

양평제11도시환경정비구역 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 영등포로13길 14(양평1동) 양평 제11도시환경정비구역 해제 결정안에 대해 같은법 제4조의3 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 정비구역 개요
 - 구역명 : 양평 제11도시환경정비구역
 - 위치 : 영등포구 영등포로13길 14일대(양평동1가 148-8번지)
 - 면적 : 46,727.6㎡ (토지등소유자 242명)

- 계획주택규모

- 용 적 율 : 230% 이하
- 건립세대 : 610세대(분양 506세대/임대 104세대)

○ 추진 경위

- 2004.06.25 : 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발 부문) 고시
- 2005.02.04 : 추진위원회 승인
- 2008.03.20 : 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(재개발→도시환경 부문) 고시
- 2008.07.11 : 추진위원회 변경 승인
- 2009.05.14 : 정비구역지정 고시
- 2009.09.18 : 조합설립인가
- 2010.02.11 : 정비구역지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시
- 2010.05.27 : 사업시행인가
- 2015.11.19 : 조합해산 신청서 접수
- 2015.12.04 : 조합장 의견청취
- 2015.12.10 : 조합설립인가 취소 고시
- 2015.12.24~2016.01.25 : 정비구역 해제를 위한 주민공람(33일간)

○ 정비구역 해제신청 요건 및 사유

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율

구분	구역별	계	해산신청	해산반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	양평11구역	242명	122명	120명
		100%	50.41%	49.59%

- 정비구역 해제 요건 및 사유

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

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2009-200호('09.05.14.)로 결정된 양

평 제11도시환경정비구역으로서 해당 토지등소유자로부터 조합해산 신청이 접수되어 2015년 12월 10일 조합설립인가가 취소됨에 따라 도시환경정비구역 해제를 결정하고자 하는 사항임.

- 아울러, 도시환경정비구역 정비계획으로 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: 양평 제11도시환경정비구역 해제 결정(안) 1부. 끝.

양평 제11도시환경정비구역 해제 검토서

□ 법적근거

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

□ 해제 개요

- 구역현황

위 치	면 적	용적률	건폐율	시행방식	건립세대	비 고
영등포로13길14일대 (양평동1가 148-8)	46,727.6㎡	230%	60%	도시환경 정비사업	610세대	

- 토지등소유자수 : 242명
- 조합 구성여부 : 해산
 - 조합설립 인가일 : 2009년 09월 18일 (승인시 동의율 : 79.25%, 191명/총241명)
 - 조합설립인가 취소일 : 2015년 12월 10일 (해산시 동의율 : 50.41%, 122명/총242명)

□ 해제 추진경위

- 2004.06.25 : 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발 부문) 고시
- 2005.02.04 : 추진위원회 승인
- 2008.03.20 : 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(재개발→도시환경 부문) 고시
- 2008.07.11 : 추진위원회 변경 승인
- 2009.05.14 : 양평 제11도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시
- 2009.09.18 : 조합설립인가
- 2010.02.11 : 정비구역지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시
- 2010.05.27 : 사업시행인가
- 2015.11.19 : 조합해산 신청(토지등소유자→구)
- 2015.12.10 : 조합설립인가 취소 고시
- 2015.12.24~2016.01.25 : 정비구역 해제를 위한 주민공람(33일간)

□ 정비구역 해제신청 요건

- 토지등소유자 조합 해산동의율 : 50.41%(총 242명중 122명 해산 동의)

구 분		계	해산 찬성	해산 반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	242명	122명	120명
	비 율	100%	50.41%	49.59%

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

□ 정비구역 해제 요청자 : 영등포구청장

□ 관할구청장 최종 검토의견

- 정비구역 해제

- 양평 제11도시환경정비구역내 토지등소유자 과반수 동의로 조합 해산을 신청하였으며, 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의2 제1항 제1호에 따라 2015. 12. 10. 양평 제11도시환경정비구역 조합설립인가 취소되어, 같은 법 제4조의3 제1항에 따라 서울시에 도시환경정비구역 해제 요청.

