

# 공 고

서울특별시은평구공고 제2024-1534호

## 대조동 89번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 은평구 대조동 89번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2024년 8월 26일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2024. 8. 26. ~ 2024. 9. 9.(14일간)

나. 공람장소 : 은평구청 1층 정비사업신속지원센터(☎02-351-7494)

다. 공람사유 : 대조동 89번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비관리계획 수립(안) 주민의견 청취

라. 공람내용 : 대조동 89번지 일대 모아타운 선지정을 위한 소규모주택정비관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

## 대조동 89번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

### 1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 대조동 89번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

| 구 분 | 위치             | 관리계획 요건                | 노후·불량 건축물                                 | 비 고 |
|-----|----------------|------------------------|-------------------------------------------|-----|
| 기준  | 대조동<br>89번지 일대 | 대상지역의 면적이<br>10만㎡ 미만일것 | 노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체<br>건축물 수의 2분의 1이상일 것 | -   |
| 현황  |                | 42,685.6㎡              | 전체 : 178동<br>노후·불량 : 139동(78.1%)          |     |

다. 정비방향 : 소규모주택정비 실행력 제고를 위한 도시·건축 정비 가이드라인 구상을  
통해 지역 내 필요한 생활SOC 확충 및 노후 저층주거지 주거환경개선

### 2. 대조동 89번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(안)

가. 관리지역의 규모 및 지정

○ 관리지역 결정 조서

| 명칭                              | 위치                 | 면적(㎡)  |            |          | 비 고 |
|---------------------------------|--------------------|--------|------------|----------|-----|
|                                 |                    | 당초     | 증감         | 변경 후     |     |
| 은평구 대조동 89번지 일대<br>소규모주택정비 관리지역 | 은평구 대조동<br>89번지 일대 | 40,848 | 증) 1,837.6 | 42,685.6 | -   |

○ 관리지역 결정 사유서

| 도면<br>표시 | 명칭                               | 결정 내용                                                            | 결정 사유                                                                                          |
|----------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -        | 은평구 대조동 89번지 일대 소<br>규모주택정비 관리지역 | · 위치 : 은평구 대조동<br>89번지 일대<br>· 소규모주택정비 관리지역<br>지정 면적 : 42,685.6㎡ | 노후·불량 주택이 혼재되어<br>개발이 어려운 지역에서의<br>열악한 주거환경 개선을 위한<br>소규모주택 정비사업의<br>계획적·효율적 추진을 위한<br>관리지역 지정 |

## 나. 토지이용계획(안)

| 구 분           |              |        |                         | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비 고 |
|---------------|--------------|--------|-------------------------|---------------------|--------|-----|
| 총 계           |              |        |                         | 42,685.6            | 100.00 | -   |
| 시행<br>구역      | 공동주택<br>용지   | 소 계    |                         | 35,949.1            | 84.2   | -   |
|               |              | A1     | 사업추진예정구역1<br>(가로주택정비사업) | 9,877.7             | 23.1   | -   |
|               |              | A2     | 사업추진예정구역2<br>(가로주택정비사업) | 12,242.3            | 28.7   | -   |
|               |              | A3     | 사업추진예정구역3<br>(가로주택정비사업) | 13,829.1            | 32.4   | -   |
|               | 정비기반<br>시설   | 소계     |                         | 4,467.30            | 10.5   | -   |
|               |              | 도로     |                         | 3,297.3             | 7.8    | -   |
|               |              | 공원     |                         | 913.1               | 2.1    | -   |
|               | 대토부지         | 교회     |                         | 256.9               | 0.6    | -   |
| 시행<br>구역<br>외 | 소계           |        |                         | 2,269.2             | 5.3    | -   |
|               | 정비기반<br>시설   | 도로     |                         | 2,026.9             | 4.7    | -   |
|               | 사업시행<br>구역 외 | 노인복지시설 |                         | 242.3               | 0.6    | -   |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## 다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

## ○ 도시계획도로

- 소규모주택정비 관리지역 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기 능      | 연장<br>(m) | 기 점           | 종 점          | 사용<br>형태 | 최 초<br>결정일          | 비고           |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|---------------|--------------|----------|---------------------|--------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |               |              |          |                     |              |
| 폐지 | 소로  | 2  | -  | 8         | 국지<br>도로 | 78        | 대조동<br>89-92  | 대조동<br>89-4  | 일반<br>도로 | 서고3<br>(1969.01.18) | 미집행<br>구간의실효 |
| 기정 | 소로  | 3  | -  | 5         | 국지<br>도로 | -         | -             | -            | -        | -                   | -            |
| 변경 | 소로  | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로 | 130       | 대조동<br>91-109 | 대조동<br>207-6 | 일반<br>도로 | -                   | -            |
| 폐지 | 소로  | 3  | 21 | 6         | 국지<br>도로 | 48        | 대조동<br>91-19  | 대조동<br>89-92 | 일반<br>도로 | 서고3<br>(1969.01.18) | 미집행<br>구간의실효 |
| 신설 | 중로  | 3  | 1  | 12        | 국지<br>도로 | 417       | 대조동<br>89-346 | 대조동<br>207-4 | 일반<br>도로 | -                   | -            |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공원

