


양평11구역 도시환경 정비사업(안)

(양평동1가 148-8번지일대)

2009. 03.

 영등포구
(도시환경국)

목 차

1. 정비구역 현황 및 정비계획
2. 건축 계획
3. 도시·건축공동위원회 사전자문 의견
4. 관련 기관·부서 사전협의 의견

1. 정비구역 현황 및 정비계획

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 정비구역 개요	
위 치	양평동1가 148-8번지일대
면 적	46,474 m ²
용 도 지 역	준공업지역



◆ 제안이유

-도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 양평동1가 148-8번지 일대 양평11구역 도시환경 정비사업의 수립 및 정비구역지정을 위하여 영등포구 구의회 의 의견을 청취 하고자 함.

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 추진 경 위

2008.03.20	도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 결정고시 (재개발사업→도시환경정비사업)
2008.06.20	주민총회(추진위원회 명칭변경)
2008.07.11	조합설립추진위원회 승인
2008.07.16	정비구역지정 주민제안(추진위→ 영등포구)
2008.08.08	정비구역지정(안) 협의→ 45개 부서 및 기관
2008.09.01	서울시의견회신(도심재정비1담당관) →서울시 도시·건축공동위원회 사전 자문 요청
2008.10.29	서울시 도시·건축공동위원회 자문
2009.01.09	정비구역지정(안) 2차 협의 → 13개 부서 및 기관
2009.02.04	정비구역지정(안) 주민공람 공고(14일)

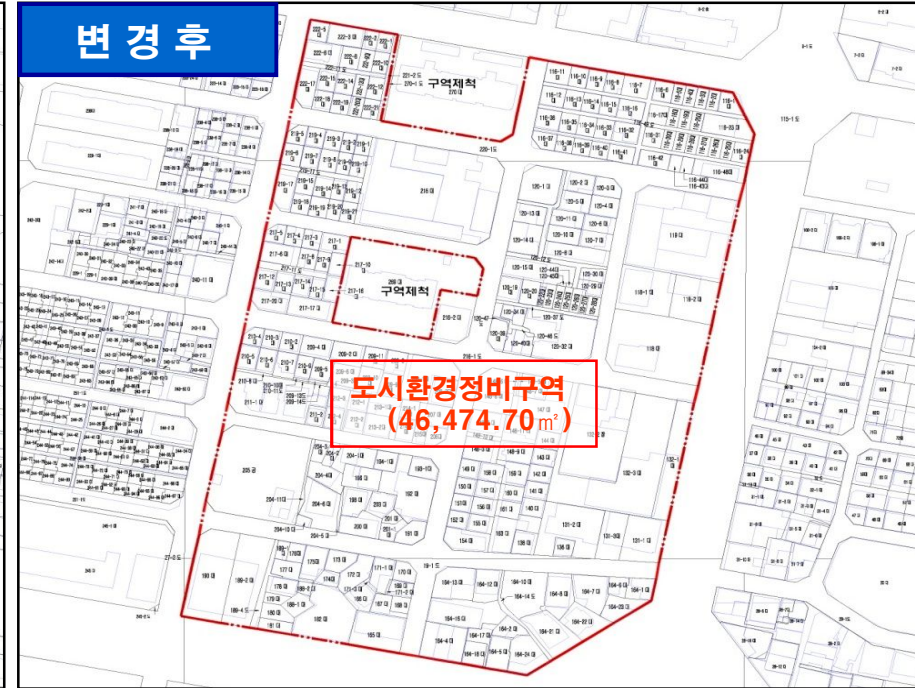
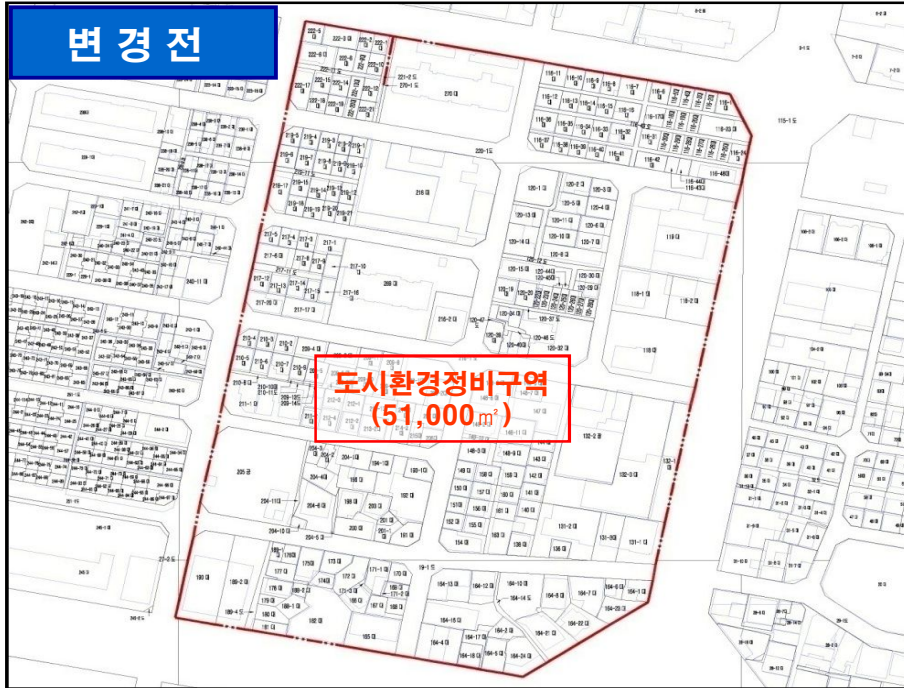
양평제11구역 도시환경정비사업

