

양평제11도시환경 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2009. 3. 9.

사회건설위원회

1. 審 査 經 過

- 가. 제출일자 : 2009년 2월 16일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2009년 2월 27일
- 라. 상정일자 : 제143회 임시회 제1차 위원회(2009년 3월 2일) 상정 의결

2. 提 案 說 明 의 要 旨 (제안 설명자 : 도시환경국장 박정희)

가. 청 취 이 유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 양평동1가 148-8번지 일대 양평11구역도시환경정비사업의 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 기본계획 반영현황

- 근 거 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
(서울특별시고시 제2008-79호)
- 현 황

구역 번호	위 치	면적 (㎡)	용적률	평 균 층 수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	비고
양평동1 1	영등포구 양평동1가 148-8번지 일대	51,000	주거공간-230% 산업공간-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	60%	1	도시환경 정비사업	

○ 추진현황

- '08.03.20 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 결정고시
(재개발사업 → 도시환경정비사업)

- ' 08.07.11 : 도시환경정비사업 조합설립추진위원회로 변경 승인
- ' 08.07.16 : 도시환경정비사업 구역지정 주민제안 (추진위 → 영등포구)
- ' 08.08.08 : 정비구역지정(안) 협의 → 45개 부서 및 기관
- ' 08.09.01 : 서울시의견회신(도심재정비1담당관)
→ 서울시 도시·건축공동위원회 사전 자문 요청
- ' 08.10.29 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문
- ' 09.01.09 : 정비구역지정(안) 2차 협의 → 13개 부서 및 기관
- ' 09.02.04 : 정비구역지정(안) 주민공람 공고

다. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로, 공원 등

라. 관련법규 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제5조 (정비계획 수립시 조사내용) : 적합

3. 영등포구청 의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 도시환경정비 예정지구로 결정되어 합리적 토지이용 계획을 수립하고 쾌적한 주거공간의 확보와 산업시설 공간 재정비를 위한 정비구역지정을 위한 정비계획을 수립코자 함.
- 또한 도시환경정비사업을 위한 지역 현황의 호수밀도, 주택 접도율, 과소필지 등 관련 규정을 검토 한 바 도시환경 정비구역 지정 요건을 충족함.

	대상요건	대상기준	적합 여부
정비 구역 요건	구역면적 : 46,474.7 m ²	구역면적 10,000 m ² 이상	적합
	호수밀도 : 61.15호 / ha	대상구역안 건축물 60 호 / ha 이상	적합
	주택접도율 : 64.00%	주택접도율 40% 이하	부적합
	과소필지 : 238/277 = 85.92%	과소필지 50% 이상	적합
	건축물의 노후불량비율 : 84.40 %	노후, 불량건축물 60% 이상	적합

붙임문서 1) 사업총괄.

2) 정비구역지정(계획)안

4. 審査結果 : 의견 없음

1.

사업총괄

1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평11구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m^2)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포구 양평동1가 148-8번지일대	51,000	감)4,525.3	46,474.7	-

2. 정비구역 지정의 필요성

- 양평동1가 148-8번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건물과 무허가 건축물로 이루어져 있고 매우 낙후된 주거환경과 공업시설이 혼재하는 준공업 지역이므로 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진, 도시환경의 개선을 통하여 주민들에게 쾌적하고 안락한 주거환경 및 공업시설의 입지가 가능하도록 서울특별시고시 제2008-79호에 의거 도시환경정비구역으로 지정하고자 함.

3. 주요내용

가. 기본계획(변경) 조서

구분	구역 번호	위 치	면적(ha)	용적률	평균층수	추진 단계	사업시행 방식
기정	양평동11	양평동1가148-8번지일대	51,000	주거-230%+ α 산업-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	1	도시환경 정비사업
변경	변경없음		46,474.70	변경없음			

→ 변경결정사유 : 269번지($1,844.1 m^2$), 270번지($2,090.5 m^2$)가 최근 아파트로 건축된 지역 제척 및 지적공부 조사에 의한 면적 확인에 따라 기본계획 면적보다 $4,525.3 m^2$ 감소하여 구역면적을 변경하여 신청함.

