

서울특별시 은평구 공고 제2024 - 1601호

응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

은평구 응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.

본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 은평구청 주택과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 9월 5일
은 평 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 9. 5.(목) ~ 2024. 10. 4.(금) (30일 이상)

나. 공람장소 : 은평구청 주택과(4층) (☎02-351-7355)

다. 의견제출 : 서면 제출

- 은평구청 주택과 방문, 우편
- 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 은평구 응암동 755번지 일대	-	증) 56,916.0	56,916.0	-

2. 토지이용계획

구분		면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계		56,916.0	100.0	—
정비기반시설	소 계	10,076.0	17.7	—
	도 로	5,626.0	9.9	—
	공 원	4,450.0	7.8	2개소
	①	2,170.0	3.8	주차장 중복결정 (2,170.0m ²)
	②	2,280.0	4.0	—
획지	소 계	46,840.0	82.3	—
	획지 1	45,789.2	80.4	공동주택 및 부대복리시설 (국공립어린이집 포함)
	획지 2	721.8	1.3	종교용지
	획지 3	329.0	0.6	학교용지

※ 주차장 연면적 : 3,500m² 이상 / 국공립어린이집 연면적 400m² 조성

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		56,916.0	—	56,916.0	100.0	—
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	56,916.0	감) 45,789.2	11,126.8	17.7	—
	제3종일반주거지역	—	증) 45,789.2	45,789.2	82.3	—

4. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	24	응암동 733-67	응암동 247-104	일반 도로	-	-
신설	중로	2	A	15.5~1 8 (3)	보조 간선 도로	274 (82)	응암로	응암동 732-28	일반 도로	-	-
신설	중로	3	A	12~14 (12)	보조 간선 도로	317	응암동 703	북가좌동 3-3	일반 도로	-	-
신설	중로	3	B	12 (4)	집산 도로	107	응암동 730-1	응암동 746-33	일반 도로	-	-
신설	소로	1	A	10 (2~4)	집산 도로	70	응암동 730-1	응암동 746-33	일반 도로	-	-
신설	소로	3	D	6	국지 도로	108	응암동 247-200	남가좌동 3-56	일반 도로	-	-

② 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경후		
신설	①	주차장	응암동 755번지 일대	-	증) 2,170.0	2,170.0	-	공원① 중복결정 (지하주차장 연면적 3,500m ² 이상)

③ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공 원	응암동 755번지 일대	-	증) 2,170.0	2,170.0	-	주차장 중복결정 (2,170m ²)
신설	②	공원	어린이공 원	응암동 755번지 일대	-	증) 2,280.0	2,280.0	-	-

④ 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	—	학교	응암동 272-113	27,920.0	—	27,920.0	75.12.29.	• 충암초·중·고교

[건축물의 범위]

도면표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
—	30% 이하	120% 이하	지상 5층	• 충암초·중·고교

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
주민공동 시설	경로당	획지1	600.0	580㎡이상
	어린이집	획지1	600.0	580㎡이상
	작은도서관	획지1	250.0	203㎡이상
	어린이놀이터	획지1	1,200.0	
	주민운동시설	획지1	300.0	
	다함께돌봄센터	획지1	120.0	66㎡이상
	재가노인복지시설	획지1	250.0	—
	기타 커뮤니티	획지1	1,200.0	—
	소계		4,520.0	4,280㎡ 이상
관리사무소		획지1	100.0	100.0㎡이상
경비실		획지1	50.0	50.0㎡이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

6. 건축물에 관한 계획

- 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	응암동 755번지일대 주택정비형 재개발구역	56,916	획지1	45,789.2	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210/220/ 240.73 /300이하	해발고도 140m이하 (35층 이하)	-
신설			획지2	721.8	종교용지	60 이하	200 이하	-	-
신설			획지3	329.0	학교용지	60 이하	200 이하	-	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택 규모별 건설 비율

- 세대수 : 1,462세대 (분양 1,132세대, 임대 330세대)

