             | 24,607    | -75,710   |
|                          | 84A                                                                                                                                                                 | 1,937,200   | 1,648,300     |                               | 238,972                             | 99,507    | -810      |
|                          | 84B                                                                                                                                                                 | 1,949,700   | 1,658,900     |                               | 249,572                             | 110,107   | 9,790     |
|                          | 84C                                                                                                                                                                 | 1,981,300   | 1,685,900     |                               | 276,572                             | 137,107   | 36,790    |
|                          | 84D                                                                                                                                                                 | 1,961,700   | 1,669,200     |                               | 259,872                             | 120,407   | 20,090    |
|                          | 84E                                                                                                                                                                 | 1,936,300   | 1,647,600     |                               | 238,272                             | 98,807    | -1,510    |
|                          | 84F                                                                                                                                                                 | 1,936,900   | 1,648,100     |                               | 238,772                             | 99,307    | -1,010    |
|                          | 112                                                                                                                                                                 | 2,295,400   | 1,952,500     |                               | 543,172                             | 403,707   | 303,390   |
|                          | ※ 상기 추정분담금은 정비계획(변경)에 포함되는 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 향후 조합원분양신청결과, 일반 경기동향, 부동산시장 동향, 공사비 변동 등 제반비용의 확정 등에 따라 변동될 수 있으며 관리처분계획수립시 산정되는 분담금과 차이가 있을 수 있음. |             |               |                               |                                     |           |           |
|                          | ※ 추정분담금 숫자 앞의 “-”는 환급임.                                                                                                                                             |             |               |                               |                                     |           |           |

#### 4. 정비계획 결정(변경)

##### 가. 토지이용계획 (변경)

| 구 분      |            |    | 면적(m <sup>2</sup> ) |          |          | 구성비(%) | 비고 |
|----------|------------|----|---------------------|----------|----------|--------|----|
|          |            |    | 기정                  | 변경       | 변경후      |        |    |
| 합계       |            |    | 28,654.1            |          | 28,654.1 | 100.0  |    |
| 공공<br>시설 | 소계         |    | 2,951.4             | 감) 295.0 | 2,656.4  | 9.3    |    |
|          | 정비<br>기반시설 | 공원 | 2,951.4             | 감) 295.0 | 2,656.4  | 9.3    |    |
| 획지       | 공동주택       |    | 25,702.7            | 증) 295.0 | 25,997.7 | 90.7   |    |

##### 나. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

| 구 분  |       | 면적 (m <sup>2</sup> ) |    |          | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|------|-------|----------------------|----|----------|------------|-----|
|      |       | 기정                   | 변경 | 변경후      |            |     |
| 합 계  |       | 28,654.1             | —  | 28,654.1 | 100.0      |     |
| 주거지역 | 준공업지역 | 28,654.1             | —  | 28,654.1 | 100.0      |     |

##### 다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

###### 1) 공원

###### 가) 공원 결정 조서 (변경)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치               | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |          |         | 최 초<br>결정일                         | 비고 |
|----|------------|-----|------------|-------------------|-----------------------|----------|---------|------------------------------------|----|
|    |            |     |            |                   | 기 정                   | 변 경      | 변경후     |                                    |    |
| 기정 | —          | 공 원 | 소공원        | 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 2,951.4               | 감) 295.0 | 2,656.4 | 서울시고시<br>제2015-216호<br>(2015.7.30) |    |

###### 나) 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                    | 변경사유                                                                                                                                                                            |
|--------|-----|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| —      | 공원  | — 면적 변경<br>: 2,951.4 → 2,656.4 (감 295.0m <sup>2</sup> ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 공원·녹지 확보 기준 해당 없음</li> <li>「준공업지역 종합발전계획」 상 주거재생형은 기반 시설 순부담 해당 없음</li> <li>따라서, 공원 면적을 일부 축소하여 사업성 제고</li> </ul> |

라. 공동이용시설 설치계획 (변경)

| 구분             | 시설의<br>종 류  | 위 치                  | 법 적 기 준                                      | 면적(㎡)   |              |            | 비고   |
|----------------|-------------|----------------------|----------------------------------------------|---------|--------------|------------|------|
|                |             |                      |                                              | 기정      | 변경           | 변경후        |      |
| 관리사무소          |             | 당산동5가<br>7-2번지<br>일원 | 10㎡+(703세대-50세대)×0.05<br>= 42.65㎡ 이상         | 184.4   | 증) 66.2942   | 250.6942   |      |
| 주민<br>공동<br>시설 | 계           | "                    | 703세대×2.5㎡×1.25<br>= 2,196.9㎡ 이상             | 5,149.1 | 증) 2,623.28  | 7,772.3800 |      |
|                |             |                      | (특별건축구역)<br>703세대 ×2.5㎡×1.4<br>= 2,460.5㎡ 이상 |         |              |            |      |
|                | 경비실         | "                    | -                                            | -       | 증) 20.0183   | 20.0183    |      |
|                | 경로당         | "                    | 500~1,000세대 미만<br>: 330㎡ 이상                  | 682.4   | 증) 30.9322   | 713.3322   | 개방   |
|                | 어린이집        | "                    | 500~1,000세대 미만<br>: 330㎡ 이상                  | 663.6   | 감) 133.907   | 529.6935   | 개방   |
|                | 작은도서관       | "                    | 500~1,000세대 미만<br>: 158㎡ 이상                  | 399.6   | 증) 28.6502   | 428.2502   | 개방   |
|                | 다함께<br>돌봄센터 | "                    | 500~1,000세대 미만<br>: 66㎡ 이상                   | -       | 증) 217.5662  | 217.5662   | 개방   |
|                | 주민운동시설      | "                    | -                                            | 300.0   | 감) 229.69    | 70.3100    |      |
|                | 어린이놀이터      | "                    | 200+세대당 1㎡(703세대)<br>= 903.0㎡ 이상             | 910.0   | 감) 5.52      | 904.4800   |      |
|                | 기타공동시설      | "                    | -                                            | 2,193.5 | 증) 2,695.227 | 4,888.7266 | 일부개방 |

- ※ 변경사유 : 유원제일2차아파트 재건축정비사업 사업시행계획인가 고시(서울특별시 영등포구 고시 제2025-39호)에 따른 변경
- ※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용
- ※ 기타공동시설 중 피트니스, 골프연습장, 키즈카페, 독서실( $1,278.23\text{m}^2$ ) 개방
- ※ 개방형 주민공동시설은 공동주택관리법에 따라 지역주민들이 이용 가능한 주민공동시설로 계획하며 사업완료 후에도 개방형 주민공동시설의 운영계획 내용을 포함한 관리규약을 제정하여 지역주민들이 이용할 수 있도록 할 것.

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

| 구분 | 구 역 구 분            |          | 가 구 또는 획 지 구 분 |          | 위 치                 | 정 비 개 량 계 획 (동) |    |    |         |       | 비고 |
|----|--------------------|----------|----------------|----------|---------------------|-----------------|----|----|---------|-------|----|
|    | 명 칭                | 면 적(㎡)   | 명 칭            | 면 적(㎡)   |                     | 계               | 존치 | 개수 | 철거후 신 축 | 철거 이주 |    |
| 기정 | 유원제일2차아파트 재건축 정비구역 | 28,654.1 | 획지①            | 25,702.7 | 영등포구 당산동5가 7-2번지 일원 | 7               | -  | -  | 7       | -     |    |
| 변경 | 유원제일2차아파트 재건축 정비구역 | 28,654.1 | 획지①            | 25,997.7 | 영등포구 당산동5가 7-2번지 일원 | 7               | -  | -  | 7       | -     |    |