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

□ 정비구역 위치도



양평제11도시환경정비구역 해제 결정안에 대한 의견청취의 건

의안 번호	134
----------	-----

제출연월일 : 2016. 04.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제를 위하여 영등포구 영등포로13길 14(양평1동) 양평 제11도시환경정비구역 해제 결정안에 대해 같은법 제4조의3 제2항에 따라 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 정비구역 개요

- 구역명 : 양평 제11도시환경정비구역
- 위 치 : 영등포구 영등포로13길 14일대(양평동1가 148-8번지)
- 면 적 : 46,727.6m² (토지등소유자 242명)
- 계획주택규모
 - 용 적 율 : 230% 이하
 - 건립세대 : 610세대(분양 506세대/임대 104세대)

3. 추진경위

- 양평 제11도시환경정비구역
 - 2004.06.25 : 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발 부문) 고시
 - 2005.02.04 : 추진위원회 승인
 - 2008.03.20 : 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(재개발→도시환경 부문) 고시
 - 2008.07.11 : 추진위원회 변경 승인
 - 2009.05.14 : 정비구역지정 고시
 - 2009.09.18 : 조합설립인가
 - 2010.02.11 : 정비구역지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

- 2010.05.27 : 사업시행인가
- 2015.11.19 : 조합해산 신청서 접수
- 2015.12.04 : 조합장 의견청취
- 2015.12.10 : 조합설립인가 취소 고시
- 2015.12.24~2016.01.25 : 정비구역 해제를 위한 주민공람(33일간)

4. 정비구역 해제신청 요건 및 사유

- 토지등소유자 조합 해산동의율

구분	구역별	계	해산신청	해산반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	양평11구역	242명	122명	120명
		100%	50.41%	49.59%

- 정비구역 해제 요건 및 사유

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

5. 관련법규 검토

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3(정비구역등 해제) : 적합

6. 주민의견 청취

- 공람공고(양평11 도시환경정비구역)
 - 공 고 일 : 2015. 12. 24.
 - 공고기간 : 2015. 12. 24. ~ 2016. 01. 25.(33일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항 : 제출의견 없음

7. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2009-200호('09.05.14.)로 결정된 양평 제11도 시환경정비구역으로서 해당 토지등소유자로부터 조합해산 신청이 접수되어 2015년 12월 10일 조합설립인가가 취소됨에 따라 도시환경정비구역 해제를 결정하고자 하는 사항임.

- 아울러, 도시환경정비구역 정비계획으로 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 : 양평 제11도시환경정비구역 해제 결정(안) 1부.



양평 제11도시환경정비구역 해제 검토서

양평 제11도시환경정비구역 해제 검토서

□ 법적근거

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

□ 해제 개요

○ 구역현황

위 치	면 적	용적률	건폐율	시행방식	건립세대	비 고
영등포로13길14일대 (양평동1가 148-8)	46,727.6㎡	230%	60%	도시환경 정비사업	610세대	

- 토지등소유자수 : 242명
- 조합 구성여부 : 해산
 - 조합설립 인가일 : 2009년 09월 18일 (승인시 동의율 : 79.25%, 191명/총241명)
 - 조합설립인가 취소일 : 2015년 12월 10일 (해산시 동의율 : 50.41%, 122명/총242명)

□ 해제 추진경위

- 2004.06.25 : 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발 부문) 고시
- 2005.02.04 : 추진위원회 승인
- 2008.03.20 : 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(재개발→도시환경 부문) 고시
- 2008.07.11 : 추진위원회 변경 승인
- 2009.05.14 : 양평 제11도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시
- 2009.09.18 : 조합설립인가
- 2010.02.11 : 정비구역지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시
- 2010.05.27 : 사업시행인가
- 2015.11.19 : 조합해산 신청(토지등소유자→구)
- 2015.12.10 : 조합설립인가 취소 고시
- 2015.12.24~2016.01.25 : 정비구역 해제를 위한 주민공람(33일간)

정비구역 해제신청 요건

○ 토지등소유자 조합 해산동의율 : 50.41%(총 242명중 122명 해산 동의)

구 분		계	해산 찬성	해산 반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	242명	122명	120명
	비 율	100%	50.41%	49.59%

