

◆ 서울특별시고시 제2025-446호

응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2025.04.23.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 14일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	응암동700번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 은평구 응암동 700번지 일대	57,929.7	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
총계		57,929.7	100.0	-
정비 기반 시설 비	소계	13,600.0	23.5	-
	도로	5,668.0	9.8	-
	공원	5,099.0	8.8	2개소(1개소 주차장 복합화)
	공공공지	2,033.0	3.5	3개소
	공공청사	800.0	1.4	주민센터
획지	소계	44,329.7	76.5	-
	획지1	42,817.6	73.9	공동주택
	획지2	376.6	0.6	종교용지
	획지3	1,135.5	2.0	병원용지

※상기 면적은 추후 측량결과에 따라 달라질 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	57,929.7	-	57,929.7	100.0	-
제2종일반주거(7층이하)지역	54,863.7	감) 42,639.6	12,224.1	21.1	-
제2종일반주거지역	178.0	감) 178.0	-	-	-
제3종일반주거지역	2,888.0	증) 42,817.6	45,705.6	78.9	-

■ 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
응암동 700번지일대	제2종일반주거지역 (7층 이하), 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	42,817.6	주변지역과의 정합성 및 향후 개발여건 등을 고려하여 제3종일반주거지역으로 변경
	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	11.7	스팟조닝(spot-zoning) 방지하기 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

4. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100% - 추정비례율 : 104.02% → (953,855,219천원 - 635,171,449천원) ÷ 306,341,313천원 × 100% ≒ 104.02% - 총수입 추정 : 953,855,219천원 - 총지출 추정 : 635,171,449천원 - 종전자산총액 추정 : 306,341,313천원
개별종전 자산추정액	- 일반건축물(단독주택, 구분건물 등) - 토지가액 = 개별공시지가(2023) × 보정률(실거래가, 평가전례 등 검토) × 면적 - 건물가액 = 건물제조달원가 × 잔존가치율 × 면적 - 구분건물가액 = 공동주택공시가격(2023) × 보정률(실거래가, 인근 유사물건 실거래가 등 검토) × 면적
추정분담금산출	추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	내용		
	권리자 분양가 추정액(a) (천원)		추정권리가액(b)
	전용39㎡형	437,200	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.02%)
	전용59㎡형	694,200	
	전용84㎡형	887,900	
			추정분담금(a-b)
			권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담 / -:환급)

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	A	18	보조간선	304 (194)	응암로	응암동 730-1	일반 도로	-	-	-
	소로	2	A	9	국지도로	50	응암동 603-49	응암동 603-103	일반 도로	-	-	-
	소로	2	B	8	국지도로	19 (3)	응암동 732-1	응암동 732-3	일반 도로	-	-	-
	소로	3	A	6	국지도로	184	응암동 744-7	응암동 741-1	일반 도로	-	-	-
	소로	3	B	6	국지도로	47	응암동 697-19	응암동 697-21	일반 도로	-	-	-
	소로	3	C	6	국지도로	23	응암동 741-4	응암동 742-8	일반 도로	-	-	-

() : 구역 내

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-A	도로 신설 - L=304(194)m, B=18m	진입도로 확보를 위해 현황도로 확폭 및 도시계획시설 도로 신설
-	소로 2-A	도로 신설 - L=50m, B=9m	정비사업 통행량 증가를 고려한 현황도로 확폭 및 도시계획시설 도로 신설
-	소로 2-B	도로 신설 - L=19(3)m, B=8m	존치되는 국공립어린이집 진출입구 확보를 위한 도로 신설
-	소로 3-A	도로 신설 - L=184m, B=6m	기존 통행로의 대체 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-B	- 도로 신설 - L=47m, B=6m	기존 통행로의 대체 도로 신설
-	소로 3-C	- 도로 신설 - L=23m, B=6m	기존 통행로의 대체 도로 신설

() : 구역 내

나. 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
신설	①	주차장	응암동 700번지 일대	-	증) 1,892.0	1,892.0	-	공원① 중복결정 규모 : 지하1층 연면적 : 1,850㎡

■ 공간적범위 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	공간적 결정범위		최초 결정일	비고
				층수	연면적		
신설	①	주차장	응암동 700번지 일대	지하 1층	1,850.0㎡	-	-

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	주차장	응암동 700번지 일대	- 주차장 신설 - 증) 1,892.0㎡	도시재생생활화지역 및 대림시장 등과 연계하여 지역주민 및 시장이용객의 주차이용 편의 제공

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	소공원	응암동 700번지 일대	-	증) 1,892.0	1,892.0	-	주차장 중복결정 (1,892.0㎡)
	②	공원	어린이공원	응암동 700번지 일대	-	증) 3,207.0	3,207.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	소공원	응암동 700번지 일대	• 소공원 신설 - 증) 1,892.0㎡	• 도시재생활성화지역 내 저층주거지 및 전통시장 이용객을 고려한 공원 조성
②	공원	어린이 공원	응암동 700번지 일대	• 어린이공원 신설 - 증) 3,207.0㎡	• 대상지 인근 지역주민들을 위해 연접한 오래돌어린이공원과 연계한 공원 조성

라. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	응암동 700번지 일대	-	증) 165.0	165.0	-	-
	②	공공공지	응암동 700번지 일대	-	증) 1,281.0	1,281.0	-	-
	③	공공공지	응암동 700번지 일대	-	증) 587.0	587.0	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	공공공지	응암동 700번지 일대	• 공공공지 신설 - 증) 165.0㎡	• 도시재생활성화지역 내 전통시장 이용객을 고려한 공공공지 조성
②	공공공지	응암동 700번지 일대	• 공공공지 신설 - 증) 1,281.0㎡	• 대상지 인근 지역주민들을 위한 공공공지 조성
③	공공공지	응암동 700번지 일대	• 공공공지 신설 - 증) 587.0㎡	• 대상지 인근 지역주민들을 위한 공공공지 조성

마. 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공청사 (복합청사)	응암동 700번지 일대	-	증) 800.0	800.0	-	• 응암3동주민센터 • 규모 : 지하2층/지상4층 • 연면적 : 2,400㎡

■ 공간적범위 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	공간적 결정범위		최초 결정일	비고
				층수	연면적		
신설	①	공공청사 (복합청사)	응암동 700번지 일대	지하2층~지상4층	2,400.0㎡	-	응암3동 주민센터

■ 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	공공청사 (복합청사)	응암동 700번지 일대	공공청사 신설 - 중) 800.0㎡	공공청사(복합청사) 신설을 통한 지역주민의 삶의 질 향상

