

고 시

서울특별시 은평구 공고 제2019-90호

응암제10주택재개발정비구역 변경지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-308호(2007.09.06)로 정비구역 지정 고시되고, 서울특별시은평구고시 제2008-107호(2009.01.02), 제2012-8호(2012.02.16.), 제2013-63호(2013.08.16.), 제2014-24호(2014.03.13.), 제2014-56호(2014.07.10.), 제2015-105호(2015.12.24.), 제2019-80호(2019.06.20.)로 정비구역 변경 지정된 은평구 응암동 419번지일대 응암제10주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항)지정하고, 같은법 제16조 제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비계획 변경 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2019년 07월 18일

서울특별시은평구청장

1. 응암제10주택재개발구역변경지정

가. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	명 칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	응암제10구역 주택재개발정비구역	은평구 응암동 419번지 일대	61,052.60	감) 597.60	60,455.00	지적확정측량성과에 따른 면적 변경

나. 정비계획의 변경지정

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율	비고
		기 정	변경	변경후		
계		61,052.60	감) 597.60	60,455.00	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	12,341.60	감) 44.50	12,297.10	20.34	
	도 로	8,196.80	감) 44.50	8,152.30	13.48	15M, 18M, 21M, 25M
	공 원	4,144.80	-	4,144.80	6.86	어린이공원
획 지	소 계	48,711.00	감) 553.10	48,157.90	79.66	
	획 지(1)	47,233.60	감) 553.10	46,680.50	77.22	공동주택 부지
	획 지(2)	1,104.40	-	1,104.40	1.83	종교부지
	획 지(3)	282.00	-	282.00	0.46	노유자시설(유치원)
	획 지(4)	79.60	-	79.60	0.13	서울정형외과 대토
	획 지(5)	11.40	-	11.40	0.02	서울정형외과 대토

2) 용도지역결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		61,052.60	감) 597.60	60,455.00	100.00	
일 반 주 거 지 역	제2종(7층)일반주거지역	164.00	-	164.00	0.27	
	제2종(12층)일반주거지역	37.00	-	37.00	0.06	
	제3종일반주거지역	60,851.60	감) 597.60	60,254.00	99.67	

다. 도시계획시설 설치계획(국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호 관련)

1) 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경없음)

결 구 정 분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
폐 지	소로	3류	1	4	국지 도로	일반 도로	135	응암동 220-17	응암동 221-41		서고제354호 1990.10.31	
폐 지	소로	3류	2	4	국지 도로	일반 도로	133	응암동 419-182	응암동 419-9		서고제354호 1990.10.31	
기 정	소로	3류	3	4~6	국지 도로	일반 도로	120	응암동 409-55	응암동 409-1		은고 제2000-18호 2000.04.07	구역내 연장 45M 부분폐지
변 경	소로	3류	3	4~6	국지 도로	일반 도로	75	응암동 409-55	응암동 409-16			
기 정	소로	3류	4	6	국지 도로	일반 도로	224	응암동 427-56	응암동 419-73		서고제354호 1990.10.31	구역내 연장 224M 확폭후 류변경 (6M→15M)
변 경	중로	2류	1	15	집산 도로	일반 도로	224	응암동 427-56	응암동 419-73			
기 정	소로	3류	5	6	국지 도로	일반 도로	338	응암동 250-76	응암동 231-91		서고제403호 1990.12.14	구역내 연장 147M 부분폐지 및 확폭후

