

양평제14구역 도시환경정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2012. 9.17.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2012년 8월 30일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2012년 9월 6일
- 라. 상정일자 : 제170회 임시회 사회건설위원회 제4차 회의(2012년 9월 13일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 배광환)

가. 제안이유

- 1) 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 양평동2가 29-6번지일대 양평14구역 도시환경정비사업의 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

나. 주요내용

1) 사업 총괄

가) 사업현황

- (1) 사업의 명칭 : 양평14구역 도시환경정비사업
- (2) 위치 및 면적

구 분	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 설	서울특별시 영등포구 양평동2가 29-6번지 일대	11,082.1	-

나) 정비구역 지정의 필요성

- (1) 양평동 2가 29-6번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물 및 무허가 건축물들로 형성되어 있으며, 도로 등의 기반시설과 주거 환경이 매우 열악한 지역으로 화재 등 재난 시 구조 차량의 진입이 불가하여 집단 재해의 위험성이 상존하는 지역임

(2) 토지의 합리적인 이용과 가치 증진 및 주민들의 쾌적하고 안락한 주거환경 개선을 위해 도시환경정비사업구역으로 지정하여 건전하고 균형적인 발전 및 도시환경 개선을 도모하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조 1항에 의거 도시환경정비구역으로 지정하고자 함.

다) 주요내용

(1) 기본계획(변경) 조서

구분	구역번호	위 치	면적(ha)	건폐율	용적률(기준)	정비계획 수립시기	정비유형	비 고
기정	양평14	양평동2가 29-6번지 일대	1.40 (13,515.5m ²)	60% 이하	주거-210%+a 산업-400%	2012년 이후	전면철거	주택재개발 대상에서 전환
변경			1.11 (11,082.1m ²)					

※ 기본계획 상 면적단위인 ha는 실면적의 오차가 크므로 공부상면적 단위인 m²로 중복표기함(변경 면적 : 2,433.4m²)

(2) 변경사유서

도면표시 번호	위 치	면 적	결정(변경) 사유	비 고
-	양평동2가 29-6번지 일대	1.11ha (11,082.1m ²)	· 양평동1가 29-23번지 외 3필지는 신축건축물 폭동비즈 타워 2009.11준공.)로 예정구역에서 제척함	감) 18.0%

2) 정비구역지정(계획)안

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(m ²)			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	11,082.1	-	11,082.1	100%	
준공업지역	11,082.1	-	11,082.1	100%	

나) 정비구역 지정(계획)안

(1) 정비구역 지정 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	양평제14구역 도시환경정비사업	양평동2가 29-6번지 일대	11,082.1	

나) 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설			기 타				
					종 류	규 모		종 류	규 모			
	준공업지역		일반미관지구		-	-		-	-			
토 지 현 황	구 분		계		사유지			국·공유지(관리청별)			비 고	
	면 적(m ²)		11,082.1		11,082.1			-				
	필지수		107		107			-				
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고	
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용				
	소계	유허가			무허가	소계	유허가	무허가				
	동 수	93	91	2	70	68	2	23	23	-		-
	호 수	94	92	2	73	71	2	21	21	-		-
거주자 및 관리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)					
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자	
	118	14	104	252	36	216	148	114	33	1	-	

※호수 산정은 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 에 따라 호수밀도 산정기준을 적용.

다) 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

(1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계		11,082.1	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	1,108.6	10.0	-
	공 원	1,099.0	9.9	-
	도 로	9.6	0.1	-
획 지	소 계	9,973.5	90.0	-
	획지 1	6,957.0	62.8	공동주택 등
	획지 2	1,020.5	9.2	종교용지
	획지 3	1,996.0	18.0	산업시설용지

(2) 도로 계획

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	중로	3	2	15	국지 도로	136	양평동2가 30-1번지	양평동2가 29-23번지	일반 도로	-	구역외 동측 인접도로임
변경	중로	3	2	15	국지 도로	136	양평동2가 30-1번지	양평동2가 29-23번지	일반 도로	-	일부 가각정리 9.6㎡ 증가

(3) 공원 계획

구 분	도면 표시	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신 설	-	공원	소공원	양평1동 2가 29-5번지 일원	-	증)1,099	1,099	-	-

