

양평제13구역
도시환경정비구역지정 및 정비계획
의회의견청취

2009. 8



영등포구청
[도시환경국]

보고 순서

■ **사업의 개요 및 정비구역 현황**

■ **정비계획**

■ **건축계획**

■ **도시 · 건축 공동위원회 자문 및 조치결과**

■ **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 제13구역 도시환경정비사업

■ 위치 및 면적

§ 위 치 : 영등포구 양평2가 33-20 일
대

§ 면 적 : 27,435.33㎡

■ 관련법

§ 도시 및 주거환경정비법

■ 제안 이유

§ 토지의 효율적 이용

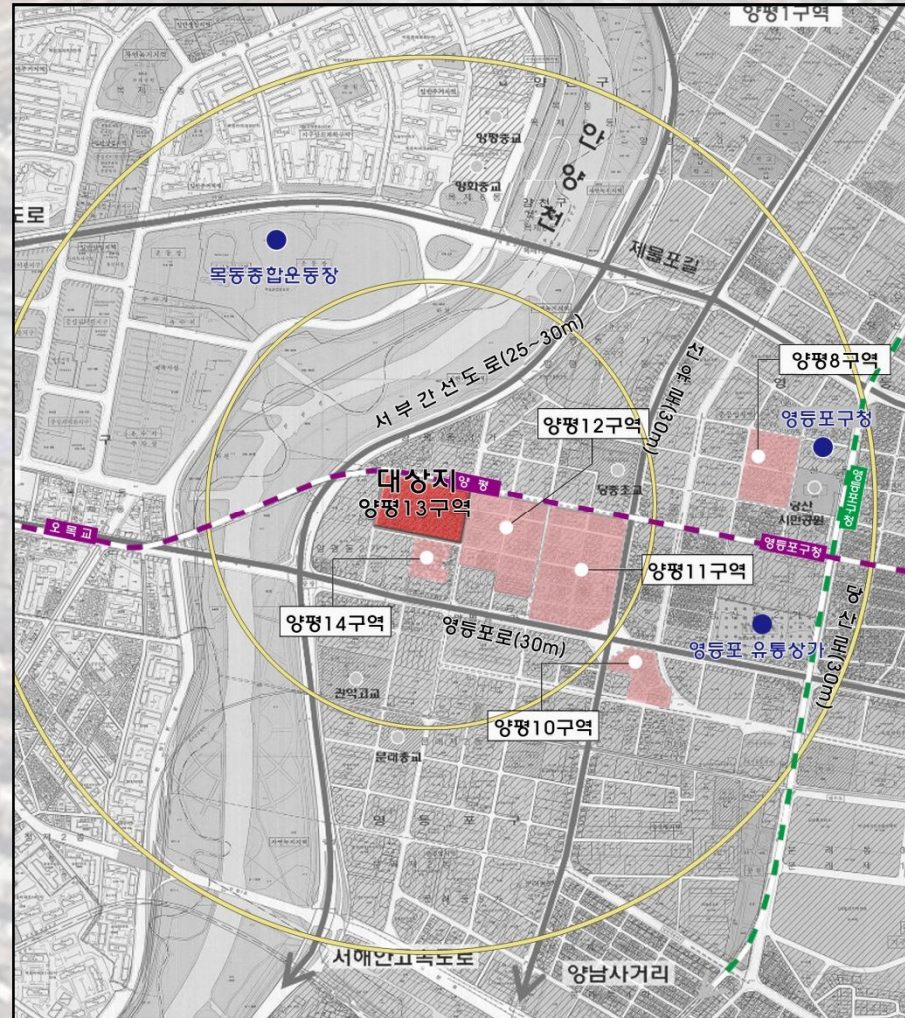
§ 도시기능의 회복, 상권활성화

§ 노후불량건축물을 효율적으로 개량함

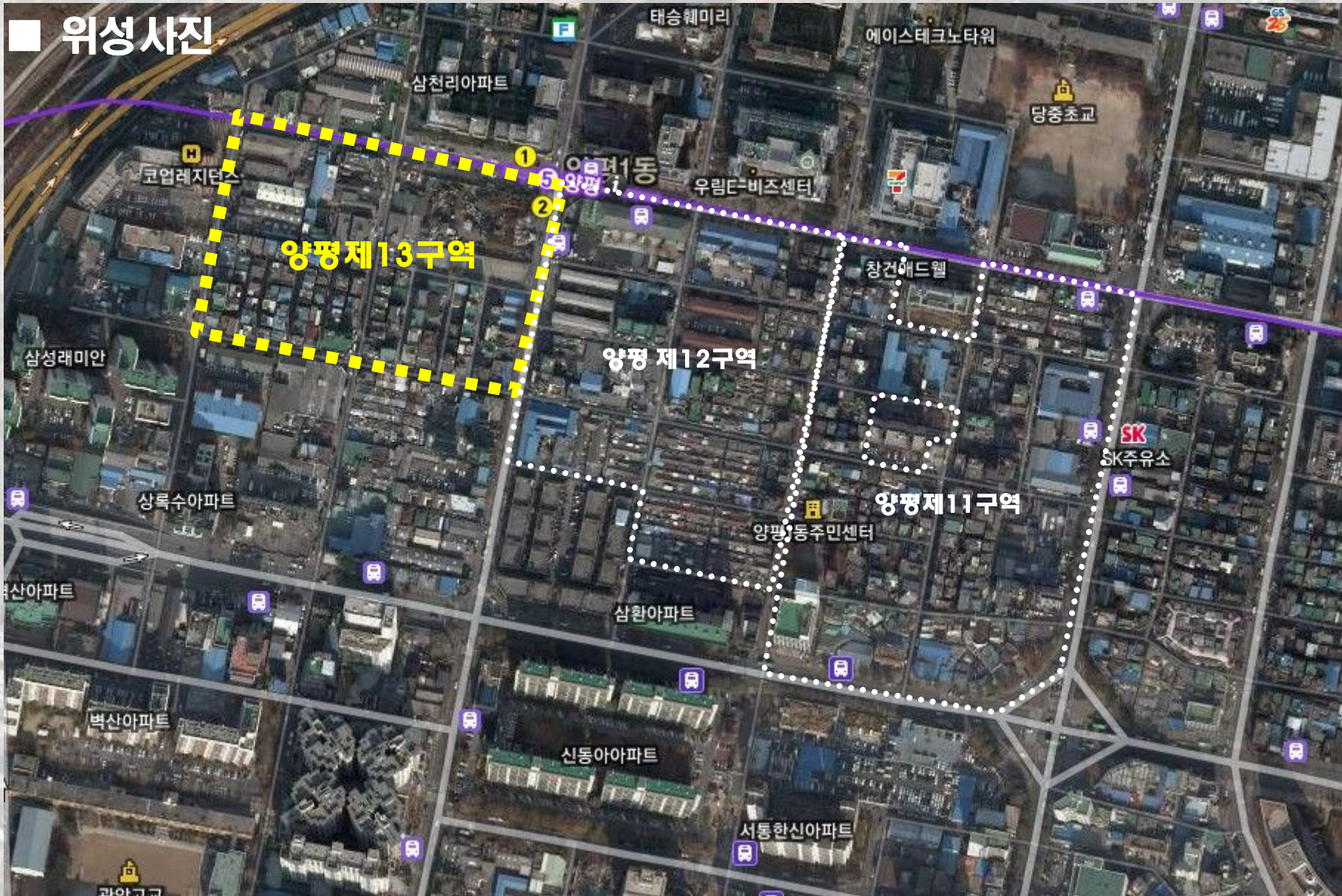
§ 도시환경을 개선하고 주거생활의 질

향상

■ 위치도



■ 위성사진



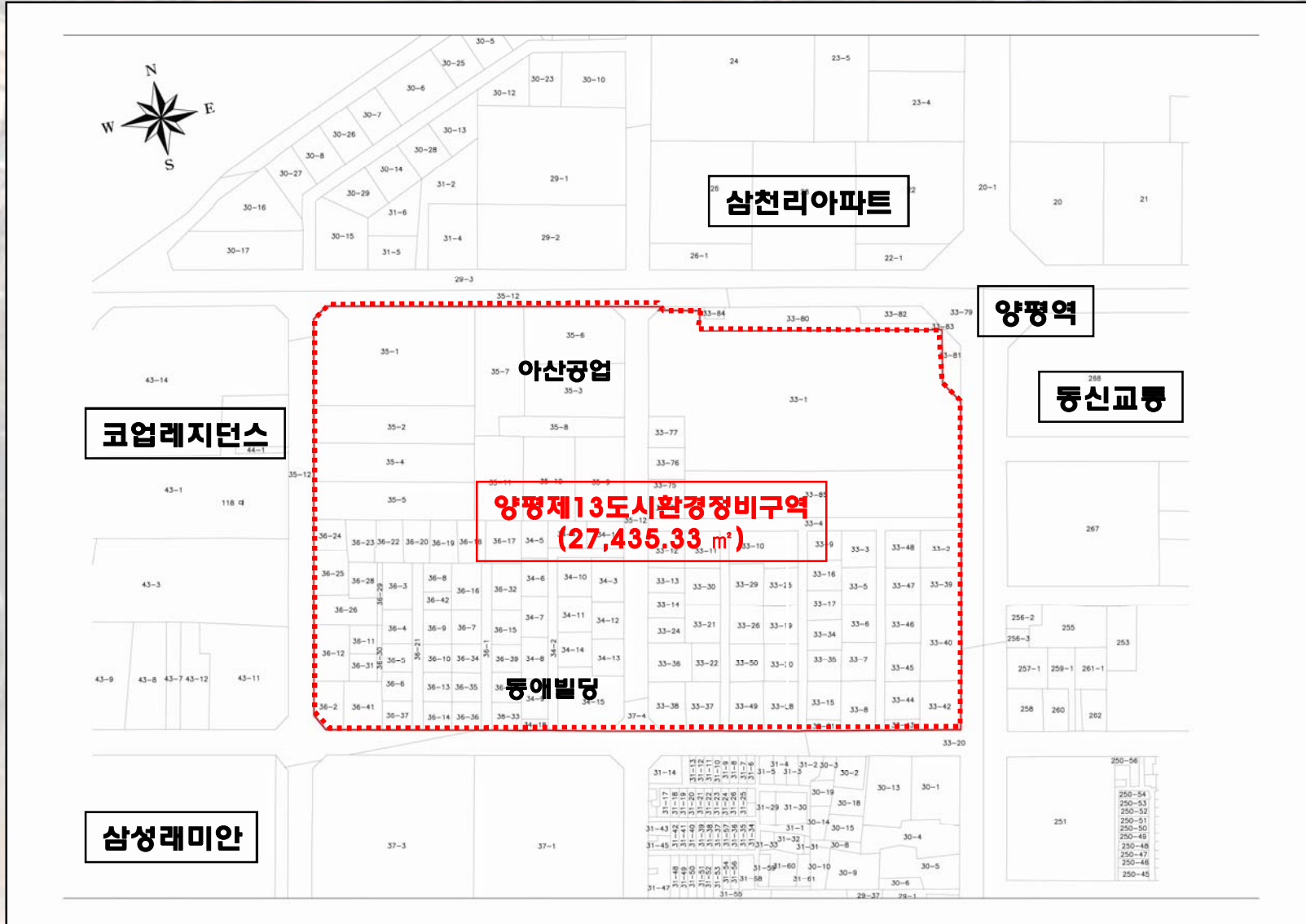
■ 정비구역요건

구분	기준	대상지 요건	적합여부
구역 면적	• 10,000㎡ 이상	• 27,435.33㎡	적합
호수 밀도	• 건축물의 60호/ha 이상	• 63.17호/ha	적합
주택 접도율	• 50 이하	• 50.00	적합
과소 필지	• 50 이상	• 83.05 (총 118필지중 98필지)	적합
노후 불량 비율	• 60 이상	• 92.98 (총 114동중 65동)	적합

■ 권리현황

토지 현	구 분	총 계	사유지	국공유지(관리청별)				비 고		
				소계	서울시	영등포구	재경부			
