

서울특별시 은평구 공고 제2025-1340호

응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민 공람 공고

서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업의 정비계획 결정 및 정비계획 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 따라 다음과 같이 주민의견을 청취하고자 공람합니다.

관련 도서는 공람장소(은평구청 정비사업신속추진과) 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 31일

서울특별시 은평구청장

1. 공람기간 : 2025. 7. 31. ~ 2025. 08. 31. [30일 이상]
2. 공람장소 : 은평구청 4층 정비사업신속추진과 (☎02-351-7453)
3. 의견제출 방법 : 첨부된 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 아래와 같음

가. 정비구역에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 응암동 101번지 주택정비형 공공재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	응암동 101번지 일대 공공재개발 정비구역	서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대	-	증) 38,758	38,758	-

- 3) 정비구역 지정 사유 : 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선, 정비기반시설 정비, 공공임대주택 공급을 통하여 서민주거안정을 위해 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		38,758	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	5,313	13.7	-
	도 로	4,506	11.6	-
	공공공지	807	2.1	-
획지	소 계	33,445	86.3	-
	공동주택용지	33,445	86.3	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		38,758	-	38,758	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,758	감) 38,758	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 38,758	38,758	100.0	-

3) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가) 도로

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20	집산 도로	1,072	응암동 84-14	응암동 648-3	일반 도로	-	2007.08.16	-
변경	중로	1	1	20 (4.5)	집산 도로	1,072 (148)	응암동 84-14 (응암동 194-17)	응암동 648-3 (응암동 194-17)	일반 도로	-	2007.08.16	-
기정	소로	3	66	6	국지 도로	48	응암동 194-23	응암동 100-40	일반 도로	-	1990.10.31	-
변경	소로	1	A	10.5 ~13.5	국지 도로	214	응암동 194-23	응암동 102-1	일반 도로	-	1990.10.31	-
신설	중로	3	A	5.5	집산 도로	200	응암동 98-70	응암동 102-65	일반 도로	-	-	-

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장, 위치임

나) 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
신설	공공공지	공공공지	은평구 응암동 102-61번지 일원	-	증) 807	807	-	-

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종 류		위치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
주 민 공 동 시 설	합계	-	600세대 이상~1000세대 미만 (994세대x2.5㎡x1.25)	3,106.25	4,350.00	서울특별시 주택 조례 적용
	경로당	획지	500세대 이상~1000세대 미만 (330㎡이상)	330.00	360.00	
	어린이집	획지	500세대 이상~1000세대 미만 (330㎡이상)	330.00	360.00	
	작은도서관	획지	500세대 이상~1000세대 미만 (158㎡이상)	158.00	180.00	
	돌봄지원센터	획지	-	-	100.00	
	주민공동시설	획지	-	-	900.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	750.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	300.00	옥외시설
	어린이놀이터	획지	300세대 이상~1000세대 미만 (200㎡+(994세대x1㎡))	1,194.00	1,400.00	옥외시설
경비실		획지	-	-	30.00	주택건설기 준 등에 관한 규정
관리사무소		획지	10㎡+(994-50)x0.05㎡	-	110.00	