변 경	중로	2류	2	15	집산도로	일반도로	191	응암동 409-16	응암동 231-91			류변경 (6M→15M)
기 정	소로	3류	6	6	국지도로	일반도로	257	응암동 211-64	응암동 450-21		서고제354호 1990.10.31	구역내 연장 257M 확폭후 등급변경 (6M→18M)
변 경	중로	2류	3	18	집산도로	일반도로	257	응암동 211-64	응암동 106-20			
신 설	중로	1류	1	20	집산도로	일반도로	60	응암동 108-2	응암동 450-38			
기 정	중로	2류	1	15	집산도로	일반도로	1,865	녹번동	응암동	백련산길	건고제738호 1990.10.31	구역내 연장 120M 부분 확폭후 류변경 (15M→21M)
변 경	중로	1류	2	21	집산도로	일반도로	1,865 (120)	응암동 221-64	응암동 231-73			
기 정	대로	3류	1	25	보조간선도로	일반도로	3,200	불광동	북가좌동	응암로	건고제2493호 1966.06.21	구역내 연장 123M 부분확폭 (25M→28M)
변 경	대로	3류	1	25~28	보조간선도로	일반도로	3,200 (123)	응암동 108-2	응암동 427-56			

※ 비고 : 지적확정측량성상에 따른 면적 변경으로 도로노선별 결정조서에 변경은 없으며, 편입면적 (44.50㎡) 감소.

2) 도시계획시설(공원) 결정조서 (변경없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	시설명	세분류		기 정	변 경	변경후	
기 정	공 원	어린이공원	은평구 응암동 443-26	4,144.80	-	4,144.80	

라. 공동이용시설 설치계획

시 설 구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	계		4,258.61	-	4,258.61	
	경 로 당	응암동 419번지일대	386.68	감) 2.57	384.11	
	주민공동시설	응암동 419번지일대	1,556.75	-	1,556.75	
	보 육 시 설	응암동 419번지일대	591.20	-	591.20	
	작은도서관	응암동 419번지일대	214.34	증) 2.57	216.91	
	어린이놀이터	응암동 419번지일대	1,509.64	-	1,509.64	

마. 건축물정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결 정 구 분	구 역 구 분		가구또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	응암 제10주택 재개발 정비구역	61,052.60	-	-	은평구 응암동 419번지일대	367	-	-	367	-	
변경	응암 제10주택 재개발 정비구역	60,455.00	-	-	은평구 응암동 419번지일대	367	-	-	367	-	

2) 건축시설 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
기정	응암 제10구역 주택 재개발 정비사업	61,052.60	계	48,711.00						
			획지1	47,233.60	응암동 419 번지일대	공동주택(아파트) 및 부대시설	30.00% 이하	256.50% 이하	80.5M 25층	173,574.69
			획지2	1,104.40	응암동 427-56 번지일대	종교시설	관계법규에 의함			
			획지3	282.00	응암동 409-28 번지일대	노유자시설 (유치원)	관계법규에 의함			
			획지4	79.60	응암동 427-38 번지	서울정형외과 대토	관계법규에 의함			
			획지5	11.40	응암동 427-38 번지	서울정형외과 대토	관계법규에 의함			
변경	응암 제10구역 주택 재개발 정비사업	60,455.00	계	48,157.90						
			획지1	46,680.50	응암동 419 번지일대	공동주택(아파트) 및 부대시설	30.00% 이하	260.00% 이하	80.5M 25층	173,574.69
			획지2	1,104.40	응암동 427-56 번지일대	종교시설	관계법규에 의함			
			획지3	282.00	응암동 409-28 번지일대	노유자시설 (유치원)	관계법규에 의함			
			획지4	79.60	응암동 427-38 번지	서울정형외과 대토	관계법규에 의함			
			획지5	11.40	응암동 427-38 번지	서울정형외과 대토	관계법규에 의함			
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 건 설 비 율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 국민주택규모 80%이상을 85㎡ 이하, 건설하는 주택 전체세대수의 17%이상을 임대주택으로 건설 -세대당 전용면적 85㎡ 이하 80%이상 -세대당 전용면적 40㎡ 이하 임대주택세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상								
		구 분		전용면적		세대수		비 율(%)		
		전용면적 85㎡미만		36㎡형		80		6.13		96.32
				40㎡형		104		7.97		
				51㎡형		42		3.22		
				59㎡형		532		40.76		
				84㎡형		499		38.24		
		전용면적 85㎡이상		100㎡형		48		3.68		3.68
		합 계				1,305		100.00		
건축법 적용완화		· 응암로변 신설공원에 대한 건축법 완화 (건축법 제61조, 건축법시행령 제86조 5항)								
건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축법 및 관계법령에 의함.								