	필지수	118	114	4	1	1	2			
면적(㎡)	27,435.33 (100.0)	24,033.50 (87.6)	3,401.83 (12.4)	96.78	1,972.85	1,332.20				
거주자 권리자 현	거주가구			거주인구			권리자			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 소유자	건축물 소유자	토지및 건축물 소유자
	389 (100.0)	53 (13.6)	336 (86.4)	843 (100.0)	147 (17.4)	696 (82.6)	147 (100.0)	3 (2.0)	1 (0.7)	143 (97.3)

■ 지적 현황도



■ 추진 경위

- § 2004.06.25 주택재개발정비 정구역 지정(서울시 도시 · 주거환경정비기본계획)
- § 2005.08.23 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- § 2006.04~05 정비구역지정 협의결과 준공업지역(공장우세지역)내
공동주택불허(서울시)
- § 2008.03.20 도시환경정비 정구역으로 변경(서울시)
- § 2008.08.29 도시환경정비사업조합설립추진위원회 변경 승인
- § 2008.10.29 서울시 도시 · 건축공동위원회 자문(정비기반시설)
- § 2009.02.23 정비계획(안) 유관기관(부서) 1차 협의
- § 2009.04.06 정비계획(안) 1차 보완
- § 2009.04.15 정비계획(안) 유관기관(부서) 2차 협의
- § 2009.06.10 정비계획(안) 2차 보완
- § 2009.06.19 ~07.20 주민공람 (30일간)
- § 2009.07.08 주민설명회

