

◆ 서울특별시고시 제2018-38호

응암제2주택재개발정비구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-396호(2008.11.06.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2013-39호(2013.02.14.)로 정비계획 변경 결정되고, 은평구고시 제2014-29호(2014.03.20.), 은평구고시 제2014-45호(2014.05.22.), 은평구고시 제2014-95호(2014.12.18.), 은평구고시 제2015-29호(2015.05.14.), 은평구고시 제2015-45호(2015.06.11.), 은평구고시 제2015-51호(2015.07.16.), 은평구고시 제2016-44호(2016.05.26.)로 정비계획 변경(경미한사항) 결정된 응암제2주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 다음과 같이 정비계획을 변경 결정하고, 같은법 제4조제6항 및 「토지이용 규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 2월 8일
서울특별시장

1. 기본계획(정비예정구역) 변경

구분	생활권 유형	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비 고
기정	C	13	응암동	36,37,53	12.1	190%	12	60%	1	주택 재개발	수복 (전면)	
변경	C	13	응암동	36,37,53	12.1	210%	12	60%	1	주택 재개발	수복 (전면)	

※ 계획용적율은 기 결정(서고 제2013-39호, 2013.02.14.)시 210%로 상향된 사항임

2. 정비구역의 지정(변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 응암제2 주택재개발사업(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
응암제2주택재개발 정비구역	은평구 응암동 36,37,53번지 일대	120,765.2	-	120,765.2	

3. 정비계획 결정(변경)

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		120,765.2	-	120,765.2	100.00	
주 거 지 역	소 계	120,765.2	-	120,765.2	100.00	
	제1종일반주거지역	1,008.0	-	1,008.0	0.83	
	제2종일반주거지역(7)	1,242.0	-	1,242.0	1.03	
	제2종일반주거지역	118,515.2	-	118,515.2	98.14	

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		120,765.2	－	120,765.2	100.00%	
정비기반 시설 등	소 계	26,882.6	감 5,716.0	21,166.6	17.53%	
	도 로	13,305.6	－	13,305.6	11.02%	
	녹 지	537.0	－	537.0	0.45%	*녹지1(400㎡,보호수) *녹지2(137㎡)
	공 원	7,247.0	－	7,247.0	6.00%	*소공원(1,113㎡) *어린이공원(4,589㎡) *백련근린공원(1,545㎡)
	공공공지	77.0	－	77.0	0.06%	
	학 교	5,716.0	감 5,716.0	－	－	
획 지	소 계	93,882.6	증 5,716.0	99,598.6	82.47%	
	획지(1)	75,302.7	증 5,716.0	81,018.7	67.09%	공동주택 및 부대복리시설
	획지(2)	18,010.9	－	18,010.9	14.91%	공동주택 및 부대복리시설*
	획지(3)	569.0	－	569.0	0.47%	유치원

* 어린이집 기부채납(환산부지 779.35㎡): 관리청 은평구청장

다. 도시계획시설 결정에 관한 계획

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

결 정 구 분	규 모					기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)					기점	종점			
정비 기반 시설	기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	398	응암동 36-50	응암동 39-265		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	
	기정	소로	3	43	6	국지도로	일반도로	93	응암동 61-84	응암동 59-33		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	
	기정	소로	2	37	8	국지도로	일반도로	62	응암동 4-41	응암동 3		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	
	기정	중로	2	2	15 ~18	국지도로	일반도로	350	응암동 1-3	응암동 35-88		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	

