

서울특별시은평구고시 제2021-205호

응암4주택재건축정비사업 정비계획 변경(경미한 사항) - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-256호(2010.07.08.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시 은평구고시 제2013-74호(2013.09.12.), 동고시 제2017-70호(2017.07.13.), 동고시 제2018-76호(2018.7.19.)로 정비구역 및 정비계획 변경 결정된 은평구 응암동 225-1번지 일대 응암4주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」 제16조에 의거 정비계획 변경(경미한 사항)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구 단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 4일

서울특별시 은평구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)(변경없음)

구 분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	주진 단계	사업시행방식	정비유형
기 정	12	응암동	225-1	1.9	190%	7층 이하	60%	1	주택재건축사업	수복(전면)

2. 정비구역 지정조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	응암4주택재건축	은평구 응암동 225-1번지 일대	19,644	증) 4.7	19,648.7	택지에정측량에 따른 면적 변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조 제1항 및 제84조 제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		19,644	증) 4.7	19,648.7	100	
정비 기반 시설	소 계	4,435	감) 94	4,341	22.1	
	도 로	3,228	감) 39.9	3,188.1	16.2	
	공 원	1,207	감) 54.1	1,152.9	5.9	
획 지	소 계	15,209	증) 98.7	15,307.7	77.9	공동주택 및 부대·복리시설
	획지 1	15,209	증) 98.7	15,307.7	77.9	

※ 택지에정측량에 따른 면적 변경

4. 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	19,644	증) 4.7	19,648.7	100	
제2종일반주거지역(12층)	19,644	증) 4.7	19,648.7	100	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역	면 적(m ²)		용적률(%)	변 경 사 유
			기 정	변 경		
-	응암동 225-1번지 일대	제2종일반 주거지역 (12층)	19,644	19,648.7	-	택지에정측량에 따른 면적 변경

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서(변경없음)

결 정 구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기 정	중로	1	1	21	집산 도로	일반 도로	1,865 (225)	대로 2-22	대로 3-34	-	건고시- 제2493호 (1966.6.21)	가감속 차로 확보 (일부구간 폭원)
기 정	중로	3	①	12	국지 도로	일반 도로	89 (68)	응암동 228-51	응암동 228-2	-	-	
기 정	중로	3	②	12	국지 도로	일반 도로	175 (175)	응암동 228-2	응암동 225-145	-	-	
기 정	소로	3	①	4	특수 도로	보행자 전용도로	78 (78)	응암동 228-5	응암동 228-2	-	-	

- 주) 1. 상기 도로 결정(연장, 기점, 종점)내용은 본 “응암4구역” 내에 관계되는 도로에 대한 내용만을 표현한 것임
2. ()연장은 사업대상지내 연장임

나. 공원 결정(변경)조서(변경)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	-	공원	소공원	응암동 229-5번지 일대	1,207	감) 54.1	1,152.9	서울시고시 제2010-256호 (2010.07.08)	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	응암동 229-5번지 일대	감) 54.1m ²	택지에정측량에 따른 면적 변경 (위치 및 선형변경은 없음)

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	관리사무소	획지1	174.85	—	174.85	
	경로당		164.90	—	164.90	
	보육시설		225.66	—	225.66	
	주민공동시설		720.78	증) 0.03	720.81	
	어린이놀이터		569.76	증) 0.41	570.17	
	작은도서관		—	—	—	

※ “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적(m ²)	명 칭	면 적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이 주	
기 정	응암4 주택재건축	19,644	획지1	15,209	응암동 225-1번지 일대	93	—	—	93	—	
변 경	응암4 주택재건축	19,648.7 (증 4.7)	획지1	15,307.7 (증 98.7)							

