

은평구고시 제2021 - 76호

응암제1구역 주택재개발정비사업 정비구역 지정 - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 응암동 8번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2008-298(2008.09.04.)로 정비구역 지정되고, 은평구고시 제2011-11(2011.02.24.), 은평구고시 제 2013-73(2013.09.12.), 은평구고시 제2017-14(2017.02.09.), 은평구고시 제2020-140(2020.08.20.)로 변경구역 지정된 은평구 응암동 3,8,35번지 일대 응암제1주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조1항, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비구역을 변경(경미한 사항) 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 04월 29일

은 평 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)-(변경없음)

구 분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기 정	C	12	응암동	3,8,35	4.4	210%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)

2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
변 경	응암제1구역 주택재개발정비사업	은평구 응암동 3,8,35번지 일대	43,938	증)176.5	44,114.5	확정측량 결과 반영

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		43,938	증)176.5	44,114.5	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	6,580	증)133.0	6,713	15.22	
	도 로	3,288	증)44.2	3,332.2	7.56	
	공 원	3,292	증)88.8	3,380.8	7.66	백련근린공원
택 지 (획 지)	소 계	37,358	증)43.5	37,401.5	84.78	
	택지1	35,321	증)49.6	35,370.6	80.18	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	879	감)6.7	872.3	1.97	종교부지
	택지3	1,158	증)0.6	1,158.6	2.63	택지

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	43,938	증)176.5	44,114.5	100.0	
제1종일반주거지역	820	증)43.9	863.9	1.96	
제2종일반주거지역	43,118	증)132.6	43,250.6	98.04	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서-(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	2	12.5~18	국지 도로	325	응암동 1-3	응암동 35-78	일반 도로	-	08.09.04 (서고 2008-298호)	
기정	대로	2	35	30~33	보조간선 도로	4,500	응암동	신사동	일반 도로	-	79.03.07 (서고 1979-109호)	-
기정	대로	1	2	35~38	간선 도로	11,250	신도읍 삼송리	홍은동	일반 도로	-	62.12.08 (건고 제177호)	-

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원1	근린공원	응암동 산1-199번지일대	294	증)2.6	296.6	08.09.04 (서고 2008-298호)	공원존치
변경	-	공원1	근린공원	응암동 8-51,8-48번지일대	526	증)41.3	567.3	08.09.04 (서고 2008-298호)	공원대체
변경	-	공원2	근린공원	응암동 17-1번지일대	2,472	증)44.9	2,516.9	08.09.04 (서고 2008-298호)	공원신설

※ 누락내용 정정: 도시 관리계획으로 기 결정(은평구고시 제 2017-57호)된 철도(녹번역 정거장)와 공원2의 중복결정(10.5㎡)

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경로당	택지1	281.96	감)11.87	281.96	
변경	주민공동시설	택지1	2,432.03	감) 4.75	2,432.03	
변경	어린이집	택지1	363.19	증)21.47	363.19	
변경	작은도서관	택지1	292.47	증)25.11	292.47	
변경	어린이 놀이터	택지1	1,082.02	감)149.0	1,231.02	
변경	주민운동시설	택지1	737.11	감)83.79	653.32	

※ “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

■ 용적률 계획

<기정>

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	택지	새로 설치하는 기반시설		새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되 는 기존 기반시설 국공유지
			새로이 조성하는 기반시설	공공에서 매입하는 공공시설		
	43,938	37,358	6,580	-	1,121	55
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지- 대지내 용도 폐지 되는 기존기반시설 국공유지 = 6,580 - 1,121 - 55 = 5,404 (구역면적대비 12.3%)					
기준 용 적 률	• 기준용적률 = 210%					
개발가능 용 적 률	• 개발가능용적률 = 기준용적률×(1+1.3α) = 210×(1+1.3×0.1446)=249.47% (정비계획 238.65%이하적용)			α=공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공한 면적 비 / 기부채납후 대지면적 = 5,404/37,358 = 0.1446 • 공공시설부지 : 새로이 조성하는 공공시설 +공공에서 매입하는 공공시설부지×1/3		

