

대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2023. 09.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포구

목 차

01. 사업의 개요
02. 대상지 현황
03. 정비계획(안)
04. 건축계획(안)

01. 사업의 개요

■ 사업의 개요

■ 사업의 개요

구역명	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역
면적	14,922㎡
용도지역	제2종(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역 상향
추진현황	정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안

■ 주요 계획 내용

- 정비구역 지정 : 14,922㎡
- 정비계획 결정
 - 용도지역 변경 : 제2종(7층), 제2종 → 준주거지역
 - 도시계획 시설 : 도로변경 1개소, 도로신설 2개소
 - 용적률계획 : 457.56%
(기준 200% /허용 430% /상한 500%이하)
 - 높이계획 : 115m이하 (38층이하)
 - 계획 세대수 : 616세대
(분양 358, 재개발임대 93, 장기전세 165)

■ 위치도



■ 사업추진현황

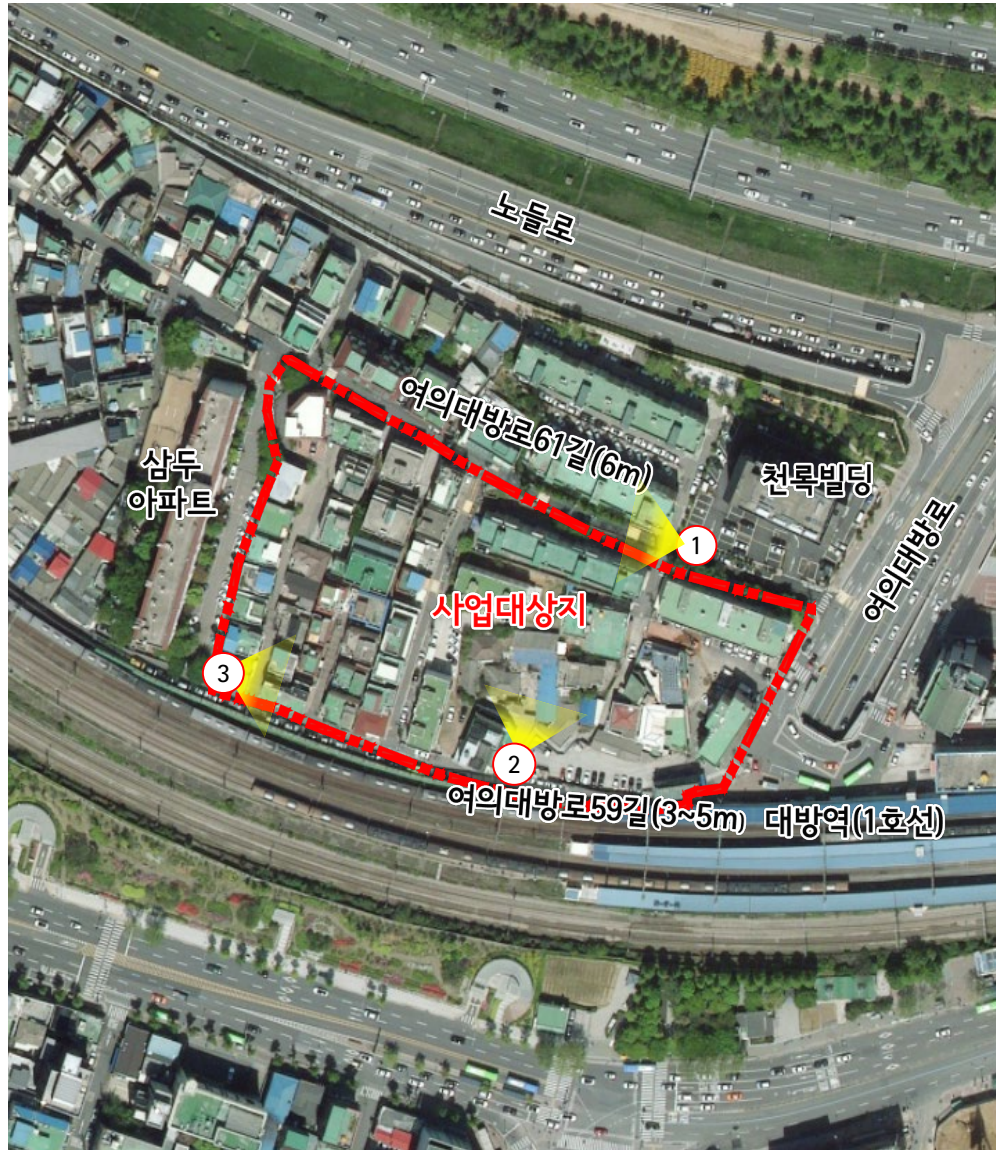
■ 추진경위

2015.05.04	• 정비계획 입안 주민제안서 접수
2021.10.	• 구역확대 불가에 따른 사업추진 및 사전검토 요청
2021.12.29~ 2022.11.15	• 역세권 주택사업 사전검토 추진
2023.01.17	• 정비계획(안) 제출 (사업주체→區)
2023.04.14 ~05.10	• 관련부서(기관) 협의
2023.08.02 ~08.10	• 관련부서(기관) 재협의
2023.08.24 ~09.25	• 주민 의견청취를 위한 공람공고
2023.09.08	• 주민설명회 개최

02. 대상지 현황

■ 대상지 현황

■ 현황종합분석



■ 토지현황

구분	계	사유지	서울시	영등포구
면적(㎡)	14,922	14,599	226	97
구성비(%)	100.0	97.8	1.5	0.7

■ 건축물현황

구분	계	단독주택	공동주택	근생시설
동수(동)	46	28	12	6
구성비(%)	100.0	60.9	26.1	13.0

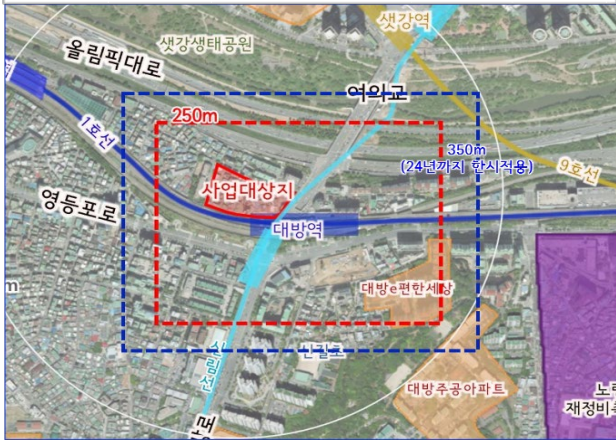


■ 대상지 현황

■ 구역지정요건 검토

• 역세권 검토(충족)

기준: 1차 역세권 350m (모두포함)



• 주민동의(충족)

기준: 소유자 60% 이상 < 71.07%
토지면적 50% 이상 < 54.34%



• 노후불량건축물(충족)

기준: 60% 이상 < 80.4%



• 30년 이상 건축물(충족)

기준: 30% 이상 < 67.4%



• 150㎡미만 과소필지(충족)

기준: 40% 이상 < 66.7%



• 2층 이하 저밀건축물(충족)

