

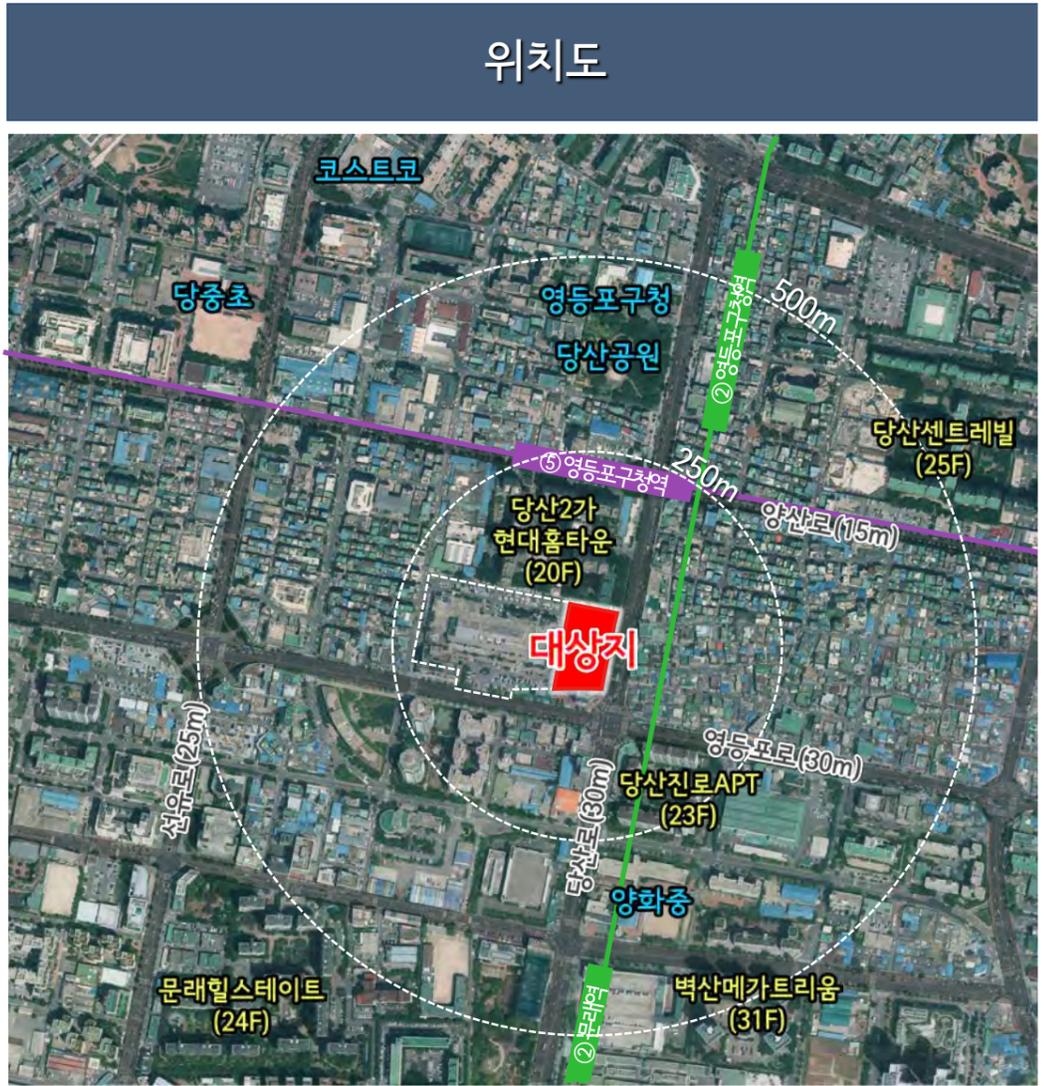
**영등포구 당산동2가 기업형임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획 승인(안)**

- 영등포구 당산동2가 45-5 -

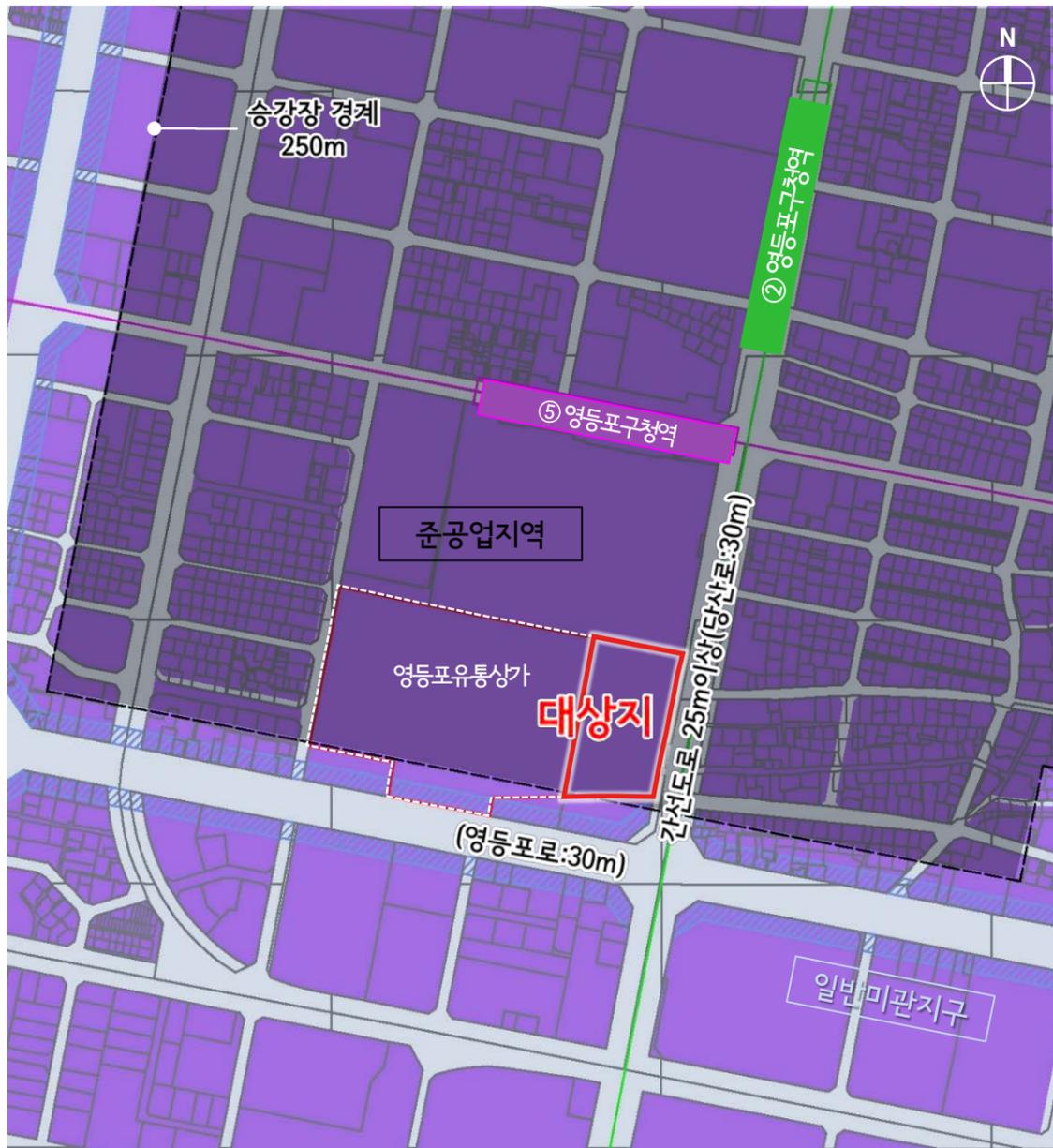
2018. 03.