※서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2

※공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음

5) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)																																																																																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																																						
신규	응암동 101번지 일대 공공재개발 정비구역	38,758	획지	38,758	응암동 101번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	300% 이하	103.4m (36층)	154,264.8																																																																																
주택의 규모 및 규모별 건설비율					- 총 세대수 : 994세대(의무공공임대 122세대, 국민주택규모임대 100세대) - 전용면적 60㎡ 이하 : 526세대 - 전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡이하 : 340세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 128세대 - 재개발 임대주택 건설계획(전용면적기준) : <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td rowspan="4">계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)</td><td>122</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>57</td><td>46.7</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~ 50㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~ 60㎡ 이하</td><td>65</td><td>53.3</td></tr></table> - 주택 규모별 건설계획 : 994세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>의무임대</th><th>국민주택규모</th><th>분양</th><th colspan="2"></th></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39</td><td>57</td><td>-</td><td>13</td><td>7.0</td><td rowspan="3">52.8</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>51</td><td>45</td><td>5</td><td>21</td><td>7.1</td></tr><tr><td>59</td><td>20</td><td>13</td><td>352</td><td>38.7</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~ 85㎡ 이하</td><td>84</td><td>-</td><td>82</td><td>258</td><td>34.2</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>114</td><td>-</td><td>-</td><td>128</td><td>13.0</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>122</td><td>100</td><td>772</td><td colspan="2">100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">994</td><td colspan="2"></td><td></td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행인가시 조정될 수 있음						건립규모	기준	세대수(세대)	비율(%)	합 계	계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	122	100.0	40㎡ 이하	57	46.7	40㎡ 초과~ 50㎡ 이하	-	-	50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	65	53.3	구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고	의무임대	국민주택규모	분양			60㎡ 이하	39	57	-	13	7.0	52.8	-	51	45	5	21	7.1	59	20	13	352	38.7	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84	-	82	258	34.2	-	-	85㎡ 초과	114	-	-	128	13.0	-	-	합 계		122	100	772	100.0		-			994					
					건립규모	기준	세대수(세대)	비율(%)																																																																																		
					합 계	계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	122	100.0																																																																																		
					40㎡ 이하		57	46.7																																																																																		
					40㎡ 초과~ 50㎡ 이하		-	-																																																																																		
					50㎡ 초과~ 60㎡ 이하		65	53.3																																																																																		
					구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고																																																																														
							의무임대	국민주택규모	분양																																																																																	
					60㎡ 이하	39	57	-	13	7.0	52.8	-																																																																														
						51	45	5	21	7.1																																																																																
59	20	13	352	38.7																																																																																						
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84	-	82	258	34.2	-	-																																																																																			
85㎡ 초과	114	-	-	128	13.0	-	-																																																																																			
합 계		122	100	772	100.0		-																																																																																			
		994																																																																																								
심의완화 사항					- 기준용적률 20% 완화(서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조) - 용도지역별 기준용적률 190% + 60㎡이하 소형주택 확보시 20% 완화 = 210% - 허용용적률 36.9% 완화(BF인증, 녹색건축물 등 인센티브, 사업성 보정계수 적용) - 기준용적률 210% + 용도지역별 허용용적률 인센티브 19.5% X 보정계수 1.89 = 246.9% - 법적상한용적률의 100분의 120 완화 - 제2종일반주거지역 법적상한 용적률 250% X 1.2 = 300.0%																																																																																					
건축물의 건축선에 관한 계획					- 건축한계선 - 백련산로, 응암로가길 : 도로경계선으로부터 3m 이격 - 은평로10길, 응암로34길 : 도로경계선으로부터 4m 이격																																																																																					

나) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

(1) 임대주택

관련 규정		기준	검토 결과		
			적합	부적합	검토내용
서울시 제2022-493호 (2022.12.12.)		- 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설	■	□	$82,580\text{m}^2 * 10\% = 8,258\text{m}^2 \leq 8,285\text{m}^2$
도 시 정비법	제2조	- 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대주택 건설	■	□	$(994-573) * 40\% = 168 < 222\text{세대}$

(2) 소형주택

관련 규정		기준	검토 결과		
			적합	부적합	검토내용
국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)		- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설	■	□	$994 * 80\% = 795 < 866\text{세대}$
서울시 제2022-493호 (2022.12.12.)		- 임대주택(법 54조 적용 제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설	■	□	$122 * 30\% = 37 < 57\text{세대}$ $994 * 5\% = 50 < 57\text{세대}$

(3) 국민주택 규모 임대주택

관련 규정		기준	검토 결과		
			적합	부적합	검토내용
도 시 정비법	제101조의5 제2항	- 법적상한초과용적률에서 정비계획 용적률을 제외한 용적률의 60% 이상 국민주택규모 건설	■	□	$(52.97\% * 33,445\text{m}^2) * 60\% = 10,629\text{m}^2 < 10,636\text{m}^2$
	제101조의5 제4항	- 국민주택 규모 임대주택 중 50%는 공공분양 가능	■	□	$100 * 50\% = 50 \approx 51\text{세대}$
	시행령 제1조의2	- 제10조에 따른 의무공공임대주택 및 제54조에 따른 국민주택 규모 임대주택은 전체 세대수의 20% 건설	■	□	$994 * 20\% = 199 < 222\text{세대}$

6) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 사업비) / 종전자산가액 × 100% - 추정비례율 = 94.68% $= (779,423,156\text{천원} - 498,317,156\text{천원}) / 296,914,623\text{천원} \times 100\%$ - 총수입 추정액 = 779,423,156천원 - 총지출 추정액 = 498,317,156천원 - 종전자산 추정 총액 = 296,914,623천원																																												
종전자산 추정액 및 산출방법	- 토지평가 : 당해 토지에 대한 개별공시지가 산출내역을 기준으로 산정하되, 시장가치와의 차이는 인근 평가사례 및 매매사례 등 가격자료 분석을 통하여 보정률로 보정하여 적용 - 건물평가 : 이용상황별, 구조별 건물의 재조달원가 및 경과연수를 고려하였으며, 내용연수 만료된 건물은 관찰감가를 적용 - 집합건물평가 : 각 집합건물의 원가적 측면과 경과연수, 이용상황, 구조, 위치에 따른 비교 가능성 있는 적절한 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 추정																																												
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 추정분담금 = 토지등소유자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (단위: 천원) <table border="1"> <thead> <tr> <th>유형구분</th><th>물건 (평균값)</th><th>종전자산 추산액</th><th>권리가액 (비례율 94.68%)</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>토지등소유자 분양가</th><th>분담금 [환급(-),분담(+)]</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">단독주택 (다가구 포함)</td><td rowspan="4">토지: 128㎡ 건물: 187㎡</td><td rowspan="4">966,592</td><td rowspan="4">915,169</td><td>51</td><td>619,770</td><td>-295,399</td></tr> <tr> <td>59</td><td>707,500</td><td>-207,669</td></tr> <tr> <td>84</td><td>894,960</td><td>-20,209</td></tr> <tr> <td>114</td><td>1,135,380</td><td>+220,211</td></tr> <tr> <td rowspan="4">공동주택 (연립,다세대 ,아파트 포함)</td><td rowspan="4">응암로 OO길 OO OO호</td><td rowspan="4">324,998</td><td rowspan="4">307,708</td><td>51</td><td>619,770</td><td>+314,692</td></tr> <tr> <td>59</td><td>707,500</td><td>+402,422</td></tr> <tr> <td>84</td><td>894,960</td><td>+589,882</td></tr> <tr> <td>114</td><td>1,135,380</td><td>+830,302</td></tr> </tbody> </table>						유형구분	물건 (평균값)	종전자산 추산액	권리가액 (비례율 94.68%)	공급면적 (㎡)	토지등소유자 분양가	분담금 [환급(-),분담(+)]	단독주택 (다가구 포함)	토지: 128㎡ 건물: 187㎡	966,592	915,169	51	619,770	-295,399	59	707,500	-207,669	84	894,960	-20,209	114	1,135,380	+220,211	공동주택 (연립,다세대 ,아파트 포함)	응암로 OO길 OO OO호	324,998	307,708	51	619,770	+314,692	59	707,500	+402,422	84	894,960	+589,882	114	1,135,380	+830,302
유형구분	물건 (평균값)	종전자산 추산액	권리가액 (비례율 94.68%)	공급면적 (㎡)	토지등소유자 분양가	분담금 [환급(-),분담(+)]																																							
단독주택 (다가구 포함)	토지: 128㎡ 건물: 187㎡	966,592	915,169	51	619,770	-295,399																																							
				59	707,500	-207,669																																							
				84	894,960	-20,209																																							
				114	1,135,380	+220,211																																							
공동주택 (연립,다세대 ,아파트 포함)	응암로 OO길 OO OO호	324,998	307,708	51	619,770	+314,692																																							
				59	707,500	+402,422																																							
				84	894,960	+589,882																																							
				114	1,135,380	+830,302																																							

