

서울특별시 은평구 공고 제2026-1031호

응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

서울특별시 은평구 응암동 675번지 일대 「응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

본 공람 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에 의견서를 서면으로 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2026년 5월 28일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2026. 5. 28. ~ 2025. 6. 29. (30일 이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 은평구청 정비사업신속추진과(☎02-351-7463)

다. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 은평구 응암동 675번지 일대	-	증) 40,696.4	40,696.4	-

2. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	—	- 현황세대수 : 714세대 - 계획세대수 : 1,118세대 증) 404세대	—

3. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		40,696.4	100.0	—
획지	소계	35,733.1	87.8	—
	획지	35,733.1	87.8	—
정비기반시설	소계	4,963.3	12.2	—
	도로	3,963.3	9.7	—
	공원	1,000.0	2.5	—

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	40,696.40	—	40,696.40	100.0	—
제2종일반주거지역	6,945.30	감) 6,945.3	—	—	—
제2종일반주거지역(7층이하)	10,658.10	감) 7,687.1	2,971.0	7.3	—
제3종일반주거지역	23,093.00	증) 14,632.4	37,725.4	92.7	—

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
—	은평구 응암동 675번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,945.3	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
—	은평구 응암동 675번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	7,687.1	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1). 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	23	10	국지 도로	310	응암동 338-112	응암동 576-44	일반 도로	-	90.10.24	변경없 음
기정	중로	3	24	12	국지 도로	155.0 6	응암동 631-28	응암동 620-4	일반 도로	-	-	변경없 음
기정	소로	3	-	7	국지 도로	210	응암동 338-78	응암동 337-66	일반 도로	-	99.08.05	변경없 음
기정	소로	3	C	4	국지 도로	131	응암동 286-3	응암동 636-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	3	10	국지 도로	142	응암동 285-68	응암동 636-1	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	34	25	보조 간선	4,060 (181)	연희동 (대로3-7)	시계 (신사동 산 48-2)	일반 도로	-	78.08.03	-
변경	대로	3	34	25~2 8	보조 간선	4,060 (181)	연희동 (대로3-7)	시계 (신사동 산 48-2)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	1	15	집산 도로	1,810 (60)	응암동 677-5	응암동 93	일반 도로	-	99.05.15	-
변경	중로	1	1	15	집산 도로	1,810 (60)	응암동 677-5	응암동 93	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	B	6	국지 도로	105	응암동 337-111	응암동 339-24	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	A	6	국지 도로	57	응암동 287-29	응암동 285-73	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	47	응암동 285-100	응암동 285-74	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	1	10	국지 도로	41	응암동 (대로3-34)	응암동 285-68	일반 도로	-	-	입체적 결정

※ 폭원()는 주요 폭원, 연장()는 응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-C	소로 1-3	• 폭원변경 및 연장 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭 (폭원 : 4m→10m / 연장 : 142m)
대로 3-34	대로 3-34	• 폭원 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위해 일부구간 도로 확폭 (폭원 : 25m → 28m / 연장 : 181m)
중로 1-1	중로 1-1	• 폭원 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위해 일부구간 도로 확폭 (폭원 : 13m → 16m / 연장 : 60m)
소로 3-A	-	• 폐지	• 주택 재개발사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 폐지
소로 3-B	-	• 폐지	• 주택 재개발사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 폐지
소로 2-	-	• 폐지	• 주택 재개발사업으로 도로 정형화를 위한 도로 폐지
-	소로 1-1	• 신설	• 주변지역과의 연결을 위해 입체도로 신설 (폭원 : 10m / 연장 : 41m)

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	응암동 677 일대	1,000.0	-	-	-	-
신설	②	입체공원	어린이공원	응암동 748-1 일대	3,000.0	-	-	-	지상부 공원 하부 커뮤니티시설

공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 공원 신설(1,000㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공원 신설
②	입체공원	• 공원 신설(3,000㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공원 신설

2) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	응암3동 마을마당	공공공지	응암동 337-53일대	518.0	감)518.0	-	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지(518.0㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		—	증) 4,550.0	4,550.0	—
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	—	증) 580.0	580.0	580.0 이상
	어린이집	—	증) 580.0	580.0	580.0 이상
	작은도서관	—	증) 250.0	250.0	203.0 이상
	다함께 돌봄센터	—	증) 150.0	150.0	66.0 이상
	주민운동시설	—	증) 550.0	550.0	—
	어린이놀이터	—	증) 850.0	850.0	—
	공공개방시설		증) 1,490.0	1,490.0	—
	소계	—	증) 4,450.0	4,450.0	3,295.0 이상
부대복리시설	관리사무소	—	증) 100.0	100.0	65.90 이상
	소계	—	증) 100.0	100.0	—

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

: $500\text{㎡} + (1,118\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 3,295.0\text{㎡}$

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이 주
신설	응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발사업	40,696.4	획지	35,733.1	은평구 응암동 675번지 일대	198	—	—	198	—

