

양평제12구역
도시환경정비구역지정 및 정비계획(안)
의 회 의 건 청 취

2009. 8



영 등 포 구 청
[도시환경국]



I

사업의 개요 및 정비구역 현황

II

정비계획

III

건축계획

IV

도시·건축 공동위원회 자문 및 조치결과

V

관계기관 협의 내용 및 조치결과

An aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. A river flows through the city, and a road or highway is visible on the left side. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid.

|

사업의 개요 및 정비구역 현황

■ 사업의 명칭

- 양평 제12구역 도시환경정비사업

■ 위치 및 면적

- 위 치 : 영등포구 양평1가 243-1 일대
- 면 적 : 37,588㎡

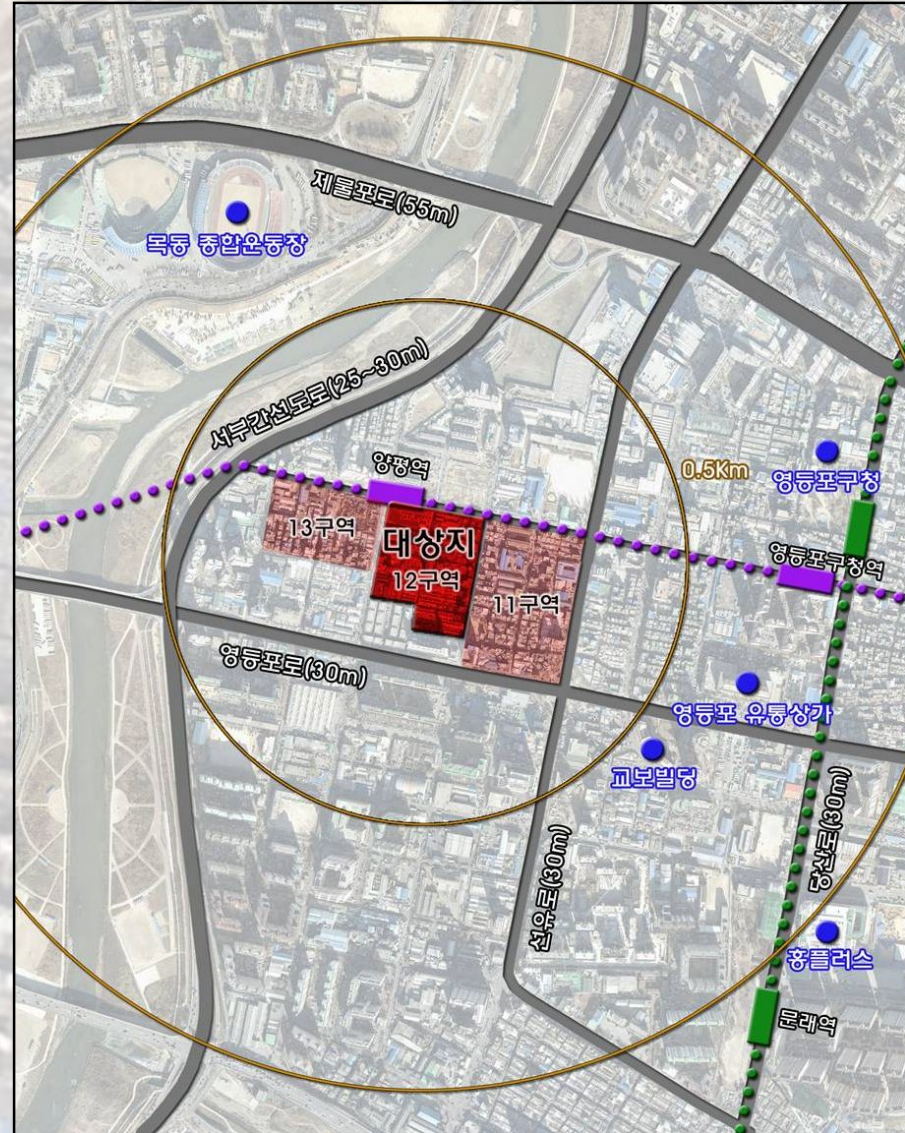
■ 관련법

- 도시 및 주거환경정비법

■ 제안 이유

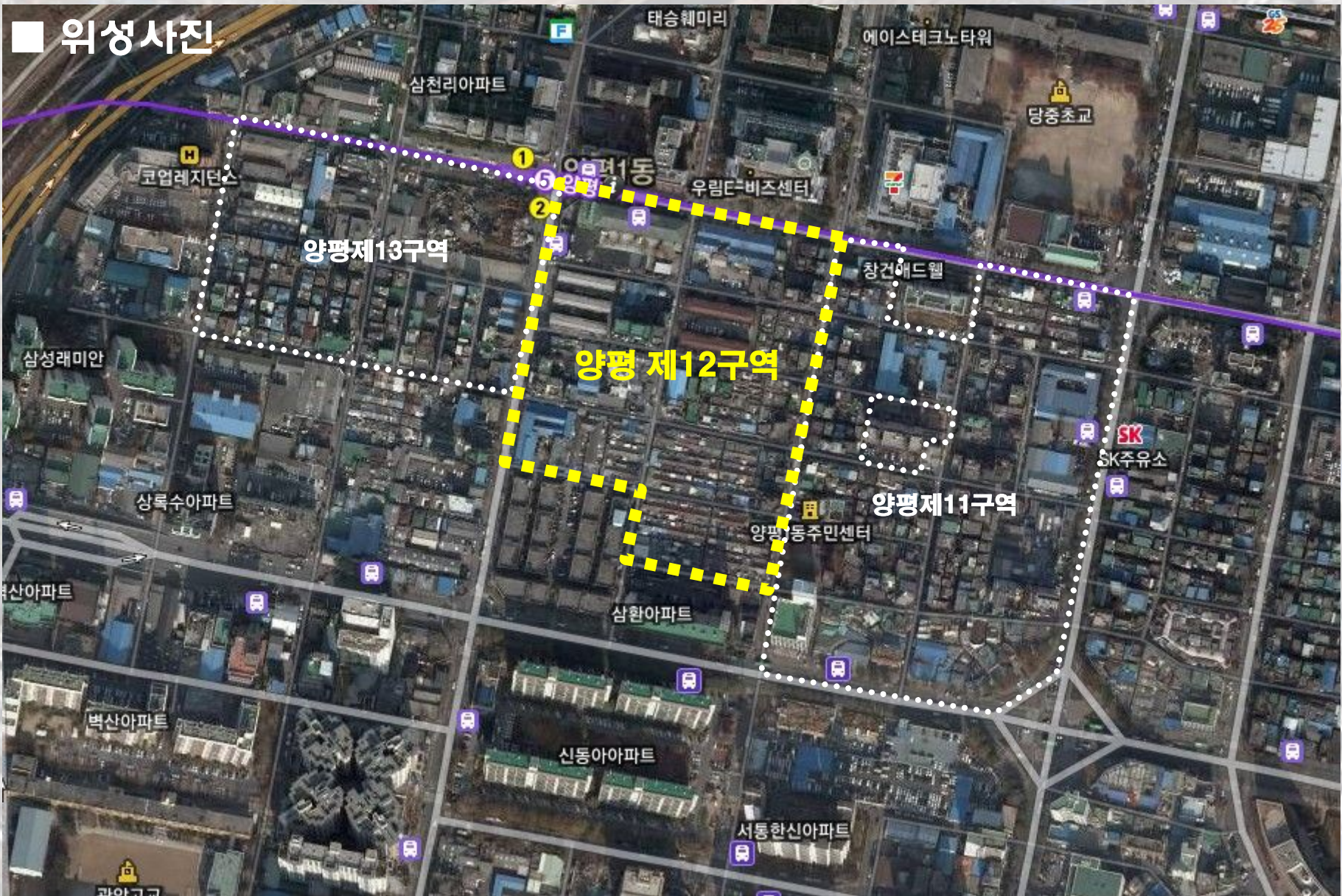
- 토지의 효율적 이용
- 도시기능의 회복, 상권활성화
- 노후불량건축물을 효율적으로 개량함
- 도시환경을 개선하고 주거생활의 질 향상

■ 위치도



I. 사업의 개요 및 정비구역 현황

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획



■ 정비구역요건

구분	기준	대상지 요건	적합여부
구역 면적	• 10,000m ² 이상	• 37,588m ²	적합
호수 밀도	• 건축물의 60호/ha 이상	• 77.9호/ha	적합
주택 접도율	• 50%이하	• 47.1%	적합
과소 필지	• 50%이상	• 87.5% (총338필지중 296필지)	적합
노후 불량 비율	• 60%이상	• 83.3% (총 293동중 244동)	적합

■ 권리현황

토지 현황	구 분	총 계	사유지	국공유지(관리청별)						비고
				소계	국토해양부	재무부	국세청	서울시	영등포구	
	필지수	388	316	22	2	15	1	2	2	
면적 (㎡) (%)	37,588 (100.0)	29,990.7 (79.8)	7,597.3 (20.2)	355.7	1,084.3	44.0	3,544.3	2,569.0		
거주자 권리자 현 황	거주가구			거주민구			권리자			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 소유자	건축 물 소유자	토지및건축 물 소유자
	387 (100.0)	122 (31.5)	265 (68.5)	865 (100.0)	310 (35.8)	555 (64.2)	455 (100.0)	41 (9.0)	16 (3.5)	398 (87.5)

■ 건축물 및 지적 현황도



■ 추진 경위

- 2004.06.25 주택재개발정비 예정구역 지정 (서울시 도시·주거환경정비기본계획)
- 2005.08.23 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- 2006.11.20 준공업지역(공장우세지역)내 공동주택건립 불허(서울시)
- 2008.03.20 도시환경정비예정구역으로 사업방식 변경(서울시)
- 2008.09.29 도시환경정비사업조합설립추진위원회 변경 승인
- 2008.10.29 서울시 도시·건축공동위원회 자문(정비기반시설)
- 2009.03.05 정비계획(안) 유관기관(부서) 1차 협의
- 2009.05.06 정비계획(안) 1차 보완
- 2009.05.15 정비계획(안) 유관기관(부서) 2차 협의
- 2009.06.05 정비계획(안) 2차 보완
- 2009.06.12 ~07.13 주민공람

An aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. A large river flows through the city, and a major road or highway is visible on the left side. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid.