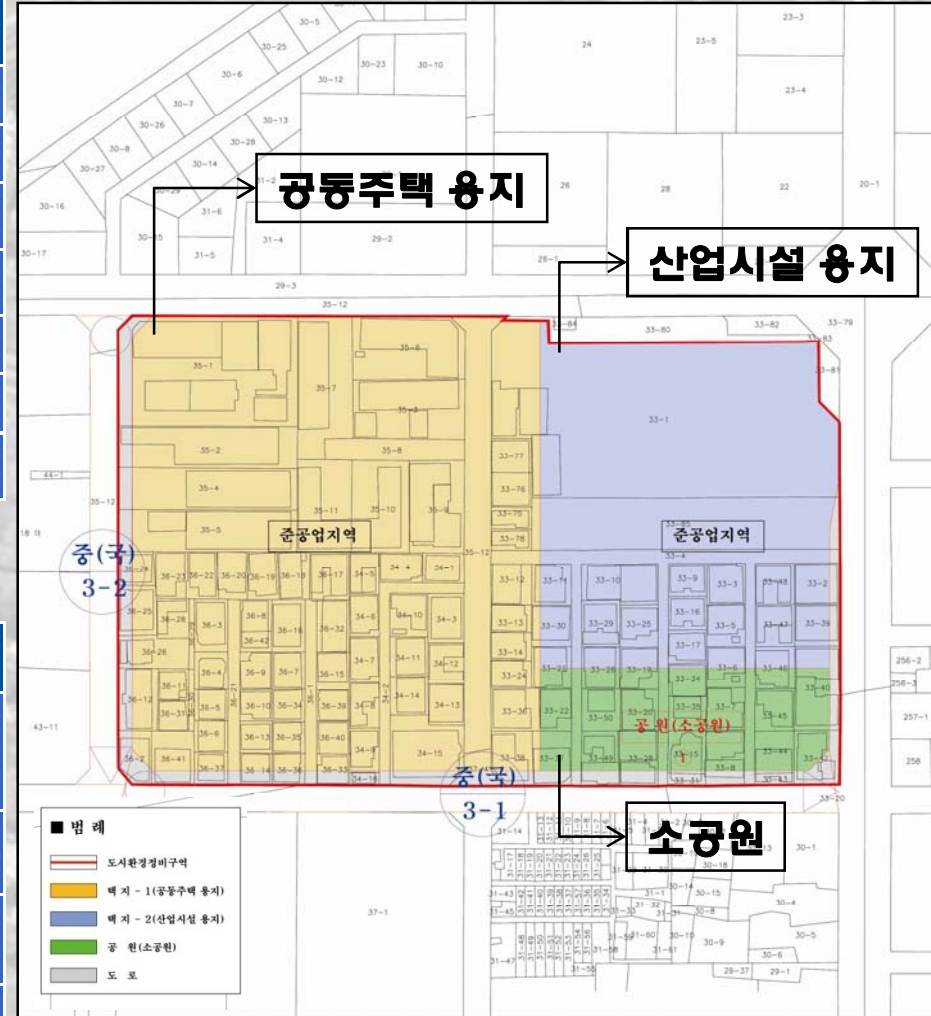
An aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. A river or canal flows through the city, curving from the top left towards the bottom left. A dark blue rectangular graphic element is positioned in the middle-left area, containing the Korean text '정비계획' (Planning/Preparation Plan).

정비계획

■ 토지이용계획

구분		면적 (m ²)	구성비 (%)	비고
총계		27,435.33	100.0	
정비 기반 시설	소 계	4,123.20	15.03	
	도 로	1,673.65	6.10	
	소 공 원	2,449.55	8.93	
택지	소 계	23,312.13	84.97	
	공동주택용지	15,411.00	56.17	
	산업시설용지	7,901.13	28.80	

■ 도시계획시설 결정도



■ 도시계획시설 설치 계획(정비기반시설)

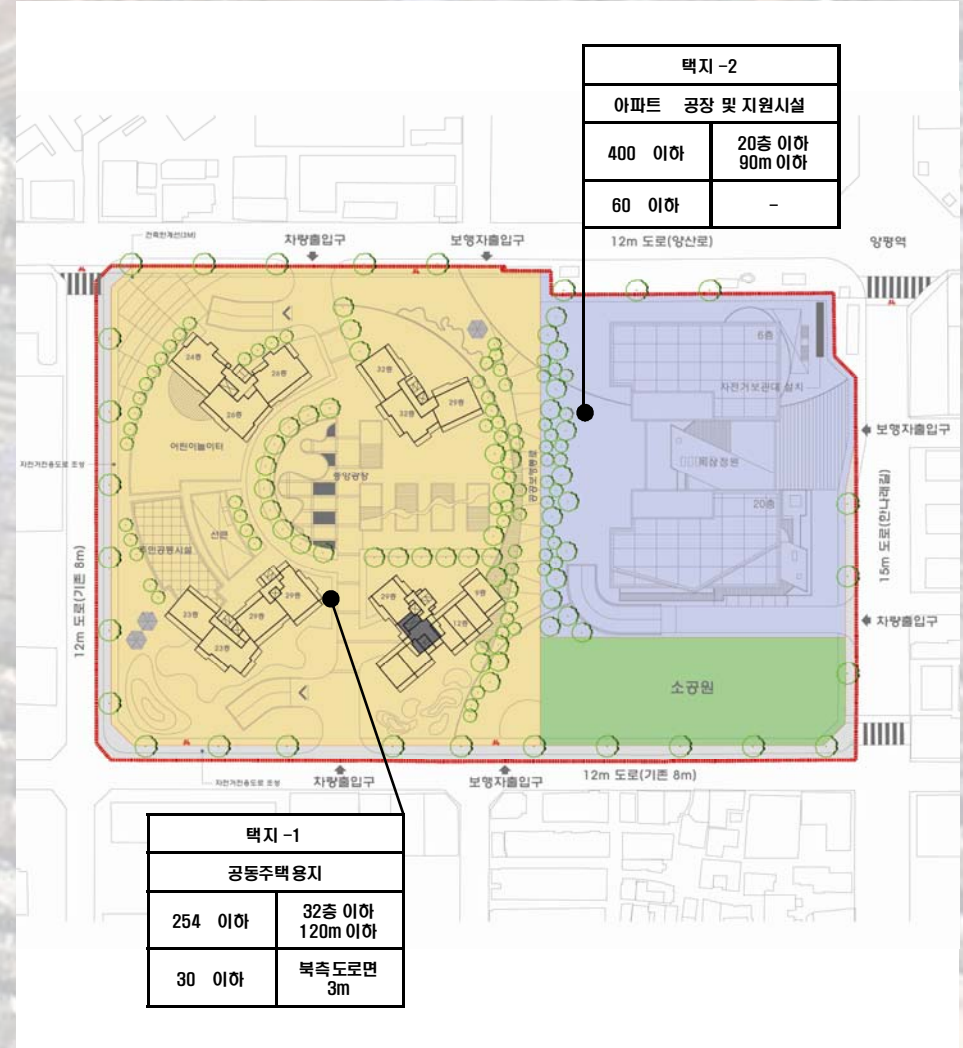
구	분	계획내용	비고	
도	로	• 연장 : 203m • 폭원 : 12m	4m확폭 (기존8m)	
		• 연장 : 136m • 폭원 : 12m	4m확폭 (기존8m)	
	소	로2-3	• 연장 : 136m • 폭원 : 8m	폐지
소	공	원	• 면적 : 2,449.55m ²	

II . 정비계획

■ 건축규모 계획

주용도	대지면적 (㎡)	건폐율	용적률	높이
공동주택	15,411.00 (66.11%)	30%이하	254%이하	120m이하
산업시설	7,901.13 (33.89%)	60%이하	400%이하	90m이하

■ 정비계획 결정도



■ 건축선 계획

구분	건축선 계획
공동주택용지	• 북측 도로변 획지선에서 3m
산업시설용지	• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함

■ 주택의 규모 및 건설 계획

구 분	전용면적(m ²)	舊 (평형)	세대수	세대비율(%)
입 대	38.27	16.74	27	7.38
	45.70	18.98	28	7.65
	56.70	25.64	8	2.18
	소계		63	17.21
조 합 원 일 반 분 양	59.98	25.64	42	11.48
	84.98	33.89	188	51.37
	117.15	43.59	73	19.94
	소계		303	82.97
합계			366	100.00

※ 일반분양: 156세대(51.48%)

An aerial photograph of a city grid with a river. A dark blue rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the Korean text '건축계획' (Architectural Planning).

