

은평구고시 제2020 - 29호

응암제2구역 주택재개발정비사업 정비구역 지정 - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 응암동 36번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2008-396(2008.11.06.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2013-39(2013.02.14.), 은평구고시 제 2014-29(2014.03.20.), 은평구고시 제2014-45(2014.05.22.), 은평구고시 제2014-95(2014.12.18.), 은평구고시 제2015-29(2015.05.14.), 은평구고시 제2015-45(2015.06.11.), 은평구고시 제2015-51(2015.07.16.), 은평구고시 제2016-44(2016.05.26.), 은평구고시 제2016-48(2016.06.09.), 서울특별시고시 제2018-38(2018.02.08.), 로 변경구역 지정된 은평구 응암동 36,37,53번지 일대 응암제2주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조1항, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비구역을 변경(경미한 사항) 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 03월 19일

은 평 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)-(변경 없음)

구 분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기 정	C	13	응암동	36,37,53	12.1	210%	12층 이하	60%	1	주택재개발사업	수복(전면)

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

2. 정비구역 지정 조서 -(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
기 정	응암제2구역 주택재개발정비사업	은평구 응암동 36,37,53번지 일대	120,765.2	-	120,765.2	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		120,765.2	-	120,765.2	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	21,166.6	증) 319.4	21,486.0	17.79	
	도 로	13,305.6	증) 319.4	13,625.0	11.28	
	공원	7,247.0	-	7,247.0	6.00	*소공원(1,113m²) *어린이공원(4,589m²) *백련근린공원(1,545m²)
	녹지	537.0	-	537.0	0.45	*녹지1(400m²,보호수) *녹지2(137m²)
	공공공지	77.0	-	77.0	0.06	
획 지	소 계	99,598.6	감) 319.4	99,279.2	82.21	
	획지1	81,018.7	감) 319.4	80,699.3	66.83	공동주택
	획지2	18,010.9	-	18,010.9	14.91	공동주택
	획지3	569.0	-	569.0	0.47	유치원

* 어린이집 기부채납(환산부지 728.62m²): 관리청 은평구청장

4. 용도지역 결정(변경) 조서-(변경없음)

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	120,765.20	-	120,765.20	100.0	
제1종일반주거지역	1,008.00	-	1,008.00	0.83	
제2종일반주거지역(7)	1,242.00	-	1,242.00	1.03	
제2종일반주거지역	118,515.20	-	118,515.20	98.14	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	10	국지 도로	398	응암동 36-50	응암동 39-265	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	소로	3	43	6	국지 도로	93	응암동 61-84	응암동 59-33	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	소로	2	37	8	국지 도로	62	응암동 4-41	응암동 3	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	중로	2	2	15 ~18	국지 도로	350	응암동 1-3	응암동 35-88	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	일부구간 도로선형 및 폭원 변경
변경	중로	2	2	12.5 ~18	국지 도로	325	응암동 1-3	응암동 35-78	일반 도로	-	-	
기정	대로	2	35	30 ~33	보조간선 도로	4,500	응암동	신사동	일반 도로	-	79.03.07 (서고 1979 -109호)	-
기정	중로	2	1	15 ~18	국지 도로	388	응암동 64-3	응암동 39-265	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	소로	3	45	6	국지 도로	131	응암동 64-38	응암동 73-8	일반 도로	-	13.02.14 (서고 2013 -39호)	-
기정	소로	3	46	6	국지 도로	34	응암동 65-14	응암동 65-16	일반 도로	-	13.02.14 (서고 2013 -39호)	-
기정	소로	3	47	6	국지 도로	88	응암동 36-50	응암동 37-108	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	소로	3	44	6	보행자 전용도로	106	응암동 39-366	응암동 39-428	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로2-2	중로2-2	변경	- 응암제1구역 택지변경에 따른 일부 구간 도로 선형 및 폭원 변경

나. 공원 결정(변경) 조서-(변경없음)

1) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원1	어린이공원	응암동 65-10번지일대	4,589.0	-	4,589.0	08.11.06 (서고 2008-396호)	-
기정	-	공원2	소공원	응암동 60-13번지일대	1,113.0	-	1,113.0	08.11.06 (서고 2008-396호)	-
기정	-	공원3	백련 근린공원	응암동 산1-27번지일대	1,311,284 (1,545)	-	1,311,284 (1,545)	66.02.07 (건고 2181호)	-

