

◆ 서울특별시고시 제2016-287호

대조 제1주택재개발 정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-181호(2009.05.07)로 지정 고시되고, 서울특별시고시 제2013-110호(2013.04.04.)로 정비구역 변경(경미한사항) 지정 고시된 은평구 대조동 88, 89번지 일대 대조1 주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비계획 변경 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2016년 9월 8일

서울특별시장

1. 기본계획(정비예정구역) 변경

구분	생활권 유형	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비 고
기정	C	3	대조동	88,89	11.1	190%	12	60%	3	주택 재개발	수복 (전면)	
변경	C	3	대조동	88,89	11.2	190%	12	60%	3	주택 재개발	수복 (전면)	측량 결과반영

2. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역 변경

정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
대조제1주택재개발 정비구역	은평구 대조동 88, 89번지 일대	111,948.0	증) 94.7	112,042.7	측량 결과반영

나. 정비계획 변경 내용

1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		111,948.0	증) 94.7	112,042.7	100.00	
정 비 기 반 시 설	소 계	18,284.0	증) 1,460.4	19,744.4	17.62	
	도 로	12,654.0	감) 132.5	12,521.5	11.17	
	소 계	5,630.0	증) 1,592.9	7,222.9	6.45	
	1	5,630.0	증) 617.7	6,247.7	5.58	어린이공원
	2	-	증) 975.2	975.2	0.87	소공원
택 지	소 계	93,664.0	감) 1,365.7	92,298.3	82.38	
	택지 1	47,240.0	감) 1,481.7	45,758.3	40.84	공동주택
	택지 2	44,134.0	증) 126.3	44,260.3	39.50	공동주택
	택지 3	1,690.0	감) 3.9	1,686.1	1.51	교육연구 및 종교시설
	택지 4	600.0	감) 6.4	593.6	0.53	교육연구시설(유치원)

2) 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	111,948.0	증) 94.7	112,042.7	100.00	측량결과 및 공원확보, 반영
제2종일반주거지역(7층이하)	15,413.0	증) 1,423.7	16,836.7	15.03	
제2종일반주거지역(12층이하)	96,535.0	감) 1,329.0	95,206.0	84.97	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도 로 (변경없음)

나) 녹지 및 공원 결정조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
변경	공원1	어린이 공원	대조동 89-225번지일대	5,630.0	증) 617.7	6,247.7	서울고시2009-181호 (2009.5.7)
신설	공원2	소공원	대조동 69-10번지일대	-	증) 975.2	975.2	

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	어린이놀이터	단지내	2,600	감) 456	2,144	
	주민운동시설	"	1,750	증) 883	2,633	
	경로당	"	350	증) 481	831	
	보육시설	"	300	증) 752	1,052	
	작은도서관·독서실	"	300	증) 462	762	
	북카페	"	-	증) 175	175	
	다목적실	"	-	증) 474	474	
	관리사무소	"	360	증) 292	652	
	근린생활시설	"	5,700	감) 2,551	3,149	
	휴게시설	"	5개소	감) 3개소	2개소	
	교육연구시설(유치원) 부지	단지외	600	감) 6.4	593.6	

5) 건축시설 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	대조 제1 주택재 개발정 비구역	93,664.0	택지1	47,240.0	도면 참조	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	30% 이하	237.99 %이하	80m, 25층이하 (평균18층이하)		
			택지2	44,734.0	도면 참조						
			택지3	1,690.0	도면 참조	교육연구 및 종교시설	관계법규에 의함				
			택지4	600.0	도면 참조	교육연구시설	관계법규에 의함				
변경		92,298.3	택지1	45,758.3	도면 참조	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	30% 이하	243.8 %이하	80m, 25층이하 (평균18층이하)		
			택지2	44,260.3	도면 참조						
			택지3	1,686.1	도면 참조	교육연구 시설 및 종교시설	관계법규에 의함				
			택지4	593.6	도면 참조	교육연구시설	관계법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정 (계획 용적률 210% 적용)	○ 총건립세대:2,359세대(100%) ○ 건립규모								
			건 립 규 모		기 준		세 대 수		비 고		
			합 계		-		2,359세대(100%)				
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상		1,114세대(47.22%)				
				60㎡~85㎡ 이하			1,205세대(51.08%)				
			85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만		40세대(1.7%)				
			○ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.46%								
			건 립 규 모		기 준		세 대 수		비 고		
			합 계		총건립세대수 17%이상		412세대(100%)				
			40㎡이하		임대주택의 40~50%		188세대(45.63%)				
			40㎡~50㎡이하		임대주택의 40~50%		182세대(44.18%)				
			50㎡~60㎡이하		임대주택의 10~20%		42세대(10.19%)				
		증·감	○ 증가 세대수 : 30세대								
			건 립 규 모		세 대 수		비 고				
			계		증) 30세대						
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	증) 186세대						
				60㎡~85㎡이하	감) 152세대						
			85㎡ 초과		감) 4세대						
		변경 (계획 용적률 210% 적용)	○ 총건립세대:2,389세대(100%) ○ 건립규모								
			건 립 규 모		기 준		세 대 수		비 고		
			합 계		-		2,389세대(100%)				
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상		1,300세대(54.42%)				
60㎡~85㎡ 이하	1,053세대(44.08%)										
85㎡ 초과			총건립세대수 20%미만		36세대(1.51%)						
○ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.50%											

