

# 양평제12구역 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 양평동1가 243-1번지일대 양평12구역 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

구역번호	위 치	면적 (㎡)	용적률	평 용 규 수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	비고
양평동 12	영등포구 양평동1가 243-1번지 일대	38,000	주거공간-230% 산업공간-400%	건축법 제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	60%	1	도시환경 정비사업	

### ○ 추진현황

- '04.06.25 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발정비 예정구역지정
- '05.08.04 : 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- '06.04~05 : 정비구역지정 협의결과 준공업지역(공장우세지역)내 공동주택블럭(서울시도시계획과)
- '08.03.20 : 주택재개발예정구역을 도시환경정비예정구역으로 변경 (서울시 도시계획과)
- '08.09.29 : 도시환경정비사업조합설립추진위원회 변경승인
- '08.10.29 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문(정비기반시설)
- '09.03.05 : 정비계획안 유관기관(부서) 협의(1차)
- '09.05.06 : 정비계획안 보완(1차)
- '09.05.15 : 정비계획안 유관기관(부서) 협의(2차)
- '09.06.05 : 정비계획안 보완(2차)
- '09.06.12~07.13 : 정비구역지정(안) 주민공람 공고

### 다. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로 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	적합여부
정비 구역 요건	구역면적 10,000 m <sup>2</sup> 이상	구역면적 : 37,588 m <sup>2</sup>	적합
	대상구역안 건축물 60 호 / ha 이상	호수밀도 : 77.9호 / ha	적합
	주택접도율 50% 이하	주택접도율 : 47.1%	적합
	과소필지 50% 이상	과소필지 : 296/338 = 87.5%	적합
	노후, 불량건축물 60% 이상	건축물의 노후불량비율 : 83.3 %	적합

붙임 1) 사업총괄

2) 정비구역지정(계획)안

4. 審査結課 : 의견 없음

# 1.

## 사업총괄

### 1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평12구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )		
	기 정	증 감	변 경
서울특별시 영등포구 양평동1가 243-1번지 일대	-	증) 37,588.00	37,588.00

### 2. 정비구역 지정의 필요성

- 양평동1가 243-1번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건물(노후불량률 83.3%)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 방식
기정	양평동12	양평동1가243-1번지일대	37,000	주거-230%+α 산업-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	1	도시환경 정비사업
변경	변경없음		37,588	변경없음			

→ 변경결정사유 : 지적공부 조사에 의한 면적 확인에 따라 기본계획 면적보다 588m<sup>2</sup> 증가하여 구역면적을 변경하여 신청함

2.

**정비구역지정(계획)안**

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비	비 고
			변경후		
계	37,588	-	37,588	100%	
준공업지역	37,588	-	37,588	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	양평제12구역 도시환경정비사업	양평동1가 243-번지 일대	-	증)37,588	37,588	

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	소로1-1	B=10m, L=278m								
		소로2-4	B= 8m, L=184m								
		소로2-5	B= 8m, L=184m								
		소로2-6	B= 8m, L=182m								
		소로3-1	B= 6m, L=184m								
		소로3-2	B= 6m, L= 91m								
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)						비 고	
				소 계	건교부	재무 부	국세청	서울시	영등포		
	면적(m <sup>2</sup> )	37,588.0	29,990.7	7,597.3	355.7	1,084.3	44.0	3,544.3	2,569.0		
	필지수	338	316	22	2	15	1	2	2		
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	293	293	-	214	214	-	79	79	-	
호 수	309	309	-	239	239	-	70	70	-		
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	토지·건축물 소 유 자	
	387	122	265	865	310	555	455	41	16	398	

호수는  
공동주택  
이 포함

## 다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

### 1) 도로

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	집산 도로	278	220-1	245-2	일반도로		
변경	중로	1	1	20	집산 도로	228	220-1	251-1	일반도로		
변경	중로	2	2	15	집산 도로	50	251-1	245-2	일반도로		
폐지	소로	2	4	8	집산 도로	184	268-1	220-1	일반도로		
기정	소로	2	5	8	집산 도로	184	251-1	216-1	일반도로		
변경	중로	3	1	12	집산 도로	179	251-1	216-1	일반도로		
기정	소로	2	6	8	집산 도로	182	268-1	251-1	일반도로		
변경	소로	2	6	8	집산 도로	37	251-1	251-1	일반도로		
폐지	소로	3	1	6	집산 도로	184	268-1	216-1	일반도로		
폐지	소로	3	2	6	집산 도로	91	251-1	216-1	일반도로		