※ ()는 구역내 면적

다. 녹지 결정(변경) 조서-(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	녹 지1	경관녹지	응암동 54-2일대	400	-	400	08.11.06 (서고 2008-396호)	보호수
기정	-	녹 지2	경관녹지	응암동 61-84일대	137	-	137	08.11.06 (서고 2008-396호)	

라. 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	공공공지1	-	응암동59-28일대	77.0	-	45.0	08.11.06 (서고 2008-396호)	-
	-	공공공지2	-	응암동59-26일대		-	32.0	08.11.06 (서고 2008-396호)	-

마. 학교 결정(변경)조서- (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	학교	중학교	응암동35-7일대	5,716	감)5,716	-	-	서부교육 지원청 해제요청

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

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	학교	중학교	응암동35-7일대	시설폐지	- 저출산에 따른 학령인구의 지속적인 감소로 기존 서부2학군에 분산수용 가능하여 학교(중학교)시설 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경로당	획지1	6,488.76	증)482.56	747.14	
변경	주민운동시설	획지1			2,985.95	
변경	작은도서관 /독서실	획지1,2			855.27	
변경	보육시설	획지1			774.85	
변경	관리사무소	획지1,2			371.95	
변경	지역공동체	획지1			674.06	
변경	주민회의실 /다목적실	획지1,2			479.48	
변경	어린이 놀이터	획지1,2	2,664.41	감)316.60	2,347.81	
신설	경비실		-	증)82.62	82.62	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획-(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	응암제2구역 주택재개발 정비구역	120,765.2	-	-	응암동 36,37,53번지 일대	478	-	-	478	-	

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡))	명칭	면적(㎡)						
기 정	응암제2 주택재개 발 정비구역	120,765 .2	획지1	81,018.7	응암동 36번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	245% 이하	73m이하 /23층 이하 평균18층이하	
			획지2	18,010.9	응암동 39- 192번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	245% 이하	73m이하 /23층 이하 평균18층이하	
			획지3	569.0	응암동 73-8번지 일대	유치원	관계법령에 따름			
변 경	응암제2 주택재개 발 정비구역	120,765 .2	획지1	80,699.3 (감319.4)	응암동 36번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	245% 이하	73m이하 /23층 이하 평균18층이하	
			획지2	18,010.9	응암동 39- 192번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	245% 이하	73m이하 /23층 이하 평균18층이하	
			획지3	569.0	응암동 73-8번지 일대	유치원	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 2,569세대							
			■ 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			건립규모		기정	증감	변경	비율		
			합 계		2,569	-	2,569	100.0%		
			85㎡이하	60㎡이하	1,687	-	1,687	65.67%		
60㎡초과~ 85㎡이하	794			794	30.91%					
85㎡초과		88	-	88	3.42%					
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상							
			- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상							
			- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하							
			※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수제외							
			- 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상							
건축법 적용완화			● 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.										

■ 용적률 계획

■ 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	99,029.6	21,166.6	1,884.0	4,055
공공시설부지 제공면적(순부 답)	• 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(400㎡,보호수 존치), 기존 백련근린공원(719㎡,공원3) 제외 • 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 : 779.35m^2 ○ 환산부지면적 = 공공시설(건축물)연면적 x 건축공사비 / 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = $906.36 \times 2,737,000\text{원} / 4,708,000\text{원} = 526.91\text{m}^2$ - 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 = 허용용적률 × (1 + 1.3a) = $210\% \times (1 + 1.3 \times 0.1515)$ = 251.36% (정비계획 245%이하)		a = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = $(14,108.6 + 779.35) / (99,029.6 - 779.35)$ = 0.1515		

■ 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	98,710.2	21,486.0	1,888.0	4,054
공공시설부지 제공면적(순부 답)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = $20,367.0\text{m}^2 - 1,888.0\text{m}^2 - 4,054.0\text{m}^2 = 14,425.0\text{m}^2$ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 녹지1(400㎡,보호수 존치), 기존 백련근린공원(719㎡,공원3) 제외 • 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 : 728.62m^2 ○ 환산부지면적 = 공공시설(건축물)연면적 x 건축공사비 / 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = $975.12 \times 2,737,000\text{원} / 4,708,000\text{원} = 462.24\text{m}^2$ - 공공시설(건축물)연면적 = 975.12m^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 = 허용용적률 × (1 + 1.3a) = $210\% \times (1 + 1.3 \times 0.1547)$ = 252.23% (정비계획 245%이하)		a = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = $(14,425.0 + 728.62) / (98,710.2 - 728.62)$ = 0.1547		

