

서울특별시 은평구 공고 제2025 - 1099호

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

은평구 응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 '제6차 도시계획위원회'(2025.04.23.) 결과를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 재공람 공고합니다. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 은평구청 주택과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 19일
은 평 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 6. 19.(목) ~ 2025. 7. 21.(월) (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	위치	면적			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 은평구 응암동 755번지 일대	-	증) 59,407.0	59,407.0	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		59,407.0	100.0	—
정비기반시설 등	소계	12,867.2	21.7	—
	도로	7,836.0	13.2	—
	공원	5,031.2	8.5	—
	1	2,141.0	3.6	주차장 중복결정
	2	2,890.2	4.9	—
획 지	소계	46,539.8	78.3	—
	획지 1	45,056.0	75.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	721.8	1.2	종교용지
	획지 3	329.0	0.6	학교용지
	획지 4	433.0	0.7	국공립어린이집

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		59,407.0	—	59,407.0	100.0	—
주거지역	소계	59,407.0	—	59,407.0	100.0	—
	제2종일반주거지역(7층이하)	59,407.0	감) 45,056.0	14,351.0	24.2	—
	제3종일반주거지역	—	증) 45,056.0	45,056.0	75.8	—

4. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	3	—	6	국지도로	24	응암동 733-67	응암동 247-104	일반도로	—	—
신설	중로	2	A	18	보조간선	304(110)	응암로	응암동 730-1	일반도로	—	—
신설	중로	3	A	12	보조간선	266	응암동 732-3	응암동 694-1	일반도로	—	—

신설	중로	3	B	12	집산도로	107	응암동 730-1	응암동 730-30	일반도로	-	-
신설	소로	1	A	10	집산도로	73	응암동 730-30	응암동 730-28	일반도로	-	-
신설	소로	2	B	8	국지도로	19	응암동 732-1	응암동 732-3	일반도로	-	-
신설	소로	2	C	9	집산도로	8	응암동 694-1	응암동 250-4	일반도로	-	-
신설	소로	3	D	6	국지도로	108	응암동 714	남가좌동 3-56	일반도로	-	-

② 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	주차장	응암동 755번지 일대	-	증) 2,141.0	2,141.0	-	• 공원① 중복결정 • 규모 : 지하1층 • 연면적 : 2,000㎡ 이상

[공간적 범위 결정 조서]

구분	도면표시 번호	시설명	위치	공간적 결정 범위		최초 결정일	비고
신설	①	주차장	응암동 755번지 일대	층수	지하1층	-	-
				연면적	2,000㎡ 이상		

③ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이 공원	응암동 755번지 일대	-	증) 2,141.0	2,141.0	-	주차장 중복결정 (2,141.0㎡)
	②	공원	어린이 공원	응암동 755번지 일대	-	증) 2,890.2	2,890.2	-	-

④ 학교 결정(변경) 조서

구분	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.	학교시설 선형 조정

[건축물의 범위]

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

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
주민공동 시설	경로당	획지1	600.0	580㎡이상
	어린이집		600.0	580㎡이상
	작은도서관		250.0	203㎡이상
	어린이놀이터		1,000.0	—
	주민운동시설		300.0	—
	다함께돌봄센터		320.0	66㎡이상
	재가노인복지시설		250.0	—
	기타 커뮤니티		1,130.0	—
	소계		4,450.0	4,340㎡ 이상
관리사무소		획지1	100.0	81.80㎡ 이상
경비실			50.0	—