<변경>

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	택지	새로 설치하는 기반시설		새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되 는 기존 기반시설 국공유지
			새로이 조성하는 기반시설	공공에서 매입하는 공공시설		
	44,114.5	37,401.5	6,713	-	1,121	55
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지- 대지내 용도 폐지 되는 기존기반시설 국공유지 = 6,713 - 1,121 - 55 = 5,537 (구역면적대비 12.55%)					
기준 용 적 률	• 기준용적률 = 210%					
개발가능 용 적 률	• 개발가능용적률 = 기준용적률×(1+1.3α) = 210×(1+1.3×0.1480)=250.40% (정비계획 238.65%이하적용)			α=공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공한 면적 비 / 기부채납후 대지면적 = 5,537/37,401.5 = 0.1480 • 공공시설부지 : 새로이 조성하는 공공시설 +공공에서 매입하는 공공시설부지×1/3		

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 -(변경없음)

가) 임대주택 건설 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출 근거	- 전체세대수 : 879세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 132세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수 879세대의 15%이상 : 879세대 × 15% = 131.85세대 ∴ 132세대 계획 > 131.85세대		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	132세대	15.02%	100.0%
40㎡이하	75세대	8.53%	56.82%
40㎡초과~50㎡이하	57세대	6.49%	43.18%
50㎡초과~60㎡이하	-	-	-

나) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획 -(해당없음)

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과-(변경없음)

10. 정비사업 시행계획- (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에따름 (주택재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	응암제1주택재개발 정비사업조합	625	879	254	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
변 경	응암제1구역 주택재개발정비사업	은평구 응암동 3.8,35번지 일대	43,938	증)176.5	44,114.5	확정측량 결과 반영

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	43,938	증)176.5	44,114.5	100.0	
제1종일반주거지역	820	증)43.9	863.9	1.96	
제2종일반주거지역	43,118	증)132.6	43,250.6	98.04	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서-(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	2	12.5~18	국지 도로	325	응암동 1-3	응암동 35-78	일반 도로	-	08.09.04 (서고 2008 -298호)	
기정	대로	2	35	30~33	보조간선 도로	4,500	응암동	신사동	일반 도로	-	79.03.07 (서고 1979 -109호)	-
기정	대로	1	2	35~38	간선 도로	11,250	신도읍 삼송리	홍은동	일반 도로	-	62.12.08 (건고 제177호)	-

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원1	근린공원	응암동 산1-199번지일대	294	증)2.6	296.6	08.09.04 (서고 2008 -298호)	공원존치
변경	-	공원1	근린공원	응암동 8-51,8-48번지일대	526	증)41.3	567.3	08.09.04 (서고 2008 -298호)	공원대체
변경	-	공원2	근린공원	응암동 17-1번지일대	2,472	증)44.9	2,516.9	08.09.04 (서고 2008 -298호)	공원신설

※ 누락내용 정정: 도시 관리계획으로 기 결정(은평구고시 제 2017-57호)된 철도(녹번역 정거장)와 공원2의 중복결정(10.5㎡)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
택 지 (획 지)	소 계	37,358	증) 43.5	37,401.5	84.78	-
	택지1	35,321	증) 49.6	35,370.6	80.18	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	879	감) 6.7	872.3	1.97	종교부지
	택지3	1,158	증) 0.6	1,158.6	2.63	택지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서-(변경없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	택지1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	택지2	•건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 및 제10호의 교육연구시설	
기정	허용용도	택지3	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5의 제2종 일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)-(변경없음)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	24% 이하	택지2,3은 관계법령에 의함

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	210% 이하	210% 이하	238.65% 이하	택지2,3은 관계법령에 의함

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	77.4m 이하 (평균16층 이하)	택지2,3은 관계법령에 의함

다. 건축물 건축선에 관한 계획-(해당없음)

라. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서-(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	879	100.0	132	132	-	15.02	100.0	-
40㎡이하	75	8.53	75	75	-	8.53	56.82	-
40㎡초과~50㎡이하	60	6.83	57	57	-	6.49	43.18	-
50㎡초과~60㎡이하	285	32.42	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	459	52.22	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