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 -(변경없음)

가) 임대주택 건설 계획

계획 기준	•임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 •전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	•전체세대수 : 2,569세대 •재개발임대주택 건설계획 : 390세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수 2,569세대의 15%이상 $: 2,569\text{세대} \times 15\% = 385.35\text{세대} \quad \therefore 390\text{세대 계획} > 389\text{세대}$		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	390세대	15.18%	100.0%
40㎡이하	189세대	7.36%	48.46%
40㎡초과~50㎡이하	162세대	6.30%	41.54%
50㎡초과~60㎡이하	39세대	1.52%	10.0%

나) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획 -(해당없음)

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과-(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
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 설치토록 하여 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하며 홍수, 수몰등에 대한 방재계획 수립 • 지진에 대비하여 내진구조설계 등으로 각종 재난의 방지 및 예방	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1.생태면적율	45%	● 생태면적율은 미약한 실정임	● 자연지반 및 투수지역 등 적용
2.녹지네트워크	연결성 확보	● 남측 백련근린공원이 입지함 ● 녹지면적 확보로 연결성 확보	● 녹지계획에 반영
3.지향변동	지형변동 최소화	● 지형변화 예상 ● 공원·녹지공간 증가로 투수공간 확보	● 현지형을 최대한 이용 ● 질성토 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
4.비오톱	4등급	● 개별 비오톱 유형평가는 평가제외 등급	● 생물 서식공간 마련 ● 지구내부에 녹지를 조성
5.일조	일조시간 총4시간 및 연속2시간확보	● Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범 위 측정	● 9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능 하도록 배치 ● 건축선 이격을 통한 일조확보
6.바람 및 미기후	바람길 확보	● 고도가 높아질 수록 건물 및 지형에 의한 영향감소	● 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간 추가
7.에너지	에너지절약 계획 수립	● 과도한 에너지 사용 발생 없음	● 에너지절약형 설비기기 도입
8.경관	Skyline보전	● 스카이라인 형성	● 차량운전자 및 보행자 시점에서 분석
	조망권 확보	● 차량운전자 및 보행자 시점에서 분석	● 조망을 고려한 입면 분절효과 적용
9.휴식 및 여윌공간	휴식·여가공간 최대확보	● 휴식·여가공간 최대한 확보	● 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성
	보행자전용도로 계획수립	● 계획지구의 특성을 고려하여 보행자 전용도로 설치 검토	● 4m폭의 보행전용도로 설치 (공공보행통로, 산책로 포함)
10.보행친화공간	자전거전용도로 계획수립	● 계획지구의 특성을 고려하여 자전거도로 설치 검토	● 단지내 혼용도로로서 자전거전용도로 검토
	자전거보관소 15대/100unit	● 자전거도로 계획에 따라 자전거보관소 설치	● 기준에 맞추어 자전거보관소 설치 (친환경건축물인증제도기준 적용)
11.대기질	비산먼지 발생억제	● 공사시 비산먼지 발생	● 방진망 설치, 세류·세차시설설치 ● 환경친화적 도로사용
12.수질	오수 발생 저감	● 공사시 토사유출 발생 ● 운영시 오수발생	● 가배수로 및 침사지 설치 ● 난지물재생센터로 연계처리
13.폐기물	폐기물 처리	● 투입장비에 의한 폐유 발생 ● 투입인부에 의한 분뇨 및 생활폐기물 발생 ● 운영시 생활폐기물 발생	● 인근 정비소 이용과 폐유보관소 설치 및 위탁처리 ● 생활폐기물은 지자체 폐기물 처리계획에 의거 처리
14.소음 및 진동	소음·진동기준	● 주변 주거지에서 생활소음규제기준 상회	● 가설방음판넬(8m)설치 ● 투입장비 제한