2.

정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	51,000	감)4,525.3	46,474.7	100%	
준공업지역	51,000	감)4,525.3	46,474.7	100%	

→ 변경사항 없음

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
신규	양평제11구역 도시환경정비사업	양평동1가 148-8번지 일대	51,000	증)4,525.3	46,474.70	

나. 구역 일반현황 총괄표

도 시 관 리 계 획 사 황	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타				
					종 류	규 모	종류	규모			
	준공업지역		일반미관지구		도로	9,543.8					
	공원				1,467.4						
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)					비고		
				소 계	경찰청	영등포구	서울시	재무부			
	면적 (㎡)	46,474.7	34,507.8	11,966.9	198.3	4,190.7	7,064.4	513.5			
	필지수	277	256	21	1	8	2	10			
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
				소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가		
	동 수	250	249	1	175	174	1	75	75	-	
	호 수	250	249	1	175	174	1	75	75	-	
거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	토지·건축물 소유자	
	531	65	466	1,127	178	949	233	11	6	216	

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도로

결정 구분	규 모					기능	사용 형태	위 치		비고
	등급	류별	번호	길이 (m)	폭원 (m)			기점	종점	
기정	소로	1	1	278	10	집산도로	일반도로	222-5번지 일대	190번지일대	
변경	중로	1	1	236	20				205번지	
	중로	2	1	42	15	집산도로	일반도로	245-1번지 일대	245-2번지일대	
기정	소로	2	8	185	8	국지도로	일반도로	210-4번지 일대	118번지	
변경	중로	3	1		12					
기정	소로	2	10	278	8	국지도로	일반도로	270번지	164-4번지일대	
변경		1		134	10				216-2번지일대	
기정	소로	2	7	186	8	국지도로	일반도로	219-5번지 일대	116-48번지	
변경				85					218번지일대	
기정	소로	3	3	90	6	국지도로	일반도로	217-5번지 일대	269번지일대	
변경				85						
용도폐지	소로	2	9	186	8	국지도로	일반도로	190번지 일대	164-1번지일대	
용도폐지	소로	3	4	90	6	국지도로	일반도로	205번지 일대	193-1번지일대	
용도폐지	소로	3	5	86	6	국지도로	일반도로	120-3번지 일대	120-32번지일대	

2) 토지이용계획

구분	명칭		면적(m ²)	비율(%)	비고
계획구역면적			46,474.7	100.00	
정비 기반 시설	소계		10,672.50	22.96	
	도로		6,879.90	14.80	
	공원 · 녹지	계	3,792.60	8.16	
		공원-1	3,231.90	6.95	어린이공원
		공원-2	560.70	1.21	소공원
택지	소계		35,802.20	77.04	
	택지 - 1		22,709.90	48.87	주택부지
	택지 - 2		6,083.10	13.09	주택부지
	택지 - 3		4,910.00	10.56	산업부지
	택지 - 4		337.20	0.73	어린이집
	택지 - 5		500.00	1.08	종교부지
	택지 - 6		340.30	0.73	노인정 (경로당)
	택지 - 7		333.80	0.72	파출소
	택지 - 8		587.90	1.26	공공청사

3) 공원계획

결정 구분	시설의 종류		위치	면적 (m ²)			비고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
변경	공원-1	어린이 공원	205번지	1,467.4	증) 1,764.5	3,231.9	도시환경정비로 위치 변경
			218번지 일대				
신설	공원-2	소공원	222-12번지 일대	-	증) 560.70	560.70	
합계				1,467.4	증) 2,325.20	3,792.60	

4) 공공청사

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
변 경	택지-4	어린이집	205번지	670.1	증) 595.3	337.20	도시환경정비로 위치 변경
			216-2번지				
변 경	택지-6	노인정 (경로당)	205번지			340.30	
			217-1번지 일대				
변 경	택지-8	공공청사	211-1번지	198.3	증) 135.5	587.90	도시환경정비로 위치 변경
			222-10번지 일대				
변 경	택지-7	파출소	164-22번지			333.8	
			217-4번지 일대				

