

◆ 서울특별시고시 제2020-407호

응봉1 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경 · 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.)로 주택재건축정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2011-322호(2011.10.27.)로 최초 정비구역 지정된 응봉1주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조의 규정에 따라 도시 및 주거환경정비기본계획(경미한) 변경 결정 및 동법 제16조의 규정에 따라 정비계획 및 정비구역을 변경 하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 10월 5일

서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) 변경

결정 구분	등명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	주택유형	비고
기정	응봉동	193-162	3.6	170	7층	60	2	단독	
변경	응봉동	193-162	4.0	170	7층	60	2	단독	

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	응봉1주택재건축 정비사업	응봉동 193-162번지 일대	35,587	증) 4,055	39,642	-

3. 정비계획(변경)

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		35,587	증)4,055	39,642	100.0	복측 도로 포함
정비기반 시설 등	소 계	7,734	증)2,291	10,025	25.3	
	도 로	3,638	증)2,368	6,006	15.2	복측 도로 포함
	근린공원	2,910	감)1,303	1,607	4.0	절개지 제척
	소 공 원	926	감)926	-	-	
	사회복지시설(획지3)	260	증)2,152	2,412	6.1	공공시설 설치
획지	소 계	27,853	증)1,764	29,617	74.7	
	획지1	26,530	증)2,094	28,624	71.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	1,323	감)330	993	2.5	종교시설

나. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		35,587	증) 4,055	39,642	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	3,608	감) 715	2,893	7.3	
	제2종일반주거지역(7층)	31,979	증) 4,770	36,749	92.7	

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 정비기반시설의 설치계획 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	332	15	국지 도로	239	응봉동 193-79	응봉동 191-24	일반 도로	-	1990.5.1	-
변경	중로	2	332	15	국지 도로	192	응봉동 193-79	응봉동 191-15	일반 도로	-	1990.5.1	연장축소
기정	소로	1	1	10	국지 도로	51	응봉동 193-82	응봉동 193-199	일반 도로	-	2011.10.27	-
변경	소로	3	3	6	국지 도로	89	응봉동 193-120	응봉동 193-187	일반 도로	-	2011.10.27	폭원축소 연장확대
기정	소로	2	1	8	국지 도로	190	응봉동 193-209	응봉동 205-21	일반 도로	응봉 초교	2001.11.30	-
변경	소로	3	5	6	국지 도로	136	응봉동 193-233	응봉동 193-138	일반 도로	응봉 초교	2001.11.30	폭원 및 연장축소
기정	소로	2	2	8	국지 도로	30	응봉동 191-15	응봉동 191-9	일반 도로	-	2011.10.27	-
변경	소로	3	4	6	국지 도로	37	응봉동 191-15	응봉동 191-9	일반 도로	-	2011.10.27	폭원축소 연장확대
기정	소로	3	1	6~10	국지 도로	833	행당동 95-1	응봉동 191-22	일반 도로	-	1972.3.30	-
변경	소로	3	1	6~10	국지 도로	892	행당동 95-1	응봉동 191-13	일반 도로	-	1972.3.30	연장확대
기정	소로	3	2	6	국지 도로	114	응봉동 193-141	응봉동 193-19	일반 도로	-	2011.10.27	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	125	응봉동 193-141	응봉동 193-19	일반 도로	-	2011.10.27	연장확대

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-332	중로 2-332	· 도로연장 변경 L : 239m → 192m	· 도로 선형조정에 따른 변경
소로 1-1	소로 3-3	· 도로 시종점변경 · 도로연장 및 폭원변경 L : 51m → 89m, B : 10m → 6m	· 교차로 형태 개선과 암벽등반공원 진입을 위한 도로선형 변경
소로 2-1	소로 3-5	· 도로 시종점변경 · 도로연장 및 폭원변경 L : 190m → 136m, B : 8m → 6m	· 도로 선형조정에 따른 변경
소로 2-2	소로 3-4	· 도로연장 및 폭원변경 L : 30m → 37m, B : 8m → 6m	· 도로 선형조정에 따른 변경
소로 3-1	소로 3-1	· 도로 종점변경 · 도로연장 변경 L : 833m → 892m	· 도로 선형조정에 따른 변경
소로 3-2	소로 3-2	· 도로연장 변경 L : 114m → 125m	· 도로 선형조정에 따른 변경

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	공원	근린공원	응봉동 269-3	674,720.4 (2,910)	감) 1,303	673,417.4 (1,607)	77.7.14	응봉 근린공원
폐지	②	공원	소공원	응봉동 191-7	926	감) 926	-	11.10.27	

※ ()는 구역내 면적. 응봉근린공원 전체면적은 성동구고시 제2016-100호(2016.10.28)로 고시된 면적임

■ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	· 위치 변경 응봉동 193-185 → 응봉동 269-3 · 공원 면적 변경 A : 674,720.4㎡ → 675,174.4㎡ (구역내 A : 2,910㎡ → 3,364㎡)	· 암벽등반공원 진입로개설 및 응봉동 193-185일원 절개지 제척 등 토지이용 계획 변경에 따른 조정
②	소공원	· 폐지	· 사회복지시설부지 확보

3) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	사회복지시설	어린이집, 산모건강증진센터 등	응봉동 192-4	260	증) 2,152	2,412	11.10.27	-

■ 사회복지시설변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	· 면적 변경 A : 260㎡ → 2,412㎡	· 지역내 필요한 공공시설 설치를 위하여 사회복지 시설 부지 추가 확보

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1	200	증) 40	240	
	어린이놀이터		746	증) 54	800	
	어린이집		-	증) 340	340	
	주민운동시설		-	증) 400	400	
	작은도서관		-	증) 165	165	
	주민공동시설		100	감) 25	75	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	응봉1 주택재건축 정비사업	35,587	응봉동 193-162일대	161	-	-	161	-	
변경	응봉1 주택재건축 정비사업	39,642	응봉동 193-162일대	161	-	-	161	-	

2) 건축시설 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (최고층수)										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)															
기정	응봉1 주택재건축 정비구역	35,587	획지1	26,530	응봉동 193-125일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	218% 이하	51m이하 평균13층이하 (최고17층)										
			획지2	1,323	응봉동 193-78일대	종교부지	60% 이하	200% 이하	7층이하										
변경		39,642	획지1	28,624	응봉동 193-125일대 및 193-185일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	202.1% 이하	45m이하 평균12층이하 (최고15층)										
			획지2	993	응봉동 193-81일대	종교부지	60% 이하	200% 이하	7층이하										
	획지3		2,412	응봉동 192-9일대	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	7층이하											
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 주택공급계획(세대수)<table><tr><th>구 분</th><th>세 대 수</th></tr><tr><td>합 계</td><td>501 (100.0%)</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>113 (22.55%)</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td>280 (55.89%)</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>108 (21.56%)</td></tr></table> - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 71.39%							구 분	세 대 수	합 계	501 (100.0%)	전용 60㎡ 이하	113 (22.55%)	전용 60~85㎡ 이하	280 (55.89%)	전용 85㎡ 초과	108 (21.56%)
구 분			세 대 수																
합 계	501 (100.0%)																		
전용 60㎡ 이하	113 (22.55%)																		
전용 60~85㎡ 이하	280 (55.89%)																		
전용 85㎡ 초과	108 (21.56%)																		
변경	- 주택공급계획(세대수)<table><tr><th>구 분</th><th>세 대 수</th></tr><tr><td>합 계</td><td>525 (100.0%)</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>106 (20.19%)</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td>359 (68.38%)</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>60 (11.43%)</td></tr></table> - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 88.57%							구 분	세 대 수	합 계	525 (100.0%)	전용 60㎡ 이하	106 (20.19%)	전용 60~85㎡ 이하	359 (68.38%)	전용 85㎡ 초과	60 (11.43%)		
구 분	세 대 수																		
합 계	525 (100.0%)																		
전용 60㎡ 이하	106 (20.19%)																		
전용 60~85㎡ 이하	359 (68.38%)																		
전용 85㎡ 초과	60 (11.43%)																		
기정	건축물 높이 완화에 관한 계획		- 공공시설부지 제공에 따른 층수 완화 (7층 ⇒ 평균13층 이하) - 대상지 동측변의 4개동 평균높이는 응봉산 최고높이의 1/2이하로 계획할 것 - 중랑천변에 접한 건축물은(현재 건축계획상 106동, 109동 위치) 각각 10층이하, 8층이하로 계획할 것																
변경			- 공공시설부지 제공에 따른 층수 완화 (7층 ⇒ 평균12층 이하) - 건축심의시 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화 - 건축계획은 제10차 도시계획위원회('20.7.15) 결정내용 참고 (첨부)																
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		- 부지 북측 15m, 남측 6m, 동측 8m, 서측 10m 도로변 : 건축한계선 3m - 부지 서측 인접대지변 : 건축한계선 3m																
변경			북측, 남측, 동측, 서측 도로 및 인접대지변 : 3m																

3) 개발가능용적률

구 분		산 정 내 용						
기 정	토지이용 계획	구역면적	획지 (공동주택, 종교용지)	신설 정비기반시설	신설 정비기반 시설 내 기존 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지		
		35,587㎡	27,853㎡	7,734㎡	1,717.23㎡	-		
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 7,734.00㎡ - 1,717.23㎡ - 0㎡ = 6,016.77㎡ (16.9%)						
변 경	개발가능 용적률 산정	○ 개발가능용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × α) = 170 × (1 + 1.3 × 0.2160) = 217.74%						
		α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,016.77㎡ / 27,853.00㎡ = 0.2160						
		○ 정비계획용적률 : 218% 이하						
기 정	토지이용 계획	구역면적	획지 (공동주택, 종교용지)	신설 정비기반시 설	건축물 기부채납 환산부지주)	세입자 손실보상 환산부지주)	신설 정비기반시 설 내 기존 국·공유지	대지내 용도폐지되 는 기존 기반시설 국공유지
		39,642㎡	29,617㎡	10,025㎡	1,700.36㎡	430.44㎡	4,425.60㎡	3,728.27㎡
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산면적 + 세입자손실보상 환산부지면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 10,025.00㎡ + 1,700.36㎡ + 430.44㎡ - 4,425.60㎡ - 3,728.27㎡ = 4,001.93㎡ (10.09%)						
변 경	개발가능 용적률 산정	○ 개발가능용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1455) = 202.16%						
		α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 4,001.93㎡ / (29,617.00 - 1,700.36 - 430.44)㎡ = 0.1455						
		○ 정비계획용적률 : 202.1% 이하						