※ 택지예정측량에 따른 면적 변경

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)																							
	명 칭	면 적(m²)	명칭	면적(m²)				정비 계획	법적 상한																								
기 정	응암4 주택재건축	19,644	획지1	15,209	응암동 225-1번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설	23	231	244.6	50m 이하 (평균15층이하)																							
변 경	응암4 주택재건축	19,648.7 (증 4.7)	획지1	15,307.7 (증 98.7)		공동주택 및 부대·복리시설	23	230	242.8	50m 이하 (평균15층이하)																							
기 정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 주택공급계획 : 358세대 ● 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">세 대 수</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경 후</th></tr><tr><td>합 계</td><td>358(100.00%)</td><td>—</td><td>358(100.00%)</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>125(34.92%)</td><td>—</td><td>125(34.92%)</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ ~ 85㎡</td><td>233(65.08%)</td><td>—</td><td>233(65.08%)</td><td></td></tr></table> ※ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡ 이하 주택연면적 비율: 100%								건립규모	세 대 수			비 고	기 정	변 경	변경 후	합 계	358(100.00%)	—	358(100.00%)		전용 60㎡ 이하	125(34.92%)	—	125(34.92%)		전용 60㎡ ~ 85㎡	233(65.08%)	—	233(65.08%)	
건립규모	세 대 수			비 고																													
	기 정	변 경	변경 후																														
합 계	358(100.00%)	—	358(100.00%)																														
전용 60㎡ 이하	125(34.92%)	—	125(34.92%)																														
전용 60㎡ ~ 85㎡	233(65.08%)	—	233(65.08%)																														
기 정	심의완화 사항		● 구역지정 요건 완화 : 「도정법 시행령」 제10조 제1항 관련 [별표1] 및 「서울시 도시정비조례」 제4조 제2항 ● 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층 이하) → 제2종일반주거지역(12층 이하) ● 층수 완화 : 12층 → 평균 15층 이하																														
기 정	건축물의 건축선 등에 관한 계획		● 21m 도로변 : 3m																														
기 정	기 타 사 항		● 단지 동측에서 서측(백련산길)의 접근성을 고려하여 단지 중앙을 가로지르는 공공 보행통로 확보																														

※ 택지예정측량에 따른 획지면적 및 용적률 변경

나. 용적률 계획(변경)

■ 기정

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 + 구역 내 기존 국공유지
	19,644m ²	15,209m ²	4,435m ²	483m ² + 587m ² = 1,070m ²
공공시설부지 제공 면적 (순부담)	- 계획 정비기반시설 - (계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 + 구역 내 기존 국공유지) = 4,435m² - 1,070m² = 3,365m² (17.13%) * 용도지역 상향(1단계, 10% 이상) 및 층수 완화(5% 이상) 대상면적 대비 15% 이상 < 17.13%			
기준용적률	기준용적률 = 190%			
개발가능(상한) 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 α = 190% + 190% × 1.3 × 0.2212 = 244.63% * 허용용적률 = 허용용적률 + β = 190% + 0% = 190% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,365m² / 15,209m² = 0.2212 - 정비계획 용적률 = 230.51% < 244.63%			

■ 변경

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 + 구역 내 기존 국공유지
	19,648.7m ²	15,307.7m ²	4,341m ²	483m ² + 587m ² = 1,070m ²
공공시설부지 제공 면적 (순부담)	- 계획 정비기반시설 - (계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 + 구역 내 기존 국공유지) = 4,341m² - 1,070m² = 3,271m² (16.64%) * 용도지역 상향(1단계, 10% 이상) 및 층수 완화(5% 이상) 대상면적 대비 15% 이상 < 16.64%			
기준용적률	기준용적률 = 190%			
개발가능(상한) 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 α = 190% + 190% × 1.3 × 0.2137 = 242.78% * 허용용적률 = 허용용적률 + β = 190% + 0% = 190% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,271m² / 15,307.7m² = 0.2137 - 정비계획 용적률 = 229.02% < 242.78%			

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(해당없음)

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	「공동주택 건립관련 지구단위계획 수립지침(서울시, 2001)」에 근거하여 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립	
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립 시 절·성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간을 최대한 확보 - 소공원을 계획하여 공공시설(응암2동주민센터)과 연계 - 사업지구내 생태면적률 40.32% 이상 계획하고 투수성포장재 사용	
재난방지	- 화재 : 단지내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용 금지 - 수해 : 사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수 유출량 감소 - 교통 : 진출입 동선의 합리화, 보차 분리 등을 통해 사고발생 방지	

나. 환경성 검토결과(변경없음)

