

# 양평제13구역 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2009. 8. 7.

사회건설위원회

## 1. 審 査 經 過

- 가. 제출일자 : 2009년 7월 24일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2009년 8월 7일
- 라. 상정일자 : 제147회 임시회 제1차 위원회(2009년 8월 7일) 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 양평동2가 33-20번지일대 양평13구역 도시환경정비사업의 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

### 나. 기본계획 반영현황

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

구역 번호	위 치	면적 (㎡)	용적률	평 준 수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	비고
양평동 13	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	28,000	주거공간-230% 산업공간-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	60%	1	도시환경 정비사업	

### ○ 추진현황

- '08.03.20 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 결정고시  
(주택재개발정비사업 → 도시환경정비사업)
- '08.08.29 : 도시환경정비사업 조합설립추진위원회로 변경 승인
- '08.10.29 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문 (정비기반시설)
- '08.12.22 : 도시환경정비사업 구역지정 주민제안 (추진위 → 영등포구)
- '09.02.23 : 정비계획(안) 유관기관(부서) 1차 협의
- '09.04.06 : 정비계획(안) 1차 보완
- '09.04.15 : 정비계획(안) 유관기관(부서) 2차 협의
- '09.06.10 : 정비계획(안) 2차 보완
- '09.06.19~07.20 : 정비구역지정(안) 주민공람
- '09.07.08 : 주민설명회 개최

### 다. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로, 학교 등

### 라. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 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, 주택접도율, 과소필지등 관련 규정을 검토 한 바 도시환경 정비구역 지정 요건을 충족함.

	대상기준	구역현황	적합 여부
정비 구역 요건	구역면적 10,000 m <sup>2</sup> 이상	구역면적 : 27,435.33 m <sup>2</sup>	적 합
	대상구역안 건축물 60호 / ha 이상	호수밀도 : 63.17호 / ha	적 합
	주택접도율 50% 이하	주택접도율 : 50.00%	적 합
	과소필지 50% 이상	과소필지 : 98/118 = 83.05%	적 합
	건축물의 노후불량비율 : 92.98 %	노후, 불량건축물 60% 이상	적 합

붙임 1) 사업총괄

2) 정비구역지정(계획)안

4. 審査結課 : 의견 없음

# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평13구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포구 양평동2가 33-20번지일대	28,000	감)564.67	27,435.33	-

## 2. 정비구역 지정의 필요성

- 양평동2가 33-20번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물(노후불량률 92.98%)로 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	양평동13	양평동2가33-20번지일대	28,000	주거-230%+α 산업-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	1	도시환경정비사업
변경	변경없음		27,435.33	변경없음			

→ 변경결정사유 : 양평동2가 33-8번지 외4필지는 현재 도시계획시설(철도)로서 지하철5호선(양평역)구조물인 엘리베이터, 에스컬레이터, 환기구등이 위치함에 따라 33-8번지 외4필지는 구역에서 제척하고 기본계획 면적보다 564.67㎡ 감소된 면적으로 변경 신청함

2.

**정비구역지정(계획)안**

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	28,000	감)564.67	27,435.33	100%	
준공업지역	28,000	감)564.67	27,435.33	100%	

→ 변경사항 없음

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증·감	변 경	
신규	양평동2가 33-2번지 일대	28,000	감)564.67	27,435.33	

나. 구역 일반현황 총괄표

도 시 관 리 계 획 사 항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타			
					종 류	규 모	종류	규모		
	준공업지역		일반미관지구		도로	1,079.53				
					학교	6,047.20				
도 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고		
				소 계	서울시	영등포구	재경부			
	면적(㎡)	27,435.33	24,033.50	3,401.83	96.78	1,972.85	1,332.20			
	필지수	118	114	4	1	2	1			
건 축 물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용		
	동 수	114	114	-	80	80	-	34	34	-
	호 수	122	122	-	86	86	-	36	36	-
거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권 리 자			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토 지 소유자	건 축 물 소유자	토 지 · 건 축 물 소유자
	389	53	336	843	147	696	147	3	1	143

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도로

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	소로	2	1	8	국지 도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	일반 도로	폭원 4m 확폭
변경	중로	3	1	12	국지 도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	일반 도로	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	일반 도로	폭원 4m 확폭
변경	중로	3	2	12	국지 도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	일반 도로	
폐지	소로	2	3	8	국지 도로	136	35-6번지 일대	34-15번지 일대	일반 도로	-

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	구 성 비(%)	비 고
합 계		27,435.33	100.00	-
정 비 기 반 시 설	소 계	4,123.20	15.03	-
	도 로	1,673.65	6.10	-
	공 원	2,449.55	8.93	소공원 1개소
택 지	소 계	23,312.13	84.97	-
	택지 - 1	15,411.00	56.17	공동주택 용지
	택지 - 2	7,901.13	28.80	산업 용지