주) 단독주택재건축 세입자대책(주거사업과-4568. 2019.4.25.)을 반영하여, 향후 세입자대책에 따른 손실보상금액 확정 후

건축물(사회복지시설)기부채납 규모 결정 (용적률, 공공기여 총량 변동 없음)

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분		계 획 내 용	비 고
도시경관		- 환경친화적이고 커뮤니티를 활성화시킬 수 있도록 배치 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획 - 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도	
환경보전	자연환경	- 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 - 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	화재	건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획수립	

사. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상되는 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	응봉1 주택재건축 정비사업조합	현황) 342세대 계획) 501세대 증) 159세대	해당사항 없음	
변경	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	응봉1 주택재건축 정비사업조합	현황) 372세대 계획) 525세대 증) 153세대	해당사항 없음	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
반경200m 이내 광희중학교, 응봉초교	「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 하여 관할 기관과 협의하여 반영 - 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등) 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학가능토록 계획	

자. 재건축소형주택 건설에 관한 계획 : 해당없음

차. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	획지1	26,530	응봉동 193-125일대	26,530	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	28,624	응봉동 193-125일대 및 193-185일대	28,624	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지2	1,323	응봉동 193-78일대	1,323	종교부지
변경	획지2	993	응봉동 193-81일대	993	종교부지
신설	획지3	2,412	응봉동 192-9일대	2,412	사회복지시설

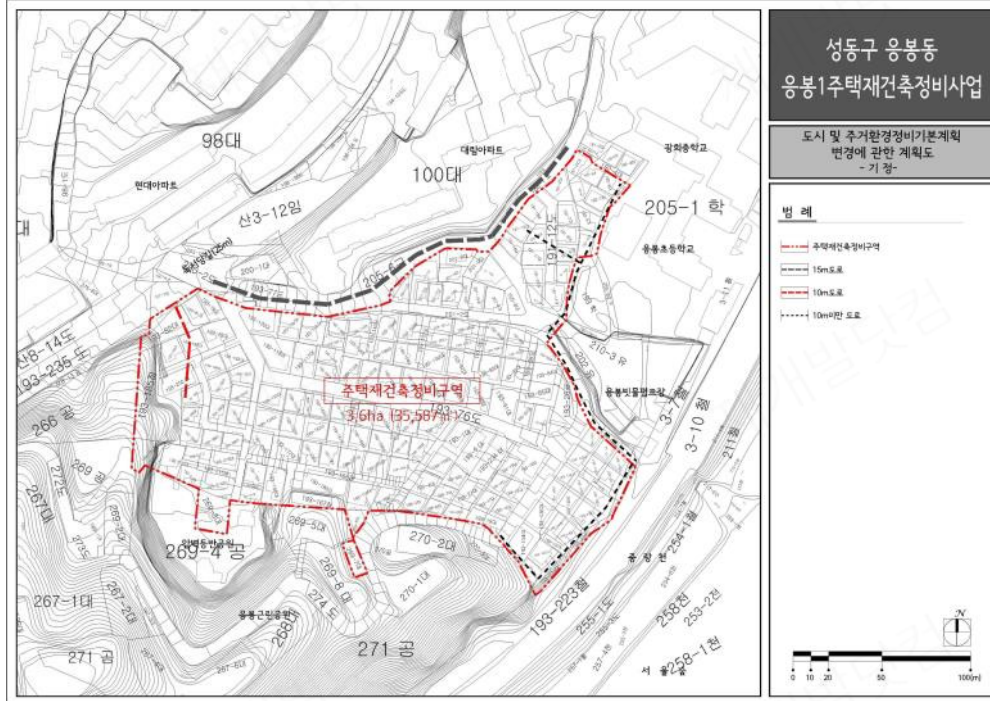
4. 관계도면 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