- 기존 기타공원시설을 폐지하고 구립대조노인복지회관에 연접하도록 조성

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의 종류     | 위치            | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|------------|---------------|---------------------|---------|-------|------------|----|
|    |            |     |            |               | 기정                  | 변경      | 변경후   |            |    |
| 폐지 | ①          | 공원  | 기타<br>공원시설 | 대조동<br>91-117 | 119                 | 감)119   | -     | -          | -  |
| 신설 | ①          | 공원  | 소공원        | 대조동<br>208-15 | -                   | 증)913.1 | 913.1 | -          | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공동이용시설 설치계획(안)

- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의 시설을 공동이용시설로 설치 계획함

| 구 분                         | 설치기준                                  | 비 고 |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----|
| 사업추진예정구역1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 세대당 2.5m <sup>2</sup> × 1.25<br>이상 설치 | 구역내 |
| 사업추진예정구역2<br>(가로주택정비형 모아주택) |                                       | 구역내 |
| 사업추진예정구역3<br>(가로주택정비형 모아주택) |                                       | 구역내 |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## 라. 교통계획(안)

## ○ 교통처리 계획(안)

- 주변 도로의 접근성과 교통체계를 고려하여 적절위치 내 진출입구 개설을 통한 차량진출입간 서비스수준을 유지할 수 있도록 함
- 체계 적합성을 고려하여 기존 도로망 및 일방통행 체계를 유지하고, 추후 늘어나는 세대수 및 개발밀도를 고려하여 역말로9길(도시계획시설도로 기준) (6m→12m) 및 그 외 도로 (6m→8m)를 확폭하여 교통을 원활하게 계획함

※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우, 교통영향평가 필요

| 구 분           | 계획내용                                                                                                                           | 비 고 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 차량진출입<br>불허구간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 역말로9길 상 A-1구역과 A-2구역 진출입구 설치</li> <li>• 대조1재개발구역 교차로 변으로 대조동 A-3구역 진출입구 설치</li> </ul> |     |
| 차량진출입구간       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량진출입구간 외 전면 차량출입불허구간 설정</li> </ul>                                                   |     |

## 마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

| 도면<br>표시 | 구역명                   | 위치            | 면적(m <sup>2</sup> ) | 특례 사항                                                   | 특례 적용 사항                                    | 비고 |
|----------|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----|
| 합계       |                       |               | 40,416.4            | 공통사항<br>건축법 제61조<br>일조 등의<br>확보를 위한<br>건축물의 높이<br>제한 완화 | 공통사항<br>경관 특화를<br>위한 창의적인<br>배치 및 건축물<br>계획 | -  |
| A-1      | 사업예정구역1<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>208-5  | 11,330.8            |                                                         |                                             |    |
| A-2      | 사업예정구역2<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>92-5   | 13,315.1            |                                                         |                                             |    |
| A-3      | 사업예정구역3<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>91-100 | 15,770.5            |                                                         |                                             |    |

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

※ ( )는 모아타운 전체면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## 바. 건축협정에 관한 계획(안)

| 구 분      |                       | 위치            | 면적       | 통합적용                                                                                                                       | 완화적용                                                                                                      |
|----------|-----------------------|---------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 도면<br>표시 | 사업구역                  |               |          |                                                                                                                            |                                                                                                           |
| 합계       |                       |               | 40,416.4 | 대지의 조경(42조),<br>대지와 도로와의<br>관계(44조),<br>지하층의 설치(53조),<br>건폐율(55조)<br>부설주차장의<br>설치(주차장법 제19조)<br>개인하수처리시설의<br>설치(하수도법 제34조) | 대지의<br>조경(제42조),<br>건폐율(제55조),<br>용적률(제58조),<br>건축물의<br>높이제한(제60조),<br>일조 등의 확보를<br>위한 건축물의<br>높이제한(제61조) |
| A-1      | 사업예정구역1<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>208-5  | 11,330.8 |                                                                                                                            |                                                                                                           |
| A-2      | 사업예정구역2<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>92-5   | 13,315.1 |                                                                                                                            |                                                                                                           |
| A-3      | 사업예정구역3<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>91-100 | 15,770.5 |                                                                                                                            |                                                                                                           |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## 사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

| 구 분       |                | 내용  |            |         | 적용구역 |
|-----------|----------------|-----|------------|---------|------|
| 시행구역<br>내 | 가로주택<br>정비사업   | 건폐율 | 60% 이하     |         |      |
|           |                | 용적률 | 250% 이하    | 300% 이하 |      |
|           |                | 높이  | 용도지역 층수 적용 |         |      |
|           | 교회<br>대토<br>부지 | 건폐율 | 60% 이하     |         |      |
|           |                | 용적률 | 200% 이하    |         |      |
|           |                | 높이  | 용도지역 층수 적용 |         |      |
| 시행구역<br>외 | 존치시설           | 건폐율 | 60% 이하     |         |      |
|           |                | 용적률 | 200% 이하    |         |      |
|           |                | 높이  | 용도지역 층수 적용 |         |      |