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정면적 기준(㎡)		계획면적(㎡)
			기준	면적	
합계		-	-	-	76,763.0
주민 공동 시설	소계	-	1,000세대 이상 = (500㎡ + 세대수 × 2.0㎡) × 1.25	4,265.0㎡ 이상	4,450.0
	경로당	획지1	1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	600.0
	어린이집		1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	600.0
	작은도서관		1,000~1,500세대 미만	203㎡ 이상	250.0
	어린이놀이터		-	-	1,000.0
	다함께돌봄센터		500세대 이상	66㎡ 이상	320.0
	주민운동시설		-	-	300.0
	재가노인복지시설		-	-	250.0
	기타커뮤니티		-	-	1,130.0
	근린생활시설		-	-	775.0
부대 시설	소계	-	-	-	71,538.0
	관리사무소	획지1	50세대 이상: 10+(세대수-50) × 0.05㎡	80.30㎡이상	100.0
	경비실 등		-	-	50.0
	기계·전기실		-	-	1,500.0
	지하주차장		-	-	69,888.0

※ 공동이용시설 면적 기준 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2에 따름

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	응암동 700번지 일대 주택재개발 정비구역	57,929.7	응암동 700번지 일대	276	-	-	276	-	-

9. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																																												
신설	응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발구역	57,929.7	획지1	42,817.6	응암동 700번지 일대	공동주택 및 부대시설	50% 이하	270%이하	299.69% 이하	140m이하 (35층 이하)	-																																																										
			획지2	376.6	응암동 700번지 일대																																																																
			획지3	1,135.5	응암동 700번지 일대																																																																
관계법령에 따름																																																																					
■ 주택공급계획 : 1,456세대 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 100% 85㎡이하 규모 주택 계획 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기준</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th></th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>1,456</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립 세대수의 80% 이상</td><td>994</td><td>68.3</td></tr><tr><td>60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>462</td><td>31.7</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>총 건립 세대수의 20% 미만</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 공공주택(의무) 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 총 연면적 10% 이상 → 총 연면적의 10% 이상 계획 : 10.08% (11,643.81㎡/115,570.78㎡) ※국민주택규모 주택 증가분 제외 - 전체 공공주택(의무) 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 전용면적 40㎡이하 주택 건설 → 전용면적40㎡ 이하 세대수 30% 이상 계획 : 38.7% (63세대/163세대) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>163(100.0%)</td><td>11,643.81</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>63(38.7%)</td><td>3,456.81</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡이하</td><td>-</td><td>100(61.3%)</td><td>8,187.00</td></tr></table> - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 <table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50% 이상</th><th>국민주택규모 임대주택 공급계획</th></tr><tr><td>270.00%</td><td>299.69%</td><td>29.69%</td><td>14.845% (6,356.27㎡)</td><td>14.888% (6,374.66㎡)</td></tr></table>												건립규모		기준	세대수					세대수(세대)	비율(%)	합계		-	1,456	100.0	85㎡이하	60㎡이하	총 건립 세대수의 80% 이상	994	68.3	60㎡초과~ 85㎡이하	462	31.7	85㎡초과		총 건립 세대수의 20% 미만	-	-	건립규모	기준	세대수(세대)	연면적(㎡)	합계	-	163(100.0%)	11,643.81	40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	63(38.7%)	3,456.81	40㎡~50㎡이하	-	-	-	50㎡~60㎡이하	-	100(61.3%)	8,187.00	정비계획용적률	예정법적상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50% 이상	국민주택규모 임대주택 공급계획	270.00%	299.69%	29.69%	14.845% (6,356.27㎡)	14.888% (6,374.66㎡)
건립규모		기준	세대수																																																																		
			세대수(세대)	비율(%)																																																																	
합계		-	1,456	100.0																																																																	
85㎡이하	60㎡이하	총 건립 세대수의 80% 이상	994	68.3																																																																	
	60㎡초과~ 85㎡이하		462	31.7																																																																	
85㎡초과		총 건립 세대수의 20% 미만	-	-																																																																	
건립규모	기준	세대수(세대)	연면적(㎡)																																																																		
합계	-	163(100.0%)	11,643.81																																																																		
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	63(38.7%)	3,456.81																																																																		
40㎡~50㎡이하	-	-	-																																																																		
50㎡~60㎡이하	-	100(61.3%)	8,187.00																																																																		
정비계획용적률	예정법적상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50% 이상	국민주택규모 임대주택 공급계획																																																																	
270.00%	299.69%	29.69%	14.845% (6,356.27㎡)	14.888% (6,374.66㎡)																																																																	
■ 기준용적률 상향 : 20% (소형주택 추가 확보) ■ 허용용적률 인센티브 : 20% - 공공보행통로, 돌봄시설, 고령서비스시설, 친환경, BF, 보정계수 적용 ■ 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.69%이하																																																																					
심의완화 사항																																																																					

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■건축한계선 지정 - 가좌로7길, 음암로4길 변 : 2m - 가좌로7나길 변 : 3m								
기타계획			■공공보행통로 폭원 6m 이상 설치 ■가좌로7길 변 근린생활시설 배치 권장								

■ 용적률 계획

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	신설 정비기반시설 등		대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
			토지 (대지지분 포함)	건축물 환산면적	신설 정비기반시설 내 국,공유지
	57,929.7㎡	42,817.6㎡	14,604.31㎡	3,253.24㎡	3,889.30㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담률 : 10.04% (4,300.55㎡) ■ 신설 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 14,604.31㎡ + 3,253.24㎡ - 3,889.30㎡ - 9,667.70㎡ = 4,300.55㎡$ ※ 신설 정비기반시설 등 토지 면적 : 14,604.31㎡ $= 5,668.00㎡(도로) + 5,099.00㎡(공원) + 2,033.00㎡(공공공지) + 800.00㎡(공공청사) + 1,004.31㎡(임대주택) = 14,604.31㎡$ ※ 신설 정비기반시설 등 건축물 환산부지 면적 : 3,253.24㎡ $= 982.54㎡(공공청사) + 757.00㎡(주차장) + 1,513.70㎡(임대주택)$				
기준용적률	■ 기준용적률 : 210.00% $= 190.00\% + 20\% = 210.00\%$ (소형주택공급으로 기준용적률 20% 가산 적용)				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	■ 허용용적률 : 250.00% $= \text{기준용적률} + (\text{인센티브(최대 20\%)} \times \text{보정계수}) = 210\% + (20\% \times 2.00) = 250.00\%$ ■ 인센티브 = 20% (공공보행통로(8.61%, 돌봄시설(1.25%), 고령서비스시설(1.23%), 친환경(ZEB)(5.5%), BF인증(4.0%)) ■ 보정계수 = 2.00 [서울시평균(5,969,319원) ÷ 대상지평균(2,565,316원)] ※2024년 서울시 평균 공시지가 적용				

