

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

〈 구의회 의견청취 〉

2024.06.



희망 행복 미래도시
영등포

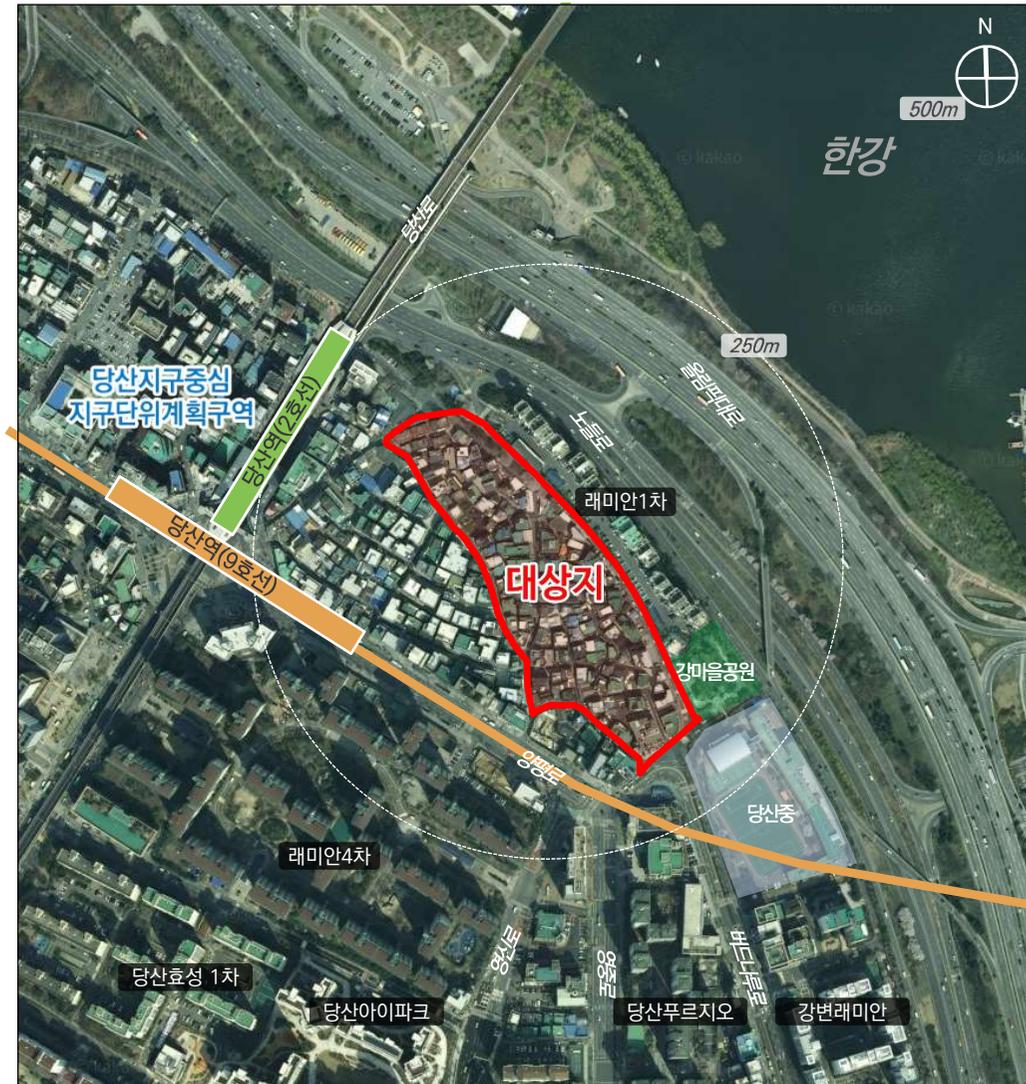
■ 배경 및 목적

- 2021년 12월 서울시 공모를 통해 주택재개발사업 1차 후보지로 선정 되었으며, 2023년 5월 신속통합기획 완료함
- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경을 개선하고자 주택정비형 재개발사업구역을 지정하고 정비계획을 수립하고자 함

■ 대상지 개요

위 치	영등포구 당산동6가 104번지 일대
면 적	30,973.2㎡
용도지역 /지구	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 한강변 중점경관관리구역
기 타	-

■ 위치도



2021.12.28	• 신속통합기획(민간재개발사업) 후보지 선정 (주민 30%이상 동의)
2022.10.13	• 개략 정비계획(안) 수립, 신속통합 기획 수립 요청 (구 → 서울시)
2022.10.19	• 신속통합기획 1차 자문회의
2022.11.23	• 신속통합기획 2차 자문회의
2023.02.22	• 신속통합기획 3차 자문회의
2023.03.17	• 신속통합기획(교통) 자문회의(시)
2023.04.18	• 신속통합기획(안) 전체 주민설명회 (시)
2023.05.15	• 신속통합기획 가이드라인 확정 통보 (서울시 → 구)
2023.07.21	• 추정분담금 산출 및 검증위원회 개최 (보완의결)
2023.08.30	• 추정분담금 산출 및 검증위원회 개최 (원안가결)
2023.10.25	• 정비계획(안) 주민설명회 (구)
2023.10.25 ~ 11.27	• 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람공고
2023.10. ~ 12.	• 관계 기관 및 부서 의견수렴

■ 정비구역 결정(안)

노후 저층 주거 밀집지역으로 협소한 도로 등 정비기반시설이 열악함





도시관리계획 현황

- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역

상위·관련계획

- 2030 서울생활권계획
- 2025 주거환경정비기본계획
- 서울시 경관계획 (2016)
- 한강변관리 기본계획 (2015)
- 당산지구중심 지구단위계획 (2019)

토지 현황

합계	30,973.2㎡(100%)
사유지	22,439.4㎡ (72.5%)
국공유지	8,533.8㎡ (26.9%)

