

◆ 서울특별시고시 제2017-68호

도시철도 역명 제정 확정 고시

서울특별시 도시철도 우이-신설선 역명 제정 사항을 다음과 같이 확정 고시합니다.

2017년 3월 2일

서울특별시장

1. 도시철도 우이-신설선 역명 제정(10개역)

구 분	위 치	역 명
L01역	강북구 우이동 16-20 일대	북한산우이
L02역	강북구 우이동 57-28 일대	솔밭공원
L03역	강북구 우이동 72-186 일대	4.19민주묘지
L04역	강북구 수유동 338-46 일대	가오리
L05역	강북구 수유동 472-677 일대	화계
L06역	강북구 미아동 791-4703 일대	삼양
L07역	강북구 미아동 745-142 일대	삼양사거리
L08역	강북구 미아동 1353-20 일대	솔샘
L09역	성북구 정릉동 286-19 일대	북한산보국문
L10역	성북구 정릉동 139-80 일대	정릉

◆ 서울특별시고시 제2017-69호

등촌1 주택재건축 정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-372호(2008.10.23)로 정비구역지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시고시 제2010-436호(2010.12.02)에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정 고시된 등촌1 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 주택재건축 정비계획 및 정비구역으로 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 정비계획 변경 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 3월 2일

서울특별시장

1. 정비구역 지정 (변경없음)

- 1) 정비사업의 명칭 : 등촌1 주택재건축 정비사업
 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	등촌1 주택재건축 정비사업	서울특별시 강서구 등촌동 366번지 일대	30,772.04	-	30,772.04	

2. 정비계획 변경

1) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		30,772.04	-	30,772.04	100	
정비 기반 시설 등	소 계	4,208.19	감) 848.35	3,359.84	10.92	
	도 로	2,669.51	감) 1,020.84	1,648.67	5.36	
	공 원	1,538.68	감) 1,031.25	507.43	1.65	소공원
	공공청사	-	증) 1,203.74	1,203.74	3.91	부지내 건축물 기부채납
택 지	소 계	26,563.85	증) 848.35	27,412.2	89.08	
	택 지1	25,360.11	증) 2,052.09	27,412.2	89.08	공동주택(아파트)
	택 지2	1,203.74	감) 1,203.74	-	-	

2) 용도지역 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	30,772.04	-	30,772.04	100	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	30,772.04	-	30,772.04	100	

3) 용도지구 (변경없음)

가) 시설보호지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	②	시설 보호지구	공항시설 보호지구	공항로 일대	57,931,000 (30,772.04)	서고 제120호 ('77.4.22)	-

나) 고도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	고도지구	최고 고도지구	김포공항 주변일대	원추표면 (112.86m미만)	12,804,000 (30,772.04)	서고 제120호 (‘77.4.22)	-

4) 도시계획시설 결정 조서 (변경)

가) 도로 결정 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기 정	중로	3	1	12~15	국지 도로	일반 도로	490 (309)	등촌동 510-13	등촌동 366-157	-	건고시-8호 (1968.1.23)	
변 경	중로	3	1	12	국지 도로	일반 도로	490 (309)	등촌동 510-13	등촌동 366-157	-	-	
기 정	소로	1	1	8~10	국지 도로	일반 도로	175 (175)	등촌동 526-22	등촌동 366-156	-	서울시고시 제2008-372호 (2008.10.23)	
변 경	소로	1	1	8	국지 도로	일반 도로	175 (175)	등촌동 526-22	등촌동 366-156	-	-	

주1) ()는 사업대상지내 연장임.

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	- 노선 폭원축소 - 폭 : 12~15m → 12m - 연장 : 309m	대상지 인접도로와 주변도로(12m)의 일체적 정비를 위하여 인접도로는 주변도로와 동일한 폭원으로 변경
소로 1-1	소로 1-1	- 노선 폭원축소 - 폭 : 8~10m → 8m - 연장 : 175m	인접대지 내 건축한계선 지정에 따른 공지활용계획(보도 조성)으로 인하여 폭원 축소

나) 공원 결정 조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변 경 후	
기정	공 원	어린이공원①	등촌동 366-4 일원	1,538.68	감) 1,538.68	-	
변경	공 원	소공원①	등촌동 366-4 일원	-	증) 507.43	507.43	