※ 공동이용시설 면적 기준 : 주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2에 따름

- 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	59,407.0	획지1	45,056.0	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210/244.78/ 269.66 /299.69이하	140m이하 (35층 이하)	—																																																						
신설			획지2	721.8	종교용지	관계법령에 따름																																																									
신설			획지3	329.0	학교용지																																																										
신설			획지4	433.0	국공립 어린이집																																																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 주택 규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,486세대 (분양 1,159세대, 임대 327세대) <table><tr><th colspan="2">전용면적</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>—</td><td>1,486</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡이하</td><td rowspan="3">전체 세대수의 80% 이상</td><td>248</td><td>16.7</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡이하</td><td>692</td><td>46.6</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>546</td><td>36.7</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> - 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분 제외) - 임대주택 계획 연면적 / 총 연면적 = 12,409.38㎡/121,412.98㎡ = 10.22% <table><tr><th rowspan="2">전용면적</th><th rowspan="2">기준</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">연면적</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>—</td><td>174</td><td>100.0</td><td>12,409.38</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>68</td><td>39.1</td><td>3,731.16</td><td>30.1</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡이하</td><td>—</td><td>106</td><td>60.9</td><td>8,678.22</td><td>69.9</td></tr></table>								전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)	계		—	1,486	100.0	85㎡ 이하	40㎡이하	전체 세대수의 80% 이상	248	16.7	40㎡~60㎡이하	692	46.6	60㎡~85㎡이하	546	36.7	85㎡초과		—	—	—	전용면적	기준	세대수		연면적		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	계	—	174	100.0	12,409.38	100.0	40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	68	39.1	3,731.16	30.1	40㎡~60㎡이하	—	106	60.9	8,678.22	69.9
		전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)																																																									
계		—	1,486	100.0																																																											
85㎡ 이하	40㎡이하	전체 세대수의 80% 이상	248	16.7																																																											
	40㎡~60㎡이하		692	46.6																																																											
	60㎡~85㎡이하		546	36.7																																																											
85㎡초과		—	—	—																																																											
전용면적	기준	세대수		연면적																																																											
		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)																																																										
계	—	174	100.0	12,409.38	100.0																																																										
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	68	39.1	3,731.16	30.1																																																										
40㎡~60㎡이하	—	106	60.9	8,678.22	69.9																																																										
심의완화 사항		- 기준용적률 20% 상향 (소형주택 추가 확보) - 허용용적률 인센티브 20% 적용 - 공공보행통로, 돌봄시설, 고령서비스시설, 친환경, BF, 보정계수 적용 - 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.69% 이하																																																													
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 가좌로7길 변 : 2m - 가좌로7가, 나길 변 : 3m																																																													
기타사항		- 공공보행통로 폭원 6m 이상 - 가좌로7길, 7나길 변 근린생활시설 배치 권장																																																													

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	신설 정비기반시설 등			신설 정비기반시 설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지 (도로, 주차장 등)	건축물 기부채납 환산부지 면적		
	59,407.0㎡	45,056.0㎡	18,097.35 ㎡	14,819.12 ㎡	3,278.23㎡	6,532.00㎡	7,046.20㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 ： 신설 정비기반시설 등 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 18,097.35㎡ - 6,532.00㎡ - 7,046.20㎡ = 4,519.15㎡ • 순부담 비율 (10% 이상) = 10.03% (4,519.15㎡/45,056.00㎡)						
기준 용적률	• 기준용적률 : 210.0% - 기본계획상 기준용적률 190.0%(제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) + 60㎡이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화 적용						
허용 용적률	• 허용용적률 : 244.78% - 기준용적률 + (인센티브(공공보행통로, 돌봄시설, 고령서비스시설, 친환경, BF인증)×보정계수) = 210.0% + (17.39%×2.00) = 244.78%						
상한 용적률	• 상한용적률 : 269.66% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 1.0×α임대주택) = 244.78% + 210% × (1.3×1.0000×0.0453 + 1.0×0.0596) = 269.66% • 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.00% / 210.00% = 1.0000 • α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,951.92㎡ / 43,104.08㎡ = 0.0453 • α임대주택 = 공공시설 등 부지(임대주택 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 2,567.23㎡ / 43,104.08㎡ = 0.0596						
법적 상한 용적률	• 법적상한용적률 : 299.69% 이하 = 정비계획용적률 269.66% + 초과용적률 30.03%						