### 2) 토지이용계획

구분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고	
계		37,588	100.0		
택지	소 계	31,471	83.73		
	A-1	공 동 주 택 용 지	23,502	62.53	
	A-2	산 업 용 지	7,150	19.02	
	A-3	종 교 시 설 용 지	819	2.18	
도시계획기반시설부지		소 계	6,117	16.27	
		어 린 이 공 원	2,436	6.48	
		도 로	3,681	9.79	

### 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	어린이공원	양평동 250-50번지 일대	-	증) 2,436	2,436	

#### 4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

##### ○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	양평12구역 도시환경 정비사업	37,588	A-1	23,502	양평동 243-1번지 일대	293	-	-	293	-	
			A-2	7,150							
			A-3	819							
			도로	3,681							
			공원	2,436							

##### ○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																														
신설	양평제12 도시환경 정비구역	37,588	택지-1	23,502	265-1일대	공동주택	82,097.12	30%이하	230%이하	120m이하																																								
			택지-2	7,150	243-70일대	산업시설	44,306.91	60%이하	400%이하	70m이하																																								
			택지-3	819	250-10일대	종교시설	3,791.51	60%이하	400%이하	50m이하																																								
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건립 규모 : 공동주택 및 부대복리시설(지하2층, 지상36층)</li> <li>· 건립 비율</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>세대비율(%)</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">임대</td> <td>39.98</td> <td>36</td> <td>7.14</td> <td rowspan="8">전용85㎡이하 : 80.53% 전용85㎡초과 : 19.47%</td> </tr> <tr> <td>45.99</td> <td>36</td> <td>7.14</td> </tr> <tr> <td>59.98</td> <td>16</td> <td>3.17</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>88</td> <td>17.45</td> </tr> <tr> <td>조합원</td> <td>59.98</td> <td>76</td> <td>15.07</td> </tr> <tr> <td>및</td> <td>84.97</td> <td>242</td> <td>48.01</td> </tr> <tr> <td>일반</td> <td>119.98</td> <td>98</td> <td>19.47</td> </tr> <tr> <td>분양</td> <td>소계</td> <td>416</td> <td>82.55</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>504</td> <td>100</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								구분	전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비고	임대	39.98	36	7.14	전용85㎡이하 : 80.53% 전용85㎡초과 : 19.47%	45.99	36	7.14	59.98	16	3.17	소계	88	17.45	조합원	59.98	76	15.07	및	84.97	242	48.01	일반	119.98	98	19.47	분양	소계	416	82.55	합계		504	100	
구분	전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비고																																														
임대	39.98	36	7.14		전용85㎡이하 : 80.53% 전용85㎡초과 : 19.47%																																													
	45.99	36	7.14																																															
	59.98	16	3.17																																															
	소계	88	17.45																																															
조합원	59.98	76	15.07																																															
및	84.97	242	48.01																																															
일반	119.98	98	19.47																																															
분양	소계	416	82.55																																															
합계		504	100																																															
건축물의 높이 완화에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로구역별 최고 높이 지정 : 120M</li> <li>▶ 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(서울특별시고시 제2008-79호)에 의거 높이 계획은 정비구역 지정시 “건축법 제51조” 규정에 따라 가로구역별 최고높이를 정하도록 함</li> <li>▶ 접도조건을 고려하여 “서울시 지구단위계획 수립기준”에 따라 검토한 바 가로구역별 최고높이를 120m로 정하고자 함 (첨부된 “가로구역별 최고높이 검토서” 참조)</li> </ul>																																															
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 택지-1(공동주택용지) : 획지선에서 2m</li> <li>○ 택지-2(산업용지) : 중로 1-1호선변 획지선에서 2m</li> <li>○ 기타 : 건축법, 주택법등 관련 법규에 의함</li> </ul>																																															
개발가능 용적률 (서울특별시고시 제2008-79호)			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획기반시설이 기존기반시설 규모이하로서 추가 인센티브 계획 없음</li> <li>○ 개발가능 용적률: 250%이하(공동주택) /400%이하(산업부지)</li> </ul>																																															