※ 본 내용은 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

7) 지구단위계획에 관한 사항

가) 응암동 101번지 일대 재개발사업 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신규	응암동 101번지 일대 공공재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대	-	증) 38,758	38,758	-	-

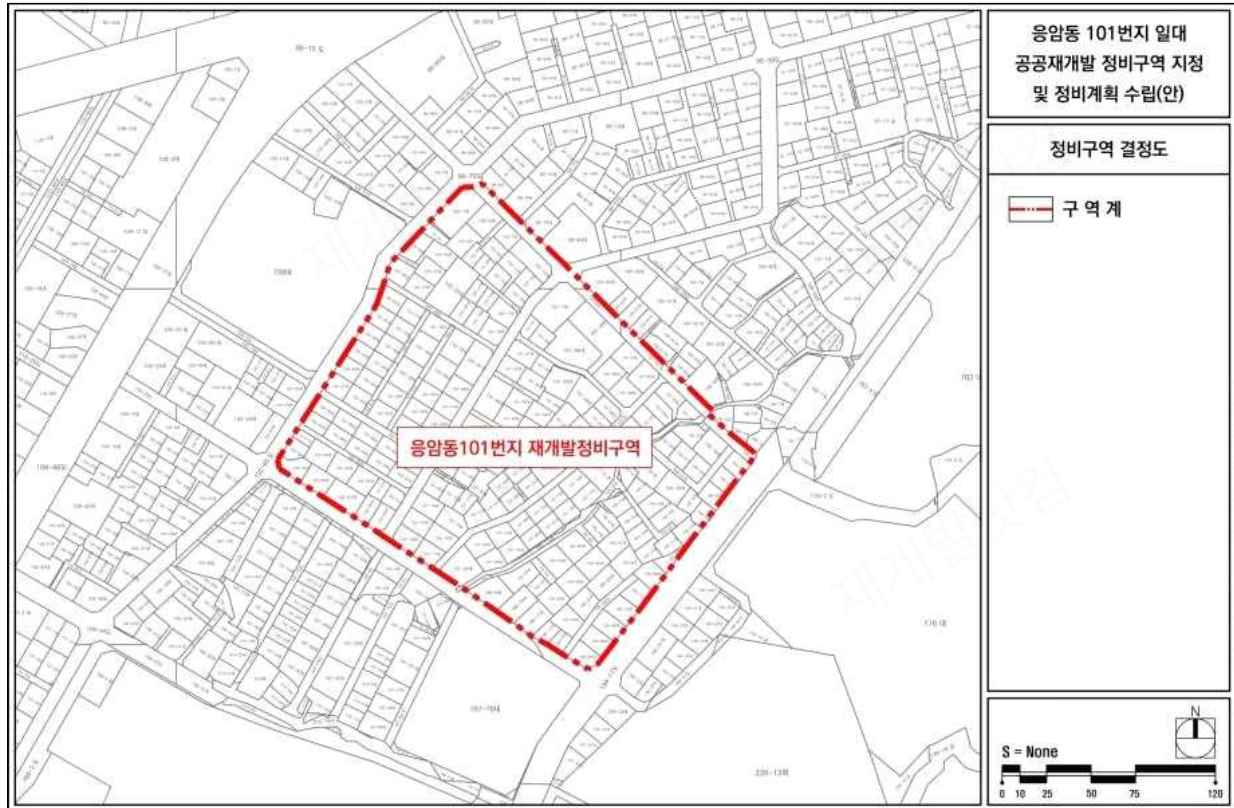
8) 관계도서 : 생략(은평구청 정비사업신속추진과에 비치)

9) 기타사항 : 해당 공람문은 최종 확정된 사항이 아니며 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있음.