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			건 립 규 모		기 준		세 대 수		금회증가세대수 (30)는 임대주택비율을 20%적용함	
			합 계		총건립세대수 17%이상		418세대(100%)			
			40㎡이하		임대주택의 40~50%		170세대(40.67%)			
			40㎡~50㎡이하		임대주택의 40~50%		184세대(44.02%)			
			50㎡~60㎡이하		임대주택의 10~20%		64세대(15.31%)			
심의완화 사항	-									
건축물의건축 선에 관한 계획	· 중로2류-1(폭15m)도로 경계선으로부터 택지내(택지1, 택지2) 5m 건축한계선 지정									
○개발가능용적률산정(기정)										
구 분		산 정 내 용								
토지이용계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설정비기반시설내 국공유지	택지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지				
		111,948.0	93,664.0	18,284.0	527	7,786.6				
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 18,284.0㎡ - 527㎡ - 7,786.6㎡ = 9,970.4㎡								
기준 용적률		• 기준용적률 = 210% (기정:190%+20%, 기본계획에 의거 기준용적률 상향) ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% 적용								
개발가능 용적률		• 개발가능용적률 = 허용용적률 X (1+1.3α) = 210% X (1+1.3×0.10644) = 239.05% (정비계획: 237.99%이하)				• α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지제공 후 대지면적 = 9,970.4 / 93,664.0 = 0.10644				
○개발가능용적률산정(변경)										
구 분		산 정 내 용								
토지이용계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설정비기반시설내 국공유지	택지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지				
		112,042.70	92,298.3	19,744.4	527	7,786.6				
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 19,744.4㎡ - 527㎡ - 7,786.6㎡ = 11,430.8㎡(종상향면적 대비 12.01%)								
기준 용적률		• 기준용적률 = 210%								
개발가능 용적률		• 개발가능용적률 = 허용용적률 x (1+1.3α) = 210% x (1+1.3×0.12384) = 243.80 % (정비계획: 243.8%이하)				• α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지제공 후 대지면적 = 11,430.8 / 92,298.3 = 0.12384				

6) 정비사업 시행계획

시행 방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날로 부터 4년 이내 사업시행인가	대조1주택재개발 정비사업조합	2,359	증) 30	2,389	

7) 임대주택 건설에 관한 계획

건 립 위 치		세대수	세대규모(전용)	비 고(연면적:㎡)
기정	택지1, 2	412	38.5㎡/188세대, 45.4㎡/182세대, 52.2㎡/42세대	36,370.63
변경	택지1, 2	418 증) 6	39.01㎡/170세대, 44.07㎡/184세대, 51.35㎡/64세대	40,278.63

3. 관련도면: 붙임 참조

※ 붙임 정비계획 결정(변경)도 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

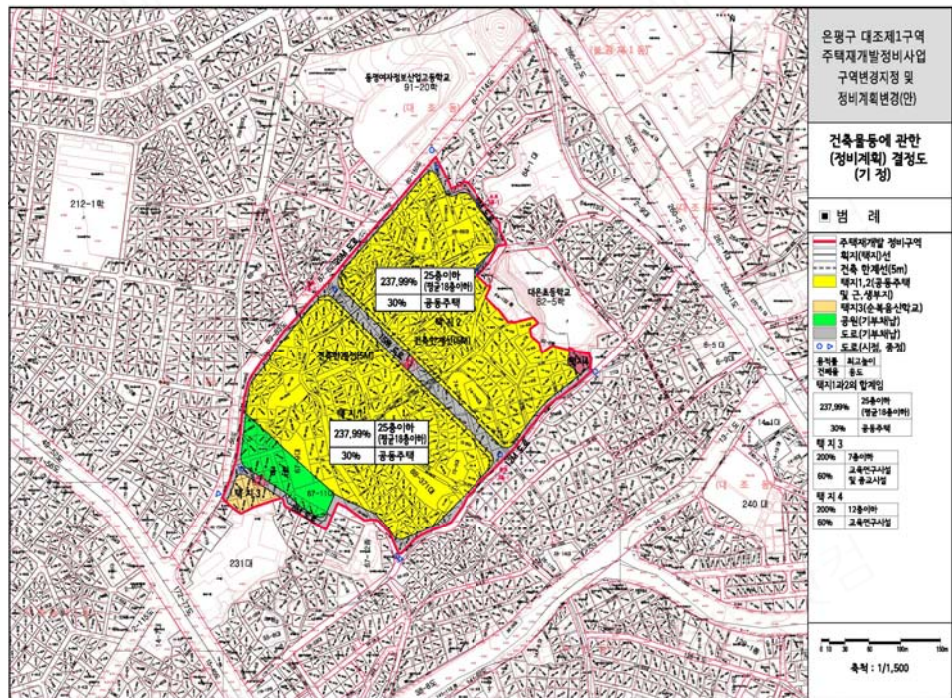
4. 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 재생협력과(☎ 02-2133-7187)
및 은평구청 주거재생과(☎ 02-351-7364)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