구분	산정내용
상한용적률	■ 상한용적률 : 270.00% = 허용용적률 × {1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 1 × α임대주택} = 250.00% + 210% × (1.3 × 1.0225 × 0.0432 + 0.7 × 0.0235 + 1 × 0.0362) = 270.00% ※가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 214.72% / 210.00% = 1.0225 α토지 = 공공시설 등 부지(토지)/공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 1,804.31㎡ / 41,813.29㎡ = 0.0432 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 982.54㎡ / 41,813.29㎡ = 0.0235 α임대주택 = 임대주택 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 임대주택 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 1,513.70㎡ / 41,813.29㎡ = 0.0362
법적상한용적률	■ 법적상한용적률 : 299.69% 이하 = 정비계획용적률 270.00% + 초과용적률 29.69%

■ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 비율 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정시, 초과 용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외			
산출 근거	- 전체 세대 수 : 1,286세대(115,570.78㎡) = 1,456세대 - 170세대(법적상한증가분 제외) - 재개발임대주택 건설계획 : 163세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 연면적 10%이상 : 11,643.81㎡ ∴ 11,643.81㎡ > 11,557.078㎡ - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 계획 163세대의 30% 이상 : 163세대 × 30% = 48.90세대 ∴ 63세대 > 48.9세대			
건립 규모	세대수	세대수 비율	연면적	연면적 비율
합 계	163세대	11.9%	11,643.81㎡	10.08%
40㎡이하	63세대	4.6%	3,456.81㎡	2.99%
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	100세대	7.3%	8,187.00㎡	7.09%

나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률		299.69% 이하				
상한용적률		270.00%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.69\% - 270.00\% = 29.69\%$				
	증가된 용적률의 50%	$29.69\% \times 0.5 = 14.845\%$ $42,817.6\text{m}^2 \times 14.845\% = 6,356.273\text{m}^2$				
	연면적	6,356.273㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.98㎡	54.87㎡	56	3,072.72㎡	소셜믹스
		59.98㎡	81.87㎡	-	-	
		84.98㎡	113.86㎡	29	3,301.94㎡	
		합 계		85	6,374.66㎡	기준충족

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 응암로와 가좌로변에서 대상지를 바라보는 도시통경축 계획 - 백련산 일대 주거지의 높이 등 경관의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 계획	-
환경보전	- 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역내에서 최대한 활용토록 계획 - 조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장율을 최소화하고, 포장시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 - 공사시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 - 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	-
재난방지	- 사업시행시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흠막이공을 설치 운영토록 계획 - 절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 유지관리 - 구역내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
1-1. 비오톱	-	○	- 비오톱유형평가 4, 5등급 - 개별비오톱 평가제외지역	- 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모
1-2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	시가화지역으로 산림식생 등 미분포	계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지공간 확보
1-3. 동·식물상	동식물상 보호	×	해당 사항 없음	-
1-4. 자연환경자산	자연환경보전	×	주변 보호지역 없음	-
2-1. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립
2-2. 토양	토양오염 최소화	○	- 토양오염우려 기준 만족 - 토양오염 유발시설물 없음 - 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	- 공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립
2-3. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 남고북저의 지형 - 경사 5° ~15° 미만의 완경사지로 전체의 60%이상 차지	- 공사시 과도한 정지계획 지양 - 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치
2-4. 수질, 물순환, 수리·수문	생태면적률 30.0%, 수질오염 최소화	○	- 수질현황 BOD Ia~III등급 - 공사시 토사 및 우수유출 발생	- 생태면적률 40.01% 계획 - 침사지 및 가배수로 설치

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
2-5. 바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획
2-6. 열	열환경 최소화	○	• 계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	• 열섬효과 최소화하는 바람길 확보
2-7. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립
2-8. 온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실 가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획
2-9. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획
2-10. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 은평구 폐기물 처리계획에 의거 처리
2-11. 소음·진동	소음·진동영향	○	• 공사시 소음진동 영향 • 운영시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치
2-12. 경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립
2-13. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 계획대상지 내에 공원, 어린이 놀이터, 부대복리시설 등을 계획하여 휴식 및 여가공간 조성
2-14. 일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북동측~북서측 주거지역에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화
2-15. 보행친화공간	보행환경개선	○	• 협소한 도로와 부족한 주차공간으로 보행환경 열악	• 현 교통체계 정비 및 주민들을 위한 보행환경 개선계획 수립
3-1. 인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 은평구 인구 현황 조사	-
3-2. 주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 은평구 주거 현황 조사	-

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	응암동 700번지 일대 주택재개발 정비사업조합(가칭)	885	1,456	571	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 충암초, 중, 고등학교 입지	- 학교보건법에서 규정하고 있는 정비구역에서의 금지 행위 불허 - 충분한 통학로 확보를 위해 유효 보도폭 20m 이상 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음·진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전 대책 마련 - 추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의 예정	-

13. 세입자 주거대책

- 조합설립인가 이후 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 주민의 이주, 세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항, 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격 등을 논의하여 사업시행인가 시 「도시 및 주거환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 세입자 주거 및 이주대책을 수립하겠음

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	- 대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범등, CCTV 등 설치 - 방범등, CCTV 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	응암동 700번지일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	은평구 응암동 700번지 일대	-	증) 57,929.7	57,929.7	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	57,929.7	-	57,929.7	100.0	-
제2종일반주거(7층 이하)지역	54,863.7	감) 42,639.6	12,224.1	21.1	-
제2종일반주거지역	178.0	감) 178.0	-	-	-
제3종일반주거지역	2,888.0	증) 42,817.6	45,705.6	78.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
응암동 700번지일대	제2종일반주거지역 (7층 이하), 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	42,817.6	주변지역과의 정합성 및 향후 개발여건 등을 고려하여 제3종일반주거지역으로 변경
	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	11.7	스팟조닝(spot-zoning) 방지하기 위하여 제2종일반주거지역(7층 이하)로 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	A	18	보조 간선	304 (194)	응암로	응암동 730-1	일반 도로	-	-	-
	소로	2	A	9	국지 도로	50	응암동 603-49	응암동 603-103	일반 도로	-	-	-
	소로	2	B	8	국지 도로	19 (3)	응암동 732-1	응암동 732-3	일반 도로	-	-	-
	소로	3	A	6	국지 도로	184	응암동 744-7	응암동 741-1	일반 도로	-	-	-
	소로	3	B	6	국지 도로	47	응암동 697-19	응암동 697-21	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
	소로	3	C	6	국지 도로	23	응암동 741-4	응암동 742-8	일반 도로	-	-	-

