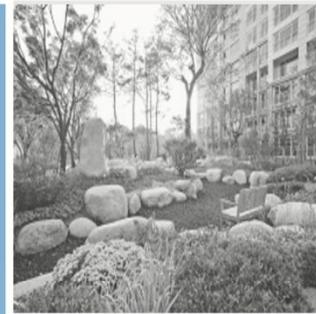
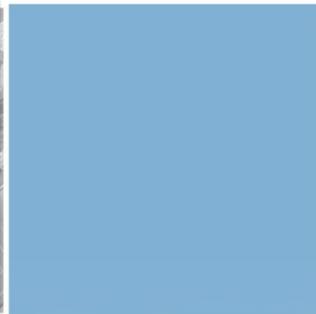
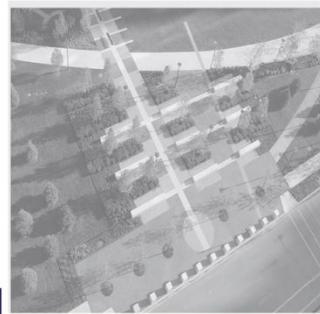


2012. 09. 11



## 유원제일1차아파트 재건축 정비계획(안)

- 구 의회 의견청취 -



# Contents

---

I . 사업 개요

II . 정비계획

III . 건축계획

IV . 관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항



# I .사업 개요

---

# 1. 사업 개요

## ▶ 사업 명칭

유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업

## ▶ 위치 및 면적

위 치 : 영등포구 당산동4가 91번지

면 적 : 17,693.6m<sup>2</sup>

## ▶ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

## ▶ 일반현황

토지현황	사 유 지 : 17,693.6m <sup>2</sup> (100%)
건축물현황 (총 6동)	아파트:5동(10~11층) 상 가:1동(3층)
권리자 현황 (410명)	아파트 : 359명 상 가 : 51명(점포수:7개)

## ▶ 위치도



# 2. 전경사진



■ 현황1(당산로37길)



■ 현황2(단지 내부도로)



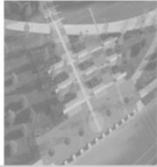
■ 현황3(당산로35길)





### 3. 추진경위

추 진 현 황	▶ 2006. 03. 23	도시및주거환경정비 기본계획 수립
	▶ 2009. 09. 03	조합설립추진위원회 승인
	▶ 2010. 06. 22	안전진단 통과(D등급)
	▶ 2011. 05. 11	정비계획수립 용역발주
	▶ 2011. 07. 08	착수보고회
	▶ 2011. 12. 26	구역지정신청서 접수
	▶ 2011. 12. 27 ~ 2012. 01. 17 2012. 07. 20 ~ 2012. 08. 03	관련기관(부서) 협의(서울시 : 11개, 영등포구청 : 11개, 외부기관 : 2개)
	▶ 2012. 04. 20	중간보고회
	▶ 2012. 05. 04	주민설명회
	▶ 2012. 05. 31 ~ 06. 30	공람공고
추 진 계 획	▶ 2012. 09.	서울특별시 도시계획위원회 심의
	▶ 2012. 10.	정비구역 지정 결정고시