기준: 50% 이상 < 60.9%

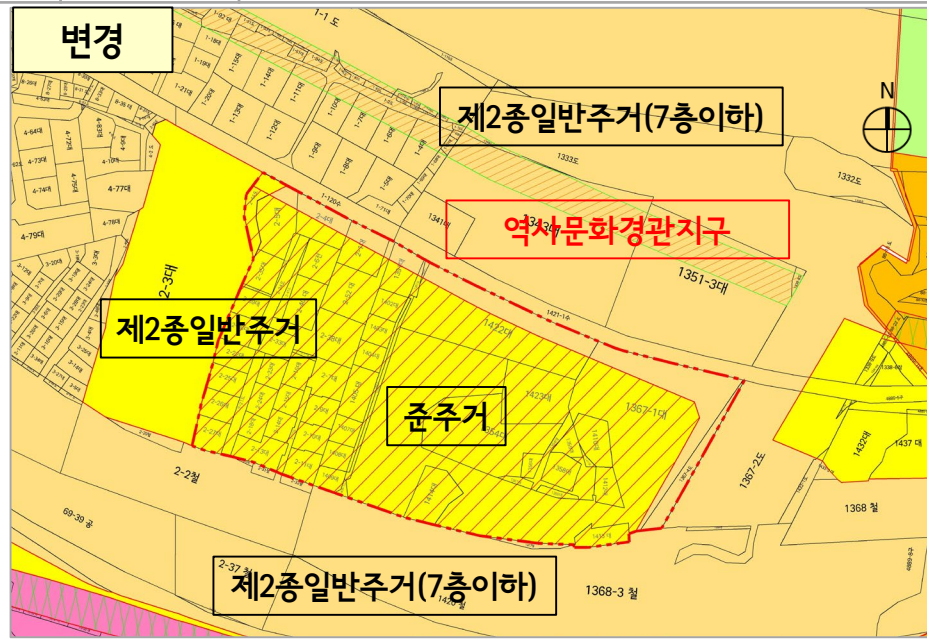
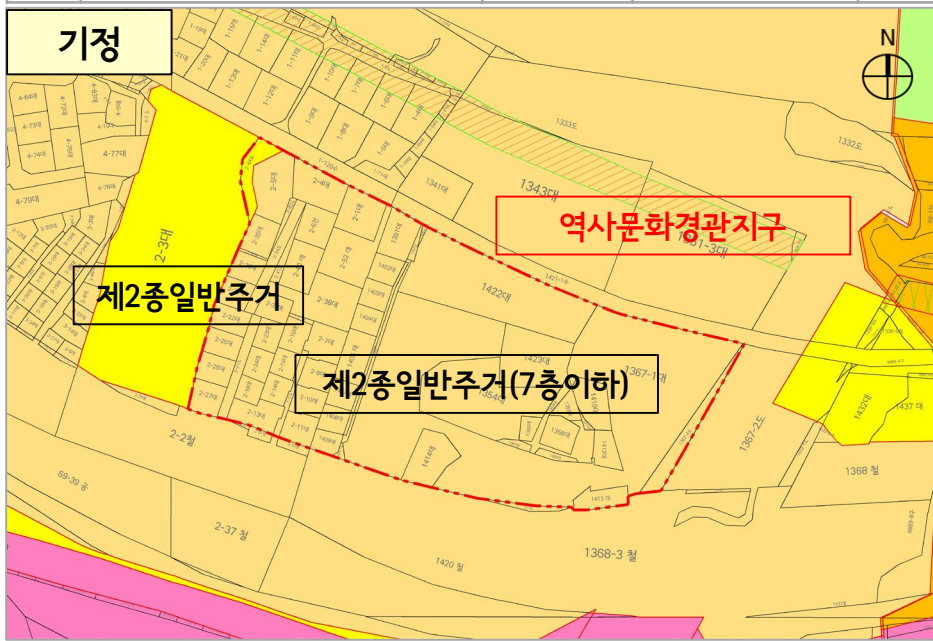


03. 정비계획 (안)

정비계획(안)

용도지역 결정(변경)

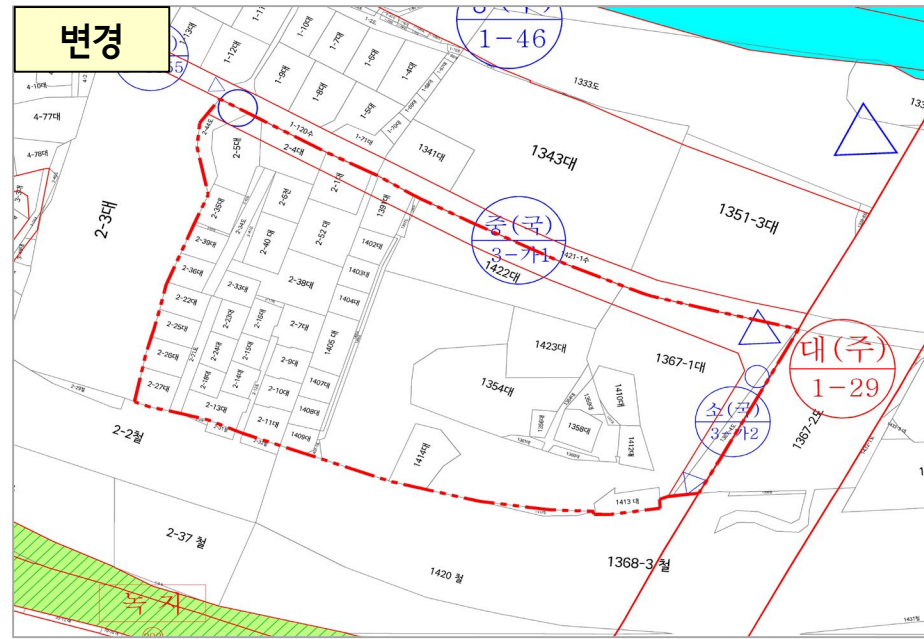
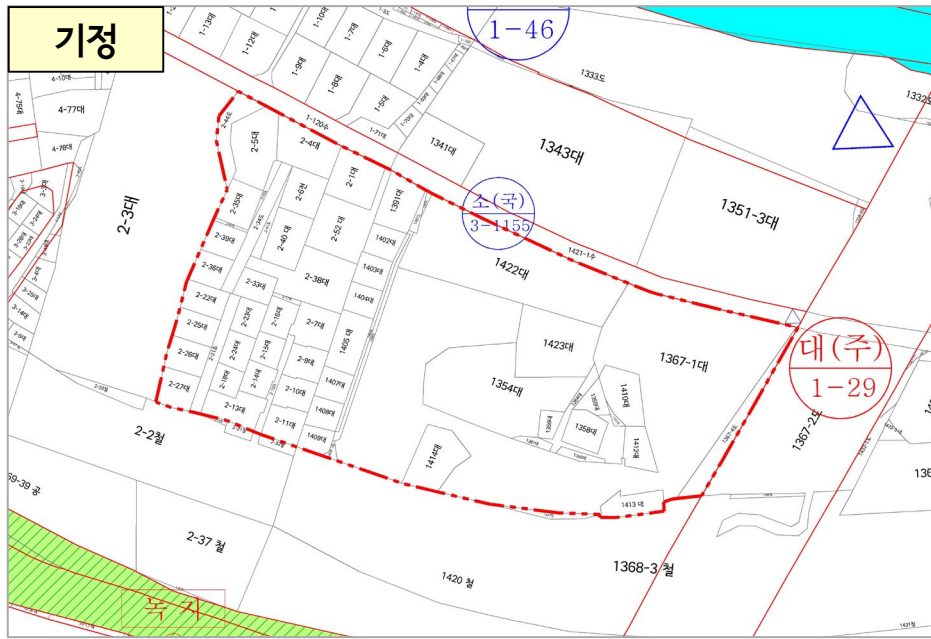
구분		면적(m ²)			비율(%)	변경사유
		기정	변경	변경후		
합계		14,922	-	14,922	100.0	「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」에 따라 대방역세권에서 주택공급 및 공공임대주택 건립을 위해 용도지역 변경
주거 지역	제2종일반(7층이하)	14,825	감) 13,134	1,691	11.3	
	제2종일반주거지역	97	감) 65	32	0.2	
준주거지역		-	증) 13,199	13,199	88.5	