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	양평11구역 도시환경 정비사업	46,474.7	택지-1	22,709.9	양평동 1가 148-8 번지 일대	250	-	-	250	-	
			택지-2	6,083.1							
			택지-3	4,910.0							
			택지-4	337.2							
			택지-5	500.0							
			택지-6	340.3							
			택지-7	333.8							
			택지-8	587.9							
			공원-1	3,231.9							
			공원-2	560.7							

○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용적률 산정 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
신규	양평 제11구역 도시환경 정비사업	46,474.70	택지-1	22,709.9	143일대	52,182.49	공동주택	16% 이하	230% 이하	120M이하 38층이하		
			택지-2	6,083.1	118일대	13,985.28						
			택지-3	4,910.0	116-1일대	19,580.62	산업시설	60% 이하	400% 이하	50M 이하 11층 이하		
			택지-4	337.2	216-2번지	-	어린이집	건축허가시 관련법령 적용				
			택지-5	500.0	217-17일대	-	종교시설	건축 허가시 관련법령 적용				
			택지-6	340.3	217-1일대	-	노인정	건축 허가시 관련법령 적용				
			택지-7	333.8	217-4일대	-	파출소	건축 허가시 관련법령 적용				
			택지-8	587.9	222-10일대	-	공공청사	건축 허가시 관련법령 적용				
			기타택지	10,672.5	218일대	-	도로 및 공원	-				
			계	46,474.7	-	85,748.39	-	-				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 5개동 및 부대복리시설 / 지하2층, 지상24~38층 - 산업시설 1개동 지하2층 지상11층 ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합 및 일반분양 (총520세대, 82.80%) <ul style="list-style-type: none"> - 전용 85㎡ 초과 : 90세대, 14.33% (135.24㎡ 44세대, 114.92㎡ 46세대) - 전용 85㎡ 이하 : 430세대, 68.47% (84.97㎡ 364세대, 59.98㎡ 66세대) ▶ 임대 (총108세대, 17.20%) (55.98㎡ 16세대, 45.97㎡ 45세대, 36.82㎡ 47세대) 									
건축물 높이 완화에 관한 계획 (심의 필요시)			<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로구역별 최고높이 지정 : 120m <ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(서울특별시 고시 제2008-79호)에서 높이계획은 정비구역 지정시 “건축법 제51조”에 의거 가로구역별 최고높이를 정하도록 결정됨. ▶ 제31차(2008.10.29) 도시및 건축공동위원회 사전자문 의견(양평역 역세권 고밀개발등을 고려한 최고높이 120m이하로 탄력적 운영)을 반영하여 가로구역별 최고높이를 120m로 정하고자 함 									
건축물의 건축선에 관한 계획			건축법, 주택법등 관련 법규에 의함									
개발가능용적률 (서울특별시 고시 제2008-79)			<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획기반시설이 기존기반시설 규모이하로서 추가 인센티브 계획 없음 ○ 개발가능 용적률: 230%이하(공동주택) /400%이하(산업부지) 									

라) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감 예상 세대수	홍수등 취약 요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	정비구역내 도시환경정비 조합	현황 : 526 세대 계획 : 628 세대 (증) 102 세대	해당사항 없음	

마) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (m ²)	법 적 기 준	비 고
	명칭	세분류				
공동이용 시설	부대 시설	관리사무소	148-8번지	76.8	$10+(626\text{세대}-50)\times 0.05=38.8\text{m}^2$	
	복리 시설	주민공동시설		506.44	$50+(626\text{세대}-300)\times 0.1=82.6\text{m}^2$	
		노인정		101.55	$40+(626\text{세대}-150)\times 0.1=87.6\text{m}^2$	
		보육시설		253.17	40인 이상을 보육할 수 있는 규모(1인당 4.29m ² 이상, 영육아보육법) ∴ 4.29x40=171.6m ² 이상	
		주민운동시설		463.14	300m ² 에 500세대를 넘는 매 200세대 마다 150를 더한면적 ∴ 450m ² 이상 설치	
		어린이놀이터		1,370.91	$300+(626\text{세대}-100)\times 1 = 826\text{m}^2$	

바) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 환경성 검토서 참조

a. 기존수목 현황

- 사업지구는 도심지내 주거지역으로 이루어져 있으며, 분포하는 수목은 느티나무, 은행나무, 회양목, 양버즘나무가 분포하는 것으로 조사되었으며, 대부분 조경수목임.
- 사업지구 내에는 현재 건축물 주변 화단 등에 의한 녹지공간이 일부 형성되어 있으나, 거의 없으며, 면적이 협소하고, 파편화되어 있음.
- 임야지역은 없으며, 사업지구서측 양남어린이공원에 느티나무와 은행나무가 분포하고 있으며, 가로수로 회양목, 양버즘나무 외에는 거의 녹지가 없음.
- 동물의 경우 사업지구내 서식종은 관찰되지 않았으며, 법적보호대상 동·식물은 분포하지 않는 것으로 조사됨.

수 종	수 량	비 고
은행나무	11	
느티나무	19	
양버즘나무	50여주	

〈사업지구내 조경수목(교목) 수량표〉

사) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(m ²)	동 수	용적률산정 연면적(m ²)	세대수	세대규모	비고
211-2일대	택지1에 포함	1	6,692.65	108	55.98m ² 16세대 45.97m ² 45세대 36.82m ² 47세대	

아) 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	면 적(m ²)	명 칭	택 지		비 고
			위 치	면 적 (m ²)	
628가구 및 산업부지내 아파트형 공 장	46,474.7	택지 - 1	143일대	22,709.90	공동주택 부지
		택지 - 2	118일대	6,083.10	
		택지 - 3	116-1번지	4,910.00	산업시설 부지
		택지 - 4	216-2번지	337.20	어린이집 부지
		택지 - 5	217-17일대	500.00	종교 부지
		택지 - 6	217-1일대	340.30	노인정 부지
		택지 - 7	217-4이래	333.80	파출소 부지
		택지 - 8	220-10일대	587.90	공공청사 부지
		도 로	216-1 일대	6,879.90	8,12,20M도로
		공 원-1	218일대	3,231.90	어린이공원
		공 원-2	222-12일대	560.70	소공원

자) 교통안전

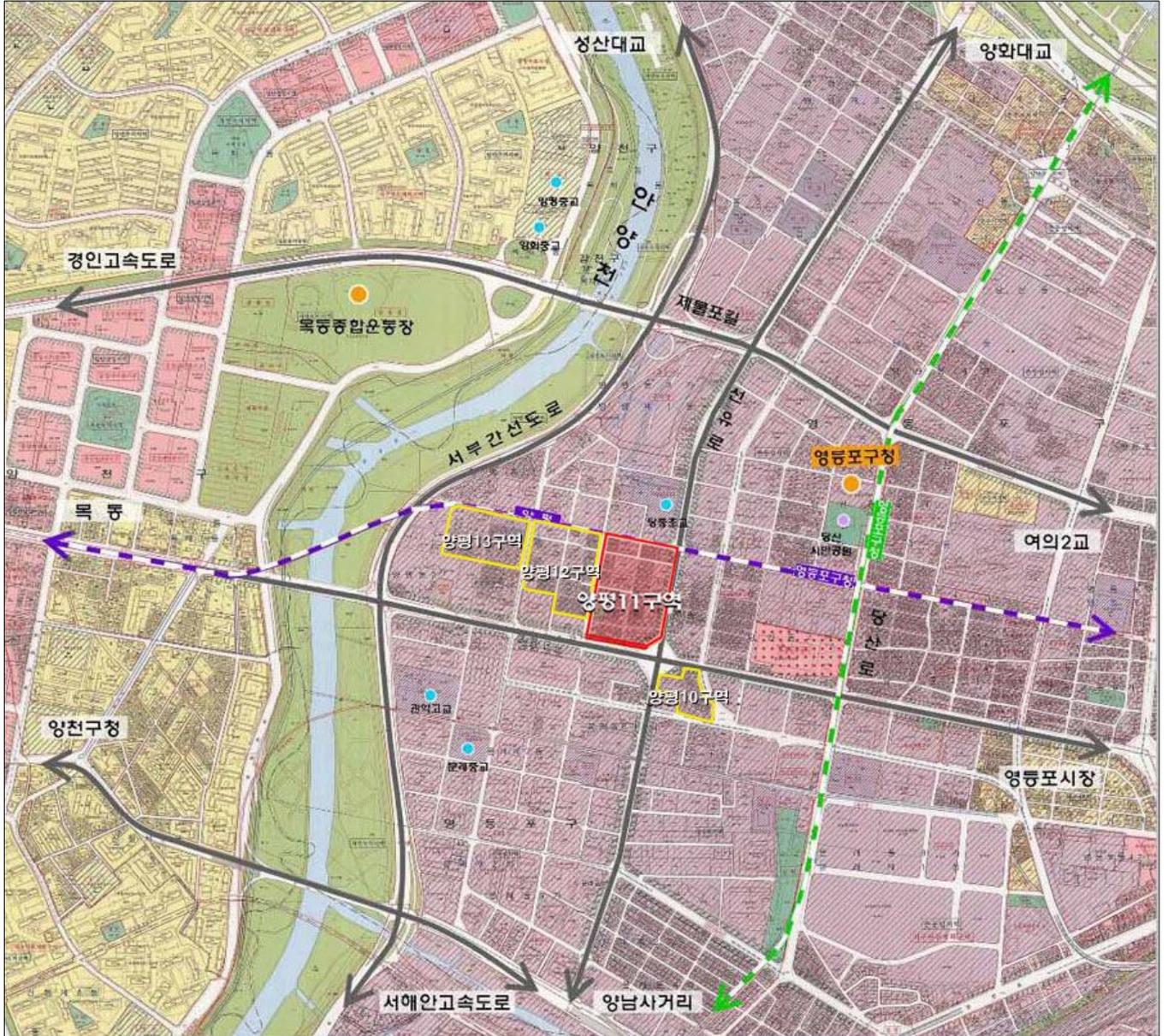
- 학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생 정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 넓이로 설치하도록 함.
- 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함.
- 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함.