계획의 개요

제안사유	
<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 2호선과 5호선(영등포구청역)이 교차하는 대중교통중심 역세권으로서, 청년을 위한 임대주택 공급 및 계획적인 역세권 개발을 유도하기 위하여 기업형임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획 승인을 제안함 	
위치	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 당산동2가 45-5번지
면적	<ul style="list-style-type: none"> 6,316.4㎡
도시관리계획	<ul style="list-style-type: none"> 준공업지역 도시계획시설(유통업무설비, 28,070.5㎡)



사업요건 검토



■ 역세권 청년주택 사업요건

<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 	O	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 신설
<ul style="list-style-type: none"> 대중교통중심 역세권 <ul style="list-style-type: none"> - 교차역세권 - 버스전용차로 위치 - 25m이상 도로 위치 	O	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구청역(2호선, 5호선) 30m도로(당산로)
<ul style="list-style-type: none"> 진출입도로 : 6m 이상 	O	<ul style="list-style-type: none"> 30m도로(당산로)
<ul style="list-style-type: none"> 노후도 : 50% 이상 * 연면적이 5천㎡ 이하 및 부지면적 2배 이하 시 노후도 미 적용 	O	<ul style="list-style-type: none"> 연 면 적 : 4,887.9㎡ 부지 면적 : 6,316.4㎡

■ 기업형임대주택 공급촉진지구 지정요건

<ul style="list-style-type: none"> 부지규모 5,000㎡ 이상 	O	6,316.4㎡
<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 300호 이상 	O	약 459호

역세권 청년주택 사업요건 충족
("준공업지역" 역세권청년주택 건립)

대상지 전경



추진 경위

1977. 08. 09.	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(유통업무설비) 결정(변경)(서울특별시고시 제272호) · 기정 : 경인화물자동차정류장(16,024.8㎡) → · 변경 : 유통업무설비(28,524㎡)
1985. 05. 23.	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(유통업무설비 세부시설) 결정(서울특별시고시 제332호)
2007. 10. 11.	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(유통업무설비) 및 세부시설조성계획 결정(변경)(서울특별시고시 제2007-352호)
2008. 05. 29.	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(유통업무설비) 실시계획(변경) 인가 (영등포구고시 제2008-33호) 2009.06.05. 건축물 사용승인(연면적 4,887.9㎡, 건폐율 28.1%, 용적률 72.4%)
2017. 11. 10	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 당산동2가 기업형임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인 관련 주민제안
2017. 11. 23	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 당산동2가 기업형임대주택(역세권 청년주택) 통합심의위원회 사전자문

기업형임대주택 공급촉진지구 지정 및 지구계획 결정(안)

1 기업형임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정 : 신설

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	영등포 당산동2가 기업형임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	영등포구 당산동2가 45-5	-	증) 6,316.4	6,316.4	-

2 도시관리계획 결정

(1) 용도지역·지구 결정 : 변경 없음

① 용도지역 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
준공업지역	6,316.4	-	6,316.4	100.0	-

(2) 도시계획시설(유통업무설비) 결정(변경)

① 유통업무설비 결정(변경) 조서(안)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	유통업무설비	당산동2가 30-2, 45-5 번지	28,070.5	-	28,070.5	1977.08.09 (서고시 제272호)	공간적범위 결정 (당산동 2가 45-5)

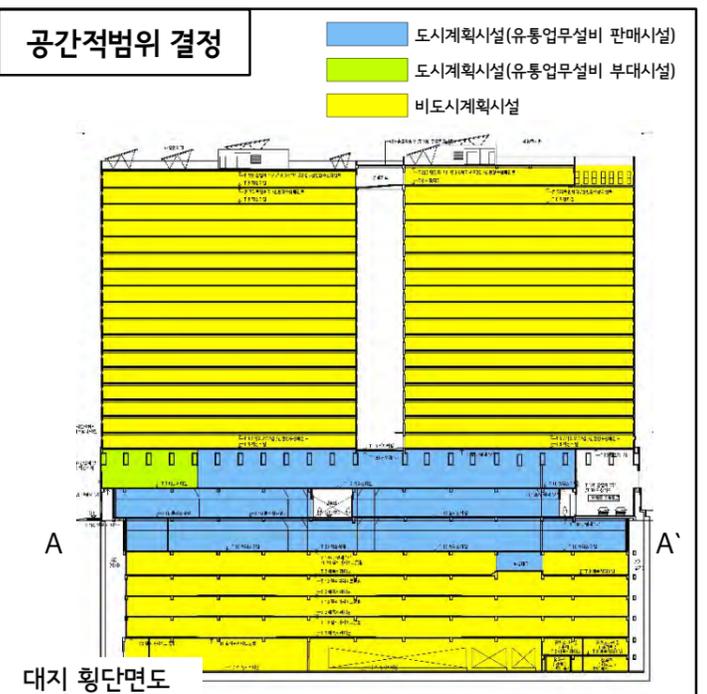
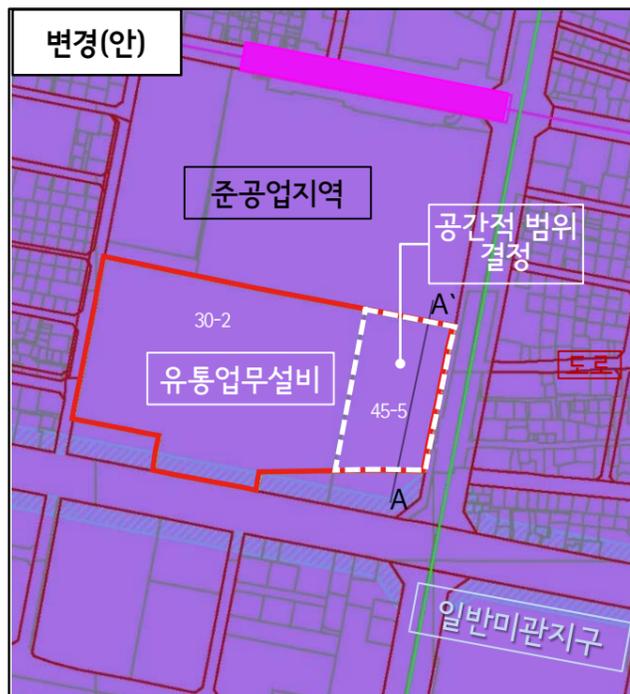
② 유통업무설비 공간적범위 결정조서(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	공간적범위			최초 결정일	비고	
				구분	기정	변경			변경후
신설	-	유통 업무 설비	영등포구 당산동2가 45-5	면적(㎡)	-	증)6,316.4	6,316.4	서고시 제272호 (1977.8.9)	유통업무설비 2차 부지 (당산동 2가 45-5, 6,316.4㎡)에 대한 공간적 범위 결정
				높이(m)	-	F.L -10m ~ +13m 지하2층 일부 지하1층 전부 지상1층 전부 지상2층 일부	F.L -10m ~ +13m 지하2층 일부 지하1층 전부 지상1층 전부 지상2층 일부		

<도시관리계획 결정도(기정)>



<도시관리계획 결정도(변경)>



③ 지구단위계획 결정(안)

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	영등포 당산동2가 기업형임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	영등포구 당산동2가 45-5	-	증) 6,316.4	6,316.4	-

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

- ① 용도지역·지구 결정 조서 : 변경 없음
- ② 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서 : 변경

가. 유통업무설비 결정(변경) 조서(안)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	유통업무설비	당산동2가 30-2, 45-5 번지	28,070.5	-	28,070.5	1977.08.09 (서고시 제272호)	공간적범위 결정 (당산동 2가 45-5)

③ 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 획지에 관한 결정조서

구분	획지명	획지번호	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	영등포 당산동2가 기업형임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	1	영등포구 당산 동2가 45-5	-	증) 6,316.4	6,316.4	-

④ 건축물에 관한 사항

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	계획 내용	비고
용도	지정용도(A) · 공동주택(주거복합) 주1) · 판매시설	· 공동주택(지상3층 이상) · 판매시설은 유통업무설비에 포함(지하2층 ~ 지상2층)
	권장용도(B) · 공공업무시설, 문화 및 집회시설(공연장, 전시장 등)	
	불허용도(C) · 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 자동차 관련시설(주차장 제외) · 근린생활시설 중 단란주점, 안마 시술소 및 취락시설, 숙박시설 등 주거환경저해용도 불가	· 동물 및 식물 관련 시설 · 교정 및 군사시설

