

양평제13구역 도시정비형재개발사업(공공재개발사업) 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안) 의견청취의 건

의안 번호	제 131 호
----------	---------

제출연월일: 2023. 3. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

양평동2가 33-20번지 일원 “양평제13구역 도시정비형 재개발사업(공공 재개발사업) 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비구역 지정(변경)

1) 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	양평제13구역 도시환경정비사업	영등포구 양평동2가 33-20번지일대	27,441.7	-
변경	양평제13구역 도시정비형재개발사업 (공공재개발사업)	영등포구 양평동2가 33-20번지일대	27,441.7	공공 재개발

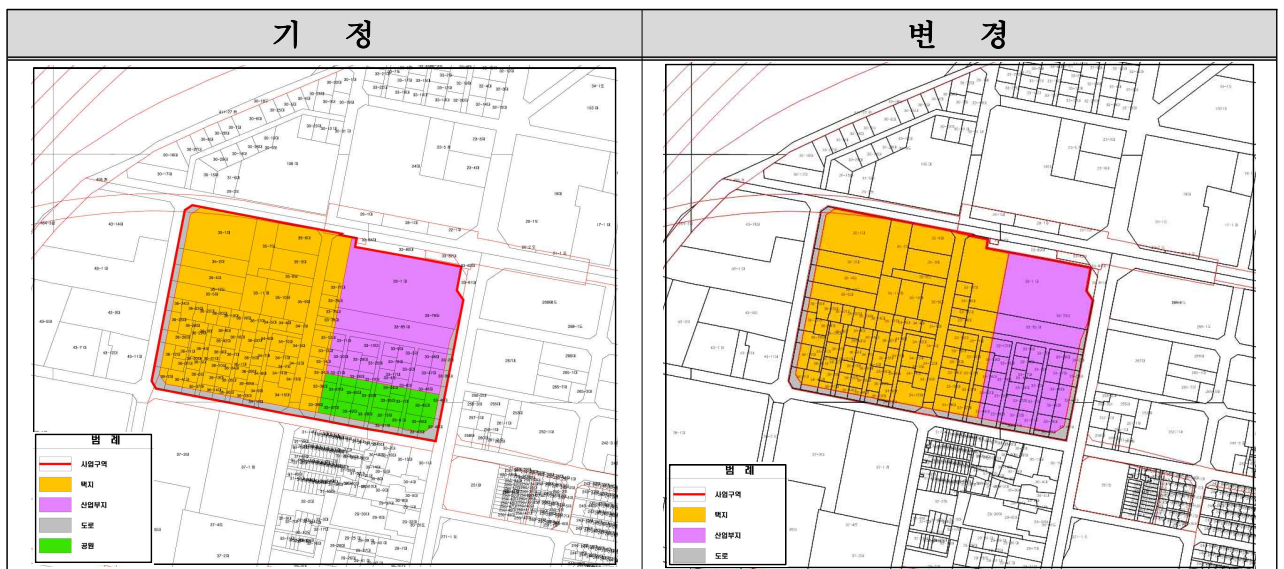
- 정비구역 지정(변경) 사유

구분	위 치	면 적(m ²)	변경 사유	비 고
변경	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	27,441.7	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제2조, 서울특별시 도시및주거환경정비 조례 제3조에 따른 재개발사업 명칭 변경 	-

나. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(m^2)			비율(%)	비 고
		기 정	(증 감)	변경 후		
합 계		27,441.7	-	27,441.7	100.0	-
획 지	소 계	23,307.0	증)2,450.4	25,757.4	93.9	-
	획 지 1	15,405.5	증)2,431.0	17,836.5	65.0	공동주택 용지
	획 지 2	7,901.5	증)19.4	7,920.9	28.9	산업시설 용지
정비기반 시설 등	소 계	4,134.7	감)2,450.4	1,684.3	6.1	-
	도 로	1,684.3	-	1,684.3	6.1	-
	공 원	2,450.4	감)2,450.4	-	-	-



2) 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경없음)

구 분	면 적(m^2)	비율(%)	비 고	
합 계	27,441.7	100.0	-	
공업 지역	준공업지역	27,441.7	100.0	-

3) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가) 도로(변경없음)