정비계획

II. 정비계획

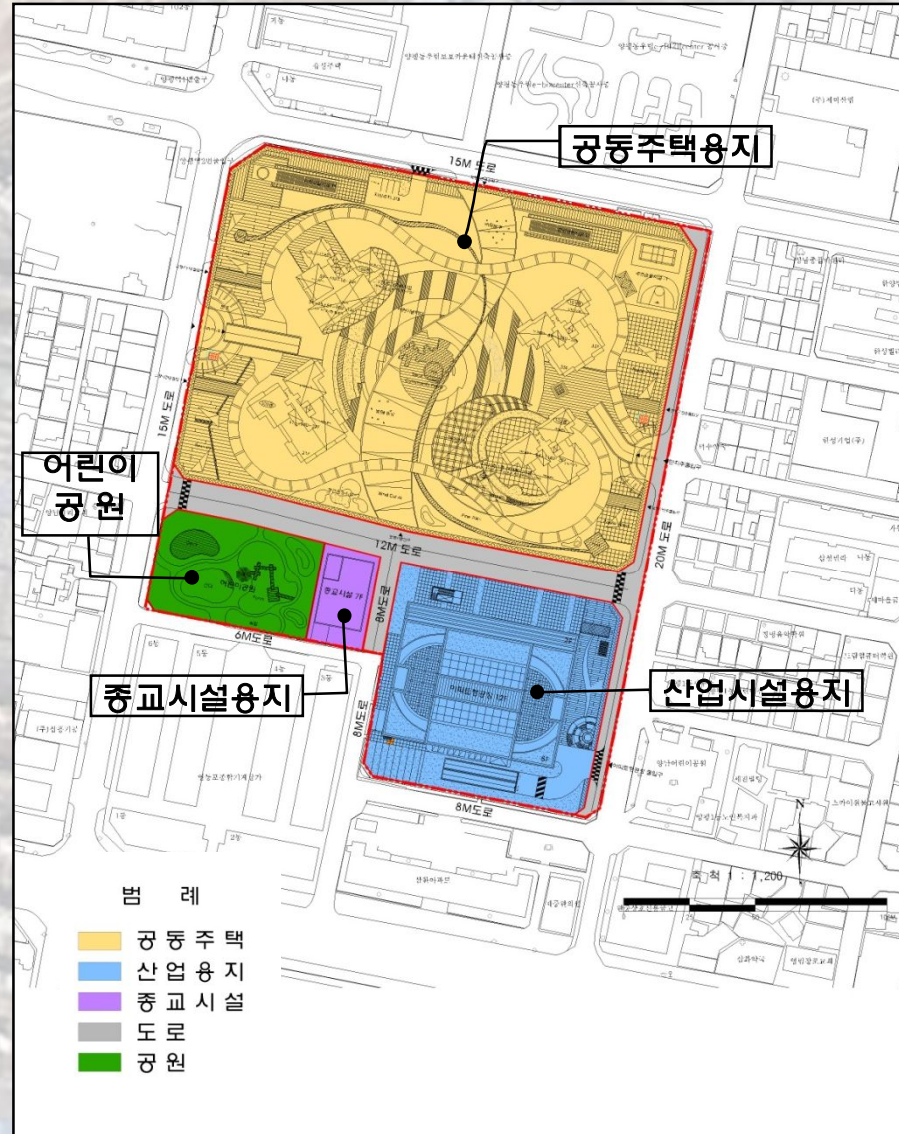
■ 토지이용계획

구분		면적 (m ²)	구성비 (%)	비고
총계		37,588	100.0	
정비 기반 시설	소 계	6,117	16.27	
	도 로	3,681	9.79	
	어 린 이 공 원	2,436	6.48	
택지	소 계	31,471	83.73	
	공동주택용지	23,502	62.53	A-1
	산업시설용지	7,150	19.02	A-2
	종교시설용지	819	2.18	A-3

■ 도시계획시설 (정비기반시설) 계획

구	분	계획내용	비고
도 로	중로1-1	• 면적 : 1,596m ² • 폭원 : 20m	
	중로3-1	• 면적 : 1,789m ² • 폭원 : 12m	
	소로2-6	• 면적 : 296m ² • 폭원 : 8m	
어 린 이 공 원		• 면적 : 2,436m ²	

■ 토지이용계획도



II. 정비계획

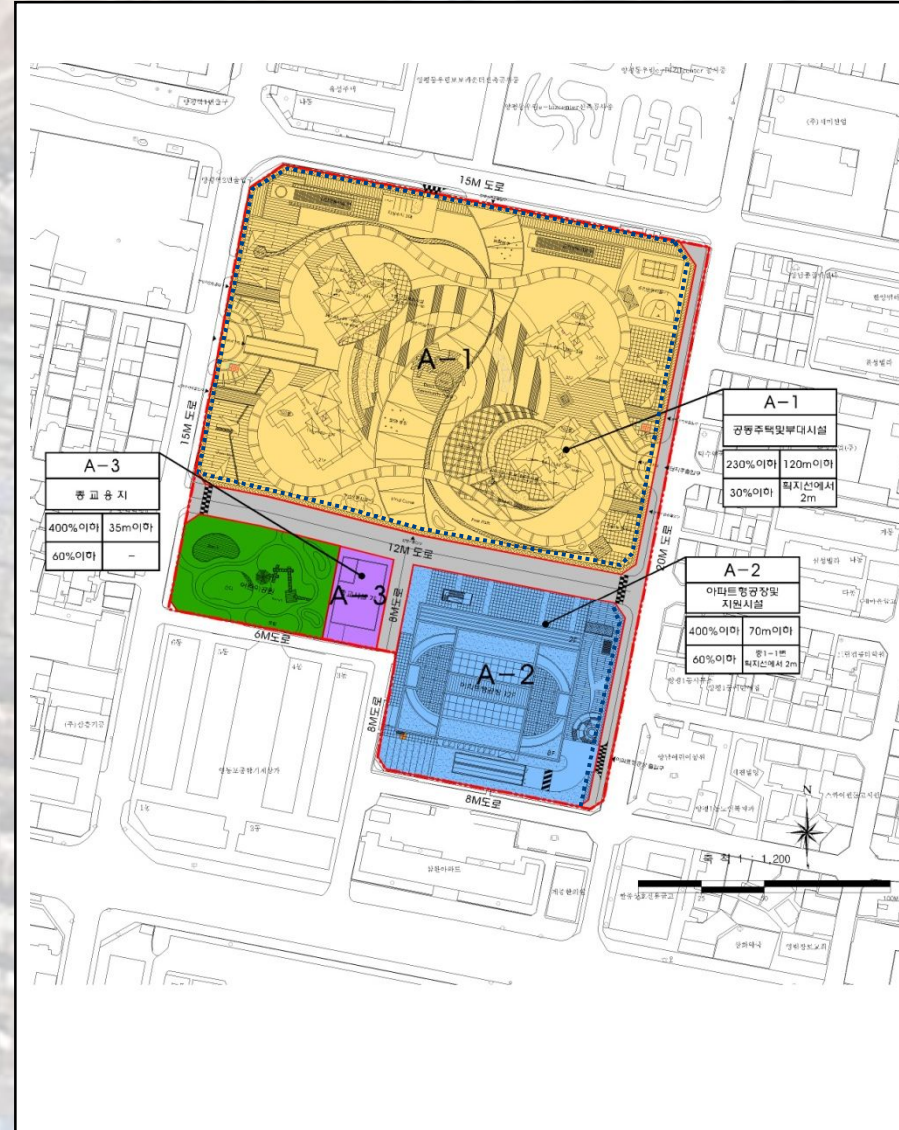
■ 건축규모 계획

주용도	면적 (㎡)	건폐율	용적률	높이
공동주택	23,502 (74.68%)	30%이하	230%이하	120m이하
산업시설	7,150 (22.72%)	60%이하	400%이하	70m이하
종교용지	819 (2.60%)	60%이하	400%이하	50m이하

■ 건축선 계획

구분	건축선 계획
공동주택용지	• 획지선에서 2m
산업시설용지	• 중로1-1호선변 획지선에서 2m
기타용지	• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함

■ 건축규모 계획도



■ 주택의 규모 및 건설 계획

구 분	전용면적(㎡)	舊 (평형)	세대수	세대비율(%)
임 대	39.98	16.74	36	7.14
	45.99	18.98	36	7.14
	59.98	25.64	16	3.17
	소계		88	17.45
조 합 원 및 일 반 분 양	59.98	25.64	76	15.07
	84.97	33.89	242	48.01
	114.98	43.59	98	19.47
	소계		416	82.55
합계			504	100.00

※ 일반분양: 43세대(10.33%)

An aerial photograph of a city, showing a river on the left side and a road running parallel to it. The city is densely packed with buildings and structures. A dark blue square is positioned to the left of the text.