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (기정)

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 외)	신설정비 기반시설	신설 정비기반 시설 내 국·공유지
	61,052.60㎡	48,711.00㎡	12,341.60㎡	1,711.50㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적 = 12,341.60㎡ - 1,711.50㎡ = 10,630.10㎡ (구역면적대비 17.41%)			
계획(기준)용적률	● 계획용적률 : 210%			
허용용적률	● 허용용적률 : 계획용적률 + β (서울시 건축위원회 공동주택 심의기준에 의한 용적률 상향값<20%이내> ; 우수디자인, 지속가능형건축구조, 친환경신재생에너지)			
개발가능 용적률산정	● 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3α = 210% x (1 + 1.3 x 0.218228) = 269.57% (정비계획용적률 256.50%이하)		α = 공공시설부지 제공 면적(순부담)/ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 10,630.10㎡ / 48,711.00㎡ = 0.218228	
상한용적률	● 상한용적률 = 269.57%이하 > 정비계획용적률 256.50%이하 적용 ※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 상한 용적률 - 제3종일반주거지역 : 300.00% 이하			

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 외)	신설정비 기반시설	신설 정비기반 시설 내 국·공유지
	60,455.00㎡	48,157.90㎡	12,297.10㎡	1,711.50㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적 = 12,297.10㎡ - 1,711.50㎡ = 10,585.60㎡ (구역면적대비 17.51%)			
계획(기준)용적률	● 계획용적률 : 210%			
허용용적률	● 허용용적률 : 계획용적률 + β (서울시 건축위원회 공동주택 심의기준에 의한 용적률 상향값<20%이내> ; 우수디자인, 지속가능형건축구조, 친환경신재생에너지)			
개발가능 용적률산정	● 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3α = 210% x (1 + 1.3 x 0.219810) = 270.00% (정비계획용적률 260.00%이하)		α = 공공시설부지 제공 면적(순부담)/ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 10,585.60㎡ / 48,157.90㎡ = 0.219810	
상한용적률	● 상한용적률 = 270.00%이하 > 정비계획용적률 260.00%이하 적용 ※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 상한 용적률 - 제3종일반주거지역 : 300.00% 이하			

바. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재개발 정비사업	구역지정고시후 4년 이내	응암제10구역 주택재개발정비사업조합	461세대 (임대226세대포함)	

사. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

건 립 위 치	부 지 면 적 (㎡)	동 수	세 대 수	세 대 규 모(전용)	비 고
은평구 응암동 419번지일대	-	1동	226	36㎡형(80세대) 40㎡형(104세대) 51㎡형(42세대)	