검 토 항 목	검토결과	환 경 영 향	대책 및 반영사항	비 고
자 연 환 경	토양포장 우수유출	○	토양포장, 우수유출량 변화 예상	사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소
	지형변동 절성토균형	△	지형변동 및 절·성토의 경미한 변경예상	지형을 고려한 사업계획으로 지형변동 최소화하도록 계획
	녹지변동 녹지체계	○	녹지축 연결 및 녹지면적 증가	사업지구내 녹지면적(6,652.47㎡) 계획 생태면적률 40% 이상 계획
	습지보전	×	보전대상 습지 없음	-
	비 오 톱	○	비오톱 변화 예상	조경계획 및 투수성포장재 사용
	일 조	○	사업지구 북측지역 일조침해 예상	인접대지로부터 이격거리를 설정하여 일조침해 최소계획
생 활 환 경	바 람	△	영향 미약	풍향 영향을 고려하여 계획
	경 관	△	영향 미약	주변경관과 조화될 수 있는 건축설계
	에 너 지	○	건물 신축으로 에너지사용 증가 예상	청정연료(LNG) 사용 및 에너지절약형 단자건축물 설계기법을 최대한 반영 계획
	환경오염	○	공사시 및 운영 시 환경오염물질 배출 예상	환경저감대책 수립 및 이행

※ 검토결과 : × 해당사항 없음, △ 영향 미미, ○ 환경영향 예상됨

10. 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기 준	계 획	증가	
기 정	주택 재건축사업	정비구역 지정 후 4년 이내	응암제4구역주택재건축 정비사업조합	265	358	93	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 북측 영락중학교 입지	- 사업대상지가 개발됨에 따라, 영락중학교에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨 - 등·하교 시 학생들의 통학환경을 개선시키고, 보행안전을 확보하고자 사업 대상지 북측에 보행자전용도로(폭 4m)를 계획하였음	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변 경	응암4주택재건축	응암동 225-1번지 일대	19,644	증) 4.7	19,648.7	100.0	택지에정측량에 따른 면적 변경

※ 응암4주택재건축정비사업 지구단위계획 결정사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 의거 정비구역지정 및 정비계획 수립은 지구단위계획구역 결정 및 지구단위계획 수립의 효력이 있음을 근거로 작성되었으며, 이번 고시로 지구단위계획이 새로이 결정되는 사항이 아님

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	19,644	증) 4.7	19,648.7	100.0	택지에정측량에 따른 면적 변경
제2종일반주거지역(12층)	19,644	증) 4.7	19,648.7	100.0	

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

결 정 구 분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기 정	중로	1	1	21	집산 도로	일반 도로	1,865 (225)	대로 2-22	대로 3-34	-	건고시-제2493호 (1966.6.21)	가감속 차로 확보 (일부구간 폭원)
기 정	중로	3	①	12	국지 도로	일반 도로	89 (68)	응암동 228-51	응암동 228-2	-	-	
기 정	중로	3	②	12	국지 도로	일반 도로	175 (175)	응암동 228-2	응암동 225-145	-	-	
기 정	소로	3	①	4	특수 도로	보행자 전용도로	78 (78)	응암동 228-5	응암동 228-2	-	-	

주) 1. 상기 도로 결정(연장, 기점, 종점)내용은 본 “응암4구역” 내에 관계되는 도로에 대한 내용만을 표현한 것임

2. ()연장은 사업대상지내 연장임

2) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	-	공원	소공원	응암동 229-5번지 일대	1,207	감) 54.1	1,152.9	서울시고시 제2010-256호 (2010.07.08)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
변 경	소 계	15,209	증) 98.7	15,307.7	100.0	-
	획지1	15,209	증) 98.7	15,307.7	100.0	공동주택 및 부대·복리시설

※ 택지에정측량에 따른 획지면적 변경

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기 정	허용용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기 정	제2종일반주거지역(12층)	23.0% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기 정	190% 이하	－	230% 이하	250% 이하	정비계획	허 용 용 적 률: －
						상 한 용 적 률: 230%
						법적상한용적률: 242.8%

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설부지 기부채납	소형주택 건설	
기 정	17.3%	-	
변 경	16.6%	-	택지에정측량에 따른 기반시설 면적 변경

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기 정	제2종일반주거지역(12층)	50m 이하 / 평균15층 이하	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
건축한계선	중로 1-1	• 21m 도로변 : 3m

