

서울특별시 은평구 공고 제2022 - 187호

대조제1구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 - 지구단위계획 변경을 위한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2009-181호(2009.5.7.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2013-110호(2013.4.4.), 서울특별시고시 제2016-287호(2016.9.8.), 은평구고시 제2016-94호(2016.11.13.), 은평구고시 제2017-82호(2017.8.3.), 은평구고시 제2020-7호(2020.1.16.)호로 정비계획 변경된 대조동 88, 89번지 일대의 대조제1구역 주택정비형 재개발 정비사업에 대하여 사업시행자인 조합으로부터 정비계획 변경 신청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고, 관계 서류를 공람합니다.
2. 토지등소유자 및 이해관계인은 본 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 11월 17일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2022. 11. 21.(월) ~ 2022. 12. 23.(금) [30일이상]

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 4층 주거재생과 (☎02-351-7364)

다. 공람내용

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	3	대조동	88,89	11.1	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발사업	수복(전면)

2. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	대조제1구역 주택재개발정비사업	은평구 대조동 88, 89번지 일대	111,665.3	-	111,665.3	-

※ 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 (변경)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비고	
			기정	변경	변경후			
총 계			111,665.3	-	111,665.3	100.00		
정 비 기 반 시 설 등	소 계		19,577.2	-	19,577.2	17.53		
	도 로		12,220.3	-	12,220.3	10.94		
	공 원	소계	7,356.9	-	7,356.9	6.59		
		1	6,248.0	-	6,248.0	5.60	어린이공원	
		2	1,108.9	-	1,108.9	0.99	소공원	
택 지 (획 지)	소 계		92,088.1	-	92,088.1	82.47		
	택지 1		45,614.6	-	45,614.6	40.85	공동주택	
	택지 2		44,193.8	-	44,193.8	39.58		
	택지 3		1,686.1	-	1,686.1	1.51	기정	종교시설 및 교육연구시설
	택지 4		593.6	-	593.6	0.53	변경	교육연구시설 및 근린생활시설
							교육연구시설(유치원)	

4. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	111,665.3	-	111,665.3	100.00	-
제2종일반주거지역(7층)	16,669.4	-	16,669.4	14.93	
제2종일반주거지역	94,995.9	-	94,995.9	85.07	

5. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

가. 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20	집산 도로	498	대조동 87-36	대조동 89-251	일반 도로	역말길	서울특별시고시 (1974.10.23)	-
기정	중로	3	1	12	집산 도로	329	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로	대촌길	서울특별시고시 (1969.1.18)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	175	대조동 74-230	대조동 87-36	일반 도로	관티 고개1길	서울특별시고시 (1969.1.18)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	305	대조동 72-17	대조동 91-163	일반 도로	-	서울고시2009-18 1호(2009.5.7)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	257	대조동 69-12	대조동 89-249	일반 도로	-	서울고시2009-18 1호(2009.5.7)	-

나. 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원1	어린이공원	대조동 89-225 번지일대	6,248.0	-	6,248.0	서울고시2009-181호 (2009.5.7)	-
기정	-	공원2	소공원	대조동 69-10 번지일대	1,108.9	-	1,108.9	서울고시2016-287호 (2016.9.8.)	-

6. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	어린이 놀이터	택지1,2	2,719.50	-	2,719.50	
기정	주민운동시설	"	2,656.97	-	2,656.97	
기정	경로당	"	909.80	-	909.80	
기정	보육시설	"	1,180.18	-	1,180.18	
기정	작은도서관·독서 실	"	1,445.11	-	1,445.11	
기정	북카페	"	-	-	-	
기정	다목적실	"	188.71	-	188.71	
기정	관리사무소	"	330.75	-	330.75	
기정	주민공동시설	"	1071.72	-	1071.72	맘스카페, 게스트하우 스 키즈카페, 스카이크페

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

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	대조제1 주택재개발 정비구역	111,665.3	대조동 88번지 일대	505	-	-	505	-	

8. 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		결정 구분	가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명 칭	면적(㎡)		명칭	면적(㎡)						
기정	대조 제1 주택 재개발 정비 구역	111,665.3	기정	택지1	45,614.6	도면 참조	공동주택	30 이하	244.16 이하	80이하 25층이하	-
			기정	택지2	44,193.8	도면 참조					
			기정	택지3	1,686.1	도면 참조	종교시설 및 교육연구시설	60 이하	200 이하	7층이하	
			변경	택지3	1,686.1	도면 참조	교육연구시설 및 근린생활시설	60 이하	200 이하	7층이하	
			기정	택지4	593.6	도면 참조	교육연구시설	관계법규에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택공급계획 (세대수)								
			구 분		세 대 수(세대)		구성비 (%)				
			합 계		2,451		100%				
			60㎡ 이하		1,359		55.45%				
			60~85㎡ 이하		1,048		42.76%				
			85㎡ 초과		44		1.79%				
심의완화 사항			-								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 : 중로2-1호선 5m								