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한조례」 제2조제3호 및 제4호, 제6호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나. 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정 조서

구분	계획 내용	비고
건폐율	· 60% 이하	
용적률	· 기본용적률 : 400% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
높이	· 70m 이하	

다. 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정 조서

구분		내용	계획사항	완화내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공비율	· 공공기여율 20%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 - 준공업지역 기본용적률 적용 : 10% - 도시계획시설(유통업무설비) 변경 : 10%	· 공공기여 총 20.06%(1,267.57㎡) - 공공임대주택 부속토지 : 14.70% - 공공시설 건축비환산 및 부속토지 : 5.37%	기본용적률 400% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	· 15%미만(가로변 비주거 설치 의무) - 관련 위원회 심의를 거쳐 비주거비율 초과 설치 가능	· 28.7% : 도시계획시설 고려		
	주거비율	· 제한 없음			
주거	공공임대:민간임대	· 15% : 85%	· 21.6% : 78.4%		
주택건설 비중	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택 및 민간임대주택 - 17.69㎡, 26.72㎡, 33.10㎡, 41.13㎡		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	· 2가지 사항 이행		

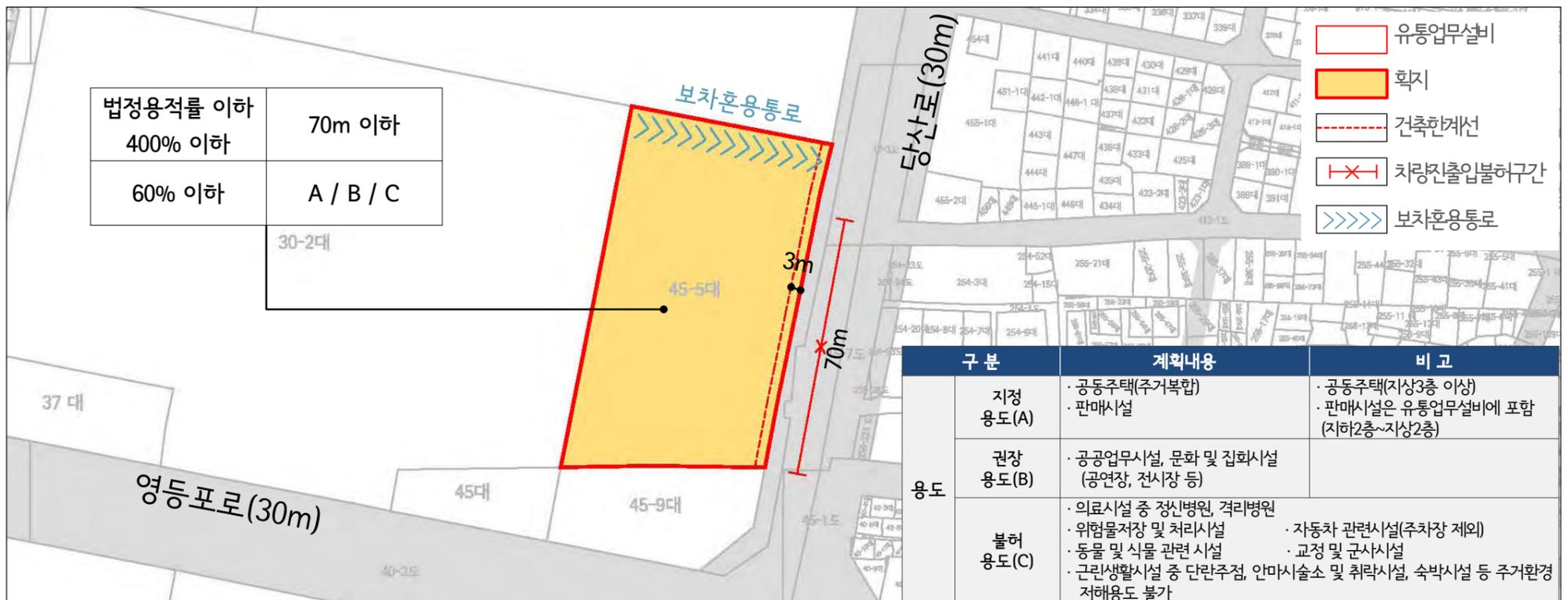
라. 기타사항에 관한 결정 조서

구분	계획 내용	비고
건축한계선	· 당산로변 : 폭 3m	· 보도형 전면공지
차량출입불허구간	· 당산로변 : 70m	
보차혼용통로	· 북측부분 : 폭 10m	· 대상지 및 영등포유통상가 진출입 · 24시간 개방

마. 공공기여 계획

구분	면적	기부채납 내용	기부채납 면적
공공임대주택	· 전용면적 2,871.87㎡	공공임대주택 부속토지	928.41㎡(부지면적의 14.70%)
공공 시설 (청년무중력지대)	· 부지 면적 178.02㎡ · 건축비 환산 면적 161.14㎡ (연면적 879.6㎡)	공공시설(구분지상권) 및 부속토지	339.16㎡(부지면적의 5.37%)
계			1,267.57㎡(부지면적의 20.06%)

<획지 및 건축물 등에 관한 결정도>



유통업무설비 정비 방향

- 단순 판매시설 중심에서 유통업무설비의 기능 복합화로 도시계획시설 주기능 활성화
 - 지역여건 고려 ①주거서비스 기능(유통, 대규모점포)+ ②청년지원 + ③영등포 유통상가(저장 기능)

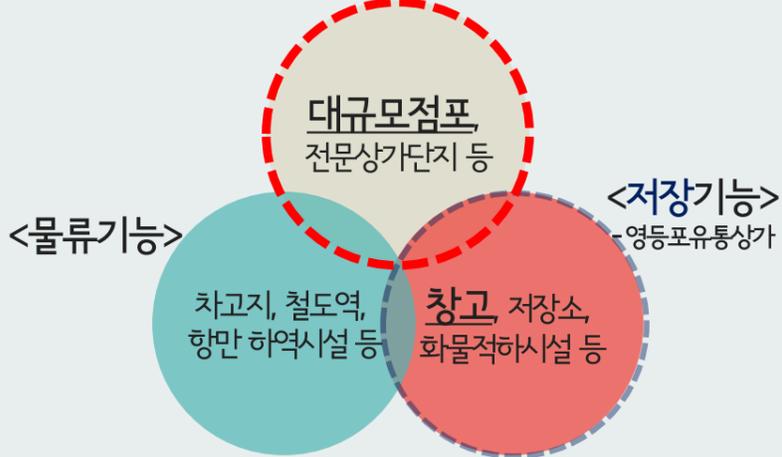
도시계획시설(유통업무설비)의 공간적 범위 결정
 → 건물 저층부, 연면적의 28.7% (유통판매 26.4%, 부대시설 2.3%)
 9,289.58㎡