건축계획

■ 공동주택

- 대지면적 : 23,502m²
- 세대 수 : 504세대
- 건물규모 : 지상 36층, 지하 2층, 높이 :106.75m
 - 용적률 : 229.98% - 건폐율 : 20.76%
- 부대 및 복리시설
 - 관리사무소 : 80.00m²
 - 주민공동시설 : 1,006.09m²
 - 경로당 : 198.00m²
 - 보육시설 : 220.00m²
 - 어린이놀이터 : 978.16m²

■ 산업시설

- 대지면적 : 7,150m²
- 건물규모 : 지상 12층, 지하 3층
 - 용적률 : 399.43% - 건폐율 : 55.03%
- 공급세대 : 109세대

■ 종교시설

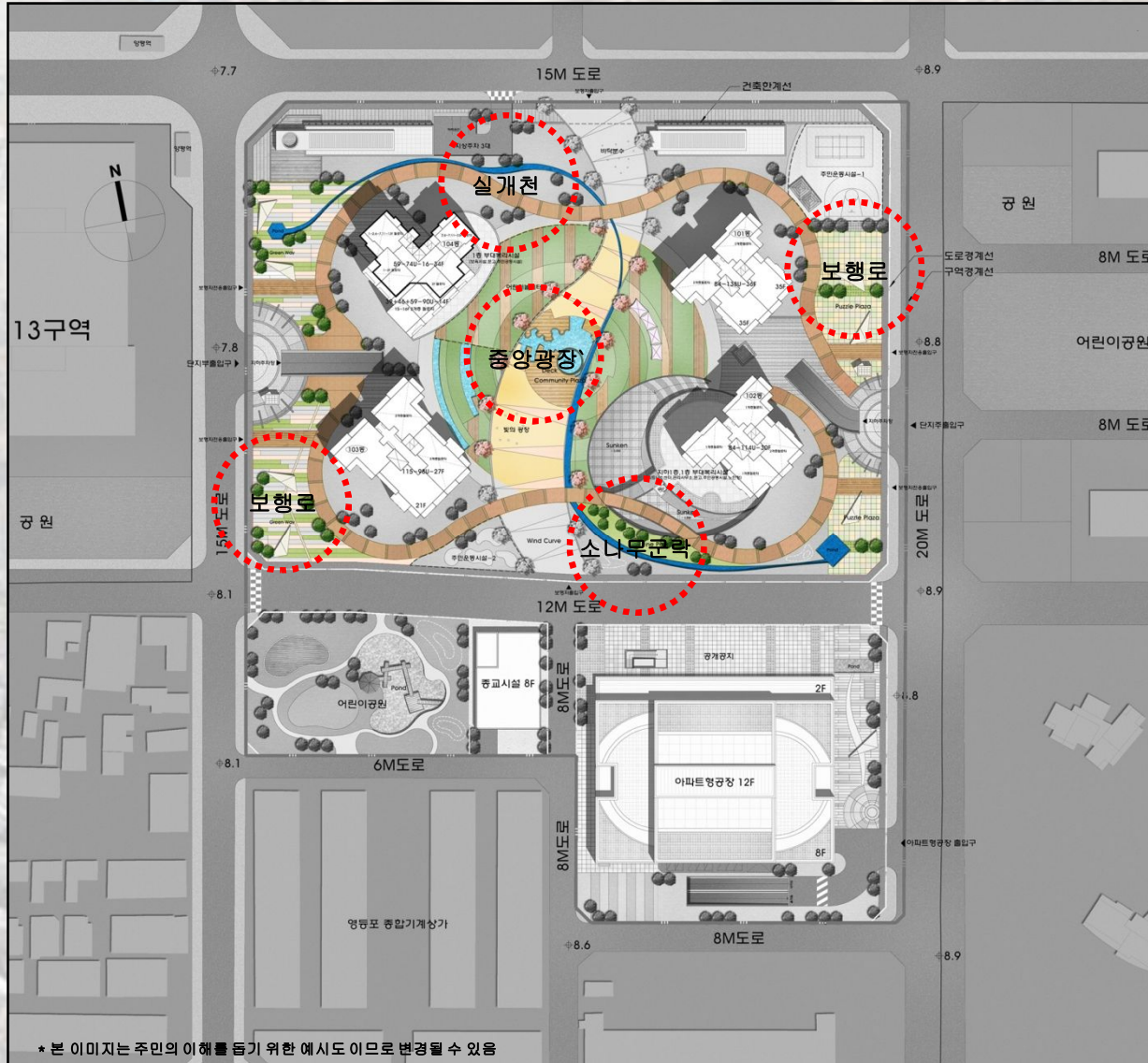
- 대지면적 : 819m²
- 건물규모 : 지상 8층, 지하 2층
 - 용적률 : 399.96% - 건폐율 : 52.9%

■ 배치도

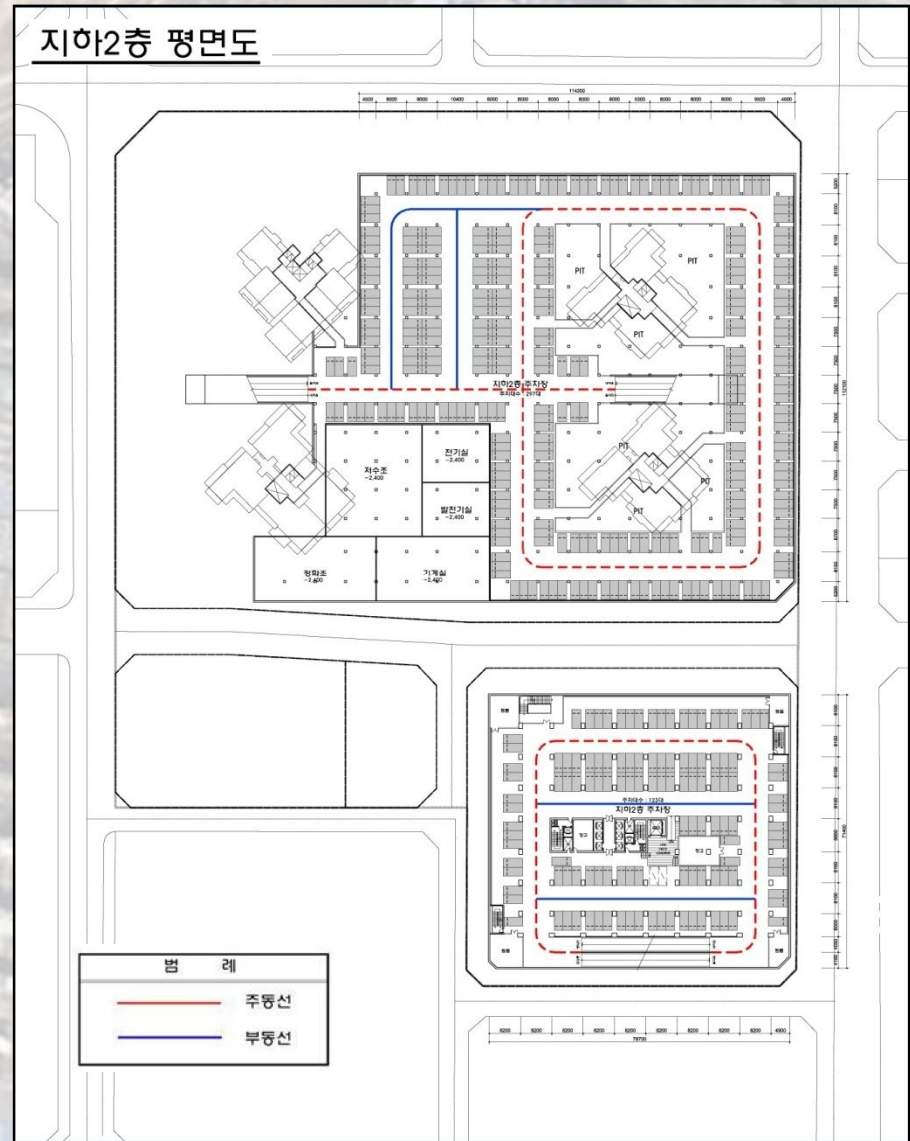
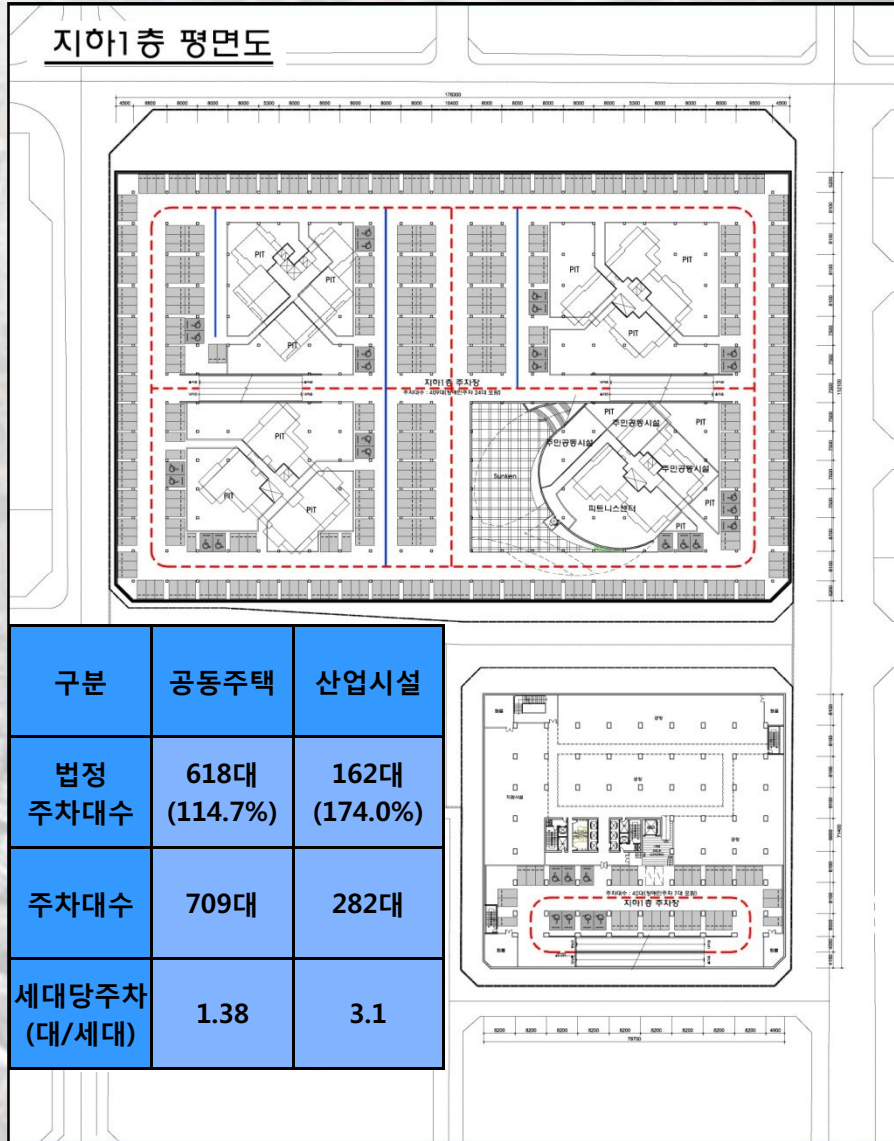