구분	구 모				기 능	사 용 형 태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점		
기정	중로	3	1	12	국지 도로	일반 도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	34-15번지 일대	-
기정	중로	3	2	12	국지 도로	일반 도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	33-5번지 일대	

나) 공원(변경)

구분	도면포시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)	최초결정일	비고
폐지	공 원 ①	공원	소공원	영등포구 양평동2가 33-35번지 일대	2,450.4	서고제2009-380호 (2009.09.24.)	-

- 공원 결정(변경) 사유서

도면 포시번호	공원명	변경내용	변경사유
공 원 ①	공원	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 폐지 - 면적:2,450.4m² 	<ul style="list-style-type: none"> 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 별표2에 따라 공원 의무확보기준에 해당하지 않으며, 주변에 공원시설이 결정·조성되어 있음. 지역주민들의 필요시설(공공시설) 제공을 위하여 공원 폐지

4) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(m ²)	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	양평제13 도시환경 정비구역	27,441.7	획지1	15,405.5	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	114	-	-	114	-	-
			획지2	7,901.5							
변경	양평제13 도시정비형 재개발구역	27,441.7	획지1	17,836.5	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	114	-	-	114	-	-
			획지2	7,920.9							

나) 건축시설계획

■ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																
기정	양평제13 도시환경 정비구역	27,441.7	획지1	15,405.5	양평동2가 35-11일대	공동주택	64,500 이하	30% 이하	254% 이하	100m 이하																										
			획지2	7,901.5	양평동2가 33-9일대	산업시설	49,500 이하	60% 이하	400% 이하	90m 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<ul style="list-style-type: none"> · 건립 규모 : 공동주택 4개동 및 부대복리시설(지하2층, 지상11~33층) · 건립 비율 																																	
			구분	전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비고	임대	38.42	30	8.33	전용85㎡이하 : 80.00% 전용85㎡초과 : 20.00%	41.97	25	6.94	51.51	7	1.95	소계	62	17.22	조합 및 분양	59.80	46	12.78	84.84	180	50.00	114.80	72	20.00	소계	298	82.78	합계	
구분	전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비고																																
임대	38.42	30	8.33	전용85㎡이하 : 80.00% 전용85㎡초과 : 20.00%																																
	41.97	25	6.94																																	
	51.51	7	1.95																																	
	소계	62	17.22																																	
조합 및 분양	59.80	46	12.78																																	
	84.84	180	50.00																																	
	114.80	72	20.00																																	
	소계	298	82.78																																	
합계		360	100																																	
건축물의 높이 완화에 관한 계획			· 가로구역별 최고 높이 지정 : 100m																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축법, 주택법등 관계 법령에 따름																																	
개발가능 용적률 (서울특별시고시 제2008-79호)			$\begin{aligned} \text{최대용적률} &= \text{기준용적률} \times (1+1.3\alpha) \\ &= 230\% \times (1+1.3 \times 0.0811) \\ &= 254.24\% \text{ (산업부지 400\%이하)} \end{aligned}$ <ul style="list-style-type: none"> ① 구역면적 : 27,441.7㎡ ② 계획 기반시설 면적 : 4,134.7㎡ ③ 기존 기반시설 면적 : 2,076.0㎡ ④ 순부담 면적 : 2,058.7㎡ (②-③) $\alpha = \text{공공시설부지로 제공한 후 대지면적대 공공시설부지로 제공하는 면적 비율}$ $= \text{④} / (\text{①}-\text{④}) = 2,058.7\text{㎡} / 25,383.0\text{㎡} = 0.0811$																																	