* 공급면적 기준

유통업무설비

유통, 물류, 저장 기능이
 동일 장소에서 상호 효용을 다하는 시설

* 주 시설 - 유통기능 + 저장기능 <유통기능>

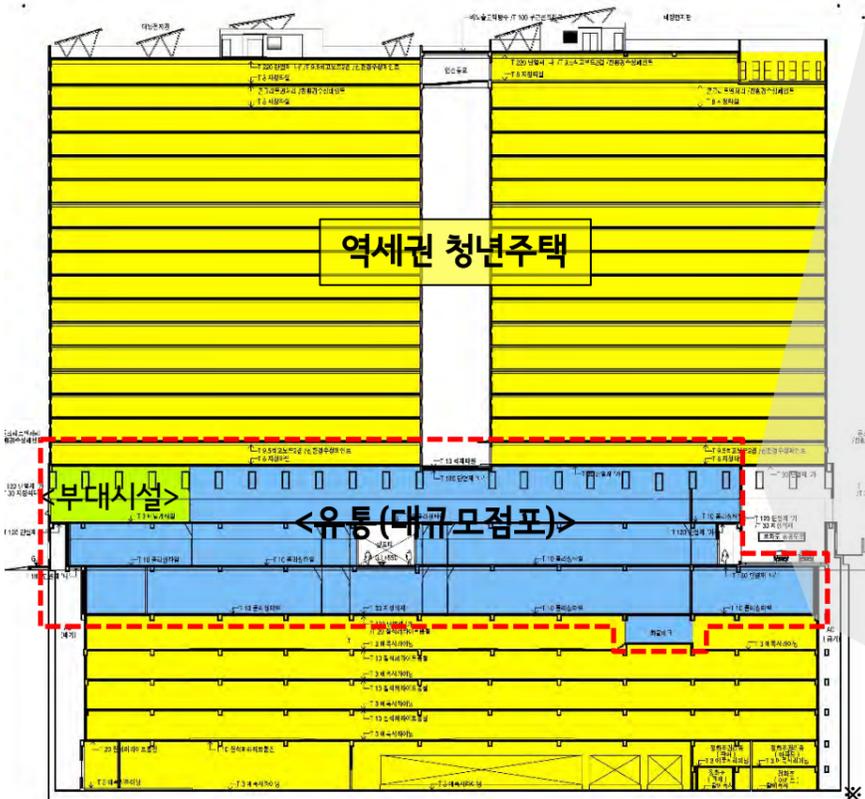


* 부대시설 - 사무소 및 유통업무관련 연구시설

<청년무중력공간>

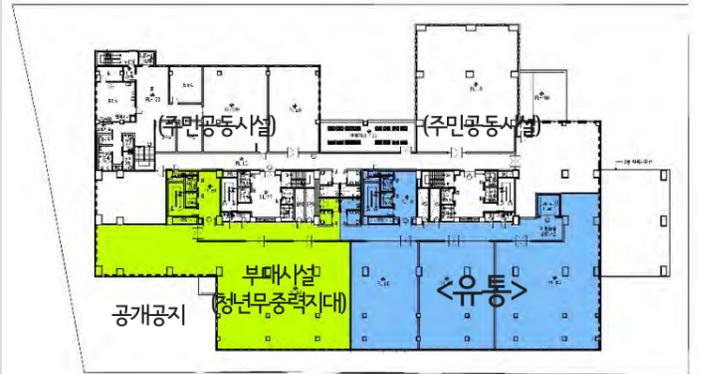
* 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

- 유통업무시설 저층부(지하2층~지상2층) 공간적 범위 결정
 - 시설의 기능발휘가 용이하도록 도시계획시설의 단일구획화



[유통업무설비 공급면적]
 • 판매면적 : 8,539.74㎡
 • 부대시설 : 749.83㎡
 ※ 현재 유통업무설비 4,888㎡

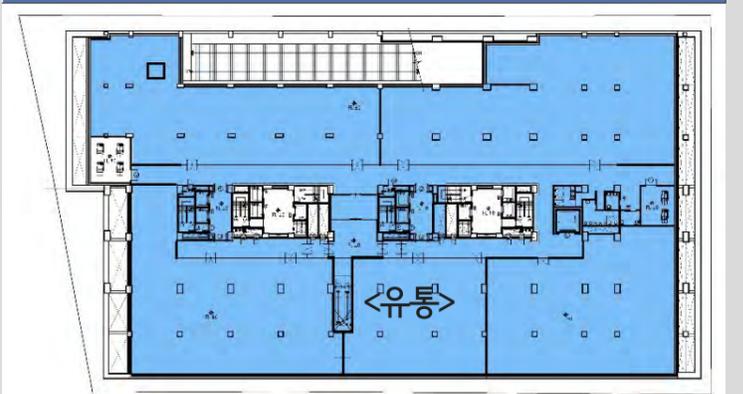
지상 2층



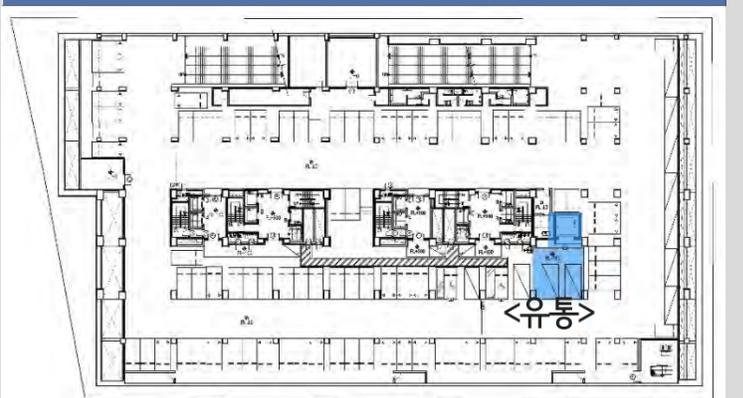
지상 1층



지하 1층



지하 2층



공공기여량 산출

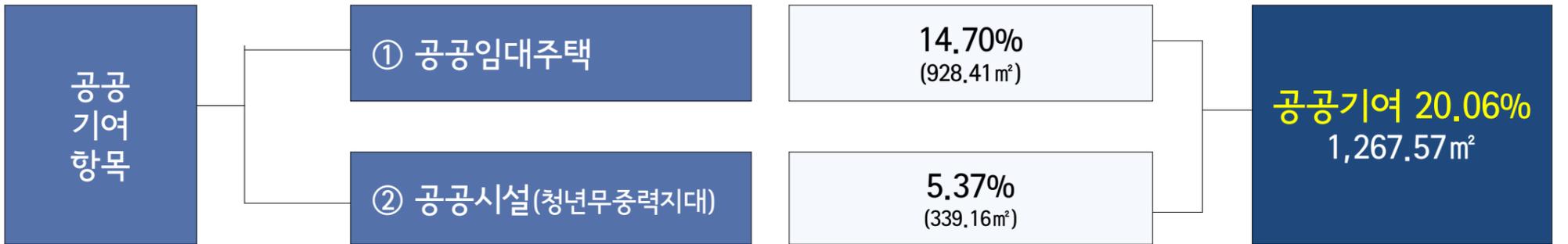
공공기여 기준

공공기여 **20% 이상**
(1,263.28㎡ 이상)