건축계획

■ 공동주택

- § 대지면적 : 15,411.00㎡
- § 세대 수 : 366세대
- § 건물규모 : 지상 32층, 지하 2층
 - 용적률 : 253.97
 - 건폐율 : 20.15
- § 건물높이 : 93.6m
- § 부대 및 복리 시설
 - 관리 사무소 : 60.00㎡
 - 주민공동시설 : 770.0㎡
 - 경로당 : 100.0㎡
 - 보육시설 : 150.0㎡
 - 어린이놀이터 : 590.0㎡

■ 산업시설

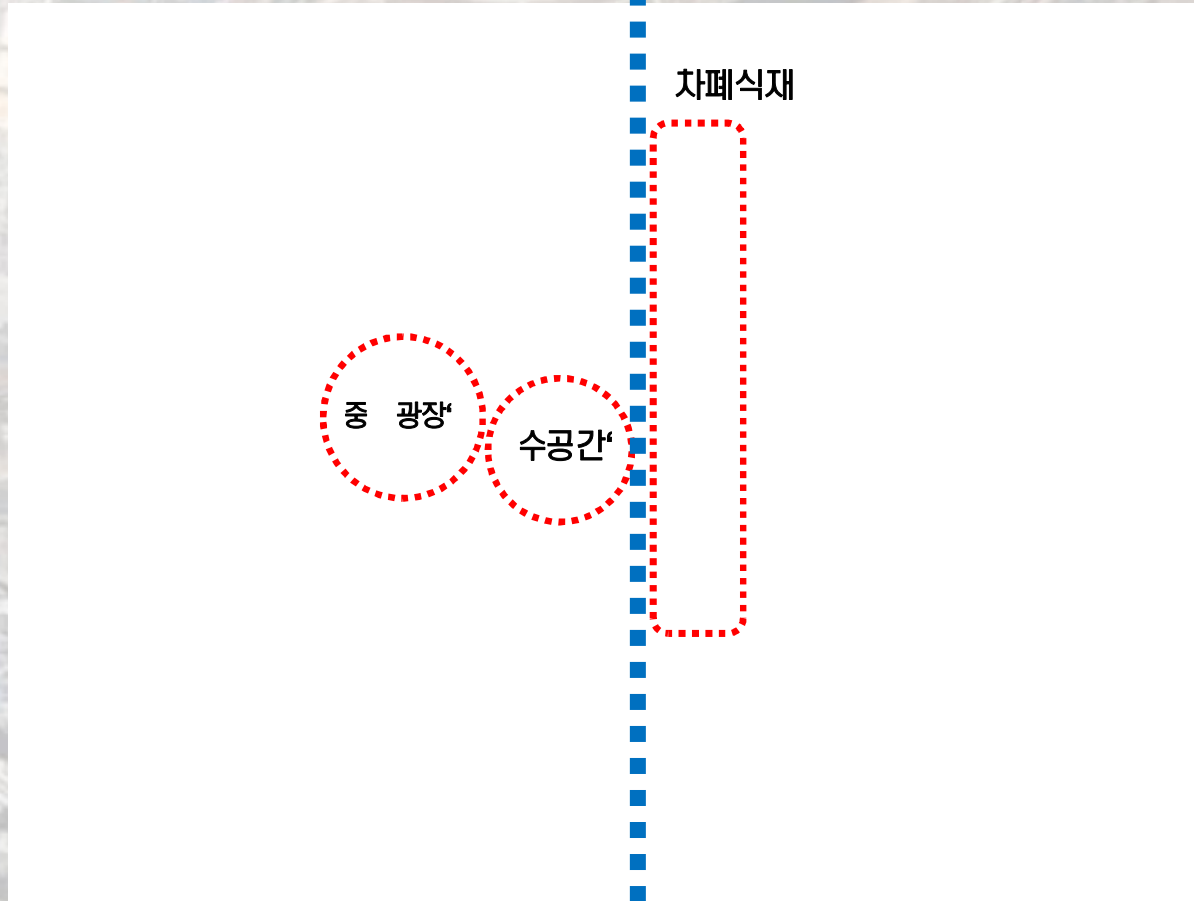
- § 대지면적 : 7,901.13㎡
- § 건물규모 : 지상 20층, 지하 3층
 - 용적률 : 399.08
 - 건폐율 : 56.36

■ 배치도

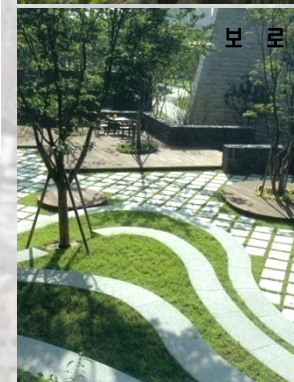


* 본 이미지는 주민의 이해를 돕기 위한 예시도 이므로 변경될 수 있음

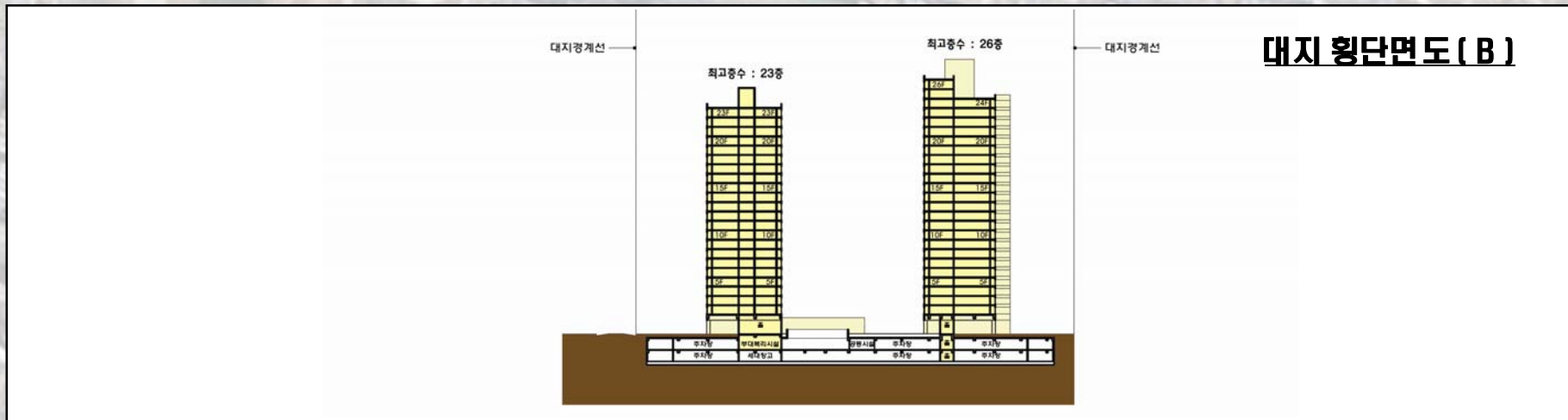
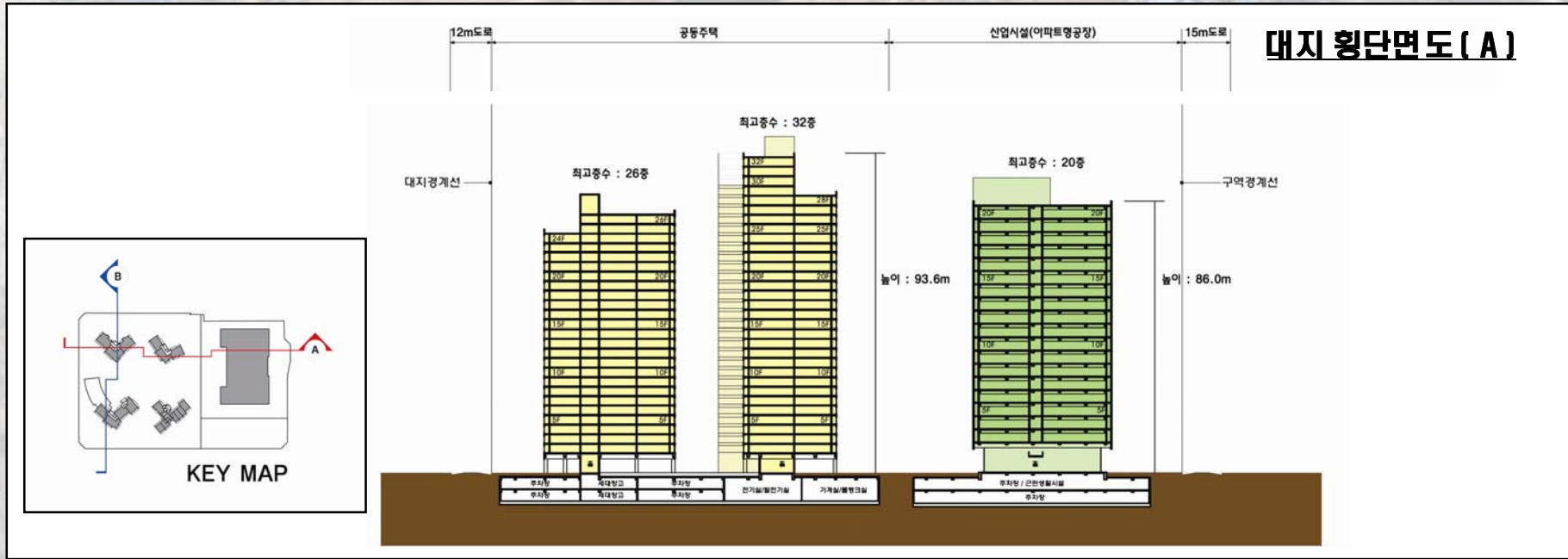
■ 조경 계획