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

정비구역 해제 요청자 : 영등포구청장

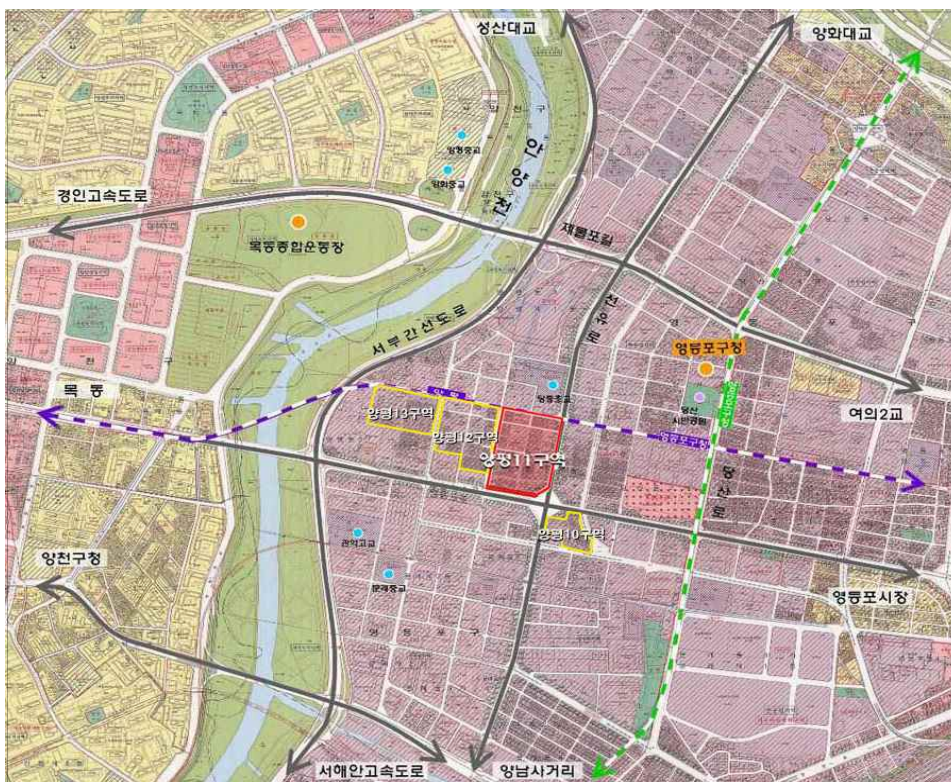
관할구청장 최종 검토의견

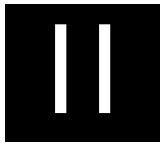
○ 정비구역 해제

- 양평 제11도시환경정비구역내 토지등소유자 과반수 동의로 조합 해산을 신청 하였으며, 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의2 제1항 제1호에 따라 2015. 12. 10. 양평 제11도시환경정비구역 조합설립인가 취소되어, 같은 법 제4조의3 제1항에 따라 서울시에 도시환경정비구역 해제 요청.

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

정비구역 위치도





정비계획 해제 결정 조서

정비계획 결정(해제) 조서

정비구역 - 해 제

위 치	면 적	용적률	건폐율	시행방식	건립세대	비 고
영등포로13길14일대 (양평동1가 148-8)	46,727.6㎡	230%	60%	도시환경 정비사업	610세대	

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진단 계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	11	양평동1가	148-8	4.67	230	-	60	1	도시환경 정비사업	철거	
폐지	해 제										

용도지역계획 - 변경 없음

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	

토지이용계획 - 해 제

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비율 (%)	비 고	
계 획 구 역 면 적		46,727.6	100.00	정비구역 해제에 따른 토지이용계획 폐지	
정비기반 시 설	소 계	10,878.3	23.28		
	도 로	7,072.4	15.14		
	녹지 및 공원	공원-1	3,216.0		6.88
		공원-2	589.9		1.26
획 지	소 계	35,849.3	76.72		
	택지 - 1	22,774.5	48.74		
	택지 - 2	6,061.5	12.97		
	택지 - 3	4,911.0	10.51		
	택지 - 4	337.2	0.72		
	택지 - 5	508.4	1.09		
	택지 - 6	334.8	0.72		
	택지 - 7	333.8	0.71		
	택지 - 8	588.1	1.26		