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

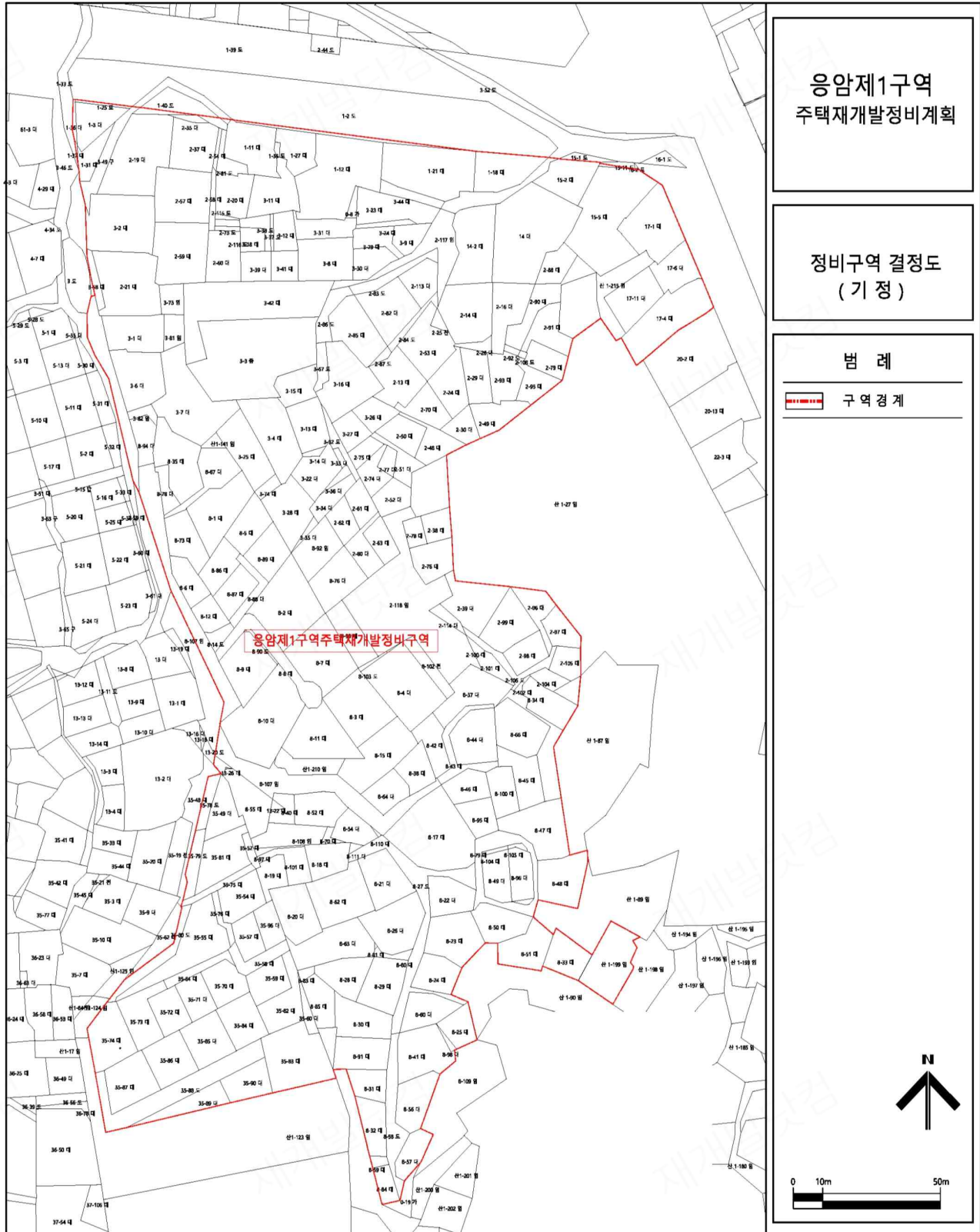
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 은평구 주거재생과(☎02-351-7365),에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