정비계획(안)

도로 결정(변경)

구분	규모				연장(m)	변경사유
	등급	류별	번호	폭원(m)		
기정	소로	3	1155	6	575	
신설	중로	3	가1	12	190	• 교통용량 확대 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭
변경	소로	3	1155	6	385	• 중로3-가1 확폭에 따른 노선분리로 연장 축소
신설	소로	3	가2	7.5	48	• 대중교통 이용체계 개선 및 보행환경 개선



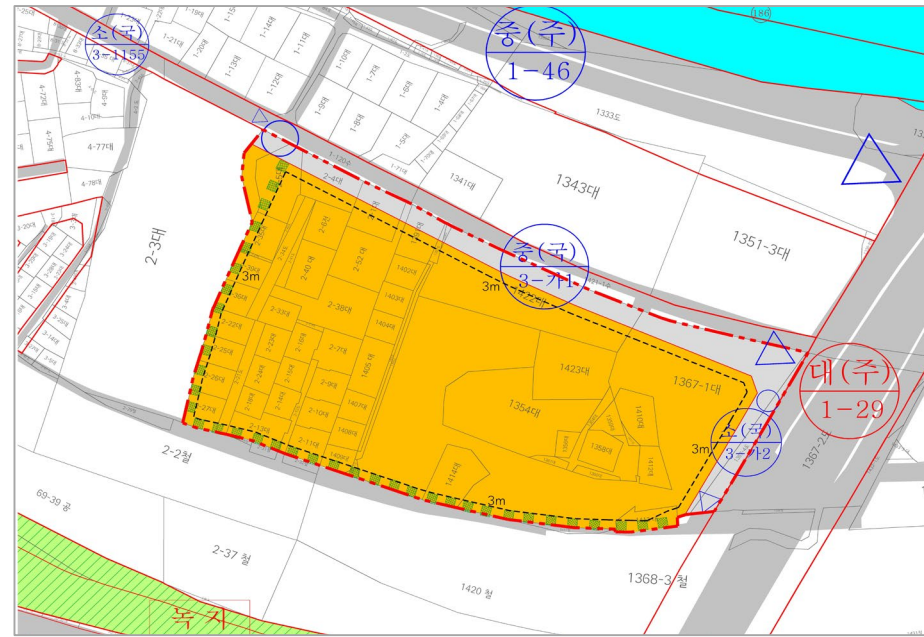
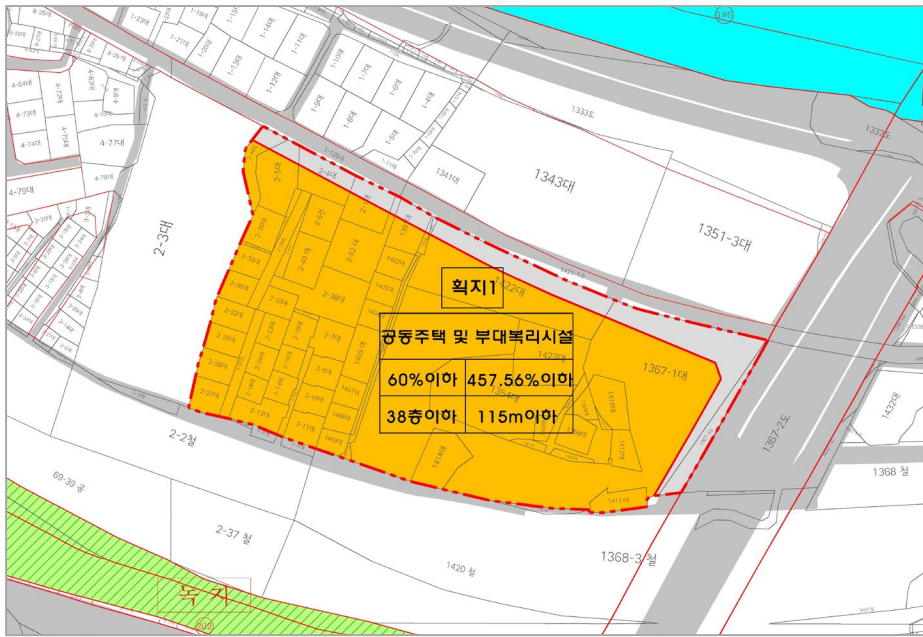
정비계획(안)