□ 도시계획시설 설치계획

가. 도로 변경 결정

결정 구분	규 모					기능	사용 형태	위 치		최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	길이(m)	폭원(m)			기 점	종 점		
기정	대로	2	143	3,100	30	간선 도로	일반 도로	영등포동2가 147	양평동2가 490		구역내 버스베이 설치
변경	대로	2	143	3,100 (187)	30	간선 도로	일반 도로	영등포동2가 147	양평동2가 490		버스베이 폐지
기정	중로	1	1	236	20	집산 도로	일반 도로	222-5 번지	205 번지		
	중로	2	2	42	15			245-1 번지	245-2 번지		
변경	소로	1	1	278	10	집산 도로	일반 도로	222-5 번지	190 번지		도로폭 환원 (20,15→10m)
기정	중로	2	1	186	15	집산 도로	일반 도로	116-1 번지	222-5 번지		
변경	중로	2	1	186	15	집산 도로	일반 도로	116-1 번지	222-5 번지		구역내 완화 차로 폐지
기정	중로	3	1	185	12	국지 도로	일반 도로	210-4 번지	118 번지		
변경	소로	2	8	185	8	국지 도로	일반 도로	210-4 번지	118 번지		도로폭 환원 (12→8m)
기정	소로	1	10	134	12	국지 도로	일반 도로	270 번지	216-2 번지		
변경	소로	2	10	278	8	국지 도로	일반 도로	270 번지	164-4 번지		도로폭 및 연장 환원 (12→8m)
기정	소로	2	7	85	8	국지 도로	일반 도로	219-5 번지	218 번지		
변경	소로	2	7	186	8	국지 도로	일반 도로	219-5 번지	116-48번지		도로연장 환원
기정	소로	3	3	85	8	국지 도로	일반 도로	217-5 번지	269 번지		
변경	소로	3	3	85	6	국지 도로	일반 도로	217-5 번지	269 번지		도로폭 환원 (8→6m)
폐지	소로	2	9	186	8	국지 도로	일반 도로	190번지	164-1번지		
변경	소로	2	9	186	8	국지 도로	일반 도로	190번지	164-1번지		정비구역 해제에 따른 도로환원
폐지	소로	3	4	90	6	국지 도로	일반 도로	205번지	193-1번지		
변경	소로	3	4	90	6	국지 도로	일반 도로	205번지	193-1번지		정비구역 해제에 따른 도로환원
폐지	소로	3	5	86	6	국지 도로	일반 도로	120-3번지	120-32번지		
변경	소로	3	5	86	6	국지 도로	일반 도로	120-3번지	120-32번지		정비구역 해제에 따른 도로환원

나. 공원 변경 결정

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경 후	
기 정	공원-1	어린이공원	218번지 일대	3,3216.0	-	-	
변 경	공원	어린이공원	205번지 일대	3,216.0	감)1,748.6	1,467.4	정비구역해제에 따른 공원 면적 및 위치 환원
기 정	공원-2	소공원	222-12번지일대	589.90	-	-	
변 경	해 제						

□ 건축시설계획 - 해 제

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비 개량 계획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기 정	양평 제11 도시환경정비구역	46,727.6	영등포로13길14일대 (양평동1가 148-8)	250	-	-	250	-	
변 경	해 제								

