

◆ 서울특별시고시 제2026-157호

응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제101조의3, 제16조에 따라 2025년 제13차 도시계획위원회 수권분과위원회(2025.12.08.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획으로 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 26일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대	-	증) 38,758	38,758	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		38,758	100.0	-
정비기반시설 등	소계	5,313	13.7	-
	도로	5,313	13.7	-
획지		33,445	86.3	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		38,758	-	38,758	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	38,758	감) 38,758	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 38,758	38,758	100.0	-

■ 용도지역 변경사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	응암동 101번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	38,758	300% 이하	다수의 토지등소유자 및 순부담률을 고려하여 제2종일반주거지역으로 1단계 종상향하여 주택공급 활성화 유도

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목			금 액(천원)		
수 입	합 계			778,630,643		
	분양주택	토지등소유자		580세대	456,122,930	
		일반		206세대	223,522,650	
	공공임대	재개발의무		116세대	46,914,063	
		국민주택규모주택	공공분양		48세대	36,280,305
			공공임대		49세대	8,464,764
	기타시설	근린생활시설		일반	7,325,931	
	매출부가세			-		
	기타수입			-		
지 출	합 계			493,759,630		
	공사비			393,123,750		
	관리비			2,167,000		
	설계비			4,748,135		

구 분	항 목	금 액(천원)
	보상비	11,297,795
	감리비	4,674,830
	부대경비	77,748,120
종전자산추산액		296,914,623
추정비례율	95.94%=[총 수입(7,786.3억원) - 총 지출(4,937.6억원) ÷ 종전자산(2,969.1억원)]	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 변화

비례율 변화표		공사비				
		702만원 (0%)	741만원 (5%)	780만원 (10%)	819만원 (15%)	858만원 (20%)
전용84형 일반분양가	2,940만원/3.3㎡ (시세 85%)	96.62	90.68	84.69	78.70	72.71
	3,110만원/3.3㎡ (시세 90%)	107.82	101.88	95.94	90.00	84.02
	3,290만원/3.3㎡ (시세 95%)	119.37	113.43	107.49	101.55	95.61

다. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

- 산출기준 : 당해 구역 인근 아파트 평균 시세(한국부동산원, KB 시세 등)를 고려하여 일반분양가를 책정하고, 토지등소유자 분양가는 시세의 85% 수준으로 함. 분양가 추정 시 층·향·동별 등에 따른 차이는 미반영됨

(단위: 천원)

유형구분	물건	종전자산 추산액	비례율 (%)	권리가액 (종전자산 추산액 ×비례율)	공급면적 (㎡)	토지등소유자 분양가	분담금 [환급(-),분담(+)]
단독주택 (다가구 포함)	토지: 128㎡ 건물: 187㎡	1,087,957	95.94	1,043,786	51	619,770	-424,016

유형구분	물건	종전자산 추산액	비례율 (%)	권리가액 (종전자산 추산액 ×비례율)	공급면적 (㎡)	토지등소유자 분양가	분담금 [환급(-),분담(+)]
공동주택 (연립,다세대,아파트 포함)	응암로 00길 00 000호	324,961		311,768	59	707,500	-336,286
					84	894,960	-148,826
					114	1,135,380	+91,594
					51	619,770	+308,002
					59	707,500	+395,732
					84	894,960	+583,192
					114	1,135,380	+823,612

※ 유형별 '물건', '종전자산 추산액', '권리가액' 은 각각의 평균값을 기준으로 산정함

※ 분담금 = 토지등소유자 분양가 - 권리가액

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

■ 도로 총괄표(변경)

유별		합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	14	2,378 (1,062)	23,246 (4,485)	1	1,072	16,422	3	296 (52)	2,396 (57)	10	1,010	4,428
	변경	4	1,687 (761)	24,990 (5,313)	3	1,498 (572)	22,406 (4,278)	-	-	-	1	189	2,584 (1,035)
중로	기정	1	1,072	16,422	1	1,072	16,422	-	-	-	-	-	-
	변경	2	1,261 (337)	19,696 (1,709)	1	1,072 (148)	17,112 (674)	-	-	-	1	189	2,584 (1,035)
소로	기정	13	1,306 (1,062)	6,824 (4,485)	-	-	-	3	296 (52)	2,396 (57)	10	1,010	4,428
	변경	2	426 (424)	5,294 (3,604)	2	426 (424)	5,294 (3,604)	-	-	-	-	-	-

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20 (-)	집산 도로	1,072 (-)	응암동 84-14	응암동 648-3	일반 도로	-	2007.08.16	대상지 외
변경	중로	1	1	20 (4.5)	집산도로	1,072 (148)	응암동 84-14 (응암동 194-17)	응암동 648-3 (응암동 194-17)	일반 도로	-	2007.08.16	
기정	소로	2	A	7.5 (-)	국지도로	195 (-)	응암동 98-70	응암동 102-65	일반 도로	-		응암로 지구단위계획구역
변경	중로	3	A	12.5 (5.5)	국지도로	189 (189)	응암동 98-70	응암동 102-65	일반 도로	-		
폐지	소로	2	B	7.5 (1.5)	국지도로	57 (52)	응암동 102-65	응암동 102-65	일반 도로	-		
기정	소로	3	A	5.2~5.8	국지도로	184	응암동 101-97	응암동 98-70	일반 도로	-		
변경	소로	1	A	11~13.5	국지도로	215	응암동 194-23	응암동 102-1	일반 도로	-		
기정	소로	2	5	8 (-)	국지 도로	44 (-)	응암동 196-11	응암동 195-87	일반 도로	-	1969.01.18	대상지 외
변경	소로	1	B	11 (5)	국지 도로	211 (209)	응암동 195-67	응암동 102-65	일반 도로	-	1969.01.18	
폐지	소로	3	B	6	국지도로	178	응암동 102-65	응암동 98-70	일반 도로	-		
폐지	소로	3	C	4	국지도로	170	응암동 101-27	응암동 101-27	일반 도로	-		
폐지	소로	3	D	3	국지도로	75	응암동 101-27	응암동 101-27	일반 도로	-		
폐지	소로	3	E	3	국지도로	74	응암동 102-29	응암동 102-29	일반 도로	-		
폐지	소로	3	F	3	국지도로	69	응암동 102-41	응암동 102-76	일반 도로	-		
폐지	소로	3	G	3	국지도로	69	응암동 102-37	응암동 102-72	일반 도로	-		
폐지	소로	3	H	4	국지도로	71	응암동 102-48	응암동 102-48	일반 도로	-		

