

유원제일2차아파트 재건축 정비계획(경미한사항)변경 결정,  
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 주택재건축 정비예정구역 지정, 서울특별시고시 제2015-216호(2015.7.30.)로 최초 정비계획수립 및 정비구역 지정, 영등포구고시 제2019-185(2019.12.5.)호로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정된 유원제일2차아파트 재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한 사항) 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 28일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

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

| 구 분 | 정비사업<br>명 칭          | 위 치                    | 면 적(㎡)   |    |          | 비고 |
|-----|----------------------|------------------------|----------|----|----------|----|
|     |                      |                        | 기정       | 변경 | 변경후      |    |
| 기 정 | 유원제일2차아파트<br>재건축정비사업 | 영등포구 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 28,654.1 | -  | 28,654.1 | -  |

### 3. 토지등소유자 별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100%

추정 비례율 : 89.82%

| 구 분       | 금 액              | 비 고                              |
|-----------|------------------|----------------------------------|
| 종전자산 추정액  | 601,385,796,000원 | 사업시행계획인가고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 |
| 예상 총 사업비  | 346,240,690,000원 | 용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음         |
| 예상 총 분양수입 | 886,459,629,000원 | 조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음      |
| 총 사업수익    | 540,218,939,000원 | (예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)           |

개별 종전자산 추정액

『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 2023년 10월을 기준으로 추정함

| 구 분                  |     | 금 액(천원)     | 비 고                          |
|----------------------|-----|-------------|------------------------------|
| 종전자산 추정 가격           | 아파트 | 593,530,000 |                              |
|                      | 상 가 | 13,930,400  |                              |
|                      | 소 계 | 607,460,400 |                              |
| 비례율산정시제외되는 종전자산추정가격  |     | 6,074,604   | 현금청산자청산금(종전자산추정가격 합계의 1% 가정) |
| 비례율산정에 적용되는 종전자산추정가격 |     | 601,385,796 |                              |

추정 분담금 산출

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)

세대유형별 추정분담금 산출자료 참조

▶ 공동주택(아파트)

| 구 분     | 전용 면적(㎡) | 공급 면적(㎡) | 권리자 분양가 추정액(a) | 추정권리가액(b)                 | 추정분담금(a-b)                           |
|---------|----------|----------|----------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 31.51평형 | 84.60    | 104.16   | 1,362,500,000원 | 개별종전자산가격 × 추정비례율 (89.82%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급 ) |
| 43.91평형 | 123.76   | 145.15   | 1,485,000,000원 |                           |                                      |
| 51.09평형 | 145.68   | 168.90   | 1,565,000,000원 |                           |                                      |

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

#### 4. 정비계획

##### 가. 토지이용계획(변경없음)

| 구 분     |     | 면 적(㎡)   |    |          | 비 율(%) | 비고 |
|---------|-----|----------|----|----------|--------|----|
|         |     | 기정       | 변경 | 변경후      |        |    |
| 합 계     |     | 28,654.1 | -  | 28,654.1 | 100.0  | -  |
| 정비기반시설등 | 소 계 | 2,951.4  | -  | 2,951.4  | 10.3   | -  |
|         | 공 원 | 2,951.4  | -  | 2,951.4  | 10.3   | -  |
| 획 지     |     | 25,702.7 | -  | 25,702.7 | 89.7   | -  |

##### 나. 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구 분   |  | 면 적(㎡)   |    |          | 구성비(%) | 비고 |
|-------|--|----------|----|----------|--------|----|
|       |  | 기정       | 변경 | 변경후      |        |    |
| 합 계   |  | 28,654.1 | -  | 28,654.1 | 100.0  | -  |
| 준공업지역 |  | 28,654.1 | -  | 28,654.1 | 100.0  | -  |

