

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2022-1939호

**양평제13구역 도시정비형재개발사업(공공재개발사업)
정비구역지정 및 정비계획(변경)에 대한 공람공고**

양평제13구역 도시정비형재개발사업(공공재개발) 관련 「양평제13구역 도시정비형재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(변경)(안)」에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취 하고자 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 제1항 및 동법시행령 제13조 규정에 의하여 다음과 같이 주민공람을 실시 하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2022년 11월 17일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2022. 11. 17. ~ 2022. 12. 19.(32일)

나. 공람장소 : 영등포구청 주거사업과(☎ 2670-3806)

다. 공람의견 제출 장소 : 영등포구청 주거사업과(보건소 건물 6층)

라. 공람내용 : 별첨

마. 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

※ 다만, 정비계획변경(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음.

■ 공람내용

1) 정비사업의 명칭 :

기정: 양평제13구역 도시환경정비사업

변경: 양평제13구역 도시정비형재개발사업(공공재개발사업)

2) 정비구역 지정(변경) 조서

□ 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	양평제13구역 도시환경정비사업	영등포구 양평동2가 33-20번지일대	27,441.70	-
변경	양평제13구역 도시정비형재개발사업 (공공재개발사업)	영등포구 양평동2가 33-20번지일대	27,441.70	공공 재개발

□ 정비구역 지정(변경) 사유서

지정구분	위 치	면 적(㎡)	변경 사유	비 고
변경	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	27,441.7	· 도시 및 주거환경정비법 제2조, 서울 특별시 도시및주거환경정비 조례 제3 조에 따른 재개발사업 명칭 변경	-

3) 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,441.7	-	27,441.7	100.0	-
획 지 (택 지)	소 계	23,307.0	증)2,450.4	25,757.4	93.9	-
	획지 1	15,405.5	증)1,217.9	16,623.4	60.6	공동주택 용지
	획지 2	7,901.5	증)1,232.5	9,134.0	33.3	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	-	-	-

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		27,441.7	100.0	
공업지역	준공업지역	27,441.7	100.0	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도로 (변경없음)

구분	규 모				기 능	사 용 형 태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점		
기정	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	34-15번지일대	-
기정	중로	3	2	12	국지도로	일반도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	33-5번지 일대	

(2) 공원 (변경)

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
폐지	공 원 ①	공원	소공원	영등포구 양평동2가 33-35번지 일대	2,450.4	서고 제2009-380호 (2009.09.24.)	

☐ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
공 원 ①	공원	- 소공원 폐지 - 면적 : 2,450.4㎡	- 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 별표2에 따라 공원의무확보기준에 해당하지 않으며, 주변에 공원시설이 결정·조성되어 있음. - 지역주민들의 필요시설(공공시설) 제공을 위하여 공원폐지

라. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

(1) 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(㎡)	명 칭	면적(㎡)		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	16,623.4	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	114	-	-	114	-	-
			획지2	9,134.0							

(2) 건축시설계획

□ 기정

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수																									
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면 적(㎡)																															
기정	양평13 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			• 건립 규모 : 공동주택 4개동 및 부대복리시설(지하2층, 지상11~33층) • 건립 비율																																
			구 분	전용면적 (㎡)	세대수	세대비율 (%)	비 고	임대	38.42	30	8.33	전용85㎡이하 : 80.00% 전용85㎡초과 : 20.00%	41.97	25	6.94	51.51	7	1.95	소 계	62	17.22	조합 및 분양	59.80	46	12.78	84.84	180	50.00	114.80	72	20.00	소 계	298	82.78	합 계
구 분	전용면적 (㎡)	세대수	세대비율 (%)	비 고																															
임대	38.42	30	8.33	전용85㎡이하 : 80.00% 전용85㎡초과 : 20.00%																															
	41.97	25	6.94																																
	51.51	7	1.95																																
	소 계	62	17.22																																
조합 및 분양	59.80	46	12.78																																
	84.84	180	50.00																																
	114.80	72	20.00																																
	소 계	298	82.78																																
합 계		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)	- 최대용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α) = 230% × (1+1.3×0.0811) = 254.24% (산업부지 400%이하) 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) - α = 공공시설부지로 제공한 후 대지면적대 공공시설부지로 제공하는 면적 비율 = ④ / (①-④) = 2,058.7㎡ / 25,383.0㎡ = 0.0811