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	1	3	국지도로	72	응암동 102-50	응암동 102-50	일반 도로	-		
폐지	소로	3	66	6	국지도로	48	응암동 194-23	응암동 100-40	일반 도로	-	1990.10.31	

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

※ 소로 2-A,B 및 소로3-A,B,C,D,E,F,G,H,I는 토지구획정리사업에 따라 설치된 도로로, 번호 및 기·종점 등은 임의로 작성하였음

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-1	중로1-1	대상지 내 일부구간 폭원 및 연장 변경 - B = 20m → 20m, 변경없음 (0m → 4.5m, 증 4.5m) - L = 1,072m → 1,072m, 변경없음 (0m → 148m, 증 148m)	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-A	중로3-A	폭원 및 연장 변경 - B = 7.5m → 12.5m, 증) 5m (0m → 5.5m, 증 5.5m) - L = 195m → 189m, 감) 6m (0m → 189m, 증 189m)	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-B	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-A	소로1-A	폭원 및 연장 변경 - B = 5.2~5.8m → 11~13.5m, 증) 5.8~7.7m - L = 184m → 215m, 증) 31m	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-5	소로1-B	폭원 및 연장 변경 - B = 8m → 11m, 증) 3m (0m → m, 증 5m) - L = 44m → 211m, 증) 167m (0m → 209m, 증 209m)	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로3-B	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-C	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-D	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-E	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-F	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-G	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-H	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-I	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-66	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
주민공동시설	합계	-	600세대 이상~1000세대 미만 (999세대x2.5㎡x1.25)	3,121.88	4,350.00	서울특별시 주택 조례 적용
	경로당	획지	500세대 이상~1000세대 미만 (330㎡이상)	330.00	360.00	
	어린이집	획지	500세대 이상~1000세대 미만 (330㎡이상)	330.00	360.00	
	작은도서관	획지	500세대 이상~1000세대 미만 (158㎡이상)	158.00	180.00	
	돌봄지원센터	획지	전용66㎡이상	-	-	
	주민공동시설	획지	-	-	1,000.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	750.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	300.00	옥외시설

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적 (㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
	어린이놀이터	획지	300세대 이상~1000세대 미만 (200㎡ + (999세대x1㎡))	1,199.00	1,400.00	옥외시설
경비실		획지	-	-	30.00	주택건설기준 등에 관한 규정
관리사무소		획지	10㎡ + (999-50)x0.05㎡	57.45	110.00	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	38,758	획지	33,445	응암동 101번지 일대	193	-	-	193	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)				높이(m) /최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	법적 상한	법적상한초과 (건축계획)	
신설	응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	38,758	획지	33,445	응암동 101번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하 (27.21)	210 이하	247.8 이하	250 이하	300 이하 (299.92)	최고 94.9m 이하 /33층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 총 세대수 : 999세대(의무공공임대 116세대, 국민주택규모임대 97세대) - 전용면적 60㎡ 이하 : 530세대 - 전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 345세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 124세대 • 재개발 임대주택 건설계획(전용면적기준)										

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)				높이(m) /최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	법적 상한	법적상한초과 (건축계획)	

건립규모	기준	세대수(세대)	비율(%)
합 계	계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	116	100.0
40㎡ 이하		52	44.8
40㎡ 초과~ 50㎡ 이하		-	-
50㎡ 초과~ 60㎡ 이하		55	47.4
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하		9	7.8

• 주택 규모별 건설계획 : 999세대

구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고
		의무임대	국민주택규모	분양			
60㎡ 이하	39	52	3	38	9.3	53.0	-
	51	33	1	23	5.7		
	59	22	8	350	38.0		
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84	9	85	251	34.5		-
85㎡ 초과	114	-	-	124	12.5		-
합 계		116	97	786	100.0		-
		999					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행인가시 조정될 수 있음

심의완화 사항	- 기준용적률 20% 완화(서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조) - 용도지역별 기준용적률 190% + 60㎡이하 소형주택 확보시 20% 완화 = 210% - 허용용적률 37.8% 완화(BF인증, 녹색건축물 등 인센티브, 사업성 보정계수 적용) - 기준용적률 210% + 용도지역별 허용용적률 인센티브 20.0% X 보정계수 1.89 = 247.8% - 도시 및 주거환경정비법 제101조의5에 의거 공공재개발사업 추진에 따른 법적상한용적률의 100분의 120 완화 (제2종일반 주거지역) - 제2종일반주거지역 법적상한용적률 250% X 1.2 = 300%
건축물의 건축선에 관한 계획	- 건축한계선 - 백련산로, 응암로34가길 : 대지경계선으로부터 3m 이격 - 은평로10길, 응암로34길 : 대지경계선으로부터 4m 이격(건축한계선 내 전면공지 지정) - 통경축 확보구간 - 백련산 주 조망축에 위치한 동서간 통경축 확보구간(15m) 설정 (통경축의 폭원은 12m 이상으로 하며, 그 위치는 통경축 확보구간 내에서 자유롭게 정할 수 있음)

나. 용적률 계획

구 분	산정내용					
토지이용계획	사업면적	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지	건축물 환산부지 면적
	38,758㎡	33,445㎡	5,313㎡	1,562㎡	3,751㎡	-
정비기반시설 제공면적 (순부담)	- 의무 순부담률 : 0% - 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 = 5,313㎡ - 1,562㎡ - 3,751㎡ = 0㎡					
기준 용적률	210% 이하 - 용도지역별 기준용적률 190% + 60㎡ 이하 소형주택 확보 시 20% 완화 적용					
허용 용적률	247.8% 이하 - 기준용적률 210% + 용도지역별 허용용적률 인센티브 20.0% X 보정계수 1.89 적용 * 허용용적률 인센티브 : 열린단지 5% + BF인증(일반등급) 3% + 돌봄시설(어린이집, 실내놀이터) 2.5% + 친환경 건축물(우수등급) 1.5% + 방재안전 5% + 층간소음 해소(2등급) 3% = 20%					
법적상한 용적률	250% 이하 - 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 제2종일반주거지역 법적상한 용적률					
법적상한 초과 용적률	300% 이하 - 제2종일반주거지역 법적상한 용적률 250% X 1.2 = 300% 이하 (공공개발사업의 경우, 「도시 및 주거환경정비법」제101조의5에 따라 법적상한용적률 (제2종일반주거지역의 경우 250%)의 120% 완화 적용					
건축계획 용적률	299.92%					