※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 282세대(분양161, 임대121세대)

전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)
계		-	1,462	100.0
85㎡ 이하	40㎡이하	전체 세대수의 80% 이상	202	13.8
	40㎡~60㎡이하		672	46.0
	60㎡~85㎡이하		538	36.8
85㎡초과		-	50	3.4

• 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분 제외)

- 임대주택 계획 연면적 / 총 연면적 = 10,500.60㎡/104,608.08㎡ = 10.04%

전용면적	기준	세대수		연면적	
		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
계	-	146	100.0	10,500.60	100.0
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	56	38.3	3,133.20	29.8
40㎡~60㎡이하	-	90	61.7	7,367.40	70.2

심의완화 사항

- 기준용적률 20% 상향 (소형주택 추가 확보)
- 허용용적률 10% 상향 (공공보행통로 및 단지개방)
- 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축한계선 지정
 - 중로 2-A : 건축한계선 2m
 - 중로 3-A, 3-B, 소로 3-B : 건축한계선 3m

기타사항

- 공공보행통로 : 폭 6m (가좌로7나길 ~ 명지대5길)
- 근린생활시설 배치 권장 : 중로 3-A변

- 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	기반시설 (대지지분 포함)	건축물 환산부지 면적	무상양도 국공유지	유상매입 국공유지
	56,916.00m ²	45,789.20m ²	12,004.58m ²	3,581.58m ²	10,941.40m ²	245.00m ²
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 : 기반시설 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 무상양도 국공유지 = 12,004.58m² + 3,581.58m² - 10,941.40m² = 4,644.76m² - 순부담 비율 (10% 이상) = 10.14% (4,644.76m²/45,789.20m²)					
기준용적 률	210.0% - 기본계획상 기준용적률 190.0%(제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) + 60m²이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용					
허용용적 률	220.0% - 기준용적률 + 인센티브 = 210.0% + 10.0%(공공보행통로, 열린단지) = 220.0%					
상한용적 률	상한용적률 : 240.73% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 + 1.0×α임대주택) = 220.0% × (1+1.3×0.9237×0.0242 + 0.7×0.0551 + 1.0×0.0266) = 240.73%					
	- 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 203.21% / 220% = 0.9237 - α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,063.18m² / 43,860.62m² = 0.0242 - α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 2,416.52m² / 43,860.62m² = 0.0551 - α임대주택 = 공공시설 등 부지(임대주택 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,165.06m² / 43,860.62m² = 0.0266					
법적 상한용적 률	법적상한용적률 : 300.0% = 정비계획용적률 240.73% + 초과용적률 59.27%					

7. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 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.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

Ⅰ 임대주택 건설계획

계획 기준 (서울시고시 제2022-493호)	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하				
산출 근거	• 전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분 제외) : 1,119세대/104,771.80㎡ • 재개발 임대주택 건설계획 : 149세대 - 세대수의 15%이상 계획 = $13.32\% < 15.0\%$ (149세대÷1,119세대) - 연면적의 10%이상 계획 = $10.50\% > 10.0\%$ ($11,005.28\text{㎡} \div 104,771.80\text{㎡}$)				
건립 규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택 비율
	39.98㎡	55.95㎡	56세대	3,133.20	37.09
	59.98㎡	81.86㎡	90세대	7,367.40	62.91
	합계		146세대	10,500.60	100.00

Ⅱ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 국민주택규모 주택건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 300.0%이하 (299.27%)				
상한용적률		• 240.73%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.27\% - 240.73\% = 58.54\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $58.54\% \times 0.5 = 29.27\%$ $45,789.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 29.27\% = 13,402.50\text{m}^2$				
	의무 연면적	• $13,402.50\text{m}^2$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		84.98	112.50	121	13,612.50	—
		합 계		121	13,612.50	—

마. 관계도서 : 생략(은평구청 주택과 주택정책팀에 비치)