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. 건축시설계획 (변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

| 구분                        | 구 역 구 분                      |          | 가구 또는<br>획지 구분                                                    |               | 위 치                       | 주 된<br>용 도          | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)           |            | 최고<br>높이<br>(m)    | 비고 |
|---------------------------|------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------|------------|------------------|------------|--------------------|----|
|                           | 명칭                           | 면적(㎡)    | 명칭                                                                | 면적(㎡)         |                           |                     |            | 정비<br>계획         | 예정법적<br>상한 |                    |    |
| 기정                        | 유원제일2차<br>아파트<br>재건축<br>정비구역 | 28,654.1 | 획지<br>①                                                           | 25,702.7      | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지 일원 | 공동주택<br>및<br>부대복리시설 | 60<br>이하   | 250<br>이하        | 300<br>이하  | 49층/<br>151m<br>이하 |    |
| 변경                        | 유원제일2차<br>아파트<br>재건축<br>정비구역 | 28,654.1 | 획지<br>①                                                           | 25,997.7      | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지 일원 | 공동주택<br>및<br>부대복리시설 | 60<br>이하   | 268.75<br>이하     | 300<br>이하  | 49층/<br>151m<br>이하 |    |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용      |                              |          | 기정                                                                | • 건립규모 및 건설비용 |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 구 분           |                           | 세대수                 | 비 율(%)     | 비고<br>(국민주택규모주택) |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 합 계           |                           | 703                 | 100.00     | 75               |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 60㎡ 이하        |                           | 192                 | 27.3       | 59               |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 60㎡ ~ 85㎡ 이하  |                           | 417                 | 59.3       | 16               |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 85㎡ 초과        |                           | 94                  | 13.4       | —                |            |                    |    |
|                           |                              |          | 변경                                                                | • 건립규모 및 건설비용 |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 구 분           |                           | 세대수                 | 비 율(%)     | 비고<br>(국민주택규모주택) |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 합 계           |                           | 703                 | 100.0      | 48               |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 60㎡ 이하        |                           | 144                 | 20.5       | 39               |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 60㎡ ~ 85㎡ 이하  |                           | 465                 | 66.1       | 9                |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   | 85㎡ 초과        |                           | 94                  | 13.4       | —                |            |                    |    |
|                           |                              |          |                                                                   |               |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
| 심의완화<br>사항                | 예정법정<br>상한용적률                |          | • 국민주택규모주택 건설 완화용적률(50%)<br>－ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택규모주택 건설 |               |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획(건축한계선) |                              |          | • 선유동2로 및 인접대지 경계로부터 6m                                           |               |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
| 기타<br>사항에<br>관한<br>계획     | 공공보행통로                       |          | • 당산생활권중심 지구단위계획구역 ~ 선유동2로 및 소공원 : 폭원 6m                          |               |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
|                           | 차도부속형<br>전면공지                |          | • 선유동2로 변으로부터 6~9m                                                |               |                           |                     |            |                  |            |                    |    |
|                           | 차량출입<br>불허구간                 |          | • 구역 및 소공원 경계로부터 30m                                              |               |                           |                     |            |                  |            |                    |    |

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정(기정)

| 구 분                     | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |           |                  |                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------------|--------------------------|
| 토지이용계획                  | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                                               | 획 지       | 계획 정비기반시설 | 계획 정비기반 시설내국.공유지 | 용도폐지 되는 기존 기반 시설 내 국·공유지 |
|                         | 28,654.1㎡                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25,702.7㎡ | 2,951.4㎡  | —                | —                        |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담률 : 10.3%</li> <li>순부담 = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지<br/>- 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지<br/>= 2,951.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,951.4㎡ (10.3%)</li> </ul>                                                                                              |           |           |                  |                          |
| 기준용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 210%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |           |           |                  |                          |
| 허용용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 = 222% (녹색에너지효율등급 6%, 지능형 건축물 4등급 6%)</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |           |           |                  |                          |
| 개발가능<br>용적률 산정          | <ul style="list-style-type: none"> <li>개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(현금·건축물))<br/>= 222% × (1 + 1.3×1×0.1148 + 0) = 255.14%</li> <li>※ α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적<br/>= 2,951.4㎡ / 25,702.7㎡ = 0.1148</li> <li>정비계획용적률 : 250% 이하</li> </ul> |           |           |                  |                          |

■ 용적률 산정(변경)

| 구 분               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 산 정 내 용                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 토지이용계획            | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 획 지                                                                                           | 계획 정비기반시설 | 계획 정비기반 시설내국.공유지                                                                                                                                                                                                  | 용도폐지 되는 기존 기반 시설 내 국·공유지                    |
|                   | 28,654.1㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25,997.7㎡                                                                                     | 2,656.4㎡  | —                                                                                                                                                                                                                 | —                                           |
| 공공시설부지 제공면적 (순부담) | <ul style="list-style-type: none"><li>순부담률 : 9.27%(2,656.4 ÷ 28,654.1)(의무부담률 없음)</li><li>순부담 = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지 = 2,656.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,656.4㎡ (9.27%)</li></ul>                                                                                                                                                           |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| 기준용적률             | <ul style="list-style-type: none"><li>기준용적률 = 210%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| 허용 용적률            | 인센티브                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>허용용적률 = 230% (공공보행통로 10%, 방재안전 5%, 친환경건축물 6%)</li></ul> |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 구 분                                                                                           | 항 목       |                                                                                                                                                                                                                   | 인센티브                                        |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 보행중심 생활공간 조성                                                                                  | 공공 보행 통로  | <ul style="list-style-type: none"><li>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 = 210% × ( 2,207.0478 /25,997.7) × 1 = 17.8% ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)</li></ul> | 10% 이내 (1,238㎡ 이상 설치시) → 2,207.05㎡ 설치 ⇒ 10% |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 환경 친화 안전한 주거지 조성                                                                              | 방재 안전     | <ul style="list-style-type: none"><li>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li></ul>                                                                          | 5% 이내 ⇒ 5%                                  |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                               | 친환경 건축물   | <ul style="list-style-type: none"><li>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 에너지효율 1++ 3%(6%)</li><li>② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%, 우수 등급 1.5%</li><li>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계 기준 등 관련 기준 변경 시 연동</li></ul>                       | ① 3% + ② 3% = 6%                            |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 합 계                                                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                   | 21% ≒ 20% 적용                                |
|                   | ※ 공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 인센티브 적용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| 사업성 보정 계수         | <ul style="list-style-type: none"><li>공시지가 보정계수 : 서울시 평균 공시지가 8,043,979원 (2025.01), 유원제일2차 공시지가 5,711,000원 (2025.01) 8,043,979 ÷ 5,711,000 = 1.408(소수점 셋째자리에서 올림) ≒ 1.41 적용</li><li>※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용</li><li>※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함</li><li>※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음</li></ul> |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| 최대허용 용적률          | <ul style="list-style-type: none"><li>인센티브 × 공시지가 보정계수 = 20% × 1.41 = 28.2%</li><li>최대 허용용적률 = 28.2% 적용 ( 210% + 28.2% = 238.2%)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| 개발가능 용적률 산정       | <ul style="list-style-type: none"><li>개발가능용적률 = 최대허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × a(토지) + 0.7 × a(현금·건축물)) = 238.2% + (230% × 1.3 × 1 × 0.1022 + 0) = 268.75%</li></ul>                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
|                   | <div>※ a(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,656.4㎡ / 25,997.7㎡ = 0.1022</div> <ul style="list-style-type: none"><li>정비계획용적률 = 268.75% 이하 (상한용적률 산정 적용)</li></ul>                                                                                                                                                                                 |                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                             |

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

| 구분 | 구역구분                         |          | 획지  |                   |          | 비고            |
|----|------------------------------|----------|-----|-------------------|----------|---------------|
|    | 명칭                           | 면적(㎡)    | 명칭  | 위치                | 면적(㎡)    |               |
| 기정 | 유원제일<br>2차아파트<br>재건축<br>정비사업 | 28,654.1 | 획지1 | 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 25,702.7 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| 변경 | 유원제일<br>2차아파트<br>재건축<br>정비사업 | 28,654.1 | 획지1 | 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 25,997.7 | 공동주택 및 부대복리시설 |

자. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

1) 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획

| 구 분                         |                 | 산 정 내 용                            |          |    |     |    |           |             | 비고             |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------------|----------|----|-----|----|-----------|-------------|----------------|
| 재건축<br>국민주택<br>규모주택<br>의무면적 | 용적률 증가분         | • 31.25%(300% - 268.75%)           |          |    |     |    |           |             |                |
|                             | 증가된 용적률의<br>50% | • 15.625%(31.25% × 0.5)            |          |    |     |    |           |             |                |
|                             | 의무 연면적          | • 4,062.1㎡ 이상 (25,997.7 × 15.625%) |          |    |     |    |           |             |                |
| 국민주택규모주택<br>확보계획            | 기정              | 건립 위치                              | 부지면적(㎡)  | 동수 | 세대수 |    | 세대규모(공급)  | 비고(연면적)     | 의무<br>이상<br>확보 |
|                             |                 | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지일원           | 25,702.7 | -  | 계   | 75 | -         | 6,436.73㎡   |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 59A | 59 | 81.55㎡    | 4,811.45㎡   |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 74A | 16 | 101.58㎡   | 1,625.28㎡   |                |
|                             | 변경              | 건립 위치                              | 부지면적(㎡)  | 동수 | 세대수 |    | 세대규모(공급)  | 비고(연면적)     | 의무<br>이상<br>확보 |
|                             |                 | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지일원           | 25,997.7 | -  | 계   | 48 | -         | 4,083.6231㎡ |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 59A | 24 | 80.3199㎡  | 1,927.6776㎡ |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 59B | 8  | 81.4602㎡  | 651.6816㎡   |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 59C | 7  | 82.0622㎡  | 574.4354㎡   |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 74A | 8  | 102.1867㎡ | 817.4936㎡   |                |
|                             |                 |                                    |          |    | 84F | 1  | 112.3349㎡ | 112.3349㎡   |                |

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음



#### IV. 지구단위계획에 관한 사항

##### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

| 구 분 | 구역명                              | 위치                     | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |          | 비 고 |
|-----|----------------------------------|------------------------|---------------------|----|----------|-----|
|     |                                  |                        | 기정                  | 변경 | 변경후      |     |
| 기정  | 유원제일2차아파트<br>재건축정비사업<br>지구단위계획구역 | 영등포구<br>당산동5가 7-2번지 일원 | 28,654.1            | —  | 28,654.1 | —   |

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경없음

| 구 분  |       | 면적 (m <sup>2</sup> ) |    |          | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|------|-------|----------------------|----|----------|------------|-----|
|      |       | 기정                   | 변경 | 변경후      |            |     |
| 합 계  |       | 28,654.1             | —  | 28,654.1 | 100.0      |     |
| 주거지역 | 준공업지역 | 28,654.1             | —  | 28,654.1 | 100.0      |     |

다. 기반시설 결정조서(변경)

##### 1) 공원

가) 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치               | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |          |         | 최 초<br>결정일                       | 비고 |
|----|------------|-----|------------|-------------------|-----------------------|----------|---------|----------------------------------|----|
|    |            |     |            |                   | 기 정                   | 변 경      | 변경후     |                                  |    |
| 기정 | —          | 공 원 | 소공원        | 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 2,951.4               | 감) 295.0 | 2,656.4 | 서울시고시<br>제2015-216호<br>(15.7.30) |    |

나) 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                    | 변경사유                                                                                                                                                                           |
|--------|-----|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| —      | 공원  | — 면적 변경<br>: 2,951.4 → 2,656.4 (감 295.0m <sup>2</sup> ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 공원·녹지 확보 기준 해당 없음</li> <li>「준공업지역 종합발전계획」 상 주거재생형은 기반시설 순부담 해당 없음</li> <li>따라서, 공원 면적을 일부 축소하여 사업성 제고</li> </ul> |

## 2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

### 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 구역구분              |          | 획지  |                |          | 비고            |
|----|-------------------|----------|-----|----------------|----------|---------------|
|    | 명칭                | 면적(㎡)    | 명칭  | 위치             | 면적(㎡)    |               |
| 기정 | 유원제일2차아파트 재건축정비사업 | 28,654.1 | 획지1 | 당산동5가 7-2번지 일원 | 25,702.7 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| 변경 | 유원제일2차아파트 재건축정비사업 | 28,654.1 | 획지1 | 당산동5가 7-2번지 일원 | 25,997.7 | 공동주택 및 부대복리시설 |

### 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

#### 1) 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 명칭  |      | 용도                                                                                                                    | 비고 |
|----|-----|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 획지1 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설(업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등)</li> </ul> | —  |
|    |     | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 외의 용도</li> </ul>                                                          | —  |

#### 2) 건폐율 계획 : 변경없음

| 구분 | 명칭  | 건폐율    | 비고    |
|----|-----|--------|-------|
| 기정 | 획지1 | 60% 이하 | 준공업지역 |

#### 3) 용적률 계획

| 구분 | 명칭  | 용적률  |      |         |      | 비고 |
|----|-----|------|------|---------|------|----|
|    |     | 기준   | 허용   | 상한      |      |    |
|    |     |      |      | 상한      | 법정상한 |    |
| 기정 | 획지1 | 210% | 222% | 250%    | 300% |    |
| 변경 | 획지1 | 210% | 230% | 268.75% | 300% |    |

#### ■ 허용용적률 인센티브 사항

| 구분 | 명칭  | 인센티브 사항                                                                                                                                  | 비고 |
|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 획지1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹색에너지효율등급 6%</li> <li>지능형 건축물 4등급 6%</li> </ul>                                                   |    |
| 변경 | 획지1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 10%</li> <li>방재안전 : 5%</li> <li>친환경 건축물 에너지효율 1++ 3%</li> <li>녹색건축 인증 최우수 등급 3%</li> </ul> |    |

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

4) 높이 계획 : 변경없음

| 구분 | 명칭  | 용도지역  | 높이기준            | 비고 |
|----|-----|-------|-----------------|----|
| 기정 | 획지1 | 준공업지역 | 151m 이하 / 49층이하 | -  |

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

| 구분    | 적용위치         | 계획내용    | 비고 |
|-------|--------------|---------|----|
| 건축한계선 | 선유동2로 및 인접대지 | • 폭원 6m |    |

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구분     | 적용위치                                                 | 계획내용      | 비고          |
|--------|------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| 전면공지   | 차도부속형                                                | • 선유동2로 변 | • 폭원 : 6~9m |
| 공공보행통로 | • 획지1 공동주택사업부지 내<br>(당산생활권중심 지구단위계획구역 ~ 선유동2로 및 소공원) | • 폭원 : 6m |             |

■ 교통처리계획에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구분        | 적용위치    | 계획내용                 | 비고 |
|-----------|---------|----------------------|----|
| 차량출입 허용구간 | • 선유동2로 | • 주출입구 1개소 계획        |    |
| 차량출입 불허구간 | • 선유동2로 | • 구역 및 소공원 경계로부터 30m |    |

