

공 고

서울특별시 성동구 공고 제2018-409호

응봉1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안) 공람 공고

서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23)로 도시 및 주거환경정비기본계획(주택 재건축부문) 수립, 서울특별시고시 제2011-322호(2011.10.27)로 도시 및 주거환경 정비 기본계획(경미한 변경) 및 정비구역 지정, 지형도면고시된 응봉1주택재건축 정비사업의 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 동법 시행령 제13조 규정에 의하여 다음과 같이 주민공람을 실시하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2018년 5월 10일

성 동 구 청 장

- 공람기간 : 2018.5.11. ~ 2018.6.11.
- 공람장소
 - 서울특별시 성동구 고산자로 270 성동구청 주거정비과
(☎ 2286-6561, fax 2286-6916]
 - 서울특별시 성동구 고산자로 2길 4-1 응봉1주택재건축정비사업조합
(☎ 3395-8006, fax 3395-8009]
- 의견제출 : 성동구 주거정비과 방문, FAX 또는 우편
- 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 향후 주민공람, 구 의회의견청취, 서울시 도시계획계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시 에서 결정되므로 변경될 수 있음을 알려드립니다.

응봉1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	응봉1주택재건축 정비사업	성동구 응봉동 193-162번지 일대	35,587	증) 1,202	36,789	증)3.38%

2. 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		35,587	증) 1,202	36,789	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	7,734	증) 1,532	9,266	25.2	
	도 로	3,638	감) 135	3,503	9.5	
	근린공원	2,910	증) 454	3,364	9.1	
	소 공 원	926	감) 926	-	-	
	사회복지시설 (획지3)	260	증) 2,139	2,399	6.5	기부채납 공공시설설치
획지	소 계	27,853	감) 330	27,523	74.8	
	획지1	26,530	-	26,530	72.1	공동주택
	획지2	1,323	감) 330	993	2.7	종교용지

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		35,587	증) 1,202	36,789	100.00	
주거 지역	제1종일반주거지역	3,608	감) 300	3,308	8.99	
	제2종일반주거지역(7층)	31,979	증) 1,502	33,481	91.01	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		변경면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
①	응봉동 210-3일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	증) 108	· 구역 동측 구역계 조정(도시계획도로 포함) 으로 인한 추가 편입
②	응봉동 193-183일원		제2종 일반주거지역(7층)	증) 408	· 획지계획(종교, 공동주택) 변경에 따른 용도 지역 조정
③	응봉동 219-215일원	제2종 일반주거지역 (7층)	제1종 일반주거지역	감) 408	· 기반시설계획(도로, 공원) 변경에 따른 용도 지역 조정
④	응봉동 191-5일원		제2종 일반주거지역(7층)	증) 1,094	· 구역 북측(사유지편입) 및 동측 구역계 조정 (도시계획도로 포함)으로 인한 추가 편입

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경)

결정 구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	2	332	15	국지도로	일반도로	239	응봉동 193-79	응봉동 191-24	-	1990.5.1	-
변경	중로	2	332	15	국지도로	일반도로	192	응봉동 193-79	응봉동 191-15	-	1990.5.1	종점변경 및 연장축소
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	51	응봉동 193-82	응봉동 193-199	-	2011.10.27	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	40	응봉동 193-120	응봉동 193-194	-	2011.10.27	시종점변경 및 연장축소
기정	소로	2	1	8	국지도로 (구도)	일반도로	190	응봉동 193-209	응봉동 205-21	응봉 초교	2001.11.30	-
변경	소로	2	1	8	국지도로 (구도)	일반도로	145	응봉동 193-209	응봉동 193-233	응봉 초교	2001.11.30	종점변경 및 연장축소
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	30	응봉동 191-15	응봉동 191-9	-	2011.10.27	-
기정	소로	3	1	6~10	국지도로 (구도)	일반도로	833	행당동 95-1	응봉동 191-22	-	1972.3.30	-
변경	소로	3	1	6~10	국지도로 (구도)	일반도로	892	행당동 95-1	응봉동 191-13	-	1972.3.30	종점변경 및 연장확대
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	114	응봉동 193-141	응봉동 193-19	-	2011.10.27	-

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-332	중로 2-332	· 도로연장 변경 L : 239m → 192m	· 종점변경 및 도로 연장 변경
소로 1-1	소로 1-1	· 도로 시종점변경 -시점 : 응봉동193-82→응봉동 193-120 -종점 : 응봉동193-199→응봉동193-194 · 도로연장 변경 L : 51m → 40m	· 비정상적인 교차로 형성을 지양하고, 독서당로변 교차로의 교통혼잡과 위험이 예상되어 도로선형 변경
소로 2-1	소로 2-1	· 도로연장 변경 L : 190m → 145m	· 종점변경 및 도로 연장 변경
소로 3-1	소로 3-1	· 도로연장 변경 L : 833m → 892m	· 종점변경 및 도로 연장 변경

2) 공원(변경)

구 분	도면표시 시번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
		명 칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	공원	근린공원	응봉동 193-185	674,720.4 (2,910)	증) 454	675,174.4 (3,364)	77.7.14	-
폐지	②	공원	소공원	응봉동 191-7	926	감) 926	-	11.10.27	-

※ ()안은 구역내 면적임

○ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	· 공원 면적 확대 A : 674,720.4m ² → 675,174.4m ² (A : 2,910m ² → 3,364m ²)	· 근린공원 진입로 개설 및 공원면적 확보에 따른 면적 조정
②	소공원	· 소공원 폐지	· 사회복지시설부지 추가확보를 위한 소공원 폐지

※ ()안은 구역내 면적임

3) 사회복지시설(변경)