바. 기타사항

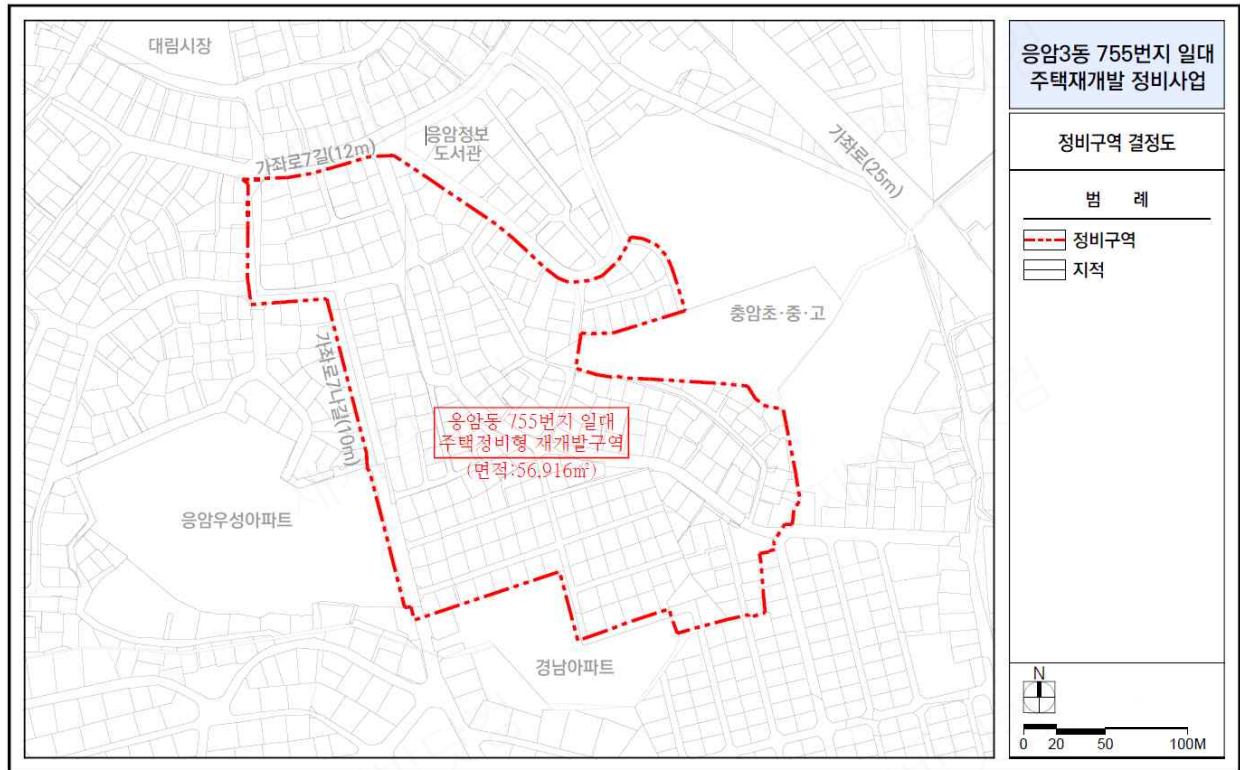
- 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

붙임 1. 관련 도면.