2. 정비계획 결정(변경)도

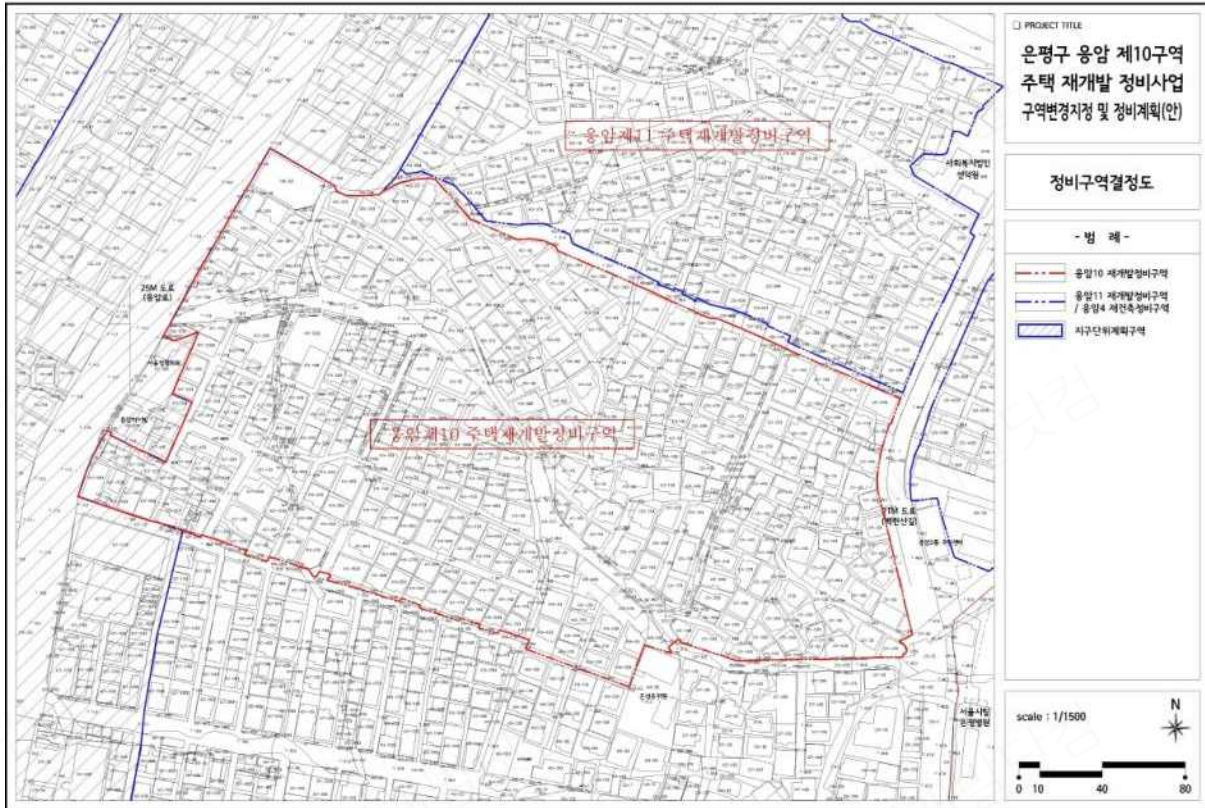
서울특별시 은평구 주거재생과에 비치한 도면과 같음.

3. 관련서류

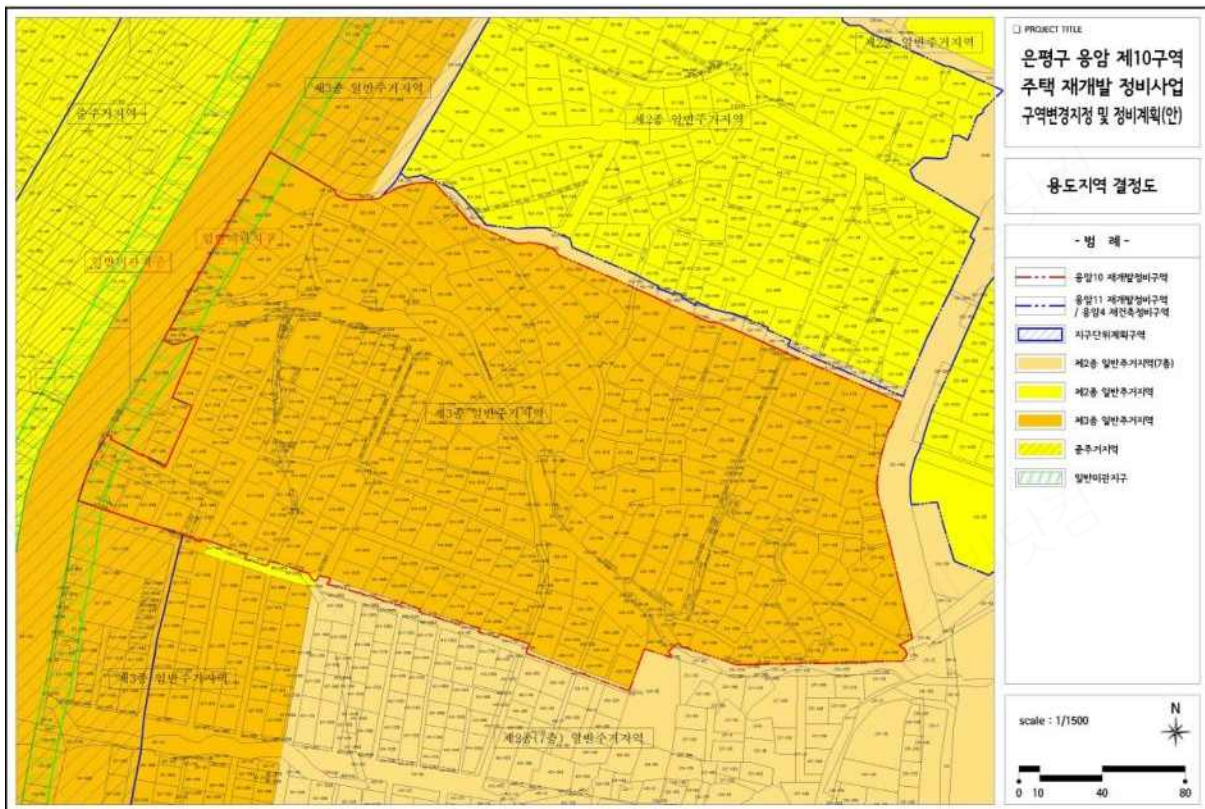
시민들의 열람편의를 위하여 관계도서는 은평구청 주거재생과(☎02-351-7364)에 비치하고 열람하고 있습니다.

