

서울특별시 은평구 고시 제2026-90호

대조 제1구역 주택재개발정비사업 정비구역 지정

-

지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 대조동 88번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2009-181호(2009.5.7.)로 지정되고 서울특별시고시 제2013-110호(2013.4.4.), 서울특별시고시 제2016-287호(2016.9.8.), 서울특별시 은평구고시 제2016-94호(2016.11.3.), 서울특별시 은평구고시 제2017-82호(2017.8.3.), 서울특별시 은평구고시 제2024-107호로 정비구역 변경 지정된 은평구 대조 동 88, 89번지 일대 대조1주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비 법」 제16조 및 제17조 규정에 따라 정비구역 및 지구단위계획구역을 변경(경미한 사항) 지정고시 하고 지구단위계획을 변경 결정 고시하며 「토지이용규제기본법」제8조 규정에 의하여 이를 지형도면 고시합니다.

2026년 10월 1일

은 평 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	대조제1구역 주택재개발정비사업	은평구 대조동 88, 89번지 일대	111,671.3㎡	감) 8.6㎡	111,662.7㎡	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		111,671.3	감) 8.6	111,662.7	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	19,577.2	감) 8.6	19,568.6	17.52	
	도 로	12,220.3	감) 8.6	12,211.7	10.94	
	공원1	6,248.0	-	6,248.0	5.59	어린이공원
	공원2	1,108.9	-	1,108.9	0.99	소공원
택 지 (획지)	소 계	92,094.1	-	92,094.1	82.48	
	획지 1	45,614.6	-	45,614.6	40.85	공동주택,
	획지 2	44,193.8	-	44,193.8	39.58	
	획지 3	1,686.1	-	1,686.1	1.51	종교시설 및 교육연구시설
	획지 4	599.6	-	599.6	0.54	교육연구시설(유치원)

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	111,671.3	감) 8.6	111,662.7	100.0	-
제2종 일반주거지역(7층)	16,675.4	감) 8.6	16,666.8	14.93	
제2종 일반주거지역	94,995.9		94,995.9	85.07	

4. 도시계획시설 결정(변경)조서(변경없음)

1)도로

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

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
				기 정	변경	변경후		
기정	공원1	어린이 공원	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.)	

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경후	
변경	어린이 놀이터	단지내	2,719.50	-	2,719.50	
	주민운동시설	"	2,656.97	증)370.41	3,027.38	
	경로당	"	909.80	증)17.01	926.81	
	보육시설	"	1,180.18	증)6.68	1186.86	
	작은도서관·독서실	"	1,445.11	감)253.74	1,191.37	
	다목적실	"	188.71	증)110.15	298.86	
	관리사무소	"	330.75	감)48.00	282.75	
	주민공동시설	"	1,071.72	증)1,008.74	2,080.46	맘스카페, 게스트하우스, 키즈카페, 스카이크페

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(m²)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기 정	변 경	변경후							
변경	대조제1 주택재개발 정비구역	111,671.3	감) 8.6	111,662.7	대조동 88번지 일대	505	-	-	505	-	

7. 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		결정 구분	가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명 칭	면적(㎡)		명칭	면적(㎡)						
기정	대조 제1 주택 재개발 정비 구역	111,671.3	기정	택지1	45,614.6	도면 참조	공동주택	30 이하	244.16 이하	80이하 25층이하	-
				택지2	44,193.8	도면 참조					
변경		111,662.7	변경	택지1	45,614.6	도면 참조	공동주택	30 이하	244.13 이하	80이하 25층이하	-
				택지2	44,193.8	도면 참조					
기정	택지3		1,686.1	도면 참조	종교시설 및 교육연구시설	60 이하	200 이하	7층이하			
	기정		택지4	599.6	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								

■ 개발가능용적률 산정(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설정비기반시설	신설정비기반시설 내 국공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	111.671.3	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 x (1+1.3α) = 210% x (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	

■ 개발가능용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설정비기반시설	신설정비기반시설내 국공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	111,662.7	92,094.1	19,568.6	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 = 19,568.6㎡ - 334.0㎡ - 7,718.6㎡ = 11,516.0㎡(총상향면적 대비 12.12%)				
기준용적률	기준용적률 = 210%				
개발가능용적률	개발가능용적률 = 허용용적률 x (1+1.3α) = 210% x (1+1.3×0.12504)= 244.13% (정비계획: 244.13%이하)		α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지제공 후 대지면적 = 11,516.0 / 92,094.1 = 0.12504		