■ 공원 변경사유서

시설명		변경내용	변경사유
공 원	소공원①	• 공원 세분류 변경 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 1,538.68㎡ ⇒ 507.43㎡	• 대상지 내 적정 기반시설 계획을 위하여 - 공원 면적 축소 및 세분류 변경

다) 공공청사 결정 조서

결정 구분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	공공청사	등촌동 366-61번지 일원	-	증) 1,203.74	1,203.74	부지내 건축물 기부채납 (연면적 2,005㎡)

■ 공공청사 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	• 신설 - 면적 : 1,203.74㎡	• 노후된 등촌2동주민센터의 이전 설치를 통해 지역 주민의 복지증진 및 삶의 질 향상 도모

5) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설의 종류	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
관리사무소	66	증) 214	280	
생활편익시설	900	감) 900	-	
근린생활시설	302.67	증) 47.33	350	

시설의 종류		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
주민 공동 시설	경로당	90	증) 210	300	
	주민운동시설	700	감) 350	350	
	주민공동시설	650	감) 650	-	
	작은도서관	83	증) 127	210	
	어린이놀이터	838.7	감) 288.7	550	
	어린이집	-	증) 350	350	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경)

가) 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기 정	등촌1 주택재건축 정비구역	30,772.04	104	-	-	104	-	

나) 건축시설계획

결정구분	구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
기정	택지1	25,360.11	강서구 등촌동 366-24번지 일원	아파트 및 부대복리시설	30 이하	169 이하	185 이하	최고 14층 이하, 평균 10층 이하
	택지2	1,203.74	강서구 등촌동 366-61번지 일원	연립주택	30 이하	89 이하	94 이하	4층 이하
	● 주택 공급계획							
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분		세대수			
					합계	분양	재건축소형(임대)	
			합계		400 (100.0%)	374 (100.0%)	26 (100.0%)	
			공동주택	소계	388 (97.0%)	362 (96.8%)	26 (100.0%)	
				전용 60㎡이하	88 (22.0%)	62 (16.6%)	26 (100.0%)	
				전용 60㎡ ~ 85㎡이하	160 (40.0%)	160 (42.8%)	—	
				전용 85㎡초과	140 (35.0%)	140 (37.4%)	—	
			연립주택	소계	12 (3.0%)	12 (3.2%)	—	
				전용 60㎡이하	8 (2.0%)	8 (2.1%)	—	
				전용 60㎡ ~ 85㎡이하	4 (1.0%)	4 (1.1%)	—	
	● 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 52.1%							
건축선에 관한 계획		● 중로 3-1 도로변 건축한계선 3m						

	구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
변경	택지1	27,412.20	강서구 등촌동 366-24번지 일원	아파트 및 부대복리시설	40 이하	182 이하	197 이하	55m이하 (최고 15층 이하, 평균 12층 이하)
	공공 청사	1,203.74	강서구 등촌동 366-61번지 일원	공공청사	60 이하	200 이하		30m이하 (7층 이하)
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 주택 공급계획					
			구 분		세 대 수			
					합 계	분양	재건축소형(임대)	
			합 계		541 (100.0%)	515 (100.0%)	26 (100.0%)	
			공동주택	소 계		541 (100.0%)	515 (100.0%)	26 (100.0%)
				전용 60㎡이하		236 (43.6%)	210 (40.8%)	26 (100.0%)
				전용 60㎡ ~ 85㎡이하		305 (56.4%)	305 (59.2%)	-
	전용 85㎡초과			-	-	-		
		● 85㎡이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상 : 계획상 85㎡이하 건설비용 100%						
		● 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율이 50퍼센트 이상 : 계획상 85㎡이하 연면적 100%						
건축선에 관한 계획		● 중로 3-1 도로변 건축한계선 3m ● 소로 1-1 도로변 건축한계선 5m						
심의완화사항		● 층수완화 : 평균 10층 이하 → 평균 12층 이하						
기타사항		● 공공보행통로 6m						