1) 허용용적률 인센티브 사항

가) 허용용적률 인센티브 기준

구분		항 목	
보행중심생 활공간조성	열린 단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) ⇒ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p
	BF 인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 ⇒ 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄 시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) ⇒ 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내
	층간 소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 ⇒ 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 ⇒ ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) ⇒ 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 ⇒ 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내
	방재 안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 ⇒ 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내
인센티브 기준 합계			최대 20% 이내

나) 허용용적률 인센티브 계획

계 획			인센티브
보행중심생 활공간조성	열린 단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF 인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 ⇒ 일반등급	3%
	돌봄 시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) : 어린이집, 실내놀이터 ⇒ 기준용적률(210%)×조성면적(370㎡)/주민공동시설면적(999세대×2.5㎡×1.25)×0.1= 2.5%	2.5%

계 획			인센티브
	층간 소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 ⇒ 2등급	5%
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	② 녹색건축 인증 ⇒ 우수등급	1.5%
	방재 안전	화재·소방·피난안전등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	5%
인센티브 적용 합계			20%

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 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.

1) 재개발 의무 임대주택 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 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	- 전체 세대수 : 999세대 - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 116세대 - 전체 연면적(초과용적률을 제외한)의 10% 이상 ⇒ 82,880㎡ × 10% = 8,288㎡ (기준) ≤ 8,296㎡(확보) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 전용면적 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 116세대 × 30% = 35세대(기준) ≤ 52세대(확보) - 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용면적 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 999세대 × 5% = 50세대(기준) ≤ 52세대(확보)

구 분	세대수(세대)	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합 계	116	11.6	100.0
40㎡이하	52	5.2	44.8
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	55	5.5	47.4
60㎡초과~85㎡이하	9	0.9	7.8

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」 제101조의5 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따른 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상				
정비계획 용적률		247.8% 이하				
법적상한초과용적률 (건축계획)		300% 이하 (299.92%)				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 초과분	52.12% (299.92% - 247.8%)				
	초과용적률의 60%	31.27% (52.12% × 60%)				
	초과용적률에 대한 의무면적	10,459㎡ 이상 (획지면적 33,445㎡ × 31.27%)				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.99	59.19	3	178	-
		51.99	72.45	1	73	-
		59.99	82.55	8	660	-
		84.99	112.38	85	9,552	-
		합계		97	10,463	≥ 10,459

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 지구 내 녹지공간 조성 및 오픈스페이스 확보 - 통경축 확보를 통한 바람길 조성 - 청정연료 사용 및 환경정화수종 식재 - 장비 분산투입, 살수차량 운용 및 방진망 설치, 공사장 소음진동 관리지침 준수	-
재난방지	- 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
자연 생태 환경	1. 비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가도는 5등급	• 공원 계획 수립 및 공지 내 조정시설 확충
		동·식물상 보호		• 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	• 조경계획을 통한 서식환경 조성
	2. 녹지 네트워크	녹지평가지표 달성		• 사업대상지는 도시지역으로서 녹지공간 미비	• 공원 계획 수립 및 공지 내 조정 시설 확충
생활 환경	3. 토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유리기준 및 대책기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립
	4. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 10~50m에 위치 • 경사도 15° 미만의 완경사지	• 주변 지형에 부합된 부지 계획고 설정
	5. 물순환	생태면적률 30%	-	• 현재 시가지 지역으로 생태면적률이 미미함	• 추후 실시설계시 생태면적률은 권고기준인 30% 이상 확보할 계획
	6. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• BOD 기준 Ⅱ등급(좋음) 등급 • 수질오염총량관리 대상에 해당되어 추후 실시 설계시 협의해야 함	• 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사가 주변 경계지역으로 유입되는 것을 방지
	7. 바람·열	바람길 확보	○	• 바람기능 공간유형 중 사업대상지는 ‘불투수 포장비율이 높은 시가지’에 해당됨	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주 변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
		열환경 환경 최소화		• 열환경공간유형 중 ‘불투수포장 비율이 높은 4층 이상 주거지’에 해당	• 열환경 개선 효과가 있는 수종을 우선적으로 식재
	8. 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	• 세륜·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치
	9. 자원순환	각종 폐기물 발생 최소화	○	• 사업대상지 내 건축물 철거 및 신축으로 인한 건설폐기물 발생 • 공사에 투입되는 장비의 각종 윤활유 교체에 따른 폐유 발생 • 공사인부·계획인구에 의한 생활 폐기물 및 분뇨 발생	• 건설폐기물은 분리·배출하여 전문업체에 위탁 처리 • 은평구 쓰레기처리계획에 의거 처리
	10. 온실가스· 에너지	온실가스 저감, 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 온실가스 배출량 증가추세 • 사업시행으로 인한 에너지사용량 증가 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수 가 가능토록 계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	11. 소음·진동	소음 진동 최소화	○	• 공사시 소음예측 결과, 주변 정온시설 5개소 에서 생활소음규제기준 초과	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 실시설계에 따라 저감방안(가설방음판넬 및 이 동식 방음벽) 설치

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현 황	증·감	계 획	
신설	주택정비형 공공재개발사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	서울주택 도시개발공사	781세대	증) 218세대	999세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
안전한 통학로 조성	- 공동주택용지 내 전면공지(4m) 및 은평로10길 내 보도(3.5m)를 계획하여 총 7.5m의 보행공간 확보 - 은평로10길 부출입구에 블라드 및 양측 보도 구간 방호울타리 설치로 차량·보행 동선 분리 - 영락중학교 통학 동선과 연계된 백련산로 구간에 안전표지 및 교통안전시설 설치	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 낮은 관목 및 울타리 등으로 놀이터 및 광장 주변 시야 확보 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치 - 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간 구조 형성, 통합형 관리시스템 구축	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	응암동 101번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대	-	증) 38,758	38,758	-

