

서울특별시 은평구 공고 제2025 - 1098호

응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람 공고

은평구 응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 '제6차 도시계획위원회'(2025.04.23.) 결과를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 재공람 공고합니다. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 은평구청 주택과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 19일
은 평 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 6. 19.(목) ~ 2025. 7. 21.(월) (30일 이상)

나. 공람장소 : 은평구청 주택과(4층) (☎02-351-7355)

다. 의견제출 : 서면 제출

- 은평구청 주택과 방문, 우편
- 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 은평구 응암동 700번지 일대	-	증) 57,929.7	57,929.7	-

2. 토지이용계획

구분		면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		57,929.7	100.0	—
정비기반시설 등	소계	13,600.0	23.5	—
	도로	5,668.0	9.8	—
	공원	5,099.0	8.8	—
	1	1,892.0	3.3	주차장 중복결정
	2	3,207.0	5.5	—
	공공공지	2,033.0	3.5	—
	1	165.0	0.3	—
	2	1,281.0	2.2	—
	3	587.0	1.0	—
	공공청사	800.0	1.4	—
획 지	소계	44,329.7	76.5	—
	획지 1	42,817.6	73.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	376.6	0.6	종교용지
	획지 3	1,135.5	2.0	병원용지

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		57,929.7	—	57,929.7	100.0	—
주거지역	소계	57,929.7	—	57,929.7	100.0	—
	제2종일반주거지역(7층이하)	55,441.7	감) 42,817.6	12,624.1	21.8	—
	제3종일반주거지역	2,488.0	증) 42,817.6	45,305.6	78.2	—

4. 도시계획시설에 관한 사항

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	중로	2	A	18	보조간선	304 (194)	응암로	응암동 730-1	일반도로	-	-
신설	소로	2	A	9	국지도로	50	응암동 603-49	응암동 603-103	일반도로	-	-
신설	소로	2	B	8	국지도로	19 (3)	응암동 732-1	응암동 732-3	일반도로	-	-
신설	소로	3	A	6	국지도로	184	응암동 744-7	응암동 741-1	일반도로	-	-
신설	소로	3	B	6	국지도로	47	응암동 697-19	응암동 697-21	일반도로	-	-
신설	소로	3	C	6	국지도로	23	응암동 741-4	응암동 742-8	일반도로	-	-

② 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	주차장	응암동 700번지 일대	-	증) 1,892.0	1,892.0	-	• 공원① 중복결정 • 규모 : 지하1층 • 연면적 : 1,850㎡ 이상

[공간적 범위 결정 조서]

구분	도면표시 번호	시설명	위치	공간적 결정 범위		최초 결정일	비고
신설	①	주차장	응암동 700번지 일대	층수	지하1층	-	-
				연면적	1,850㎡ 이상		

③ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	소공원	응암동 700번지 일대	-	증) 1,892.0	1,892.0	-	주차장 중복결정 (1,892.0㎡)
	②	공원	어린이 공원	응암동 700번지 일대	-	증) 3,207.0	3,207.0	-	-

④ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	응암동 700번지 일대	—	증) 165.0	165.0	—	—
	②	공공공지	응암동 700번지 일대	—	증) 1,281.0	1,281.0	—	—
	③	공공공지	응암동 700번지 일대	—	증) 587.0	587.0	—	—

⑤ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공청사 (복합청 사)	응암동 700번지 일대	—	증) 800.0	800.0	—	- 규모 : 지하2층/지상4층 - 연면적 : 2,400㎡ 이상

[공간적 범위 결정 조서]

구분	도면표 시 번호	시설명	위치	공간적 결정 범위		최초 결정일	비고
신설	①	공공청사 (복합청 사)	응암동 700번지 일대	층수	지하2층~지상4층	—	—
				연면적	2,400㎡ 이상		

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
주민공동 시설	경로당	획지 1	600.0	580㎡이상
	어린이집		600.0	580㎡이상
	작은도서관		250.0	203㎡이상
	어린이놀이터		1,000.0	—
	주민운동시설		300.0	—
	다함께돌봄센터		320.0	66㎡이상
	재가노인복지시설		250.0	—
	기타 커뮤니티		1,130.0	—
	소계		4,450.0	4,265㎡ 이상
관리사무소		획지 1	100.0	80.30㎡이상
경비실			50.0	—