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) : 1,326세대/121,412.98㎡ • 재개발 임대주택 건설계획 : 174세대 - 세대수의 15%이상 계획 = $13.12\% < 15.0\%$ ($174\text{세대} \div 1,326\text{세대}$) - 연면적의 10%이상 계획 = $10.22\% > 10.0\%$ ($12,409.38\text{㎡} \div 121,412.98\text{㎡}$)				
건립 규모	전용면적(㎡) ()	공급면적(㎡) ()	세대수(세대)	연면적(㎡)	임대주택 비율(%)
	39.98	55.95	68	3,731.16	39.08
	59.98	81.86	106	8,678.22	60.92
	합계		174	12,409.38	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)		• 299.69% 이하				
상한용적률		• 269.66%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.69\% - 269.66\% = 30.03\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $30.03\% \times 0.5 = 15.015\%$ $45,056.0\text{m}^2 \times 15.015\% = 6,765.158\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 6,765.158m² 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.98	54.87	39	2,139.93	—
		84.98	113.86	41	4,668.26	—
		합 계		80	6,808.19	—

마. 관계도서 : 생략(은평구청 주택과 주택정책팀에 비치)

바. 기타사항

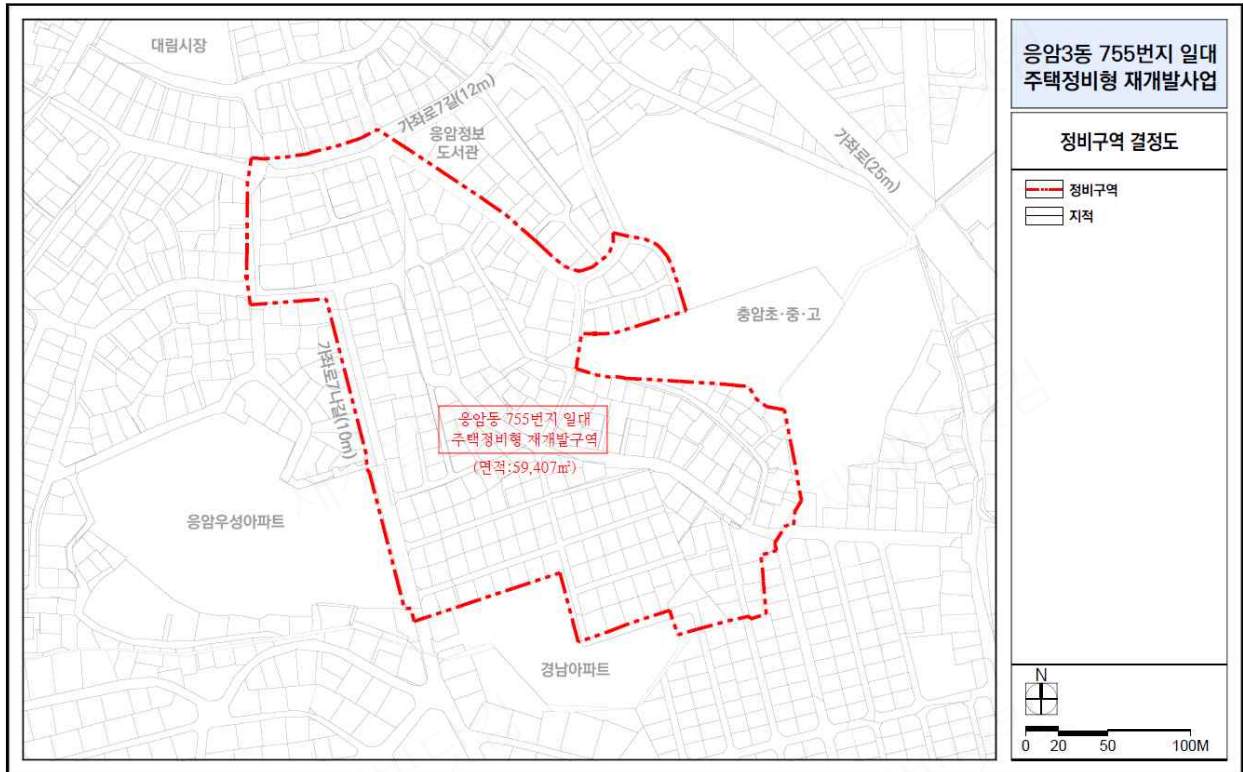
- 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.
- 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 공람으로 고지된 것으로 같음함.