결정구분		규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
정비 기반 시설	기정	대로	2	35	30~33	보조간선 도로	일반도로	4,500	응암동	신사동		서울시 고시 제1979-109호 (1997.03.07)	
	기정	중로	2	1	15 ~18	국지도로	일반도로	388	응암동 64-3	응암동 39-265		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	
	기정	소로	3	45	6	국지도로	일반도로	131	응암동 64-38	응암동 73-8		서울시 고시 제2013-39호 (2013.02.14)	
	기정	소로	3	46	6	국지도로	일반도로	34	응암동 65-14	응암동 65-16		서울시 고시 제2013-39호 (2013.02.14)	
	기정	소로	3	47	6	국지도로	일반도로	88	응암동 36-50	응암동 37-108		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	
	기정	소로	3	44	6	국지도로	보행자 전용도로	106	응암동 39-366	응암동 39-428		서울시 고시 제2008-396호 (2008.11.06)	

2) 녹지 및 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	녹지1	경관녹지	응암동 54-2일대	400	-	400	보호수
기정	녹지2	경관녹지	응암동 61-84일대	137	-	137	
기정	공원1	어린이공원	응암동 65-10일대	4,589	-	4,589	
기정	공원2	소공원	응암동 60-13일대	1,113	-	1,113	
기정	공원3	백련 근린공원	응암동 산1-27일대	1,311,284 (1,545)	-	1,311,284 (1,545)	건교부 고시 제2181호 (1966.02.07)

※ ()안은 구역내 면적

3) 도시계획시설(학교) 결정 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후	
폐지	학교	중학교	응암동 35-7일대	5,716	감 5,716	-	서부교육 지원청 해제요청

※ 학교 총부지: 6,616㎡(응암제1재개발정비구역 내: 900㎡, 응암제2재개발정비구역 내 5,716㎡)

■ 학교 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	중학교	시설폐지	- 저출산에 따른 학령인구의 지속적인 감소로 기존 서부2학군에 분산수용 가능하여 학교(중학교)시설 폐지

4) 공공공지 결정 조서 : 변경없음

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공공공지	-	응암동 59-28일대	77	-	77	

5) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민공동 이용시설	어린이놀이터	단지 내	2,664.41	-	2,664.41	
	경로당, 보육시설 문고 등		6,088.14	400.62	6,488.76	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 택지구분		정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	응암제2 주택재개발정비 구역	120,765.2	가구	120,765.2	478	-	-	478	-	

2) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 택지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 /층수	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	응암제2 주택재개발 정비구역	120,765.2	택지(1)	75,302.7	응암동 36번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	248 이하	73.0m/ 23층 평균18층 이하			
			택지(2)	18,010.9	응암동 39-192번지일대							
			택지(3)	569.0	응암동 73-8번지 일대	유치원	관계 법령에 의함.					
			학교부지	5,716.0	응암동 36-24번지일대	중학교						
변경	응암제2 주택재개발 정비구역	120,765.2	택지(1)	81,018.7	응암동 36번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	245 이하	73.0m/ 23층 평균18층 이하			
			택지(2)	18,010.9	응암동 39-192번지일대							
			택지(3)	569.0	응암동 73-8번지 일대	유치원	관계 법령에 의함.					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	▶ 주택공급계획 : 2,441세대 ▶ 건립규모										
		건립규모		기 준		세 대 수						
		전용면적 85㎡ 이하		총건립세대수 80%이상		2,353세대 (96.39%)						
		전용면적 85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만		88세대 (3.61%)						
		계		-		2,441세대 (100.00%)						
		▶ 임대주택 건설비율 : 총 건설 세대수의 15.57%										
		구 분		건설기준		건설계획						
		건립비율		전체세대수의 15%이상		15.57%						
		40㎡ 이하		40%~50%		189세대 (49.74%)						
		40㎡ 초과~50㎡ 이하		40%~50%		153세대 (40.26%)						
		50㎡ 초과~60㎡ 이하		10%~20%		38세대 (10.00%)						
		합 계		100%		380세대 (100.00%)						
		변경	변경	▶ 주택공급계획 : 2,569세대 ▶ 건립규모								
				건립규모		기 준		세 대 수				
전용면적 85㎡ 이하				총건립세대수 80%이상		2,481세대 (96.61%)						
전용면적 85㎡ 초과				총건립세대수 20%미만		88세대 (3.39%)						
계				-		2,569세대 (100.00%)						
▶ 임대주택 건설비율 : 총 건설 세대수의 15.18%												
구 분				건설기준		건설계획						
건립비율				전체세대수의 15%이상		15.18%						
40㎡ 이하				40%~50%		189세대 (48.46%)						
40㎡ 초과~50㎡ 이하				40%~50%		162세대 (41.54%)						
50㎡ 초과~60㎡ 이하				10%~20%		39세대 (10.00%)						
합 계				100%		390세대 (100.00%)						
건축법 적용완화 (변경없음)				●공원 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 (북측 공원1,2 - 건축법시행령 제86조 제5항)								
건축물의 건축선에 관한 계획				- 관계 법령에 의함								
※ 도시계획위원회 심의결과(2017.12.28.) : 수정가결 - 금회 신설 계획한 국공립어린이집을 포함한 추가적인 공공기여 방안을 자치구와 협의하여 충분한 면적으로 확보될 수 있도록 조치할 것.												