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(가) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지구분			위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	소계 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	양평 14구역 도시환경 정비사업	11,082.1	획지1	6,957.0	9,973.5	양평1동 2가 29-6번지 일원	93	-	-	93	-	-
			획지2	1,020.5								
			획지3	1,996.0								

(나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고 (연면적)														
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	소계 (㎡)																				
신규	양평14구역 도시환경 정비사업	11,082.1	획지1	6,957.0	9,973.5	양평1동 2가 29-6번지 일원	공동주택	50	250 (270)	90m	가로구역 인접11,12,13가 역과 형평성 고려 완화														
			획지2	1,020.5			종교시설	60	400	30m	침탑 포함														
			획지3	1,996.0			공장, 자동차 관련시설 (폐차장 제외)	60	400	60m	-														
자동차 관련시설 (기존 택시 차고지 재배치)			- 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(폐차장은 제외)																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 226세대 - 건립규모 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적85㎡이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>226세대 (100.00%)</td> </tr> <tr> <td>전용면적85㎡이상</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>0세대 (0.00%)</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>-</td> <td>226세대 (100%)</td> </tr> </tbody> </table> - 임대주택 건설계획 : 43세대 <ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 : 85㎡이하 33세대 206(전체세대수)×17%×93.23%(주거용 건축물연면적비율)=32.64 • 장기전세주택 : 85㎡이하 10세대 6,957㎡(대지면적)×19.42%(완화용적률)×0.5=67.58㎡(분양면적)=9.99 ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음									건립규모	기준	세대수	전용면적85㎡이하	총건립세대수 80%이상	226세대 (100.00%)	전용면적85㎡이상	총건립세대수 20%미만	0세대 (0.00%)	계	-	226세대 (100%)		
건립규모	기준	세대수																							
전용면적85㎡이하	총건립세대수 80%이상	226세대 (100.00%)																							
전용면적85㎡이상	총건립세대수 20%미만	0세대 (0.00%)																							
계	-	226세대 (100%)																							
심의완화 사항			- 에너지절약형설계 :5%이내 - 친환경계획 : 5%이내																						
건축물의 건축선에 관한 계획			- 영등포로5길, 선유서로25길 : 3m - 선유서로 : 4m																						
기타사항에 관한 계획			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>위치</th> <th>계획내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공개공지</td> <td>획지1 각부분</td> <td>소공원 형태조성</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로</td> <td>대상지중심(소공원아래)</td> <td>24시간 개방(필로티 부분: 높이6m)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">차량(주차)동선</td> <td>간선도로 이면부</td> <td>위치(권장)</td> </tr> <tr> <td>획지1,2 경계</td> <td>주차연결통로(권장)</td> </tr> </tbody> </table>									구분	위치	계획내용	공개공지	획지1 각부분	소공원 형태조성	공공보행통로	대상지중심(소공원아래)	24시간 개방(필로티 부분: 높이6m)	차량(주차)동선	간선도로 이면부	위치(권장)	획지1,2 경계	주차연결통로(권장)
구분	위치	계획내용																							
공개공지	획지1 각부분	소공원 형태조성																							
공공보행통로	대상지중심(소공원아래)	24시간 개방(필로티 부분: 높이6m)																							
차량(주차)동선	간선도로 이면부	위치(권장)																							
	획지1,2 경계	주차연결통로(권장)																							
개발가능 용적률			- 개발가능 용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3 x α = 220% + 210% x (1.3 x 0.11115) = 250.34% - 사업면적 : 11,082.1㎡ - 대지면적 : 9,973.5㎡ - 계획 기반시설 면적 : 1,108.6㎡ - 기존 기반시설 면적 : 0.0㎡ ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,108.6㎡ / 9,973.5㎡ = 0.11115																						

다) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
획지1	도시환경 정비사업	조합	-현황 : 118(252인) -계획 : 226(552인) -증가세대수 : 108(300인)	없음	산업정비형 (전면철거)
획지2		토지소유자			환지방식 (대지교환)
획지3		조합			산업정비형 (전면철거)

라) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	면 적 (㎡)		비 고
	기 준	계 획	
근린생활시설	세대수 × 6㎡ = 1,356.0㎡이하 (500.0㎡ 미만 : 500.0㎡)	1,170.0㎡	공동주택의 부대시설임 사업계획인가지 변경될 수 있음
관리사무소	10㎡+(세대수-50)*0.05㎡ = 18.8㎡이상	100.0㎡	
경비실	-	16.0㎡	
경로당	40㎡+(세대수-150)*0.1㎡ = 47.6㎡이상	100.0㎡	
보육시설	300세대 이상 규모시 설치	100.0㎡	
작은도서관	300세대 이상 규모시 설치	86.2㎡	
주민공동시설	300세대 이상 규모시 설치	100.0㎡	
어린이놀이터	300㎡+(세대수-100)*1.0㎡ = 426.0㎡이상	450.0㎡	

마) 기존 수목의 현황 및 활용계획(구역외 도로변 가로수 존재하나 정비계획과
관계 없음)

- 본 사업지는 준공업지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약
하며, 수목중 보호가치가 있는 수종은 분포하지 않는 것으로 조사됨

바) 임대주택의 건설에 관한 계획

구 분	합계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60 ~85㎡	전용면적 85㎡초과	비 고
계	43	43	-	-	-
임대	33	33	-	-	-
장기전세주택	10	10	-	-	-

사) 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	면 적	획지번호	획 지			비 고
			위 치	면 적 (㎡)	소계 (㎡)	
1	11,082.1㎡	1	양평동2가 29-6일원	6,957.0	9,973.5	-
		2	양평동2가 30-13일원	1,020.5		-
		3	양평동2가 29-32일원	1,996.0		-

3. 집행부 의견

가. 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동2가 29-6번지일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 함.

4. 위원회 심사방법

가. 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견 없음.

양평제14구역 도시환경정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건

의안 번호	149
----------	-----

제출연월일 : 2012. 08.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 양평동2가29-6번지일대 양평14구역 도시환경정비사업의 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 기본계획 반영현황

- 근 거 : 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
(서울특별시고시 제2010-101호)
- 현 황

구역 번호	위 치	면적	건폐율	용적률(기준)	정비계획 수립시기	정비유형	비고
양평14	양평동 2가 29-6번지 일대	1.4ha	60%이하	주거공간 210%+α 산업공간 400%	2012년 이후	전면철거	주택재개발 대상에서 전환

- 추진현황
 - 2004.06.25 : 재개발정비예정구역지정(주거환경개선사업지구)
 - 2008.03.20 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 결정고시
 - 2010.03.18 : 도시환경정비예정구역지정(서울시고시 제2010-101호)
 - 2011.09.05 : 착수보고회 개최
 - 2012.01.25 : 중간보고회 개최
 - 2012.05.04 : 제1차 관련부서협의
 - 2012.07.02 : 제2차 관련부서협의
 - 2012.07.24 : 주민설명회 개최
 - 2012.07.26 : 주민공람·공고

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역
- 용 도 지 구 : 일반미관지구

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. 주민설명회 개최

- 일시 : 2012. 07. 24 16:00
- 장소 : 양평동2가 30-1 양남교회
- 의견접수 및 처리사항 : 없음

6. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2012. 07. 26
 - 공람기간 : 2012. 07. 26 ~ 2012. 08. 27
 - 의견접수 및 처리사항 : 없음

7. 검토의견

- 본 대상지는 「2020 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	적합여부
정비 구역 요건	구역면적 10,000m ² 이상	구역면적 : 11,082.1m ²	적합
	대상구역안 건축물 60호/ha 이상	호수밀도 : 117.89호/ha	적합
	주택접도율 40% 이하	주택접도율 : 34.41% (32동/93동)	적합
	과소필지 40% 이상	과소필지 : 71.03% (76필지/107필지)	적합
	노후·불량건축물 60% 이상	노후불량비율 : 84.95% (79동/93동)	적합

붙임문서 1. 사업총괄.