(2) 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 토지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	양평제11 도시환경 정비구역	46,727.60	택지-1	22,774.5	143일대	82,200	공동주택	30 이하	230 이하	120m 이하
			택지-2	6,061.5	118일대	22,200				
			택지-3	4,911.0	116-1일대	30,700	산업시설	60 이하	400 이하	50m 이하
			택지-4	337.2	216-2번지	1,500	노유자시설 (어린이집)	60 이하	400 이하	25m 이하
			택지-5	508.4	217-17일대	2,400	종교시설	60 이하	400 이하	32m 이하
			택지-6	334.8	217-1일대	1,500	노유자시설 (경로당)	60 이하	400 이하	25m 이하
			택지-7	333.8	217-4일대	1,500	업무시설 (파출소)	60 이하	400 이하	25m 이하
			택지-8	588.1	222-10일대	2,700	업무시설 (자치센터)	60 이하	400 이하	30m 이하
			계		35,849.3	-	144,700	-	-	-
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 - 공동주택 5개동 및 부대복리시설 / 지하2층, 지상27~38층 ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합 및 일반분양 (총506세대, 82.95%) <ul style="list-style-type: none"> - 전용 85㎡ 초과 : 114세대, 18.69% (114.24㎡ 56세대, 101.91㎡ 58세대) - 전용 85㎡ 이하 : 392세대, 64.26% (84.98㎡ 99세대, 84.99㎡ 99세대, 84.99 68세대, 84.97㎡ 68세대, 84.81㎡ 29세대, 84.95㎡ 29세대) ▶ 임대 (총104세대, 17.05%) (55.71㎡ 11세대, 43.30㎡ 26세대, 47.59㎡ 15세대, 41.19㎡ 2세대, 32.35㎡ 50세대) 							
	건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 6m 건축한계선 : 30m(영등포로), 25m(선유로)도로 - 3m 건축한계선 : 15m(양산로), 12m, 20m도로 - 기타 건축법, 주택법등 관련 법규에 의함. 							
변경	해 제									



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

결정구분	구 모					기능	사용형태	위 치		최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	길이(m)	폭원(m)			기 점	종 점		
기정	대로	2	143	3,100	30	간선도로	일반도로	영등포동2가 147	양평동2가 490		구역내 버스베이 설치
환원	대로	2	143	3,100 (187)	30	간선도로	일반도로	영등포동2가 147	양평동2가 490		버스베이 폐지
기정	중로	1	1	236	20	집사도로	일반도로	222-5 번지	205 번지		
	중로	2	2	42	15			245-1 번지	245-2 번지		
환원	소로	1	1	278	10	집사도로	일반도로	222-5 번지	190 번지		도로폭 환원 (20,15→10m)
기정	중로	2	1	186	15	집사도로	일반도로	116-1 번지	222-5 번지		
환원	중로	2	1	186	15	집사도로	일반도로	116-1 번지	222-5 번지		구역내 완화 차로 폐지
기정	중로	3	1	185	12	국지도로	일반도로	210-4 번지	118 번지		
환원	소로	2	8	185	8	국지도로	일반도로	210-4 번지	118 번지		도로폭 환원 (12→8m)
기정	소로	1	10	134	12	국지도로	일반도로	270 번지	216-2 번지		
환원	소로	2	10	278	8	국지도로	일반도로	270 번지	164-4 번지		도로폭 및 연장 환원 (12→8m)
기정	소로	2	7	85	8	국지도로	일반도로	219-5 번지	218 번지		
환원	소로	2	7	186	8	국지도로	일반도로	219-5 번지	116-48번지		도로연장 환원
기정	소로	3	3	85	8	국지도로	일반도로	217-5 번지	269 번지		
환원	소로	3	3	85	6	국지도로	일반도로	217-5 번지	269 번지		도로폭 환원 (8→6m)
폐지	소로	2	9	186	8	국지도로	일반도로	190번지	164-1번지		
환원	소로	2	9	186	8	국지도로	일반도로	190번지	164-1번지		정비구역 해제에 따른 도로환원
폐지	소로	3	4	90	6	국지도로	일반도로	205번지	193-1번지		
환원	소로	3	4	90	6	국지도로	일반도로	205번지	193-1번지		정비구역 해제에 따른 도로환원
폐지	소로	3	5	86	6	국지도로	일반도로	120-3번지	120-32번지		
환원	소로	3	5	86	6	국지도로	일반도로	120-3번지	120-32번지		정비구역 해제에 따른 도로환원