건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이계획

주용도	건폐율	용적률	높이
공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	457.56%이하	115m이하 (최고 38층)

기타사항에 관한 계획

건축한계선	전면공지	공공보행통로
<ul style="list-style-type: none"> • 획지 경계선으로 부터 3m 후퇴 	<ul style="list-style-type: none"> • 폭원3m (중로3-가 1호선, 소로3-가 2호선 도로변 보도형 전면공지) 	<ul style="list-style-type: none"> • 폭원3m (남측 철도부지 경계부, 서측 삼두아파트 경계부)



04. 건축계획(안)

■ 건축계획(안)

■ 건축개요

대지면적	13,199 m ²
건축면적	4,071 m ²
건폐율	30.84% (법정 60%이하)
연면적	99,972 m ²
지상층	60,365 m ²
지하층	39,607 m ²
용적률	457.35% (법정457.56%이하)
규모	지하5층, 지상 38층 (최고높이113.3m)
구조	철근 콘크리트 벽식
주차대수	816대 (법정 675대)

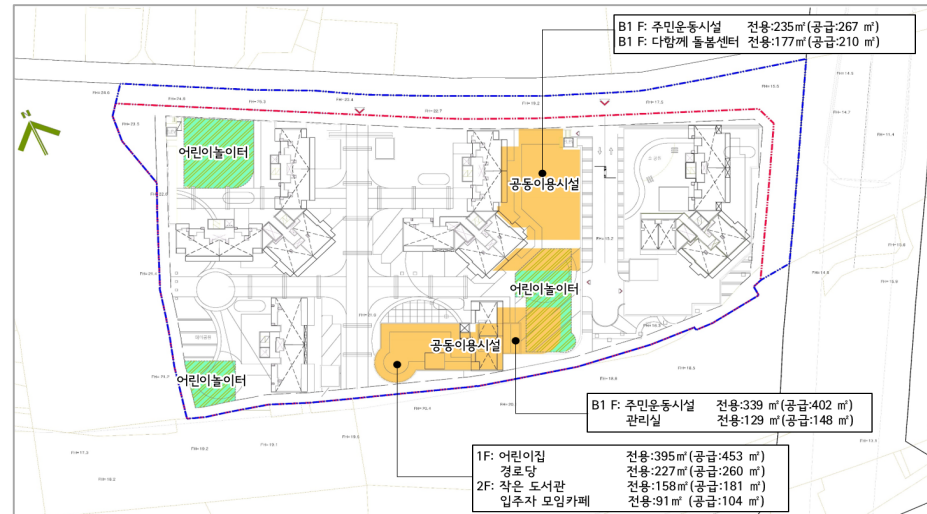
■ 건축배치도



■ 세대수 계획

구분(m ²)	합계	분양	임대		
			소계	장기전세	재개발임대
합계	616	358	258	165	93
전용 36.82	60	23	37	-	37
전용 44.73	48	20	28	-	28
전용 59.98	168	109	59	59	-
전용 59.91	200	114	86	58	28
전용 74.04	52	26	26	26	-
전용 84.99	88	66	22	22	-