■ 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획 : 변경

| 구 분                     |                 | 산 정 내 용                            |                           |          |    |     |    |           |             | 비고             |
|-------------------------|-----------------|------------------------------------|---------------------------|----------|----|-----|----|-----------|-------------|----------------|
| 재건축<br>국민주택규모주택<br>의무면적 | 용적률 증가분         | • 31.25%(300% - 268.75%)           |                           |          |    |     |    |           |             |                |
|                         | 증가된 용적률의<br>50% | • 15.625%(31.25% × 0.5)            |                           |          |    |     |    |           |             |                |
|                         | 의무 연면적          | • 4,062.1㎡ 이상 (25,997.7 × 15.625%) |                           |          |    |     |    |           |             |                |
| 국민주택규모주택<br>확보계획        |                 | 기정                                 | 건립 위치                     | 부지면적(㎡)  | 동수 | 세대수 |    | 세대규모(공급)  | 비고(연면적)     | 의무<br>이상<br>확보 |
|                         |                 |                                    | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지 일원 | 25,702.7 | -  | 계   | 75 | -         | 6,436.73㎡   |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 59A | 59 | 81.55㎡    | 4,811.45㎡   |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 74A | 16 | 101.58㎡   | 1,625.28㎡   |                |
|                         |                 | 변경                                 | 건립 위치                     | 부지면적(㎡)  | 동수 | 세대수 |    | 세대규모(공급)  | 비고(연면적)     | 의무<br>이상<br>확보 |
|                         |                 |                                    | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지 일원 | 25,997.7 | -  | 계   | 48 | -         | 4,083.6231㎡ |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 59A | 24 | 80.3199㎡  | 1,927.6776㎡ |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 59B | 8  | 81.4602㎡  | 651.6816㎡   |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 59C | 7  | 82.0622㎡  | 574.4354㎡   |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 74A | 8  | 102.1867㎡ | 817.4936㎡   |                |
|                         |                 |                                    |                           |          |    | 84F | 1  | 112.3349㎡ | 112.3349㎡   |                |

■ 환경성검토

| 검토항목 |           | 목표기준               | 준수여부 | 현황 및 검토결과                                                                                       | 계획에의 반영사항                                                            | 비고 |
|------|-----------|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 자연환경 | 생태면적률     | 30% 이상             | ○    | • 생태면적률 35.46%로 계획                                                                              | • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 틈새 투수포장 적용                                   |    |
|      | 녹지네트워크    | 녹지평가지표 I           | ○    | • 공원 및 녹지 없음                                                                                    | • 구역면적의 9.3% 소공원 계획<br>• 대지면적의 35.46% 조경녹지 계획                        |    |
|      | 지형변동      | 절·성토비율 20% 미만      | ○    | • 평지로써, 현재에도 아파트로 사용되고 있어 절성토의 차이가 거의 없음                                                        | • 지형에 순응한 계획 수립                                                      |    |
|      |           | 지형변동 비율 30% 미만     | ○    | • 평지로써, 지형변동 없음                                                                                 | • 지형에 순응한 계획 수립                                                      |    |
|      |           | 지하수위보전             | ○    | • 현재 지하공간이용과 유사하여 지하수 유출은 없을 것으로 판단                                                             | • 지하공간을 최소화하고, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위 유지                                  |    |
|      | 비오톱       | 3등급                | ○    | • 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨                                                              | • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화                                       |    |
| 생활환경 | 일조        | 연속 2시간 확보          | ○    | • 연평균 일조 1,902.4시간이며, 주변시설에 대한 일조영향이 없는 지역으로 예측                                                 | • 9시~15시 사이 연속 2시간 일조 가능토록 배치                                        |    |
|      | 바람 및 미기후  | 바람길 확보             | ○    | • 현재 관상형 아파트로 사용되고 있어 한강 및 안양천에서 불어오는 바람이 원활치 않음                                                | • 주동을 탑상형과 관상형의 적절한 배치로 찬바람 유입 유도                                    |    |
|      | 에너지       | 에너지절약 계획수립         | ○    | • 향후 사업계획 승인시, 에너지 절약계획서 작성                                                                     | • 에너지절약형 설비기기 도입                                                     |    |
|      |           | 신재생에너지 사용          | ○    | • 추후 건축심의를 통하여 적정규모의 배치가 가능한 신재생에너지 도입                                                          | • 태양광 발전시스템 및 태양열 급탕 시스템 도입                                          |    |
|      | 경관        | Sky-line 보전        | ○    | • 반경 250m 이내 고층 아파트 및 업무시설 위치                                                                   | • 주변지역과 조화되는 Sky-line 계획수립                                           |    |
|      |           | 조망권 확보             | ○    | • 대상지 남측 일부 단독주택주거지 위치                                                                          | • 현재 관상형 주동을 일부 탑상형으로 배치하여 조망권 확보                                    |    |
|      |           | 가로녹시율 35%          | ○    | • 기존 수목 등을 이용하여 가로 녹시율 35% 이상 확보토록 함                                                            | • 보도, 공공보행통로, 단지내 보행 공간 등에 충분한 수목식재                                  |    |
|      |           | 입면차폐도 35m 이하       | ○    | • 이면도로변에 입지<br>• 입면차폐도 31m                                                                      | • 인동간격 최대 확보 및 건축물 입면차폐도 최소화                                         |    |
|      | 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보       | ○    | • 주변지역에 휴식·여가공간 부족<br>• 당해 대상지에 조성 필요                                                           | • 대상지 내 소공원 및 커뮤니티 시설 조성                                             |    |
|      | 보행친화 공간   | 보행자전용도로 계획수립       | ○    | • 주변지역 학교입지 등 보행안전을 위한 보행자전용도로 검토                                                               | • 6m 폭의 공공보행통로 설치                                                    |    |
|      |           | 자전거전용도로 계획수립       | X    | • 부지면적이 작고, 주변지역과 연계되는 자전거도로가 없어 자전거도로 확보에 한계가 있음                                               | • 미적용                                                                |    |
|      |           | 자전거보관소 15대/100unit | X    | • 자전거도로 미계획에 따라 자전거 보관소 설치도 미고려                                                                 | • 미적용                                                                |    |
| 추가   | 소음·진동     | -                  | ○    | • 소음측정 결과, 주간 71.0~73.4dB, 야간 69.4~70.0dB로 소음환경 기준을 상회<br>• 진동 측정결과, 주·야간 25.0dB 이하로 중온한 환경을 유지 | • 공사시, 가설방음판넬 설치<br>• 공사운행차량 및 공사작업 시간조정                             |    |
|      | 폐기물       | -                  | ○    | • 공사시 생활폐기물 및 분노 발생<br>• 공사장비 가동에 따른 폐유 발생                                                      | • 작업장 내 분리수거용기 및 간이 화장실 설치<br>• 공사장비로 인한 폐유가 발생치 않도록 감독관리 및 폐유저장소 설치 |    |

## VI. 관련도면

- 정비계획 결정도 (변경없음)
- 토지이용계획도 (기정/변경)
- 용도지역 결정도 (변경없음)
- 도시기반시설 결정도 (기정/변경)
- 가구 및 획지계획도 (기정/변경)
- 건축배치도(안)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로  
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