※ 공동이용시설 면적 기준 : 주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2에 따름

6. 건축물에 관한 계획

- 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) (최고층수)	비고	
	명칭	면적(㎡))	명칭	면적(㎡)						
신설	응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발구역	57,929.7	획지1	42,817.6	공동주택 및 부대복리시 설	50 이하	210/250/270 /299.69이하	140m이하 (35층 이하)	—	
신설			획지2	376.6	종교용지	관계법령에 따름				
신설			획지3	1,135.5	병원용지					
주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 주택 규모별 건설 비용 - 세대수 : 1,456세대 (분양 1,166세대, 임대 290세대)								
		전용면적		기준		세대수(세대)		비율(%)		
		계		—		1,456		100.0		
		85㎡ 이하	40㎡이하		전체 세대수의 80% 이상		306		21.0	
			40㎡~60㎡이하				688		47.3	
			60㎡~85㎡이하				462		31.7	
85㎡초과		—		—		—				
주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분 제외) - 임대주택 계획 연면적 / 총 연면적 = 11,643.81㎡/115,570.78㎡ = 10.08%								
		전용면적		기준		세대수		연면적		
						세대		비율(%)		
		계		—		163		100.0		
		40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상		63		38.7		
		40㎡~60㎡이하		—		100		61.3		
심의완화 사항		- 기준용적률 20% 상향 (소형주택 추가 확보) - 허용용적률 인센티브 20% 적용 - 공공보행통로, 돌봄시설, 고령서비스시설, 친환경, BF, 보정계수 적용 - 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.69% 이하								
		- 건축한계선 지정 - 가좌로7길, 응암로4길 변 : 2m - 가좌로7나길 변 : 3m								
		- 공공보행통로 폭원 6m 이상 - 가좌로7길 변 근린생활시설 배치 권장								
기타사항										

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	신설 정비기반시설 등			신설 정비기반시 설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지 (도로, 주차장 등)	건축물 기부채납 환산부지 면적		
	57,929.7㎡	42,817.6㎡	17,857.55 ㎡	14,604.31 ㎡	3,253.24㎡	3,889.30㎡	9,667.70㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 ： 신설 정비기반시설 등 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 17,857.55㎡ - 3,889.30㎡ - 9,667.70㎡ = 4,300.55㎡' • 순부담 비율 (10% 이상) = 10.04% ($4,300.55\text{㎡}/42,817.60\text{㎡}$)						
기준 용적률	• 기준용적률 : 210.0% - 기본계획상 기준용적률 190.0%(제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) + 60㎡이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화 적용						
허용 용적률	• 허용용적률 : 250.0% - 기준용적률 + {인센티브(공공보행통로, 돌봄시설, 고령서비스시설, 친환경, BF인증)×조정계수} = 210.0% + (20.0%×2.00) = 250.0%						
상한 용적률	• 상한용적률 : 270.00% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 + 1.0×α임대주택) = 250.0% + 210% × (1.3×1.0172×0.0432 + 0.7×0.0235 + 1.0×0.0362) = 270.00%						
	• 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 213.62% / 210.00% = 1.0172 • α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,804.31㎡ / 41,813.29㎡ = 0.0432 • α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 982.54㎡ / 41,813.29㎡ = 0.0235 • α임대주택 = 공공시설 등 부지(임대주택 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,513.70㎡ / 41,813.29㎡ = 0.0362						
법적 상한 용적률	• 법정상한용적률 : 299.69% 이하 = 정비계획용적률 270.00% + 초과용적률 29.69%						

7. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 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 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

Ⅰ 임대주택 건설계획

계획 기준 (서울시고시 제2022-493호)	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하				
산출 근거	• 전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분 제외) : 1,286세대/115,570.78㎡ • 재개발 임대주택 건설계획 : 163세대 - 세대수의 15%이상 계획 = $12.67\% < 15.00\%$ ($163\text{세대} \div 1,286\text{세대}$) - 연면적의 10%이상 계획 = $10.08\% > 10.00\%$ ($11,643.81\text{㎡} \div 115,570.78\text{㎡}$)				
건립 규모	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	임대주택 비율(%)
	39.98	54.87	63	3,456.81	38.65
	59.98	81.87	100	8,187.00	61.35
	합계		163	11,643.81	100.00

Ⅱ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준	• 국민주택규모 주택건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)	• 299.69% 이하				
상한용적률	• 270.00%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.69\% - 270.00\% = 29.69\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $29.69\% \times 0.5 = 14.845\%$ • $42,817.6\text{㎡} \times 14.845\% = 6,356.273\text{㎡}$			
	의무 연면적	• 6,356.273㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
	39.98	54.87	56	3,072.72	—
	84.98	113.86	29	3,301.94	—
	합계		85	6,374.66	—

마. 관계도서 : 생략(은평구청 주택과 주택정책팀에 비치)

