

응봉1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경에 대한 의견청취(안)

의안 번호	1239
----------	------

제출연월일 : 2018. 8. .

제 출 자 : 성동구청장

1. 제안이유

응봉동 193-162번지 일대 응봉1주택재건축 정비구역은 구릉지에 위치하는 노후·불량한 단독주택지로서 정비구역으로 기 결정(2011.10.27.)된 구역으로, 급히 원활한 주택재건축사업 추진을 위해 정비계획 및 정비구역 지정 변경을 통하여 쾌적하고 안전한 주거 환경 조성 및 토지의 합리적, 효율적 이용을 도모하고자 함.

2. 주요골자

- 가. 구 역 명 : 응봉1주택재건축 정비구역
- 나. 위 치 : 성동구 응봉동 193-162번지 일대
- 다. 면 적 : 기정 35,587㎡ → 변경 36,789㎡ (증 1,202㎡)
- 라. 규 모 : 지하3층, 최고17층(평균13층), 아파트9개동 557세대
- 마. 토지이용계획 변경(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		35,587	증) 1,202	36,789	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	7,734	증) 1,532	9,266	25.2	
	도 로	3,638	감) 135	3,503	9.5	
	근린공원	2,910	증) 454	3,364	9.1	
	소 공 원	926	감) 926	-	-	
	사회복지시설(획지3)	260	증) 2,139	2,399	6.5	공공시설기부채납
획지	소 계	27,853	감) 330	27,523	74.8	
	획지1	26,530	-	26,530	72.1	공동주택
	획지2	1,323	감) 330	993	2.7	종교용지

3. 추진경위

- 가. '06. 03. 23 : 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 (주택재건축부문)
- 나. '06. 08. 29 : 조합설립 추진위원회 승인
- 다. '11. 10. 27 : 정비구역 지정 고시 (서고 제2011-322호)
- 라. '16. 04. 22 : 조합설립인가
- 마. '17. 11. 06 : 정비계획 및 정비구역 변경안 신청
- 바. '17. 11. '18. 03 : 시, 구, 유관기관 협의
- 사. '18. 05. 11 ~ 06. 11 : 주민공람실시 (30일 이상)

4. 참고사항

- 가. 관련법규 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항
정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- 나. 주민설명회 : '18. 05. 10 시행
- 다. 주민공람 : '18. 05. 11 ~ 06. 11 (30일이상)
- 라. 참고자료 : 첨부

응봉1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)

1. 일반현황

- 가. 토 지 : 36,789m² (214필지)
- 나. 세 대 수 : 621세대
- 다. 기존건축물 : 161개동 (주택 136동, 근생14동, 기타 11동)

2. 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)

- 가. 재건축정비사업의 명칭 : 응봉1주택재건축정비사업
- 나. 재건축사업구역 범위
 - (1) 위 치 : 성동구 응봉동 193-162번지 일대
 - (2) 면 적 : 기정 35,587m² → 변경 36,789m² (증 1,202m²)

다. 기본계획변경

결정구분	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진단계	주택유형	비고
기정	응봉동	193-162	3.6 (35,587m ²)	170%	7층	60%	2	단독	면적변경 (증1,202m ²)
변경	응봉동	193-162	3.7 (36,789m ²)	170%	7층	60%	2	단독	

라. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	응봉1주택재건축 정비사업	성동구 응봉동 193-162번지 일대	35,587	증) 1,202	36,789	증)3.38%

※ 변경사유 : 구역경계부 잔여 토지소유자의 요청으로 북측에 인접한 잔여부지(7필지, 550m²) 및 동측에 도로부지(1필지, 97m²)와, 구역동측 경계부의 도시계획 시설(도로, 555m²)를 구역에 편입

마. 정비계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		35,587	증) 1,202	36,789	100.0	
정비기반 시설 등	소계	7,734	증) 1,532	9,266	25.2	
	도로	3,638	감) 135	3,503	9.5	기부채납
	근린공원	2,910	증) 454	3,364	9.1	기부채납
	소공원	926	감) 926	-	-	-
	사회복지시설 (획지3)	260	증) 2,139	2,399	6.5	기부채납 공공시설설치
획지	소계	27,853	감) 330	27,523	74.8	
	획지1	26,530	-	26,530	72.1	공동주택
	획지2	1,323	감) 330	993	2.7	종교용지