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

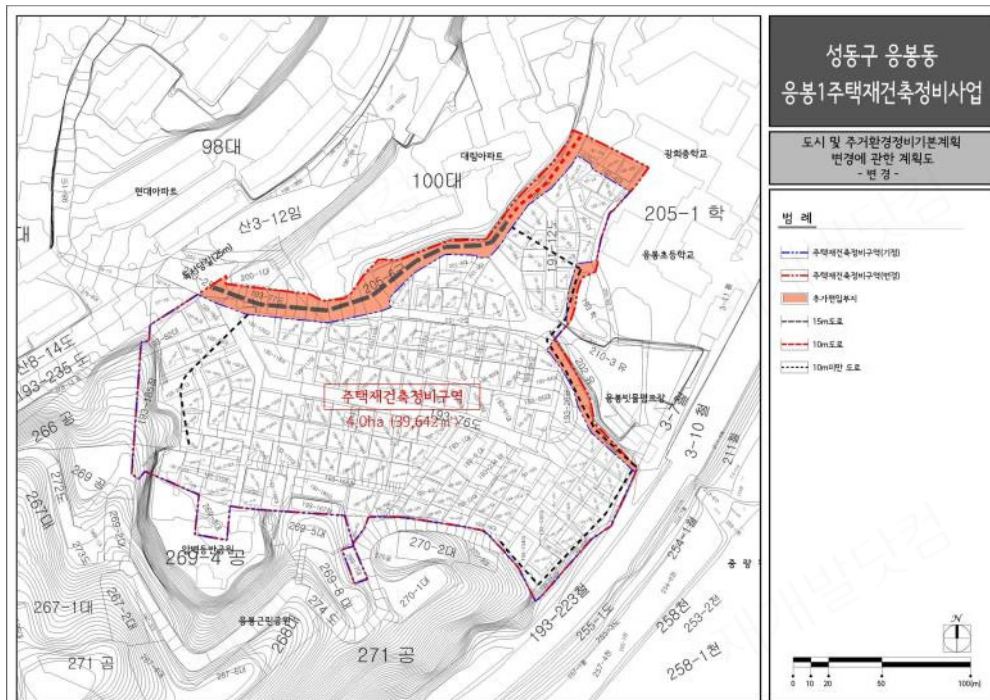
5. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7229) 및 성동구 주거정비과(☎02-2286-6582)에 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

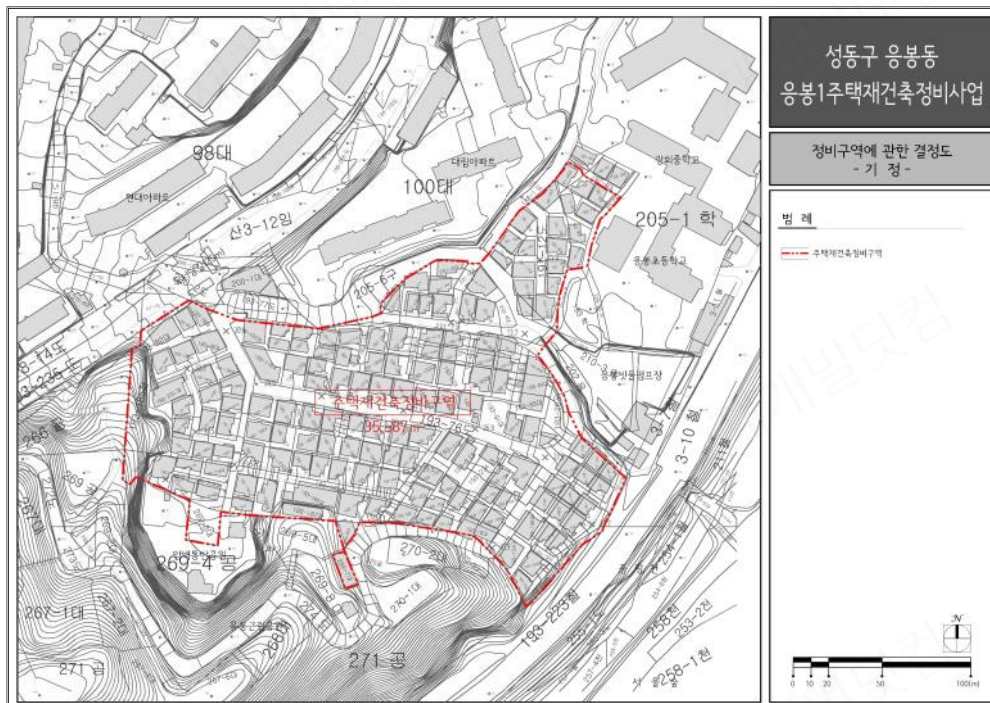
기본계획 결정도 (기정)



