

고 시

은평구 고시 제2025-27호

역촌 1 주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 지정

서울특별시 고시 제2007-255호(‘07.07.26.)로 정비구역 지정, 은평구 고시 제2009-28호(‘09.06.04.), 서울특별시 고시 제2010-377호(‘10.10.28.), 은평구 고시 제2013-14호(‘13.02.28.), 은평구 고시 제2018-111호(‘18.11.22.), 은평구 고시 제2022-69호(‘22.04.11.)로 정비계획 변경되고, 조합설립인가(‘08.01.23.), 은평구 고시 제2009-29호(‘09.05.28.)로 사업시행계획인가, 은평구 고시 제2011-44호(‘11.07.14.), 은평구 고시 제2013-18호(‘13.03.07.), 은평구 고시 제2021-91호(‘21.05.27.)로 사업시행계획변경 인가되고, 은평구 고시 제2015-94호(‘15.11.10.)로 관리처분계획 인가되고, 은평구 고시 제2018-49호(‘18.05.10.), 은평구 고시 제2020-11호(‘20.02.06.), 은평구 고시 제2024-95호(‘24.09.26.)로 관리처분계획 변경인가된 서울특별시 은평구 역촌동 189-1번지 일대 역촌1 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조 및 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 주택재건축 정비계획을 변경(경미한 사항) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 3일
서울특별시 은평구청장

1. 정비구역의 변경 지정

가. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	역촌1 주택재건축 정비구역	은평구 역촌동 189-1번지 일대	32,075. 5	감) 290.6	31,784.9	확정측량(예정)성과 반영에 따른 면적 변경

※ 본 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음 날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

나. 도시관리계획 사항

1) 용도지역 결정(변경)

○용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	32,075.5	감) 290.6	31,784.9	100.0	
제2종일반주거지역	32,075.5	감) 290.6	31,784.9	100.0	

○용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	은평구 역촌동 189-1번지 일대	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	31,784.9	200% 이하	확정측량(예정)성과 반영에 따른 면적 변경

※ 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용도지역(제2종일반주거지역)별 용적률임.

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		32,075.5	감)290.6	31,784.9	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	4,821.3	감) 34.5	4,786.8	15.06	공공시설 부지 제공
	도 로	1,982.3	증) 2.3	1,984.6	6.24	
	공 원	2,839.0	감) 36.8	2,802.2	8.82	
택 지 (획 지)	소 계	27,254.2	감)256.1	26,998.1	84.94	
	공동주택용지	27,254.2	감)256.1	26,998.1	84.94	

* 사업시행자가 구역 내 국·공유지를 일괄 매입한 후 정비기반시설을 개설 및 조성한 후 공공시설 제공. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

3) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호 관련) : 변경
가) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

○도로 총괄표

- 기정 (오기 정정)

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합 계	8	1,308	9,476	-	-	-	3	524	4,772	5	784	4,704
광 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중 로	1	155	2,325	-	-	-	1	155	2,325	-	-	-
소 로	7	1,153	7,151	-	-	-	2	369	2,447	5	784	4,704

- 변경

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합 계	8	1,308	9,478	-	-	-	3	524	4,774	5	784	4,704
광 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중 로	1	155	2,327	-	-	-	1	155	2,327	-	-	-
소 로	7	1,153	7,151	-	-	-	2	369	2,447	5	784	4,704

○도로 결정조서(변경 없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	155	218-4 번지	75-16 번지		서고 제2007-255호 (’07.07.26)	
기정	소로	2	1	8-15	국지 도로	일반 도로	285	구산동 192-1	역촌동 74-2		서고 제610호 (’78.11.16)	
기정	소로	2	12	8~10	국지 도로	일반 도로	560 (83)	신사1동 292-1	역촌동 219-1		은고제1999-122호 (1999.5.15.)	일부구간 보도설치
기정	소로	3	3	8	국지 도로	일반 도로	45	75-22 번지	189-24 번지		서고 제168호 (’73.10.17)	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	일반 도로	141	182-2 번지	184-15 번지		서고 제 3호 (’69.01.18)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	일반 도로	398	신사동 277-1	187-11 번지		서고 제881호 (’87.12.09)	
기정	소로	3	6	6-12	국지 도로	일반 도로	120	신사동 182-1	76-24 번지		서고 제750호 (’88.09.14)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	일반 도로	80	189-33 번지	187-31 번지		서고 제2007-255호 (’07.07.26)	

※ ()는 정비구역내로 일부 폭원 확장되는 연장임.

나) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
합 계				2,839.0	감) 36.8	2,802.2		
변경	공원	소공원①	역촌동 228-6번지 일대	2,565.0	감) 26.4	2,538.6	서고 제2007-255호 (’07.07.26)	
변경		소공원②	역촌동 189-94번지 일대	274.0	감) 10.4	263.6	서고 제2007-255호 (’07.07.26)	

○공원 변경사유서

도면표시번 호	공원명	변경내용	변경사유
①	소공원 ①	●공원 면적 축소 2,565.0m ² → 2,538.6m ² (감 26.4 m ²)	확정측량(예정)성과 반영에 따른 면적 변경
②	소공원 ②	●공원 면적 축소 274.0m ² → 263.6m ² (감 10.4m ²)	확정측량(예정)성과 반영에 따른 면적 변경

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
공동이용시설 (부대복리시설)	관리사무소	도면참조	200.84	감) 68.71	132.13	
	경로당		230.45	-	230.45	
	보육시설		330.65	증) 0.4	331.05	어린이집
	어린이놀이터		1,091.50	감) 46.70	1,044.80	
	주민운동시설		560.00	-	560.00	
	작은도서관		182.99	-	182.99	
	주민공동시설		562.40	증) 153.48	715.88	커뮤니티센터
	경비실		41.42	감) 3.95	37.47	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경
가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	역촌1 주택재건축 정비구역	32,075.5	은평구 역촌동 189-1번지 일대	99	-	-	99	-	
변경	역촌1 주택재건축 정비구역	31,784.9	은평구 역촌동 189-1번지 일대	99	-	-	99	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	획지구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	공동주 택용지	27,254.2	은평구 역촌동 189-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60이하	207.12 이하	247.32 이하	59m이하 최고 20층
변경	공동주 택용지	26,998.1	은평구 역촌동 189-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60이하	207.12 이하	247.32 이하	59m이하 최고 20층
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 주택 공급계획(세대수) (변경 없음)					
			구 분		세 대 수			
			합 계		752세대(100.0%)		*재건축소형주택 68세대	
			전용 60㎡이하		514세대(68.35%)		*재건축소형주택 68세대	
			전용 60㎡~85㎡이하		238세대(31.65%)			
			전용 85㎡초과		-			
			○ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.00%					
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 도로경계선 : 건축한계선 6m(변경없음)					
기타사항			○ 단지 동측 8m도로와 연결하는 동서방향의 공공보행통로(폭 6m 이상) 확보(변경없음) (소공원1 남측 하단부에서 소로3-3종점부까지 'ㄱ'자 형태로 공공보행통로 확보)					

다) 용적률 계획

○기정

구분		산정내용		
구역	면적(㎡)	합계	1종일반주거지역	2종일반주거지역(7층)
		32,075.5	545.5	31,530.0
	기준용적률	179.49% (가중평균)	150.0%	180.0%
토지이용계획		획지면적 (공동주택)	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설
		27,254.2	4,821.3	4,764.3
공공시설 부지제공 면적 (㎡)		○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획 정비기반시설 - 신설 정비기반시설내 국·공유지 - 기존 기반시설 국·공유지 = 4,821.3 - 0.0 - 57 = 4,764.3		
개발가능용적률		○ 개발가능 용적률 = 기준 용적률 × (1 + 1.3 × α) = 179.49% × (1 + 1.3 × 0.1748) = 220.28% ※ α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 - α : [(32,075.5㎡ - 27,254.2㎡) ÷ 4,764.3㎡] = 0.1748		
		○ 정비계획 용적률 : 207.12% ※ 2010년 14차 도시계획위원회 심의(2010.8.24.)결과 “정비계획용적률은 정비계획상 실질적인 건축계획 용적률(207.12%)을 적용하여 재건축 소형주택을 확보” 의견에 따라 사업시행인가(은평구고시 2009-29호, 2009.06.04.)시 분양주택의 용적률 207.12% (임대주택 용적률 30.01% 제외) 적용.		
법적상한 용적률		기정	247.32% 이하	