붙임 1. 관련 도면.

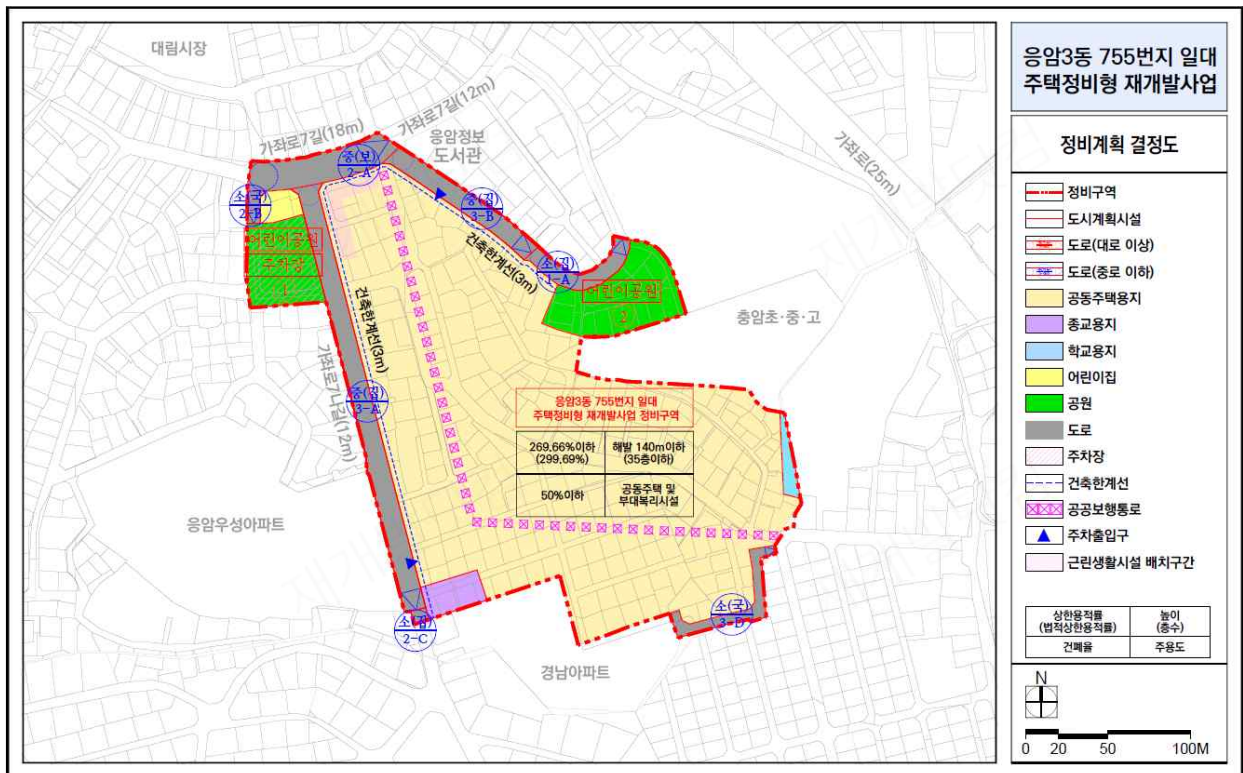
2. 공람의견서 1부. 끝.