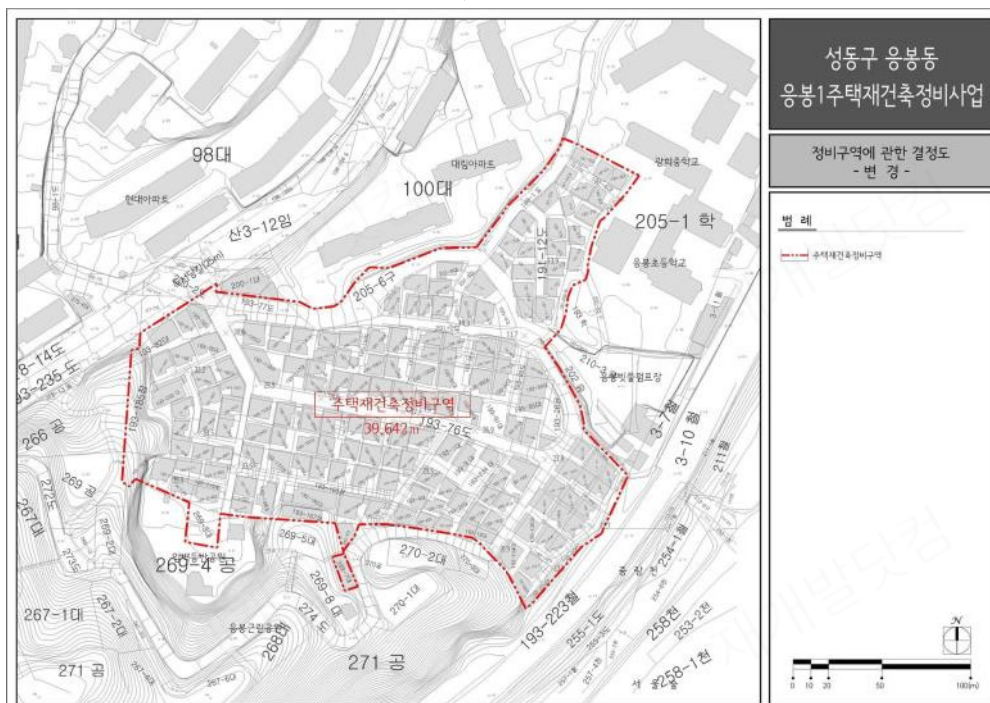
기본계획 결정도 (변경)



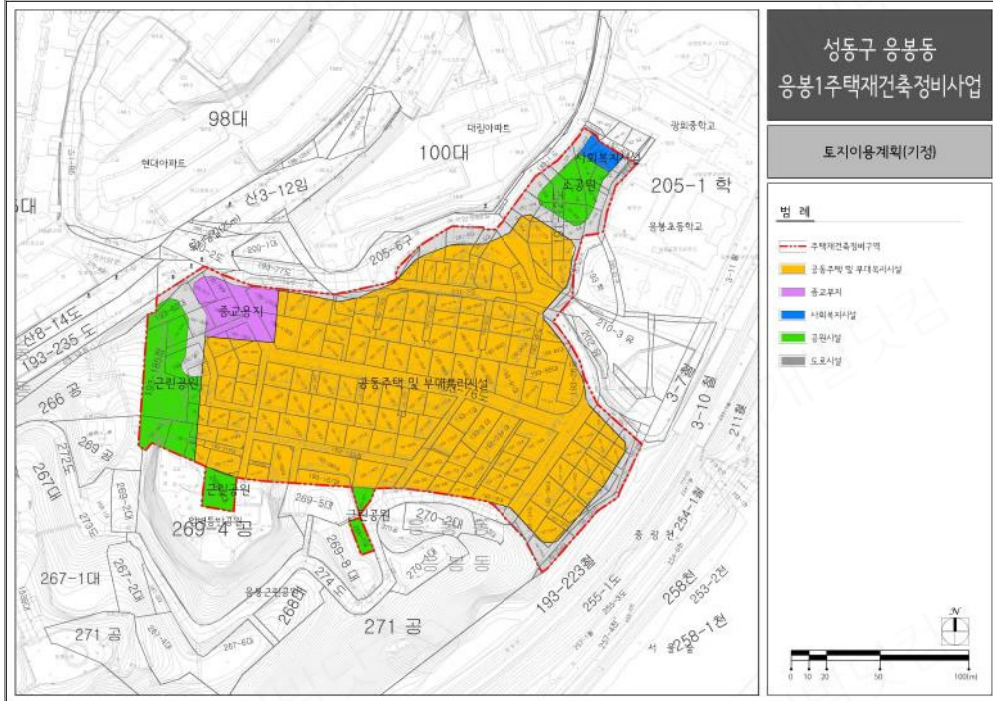
정비구역 결정도 (기정)



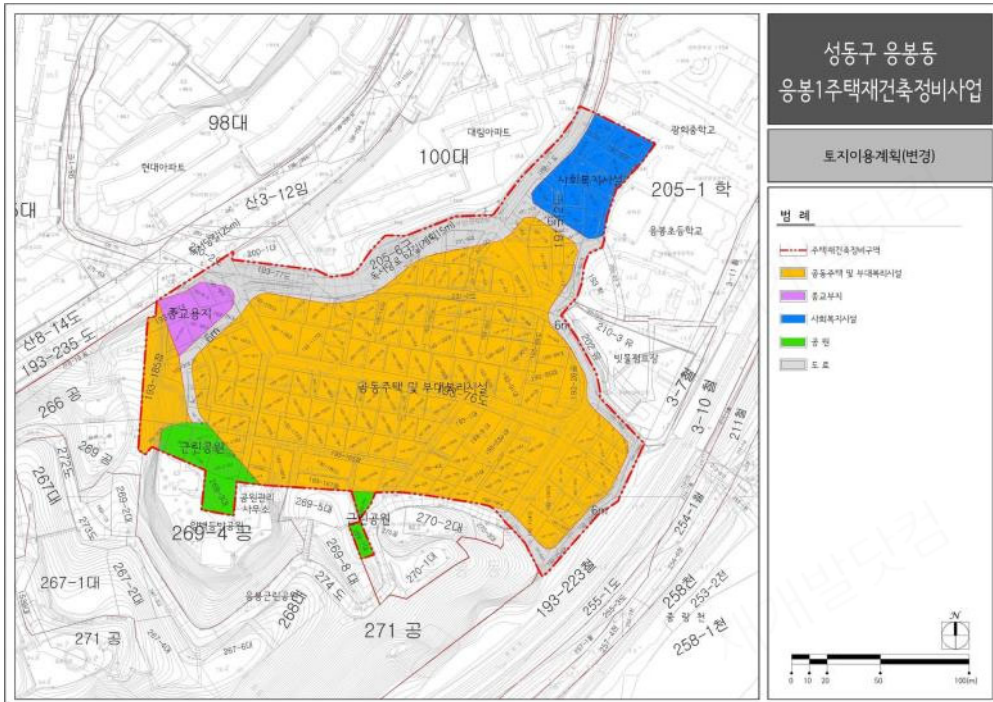
정비구역 결정도 (변경)