■ 지구단위계획 결정 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	서울특별시 은평구 응암동 101번지 일대	지구단위계획구역 신설 - A : 38,758㎡	「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조 규정에 의거 응암동 101번지 일대 토지이용 효율 극대화 및 주거환경 개선을 위한 정비계획을 수립하고 정비구역(지구단위계획구역)으로 지정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		38,758	-	38,758	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	38,758	감) 38,758	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 38,758	38,758	100.0	-

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	응암동 101번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	38,758	300% 이하	다수의 토지등소유자 및 순부담률을 고려하여 제2종일반주거지역으로 1단계 종상향하여 주택공급 활성화 유도

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설(변경)

■ 도로 총괄표(변경)

유별		합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	14	2,378 (1,062)	23,246 (4,485)	1	1,072	16,422	3	296 (52)	2,396 (57)	10	1,010	4,428
	변경	4	1,687 (761)	24,990 (5,313)	3	1,498 (572)	22,406 (4,278)	-	-	-	1	189	2,584 (1,035)
중로	기정	1	1,072	16,422	1	1,072	16,422	-	-	-	-	-	-
	변경	2	1,261 (337)	19,696 (1,709)	1	1,072 (148)	17,112 (674)	-	-	-	1	189	2,584 (1,035)
소로	기정	13	1,306 (1,062)	6,824 (4,485)	-	-	-	3	296 (52)	2,396 (57)	10	1,010	4,428
	변경	2	426 (424)	5,294 (3,604)	2	426 (424)	5,294 (3,604)	-	-	-	-	-	-

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20 (-)	집산 도로	1,072 (-)	응암동 84-14	응암동 648-3	일반 도로	-	2007. 08.16	대상지 외
변경	중로	1	1	20 (4.5)	집산 도로	1,072 (148)	응암동 84-14 (응암동 194-17)	응암동 648-3 (응암동 194-17)	일반 도로	-	2007. 08.16	
기정	소로	2	A	7.5 (-)	국지 도로	195 (-)	응암동 98-70	응암동 102-65	일반 도로	-		응암로 지구단위계획구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	A	12.5 (5.5)	국지 도로	189 (189)	응암동 98-70	응암동 102-65	일반 도로	-		
폐지	소로	2	B	7.5 (1.5)	국지 도로	57 (52)	응암동 102-65	응암동 102-65	일반 도로	-		
기정	소로	3	A	5.2~5.8	국지 도로	184	응암동 101-97	응암동 98-70	일반 도로	-		
변경	소로	1	A	11~13.5	국지 도로	215	응암동 194-23	응암동 102-1	일반 도로	-		
기정	소로	2	5	8 (-)	국지 도로	44 (-)	응암동 196-11	응암동 195-87	일반 도로	-	1969. 01.18	대상지 외
변경	소로	1	B	11 (5)	국지 도로	211 (209)	응암동 195-67	응암동 102-65	일반 도로	-	1969. 01.18	
폐지	소로	3	B	6	국지 도로	178	응암동 102-65	응암동 98-70	일반 도로	-		
폐지	소로	3	C	4	국지 도로	170	응암동 101-27	응암동 101-27	일반 도로	-		
폐지	소로	3	D	3	국지 도로	75	응암동 101-27	응암동 101-27	일반 도로	-		
폐지	소로	3	E	3	국지 도로	74	응암동 102-29	응암동 102-29	일반 도로	-		
폐지	소로	3	F	3	국지 도로	69	응암동 102-41	응암동 102-76	일반 도로	-		
폐지	소로	3	G	3	국지 도로	69	응암동 102-37	응암동 102-72	일반 도로	-		
폐지	소로	3	H	4	국지 도로	71	응암동 102-48	응암동 102-48	일반 도로	-		
폐지	소로	3	I	3	국지 도로	72	응암동 102-50	응암동 102-50	일반 도로	-		
폐지	소로	3	66	6	국지 도로	48	응암동 194-23	응암동 100-40	일반 도로	-	1990. 10.31	

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

※ 소로 2-A,B 및 소로3-A,B,C,D,E,F,G,H,I는 토지구획정리사업에 따라 설치된 도로로, 번호 및 기·종점 등은 임의로 작성하였음

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	- 대상지 내 일부구간 폭원 및 연장 변경 - B = 20m → 20m, 변경없음 (0m → 4.5m, 증 4.5m) - L = 1,072m → 1,072m, 변경없음 (0m → 148m, 증 148m)	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-A	중로3-A	- 폭원 및 연장 변경 - B = 7.5m → 12.5m, 증) 5m (0m → 5.5m, 증 5.5m) - L = 195m → 189m, 감) 6m (0m → 189m, 증 189m)	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-B	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-A	소로1-A	- 폭원 및 연장 변경 - B = 5.2~5.8m → 11~13.5m, 증) 5.8~7.7m - L = 184m → 215m, 증) 31m	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-5	소로1-B	- 폭원 및 연장 변경 - B = 8m → 11m, 증) 3m (0m → m, 증 5m) - L = 44m → 211m, 증) 167m (0m → 209m, 증 209m)	정비사업으로 인한 대상지 접근성 개선 및 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로3-B	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-C	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-D	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-E	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-F	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-G	-	폐지	정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-H	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-I	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로3-66	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모에 관한 결정 조서

구 분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
신설	-	획지	33,445	응암동 101번지 일대	33,445	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가구번호	허 용 용 도	비 고
신설	획지	「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제1종, 제2종 근린생활시설	허용용도 외의 타용도 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	가구번호	용도지역	건폐율 (건축계획)	비 고
신설	획지	제2종일반주거지역	60% 이하 (27.21%)	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구 분	가구번호	용적률(%)				비 고	
		기준	허용	법적상한	법적상한 초과 (건축계획)		
신설	획지	210 이하	247.8 이하	250 이하	300 이하 (299.92)	정비 계획	허용용적률 247.8% 이하
							법적상한용적률 250% 이하
							법적상한초과용적률 300% 이하
							건축계획 용적률 299.92% 이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	가구번호	인센티브	인센티브량	비 고	
신설	획지	합 계		20%	-
		열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성	5%	
		BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증	3% (일반등급)	
		돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	2.5% (어린이집, 실내놀이터)	
		층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상	3% (2등급)	
		친환경 건축물	• 녹색건축 인증	1.5% (우수등급)	
		방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시	5%	