##### 다. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

###### 1) 공원 결정조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                | 면 적 (㎡) |     |         | 최 초<br>결정일                       | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-------------------|---------|-----|---------|----------------------------------|----|
|    |            |     |           |                   | 기 정     | 변 경 | 변경후     |                                  |    |
| 기정 | -          | 공 원 | 소공원       | 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 2,951.4 | -   | 2,951.4 | 서울시고시<br>제2015-216호<br>(15.7.30) |    |

##### 라. 공동이용시설 설치계획(변경)

| 구분             | 시설의<br>종 류 | 위 치                  | 면적(㎡)   |            |         | 비고 |
|----------------|------------|----------------------|---------|------------|---------|----|
|                |            |                      | 기정      | 변경         | 변경후     |    |
| 관리사무소          |            | 당산동5가<br>7-2번지<br>일원 | 100.0   | 증) 84.4    | 184.4   |    |
| 주민<br>공동<br>시설 | 계          |                      | 3,700.0 | 증) 1,449.1 | 5,149.1 |    |
|                | 경로당        |                      | 250.0   | 증) 432.4   | 682.4   |    |
|                | 어린이집       |                      | 350.0   | 증) 313.6   | 663.6   |    |
|                | 어린이놀이터     |                      | 1,000.0 | 감) 90.0    | 910.0   |    |
|                | 작은도서관      |                      | 300.0   | 증) 99.6    | 399.6   |    |
|                | 주민운동시설     |                      | 600.0   | 감) 300.0   | 300.0   |    |
|                | 기타공동시설     |                      | 1,200.0 | 증) 993.5   | 2,193.5 |    |

## 마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

### 1) 기존 건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구 역 구 분               |          | 가구 또는 획지 구분 |          | 위 치                       | 정 비 개 량 계 획 (동) |    |    |            |          | 비고 |
|----|-----------------------|----------|-------------|----------|---------------------------|-----------------|----|----|------------|----------|----|
|    | 명 칭                   | 면 적(㎡)   | 명 칭         | 면 적(㎡)   |                           | 계               | 존치 | 개수 | 철거후<br>신 축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 유원제일2차아파트<br>재건축 정비구역 | 28,654.1 | 획지①         | 25,702.7 | 영등포구<br>당산동5가<br>7-2번지 일원 | 6               | -  | -  | 6          | -        |    |

### 2) 건축시설계획

| 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  | 22층/<br>70m<br>이하  |    |
| 변경 | 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 |    |

|                           |               |   |               |      |     |        |                  |
|---------------------------|---------------|---|---------------|------|-----|--------|------------------|
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용      |               | 기정  | • 건립규모 및 건설비용 |      |     |        |                  |
|                           |               |   | 구 분           |      | 세대수 | 비 율(%) | 비고<br>(국민주택규모주택) |
|                           |               |   | 합 계           |      | 711 | 100.00 | 91               |
|                           |               |   | 60㎡ 이하        |      | 244 | 34.3   | 91               |
|                           |               |   | 60㎡ ~ 85㎡ 이하  |      | 322 | 45.3   | -                |
|                           |               |   | 85㎡ 초과        |      | 145 | 20.4   | -                |
|                           |               | 변경  | • 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          | -    |     |        |                  |
| 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 불허구간     | • 구역 및 소공원 경계로부터 30m  |               |      |     |        |                  |

※ 건축심의 결과를 반영, 층수 변경 사항임

■ 개발가능용적률 산정

| 구 분                     | 산 정 내 용   |           |           |                  |                         |
|-------------------------|---|-----------|-----------|------------------|-------------------------|
| 토지이용계획                  | 구역면적  | 획 지       | 계획 정비기반시설 | 계획 정비기반 시설내국.공유지 | 용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지 |
|                         | 28,654.1㎡   | 25,702.7㎡ | 2,951.4㎡  | -                | -                       |
| 공공시설부지<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<br/>/ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적<br/>= 2,951.4㎡ / 25,702.7㎡ = 0.1148</li> <li>• 정비계획용적률 : 250% 이하 (변경없음)</li> </ul> |           |           |                  |                         |