A. 부지면적의 10% = 6,316.4㎡ × 10% = 631.64㎡ 이상

B. 도시계획시설 변경(복합화) 10% = 6,316.4㎡ × 10% = 631.64㎡ 이상

공공기여 계획



* 용도별 공공기여 비율은 추후 변경 가능

① 공공임대주택

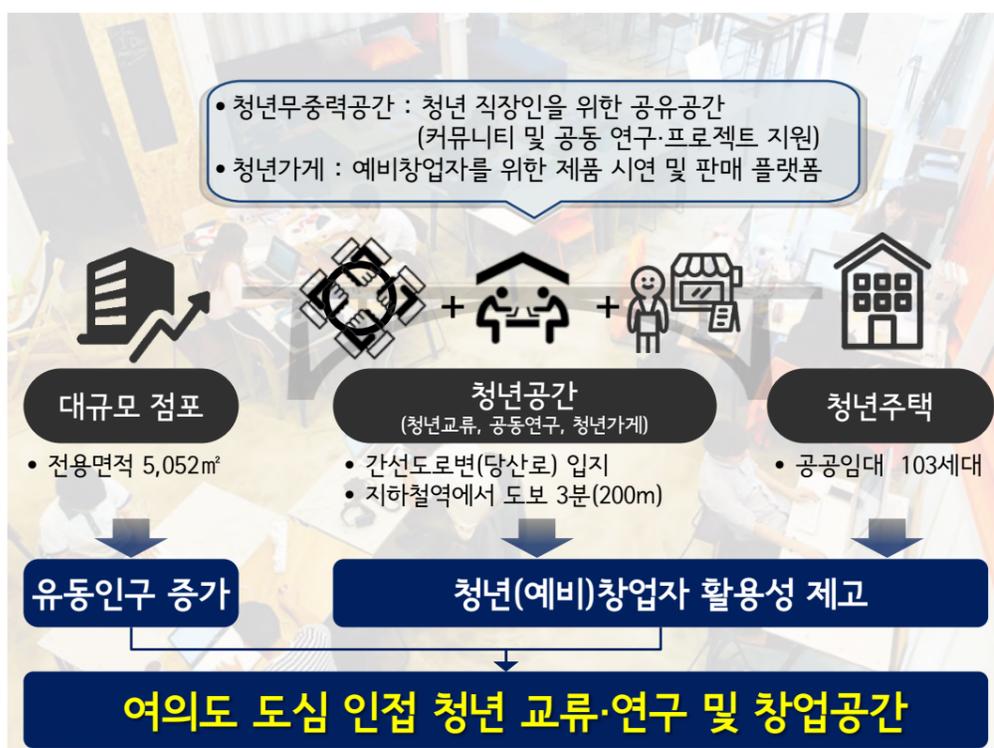
공동주택 562세대 중 공공임대주택 103세대	<전용 17.69㎡>	<전용 26.72㎡>	<전용 33.10㎡>	<전용 41.13㎡>
	• 민간임대 : 327세대	• 민간임대 : 24세대	• 민간임대 : 66세대	• 민간임대 : 42세대
	• 공공임대 : 43세대	• 공공임대 : 8세대	• 공공임대 : 30세대	• 공공임대 : 22세대

* 공공임대주택 계획 안(면적 및 세대수)은 추후 변경 가능

② 공공시설(청년 무중력지대)

- ① 다수 방문객 접근으로 청년 무중력지대에 대한 활용성 향상 기대
- ② 대규모 점포 입지로 유동인구와 연계한 청년 창업의 실험 및 테스트 베드 역할 수행

대상지 전면 간선가로변 2층 전용면적 550㎡ 제공



건축계획(안)

설계개요

건축물 용도	공동주택, 판매시설, 창고, 업무시설		
도로 현황	동측 30m 도로(당산로)		
대지면적	구역면적	6,316.4 m ²	(100.00%)
	제외면적	- m ²	(0%)
	대지면적	6,316.4 m ²	(100.00%)
건축면적	3,732.5 m ²		
건폐율	59.09 % (60.00% 이하)		
연면적	지상	27,455.94 m ²	
	지하	25,213.15 m ²	
	합계	52,669.10 m ²	
용적률 산정용 연면적	25,253.10 m ² (주민공동시설 제외)		
용적률	399.80 % (400% 이하)		
규모	지하6층, 지상19층 / 아파트 2개동 (562세대) / 높이 61.99M		
주차계획	공동주택	396대	법정 393.4대 (전용 60m ² 미만 : 562세대 × 0.7대)
	판매시설	43대	법정 42.7대 1대/200m ²
	커뮤니티	4대	법정 3.7대 1대/200m ²
	기타	3대	
	합계	443대	법정 439.85대
구조	철근콘크리트구조		

가구유형

구분	17 TYPE 1인가구	26 TYPE 1인가구	33 TYPE 신혼부부	41 TYPE 3인 세어형	합계
공공임대	43호	8호	30호 (79.5인)	22호 (66인)	103호 (196.5인)
기업형임대	327호	24호	66호 (174.9인)	42호 (126인)	459호 (651.9인)
계	370호	32호	96호 (254.4인)	64호 (192인)	562호 (858.4인)

용도별 면적표

(주거 : 비주거 = 71 : 29)

구분	공동주택	유통상가	공공업무사무소	합계
전용면적	13,208.22m ²	5,779.68m ²	550.68m ²	19,538.54m ²
공용면적	9,862.03m ²	2,760.11m ²	199.15m ²	12,821.28m ²
소계	23,070.25m ²	8,539.74m ²	749.83m ²	32,359.82m ²
주차장	16,581.37m ²	1,395.27m ²	129.79m ²	18,106.43m ²
합계	39,651.62m ²	9,935.01m ²	879.62m ²	50,466.25m ²
비율	71.29%	26.39%	2.32%	100.00%

단위세대 면적표

(공공임대 : 기업형임대 = 21.6 : 78.4)

구분	세대수	전용면적	공용면적	공급면적	연면적 비율	
공공임대	17 TYPE	43	17.69m ²	13.49m ²	31.18m ²	5.8%
	26 TYPE	8	26.72m ²	19.99m ²	46.70m ²	1.6%
	33 TYPE	30	33.10m ²	24.08m ²	57.17m ²	7.4%
	41 TYPE	22	41.13m ²	29.97m ²	71.10m ²	6.8%
	소계	103	2,871.88m ²	2,121.83m ²	4,993.71m ²	21.6%
기업형임대	17 TYPE	327	17.69m ²	13.49m ²	31.18m ²	44.2%
	26 TYPE	24	26.72m ²	19.99m ²	46.70m ²	4.9%
	33 TYPE	66	33.10m ²	24.08m ²	57.17m ²	16.4%
	41 TYPE	42	41.13m ²	29.97m ²	71.10m ²	12.9%
	소계	459	10,336.38m ²	7,740.19m ²	18,076.57m ²	78.4%
합계	562	13,208.25m ²	9,862.02m ²	23,070.28m ²	100.00%	