건축물 현황

합계	138동 (100%)	
용도 (동수)	주거용	124동 (89.9%)
	비주거용	14동 (10.1%)
노후불량건축물	100동 (72.5%)	

정비계획(안)

■ 정비구역 결정(안)

당산동6가 104번지 일대 정비구역 지정을 통한 효율적 토지이용 및 주택공급 촉진

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)
신규	당산동6가 104번지 일대 주택정비형 재개발구역	당산동6가 104번지 일대	30,973.2

지정 사유

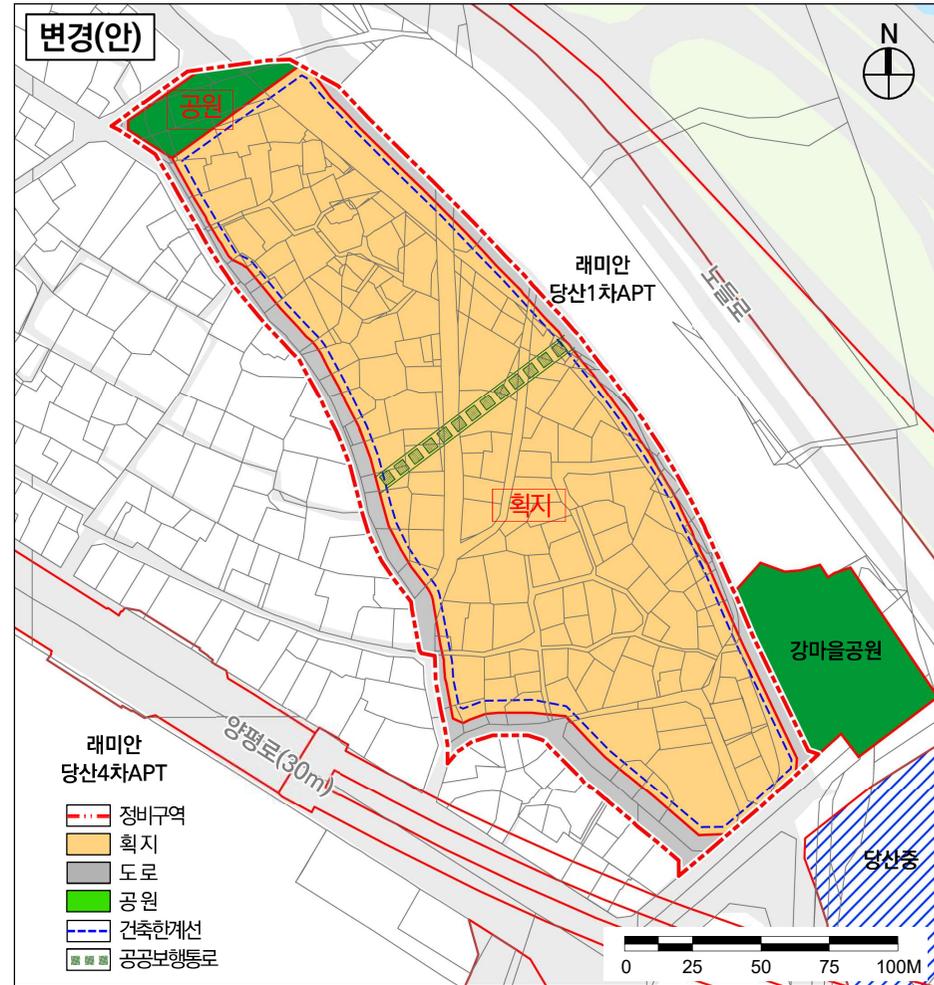
- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정



■ 토지이용계획(안)