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

| 도면표시변<br>호    |       | 구분 |    | 계획내용                                                                                                                                  | 비고 |
|---------------|-------|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 시행<br>구역<br>내 | A-1~3 | 유형 |    | • 공동주택용지                                                                                                                              |    |
|               |       | 용도 | 허용 | • 「건축법시행령」별표1 제2호의공동주택 중 아파트<br>• 「주택법」제2조13호, 14호에 의한 부대·복리시설<br>• 「서울특별시빈집및소규모주택정비에관한조례」제44조 공동이용시설<br>• 「건축법시행령」별표1 제3호의 제1종근린생활시설 |    |
|               |       |    | 불허 | • 허용용도 이외의 용도                                                                                                                         |    |
|               | C-1   | 유형 |    | • 종교시설                                                                                                                                |    |
|               |       | 용도 | 허용 | • 「건축법시행령」별표1 제6호의 종교시설                                                                                                               |    |
|               |       |    | 불허 | • 허용용도 이외의 용도                                                                                                                         |    |
| 시행<br>구역<br>외 | D-1   | 유형 |    | • 노인복지시설                                                                                                                              |    |
|               |       | 용도 | 허용 | • 「건축법시행령」별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설                                                                                                    |    |
|               |       |    | 불허 | • 허용용도 이외의 용도                                                                                                                         |    |

## ○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

| 구분              | 적용지역          | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 비고 |
|-----------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선           | 모아주택<br>1~3구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m 적용</li> <li>건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
| 가로활성화시설<br>배치구간 | 모아주택<br>1~3구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성</li> <li>가로활성화시설의 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설</li> <li>- 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>- 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도</li> <li>- 구역 내 주가로인 역말로9길에 가로활성화시설 배치구간 지정</li> </ul> </li> </ul> |    |

## 자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

| 도면표시       |                       | 위치            | 전체<br>세대 | 임대주택<br>세대수 | 임대주택<br>인수예정자 | 비고                     |
|------------|-----------------------|---------------|----------|-------------|---------------|------------------------|
| 도면<br>표시번호 | 사업구역                  |               |          |             |               |                        |
| 합계         |                       |               | 1,363    | 335         |               |                        |
| A-1        | 사업예정구역1<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>208-5  | 379      | 104         | 서울시           | 전체<br>임대세대수 중<br>31.0% |
| A-2        | 사업예정구역2<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>92-5   | 464      | 114         |               | 전체<br>임대세대수 중<br>34.0% |
| A-3        | 사업예정구역3<br>(가로주택정비사업) | 대조동<br>91-100 | 520      | 117         |               | 전체<br>임대세대수 중<br>34.9% |

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

| 구분                  | 면적(m <sup>2</sup> ) |             |          | 구성비   |
|---------------------|---------------------|-------------|----------|-------|
|                     | 기정                  | 변경          | 변경후      |       |
| 합계                  | 42,685.6            | -           | 42,685.6 | 100.0 |
| 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 42,685.6            | 감) 35,949.1 | 6,736.5  | 15.8  |
| 제3종일반주거지역           | -                   | 증) 35,949.1 | 35,949.1 | 84.2  |

카. 특별건축구역지역에 관한 계획(안)

| 도면<br>표시       | 면적 |          |          | 계획내용                                                                       | 계획사유                                                                                                          | 비고 |
|----------------|----|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                | 기정 | 변경       | 변경후      |                                                                            |                                                                                                               |    |
| 특별<br>건축<br>구역 | -  | 35,949.1 | 35,949.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획</li> <li>쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치</li> </ul> |    |

| 구분                       | 내용                                                                                                 |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축법                      | 대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)                       |
| 주택법<br>(주택건설기준 등에 관한 규정) | 공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등                                               |
| 통합적용                     | 「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치<br>「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치<br>「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치 |