투시도

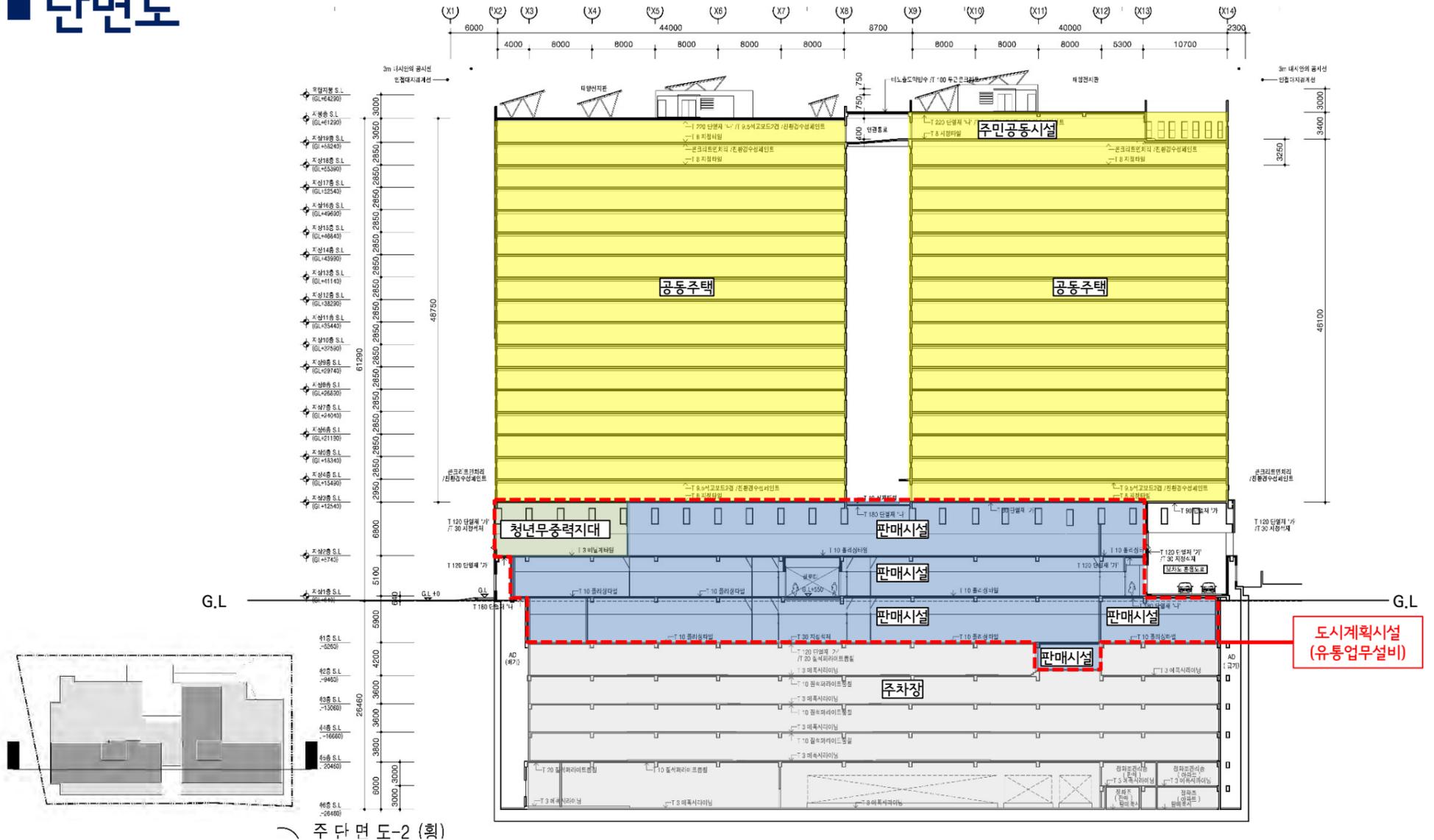


건축계획(안)