(2) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		35,587	증) 1,202	36,789	100.00	
주거 지역	제1종일반주거지역	3,608	감) 300	3,308	8.99	
	제2종일반주거지역(7층)	31,979	증) 1,502	33,481	91.01	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		변경면적 (m ²)	변경사유
		기정	변경		
①	응봉동 210-3일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	증) 108	·구역 동측 구역계 조정(도시계획도로 포함) 으로 인한 추가 편입
②	응봉동 193-183일원		제2종 일반주거지역(7층)	증) 408	·획지계획(종교, 공동주택) 변경에 따른 용도지역 조정
③	응봉동 219-215일원	제2종 일반주거지역 (7층)	제1종 일반주거지역	감) 408	·기반시설계획(도로, 공원) 변경에 따른 용도지역 조정
④	응봉동 191-5일원		제2종 일반주거지역(7층)	증) 1,094	·구역 북측(사유지편입) 및 동측 구역계 조정(도시계획도로 포함)으로 인한 추가 편입

(3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

① 도로(변경)

결정구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		주요과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	2	332	15	국지도로	일반도로	239	응봉동 193-79	응봉동 191-24	-	1990.5.1	-
변경	중로	2	332	15	국지도로	일반도로	192	응봉동 193-79	응봉동 191-15	-	1990.5.1	종점변경 및 연장축소
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	51	응봉동 193-82	응봉동 193-199	-	2011.10.27	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	40	응봉동 193-120	응봉동 193-194	-	2011.10.27	시종점변경 및 연장축소
기정	소로	2	1	8	국지도로(구도)	일반도로	190	응봉동 193-209	응봉동 205-21	응봉초교	2001.11.30	-
변경	소로	2	1	8	국지도로(구도)	일반도로	145	응봉동 193-209	응봉동 193-233	응봉초교	2001.11.30	종점변경 및 연장축소
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	30	응봉동 191-15	응봉동 191-9	-	2011.10.27	-
기정	소로	3	1	6~10	국지도로(구도)	일반도로	833	행당동 95-1	응봉동 191-22	-	1972.3.30	-
변경	소로	3	1	6~10	국지도로(구도)	일반도로	892	행당동 95-1	응봉동 191-13	-	1972.3.30	종점변경 및 연장확대
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	114	응봉동 193-141	응봉동 193-19	-	2011.10.27	-

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-332	중로 2-332	·도로연장 변경 L : 239m → 192m	·종점변경 및 도로 연장 변경
소로 1-1	소로 1-1	·도로 시종점변경 -시점 : 응봉동193-82→응봉동 193-120 -종점 : 응봉동193-199→응봉동193-194 ·도로연장 변경 L : 51m → 40m	·비정상적인 교차로 형성을 지양하고, 독서당로변 교차로의 교통혼잡과 위험이 예상되어 도로선형 변경
소로 2-1	소로 2-1	·도로연장 변경 L : 190m → 145m	·종점변경 및 도로 연장 변경
소로 3-1	소로 3-1	·도로연장 변경 L : 833m → 892m	·종점변경 및 도로 연장 변경

② 공원(변경)

구 분	도면표시번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비 고
		명 칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	공원	근린공원	응봉동 193-185	674,720.4 (2,910)	증) 454	675,174.4 (3,364)	77.7.14	-
폐지	②	공원	소공원	응봉동 191-7	926	감) 926	-	11.10.27	-

※ ()안은 구역내 면적임

○ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	·공원 면적 축소 A : 674,720.4m ² → 675,174.4m ² (A : 2,910m ² → 3,364m ²)	·근린공원 진입로 개설 및 공원면적 확보에 따른 면적 조정
②	소공원	·소공원 폐지	·사회복지시설부지 추가확보를 위한 소공원 폐지

※ ()안은 구역내 면적임

③ 사회복지시설(변경)

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	사회복지시설	어린이집, 산모건강증진센터 등	응봉동 192-4	260	증) 2,139	2,399	11.10.27	-

○ 사회복지시설변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	시설 면적 증가 A : 260m ² → 2,399m ²	사회복지시설 추가확보를 위한 면적 증가 및 지역내 필요한 공공시설 설치(기부채납)

(4) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	기 정	변 경	비 고
경로당(m ²)	200	250	증) 50
어린이놀이터(m ²)	746	400	감) 346
어린이집(m ²)	-	350	증) 350
주민운동시설(m ²)	-	200	증) 200
작은도서관(m ²)	-	200	증) 200
주민공동시설(m ²)	100	550	증) 450