3) 개발가능 용적률 산정

■ 개발가능용적률 산정 (기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	120,765.2	93,882.60	21,952.93	1,914.33	4,030.67
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 21,952.93\text{m}^2 - 1,914.33\text{m}^2 - 4,030.67\text{m}^2 = 16,007.93\text{m}^2$ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 학교용지($5,716\text{m}^2 \times 2/3 = 3,810.67\text{m}^2$), 녹지1($400\text{m}^2$, 보호수 존치), 기존 백련근린공원($719\text{m}^2$, 공원3일부) 제외				
계획(기준) 용 적 률	• 계획(기준)용적률 = 210%				
개발가능 용 적 률	• 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3a)$ $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0.1705)$ $= 256.54\%$ (정비계획 248%이하)			$a = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 16,007.93 / 93,882.6$ $= 0.1705$	

■ 개발가능용적률 산정 (변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	120,765.2	99,029.6	21,166.6	1,884.0	4,055
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 20,047.6\text{m}^2 - 1,884.0\text{m}^2 - 4,055.0\text{m}^2 = 14,108.6\text{m}^2$ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 녹지1(400m^2, 보호수 존치), 기존 백련근린공원(719m^2, 공원3) 제외 • 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 : 779.35m^2 ($526.91\text{m}^2 + 252.44\text{m}^2$) ○ 토지지분 면적 = 252.44m^2 ○ 환산부지면적 = 공공시설(건축물)연면적 x 건축공사비 / 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 $= 906.36\text{m}^2 \times 2,737,000\text{원} / 4,708,000\text{원} = 526.91\text{m}^2$ - 공공시설(건축물)연면적 = 906.36m^2 (어린이집) - 건립공사비 = $2,737,000\text{원}$ - 부지가액 = $4,708,000\text{원}$				
계획(기준) 용 적 률	• 계획(기준)용적률 = 210%				
개발가능 용 적 률	• 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3a)$ $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0.1515)$ $= 251.36\%$ (정비계획 245%이하)			$a = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= (14,108.6 + 779.35) / (99,029.6 - 779.35)$ $= 0.1515$	

마. 정비사업의 시행계획(변경)

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기정	증가	변경	
기정	주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날로 부터 4년 이내 사업시행인가	응암제2 주택재개발 정비사업조합	2,237	증) 204	2,441	
변경	주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날로 부터 4년 이내 사업시행인가	응암제2 주택재개발 정비사업조합	2,237	증) 332	2,569	

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도.	
환경보전	- 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경 영향에 따라 영향저감방안 강구.	
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규에 의거 화재에 대한 종합적인 방재계획 수립. - 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록하여 지구 내부로의 유입을최소한으로 억제하며 홍수, 수몰등에 대한 방재계획 수립. - 지진에 대비하여 내진구조설계 등으로 각종 재난의 방지 및 예방.	