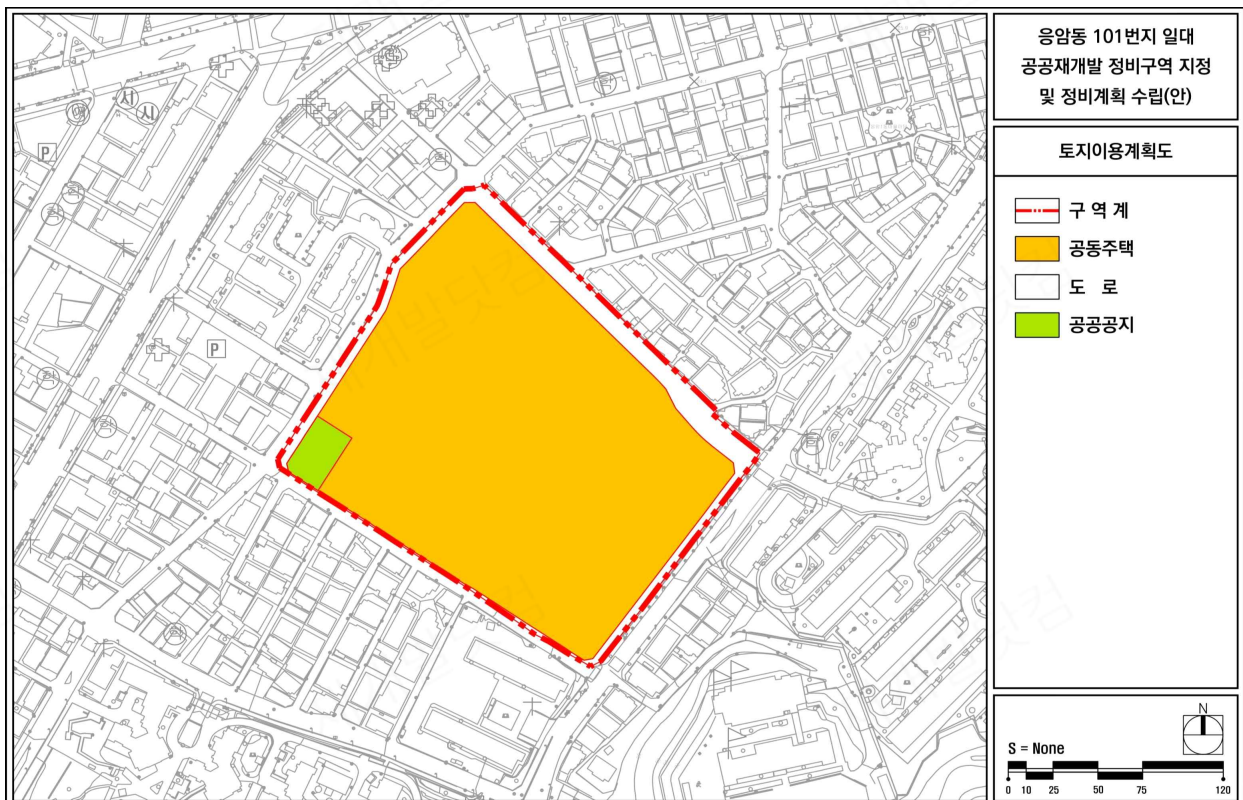
붙임 1. 관련 도면 각 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