■임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

가) 임대주택 건설 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출 근거	- 전체세대수 : 2,451세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 368세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수 2,451의 15%이상 $: 2,451\text{세대} \times 15\% = 367.65\text{세대} \therefore 368\text{세대 계획} > 367.65\text{세대}$		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	368세대	15.01%	100.00%
40㎡이하	171세대	6.98%	46.47%
40㎡초과~50㎡이하	165세대	6.73%	44.84%
50㎡초과~60㎡이하	32세대	1.30%	8.69%

나) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획(해당없음)

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)
9. 환경보정비사업 시행계획(변경없음)
10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한계획(변경없음)
11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)
12. 주민공동체 활성화 방안 및 주민소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	대조제1구역 주택재개발 지구단위계획 구역	은평구 대조동 88, 89번지 일대	111,671.3	감) 8.6	111,662.7	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	111,671.3	감) 8.6	111,662.7	100.0	-
제2종 일반주거지역(7층)	16,675.4	감) 8.6	16,666.8	14.93	
제2종 일반주거지역	94,995.9		94,995.9	85.07	

2) 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가) 도로

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 고개배길	서울특별시고시 (1969.1.18)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	305	대조동 72-17	대조동 91-163	일반 도로	-	서울고시2009-181 호(2009.5.7)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	257	대조동 69-12	대조동 89-249	일반 도로	-	서울고시2009-181 호(2009.5.7)	-

나) 공원

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
				기 정	변경	변경후		
기정	공원1	어린이 공원	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

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적(㎡)	구분	획 지(택지)			비 고
				위 치		면적(㎡)	
기정	-	92,094.1	기정	택지1	대조동 88- 22번지일대	45,614.6	공동주택부지
			기정	택지2	대조동 88- 8번지일대	44,193.8	
			기정	택지3	대조동 89-253번지 일대	1,686.1	-
			기정	택지4	대조동 74-26번지일대	599.6	교육연구시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(변경)조서

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 - 중로2-1호선 변
변경	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		· 244.13% 이하
		높 이		· 80m이하 / 25층 이하
		건축선		- 건축한계선 : 5m - 중로2-1호선 변
기정	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 종교시설
			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		-

3) 기타 사항에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

가) 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 입주기획 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	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)

2. 정비계획 결정도(기정/변경)

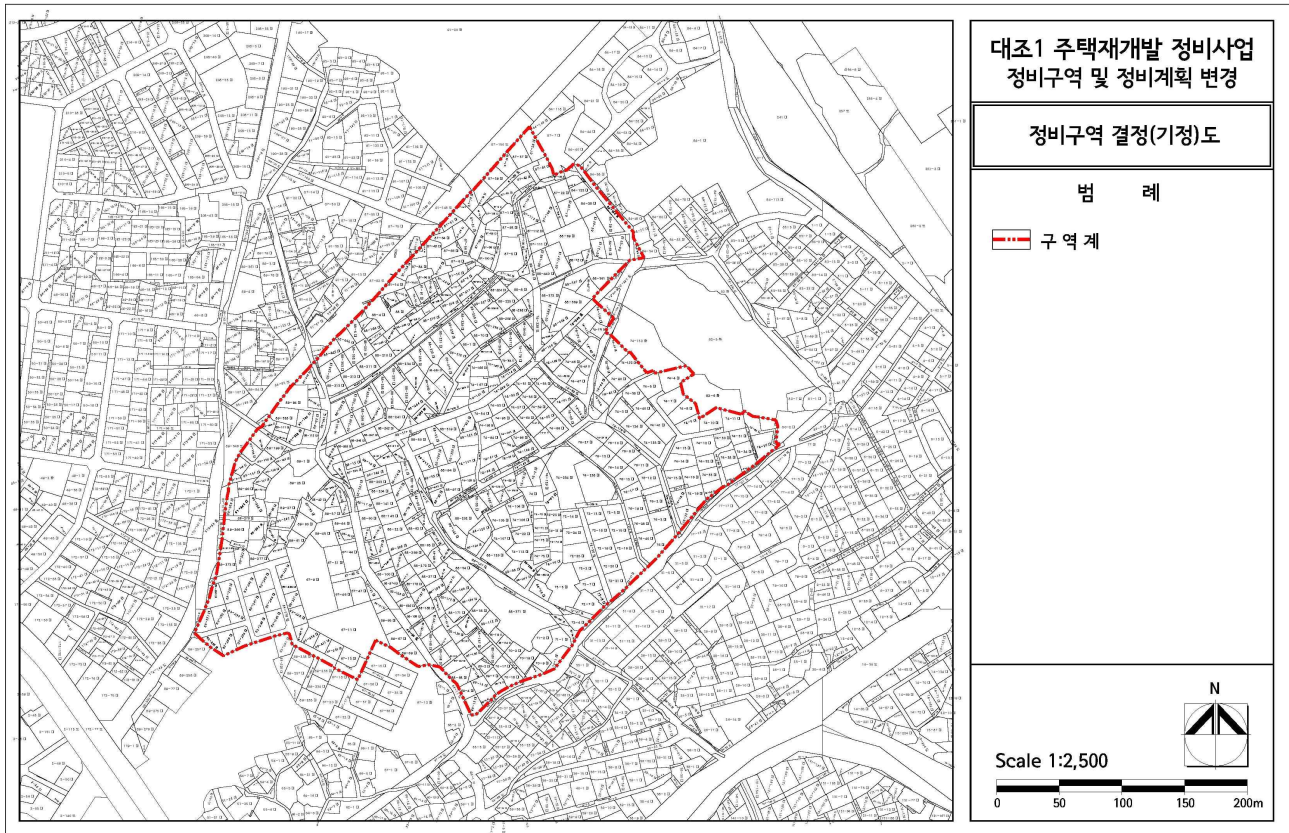
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 은평구 정비사업신속추진과(☎02-351-7462)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