3) 공원 계획

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
신 설	공 원	소공원	양평동2가 33-1번지 일대	-	증)2,449.55	2,449.55	-

#### 4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

##### ○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		개	준치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	양평제13 도시환경 정비구역	27,435.33	택지-1	15,411.00	양평동2가 33-20번지 일대	114	-	-	114	-	
			택지-2	7,901.13							

##### ○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	연면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 층수(층)																																					
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																																											
신규	양평제13 도시환경 정비구역	27,435.33	택지-1	15,411.00	35-11번지 일대	공동주택	63,935.3	30% 이하	254% 이하	120m이하																																					
			택지-2	7,901.13	33-9번지 일대	산업시설	49,231.9	60% 이하	400% 이하	90m이하																																					
<p>○ 건립규모</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 5개동 및 부대복리시설 / 지하2층, 지상12~32층</li> <li>- 산업시설 1개동 지하3층 지상20층</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>세대수</th> <th>세대비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">임대</td> <td>38.27</td> <td>27</td> <td>7.38</td> <td rowspan="10">전용85m<sup>2</sup>이하 : 80.06% 전용85m<sup>2</sup>초과 : 19.94%</td> </tr> <tr> <td>45.70</td> <td>28</td> <td>7.65</td> </tr> <tr> <td>56.70</td> <td>8</td> <td>2.18</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>63</td> <td>17.21</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">조합 및 일반분양</td> <td>59.98</td> <td>42</td> <td>11.48</td> </tr> <tr> <td>84.98</td> <td>188</td> <td>51.37</td> </tr> <tr> <td>117.15</td> <td>73</td> <td>19.94</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>303</td> <td>82.79</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>366</td> <td>100</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											구분	전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수	세대비율(%)	비고	임대	38.27	27	7.38	전용85m <sup>2</sup> 이하 : 80.06% 전용85m <sup>2</sup> 초과 : 19.94%	45.70	28	7.65	56.70	8	2.18	소계	63	17.21	조합 및 일반분양	59.98	42	11.48	84.98	188	51.37	117.15	73	19.94	소계	303	82.79	합계		366	100	
구분	전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수	세대비율(%)	비고																																											
임대	38.27	27	7.38	전용85m <sup>2</sup> 이하 : 80.06% 전용85m <sup>2</sup> 초과 : 19.94%																																											
	45.70	28	7.65																																												
	56.70	8	2.18																																												
	소계	63	17.21																																												
조합 및 일반분양	59.98	42	11.48																																												
	84.98	188	51.37																																												
	117.15	73	19.94																																												
	소계	303	82.79																																												
합계		366	100																																												
건축물 높이 완화에 관한 계획 (심의 필요시)	<p>○ 가로구역별 최고높이 지정 : 120m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(서울특별시 고시 제2008-79호)에서 높이계획은 정비구역 지정 시 “건축법 제51조”에 의거 가로구역별 최고높이를 정하도록 결정됨.</li> <li>▶ 제31차(2008.10.29) 도시 및 건축공동위원회 사전자문 의견(양평역 역세권 고밀개발등을 고려한 최고높이 120m이하로 탄력적 운영)을 반영하여 가로구역별 최고높이를 120m로 정하고자 함</li> </ul>																																														
건축물의 건축선에 관한 계획	건축법, 주택법등 관련 법규에 의함																																														
개발가능용적률 (서울특별시 고시 제2008-79)	<p>○ 최대용적률 = 기준용적률 × (1+1.3a) = 230% × (1+1.3×0.0809) = <b>254.19% (산업시설 400%이하)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 구역면적 : 27,435.33m<sup>2</sup></li> <li>② 계획 기반시설 면적 : 4,123.20m<sup>2</sup></li> <li>③ 기존 기반시설 면적 : 2,069.63m<sup>2</sup></li> <li>④ 순부담 면적 ; 2,053.57m<sup>2</sup> (② - ①)</li> </ul> <p>a = 공공시설부지로 제공한 후 대지면적대 공공시설부지로 제공하는 면적 비율 = ④ / (①-④) = 2,053.57m<sup>2</sup> / 25,381.76m<sup>2</sup> = <b>0.0809</b></p>																																														

### 라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감 예상 세대수	홍수등 취약 요인 에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	정비구역내 도시환경 정비조합	현황 : 389 세대 계획 : 366 세대 감) 23 세대	해당사항 없음	

### 마. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	법 적 기 준	비 고
	명칭	세분류				
공동이용 시설	부대 시설	관리사무소	양평동2가 33-20번지 일대	60	$10+(366\text{세대}-50)\times 0.05=25.8\text{㎡}$	
	복리 시설	주민공동시설		770	$50+(366\text{세대}-300)\times 0.1=56.6\text{㎡}$	
		경로당		100	$40+(366\text{세대}-150)\times 0.1=61.6\text{㎡}$	
		보육시설		150	20인 이상을 보육할 수 있는 규모 (1인당 4.29㎡이상, 영육아보육법) $20\text{인}\times 4.29\text{㎡}=85.8\text{㎡}$	
		어린이놀이터		590	$300+(366\text{세대}-100)\times 1 = 566\text{㎡}$	