바. 기타사항

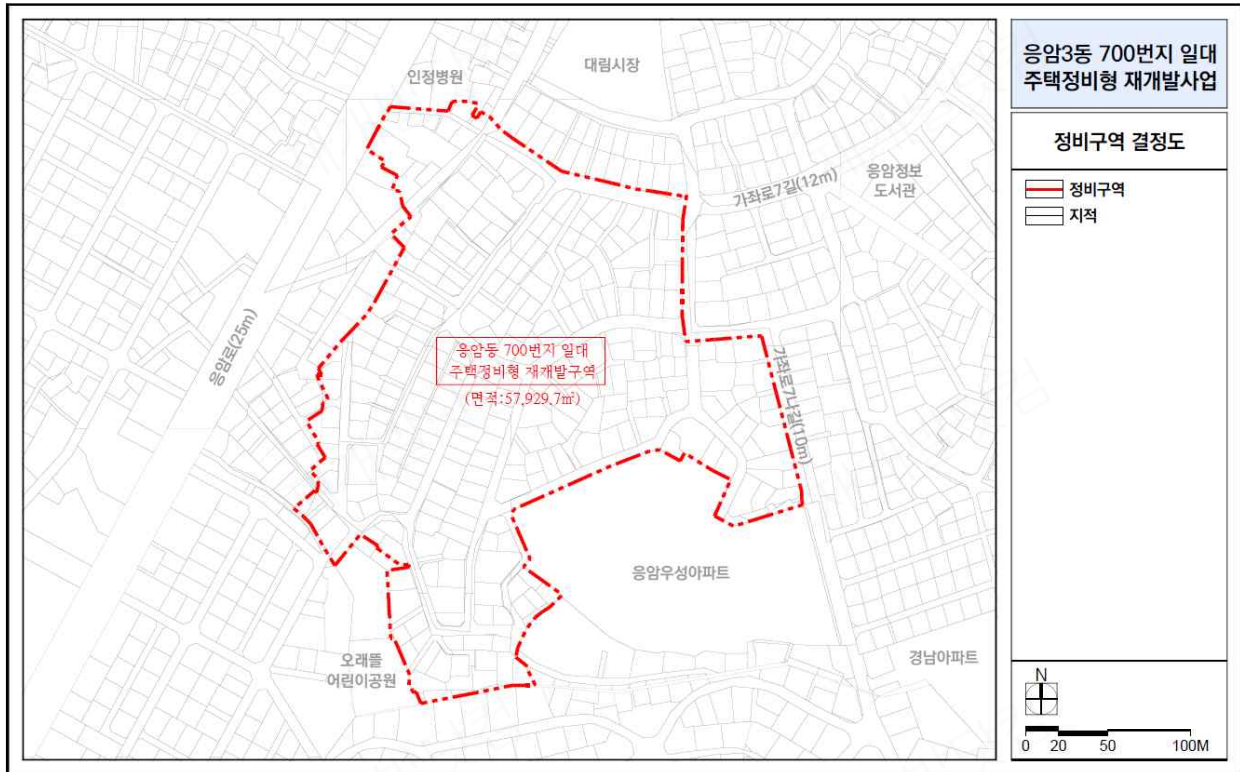
- 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.
- 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 공람으로 고지된 것으로 같음함.

붙임 1. 관련 도면.