### 라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수	홍수등 취약 요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가	정비구역내 도시환경정비 조합	현황 : 387 세대 계획 : 504 세대 (증) 117 세대	해당 없음	

### 마. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	법 적 기 준	비 고
	명칭	세분류				
공동이용 시설	부대 시설	관리사무소	265-1번지	80.0	$10+(504\text{세대}-50)\times 0.05=32.7\text{m}^2$	
	복리 시설	주민공동시설		1,006.09	$50+(504\text{세대}-300)\times 0.1=70.40\text{m}^2$	
		노인정		198.0	$40+(504\text{세대}-150)\times 0.1=55.40\text{m}^2$	
		보육시설		220.0	35인 이상을 보육할 수 있는 규모 (1인당 3.63㎡이상, 영육아보육법) ∴ $3.63\times 35=127.05\text{m}^2$ 이상	
		어린이놀이터		978.16	$300+(504\text{세대}-100)\times 1 = 704\text{m}^2$	

### 바. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지구는 대부분 주거밀집지역으로 보호 및 보전 가치가 있는 수목은 없으며, 구역외곽 도로변에 조경수로 은행나무, 설당단풍등 약 30주 가량이 분포하는 것으로 조사되었음
- 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
265-1일대	택지1에 포함	1	계 : 9,172.48 지상 : 5,678.88 지하 : 3,493.60	88	39.98㎡ 36세대 45.99㎡ 36세대 59.98㎡ 16세대	전체세대수 의 17.45%

## 아. 가구 및 획지에 관한 계획

가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
가구 A	37,588	1	양평동 265-1 일원	23,502	공동주택 및 부대시설
		2	양평동 243-70일원	7,150	아파트형공장 및 지원시설
		3	양평동 250-10일원	819	종교시설

※ 도로(3,681㎡), 공원(2,436㎡)은 획지계획에서 제외함.

## 자. 교통안전

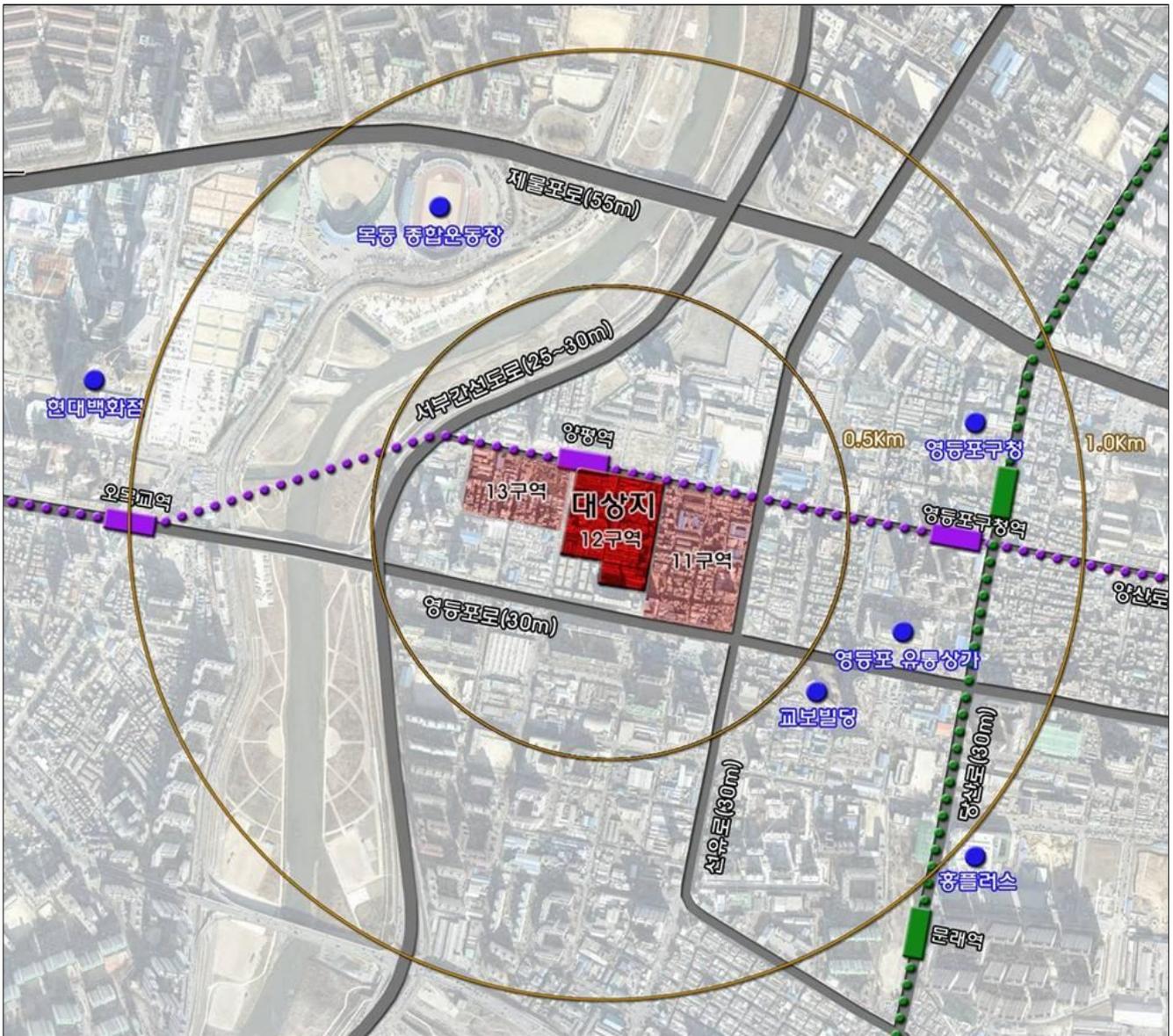
- 학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생 정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 넓이로 설치하도록 함.
- 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함.
- 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함.