□ 변경

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면 적(㎡)					
변경	양평13 도시정비형 재개발구역	27,441.7	획지1	16,623.4	양평동2가 35-11일대	공동주택	60% 이하	300%이하 (법적상한초과 360%이하)	120m 이하
			획지2	9,134.0	양평동2가 33-9일대	산업시설	60% 이하	400%이하	90m 이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			· 건립규모: 공동주택 5개동 및 부대복리시설(지하3층, 지상17~35층) · 건립비율: 총세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡이하 (국토교통부고시 제2021-952호)						

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	구 분		변 경			비 고
			분양	임대	합계	
	세대수 (세대)	60㎡미만	16	113	129 (25.3%)	
		60~85㎡이하	266	67	333 (65.3%)	
		85㎡초과	48	-	48 (9.4%)	
합 계		330	180	510 (100.0%)		
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음.						
심의완화 사항	· 도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한용적률의 100분의 120완화 · 특별건축구역 수립을 통한 인동거리 등 완화 ※ 향후 건축심의를 통해 확정					
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축법, 주택법등 관계 법령에 따름					
기타사항에 관한 계획	· 공공보행통로 : 북남측 향시 개방된 형태로 조성					
개발가능 용적률	획지1 (공동 주택)	· 기준용적률 = 230% / 허용용적률 = 280% · 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7× α현금·건축물) = 280%×[1+1.3×1×(2,596.38-2,069.6)/(27,441.7- 2,596.38)+(0.7×(2,046.97)/(27,441.7-2,596.38))] = 303.39% (정비계획용적률) · 법적상한용적률 300% 이하 / 법적상한초과용적률 360% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5				
	획지2 (산업 시설)	· 허용용적률 = 400% 이하 / 상한용적률 = 400%+α (조례규정에 따름) · 공개공지 확보에 따른 용적률 완화: (1+공개공지면적/대지면적)×400% = (1+(1,826/9,134))×400% = 479.96% 이하 ※ 「서울특별시 건축 조례」 제26조 제3항				

마. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

☐ 기정

구 분		도시환경정비사업			
		전체 세대수	토지등 소유자 (조합원) 분양세대	토지등소유자 제외 세대	
				일반 분양	임대 주택
세대수(세대)		360	147	151	62
전용 면적 (㎡)	38	30	-	-	30
	40	22	-	-	22
	44	3	-	-	3
	50	7	-	-	7
	59	46	-	46	-
	84	180	75	105	-
	114	72	72	-	-

☐ 변경

구 분		공공재개발									
		전체 세대수	토지등 소유자 (조합원) 분양세대	토지등소유자 제외 세대							
				일 반 분 양	공적임대주택(공공임대, 공공지원민간임대)						
					소 계	공공임대주택					공공지원 민간임대 (수익형전세)
						계	재개발의무 공공임대	국민주택 규모	장기전세 주택 (허용용적률)		
세대수 (세대)		510	150	180	180	142	71	26	45	38	
전 용 면 적 (㎡)	39	68	-	-	68	68	46	11	11	-	
	59	61	7	9	45	45	25	10	10	-	
	84	333	95	171	67	29	-	5	24	38	
	11 4	48	48	-	-	-	-	-	-	-	

바. 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 4년 이내	정비구역내 도시환경정비조합	현황 :389세대 계획 : 360세대 감)29세대	해당사항 없음	-
변경	도시정비형 재개발사업 (공공재개발 사업)	정비구역 지정(변경)고시가 있는날부터 4년 이내	정비구역내 도시정비형재개발 사업조합 서울주택도시공사	현황 :389세대 계획 : 510세대 증)121세대	해당사항 없음	-

사. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획 변경(안) 도서 참조