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)																																																																																											
	명칭	면적(㎡))	명칭	면적				정비 계획	법적 상한																																																																																												
신설	응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발구역	40,696.4	획지	35,733.1	응암동 675번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	270.5 이하	289.6 이하	130m이하 (최고27층)																																																																																											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 - 주택공급계획 : 1,118세대 (분양 928세대, 임대 190세대) ※ 초과용적률에 따른 세대 수 : 68세대 (분양 34세대, 임대 34세대) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="3">구 분</th> <th colspan="3">계 획</th> <th rowspan="3">비율(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">세대수</th> </tr> <tr> <th>소 계</th> <th>분양주택</th> <th>임대주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>1,118</td> <td>928</td> <td>190</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">40㎡ 이하</td> <td>39㎡</td> <td>110</td> <td>55</td> <td>55</td> <td>9.8</td> </tr> <tr> <td>49㎡</td> <td>108</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>9.7</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>508</td> <td>441</td> <td>67</td> <td>45.4</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>361</td> <td>347</td> <td>14</td> <td>32.3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 이상</td> <td>110㎡</td> <td>31</td> <td>31</td> <td>-</td> <td>2.8</td> </tr> </tbody> </table> - 주택 확보 관련 규정 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 1,118세대(전체 세대수)×80% = 894.4세대 ≤ 1,087세대(85㎡ 이하 규모의 주택) - 전체 임대주택 중 전용면적 40㎡ 이하 소형평형 공급비율 : 40% 이하 → 계획 : 138세대(전체의무임대주택 세대수)×40% = 55.2세대 ≥ 55세대(40㎡ 이하 소형평형) - 임대주택 건설 : ① 주택 전체 세대수의 15% 또는 ② 연면적의 10% 이상 → 계획 : ② 94,748.58㎡(연면적)×10% = 9,474.86 ≤ 9,476.55㎡(임대주택 연면적) ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 138세대(전체의무임대주택 세대수)×30% = 41.4세대 ≤ 55세대 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">구 분</th> <th colspan="2">계 획</th> </tr> <tr> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>1,118</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">분양주택</td> <td>소 계</td> <td>928</td> <td>83.0</td> </tr> <tr> <td>39㎡</td> <td>55</td> <td>4.9</td> </tr> <tr> <td>49㎡</td> <td>54</td> <td>4.8</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>441</td> <td>39.5</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>347</td> <td>31.0</td> </tr> <tr> <td>110㎡</td> <td>31</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">임대주택</td> <td>소 계</td> <td>190</td> <td>17.0</td> </tr> <tr> <td>39㎡</td> <td>55</td> <td>4.9</td> </tr> <tr> <td>49㎡</td> <td>54</td> <td>4.8</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>67</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>14</td> <td>1.3</td> </tr> </tbody> </table>											구 분		계 획			비율(%)	세대수			소 계	분양주택	임대주택	계		1,118	928	190	100.0	40㎡ 이하	39㎡	110	55	55	9.8	49㎡	108	54	54	9.7	59㎡	508	441	67	45.4	84㎡	361	347	14	32.3	85㎡ 이상		110㎡	31	31	-	2.8	구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		1,118	100.0	분양주택	소 계	928	83.0	39㎡	55	4.9	49㎡	54	4.8	59㎡	441	39.5	84㎡	347	31.0	110㎡	31	2.8	임대주택	소 계	190	17.0	39㎡	55	4.9	49㎡	54	4.8	59㎡	67	6.0	84㎡	14	1.3
구 분		계 획			비율(%)																																																																																																
		세대수																																																																																																			
		소 계	분양주택	임대주택																																																																																																	
계		1,118	928	190	100.0																																																																																																
40㎡ 이하	39㎡	110	55	55	9.8																																																																																																
	49㎡	108	54	54	9.7																																																																																																
	59㎡	508	441	67	45.4																																																																																																
	84㎡	361	347	14	32.3																																																																																																
85㎡ 이상		110㎡	31	31	-	2.8																																																																																															
구 분		계 획																																																																																																			
		세대수	비율(%)																																																																																																		
계		1,118	100.0																																																																																																		
분양주택	소 계	928	83.0																																																																																																		
	39㎡	55	4.9																																																																																																		
	49㎡	54	4.8																																																																																																		
	59㎡	441	39.5																																																																																																		
	84㎡	347	31.0																																																																																																		
	110㎡	31	2.8																																																																																																		
임대주택	소 계	190	17.0																																																																																																		
	39㎡	55	4.9																																																																																																		
	49㎡	54	4.8																																																																																																		
	59㎡	67	6.0																																																																																																		
	84㎡	14	1.3																																																																																																		

나. 용적률 계획

구분	내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지 ③	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지		용도지역 변경에 따른 순부담면적
			토지 ①	건축물 (환산부지) ②		무상양도 ④	유상매입	
	40,696.4㎡	35,733.1㎡	4,963.3㎡	-	954.3㎡	4,750.3㎡	85.0㎡	1,463.24㎡
공공시설부 지 제공면적 (순부담) 기준용적률	• 새로 설치하는 정비기반시설 면적 = 도로 3,963.3㎡ + 공원 1,000.0㎡ = 4,963.3㎡ • 순부담 면적(㎡)(①+②-③-④) = 4,963.3 - 954.3 - 4,750.3 = -741.3㎡(유상매입)							
	토지 기부채납	• 임대주택(기부채납)대지지분 산정 = 임대주택 대지지분 = 기부채납임대주택 설치 연면적/ 전체연면적x 대지면적 = 1,410.18㎡ ÷ 103,482.44㎡x 35,733.1 = 486.94						
	건축물 기부채납	• 임대주택 지상부 환산부지 면적 = (분양가상한제 기본형건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (417.30㎡ x 1,991,818) + (992.88㎡ x 2,110,909) ÷ 3,452,326(대상지 공시지가) x 2 = 423.93㎡ • 임대주택 지하부 환산부지 면적 = (분양가상한제 기본형건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (810.54㎡ x 1,040,000) ÷ 3,452,326(대상지 공시지가) x 2 = 122.08㎡ • 입체공원 토지환산면적 = 입체공원 설치비용 ÷ 공시지가(25년) x 2 = 1,000,000(입체공원 조성단가 최소기준 적용) ÷ 3,452,326(대상지 공시지가) x 2 = 434.49㎡						

	• 순부담률 : 약 4.2% • 토지환산부지 + 건축물환산부지 = 486.94㎡ + 980.50㎡ = 1,467.45㎡																								
기준용적률	• 기준용적률 : 221.8% • 제2종, 제3종일반주거지역 가중평균 기준용적률 : 201.8% – 제2종(7층) : 7,687.1㎡ / 제2종 : 6945.3㎡ / 제3종 : 21,100.7㎡ – (7,687.1㎡x190% + 6945.3㎡x190% + 21,100.7㎡x210%) / 35,733.1㎡ • 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(20%) 적용																								
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20.0%×1.83) = 221.8% + (20.0%×1.83) = 258.32% ※ 2025년 서울시 대지 평균 공시지가 / 2025년 대상지 내 대지 평균 공시지가 = 보정계수 (6,302,982 / 3,452,326) = 1.83 <table><tr><th>구분</th><th>항목</th><th>인센티브</th><th>적용여부</th></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)</td><td>10%</td><td>7.58%</td></tr><tr><td>열린단지</td><td>단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성</td><td>5%</td><td>5.00%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대)</td><td>5%</td><td>3.36%</td></tr><tr><td>충간소음해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중2등급 이상</td><td>5%</td><td>5.00%</td></tr><tr><td>소계</td><td>최대 20% 이내 적용 가능</td><td>—</td><td>20.94%</td></tr></table> ※ 허용용적률 적용 산식 – 공공보행통로 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×보상계수(1이하) → 계획 : 221.8%×(1,221.86㎡/35,733.10㎡)×1 = 7.58% – 열린단지 조성 : 5% → 계획 : 단지 외곽 개방 및 담장 미설치, 개방형 휴게시설 설치, 가좌로 및 백련산로 변 연도형상가 조성 → 5% – 돌봄시설 : 기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×보상계수(0.1 이하) → 계획 : 221.8%×(500㎡/3,302.50㎡)×0.1 = 3.36% – 충간소음해소 : 5% → 계획 : 관계법령에 따라 바닥충격음 1등급 이상 인증 → 5%	구분	항목	인센티브	적용여부	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10%	7.58%	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성	5%	5.00%	돌봄시설	지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대)	5%	3.36%	충간소음해소	바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중2등급 이상	5%	5.00%	소계	최대 20% 이내 적용 가능	—	20.94%
구분	항목	인센티브	적용여부																						
공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10%	7.58%																						
열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성	5%	5.00%																						
돌봄시설	지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대)	5%	3.36%																						
충간소음해소	바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중2등급 이상	5%	5.00%																						
소계	최대 20% 이내 적용 가능	—	20.94%																						
상한용적률	• 상한용적률 = (완화)허용용적률 + (기존)허용용적률 × {1.3×가중치×α(토지) + 1.0×α(임대주택)} + (기존)허용용적률×1.2×1.83×α(입체공원) = 258.32%+221.8%×{(1.3×1.0×0.01382)+(0.7×0)+(1.0×0.01549)} + (221.8×1.2×1.83× 0.01233) = 271.73% • α(토지) : 임대주택 토지 기부채납 / 공공시설 제공 후 부지면적 486.94 / 35,246.16 = 0.01382 • α(임대주택) : 임대주택 토지 환산면적 / 공공시설 제공 후 부지면적 546.01 / 35,246.16 = 0.01549 • α(입체공원) : 입체공원 토지 환산면적 / 공공시설 제공 후 부지면적 434.49 / 35,246.16 = 0.01233																								
법적상한용적률	• 상한용적률 271.73% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 17.87% = 289.6% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]																								