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

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

## 사. 정비사업 시행계획(변경)

| 구분 | 시행방법    | 시행예정시기                   | 사업시행예정자                      | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수           | 비 고 |
|----|---------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----|
| 기정 | 재건축정비사업 | 구역지정(변경)<br>고시일로부터 3년 이내 | 유원제일2차아파트<br>주택재건축<br>정비사업조합 | 현)410세대<br>계획)711세대<br>증가)301세대 | -   |
| 변경 |         |                          |                              | 현)410세대<br>계획)703세대<br>증가)293세대 | -   |

## 아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

| 구 분 | 가 구  | 면 적(㎡)   |    |          | 획 지 | 면 적(㎡)   |    |          | 비 고 |
|-----|------|----------|----|----------|-----|----------|----|----------|-----|
|     |      | 기정       | 변경 | 변경후      |     | 기정       | 변경 | 변경후      |     |
| 기 정 | 가구 A | 25,702.7 | -  | 25,702.7 | 획지① | 25,702.7 | -  | 25,702.7 | -   |

## 자. 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획(변경)

| 구 분                         |                 | 산 정 내 용                        |                          |          |    |     |    |          | 비고        |                |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------|----------|----|-----|----|----------|-----------|----------------|
| 재건축<br>국민주택<br>규모주택<br>의무면적 | 용적률 증가분         | • 50%(300% - 250%)             |                          |          |    |     |    |          |           |                |
|                             | 증가된<br>용적률의 50% | • 25%(50% × 0.5)               |                          |          |    |     |    |          |           |                |
|                             | 의무 연면적          | • 6,425.7㎡ 이상 (25,702.7 × 25%) |                          |          |    |     |    |          |           |                |
| 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   | 91 | -        | 6,446.22㎡ |                |
|                             |                 |                                |                          |          |    | 49A | 72 | 67.96㎡   | 4,893.13㎡ |                |
|                             |                 |                                |                          |          |    | 59A | 19 | 81.74㎡   | 1,553.09㎡ |                |
|                             |                 | 변경                             | 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㎡ |                |

## Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

| 구 분 | 명 칭                              | 위 치                    | 면 적(m <sup>2</sup> ) |    |          | 비고 |
|-----|----------------------------------|------------------------|----------------------|----|----------|----|
|     |                                  |                        | 기정                   | 변경 | 변경후      |    |
| 기 정 | 유원제일2차아파트<br>재건축정비사업<br>지구단위계획구역 | 영등포구 당산동5가<br>7-2번지 일원 | 28,654.1             | -  | 28,654.1 | -  |

#### 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

| 구 분   | 면 적(m <sup>2</sup> ) |    |          | 구성비(%) | 비고 |
|-------|----------------------|----|----------|--------|----|
|       | 기정                   | 변경 | 변경후      |        |    |
| 합 계   | 28,654.1             | -  | 28,654.1 | 100.0  | -  |
| 준공업지역 | 28,654.1             | -  | 28,654.1 | 100.0  | -  |

2) 기반시설 결정조서 : 변경없음

가) 공원 결정조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                | 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               | -   | 2,951.4 | 서울시고시<br>제2015-216호<br>(15.7.30) |    |

#### 다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

| 구 분 | 가 구  | 면 적(m <sup>2</sup> ) |    |          | 획 지 | 면 적(m <sup>2</sup> ) |    |          | 비 고 |
|-----|------|----------------------|----|----------|-----|----------------------|----|----------|-----|
|     |      | 기정                   | 변경 | 변경후      |     | 기정                   | 변경 | 변경후      |     |
| 기 정 | 가구 A | 25,702.7             | -  | 25,702.7 | 획지① | 25,702.7             | -  | 25,702.7 | -   |

## 2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

### 가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구 분 |     |      | 용 도  | 비 고 |
|-----|-----|------|--|-----|
| 기정  | 획지① | 허용용도 | • 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설(업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등) | -   |
|     |     | 불허용도 | • 허용용도 외의 용도   | -   |