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	가구번호	용적률 완화		비 고
		공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설(법 제101조의 5) (법적상한용적률)	
신설	획지	-	52.12%	총 52.12%

다) 높이 계획

구 분	가구번호	용도지역	높이 / 층수	비 고
신설	획지	제2종일반주거지역	최고 94.9m 이하 / 33층 이하	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	백련산로, 응암로34가길	대지경계선으로부터 3m 이격	도면참조
	은평로10길, 응암로34길	대지경계선으로부터 4m 이격	
통경축 확보구간	백련산 주 조망축	폭원 15m	

라. 경관계획

1) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
통경축 확보구간	공동주택	- 백련산 주 조망축에 위치한 동서간 통경축 확보구간(15m) 설정 - 통경축의 폭원은 12m 이상으로 하며, 그 위치는 통경축 확보구간 내에서 자유롭게 정할 수 있음
배치계획	공동주택	- 시각적으로 개방된 통로 및 바람길 확보를 위해 주 도로변과 평행 또는 직각 방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획 - 가로대응형 중저층 주동 배치, 중심부 랜드마크형 주동 배치로 입체적 도시경관 조성
형태계획	공동주택	- 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인을 형성하도록 계획 - 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획 - 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획
색채계획	공동주택	도심 고유 분위기 및 주변지역과 조화되는 색채의 사용을 권장하고, 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도 지양 (단, 건축물 강조를 위한 강조색의 부분적 사용 가능)
스카이라인	단지 내 · 외	건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인 (Sky Line)을 형성토록 계획

마. 기타사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
전면공지	대지경계부 도로변 4m (은평로10길, 응암로34길)	보행공간 확보 및 보차분리를 통한 보행자 안전을 도모하기 위하여 건축한계선 내 전면공지 지정	-

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
차량출입구	은평로10길 (소로1-A) 응암로34길 (소로1-B)	• 단지 내 차량출입구로 진 · 출입 가능	-

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
자연 생태 환경	1. 비오름 및 등·식물	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가도는 5등급	• 공원 계획 수립 및 공지 내 조경시설 확충
		등·식물상 보호		• 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 등·식물은 분포치 않음	• 조경계획을 통한 서식환경 조성
	2. 녹지 네트워크	녹지평가지표 달성		• 사업대상지는 도시지역으로서 녹지공간 미비	• 공원 계획 수립 및 공지 내 조경 시설 확충
	3. 토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유류기준 및 대책기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립
생활 환경	4. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 10~50m에 위치 • 경사도 15° 미만의 완경사지	• 주변 지형에 부합된 부지 계획과 설정
	5. 물순환	생태면적률 30%	-	• 현재 시가지 지역으로 생태면적률이 미미함	• 추후 실시계획시 생태면적률은 권고기준인 30% 이상 확보할 계획
	6. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• BOD 기준 Ⅱ등급(좋음) 등급 • 수질오염총량관리 대상에 해당되어 추후 실시 계획시 협의해야 함	• 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사가 주변 경계지역으로 유입되는 것을 방지
		7. 바람·열	바람길 확보	○	• 바람기능 공간유형 중 사업대상지는 '불투수 포장비율이 높은 시가지'에 해당됨
	열환경 환경 최소화			• 열환경공간유형 중 '불투수포장 비율이 높은 4층 이상 주거지'에 해당	• 열환경 개선 효과가 있는 수종을 우선적으로 식재
	8. 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	• 세륵·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치
	9. 자원순환	각종 폐기물 발생 최소화	○	• 사업대상지 내 건축물 철거 및 신축으로 인한 건설폐기물 발생 • 공사에 투입되는 장비의 각종 윤활유 교체에 따른 폐유 발생 • 공사인부·계획인구에 의한 생활 폐기물 및 분뇨 발생	• 건설폐기물은 분리·배출하여 전문업체에 위탁 처리 • 은평구 쓰레기처리계획에 의거 처리
	10. 온실가스· 에너지	온실가스 저감, 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 온실가스 배출량 증가추세 • 사업시행으로 인한 에너지사용량 증가 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수 가 가능토록 계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
11. 소음·진동	소음 진동 최소화	○	공사시 소음예측 결과, 주변 정온시설 5개소에서 생활소음규제기준 초과	- 공사장 소음진동 관리지침 준수 - 실시설계에 따라 저감방안(가설방음판넬 및 이동식 방음벽) 설치

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법정상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 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(정비계획)

구 분 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	공공재개발 의무임대	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합계	999	100.0	213	116	97	21.3	100.0	45.5
40㎡이하	93	9.3	55	52	3	5.5	25.8	1.4
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	437	43.8	64	55	9	6.4	30.1	4.2
60㎡초과~85㎡이하	345	34.5	94	9	85	9.4	44.1	39.9
85㎡초과	124	12.4	-	-	-	-	-	-

III. 2025년 제13차(' 25.12.08.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제13차 도시계획 위원회 수권분과 위원회	수정 가결	공공공지는 응암로34길 확폭을 통한 통학 등 보행환경 개선방안 검토	기존 공공공지는 삭제하고 단지 내 주출입구 은평로 10길 및 부출입구 응암로34길의 도로폭을 11.0m로 확폭하여 보행공간(7.5m)을 확보함으로써 보행 접근성 향상 및 안전한 보행환경을 조성하였음	
		서측 부출입구는 교통량 및 진입동선 등을 고려하여 남측으로 이전하는 방안을 검토할 것	당초 서측 응암로34가길 부출입구는 대상지 내 차량 진출입 동선을 고려하여 남측 응암로34길로 이전 설치함으로써 우회동선 해소 및 교통 혼란을 최소화하였으며, 부출입구에는 보행자 방호울타리 및 볼라드 설치를 통해 통학 및 보행환경의 안전성을 확보하였음	
		주동 간 과도한 층수 차이가 발생하지 않도록 주동 높이 계획을 조정하고, 백련산 경관을 고려한 스카이라인 계획을 검토할 것	주동 간의 과도한 단차를 줄이고 단지 전체의 높이를 균형있도록 하기 위해 중앙부의 최고 층수는 36층에서 33층으로 하향 조정하고, 응암로 34길, 응암로 34가길, 백련산로의 가로대응형 저층 주동은 주변환경과 보행환경을 고려하여 1~3개층 상향하였으며, 주변 건축물 및 백련산 자연지형과 조화를 이루고 유연성과 변화감이 있는 스카이라인이 조성될 수 있도록 하였음	
		대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반 시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여 계획에 반영할 것	추후 사업시행계획 인가 전 관련부서와 협의하여 반영하겠음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