공동주택용지 및 도로(진입도로 확폭), 공원(신설) 등 정비기반시설 조성계획

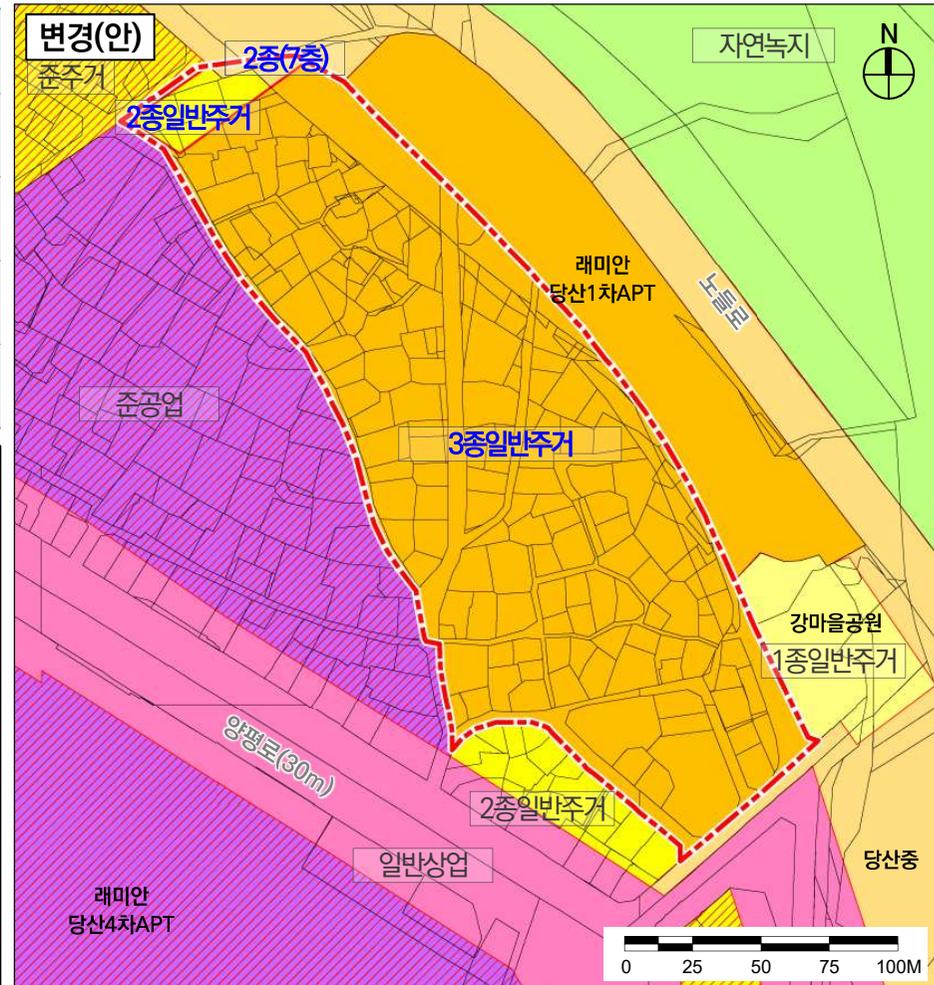
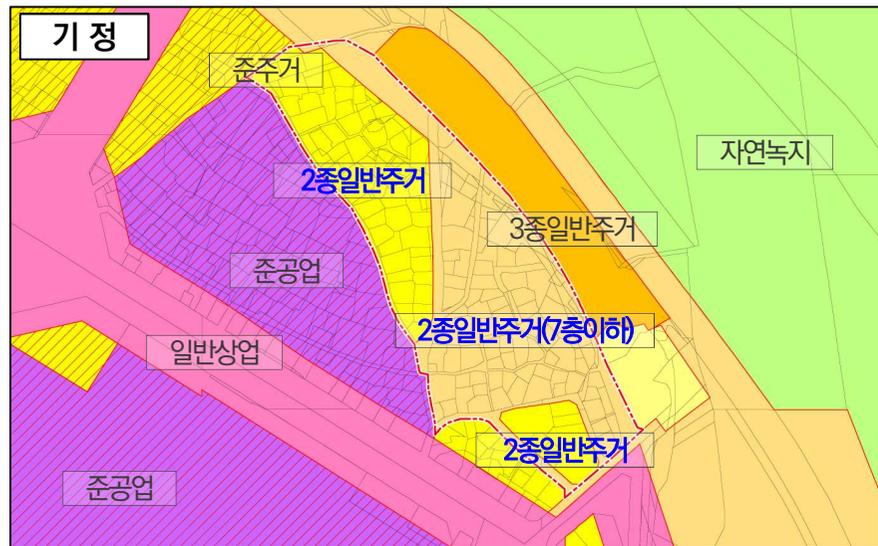
구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		30,973.2	100.0	-
정비기반시설 등	소계	5,409.5	17.5	-
	도로	4,374.2	14.1	-
	공원	1,035.3	3.4	1개소
획지	소계	25,563.7	82.5	-
	획지	25,563.7	82.5	-



■ 용도지역계획(안)

인접한 용도지역(준공업, 준주거, 제3종) 고려 제2종(7층), 제2종 → 제3종일반주거지역 상향

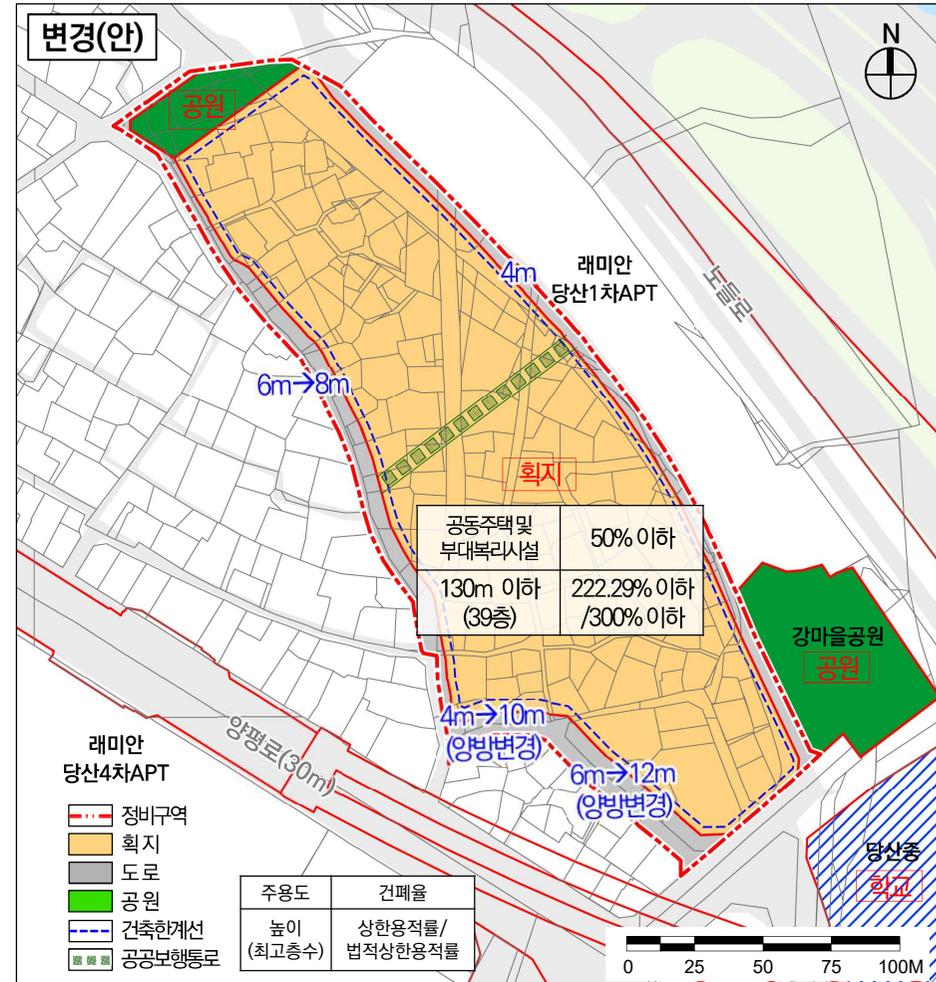
용도지역	면 적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경 후	
합 계	30,973.2	-	30,973.2	100.0
주 거 지 역	제2종일반주거지역 (7층이하)	감)18,358.7	207.1	0.7
	제2종일반주거지역	감)11,579.2	828.2	2.7
	제3종일반주거지역	증)29,937.9	29,937.9	96.6