9. 교통 및 동선처리 계획

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	—	• 사업지 주변 도로 신설 및 확폭 운영계획 수립 — 도로 신설 : B=10.0m — 사업지 동측 백련산로 확폭 : B=3.0m — 가좌로6길 확폭 : B=6.0m • 사업지 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(5개소)
진 출 입 동 선	①	• 사업지 북측 응암로14길 상 진출입구 설치 — 비신호교차로 운영 — 진출입구 폭 7.0m, 왕복 2차로(진입1/진출1) — 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	②	• 사업지 남측 가좌로 상 진출입구 설치 — 신호교차로 운영 — 진출입구 폭 7.0m, 왕복 2차로(진입1/진출1) — 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
대중교통 및 보행	—	• 확폭도로 상 보도 설치 • 보행동선 단절지점에 보도채움 및 횡단보도 설치
자전거	—	• 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 — 법정주차의 20% 이상 설치
주 차 시 설	—	• 법정주차대수 : 1,063대 • 주차수요대수(2037년) : 1,340대 • 계획주차대수 : 1,483대(공동주택 1,458대, 근린생활시설 25대) — 자주식 100% — 법정주차의 139.5% 설치 — 주차수요(2037년)의 110.7% 설치 — 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 — 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 — 전기차충전시설 계획주차의 5.0%이상 설치 • 진출입구 상 통학차량 정차공간 및 회차동선 확보
교통안전 및 기 타	—	• 주차램프 전면 차량 경보등 설치 • 시거불량지점 반사경 설치

※주 : 지점은 교통처리계획도 참고

10. 환경보전 및 재난방지 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 획지 31.16%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 은평구 폐기물 처리계획에 따라 처리	—
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영	—

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 인근 교육시설	계획내용	비고
응암초등학교 응암초병설유치원 성아유치원	• 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음. - 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우에 관한 계획 - 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
198	182	16	198	196	2

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	714	714	205	509	1388	475	913	—
단독주택	458	458	121	337	930	290	640	—
공동주택	256	256	84	172	458	185	273	—

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		714	458	44	293	121	256	—	—	256	—
60㎡ 이하	소계	544	350	39	285	115	253	—	—	253	—
	30㎡ 이하	155	105	6	76	23	50	—	—	50	—
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	266	176	11	121	44	90	—	—	90	—
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	123	69	12	35	22	54	—	—	54	—
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	148	89	10	53	26	59	—	—	59	—
85㎡ 초과	소계	22	19	5	8	6	3	—	—	3	—
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	18	15	5	7	3	3	—	—	3	—
	135㎡ 초과	4	4	—	1	3	—	—	—	—	—

※ 무허가 건축물 또는 등기부등본상 토지만 존재하여 건축물 정보를 알 수 없는 경우, 단독주택(기타) & 규모 30㎡이하로 산정함

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계		1,118	632	296	190	—
60㎡ 이하	소계	726	375	175	176	—
	30㎡초과 ~ 50㎡ 이하	218	74	35	109	—
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	508	301	140	67	—
	60㎡초과 ~ 85㎡ 이하	361	236	111	14	—
85㎡ 초과	소계	31	21	10	—	—
	85㎡초과 ~ 135㎡ 이하	31	21	10	—	—

14. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 임대주택 공급을 통한세입자 주거안정화 도모 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 - 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	—

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
안전 및 범죄예방	- 펜스 설치 및 유지·관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행기로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	—

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적	
—	획지	40,696.40㎡	응암동 675번지 일대	35,733.1㎡	—

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설 계획

구 분	검 토 내 용		
계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,050세대 [1,118-68(법적상한 증가분)] - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 138세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 = 1,032세대 × 15% = 154.9세대 또는 94,748.58㎡ × 10% = 9,474.86㎡ 이상 ∴ 138세대, 9,476.55㎡ 계획 - 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설계획 : 55세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 = 138세대 x 30% = 41.4세대 이상 - 주택 전체 세대수의 5% 이상 = 1,118세대 x 5% = 55.9세대 이상 ∴ 55세대 계획		
구 분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	138	13.14	100.0
40㎡ 이하	55	5.24	39.86
40㎡ ~ 60㎡ 이하	83	7.90	60.14

※ 전체비율은 법적상한 증가분(68세대)를 제외한 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,050세대) 대비 비율임

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 289.60% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		• 271.73%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $289.60\% - 271.73\% = 17.87\%$				
	증가된 용적률 의 50%	• $17.87\% \times 50\% = 8.935\%$				
	의무 연면적 (용적률산정 용)	• $35,733.1\text{m}^2 \times 8.935\% = 3,191.86\text{m}^2$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계 획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.90m ²	82.74m ²	20	1,654.80m ²	—
		84.90m ²	11.81m ²	14	1,579.34m ²	—
		합계		82	3,234.14m ²	≥3,191.86m ²

다. 기부채납주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	연면적
합 계		18	486.94㎡	1,410.18㎡ (환산부지면적 : 546.01㎡)
49.90㎡	69.55㎡	6		
59.80㎡	82.74㎡	12		