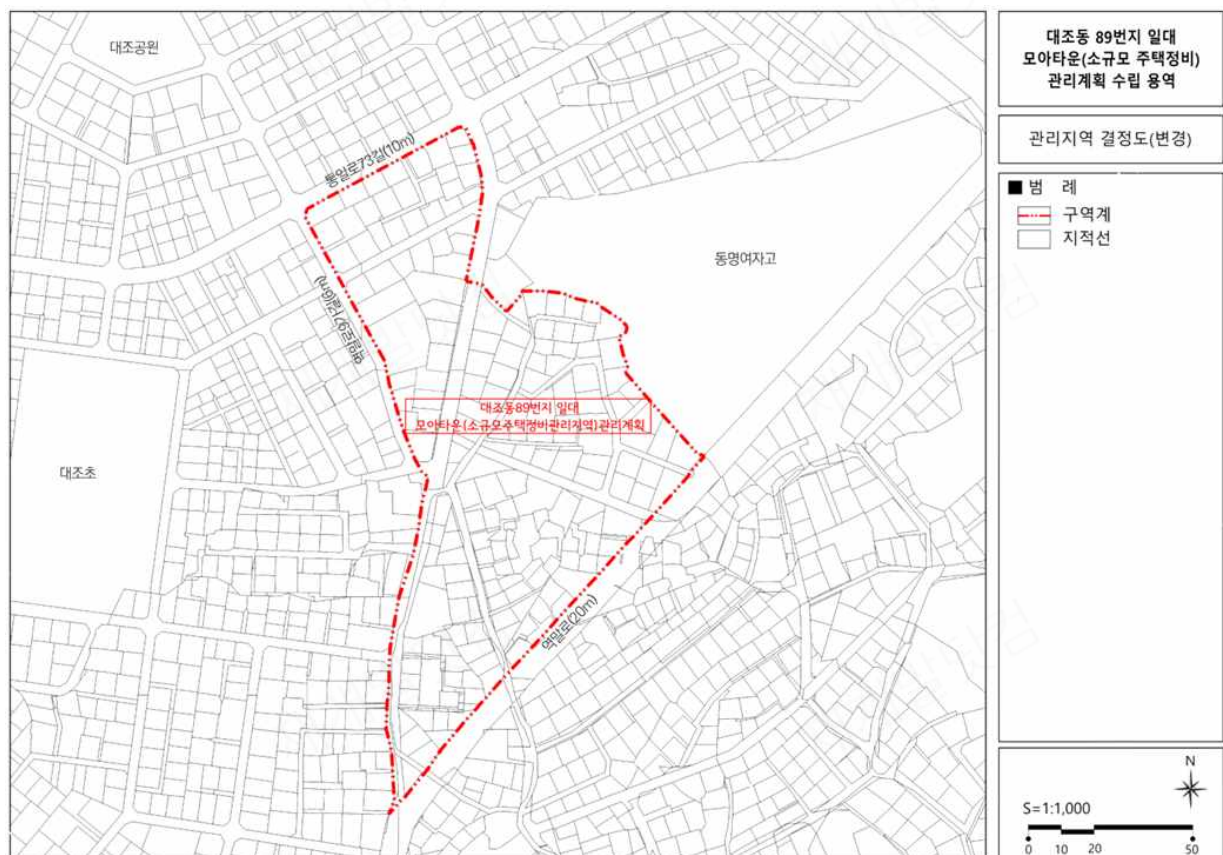
타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