■ 정비계획(안)

상한용적률 222.29% 이하 / 법적상한 300% 이하 / 최고높이 130m 이하 계획 수립

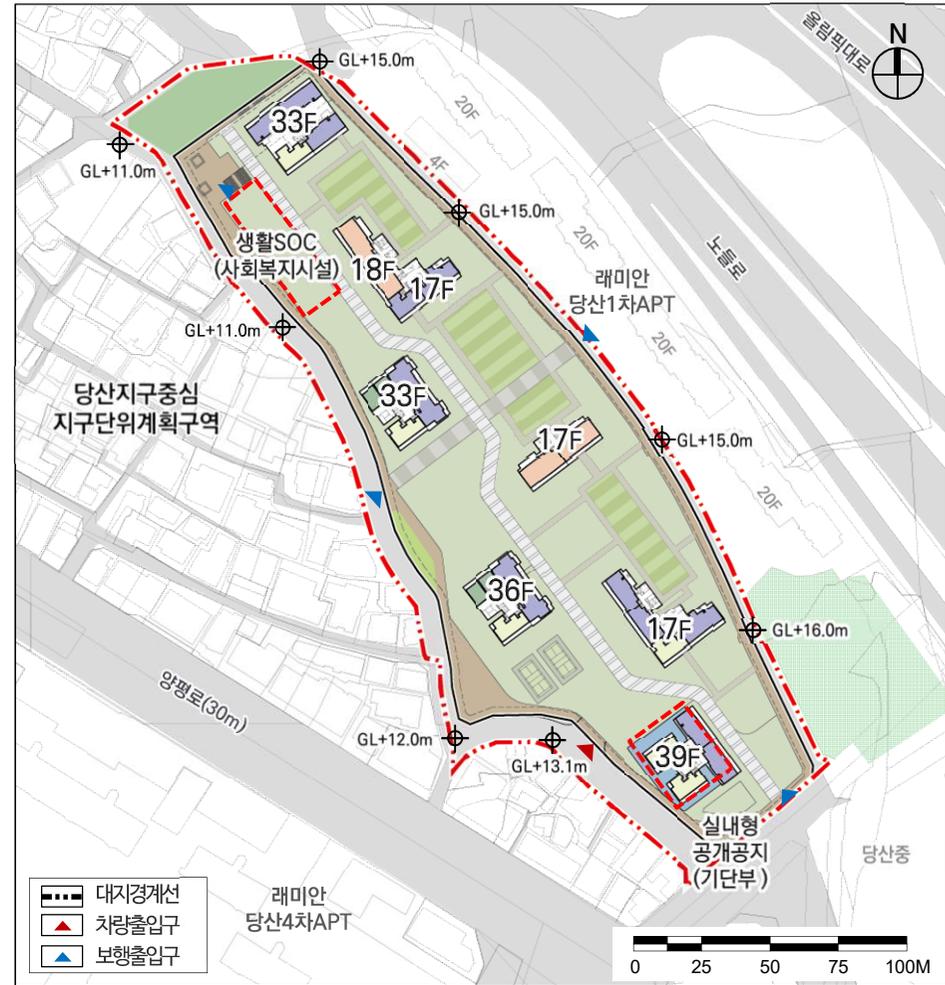
구분	계획(안)	
구역면적	30,973.2㎡	
획지면적	25,563.7㎡	
기반시설	도로	4,374.2㎡
	공원	1,035.3㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	50.0% 이하	
용적률	기준	190.00%
	허용	200.00%
	상한	222.29%
	법적상한	300.00%
최고높이	130m이하 (39층 이하)	
공공기여	소계	7,972.1㎡
	도로(토지)	4,374.2㎡
	공원(토지)	1,035.3㎡
	생활 SOC (토자·환산부지면적)	1,132.2㎡
	임대주택 (토자·환산부지면적)	1,425.3㎡
건축한계선	대지경계선에서 3m	



■ 건축계획(안)