■ 공동이용시설 계획

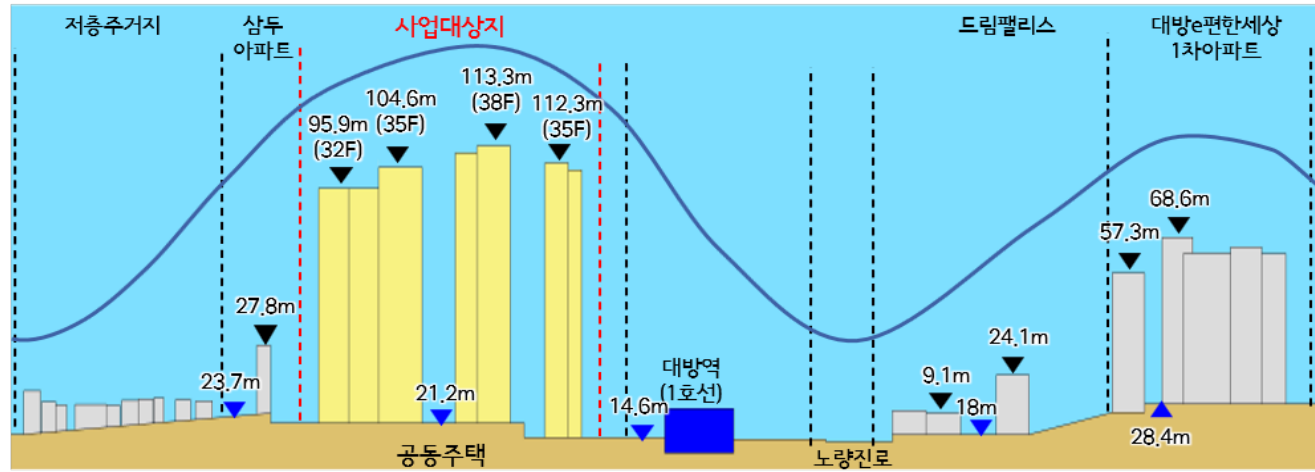


스카이라인 계획

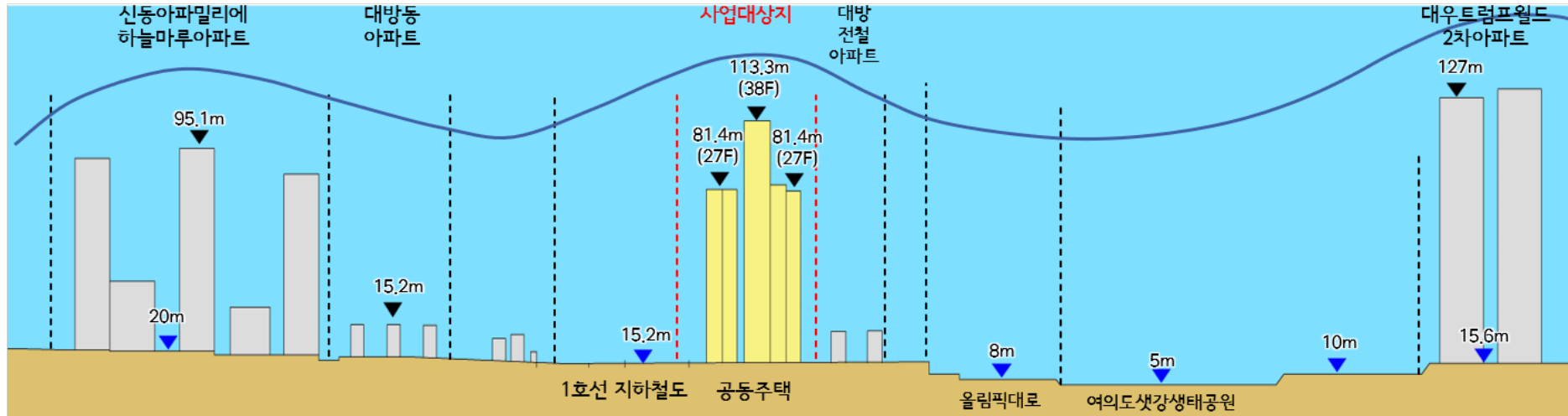
Keymap