## 3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동1가 243-1번지 일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 증진하고자 합니다.

# 위 치 도

(양평제12구역 도시환경정비사업)



# 정비계획도

## (양평제12구역 도시환경정비사업)



# 양평제12구역 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

의안 번호	230
----------	-----

제출연월일 : 2009. 7.

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 양평동1가 243-1번지일대 양평12구역 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 수 평 층	건 폐 율	추진 단계	사업 시행식	비고
양평동 12	영등포구 양평동1가 243-1번지 일대	38,000	주거공간-230% 산업공간-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	60%	1	도시환경 정비사업	

- 추진현황
  - 2004.06.25 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발정비  
예정구역지정
  - 2005.08.04 : 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
  - 2006.04~05 : 정비구역지정 협의결과 준공업지역  
(공장우세지역)내 공동주택불허(서울시도시계획과)
  - 2008.03.20 : 주택재개발예정구역을 도시환경정비예정구역으로  
변경(서울시 도시계획과)
  - 2008.09.29 : 도시환경정비사업조합설립추진위원회 변경승인
  - 2008.10.29 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문(정비기반시설)
  - 2009.03.05 : 정비계획안 유관기관(부서) 협의(1차)

- 2009.05.06 : 정비계획안 보완(1차)
- 2009.05.15 : 정비계획안 유관기관(부서) 협의(2차)
- 2009.06.05 : 정비계획안 보완(2차)
- '09.06.15~07.13 : 정비구역지정(안) 주민공람 공고

### 3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로 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. 11
  - 공고기간 : 2009. 06. 12 ~ 2009. 07. 13
  - 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, 주택집도율, 과소필지 등 관련 규정을 검토 한 바 도시환경 정비구역 지정 요건을 충족함.

	대상기준	구역현황	적합여부
정비 구역 요건	구역면적 10,000 m <sup>2</sup> 이상	구역면적 : 37,588 m <sup>2</sup>	적 합
	대상구역안 건축물 60 호 / ha 이상	호수밀도 : 77.9호 / ha	적 합
	주택접도율 50% 이하	주택접도율 : 47.1%	적 합
	과소필지 50% 이상	과소필지 : 296/338 = 87.5%	적 합
	노후, 불량건축물 60% 이상	건축물의 노후불량비율 : 83.3 %	적 합

붙임문서 1) 사업총괄.