◆ 현황 사진



양평제11구역 도시환경정비사업

◆ 기본 계획 변경



◆ 기본 계획							
구분	구역번호	주소	면적	용적률	층수	추진단계사업시행 방식 비고	
기정	양평동11	양평동1가 148-8번지 일대	51,000	주거-230% 산업-400%	건축법제51조에 의한 가 로 구역별 최고높이 결정	1	도시환경 정비사업
변경		변경없음	46,474.7m ²		변경없음		
변경사유	최근 아파트로 재건축된 필지(269번지, 270번지)의 제척과 지적공부 조사에 의한 면적 재정리 결과, 기본계획 면적보다 4,525.3㎡ 감소하여 구역면적을 변경하여 신청함						

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 정비구역지정 요건 (서울시 도시 및 주거환경정비 조례)

구 분	대 상 기 준	대 상 여 건	적합여부
구역면적	10,000m ² 이상	46,474.7 m ²	적 합
호수밀도	60 호/ha 이상	61.15 호/ha	적 합
주택접도율	40% 이하	64.00%	부적합
과소필지, 부정형 및 세장형필지	50% 이상	85.9% 238/277)	적 합
노후·불량 건축물	60% 이상	84.40%	적 합

양평제11구역 도시환경정비사업



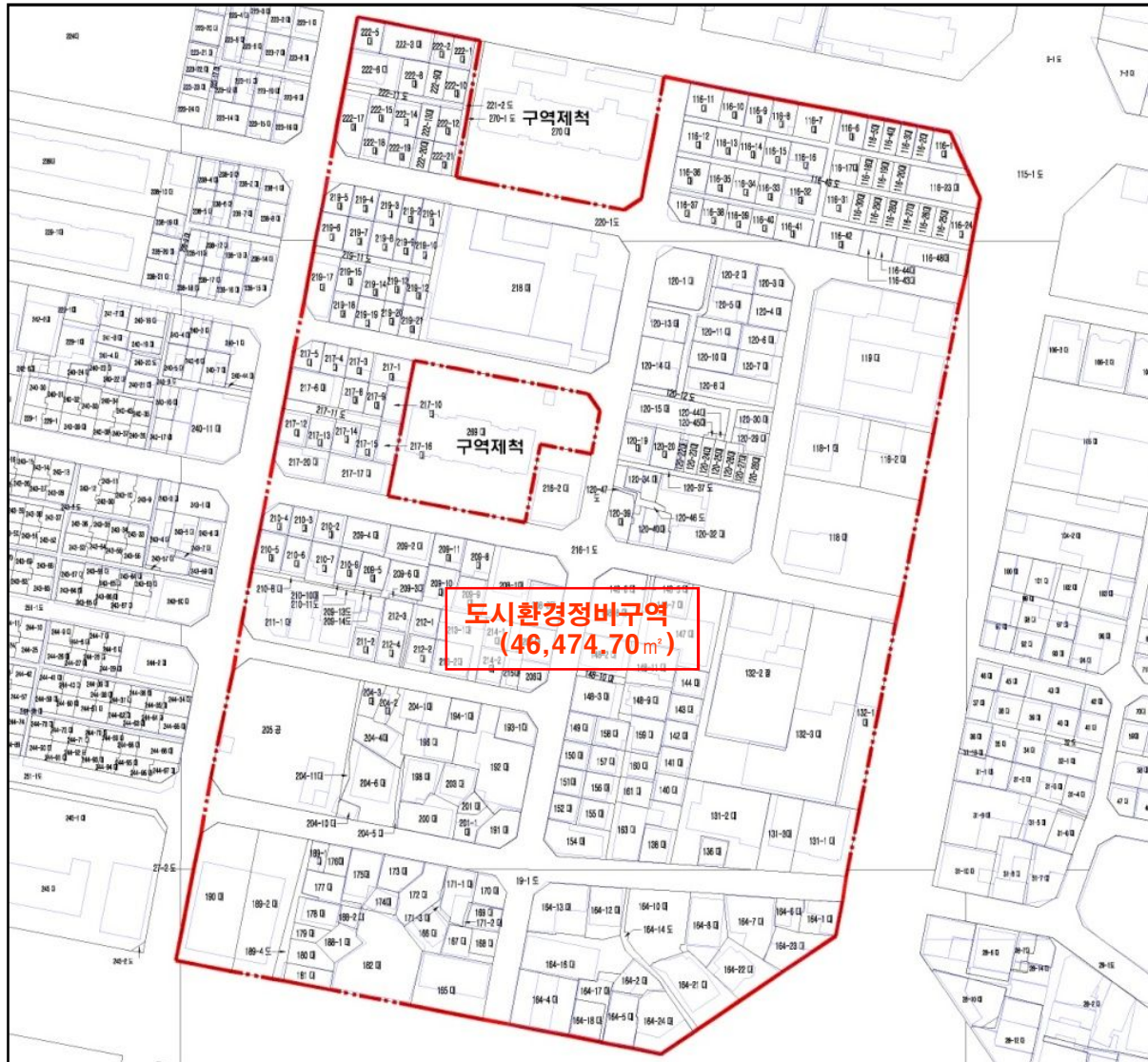
◆ 구역내 권리현황

구 분	총 계	사유지	국.공유지(관리청별)					비 고		
			소계	경찰청	영등포구	서울시	재무부			
토지 현황	필지수	277	256	21	1	8	2	10		
	면적 (m ²)	46,474	34,507 (74.3%)	11,966 (25.7%)	198	4,190	7,064	513		
거주자 권리현황	거주가구		거주인구			권리자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	토지 및 건축물 소유자
	531	65 (12%)	466 (88%)	1,127	178	949	233	11	6	216