10. 정비사업 시행계획 - (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에따름 (주택재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	응암제2주택재개발 정비사업조합	2,237	2,569	332	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
기 정	응암제2구역 주택재개발정비사업	은평구 응암동 36,37.53번지 일대	120,765.2	—	120,765.2	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	120,765.20	—	120,765.20	100.0	
제1종일반주거지역	1,008.00	—	1,008.00	0.83	
제2종일반주거지역(7)	1,242.00	—	1,242.00	1.03	
제2종일반주거지역	118,515.20	—	118,515.20	98.14	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	10	국지 도로	398	응암동 36-50	응암동 39-265	일반 도로	—	08.11.06 (서고 2008 -396호)	—
기정	소로	3	43	6	국지 도로	93	응암동 61-84	응암동 59-33	일반 도로	—	08.11.06 (서고 2008 -396호)	—
기정	소로	2	37	8	국지 도로	62	응암동 4-41	응암동 3	일반 도로	—	08.11.06 (서고 2008 -396호)	—
기정	중로	2	2	15 ~18	국지 도로	350	응암동 1-3	응암동 35-88	일반 도로	—	08.11.06 (서고 2008 -396호)	일부구간 도로선형 및 폭원 변경
변경	중로	2	2	12.5 ~18	국지 도로	325	응암동 1-3	응암동 35-78	일반 도로	—	—	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	35	30 ~33	보조간선 도로	4,500	응암동	신사동	일반 도로	-	79.03.07 (서고 1979 -109호)	-
기정	중로	2	1	15 ~18	국지 도로	388	응암동 64-3	응암동 39-265	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	소로	3	45	6	국지 도로	131	응암동 64-38	응암동 73-8	일반 도로	-	13.02.14 (서고 2013 -39호)	-
기정	소로	3	46	6	국지 도로	34	응암동 65-14	응암동 65-16	일반 도로	-	13.02.14 (서고 2013 -39호)	-
기정	소로	3	47	6	국지 도로	88	응암동 36-50	응암동 37-108	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	소로	3	44	6	보행자 전용도로	106	응암동 39-366	응암동 39-428	일반 도로	-	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로2-2	중로2-2	변경	- 응암제1구역 택지변경에 따른 일부 구간 도로 선형 및 폭원 변경

2) 공원 결정(변경) 조서

가) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원1	어린이공원	응암동 65-10번지일대	4,589.0	-	4,589.0	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	-	공원2	소공원	응암동 60-13번지일대	1,113.0	-	1,113.0	08.11.06 (서고 2008 -396호)	-
기정	-	공원3	백련 근린공원	응암동 산1-27번지일대	1,311,284 (1,545)	-	1,311,284 (1,545)	08.11.06 (건고 2181호)	-

※ ()는 구역내 면적

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	녹 지1	경관녹지	응암동 54-2일대	400	-	400	08.11.06 (서고 2008 -396호)	보호수
기정		녹 지2	경관녹지	응암동 61-84일대	137	-	137	08.11.06 (서고 2008 -396호)	

5) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	—	공공공지1	—	응암동59-28일대	77.0	—	45.0	08.11.06 (서고 2008-396호)	—
	—	공공공지2	—	응암동59-26일대		—	32.0	08.11.06 (서고 2008-396호)	—

6) 학교 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	—	학교	중학교	응암동35-7일대	5,716	감)5,716	—	—	서부교육 지원청 해제요청

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

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
—	학교	중학교	응암동35-7일대	시설폐지	- 저출산에 따른 학령인구의 지속적인 감소로 기존 서부2학군에 분산수용 가능하여 학교(중학교)시설 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	99,598.6	감)319.4	99,279.2	82.21	—
	획지1	81,018.7	감)319.4	80,699.3	66.83	공동주택
	획지2	18,010.9	—	18,010.9	14.91	공동주택
	획지3	569.0	—	569.0	0.47	유치원

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	
기정	허용용도	획지3	•건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(유치원)	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	60% 이하	—

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률			비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	210% 이하	210% 이하	245% 이하		

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	73m/23층 이하	평균18층이하

다. 건축물 건축선에 관한 계획-(해당없음)