[붙임1] - 관련 도면

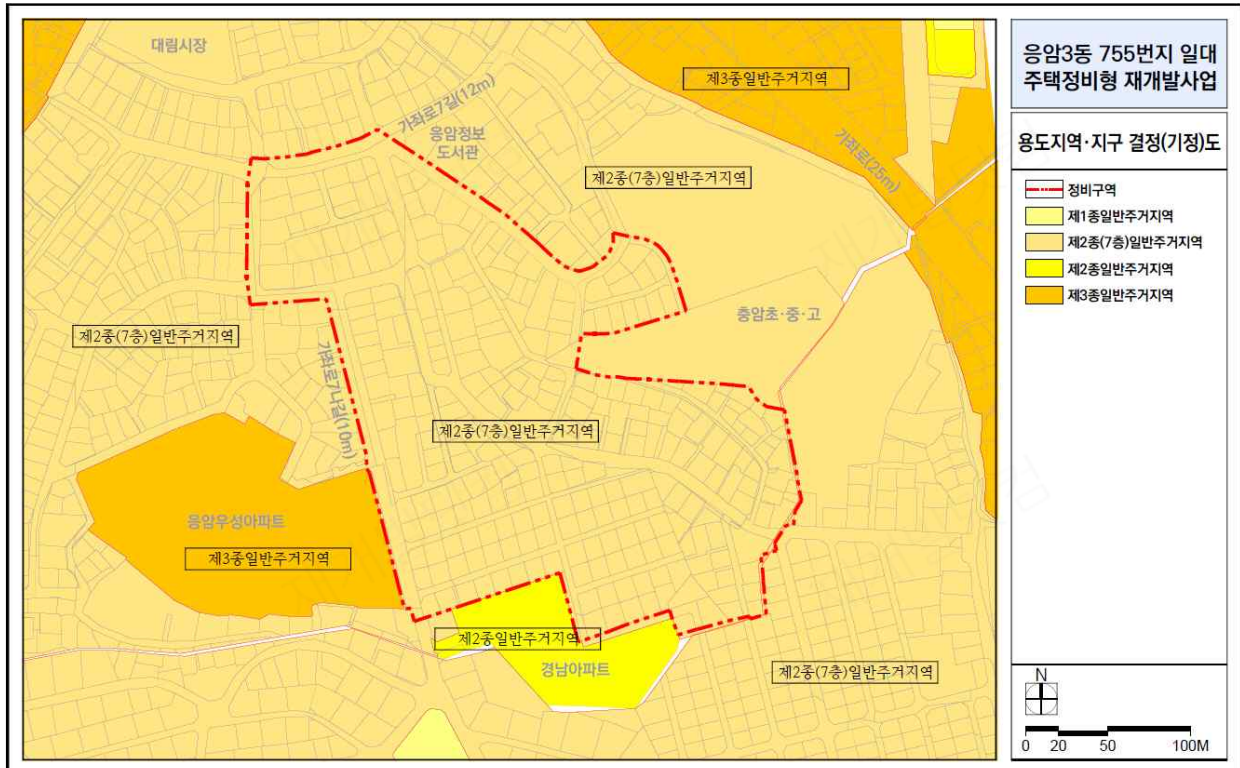
정비구역 결정도



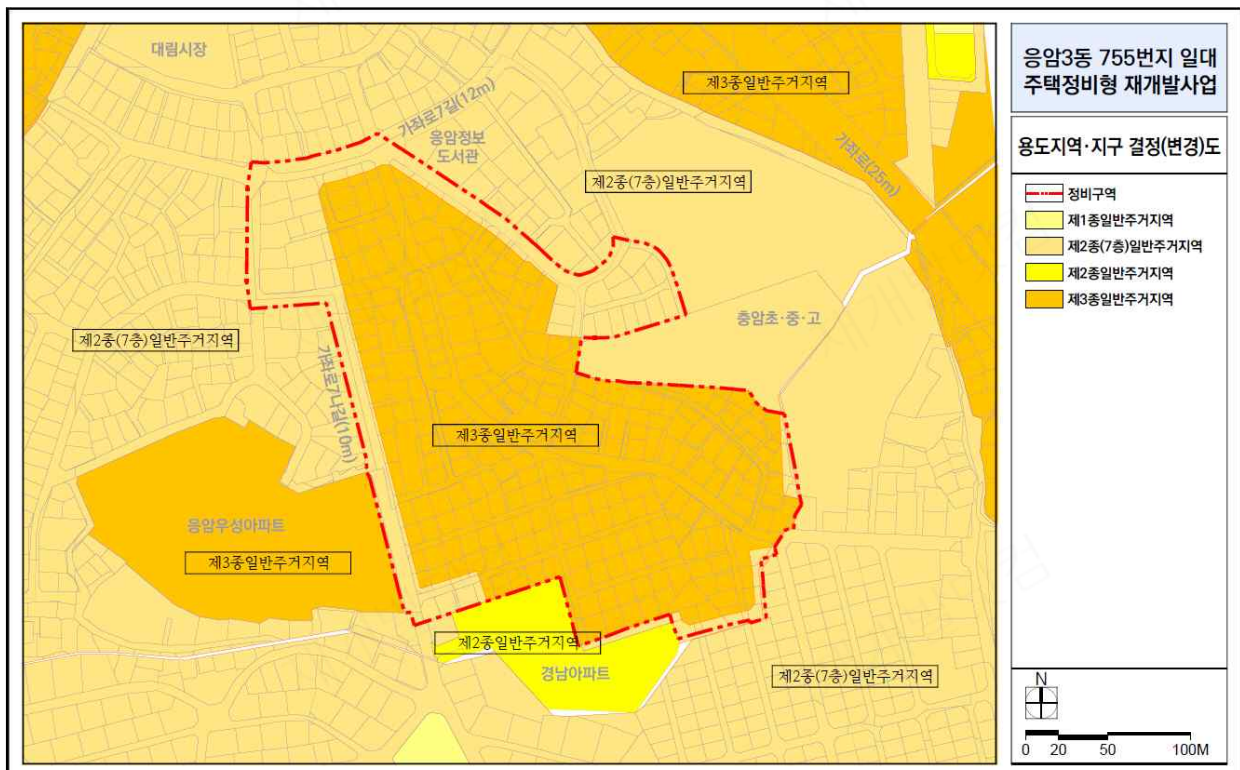