2. 정비구역지정(계획)안

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평14구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

구분	위치	면적(m ²)	비고
신설	서울특별시 영등포구 양평동2가 29-6번지 일대	11,082.1	-

2. 정비구역 지정의 필요성

- 양평동 2가 29-6번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건축물 및 무허가 건축물들로 형성되어 있으며, 도로 등의 기반시설과 주거 환경이 매우 열악한 지역으로 화재 등 재난 시 구조 차량의 진입이 불가하여 집단 재해의 위험성이 상존하는 지역임.
- 토지의 합리적인 이용과 가치 증진 및 주민들의 쾌적하고 안락한 주거환경 개선을 위해 도시환경정비사업구역으로 지정하여 건전하고 균형적인 발전 및 도시환경 개선을 도모하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조 1항에 의거 도시환경정비구역으로 지정하고자 함.

3. 주요내용

가. 기본계획(변경) 조서

구분	구역번호	위치	면적(ha)	건폐율	용적률(기준)	정비계획 수립시기	정비유형	비고
기정	양평14	양평동2가 29-6번지 일대	1.40 (13,515.5m ²)	60% 이하	주거-210%+α 산업-400%	2012년 이후	전면철거	주택재개발 대상에서 전환
변경			1.11 (11,082.1m ²)					

※ 기본계획 상 면적단위인 ha는 실면적의 오차가 크므로 공부상면적 단위인 m²로 중복표기함(변경 면적 : 2,433.4m²)

나. 변경사유서

도면표시 번호	위치	면적	결정(변경) 사유	비고
-	양평동2가 29-6번지 일대	1.11ha (11,082.1m ²)	· 양평동1가 29-23번지 외 3필지는 신축건축물 폭동비즈 타워 2009.11준공)로 예정구역에서 제척함	감) 18.0%

2. 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(m ²)			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	11,082.1	-	11,082.1	100%	
준공업지역	11,082.1	-	11,082.1	100%	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	양평제14구역 도시환경정비사업	양평동2가 29-6번지 일대	11,082.1	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타		비 고		
	구 분	계	구 분	계	종 류	규 모	종 류	규 모			
	준공업지역		일반미관지구		-	-	-	-			
도 지 현 황	구 분	계	사유지			국·공유지(관리청별)		비 고			
	면 적(m ²)	11,082.1	11,082.1			-					
	필지수	107	107			-					
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	소계	유허가			무허가	소계	유허가	무허가			
	동 수	93	91	2	70	68	2	23	23	-	
호 수	94	92	2	73	71	2	21	21	-	-	
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	118	14	104	252	36	216	148	114	33	1	-

※호수 산정은 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 에 따라 호수밀도 산정기준을 적용.

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		11,082.1	100.00	-
정비기반 시설 등	소계	1,108.6	10.0	-
	공원	1,099.0	9.9	-
	도로	9.6	0.1	-
획지	소계	9,973.5	90.0	-
	획지 1	6,957.0	62.8	공동주택 등
	획지 2	1,020.5	9.2	종교용지
	획지 3	1,996.0	18.0	산업시설용지

2) 도로 계획

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	중로	3	2	15	국지 도로	136	양평동2가 30-1번지	양평동2가 29-23번지	일반 도로	-	구역외 동측 인접도로임
변경	중로	3	2	15	국지 도로	136	양평동2가 30-1번지	양평동2가 29-23번지	일반 도로	-	일부 가각정리 9.6m ² 증가

3) 공원 계획

구분	도면 표시	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	양평1동 2가 29-5번지 일원	-	증)1,099	1,099	-	-

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지구분			위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	소계 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신규	양평14구역 도시환경 정비사업	11,082.1	획지1	6,957.0	9,973.5	양평1동 2가 29-6번지 일원	93	-	-	93	-	-
			획지2	1,020.5								
			획지3	1,996.0								