주택재개발 정비구역 변경 결정 관련 도면

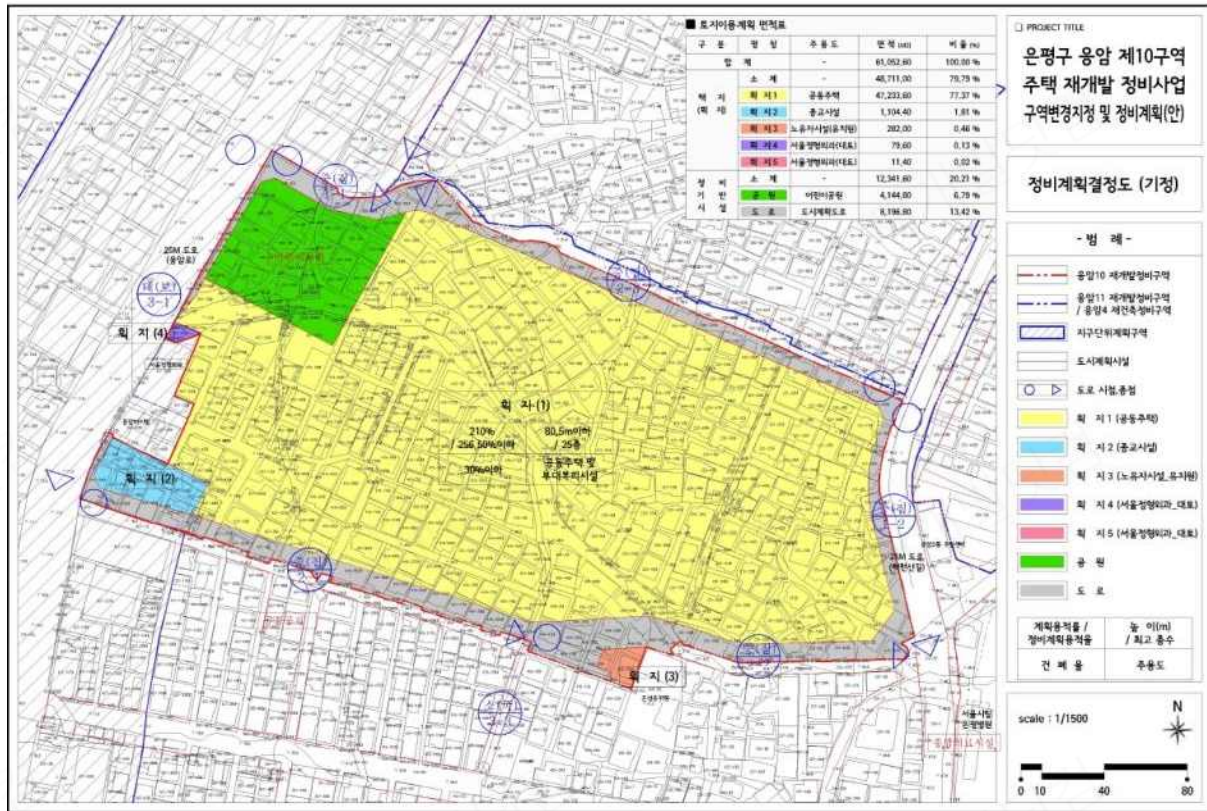
정비구역결정도 (변경없음)