3. 우리구 의견

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 양평동1가 148-8번지 일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

위 치 도

(양평제11구역 도시환경정비사업)



양평제11도시환경 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

의안 번호	202
----------	-----

제출연월일 : 2009. 2.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 양평동1가 148-8번지일대 양평11구역도시환경정비사업의 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 기본계획 반영현황

- 근거 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
(서울특별시고시 제2008-79호)
- 현황

구역 번호	위 치	면적 (㎡)	용 적 륜	평 균 층 수	건 폐 율	추 진 단 계	사 업 시 행 방 식	비 고
양평동 11	영등포구 양평동1가 148-8번지 일대	51,000	주거공간-230% 산업공간-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	60%	1	도시환경 정비사업	

- 추진현황
 - '08.03.20 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 결정고시
(재개발사업 → 도시환경정비사업)
 - '08.07.11 : 도시환경정비사업 조합설립추진위원회로 변경 승인
 - '08.07.16 : 도시환경정비사업 구역지정 주민제안 (추진위 → 영등포구)
 - '08.08.08 : 정비구역지정(안) 협의 → 45개 부서 및 기관
 - '08.09.01 : 서울시의견회신(도심재정비1담당관)
→ 서울시 도시·건축공동위원회 사전 자문 요청
 - '08.10.29 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문
 - '09.01.09 : 정비구역지정(안) 2차 협의 → 13개 부서 및 기관
 - '09.02.04 : 정비구역지정(안) 주민공람 공고

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로, 공원등

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조 (정비계획 수립시 조사내용) : 적합

5. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2009. 02. 04
 - 공고기간 : 2009. 02. 04 ~ 2009. 02. 17
 - 의견접수 및 처리사항 : 없음

6. 검토의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 도시환경정비 예정지구로 결정되어 합리적 토지이용 계획을 수립하고 쾌적한 주거공간의 확보와 산업시설 공간 재정비를 위한 정비구역지정을 위한 정비계획을 수립코자 함
- 또한 도시환경정비사업을 위한 지역 현황의 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 등 관련 규정을 검토 한 바 도시환경 정비구역 지정 요건을 충족함.