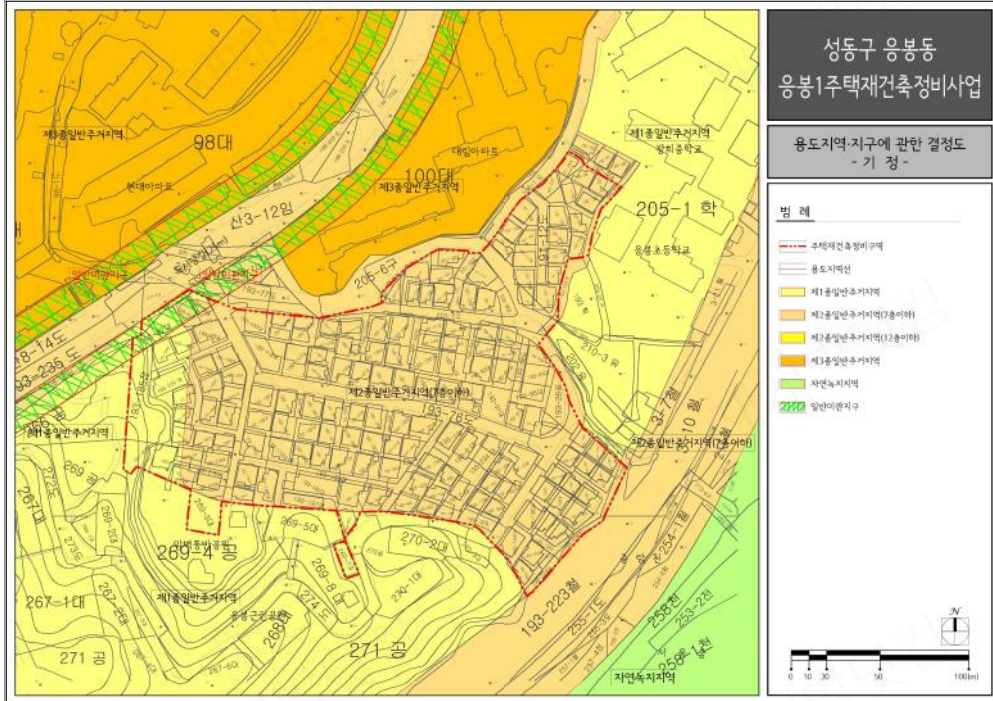
토지이용계획 결정도 (기정)



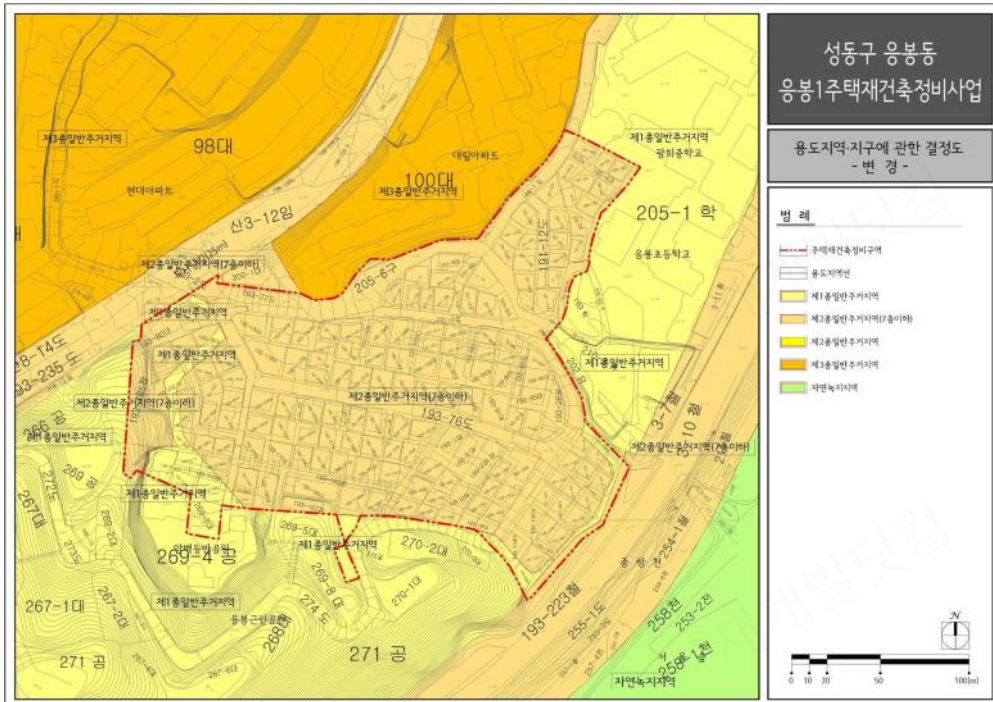
토지이용계획 결정도 (변경)