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



■ 단면도




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

■ 조감도



* 본 이미지는 주민의 이해를 돕기 위한 예시도 이므로 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 image is slightly faded, and there is a dark blue rectangular overlay on the left side containing the title text.

도시 · 건축 공동위원회 자문 및 조치결과

IV. 도시 건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제13구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

자 문 사 항	조 치 사 항	반 영 여 부
<ul style="list-style-type: none"> 양평동 11~13구역 중간 동서간 연결 도로 유지 	<ul style="list-style-type: none"> 양평제11~13구역간 연결 도로 확보를 위하여 기존 8m도로의 폭원을 확폭(8m→12m) 	반 영



IV. 도시 건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제13구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

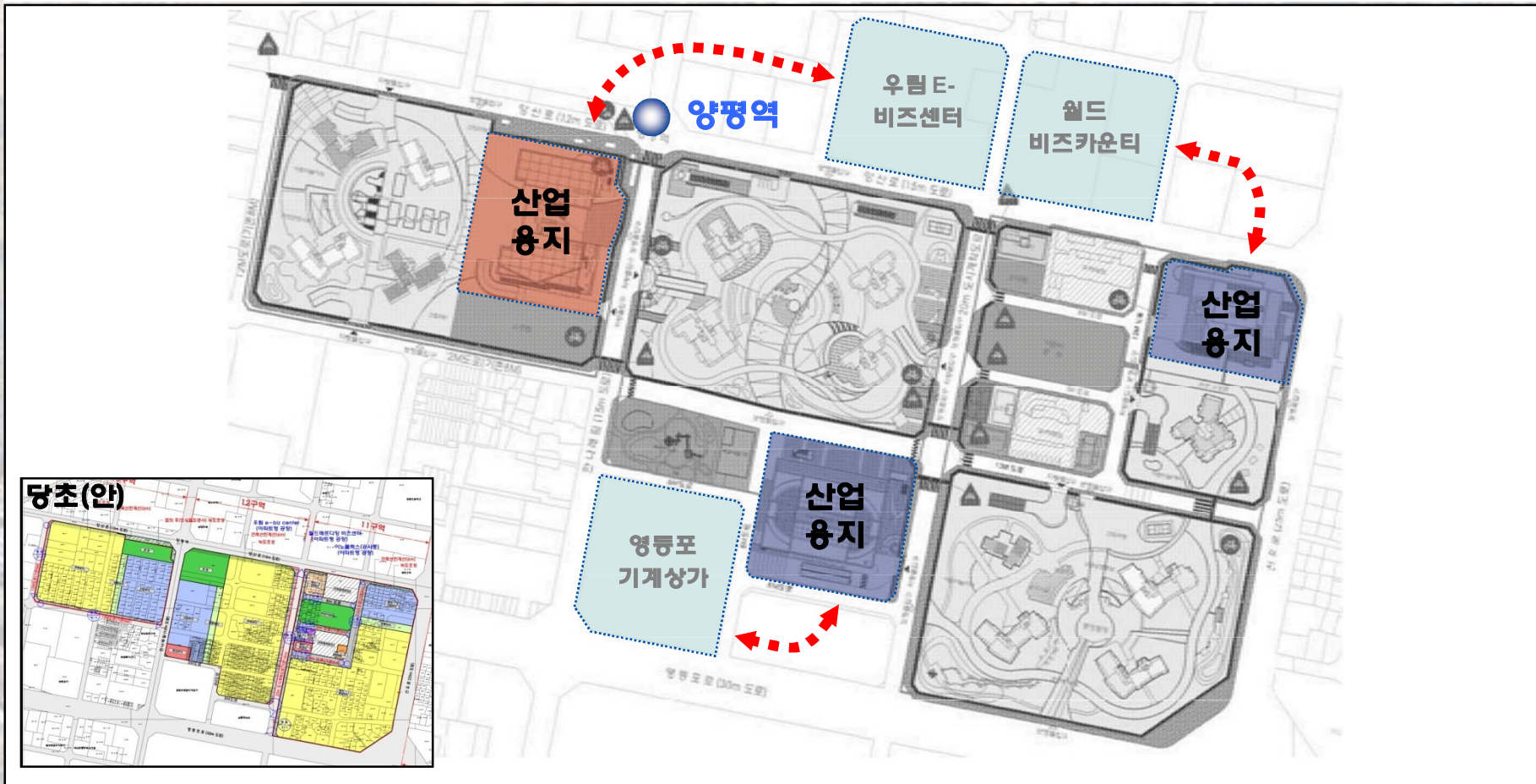
자 문 사 항	조 치 사 항	반 영 여 부
<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 활성화 위한 공원 위치변경 및 녹도 조성계획 제고 • 연도형 상가 설치 등 실질적인 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹도 삭제하고 공원은 구역남측 새로이 개설되는 연결도로변으로 이동 배치하고 자전거 도로 조성 • 양평역변으로 상가를 설치, 역세권의 상권 활성화 도모 	반 영