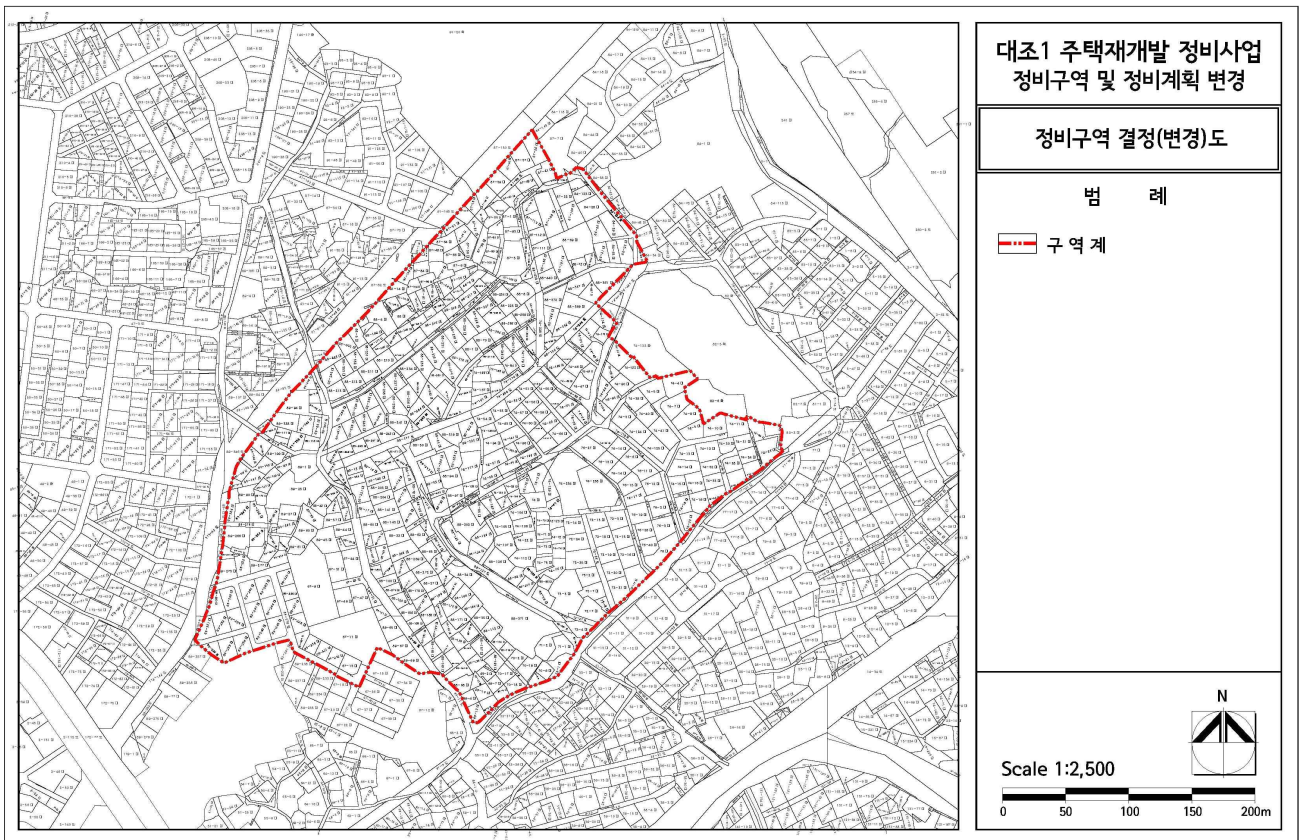
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