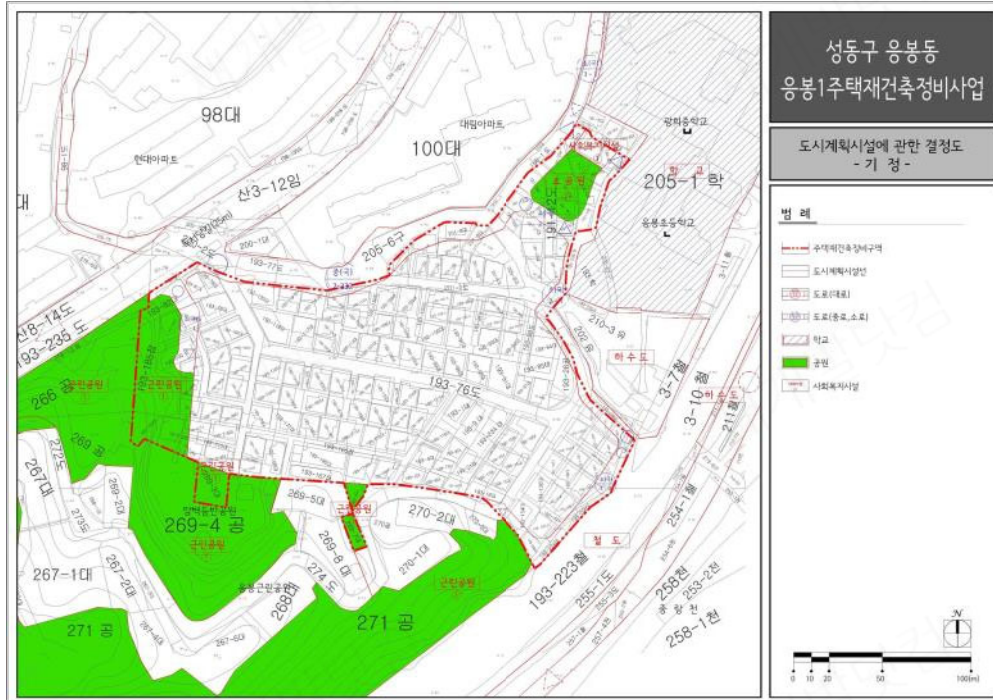
용도지역 결정도 (기정)



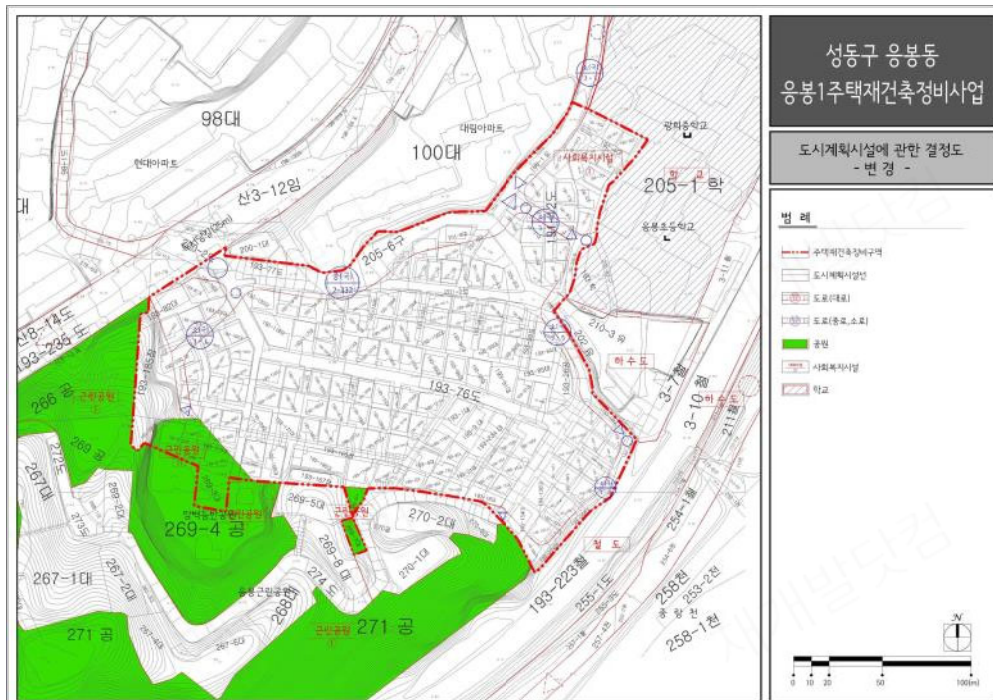
용도지역 결정도 (변경)