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

불임, 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

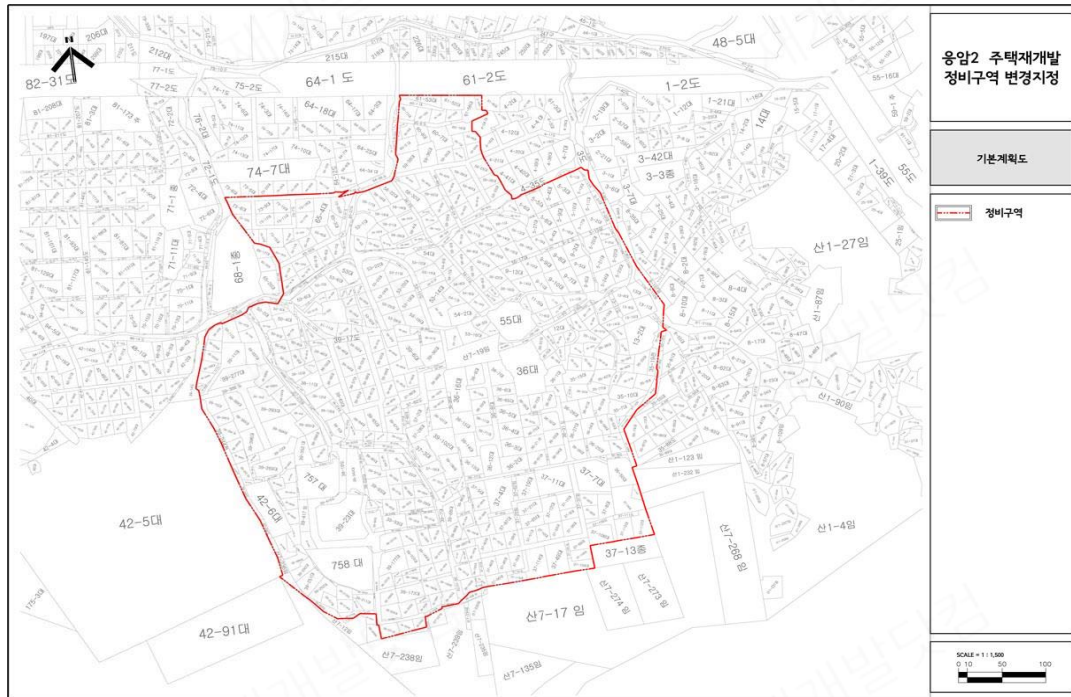
5. 열람장소

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎02-2133-7189) 및 은평구 주거재생과(☎02-351-7362)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

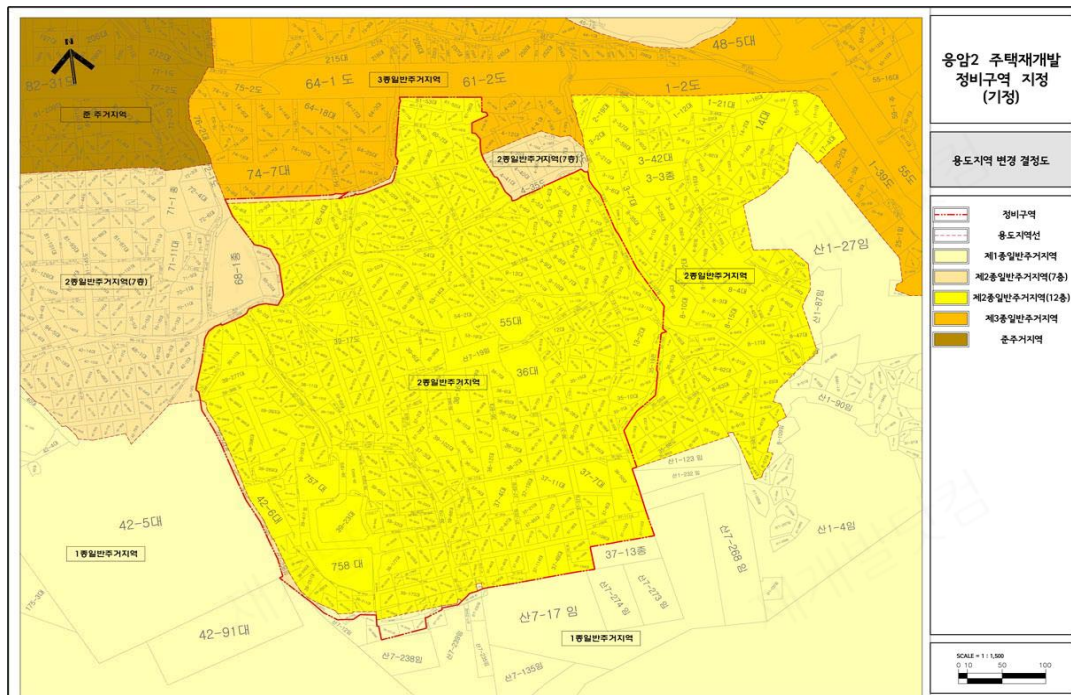
고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관계도면