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1.생태면적율	45%	생태면적율은 미약한 실정임	자연지반 및 투수지역 등 적용
2.녹지네트워크	연결성 확보	- 남측 백련근린공원이 입지함 - 녹지면적 확보로 연결성 확보	녹지계획에 반영
3.지형변동	지형변동 최소화	- 지형변화 예상 - 공원·녹지공간 증가로 투수공간 확보	- 현지형을 최대한 이용 - 질성토 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
4.비오톱	4등급	개별 비오톱 유형평가는 평가제외 등급	- 생물 서식공간 마련 - 지구내부에 녹지를 조성
5.일조	일조시간 총4시간 및 연속2시간확보	Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능 하도록 배치 - 건축선 이격을 통한 일조확보
6.바람 및 미기후	바람길 확보	고도가 높아질 수록 건물 및 지형에 의한 영향감소	자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간 추가
7.에너지	에너지절약계획 수립	과다한 에너지 사용 발생 없음	에너지절약형 설비기기 도입
8.경관	Skyline보전	스카이라인 형성	차량운전자 및 보행자 시점에서 분석
	조망권 확보	차량운전자 및 보행자 시점에서 분석	조망을 고려한 입면 분절효과 적용
9.휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	휴식·여가공간 최대한 확보	공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성
10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	계획지구의 특성을 고려하여 보행자 전용도로 설치 검토	4m폭의 보행전용도로 설치 (공공보행통로, 산책로 포함)
	자전거전용도로 계획수립	계획지구의 특성을 고려하여 자전거도로 설치 검토	단지내 혼용도로로서 자전거전용도로 검토
	자전거보관소 15대/100unit	자전거도로 계획에 따라 자전거보관소 설치	기준에 맞추어 자전거보관소 설치 (친환경건축물인증제도기준 적용)
11.대기질	비산먼지 발생억제	공사시 비산먼지 발생	- 방진망 설치, 세륜·세차시설설치 - 환경친화적 도로사용
12.수질	오수 발생 저감	- 공사시 토사유출 발생 - 운영시 오수발생	- 가배수로 및 침사지 설치 - 난지물재생센터로 연계처리
13.폐기물	폐기물 처리	- 투입장비에 의한 폐유 발생 - 투입인부에 의한 분뇨 및 생활폐기물 발생 - 운영시 생활폐기물 발생	- 인근 정비소 이용과 폐유보관소 설치 및 위탁처리 - 생활폐기물은 지자체 폐기물 처리계획에 의거 처리
14.소음 및 진동	소음·진동기준	주변 주거지에서 생활소음규제기준 상회	- 가설방음판넬(8m)설치 - 투입장비 제한

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 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 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	2,569	100.0	390	390	—	15.18	100.0	—
40㎡이하	189	7.36	189	189	—	7.36	48.46	—
40㎡초과~50㎡이하	242	9.42	162	162	—	6.31	41.54	—
50㎡초과~60㎡이하	1,256	48.89	39	39	—	1.52	10.00	—
60㎡초과~85㎡이하	794	30.91	—	—	—	—	—	—
85㎡초과	88	3.42	—	—	—	—	—	—