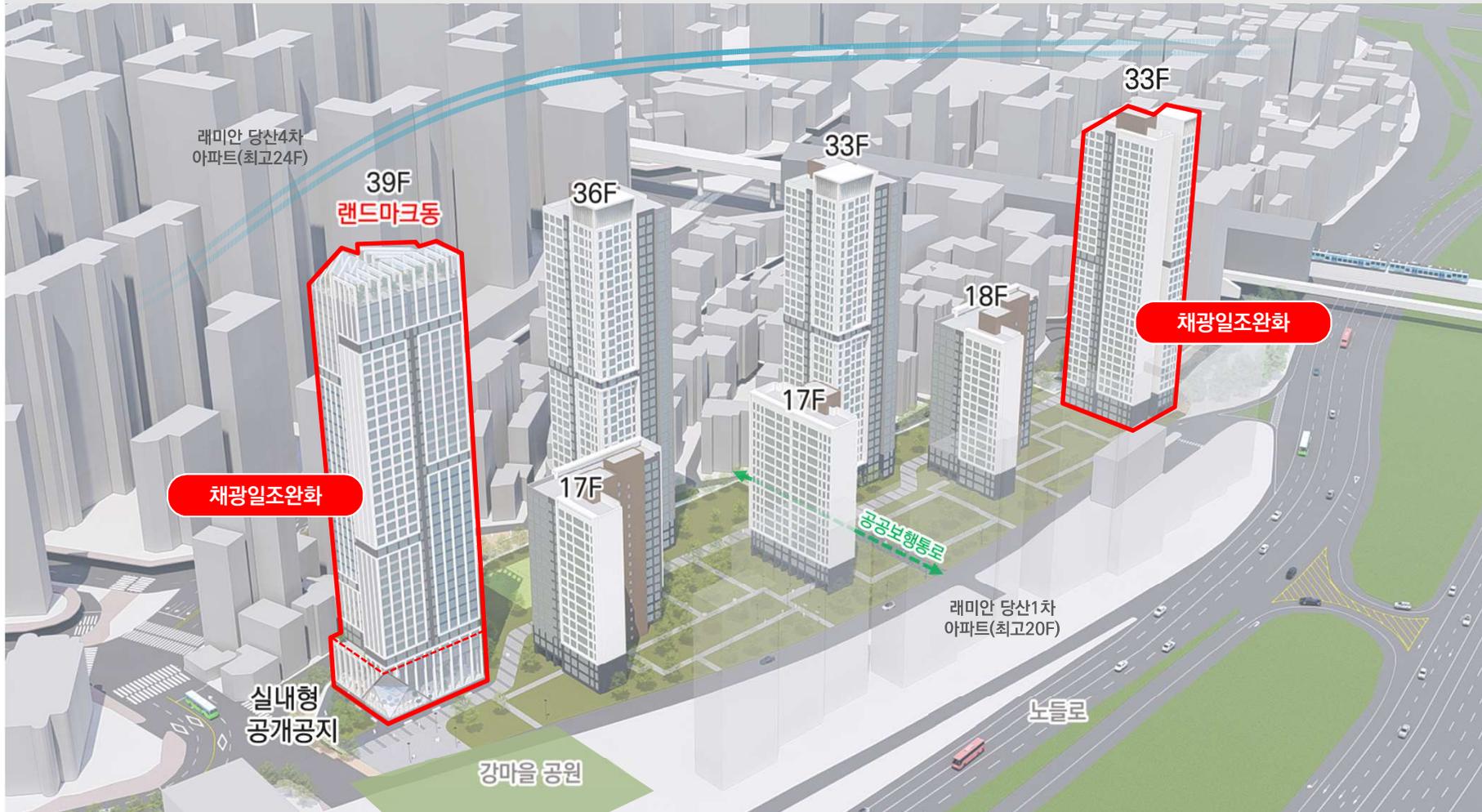
용적률 : 299.89% / 세대수 : 771세대 / 높이 : 지상39층
한강조망이 가능한 고층 타워형 주동과 주변 아파트단지를 배려한 중층 판상형 주동 배치

구분	계획(안)		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
건폐율	정비계획	50% 이하	
	건축계획	28.36%	
용적률	기준 / 상한	190% / 200%	
	법적상한	300%	
	건축계획	299.89%	
층수	지하3층, 지상 39층		
연면적	소계	127,682.98㎡	
	지상	77,423.28㎡	
	지하	50,259.70㎡	
높이	130m이하		
세대수	총 771세대 (조합원 : 269세대, 일반분양 264세대, 공공임대 등 : 238세대)		
	39㎡	135세대	17.5%
	59㎡	196세대	25.4%
	84㎡	372세대	48.3%
	102㎡	68세대	8.8%
주차대수	1,117대(법정 : 802대)		



■ 조감도

한강변 경관을 고려하여 디자인이 특화된 랜드마크동 배치 및 채광일조완화를 통한 39층 제안



■ 조감도



행정절차 이행사항

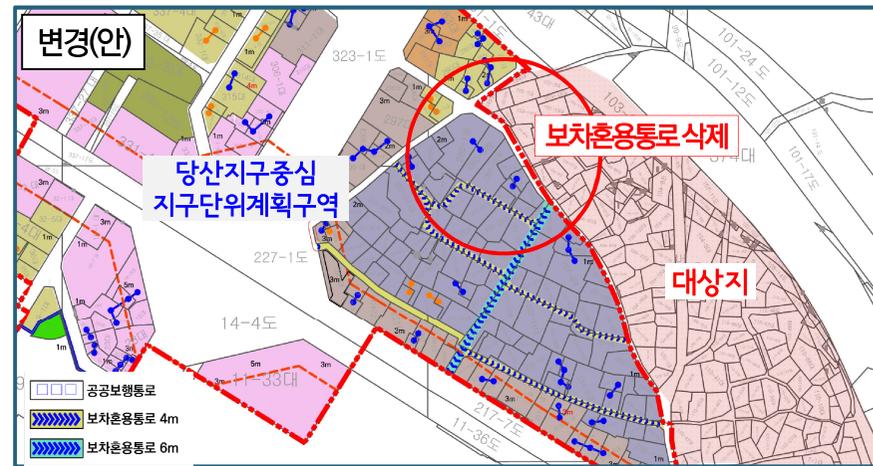
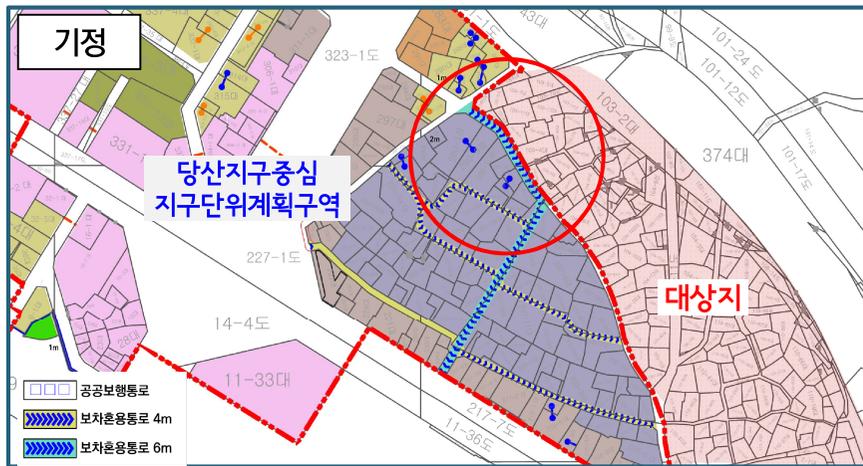
■ 관련부서협의 등 이행사항