### 나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

#### ■ 건폐율 계획 : 변경없음

| 구 분 | 명 칭 | 건폐율   | 비 고   |
|-----|-----|-------|-------|
| 기정  | 획지① | 60%이하 | 준공업지역 |

#### ■ 용적률 계획 : 변경없음

| 구 분 | 명 칭 | 용적률  |      |        |        | 비 고 |
|-----|-----|------|------|--------|--------|-----|
|     |     | 기준   | 허용   | 상한     |        |     |
|     |     |      |      | 상한     | 법정상한   |     |
| 기정  | 획지① | 210% | 222% | 250%이하 | 300%이하 | -   |

#### ○ 허용용적률 인센티브 사항

| 구 분 | 명 칭 | 인센티브      |             | 비 고 |
|-----|-----|-----------|-------------|-----|
|     |     | 녹색에너지효율등급 | 지능형 건축물 4등급 |     |
| 기정  | 획지① | 6%        | 6%          | -   |

#### ○ 상한용적률 완화 사항

| 구 분 | 명 칭 | 용적률 완화  |             | 비 고 |
|-----|-----|---------|-------------|-----|
|     |     | 공공시설 제공 | 소형(국민)주택 건설 |     |
| 기정  | 획지① | 28%     | 50%         | -   |

#### ■ 높이 계획 : 변경

| 구 분 | 명 칭 | 용도지역  | 높이기준          | 비 고 |
|-----|-----|-------|---------------|-----|
| 기정  | 획지① | 준공업지역 | 70m이하 /22층이하  | -   |
| 변경  | 획지① | 준공업지역 | 151m이하 /49층이하 | -   |



다) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

| 구 분   | 적용위치         | 계획내용     | 비 고  |
|-------|--------------|----------|------|
| 건축한계선 | 선유동2로 및 인접대지 | • 폭원: 6m | 도면참고 |

라) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

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

■ 교통처리계획에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구 분       | 적용위치    | 계획내용                 | 비 고 |
|-----------|---------|----------------------|-----|
| 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>국민주택<br>규모주택<br>의무면적 | 용적률 증가분         | • 50%(300% - 250%)             |                          |          |    |     |    |          |           |                |
|                             | 증가된<br>용적률의 50% | • 25%(50% × 0.5)               |                          |          |    |     |    |          |           |                |
|                             | 의무 연면적          | • 6,425.7㎡ 이상 (25,702.7 × 25%) |                          |          |    |     |    |          |           |                |
| 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   | 91 | -        | 6,446.22㎡ |                |
|                             |                 |                                |                          |          |    | 49A | 72 | 67.96㎡   | 4,893.13㎡ |                |
|                             |                 |                                |                          |          |    | 59A | 19 | 81.74㎡   | 1,553.09㎡ |                |
|                             |                 | 변경                             | 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㎡ |                |

■ 환경성검토

| 검토항목 | 목표기준      | 준수여부               | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항   | 비고   |
|------|-----------|--------------------|-----------|---|--|
| 자연환경 | 생태면적률     | 30% 이상             | ○         | • 생태면적률 35.02%로 계획  | • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 틈새 투수포장 적용                                   |
|      | 녹지네트워크    | 녹지평가지표 I           | ○         | • 공원 및 녹지 없음  | • 구역면적의 9.8% 소공원 계획<br>• 대지면적의 35.02% 조경녹지 계획                        |
|      | 지형변동      | 절·성토비율 20% 미만      | ○         | • 평지로서, 현재에도 아파트로 사용되고 있어 절·성토의 차이가 거의 없음   | • 지형에 순응한 계획 수립  |
|      |           | 지형변동 비율 30% 미만     | ○         | • 평지로서, 지형변동 없음   | • 지형에 순응한 계획 수립  |
|      |           | 지하수위보전             | ○         | • 현재 지하공간이용과 유사하여 지하수 유출은 없을 것으로 판단   | • 지하공간을 최소화하고, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위 유지                                  |
|      | 비오름       | 3등급                | ○         | • 비오름유형평가 4등급, 개별비오름 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 판상형 아파트로 사용되고 있어 한강 및 안양천에서 불어오는 바람이 원활치 않음  | • 주동을 탑상형과 판상형의 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 판상형 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 연계 되는 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 종온한 환경을 유지 | • 공사시, 가설방음판넬 설치<br>• 공사운행차량 및 공사작업 시간조정                             |
|      | 폐기물       | -                  | ○         | • 공사시 생활폐기물 및 분뇨 발생<br>• 공사장비 가동에 따른 폐유 발생  | • 작업장 내 분리수거용기 및 간이 화장실 설치<br>• 공사장비로 인한 폐유가 발생치 않도록 감독관리 및 폐유저장소 설치 |

### Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

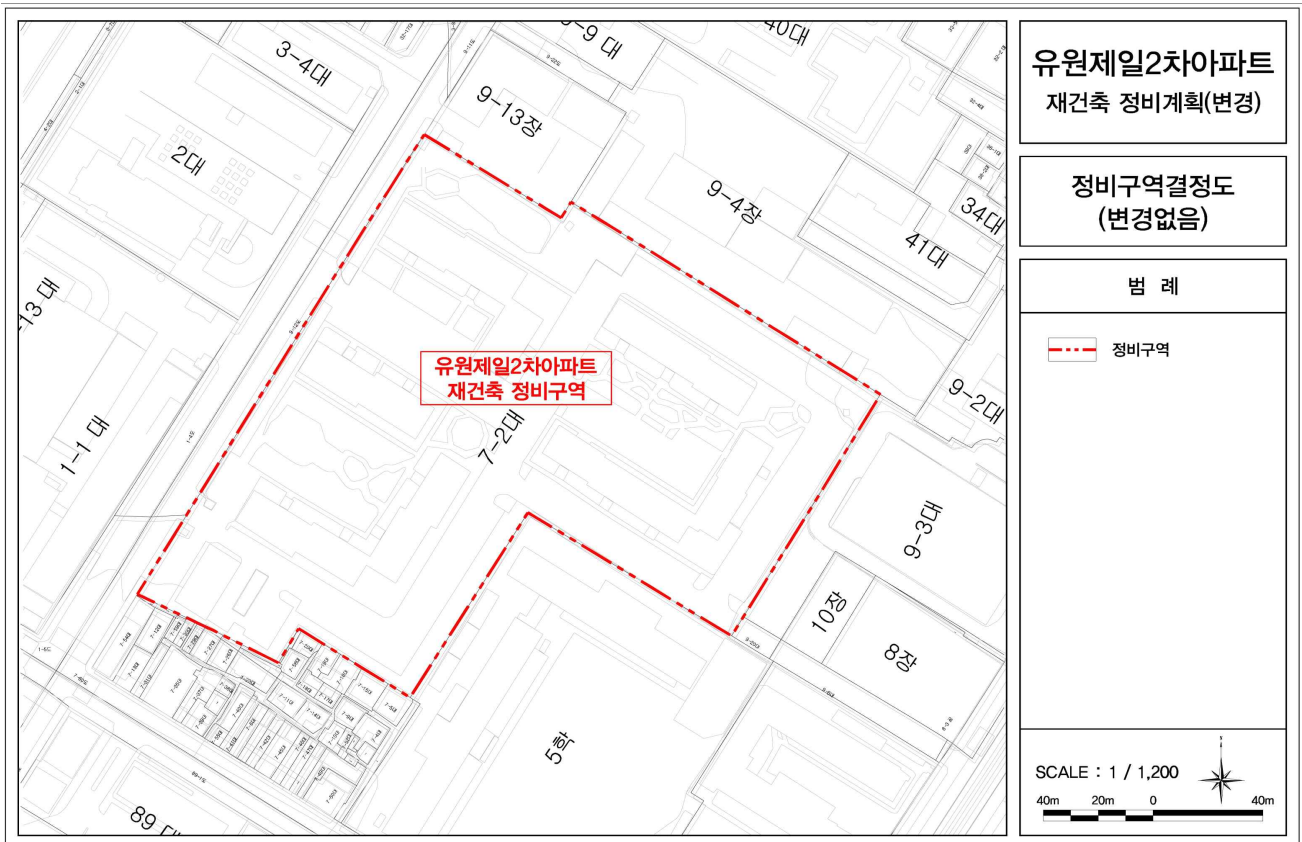
### Ⅳ. 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7141), 영등포구 주거정비과(☎02-2670-3501)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