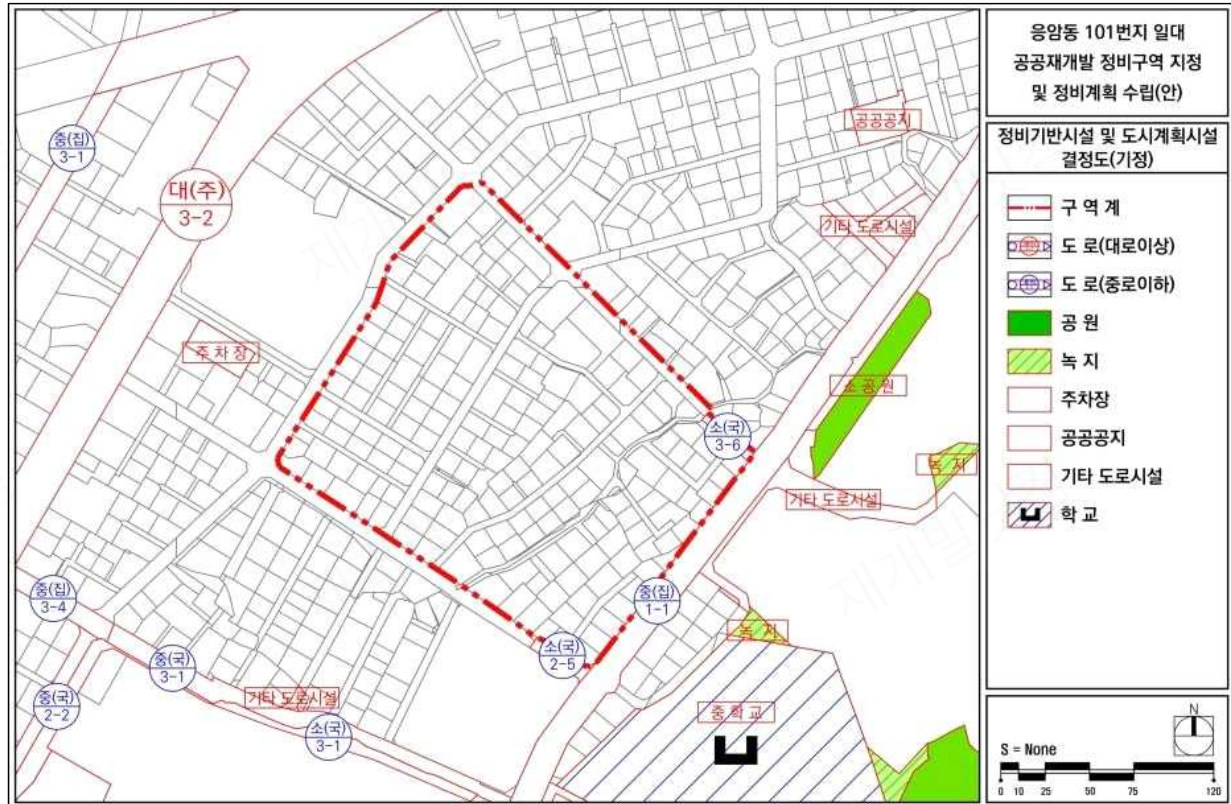
[정비구역 결정도(안)]



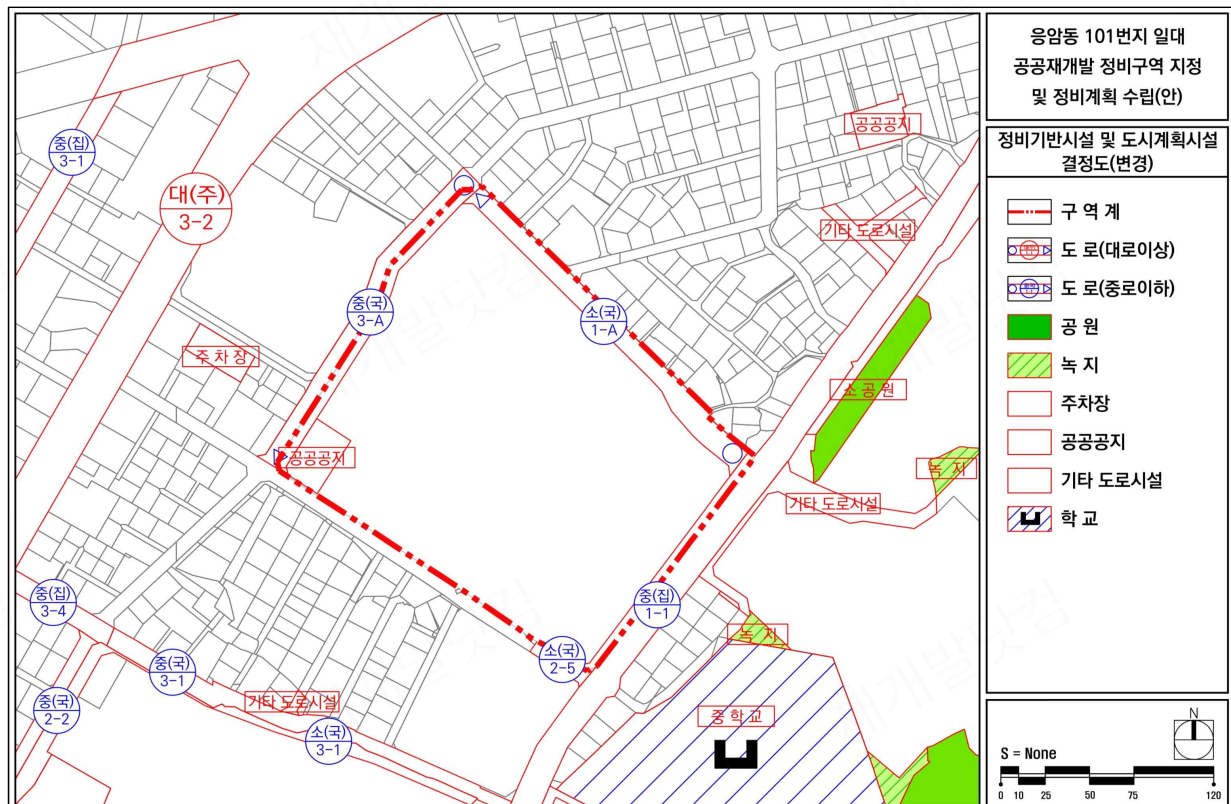
[토지이용계획도(안)]