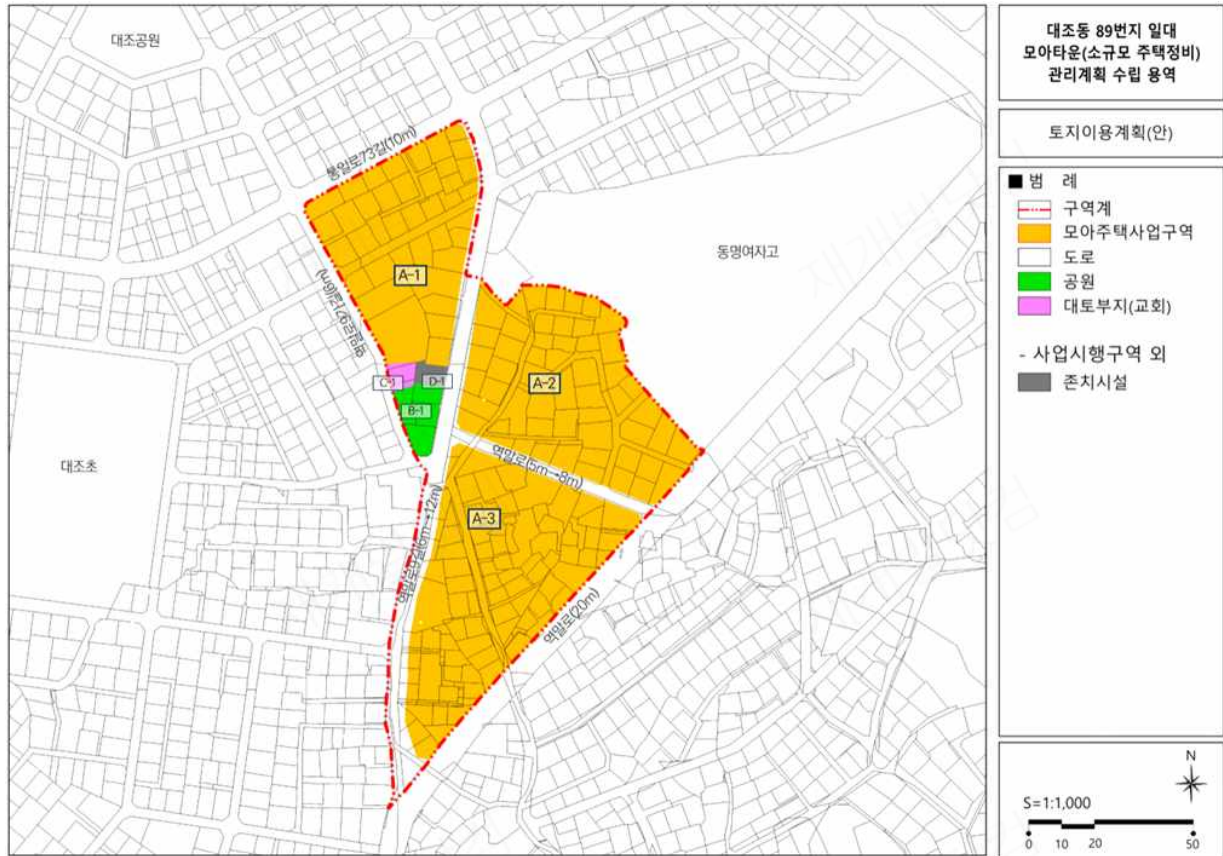
## ○ 위치도



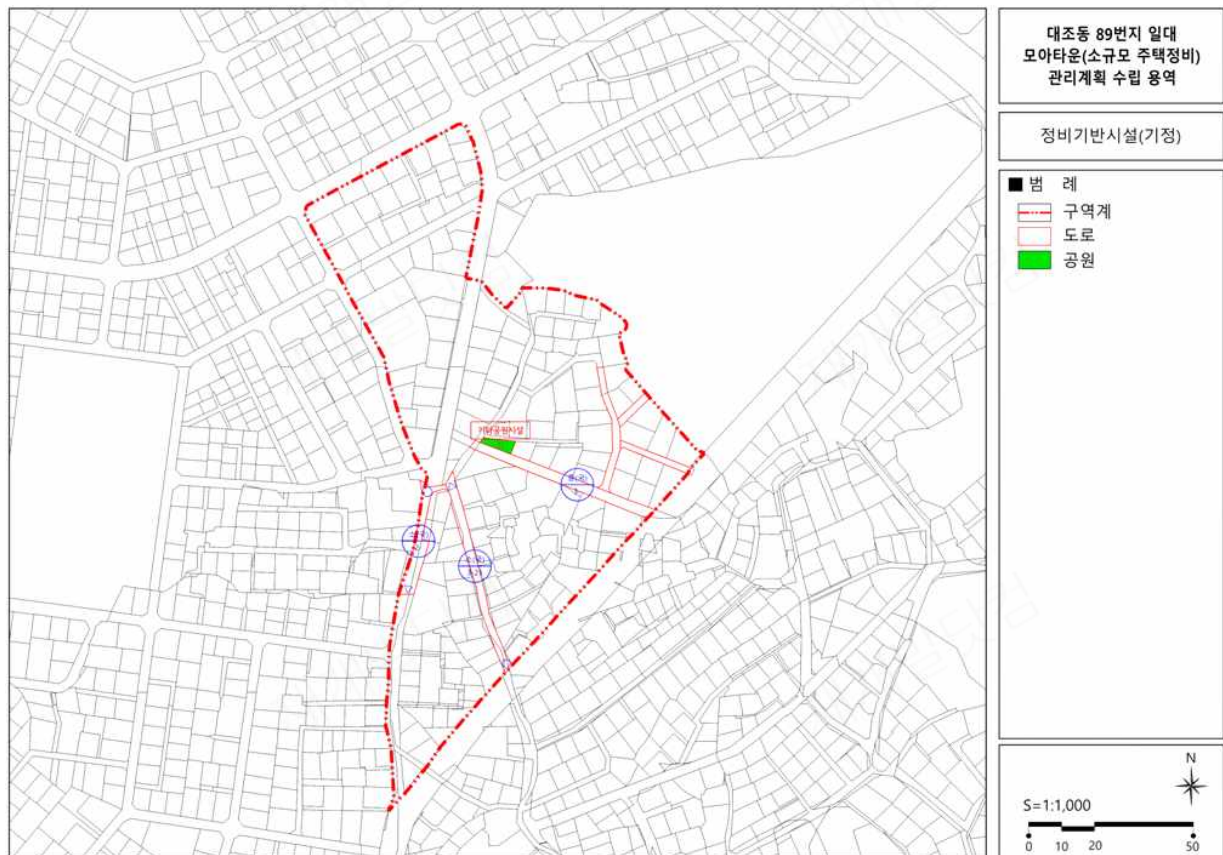