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 축	철거이주	
기정	응봉1 주택재건축 정비사업	35,587	응봉동 193-162일대	161	-	-	161	-	
변경	응봉1 주택재건축 정비사업	36,789	응봉동 193-162일대	161	-	-	161	-	

② 건축시설 계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 구분		위 치	주 용 도	건 폐율 (%)	용 적 륜 (%)	높이 (최고층수)										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)															
기정		35,587	획지1	26,530	응봉동 193-125일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	218% 이하	51m이하 평균13층이하 (최고17층)										
			획지2	1,323	응봉동 193-78일대	종교부지	60% 이하	200% 이하	7층이하										
변경	응봉1 주택재건축 정비구역	36,789	획지1	26,530	응봉동 193-125일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	228% 이하	51m이하 평균13층이하 (최고17층)										
			획지2	993	응봉동 193-81일대	종교부지	60% 이하	200% 이하	7층이하										
신설			획지3	2,399	응봉동 192-9일대	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	7층이하										
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획(세대수) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>501 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>전용 60㎡ 이하</td> <td>113 (22.5%)</td> </tr> <tr> <td>전용 60 ~ 85㎡</td> <td>280 (55.9%)</td> </tr> <tr> <td>전용 85㎡ 초과</td> <td>108 (21.6%)</td> </tr> </tbody> </table> 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 71.4% 							구 분	세 대 수	합 계	501 (100.0%)	전용 60㎡ 이하	113 (22.5%)	전용 60 ~ 85㎡	280 (55.9%)	전용 85㎡ 초과	108 (21.6%)
구 분			세 대 수																
합 계	501 (100.0%)																		
전용 60㎡ 이하	113 (22.5%)																		
전용 60 ~ 85㎡	280 (55.9%)																		
전용 85㎡ 초과	108 (21.6%)																		
변경	<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획(세대수) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>557 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>전용 60㎡ 이하</td> <td>132 (23.7%)</td> </tr> <tr> <td>전용 60 ~ 85㎡</td> <td>391 (70.2%)</td> </tr> <tr> <td>전용 85㎡ 초과</td> <td>34 (6.1%)</td> </tr> </tbody> </table> 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 93.9% 							구 분	세 대 수	합 계	557 (100.0%)	전용 60㎡ 이하	132 (23.7%)	전용 60 ~ 85㎡	391 (70.2%)	전용 85㎡ 초과	34 (6.1%)		
구 분	세 대 수																		
합 계	557 (100.0%)																		
전용 60㎡ 이하	132 (23.7%)																		
전용 60 ~ 85㎡	391 (70.2%)																		
전용 85㎡ 초과	34 (6.1%)																		
기정	건축물 높이완화에 관한 계획 (변경없음)		<ul style="list-style-type: none"> 공공시설부지 제공에 따른 층수 완화 (7층 ⇒ 평균13층 이하) 대상지 동측변의 4개동 평균높이는 응봉산 최고높이의 1/2이하로 계획할 것 중랑천변에 접한 건축물은(현재 건축계획상 106동, 109동 위치) 각각 10층이하, 8층이하로 계획할 것 																
기정	건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		<ul style="list-style-type: none"> 부지 북측 15m, 남측 6m, 동측 8m, 서측 10m 도로변 : 건축한계선 3m 부지 서측 인접대지변 : 건축한계선 3m 																

③ 개발가능용적률

구분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구분	계 (구역면적)	획지 (공동주택 +종교) (A)	신설 정비기반 시설 (B)	공공시설 건축물 기부채납 (토지환산) (C)	신설 정비기반 시설내 기존 국·공유지 (D)	대지내 용도폐지되는 국·공유지 (무상양도) (E)
	기정	35,587m ²	27,853m ²	7,734.00m ²	-	1,717.23m ²	-
	변경	36,789m ²	27,523m ²	9,266.00m ²	1,965.65m ²	2,473.95m ²	3,227.47m ²
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	기정	· 신설 정비기반시설(B) - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지(D) - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(E) = 7,734.00m ² - 1,717.23m ² - 0m ² = 6,016.77m ² (16.9%)					
	변경	· 신설 정비기반시설(B) + 공공시설건축물 토지환산면적(C) - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지(D) - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(E) = 9,266.00m ² + 1,965.65m ² - 2,473.95m ² - 3,227.47m ² = 5,530.23m ² (15.03%)					
기준용적률		·170%					
허용 용적률	기정	·170%					
	변경	·178%					
개발가능 용적률 산 정	기정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.2160) = 217.74% 이하 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;">α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,016.77m² / 27,853.00m² = 0.2160</div>					
	변경	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 178% × (1 + 1.3 × 0.2163) = 228.05% (> 228% 적용) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;">α = 공공시설제공면적(순부담) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,530.23m² / (27,523.00 - 1,965.65)m² = 0.2163</div>					