2) 정비구역지정(계획)안

# 1.

## 사업총괄

### 1. 사업현황

가. 사업의 명칭 : 양평12구역 도시환경정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	기 정	증 감	변 경	
서울특별시 영등포구 양평동1가 243-1번지 일대	-	증) 37,588.00	37,588.00	

### 2. 정비구역 지정의 필요성

○ 양평동1가 243-1번지 일대는 대부분 20~40년 이상인 노후된 건물(노후불량률 83.3%)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	양평동12	양평동1가243-1 번지일대	37,000	주거-230%+α 산업-400%	건축법제51조에 의한 가로구역별 최고높이 결정	1	도시환경 정비사업
변경	변경없음		37,588	변경없음			

→ 변경결정사유 : 지적공부 조사에 의한 면적 확인에 따라 기본계획 면적보다 588m<sup>2</sup> 증가하여 구역면적을 변경하여 신청함

2.

**정비구역지정(계획)안**

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	37,588	-	37,588	100%	
준공업지역	37,588	-	37,588	100%	

→ 변경사항 없음

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
신규	양평제12구역 도시환경정비사업	양평동 1가 243-번지 일대	-	증)37,588	37,588	

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	소로1-1	B=10m, L=278m							
			소로2-4	B= 8m, L=184m							
			소로2-5	B= 8m, L=184m							
			소로2-6	B= 8m, L=182m							
			소로3-1	B= 6m, L=184m							
			소로3-2	B= 6m, L= 91m							
도 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)					비 고		
				소 계	건교부	재무부	국세청	서울시		영등포	
	면적(㎡)	37,588.0	29,990.7	7,597.3	355.7	1,084.3	44.0	3,544.3	2,569.0		
필지수	338	316	22	2	15	1	2	2			
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	293	293	-	214	214	-	79	79	-	호수는 공동주택 이 포함
호 수	309	309	-	239	239	-	70	70	-		
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	토지·건축물 소유자	
	387	122	265	865	310	555	455	41	16	398	

## 다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

### 1) 도로

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	집산도로	278	220-1	245-2	일반도로		
변경	중로	1	1	20	집산도로	228	220-1	251-1	일반도로		
변경	중로	2	2	15	집산도로	50	251-1	245-2	일반도로		
폐지	소로	2	4	8	집산도로	184	268-1	220-1	일반도로		
기정	소로	2	5	8	집산도로	184	251-1	216-1	일반도로		
변경	중로	3	1	12	집산도로	179	251-1	216-1	일반도로		
기정	소로	2	6	8	집산도로	182	268-1	251-1	일반도로		
변경	소로	2	6	8	집산도로	37	251-1	251-1	일반도로		
폐지	소로	3	1	6	집산도로	184	268-1	216-1	일반도로		
폐지	소로	3	2	6	집산도로	91	251-1	216-1	일반도로		

### 2) 토지이용계획

구분			면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
계			37,588	100.0	
택지	소 계		31,471	83.73	
	A-1	공 동 주 택 용 지	23,502	62.53	
	A-2	산 업 용 지	7,150	19.02	
	A-3	종 교 시 설 용 지	819	2.18	
도시계획기반시설부지			소 계	6,117	16.27
			어 린 이 공 원	2,436	6.48
			도 로	3,681	9.79

### 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	어린이공원	양평동 250-50번지 일대	-	증) 2,436	2,436	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	양평12구역 도시환경 정비사업	37,588	A-1	23,502	양평동 243-1번지 일대	293	-	-	293	-	
			A-2	7,150							
			A-3	819							
			도로	3,681							
			공원	2,436							