※() : 구역 내

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-A	• 도로 신설 - L=304(194)m, B=18m	• 진입도로 확보를 위해 현황도로 확폭 및 도시계획시설 도로 신설
-	소로 2-A	• 도로 신설 - L=50m, B=9m	• 정비사업 통행량 증가를 고려한 현황도로 확폭 및 도시계획시설 도로 신설
-	소로 2-B	• 도로 신설 - L=19(3)m, B=8m	• 존치되는 국공립어린이집 진출입구 확보를 위한 도로 신설
-	소로 3-A	• 도로 신설 - L=184m, B=6m	• 기존 통행로의 대체 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 - L=47m, B=6m	• 기존 통행로의 대체 도로 신설
-	소로 3-C	• 도로 신설 - L=23m, B=6m	• 기존 통행로의 대체 도로 신설

() : 구역 내

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
신설	①	주차장	응암동 700번지 일대	-	증) 1,892.0	1,892.0	-	• 공원① 중복결정 • 규모 : 지하1층 • 연면적 : 1,850㎡

□ 공간적범위 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	공간적 결정범위		최초 결정일	비고
				층수	연면적		
신설	①	주차장	응암동 700번지 일대	지하 1층	1,850.0㎡	-	-

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	주차장	응암동 700번지 일대	주차장 신설 - 증) 1,892.0㎡	도시재생활성화지역 및 대림시장 등과 연계하여 지역주민 및 시장이용객의 주차이용 편의 제공

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	소공원	응암동 700번지 일대	-	증) 1,892.0	1,892.0	-	주차장 중복결정 (1,892.0㎡)
	②	공원	어린이공원	응암동 700번지 일대	-	증) 3,207.0	3,207.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	소공원	응암동 700번지 일대	소공원 신설 - 증) 1,892.0㎡	도시재생활성화지역 내 저층주거지 및 전통시장 이용객을 고려한 공원 조성
②	공원	어린이공원	응암동 700번지 일대	어린이공원 신설 - 증) 3,207.0㎡	대상지 인근 지역주민들을 위해 연계한 오래돌어린이공원과 연계한 공원 조성

4) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	응암동 700번지 일대	-	증) 165.0	165.0	-	-
	②	공공공지	응암동 700번지 일대	-	증) 1,281.0	1,281.0	-	-
	③	공공공지	응암동 700번지 일대	-	증) 587.0	587.0	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	공공공지	응암동 700번지 일대	• 공공공지 신설 - 증) 165.0㎡	• 도시재생활성화지역 내 전통시장 이용객을 고려한 공공공지 조성
②	공공공지	응암동 700번지 일대	• 공공공지 신설 - 증) 1,281.0㎡	• 대상지 인근 지역주민들을 위한 공공공지 조성
③	공공공지	응암동 700번지 일대	• 공공공지 신설 - 증) 587.0㎡	• 대상지 인근 지역주민들을 위한 공공공지 조성

5) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공청사	응암동 700번지 일대	-	증) 800.0	800.0	-	• 응암3동주민센터 • 규모 : 지하2층/지상4층 • 연면적 : 2,400㎡

■ 공간적범위 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	공간적 결정범위		최초 결정일	비고
				층수	연면적		
신설	①	공공청사 (복합청사)	응암동 700번지 일대	지하2층~지상4층	2,400.0㎡	-	응암3동 주민센터

■ 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	공공청사 (복합청사)	응암동 700번지 일대	• 공공청사 신설 - 증) 800.0㎡	• 공공청사(복합청사) 신설을 통한 지역주민의 삶의 질 향상

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
획지	소계	-	증) 44,329.7	44,329.7	100.0	-
	획지1	-	증) 42,817.6	42,817.6	96.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 376.6	376.6	0.8	종교용지
	획지3	-	증) 1,135.5	1,135.5	2.6	병원용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	획지번호	허용용도	비고
신설	획지1	「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	「건축법」 시행령 별표1 제6호 종교시설 및 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설	
	획지3	「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설 「건축법」 시행령 별표1 제9호 의료시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	획지번호	건폐율	비고
신설	획지1	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	60% 이하	종교용지
	획지3	50% 이하	병원용지

나) 용적률 계획

구분	획지번호	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	210% 이하	250% 이하	270% 이하	299.69% 이하	-
	획지2	200% 이하				종교용지
	획지3	250% 이하				병원용지

※ 획지2, 획지3은 각각의 용도지역에 따름

■ 기준용적률 완화 사항

획지번호	완화 항목	완화 사항	비고
획지1	소형주택 확보	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적을 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설 = $(6,200.31\text{㎡} \div 42,817.60\text{㎡}) \div 100 = 14.48\% = 10\%$	최대 10%
		기준용적률 완화량에 해당하는 연면적을 전용면적 40㎡~50㎡ 이하 주택으로 건설 = 0%	최대 15%
		기준용적률 완화량에 해당하는 연면적을 전용면적 50㎡~60㎡ 이하 주택으로 건설 = $(46,174.68\text{㎡} \div 42,817.60\text{㎡}) \div 100 = 107.84\% = 10\%$	최대 10%
완화적용		20% 완화	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

획지번호	완화 항목	완화 사항	비고
획지1	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성 $= \text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$ $= 210\% \times (1,755\text{㎡} \div 42,817.6\text{㎡}) \times 1 = 8.61\%$	최대 10%
	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 $= 4.00\% \text{ (우수등급)}$	최대 5%
	돌봄시설	지역에 필요한 돌봄시설(다함께돌봄센터) 설치 및 제공(무상임대) $= \text{기준용적률} \times (\text{조성면적(의무면적제외)} \div \text{주민공동시설면적(의무면적)}) \times a$ $= 210\% \times (254\text{㎡} \div 4,275\text{㎡}) \times 0.1 = 1.25\%$	최대 5%
	고령서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설(재가노인복지시설) 설치 및 제공 $= \text{기준용적률} \times (\text{조성면적(의무면적제외)} \div \text{주민공동시설면적(의무면적)}) \times a$ $= 210\% \times (250\text{㎡} \div 4,275\text{㎡}) \times 0.1 = 1.23\%$	최대 10%