(6) 정비사업시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	응봉1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 342세대 계획 : 501세대 증가 : 159세대	
변경	"	구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	"	현황 : 372세대 계획 : 557세대 증가 : 185세대	

(7) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(m ²)	획지		비고
			위 치	면적(m ²)	
기정	획지1	26,530	응봉동 193-125	26,530	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지2	1,323	응봉동 193-78	1,323	종교부지
변경	획지2	993	응봉동 193-81	993	종교부지
신설	획지3	2,399	응봉동 192-9	2,399	사회복지시설

※ 본 계획(안)은 서울시 도시계획위원회 심의등의 절차에 따라 변경될 수 있음.

바. 정비계획 및 정비구역지정 변경(안) 의견청취 사유

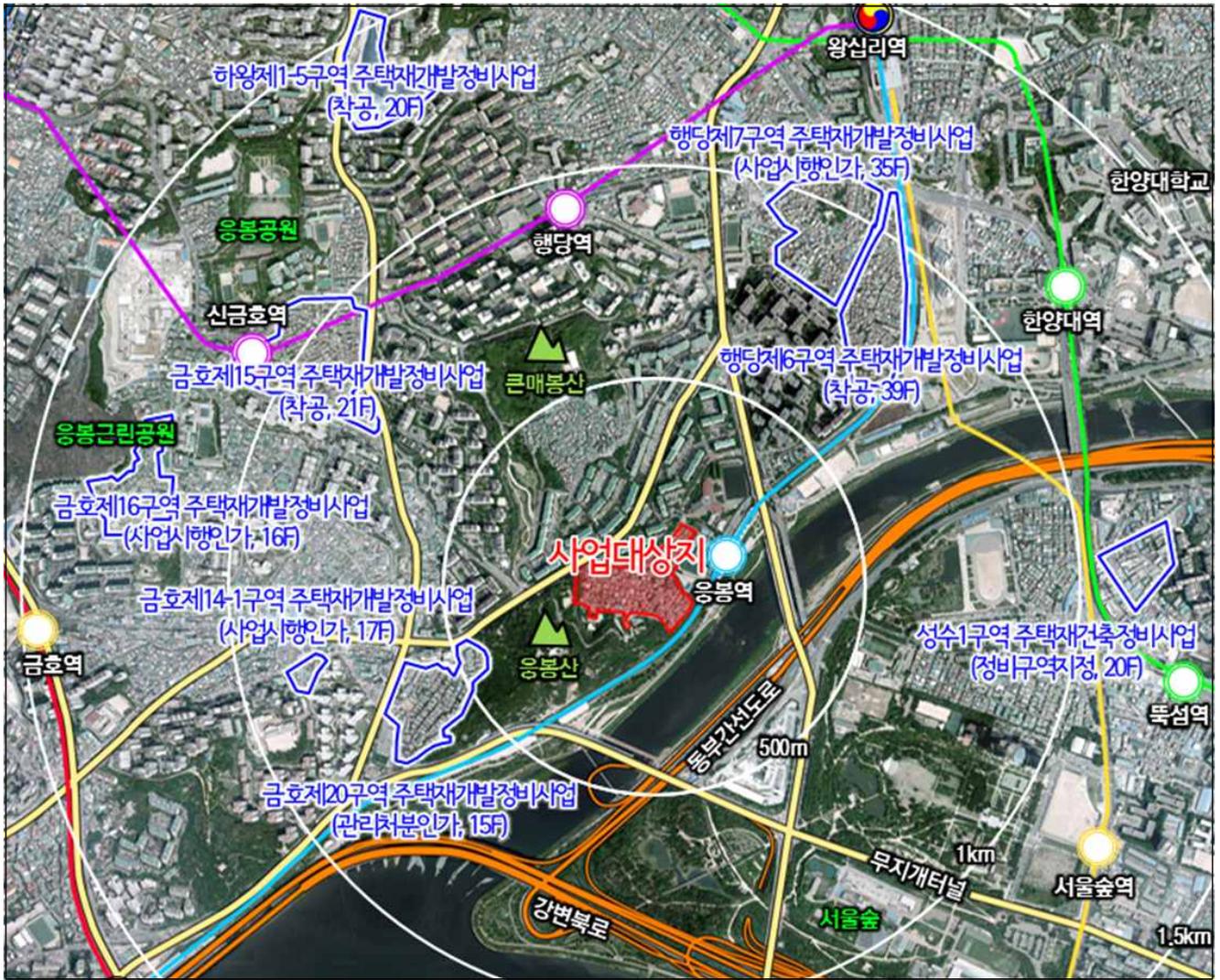
- (1) 본 대상지는 구릉지에 위치하는 노후·불량한 단독주택지(노후불량비율 79.5%)로서 주민 생활의 어려움(시설 노후, 도로 및 주차장 미흡 등), 구조적 안전상의 문제 등 재건축사업이 필요한 구역으로 지난 '11년 10월에 정비구역으로 결정된 구역입니다.
- (2) 사업여건변화에 따라, 구역경계부 잔여 토지소유자의 요청으로 구역의 잔여부지와 인접한 도시계획도로를 구역에 편입하여 면적을 확대하고, 관계기관 협의에 따른 토지이용계획의 변경, 사회복지시설 내 공공시설을 건축·기부채납하여 용적률을 상향(218%→228%), 이에 따른 건축계획의 변경과 세대수 조정 등을 포함한 정비계획 변경이 필요한 사항입니다.
- (3) 이에, 본 대상지의 정비계획 및 정비구역 변경을 통해 주민 거주 안전성 및 쾌적성을 도모하고 사회복지시설 내 공공시설의 기부채납을 통하여 지역 주민들의 복지·여가공간의 확충 등 주거여건 개선의 효과가 있을 것으로 예상됩니다.
- (4) 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경을 통하여 토지의 합리적이고 효율적인 이용과 도시기능의 회복을 통하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 합니다.