IV. 도시 건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제13구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

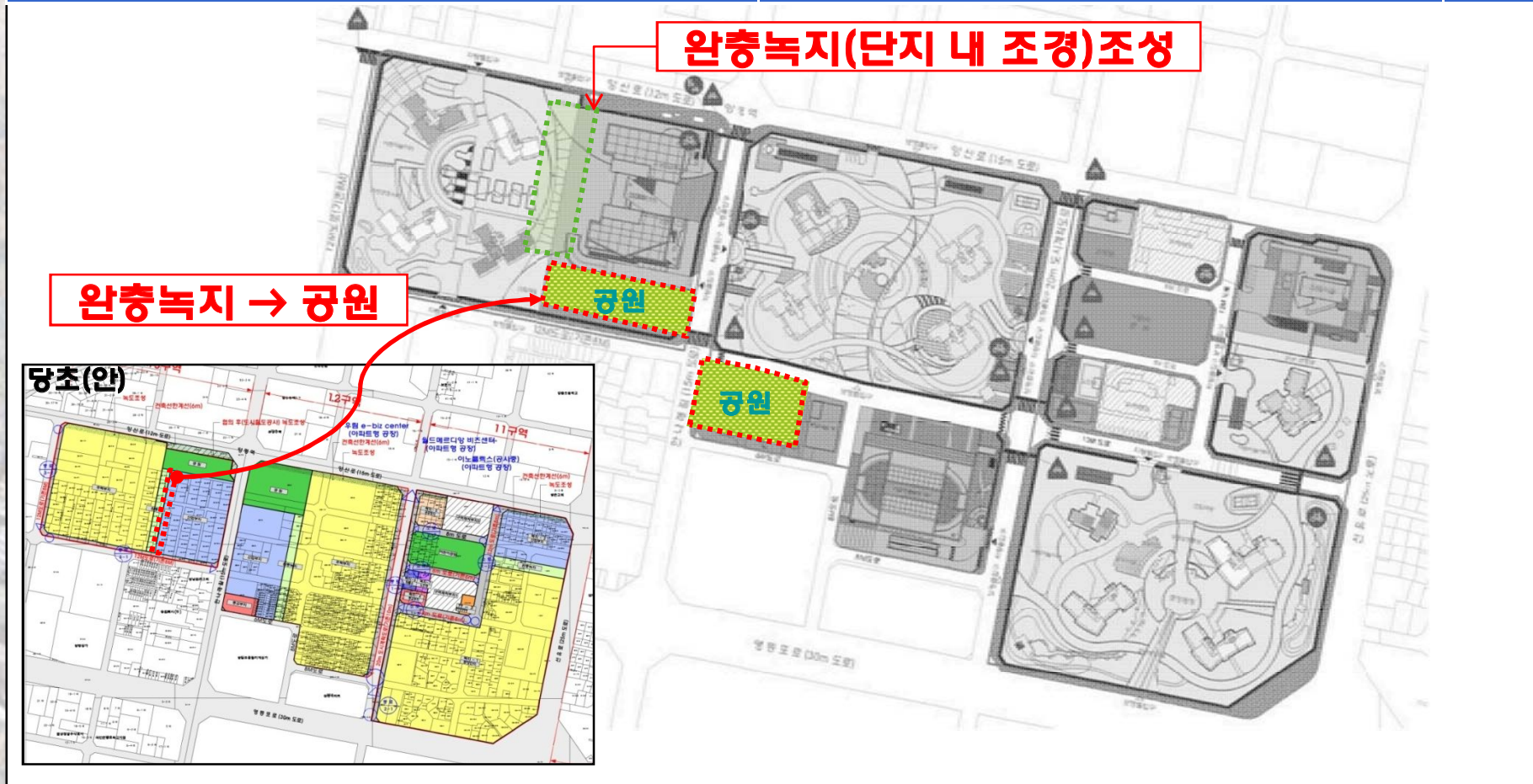
자 문 사 항	조 치 사 항	반 영 여 부
<ul style="list-style-type: none"> 산업용지는 외곽의 산업부지와 연계 	<ul style="list-style-type: none"> 양평역변 인근의 기존 산업용지와 연계될 수 있도록 배치함 	반 영



IV. 도시 건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제13구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

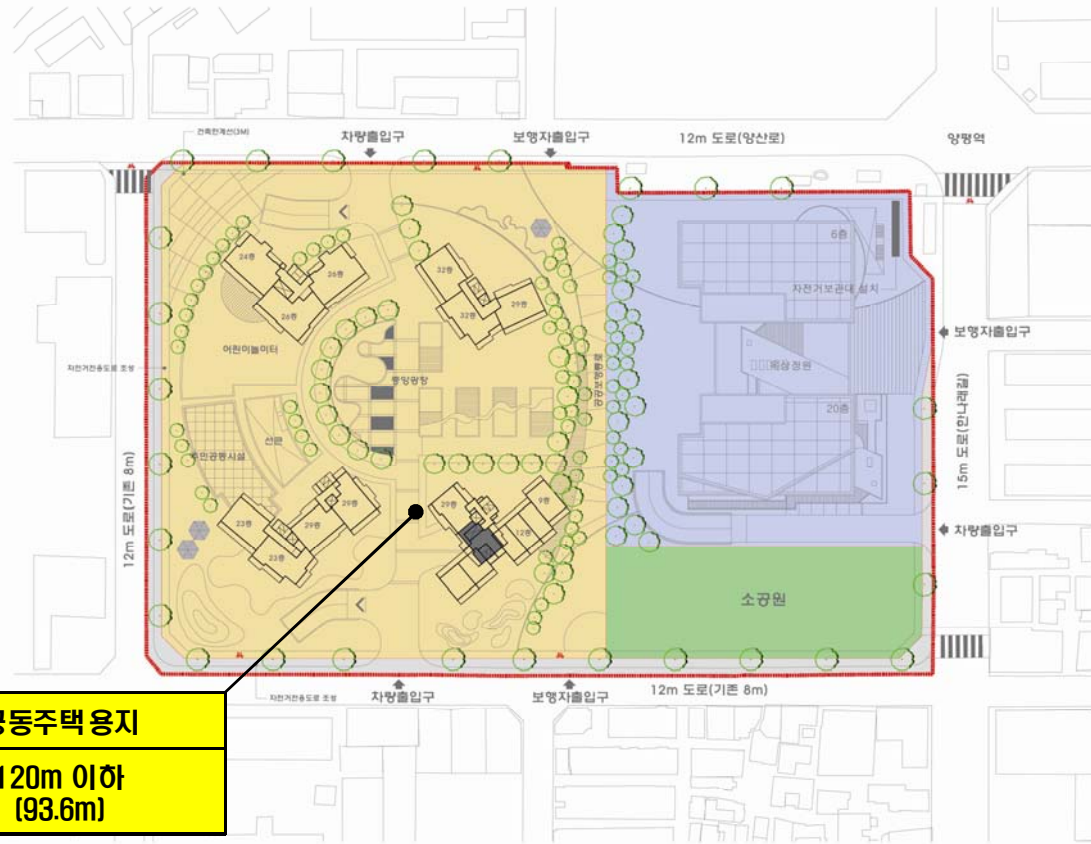
자 문 사 항	조 치 사 항	반 영 여 부
<ul style="list-style-type: none"> • 완충녹지는 폐지후 공원 등 정비기반 시설로 조성 • 산업시설과 주거용지의 완충지역은 단지내 녹지로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 완충녹지는 폐지하여 공원 조성 • 단지내 조경녹지로 완충기능 유지 	반 영



