

당산제2주택재개발정비구역 해제 결정안에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2016. 5. 2.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2016년 4월 14일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2016년 4월 21일

라. 상정일자 : 제194회 영등포구의회 임시회

제1차 사회건설위원회(2016. 4. 29.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제를 위하여 영등포구 선유동1로 14(당산1동) 당산제2주택재개발정비구역 해제 결정안에 대해 같은법 제4조의3 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 정비구역 개요
 - 구역명 : 당산제2주택재개발정비구역
 - 위치 : 영등포구 선유동1로 14일대(당산동2가 110번지)
 - 면적 : 15,764 m^2 (토지등소유자 142명)

- 계획주택규모

- 용 적 율 : 230% 이하
- 건립세대 : 321세대(분양 266/임대 55)

○ 추진 경위

- 2006. 02. 21. : 조합설립추진위원회 승인
- 2008. 06. 26. : 당산2주택재개발정비구역 지정 결정고시
- 2015. 11. 11. : 조합설립추진위원회 설립 승인 취소 신청
- 2015. 11. 26. : 당산2주택재개발정비구역 조합설립추진위원장 의견청취
- 2015. 12. 10. : 당산2주택재개발정비구역 조합설립 추진위원회 승인 취소 고시
- 2015. 12. 24. ~ 2016. 01. 25. : 당산2주택재개발정비구역 해제에 따른
주민 공람·공고 실시(32일간)

○ 정비구역 해제신청 요건 및 사유

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율

구분	구역별	계	해산신청	해산반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	당산2구역	142명	77명	65명
		100%	54.23%	45.77%

- 정비구역 해제 요건 및 사유

- 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의2에 의거 토지등소유자 과반수
동의로 추진위원회의 승인이 취소되는 경우에 해당하여 같은법 제4
조의3에 따라 정비구역 해제

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2008-215호('08.06.26.)로 결정된 당
산2주택재개발정비구역으로서 해당 토지등소유자로부터 조합설립추진위
원회 해산 신청이 접수되어 2015년 12월 10일 추진위원회 승인이 취
소 고시됨에 따라 주택재개발정비구역 해제를 결정하고자 하는 사항임.
- 아울러, 주택재개발정비구역으로 변경된 용도지역 및 정비기반시설 등은
금번 정비구역의 해제로 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에

따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되며, 조속한 정비구역의 해제를 통해 지역주민의 재산권 행사는 물론 서민주거 안정화를 도모하고자 함.

4. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주택과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견없음

붙임: 당산2주택재개발정비구역 해제 결정안 1부. 끝.

당산제2주택재개발정비구역 해제 검토서

□ 법적근거

- 도시 및 주거환경정비법 제16조의2(조합 설립인가등의 취소)
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제15조의2(조합설립인가등의 취소)
- 도시 및 주거환경정비법 제4조의3(정비구역등 해제)

□ 해제개요

- 구역현황

위 치	면 적	용적률	건폐율	시행방식	건립세대	비 고
당산동2가 110번지 일대	15,764m ²	237.47%	21.72%	주택재개발	321세대	

- 토지등소유자수 : 142명
- 추진위원회 구성여부 : 해산
 - 추진위원회 승인일자 : 2006년 02월 21일 (승인시 동의율 : 53.90%, 76명/총141명)
 - 추진위원회 해산일자 : 2015년 12월 10일 (해산시 동의율 : 54.23%, 77명/총142명)

□ 해제 추진경위

- 2004. 06. 25. : 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발 부문) 고시
(서울시고시 제2004-204호)
- 2006. 02. 21. : 조합설립추진위원회 설립 승인
- 2008. 06. 26. : 주택재개발정비구역 결정고시 및 지형도면 고시
(서울시고시 제2008-215호)
- 2015. 11. 11. : 조합설립추진위원회 설립 승인 취소 신청 (토지등소유자→구)
- 2015. 12. 10. : 조합설립추진위원회 승인 취소 고시

□ 정비구역등 해제신청 요건

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율 : 54.23%(총 142명중 77명 해산 동의)

구 분		계	해산 찬성	해산 반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	142명	77명	65명
	비 율	100%	54.23%	45.77%

- 동의방법 : 연명부 및 개인별 동의서 작성(지장날인, 자필서명, 신분증 사본 제출)

□ 정비구역 해제 요청자 : 영등포구청장

□ 관할구청장 최종 검토의견

- 정비구역 해제
 - 당산제2주택재개발정비구역 내 토지등소유자 과반수 동의로 추진위원회 해산을 신청하였으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 따라 2015. 12. 10. 당산제2주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인이 취소 고시 되어, 같은 법 제4조의3 제1항에 따라 주택재개발정비구역 해제 추진.
- 정비계획으로 지정되었던 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 해제와 함께 정비구역 지정 이전의 상태로 환원 조치