□ 공람심사 결과

공람의견 내용	공람심사위원회 심의의결 내용	비 고
○ 용적률 상향 (7건)	○ 한강 및 응봉산 조망을 위한 통경축을 저해하지 않은 범위내에서, 용적률을 상향 조정하여 정비계획변경안을 추진하겠으나, 최종 결정은 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정됨 - 기정 218% → 공람안 226% → 변경안 228%	채택

공람의견 내용	공람심사위원회 심의의결 내용	비 고
○ 최고 높이 제한 완화 (11건)	○ 본 구역은 정비계획 최초 결정을 위해, 응봉산 조망에 대한 검토를 포함하여 3차례 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과, 중랑천과 접하는 단지동측 4개동의 평균높이를 변경하고 중랑천변 통경축을 확보하는 조건으로 구역이 결정된 사항임.	불채택
○ 다양한 복지시설 확충 (5건)	○ 사회복지시설은 응봉1구역 주민만이 아닌 전체 시민이 이용할 수 있는 공공시설을 건립·기부채납하여 시(구)에서 운영하는 것으로써, 시설의 종류 및 규모와 세부시설계획은 시·구의 운영(예정)부서에서 별도의 수요조사를 거쳐 확정됨	불채택
○ 사회복지시설 층수 상황 및 복지시설 확충 (2건)	○ 사회복지시설은 응봉1구역 주민만이 아닌 전체 시민이 이용할 수 있는 공공시설을 건립·기부채납하여 시(구)에서 운영하는 것으로써, 시설의 종류 및 규모와 세부시설계획은 시·구의 운영(예정)부서에서 별도의 수요조사를 거쳐 확정됨 ○ 사회복지시설 층수는 향후 계획의 용이성 및 증축 등을 고려 법정한도와 동일하게 적용하여 <u>‘4층이하’에서 ‘7층이하’로 변경</u>	일부채택
○ 구역경계부 철로변 가로수길 조성 (1건)	○ 본 정비계획은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 결정(변경)되는 정비구역을 계획적으로 정비하고자 하는 사항으로써, 구역 밖의 공사 또는 시설에 대한 계획을 포함하기 어려움	불채택
○ 빗물펌프장 복개, 복합시설건축 (5건)	○ 본 정비계획은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 결정(변경)되는 정비구역을 계획적으로 정비하고자 하는 사항으로써, 구역 밖의 공사 또는 시설에 대한 계획을 포함하기 어려움	불채택
○ 응봉역 출입구 신설 (3건)	○ 본 정비계획은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 결정(변경)되는 정비구역을 계획적으로 정비하고자 하는 사항으로써, 구역 밖의 공사 또는 시설에 대한 계획을 포함하기 어려움	불채택