* 본 이미지는 주민의 이해를 돕기 위한 예시도 이므로 변경될 수 있음

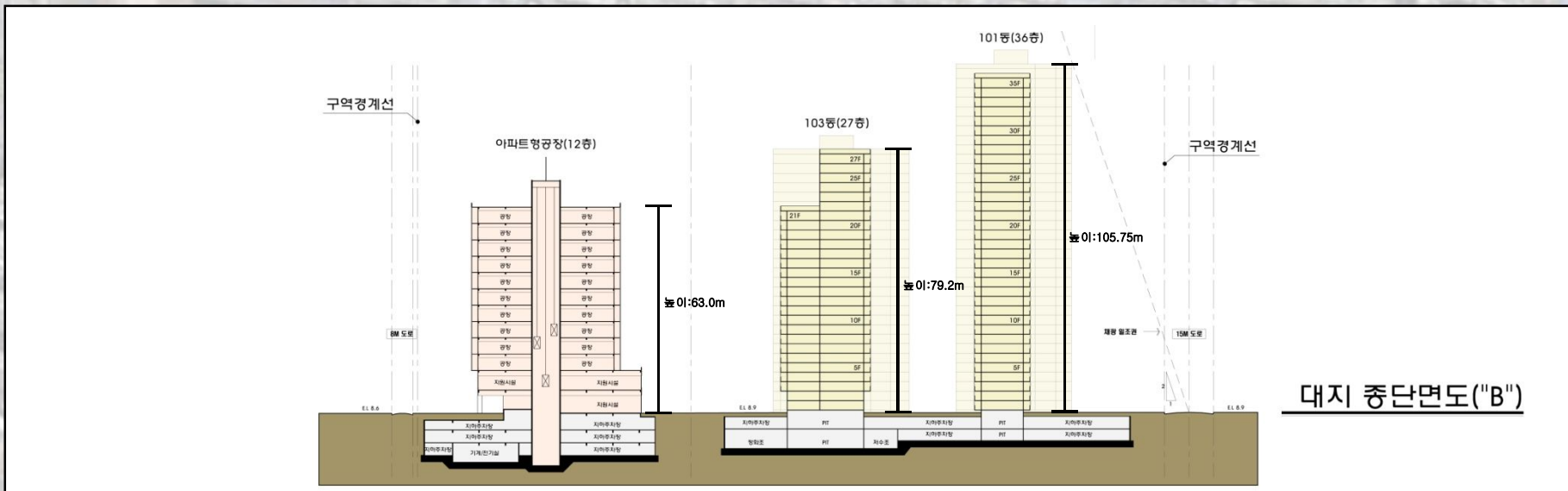
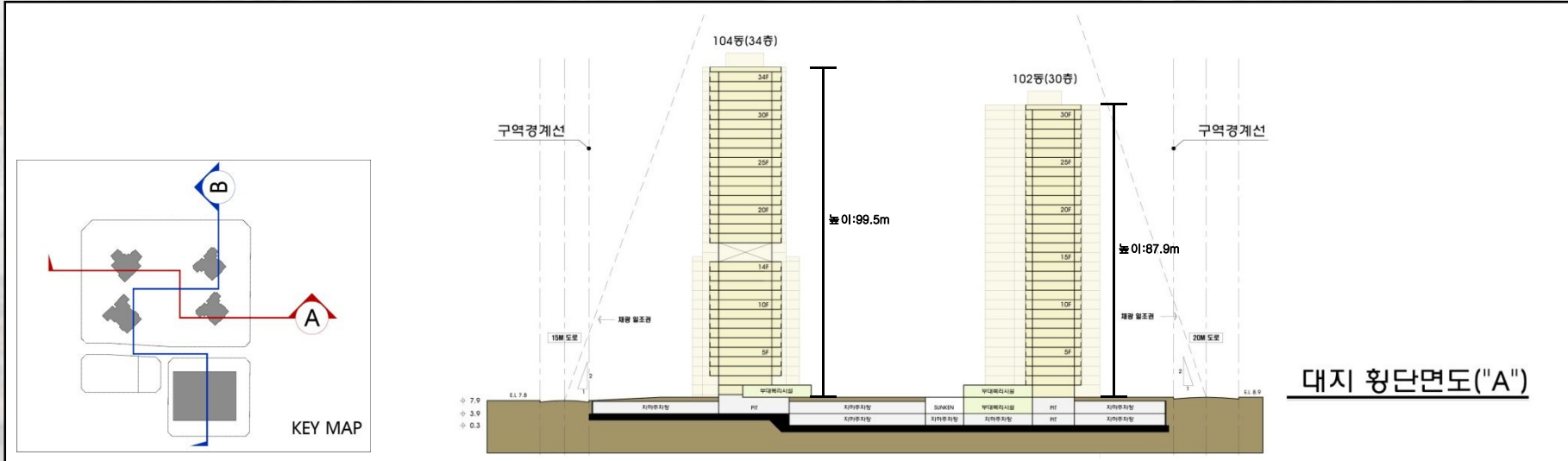
조경계획



■ 지하주차장 계획



■ 단면도



* 상기 도면은 지구단위계획 및 각종심의 등 건축인.허가 과정에서 변경될 수 있음.