※ 기부채납 임대주택 면적 산출근거

- 대지지분 = 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율($1,410.18\text{㎡}/103,482.44\text{㎡}$) $\times$ 대지면적($35,733.1\text{㎡}$) = 486.94㎡

- 임대주택 지상부 환산부지면적

= (분양가상한제 기본형건축비 $\times$ 연면적) $\div$ 부지가액 = [$(1,991.818\text{원}/\text{㎡} \times 417.3\text{㎡}) + (2,110,909\text{원}/\text{㎡} \times 992.88\text{㎡})$] $\div$ 3,452,326(대상지 공시지가) $\times$ 2 = 423.93㎡

- 임대주택 지하부 환산부지면적

= (분양가상한제 기본형건축비 $\times$ 연면적) $\div$ 부지가액 = ($810.54\text{㎡} \times 1,040,000$) $\div$ 3,452,326(대상지 공시지가) $\times$ 2 = 122.08㎡

※ 분양가상한제 기본형건축비는 고시된 건축비에서 부가가치세를 제외한 금액으로 산정함

18. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항	
자연 환경 분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱평가 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
	녹지네트워 크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성III	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활 환경	토지 환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염 유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립
		지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립
	물 환경	물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 31.16%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계
		수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
	대기 환경	바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하4층~지상 27층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정
		대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용
	기타	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
		소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
1,388	2.5	2,795	714	1,118

21. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 - 해당사항 없음

22. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획
- 해당사항 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 응암동 675일대 주택정비형 재개발구역 지구단위계획구역 결정 조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 은평구 응암동 675번지 일대	40,696.40	40,696.40	40,696.40	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	40,696.40	—	40,696.40	100.0	—
제2종일반주거지역	6,945.30	감) 6,945.3	—	—	—
제2종일반주거지역(7층이하)	10,658.10	감) 7,687.1	2,971.0	7.3	—
제3종일반주거지역	23,093.00	증) 14,632.4	37,725.4	92.7	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
—	은평구 응암동 675번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,945.3	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
—	은평구 응암동 675번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	7,687.1	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 교통시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	23	10	국지 도로	310	응암동 338-112	응암동 576-44	일반 도로	-	90.10.24	변경없 음
기정	중로	3	24	12	국지 도로	155.0 6	응암동 631-28	응암동 620-4	일반 도로	-	-	변경없 음
기정	소로	3	-	7	국지 도로	210	응암동 338-78	응암동 337-66	일반 도로	-	99.08.05	변경없 음
기정	소로	3	C	4	국지 도로	131	응암동 286-3	응암동 636-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	3	10	국지 도로	142	응암동 285-68	응암동 636-1	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	34	25	보조 간선	4,060 (181)	연희동 (대로3-7)	시계 (신사동 산 48-2)	일반 도로	-	78.08.03	-
변경	대로	3	34	25~2 8	보조 간선	4,060 (181)	연희동 (대로3-7)	시계 (신사동 산 48-2)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	1	15	집산 도로	1,810 (60)	응암동 677-5	응암동 93	일반 도로	-	99.05.15	-
변경	중로	1	1	15	집산 도로	1,810 (60)	응암동 677-5	응암동 93	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	B	6	국지 도로	105	응암동 337-111	응암동 339-24	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	A	6	국지 도로	57	응암동 287-29	응암동 285-73	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	47	응암동 285-100	응암동 285-74	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	1	10	국지 도로	41	응암동 (대로3-34)	응암동 285-68	일반 도로	-	-	입체적 결정

※ 폭원()는 주요 폭원, 연장()는 응암동 675번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-C	소로 1-3	• 폭원변경 및 연장 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭 (폭원 : 4m→10m / 연장 : 142m)
대로 3-34	대로 3-34	• 폭원 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위해 일부구간 도로 확폭 (폭원 : 25m → 28m / 연장 : 181m)
중로 1-1	중로 1-1	• 폭원 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위해 일부구간 도로 확폭 (폭원 : 13m → 16m / 연장 : 60m)
소로 3-A	-	• 폐지	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 폐지
소로 3-B	-	• 폐지	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 폐지
소로 2-	-	• 폐지	• 주택재개발 사업으로 도로 정형화를 위한 도로 폐지
-	소로 1-1	• 신설	• 주변지역과의 연결을 위해 입체도로 신설 (폭원 : 10m / 연장 : 41m)

라. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	응암동 677 일대	1,000.0	-	-	-	-
신설	②	입체공원	어린이공원	응암동 748-1 일대	3,000.0	-	-	-	지상부 공원 하부 커뮤니티시설

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 공원 신설(1,000㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공원 신설
②	입체공원	• 공원 신설(3,000㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공원 신설

2) 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	응암3동 마을마당	공공공지	응암동 337-53일대	518.0	감)518.0	-	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공 공지	• 공공공지 폐지(518.0㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적	획지		비고
			획지번호	위치	
-	획지	35,733.1㎡	-	은평구 응암동 675번지 일대	-

나. 건축물의 용도·건폐율·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표2 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도 불 허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지	50% 이하	-

② 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지	221.8%이하	258.32%이하	271.73%이하	300.00%이하	건축계획용적률 289.60% %

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비고
	공공보행통로	열린단지	충간소음 해소	돌봄시설	
신설	7.5%	5%	5%	3.3%	20% 적용

■ 상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	13.41%	17.87%	총 31.28%

③ 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지	130.0m 이하(최고 27층)	-

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치		계획내용
건축한계선	공동주택부지	가좌로변	도로경계선으로부터 5m 후퇴
		입체도로변	도로경계선으로부터 3m 후퇴
		그 외 도로변 및 응암동 성당변	도로 및 대지경계선으로부터 3m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	가좌로 변 백련산로 변	- 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	가좌로 변 백련산로 변	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	사업부지	• 폭원 8m 내외 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이 전고시 시 토지 등기부등본 ‘을구’에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함
전면공지	사업부지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

4. 경관계획

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 공공보행통로(폭 8m 내외)를 통한 동서방향 보행뿐만 아니라 공원 및 주요도로와 연계를 위한 보행동선을 확보하여 보행 네트워크 조성 • 간선가로, 공원 변 활성화를 위해 상가, 개방형 주민공동시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 주변 지역과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 도로변의 건축물 입면이 전면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 연속적으로 계획 • 성아유치원, 은평문화예술정보고등학교 인접부는 15층 내외 중저층 주동배치 • 응암초등학교 인접부는 10층 내외 중저층 주동 배치
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	• 가좌로변 활성화 도모를 위한 저층부 연도형 가로활성화 및 개방형 주민공동시설 계획 • 가좌로변으로 연속적인 입면 디자인으로 리듬감 있는 경관 조성 • 옹벽을 최소화하는 테크형 대지조성으로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 사업부지	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 사업부지	• 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양