첨부 : 관련도면

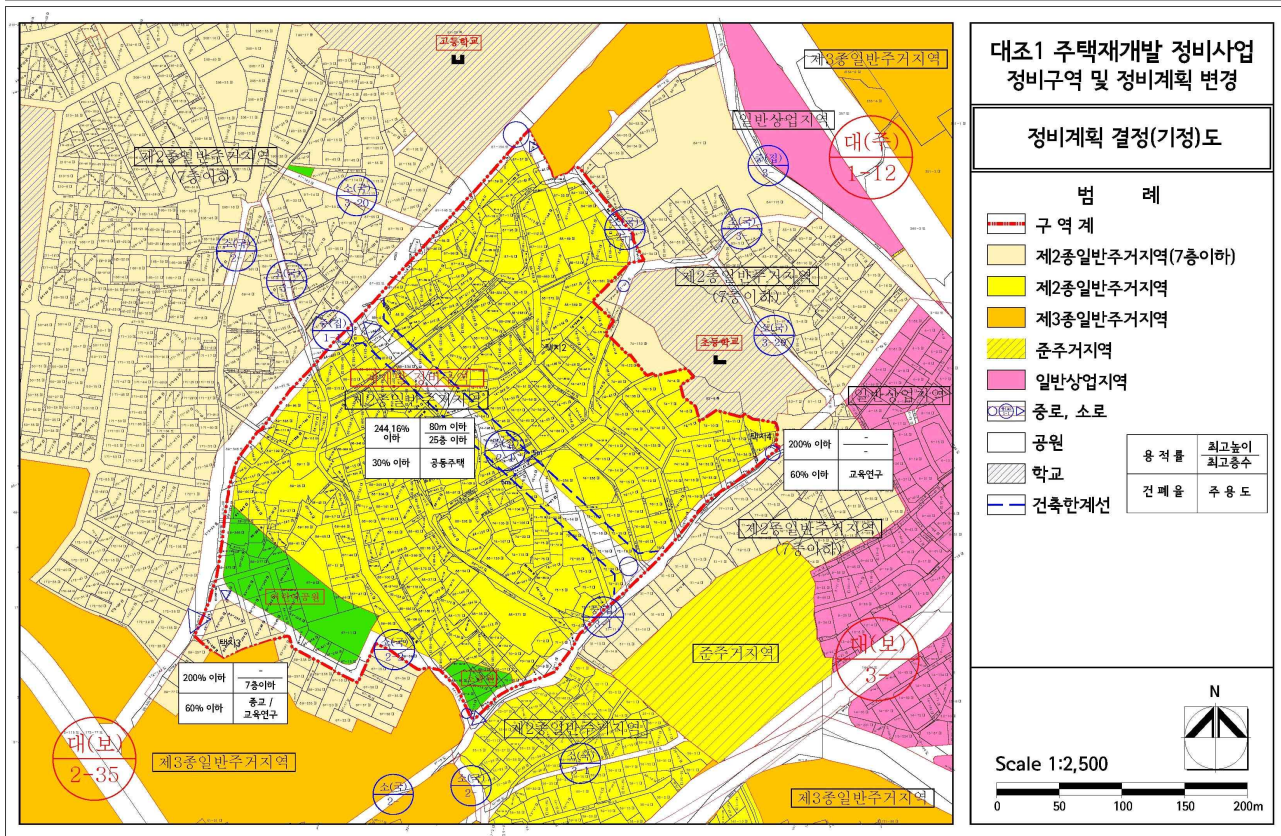
[정비구역 결정(기정)도]



[정비구역 결정(변경)도]



[정비계획 결정(기정)도]



[정비계획 결정(변경)도]