### 바. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지구는 대부분 공장 및 주거밀집지역으로 보전 및 보호가치가 있는 수목은 없으며, 구역외곽 도로변에 조경수로 은행나무, 설탕단풍 등 약 25주 가량이 분포하는 것으로 조사 되었음.
- 사업지구내에는 현재 건축물 주변 화단 등에 의한 녹지공간이 일부 형성되어 있으나, 거의 없으며, 면적이 협소하고, 파편화되어 있음.
- 동물의 경우 사업지구내 서식종은 관찰되지 않았으며, 법적보호대상 동·식물은 분포하지 않는 것으로 조사됨

### 사. 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모	비고
35-11번지 일대	택지1에 포함	1	6,280.12	63	38.27㎡ 27세대 45.70㎡ 28세대 56.70㎡ 8세대	전체 세대수의 17.21%

## 아. 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지			비 고
		명 칭	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )	
366가구 및 산업부지내 아파트형공장	23,312.13	택지 - 1	양평동2가 35-11번지 일대	15,411.00	공동주택 용지
		택지 - 2	양평동2가 33-9번지 일대	7,901.13	산업시설 용지

※ 도로(1,673.65m<sup>2</sup>), 공원(2,449.55m<sup>2</sup>)은 획지계획에서 제외함

## 자. 교통안전

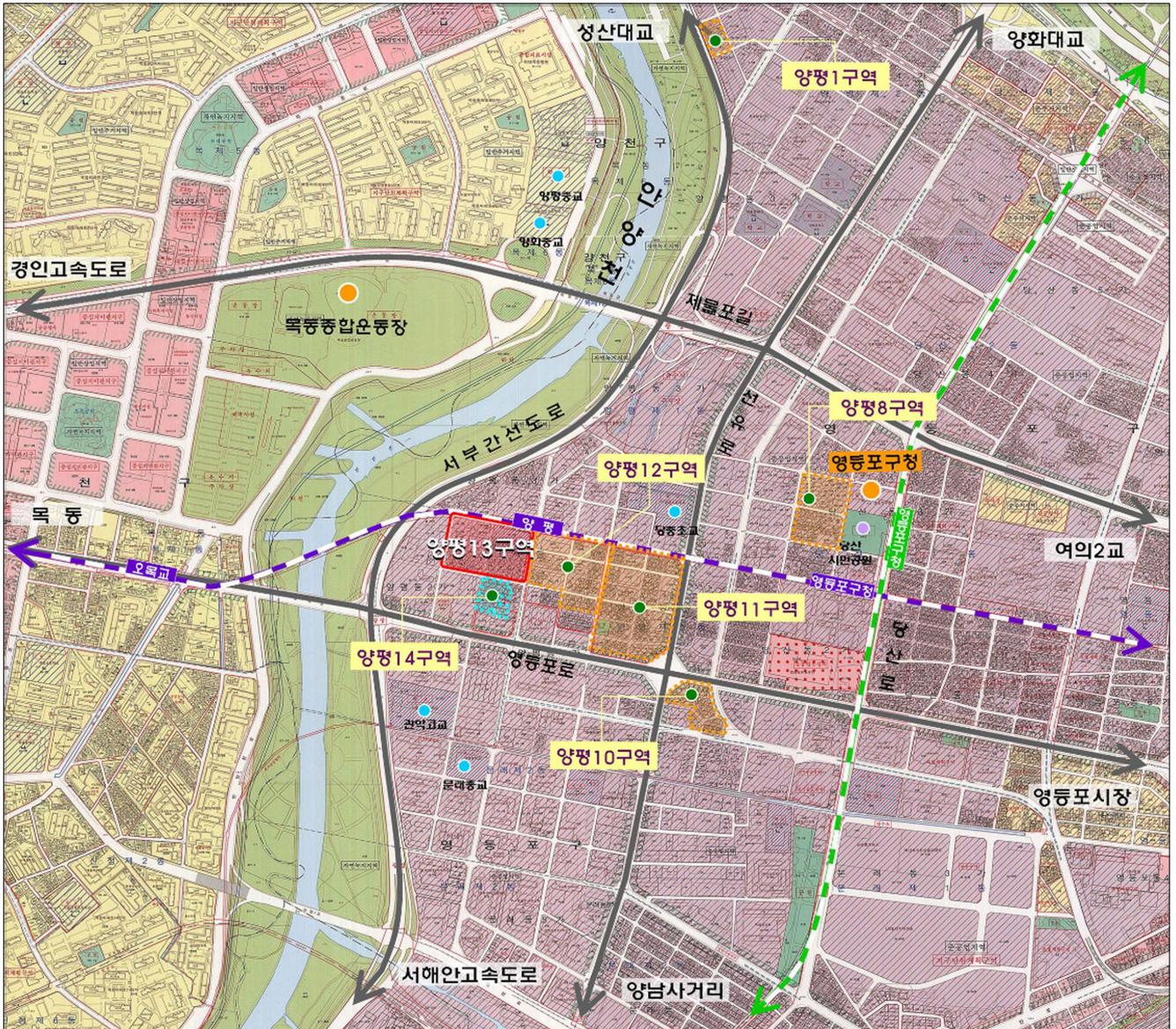
- 학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생 정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 너비로 설치하도록 함.
- 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함
- 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함