나. 공원 변경 결정

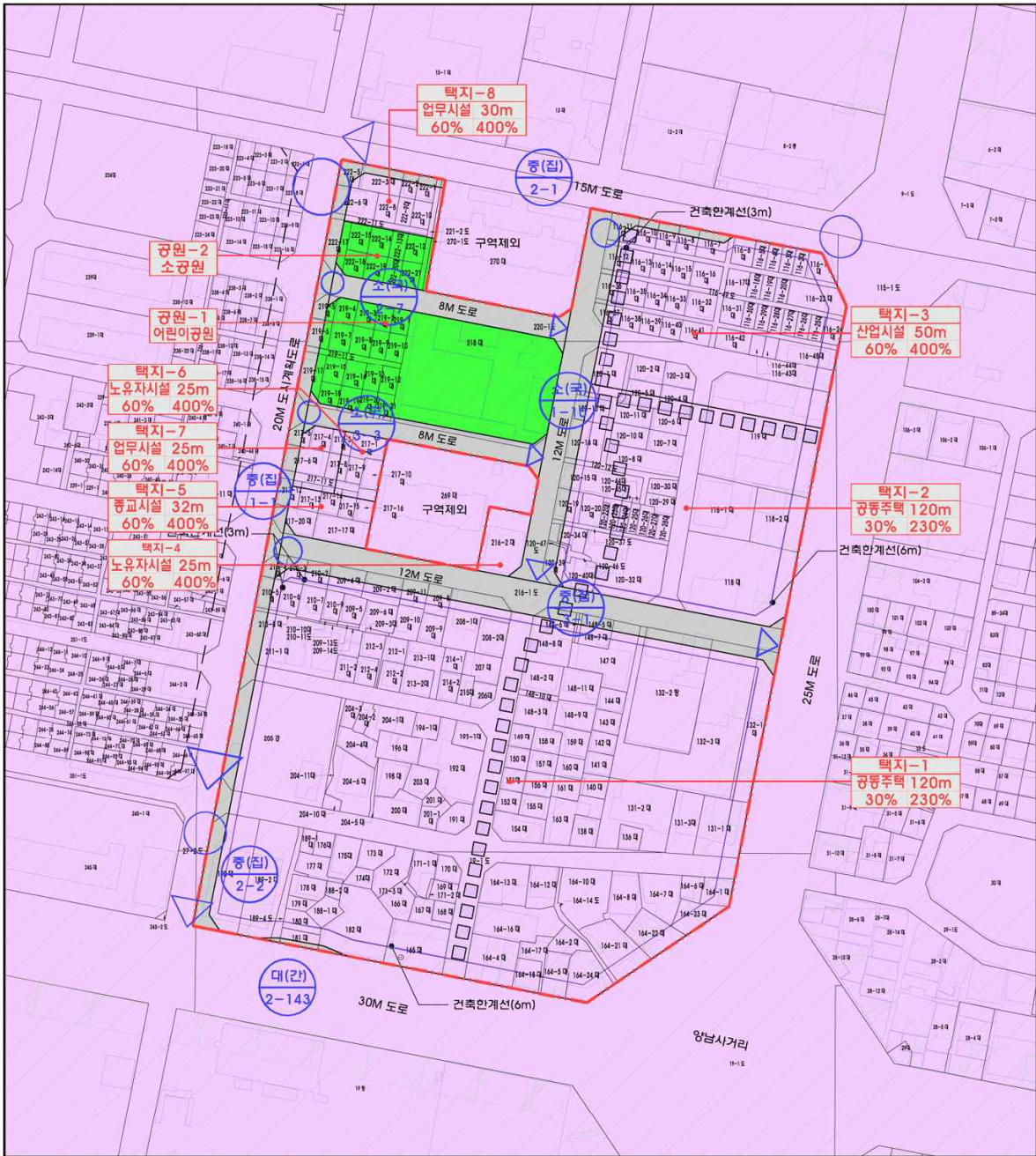
결정구분	시설의 종류		위치	면적 (㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경 후	
기정	공원-1	어린이공원	218번지 일대	3,3216.0	-	-	
환원	공원	어린이공원	205번지 일대	3,216.0	감)1,748.6	1,467.4	정비구역해제에 따른 공원 면적 및 위치 환원
기정	공원-2	소공원	222-12번지일대	589.90	-	-	
환원	해 제						

IV

도시관리계획 환원 결정도

□ 지형도면 및 도시관리계획 결정도

가. 기정 결정도



**양평 제11구역
도시환경정비사업**

지형도면 및 정비계획결정도

[기 정]