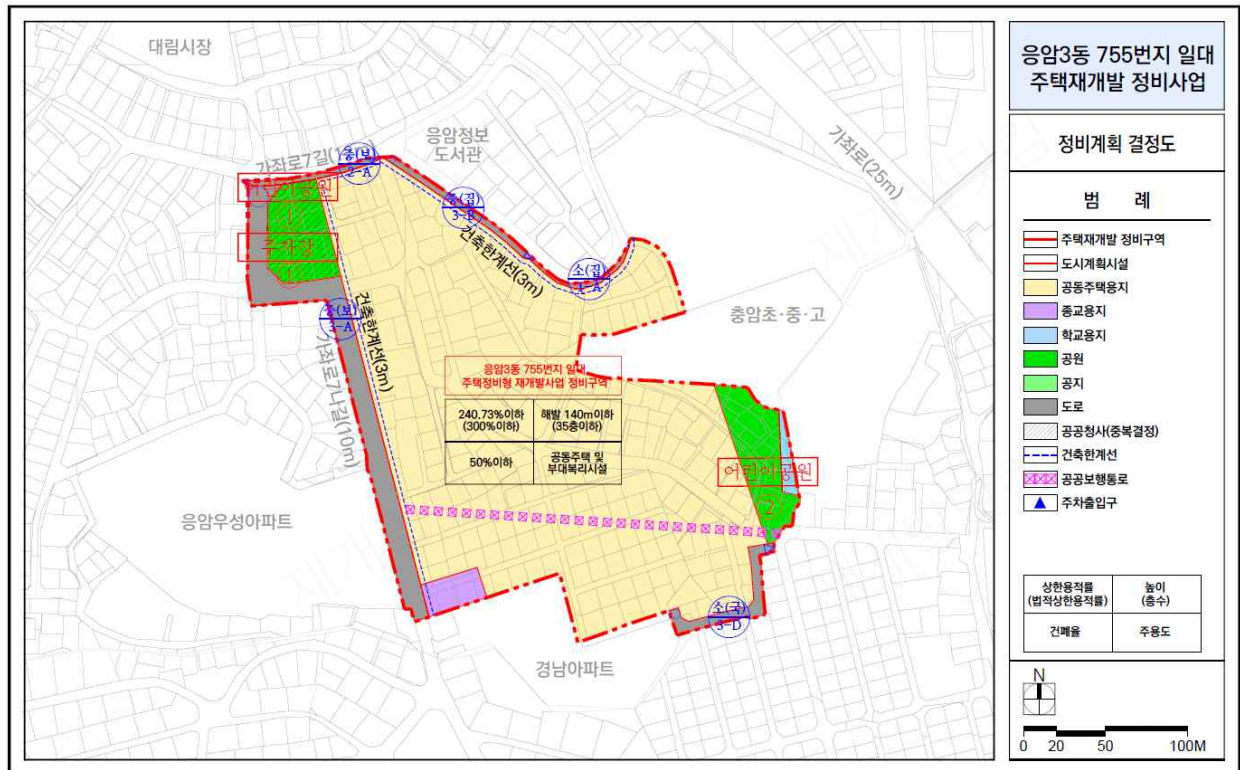
2. 공람의견서 1부. 끝.