## 3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동2가 33-20번지일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

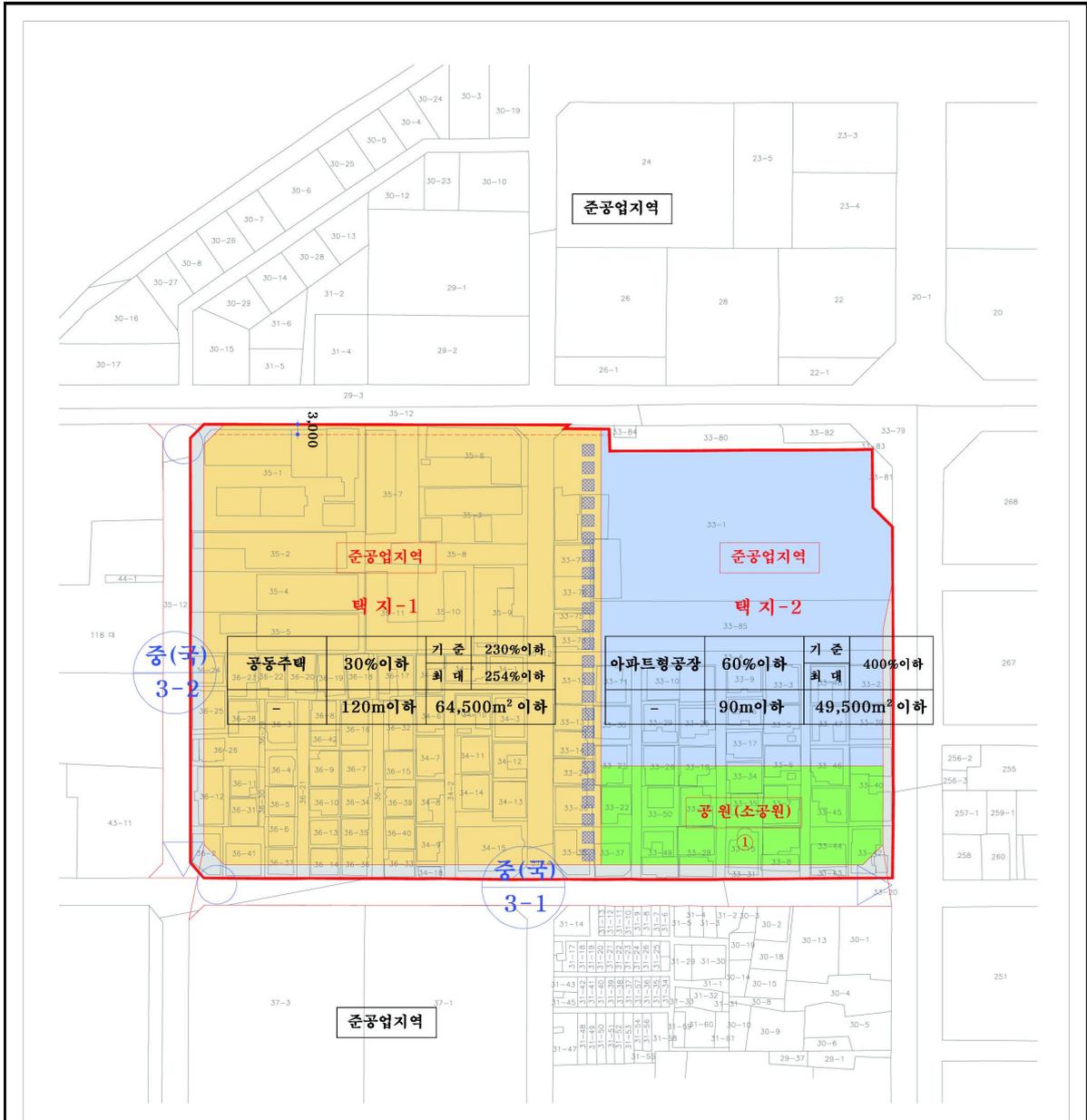
# 위 치 도

(양평제13구역 도시환경정비사업)



# 정비계획결정도

(양평제13구역 도시환경정비사업)



양평 제13구역  
도시환경정비사업  
정비구역지정

정비계획결정도

**범례**

- 도시환경정비구역
- 택지-1 (공동주택 용지)
- 택지-2 (산업 용지)
- 공원
- 도로



Scale : none

# 양평제13구역 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

의안 번호	231
----------	-----

제출연월일 : 2009. 7.