구분		내용
관련부서협의	서울시	• 총 53건 (반영 19건 / 추후반영 31건 / 부분반영 2건 / 미반영 1건)
	영등포구	• 총 18건 (반영 5건 / 추후반영 13건)
	유관기관	• 총 24건 (반영 2건 / 추후반영 22건)
주민설명회		• 2023.10.25.(수), 10:00~12:00
공람공고		• 2023.10.25.~2023.11.27.

주요 협의의견 및 조치계획

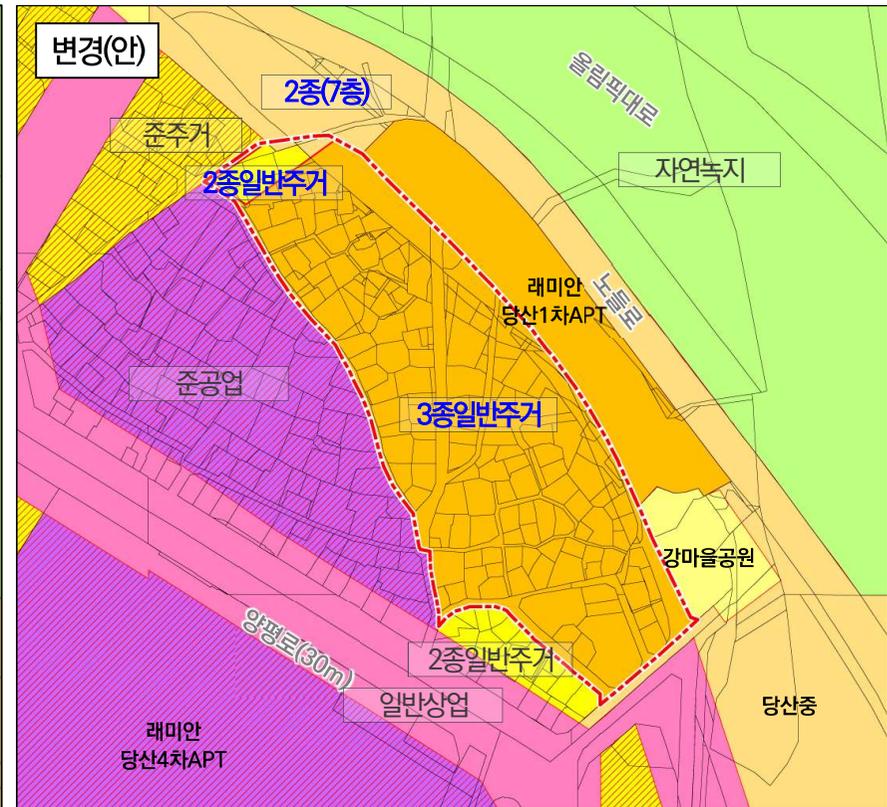
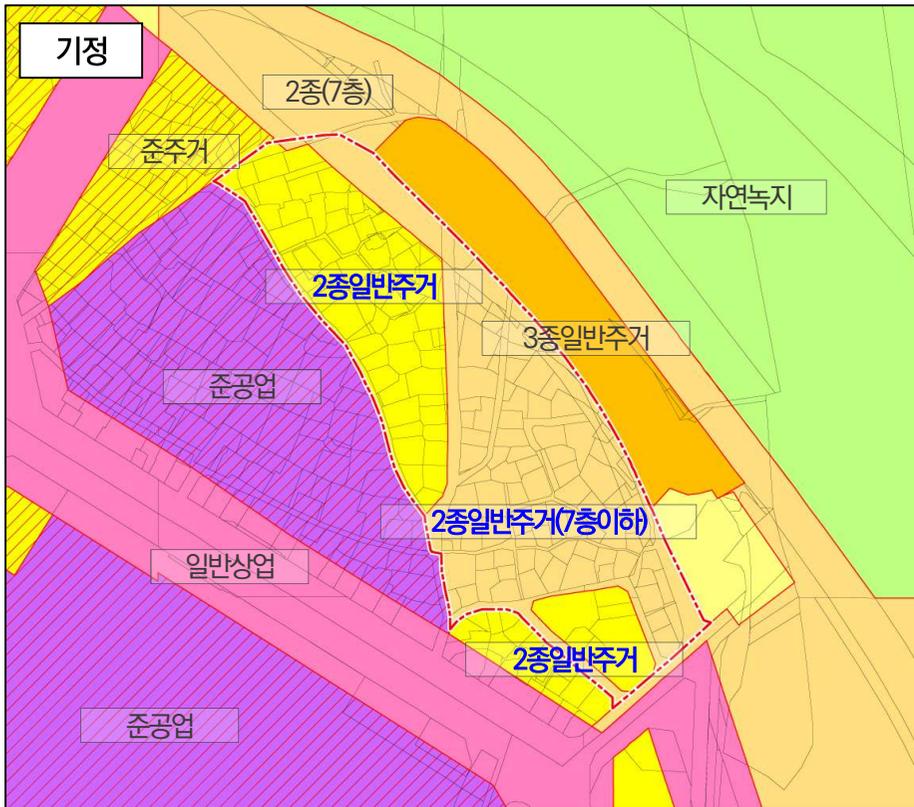
■ 구역계에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측 구역계가 '당산지구중심 지구단위계획구역'과 일부 중첩되는 바, 추진과정에서 관련 부서 협의를 통해 지구단위계획구역 조정 검토 필요 - 서측 도로(당산로50길)의 확폭계획(6m → 8m) 및 도시계획시설(도로: 소로2-A) 신설계획을 제시한 바, 해당 도로의 일체적 관리 측면에서 구역계 포함 및 당산지구단위계획구역 내 기결정 사항인 '보차혼용통로계획' 삭제 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 최초 도로를 제외한 구역으로 신속통합기획을 진행하였으며, 2차 자문회의 의견에 따라 용도지역 잔여지를 남지 않도록 2종 일반주거지역에 한해 일부 편입한 사항임 또한 도로변 잔여지는 준공업지역으로서 주택정비형 취지, 소유권(국공유지)에 따른 유지관리, 대상지 내 높은 국공유지 비율 등을 종합하였을때 구역 내 포함 필요성이 낮다고 판단되어 미포함하여 진행토록 함 다만 도로의 일체적 정비, 사용주체 등을 고려하여 사업시행 계획인가 및 착공시 일괄정비가 될 수 있도록 별도 명기하여 조치하겠음 또한 연접한 당산지구중심 지구단위계획구역 구역계 및 보차혼용통로 조정을 반영하도록 하겠음 	부분 반영
도시 관리과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 남측은 당산지구중심 지구단위계획구역이 위치하고 있으며, 지구단위계획으로 당산로 50길 일부를 '보차혼용통로'를 지정하였음 금회 당산로 50길을 포함하여 정비구역 지정을 추진하고 있으나, 보차혼용통로가 지정된 도로 일부를 제척하고 있음. 지구단위계획 운영 및 관리적인 측면을 볼 때, 당산로 50길 전체를 정비구역으로 지정하고 정비계획으로 지구단위계획 구역 변경 지정 및 계획 결정(변경)을 의제처리하는 방안 검토 필요 		