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
공공보행통로	도면에 표기	• 단지 동측에서 서측(벽련산길)의 접근성을 고려하여 단지 중앙을 가로지르는 공공보행통로 확보

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
통행체계	중로1-1(서측도로)	• 양방통행
	중로3-①(남측도로)	• 양방통행
	중로3-②(동측도로)	• 양방통행
	소로3-①(북측도로)	• 보행자전용도로

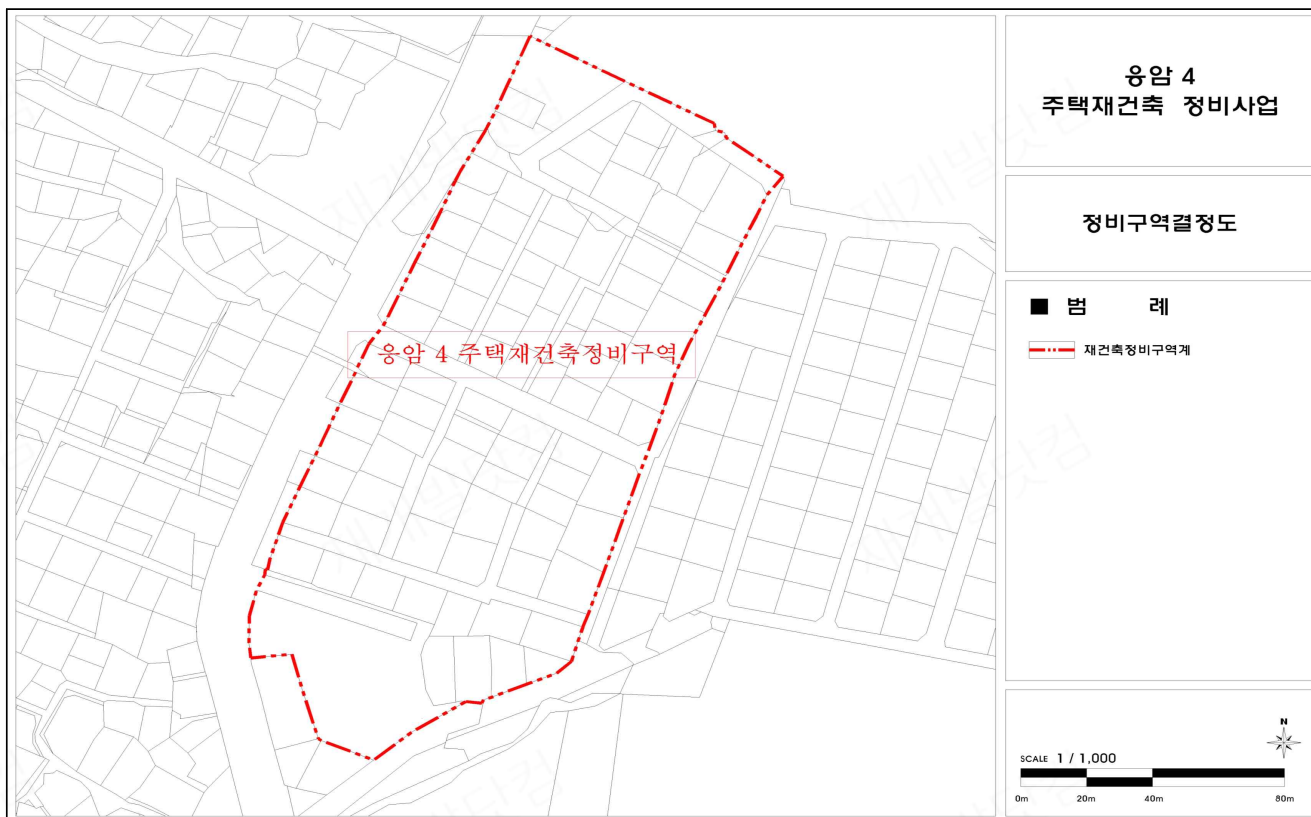
3) 환경관리계획

검 토 항 목		검토결과	환 경 영 향	대책 및 반영사항	비 고
자 연 환 경	토양포장 우수유출	○	토양포장, 우수유출량 변화 예상	사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소	
	지형변동 절성도균형	△	지형변동 및 절·성토의 경미한 변경예상	지형을 고려한 사업계획으로 지형변동 최소화하도록 계획	