정비계획 결정도



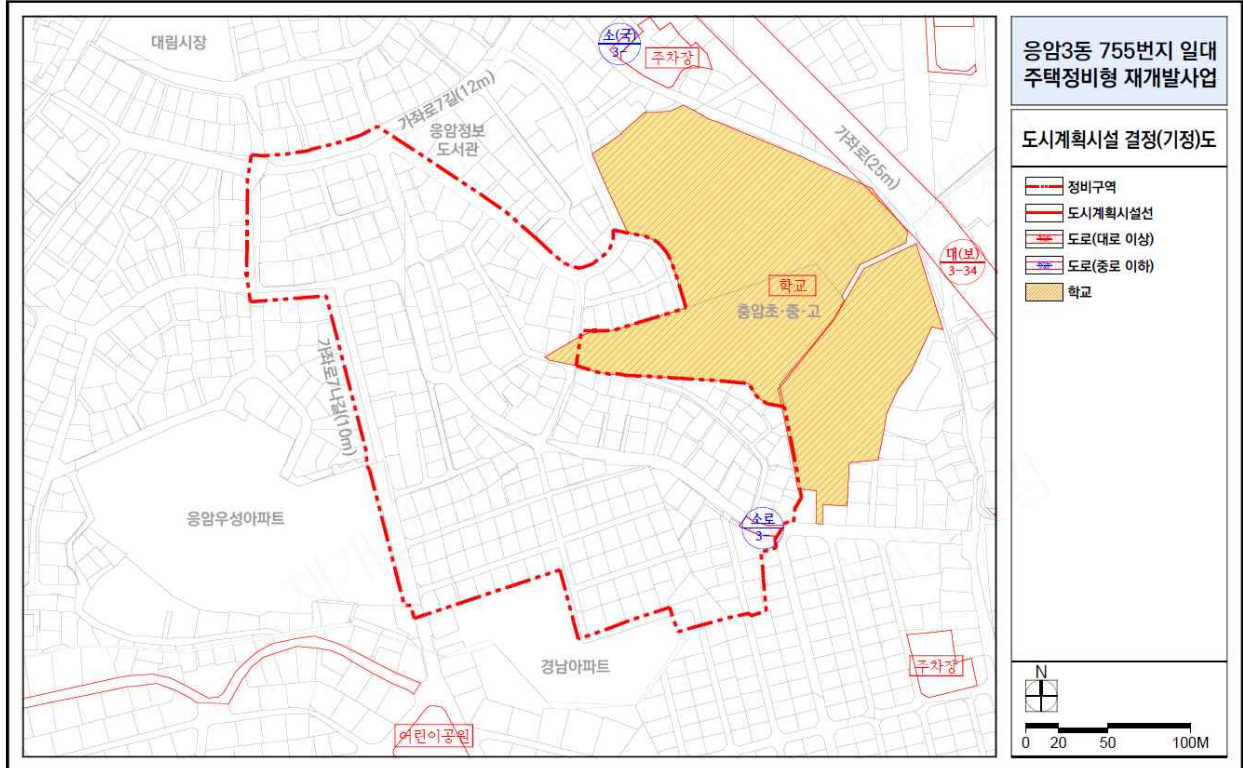
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