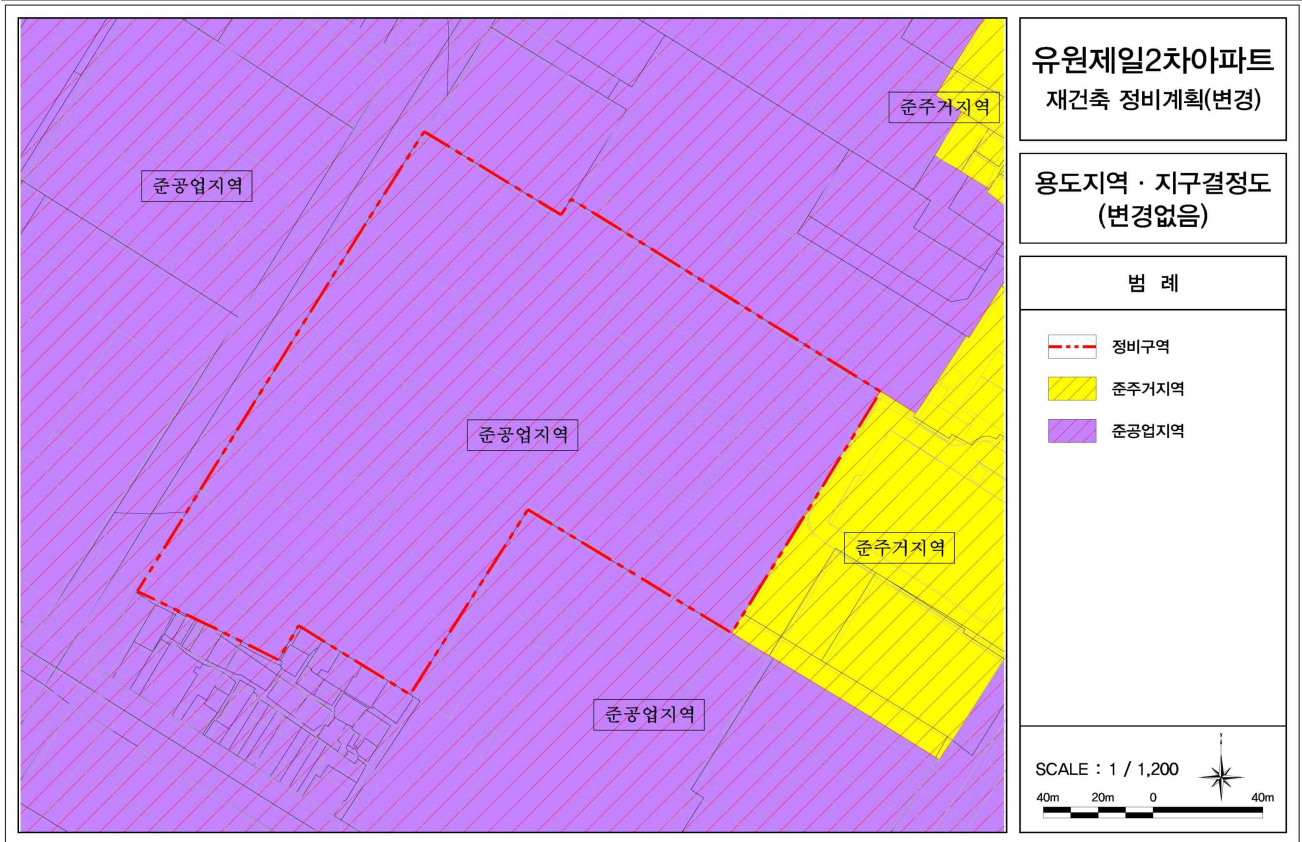
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

