

# 당산제4구역 주택재개발사업 정비구역지정에 관한 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2007. 5. 22.  
사회건설위원회

### 1. 審 査 經 過

- 가. 제출일자 : 2007년 5월 11일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2007년 5월 17일
- 라. 상정일자 : 제128회 임시회 제1차 위원회(2007년 5월 18일)

### 2. 提 案 說 明 의 要 旨 (제안설명자 : 도시관리국장 유 종 상 )

#### 가. 청 취 이 유

- 도시 및 주거환경 정비법 제4조 규정에 의거 우리 구 당산동4가 2-1호 일대 당산제4구역 주택재개발사업에 대한 구역지정을 위하여 영등포구의회의 의견을 청취하고자 함.

#### 나. 주 요 내 용

구역명	위 치	면 적 (㎡)	정비대상 건축물	건축계획	건폐율 (%)	용적율 (%)
당산제4주택 재개발구역	당산동4가 2-1번지 일대	12,000㎡	112동 (유허가78 무허가34)	아파트 지하2~지상26층 2개동 부대복리시설 1동	17.8%	219.06%

#### 다. 추 진 경 위

- 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 고시
- 2006. 7. 6 : 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인
- 2007. 2. 28 : 주택재개발 정비사업 정비구역지정 신청
- 2007. 3. 8 : 관계부서 협의(서울시, 우리 구, 관련기관)
- 2007. 4. 6 : 협의사항 보완
- 2007. 4. 12 : 주민공람

라. 입안 사유

- 당산동 4가 2-1번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물 및 무허가 건축물들로 형성되어 있으며, 도로 등의 기반시설과 주거 환경이 매우 열악한 지역으로 화재 등 재난 시 구조 차량의 진입이 불가하여 집단 재해의 위험성이 상존하는 지역이므로,
- 토지의 합리적인 이용과 가치 증진 및 주민들의 쾌적하고 안락한 주거환경 개선을 위해 주택재개발 정비사업구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시 환경의 개선을 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 1항에 의거 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 합니다.

마. 구역지정 세부내역

- 정비구역 지정 조서

지정 구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	당산 제4구역 주택재개발정비사업	당산동4가 2-1번지 일대	12,000㎡	

- 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		12,000.00	-	-	100.00%	
정비기반 시설 등	소 계	1,557.00	-	-	12.97%	
	도 로	1,167.00	-	-	9.72%	12,24M도로 (도로 확폭 및 선형 조정)
	공 원	390.00	-	-	3.25%	공원(신설)
택 지 (획 지)	소 계	10,443.00	-	-	87.03%	
	택 지 (획 지)	10,443.00	-	-	87.03%	공동주택 및 부대시설

2) 정비기반시설 정비계획

(1) 도로계획

결정 구분	규 모					기능	사용 형태	위 치		비고
	등급	류별	번호	길이 (m)	폭원 (m)			기점	종점	
기정	소로	2	2	86	8	집산도로	일반도로	9-47번지일대	16번지일대	
변경	중로	3	2	86	12	집산도로	일반도로	9-47번지일대	16번지일대	노선확폭
기정	소로	2	1	138	8	집산도로	일반도로	2-27번지일대	9-47번지일대	
변경	중로	3	1	138	12	집산도로	일반도로	2-27번지일대	9-47번지일대	노선확폭
기정	중로	2	1	90	22	집산도로	일반도로	2-27번지일대	10-2번지일대	
변경	중로	2	1	90	24	집산도로	일반도로	2-27번지일대	10-2번지일대	도시계획도로로 경계선에 따른 도로선형 변경
폐지	소로	3	1	132	6	극지도로	일반도로	10-5번지일대	18번지일대	

(2) 공원계획

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
신설	공원	소공원	당산동4가 2-1번지일대	390.00	-		신설

○ 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
신규	당산제4구역 주택재개발정비사업	12,000	택지	10,443.00	당산동4가 2-1번지일대	36,214.92 이하	공동주택 및 부대복리시설	17.80	219.06	76층 26층	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분		세 대 수		비 율(%)					
		분양 (전용면적 기준)		124.4057㎡		38		19.59			
				84.9953㎡		104		53.61			
				59.9879㎡		52		26.80			
		소 계				194		100.00			
		임대		-		제외대상임		제외대상임			
합 계				194		100.00					
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법, 주택법등 관련 법규에 의함									

- 건설비율 : 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상  
 - 임대주택 건설비율 : 해당없음 (건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.)

○ 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡, 개소)	비 고
	명 칭	세분류			
공동이용 시설	부대시설	관리사무소	당산동4가 2-1번지일대	176.78	10㎡+(건립세대수-50)×0.05㎡
	복리시설	주민공동시설		376.52	50㎡+(건립세대수-300)×0.1㎡
		경로당		114.62	40㎡+(건립세대수-150)×0.1㎡
		보육시설		-	300세대이상
		주민운동시설		-	500세대이상
		근린생활시설		1,084.86	세대당 6㎡이하
		어린이놀이터		400.00	300㎡+(건립세대수-100)×1㎡

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결구 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	당산 제4구역 주택재개발 정비사업	12,000.0	-	-	당산동4가 2-1번지 일대	112	-	-	112	-	

○ 사업예정시기

구역지정고시일로부터 4년 이내

3. 영등포구청 의견

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 우리 구 당산동4가 2-1호 일대를 주택재개발 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 함.