[붙임1] - 관련 도면

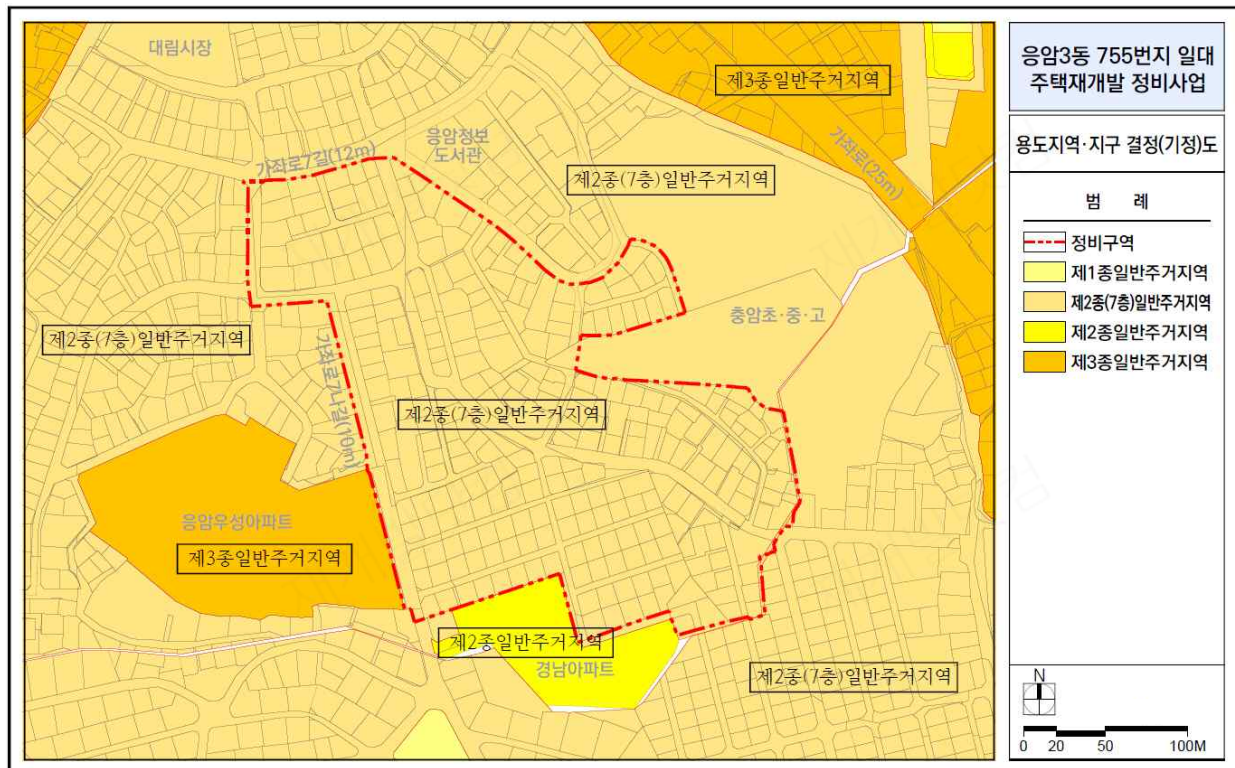
정비구역 결정도



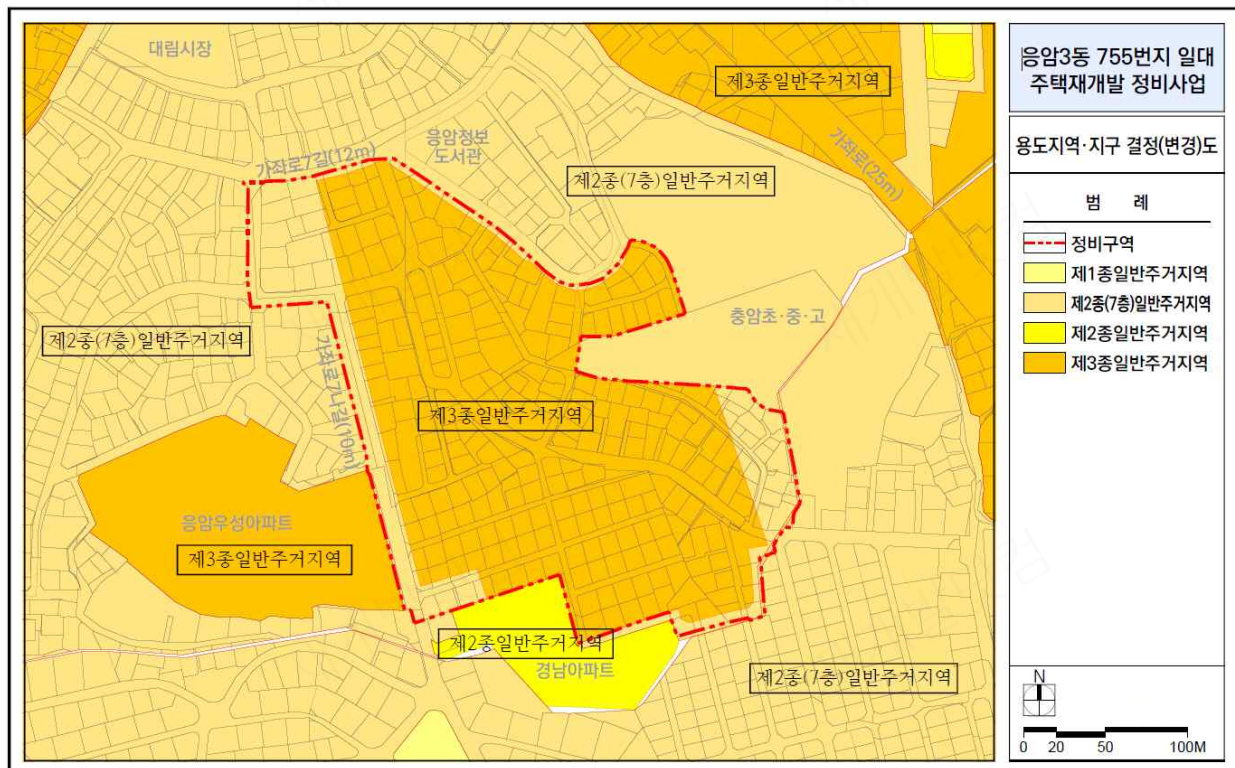