## [붙임]

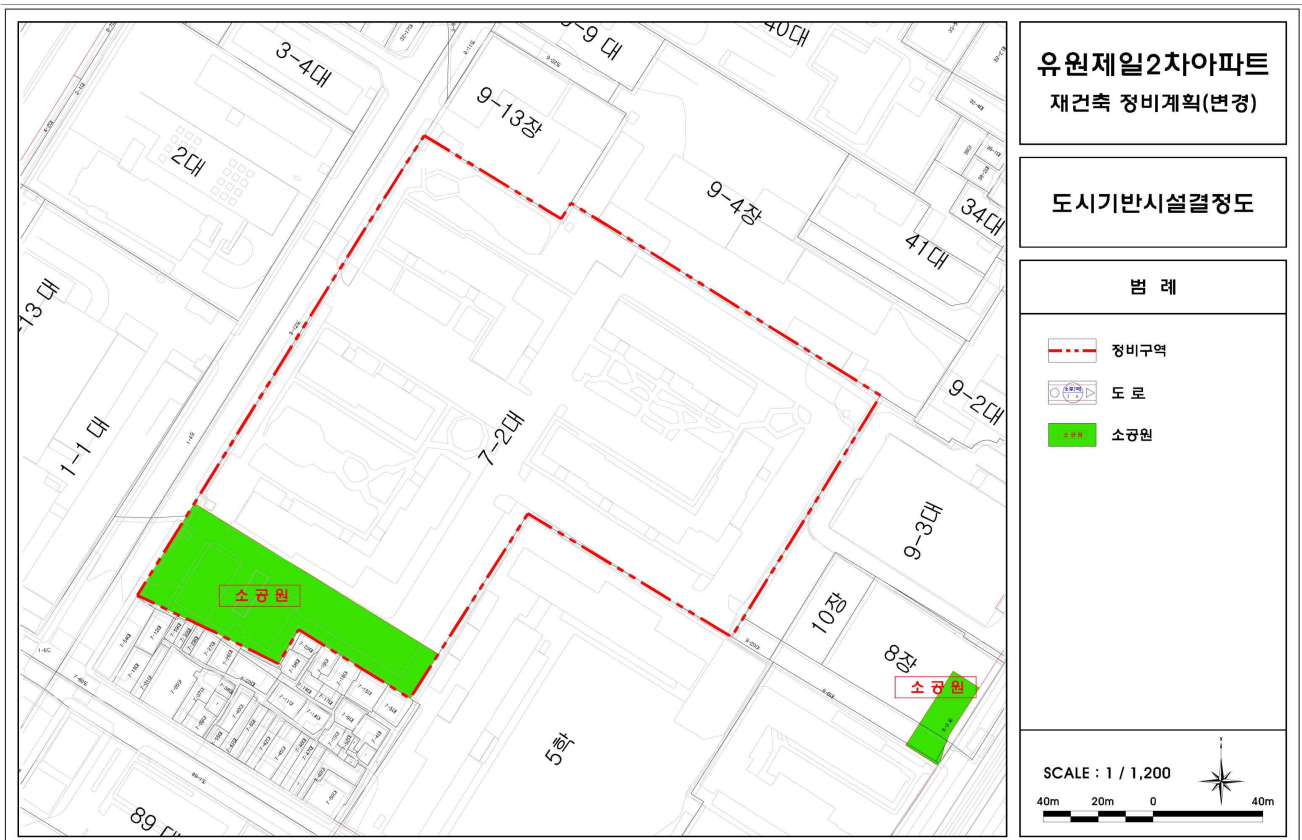
### ▣ 정비구역 결정도(변경없음)



□ 용도지역 결정도(변경없음)

