

서울특별시고시 제2021-180호

연신내구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-255호(2002.7.2.)로 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2011-104호(2011.4.28.)로 지구단위계획 변경 결정된 연신내 지구단위계획 구역 내 불광동 305-3번지 일원에 대하여 재개발사업 시행을 위해 서울특별시고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2021년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(2021.1.20.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 변경 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 4월 8일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	연신내구역 도시정비형 재개발사업	불광동 305-3번지 일원	-	증) 8,699	8,699	

2. 토지이용계획(신설)

구 분	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	8,699.0	100.00	
획 지	8,470.0	97.37	
정비기반시설 등	소 계	229.0	2.63
	도 로	229.0	2.63

3. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
일반상업지역	8,699.0	-	8,699.0	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경)조서 가. 도 로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	중 점			
기정	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	-	은고 제99-33호 (99.07.27)	
변경	소로	3	6	6~8	국지 도로	일반 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	-	-	
신설	소로	3	가	6~8	국지 도로	일반 도로	115	불광동 323-43	불광동 309-12	-	-	

※ ()는 연신내 지구단위계획구역 내의 연장 및 기·중점이며, 금회 정비계획으로 변경되는 사항은 소로 3-6호선의 폭원 8m, 연장 111m임

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	작은도서관	획지	-	증) 200.0	200.0	

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 가. 기존건축물의 정비·개량계획

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	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	연신내 도시정비형 재개발구역	8,699.0	획지	8,470.0	불광동 305-3번지 일원	14	-	-	14	-	

나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신규	연신내 도시정비형 재개발구역	8,699.0	획지	8,470.0	불광동 305-3번지 일원	업무시설 판매시설	60이하	797이하	전면부 90m이하 이면부 80m이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		-							
심의원화 사항		• 기준용적률 : 300% • 허용용적률 : 582.11%(용적률 완화 인센티브 적용시)							

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
			구분	완화기준			완화량		
	유도형	방재관련시설	● 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시			30.00%			
		도시경제 활성화	● 신성장산업 육성을 위한 시설 도입시(4,755.1㎡ 이상)			42.11%			
		생활 SOC 문화인프라	● 영화관, 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 등 설치			50.00%			
		저층부 가로활성화 용도	● 재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입시			30.00%			
		공공보행통로	● 재생관리지침에 따라 적합하게 조성시			30.00%			
	의무형	친환경개발	● 녹색건축물 인증(그린 1등급)			100.00%			
			● 건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y 이하)						
			● 신재생에너지 이용시설(주거 7% 이상, 비주거 11% 이상)						
			용적률 완화 인센티브 합계						282.11%
	※ 도시경제활성화 유도 용도를 지정용도로 지정(신성장산업 육성을 위한 시설 및 창업지원센터)								
건축물의 건축선에 관한 계획			● 통일로변 : 건축한계선 3m ● 이면부 : 건축한계선 2~3m						
기타사항	전면공지		● 통일로변 : 보도부속형 3m ● 이면도로 북·동측 : 보도부속형 2~3m						
	공공보행통로		● 이면부와 간선가로변과의 보행체계 연계를 위해 위치 지정						
	공개공지		● 배후 주거지의 휴식공간 마련을 위해 이면도로 북측에 1개소 지정 : 850㎡ 이상						

다. 기반시설 등 설치 및 제공에 관한 계획(비도시계획시설)

구 분			신설	비고
임대주택	연면적	지상	6,694.18㎡	• 지상 4~13층으로 계획 • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
		지하	2,765.50㎡	
		소계	9,459.68㎡	
	표준건축비		2,000,000원/㎡	• 2020 과밀부담금 부과를 위한 표준건축비
	설치비용		18,919,360,000원	• 설치비용 : 표준건축비 × 연면적 - 2,000,000원/㎡ × 9,459.68㎡ = 18,919,360,000원

구 분		신설	비고	
	부지가액	17,048,697원	· 평균공시지가 × 2 - 8,524,348.5 × 2 = 17,048,697원	
	환산부지면적	1,109.72㎡	· 총 연면적 × 표준건축비 ÷ 부지가액 - 9,459.68㎡ × 2,000,000원/㎡ ÷ 17,048,697원 = 1,109.72㎡	
	대지지분	808.28㎡	· 기부채납 용적률 ÷ 총 용적률 × 대지면적	
	총 제공면적	1,918.00㎡	· 부담률 : 22.05%	
사회복지 시설 (키움센터)	연면적	지상	1,765.00㎡	· 지상 2~3층으로 계획 · 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
		지하	842.90㎡	
		소계	2,607.90㎡	
	표준건축비		3,143,000원/㎡	· 서울특별시 2020 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 노유자시설 적용
	설치비용		8,196,629,700원	· 설치비용 : 표준건축비 × 연면적 - 3,143,000원/㎡ × 2,607.90㎡ = 8,196,629,700원
	부지가액		17,048,697원	· 평균공시지가 × 2 - 8,524,348.5 × 2 = 17,048,697원
	환산부지면적		480.78㎡	· 총 연면적 × 표준건축비 ÷ 부지가액 - 2,607.90㎡ × 3,143,000원/㎡ ÷ 17,048,697원 = 480.78㎡
	대지지분		222.83㎡	· 기부채납 용적률 ÷ 총 용적률 × 대지면적
	총 제공면적		703.61㎡	· 부담률 : 8.09%

라. 개발가능용적률 산정

구 분	내 용									
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (복합용지)	신설정비 기반시설	공공임대주택			사회복지시설(키움센터)			신설 정비기반 시설 내 국·공유지
				계	환산부지	토지지분	계	환산부지	토지지분	
	8,699.00 ㎡	8,470.00 ㎡	229.00 ㎡	1,918.00 ㎡	1,109.72 ㎡	808.28㎡	703.61㎡	480.78㎡	222.83㎡	-
공공시설 제공면적 (순부담)	●순부담률 = 32.77%(2,850.61㎡) - 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지지분(임대주택+사회복지시설) + 건축물 기부채납 환산부지 면적(임대주택+사회복지 시설) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 229.00㎡ + 1,031.11㎡ + 1,590.50㎡ = 2,850.61㎡									