IV. 도시 건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제13구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

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

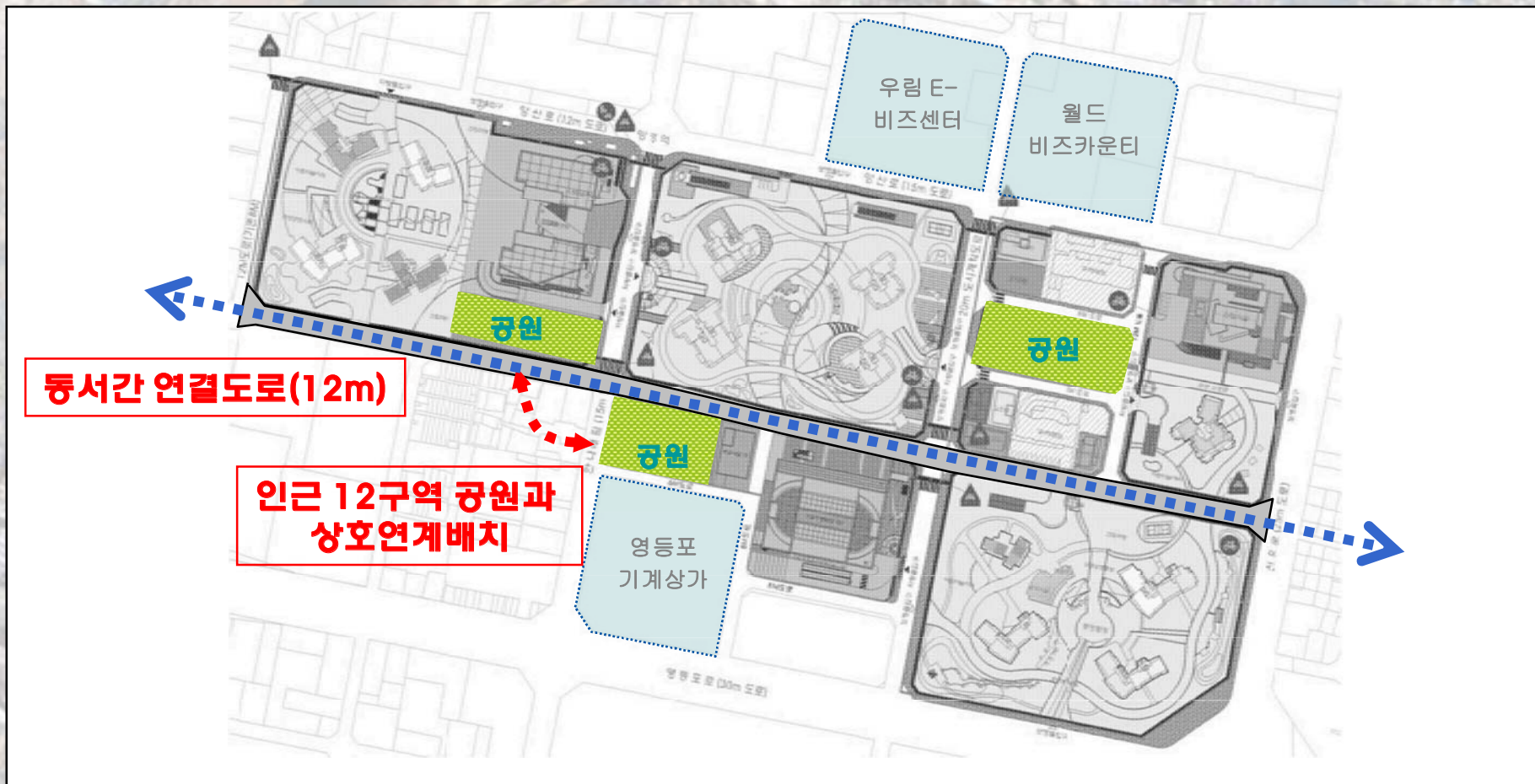


공동주택 용지
120m 이하
(93.6m)

IV. 도시·건축공동위원회 자문 및 조치결과

양평 제13구역 도시환경정비구역지정 및 정비계획

자문사	조치사	반여부
<ul style="list-style-type: none"> 동 11~13구역 정비기반시설이 연계 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 동서간 연결도로 12m를 계획하고 연결도로변에 공원 배치 인근 12구역의 공원과 상호 연계될 수 있도록 공원 배치 	반



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. A dark blue square graphic is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the river and buildings.

관계기관 협의 내용 및 조치결과

V. 관계기관 협의 내용 및 조치결과

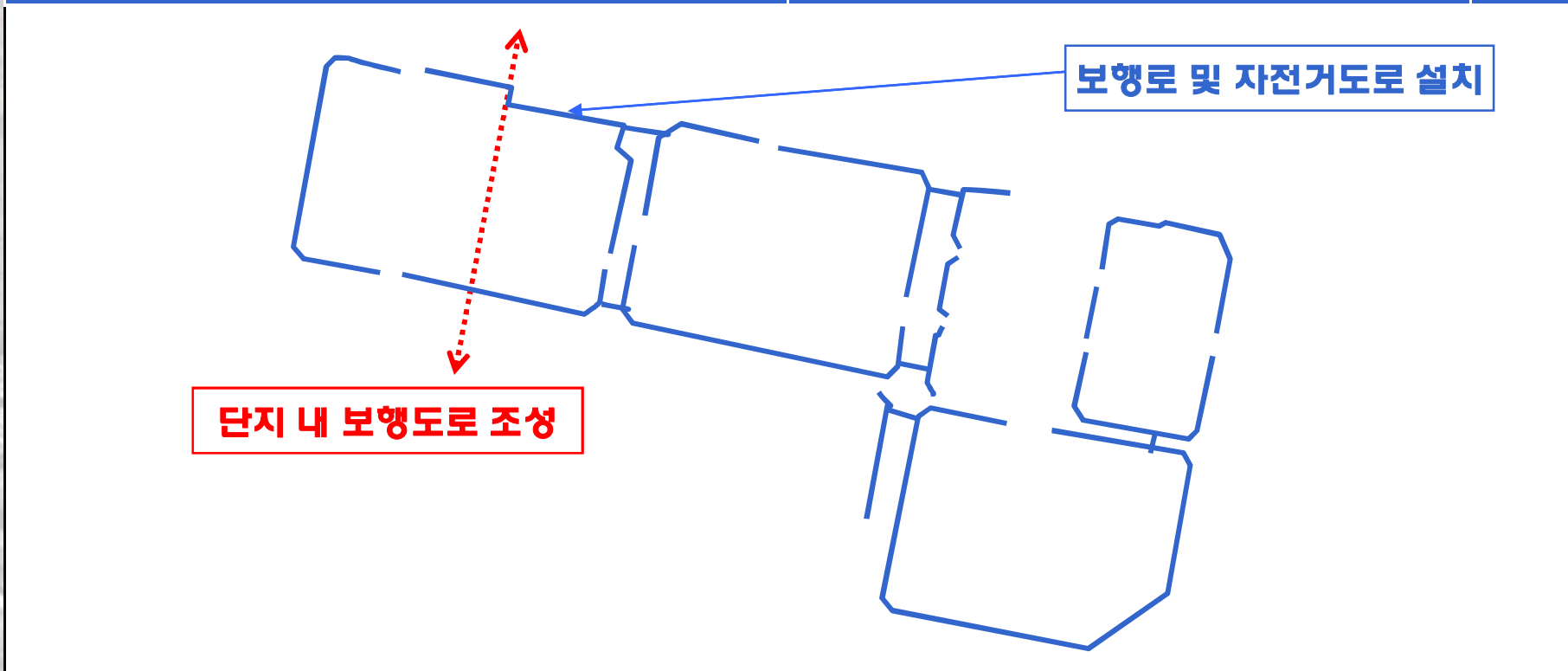
■ 서울시 도심 재정비1 담당관, 서울시 도시관리과

협의 내용	조치계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지는 공원 등 정비기반 시설로 조성 검토 산업시설과 주거용지의 완충 지역은 단지 내 녹지로 조성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지는 공원, 도로 등의 기반 시설로 추가 확보 산업시설과 주거용지 사이에 단지 내 조경으로 수림대 조성 	반영



■ 서울시 도심 재정비 1 담당관

협의내용	조치계획	반 여부
<ul style="list-style-type: none"> 기존가로망 계획을 고려하여 남북방 으로 공공보 통로 등 보 동선 고려 	<ul style="list-style-type: none"> 단지 남북방 으로 공공보 통로 설치 	반
<ul style="list-style-type: none"> 주변 구역과 연계하여 역까지 연결되는 네트워크 (시각이나 보) 고려 	<ul style="list-style-type: none"> 인근 11, 12구역과 연계하여 보 동선 및 자전거도로 설치 	반