○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																													
신설	양평제12 도시환경 정비구역	37,588	택지-1	23,502	265-1일대	공동주택	82,097.12	30%이하	230%이하	120m이하																																							
			택지-2	7,150	243-70일대	산업시설	44,306.91	60%이하	400%이하	70m이하																																							
			택지-3	819	250-10일대	종교시설	3,791.51	60%이하	400%이하	50m이하																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<p>· 건립 규모 : 공동주택 및 부대복리시설(지하2층, 지상36층)</p> <p>· 건립 비율</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>세대비율(%)</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">임대</td> <td>39.98</td> <td>36</td> <td>7.14</td> <td rowspan="8">전용85㎡이하 : 80.53% 전용85㎡초과 : 19.47%</td> </tr> <tr> <td>45.99</td> <td>36</td> <td>7.14</td> </tr> <tr> <td>59.98</td> <td>16</td> <td>3.17</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>88</td> <td>17.45</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">조합원 및 일반 분양</td> <td>59.98</td> <td>76</td> <td>15.07</td> </tr> <tr> <td>84.97</td> <td>242</td> <td>48.01</td> </tr> <tr> <td>119.98</td> <td>98</td> <td>19.47</td> </tr> <tr> <td colspan="2">소계</td> <td>416</td> <td>82.55</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>504</td> <td>100</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								구분	전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비고	임대	39.98	36	7.14	전용85㎡이하 : 80.53% 전용85㎡초과 : 19.47%	45.99	36	7.14	59.98	16	3.17	소계	88	17.45	조합원 및 일반 분양	59.98	76	15.07	84.97	242	48.01	119.98	98	19.47	소계		416	82.55		합계		504	100	
			구분	전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비고																																										
임대	39.98	36	7.14	전용85㎡이하 : 80.53% 전용85㎡초과 : 19.47%																																													
	45.99	36	7.14																																														
	59.98	16	3.17																																														
	소계	88	17.45																																														
조합원 및 일반 분양	59.98	76	15.07																																														
	84.97	242	48.01																																														
	119.98	98	19.47																																														
소계		416	82.55																																														
합계		504	100																																														
건축물의 높이 완화에 관한 계획			<p>· 가로구역별 최고 높이 지정 : 120M</p> <p>▶ 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(서울특별시고시 제2008-79호)에 의거 높이 계획은 정비구역 지정시 “건축법 제51조” 규정에 따라 가로구역별 최고높이를 정하도록 함</p> <p>▶ 점도조건을 고려하여 “서울시 지구단위계획 수립기준”에 따라 검토한 바 가로구역별 최고높이를 120m로 정하고자 함 (첨부된 “가로구역별 최고높이 검토서” 참조)</p>																																														
건축물의 건축선에 관한 계획			<p>○ 택지-1(공동주택용지) : 획지선에서 2m</p> <p>○ 택지-2(산업용지) : 종로 1-1호선변 획지선에서 2m</p> <p>○ 기타 : 건축법, 주택법등 관련 법규에 의함</p>																																														
개발가능 용적률 (서울특별시고시 제2008-79호)			<p>○ 계획기반시설이 기존기반시설 규모이하로서 추가 인센티브 계획 없음</p> <p>○ 개발가능 용적률: 250%이하(공동주택) /400%이하(산업부지)</p>																																														

### 라) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수	홍수등 취약 요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가	정비구역내 도시환경정비 조합	현황 : 387 세대 계획 : 504 세대 (증) 117 세대	해당 없음	

### 마) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	법 적 기 준	비 고
	명칭	세분류				
공동이용 시설	부대 시설	관리사무소	265-1번지	80.0	$10+(504\text{세대}-50)\times 0.05=32.7\text{m}^2$	
	복리 시설	주민공동시설		1,006.09	$50+(504\text{세대}-300)\times 0.1=70.40\text{m}^2$	
		노인정		198.0	$40+(504\text{세대}-150)\times 0.1=55.40\text{m}^2$	
		보육시설		220.0	35인 이상을 보육할 수 있는 규모(1인당 3.63㎡이상, 영유아보육법) ∴ $3.63\times 35=127.05\text{m}^2$ 이상	
		어린이놀이터		978.16	$300+(504\text{세대}-100)\times 1 = 704\text{m}^2$	

### 바) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지구는 대부분 주거밀집지역으로 보호 및 보전 가치가 있는 수목은 없으며, 구역외곽 도로변에 조경수로 은행나무, 설당단풍등 약 30주 가량이 분포하는 것으로 조사되었음
- 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
265-1일대	택지1에 포함	1	계 : 9,172.48 지상 : 5,678.88 지하 : 3,493.60	88	39.98㎡ 36세대 45.99㎡ 36세대 59.98㎡ 16세대	전체세대수의 17.45%

### 아) 가구 및 획지에 관한 계획

가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
가구 A	37,588	1	양평동 265-1 일원	23,502	공동주택 및 부대시설
		2	양평동 243-70일원	7,150	아파트형공장 및 지원시설
		3	양평동 250-10일원	819	종교시설

※ 도로(3,681㎡), 공원(2,436㎡)은 획지계획에서 제외함.