○변경

구분		산정내용			
구역	면적(㎡)	합계	1종일반주거지역	2종일반주거지역(7층)	비고
		31,784.9	540.6	31,244.3	
용적률	기준	179.49% (가중평균)	150.00% 이하	180.00% 이하	기정 용적률체계 유지
	허용	209.32% (가중평균)	170.00% 이하	210.00% 이하	법적상한용적률 250% 이하
	상한	249.15% (가중평균)	200.00% 이하	250.00% 이하	
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지
	31,784.9	26,998.1	4,786.8	174.76	2,224.34
공공시설 부지제공 면적 (㎡)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국공유지 = 4,786.8 - 174.8 - 2,224.3 = 2,387.7 ※순부담률 : 7.51%				
허용용적률	○ 보행중심의 생활공간 조성 : 공공보행통로(지역권 설정*) - 허용용적률 인센티브 = 기준용적률 × (조정면적 / 대지면적) × a ※a = 1 이하 = 179.49% × (935.1㎡ / 26,998.1㎡) × 1 = 6.22% - 허용용적률 = 185.71% < 209.32% *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)				
상한용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 185.71% × (1 + 1.3 × 1.0038 × 0.0884) = 207.1328% < 249.15% ※가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용(기준) 용적률 / 사업부지 허용(기준) 용적률 = [(2,387.7㎡×210%)/2,387.7㎡]/[(540.56㎡×170%+26,457.54㎡×210%)/26,998.1㎡] = 1.0038 ※α = 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = [(4,786.8㎡-2,399.1㎡) ÷ (31,784.9㎡ -4,786.8㎡)] = 0.0884 ○ 정비계획 용적률 : 207.12% < 상한용적률 207.13% ※ 2010년 14차 도시계획위원회 심의(2010.8.24.)결과 “정비계획용적률은 정비계획상 실질적인 건축계획 용적률(207.12%)을 적용하여 재건축 소형주택을 확보” 의견에 따라 사업시행인가 (은평구고시 2009-29호, 2009.06.04.)시 분양주택의 용적률 207.12% (임대주택 용적률 30.01% 제외) 적용.				
법적상한용적률	247.32% 이하 < 법적상한 250%이하				

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문](서울특별시고시 제2024-465호, 2024.9.26.)」
 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제25호, 개정 2025.02.07.)」 반영

6) 재건축 소형주택에 관한 계획 : 변경

구분	기존용적률 (%)	계획용적률 (%)	공급비율(%)	법정공급연면적(㎡)	실제공급비율(%)	실제공급연면적(㎡)	소형주택세대수
기정	207.12	247.32	20.10 (법정상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%)	5,478.09	20.31	5,536.46	68
변경	207.12	247.32	20.10 (법정상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%)	5,478.09	20.32	5,485.16	68

○ 재건축소형주택 공급면적 산정 : 변경

구 분	주 요 내 용			
법적상한 및 정비계획 용적률산정	법적상한 용적률		247.32%	
	정비계획 용적률		207.12%	
초과 용적률의 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (247.32% - 207.12%) X 50% = 20.10%			
연면적 환산	{(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 순 사업부지면적} × 50% = {(247.32% - 207.12%) × 27,254.2} × 50% = 5,478.09㎡			
재건축소형주택 확보 계획	기정	연면적: 5,536.46㎡, 세대수: 68세대	변경	연면적: 5,485.16㎡, 세대수: 68세대