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

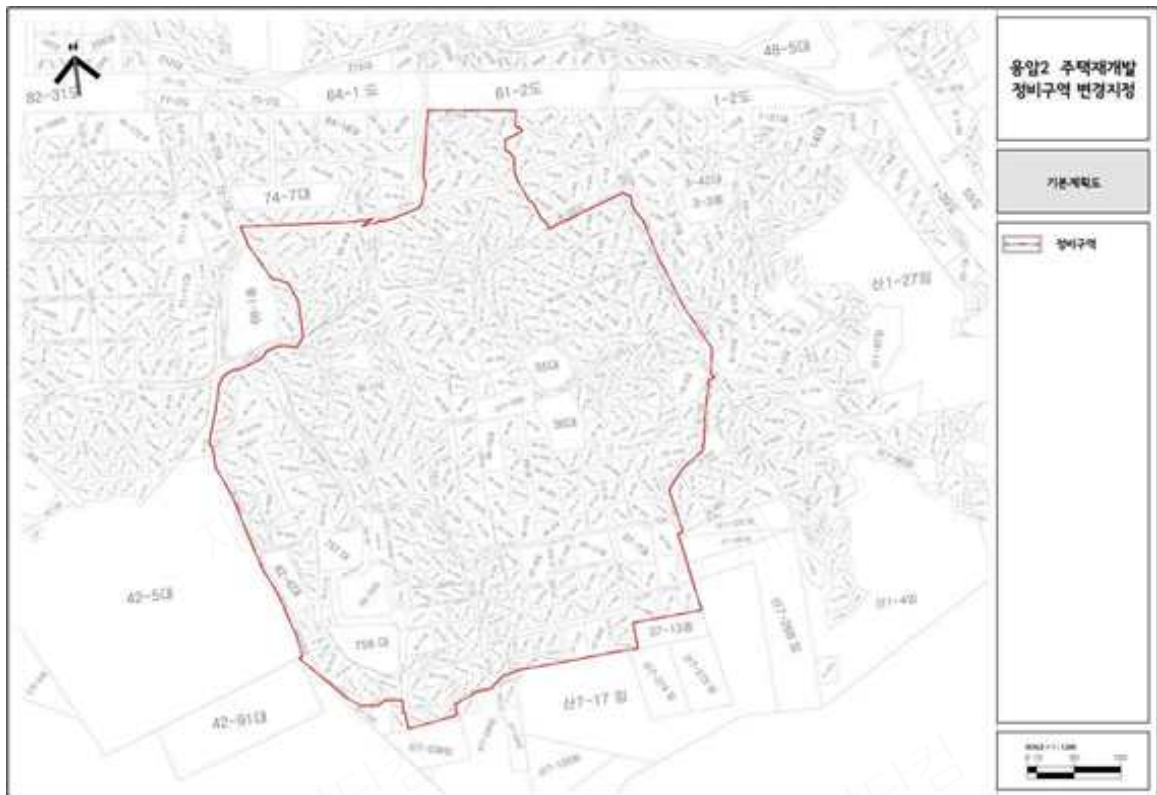
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 은평구 주거재생과(☎02-351-7365), 에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

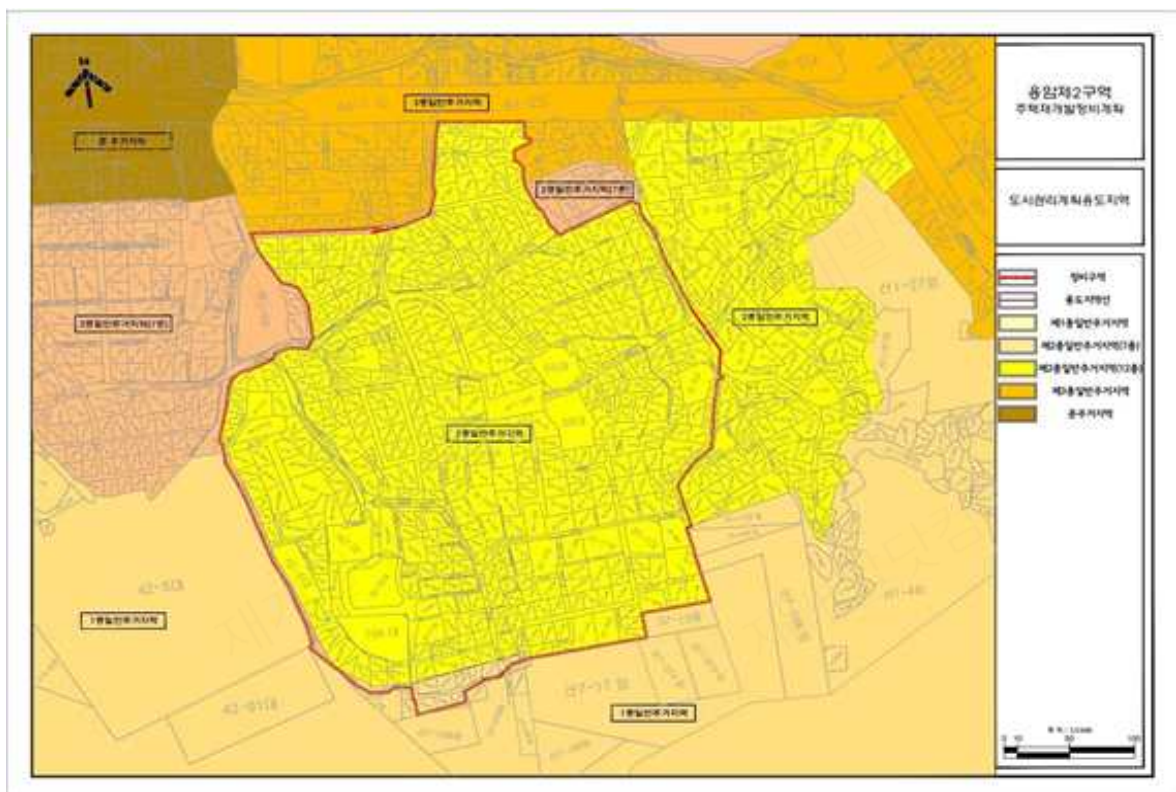
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