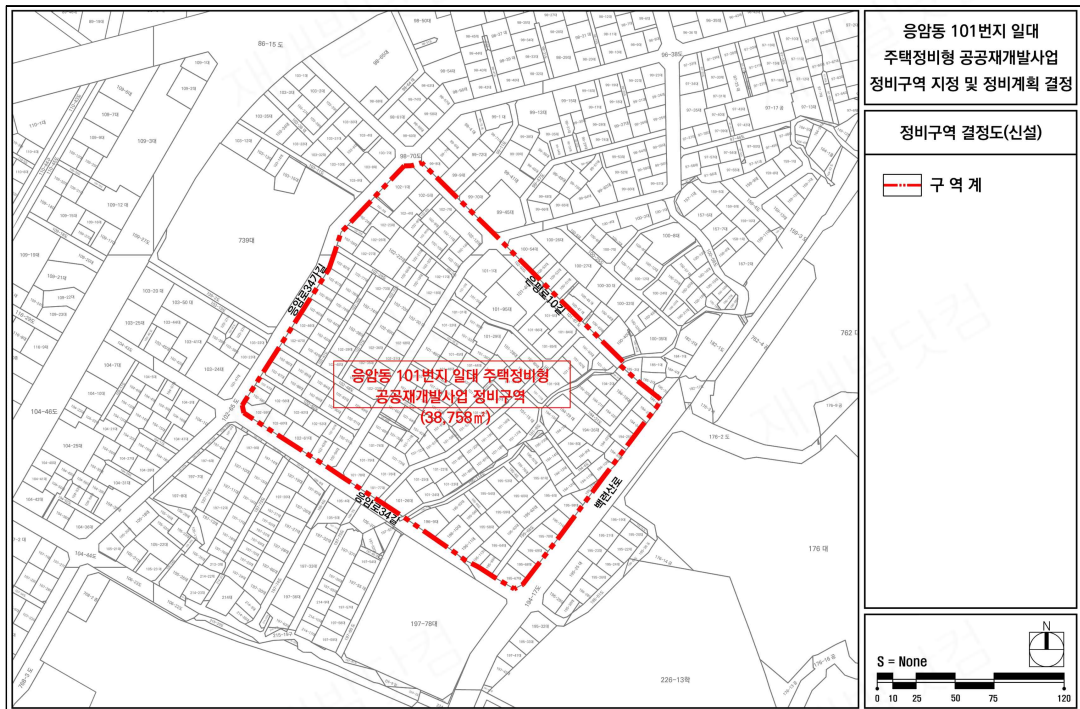
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

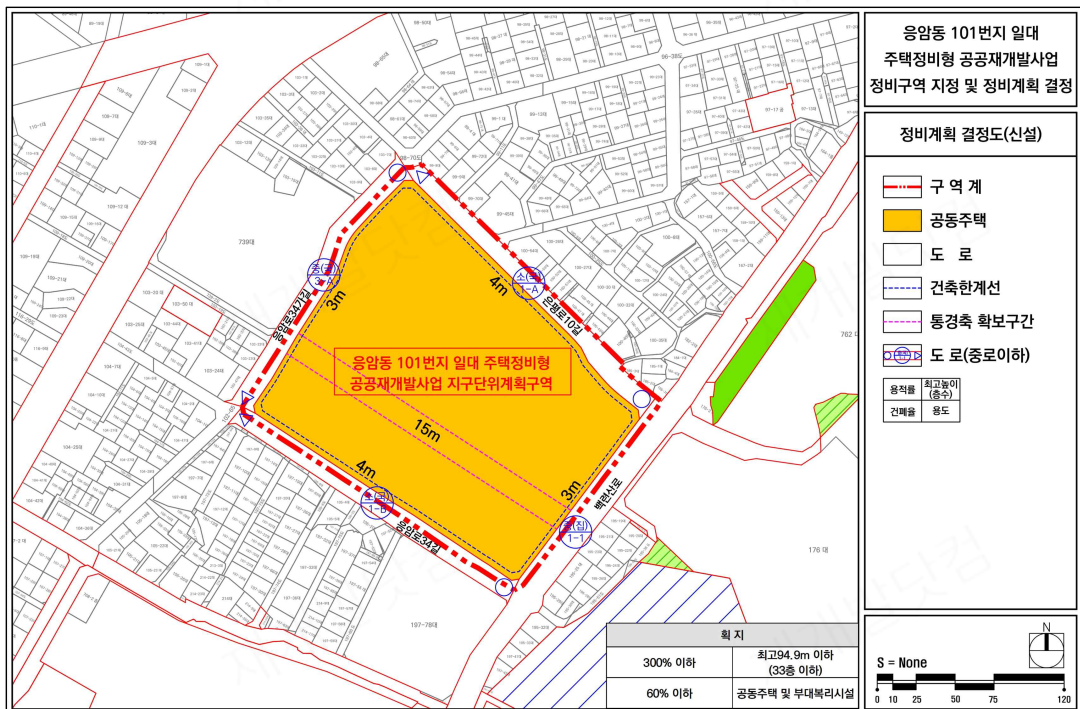
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9383), 은평구 정비사업신속추진과(☎02-351-7457)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