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 「공동주택 건립관련 지구단위계획 수립지침(서울시, 2001)」에 근거하여 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립	
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절·성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간을 최대한 확보 • 사업지구내 생태면적률을 30% 이상 계획하고 투수성포장재 사용	
재난방지	• 화재 : 단지내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용 금지 • 수해 : 사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소 • 교통 : 진출입 동선의 합리화, 보차 분리 등을 통해 사고발생 방지	

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

9) 세입자 주거대책 : 해당없음

10) 정비사업 시행계획 : 변경 없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정고시일로 부터 4년 이내	역촌1주택재건축 정비사업조합	• 기존 : 311세대 • 계획 : 752세대 • 증가 : 441세대	해당사항 없음	

11) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

12) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
공동주택용지	I	32,075.5	①	27,254.2	감) 256.1	26,998.1	-
소공원①			②	2,565.0	감) 26.4	2,538.6	-
소공원②			③	274.0	감) 10.4	263.6	-
도 로			④	1,982.3	증) 2.3	1,984.6	도로 (중로 2-1 외 6개 노선)

○ 변경사유 : 확정측량(예정)성과 반영에 따른 변경

13) 도시관리계획(지구단위계획)에 관한 사항 : 변경

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조의 “정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.” 규정 적용

가) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변경	역촌1 주택재건축 지구단위계획구역	은평구 역촌동 189-1번지 일대	32,075.5	감) 290.6	31,784.9	100.0	

○ 변경사유 : 확정측량(예정)성과 반영에 따른 변경

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	중 (감)	변 경		
계	32,075.5	감) 290.6	31,784.9	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	32,075.5	감) 290.6	31,784.9	100.0

※ 2007년 정비구역 지정시 “제2종일반주거지역(12층이하)”임 (서울시고시 제2007-255호, 2007.07.26.)

○ 변경사유 : 확정측량(예정)성과 반영에 따른 변경

(2) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

○도로 결정조서(변경 없음)

결정 구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	155	218-4 번지	75-16 번지		서고 제2007-255호 ('07.07.26)	
기정	소로	2	1	8-15	국지 도로	일반 도로	285	구산동 192-1	역촌동 74-2		서고 제610호 ('78.11.16)	
기정	소로	2	12	8~10	국지 도로	일반 도로	560 (83)	신사1 동 292-1	역촌동 219-1		은고제1999-122호 (1999.5.15.)	일부구간 보도설치
기정	소로	3	3	8	국지 도로	일반 도로	45	75-22 번지	189-2 4 번지		서고 제168호 ('73.10.17)	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	일반 도로	141	182-2 번지	184-1 5 번지		서고 제 3호 ('69.01.18)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	일반 도로	398	신사동 277-1	1번지		서고 제881호 ('87.12.09)	
기정	소로	3	6	6-12	국지 도로	일반 도로	120	신사동 182-1	76-24 번지		서고 제750호 ('88.09.14)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	일반 도로	80	189-3 3 번지	187-3 1 번지		서고 제2007-255호 ('07.07.26)	

※ ()는 정비구역내로 일부 폭원 확장되는 연장임.

○공원 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
합 계				2,839.0	감) 36.8	2,802.2		
변경	공원	소공원①	역촌동 228-6번지 일대	2,565.0	감) 26.4	2,538.6	서고 제2007-255호 (’07.07.26)	
변경		소공원②	역촌동 189-94번지 일대	274.0	감) 10.4	263.6	서고 제2007-255호 (’07.07.26)	

- 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	소공원 ①	●공원 면적 축소 2,565.0㎡ → 2,538.6㎡ (감 26.4㎡)	확정측량(예정)성과 반영에 따른 면적 변경
②	소공원 ②	●공원 면적 축소 274.0㎡ → 263.6㎡ (감 10.4㎡)	확정측량(예정)성과 반영에 따른 면적 변경

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	위 치	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	획지1	역촌동 189-1번지 일대	27,254.2	감) 256.1	26,998.1	84.94	공동주택