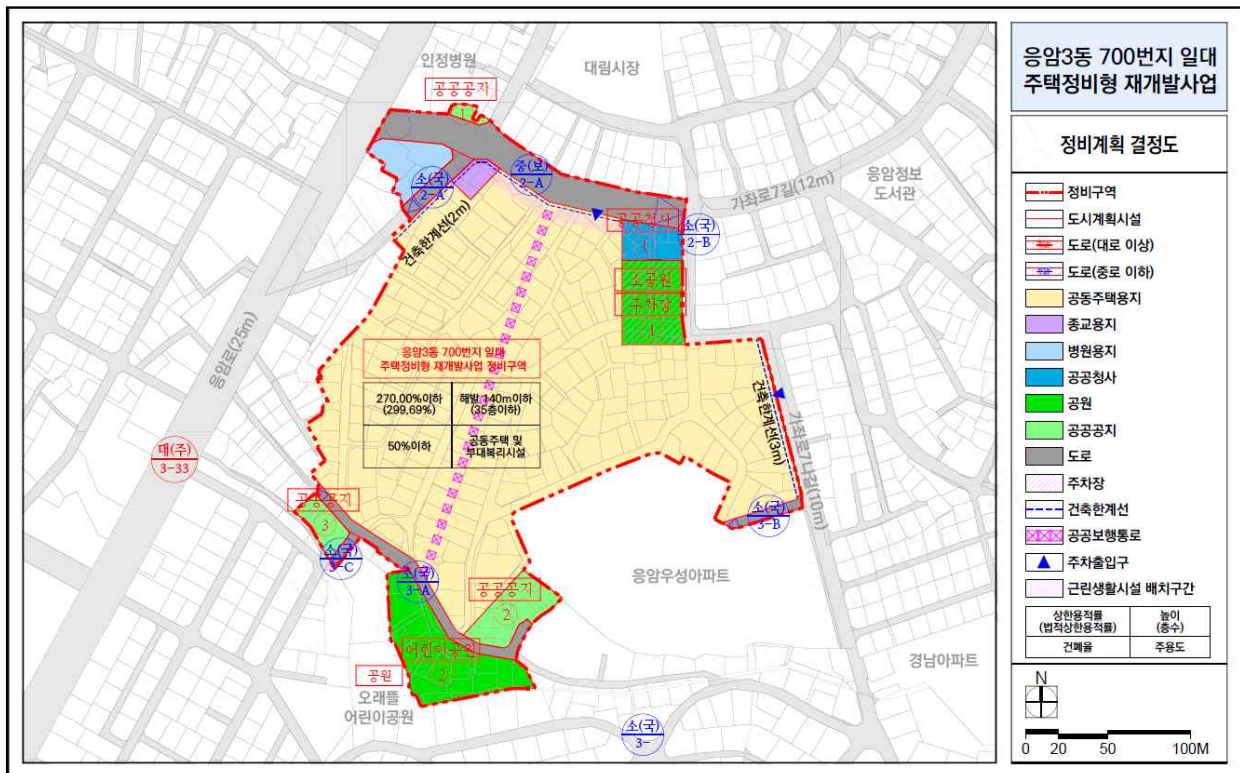
2. 공람의견서 1부. 끝.