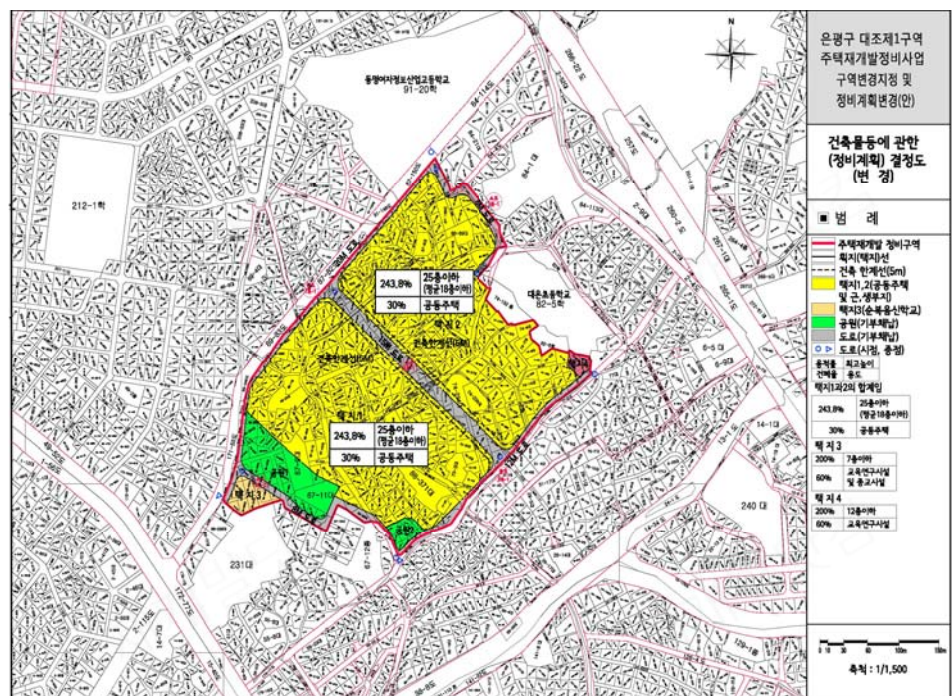
주택재개발 정비구역 변경 결정 관련도면

■ 정비계획 및 지형도면 고시도

기정

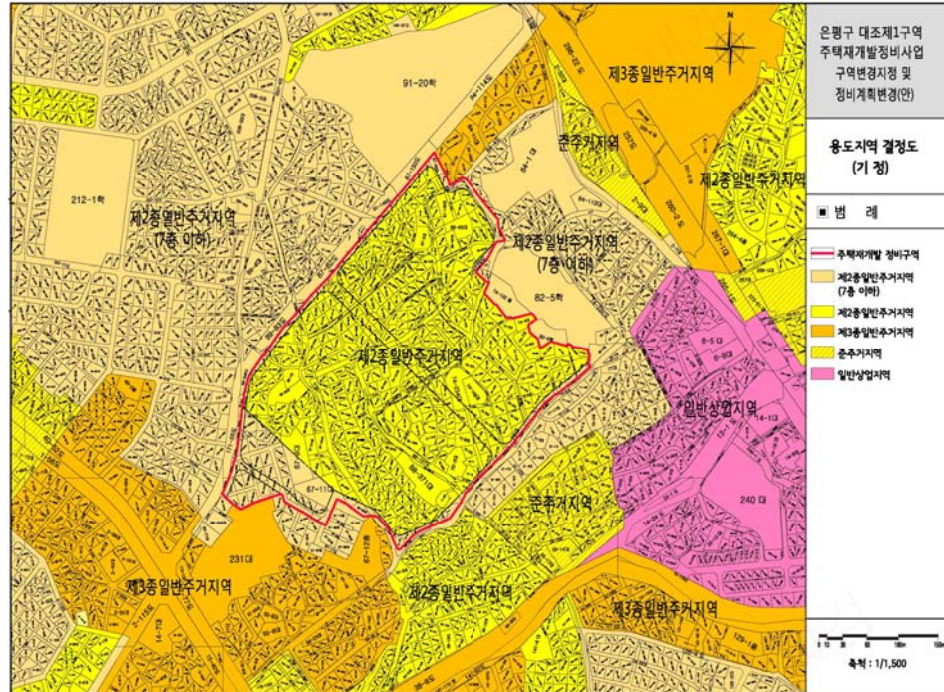