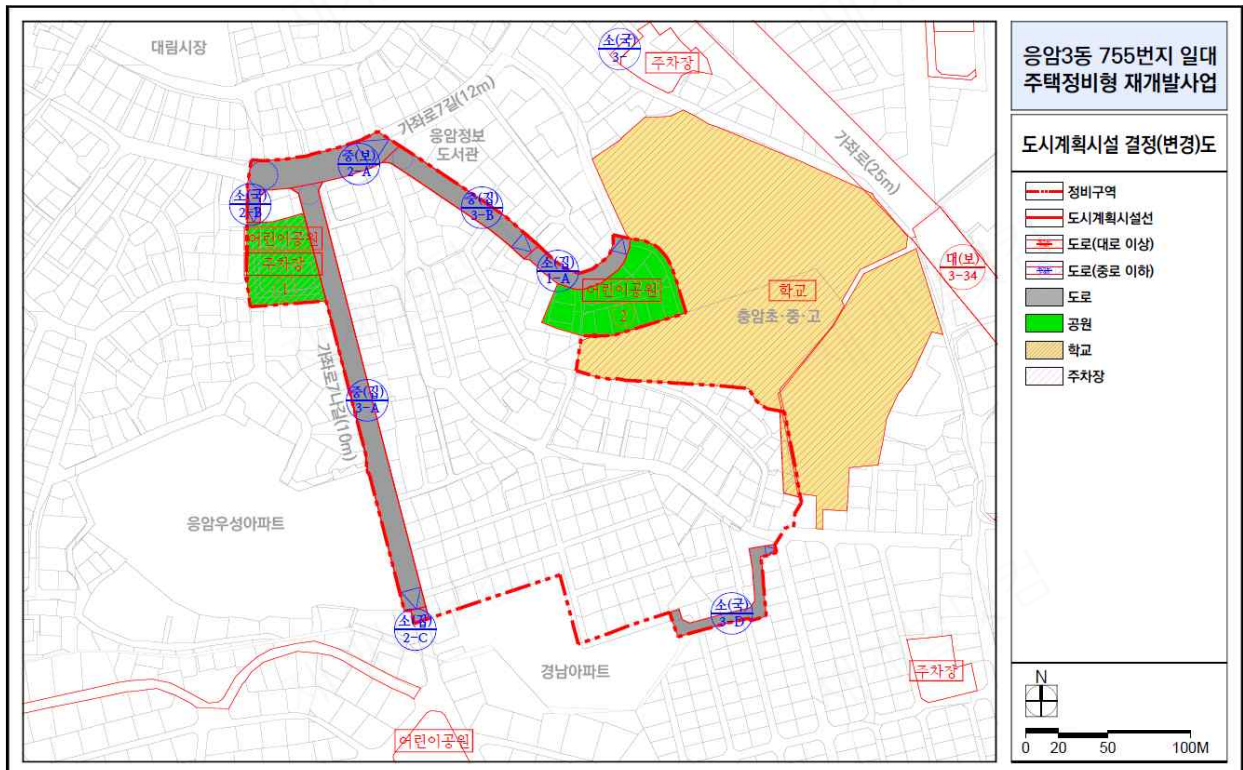
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



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		2025. 6. 19.~ 2025. 7. 21.	
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			

2025. . .

의견 제출인 :

(인) 또는 서명

서울특별시 은평구청장 귀하