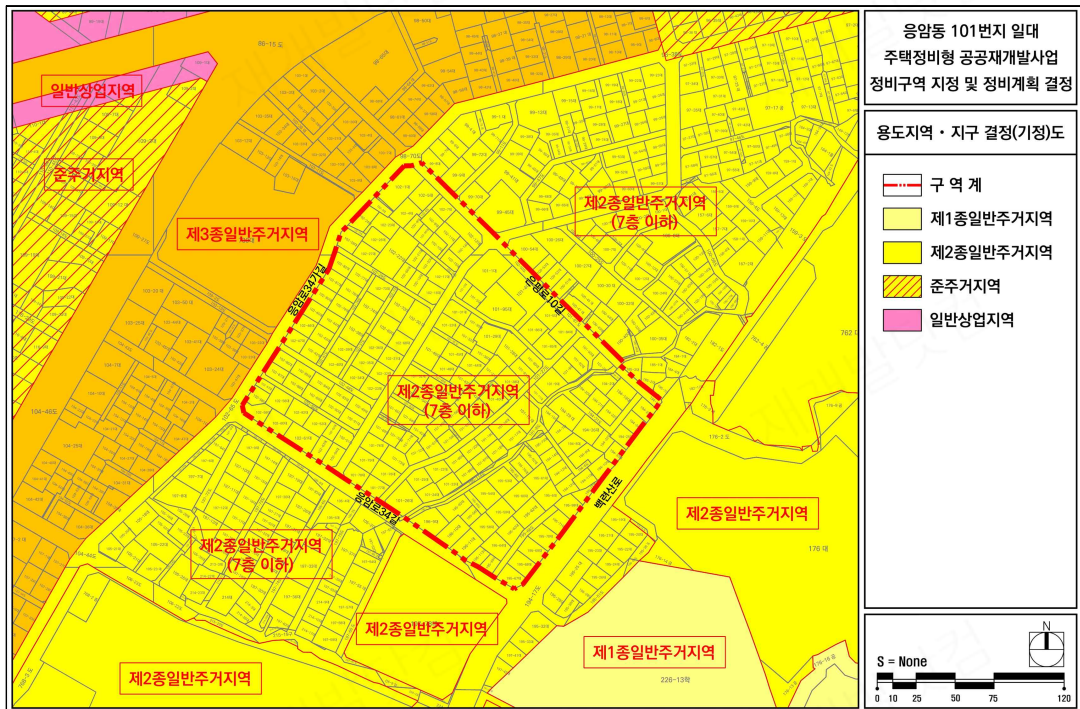
【 정비구역 결정도(신설) 】



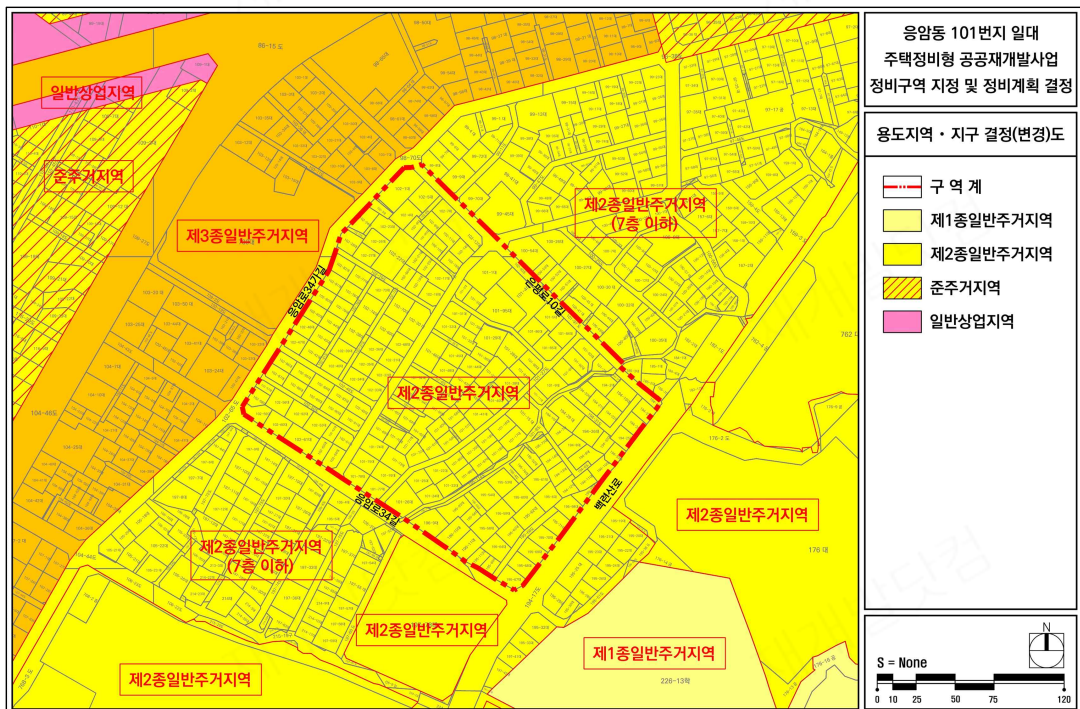
【 정비계획 결정도(신설) 】



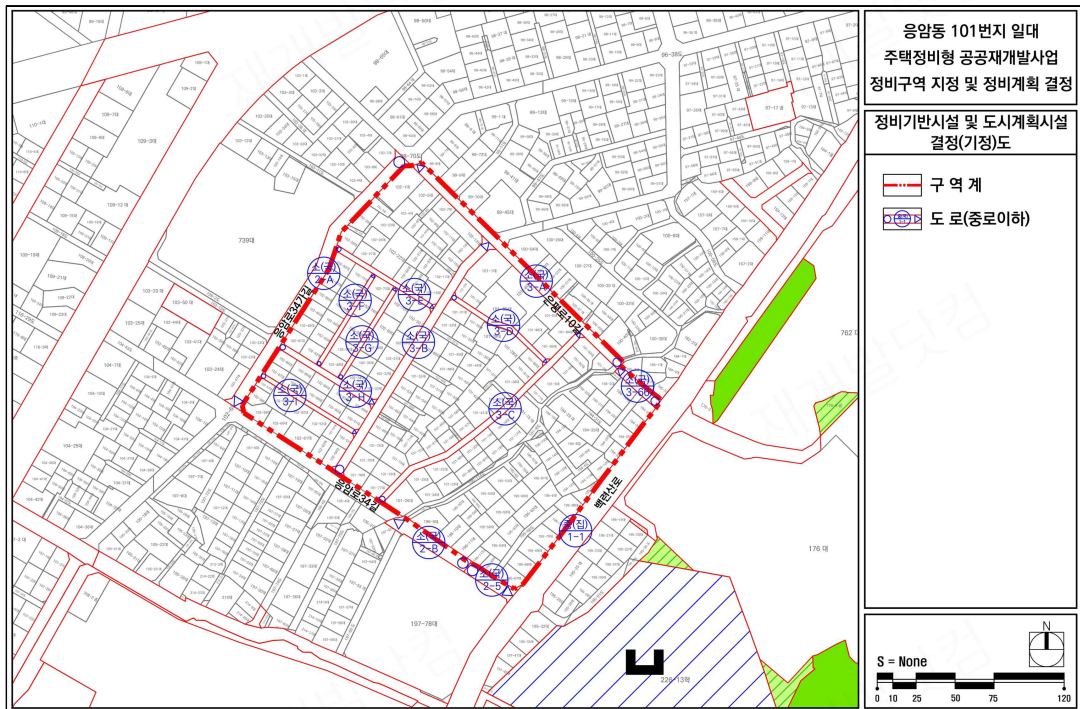
【 용도지역 · 지구 결정(기정)도 】



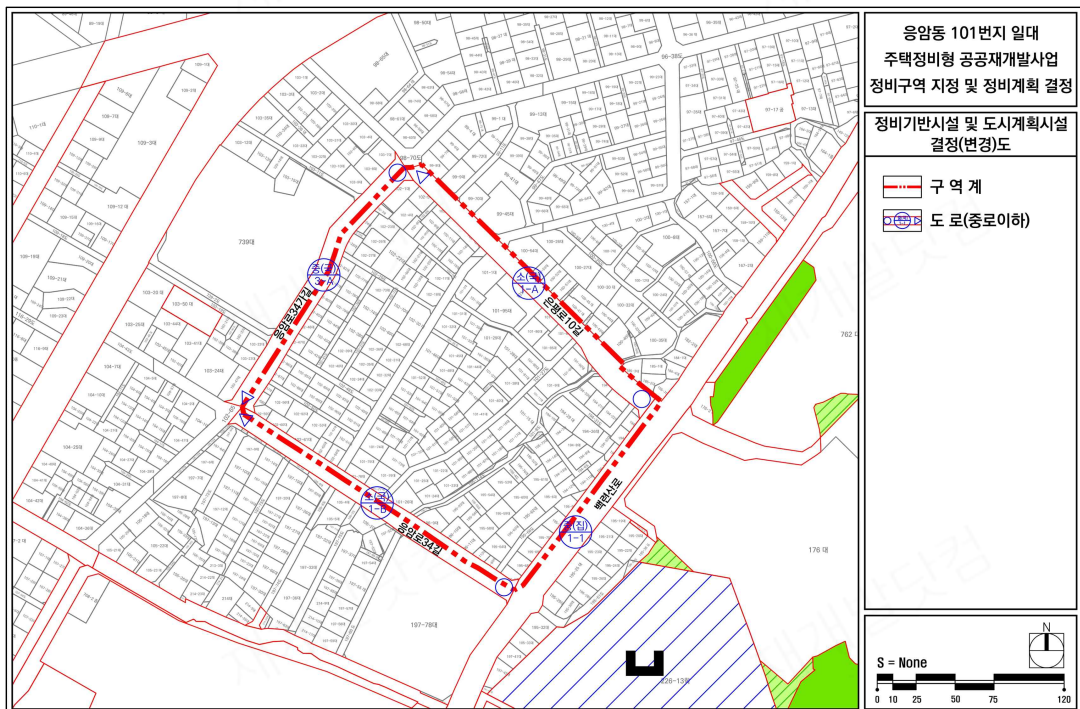