■ 용도지역에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> ‘공원’은 용도지역 혼재지(제2종7층, 제2종)로 계획된 바, 용도지역 계획의 일체적 관리 측면을 고려하여 동일한 용도지역으로 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 공원의 경우 그 형태 및 용도지역에 대해서는 현재 용도지역을 유지하는 것으로 신속통합기획 사전자문을 통해 결정된 사항임 이에 용도지역은 현재 용도지역을 유지하도록 결정 	미반영



■ 공공기여에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여계획중 ‘노인여가복지시설’은 「도시정비법」상 정비기반시설에 해당하지 않는 바, 「도시정비법」 제97조에 정합되도록 상한용적률 계획(217.15%) 연계 조정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설 설치면적을 기준으로 국공유지 내 무상귀속 대상 면적을 정리하였으며, 기타 면적은 유상매입면적으로 조정하였음 	반영

기정

- 무상귀속 면적 < 정비기반시설 + 기반시설
- 공공기여면적 : 10,238.5㎡
- 순부담 면적 : 2,558.1㎡

변경(안)

- 무상귀속 면적 < 정비기반시설
- 공공기여 면적 : 7,972.1㎡
- 순부담 면적 : 2,557.5㎡

구분	면적(㎡)	비고
(A) 국공유지	8,533.8	-
A-1) 무상귀속	7,680.4	-
A-2) 유상매입	853.4	-
(B) 공공기여	10,238.5	-
정비 기반시설	B-1) 도로	4,374.2
	B-2) 공원	1,035.2
기반시설	B-3) 사회복지시설	1,270.4
	B-4) 임대주택	3,621.6

건축물 기부채납
토지환산면적

구분	면적(㎡)	비고
(A) 국공유지	8,533.8	-
A-1) 무상귀속	5,409.5	감)2,270.9
A-2) 유상매입	3,124.3	증)2,270.9
(B) 공공기여	7,972.1	-
정비 기반시설	B-1) 도로	4,374.2
	B-2) 공원	1,035.2
기반시설	B-3) 사회복지시설	1,132.2
	B-4) 임대주택	1,428.3

건축물 기부채납
토지환산면적

■ 임대주택에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
공공주택과	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 전체 세대수의 15% 이상 공공임대주택의 세대수 확보 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 관련 규정에 따라 전체 771세대 중 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 적용으로 증가하는 246세대를 제외한 525세대의 15%, 연면적 기준 10% 이상 확보 - $(771-246) \times 15\% = 78.8\text{세대} \leq 79\text{세대}$ 확보 - $90,178\text{m}^2 \times 10\% = 9,018\text{m}^2 \leq 9,271\text{m}^2$ 확보 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납 공공 임대주택은 전용 84㎡형에 과도하게 계획되어 있으므로, 전용 59㎡형에 추가 확보하고, 분양 및 공공주택이 혼합되어 소셜믹스가 될 수 있도록 계획 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 관련규정 및 서울시 공공임대주택 권장기준을 준용하여 임대주택을 확보하였음 전체 59㎡의 세대수를 고려하여 임대주택 평형을 배분하였으며, 59㎡ 대부분이 임대주택으로 계획시 임대주택평형으로 인식될 수 있음을 고려하여 적정 배분하였음 	반영