구 분	내 용		
기준용적률	●기준용적률 : 300.00%		
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	●허용용적률 : 582.11%(허용용적률 인센티브 적용시) - 용적률 완화 인센티브 : 유도형 182.11%(방재관련, 가로활성화, 생활SOC 등) + 의무형 100.00%(친환경개발) = 282.11%		
상한용적률	●상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times a\text{토지} + 0.7 \times a\text{건축물})$ - 대상지 : 일반상업지역(기부채납 32.77%) : 허용용적률 582.11%, 대지면적 8,699.0㎡ - 기부채납 내용(가중치 1) : 공공시설부지 제공면적 : 2,850.61㎡ : $582.11\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.1694 + 0.7 \times 0.2138)$ ∴ 상한용적률 = 797.42% ≒ 797.00% 이하	a토지	●a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= (229.00\text{㎡} + 808.28\text{㎡} + 222.83\text{㎡}) / (8,699.0\text{㎡} - 229.0\text{㎡} - 808.28\text{㎡} - 222.83\text{㎡})$ = 0.1694
		a건축물	●a = 공공시설부지 제공 후의 건축물의 환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= (1,109.72\text{㎡} + 480.78\text{㎡}) / (8,699.0\text{㎡} - 229.0\text{㎡} - 808.28\text{㎡} - 222.83\text{㎡})$ = 0.2138
		가중치	●가중치 = 공공시설 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 $= 582.11\% / 582.11\%$ = 1

- 1) 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019. 서울시)」에 의거하여 산정
 2) 향후 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 토지가액 및 건축계획 등에 따라 조정될 수 있음.

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
환경보전	- 녹지대 조성으로 대상지 내 환경개선 및 이용자의 휴식 및 녹지공간 확보 - 대상지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층 지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	-
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 - 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

8. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 안전 및 범죄예방을 고려한 설계 도입
 - 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계

- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

■ 공통기준 반영사항

구분		설계반영내용	비고
1	접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 계획 - 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계부분을 인지할 수 있도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	
2	영역성 확보	- 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치 계획	
3	활동의 활성화	커뮤니티 공간, 시설은 보행자 전용도로에 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획	
4	조경 기준	- 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	
5	조명 기준	- 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 - 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획	
6	폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치	폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판을 설치하며, 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획	

9. 임대주택 건설에 관한 계획(신설)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		연면적 (㎡)	비고
					전용	공급		
신설	연신내 도시정비형 재개발구역 내	8,470.0	1	77	49.99	84.34	9,459.68	공공임대주택 (기부채납)

10. 정비사업 시행계획

구분	정비사업의 명칭	위치	면적	비고
신설	연신내구역 도시정비형 재개발사업	은평구 불광동 305-3번지	8,699.0㎡	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
토지등소유자	구역지정 후 4년 이내	토지등소유자	77세대	오피스텔 (업무시설) 406호

11. 세입자 주거대책

- 사업시행자는 사업시행 계획서 작성 시 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항제4호에 따라 세입자의 주거 및 이주대책에 대한 계획을 수립
 - － 향후 이주 시 토지소유자와 세입자간의 원만한 협의
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항의 규정에 따라 주거이전비 보상

12. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현행 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생태면적율	30%	○	· 대상지 내 공간유형별 확보	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용	30.05%
생태 네트워크	주변녹지와 연계	○	· 인근 기존 도로로 인하여 주변 녹지축과 단절된 상태	· 녹지면적 II, 녹지모양 I, 내부연결성III, 외부 연결성 III로 녹지평가지표I등급을 만족	
지형변동	절성토비율 20%미만	-	· 기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	· 지형에 순응한 계획 수립	
	지형변동 비율30%미만	-	· 지형 변화 거의 없음	· 지형에 순응한 계획 수립	
비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	· 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보	
일조	일조 침해 최소화	○	· 대상지 북측방향으로 주거지 위치	· 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수 고려	
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
에너지	에너지절약 계획수립	○	· 향후 에너지사용량 추정	· 에너지절약형 설비기기 도입	
경관	Skyline보전	○	· 주변 시설물과의 조화	· 건물배치, 높이설정에 반영	
	가로녹지율 30%	○	· 조경녹지 및 가로녹지 조성	· 경관녹지, 공원 및 조경공간(옥상녹화)의 확보	
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 경관녹지, 공원 및 조경공간(옥상녹화)의 확보	
보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로 공간을 조성	· 휴식과 여가공간과의 연계성 확보	
	자전거전용도로 계획수립	×	· 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-	
	자전거보관소 15대/100unit	×	· 자전거 보관소 설치 미고려	-	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 • 운영시 난방 및 이용차량에 따른 배기 가스 발생 • 운영시 온실가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 대상지 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 운영시 오수발생 • 토사유출량 변화발생	• 우오수 처리계획 수립 • 기존 시 하수관로에 연계처리	
폐기물	폐기물발생량 최소화	○	• 운영시 생활분뇨폐기물 발생	• 운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
소음 및 진동	소음 및 진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 가설방음판넬설치 • 녹지공간조성	

II. 연신내 지구단위계획 변경에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	연신내 지구단위계획구역	불광동 311번지 일대 대조동 185번지 일대 갈현동 396번지 일대	166,010	-	166,010	서고 제2002-255호 (02.07.02)

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		166,010	-	166,010	100.0	
주거지역	소계	25,990	-	25,990	15.7	서울시고시 제255호 (02.07.02)
	제2종일반주거지역	14,560	-	14,560	8.8	
	준주거지역	11,430	-	11,430	6.9	
상업지역	소계	140,020	-	140,020	84.3	서울시고시 제1996-195호 (96.07.13)
	일반상업지역	140,020	-	140,020	84.3	

나. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경)

1) 교통시설 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250 (520)	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 (62.12.8)	통일로
기정	대로	1	55	25~35	주간선 도로	5,000 (510)	역촌동 85-41 (갈현동 456-28)	진관외동284-12 (불광동 320-17)	일반 도로	건고 제2493호 (66.06.21)	연서로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	1	6	국지 도로	373 (270)	불광동 486-25	불광동 367-28 (불광동 313-8)	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	87	불광동 310-4	불광동 310-290	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	84 (75)	불광동 314-25	불광동 367-30 (불광동 310-12)	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	202 (115)	불광동 353-68 (불광동 330-13)	불광동 326-8 (불광동 326-8)	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24)	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	일반 도로	은고 제99-33호 (99.07.27)	
변경	소로	3	6	6~8	국지 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	일반 도로	-	
신설	소로	3	가	6~8	국지 도로	115	불광동 323-43	불광동 309-12	일반 도로	-	

※ ()는 연신내 지구단위계획구역 내의 연장 및 기·종점이며, 금회 정비계획으로 변경되는 사항은 소로 3-6호선의 폭원 8m, 연장 111m임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-6	소로 3-6	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 6m → 6~8m	· 정비사업에 따른 도로 확폭
-	소로 3-가	· 도로 신설 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 115m	· 정비사업에 따른 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

■ 가구 및 획지조서

- A1 ~ A5 : 변경없음
- B1 ~ B7 : 변경없음
- C1 ~ C2 : 변경없음
- D1,D2,D3,D5 : 변경없음

- D4 : 변경

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D4	11,215	불광2동 305-1	150		
			불광2동 305-7	182		
			불광2동 305-8	192		
			불광2동 305-9	208		
			불광2동 305-10	142		
			불광2동 305-11	152		
			불광2동 305-13	152		
			불광2동 305-14	155		
			불광2동 305-15	159		
			불광2동 305-16	195		
			불광2동 305-18	338		
			불광2동 305-19	182		
			불광2동 305-20	162		
			불광2동 305-35	1,935		
			불광2동 305-3	2,108		
			불광2동 305-21	245		
			불광2동 305-22	264		
			불광2동 304-1	218		
			불광2동 304-21	1,090	1,744	• 공동개발(지정)
			불광2동 304-17	277		
			불광2동 304-5	251		
			불광2동 304-18	126		
			불광2동 304-3	235	1,254	• 공동개발(지정)
			불광2동 304-2	1,016		
			불광2동 306-5	3		
			불광2동 307	397	1,078	• 공동개발(지정) : 307,307-5,37-8 • 공동개발(권장) : 307,307-7,307-8,
			불광2동 307-5	46		
			불광2동 307-7	89		
			불광2동 307-8	546		

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	D4	11,146	불광2동 307	359	1,043	• 공동개발(지정) : 307,307-5,37-8 • 공동개발(권장) : 307,307-7,307-8,
			불광2동 307-5	46		
			불광2동 307-7	89		
			불광2동 307-8	549		
			불광2동 304-2	1,016	1,254	• 공동개발(지정) : 304-2,304-3,306-5
			불광2동 304-3	235		
			불광2동 306-5	3		
			불광2동 305-1	150		
			불광2동 304-1	215	8,699	• 특별계획구역⑤
			불광2동 304-5	251		
			불광2동 304-17	277		
			불광2동 304-18	126		
			불광2동 304-21	1,090		
			불광2동 305-3	2,108		
			불광2동 305-7	165		
			불광2동 305-8	192		
			불광2동 305-9	206		
			불광2동 305-10	142		
			불광2동 305-11	152		
			불광2동 305-13	152		
			불광2동 305-14	155		
			불광2동 305-15	159		
			불광2동 305-16	182		
			불광2동 305-18	337		
			불광2동 305-19	182		
			불광2동 305-20	162		
			불광2동 305-21	245		
			불광2동 305-22	264		
			불광2동 305-35	1,935		
			불광2동 305-40	2		

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

■ 불허용도 : 변경없음

구분	도면 표시	위치	전층	특정층	비고
불허용도	A	간선부	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표 제 18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	1층부 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	변경없음
	B	이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (단, 주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-	

■ 지정용도 : 변경없음

구분	도면 표시	위치	전층	특정층	비고
지정용도	(가)	특별계획구역④ (운동장 시설용지)	-	건축법시행령 별표1 제9호의 운동시설 (지상1층에서부터 전체 연면적의 30% 이상)	변경없음

■ 권장용도 : 기정

구분	도면 표시	위치	전층	특정층	비고
권장용도	1	간선부 (통일로변)	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제 14호의 업무시설	-

구분	도면 표시	위치	전층	특정층	비고
	2	간선부 (연서로변)	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(일반상업지역)	-	
	3	이면부	건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-	
	4	특화거리지구	건축법시행령 제3호의 제1종근린생활시설 중 의류판매관련시설	-	
	5	특별계획구역 ① (연서시장)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	
		특별계획구역 ② (흥창물산부지)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-	
		특별계획구역 ③ (연지시장)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장	-	
		특별계획구역 ④ (운동장 시설용지)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-	

■ 권장용도 : 변경

구분	도면 표시	위치	전층	특정층	비고
권장 용도	1	간선부 (통일로변)	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	
	2	간선부 (연서로변)	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(일반상업지역)	-	
	3	이면부	건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-	
	4	특화거리지구	건축법시행령 제3호의 제1종근린생활시설 중 의류판매관련시설	-	
	5	특별계획구역 ① (연서시장)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 (단, 오피스텔 제외)	-
		특별계획구역 ② (흥창물산부지)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-	
		특별계획구역 ③ (연지시장)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장	-	
		특별계획구역 ④ (운동장 시설용지)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-	
		특별계획구역 ⑤ (연신내)	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 도서관 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	