## II. 정비 계획

---

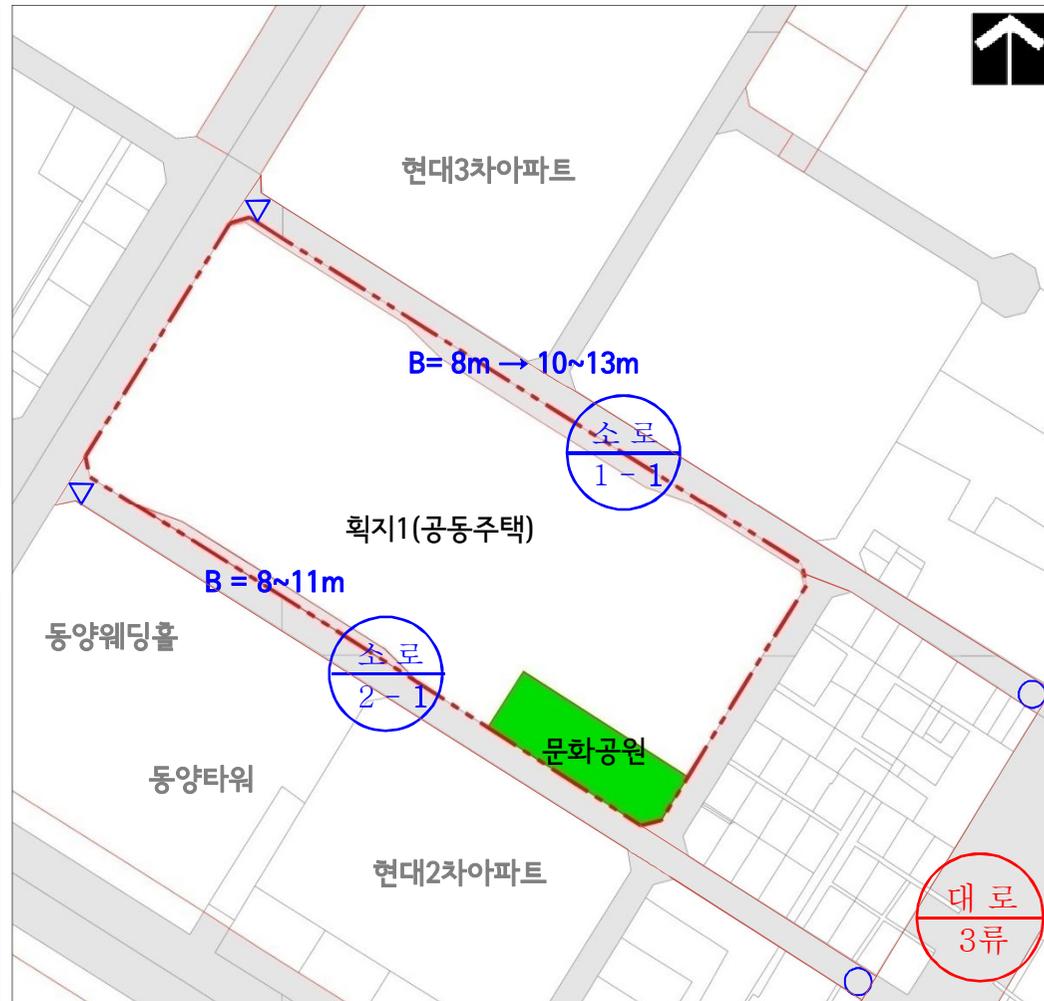
# 1. 토지이용계획 및 도시계획시설 결정도



## ▶ 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		17,693.6	100.0	
공동주택용지	소계	15,697.6	88.7	
	획지1	15,697.6	88.7	
정비기반시설	소계	1,996.0	11.3	
	도로	896.0	5.1	
	문화공원	1,100.0	6.2	

## ▶ 도시계획시설 결정도



## ▶ 도시계획시설 설치계획(정비기반시설)

구분	계획내용	비고
도로	소로1-1 B=10~13m L=277m(200m)	◦ 구역내 구간확폭 및 완화차로(B=3.0m) 설치 - B : 8m → 10~13m
	소로2-1 B=8~11m L=277m(200m)	◦ 구역내 완화차로(B=3.0m) 설치 - B : 8m → 8~11m
공원	A = 1,100.0m <sup>2</sup>	문화공원