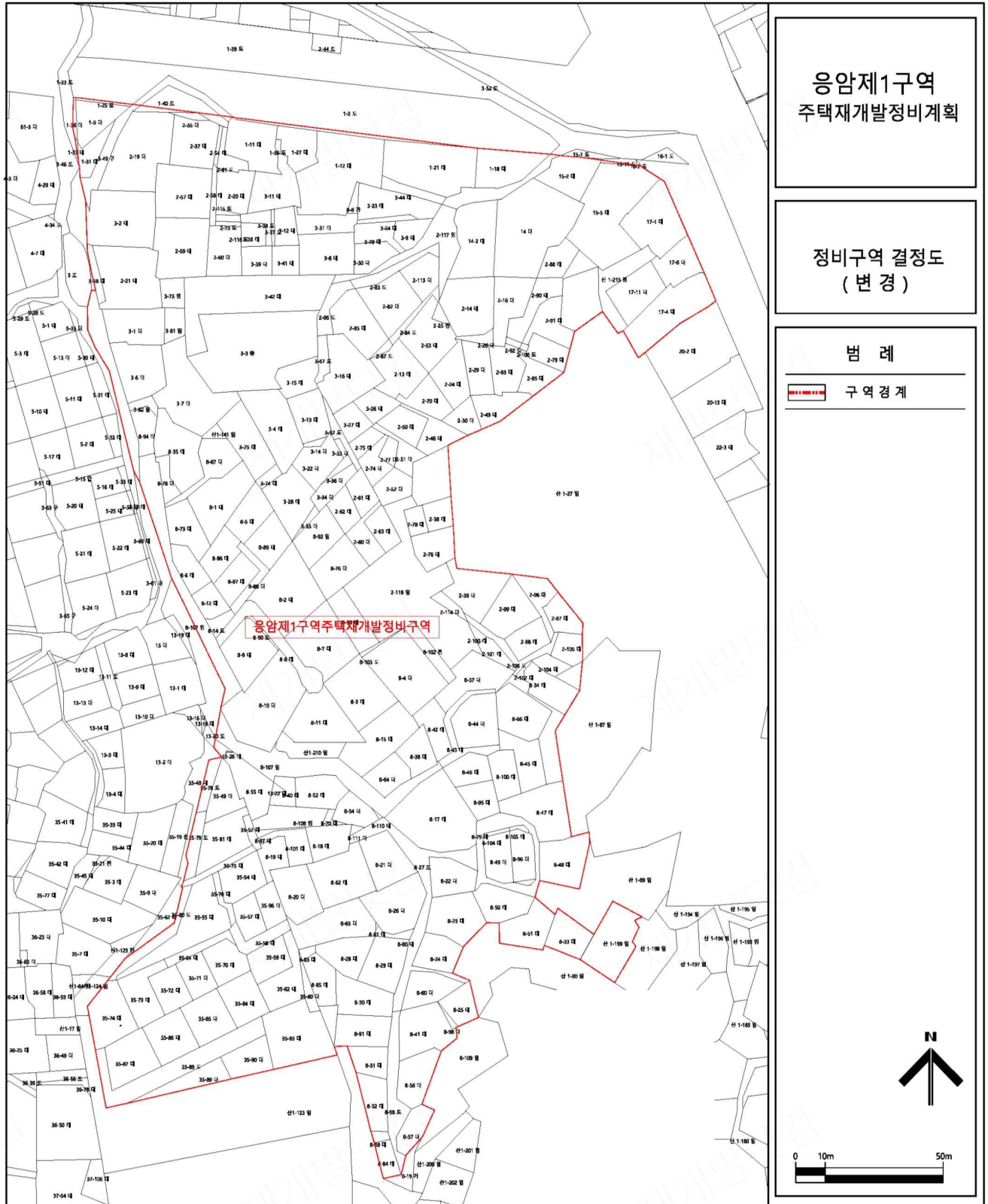
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