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 양평동2가 33-20번지일대 양평13구역 도시환경정비사업의 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 13	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	28,000	주거공간-230% 산업공간-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	60%	1	도시환경 정비사업	

- 추진현황
  - '08.03.20 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 결정고시  
(주택재개발정비사업 → 도시환경정비사업)
  - '08.08.29 : 도시환경정비사업 조합설립추진위원회로 변경 승인
  - '08.10.29 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문 (정비기반시설)
  - '08.12.22 : 도시환경정비사업 구역지정 주민제안 (추진위 → 영등포구)
  - '09.02.23 : 정비계획(안) 유관기관(부서) 1차 협의
  - '09.04.06 : 정비계획(안) 1차 보완
  - '09.04.15 : 정비계획(안) 유관기관(부서) 2차 협의
  - '09.06.10 : 정비계획(안) 2차 보완
  - '09.06.19~07.20 : 정비구역지정(안) 주민공람
  - '09.07.08 : 주민설명회 개최

### 3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로, 학교 등

### 4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 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. 06. 18
  - 공람기간 : 2009. 06. 19 ~ 2009. 07. 20
  - 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.

	대상기준	구역현황	적합 여부
정비 구역 요건	구역면적 10,000 m <sup>2</sup> 이상	구역면적 : 27,435.33 m <sup>2</sup>	적 합
	대상구역안 건축물 60호 / ha 이상	호수밀도 : 63.17호 / ha	적 합
	주택접도율 50% 이하	주택접도율 : 50.00%	적 합
	과소필지 50% 이상	과소필지 : 98/118 = 83.05%	적 합
	건축물의 노후불량비율 : 92.98 %	노후, 불량건축물 60% 이상	적 합

붙임문서 1) 사업총괄.

2) 정비구역지정(계획)안

# 1.

## 사업총괄

### 1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평13구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포구 양평동2가 33-20번지일대	28,000	감)564.67	27,435.33	-

### 2. 정비구역 지정의 필요성

○ 양평동2가 33-20번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물(노후불량률 92.98%)로 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	양평동13	양평동2가33-20 번지일대	28,000	주거-230%+α 산업-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	1	도시환경 정비사업
변경	변경없음		27,435.33	변경없음			

→ 변경결정사유 : 양평동2가 33-8번지 외4필지는 현재 도시계획시설(철도)로서 지하철5호선(양평역)구조물인 엘리베이터, 에스컬레이터, 환기구등이 위치함에 따라 33-8번지 외4필지는 구역에서 제척하고 기본계획 면적보다 564.67m<sup>2</sup> 감소된 면적으로 변경 신청함

2.

**정비구역지정(계획)안**

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	28,000	감)564.67	27,435.33	100%	
준공업지역	28,000	감)564.67	27,435.33	100%	

→ 변경사항 없음

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증·감	변 경	
신규	양평제13구역 도시환경정비사업	양평동2가 33-2번지 일대	28,000	감)564.67	27,435.33	

나. 구역 일반현황 총괄표

도 시 관 리 계 획 사 항	용도지역		용도지구				도시계획시설		기 타	
	구 분	계	소 계	서울시	영등포구	재경부	종 류	규 모	종류	규모
	준공업지역		일반미관지구				도로	1,079.53		
			학교	6,047.20						
도 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고		
	면적 (m <sup>2</sup> )	27,435.33	24,033.50	소 계	서울시	영등포구	재경부			
	필지수	118	114	4	1	2	1			
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용		
	동 수	114	114	-	소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가
	호 수	122	122	-	80	80	-	34	34	-
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
	389	53	336	843	147	696	147	3	1	143

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도로

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	소로	2	1	8	국지 도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	일반 도로	폭원 4m 확폭
변경	중로	3	1	12	국지 도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	일반 도로	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	일반 도로	폭원 4m 확폭
변경	중로	3	2	12	국지 도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	일반 도로	
폐지	소로	2	3	8	국지 도로	136	35-6번지 일대	34-15번지 일대	일반 도로	-

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	구 성 비(%)	비 고
합 계		27,435.33	100.00	-
정 비 기 반 시 설	소 계	4,123.20	15.03	-
	도 로	1,673.65	6.10	-
	공 원	2,449.55	8.93	소공원 1개소
택 지	소 계	23,312.13	84.97	-
	택지 - 1	15,411.00	56.17	공동주택 용지
	택지 - 2	7,901.13	28.80	산업 용지

3) 공원 계획

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
신 설	공 원	소공원	양평동2가 33-1번지 일대	-	증)2,449.55	2,449.55	-