다. 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	• 초등학교 전면 공원과 연계하여 개방감 확보 ※ 통경 구간은 공원 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
조명계획	공동주택 사업부지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	• 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 • 단지 가장자리는 중저층 건축물을 계획하여 개발에 따른 부영향 최소화

5. 기타사항에 관한 계획

가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항	
자연 환경 분야	비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 2,4,5등급, 개별비오름평가 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
	녹지네트워 크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성III	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활 환경	토지 환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염 유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립
		지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 준응한 계획 수립
	물 환경	물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 31.16%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계
		수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
	대기 환경	바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치지 (지하4층~지상 27층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정
		대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용
	기타	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
		소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소

나. 임대주택 및 국민주택규모주택 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	1,118	100.0	190	138	18	34	17.0	100.0	17.9
전용 39㎡	110	9.8	55	55	—	—	4.9	28.9	—
전용 49㎡	108	9.7	54	48	6	—	4.8	28.4	—
전용 59㎡	508	45.4	67	35	12	20	6.0	35.3	10.5
전용 84㎡	361	32.3	14	—	—	14	1.3	7.4	7.4
전용 110㎡	31	2.8	—	—	—	—	—	—	—

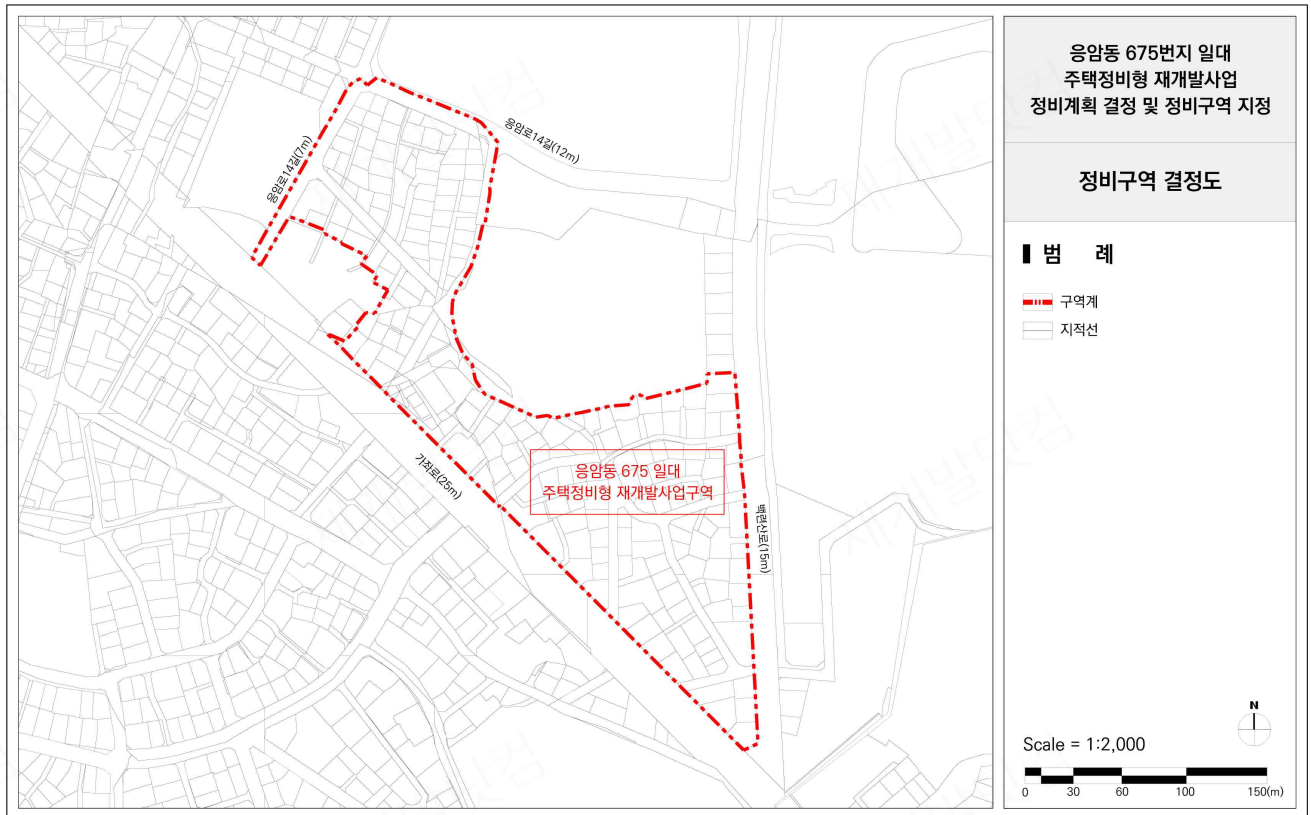
Ⅲ. 관련도면 : 붙임참조

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소

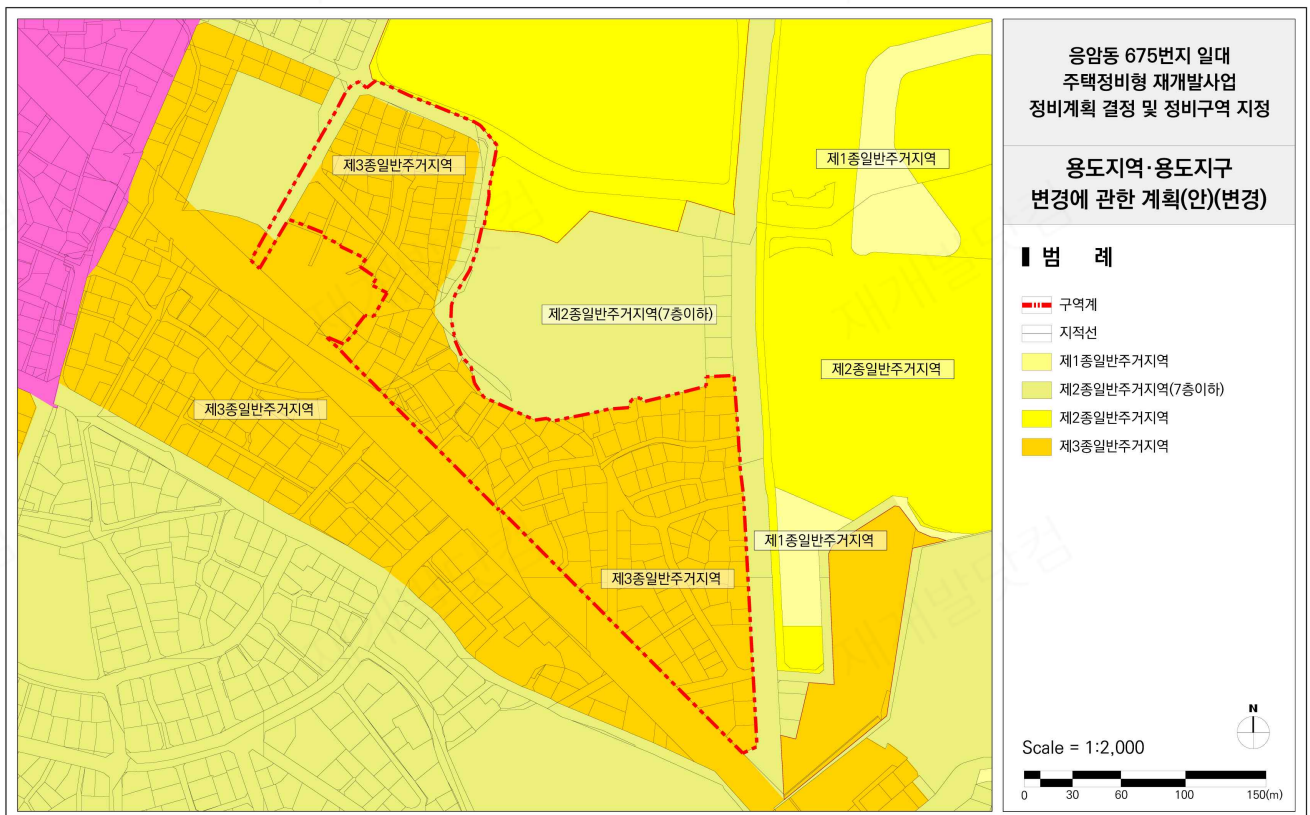
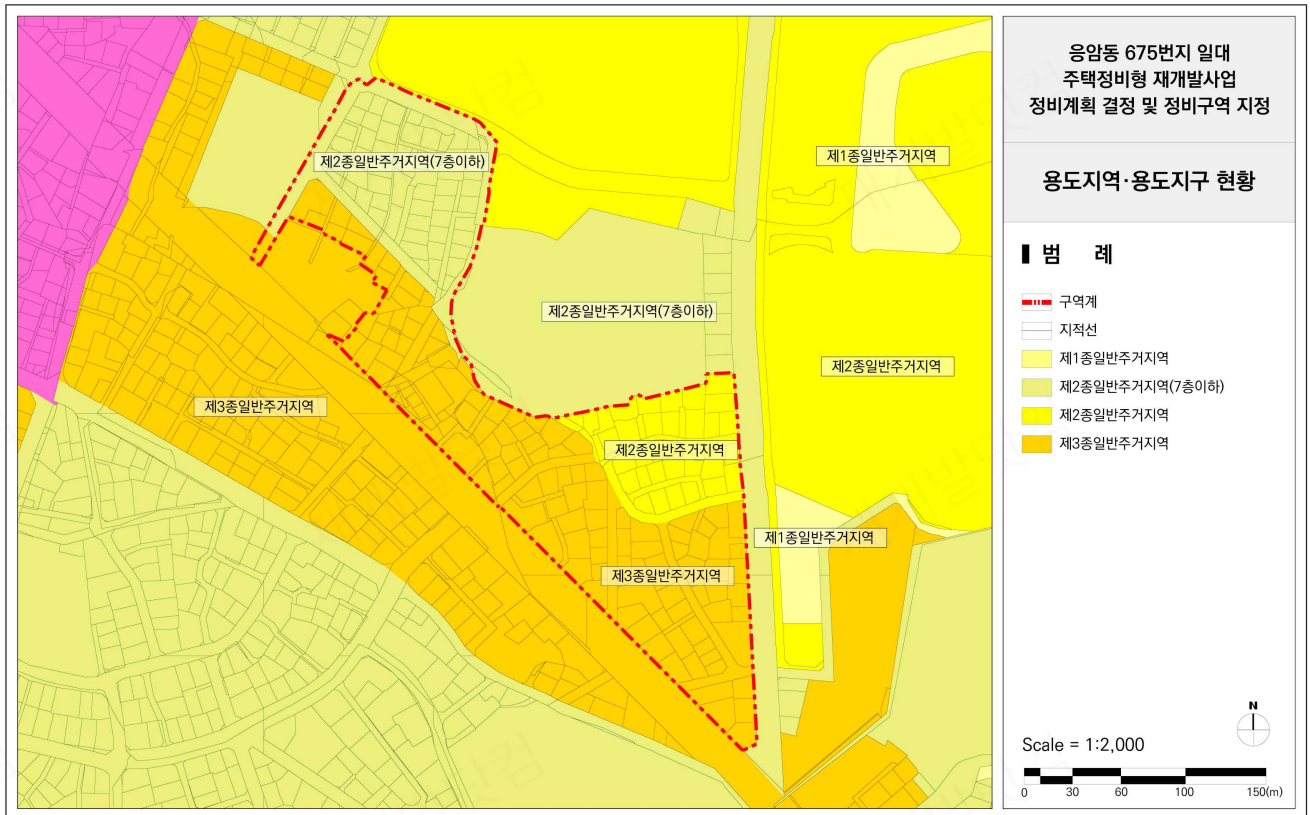
－ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 은평구 정비사업신속추진과(☎02-351-7463)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

■ 붙임_정비구역 결정도(안)