	녹지변동 녹지체계	○	녹지축 연결 및 녹지면적 증가	사업지구내 녹지면적(6,652.47㎡) 계획 생태면적을 40% 이상 계획	
	습지보전	×	보전대상 습지 없음	—	
	비 오 톱	○	비오톱 변화 예상	조경계획 및 투수성포장재 사용	
	일 조	○	사업지구 북측지역 일조침해 예상	인접대지로부터 이격거리를 설정하여 일조침해 최소계획	
생 활 환 경	바 람	△	영향 미약	풍향 영향을 고려하여 계획	
	경 관	△	영향 미약	주변경관과 조화될 수 있는 건축설계	
	에 너 지	○	건물 신축으로 에너지사용 증가 예상	청정연료(LNG) 사용 및 에너지절약형 단자건축물 설계기법을 최대한 반영 계획	
	환경오염	○	공사시 및 운영 시 환경오염물질 배출 예상	환경저감대책 수립 및 이행	

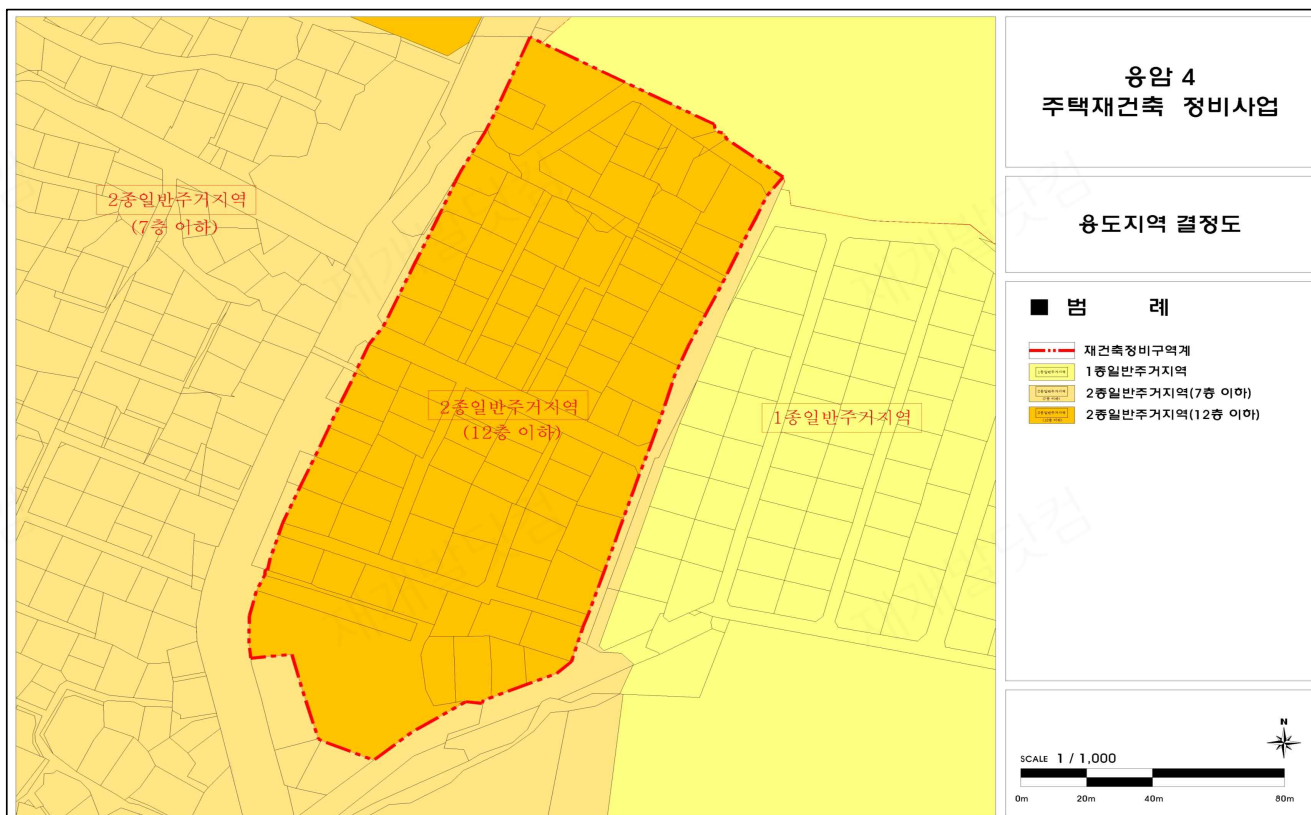
※ 검토결과 : × 해당사항 없음, △ 영향 미미, ○ 환경영향 예상됨

Ⅲ. 관련도면(변경없음)