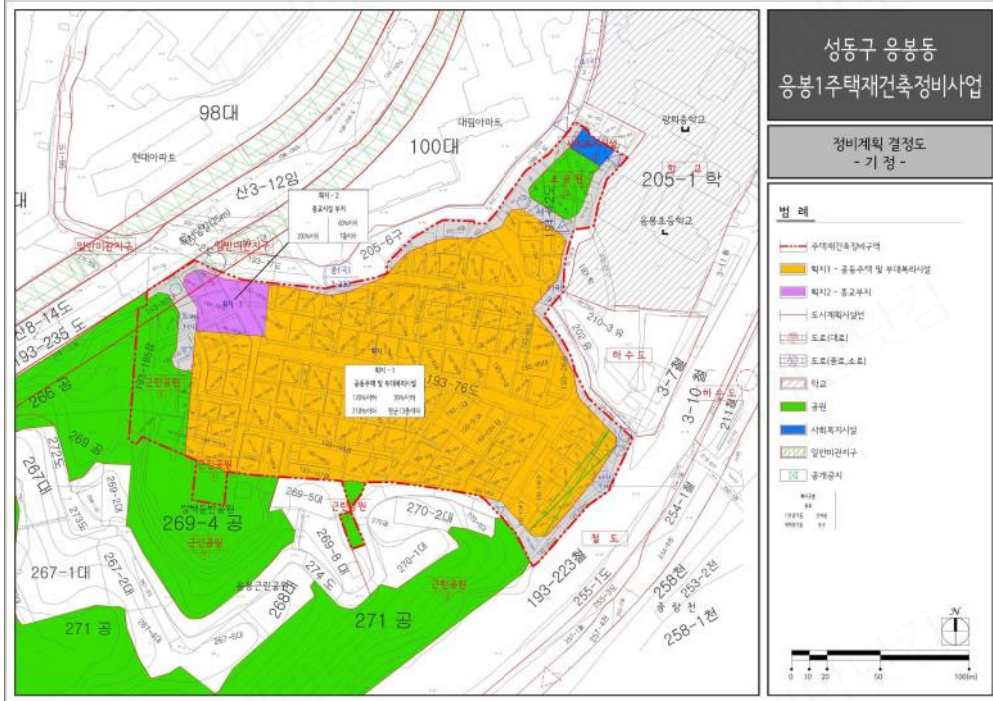
도시계획시설 결정도 (기정)



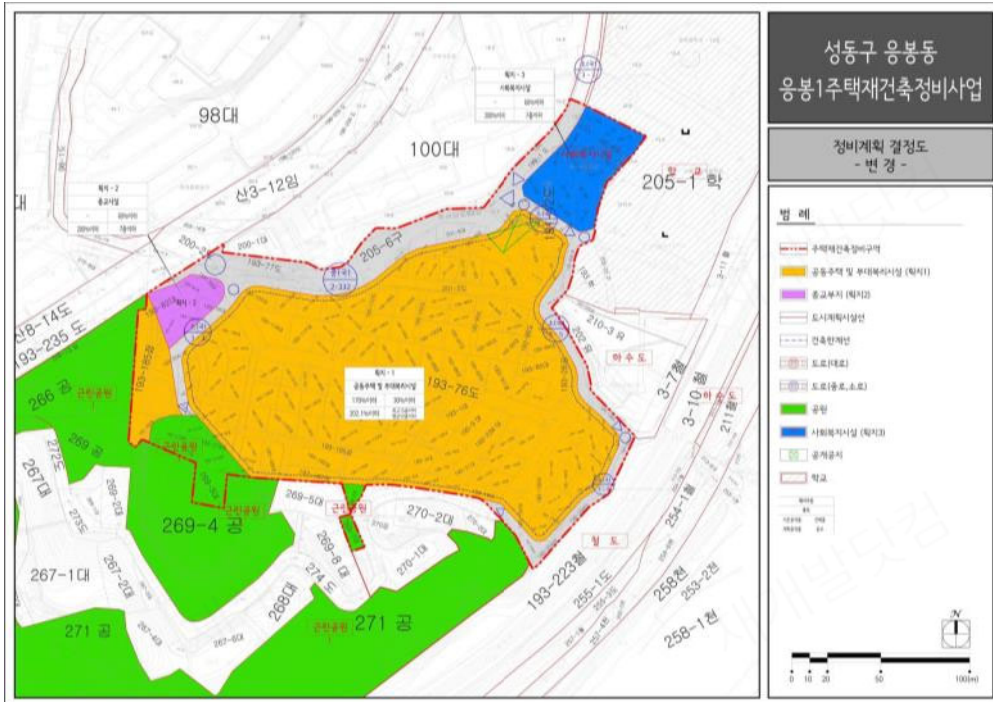
도시계획시설 결정도 (변경)



정비계획 결정도 (기정)



정비계획 결정도 (변경)



건축계획안 (기정)



건축계획안 (변경)