○ 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지구분			위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고 (연면적)														
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	소계 (㎡)																				
신규	양평14구역 도시환경 정비사업	11,082.1	획지1	6,957.0	9,973.5	양평1동 2가 29-6번지 일원	공동주택	50	250 (270)	90m	가로구역 인접 11,12,13구역과 형평성 고려 완화														
			획지2	1,020.5			종교시설	60	400	30m	침탑 포함														
			획지3	1,996.0			공장, 자동차 관련시설 (폐차장 제외)	60	400	60m	-														
자동차 관련시설 (기존 택시 차고지 재배치)			- 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(폐차장은 제외)																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 226세대 - 건립규모 <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적85㎡이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>226세대 (100.00%)</td> </tr> <tr> <td>전용면적85㎡이상</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>0세대 (0.00%)</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>-</td> <td>226세대 (100%)</td> </tr> </tbody> </table> - 임대주택 건설계획 : 43세대 <ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 : 85㎡이하 33세대 206(전체세대수)×17%×93.23%(주거용 건축물연면적비율)=32.64 • 장기전세주택 : 85㎡이하 10세대 6,957㎡(대지면적)×19.42%(완화용적률)×0.5=67.58㎡(분양면적)=9.99 ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음									건립규모	기준	세대수	전용면적85㎡이하	총건립세대수 80%이상	226세대 (100.00%)	전용면적85㎡이상	총건립세대수 20%미만	0세대 (0.00%)	계	-	226세대 (100%)		
건립규모	기준	세대수																							
전용면적85㎡이하	총건립세대수 80%이상	226세대 (100.00%)																							
전용면적85㎡이상	총건립세대수 20%미만	0세대 (0.00%)																							
계	-	226세대 (100%)																							
심의완화 사항			- 에너지절약형설계 : 5%이내 - 친환경계획 : 5%이내																						
건축물의 건축선에 관한 계획			- 영등포로5길, 선유서로25길 : 3m - 선유서로 : 4m																						
기타사항에 관한 계획			<table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>위치</th> <th>계획내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공개공지</td> <td>획지1 각각부근</td> <td>소공원 형태조성</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로</td> <td>대상지중심(소공원아래)</td> <td>24시간 개방(필로티 부분: 높이6m)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">차량(주차)동선</td> <td>간선도로 이면부</td> <td>위치(권장)</td> </tr> <tr> <td>획지1,2 경계</td> <td>주차연결통로(권장)</td> </tr> </tbody> </table>									구분	위치	계획내용	공개공지	획지1 각각부근	소공원 형태조성	공공보행통로	대상지중심(소공원아래)	24시간 개방(필로티 부분: 높이6m)	차량(주차)동선	간선도로 이면부	위치(권장)	획지1,2 경계	주차연결통로(권장)
구분	위치	계획내용																							
공개공지	획지1 각각부근	소공원 형태조성																							
공공보행통로	대상지중심(소공원아래)	24시간 개방(필로티 부분: 높이6m)																							
차량(주차)동선	간선도로 이면부	위치(권장)																							
	획지1,2 경계	주차연결통로(권장)																							
개발가능 용적률			- 개발가능 용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3 x α = 220% + 210% x (1.3 x 0.11115) = 250.34% - 사업면적 : 11,082.1㎡ - 대지면적 : 9,973.5㎡ - 계획 기반시설 면적 : 1,108.6㎡ - 기존 기반시설 면적 : 0.0㎡ ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,108.6㎡ / 9,973.5㎡ = 0.11115																						

라. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
획지1	도시환경 정비사업	조 합	-현황 : 118(252인) -계획 : 226(552인) -증가세대수 : 108(300인)	없 음	산업정비형 (전면철거)
획지2		토지소유자			환지방식 (대지교환)
획지3		조 합			산업정비형 (전면철거)

마. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	면 적 (㎡)		비 고
	기 준	계 획	
근린생활시설	세대수 × 6㎡ = 1,356.0㎡이하 (500.0㎡ 미만 : 500.0㎡)	1,170.0㎡	공동주택의 부대시설임 사업계획인가시 변경될 수 있음
관리사무소	10㎡+(세대수-50)*0.05㎡ = 18.8㎡이상	100.0㎡	
경비실	-	16.0㎡	
경로당	40㎡+(세대수-150)*0.1㎡ = 47.6㎡이상	100.0㎡	
보육시설	300세대 이상 규모시 설치	100.0㎡	
작은도서관	300세대 이상 규모시 설치	86.2㎡	
주민공동시설	300세대 이상 규모시 설치	100.0㎡	
어린이놀이터	300㎡+(세대수-100)*1.0㎡ = 426.0㎡이상	450.0㎡	