□ 정비구역 위치도



당산제2주택재개발정비구역 해제 결정안에 대한 의견청취의 건

의안 번호	133
----------	-----

제출연월일 : 2016. 04.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제를 위하여 영등포구 선유동1로 14(당산1동) 당산제2주택재개발정비구역 해제 결정안에 대해 같은법 제4조의3 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 정비구역 개요

- 구역명 : 당산제2주택재개발정비구역
- 위 치 : 영등포구 선유동1로 14일대(당산동2가 110번지)
- 면 적 : 15,764m² (토지등소유자 142명)
- 계획주택규모
 - 용 적 율 : 230% 이하
 - 건립세대 : 321세대(분양 266/임대 55)

3. 추진경위

- 당산2주택재개발정비구역
 - 2006. 02. 21. : 조합설립추진위원회 승인
 - 2008. 06. 26. : 당산2주택재개발정비구역 지정 결정고시
 - 2015. 11. 11. : 조합설립추진위원회 설립 승인 취소 신청
 - 2015. 11. 26. : 당산2주택재개발정비구역 조합설립추진위원장 의견청취
 - 2015. 12. 10. : 당산2주택재개발정비구역 조합설립 추진위원회 승인 취소 고시
 - 2015. 12. 24. ~ 2016. 01. 25. : 당산2주택재개발정비구역 해제에 따른 주민 공람·공고 실시(32일간)

4. 정비구역 해제신청 요건 및 사유

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율

구분	구역별	계	해산신청	해산반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	당산2구역	142명	77명	65명
		100%	54.23%	45.77%

- 정비구역 해제 요건 및 사유

- 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의2에 의거 토지등소유자 과반수 동의로 추진위원회의 승인이 취소되는 경우에 해당하여 같은법 제4조의3에 따라 정비구역 해제

5. 관련법규 검토

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3(정비구역등 해제) : 적합

6. 주민의견 청취

- 공람공고(당산2주택재개발정비구역)
 - 공 고 일 : 2015. 12. 24.
 - 공고기간 : 2015. 12. 24. ~ 2016. 01. 25.(32일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항 : 제출의견 없음

7. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2008-215호('08.06.26.)로 결정된 당산2주택재개발 정비구역으로서 해당 토지등소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어 2015년 12월 10일 추진위원회 승인이 취소 고시됨에 따라 주택재개발 정비구역 해제를 결정하고자 하는 사항임.
- 아울러, 주택재개발정비구역으로 변경된 용도지역 및 정비기반시설 등은 금번 정비구역의 해제로 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되며, 조속한 정비구역의 해제를 통해 지역주민의 재산권 행사는 물론 서민주거 안정화를 도모하고자 함.

붙임 : 당산2주택재개발정비구역 해제 결정안 1부.

I

당산제2주택재개발정비구역 해제 검토서

당산제2주택재개발정비구역 해제 검토서

□ 법적근거

- 도시 및 주거환경정비법 제16조의2(조합 설립인가등의 취소)
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제15조의2(조합설립인가등의 취소)
- 도시 및 주거환경정비법 제4조의3(정비구역등 해제)

□ 해제개요

- 구역현황

위 치	면 적	용적률	건폐율	시행방식	건립세대	비 고
당산동2가 110번지 일대	15,764㎡	237.47%	21.72%	주택재개발	321세대	

- 토지등소유자수 : 142명
- 추진위원회 구성여부 : 해산
 - 추진위원회 승인일자 : 2006년 02월 21일 (승인시 동의율 : 53.90%, 76명/총141명)
 - 추진위원회 해산일자 : 2015년 12월 10일 (해산시 동의율 : 54.23%, 77명/총142명)

□ 해제 추진경위

- 2004. 06. 25. : 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발 부문) 고시
(서울시고시 제2004-204호)
- 2006. 02. 21. : 조합설립추진위원회 설립 승인
- 2008. 06. 26. : 주택재개발정비구역 결정고시 및 지형도면 고시
(서울시고시 제2008-215호)
- 2015. 11. 11. : 조합설립추진위원회 설립 승인 취소 신청 (토지등소유자→구)
- 2015. 12. 10. : 조합설립추진위원회 승인 취소 고시

정비구역등 해제신청 요건

○ 토지등소유자 추진위원회 해산동의율 : 54.23%(총 142명중 77명 해산 동의)

구 분		계	해산 찬성	해산 반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	142명	77명	65명
	비 율	100%	54.23%	45.77%

- 동의방법 : 연명부 및 개인별 동의서 작성(지장날인, 자필서명, 신분증 사본 제출)

정비구역 해제 요청자 : 영등포구청장

관할구청장 최종 검토의견

○ 정비구역 해제

- 당산제2주택재개발정비구역 내 토지등소유자 과반수 동의로 추진위원회 해산을 신청하였으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 따라 2015. 12. 10. 당산제2주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인이 취소 고시 되어, 같은 법 제4조의3 제1항에 따라 주택재개발정비구역 해제 추진.