#### 4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

##### ○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	양평제13 도시환경 정비구역	27,435.33	택지-1	15,411.00	양평동2가 33-20번지 일대	114	-	-	114	-	
			택지-2	7,901.13							

##### ○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)																																				
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																																										
신규	양평제13 도시환경 정비구역	27,435.33	택지-1	15,411.00	35-11번지 일대	공동주택	63,935.3	30% 이하	254% 이하	120m이하																																				
			택지-2	7,901.13	33-9번지 일대	산업시설	49,231.9	60% 이하	400% 이하	90m이하																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<p>○ 건립규모</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 5개동 및 부대복리시설 / 지하2층, 지상12~32층</li> <li>- 산업시설 1개동 지하3층 지상20층</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>세대수</th> <th>세대비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">임대</td> <td>38.27</td> <td>27</td> <td>7.38</td> <td rowspan="10">전용85m<sup>2</sup>이하 : 80.06% 전용85m<sup>2</sup>초과 : 19.94%</td> </tr> <tr> <td>45.70</td> <td>28</td> <td>7.65</td> </tr> <tr> <td>56.70</td> <td>8</td> <td>2.18</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>63</td> <td>17.21</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">조합 및 일반분양</td> <td>59.98</td> <td>42</td> <td>11.48</td> </tr> <tr> <td>84.98</td> <td>188</td> <td>51.37</td> </tr> <tr> <td>117.15</td> <td>73</td> <td>19.94</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>303</td> <td>82.79</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>366</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>									구분	전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수	세대비율(%)	비고	임대	38.27	27	7.38	전용85m <sup>2</sup> 이하 : 80.06% 전용85m <sup>2</sup> 초과 : 19.94%	45.70	28	7.65	56.70	8	2.18	소계	63	17.21	조합 및 일반분양	59.98	42	11.48	84.98	188	51.37	117.15	73	19.94	소계	303	82.79	합계		366	100
구분	전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수	세대비율(%)	비고																																										
임대	38.27	27	7.38	전용85m <sup>2</sup> 이하 : 80.06% 전용85m <sup>2</sup> 초과 : 19.94%																																										
	45.70	28	7.65																																											
	56.70	8	2.18																																											
	소계	63	17.21																																											
조합 및 일반분양	59.98	42	11.48																																											
	84.98	188	51.37																																											
	117.15	73	19.94																																											
	소계	303	82.79																																											
합계		366	100																																											
건축물 높이 완화에 관한 계획 (심의 필요시)	<p>○ 가로구역별 최고높이 지정 : 120m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(서울특별시 고시 제2008-79호)에서 높이계획은 정비구역 지정 시 “건축법 제51조”에 의거 가로구역별 최고높이를 정하도록 결정됨.</li> <li>▶ 제31차(2008.10.29) 도시및 건축공동위원회 사전자문 의견(양평역 역세권 고밀개발등을 고려한 최고높이 120m이하로 탄력적 운영)을 반영하여 가로구역별 최고높이를 120m로 정하고자 함</li> </ul>																																													
건축물의 건축선에 관한 계획	건축법, 주택법등 관련 법규에 의함																																													
개발가능용적률 (서울특별시 고시 제2008-79)	<p>○ 최대용적률 = 기준용적률 × (1+1.3a) = 230% × (1+1.3×0.0809) = 254.19% (산업시설 400%이하)</p> <p>① 구역면적 : 27,435.33m<sup>2</sup>          ② 계획 기반시설 면적 : 4,123.20m<sup>2</sup>          ③ 기존 기반시설 면적 : 2,069.63m<sup>2</sup>          ④ 순부담 면적 ; 2,053.57m<sup>2</sup> (② - ①)          a = 공공시설부지로 제공한 후 대지면적대 공공시설부지로 제공하는 면적 비율 = ④ / (①-④) = 2,053.57m<sup>2</sup> / 25,381.76m<sup>2</sup> = 0.0809</p>																																													

### 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 도시환경 정비조합	현황 : 389 세대 계획 : 366 세대 감) 23 세대	해당사항 없음	

### 마) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	법 적 기 준	비 고
	명칭	세분류				
공동이용 시설	부대 시설	관리사무소	양평동2가 33-20번지 일대	60	$10+(366\text{세대}-50)\times 0.05=25.8\text{m}^2$	
	복리 시설	주민공동시설		770	$50+(366\text{세대}-300)\times 0.1=56.6\text{m}^2$	
		경로당		100	$40+(366\text{세대}-150)\times 0.1=61.6\text{m}^2$	
		보육시설		150	20인 이상을 보육할 수 있는 규모(1인당 4.29㎡이상, 영육아보육법) $20\text{인}\times 4.29\text{m}^2=85.8\text{m}^2$	
		어린이놀이터		590	$300+(366\text{세대}-100)\times 1 = 566\text{m}^2$	