바. 기존 수목의 현황 및 활용계획(구역외 도로변 가로수 존재하나 정비계획과 관계 없음)

○본 사업지는 준공업지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하며, 수목중 보호가치가 있는 수종은 분포하지 않는 것으로 조사됨

사. 임대주택의 건설에 관한 계획

구 분	합계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60 ~85㎡2	전용면적 85㎡2초과	비 고
계	43	43	-	-	-
임대	33	33	-	-	-
장기전세주택	10	10	-	-	-

아. 가구 및 획지에 관한 계획

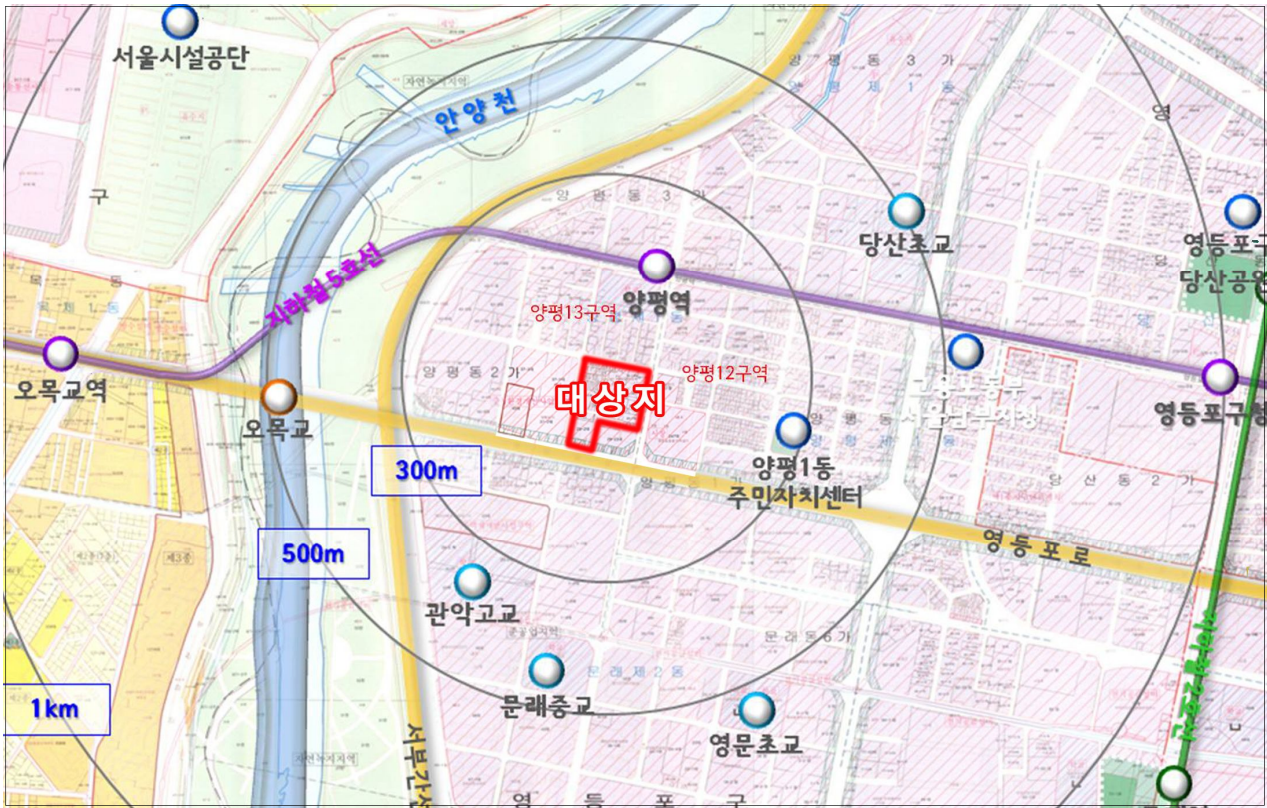
가 구	면 적	획지번호	획 지			비 고
			위치	면 적 (㎡)	소계 (㎡)	
1	11,082.1㎡	1	양평동2가 29-6일원	6,957.0	9,973.5	-
		2	양평동2가 30-13일원	1,020.5		-
		3	양평동2가 29-32일원	1,996.0		-