A - A' 단면

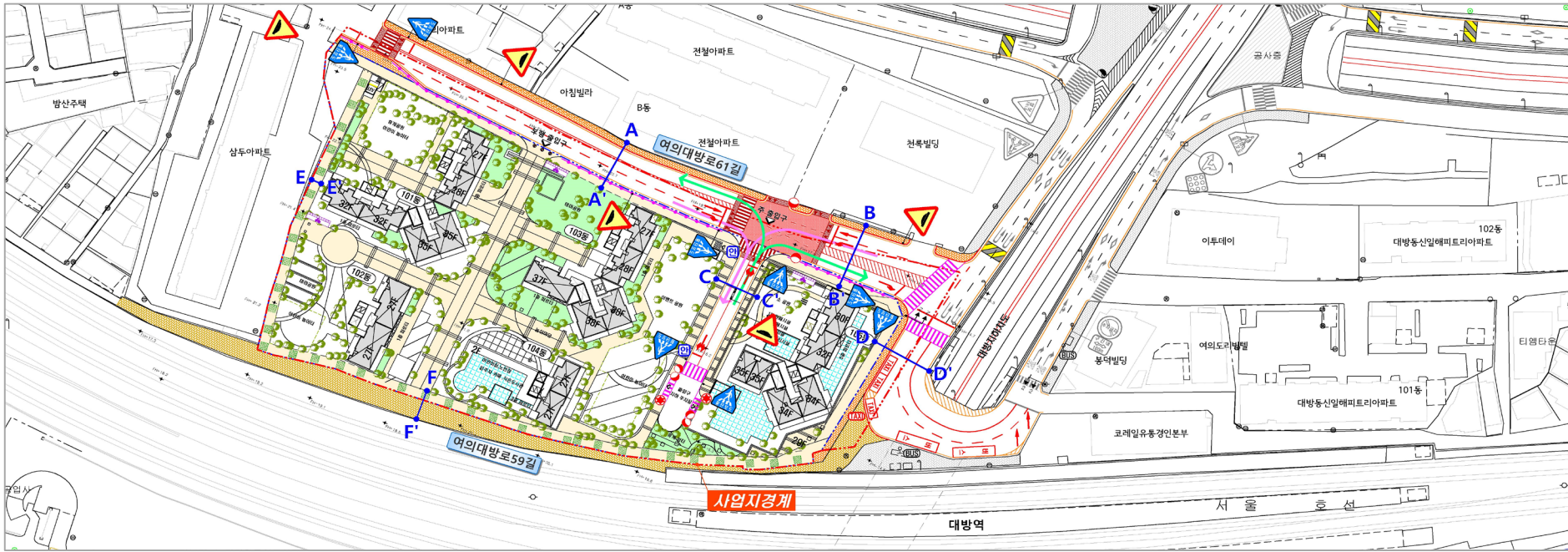


B - B' 단면

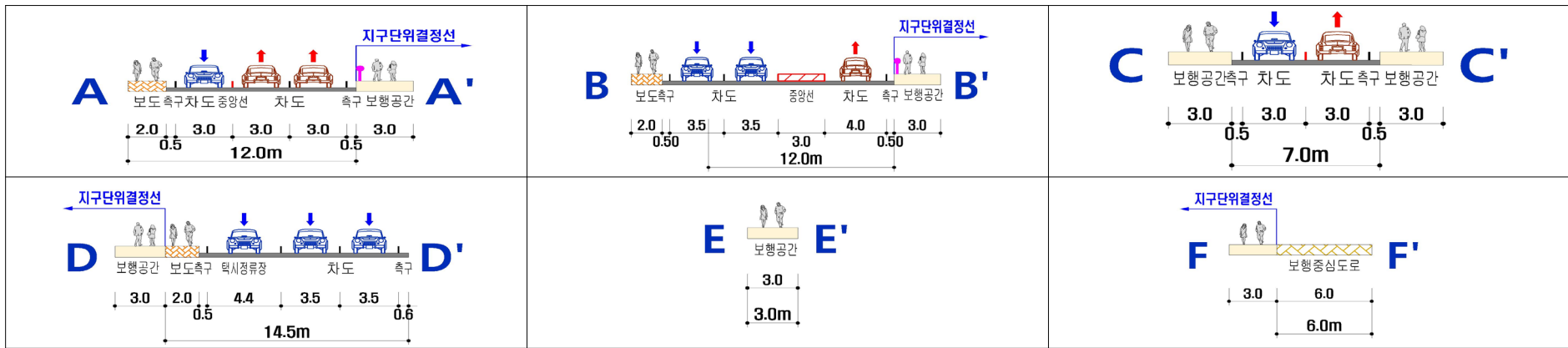


■ 교통계획(안)