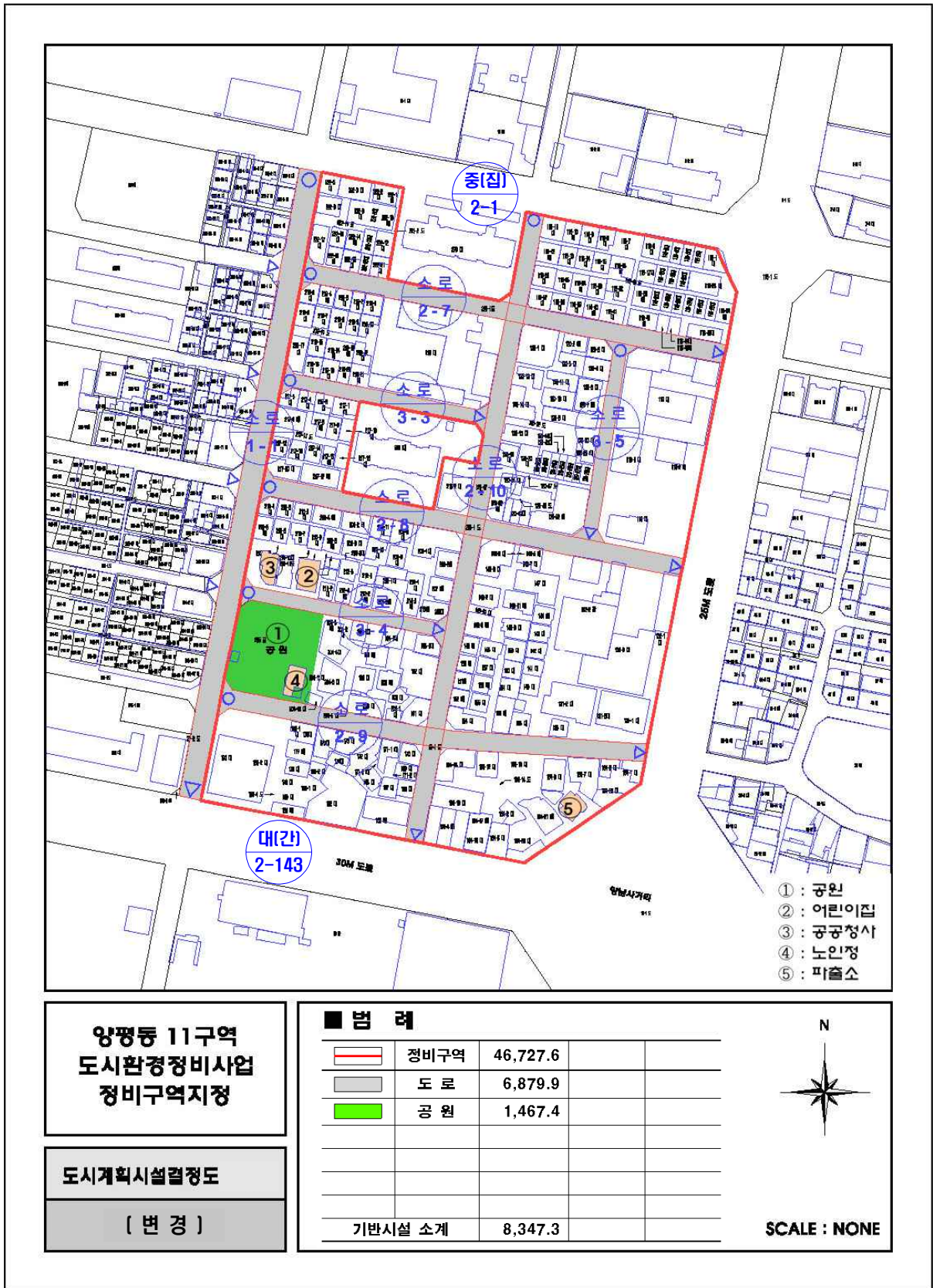
범례	
	정비구역
	도시계획도로
	획지 계획선
	건축한계선
	공공보행도로
	도로
	공원
	준공업지역
	일반미관지구

명칭	
용도	높이(미아)
면적률(미아)	용적률(미아)

N

SCALE : NONE

나. 변경 결정도(한원)



**양평동 11구역
도시환경정비사업
정비구역지정**

도시계획시설결정도
[변경]

범례	
	정비구역 46,727.6
	도로 6,879.9
	공원 1,467.4
기반시설 소계	8,347.3



SCALE : NONE