○ 정비계획으로 지정되었던 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 해제와 함께 정비구역 지정 이전의 상태로 환원 조치

정비구역 위치도





정비구역 해제 결정 조서

정비계획 결정(해제) 조서

정비구역 - 해제

위 치	면 적	용적률	건폐율	시행방식	건립세대	비 고
선유동1로 14일대 (당산동2가 110)	15,764㎡	210%	50%	주택재개발 정비사업	321세대	

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진단 계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	9	당산동2가	110	1.57	210	-	50	3	주택재개발 정비사업	철거	
폐지	해 제										

용도지역계획 - 변경 없음

구 분	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
준공업지역	15,764.00	-	15,764.00	변경 없음
총 계	15,764.00	-	15,764.00	

토지이용계획 - 해제

구 분	명 칭	면 적	비 율(%)	비 고
합 계		15,764	100.0	정비구역 해제에 따른 토지이용계획 폐지
정비기반 시설 등	소 계	1,620	10.28	
	도 로	790	5.01	
	공 원	830	5.27	
택 지	소 계	14,144	89.72	
	택 지1	13,834	87.76	
	택 지2	310	1.96	

도시계획시설 설치계획

가. 도로 변경 결정

결정 구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	182	당산동2가 159-4	당산동2가 48-19	
변경	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	182	당산동2가 159-4	당산동2가 48-19	도로폭 환원 10m → 8m
기정	중로	3	-	12	국지 도로	일반 도로	100	당산동2가 48-19	당산동2가 56	
변경	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	100	당산동2가 48-19	당산동2가 56	도로폭 환원 12m → 8m
폐지	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 147-1	당산동2가 159-2	
변경	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 147-1	당산동2가 159-2	정비계획 해제에 따른 도로 환원
폐지	소로	3	4	3	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 110	당산동2가 122	
변경	소로	3	4	3	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 110	당산동2가 122	정비계획 해제에 따른 도로 환원
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 53	당산동2가 71	
변경	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 53	당산동2가 71	정비계획 해제에 따른 도로 환원

나. 공원 결정

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	소공원	당산동2가 159-4번지 일대	830	-	-	
변경	정비구역 해제에 따른 폐지						

건축시설계획 - 해제

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주
기정	당산제2주택 재개발구역	15,764	당산동2가 110번지 일대	139	-	-	-	139
변경	정비구역 해제에 따른 폐지							

(2) 건축시설계획

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건 축 시 설 계 획			
	명칭	면적(m ²)		주용도	건폐율(%)	용적율(%)	층수(높이)
기정	택지1	13,834	당산동2가 110번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	22% 이하	238% 이하	22층 이하 (66m이하)
	택지2	310	당산동2가 159-3번지 일대	종교시설	관련법규에 의함		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> □ 총세대수 : 321세대(일반 266세대, 임대 55세대) - 85m² 이하 : 226세대(70.41%) - 85m² 초과 : 40세대(12.46%) □ 임대주택 : 55세대(전체의 17.13%) 				
	건축물의 건축선에 관 한 계획		구 분	제어 내용			
		건 축 한계선	보행 및 차량이동시 도로변에서의 시야 확보를 위해 동 측 10m, 남측 12m 도로변에 건축한계선 지정 : 3m이하				
변경	정비구역 하제에 따른 폐지						



도시관리계획 환원 결정 조서

도시관리계획 환원 결정 조서

□ 용도지역 환원

구 분	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
준공업지역	46,727.60	-	46,727.60	변경 없음
총 계	46,727.60	-	46,727.60	

□ 도시계획시설 환원

가. 도로 환원

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	182	당산동2가 159-4	당산동2가 48-19	
환원	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	182	당산동2가 159-4	당산동2가 48-19	도로폭 환원 10m → 8m
기정	중로	3	-	12	국지 도로	일반 도로	100	당산동2가 48-19	당산동2가 56	
환원	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	100	당산동2가 48-19	당산동2가 56	도로폭 환원 12m → 8m
폐지	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 147-1	당산동2가 159-2	
환원	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 147-1	당산동2가 159-2	정비계획 해제에 따른 도로 환원
폐지	소로	3	4	3	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 110	당산동2가 122	
환원	소로	3	4	3	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 110	당산동2가 122	정비계획 해제에 따른 도로 환원
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 53	당산동2가 71	
환원	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	105	당산동2가 53	당산동2가 71	정비계획 해제에 따른 도로 환원

나. 공원 변경 결정

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	소공원	당산동2가 159-4번지 일대	830	-	-	
환원	해 제						

IV

도시관리계획 환원 결정도

□ 지형도면 및 도시관리계획 결정도

가. 기정 결정도



나. 변경 결정도(환원)