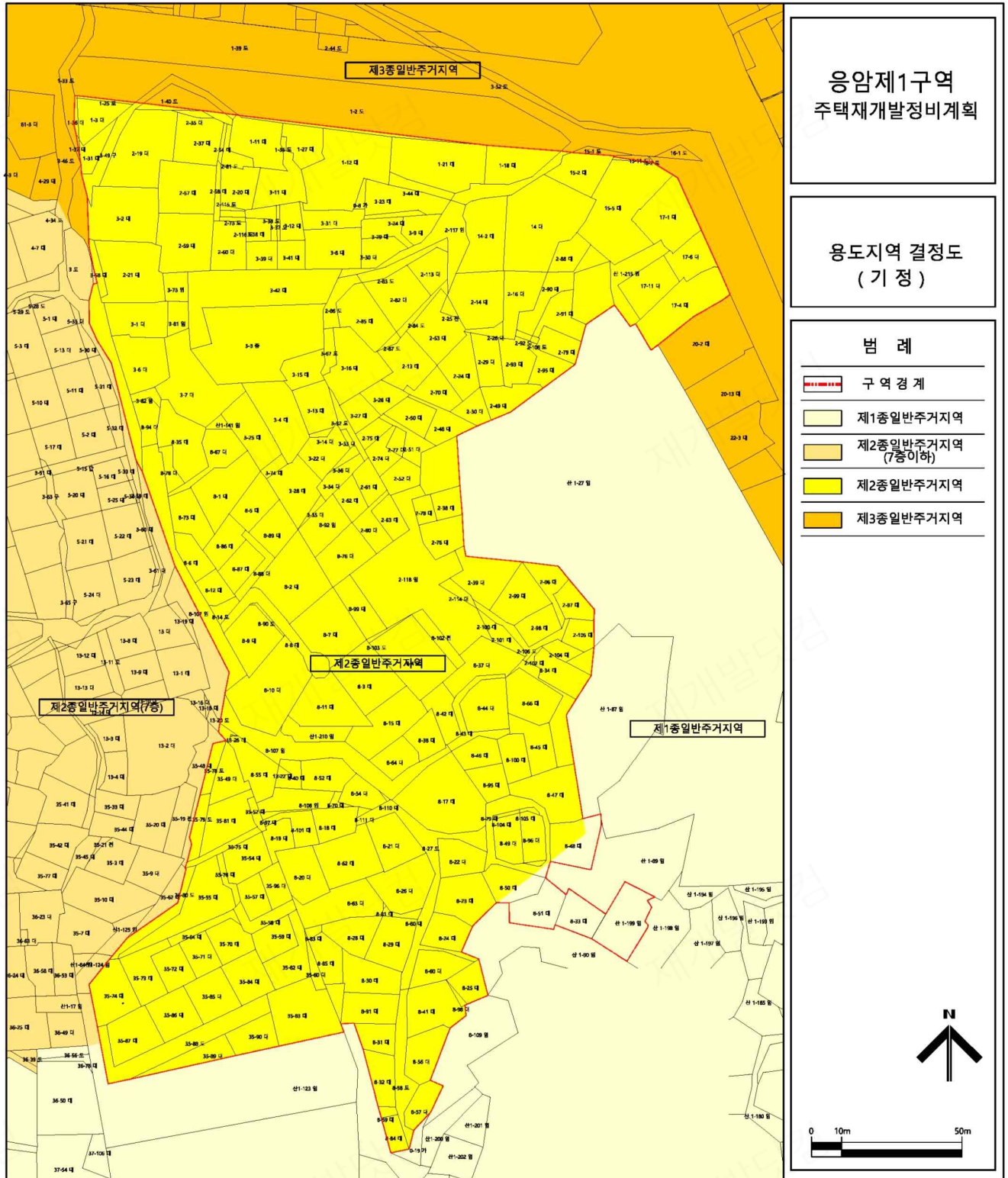
□정비구역 결정도(기정)