※ 노선번호는 임시번호, ( )는 대상지 인접 연장임



### III. 건축 계획

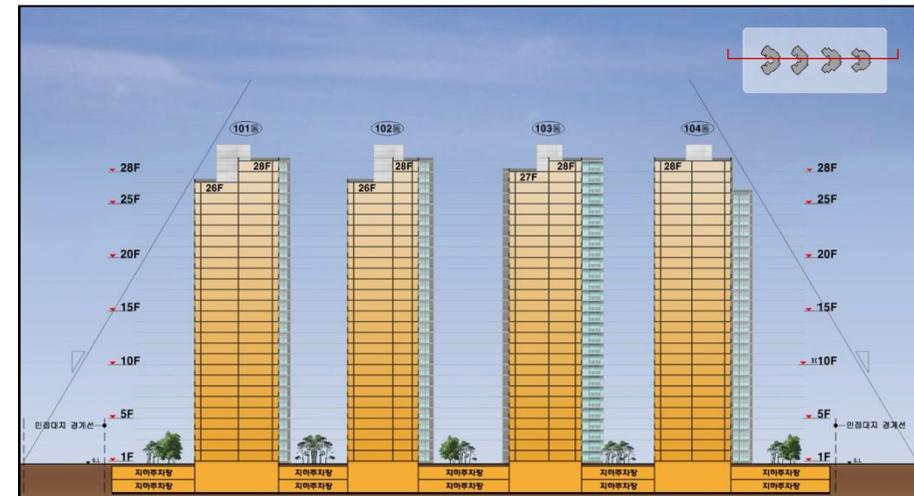
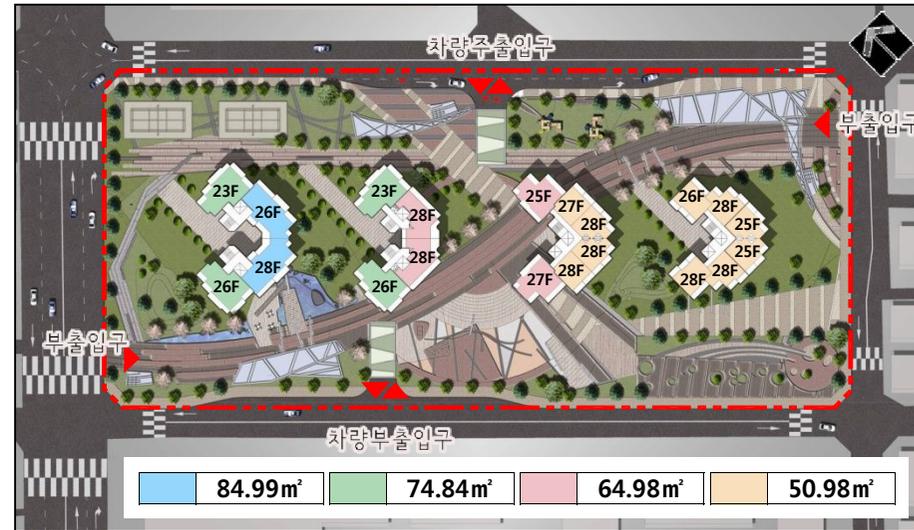
---

## 1. 건축 개요

구분		건축계획
전체대지면적		17,693.6㎡
정비기반시설면적		1,996.0㎡
사업대지면적		15,697.6㎡
건축면적		2,856.34㎡
연면적	계	67,880.98㎡
	지 상	47,480.98㎡
	지 하	20,400.00㎡
건 폐 율		18.20%
용 적 륜		299.61%
세 대 수		531세대(소형주택 62세대)
건물규모		지하2층, 지상28층, 5개동
주차대수		560대(지하)

전용면적	세대수		
	소계	분양	소형
소계	531(100.0%)	469(88.3%)	62(11.7%)
50.98㎡	271(51.0%)	209(39.3%)	62(11.7%)
64.98㎡	108(20.3%)	108(20.3%)	
74.84㎡	98(18.5%)	98(18.5%)	
84.99㎡	54(10.2%)	54(10.2%)	

### ▶ 평면도 및 단면도(횡단면도)



※ 본 재건축 정비계획(안)은 서울특별시 도시계획위원회 심의 등에 따라 변경될 수 있음.