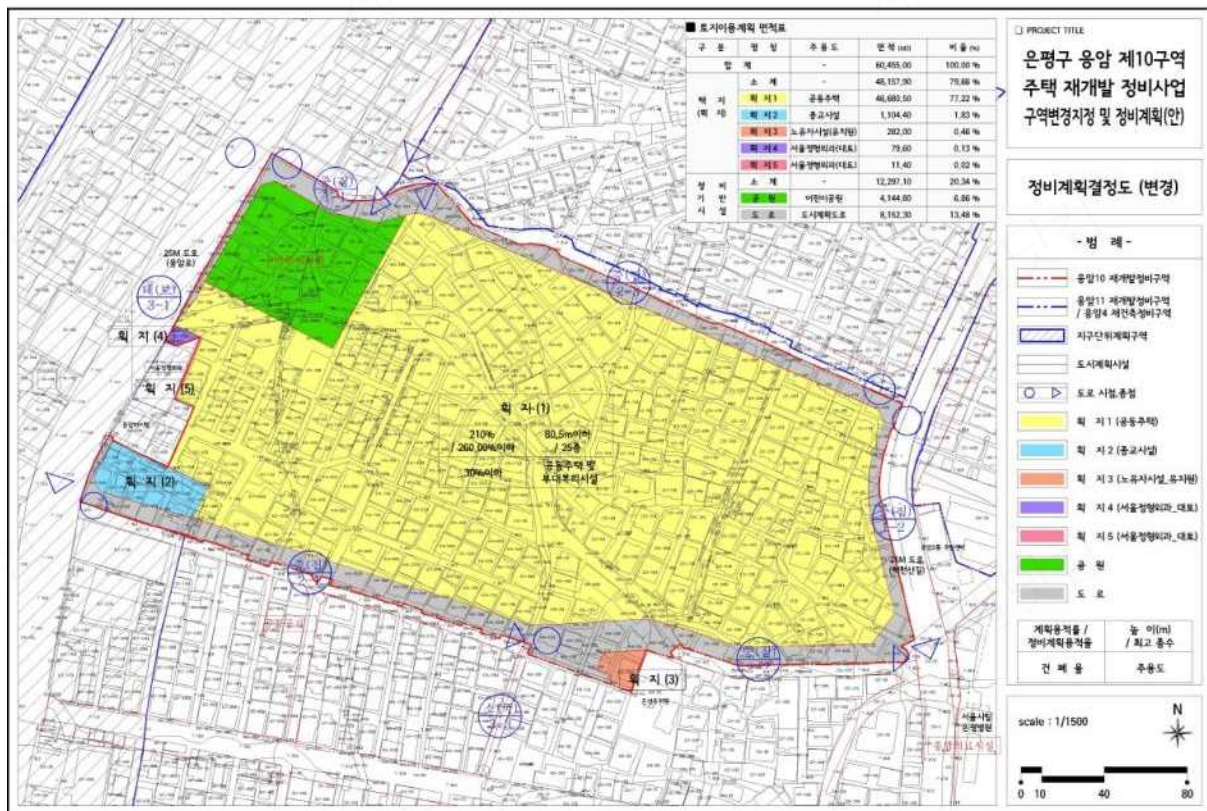
용도지역결정도(변경없음)



정비계획결정도(기정)



정비계획결정도(변경)



정비기반시설결정도(기정)



정비기반시설결정도(변경)