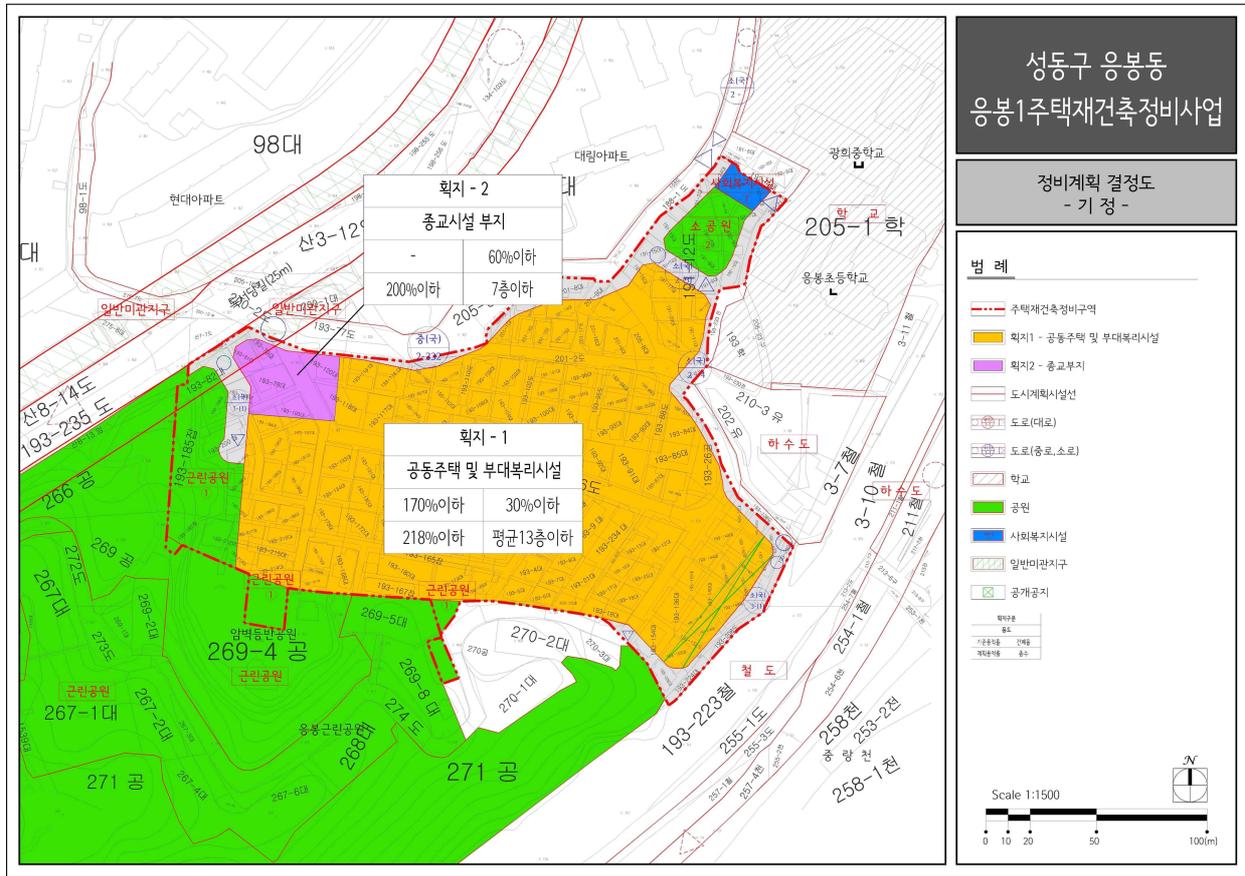
□ 위치도



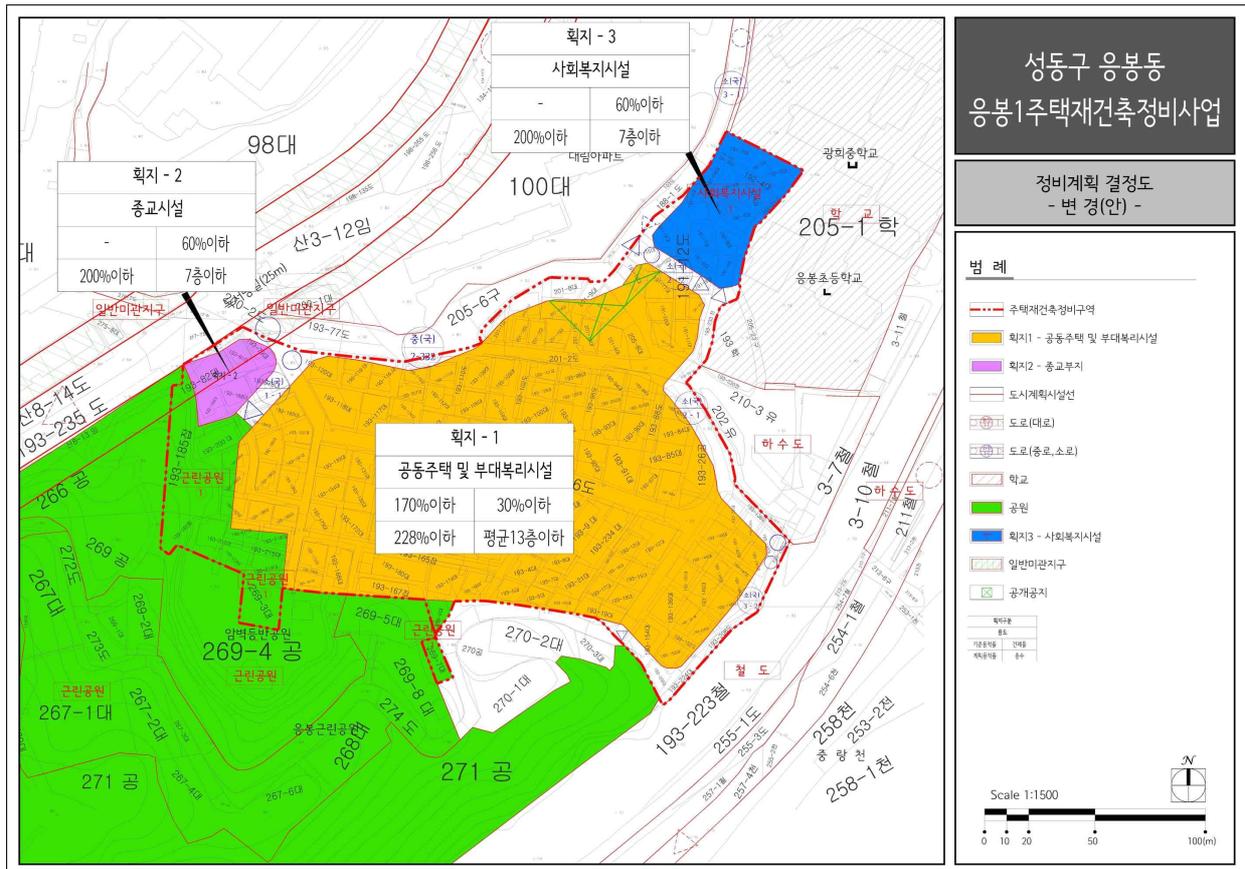
□ 대상지 전경



□ 정비계획 결정도 - 기정



□ 정비계획 결정도 - 변경(안)



□ 단지배치도 및 건축개요 - 기정



구분		계획내용		
구역면적		35,587㎡		
대지면적		26,530㎡		
건축면적		6,092.34㎡		
연면적	합계	85,595.88㎡		
	지상	58,235.88㎡		
	지하	27,360.00㎡		
용적률		217.44%		
건폐율		22.96%		
주용도		공동주택 및 부대복리시설		
동 수		10개동		
층 수(지하/지상)		3 / 최고 17 (평균:13)		
구조		철근콘크리트		
세대수	구분	합계	분양	임대
	60㎡이하	113	113	-
	60~85㎡이하	280	280	-
	85㎡이상	108	108	-
	합계	501	501	-
주차대수		729대		

□ 단지배치도 및 건축개요 - 변경(안)



구분		계획내용		
구역면적		36,789㎡		
대지면적		26,530㎡		
건축면적		7,110.97㎡		
연면적	합계	96,211.34㎡		
	지상	60,384.00㎡		
	지하	35,827.34㎡		
용적률		227.61%		
건폐율		26.80%		
주용도		공동주택 및 부대복리시설		
동 수		9개동		
층 수(지하/지상)		3 / 최고 17 (평균:13)		
구조		철근콘크리트		
세대수	구분	합계	분양	임대
	60㎡이하	132	132	-
	60~85㎡이하	391	391	-
	85㎡이상	34	34	-
	합계	557	557	-
주차대수		936대		

응봉1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경에 대한 의견청취(안) 심사보고서

2018. 9. 4.
복지건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제안자: 2018. 8. 17. / 성동구청장

나. 회부일자: 2018. 8. 20.