■ 용적률 계획[개발가능용적률 산정] (변경없음)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설정비기반시설	신설정비기반시설내 국공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	111,665.3	92,088.1	19,577.2	334.0	7,718.6
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 19,577.2㎡ - 334.0㎡ - 7,718.6㎡ = 11,524.6㎡(종상향면적 대비 12.13%)				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
개발가능용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 210% × (1+1.3×0.12514)= 244.16 % (정비계획: 244.16%이하)			• α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지제공 후 대지면적 = 11,524.6 / 92,088.1 = 0.12514	
법정상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (해당없음)				

9. 교통 및 동선처리계획 (변경없음)
10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)
11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)
12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경없음)
13. 세입자 주거대책 (변경없음)
14. 정비사업시행 예정시기 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	대조제1구역 주택재개발 정비사업 조합	601세대 기존 세대수 1,850세대 계획 세대수 2,451세대	

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)
16. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적 (㎡)	획 지(택지)			비 고	
			위 치		면적(㎡)		
기정	-	92,088.1	택지1	대조동 88- 22번지일대	45,614.6	공동주택부지	
			택지2	대조동 88- 8번지일대	44,193.8		
기정			택지3	대조동 89-253번지 일대	1,686.1	기정	종교시설/교육연구시설
변경						변경	근린생활시설/교육연구시설
기정			택지4	대조동 74-26번지일대	593.6	교육연구시설	

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적:㎡)
택지1, 2	-	4동	368	39.71㎡/171세대, 44.02㎡/165세대, 51.51㎡/32세대	34,636.29

18. 환경성 검토결과 (변경없음)
19. 기존수목의 현황 및 활용 계획 (변경없음)
20. 인구 및 주택의 수용계획 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	대조제1구역 주택재개발 지구단위계획구역	은평구 대조동 88, 89번지 일대	111,665.3	-	111,665.3	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	111,665.3	-	111,665.3	100.00	-
제2종일반주거지역(7층)	16,669.4	-	16,669.4	14.93	
제2종일반주거지역	94,995.9	-	94,995.9	85.07	

나. 기반시설 결정 조서 (변경없음)

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20	집산 도로	498	대조동 87-36	대조동 89-251	일반 도로	역말길	서울특별시고시 (1974.10.23)	-
기정	중로	3	1	12	집산 도로	329	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로	대촌길	서울특별시고시 (1969.1.18)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	175	대조동 74-230	대조동 87-36	일반 도로	관티 고개1길	서울특별시고시 (1969.1.18)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	305	대조동 72-17	대조동 91-163	일반 도로	-	서울고시2009-18 1호(2009.5.7)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	257	대조동 69-12	대조동 89-249	일반 도로	-	서울고시2009-18 1호(2009.5.7)	-

2) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원1	어린이공원	대조동 89-225 번지일대	6,248.0	-	6,248.0	서울고시2009-181호 (2009.5.7)	-
기정	-	공원2	소공원	대조동 69-10 번지일대	1,108.9	-	1,108.9	서울고시2016-287호 (2016.9.8.)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경)

구분	가구	면적 (㎡)	획 지(택지)			비 고	
			위 치		면적(㎡)		
기정	-	92,088.1	택지1	대조동 88- 22번지일대	45,614.6	공동주택부지	
			택지2	대조동 88- 8번지일대	44,193.8		
기정 변경			택지3	대조동 89-253번지 일대	1,686.1	기정 변경	종교시설/교육연구시설 -
기정			택지4	대조동 74-26번지일대	593.6	교육연구시설	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 (변경)

구분	위치	구 분	계 획 내 용
기정	택지1 택지2	용 도	허용용도 · 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(아파트) · 「주택법」 제2조 제13호에 따른 부대시설 · 「주택법」 제2조 제14호에 따른 복리시설
			권장용도 -
			불허용도 · 허용용도 이외 용도
		건폐율	· 30% 이하
		용적률	· 244.16% 이하
		높 이	· 80m이하 / 25층 이하
		건축선	· 건축한계선 : 5m - 종로2-1호선 변
기정	택지3	용 도	허용용도 · 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 제10호의 교육연구시설
			권장용도 -
			불허용도 · 허용용도 이외 용도
		건폐율	· 60% 이하
		용적률	· 200% 이하
		높 이	· - / 7층 이하
		건축선	-
변경	택지3	용 도	허용용도 -
			권장용도 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 「서울시 도시계획조례」 제28조 제3항 제1호에 해당하는 건축물 · 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설
			불허용도 -
		건폐율	· 60% 이하
		용적률	· 200% 이하
		높 이	· - / 7층 이하
		건축선	-
기정	택지4	용 도	허용용도 · 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(유치원)
			권장용도 -
			불허용도 · 허용용도 이외 용도
		건폐율	· 60% 이하
		용적률	· 200% 이하
		높 이	-
		건축선	-

다. 기타사항에 관한 결정 조서 (변경없음)

1) 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	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	2,451	100.0	368	368	-	15.01	100	-
40㎡이하	171	6.98	171	171	-	6.98	46.47	-
40㎡초과~50㎡이하	165	6.73	165	165	-	6.73	44.84	-
50㎡초과~60㎡이하	1,023	41.74	32	32	-	1.30	8.69	-
60㎡초과~85㎡이하	1,048	42.76	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	44	1.79	-	-	-	-	-	-

라. 기타 자세한 내용은 공람 장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조

마. 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음. 끝.