### 바) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지구는 대부분 공장 및 주거밀집지역으로 보전 및 보호가치가 있는 수목은 없으며, 구역외곽 도로변에 조경수로 은행나무, 설당단풍 등 약 25주 가량이 분포하는 것으로 조사 되었음.
- 사업지구내에는 현재 건축물 주변 화단 등에 의한 녹지공간이 일부 형성되어 있으나, 거의 없으며, 면적이 협소하고, 파편화되어 있음.
- 동물의 경우 사업지구내 서식종은 관찰되지 않았으며, 법적보호대상 동·식물은 분포하지 않는 것으로 조사됨

### 사) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모	비고
35-11번지 일대	택지1에 포함	1	6,280.12	63	38.27㎡ 27세대 45.70㎡ 28세대 56.70㎡ 8세대	전체 세대수의 17.21%

### 아) 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지			비 고
		명 칭	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )	
366가구 및 산업부지내 아파트형공장	23,312.13	택지 - 1	양평동2가 35-11번지 일대	15,411.00	공동주택 용지
		택지 - 2	양평동2가 33-9번지 일대	7,901.13	산업시설 용지

※ 도로(1,673.65m<sup>2</sup>), 공원(2,449.55m<sup>2</sup>)은 획지계획에서 제외함

### 자) 교통안전

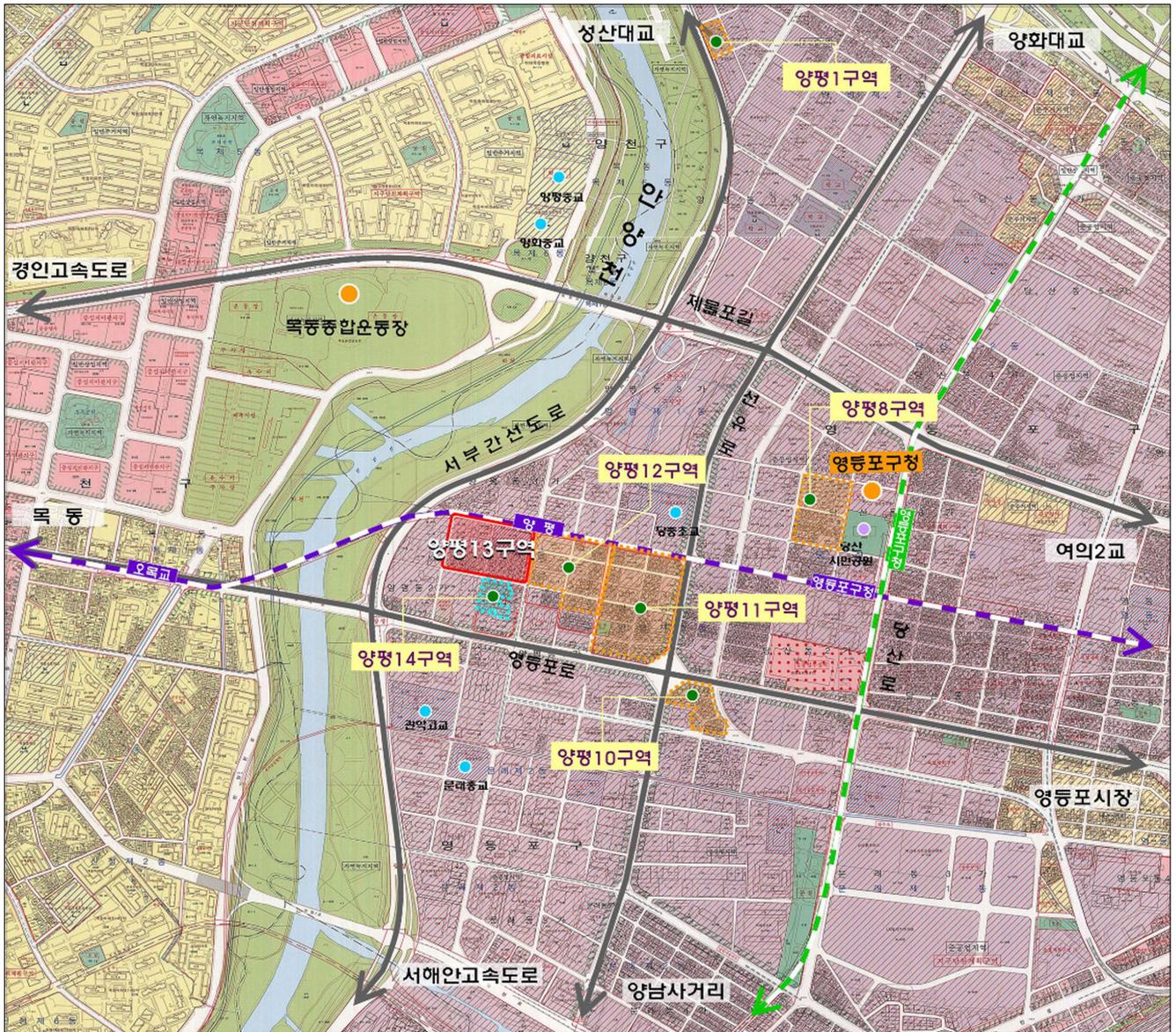
- 학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생 정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 너이로 설치하도록 함.
- 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함
- 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함