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명 칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)					
변경	양평제 13도시 정비형 재개발 구역	27,441.7	획지1	17,836.5	양평동2가 35-11일대	공동주택	60% 이하	300%이하 (법적상한초과 360%이하)	120m 이하
			획지2	7,920.9	양평동2가 33-9일대	산업시설	60% 이하	400%이하	90m 이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<ul style="list-style-type: none"> · 건립규모: 공동주택 5개동 및 부대복리시설(지하3층, 지상39층) · 건립비율: 총세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡이하 (국토교통부고시 제2021-952호) 						
			구 분		변 경			비 고	
		분양	임대	합계					
세대수 (세대)		60㎡미만	79	129	208(35.4%)				
		60~85㎡이하	198	90	288(49.1%)				
		85㎡초과	91	-	91(15.5%)				
		합 계	368	219	587(100.0%)				
			<ul style="list-style-type: none"> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음. 						
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> · 도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한 용적률의 100분의 120완화 · 단지 내부 인동 및 채광 이격거리 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 (특별건축구역 수립) ※ 향후 건축심의를 통해 확정 						
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 건축법, 주택법 등 관계 법령에 따름 						
기타사항에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 공공보행통로 : 북남측 향시 개방된 형태로 조성 						
개발가능 용적률			<ul style="list-style-type: none"> · 기준용적률 = 230% / 허용용적률 = 280% · 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a현금-건축물) = 280%×[1+1.3×1×(2,680.76-2,069.6)/(27,441.7-2,680.76) +(0.7×(1,958.15/(27,441.7-2,680.76))] = 304.48% (정비계획용적률) · 법적상한용적률 300% 이하 / 법적상한초과용적률 360% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 						
			<ul style="list-style-type: none"> · 허용용적률 = 400% 이하 						

5) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

■ 기정

구 분	도시환경정비사업			
	전체세대수	토지등 소유자 (조합원) 분양세대	토지등소유자 제외 세대	
			일반분양	임대주택
세대수(세대)	360	147	151	62
전용 면적 (m^2)	38	30	-	30
	40	22	-	22
	44	3	-	3
	50	7	-	7
	59	46	46	-
	84	180	105	-
	114	72	-	-

■ 변경

구 분	공공재개발									
	전체 세대수	토지등 소유자 (조합원) 분양 세대	일반 분양	토지등소유자 제외 세대						
				공적임대주택(공공임대, 공공지원민간임대)						
				공공임대주택				공공지원 민간임대 (수익형 전세)		
소 계	계	재개발 의무 공공임대	국민 주택 규모	장기전세 주택 (허용 용적률)						
세대수(세대)	587	150	218	219	169	75	45	49	50	
전용 면적 (m^2)	39	102	-	24	78	78	53	15	10	-
	59	106	7	48	51	51	22	15	14	-
	84	288	52	146	90	40	-	15	25	50
	114	91	91	-	-	-	-	-	-	-

※ 임대주택 비율, 주택규모별 건설비율 등은 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 및 「주택재개발 사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 등에 따름

6) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	도시환경 정비사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년이내	정비구역내 도시환경정비조합	현황:389세대 계획:360세대 감) 29세대	해당사항 없음	-
변경	도시정비형 재개발사업 (공공재개발 사업)	정비구역 지정(변경)고시가 있는날부터 4년이내	정비구역내 도시정비형재개발 사업조합 서울주택도시공사	현황:389세대 계획: 587세대 증) 198세대	해당사항 없음	-

3. 추진경과

- 2004.06.25.: 도시 및 주거환경정비기본계획(재개발부문) 고시
- 2008.03.20.: 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(재개발→도시환경 부문) 고시
- 2009.09.24.: 정비구역 지정 및 정비계획 결정(서울시고시 제2009-380호)
- 2010.04.12.: 조합설립인가
- 2010.11.30.: 사업시행인가
- 2021.01.15.: 공공재개발사업 후보지 선정
- 2022.06.29.: 공동사업시행 약정 체결(양평13구역 조합, 서울주택도시공사)
- 2022.11.04.: 정비계획 변경(안) 사업시행자 제안
- 2022.11.17.~12.19.: 주민 공람공고
- 2022.11.18.~12.23.: 유관기관(부서) 협의
- 2022.12.08.: 주민설명회 개최

4. 주민 공람공고 및 유관기관 협의 결과

- 주민설명회
 - 개최 일: 2022.12.08. 10:00~11:00
 - 장 소: 영등포구청 별관 5층 강당
 - 참석자: 토지등소유자 및 이해관계자 40여명
- 주민 공람공고
 - 공 고 일: 2022.11.17. (서울특별시 영등포구 공고 제2022-1939호)
 - 공고기간: 2022.11.17.~2022.12.19.
 - 제출의견: 32건(붙임1 참조)
- 유관기관(부서) 협의
 - 협의기간: 2022.11.18.~2022.12.23.
 - 제출의견: 88건(붙임2 참조)

5. 검토의견

금회 제출안건은 “양평제13구역 도시정비형재개발사업(공공재개발사업) 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)”에 대하여 사업시행자인 서울주택도시공사로부터 제안된 사항으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 주민설명회, 주민 공람공고 등을 거쳐, 구의회 의견을 청취하고자 제출함.