### 자) 교통안전

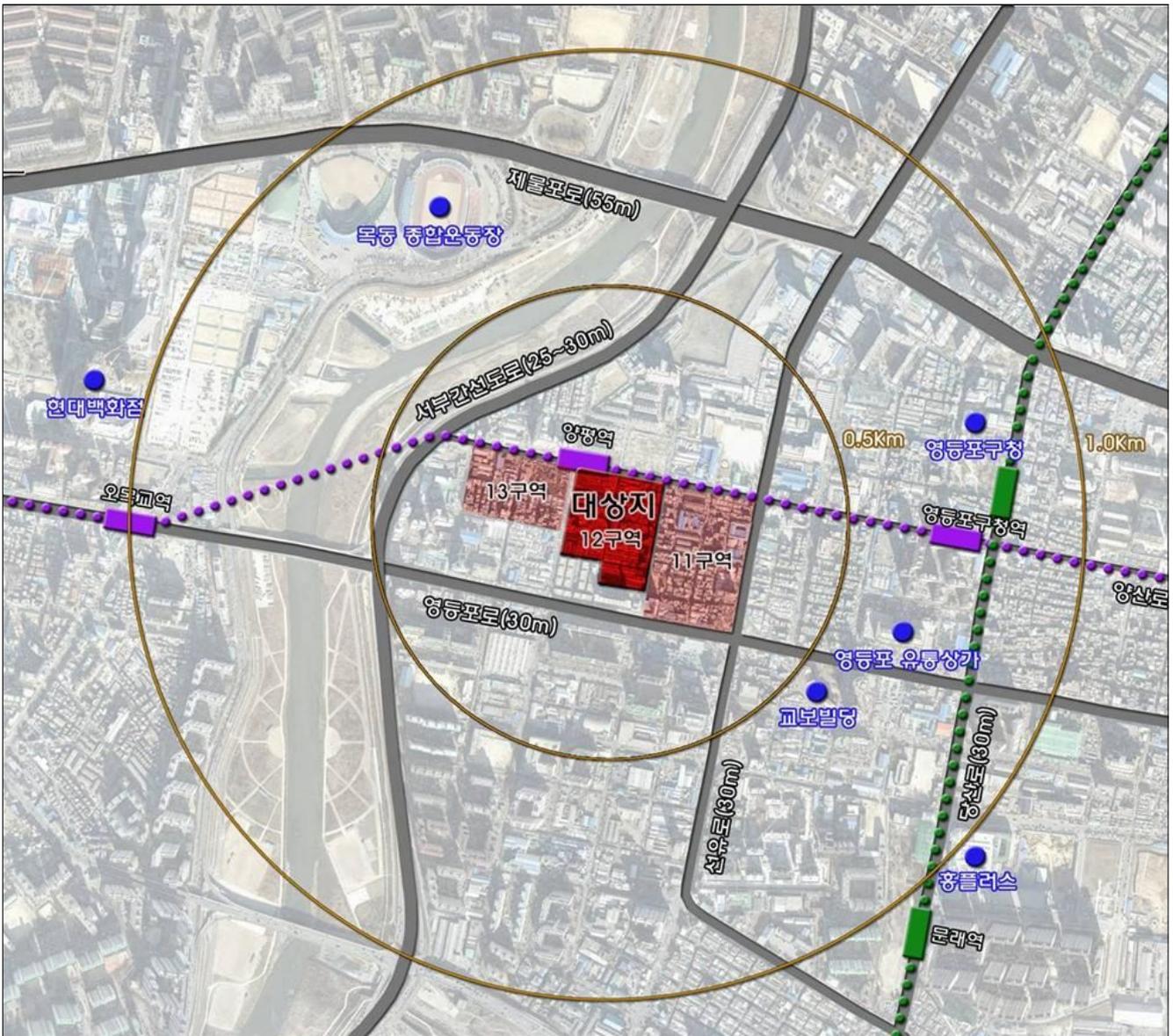
- 학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생 정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 너비로 설치하도록 함.
- 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함.
- 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함.

### 3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 양평동1가 243-1번지 일대를 도시환경정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 증진하고자 합니다.

# 위 치 도

(양평제12구역 도시환경정비사업)



# 정비계획도

(양평제12구역 도시환경정비사업)