주) 특별계획구역⑥의 경우 2025년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 추진시 허용용역을 인센티브 중 도시경제활성화(신성장산업 육성을 위한 시설, 창업지원센터 등), 생활SOC문화인프라(생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등) 적용할 경우 지정용도로 지정된 것으로 간주함

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구 분	건 폐 율(%)	비 고
일반상업지역	60%	
준주거지역	60%	
제2종일반주거지역	60%	

나) 용적률 계획 : 변경없음

구 분		계획내용			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
일반 상업지역 → 일반 상업지역	간선부	600%	800%	법적용적률의 2배이하	
	이면부	300%	500%	법적용적률의 2배이하	
일반 주거지역 → 일반 상업지역	간선부	300%	630%	법적용적률의 2배이하	
	이면부	300%	500%	법적용적률의 2배이하	
일반주거지역→준주거지역		300%	360%	400%	
일반주거지역→ 제2종일반주거지역		170%	200%	법적용적률의 2배이하	

주1) 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수

주2) 도시환경정비사업시 본 지구단위계획 내용을 따르도록 함.

주3) 관광숙박시설 건축시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화 가능

주4) 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역)으로 [별표3]제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315%(허용용적률의 50%)로 한다. 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.

주5) 상업지역 내 주거복합건축물의 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적 포함)은 전체 연면적의 20%(의무비율) 이상으로 함. 이때 주거용 외의 용도비율에서 주택법 시행령 제4조에 따른 준주택은 제외함.

다) 높이 계획 : 변경

구 분		계획내용		비 고
		기준	최고	
일반상업지역	간선가각부	80m	100m	변경 없음
	간선부1 (통일로변)	70m	90m	

구 분		계획내용		비 고
		기준	최고	
	간선부2 (통일로변)	60m	80m	
	간선부3 (연서로변)	70m	90m	
	간선부4 (연서로변)	60m	80m	
	이면부	35m	45m	
준주거지지역	간선부	50m	70m	
	이면부	25m	35m	
제2종일반주거지역		-	20m	
특별계획구역② (홍창물산부지)	②-1	70m	90m	
	②-2	50m	60m	
특별계획구역④ (운동장시설용지)		50m	70m	
연서로특별계획구역, 연신내교차로변의 범서쇼핑센터일대		16m이하 : 연서로변 대지경계선(기부채납경계)에서 10m이내 지역		
특별계획구역⑤ (연신내)		70m	전면부 90m / 이면부 80m	신설

주) 특별계획구역⑤의 경우 2025년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 추진시 연신내 지구단위계획에서 정한 최고높이를 따르도록 함

라) 건축물 개발밀도 분류표(변경)

도면 번호	위치		구분	계획내용	비고
GC1*	불광동 308-20번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 600%/800%	변경 없음
			높이(기준/최고)	80m/100m	
GC2	갈현동 395-5번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 600%/800%	
			높이(기준/최고)	70m/90m	
GC3	갈현동 395-1번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 600%/800%	
			높이(기준/최고)	60m/80m	
GC4	불광동 305-3번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	70m/90m	
GC5	대조동 198-10번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	70m/90m	
GC6	불광동 304-21번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	60m/80m	
GC7	대조동 198-27번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	60m/80m	
GC8	갈현동 456-28번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	60m/80m	
GC9	갈현동 396-16번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/500%	
			높이(기준/최고)	35m/45m	
GC10	대조동 197-1번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/500%	
			높이(기준/최고)	35m/45m	
SR1	불광동 320-1번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/360%	
			높이(기준/최고)	50m/70m	
SR2	불광동 319-7번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/360%	
			높이(기준/최고)	25m/35m	
GR1	불광동 320-16번지 일대		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 170%/200%	
			높이(기준/최고)	20m	
SD1*	연서시장특별계획구역		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 600%/800%	
			높이(기준/최고)	80m/100m	
SD2	홍창물산부지 특별계획구역	㉔-1*	건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	70m/90m	
		㉔-2	건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	50m/60m	
SD3	연서시장특별계획구역		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 600%/800%	
			높이(기준/최고)	80m/100m	
SD4*	운동장시설용지특별계획구역		건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/360%	
			높이(기준/최고)	50m/70m	
SD5	연신내 특별계획구역	㉔-1	건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	신설
			높이(기준/최고)	70m/90m	
		㉔-2	건폐율 / 용적률(기준/허용)	60% / 300%/630%	
			높이(기준/최고)	70m/80m	

주) * 연서로변 대지경계선(기부채납 경계)에서 10m 이내로 최고높이 16m이하 지역임

3) 건축물 건축선·배치·형태에 관한 계획(변경없음)

구분		계 획 내 용	비고
배치	벽면한계선	- 특화거리, 블록내부 : 1.5m~3m - 홍창물산부지 특별계획구역 : 4m	
	건축한계선	- 간선도로변(통일로, 연서로변) : 3~5m - 이면도로변, 블록내부 : 1~3m	
형태	1층부 형태	- 개구부 통일성 유지 - 투시형 셔터 권장	

다. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경)

구 분		계 획 내 용	비고
대지내 공지	전면공지	- 간선도로의 건축선 후퇴부분의 보행공간, 녹지조성 - 연신내구역의 상업활동 및 보행환경 제고 - 인접한 기존 보도 및 공공공지와 연계 조성	
	공개공지	- 가각부에 집중적으로 배치되되 인접필지와 같이 조성할 경우 서로 인접배치하여 조성함을 권장 - 특별계획구역⑤는 저층주거지 보호를 위해 이면부 공개공지 조성	

2) 교통처리에 관한 결정조서(변경)

구 분		계 획 내 용	비고
차량출입불허구간		- 주요간선도로변 차량출입불허구간 지정 - 이면부 도로가각부 차량출입불허구간 지정	
공동주차출입구		주차통로의 확보가 어려운 간선도로변 대지	통일로, 연서로변
공공보행통로		- 원활한 보행등선체계 수립으로 보행환경 개선 - 도로 중심선에서 당해 폭원 확보(3~4m) - 특별계획구역⑤ 이면부와 간선가로변과의 보행체계 연계하여 위치를 지정하고 폭원 확보(3m 이상)	이면 도로변
보차혼용통로		- 이면도로변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로 지정 - 도로 중심선에서 당해 폭원 확보(4m~6m)	이면 도로변

3) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건축물 외벽처리	주변 경관과 조화된 형태 및 재료사용 권장	
옥외광고물	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 은평구 옥외광고물등 관리조례”, “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한, 완화 고시” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준” 준수	
색채	인접 건축물과의 조화 유도	
조명	- 가로경관 수준 향상 및 야간 경관 증진 - 건축물의 외벽 조명 설치 권장	
차양 설치	- 특화거리 상가의 독특한 이미지 창출 - 건축물의 1층 상단, 2층 하단에 설치, 폭 1m이상	
자연지반보존	저층부의 바닥, 비건폐지등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치 권장	
옥상녹화	“서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법(2001.10.24.)” 에 의한 설치 권장	
녹색주차장	“서울특별시 녹색주차장 활성화계획” 에 따라 설치토록 권장	
증수도시설	하수도법 등 관련 법령에 따라 설치 권장	
빗물이용시설	“서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준”, “서울특별시 빗물저수조 설치지침” 에 따라 설치토록 권장	
신재생 에너지시설	“신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령” 및 “신에너지 및 재생에너지 지원설치관리 에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52호)” 의 기준에 따라 시설 설치 권장	
지하철시설 건축물내 설치	지하철 연결통로 조성	

라. 인센티브 운영계획

1) 용적률 완화항목 및 완화기준(변경)

■ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향	비고
일반 상업지역	간선 가각부	A (GC1)	600	800	• 지역중심성 기능강화를 위한 적정개발규모 확보 및 권장용도 유도	변경 없음
	간선부	B (GC2,3)	600	800	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 • 공동개발로 대지내 공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련	
		C (GC4,5,6,7)	300	630		
	특화 거리	D (GC8)	300	630	• 권장용도를 통한 특화거리 육성	
	이면부	E (GC9)	300	500	• 건축한계선, 보차혼용도로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확 보 및 가로환경 조성	
	특화 거리	F (GC10)	300	500	• 권장용도를 통한 특화거리 육성	
준주거지역	간선부	G (SR1,2)	300	360	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 • 건축한계선 및 보차혼용도로를 통한 가로환경 개선 유도	
제2종일반 주거지역	이면부	H (GR1)	170	200	• 건축한계선, 보차혼용도로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확 보 및 가로환경 조성	
특별계획구역① (연서시장)		1 (SD1)	600	800	• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 • 지하철 연결도로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선	
특별계획구역② (홍창물산)		J (SD2)	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지 확보를 통한 시민보행 및 휴식공간	
특별계획구역③ (연지시장)		K (SD3)	600	800		
특별계획구역④ (운동장시설)		L (SD4)	300	360		
특별계획구역⑤ (연신내)		M (SD5)	300	630		• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지 확보를 통한 시민보행 및 휴식공간 마련 • 금회 추가되는 연신내 특별계획구역은 정비계획에서 제시한 인센티브 항 목을 따름

■ 인센티브 유형 : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L (변경없음)

■ 인센티브 유형 : M

구 분			계획내용	
가구번호			SD5	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			간선부	
기준/허용용적률			300% / 630%	
중점계획목표			• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지 확보를 통한 시민보행 및 휴식공간 마련 • 금회 추가되는 연신내 특별계획구역은 정비계획에서 제시한 인센티브 항목을 따름	
항 목			완화기준(지침)	비고
계획 유도	도시경제 활성화	경제활성화 정책 유도용도	업무전용빌딩(업무시설 50% 이상복합하는 경우에 한함) 설치시(단, 오피스텔제외) - 업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 100%
			신성장산업육성을 위한 시설 도입시 - 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.25	
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시 - 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.25	
	생활 SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법 등 등록대상 - 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.2	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방라운지 등)을 제공하는 시설 도입시 : 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.1	최대 50%
		특정층(최상층)개방	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성시 : 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.1	
		실내 공개공지	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 : 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.1	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 저층부 가로활성화용도 도입시 : 정량부여 30%	최대 50%
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증시 : 정량부여 30%	
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	재생지침에 따라 적합하게 조성시 : 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 2	최대 30%
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시 : 정량부여 30%	최대 30%	

항 목			완화기준(지침)				비고
의무	친환경개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비총량 제 신재생에너지 이용시설	구분\연면적	1만㎡이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	최대 100%
			녹색건축물	그린1등급	그린2등급	서울시 녹색건축 설계기준 적용	
			에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)		
			신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)		
			※신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인 만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율을 따라 완화 가능함				

주1) 2025년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 허용인센티브 항목을 적용

주2) 신성장산업 적용시 산업통상자원부 및 서울특별시에서 발표한 분류표를 기준으로 적용하여야 함

■ 높이 완화기준 : 변경없음

항 목	완화조건	산정방식
기준높이 완화	권장용도	기준높이 X (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)
	공개공지	기준높이 X (설치면적-의무면적)/대지면적
	공공시설제공(기부채납)	기준높이 X (제공면적/대지면적)
	공공기여시설	기준높이 X 0.1
최고높이 완화	기부채납	지구단위계획으로 결정한 최고높이 X (1+ 공공시설부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)

4. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

III. 특별계획구역에 관한 사항

1. 특별계획구역 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
기정	연서시장 특별계획구역	불광동 310-130번지 일대	2,987	-	2,987
기정	흥창물산부지 특별계획구역	불광동 310-4번지 일대	9,070	-	9,070
기정	연지시장 특별계획구역	대조동 185-43번지 일대	1,474	-	1,474
기정	운동장시설용지 특별계획구역	불광동 322-3번지 일대	7,992	-	7,992
신설	연신내 특별계획구역	불광동 305-3번지 일대	-	증)8,699	8,699

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
연신내 특별계획구역	구역 신규지정 : 8,699㎡	• 연신내역 역세권 기능강화 및 지역 활성화를 위하여 특별계획구역 지정을 통한 계획적 개발을 유도하고자 함.

2. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

- 연서시장 특별계획구역(변경없음)
- 홍창물산부지 특별계획구역(변경없음)
- 연서시장 특별계획구역(변경없음)
- 운동장시설용지 특별계획구역(변경없음)
- 연신내 특별계획구역(신설)

구 분			계획내용	비고 (도시정비형 재개발)
위치			• 불광동 305-3번지 일대	• 불광동 305-3번지 일대
면적			• 8,699.0㎡	• 8,699.0㎡
용도지역			• 일반상업지역	• 일반상업지역
용도지구			• 해당없음	• 해당없음
공공시설계획			• 구역면적의 20% 이상 설치	• 32.77% (2,850.61㎡)설치 - 도로 : 229.0㎡ - 공공임대주택 : 1,918.00㎡ - 사회복지시설 : 703.61㎡
설치 건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	주용도 : 판매시설, 업무시설
		권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 도서관 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(2층이상에 한함) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	
		※ 2025년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 추진시 허용용적률 인센티브 중 도시경제활성화 (신성장산업 육성을 위한 시설, 창업지원센터), 생활SOC문화인프라 (생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등) 적용할 경우 지정용도로 지정된 것으로 간주함		

구 분		계획내용	비고 (도시정비형 재개발)
	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하
	용적률	기준용적률(%)	• 300% 이하
		허용용적률(%)	• 582.11% 이하
		상한용적률(%)	• 797% 이하
	건축물 높이	기준높이	• 전면부 90m, 이면부 80m 이하
		최고높이	※기본계획에 따라 최고높이 적용
배치	건축한계선	• 통일로변 : 3m / 이면부 : 2~3m	• 통일로변 : 3m / 이면부 : 2~3m
건축물 형태		- 고층부 탑상형 - 이용자 보행동선 및 버스정류장 접근, 공개공지 휴식공간 연계 등을 고려하여 건축물 내 보행통로(폭원 3m, 높이 6m)를 24시간 개방하여 설치 조성하고, 바닥포장, 보행통로 표지판 등 설치를 통하여 이용자에게 쉽게 인지 가능하도록 조성	- 고층부 탑상형 - 건축물 내 보행통로(폭원 3m, 높이 6m) 24시간 개방하여 설치 조성 및 바닥포장, 보행통로 표지판 등 설치 조성
교통처리계획		• 통일로변에서 직접 차량 진출입 불허	• 통일로변에서 직접 차량 진출입 불허
기타에 관한 사항	전면공지	- 통일로변 보도부속형 전면공지 : 3m - 이면부 보도부속형 전면공지 : 2~3m	- 통일로변 보도부속형 전면공지 : 3m - 이면부 보도부속형 전면공지 : 2~3m
	공개공지	• 이면도로 복측 1개소 지정	• 1개소 위치 지정
	공공보행통로	• 이면부와 간선가로변과의 보행체계 연계를 위해 위치 지정	• 3개소 위치 지정

IV. 관련도면 : 붙임 참조

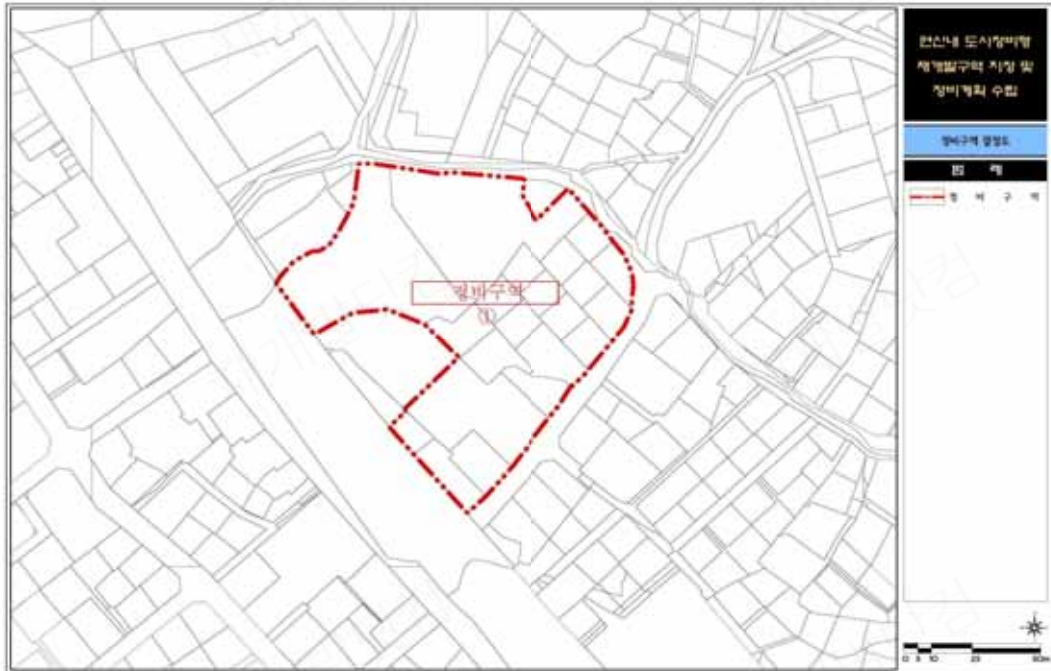
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4636), 은평구 도시계획과(☎02-351-7414)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