양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 지적 현황도



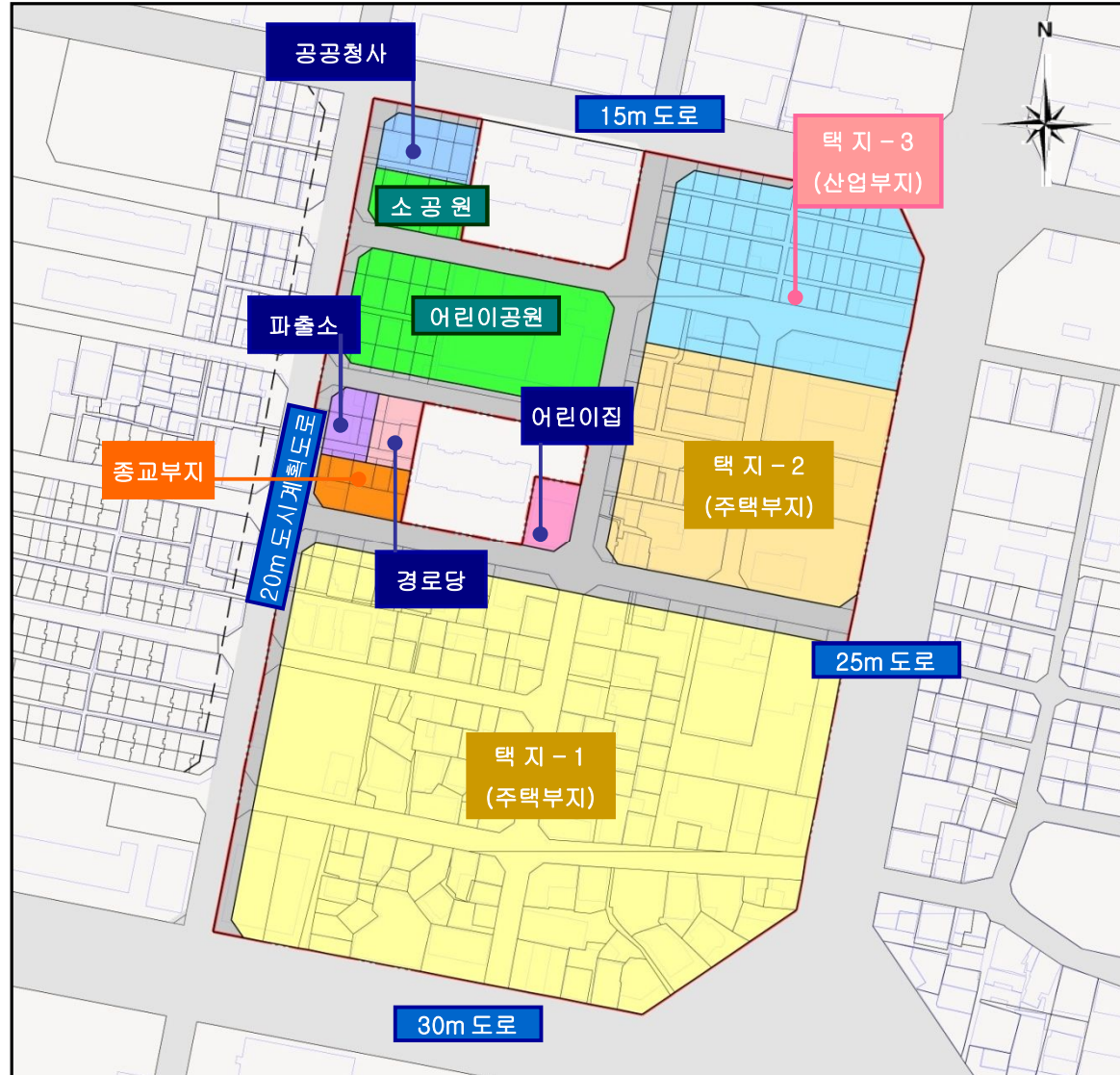
도시환경정비구역
(46,474.70㎡)

범례	
	정비에정구역 46,474.7
	지적선 277필지
	건물 250동

양평제11구역 도시환경정비사업

◆ 토지이용계획도

구 분		면 적(m ²)
구역면적		46,474.70
기 반 시 설	소 계	10,672.5
	도 로	6,879.90
	공원-1 (어린이공원)	3,231.9
	공원-2 (소공원)	560.7
택 지	소 계	35,802.2
	택지-1 (주택부지)	22,709.9
	택지-2 (주택부지)	6,083.1
	택지-3 (산업부지)	4,910.0
	택지-4 (어린이집)	337.2
	택지-5 (종교부지)	500.0
	택지-6 (경로당)	340.3
	택지-7 (파출소)	333.8
	택지-8 (공공청사)	587.9



2. 건축 계획

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 사업 개요 (구역현황)

구 분	계 획 내 용		비 고
	주 거	산 업 용 지	
구역 위치	서울시 영등포구 양평동1가 148-8번지		
구역 면적	46,474m ²		
대지 면적	28,793m ² (62%)	4,910m ² (11%)	
도시관리계획사항	준공업지역, 일반미관지구		
기반 시설	10,672m ² (확보율 : 22.96%)		

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 사업 개요 (개발계획)