정비계획 결정도



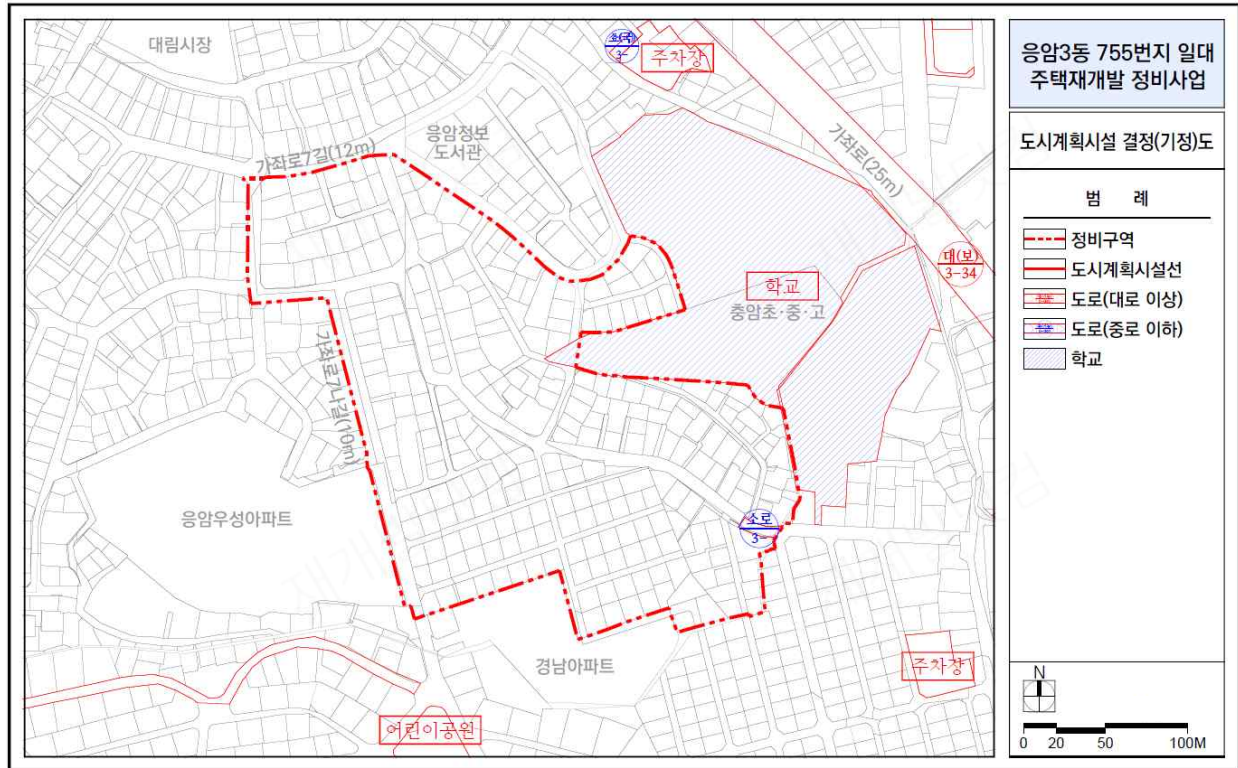
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