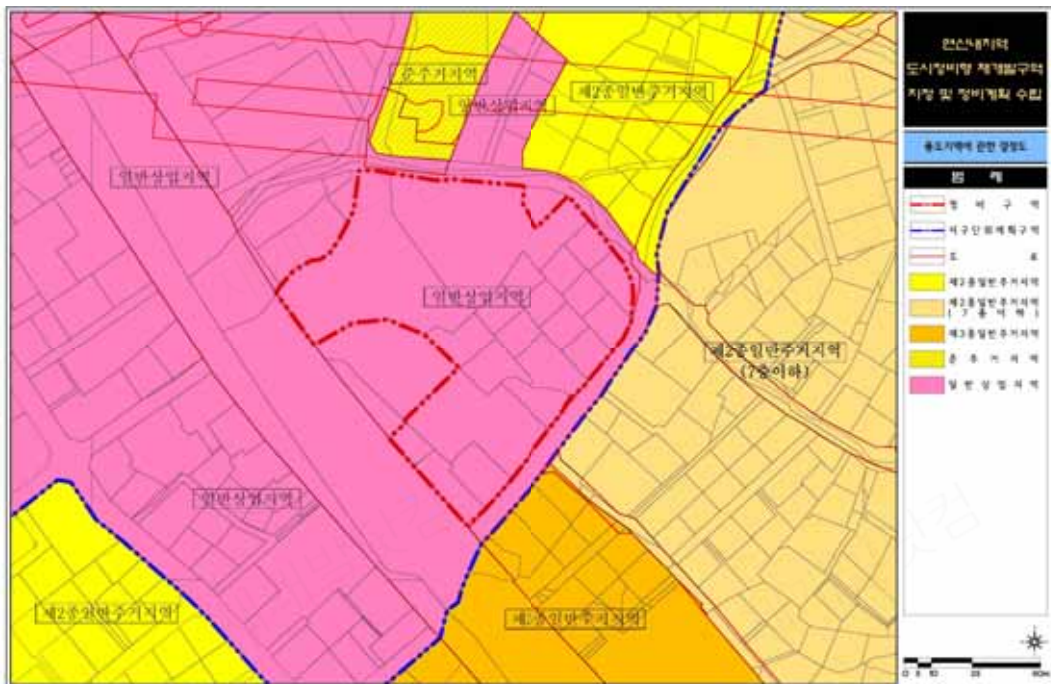
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 재개발정비구역 지정 및 지형도면

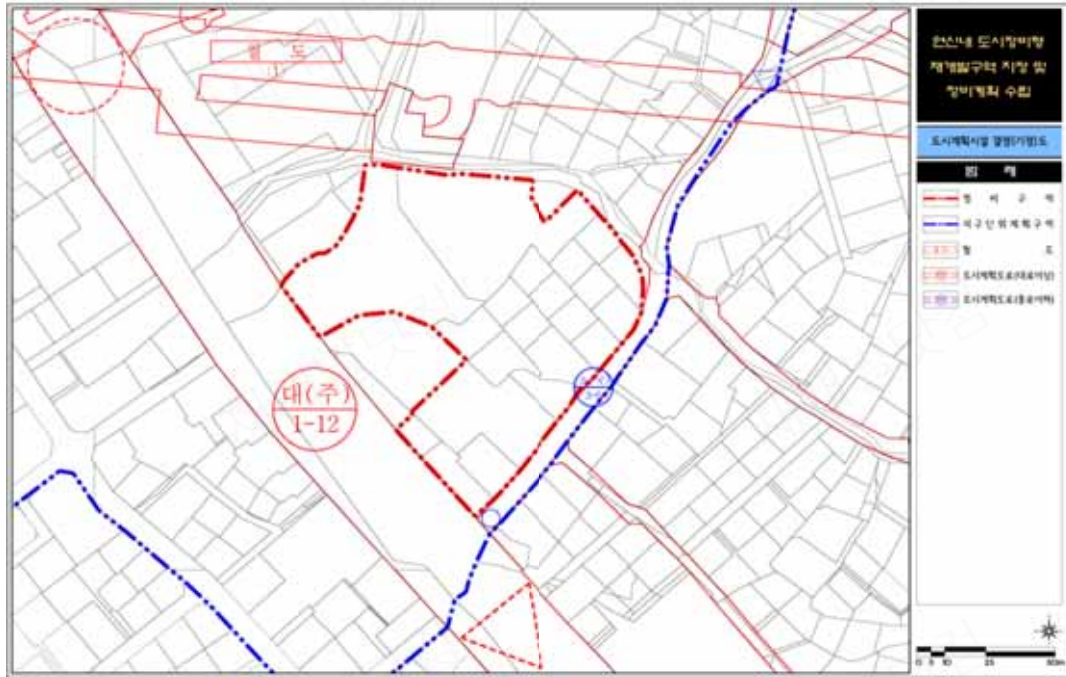
□ 정비구역 결정도(신설)



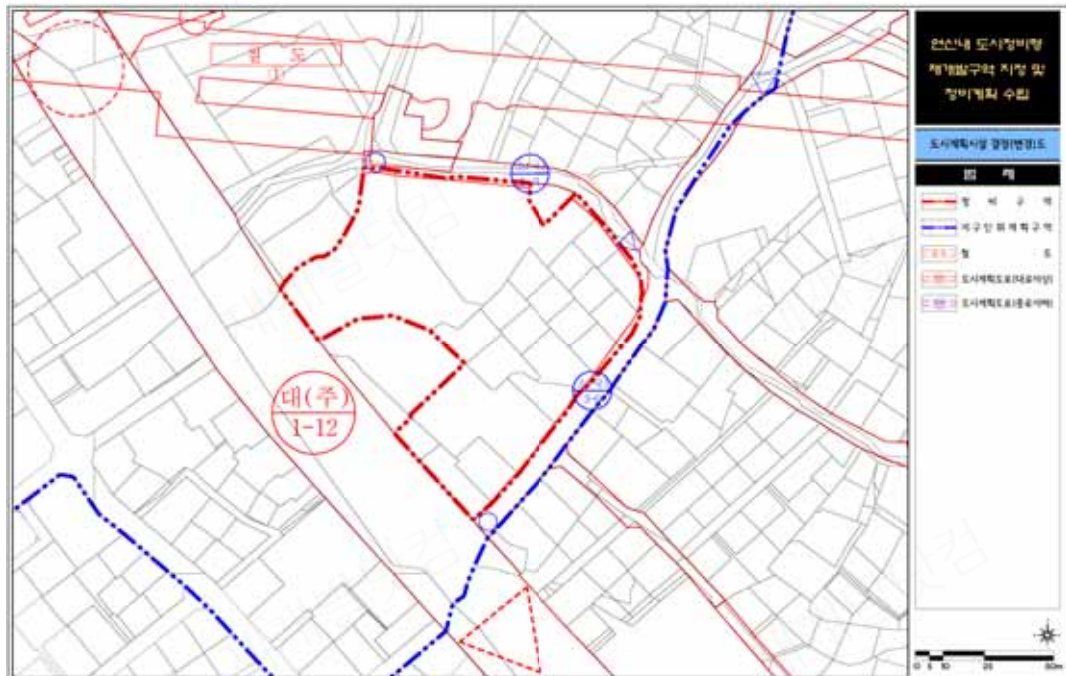
□ 용도지역 결정도(변경없음)