## ○ 관리지역 결정도



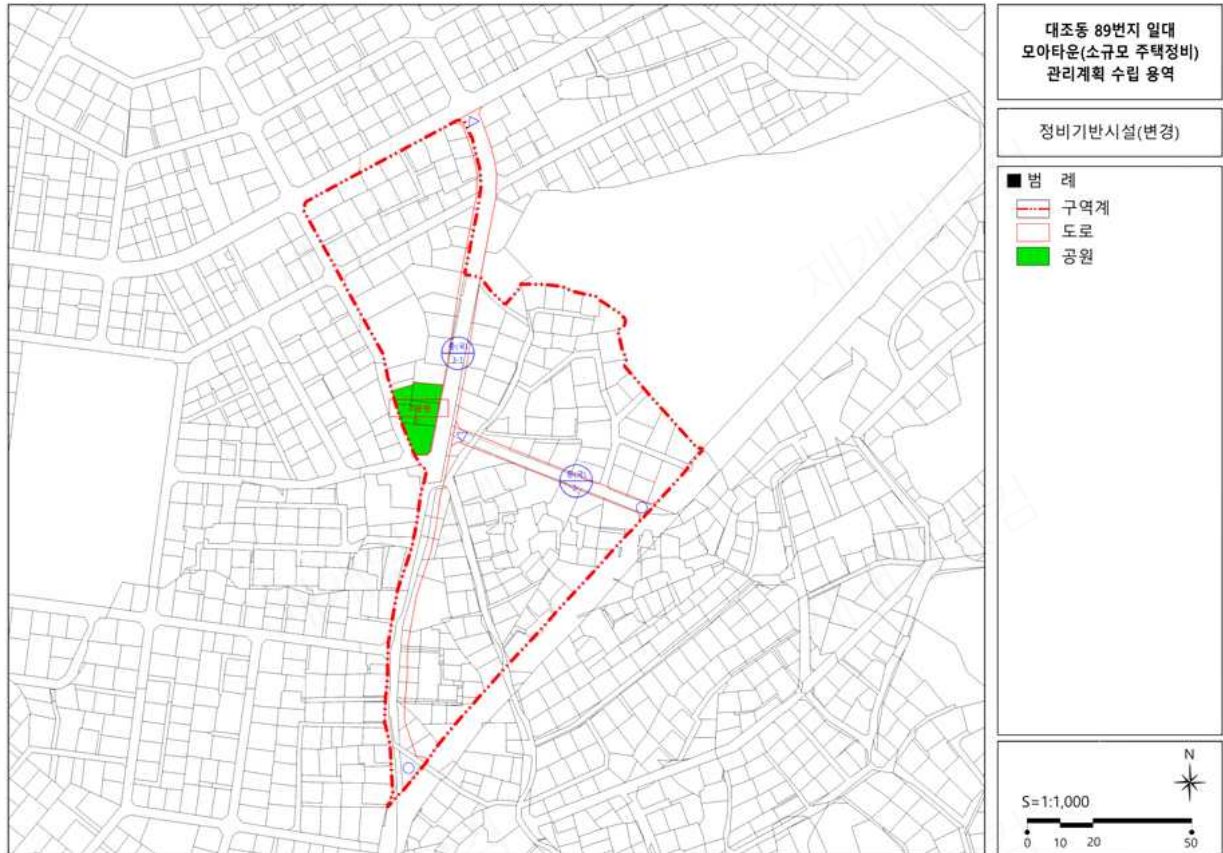
## ○ 토지이용계획(안)