다) 개발가능(상한) 용적률 산정

구분		산 정 내 용		
기정	토지이용 계획	구역면적	택지	계획 정비기반시설
		30,772.04㎡	26,563.85㎡	4,208.19㎡
	공공시설 부지 제공면적	4,208.19㎡		
	개발가능 용적률 산정	● 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3α) 이내 = 170% × (1 + 1.3 × 0.1584) = 205.00% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 4,208.19㎡ / 26,563.85㎡ = 0.1584		

구분		산 정 내 용				
변경	기준용적률	서울시 도시·주거환경정비기본계획의 기준용적률 170% 적용				
	토지이용 계획	계 (구역면적)	택지1 (공동주택)	계획정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지
				토지 (도로, 공원, 공공청사)	건축물 (공공청사부지 내 연면적 2,005㎡)	
		30,772.04㎡	27,412.20㎡	3,359.84㎡	1,122.91㎡	-
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 계획정비기반시설 면적(A+B) - 새로이 설치하는 정비기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 택지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 면적 = 4,482.75㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,482.75㎡ - 순부담 : 최초 용도지역 상향면적(18,779.92㎡) 대비 23.87%				
	건축물 환산부지 면적 (B)	- 공공청사부지 내 건축물 기부채납(공공청사(복합시설)) - 건축연면적 : 2,005㎡ (건폐율 60%, 용적률 200%) - 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) = (건축연면적 × 표준건축비) / (공시지가 × 2) = (2,005㎡ × 2,352,000원/㎡) / (2,099,793.6원/㎡ × 2) = 1,122.91㎡				
		- 표준건축비 : 2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시, 2015) - 동청사(주민자치센터) : 2,000㎡ 초과 = 2,352,000원/㎡ - 공시지가 : 2,099.793.6원 ※ 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (2014.08)에 따라 환산				
	개발가능 용적률 산정	개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1705) = 207.68% 이하				
		α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,482.75㎡ / 26,289.29㎡ = 0.1705				
		정비계획용적률 = 182% 이하				
		※ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 순부담 면적(인센티브 부여 면적)에서 제외하여야 함				

7) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적)	공급면적	비고 (연면적)
기정	등촌1 주택재건축 정비구역	30,772.04㎡	26세대	59.87㎡ : 26세대	81.79㎡	2,126.54㎡
변경	등촌1 주택재건축 정비구역	30,772.04㎡	26세대	59.98㎡ : 26세대	81.74㎡	2,125.24㎡

■ 소형주택 공급면적 산정

구분		주요내용	비고
기정	예정법적상한용적률	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 상한용적률 - 제2종일반주거지역 250% 이하 ●관계 법률에 따른 상한 용적률 - 건축법 등에 따른 상한용적률 : 181% ∴ 적용 예정 법적상한용적률 : 181%	●정비계획용적률
	정비계획용적률	●165% 이하	
	재건축소형주택 공급기준 (법적기준)	●소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (181% - 165%) × 50% = 8% ●소형주택 건설면적 = 대지면적 × 8% = 2,125.11㎡	●소형주택 : 전용 60㎡이하
	재건축소형주택 건설계획	●소형주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 26세대 × 81.79㎡ = 2,126.54 > 2,125.11㎡	●공급면적 : 81.79㎡ ●세대수 : 26세대
	확보방법	●정비계획용적률 초과 건설	
변경	예정법적상한용적률	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 상한용적률 - 제2종일반주거지역 250% 이하 ●관계 법률에 따른 상한 용적률 - 건축법 등에 따른 상한용적률 : 197% ∴ 적용 예정 법적상한용적률 : 197%	●정비계획용적률
	정비계획용적률	●182% 이하	
	재건축소형주택 공급기준 (법적기준)	●재건축소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (197% - 182%) × 50% = 7.5% ●소형주택 건설면적 = 대지면적 × 7.5% = 2,055.92㎡	●소형주택 : 전용 60㎡이하
	재건축소형주택 건설계획	●소형주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 26세대 × 81.74㎡ = 2,125.24 > 2,055.92㎡	●공급면적 : 81.74㎡ ●세대수 : 26세대
	확보방법	●정비계획용적률 초과 건설	

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계획내용	비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려하여 사업시행계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간을 최대한 확보 • 경사지는 지형훼손 최소화 및 녹지 확보 • 사업지구 내 녹지를 확보하도록 하고, 생태면적률을 계획하고 투수성포장재 사용	
재난방지	• 화재 : 단지내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용 금지 • 수해 : 사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소	