	대상요건	대상기준	적합 여부
정비 구역 요건	구역면적 : 46,474.7 m ²	구역면적 10,000 m ² 이상	적 합
	호수밀도 : 61.15호 / ha	대상구역안 건축물 60 호 / ha 이상	적 합
	주택접도율 : 64.00%	주택접도율 40% 이하	부적합
	과소필지 : 238/277 = 85.92%	과소필지 50% 이상	적 합
	건축물의 노후불량비율 : 84.40 %	노후, 불량건축물 60% 이상	적 합

붙임문서 1) 사업총괄.

2) 정비구역지정(계획)안

1.

사업총괄

1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평11구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포구 양평동1가 148-8번지일대	51,000	감)4,525.3	46,474.7	-

2. 정비구역 지정의 필요성

○ 양평동1가 148-8번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건물과 무허가 건축물로 이루어져 있고 매우 낙후된 주거환경과 공업시설이 혼재하는 준공업지역이므로 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진, 도시환경의 개선을 통하여 주민들에게 쾌적하고 안락한 주거환경 및 공업시설의 입지가 가능하도록 서울특별시고시 제2008-79호에 의거 도시환경정비구역으로 지정하고자 함.

3. 주요내용

가. 기본계획(변경) 조서

구분	구역 번호	위 치	면적(ha)	용적률	평균층수	추진 단계	사업시행 방 식
기정	양평동11	양평동1가148-8 번지일대	51,000	주거-230%+α 산업-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	1	도시환경 정비사업
변경	변경없음		46,474.70	변경없음			

→ 변경결정사유 : 269번지(1,844.1m²), 270번지(2,090.5m²)가 최근 아파트로 건축된 지역 제척 및 지적공부 조사에 의한 면적 확인에 따라 기본계획 면적보다 4,525.3m² 감소하여 구역면적을 변경하여 신청함

2.

정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	51,000	감)4,525.3	46,474.7	100%	
준공업지역	51,000	감)4,525.3	46,474.7	100%	

→ 변경사항 없음

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
신규	양평제11구역 도시환경정비사업	양평동 1가 148- 원 지 일대	51,000	증)4,525.3	46,474.70	

나. 구역 일반현황 총괄표

도 시 관 리 계 획 사 황	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타			
					종 류	규 모	종류	규모		
	준공업지역		일반미관지구		도로	9,543.8				
					공원	1,467.4				
도 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)					비고	
				소 계	경찰청	영등포구	서울시	재무부		
	면적 (㎡)	46,474.7	34,507.8	11,966.9	198.3	4,190.7	7,064.4	513.5		
	필지수	277	256	21	1	8	2	10		
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용		
				소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	250	249	1	175	174	1	75	75	-
호 수	250	249	1	175	174	1	75	75	-	
거주자 및 관리자 현 황	거주가구			거주인구			관 리 자			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	도 지 소유자	건축물 소유자	토지·건축물 소유자
	531	65	466	1,127	178	949	233	11	6	216

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도로

결정 구분	규 모					기능	사용 형태	위 치		비고
	등급	류별	번호	길이 (m)	폭원 (m)			기점	종점	
기정	소로	1	1	278	10	집산도로	일반도로	222-5번지 일대	190번지일대	
변경	중로	1	1	236	20				205번지	
	중로	2	1	42	15	집산도로	일반도로	245-1번지 일대	245-2번지일대	
기정	소로	2	8	185	8	국지도로	일반도로	210-4번지 일대	118번지	
변경	중로	3	1		12					
기정	소로	2	10	278	8	국지도로	일반도로	270번지	164-4번지일대	
변경		1		134	10				216-2번지일대	
기정	소로	2	7	186	8	국지도로	일반도로	219-5번지 일대	116-48번지	
변경				85					218번지일대	
기정	소로	3	3	90	6	국지도로	일반도로	217-5번지 일대	269번지일대	
변경				85	8					
용도폐지	소로	2	9	186	8	국지도로	일반도로	190번지 일대	164-1번지일대	
용도폐지	소로	3	4	90	6	국지도로	일반도로	205번지 일대	193-1번지일대	
용도폐지	소로	3	5	86	6	국지도로	일반도로	120-3번지 일대	120-32번지일대	