구 분	계 획 내 용		비 고
	주 거	산 업 용 지	
용 적 륜	229.81% (최대상한용적률: 230%이하)	398.79% (개발가능용적률 : 400 %)	
건 폐 율	11.01%	51.12%	
연 면 적	103,301.06 m ²	29,812.77 m ²	
층 수	지하2층, 지상38층	지하3층, 지상11층	
세 대 수	628세대 (분양: 520세대, 임대: 108세대)	-	
주 차 대 수	952 대 (법정 : 714 대)	243대 (법정 : 98대)	
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	아파트형 공장 및 지원시설	
구 조	철근콘트리트구조		

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 사업 개요 (규모별 세대수 현황)

구 분		전용면적(m ²)	세대수	구성비(%)	비 고
분 양	85m ² 초과	135.24	4	7.01	
		114.92	46	7.32	
	85m ² 이하	84.97	364	57.96	
		59.98	66	10.51	
	소 계	46,124.64	520	82.80	
임 대	50m ² 초과~60m ² 이하	55.98	16	2.55	총 건립세대수 의 17% 이상
	40m ² 초과~50m ² 이하	45.97	45	7.17	
	40m ² 이하	36.82	47	7.48	
	소 계	4,694.87	108	17.20	
합 계		50,819.51	628	100.00	

양평제11구역 도시환경정비사업

◆ 배치도



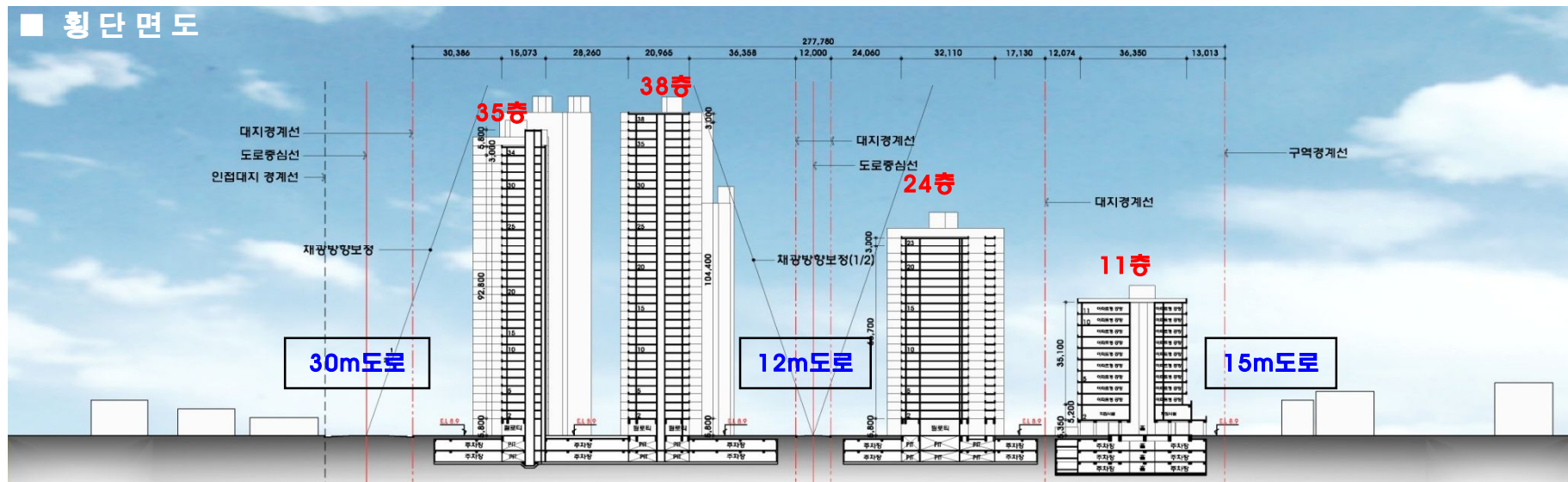
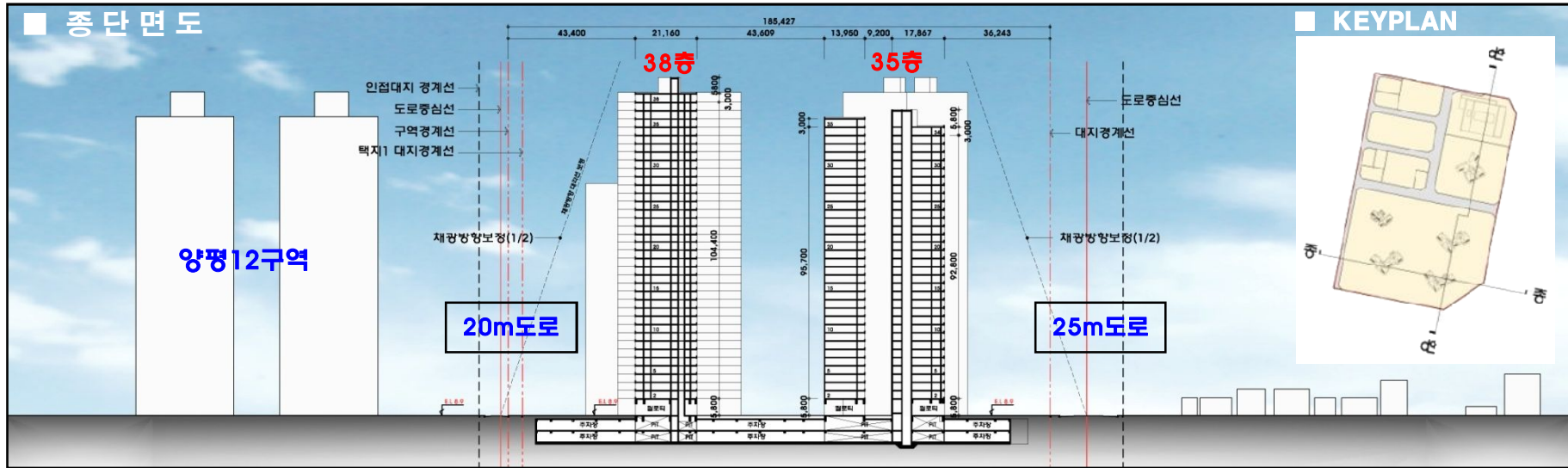
양평제11구역 도시환경정비사업