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
		명 칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	사회복지시설	어린이집, 산모건강증진센터 등	응봉동 192-4	260	증) 2,139	2,399	11.10.27	-

○ 사회복지시설변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	시설 면적 증가 A : 260m ² → 2,399m ²	사회복지시설 추가확보를 위한 면적 증가 및 지역내 필요한 공공시설 설치(기부채납)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	기 정	변 경	비 고
경로당(m ²)	200	250	증) 50
어린이놀이터(m ²)	746	400	감) 346
어린이집(m ²)	-	350	증) 350
주민운동시설(m ²)	-	200	증) 200
작은도서관(m ²)	-	200	증) 200
주민공동시설(m ²)	100	550	증) 450

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	응봉1 주택재건축 정비사업	35,587	응봉동 193-162일대	161	-	-	161	-	
변경	응봉1 주택재건축 정비사업	36,789	응봉동 193-162일대	161	-	-	161	-	

2) 건축시설 계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (최고층수)										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)															
기정	응봉1 주택재건축 정비구역	35,587	획지1	26,530	응봉동 193-125일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	218% 이하	51m이하 평균13층이하 (최고17층)										
			획지2	1,323	응봉동 193-78일대	종교부지	60% 이하	200% 이하	7층이하										
36,789		획지1	26,530	응봉동 193-125일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	226% 이하	51m이하 평균13층이하 (최고17층)											
		획지2	993	응봉동 193-81일대	종교부지	60% 이하	200% 이하	7층이하											
		획지3	2,399	응봉동 192-9일대	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	4층이하											
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용	● 주택공급계획(세대수) <table><tr><th>구 분</th><th>세 대 수</th></tr><tr><td>합 계</td><td>501 (100.0%)</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>113 (22.5%)</td></tr><tr><td>전용 60 ~ 85㎡</td><td>280 (55.9%)</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>108 (21.6%)</td></tr></table>								구 분	세 대 수	합 계	501 (100.0%)	전용 60㎡ 이하	113 (22.5%)	전용 60 ~ 85㎡	280 (55.9%)	전용 85㎡ 초과	108 (21.6%)
구 분		세 대 수																	
합 계	501 (100.0%)																		
전용 60㎡ 이하	113 (22.5%)																		
전용 60 ~ 85㎡	280 (55.9%)																		
전용 85㎡ 초과	108 (21.6%)																		
변경		● 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 71.4% ● 주택공급계획(세대수) <table><tr><th>구 분</th><th>세 대 수</th></tr><tr><td>합 계</td><td>557 (100.0%)</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>132 (23.7%)</td></tr><tr><td>전용 60 ~ 85㎡</td><td>391 (70.2%)</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>34 (6.1%)</td></tr></table> ● 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 93.9%								구 분	세 대 수	합 계	557 (100.0%)	전용 60㎡ 이하	132 (23.7%)	전용 60 ~ 85㎡	391 (70.2%)	전용 85㎡ 초과	34 (6.1%)
구 분	세 대 수																		
합 계	557 (100.0%)																		
전용 60㎡ 이하	132 (23.7%)																		
전용 60 ~ 85㎡	391 (70.2%)																		
전용 85㎡ 초과	34 (6.1%)																		
기정	건축물 높이 완화에 관한 계획	● 공공시설부지 제공에 따른 층수 완화 (7층 ⇒ 평균13층 이하) ● 대상지 동측변의 4개동 평균높이는 응봉산 최고높이의 1/2이하로 계획할 것 ● 중랑천변에 접한 건축물은(현재 건축계획상 106동,109동 위치) 각각 10층이하, 8층이하로 계획할 것																	
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	● 부지 북측 15m, 남측 6m, 동측 8m, 서측 10m 도로변 : 건축한계선 3m ● 부지 서측 인접대지변 : 건축한계선 3m																	

3) 개발가능용적률

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구분	계 (구역면적)	획지 (공동주택 +종교) (A)	신설 정비기반 시설 (B)	공공시설 건축물 기부채납 (토지환산) (C)	신설 정비기반 시설내 기존 국·공유지 (D)	대지내 용도폐지되는 국·공유지 (무상양도) (E)
	기정	35,587㎡	27,853㎡	7,734.00㎡	-	1,717.23㎡	-
	변경	36,789㎡	27,523㎡	9,266.00㎡	1,783.43㎡	2,473.95㎡	3,227.47㎡
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	기정	· 신설 정비기반시설(B) - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지(D) - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(E) = 7,734.00㎡ - 1,717.23㎡ - 0㎡ = 6,016.77㎡ (16.9%)					
	변경	· 신설 정비기반시설(B) + 공공시설건축물 토지환산면적(C) - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지(D) - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(E) = 9,266.00㎡ + 1,783.43㎡ - 2,473.95㎡ - 3,227.47㎡ = 5,348.01㎡ (14.54%)					
기준용적률		·170%					
허용 용적률	기정	·170%					
	변경	·178%					
개발가능 용적률 산 정	기정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.2160) = 217.74% 이하 α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,016.77㎡ / 27,853.00㎡ = 0.2160					
	변경	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 178% × (1 + 1.3 × 0.2077) = 226.06% (> 226% 적용) α = 공공시설제공면적(순부담) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,348.01㎡ / (27,523.00 - 1,783.43)㎡ = 0.2077					

바. 정비사업시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	응봉1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 342세대 계획 : 501세대 증가 : 159세대	
변경	"	구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	"	현황 : 372세대 계획 : 557세대 증가 : 185세대	

사. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면적(㎡)	
기정	획지1	26,530	응봉동 193-125	26,530	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지2	1,323	응봉동 193-78	1,323	종교부지
변경	획지2	993	응봉동 193-81	993	종교부지
신설	획지3	2,399	응봉동 192-9	2,399	사회복지시설