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동2가 29-6번지일대를 도시 환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

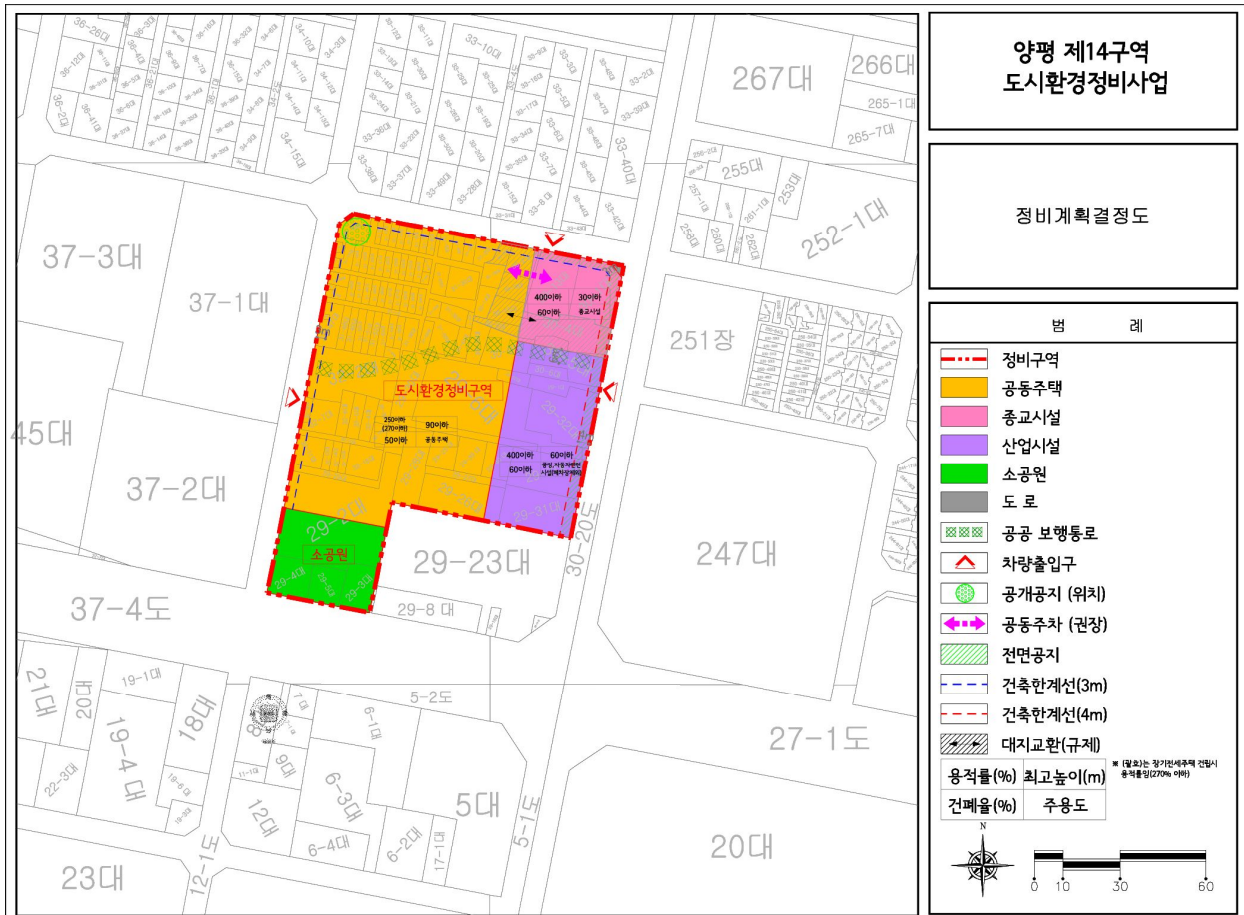
위 치 도

(양평제14구역 도시환경정비사업)



정 비 계 획 결 정 도

(양평제14구역 도시환경정비사업)



배치도

(양평제14구역 도시환경정비사업)