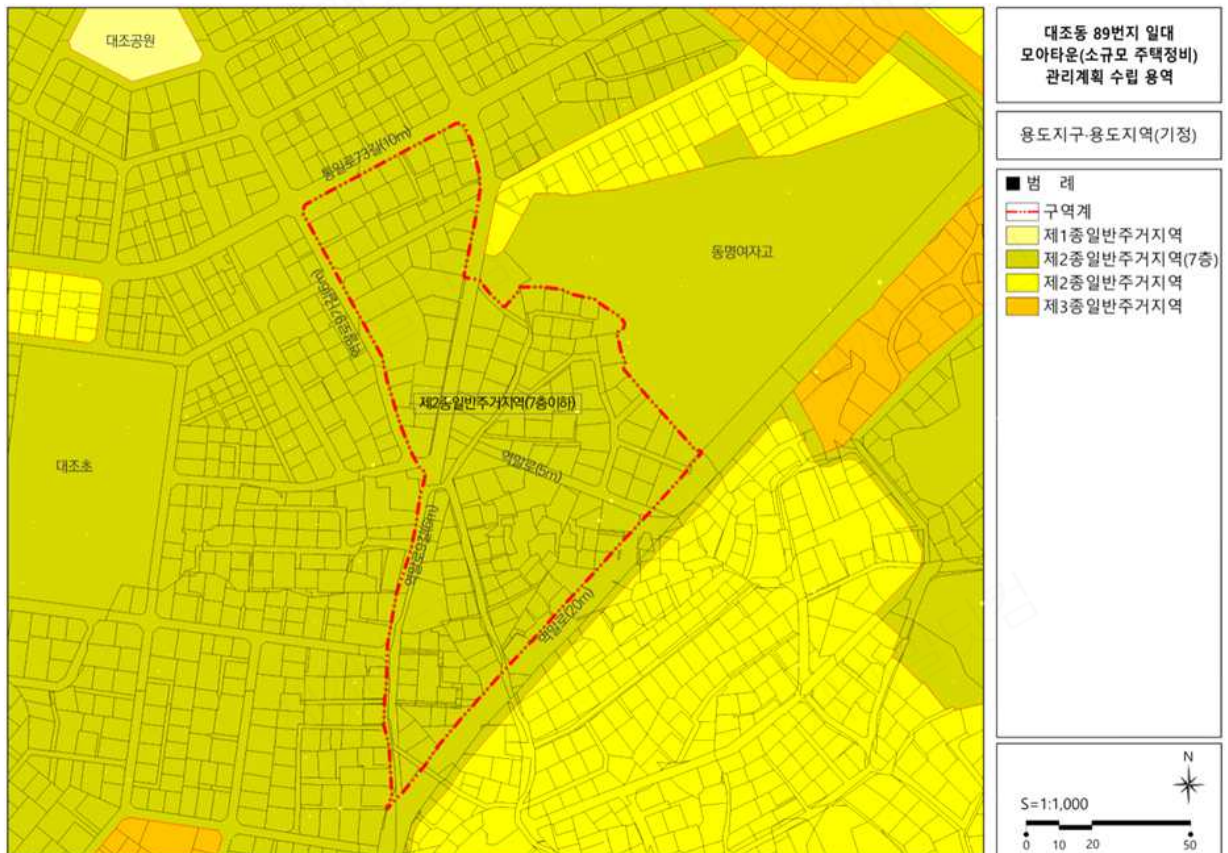
## ○ 정비기반시설 결정(기정)도



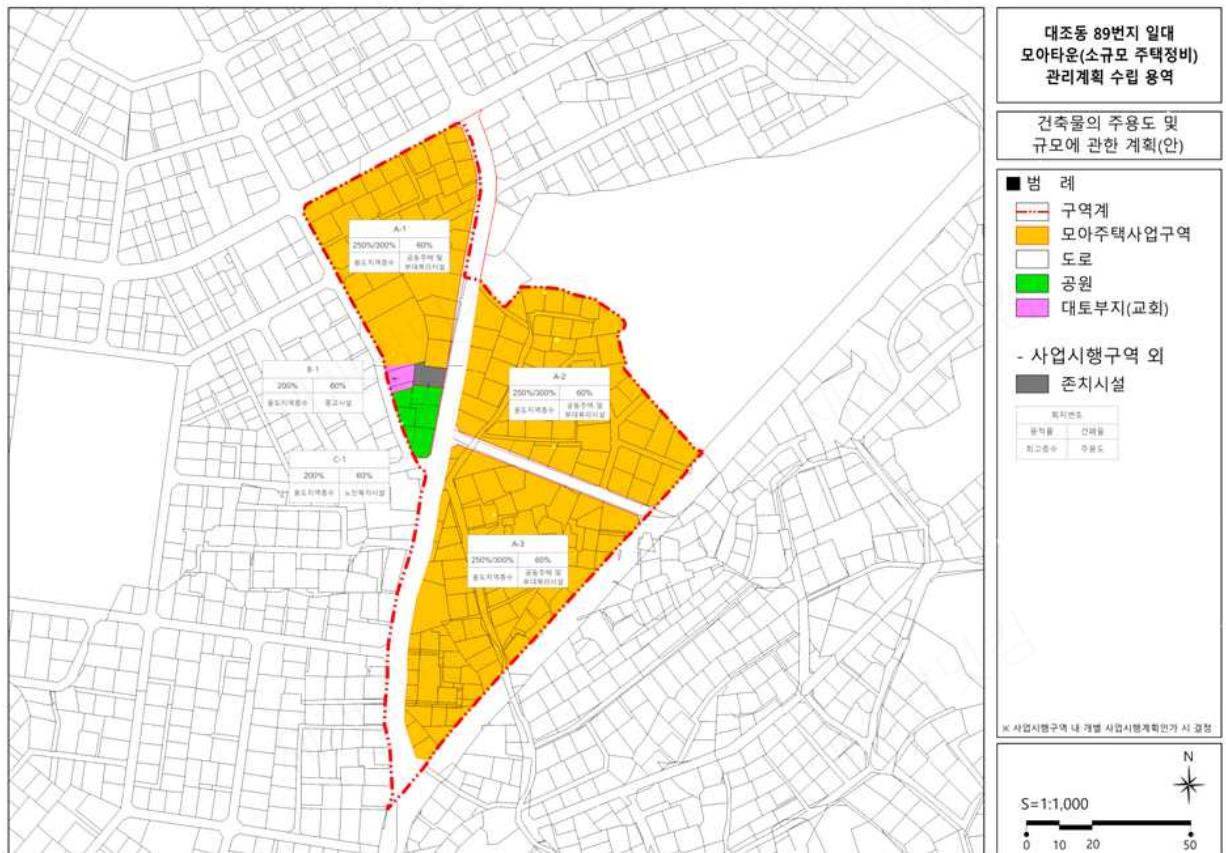
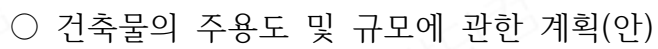
## ○ 정비기반시설 결정(변경)도