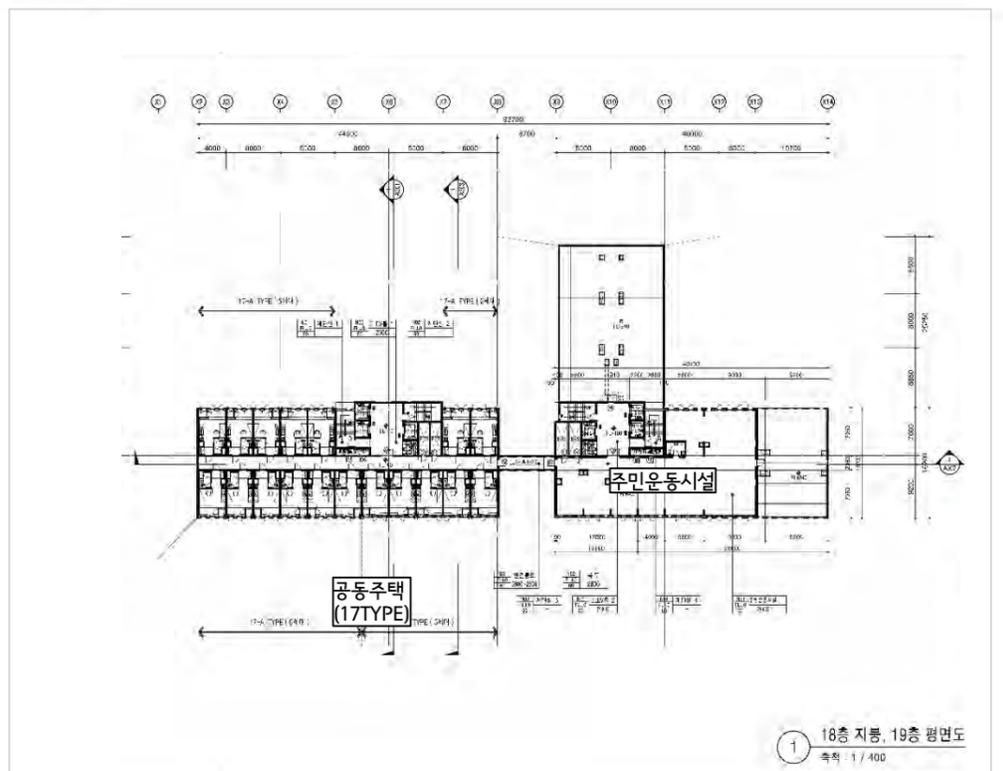
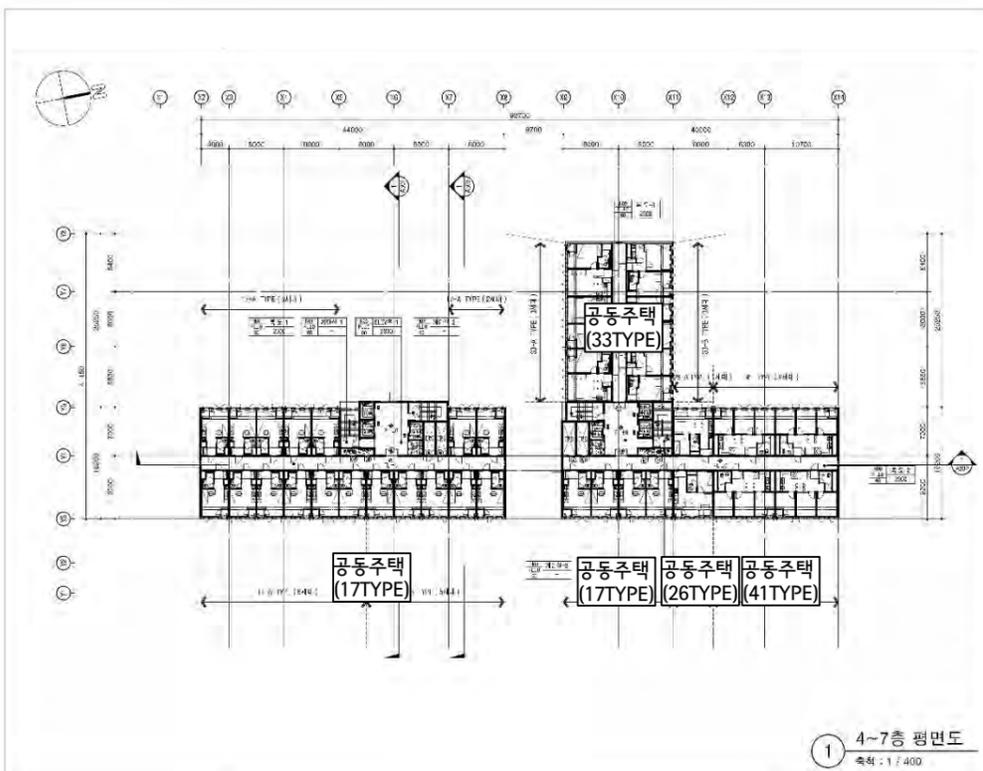
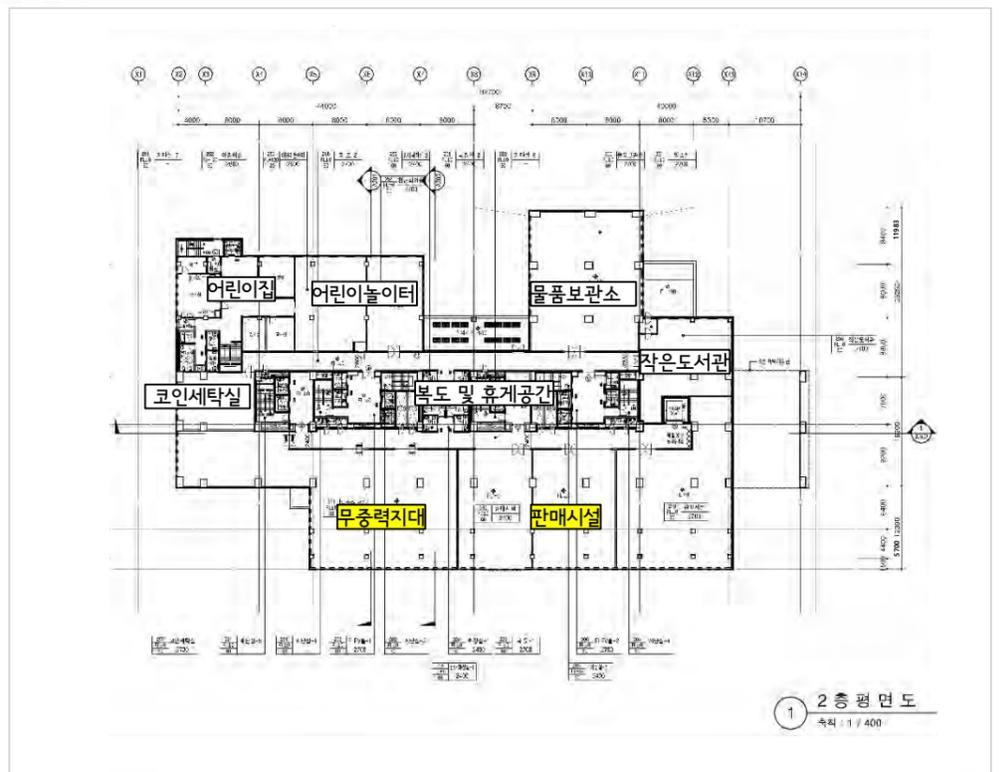
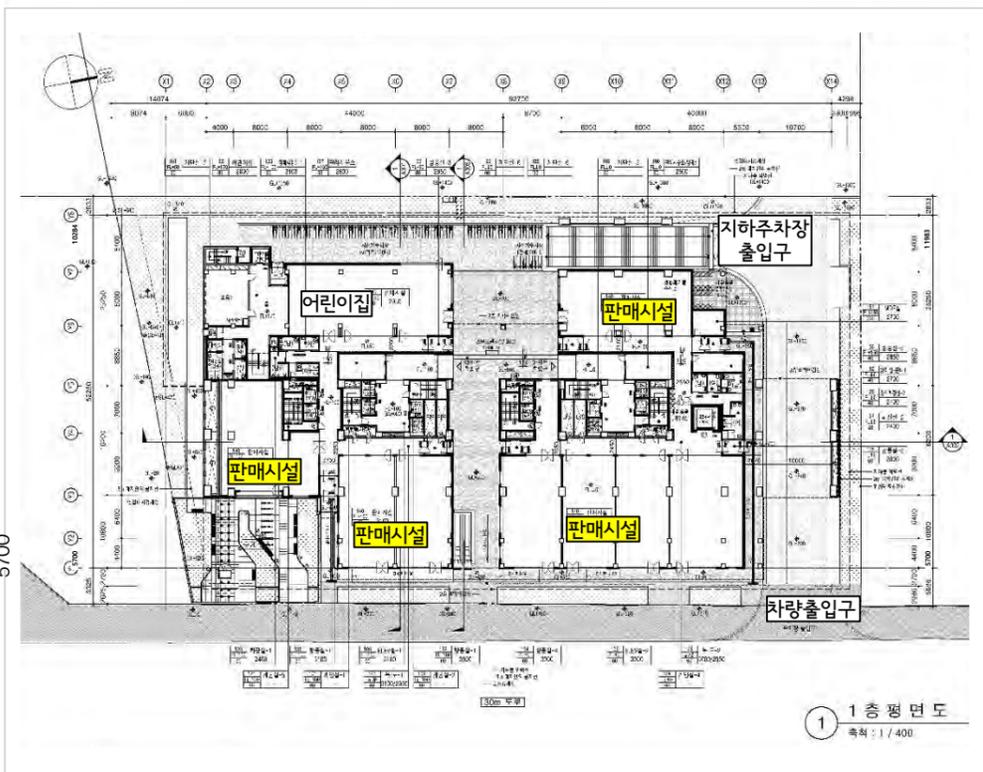
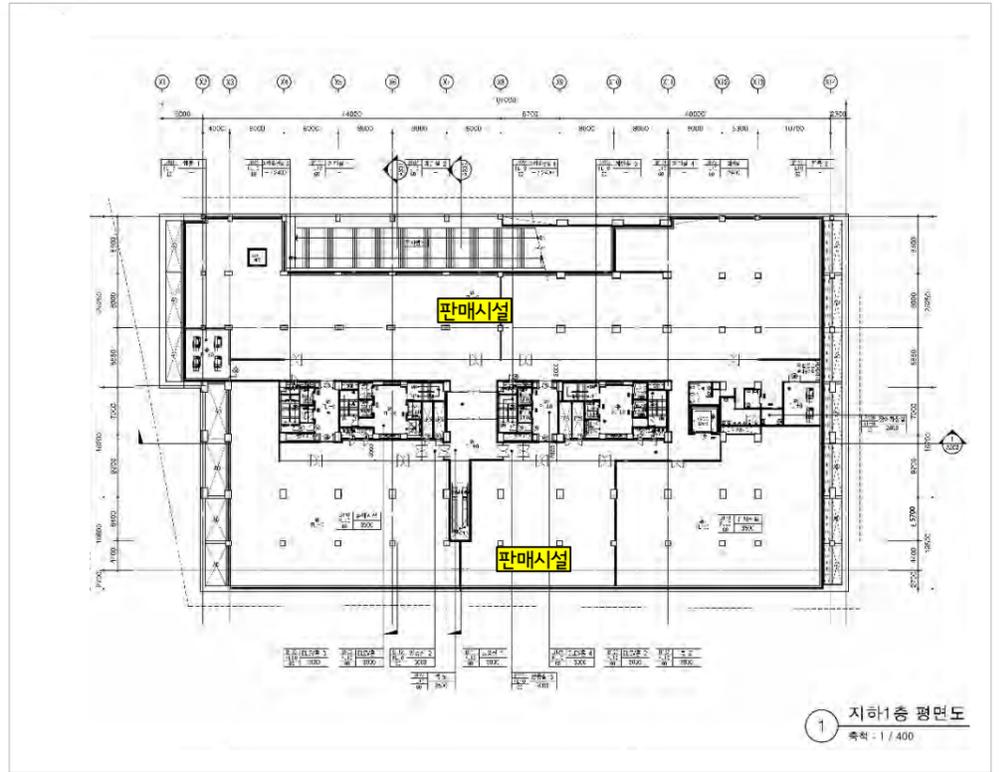
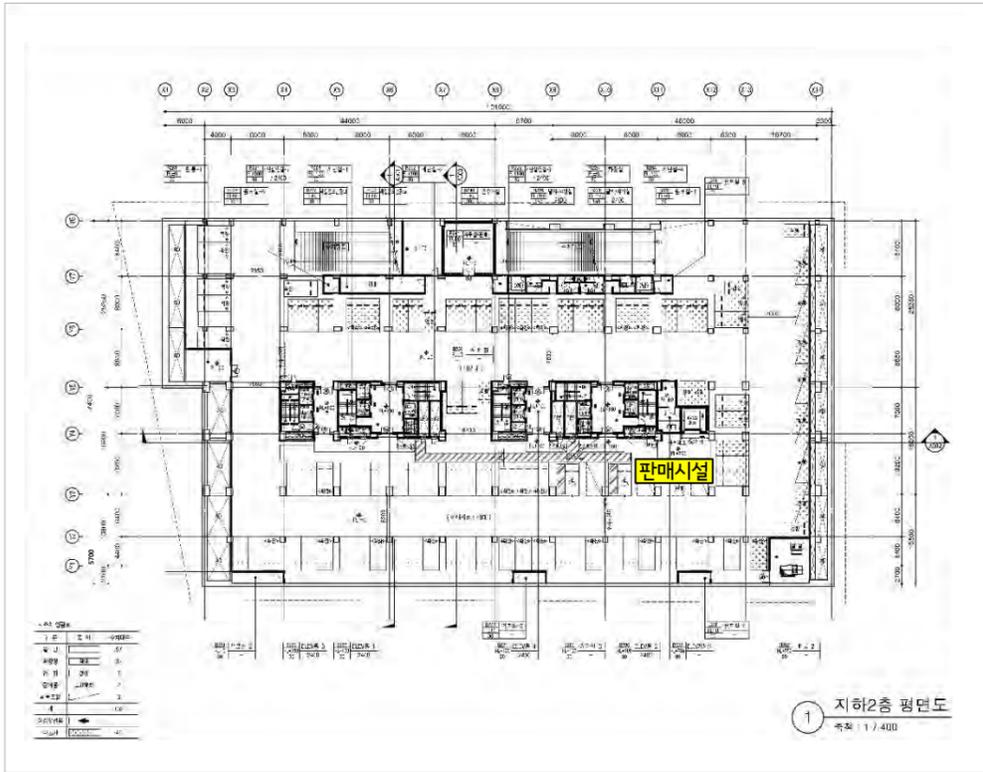
배치도