변경

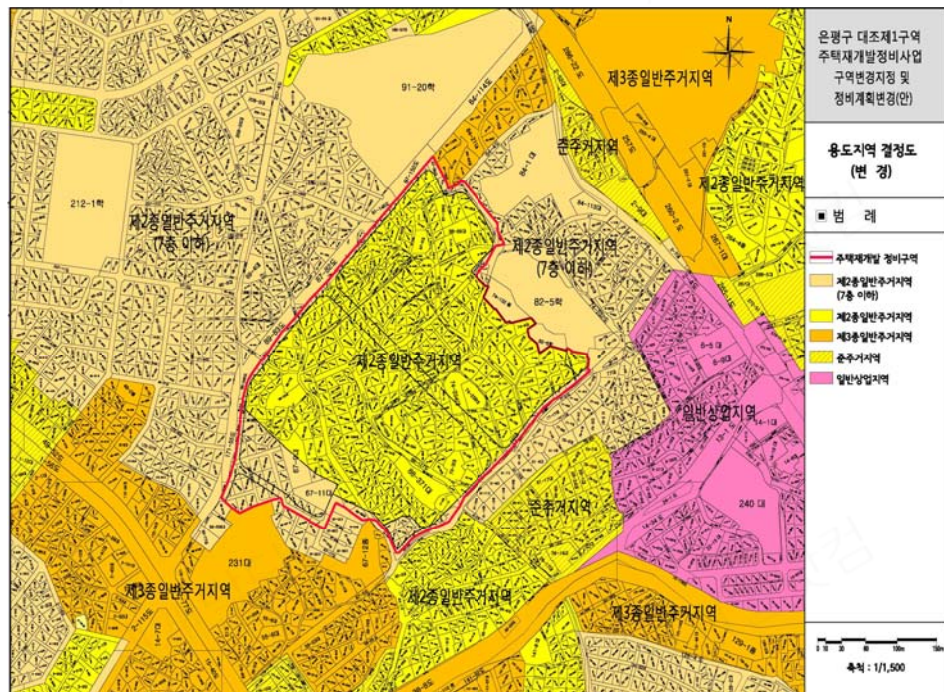


■ 용도지역결정도

기정

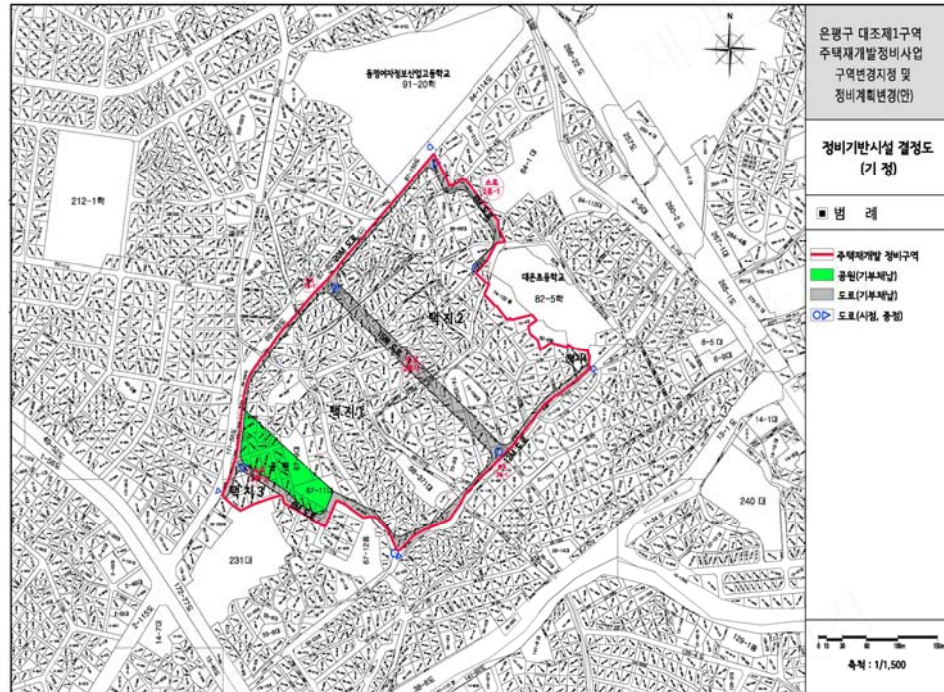


변경



정비기반시설결정도

기정



변경

