

공 고

서울특별시 은평구공고 제2022 - 1819호

불광제5주택정비형 재개발 정비계획 변경을 위한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2008-468호(2008.12.18.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립되고, 서울특별시고시 제2012-204호(2012.7.26.), 서울특별시고시 제2018-37호(2018.2.8.), 은평구고시 제2020-35호(2020.3.26.)로 정비계획 변경된 불광동 238번지 일대 불광제5주택정비형 재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 따라 주택정비형 재개발 정비계획 변경 신청이 있어 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고, 관계서류를 공람합니다.
2. 토지등소유자 및 이해관계인은 본 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 11월 17일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2022. 11. 21. ~ 2022. 12. 23.(30일이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 주거재생과 (☎02-351-7362)

다. 공람내용

1. 정비구역 지정도서

1) 정비구역 지정(변경) 조서 : 변경

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	불광제5주택정비형 재개발사업	은평구 불광동 238번지 일대	117,939	감)1,992.0	115,947	

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			117,939.0	감)1,992.0	115,947.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		18,519.0	증)462.0	18,981.0	16.4	-
	도 로		6,833.0	증)1,218.0	8,051.0	6.9	-
	공 원	소계	8,881.0	감)756.0	8,125.0	7.0	-
		공원1	5,156.0	감)96.0	5,060.0	4.4	어린이공원
		공원2	2,713.0	감)660.0	2,053.0	1.8	어린이공원
		공원3	652.0	-	652.0	0.6	근린공원
		공원4	360.0	-	360.0	0.3	근린공원
	공공청사		2,805.0	-	2,805.0	2.4	공공청사 주차장 복합
획지	소계		99,420.0	감)2,454.0	96,966.0	83.6	
	획 지1-1		95,042.0	감)3,427.0	91,615.0	79.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지1-2		-	증)2,125.0	2,125.0	1.8	
	획 지2		1,871.0	-	1,871.0	1.6	종교시설(교회)
	획 지3		2,100.0	감)2,100.0	-	-	종교시설(교회)
	획 지4		191.0	-	191.0	0.2	근린생활시설
	획 지5		216.0	증)138.0	354.0	0.3	근린생활시설
	획 지6		-	증)257.0	257.0	0.2	근린생활시설
	획 지7		-	증)553.0	553.0	0.5	근린생활시설

2) 용도지역 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	합계	117,939.0	감) 1,992.0	115,947.0	100.0	
	제1종일반주거지역	9,449.0	증) 209.0	9,658.0	8.3	구역 변경 및 정비기반시설 조정에 따른 변경
	제2종일반주거지역(7층)	3,386.0	증)27.0	3,413.0	2.9	
	제2종일반주거지역	104,774.0	감) 2,725.0	102,049.0	88.0	
	제3종일반주거지역	330.0	-	330.0	0.3	
	준주거지역	-	증)497.0	497.0	0.4	-

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 : 변경

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	1	20 ~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	-	'66.06.21 건고 제2493호	-
기정	소로	1	5	10	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	-
변경	소로	1	5	10	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	6	10	국지 도로	70	불광동 221-59	불광동 230-13	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	-
변경	소로	1	6	6~10	국지 도로	70 (26)	불광동 221-59	불광동 230-13	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	-	'76.07.27 서고175호	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	16	불광동 265-1	불광동 267	일반 도로	-		
변경	소로	3	1	6~7	국지 도로	130 (114)	불광동 265-1	불광동26 4-17	일반 도로			
기정	소로	3	①	6~ 16.5	국지 도로	206	불광동 264-38	불광동 259-65	일반 도로	-	'12.07.26 서고2012-204호	-
변경	소로	3	①	6	국지 도로	115	불광동 264-26	불광동 259-65	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	②	5	국지 도로	54	불광동 264-4	불광동 264-44	일반 도로	-		-
신설	소로	3	③	4	국지 도로	29	불광동 264-17	불광동 264-16	일반 도로	-		-
신설	소로	3	④	4	국지 도로	26	불광동 264-17	불광동 264-17	일반도로	-		-

(2) 주차장 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	불광동 242-5번지 일대	-	증) 2,805	2,805	-	공공청사 중복결정

(3) 공원·녹지 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이공원	불광동 230-20번지 일대	5,156	감)96	5,060	'08.12.18 서고제2008-468호	
기정	②	공원	어린이공원	불광동 272-20번지 일대	2,713	감)660	2,053	'08.12.18 서고제2008-468호	
기정	③	공원	근린공원	불광동 산54-5번지 일대	130,705 (1,012)	-	130,705 (1,012)	'77.07.14 건고 제138호	불광 근린공원

(4) 공공청사 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	불광동 242-5번지 일대	2,805	-	2,805	-	주차장 중복결정

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	근린생활시설	획지1	4,210.08	증)2,249.32	6,459.40	
	관리사무소/경비실	〃	597.64	증)72.61	670.25	
	입주자집회소	〃	1,076.71	증)209.62	1,286.33	
	다함께돌봄센터	〃	-	증)80.00	80.00	
	경로당	〃	640.19	증)388.35	1,028.54	
	작은도서관	〃	369.08	증)6.50	375.58	
	어린이집	〃	760.00	감)20.00	740.00	
	주민운동시설	〃	831.60	증)249.03	1,080.63	옥내
	주민운동시설 (휘트니스/골프)	〃	969.31	감)137.71	831.60	옥외
	어린이놀이터	〃	2,547.30	감)90.00	2,457.30	
	휴게시설	〃	6개소 이상 설치	-	6개소 이상 설치	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	불광제5 주택재개발 정비구역	117,919.0	획지1	95,042.0	은평구 불광동 238번지 일대	546	-	-	546	-	-
변경	불광제5 주택정비형 재개발구역	115,947.0	획지1	93,740.0	은평구 불광동 238번지 일대	542	-	-	542	-	-