단면도

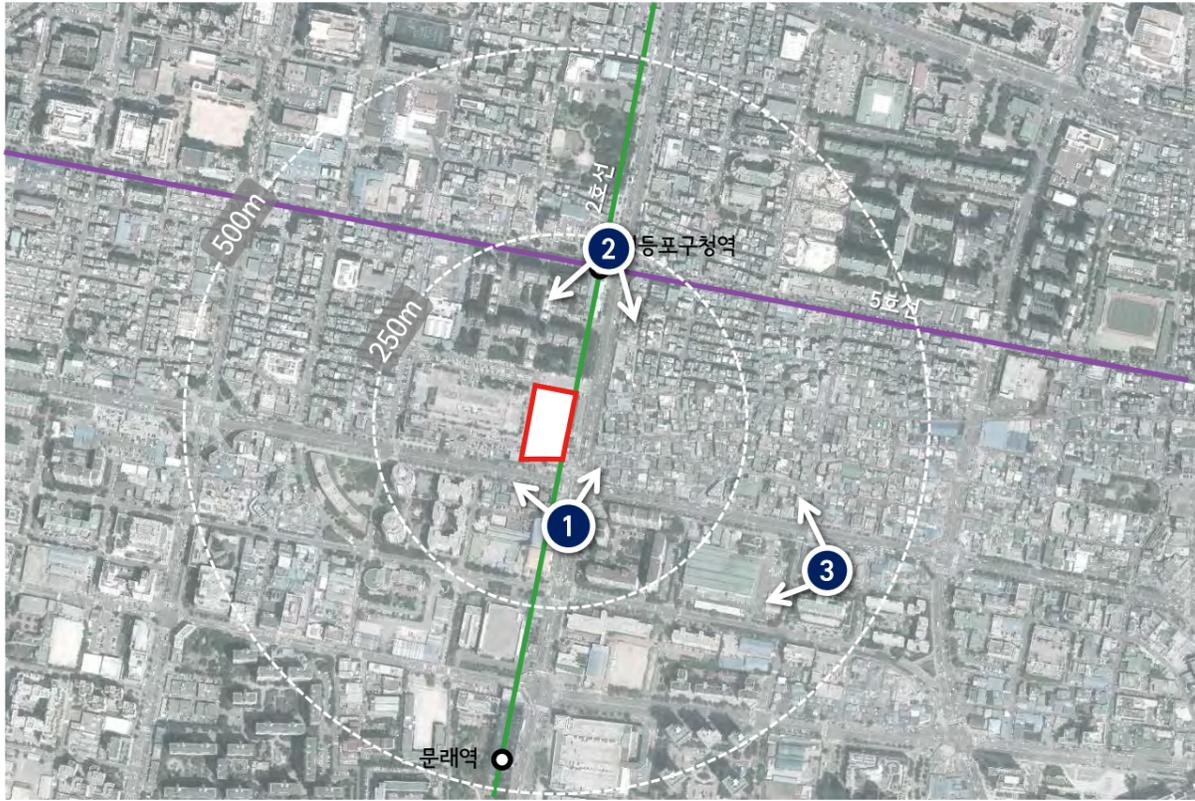


■ 평면도



경관계획(안)

■ 조망점 설정

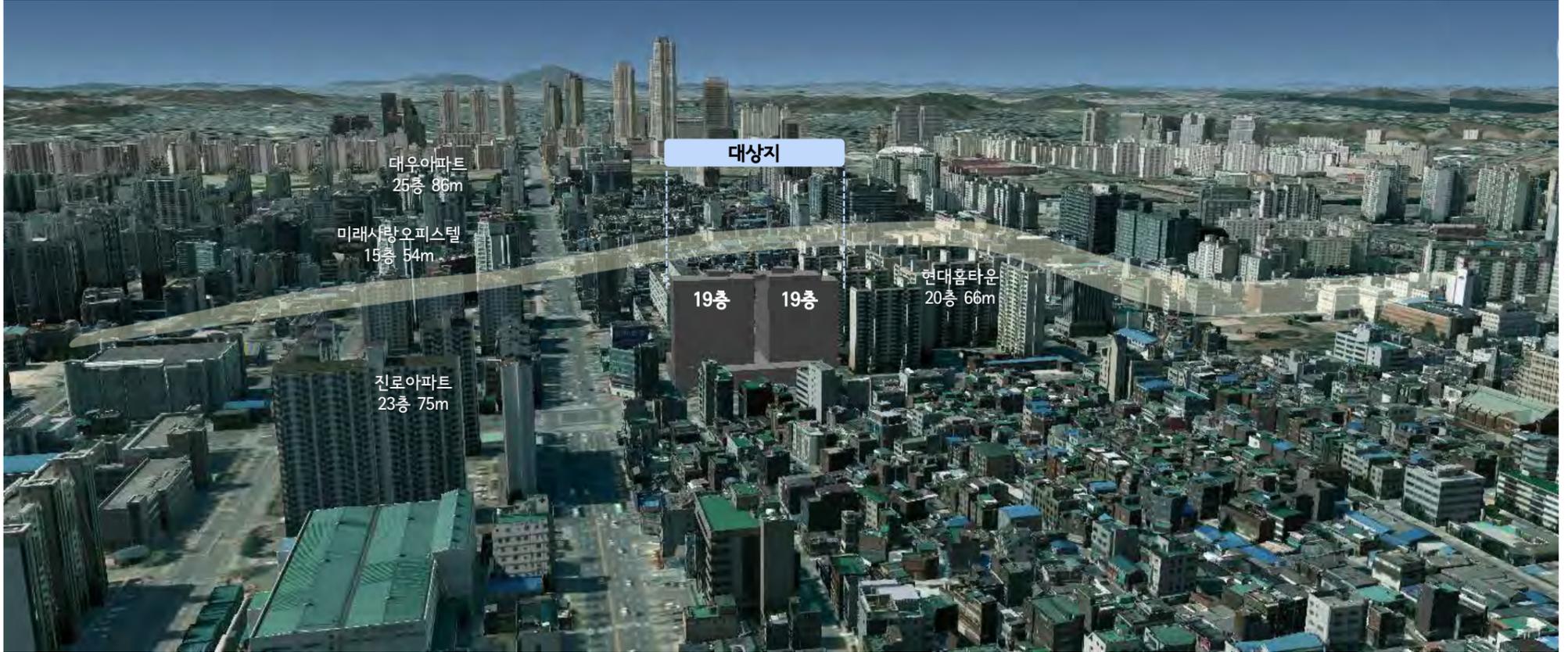


<p>조망점 ① 영등포유통상가 교차로</p>	
<p>조망점 ② 영등포구청역</p>	
<p>조망점 ③ 영등포청과시장 사거리</p>	

■ 시뮬레이션

<p>조망점 ①</p>		
<p>조망점 ②</p>		
<p>조망점 ③</p>		

■ 스카이라인



추진일정

공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획 승인(안) 사전협의 (임대주택과, 시설계획과)	~ 11.08
통합심의위원회 자문 신청 및 관계부서 협의 (시행자→시장, 제출 : 자문PPT, 미니차트 등)	11.09 ~11.22
통합심의위원회 사전 자문	11.23
공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획 승인(안) 제안	18년 2월
주민의견청취 등 열람공고(공보 및 홈페이지 등, 14일 이상)	
관련부서 및 유관기관 협의	
도시계획위원회 심의(촉진지구 지정 및 도시계획시설 변경)	18년 4월 3주
통합심의위원회 심의(촉진계획 및 사업계획 승인)	18년 5월 1주
청년주택운영자문위원회(시장)	