주민공람 의견에 대한 검토의견

1. 주민공람 의견 총괄표

총 계	찬성의견	반대의견	기타의견	비 고
32	8	23	1	-

2. 주요 내용

주민의견	사업시행자 검토의견	비 고
○ 공공재개발 찬성	○ 양평13구역 사업시행자·유관기관 적극 협의하여 사업이 조속히 추진될 수 있도록 하겠음	
○ 공공재개발 반대	○ 양평13구역은 서울특별시고시 제2009-380호 (2009.09.24.)로 정비계획 기 지정된 구역으로, 도시정비법 제2조제2호 나목 및 제25조제1항 등에 따라 조합원 과반수 이상의 동의를 받아 조합과 서울주택도시공사가 공동으로 공공재개발사업을 추진중임	
○ 비례율(추정분담금) 108% 산출근거 요청	<p>○ 추정 비례율(추정 분담금)은 공공재개발사업 후보지 선정 시 추정분담금 검증위원회를 거쳐 한국 부동산원에서 산정한 값(기준)을 적용하였으며, 사업 시행계획인가 이전에 검토된 사항이므로 실제 종전·종후 감정평가액과는 차이가 있을 수 있고, 사업계획 및 공사비 단가 수준 등에 따라 비례율 및 분담금 등은 변동됨</p> <p>○ 비례율 108.82%는 현재 정비계획 변경(안)에 대해 일반분양가를 시세의 70% 수준으로 산정하고 공사비 550만원/3.3㎡ 수준으로 계산했을 시의 '추정 비례율'이며, 비례율 및 분담금은 양평13구역 사업계획 및 공사비 수준, 평가(재감정평가) 시점·기준, 분양가 등에 따라 변동되는 수치로, 관리처분계획 수립 시 결정 예정</p>	기타 의견

유관기관 협의의견에 대한 조치계획

1. 유관기관 협의의견 총괄표

구 분	계	반 영	추후반영	미반영
유관기관	19	4	15	0
서울시	48	31	15	2
영등포구	21	12	9	0
합 계	88	47	39	2

2. 미반영 건에 대한 주요 내용

구 분	검토의견	사업시행자 조치계획
서울시 시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 내 정비기반시설로 기 결정되어 있는 공원(2,450.4㎡)은 영등포 지역생활권계획에서 공급 불균형시설로 분석되어 있고, 우선적 공급이 필요한 생활서비스 시설에 해당하므로 금회 정비계획에서 공원을 폐지하는 계획은 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」에 따르면 양평13구역 내 공원시설은 법적 의무 확보 대상이 아니며, 구역 인근 공원 조성 현황을 고려하여 공원시설을 폐지한 사항임 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지 주변으로 안양천공원 및 공원 시설이 결정·조성되어있음
서울시 공원조성과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현 사업대상지는 공원·녹지가 부족한 도심지에 계획되는 정비 구역으로 향후 인근 정비구역에 어린이공원 등 공원 2개소가 설치 예정되어 있으나, ○ 주변 공원·녹지와 연계, 도시민의 건강·휴식과 여가생활을 향상하기 위한 공간 조성 등을 고려하여 공원 결정을 폐지하기보다는 존치 하는 것이 타당함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「2030 서울생활권계획(영등포구)」에 따른 지역부족시설 및 시·구 공공시설 수요조사 실시에 따른 필요 공공시설(건축물)을 반영하여 공공건축물 기부채납 계획 및 주민 주거생활의 질적 향상을 도모하였음 <ul style="list-style-type: none"> - 기정) 공원 기부채납 - 변경) 건축물(공공시설) 기부채납 ○ 상기 사항에 대하여 관련부서와 별도 협의 하겠으며, 도시계획위원회 심의의견을 반영 하여 세부계획 수립하겠음