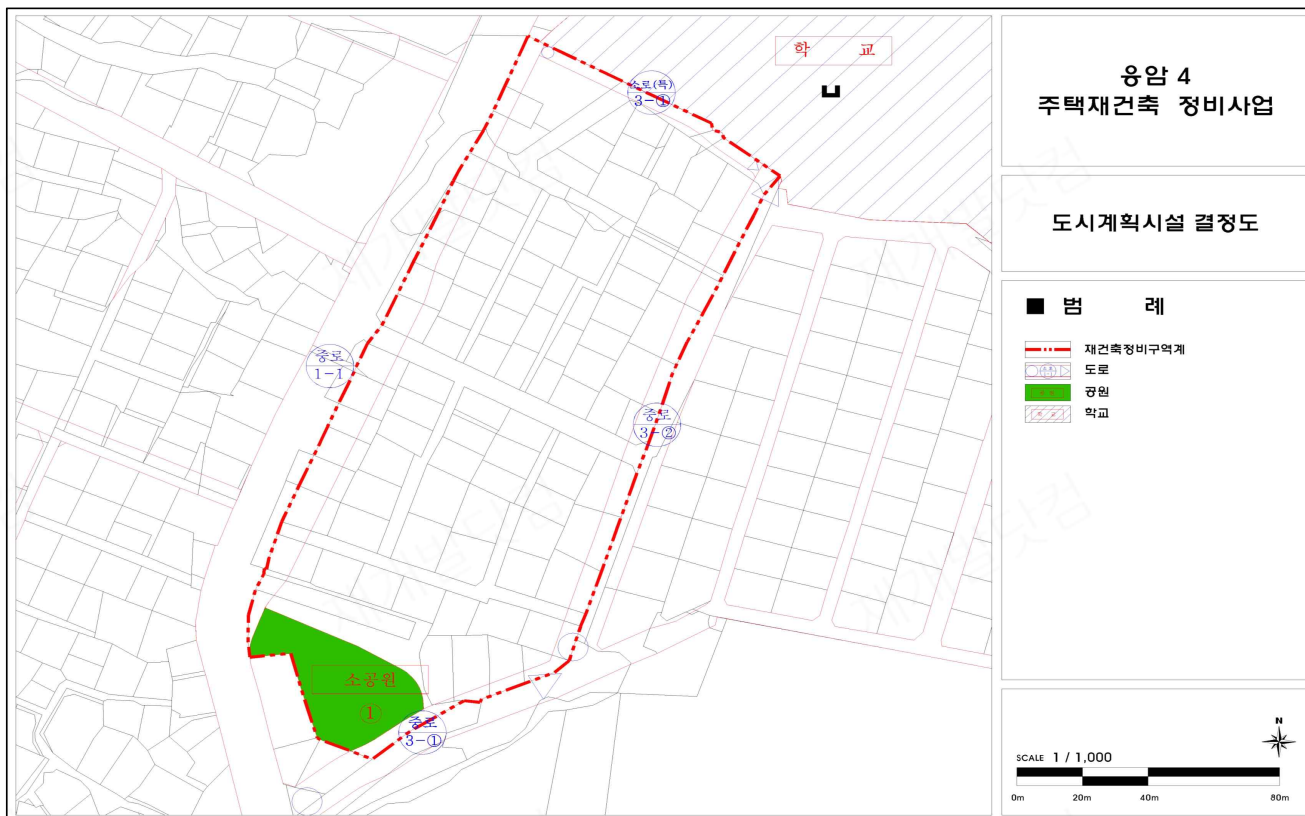
1. 정비구역 결정도



2. 용도지역 결정도



3. 도시계획시설 결정도



4. 정비계획 결정도



5. 지구단위계획 결정도



※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 은평구 건축과(☎02-351-7533)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.