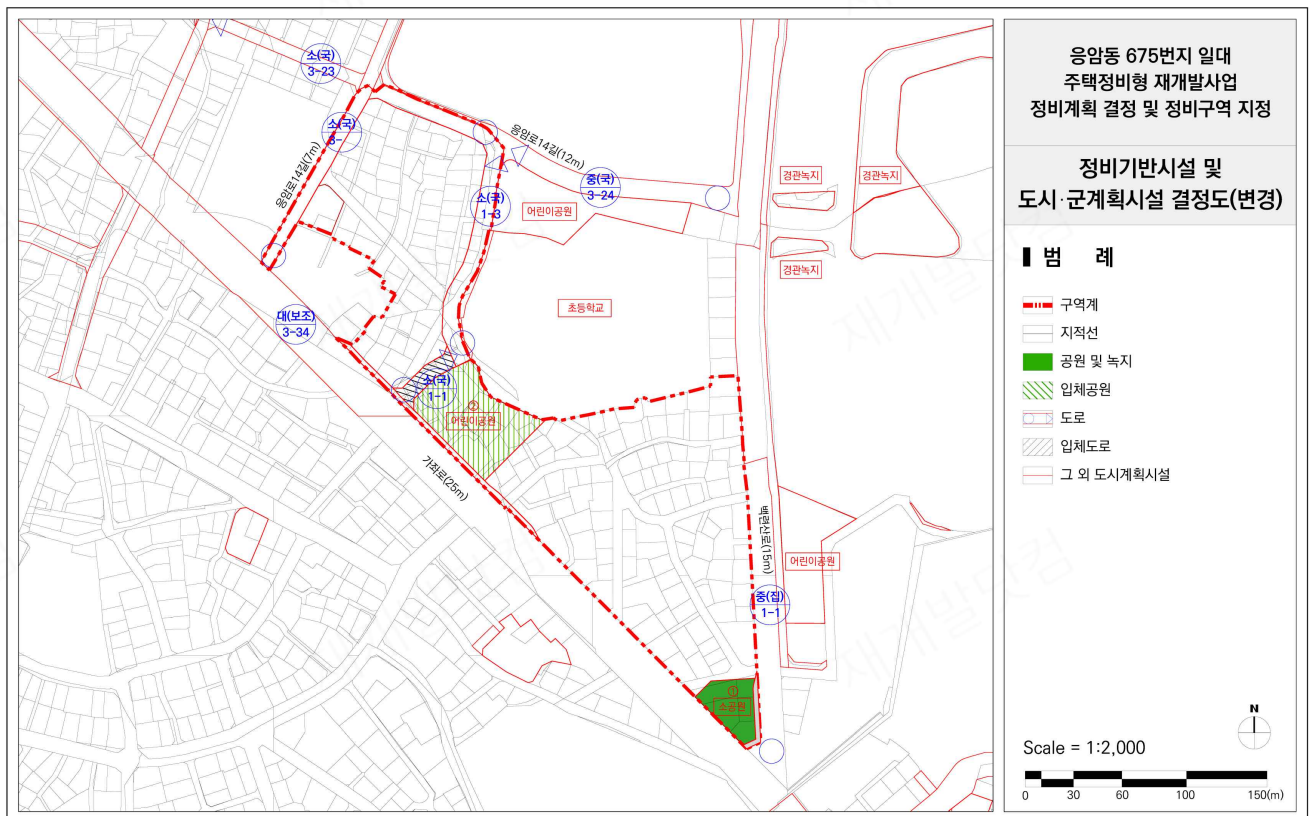
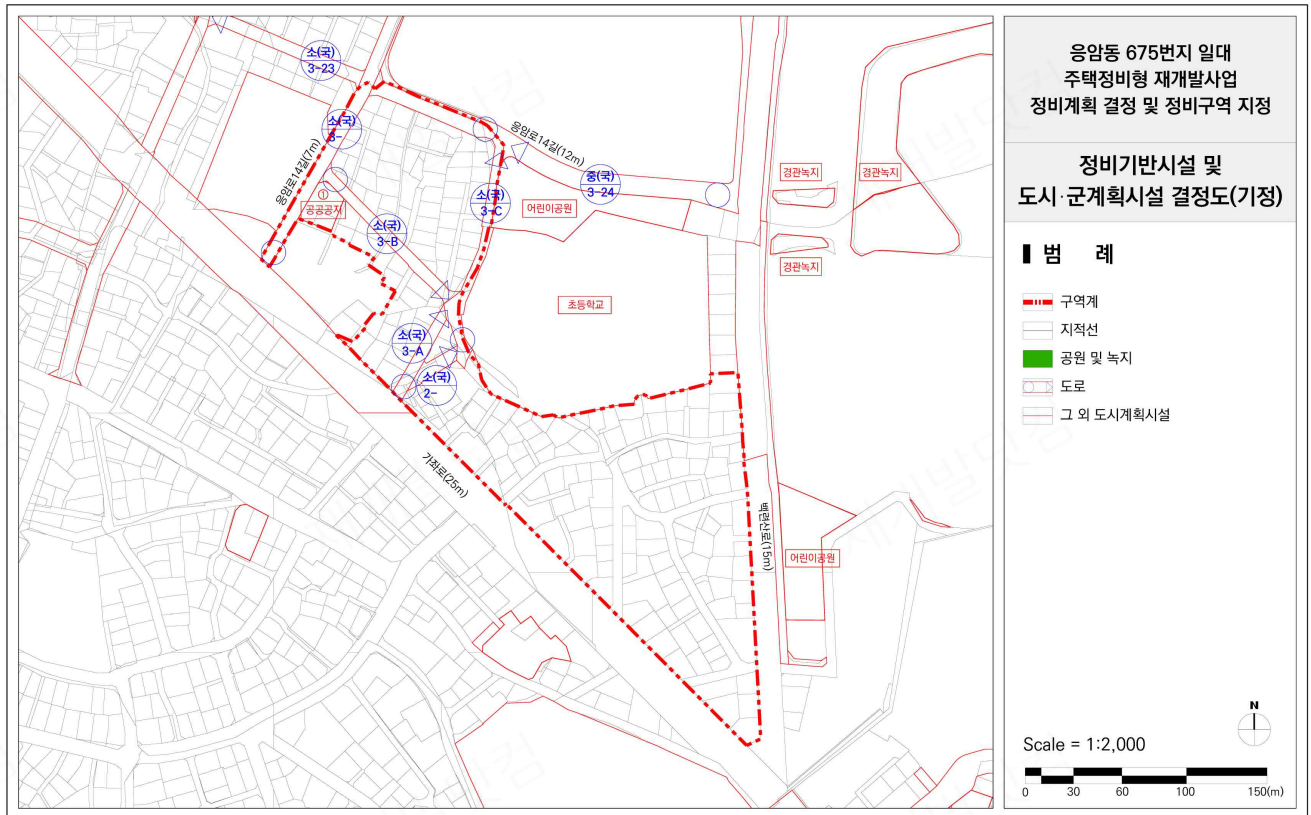


(이하여백)