## Ⅳ. 관련기관(부서) 협의 및 주민공람 사항

---

# 1. 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획



▶ 개요

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
2011. 12. 27 ~ 2012. 01. 17 2012. 07. 20 ~ 2012. 08. 03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 : 11개 부서</li> <li>- 영등포구 : 11개 부서</li> <li>- 남부교육지원청</li> <li>- 영등포 경찰서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 반영 : 11개 의견</li> <li>- 일부반영 : 2개 의견</li> <li>- 추후반영 : 32개 의견</li> <li>- 미반영 : 7개 의견</li> <li>- 기타 : 3개 의견</li> <li>- 의견없음 : 6개 부서</li> </ul>

# 1. 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획



## ▶ 주요부서 협의의견

협의 부서	협의 의견	조치 계획	반영 여부
임대주택과 (서울시)	○ 보행자 보호를 위해 국회대로29길과 당산로35길의 도로확폭 또는 단지내 보도 설치 검토	○ 보행자 보호를 위해 국회대로29길과 당산로35길변으로 건축한계선을 3m로 지정하고 단지내 보도 설치를 계획하였음	반영
	○ 서민 주거안정을 위해 전용 49㎡형을 도입하고 임대와 분양이 혼합되도록 계획할 것	○ 기존세대수 360세대 중 전용 51㎡형이 170세대가 있어 정비계획에 전용 51㎡형을 도입하고 임대와 분양이 혼합되도록 계획하였음 ·협의안:59.98㎡형-221세대(소형주택56세대) ·조치안:50.98㎡형-271세대(소형주택62세대)	일부 반영
	○ 보육담당관과 협의하여 영·유아 50인 이상을 수용할 수 있는 공공보육시설 기부채납을 검토할 것(단지내 또는 별도 획지에 설치) ※건축물 기부채납 시 용적률 인센티브 적용가능 (도시계획조례 제19조의2)	○ 관련법상 건축물 기부채납 시 용적률 인센티브 적용이 가능하나, 부지여건 및 주변지역 여건상 건축물 기부채납을 통해 추가로 용적률 인센티브를 적용하는 것이 어려운 상황이며, 보육시설에 대해서는 「영유아보육법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 맞게 확보되도록 계획하였음	미반영

# 1. 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획



협의 부서	협의 의견	조치 계획	반영 여부
도시계획 상임기획단 (서울시)	○ 건축물의 층수는 주변지역 스카이라인(주변아파트 15~20층)을 고려하여 층수하향 검토	○ 주변지역을 고려하여 층수를 하향 조정하였음 (최고층수 30층 ⇒ 최고층수 28층)	반영
	○ 차량 부출입구는 남측 동양웨딩홀 및 현대2차 아파트 연접부로 이동배치하고, 대상지 진출입시 원활한 차량 통행을 위하여 당산로35길 확폭 검토	○ 차량 부출입구를 남측으로 이동배치하고, 진출입시 원활한 차량통행을 위하여 가감속차로 설치 및 보행자의 안전을 위하여 건축한계선(3m)을 지정하고 단지내 보도 설치를 계획하였음	일부 반영
	○ 보행연결성 강화를 위하여 사업대상지를 통과하는 남북방향의 공공보행통로 확보	○ 단지의 규모가 크지 않고 주변 도로망이 원활한 점, 재건축 이후 그 이전과 비교하여 일반인의 보행거리가 늘어나지 않는 점 등을 고려할 때 단지내부를 관통하는 공공보행통로 확보가 반드시 필요하다고 보기 어려워 단지 북측 주출입구와 공원을 연결하는 동선계획으로 단지를 남북으로 통과하고자 하는 보행자들은 단지 주출입구를 통해 남북으로 통행이 가능토록 계획하였음	미반영
	○ 우수디자인, 지속가능형 건축구조, 친환경·신재생에너지 도입을 통한 허용용적률 인센티브 항목 추가 검토	○ 허용용적률 인센티브 항목 추가에 대한 검토결과 부지여건 및 주변지역 여건상 추가로 용적률 인센티브를 적용하는 것이 어려운 상황임	미반영