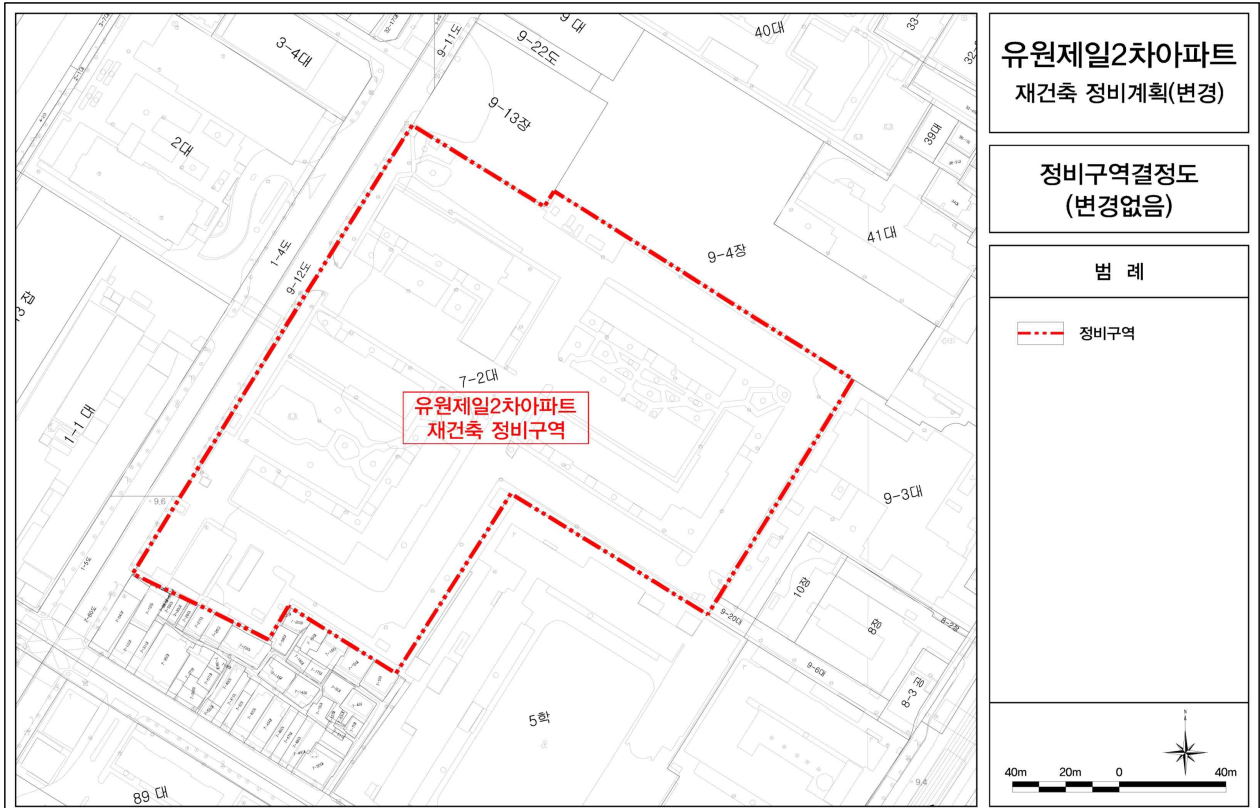
## VII. 정비계획 수립 도서 : 생략

VIII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구 재건축사업과(☎02-2670-3501)에  
관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

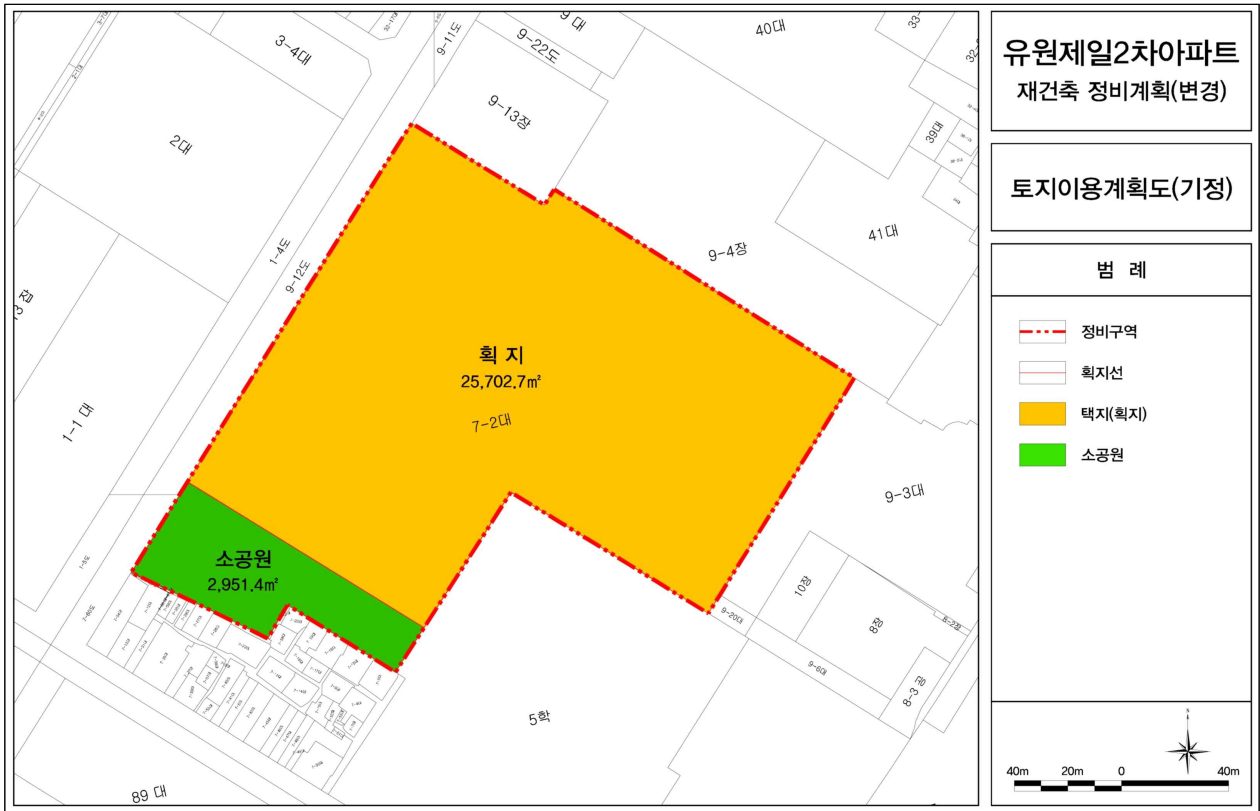
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니  
참고하시기 바랍니다.

[붙임]

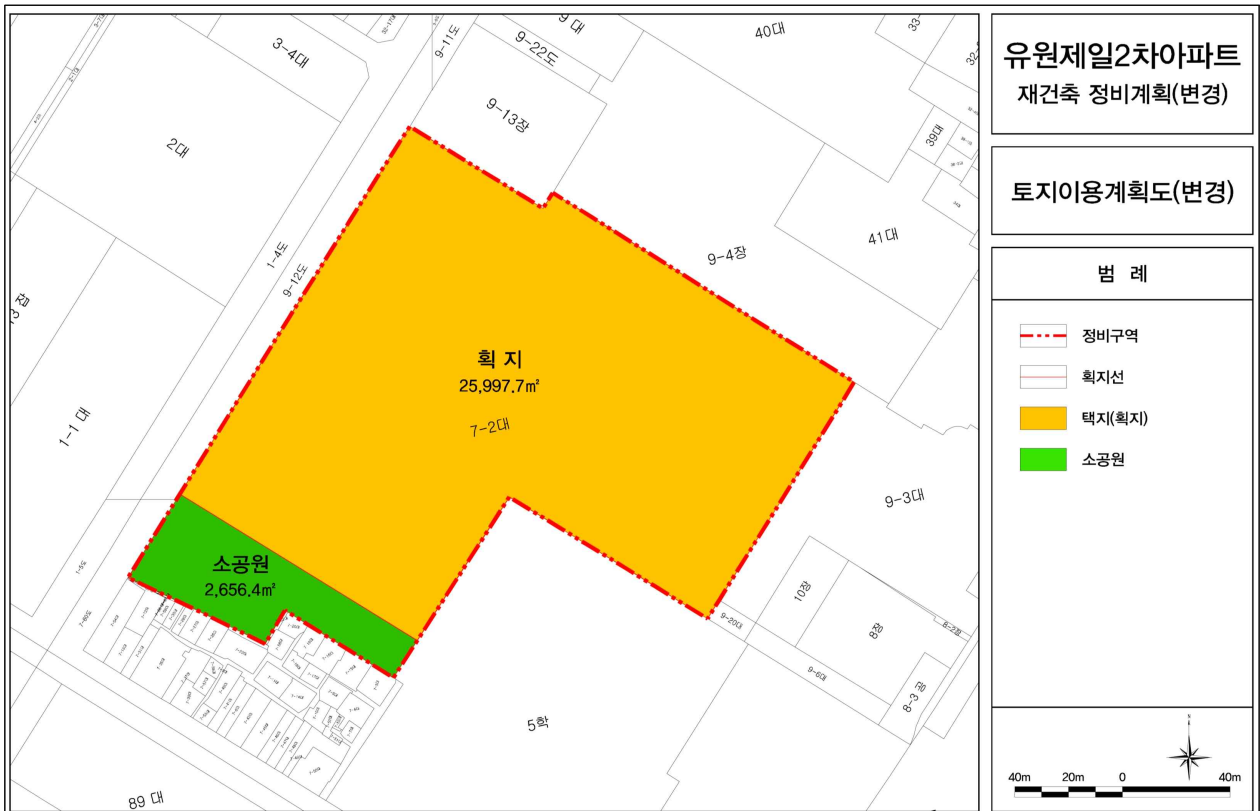
■ 정비구역 결정도(변경없음)