기정

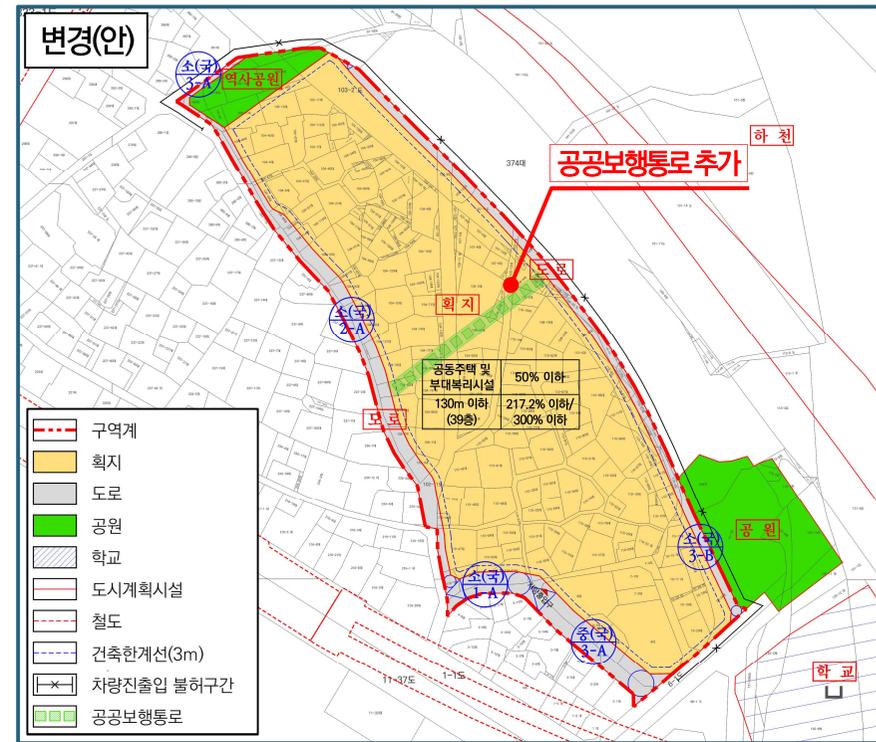
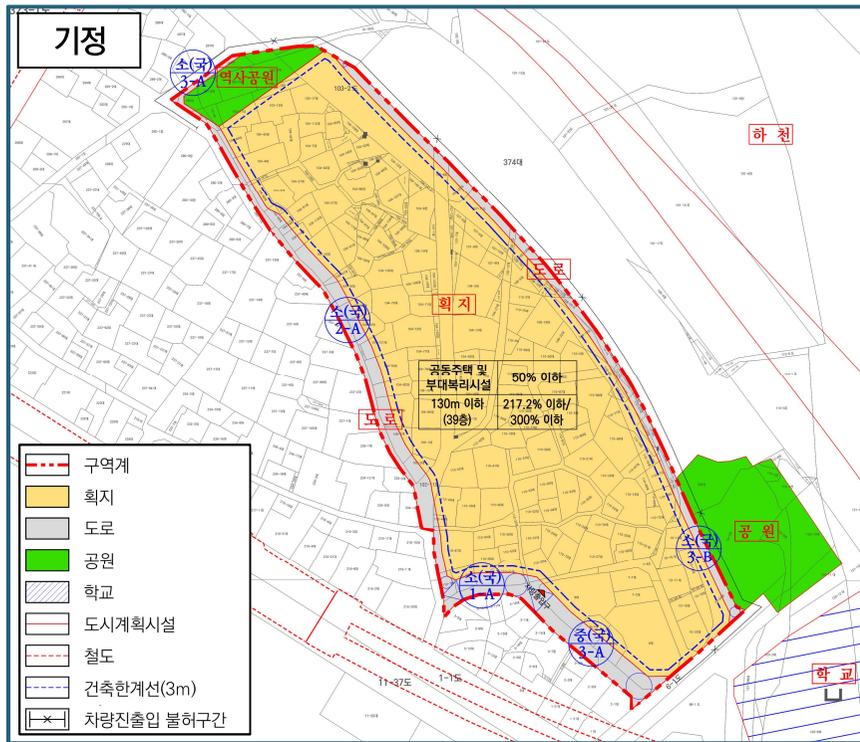
구분	전체 세대수	분양 세대수	임대세대수			
			소계	의무임대	법적상한	기부채납
총세대수	771	480	291	75	126	90
102	68	68	-	-	-	-
84	372	314	58	11	25	22
59	196	77	119	19	79	21
39	135	21	114	45	22	47
용적률(%)	297.06	207.93	89.13	20.83	41.43	26.88

변경(안)

구분	전체 세대수	분양 세대수	임대세대수			
			소계	의무임대	법적상한	기부채납
총세대수	771	533	238	79	123	36
102	68	68	-	-	-	-
84	372	330	44	11	24	7
59	196	91	105	28	63	14
39	135	44	91	40	36	15
용적률(%)	297.06	224.64	72.42	22.64	39.87	10.91

■ 공공보행통로에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 동서로 긴 형태의 구역으로 기존 길조직 등 보행동선을 고려한 공공보행통로 조성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 광역대상지 남-북 연계 및 보행동선 확보를 위해 단지 내 보행통로 및 통경축을 계획하였음 동서를 가로지르는 보행연결통로를 공공보행통로로 지정하지 않을 경우, 단지내 사유화 등 문제 발생이 예상됨 이에 지역주민이 상시 통행할 수 있는 공공보행통로로 지정하고, 관리·운영에 용이하도록 향후 지역권 설정하겠음 	반영



■ 경관계획에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 경관법 제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상이며, '한강변 중점경관관리구역'에 해당하는 주요 지역인바, ①보행자 눈높이 (eye level)에서 ②실제경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고, ③대상지 주변 주요경관자원을 조망범위에 포함하여 근경·중경·원경에 대해 사실적으로 제시필요 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 경관분석시 주요지점 9개소 이외에 북측 2개소(근경·중경) 조망점을 추가하였음 조망점에서 보행자 눈높이에서 실제경관을 판단할 수 있도록 대상지 경관자원을 포함하여 사실적으로 제시하겠음 - 근경 : 노들로변(70m), 중경 : 양화한강공원(190m) 추가 	반영



향후 추진절차

영등포구 의회 의견청취 이후 서울시 입안 등 절차진행 예정