# 1. 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획



협의 부서	협의 의견	조치 계획	반영 여부
시설 계획과 (서울시)	○ 기부채납 예정인 도로확장 부분은 사업부지 단지내 이용자(입주자)를 위하여 설치하는 시설로 판단되므로 실질적인 공공기여 방안이 가능한지 추가검토 필요	○ 북측 당산로37길(폭원:8m)은 현재 보도 및 차선이 없이 양방향으로 통행되고 있는 보차혼용구간으로서 거주자우선 주차구획선으로 인하여 실제로 통행 가능한 폭원은 6m가 되지 않아 폭원을 10m로 확폭하고 보도 설치 및 차선을 구획하여 보행자 및 차량통행 여건이 개선되도록 계획하였음	미반영
	○ 보도조성 공사시 보도폭은 최소 3m이상 조성되도록 검토	○ 보도폭(단지내 보도 포함)은 최소 3m이상으로 조성되도록 계획하였음	반영
	○ 계획된 소공원은 80%의 녹지면적을 조성해야 하지만 인접된 주변건물이 고층건물로 건축 또는 예정되어 있어 수목의 생육에 적합하지 않고 종합계획도에 의하면 소공원과 보행광장의 조성이 연계되어 있으므로 소공원을 보행광장과 연계하여 문화공원으로 변경하여 조성하는 것이 타당	○ 보행광장과 연계하여 소공원을 문화공원으로 변경하여 계획하였음	반영

# 1. 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획



협의 부서	협의 의견	조치 계획	반영 여부
도시 계획과 (영등포구)	○사업부지 내 건축물의 높이가 명확히 표기가 안 되어 있음. 건축계획상 최고높이가 95미터 이하로 계획되어 있음에 따라 건축물의 높이 및 배치는 주변 지역의 일조, 경관, 조망 등과 연계하여 검토 바람	○건축물의 높이 및 배치는 주변 지역의 일조, 경관, 조망 등 여건을 고려하여 최고층수를 30층 이하에서 28층이하로, 최고높이를 90m이하에서 84m이하로 하향 조정하여 계획하겠음	반영
	○사업부지 내 건축한계선으로 지정코자 하는 구간은 교통처리 계획도 상 도로단면도를 작성하여 설치계획(예 : 차도 , 보도 등) 및 활용방안을 제시하시고 남측 공원 부지는 건축한계선이 지정되지 않아 공원 구간의 건축한계선 지정의 필요성도 검토	○건축한계선 지정구간은 교통처리계획도 상 도로 단면도를 작성하여 설치계획 및 활용방안을 제시토록 하겠으며, 남측 공원부지에 대해서도 건축한계선을 지정하였음	반영
	○지구단위계획 수립지침에 근거하여 도로, 공원으로 기부채납함에 따라 당해 사업부지의 용적률, 건축물의 높이완화에 중복 적용한 사례가 없는 바, 이에 대한 적용가능 여부를 검토한 후 계획수립하기 바람	○지구단위계획 수립지침 상 “대지 면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설 부지로 제공되는 것으로 계획되는 경우에는 당해 대지의 건축물의 건폐율·용적률·높이를 각각 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있다.”고 규정하고 있으며, 사업부지의 용적률과 건축물의 높이완화를 중복 적용한 사례도 있어 이를 적용하여 계획하였음	미반영

## 2. 주민공람사항 조치계획



### ▶ 주민의견 및 조치계획

- 공람기간 : 2015. 05. 31 ~ 2012. 06. 30
- 공람심사 : 2012. 07. 09
- 공람의견

연번	의견요지	채택여부	채택내용 또는 불채택 사유
1	○단지내부를 관통하는 공공보행통로의 계획은 외부인의 단지출입에 따른 사생활침해 및 방법의 문제 등을 야기하여 공공보행통로에 관한 계획내용 삭제 요청	채택	○단지의 규모가 크지 않고 주변 도로망이 원활한 점, 재건축 이후 그 이전과 비교하여 일반인의 보행거리가 늘어나지 않는 점 등을 고려할 때 단지내부를 관통하는 공공보행통로 확보가 반드시 필요하다고 보기 어려워 단지 북측 주출입구와 공원을 연결하는 동선계획으로 단지를 남북으로 통과하고자 하는 보행자들은 단지 주출입구를 통해 남북으로 통행이 가능토록 계획하였음

감 사 합 니 다.