4. 審査結課 : 의견 없음

# 당산제4구역 주택재개발사업 정비구역지정에 관한 의견청취의 건

의안 번호	65
----------	----

제출년월일 : 2007. 5. .

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 청 취 이 유

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동4가 2-1호 일대 당산제4구역 주택재개발사업에 대하여 구역지정을 위하여 영등포구 구의회 의견청취하고자 함.

## 2. 주 요 내 용

구역명	위 치	면 적(㎡)	정비대상 건축물	건축계획	건폐율 (%)	용적율 (%)
당산제4주택재 개발구역	당산동4가 2-1번지 일대	12,000㎡	112동 (유허가78 무허가34)	아파트 지하2~지상26층 2개동 부대복리시설 1동	17.8%	219.06%

## 3. 주민공람결과

- 법적근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 동법시행령 제11조
- 공람기간 : 2007.4.12~2007.4.25(14일간)
- 공람결과 : 의견없음

## 4. 추진경위

- 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획고시
- 2006. 7. 6 : 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- 2007. 2. 28 : 주택재개발 정비사업 정비구역지정 신청
- 2007. 3. 8 : 관계부서 협의(서울시, 우리구, 관련기관)
- 2007. 4. 6 : 협의사항 보완
- 2007. 4. 12 : 주민공람

## 5. 입안사유

○ 당산동 4가 2-1번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물 및 무허가 건축물들로 형성되어 있으며, 도로 등의 기반시설과 주거 환경이 매우 열악한 지역으로 화재 등 재난 시 구조 차량의 진입이 불가하여 집단 재해의 위험성이 상존하는 지역이므로,

○ 토지의 합리적인 이용과 가치 증진 및 주민들의 쾌적하고 안락한 주거환경 개선을 위해 주택재개발 정비사업구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시 환경의 개선을 도모하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조 1항에 의거 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 합니다.

## 6. 구역지정세부내역

### ○ 정비구역 지정 조서

지정 구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	당산 제4구역 주택재개발정비사업	당산동4가 2-1번지 일대	12,000㎡	

### ○ 정비계획

#### 가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		12,000.00	-	-	100.00%	
정비기반 시설 등	소 계	1,557.00	-	-	12.97%	
	도 로	1,167.00	-	-	9.72%	12.24M도로 (도로 확폭 및 선형 조정)
	공 원	390.00	-	-	3.25%	공원(신설)
택 지 (획 지)	소 계	10,443.00	-	-	87.03%	
	택 지 (획 지)	10,443.00	-	-	87.03%	공동주택 및 부대시설

#### 나) 정비기반시설 정비계획

## (1) 도로계획

결정 구분	규 모					기능	사용 형태	위 치		비고
	등급	류별	번호	길이 (m)	폭원 (m)			기점	종점	
기정	소로	2	2	86	8	집산도로	일반도로	9-47번지일대	16번지일대	
변경	중로	3	2	86	12	집산도로	일반도로	9-47번지일대	16번지일대	노선확폭
기정	소로	2	1	138	8	집산도로	일반도로	2-27번지일대	9-47번지일대	
변경	중로	3	1	138	12	집산도로	일반도로	2-27번지일대	9-47번지일대	노선확폭
기정	중로	2	1	90	22	집산도로	일반도로	2-27번지일대	10-2번지일대	
변경	중로	2	1	90	24	집산도로	일반도로	2-27번지일대	10-2번지일대	도시계획도로 경계선에 따른 도로선형 변경
폐지	소로	3	1	132	6	국지도로	일반도로	10-5번지일대	18번지일대	

## (2) 공원계획

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
신설	공원	소공원	당산동4가 2-1번지 일대	390.00	-		신설

## ○ 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	당산제4구역 주택재개발정비사업	12,000	택지	10,443.00	당산동4가 2-1번지일대	36,214.92 이하	공동주택 및 부대복리시설	17.80	219.06	76 26층
·주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분		세 대 수		비 율(%)				
		분양 (전용면적 기준)	124.4057㎡	38		19.59				
			84.9953㎡	104		53.61				
			59.9879㎡	52		26.80				
		소 계		194		100.00				
		임대		-		제외대상임		제외대상임		
합 계		194		100.00						
- 건설비율 : 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 임대주택 건설비율 : 해당없음 (건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.)										
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법, 주택법등 관련 법규에 의함								

○ 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡,개소)	비 고
	명 칭	세분류			
공동이용 시설	부대시설	관리사무소	당산동4가 2-1번지일대	176.78	10㎡+(건립세대수-50)×0.05㎡
	복리시설	주민공동시설		376.52	50㎡+(건립세대수-300)×0.1㎡
		경로당		114.62	40㎡+(건립세대수-150)×0.1㎡
		보육시설		-	300세대이상
		주민운동시설		-	500세대이상
		근린생활시설		1,084.86	세대당 6㎡이하
		어린이놀이터		400.00	300㎡+(건립세대수-100)×1㎡

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	당산 제4구역 주택재개발 정비사업	12,000.0	-	-	당산동4가 2-1번지 일대	112	-	-	112	-	

○ 사업예정시기

구역지정고시일로부터 4년 이내

7. 관계도면(별첨)

8. 우리구 의견

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동4가 2-1호 일대를 주택재개발 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.