

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2023-1917호

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

서울특별시 고시 제2009-380호(2009.09.24.)로 정비구역 지정되고 영등포구 고시 제2010-55호(2010.10.11.)로 정비구역 지정 변경된 양평제13구역 도시환경정비사업과 관련하여, 영등포구 공고 제2022-1939호(2022.11.17.)로 공람 공고한 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회(2023.09.13.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 재공람 공고하는 바이며, 공람 내용에 대하여 의견이 있으실 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 11월 2일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2023. 11.02.(목) ~ 2023.12.04.(월) [공고일로부터 30일 이상]

나. 공람요지 : 별첨

다. 공람 및 의견제출 장소 : 영등포구청 본관4층 주거사업과(☎ 2670-3582)

라. 기타사항

- 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

□ 공람요지

1) 정비사업의 명칭 :

기정: 양평제13구역 도시환경정비사업

변경: 양평제13구역 도시정비형재개발사업(공공재개발사업)

2) 정비구역 지정(변경) 조서

■ 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업명칭	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, 서울특별시 도시및주거환경정비 조례 제3조에 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	-
소 계			4,134.7	감) 1,106.5	3,028.2	11.0	-
정비기반 시설 등	정비 기반 시설	도 로	1,684.3	증) 93.9	1,778.2	6.4	-
		공 원	2,450.4	감) 2,450.4	-	-	-
	기타 시설	공공청사	-	증) 1,250.0	1,250.0	4.6	공공청사
소 계			23,307.0	증) 1,106.5	24,413.5	89.0	-
획 지 (택 지)	획지 1		15,405.5	증) 1,106.5	16,512.0	60.2	공동주택 용지
	획지 2		7,901.5	-	7,901.5	28.8	산업시설 용지

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 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	사 용 형 태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점		
기정	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	34-15번지 일대	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	203	36-2번지 일대	33-42번지 일대	34-15번지 일대	가감속 차로 변경
기정	중로	3	2	12	국지도로	일반도로	136	35-1번지 일대	36-2번지 일대	33-5번지 일대	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-1	중로 3-1	· 변경 - 가감속차로 변경	· 관련부서 협의 의견에 따른 가감속차로 연장 변경 L = 78.3m → 106.3 증) 28m

(2) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	공 원 ①	공원	소공원	영등포구 양평동2가 33-35번지 일대	2,450.4	서고제2009-380호 (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 공원 의무확보기준에 해당하지 않으며, 주변에 공원시설이 결정·조성되어 있음. · 지역주민들의 필요시설(공공청사 등) 제공을 위하여 공원폐지

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	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	16,512.0	영등포구 양평동2가 33-20번지 일대	114	-	-	114	-	-
			획지2	7,901.5							

(2) 건축시설계획

■ 기정

구분	구역구분		가구 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	64,500이하	30% 이하	254% 이하	100m이하
			획지2	7,901.5	양평동2가 33-9일대	산업시설	49,500이하	60% 이하	400% 이하	90m이하
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		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	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면 적(㎡)					
변경	양평13 도시 정비형 재개발 구역	27,441.7	획지1 (공동주택)	16,512.0	양평동2가 35-11일대	공동주택	60%이하	349.33%이하	120m이하
			획지2 (산업시설)	7,901.5	양평동2가 33-9일대	산업시설	60%이하	400%이하	90m이하
			공공청사	1,250.0	양평동2가 33-42일대	공공청사	60%이하	400%이하	30m이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			· 건립규모: 공동주택 5개동 및 부대복리시설(지하3층, 지상20~36층) · 건립비율: 총세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡이하(국토교통부고시 제2021-952호)						
			구 분		변 경			비 고	
					분양	임대	합계		
			세대수 (세대)	60㎡미만	55	98	153(27.5%)		
				60~85㎡이하	257	105	362(65.1%)		
85㎡초과	41	-		41(7.4%)					
합 계	353	203		556(100%)					
			※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음.						
심의완화 사항			· 도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한초과용적률의 100분의 120완화 · 단지 내부 인동 및 채광 이격거리확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 (특별건축 구역 수립) ※ 향후 건축심의를 통해 확정						
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축법, 주택법 등 관계 법령에 따름 (건축한계선: 공동주택 획지 경계선에서 3m 이격, 산업시설 획지 경계선에서 1.5m 이격)						
기타사항에 관한 계획			· 공공보행통로: 북남측 항시 개방된 형태로 조성(폭 8m)						
개발가능 용적률			· 기준용적률 = 230% / 허용용적률 = 280% · 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) =280%×[1+1.3×1×(3,028.20-2,069.6)/(27,441.7-3,028.20)+ (0.7×(1,580.03/(27,441.7-3,028.20))) = 306.98% (정비계획 용적률) · 법적상한용적률 300% 이하 · 법적상한초과용적률 349.33% 이하(※ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 에 의거 법적상한용적률(300%)의 120%(360%)까지 가능)						

마. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

건립위치		부지면적 (㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	비 고
기정	35-11 번지 일대	택지1에 포함 15,405.5	1	5,964.76	62	38.42㎡ : 30세대 41.97㎡ : 25세대 51.51㎡ : 7 세대	전체세대수의 17.22%
변경	35-11 번지 일대	획지1에 포함 16,512.0	-	30,489.10	203	39.98㎡ : 79세대 59.94㎡ : 19세대 84.94㎡ : 105세대	전체세대수의 36.51%

※ 기정: 서울특별시 영등포구 고시 제2010-55호

바. 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	-	-
	84	180	75	-
	114	72	72	-

■ 변경

구 분	공공재개발									
	전체 세대수	토지등 소유자 (조합원) 분양세대	일 반 분 양	토지등소유자 제외 세대						
				공적임대주택(공공임대, 공공지원민간임대)						
				공공임대주택					공공지원 민간임대 (수익형전세)	
				소 계	계	재개발 의무임대	국민주택 규모	장기전세 주택 (허용용적률)		
세대수(세대)	556	150	203	203	170	77	47	46	33	
전 용 면 적 (㎡)	39	103	-	24	79	79	52	16	11	-
	59	50	15	16	19	19	5	7	7	-
	84	362	94	163	105	72	20	24	28	33
	114	41	41	-	-	-	-	-	-	-

사. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분		가 구	면 적(㎡)	명 칭	획 지		비 고
					위 치	면 적	
기 정	택 지	360가구 및 산업부지 내 아파트형 공장	23,307.0	택지1	양평동2가 35-11번지 일대	15,405.5	공동주택 용지
				택지2	양평동2가 33-9번지 일대	7,901.5	산업시설 용지
	정 비 기 반 시 설	-	4,134.7	공 원	양평동2가 33-35번지 일대	2,450.4	소 공 원
				도 로	양평동2가 36-2번지 일대	1,684.3	-
변 경	획 지	556가구 및 산업부지 내 아파트형 공장	24,413.5	획지1	양평동2가 35-11번지 일대	16,512.0	공동주택 용지
				획지2	양평동2가 33-9번지 일대	7,901.5	산업시설 용지
	정 비 기 반 시 설 등	-	3,028.2	도로	양평동2가 36-2번지 일대	1,778.2	-
				공공청사	양평동2가 33-42번지 일대	1,250.0	공공청사

아. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
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: 556세대 (증)167세대	해당사항 없음	-

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획 변경(안) 도서를 참조하시기 바라며,
해당 계획 내용은 건축위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.