◆ 조 감 도



양평제11구역 도시환경정비사업

◆ 대지 총횡단면도






3. 도시·건축공동위원회 사전자문 의견

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 도시 · 건축공동위원회 사전 자문

자문일 : 2008.10.29



자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 양평동 11~13구역 중간 동서간 연결 도로 유지하는 방안 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 동측 선유로에서 서측 20m도시계획도로와 연결되는 중간도로의 기능은 유지하였으며, 폭원은 기존 8m에서 12m도로로 확폭하여 보도 등의 설치로 보행자의 안전성을 확보함. 	<p>반영</p> 
<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화를 위해 공원 위치변경 및 녹도 조성 계획을 재고하여 연도형 상가 설치 등 실질적으로 활성화 될 수 있도록 계획할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 15m도로변에 계획된 녹도를 삭제하고 북측에 배치한 아파트형 공장 1층에 상가(지원시설)를 연도형으로 계획하여 보행자들의 접근이 용이하게 계획함 	<p>반영</p> 
<ul style="list-style-type: none"> 각 구역별 산업용지는 기존 지구 외곽의 산업 부지와 연계하는 위치에 배치하는 방안 검토 할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 산업용지는 북측 15m도로변의 기존 산업용지와 연계될 수 있도록 조치함. 	<p>반영</p> 

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 도시 · 건축공동위원회 사전 자문

자문일 : 2008.10.29


자 문 사 항	조 치 사 항	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 완충녹지는 공원 등 정비기반시설로 조성. • 산업시설과 주거용지의 완충지역은 향후 주거 용지 단지내 녹지로 조성하는 방안 등의 대안 마련. 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 계획되었던 완충녹지는 폐지하고 당해 규모를 공원 및 도로 조성에 활용하였음. • 산업시설과 주거용지와의 완충은 단지내 녹지 조성으로 기능을 유지함. 	<p>반영</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • 높이계획은 간선도로변 가로위계에 따라 95m로 제한하는 것보다는 양평역 역세권 고밀개발 등을 고려하여 120m이내로 탄력적으로 운영하는 방안으로 할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> • 의견에 따라 가로구역별 최고높이는 120m이내에서 계획. ※ 높이계획 <ul style="list-style-type: none"> - 건물층수 : 최고 38층 - 건물높이 : 최고 113.2m 	<p>반영</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 양평동 11~13구역 정비기반시설이 연계될 수 있도록 계획. 	<ul style="list-style-type: none"> • 동측 선유로에서 서측 20m도시계획도로와 연결되는 종간도로(12m)계획등으로 인접구역과의 연계성을 고려. 	<p>반영</p> 