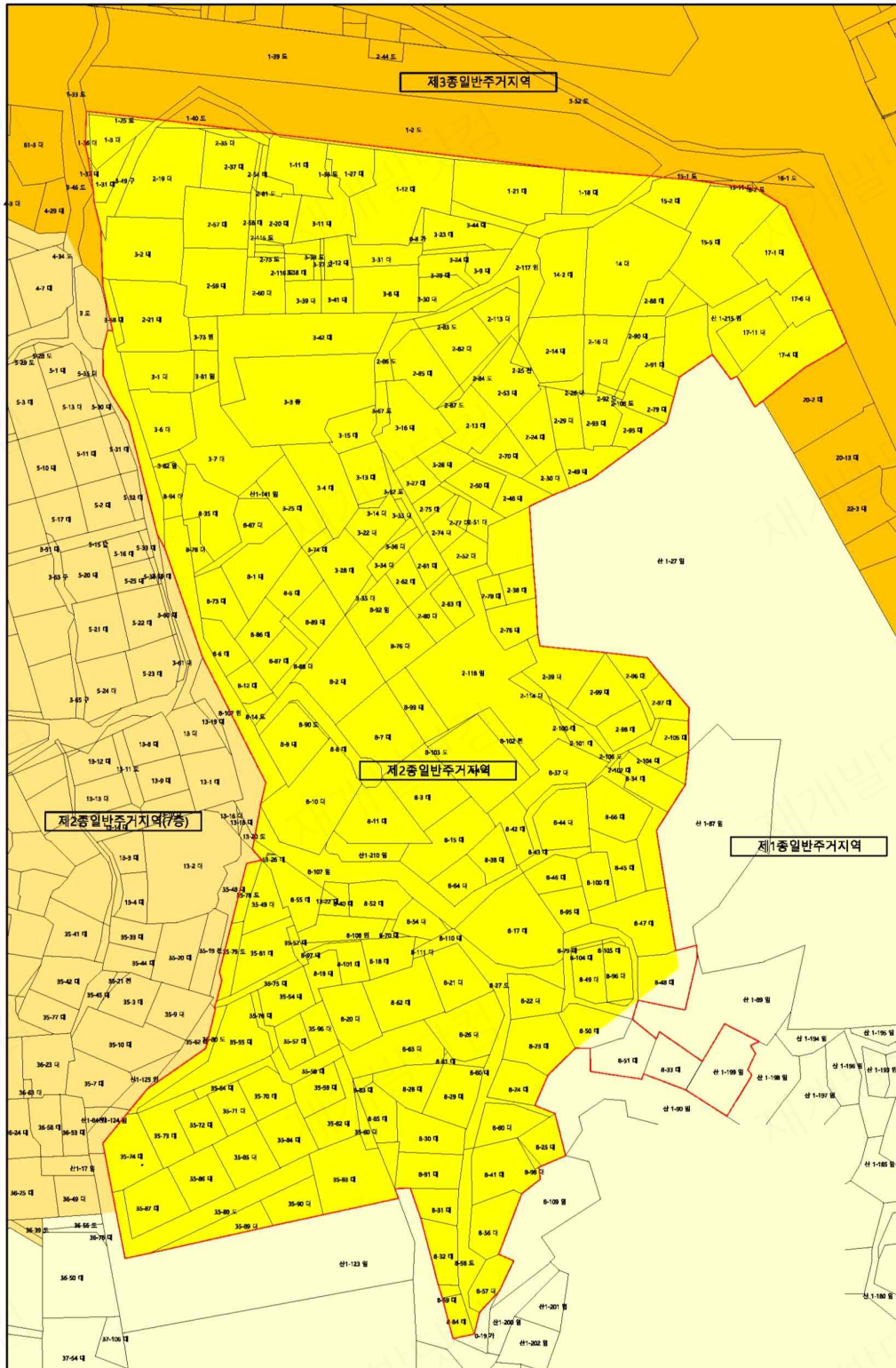
□정비구역 결정도(변경)



□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



응암제1구역
주택재개발정비계획

용도지역 결정도
(변경)