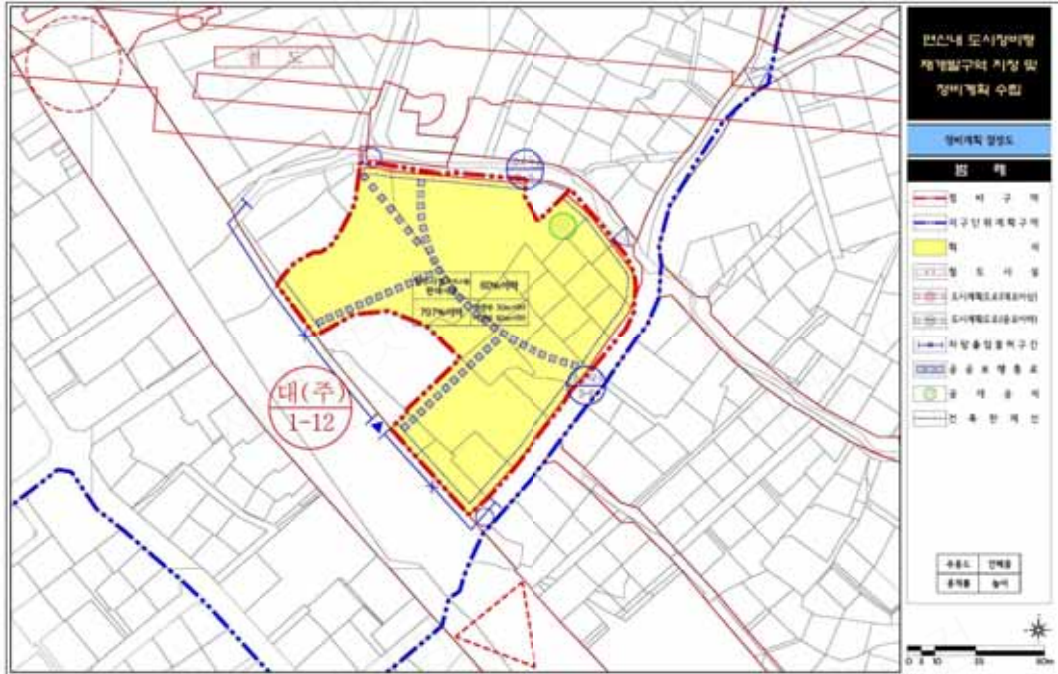
□ 도시계획시설 결정도(기정)



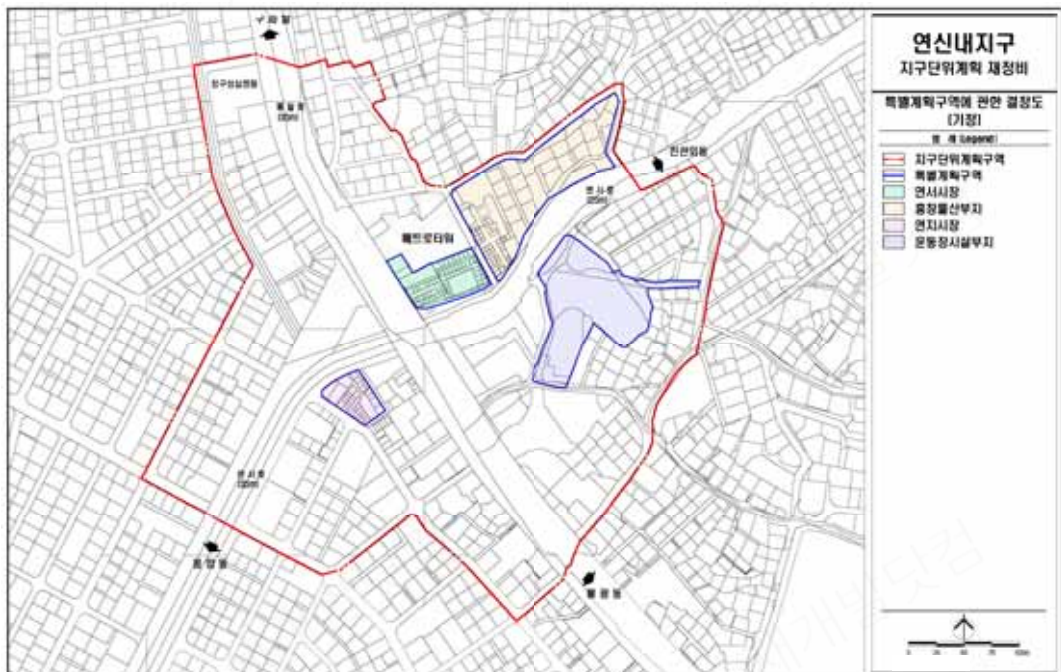
□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(신설)



□ 특별계획구역 결정도(기정)



□ 특별계획구역 결정도(변경)