2) 토지이용계획

구분	명칭		면적(m ²)	비율(%)	비고
계획구역면적			46,474.7	100.00	
정비 기반 시설	소계		10,672.50	22.96	
	도로		6,879.90	14.80	
	공원 · 녹지	계	3,792.60	8.16	
		공원-1	3,231.90	6.95	어린이공원
		공원-2	560.70	1.21	소공원
택지	소계		35,802.20	77.04	
	택지 - 1		22,709.90	48.87	주택부지
	택지 - 2		6,083.10	13.09	주택부지
	택지 - 3		4,910.00	10.56	산업부지
	택지 - 4		337.20	0.73	어린이집
	택지 - 5		500.00	1.08	종교부지
	택지 - 6		340.30	0.73	노인정 (경로당)
	택지 - 7		333.80	0.72	파출소
	택지 - 8		587.90	1.26	공공청사

3) 공원계획

결정 구분	시설의 종류		위치	면적 (m ²)			비고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
변경	공원-1	어린이 공원	205번지	1,467.4	증) 1,764.5	3,231.9	도시환경정비로 위치 변경
			218번지 일대				
신설	공원-2	소공원	222-12번지 일대	-	증) 560.70	560.70	
합계				1,467.4	증) 2,325.20	3,792.60	

4) 공공청사

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
변 경	택지-4	어린이집	205번지	670.1	증) 595.3	337.20	도시환경정비로 위치 변경
			216-2번지				
변 경	택지-6	노인정 (경로당)	205번지			340.30	
			217-1번지 일대				
변 경	택지-8	공공청사	211-1번지	198.3	증) 135.5	587.90	도시환경정비로 위치 변경
			222-10번지 일대				
변 경	택지-7	파출소	164-22번지			333.8	
			217-4번지 일대				

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	양평11구역 도시환경 정비사업	46,474.7	택지-1	22,709.9	양평동 1가 148-8 번지 일대	250	-	-	250	-	
			택지-2	6,083.1							
			택지-3	4,910.0							
			택지-4	337.2							
			택지-5	500.0							
			택지-6	340.3							
			택지-7	333.8							
			택지-8	587.9							
			공원-1	3,231.9							
			공원-2	560.7							

○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용적률 산정 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
신규	양평 제11구역 도시환경 정비사업	46,474.70	택지-1	22,709.9	143일대	52,182.49	공동주택	16% 이하	230% 이하	120M이하 38층이하		
			택지-2	6,083.1	118일대	13,985.28						
			택지-3	4,910.0	116-1일대	19,580.62	산업시설	60% 이하	400% 이하	50M 이하 11층 이하		
			택지-4	337.2	216-2번지	-	어린이집	건축허가시 관련법령 적용				
			택지-5	500.0	217-17일대	-	종교시설	건축 허가시 관련법령 적용				
			택지-6	340.3	217-1일대	-	노인정	건축 허가시 관련법령 적용				
			택지-7	333.8	217-4일대	-	파출소	건축 허가시 관련법령 적용				
			택지-8	587.9	222-10일대	-	공공청사	건축 허가시 관련법령 적용				
			기타택지	10,672.5	218일대	-	도로 및 공원	-				
			계	46,474.7	-	-	85,748.39	-	-			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 5개동 및 부대복리시설 / 지하2층, 지상24~38층 - 산업시설 1개동 지하2층 지상11층 ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합 및 일반분양 (총520세대, 82.80%) <ul style="list-style-type: none"> - 전용 85㎡ 초과 : 90세대, 14.33% (135.24㎡ 44세대, 114.92㎡ 46세대) - 전용 85㎡ 이하 : 430세대, 68.47% (84.97㎡ 364세대, 59.98㎡ 66세대) ▶ 임대 (총108세대, 17.20%) (55.98㎡ 16세대, 45.97㎡ 45세대, 36.82㎡ 47세대) 									
건축물 높이 완화에 관한 계획 (심의 필요시)			<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로구역별 최고높이 지정 : 120m <ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(서울특별시 고시 제2008-79호)에서 높이계획은 정비구역 지정시 “건축법 제51조”에 의거 가로구역별 최고높이를 정하도록 결정됨. ▶ 제31차(2008.10.29) 도시및 건축공동위원회 사전자문 의견(양평역 역세권 고밀개발등을 고려한 최고높이 120m이하로 탄력적 운영)을 반영하여 가로구역별 최고높이를 120m로 정하고자 함 									
건축물의 건축선에 관한 계획			건축법, 주택법등 관련 법규에 의함									
개발가능용적률 (서울특별시 고시 제2008-79)			<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획기반시설이 기존기반시설 규모이하로서 추가 인센티브 계획 없음 ○ 개발가능 용적률: 230%이하(공동주택) /400%이하(산업부지) 									

라) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감 예상 세대수	홍수등 취약 요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	정비구역내 도시환경정비 조합	현황 : 526 세대 계획 : 628 세대 (증) 102 세대	해당사항 없음	

마) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (m ²)	법 적 기 준	비 고
	명칭	세분류				
공동이용 시설	부대 시설	관리사무소	148-8번지	76.8	$10+(626\text{세대}-50)\times 0.05=38.8\text{m}^2$	
	복리 시설	주민공동시설		506.44	$50+(626\text{세대}-300)\times 0.1=82.6\text{m}^2$	
		노인정		101.55	$40+(626\text{세대}-150)\times 0.1=87.6\text{m}^2$	
		보육시설		253.17	40인 이상을 보육할 수 있는 규모(1인당 4.29m ² 이상, 영육아보육법) ∴ 4.29x40=171.6m ² 이상	
		주민운동시설		463.14	300m ² 에 500세대를 넘는 때 200세대 마다 150를 더한면적 ∴ 450m ² 이상 설치	
		어린이놀이터		1,370.91	$300+(626\text{세대}-100)\times 1 = 826\text{m}^2$	

바) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 환경성 검토서 참조

a. 기존수목 현황

- 사업지구는 도심지내 주거지역으로 이루어져 있으며, 분포하는 수목은 느티나무, 은행나무, 회양목, 양버즘나무가 분포하는 것으로 조사되었으며, 대부분 조경수목임
- 사업지구내에는 현재 건축물 주변 화단 등에 의한 녹지공간이 일부 형성되어 있으나, 거의 없으며, 면적이 협소하고, 파편화되어 있음.
- 임야지역은 없으며, 사업지구서측 양남어린이공원에 느티나무와 은행나무가 분포하고 있으며, 가로수로 회양목, 양버즘나무 외에는 거의 녹지가 없음
- 동물의 경우 사업지구내 서식종은 관찰되지 않았으며, 법적보호대상 동·식물은 분포하지 않는 것으로 조사됨

수 종	수 량	비 고
은행나무	11	
느티나무	19	
양버즘나무	50여주	

<사업지구내 조경수목(교목) 수량표>

사) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(m ²)	동 수	용적률산정 연면적(m ²)	세대수	세대규모	비고
211-2일대	택지1에 포함	1	6,692.65	108	55.98m ² 16세대 45.97m ² 45세대 36.82m ² 47세대	

아) 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	면 적(m ²)	명 칭	택 지		비 고
			위 치	면 적 (m ²)	
628가구 및 산업부지내 아파트형 공 장	46,474.7	택지 - 1	143일대	22,709.90	공동주택 부지
		택지 - 2	118일대	6,083.10	
		택지 - 3	116-1번지	4,910.00	산업시설 부지
		택지 - 4	216-2번지	337.20	어린이집 부지
		택지 - 5	217-17일대	500.00	종교 부지
		택지 - 6	217-1일대	340.30	노인정 부지
		택지 - 7	217-4이래	333.80	파출소 부지
		택지 - 8	220-10일대	587.90	공공청사 부지
		도 로	216-1 일대	6,879.90	8,12,20M도로
		공 원-1	218일대	3,231.90	어린이공원
		공 원-2	222-12일대	560.70	소공원

자) 교통안전

- 학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생 정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 너비로 설치하도록 함.
- 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함
- 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동1가 148-8번지일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

위 치 도

(양평제11구역 도시환경정비사업)