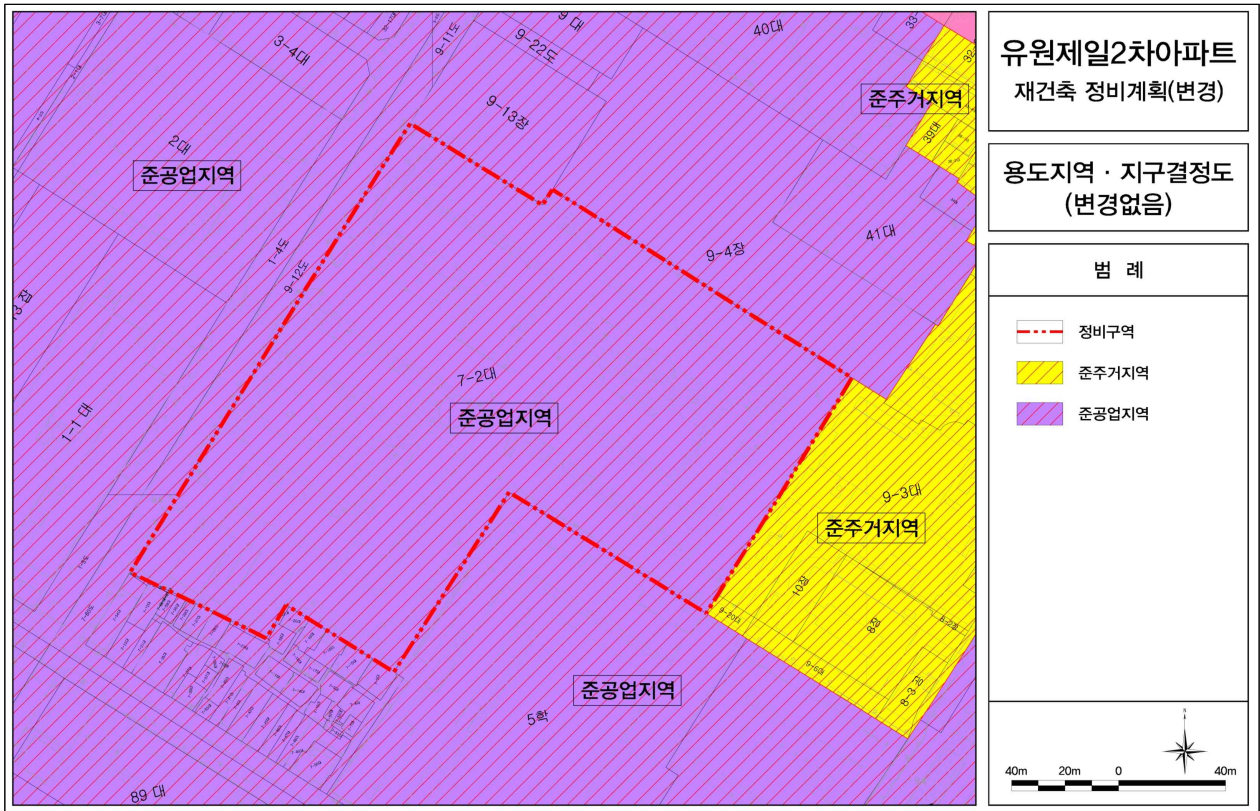
■ 토지이용계획도(기정)



■ 토지이용계획도(변경)

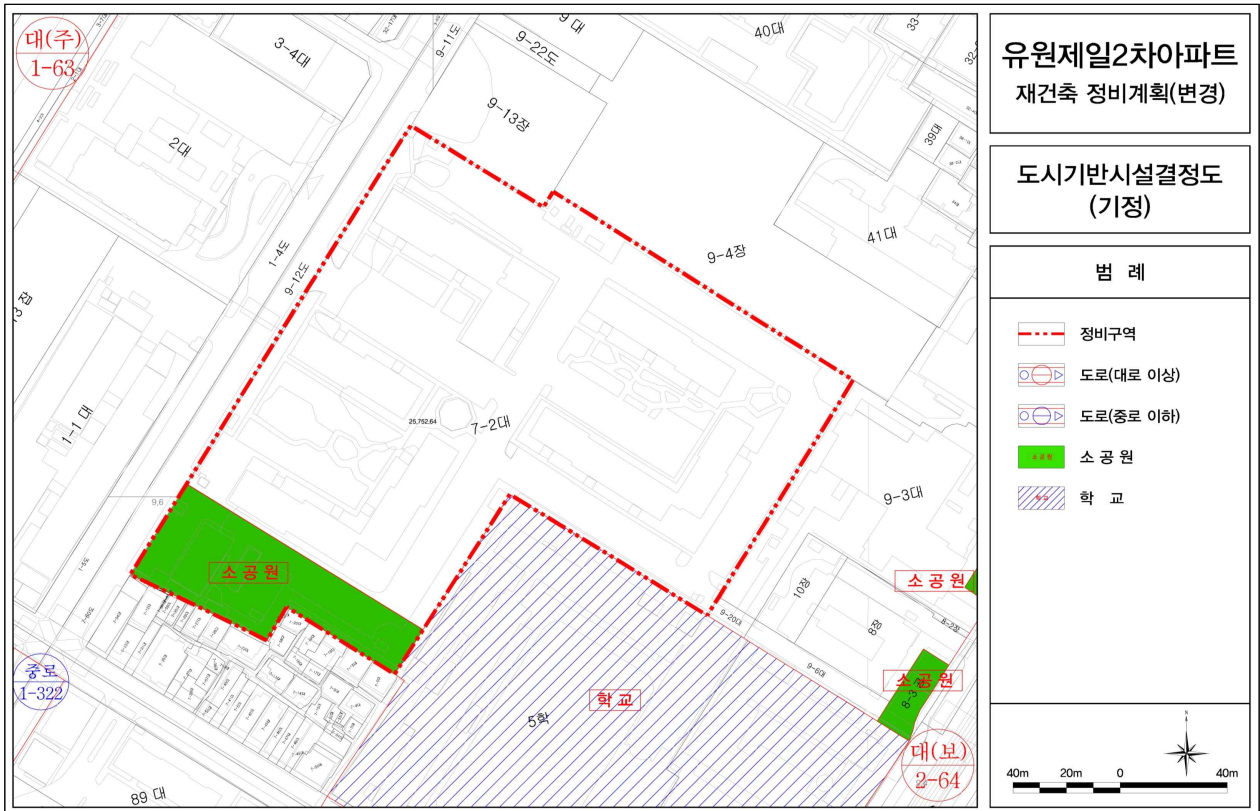


■ 용도지역 결정도(변경없음)