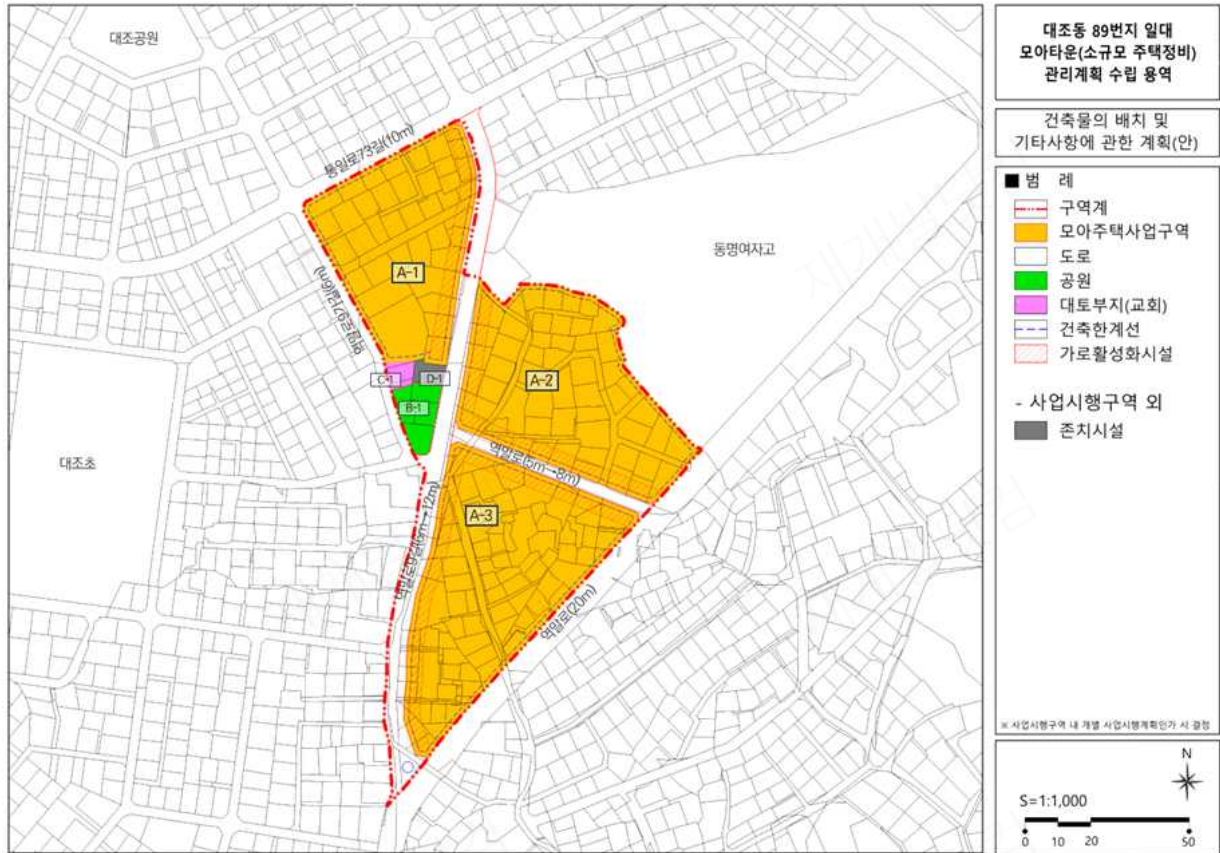
## ○ 용도지역 결정(기정)도



## ○ 용도지역 결정(변경)도



## ○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



## ○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