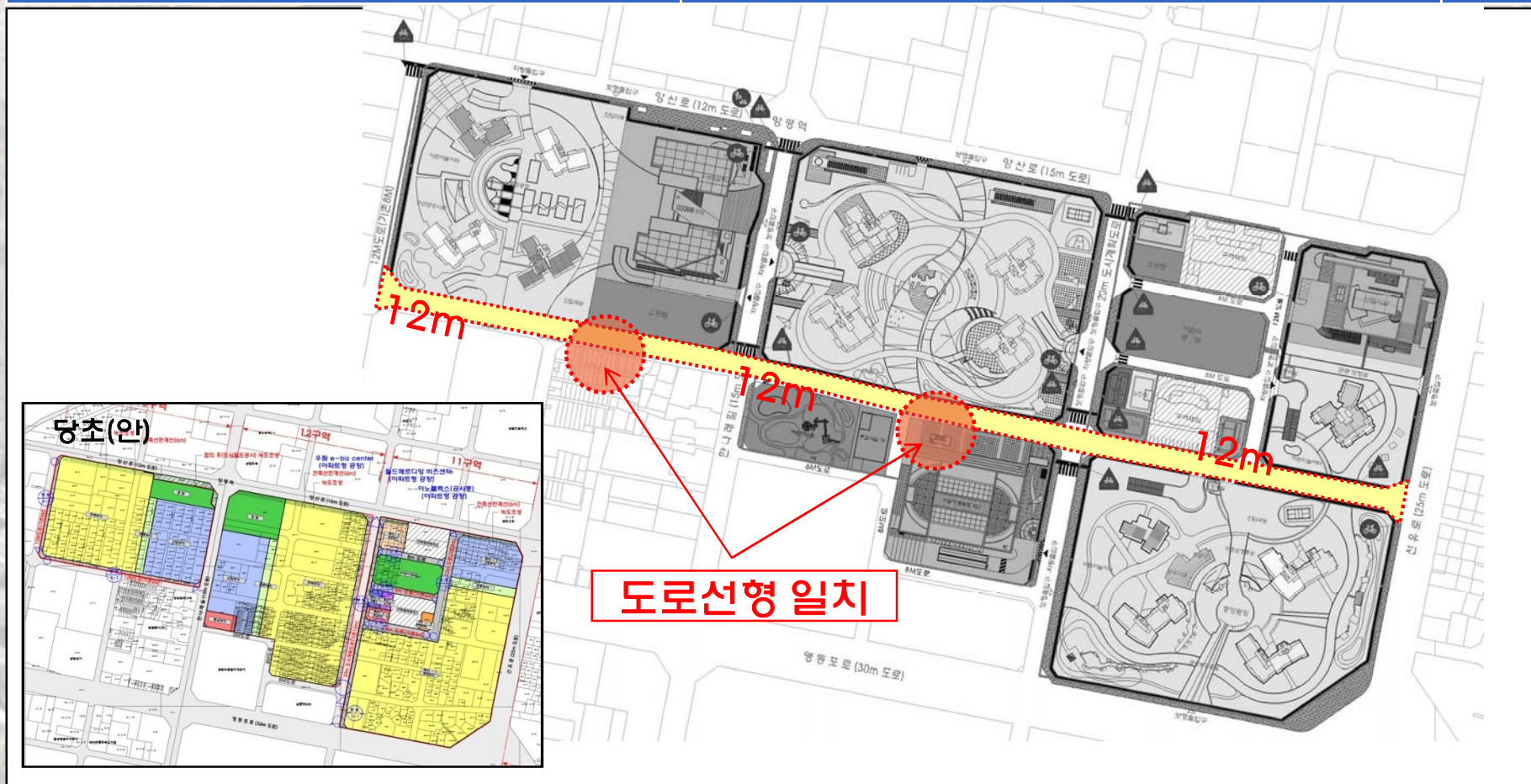
An aerial photograph of a city, showing a river winding through the urban landscape. The buildings are densely packed, and the river is a prominent feature. The text is overlaid on a dark blue rectangular background.

도시·건축 공동위원회 자문 및 조치결과

IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

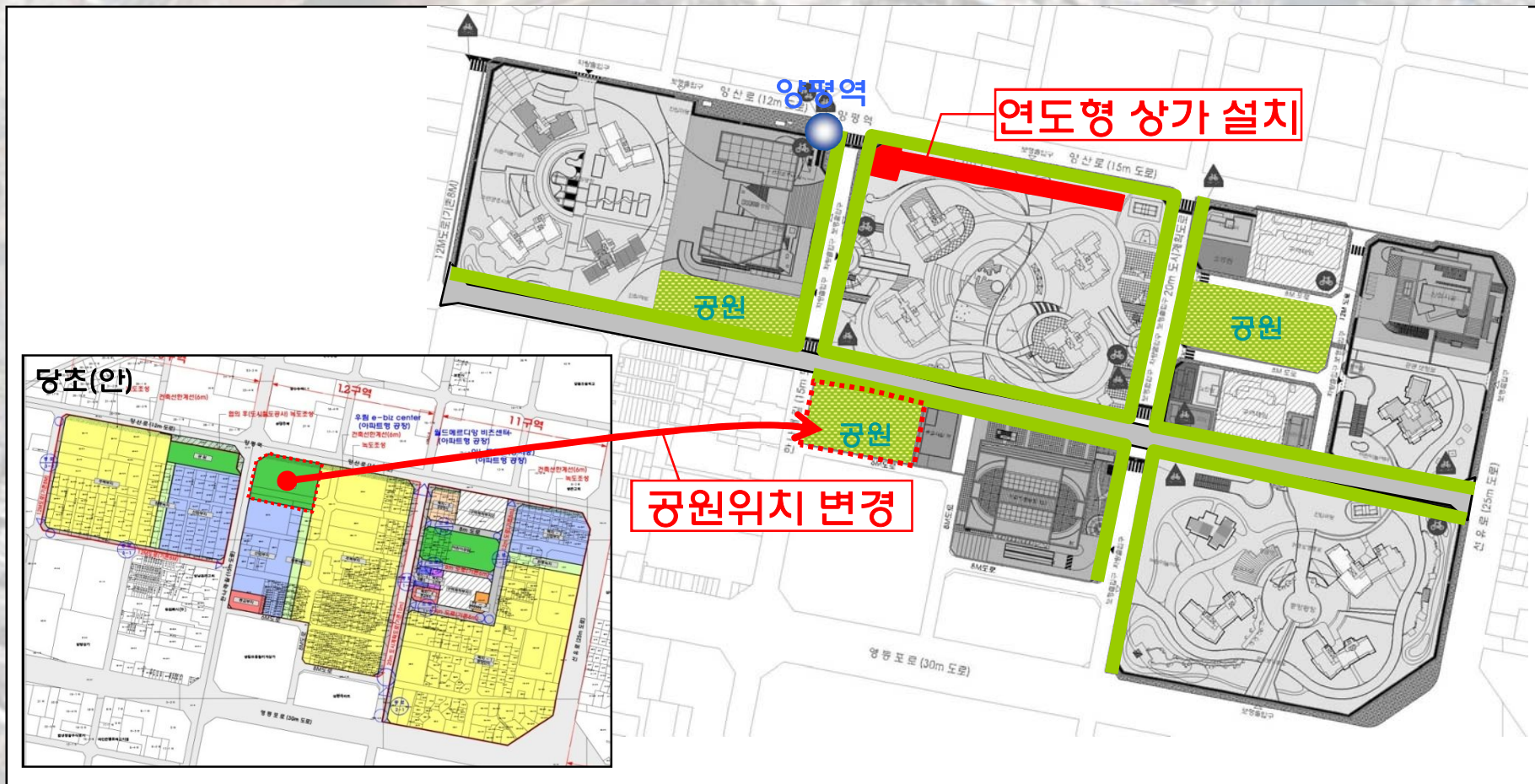
자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 양평동 11~13구역 중간 동서간 연결 도로 유지 	<ul style="list-style-type: none"> • 12m 확보 	반영



IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

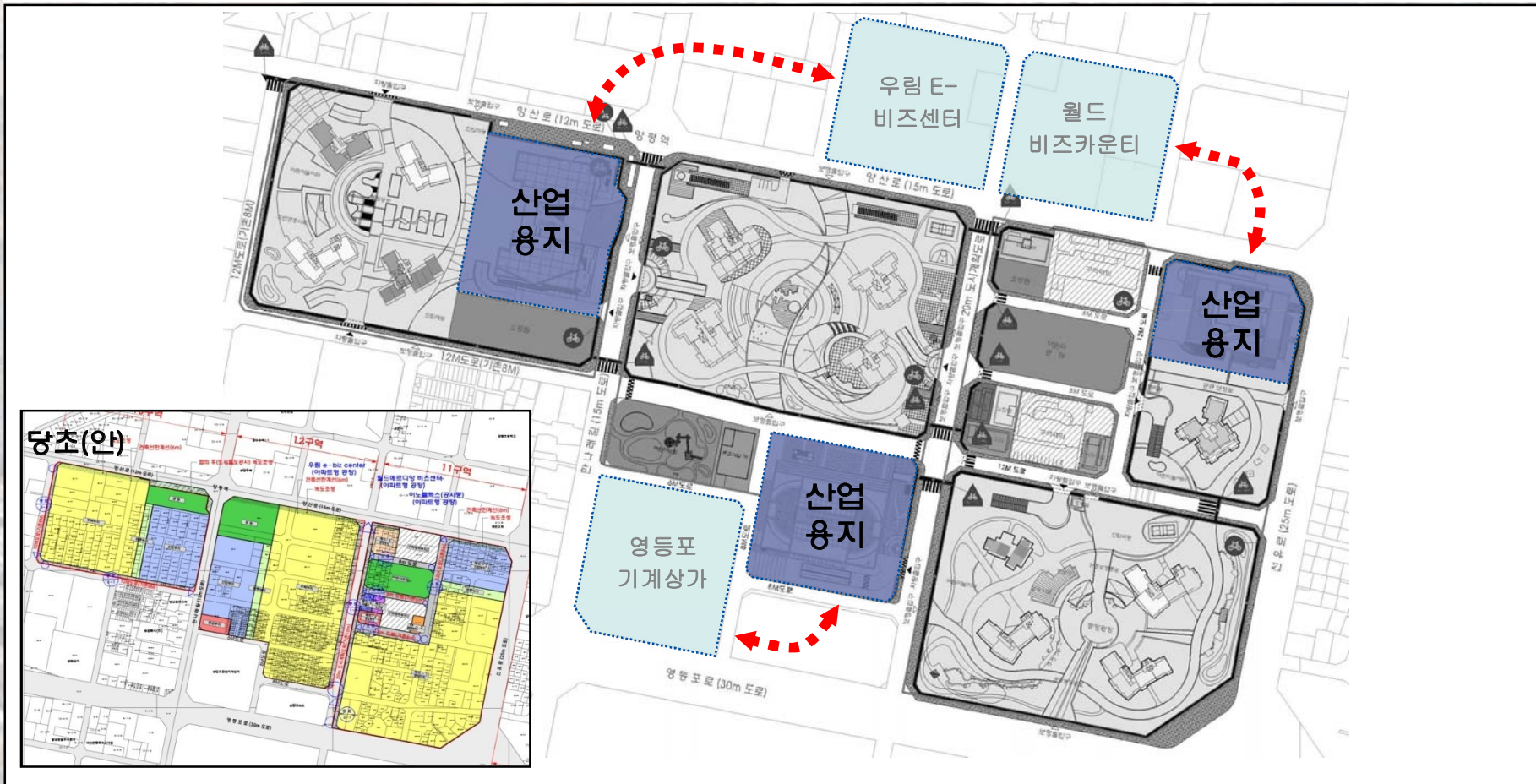
자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화 위해 공원 위치변경 및 녹도 조성 연도형 상가 설치 등 실질적인 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 동서간 연결도로변에 공원 및 자전거도로 조성 양평역변으로 상가를 설치, 역세권의 상권 활성화 도모 	반영



IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

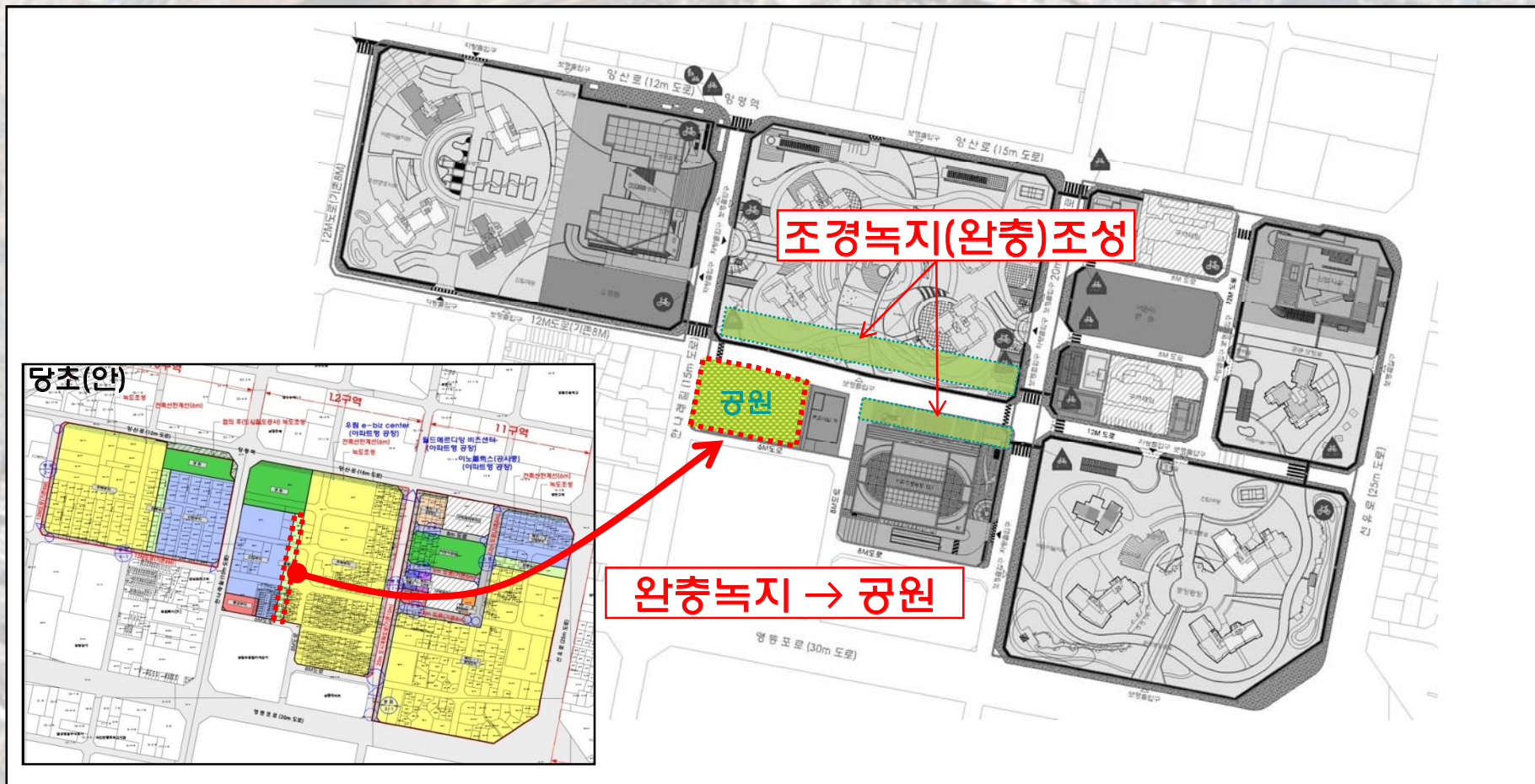
자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 산업용지는 외곽의 산업부지와 연계 	<ul style="list-style-type: none"> 남측의 양평동 기계상가와 연계 가능 배치 	반영



IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

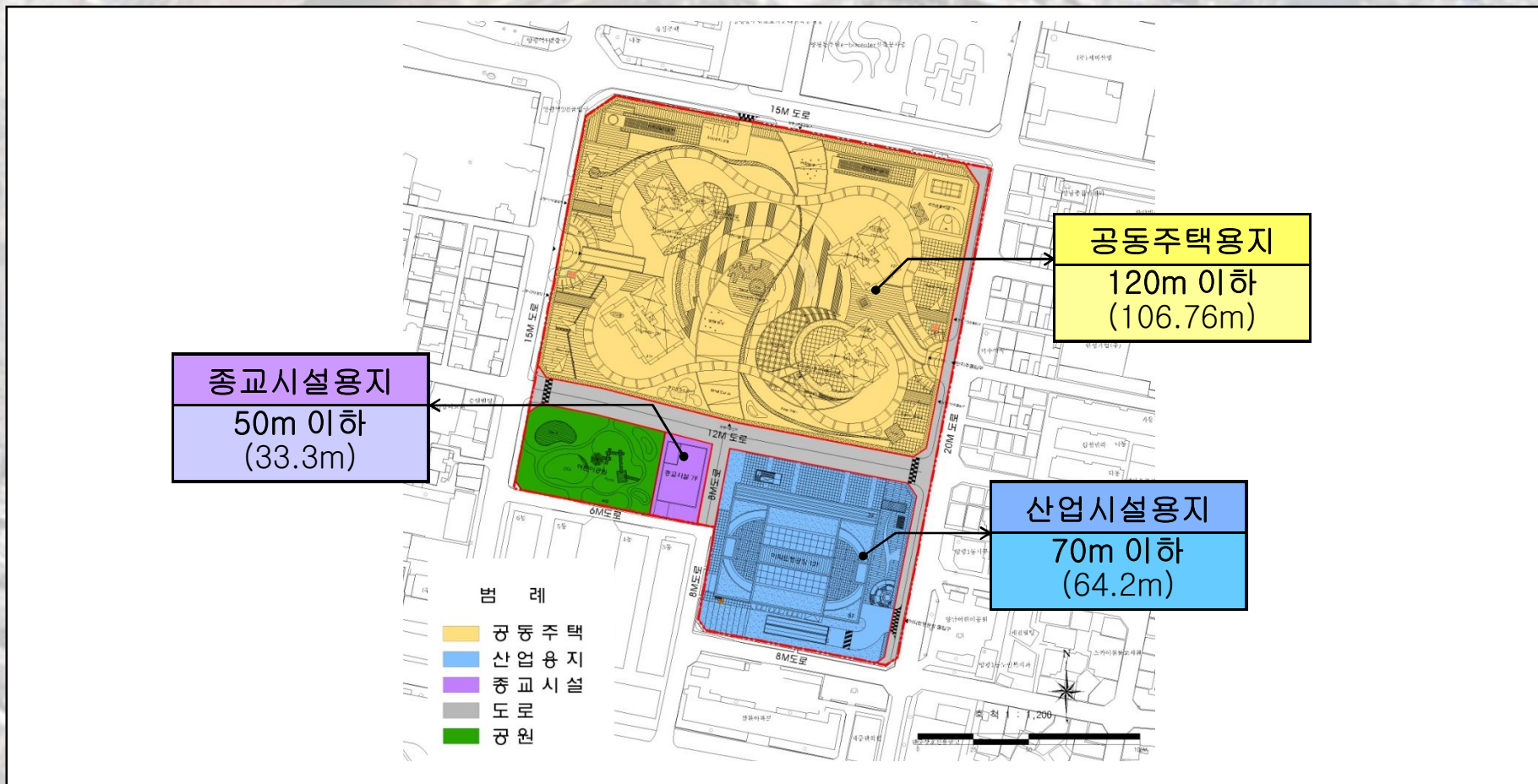
자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 완충녹지는 폐지후 공원 등으로 조성 • 산업시설과 주거용지의 완충지역은 단지내 녹지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 완충녹지를 폐지후 공원으로 조성 • 단지내 조경녹지로 완충기능 유지 	반영



IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

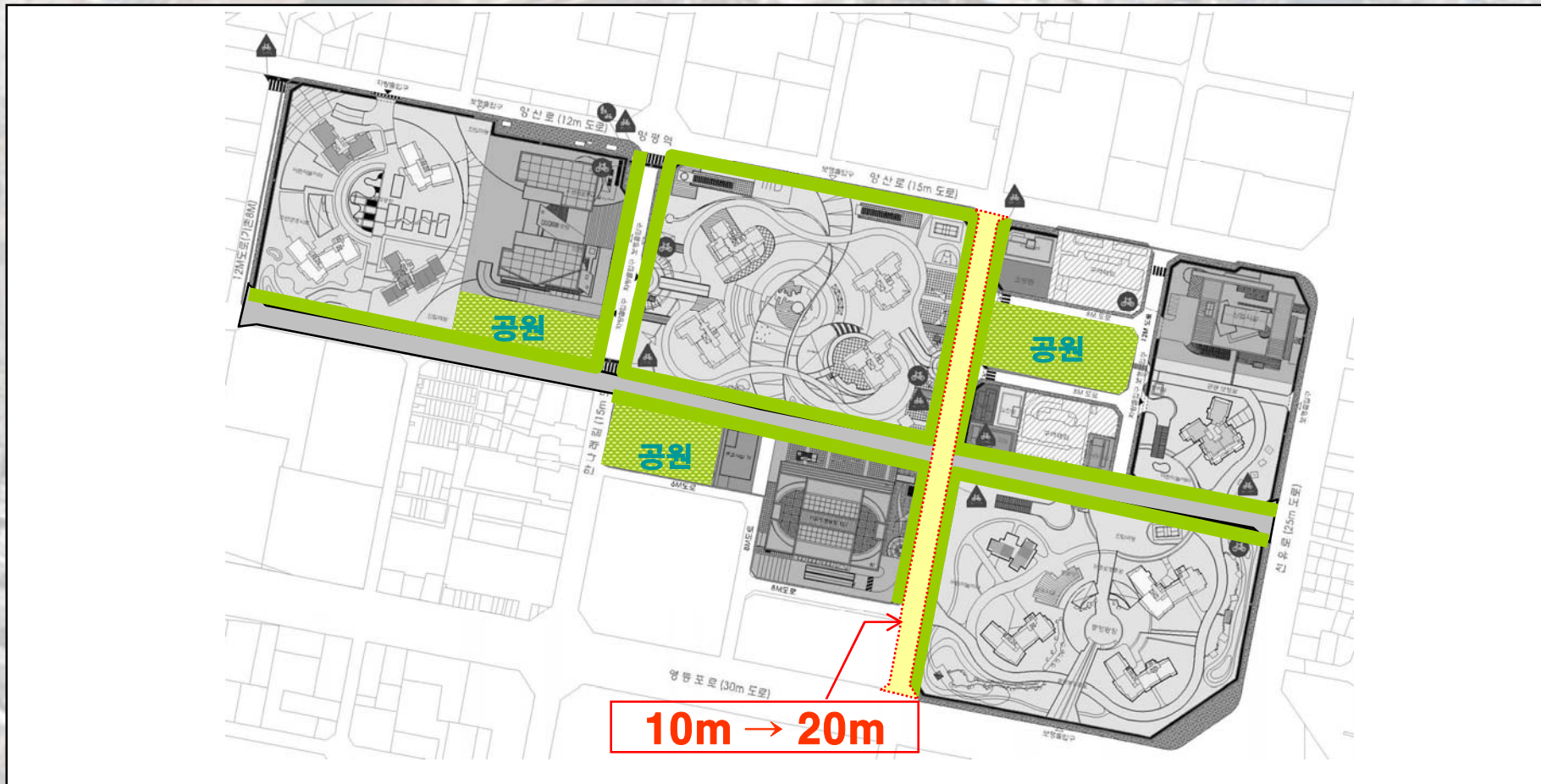
자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 높이계획은 95m로 제한하는 것보다는 탄력적으로 운영(120m이내) 	<ul style="list-style-type: none"> • 가로구역별 최고높이는 120m이내에서 토지이용계획에 따라 탄력적으로 계획 	반영



IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제12구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 양평동 11~13구역 정비기반시설이 연계 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 연결도로 12m를 계획, 연결도로변에 공원을 배치 • 11구역과 사이길 10m → 20m로 확폭 	반영



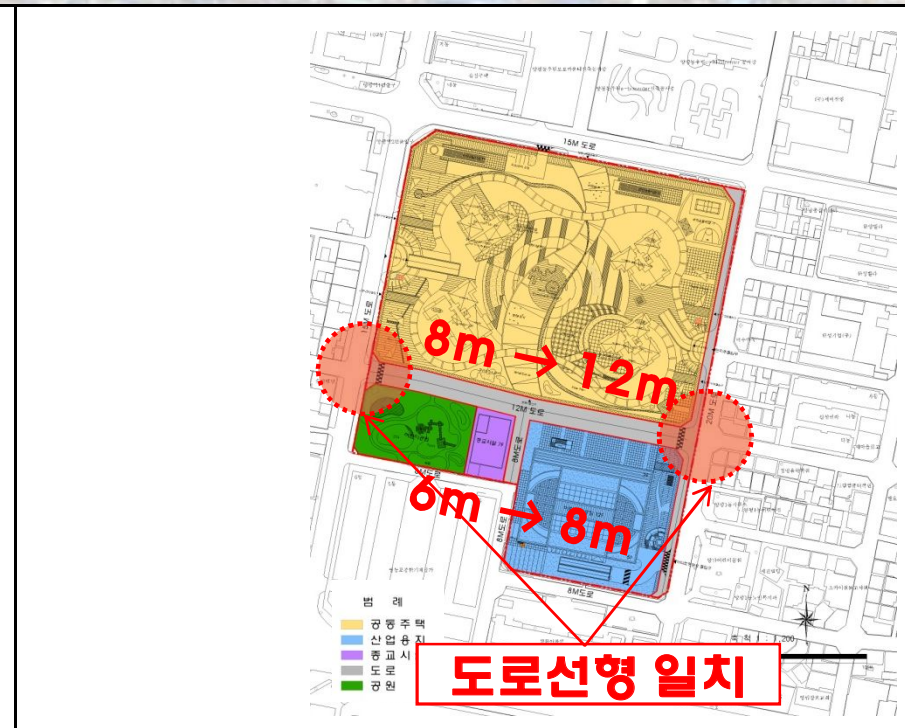
An aerial photograph of a city, showing a river on the left side and a road running parallel to it. The city is densely packed with buildings and structures. A dark blue square is positioned to the left of the text.

관계기관 협의 내용 및 조치결과

V. 관계기관 협의 내용 및 조치결과

■ 서울시 도심 재정비 1 담당관

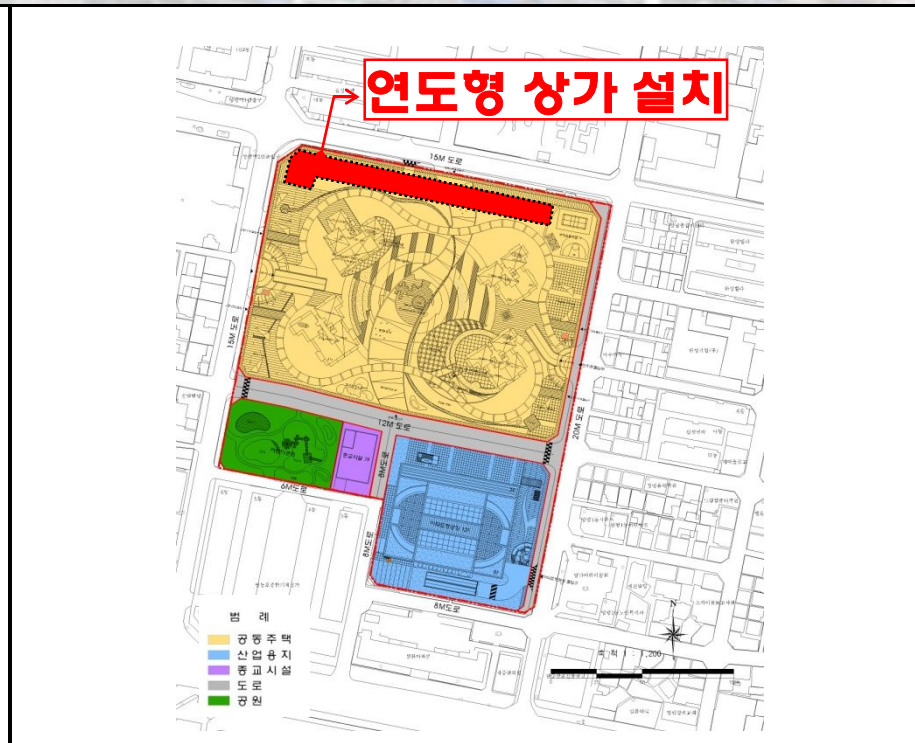
협의 내용	조치계획	반영 여부
- 동서간 연결도로 폭원, 선형 일치	- 폭원 12m, 선형 일치 계획	반영
- 소로3류 보행자전용도로를 일반도로로 유지 방안 검토	- 소로 2류(8m)로 계획	반영