(2) 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정(변경) 조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	위치	항목		계획내용	비고
기정	획지1	용도	허용용도	○ 「건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 ○ 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설	
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도	

○ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경) 조서

구분	위치	항목	계획내용	비고
기정	획지1	건폐율	○ 제2종일반주거지역 : 60% 이하	제2종 일반주거지역
		용적률	○ 기준용적률 : 179.49% 이하 ○ 상한(정비계획)용적률 : 207.12% 이하 ○ 법적상한용적률 : 247.32% 이하	
		높이	○ 59m 이하, 최고 20층 이하	
변경	획지1	건폐율	○ 제2종일반주거지역 : 60% 이하	제2종 일반주거지역
		용적률	○ 기준용적률 : 179.49% 이하 ○ 허용용적률 : 185.71% (공공보행통로 조성) ○ 상한용적률 : 207.13% 이하 ○ 정비계획용적률 : 207.12% 이하 ○ 법적상한용적률 : 247.32% 이하	
		높이	○ 59m 이하, 최고 20층 이하	

- 변경 사유: 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문](서울특별시고시 제2024-465호, 2024.9.26.)」 중 주택정비형 재개발사업부문 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제25호, 개정 2025.02.07.)」 등 운영기준 변경(개정)사항 반영

(3) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경 없음

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	북동측, 동측 남측 도로변	○ 도로경계선으로부터 6m 후퇴 - 중로2-1호선, 소로3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7호선변

(4) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

○ 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행 통로	도면에 표기	○ 단지 동측 8m도로와 연결하는 동서방향으로 공공보행통로 지정(1개소) - 소공원① 남측 하단부→ 소로3-3호선 종점부 : 폭 6m 이상('ㄱ'자 형태) - 보행중심의 생활공간 조성을 위하여 공공보행통로(면적 935.1㎡)에 지역권 설정* *지역권: 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 단지 입주인 및 외부 일반인에게 통행을 제한하지 않도록 상시 개방 유지

(5) 환경관리계획 : 변경 없음

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태 면적율	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적율 기준 만족
	2.녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 소공원 및 조경녹지 계획에 반영
	3.비오톱 및 동식물상	4등급	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 제외등급으로 조사됨	· 소공원, 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
	4.지형변동	절·성토균 형	○	· 사업시행시 절성토 및 건축물 터파기 공사에 의한 토공량 발생	· 발생 사토처리 대책 수립
	5.물순환	우수관리	○	· 기존 빗물관리시설 없음.	· 사업대상지내 충분한 조경녹지지역 계획 및 빗물처리 시설 설치
생활 환경	1.일조	수인한도 만족	○	· 사업대상지 북측에 일조영향 예상	· 일조관련 규정에 의거 건축 계획 및 북측지역 공원 및 저층계획
	2.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획 및 주풍향 통경축 계획
생활 환경	3.에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지 절약 설비 및 계획 고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4.경관	Skyline보 전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
		가로녹시율	○	· 단독주택 및 공동주택으로 조성되어 있음.	· 건축물 외곽 조경식재 계획 →가로녹시율 증가
추 가	5.휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 대상지 내부에 소공원 조성 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련
	6.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 은평구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	7.소음진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동영향이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

(6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경 없음)

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체		공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)			비 고
	세대수	비율(%)	계	임대주택	소형주택	계	임대주택	소형주택	
합 계	752	100.0	68	—	68	100.0	—	100.0	
40㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	
40㎡초과 ~ 50㎡이하	6	0.80	2	—	2	2.9	—	2.9	
50㎡초과 ~ 60㎡이하	508	67.6	66	—	66	97.1	—	97.1	
60㎡초과 ~ 85㎡ 이하	238	31.6	—	—	—	—	—	—	
85㎡초과	—	—	—	—	—	—	—	—	

3. 변경사유

- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문](서울특별시고시 제2024-465호, 2024.9.26.)」 중 주택정비형 재개발사업부문 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제25호, 개정 2025.02.07.)」 등 운영기준 변경(개정)사항 적용 및 확정측량(예정)성과 등을 반영하기 위하여 은평구 역촌동 189-1번지 일대 역촌1 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 재건축 정비계획 변경(경미한 사항)