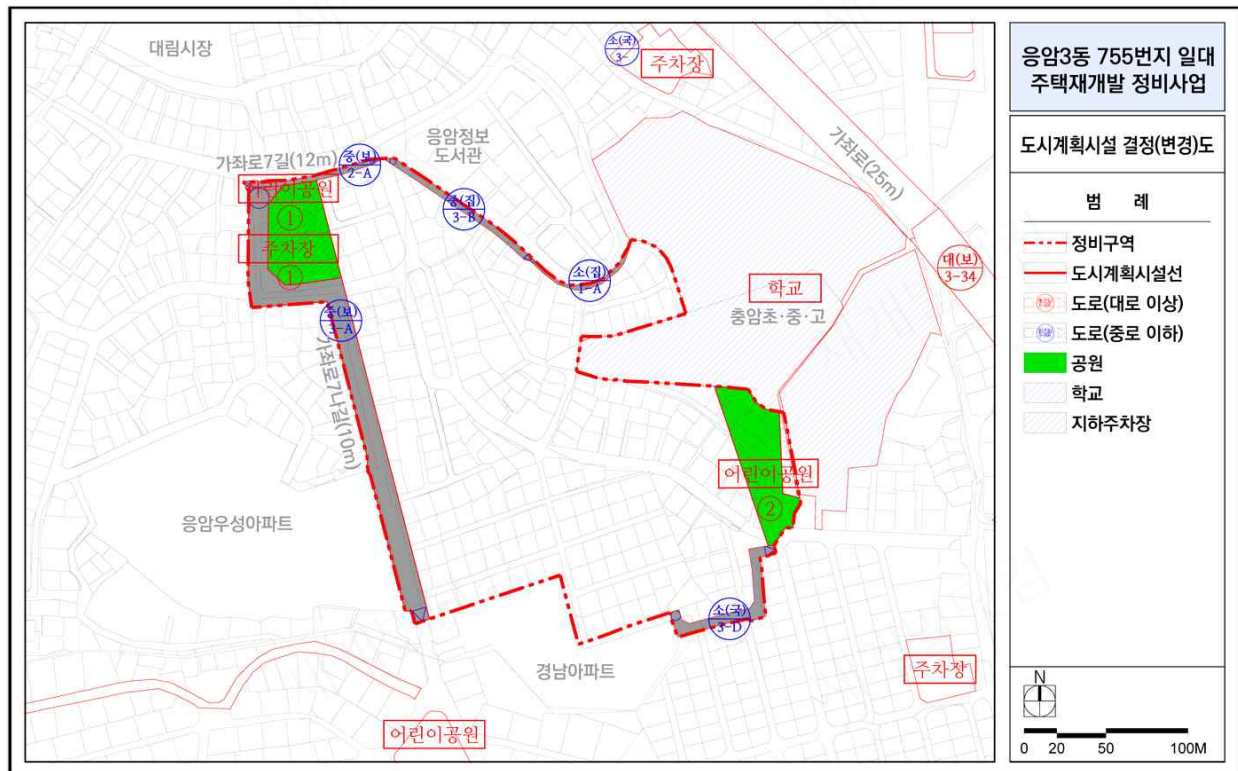
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



[붙임2] - 공람의견서

공 람 의 견 서

공 고 제 목		응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	
공 람 기 간		2024. 9. 5.~ 2024. 10. 4.	
의 견 제출인	성 명	홍 길 동	
	생 년 월 일	년 월 일 1971년 5월 18일	
	전 화 번 호	- - 010-1234-5678	
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소
		거 주 지	현재 거주하고 있는 주소 작성
주 민 유 형		토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인() 해당유형에 ☒ 체크	
제 출 의 견			

2024. . .

의견 제출인 : (인) 또는 서명

서울특별시 은평구청장 귀하