획지번호	완화 항목	완화 사항	비고
	친환경 건축물	ZEB 인증 = 5.5% (ZEB 5등급)	최대 7.5% (보정계수 적용 시 최대 15%)
	사업성 보정계수	- 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등으로 고려하여 허용 용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상구역 평균 공시지가(소수점 셋째 자리에서 올림) = 5,969,319원 ÷ 2,565,316원 = 2.00	1.0~2.0 이내
완화 적용		40% 완화	-

■ 상한용적률 완화 사항

획지번호	완화 항목	완화 사항	비고
획지1	상한용적률	공공시설 등 기부채납 = 20.00%	-
	법적상한용적률	국민주택규모 주택건설 = 29.69%	-
완화 적용		49.69% 완화	-

다) 높이 계획

구분	지역	높이	비고
신설	획지1	해발고도 140m이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	- 가좌로7길 변 - 응암로4길 변	대지경계선으로부터 2m 후퇴
	가좌로7나길 변	대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 건축계획에 관한 결정조서

구분	적용 위치	계획내용
근린생활시설 배치구간	■ 가좌로7길 변	■ 기존 상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 가좌로7길변 배치 (권장)

마. 경관계획(배치·형태 포함)

구분	적용 위치	계획내용
주동배치	■ 공동주택	■ 주요 근린생활가로변에 접한 저층부는 주변 지역을 고려하여 커뮤니티시설 등 가로활성화 시설을 배치 하고 지형, 길 마당 등을 고려하여 프라이버시가 침해되지 않도록 계획 ■ 응암로, 가좌로 등 간선도로에서 통경을 고려한 공간계획
입면계획	■ 공동주택	■ 건축물 저층부와 고층부를 구분하여 변화감 있는 입면계획 및 주변 단지와 연계된 디자인 계획
스카이라인	■ 공동주택	■ 백련산 변 완료된 대규모 단지 높이 및 도시재생활성화지역 내 연결한 두 구역간의 경관을 고려한 스카이라인 형성

바. 기타사항 등에 관한 결정조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용 위치	계획내용
전면공지	■ 가좌로8길 변 ■ 가좌로7나길 변 ■ 응암로4길 변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
공공보행도로	■ 획지1(공동주택 용지)	■ 대상지 남측 공원과 대림시장 일대와 연계하여 폭원 6m 이상의 공공보행도로 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용 위치	계획내용
주변가로 및 교차로	■ 사업지 주변	■ 사업지 서측 응암로상 진출입 신호 교차로 설치 ■ 사업지 주변 교차로 신호 최적화 운영방안 제시
진출입동선	-	■ 사업지 진출입 각각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	■ 공동주택용지 등 적정 차량 출입구 설치 권장지점 제시
	㉠	■ 사업지 주변 도로 확폭계획 및 차로운영계획 제시 - 사업지 북측 가좌로7길 도로확폭계획 : B=3.7~11.5m → 18.0m, L=약 285.0m - 사업지 동측으로 접한도로 확폭계획 : B=7~8m → 10~12.0m, L=약 180.0m
	㉡	

구분	적용 위치	계획내용
	㉔	- 사업지 중앙 가좌로7나길 도로확폭계획 : B=9.5~10.0m → 12~13.0m, L=약 267.0m
보행	-	■ 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 횡단보도 설치 ■ 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보도 설치 : B=2.0m ■ 사업지내 건축계획 수립시 보도 부속형 전면공지 확보 : B=2.0m 이상
주차	■ 사업지	■ 법정주차대수 : 1,342대 ■ 주차수요대수 : 1,660대 (2031년, 원단위법) ■ 계획주차대수 : 1,752대 (법정대비 130.6%, 수요대비 105.6%)
교통안전 및 기타	-	■ 사업지 내·외부 인접도로상 속도저감을 위한 과속방지턱 설치 ■ 도로 확폭 계획에 따른 기존 교통안전표지판 및 단속카메라 이동설치 ■ 사업지 북측 가좌로7길 일부 유색 미끄럼방지포장 설치

3) 환경관리계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 음암로와 가좌로변에서 대상지를 바라보는 도시통경축 계획 • 백련산 일대 주거지의 높이 등 경관의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 계획	-
환경보전	• 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역내에서 최대한 활용토록 계획 • 조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장율을 최소화하고, 포장시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 • 공사시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 • 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	-
재난방지	• 사업시행시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 • 절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 유지관리 • 구역내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1-1. 비오름	-	○	- 비오름유형평가 4, 5등급 - 개별비오름 평가제외지역	- 비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오름 현황을 보이고 있음 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모
1-2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	시가화지역으로 산림식생 등 미분포	계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지계획을 통한 녹지공간 확보
1-3. 동·식물상	동·식물상 보호	×	해당 사항 없음	-
1-4. 자연환경자산	자연환경보전	×	주변 보호지역 없음	-
2-1. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립
2-2. 토양	토양오염 최소화	○	- 토양오염우려 기준 만족 - 토양오염 유발시설물 없음 - 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	- 공사 장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생 시 신고 및 적법처리 계획 수립
2-3. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 남고북저의 지형 - 경사 5° ~15° 미만의 완경사지로 전체의 60%이상 차지	- 공사 시 과도한 정지계획 지양 - 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치
2-4. 수질, 물순환, 수리·수문	생태면적률 30.0%, 수질오염 최소화	○	- 수질현황 BOD 1a~Ⅲ등급 - 공사 시 토사 및 우수유출 발생	- 생태면적률 40.01% 계획 - 침사지 및 가배수로 설치
2-5. 바람	바람길 확보	○	기상현황 분석	바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지 계획
2-6. 열	열환경 최소화	○	계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	열섬효과 최소화하는 바람길 확보
2-7. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 - 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	- 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 - 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립
2-8. 온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립 - 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획
2-9. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	향후 에너지 사용량 추정	에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획
2-10. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상	은평구 폐기물 처리계획에 의거 처리
2-11. 소음·진동	소음·진동영향	○	- 공사 시 소음진동 영향 - 운영 시 도로교통소음 예상	- 저소음, 저진동 장비사용 - 공사 시 가설방음판넬 및 운영 시 방음벽 설치
2-12. 경관	조망권 확보	○	건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
2-13. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 계획대상지 내에 공원, 어린이 놀이터, 부대복리시설 등을 계획하여 휴식 및 여가공간 조성
2-14. 일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북동측~북측~북서측 주거지역에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화
2-15. 보행친화공간	보행환경개선	○	• 협소한 도로와 부족한 주차공간으로 보행환경 열악	• 현 교통체계 정비 및 주민들을 위한 보행환경 개선계획 수립
3-1. 인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 은평구 인구 현황 조사	-
3-2. 주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 은평구 주거 현황 조사	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 비율 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정시, 초과 용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외			
산출 근거	• 전체 세대 수 : 1,286세대 (115,570.78㎡) = 1,456세대 - 170세대(법적상한증가분 제외) • 재개발임대주택 건설계획 : 163세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 연면적 10%이상 : 11,643.81㎡ ∴ 11,643.81㎡ > 11,557.078㎡ • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 계획 - 163세대의 30% 이상 : 163세대 x 30% = 48.90세대 ∴ 63세대 > 48.90세대			
건립 규모	세대수	세대수 비율	연면적	연면적 비율
합 계	163세대	11.9%	11,643.81㎡	10.08%
40㎡이하	63세대	4.6%	3,456.81㎡	2.99%