【 용도지역 · 지구 결정(변경)도 】



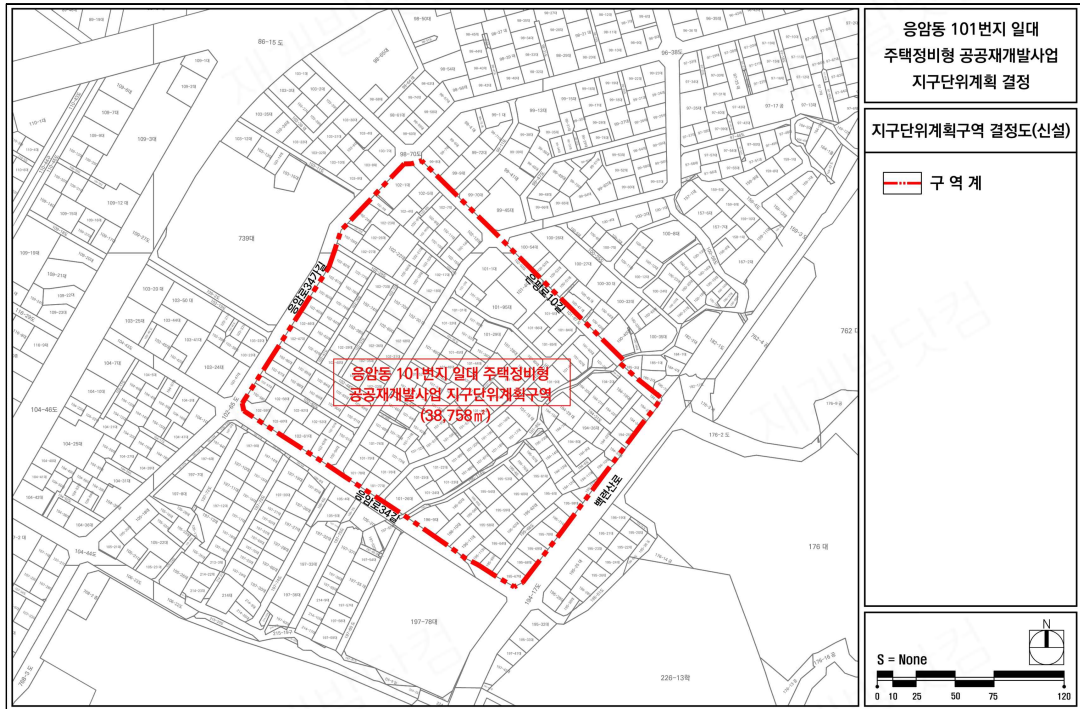
【 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 】



【 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도 】



【 지구단위계획구역 결정도(신설) 】



【 지구단위계획 결정도(신설) 】