### 3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동2가 33-20번지일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

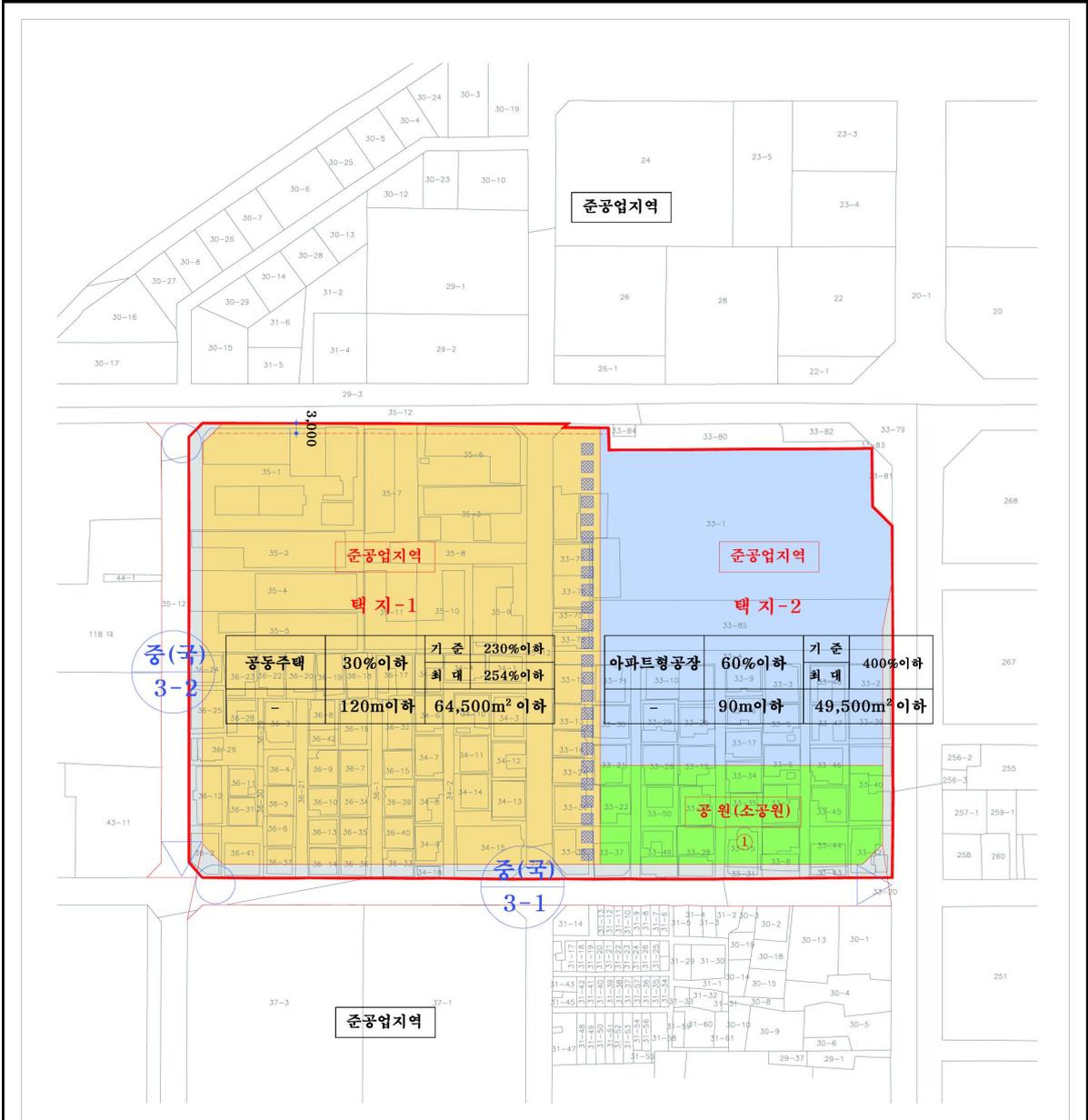
# 위 치 도

(양평제13구역 도시환경정비사업)



# 정비계획결정도

(양평제13구역 도시환경정비사업)



양평 제13구역  
도시환경정비사업  
정비구역지정

정비계획결정도

**범례**

- 도시환경정비구역
- 택지-1 (공동주택 용지)
- 택지-2 (산업 용지)
- 공원
- 도로



Scale : none