V. 관계기관 협의 내용 및 조치결과

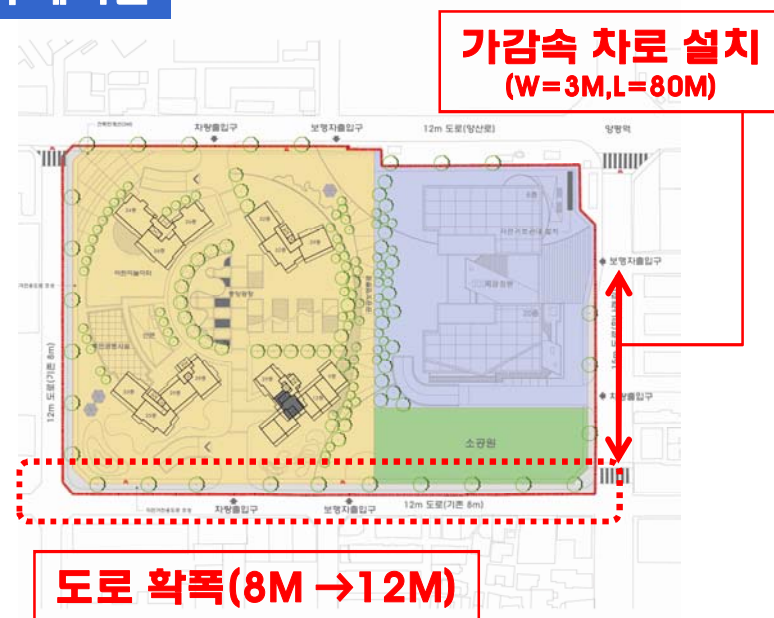
■ 서울시 도시계획 상임기획단, 영등포구 도로과

협의내용	조치계획	반영여부
<ul style="list-style-type: none"> 차량 진출입 구간에 가감속 차로 설치 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 가감속 차로 설치 남측 8m도로 확폭(8m→12m)을 통하여 원활한 교통흐름 유도 	반영

협의안



조치 계획안



V. 관계기관 협의 내용 및 조치결과

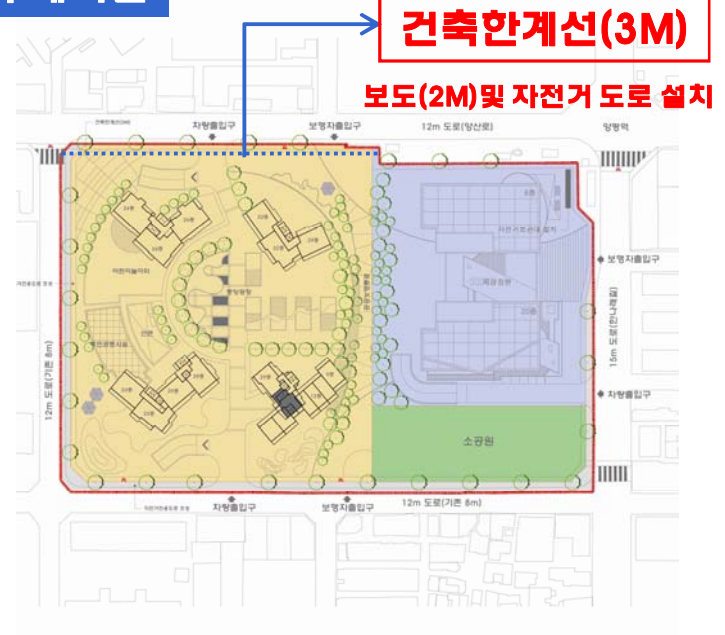
■ 영등포구 도로과

협의내용	조치계획	반영여부
<ul style="list-style-type: none"> • 기존보도 1.5m로 되어있는 북측 12m 도로구간의 보도폭은 2m로 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 보도(2m)로 설치 	반영

협의안



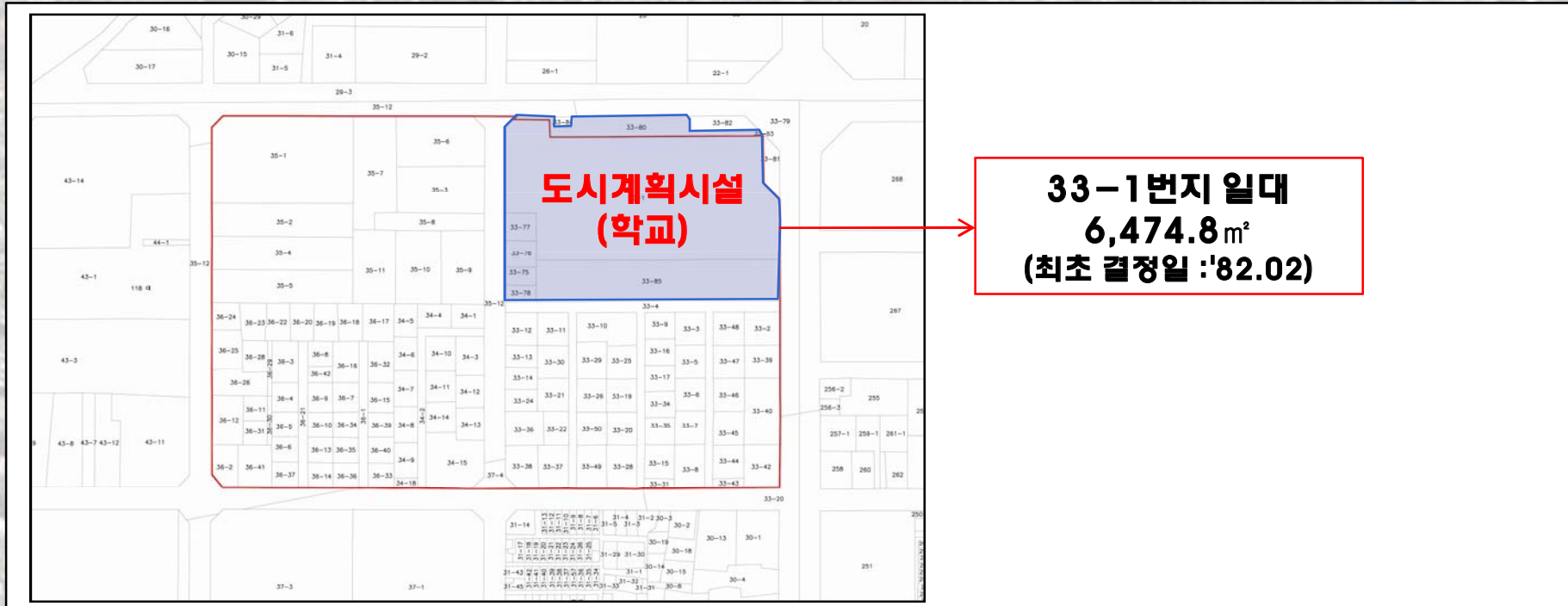
조치 계획안



V. 관계기관 협의 내용 및 조치결과

■ 남부교육청

협의내용	조치계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역의 급격한 학생수 증가로 인한 학교 설립 소요는 없을 것으로 판단됨. 	<ul style="list-style-type: none"> • 협의 결과에 따라 학교용지는 폐지하고 정비계획 수립 함 	반영
<ul style="list-style-type: none"> • 양평 33-1번지 일대 미개설 학교 용지의 계속적인 존치보다는 용도 폐지함이 바람직 하다고 판단됨 		



감사합니다.