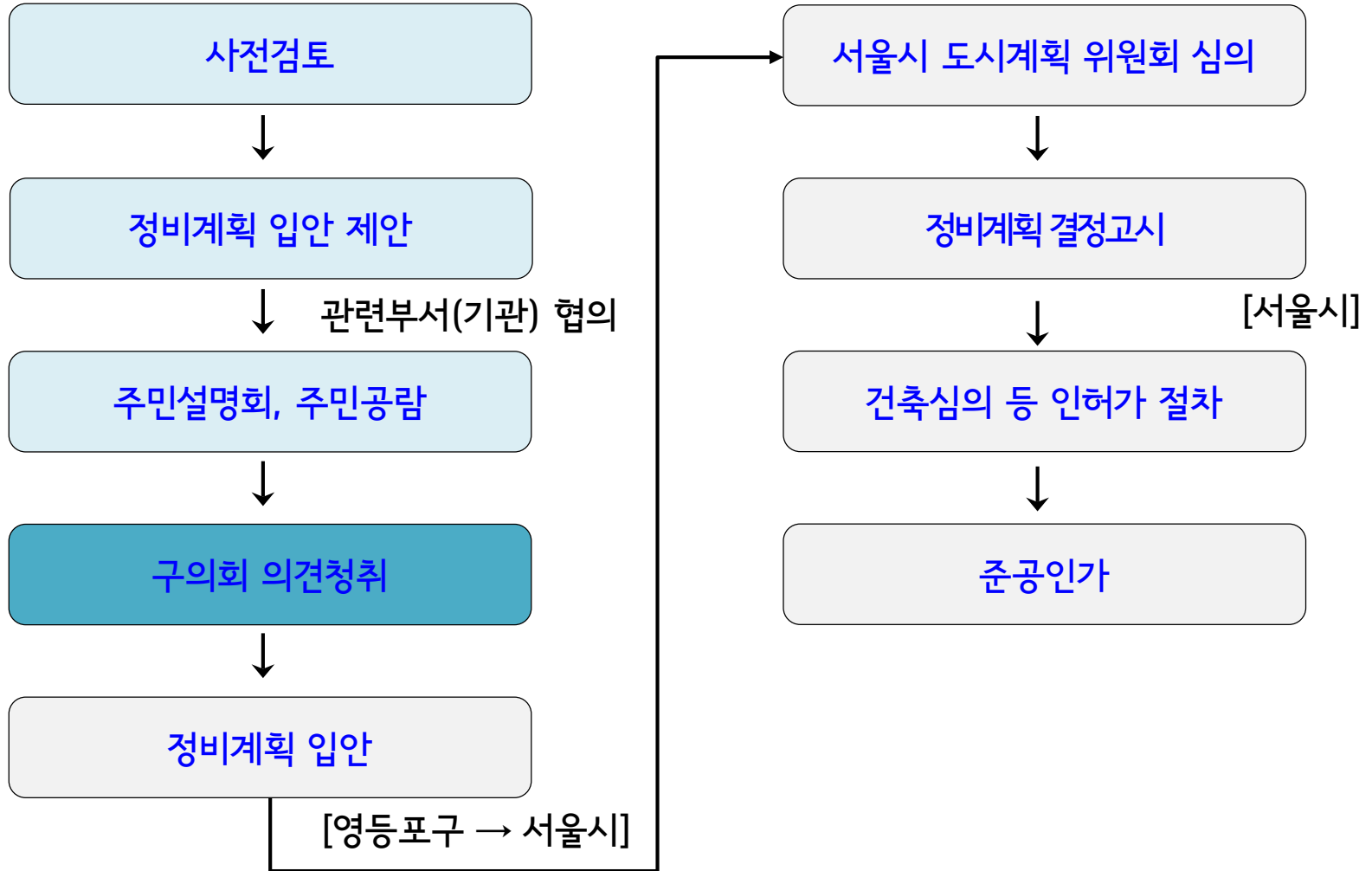
■ 교통처리계획도



■ 도로횡단면도



■ 향후 추진일정



감사합니다.