40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	100세대	7.3%	8,187.00㎡	7.09%

나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률		299.69% 이하				
상한용적률		270.00%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	299.69% - 270.00% = 29.69%				
	증가된 용적률의 50%	29.69% × 0.5 = 14.845% 42,817.6㎡ × 14.845% = 6,356.273㎡				
	연면적	6,356.273㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.98㎡	54.87㎡	56	3,072.72㎡	소셜믹스
		59.98㎡	81.87㎡	-	-	
		84.98㎡	113.86㎡	29	3,301.94㎡	
		합 계			85	6,374.66㎡

□ 2025년 제6차('25.04.23.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제6차 도시계획위원회	수정 가결	○수정사항 - 구역면적, 용적률 계획, 공공기여계획 및 순부담면적, 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	○ 주관부서 수정가결 요청사항 반영하였음 - 음암동 741-1외 3개필지 구역 포함에 따른 구역면적 변경 : 57,204.0㎡ → 57,929.7㎡ - 구역 포함되는 필지는 향후 지역여건, 주거형태 변화 등을 고려하여 공공공지로 계획 - 획지면적 변경 : 42,272.2㎡ → 42,817.6㎡ - 순부담률 변경 : 4,254.92㎡(10.07%) → 4,300.55㎡(10.04%) - 총 세대수 변경 : 1,436 → 1,456세대(분양18, 임대2 증가)	-
		○조건사항 - 공공보행통로 계획은 주요 시설 간 연계 동선, 지형 현황 및 700번지 및 755번지 일대 정비구역과의 연계 등을 고려하여 시종점 위치 및 선형 조정 검토 - 가좌로7나길 변 차량진출입구는 차량 간섭이 최소화될 수 있도록 음암동 700번지 및 755번지 일대 정비구역 차량진출입구와 이격 배치 등 교통처리계획 검토 - 향후, 건축위원회(정비사업 통합심의 등)심의 전 위원회 보고 할 것	- 보행동선 및 공공보행통로 재조정함 • 공동 : 700 ~ 755번지 보행동선 연결 • 700번지 : 소로 3-C 보행동선연결 • 755번지 : 공공보행통로 선형 조정 (음암정보도서관, 대림시장~ 충암학교 후문 연결) - 차량 진출입구 이격 배치함 - 건축위원회(정비사업 통합심의 등) 심의 전 위원회 보고 하겠음	

III. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

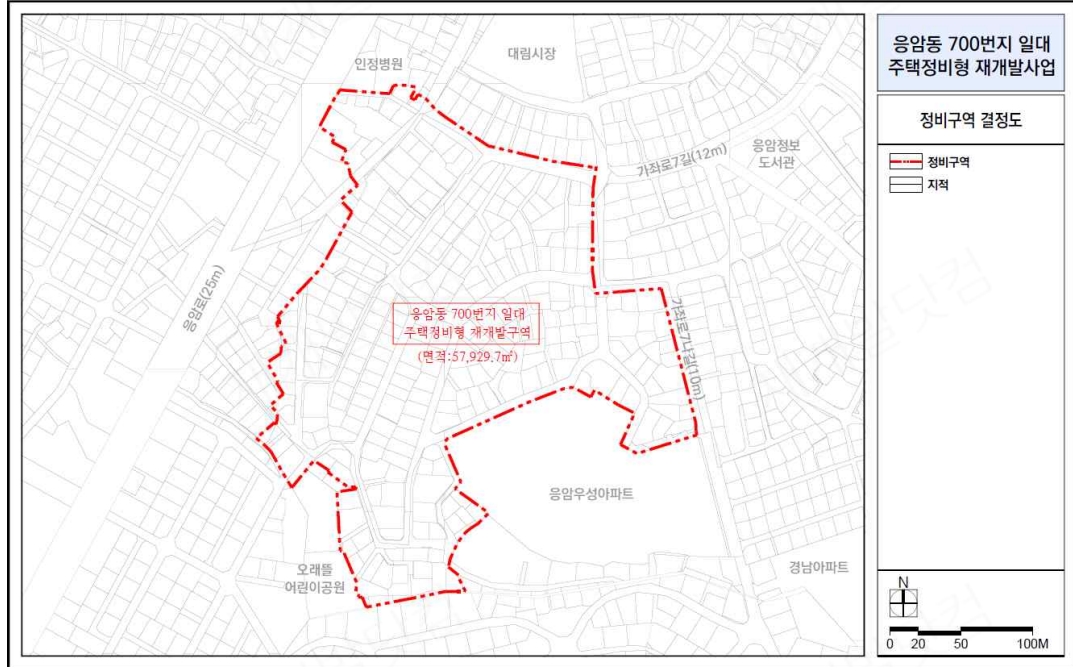
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거환경개선과(☎02-2133-7252), 은평구 주택과(☎02-351-7355)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