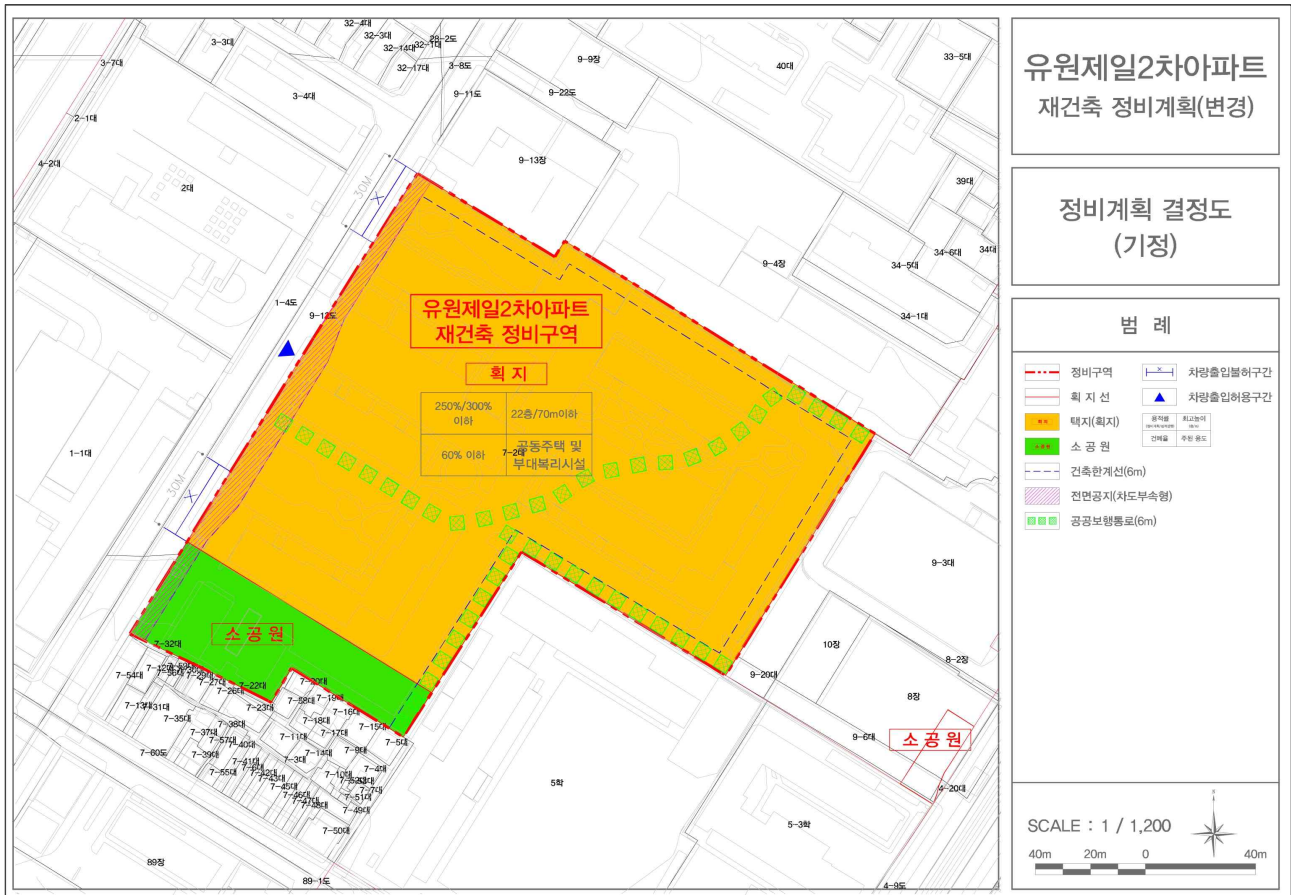


□ 도시계획시설 결정도(변경없음)





## ▣ 정비계획 결정도(기정)



## ▣ 정비계획 결정도(변경)