4. 관련도면 : 붙임참조

- 정비구역 및 정비계획 지형도면 고시

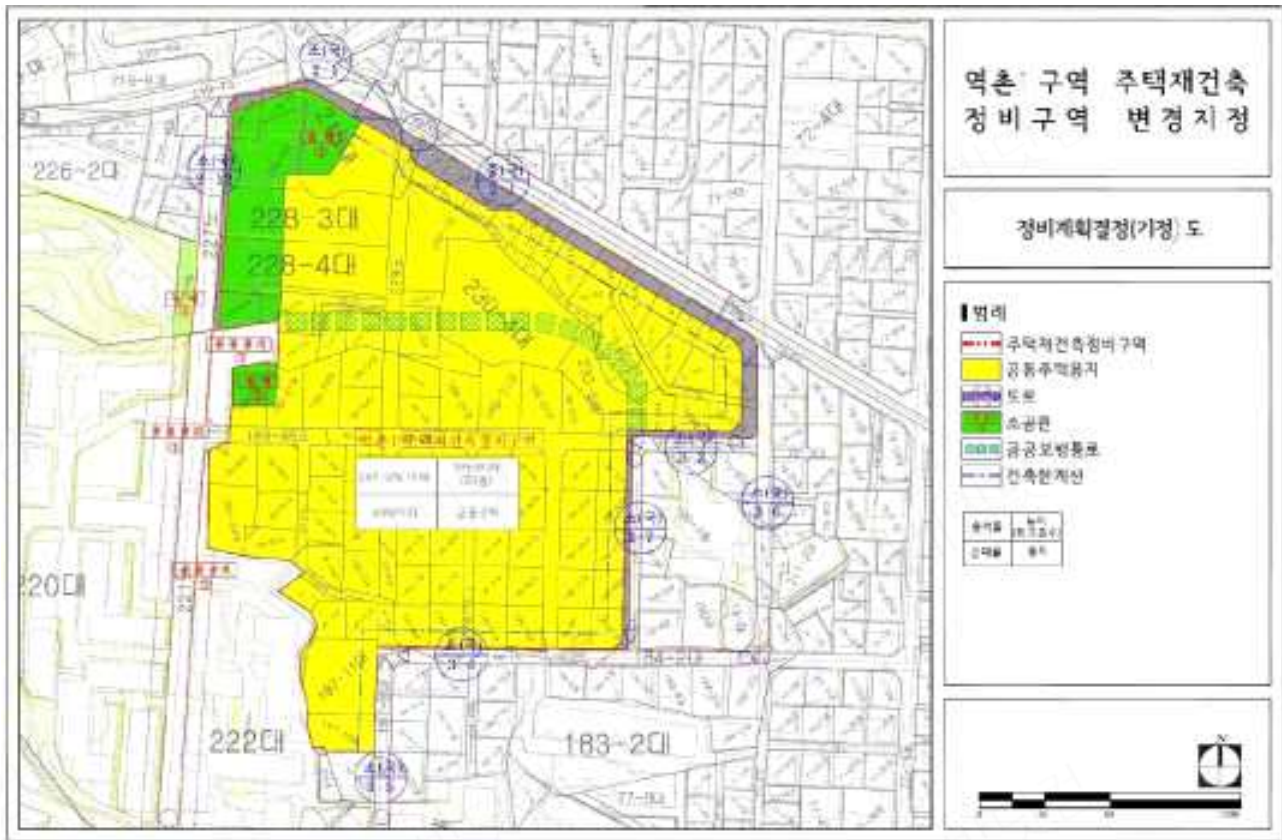
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 기타

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 편의를 위해 은평구 정비사업신속추진과(☎02-351-7472)에 관계서류를 비치 및 열람
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

정비구역 및 정비계획 지형도면 고시도

○ 정비계획 결정(기정)도



○ 정비계획 결정(변경)도