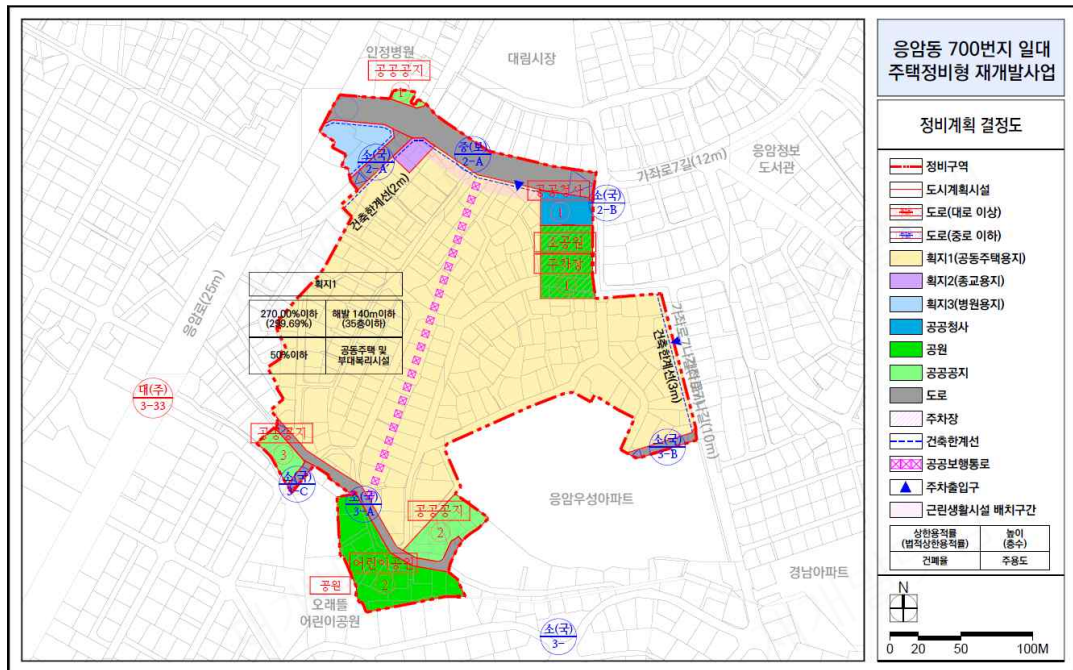
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