(2) 건축시설계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	전폐율 (%)	용적률 (%)	층수	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
변경	불광5 주택정비형 재개발 정비구역	115,947	기정	획지1	95,042	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	236 이하	평균18층이하 (71m이하)	제2종일반 주거지역	
			변경	획지 1-1	91,615	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	236 이하	평균18층이하 (71m이하)		
				획지 1-2	2,125	불광동 268-10번지 일대						
			기정	획지2	1,871	불광동 242-101번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	12층이하	제2종일반 주거지역	
			기정	획지3	2,100	불광동 264-4번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	12층이하	제2종일반 주거지역	
			변경	획지3	폐지							
			기정	획지4	191	불광동 238-13번지 일대	근린생활시설	60 이하	150 이하	4층이하	제1종일반 주거지역	
			기정	획지5	216	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	4층이하	제2종일반 주거지역	
			변경	획지5	354	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	4층이하	제2종일반 주거지역	
			신설	획지6	257	불광동 264-25번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	4층이하	제2종일반 주거지역	
신설	획지7	553	불광동 264-44번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	4층이하	제2종일반 주거지역				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주택공급계획 : 2,393세대 → 2,334세대 (감 59세대) ■ 건립규모											
	건립규모		기준		세대수							
					기정	변경	변경후					
	계		-		2,393세대 (100.0%)	감) 59	2,334세대 (100.0%)					
	85㎡ 이하	60㎡이하	총 건립 세대수 80%이상		1,313세대 (54.87%)	감) 41	1,272세대 (54.50%)					
		60㎡초과 ~85㎡이하			979세대 (40.91%)	감) 19	960세대 (41.13%)					
	85㎡초과		총 건립 세대수 20%미만		101세대 (4.22%)	증) 1	102세대 (4.37%)					
	■ 임대주택 건설비율 : 375세대(15.60%) → 353세대 (15.1%), (감 22세대)											
	구분		기준		세대수							
					기정	변경	변경후					
합계		100%		375세대 (100.0%)	감) 22	353세대 (100.0%)						
40㎡ 이하		40%~50%		180세대 (48.00%)	감) 14	166세대 (46.76%)						
40㎡초과~50㎡이하		40%~50%		111세대 (29.60%)	감) 5	106세대 (29.86%)						
50㎡초과~60㎡이하		10%~20%		84세대 (22.40%)	감) 7	77세대 (21.69%)						
60㎡초과~85㎡이하				-	증) 4	4세대 (1.69%)						
건축물 높이 완화에 관한 계획		■ 평균18층 이하 적용 (서울특별시도시계획조례 28조제1항에 의함)(변경없음)										
건축물의 건축선에 관한 계획		■ 관계법규에 의함 (변경없음)										

6) 용적률 계획 : 변경

구 분		산 정 내 용						
기정	토지이용계획	구역면적	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적
				순부담 적용	순부담 제외 (소로3-①)			
		117,939㎡	99,420㎡	16,750㎡	1,769㎡	2,070.6㎡ (존치공원 652㎡포함)	8,282.6㎡	3,097.9㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 16,750㎡ + 3,097.9㎡ - 2,070.6㎡ - 8,282.6㎡ = 9,494.7㎡ (종상향 면적대비 10.76%) * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 순부담 제외 도로 1,769㎡제외						
	계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
개발가능 용 적 륜 산 정	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3α = 210% + (210% × 1.3 × 0.0986) = 236.9% 이하 α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,494.7㎡ / (99,420㎡ - 3,097.9㎡) = 0.0986 • 정비계획 용적률 : 236% < 236.9%							
변경	토지이용계획	구역면적	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적
				순부담 적용	순부담 제외 (소로3-①)			
		115,947㎡	93,740㎡	18,248㎡	733.0㎡	1,873.6㎡ (존치공원 652㎡포함)	6,822.5㎡	2,642.1㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 18,248㎡ + 2,642.1㎡ - 1,873.6㎡ - 6,822.5㎡ = 12,194.0㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공성이 미비한 소로3-① 면적 733.0㎡ 순부담 제외						
	계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
개발가능 용 적 륜 산 정	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) = 210% × (1 + 1.3 × 0.87347 × 0.1019 + 0.7 × 0.0280) = 238.4% 이하 α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,551.9㎡ / 93,740㎡ = 0.1019 α현금·건축물 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,642.15㎡ / 93,740㎡ = 0.0280 • 정비계획 용적률 : 236%이하							

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 • 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 • 기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절·성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립	
	강 풍	• 지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화	
	환경오염	• 구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

8) 정비사업 시행계획 : 변경

결정 구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	관리처분에 의함	구역지정(변경)고시 후 4년 이내 사업시행인가	불광제5 주택재개발 정비사업조합	1,861	2,393	532	
변경	관리처분에 의함	구역지정(변경)고시 후 4년 이내 사업시행인가	불광제5 주택재개발 정비사업조합	1,861	2,334	473	

9) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

(1) 임대주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지 면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
기정	불광동 242-48번지 일대	-	3	375 (전체 세대수의 15.60%)	39.8㎡:180세대 45.56㎡:111세대 53.60㎡:69세대 59.92㎡:15세대	23,662.35㎡
변경	불광동 242-48번지 일대	-	3	353 (전체 세대수의 15.12%)	40.70㎡:166세대 45.17㎡:106세대 53.26㎡:45세대 59.98㎡:32세대 84.22㎡:4세대	23,016.31㎡

라. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 구역지정(안) 도서참조

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