[붙임1] - 관련 도면

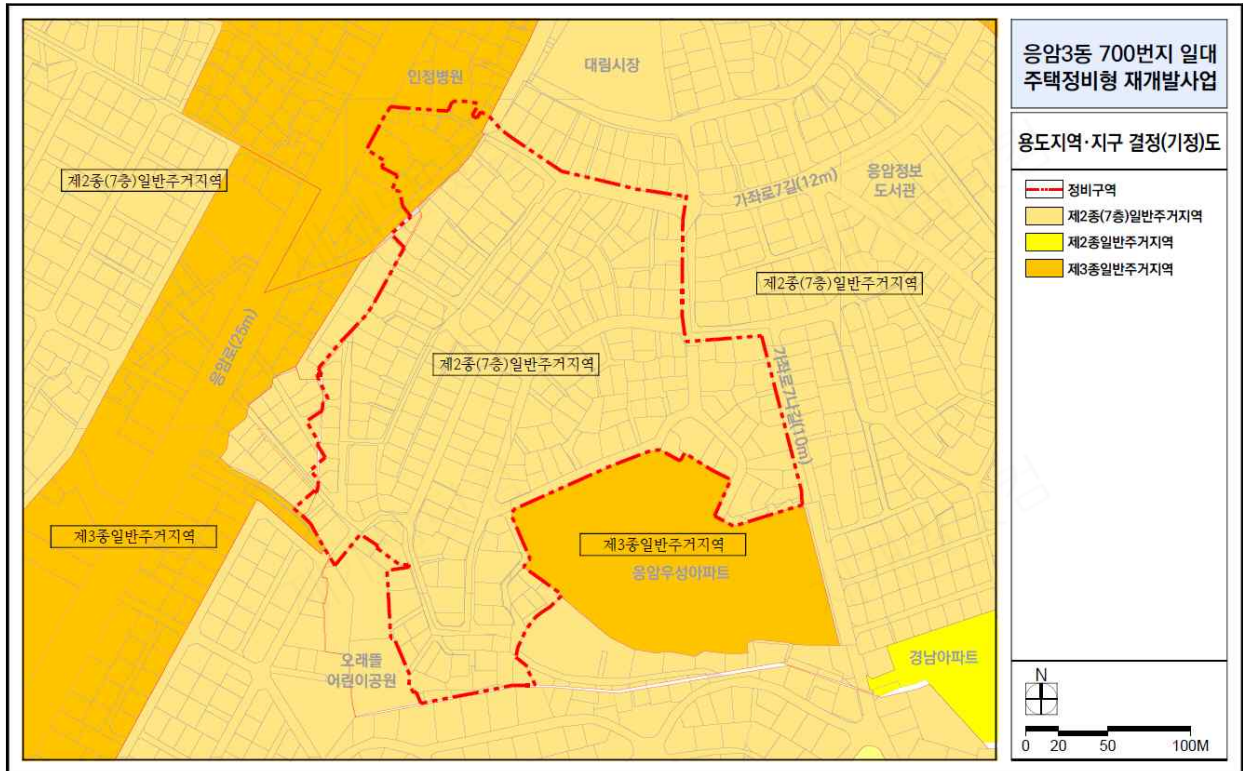
I 정비구역 결정도



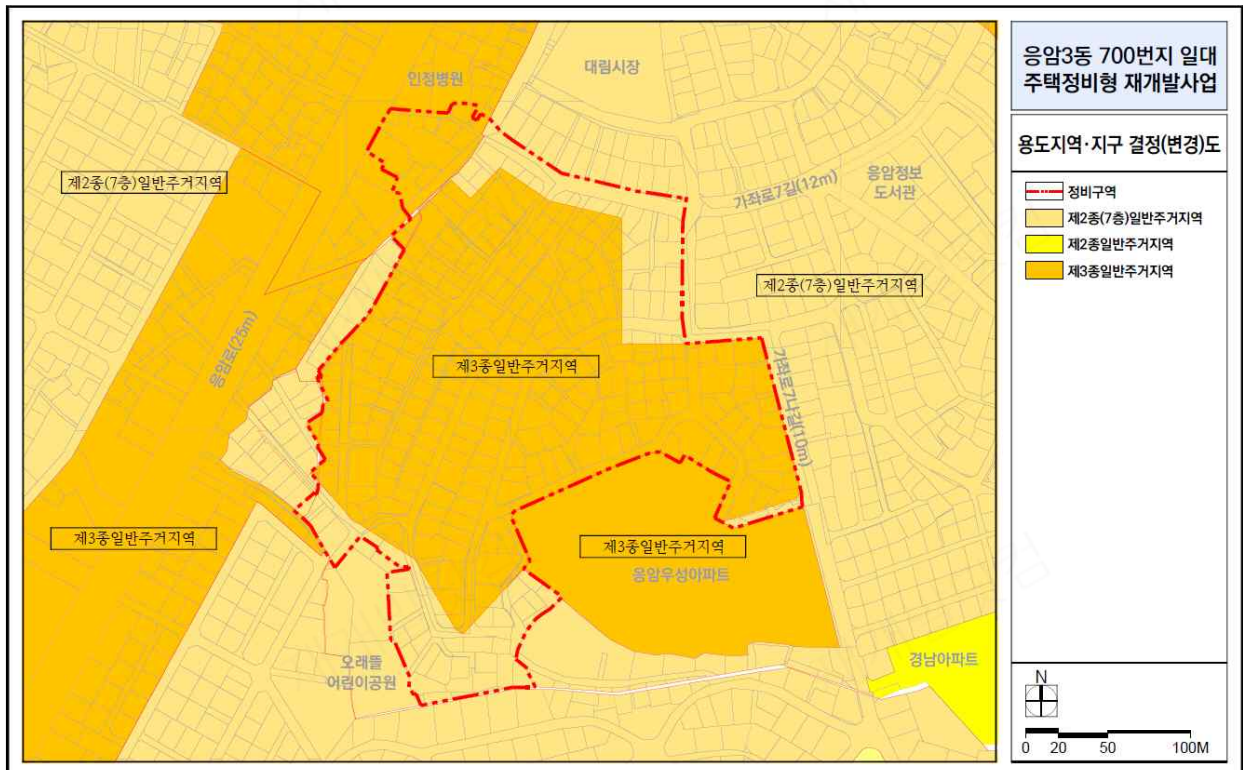
II 정비계획 결정도



■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



응암3동 700단지 일대 주택정비형 재개발사업

도시계획시설 결정(기정)도

- 정비구역
- 도시계획시설
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)

Map labels: 인정병원, 대림시장, 응암정보 도서관, 가좌로7길(12m), 가좌로7길(10m), 응암우성아파트, 경남아파트, 공원, 오래들, 어린이공원, 대(주) 3-33, (주) 3, 응암로(25m).

[illegible]

[붙임2] - 공람의견서

공 램 의 견 서

공 고 제 목		응암동 700번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	
공 램 기 간		2025. 6. 19.~ 2025. 7. 21.	
의 견 제출인	성 명	홍 길 동	
	생 년 월 일	년 월 일 1971년 5월 18일	
	전 화 번 호	- - 010-1234-5678	
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소
		거 주 지	현재 거주하고 있는 주소 작성
주 민 유 형		토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인() 해당유형에 ☒ 체크	
제 출 의 견			

2025. . .

의견 제출인 :

(인) 또는 서명

서울특별시 은평구청장 귀하