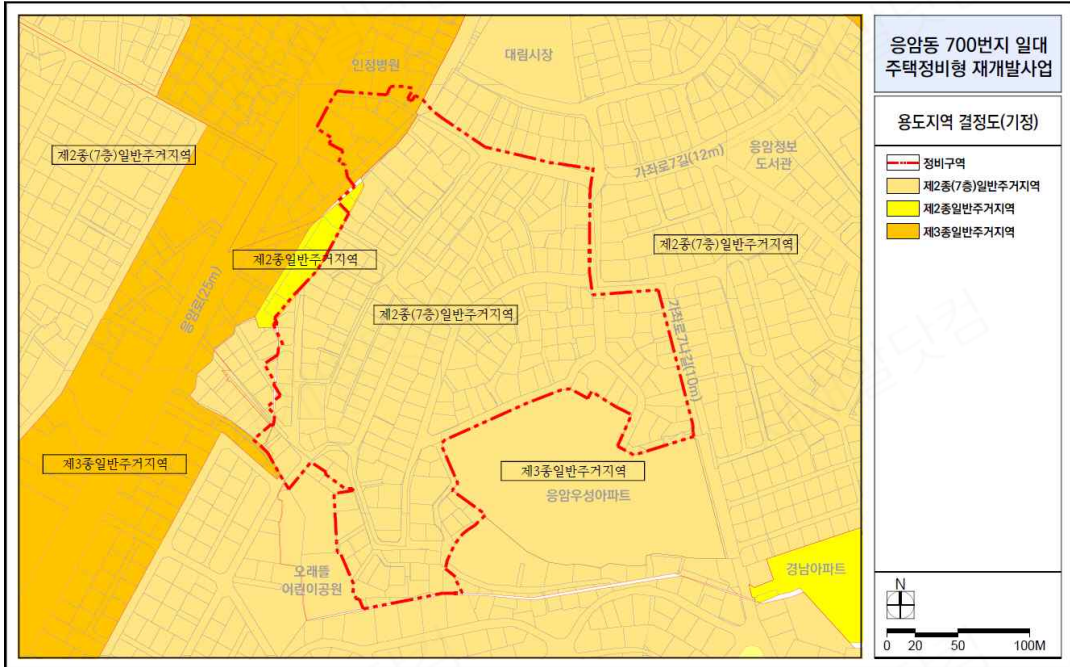
□정비구역 결정도



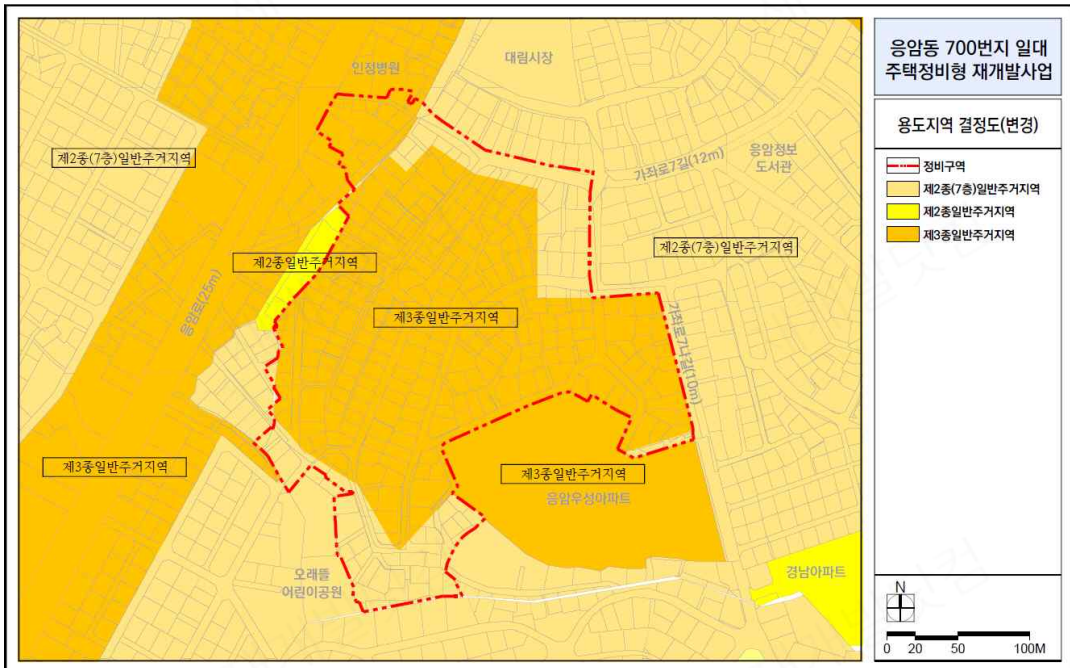
□정비계획 결정도



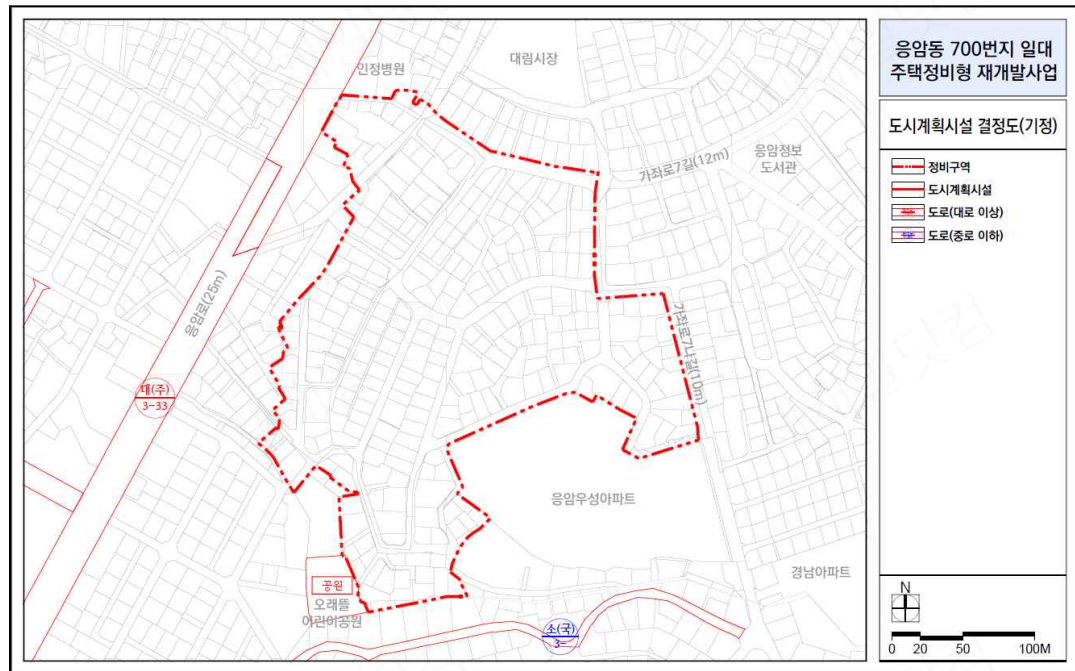
□용도지역 결정도(기정)



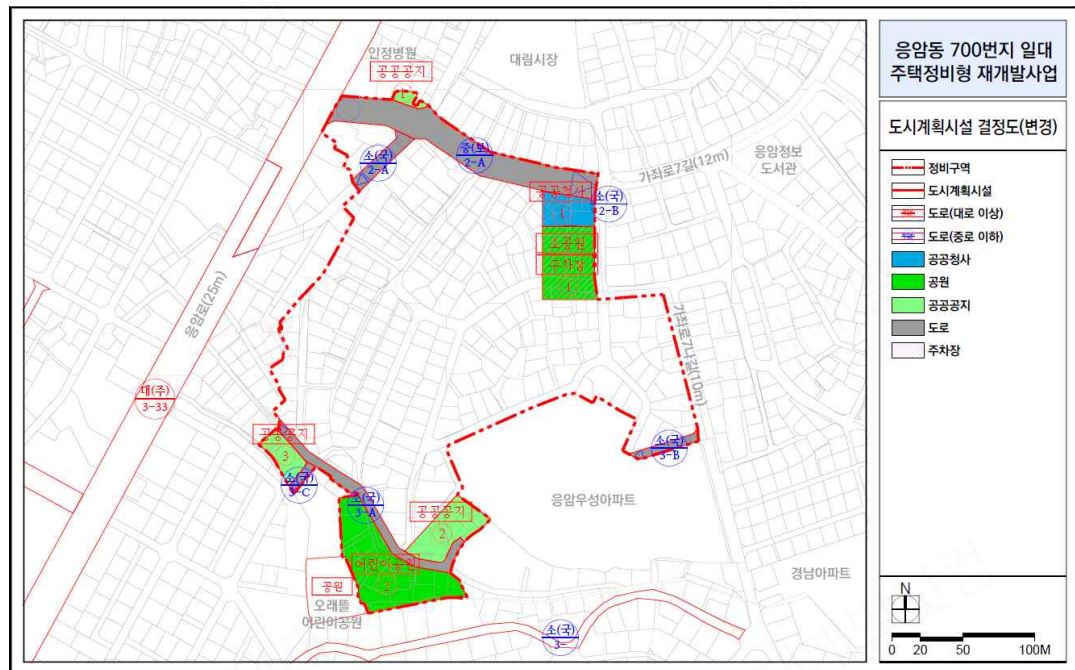
□용도지역 결정도(변경)



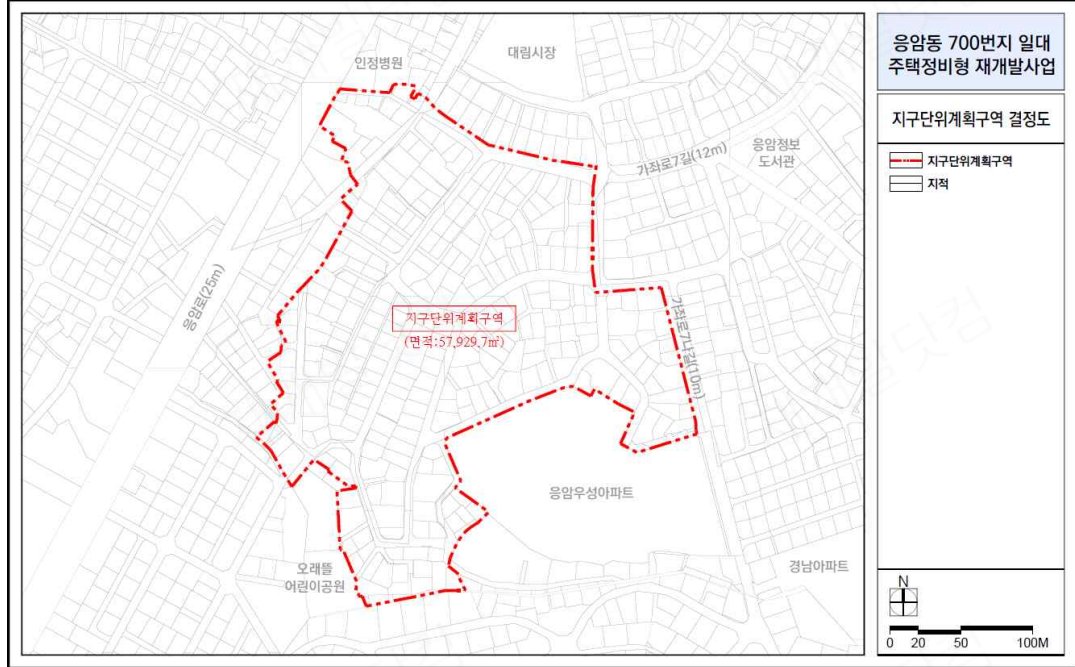
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