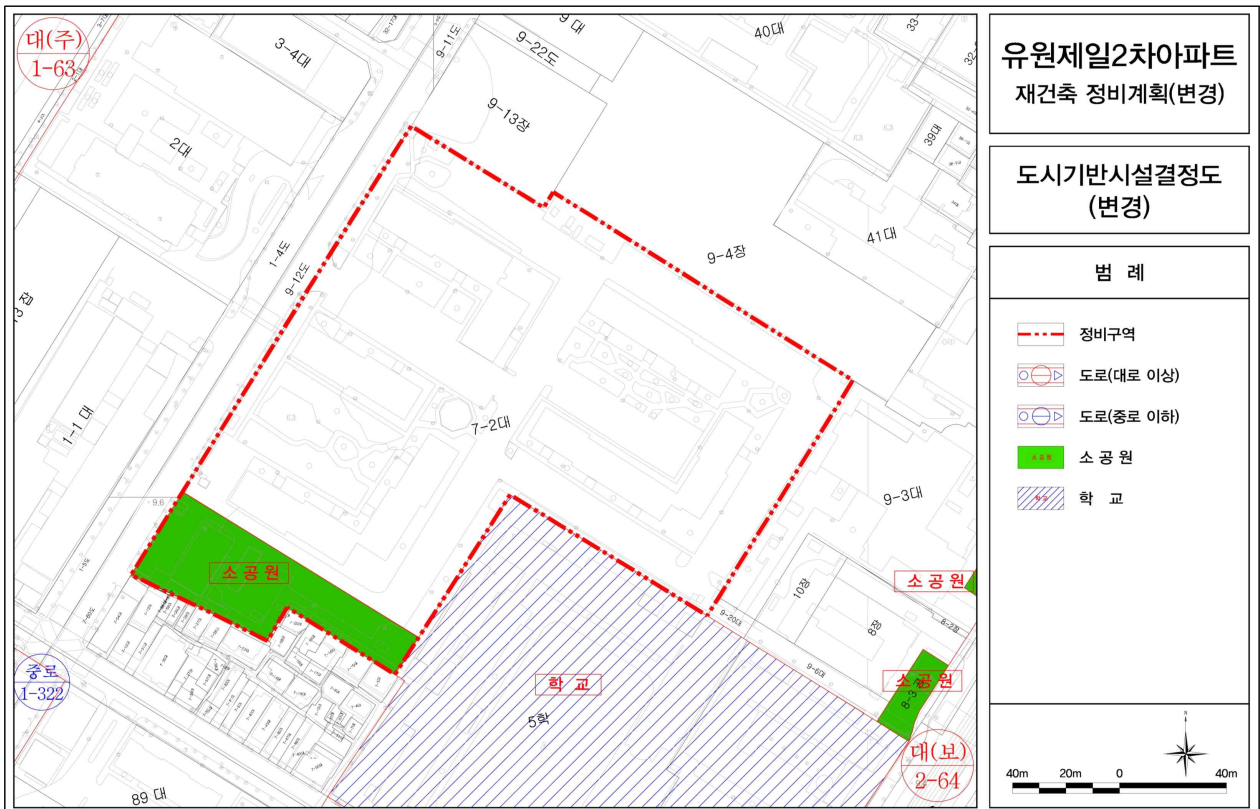




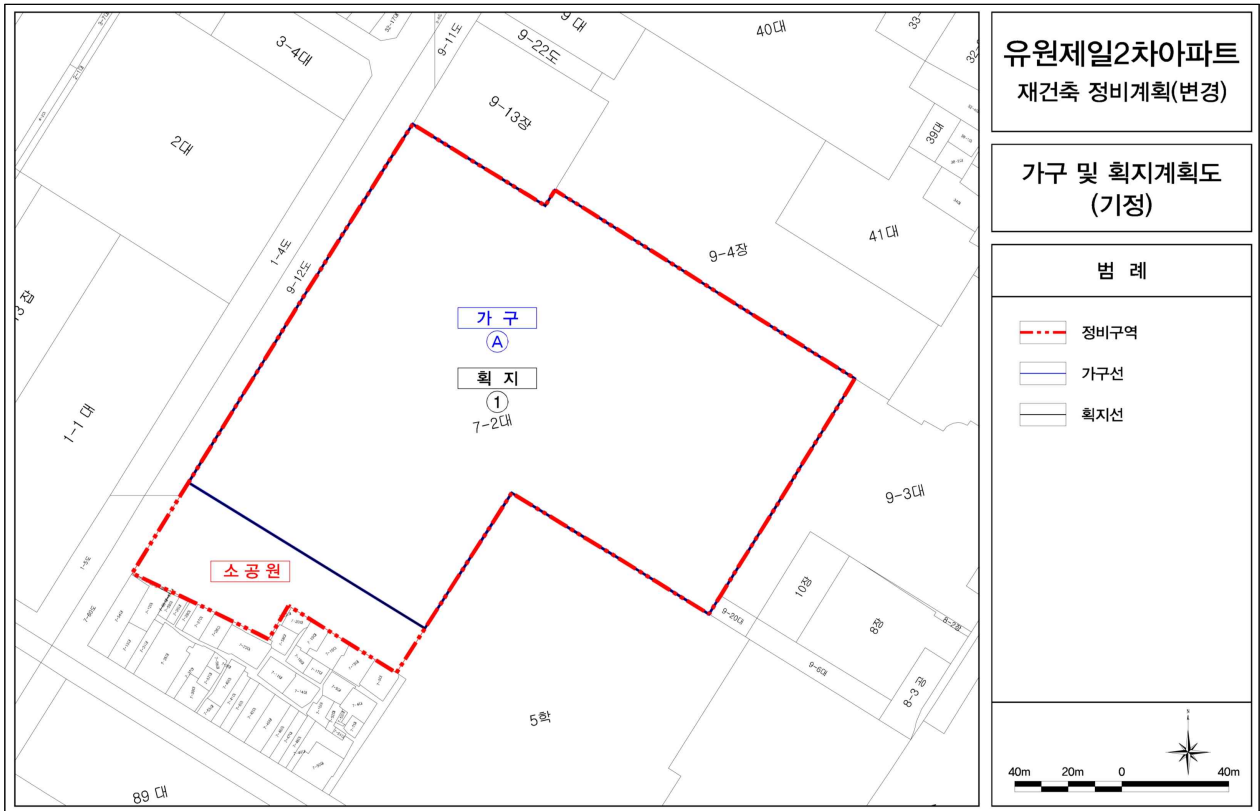
■ 도시기반시설 결정도(기정)



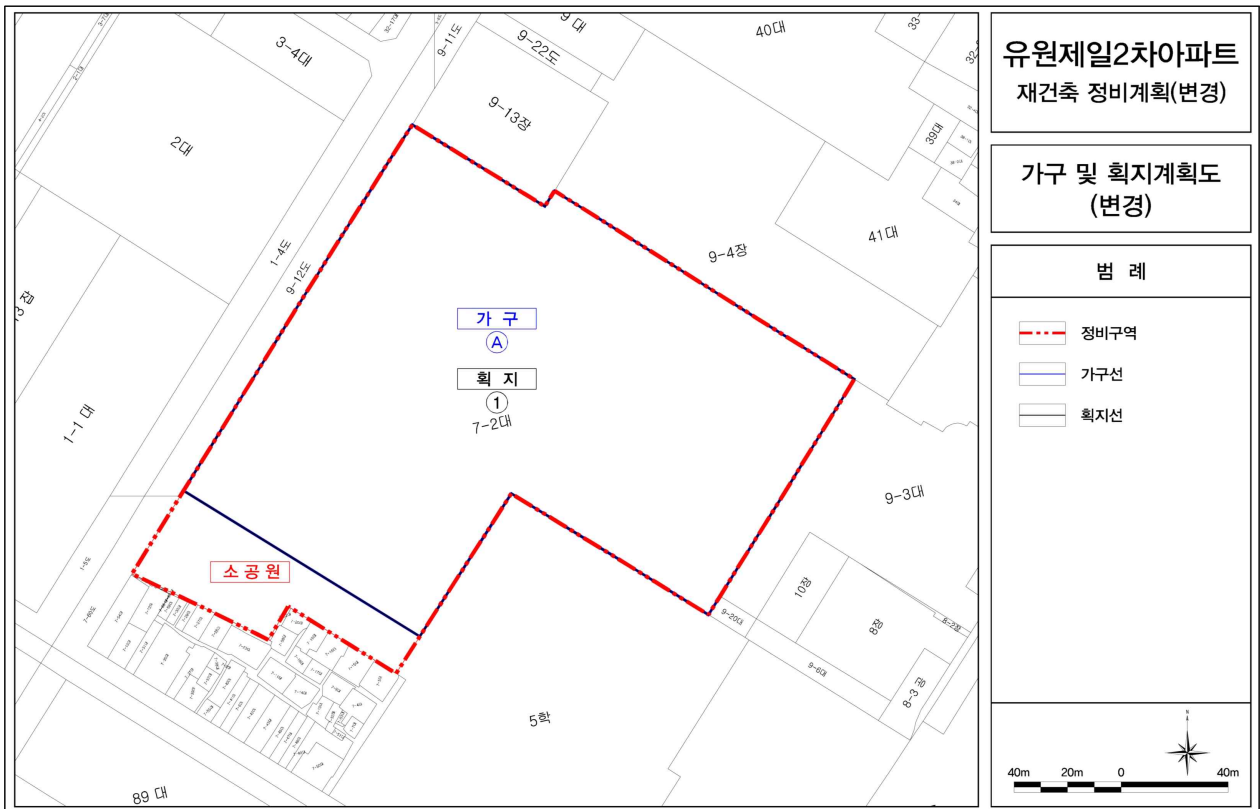
■ 도시기반시설 결정도(변경)