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 대상지 남측으로 등촌초, 백석중, 영일고와 접해있으며, 북측 500m 이내에 등촌초, 등촌중, 백석초, 염창초가 위치하고, 동측 500m 거리에는 양동중이 위치하고 있음	• 향후 사업대상지가 개발될 시 등촌초교, 백석중교, 영일고교에 영향을 미칠 것으로 예상되므로, 등·하교하는 학생들을 위한 통학환경 및 보행안전 확보를 위하여 사업대상지내 도시계획시설(도로) 결정 및 주거단지내 보행환경 및 보행안전 확보 계획 수립	

10) 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기 정	주택재건축사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	• 기존 : 270세대 • 계획 : 400세대 • 증가 : 130세대	
변 경	주택재건축사업	구역지정(변경)고시일로부터 4년 이내	• 기존 : 270세대 • 계획 : 541세대 • 증가 : 271세대	

11) 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 (2016년 제22차)

〈금회 상정(안)으로 수정가결〉

○ 조건사항

- 대상지 북측 도로변 경관 및 가로활성화 등을 고려하여 커뮤니티시설은 북측 도로변으로 배치 검토
- 향후 건축심의회 북측 도로변 주동의 배면 디자인 적정성 검토

3. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비 구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

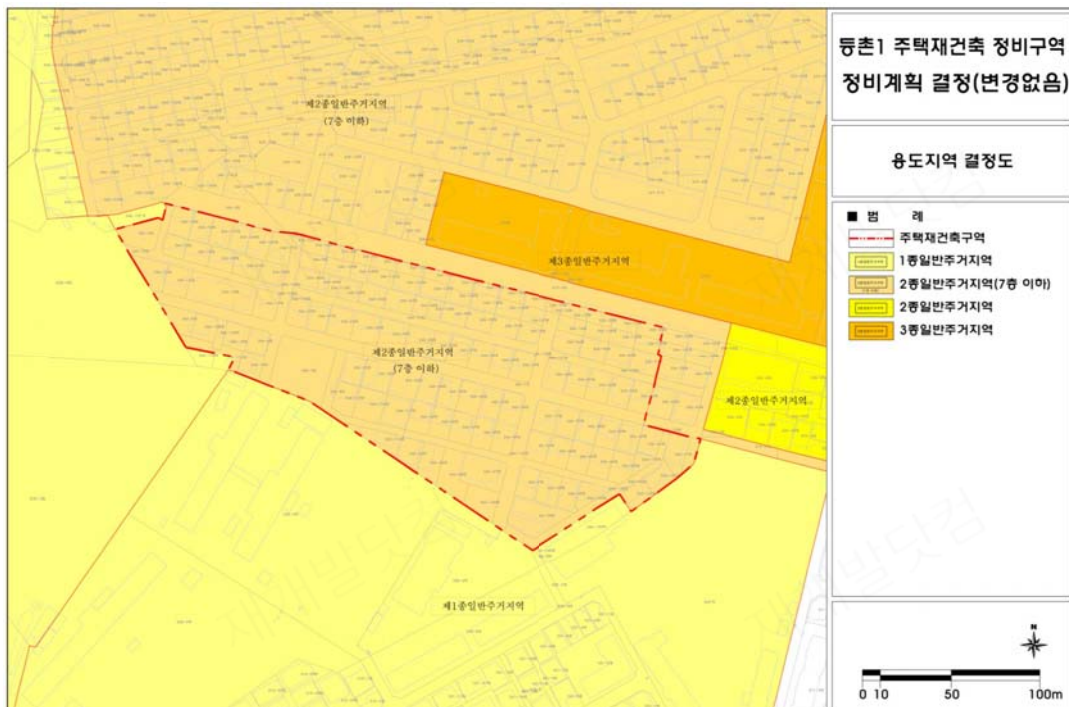
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 강서구청 주택과(☎ 02-2600-6825)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

<정비구역 결정도>



<용도지역 결정도>



<기반시설 결정도(기정)>



<기반시설 결정(변경)도>



<정비계획 결정도(기정)>



<정비계획 결정(변경)도>