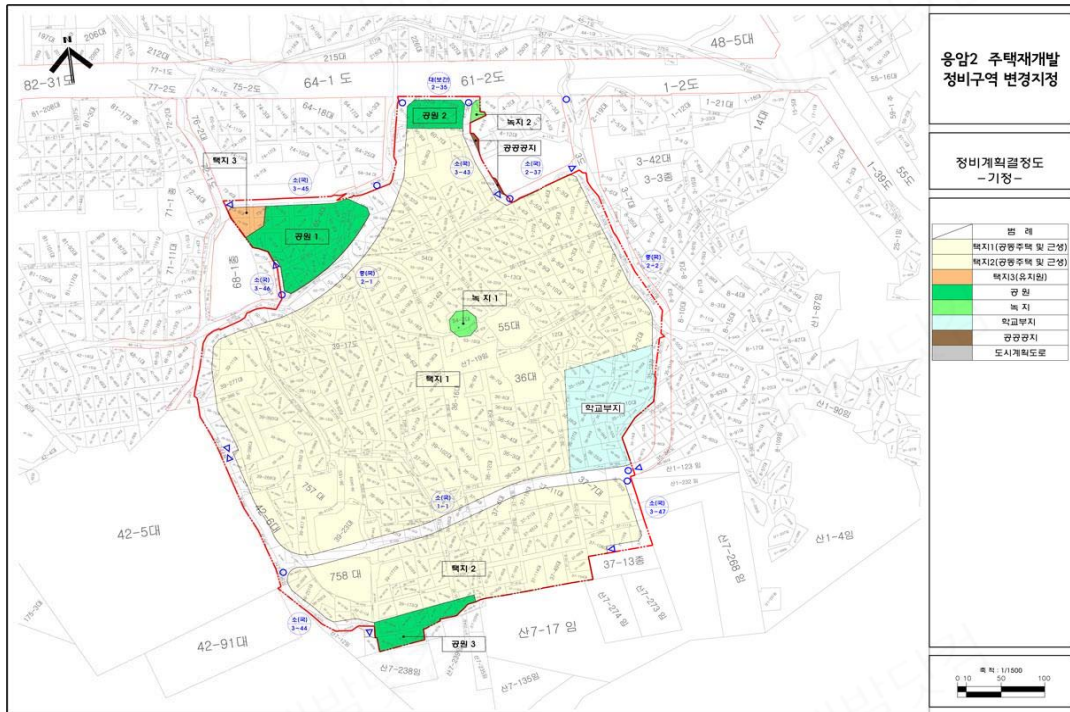
[정비구역 결정도]



[용도지역 결정도]



[정비계획결정도(기정)]



[정비계획결정도(변경)]