다. 상정일자: 2018. 8. 29.

(제240회 임시회 개회 중 제1차 복지건설위원회)

2. 제안개요

가. 제안설명: 도시관리국장

나. 제안이유

응봉동 193-162번지 일대 응봉1주택재건축 정비구역은 구릉지에 위치하는 노후·불량한 단독주택지로서 정비구역으로 기 결정(2011.10.27.)된 구역으로, 금회 원활한 주택재건축사업 추진을 위해 정비계획 및 정비구역 지정 변경을 통하여 쾌적하고 안전한 주거 환경 조성 및 토지의 합리적, 효율적 이용을 도모하고자 함.

3. 주요내용

가. 구역명: 응봉1주택재건축 정비구역

나. 위 치: 성동구 응봉동 193-162번지 일대

다. 면 적: 기정 35,587㎡ → 변경 36,789㎡ (증 1,202㎡)

라. 규 모: 지하3층, 최고17층(평균13층), 아파트9개동 557세대

마. 토지이용계획 변경(안)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		35,587	증) 1,202	36,789	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	7,734	증) 1,532	9,266	25.2	
	도 로	3,638	감) 135	3,503	9.5	
	근린공원	2,910	증) 454	3,364	9.1	
	소 공 원	926	감) 926	-	-	
	사회복지시설(획지3)	260	증) 2,139	2,399	6.5	공공시설 기부채납
획지	소 계	27,853	감) 330	27,523	74.8	
	획지1	26,530	-	26,530	72.1	공동주택
	획지2	1,323	감) 330	993	2.7	종교용지

4. 추진경위

- 가. '06. 03. 23.: 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 (주택재건축부문)
- 나. '06. 08. 29.: 조합설립 추진위원회 승인
- 다. '11. 10. 27.: 정비구역 지정 고시 (서고 제2011-322호)
- 라. '16. 04. 22.: 조합설립인가
- 마. '17. 11. 06.: 정비계획 및 정비구역 변경안 신청
- 바. '17. 11. ~ '18. 03: 시, 구, 유관기관 협의
- 사. '18. 05. 11. ~ 06. 11.: 주민공람실시 (30일 이상)

5. 참고사항

- 가. 관련 법 규: 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항
- 나. 주민설명회: '18. 05. 10. 시행
- 다. 주민공람: '18. 05. 11. ~ 06. 11. (30일이상)
- 라. 참고자료: 첨부

5. 검토의견

- 본 안건은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경에 대하여 성동구의회 의 의견을 청취하고자 제출된 것입니다.
- 주요 내용을 살펴보면,
 - 구역외 잔여부지 및 인접 도시계획 도로를 구역에 편입하여 면적이 35,587m²에서 36,789m²로 1,202m² 확대되었고,
 - 소공원을 폐지하고, 어린이집·산모건강증진센터 등 사회복지시설 부지를 추가 확보하였으며,
 - 사회복지시설 내 공공시설을 건축·기부채납하여 용적률을 218%에서 228%로 상향하였습니다.
 - 그 밖에 도로선형 변경 등으로 도로의 총 연장이 축소되었고, 교회 부지의 위치가 변경되었으며, 총 세대수가 501세대에서 557세대로 56세대 증가되었습니다.
- 주민공람 결과, 본 의견청취안에 대한 주민의견이 34건 접수되었으며, 주요내용은 용적률 상향, 사회복지시설 층수 상향 및 복지시설 확충, 최고높이 제한 완화 등이었습니다.
- 본 의견청취안은 정비계획 및 정비구역 지정 변경으로 어린이집, 산모 건강증진센터 등 육아지원시설 확충을 통하여 주민 복지서비스 향상에 기여할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- 다만, 도로연장 축소, 소공원 폐지 등으로 인한 주민들의 불편함이 없도록 사업추진 시 유의해야 할 것입니다.

6. 질의 및 답변요지: 회의록 참조.

7. 토론요지: 없음.

8. 심사결과: 의견채택 결과 의견없음으로 원안채택 되었음.

9. 기타 필요한 사항: 없음.