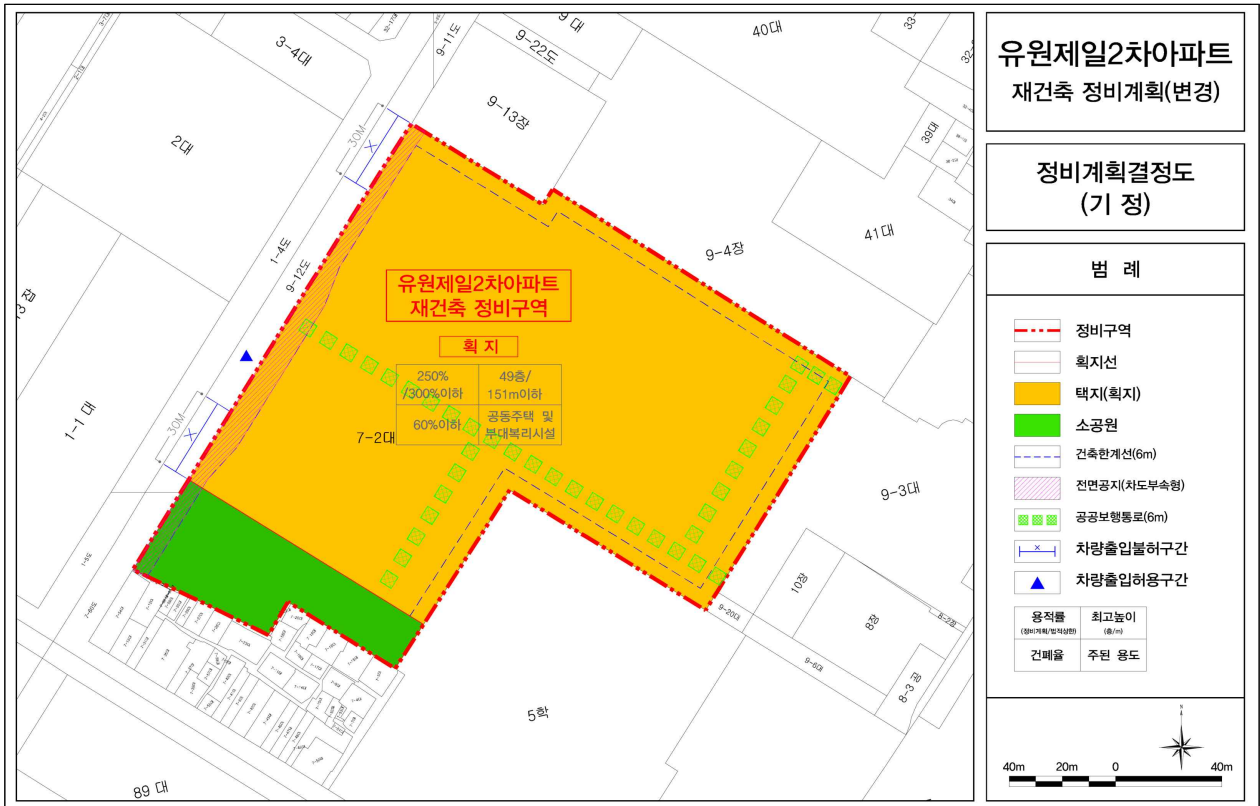
■ 가구 및 획지계획도(기정)



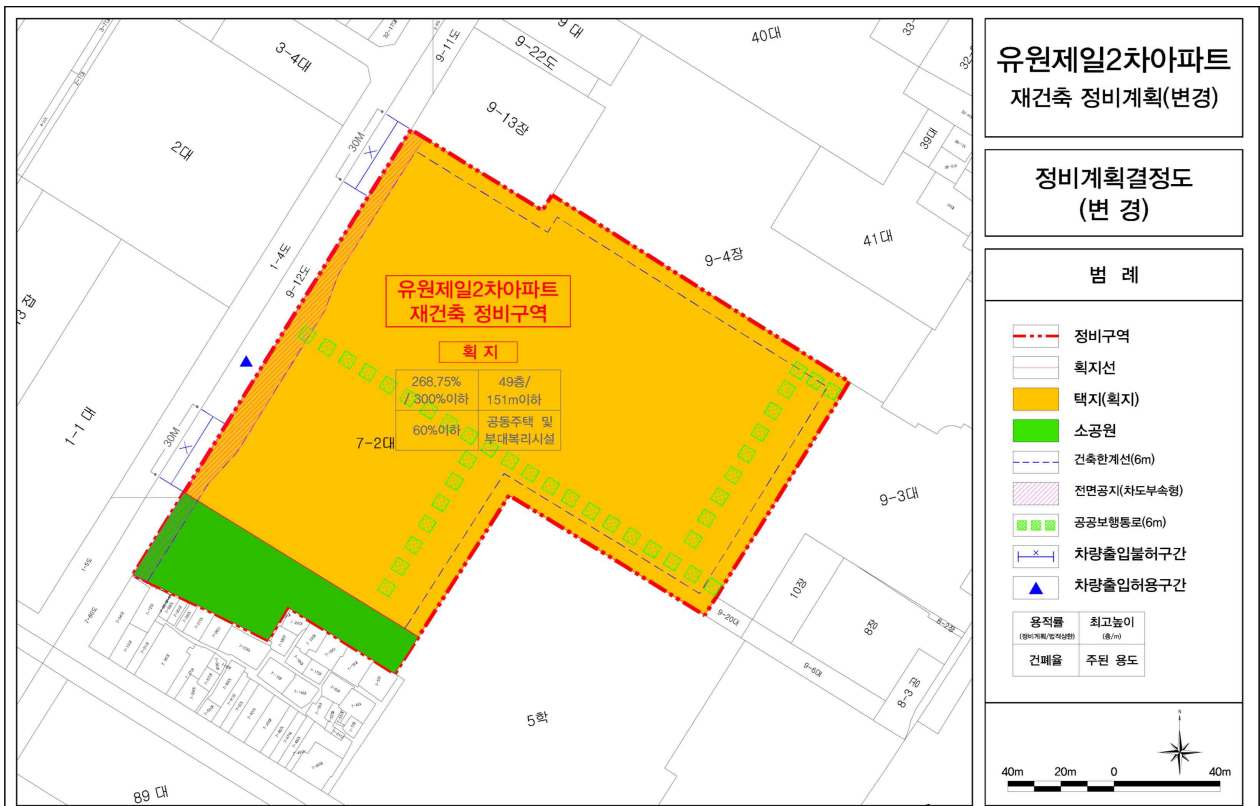
■ 가구 및 획지계획도(변경)



## ■ 정비계획 결정도(기정)



## ■ 정비계획 결정도(변경)



## ■ 건축배치도(안)