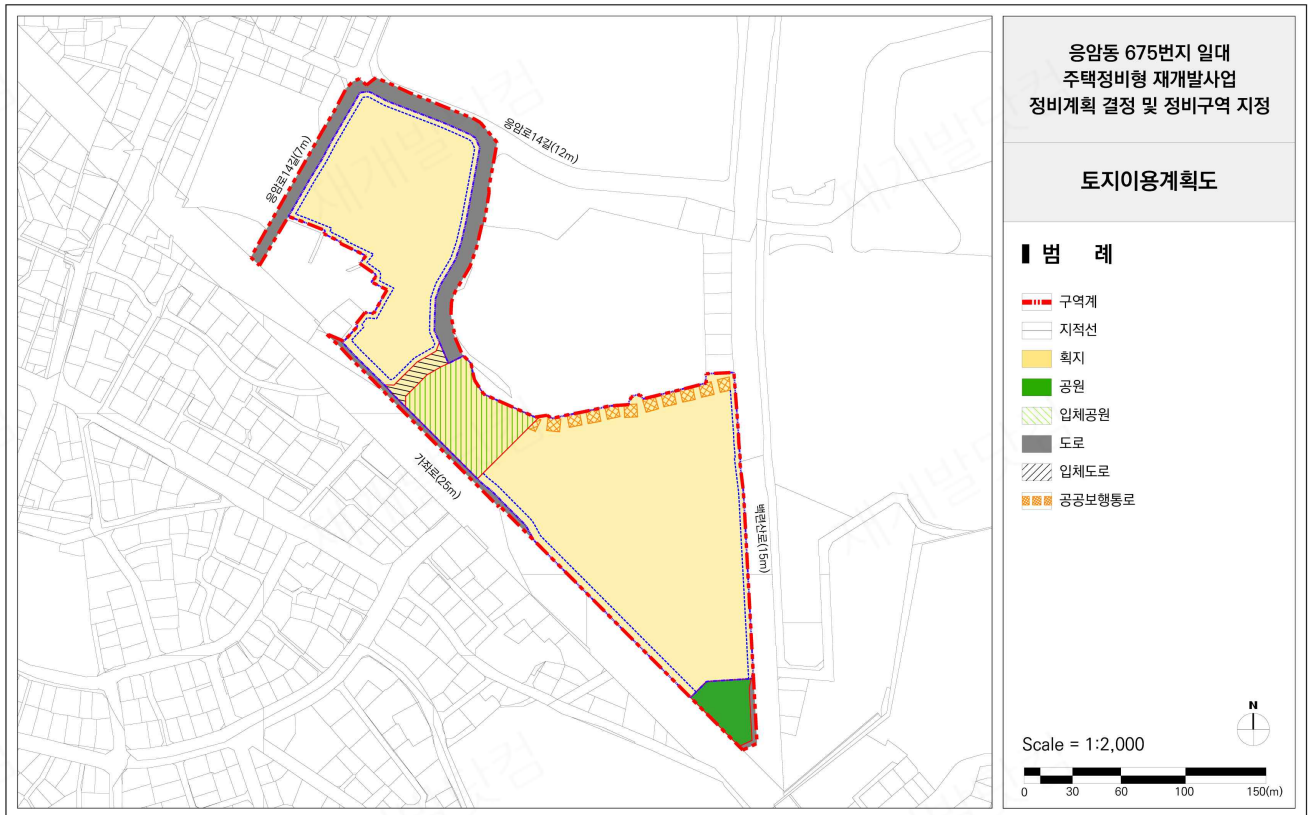
■ 붙임_용도지역 결정도(기정/변경)



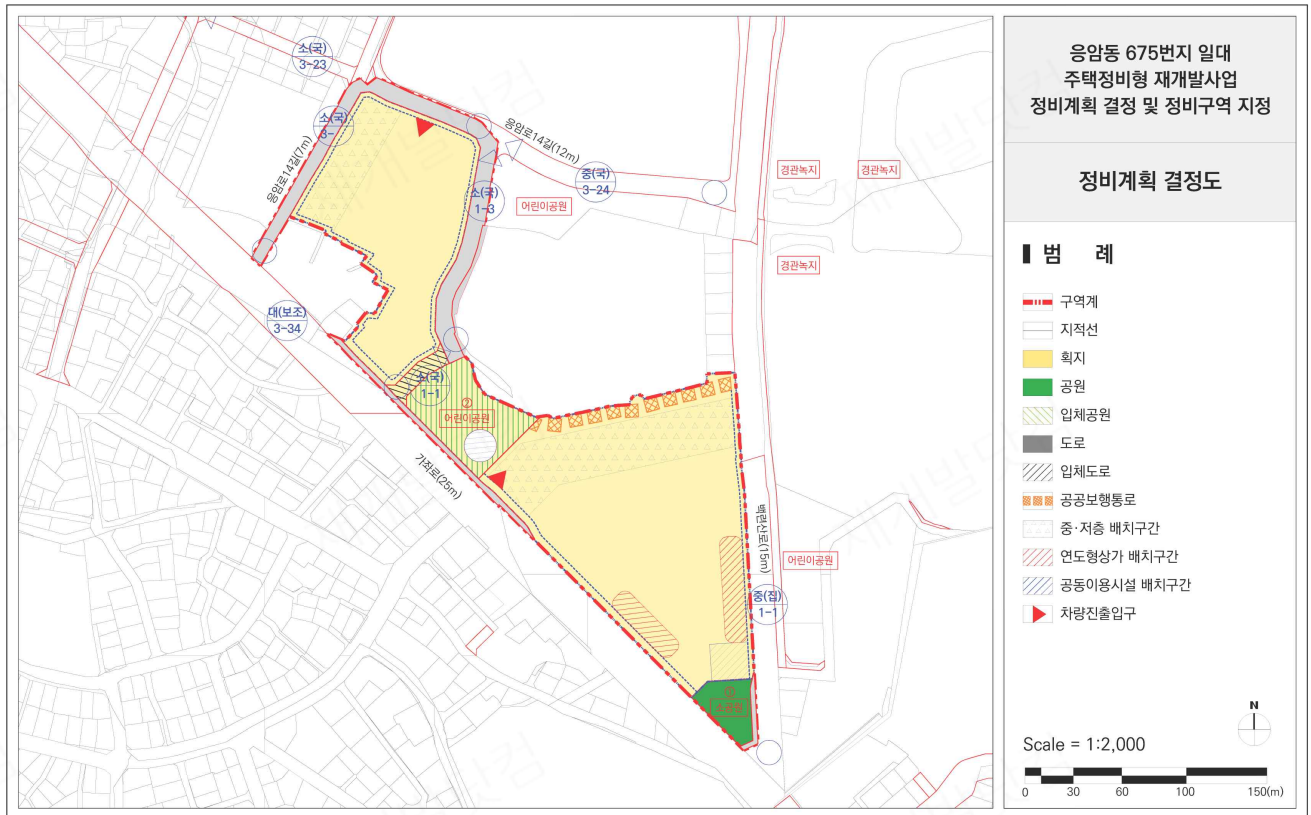
■ 불입_정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정/변경)



■ 붙임_토지이용계획도



■ 붙임_정비계획 결정도



■ 붙임_지구단위계획 결정도