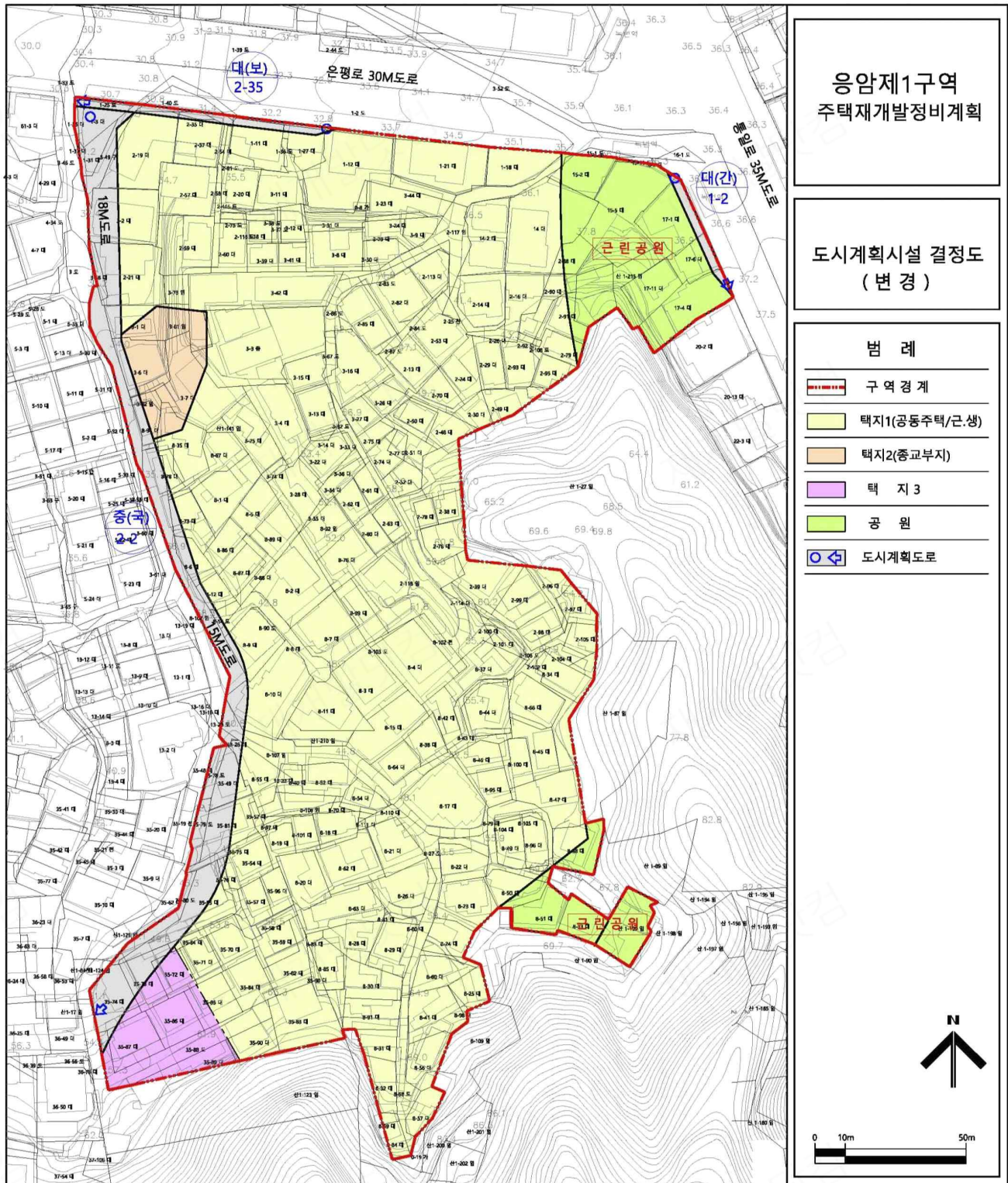
범례

- 구역경계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

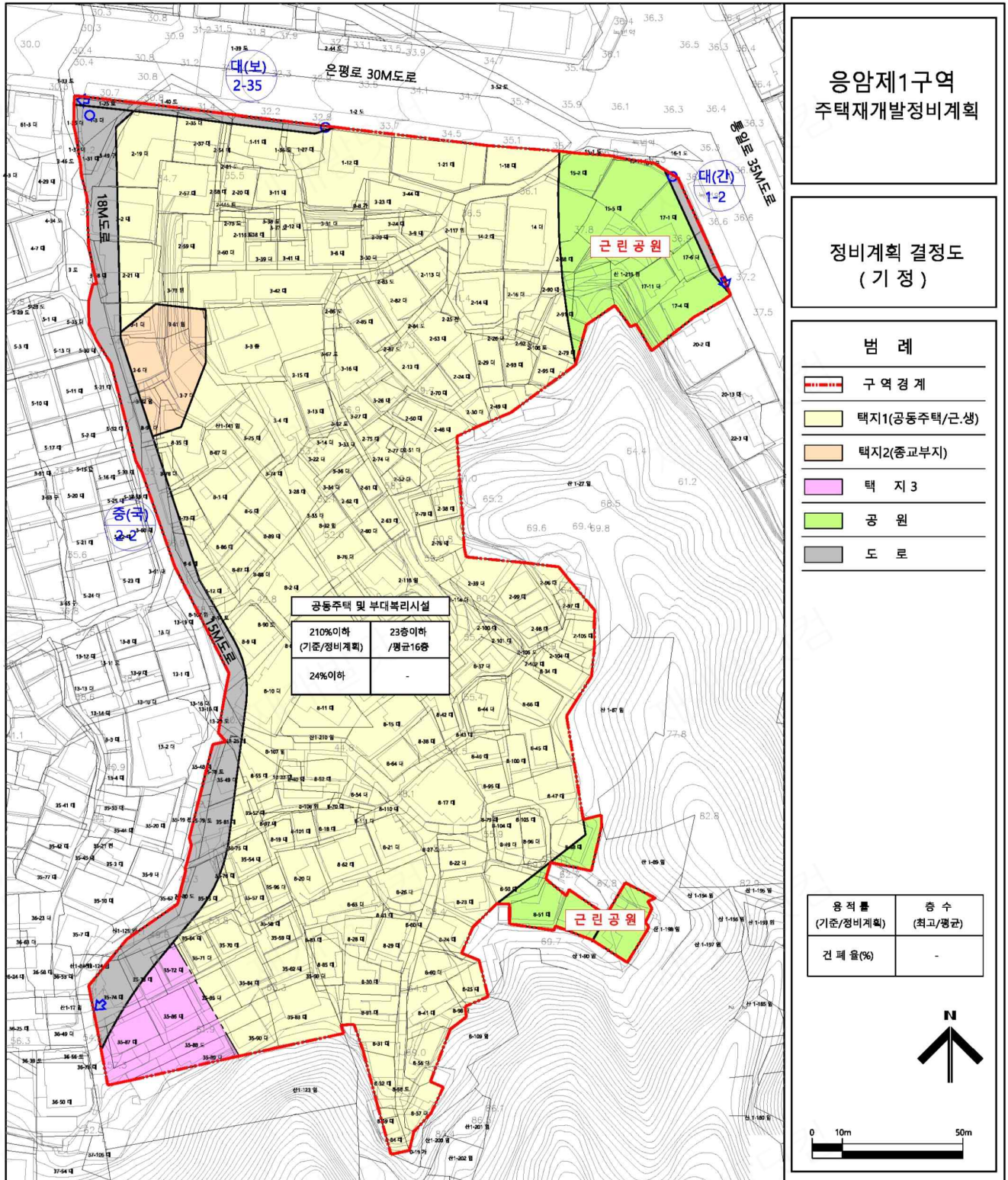


0 10m 50m

□도시계획시설 결정도(변경)



□정비계획 결정도(기정)



대(보) 2-35

우평로 30M도로

대(간) 1-2

근린공원

중(국) 2-2

공동주택 및 부대복리시설

210%이하 (기준/정비계획)	23층이하 /평균16층
24%이하	-

근린공원

용 적 륜 (기준/정비계획)	층 수 (최고/평균)
건 폐 율(%)	-



A horizontal number line with tick marks at 0, 10m, and 50m. The segment between 0 and 10m is shaded black.