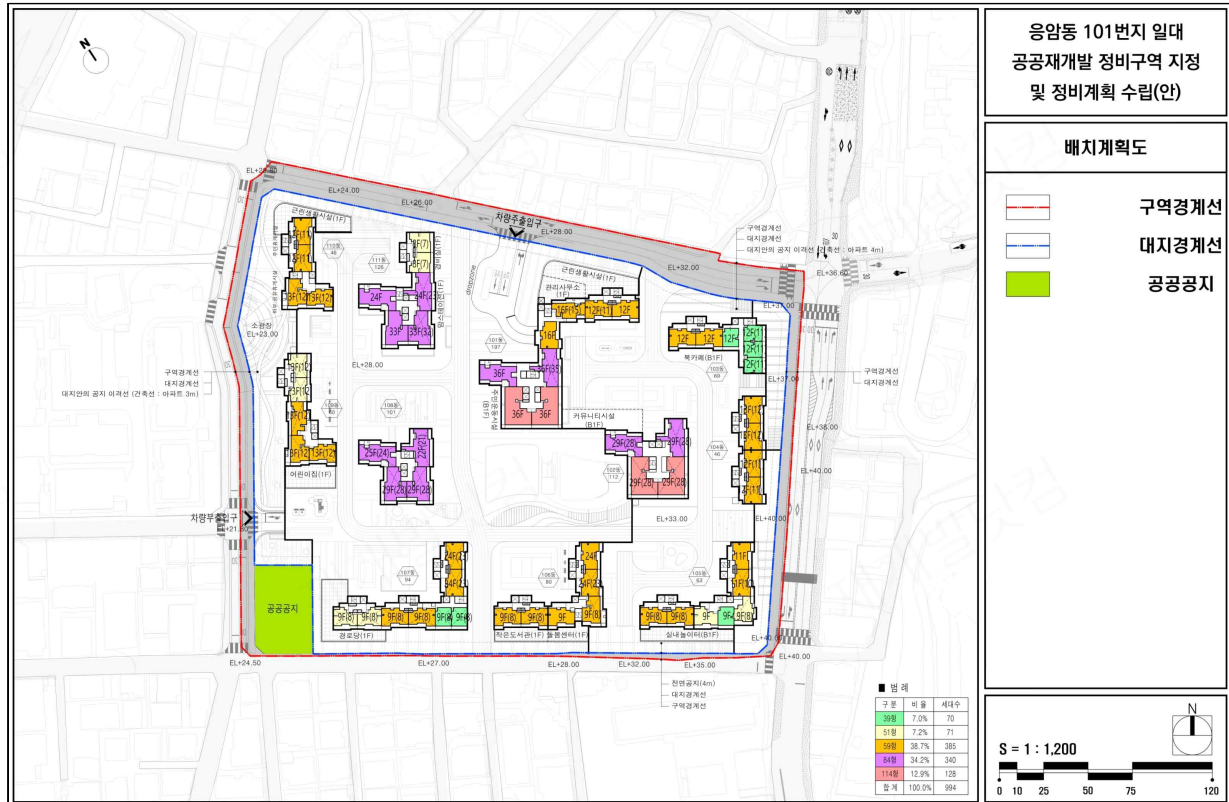
[정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)]