4. 관련 기관 · 부서 사전협의 의견

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의 부서	내 용	반영사항	반영 여부
(서울시) 도심재정비1 담당관	<ul style="list-style-type: none"> 산업부지와 주택부지 사이 단지내 조경을 설치하여 완충공간으로 활용될 수 있도록 조치할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 산업부지와 주택부지 사이의 조경공간을 활용하여 완충 역할을 할 수 있도록 조치함. 	반영 
(서울시) 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 산업부지는 사업구역내 기존 공장 또는 공장이적지 부지면적의 80%이상 확보 하여 산업시설 을 설치토록 하고 있으며, 	<ul style="list-style-type: none"> 산업부지는 기존 공장 및 공장이적지의 80% 이상을 확보하였으며, 	반영

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의 부서	내 용	반영사항	반영 여부
(서울시) 도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 차량진출입시 단지내 차량동선 최소화 및 직선화 검토. 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 당해 사항을 면밀하게 검토하여 교통 영향평가 심의를 받겠음. 	미반영
(영등포구) 주민자치과	<ul style="list-style-type: none"> 동청사 이전 부지면적 협소함. 청사 이전시 임시 청사확보대책 요망 신축건물 기부채납 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 공원 설치면적을 법정 최소 면적으로 축소 하고 동청사 부지를 소폭 확대함(587.9㎡) 계획부지에 신청사 건립을 선행하여 청사 이전 후 기존 청사를 철거하는 방향으로 공사 계획을 수립하도록 검토하겠음. 신축건물 기부채납은 사업시행인가 시에 긍정적으로 검토하여 재협의 하겠음. 	반영 반영 미반영

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의 부서	내 용	반영사항	반영 여부
(영등포구) 가정복지과	<ul style="list-style-type: none"> 어린이집을 노인정과 한 건물에 같이 사용하는 것은 바람직하지 않으므로 별도공간을 확보 건립해 주기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 어린이집은 택지-4에 부지면적 337.2㎡를 별도 확보하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 대단위 주거단지 구성에 따른 인구 유입으로 어린이집 이용 아동 수요가 크게 늘어날 것으로 예상되어 시설 정원이 70명 이상 수준으로 건립해 주기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 조합설립 후 사업시행인가 시에 긍정적인 방향으로 검토하여 재협의 하겠음. 	부분 반영
(영등포구) 도로과	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 내 도로를 10m에서 12m로 확폭함에 따라 가로등을 설치하여 보행자의 안전성을 확보하되 사전에 도로과와 협의할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행인가 시에 가로등 설치계획을 수립하여 협의하겠음. 	반영

양평제11구역 도시환경정비사업



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의 부서	내 용	반영사항	반영 여부
(영등포구) 치수방재과	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인가 전에 사전재해영향성검토·협의를 완료하고, 우수유출저감대책을 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행인가 전에 시행하겠음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 인가 전에 우,오수 처리계획 및 오수량 산정서 등을 작성하고 하수관개량 및 하수도원인자부담금 등에 대하여 재협의 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행인가 전에 하수분야에 대한 상세도면을 제출하여 협의하겠음. 	반영
영등포 경찰서	<ul style="list-style-type: none"> 지구대 청사부지 및 청사신축 비용은 사업 시행자가 전액 부담하는 조건으로 기존 지구대의 무상양여가 가능할 것으로 사료되며, 지구대 청사는 신축 이전한 후 기존지구대를 철거하는 조건으로 동의 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 계획부지에 신청사 건립 후 기존 청사를 철거하는 방향으로 추진예정. 건립비용 부담은 향후 조합설립 후 사업시행 인가 시에 긍정적인 방향으로 검토하여 재협의 하겠음. 	

감사합니다