□정비구역 결정도(변경없음)



□용도지역 결정도(변경없음)



용암2 주택재개발
정비구역 변경지정

도시계획시설 결정도
—기장—

■ 택지1,2
 ■ 택지3(유치원)
 ■ 공원
 ■ 녹지
 ■ 어린이집
 ■ 공공공지
 ○ 도시계획도로

0 50 100
 축척 : 1/1500
 1:1500
 50
 100

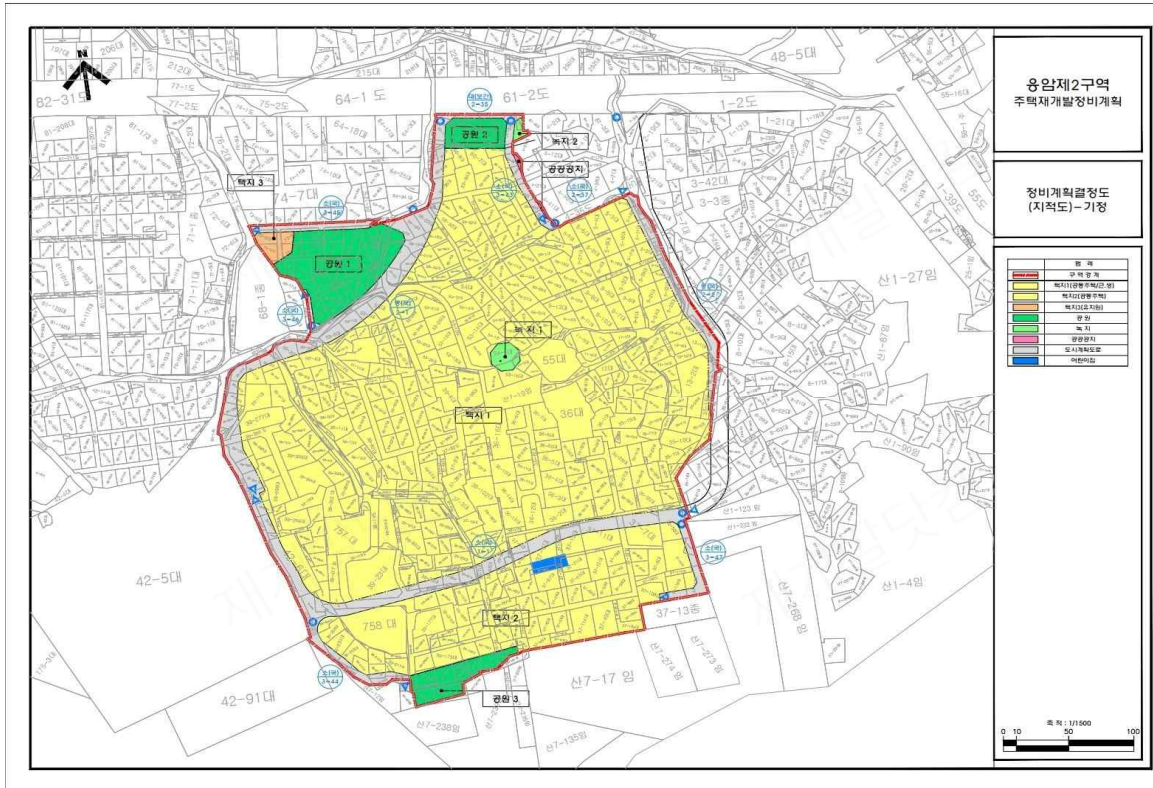
**용암2 주택재개발
정비구역 변경지정**

도시계획시설 결정도
-변경-

택지1,2
 택지3(유치원)
 공원
 녹지
 어린이집
 공공공지
 도시계획도로

0 10 50 100
 축척 : 1/15500

□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)