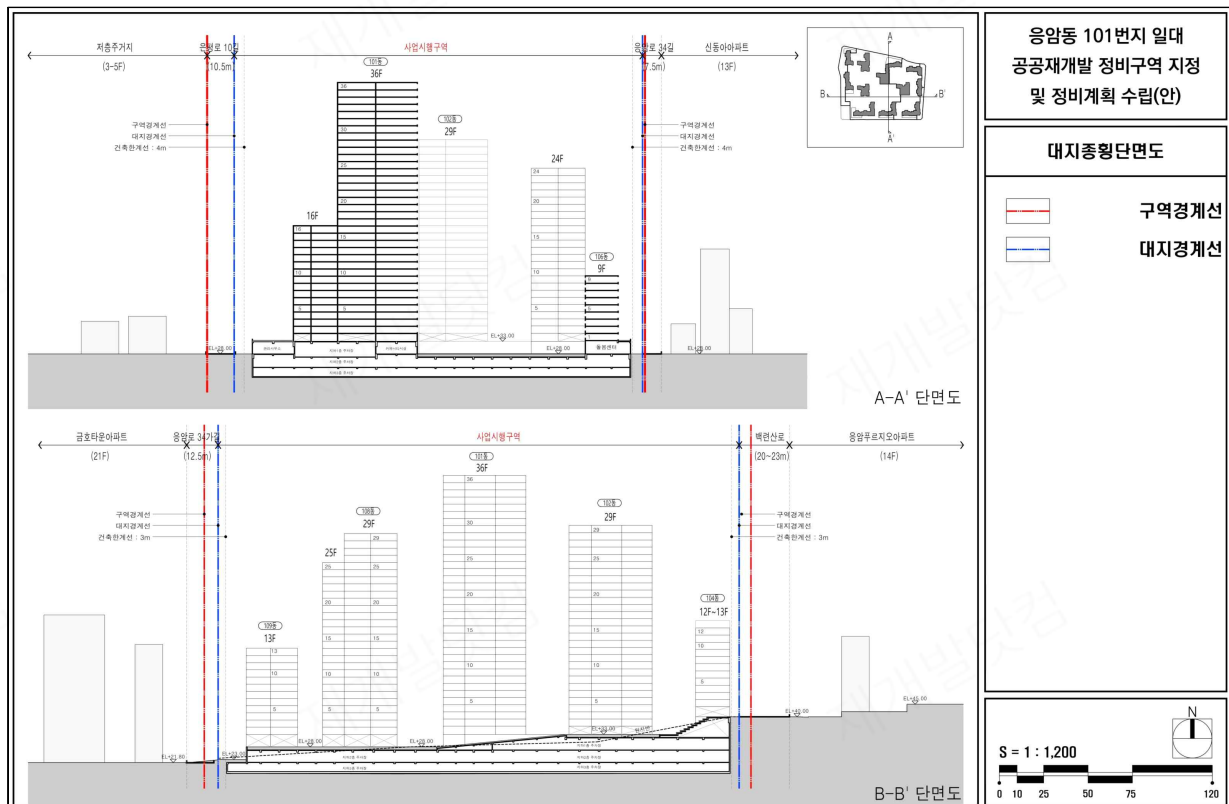
[정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)]



[건축 배치계획도]



[대지 종횡단면도]



토지등소유자 및 관계인 등 의견 제출서

본인은 응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업의
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

의견제출인 : (서명 또는 인)

은평구청장 귀하