V. 관계기관 협의 내용 및 조치결과

■ 서울시 도심 재정비 1 담당관

협의 내용	조치계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화를 위한 연도형 상가 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화를 위한 연도형 상가 확대 설치 	반영



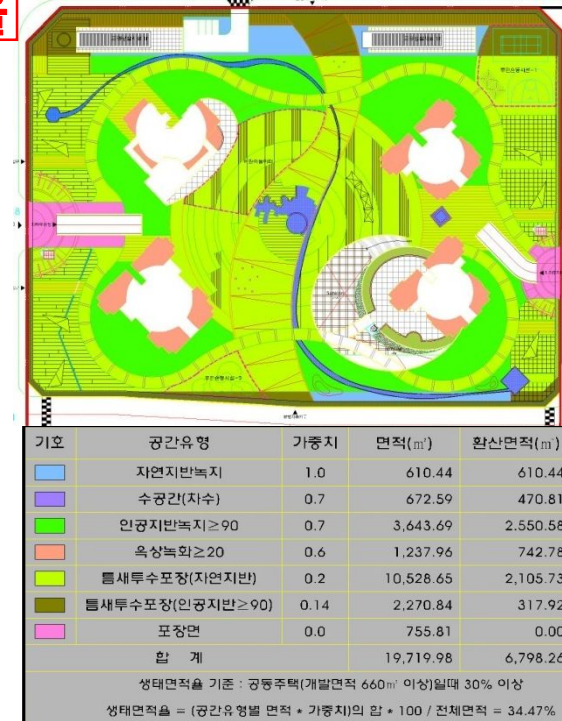
서울시 시설계획과

협의내용	조치계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 공원이용 및 시설률 등을 고려, 어린이 공원으로 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 어린이 공원으로 계획 	반영
<ul style="list-style-type: none"> 시설계획과-1271호에 맞는 생태면적을 반영 (30%이상) 	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적을 34.47%로 계획 	반영

소공원 → 어린이공원

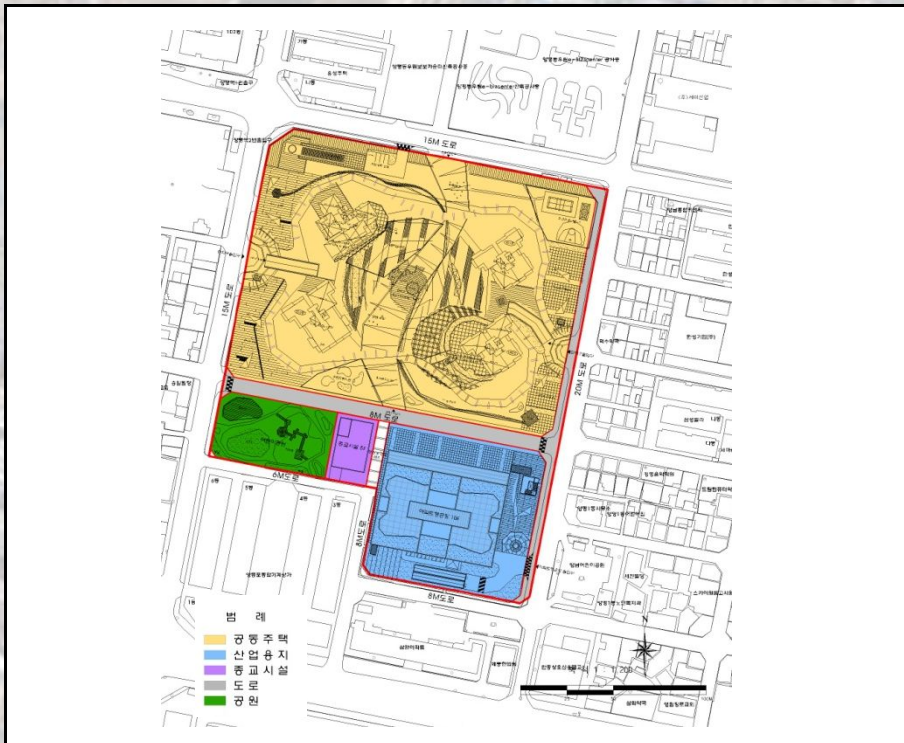


생태면적을



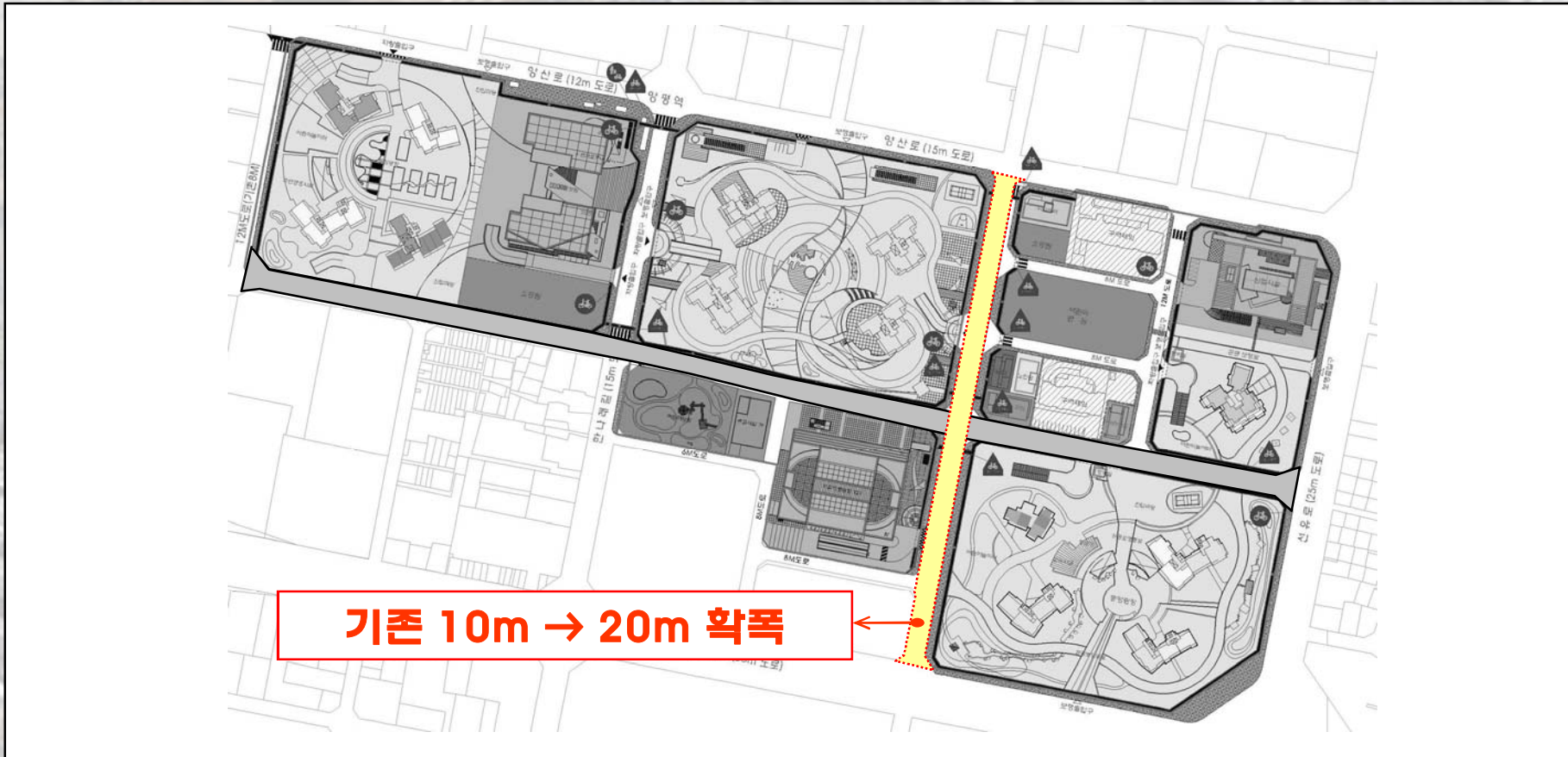
■ 영등포구 도시계획과 (도시·건축 공동위원회 자문내용 동일)

협의 내용	조치계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 산업부지와 주택부지간 완충지역 반영 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 12m로 완충지역 설치, 단지내 조경녹지(완충) 확보 	반영



■ 영등포구 도로과 (도시·건축 공동위원회 자문내용 동일)

협의 내용	조치계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 양남공원길을 20m로 확폭 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 10m에서 20m로 계획 (11,12구역 각각 5m 조성) 	반영





감사합니다.