

◆ 서울특별시고시 제2020-21호

은평 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2004-58호(2004.2.25.)로 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 서울특별시고시 제2005-448호(2005.12.30.)로 개발계획 변경수립 및 1·2지구 실시계획인가, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2019-289호(2019.08.29.)로 최종 재정비촉진계획 변경 결정 및 실시계획 인가된 사항에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 및 제13조, 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 재정비촉진계획 변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 「같은 법 시행령」 제7조에 따라 지형도면 고시합니다.

2020년 1월 9일
서울특별시

1. 지구의 명칭, 유형, 위치, 면적 및 지정목적(변경 없음)

- 가. 명 칭 : 은평 재정비촉진지구
나. 유 형 : 주거지형(시범 뉴타운지구)
다. 위 치 : 서울시 은평구 진관동 일원
라. 면 적 : 3,492,650.9㎡

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경 없음)

- 가. 재정비촉진사업 : 도시개발사업 (수용 또는 사용방식)
나. 시행기간 : 2004.02.25.~2020.12.31.

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

4. 재정비촉진계획(변경)

- 가. 토지이용계획 및 도시기반시설계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총계		3,492,650.9	-	3,492,650.9	100.00	
주거용지	소 계	1,395,101.5	감314.3	1,394,787.2	39.94	
	주 택 용 지	1,350,153.9	-	1,350,153.9	38.67	
	단독주택용지	66,415.6	-	66,415.6	1.90	
	공동주택용지(아파트)	1,283,738.3	-	1,283,738.3	36.77	
	준주거시설용지	37,090.7	감314.3	36,776.4	1.05	
	근린생활시설용지	7,856.9	-	7,856.9	0.22	
상업용지	소 계	78,753.7	-	78,753.7	2.25	
	일반상업	78,753.7	-	78,753.7	2.25	
도시기반 시설용지		1,894,331.5	증2,600.6	1,896,932.1	54.30	
도시기반 시설용지	도로	493,535.3 (505,877.9)	증9,860.2	503,395.5 (521,697.1)	14.41 (14.94)	· 중복 결정된 도로 17,428.8㎡는 하천(11,469.8㎡), 근린공원(5,959.0㎡**) 면적에 편입 · 주거용지 내 도로 872.8㎡는 주거용지 면적에 편입

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
주차장	20,960.7	-	20,960.7	0.60	6개소 · 중복 결정된 주차장-3(91.0㎡)은 토지이용계획상 도로 49.7㎡, 근린공원 41.3㎡에 편입
자동차정류장	16,529.6	-	16,529.6	0.47	1개소
철도시설	4,159.1 (28,941.3)	-	4,159.1 (28,941.3)	0.12 (0.83)	· 철도본선(19,771.1㎡)은 토지이용계획상 하천 1,236.6㎡*, 도로 16,017.6㎡, 근린공원 2,313.3㎡, 완충녹지 100.4㎡, 연결녹지 103.2㎡에 편입 · 구파발역(3,975.5㎡)는 토지이용계획상 도로 3,838.2㎡, 공원 137.3㎡에 편입 · 구파발역과 입체적 결정된 1,035.6㎡는 토지이용계획상 상업용지에 편입
완충녹지	36,317.0	-	36,317.0	1.04	
연결녹지	26,052.7 (26,111.7)	-	26,052.7 (26,111.7)	0.75 (0.75)	· 중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 하천면적에 편입
경관녹지	135.8	-	135.8	-	
도시자연공원	9,160.5	-	9,160.5	0.26	
근린공원	785,182.6	감)9,484.0	775,698.6	22.21	
문화공원	65,279.7	-	65,279.7	1.87	
소공원	1,392.0	-	1,392.0	0.04	
공공공지	672.1	-	672.1	0.02	
자원회수시설	8,512.5	-	8,512.5	0.24	1개소
수도시설	- (7,856.5)	-	- (7,856.5)	- (0.22)	· 중복 결정된 수도시설 7,856.5㎡는 근린공원 면적에 편입
공동구	520.4	-	520.4	0.01	관리사무소, 환기구 (매설연장 : 990m)
공공청사	73,781.8	-	73,781.8	2.11	9개소
학교	142,845.0	증)2,224.4	145,069.4	4.16	초4, 중3, 고4
박물관	- (6,530.1)	-	- (6,530.1)	- (0.19)	1개소 · 중복 결정된 박물관은 6,503.1㎡는 문화공원 면적에 편입
체육시설	-	-	- (11,535.9)	- (0.33)	1개소
도서관	1,324.6	-	1,324.6	0.04	1개소
사회복지시설	16,171.5	-	16,171.5	0.46	4개소
하천	145,349.5	-	145,349.5	4.16	
유수지	13,300.6 (22,509.3)	-	13,300.6 (22,509.3)	0.38 (0.64)	3개소 · 중복 결정된 유수지(2개소) : 9,208.7㎡는 근린공원에 편입
종합의료시설	21,612.6	-	21,612.6	0.62	1개소
폐기물처리시설	11,535.9	-	11,535.9	0.33	1개소
소 계	124,464.2	감)2,286.3	122,177.9	3.51	
주차장용지	1,969.7	-	1,969.7	0.06	부설주차장 3개소
종교시설	31,138.0	-	31,138.0	0.89	25개소
주유소	4,741.6	-	4,741.6	0.14	4개소
유치원	3,889.3	-	3,889.3	0.11	6개소
공익시설	6,569.8	-	6,569.8	0.19	3개소
군사시설	3,913.3	-	3,913.3	0.11	5개소
편익시설	49,326.4	감)2,286.3	47,040.1	1.35	10개소
자동차관련	8,478.9	-	8,478.9	0.24	3개소
커뮤니티시설용지	398.5	-	398.5	0.01	2개소
업무시설용지	3,352.4	-	3,352.4	0.10	1개소
구거용지	10,686.3	-	10,686.3	0.31	

주1 : * 철도와 중복 결정된 하천 1,236.6㎡ 중 947.9㎡는 도로와 중복 결정됨

주2 : ** 도로와 중복 결정된 근린공원 5,959.0㎡ 중 51㎡는 수도시설과 중복 결정됨

주3 : ()는 중복결정 면적 포함

5. 지구별 주택 공급계획(변경 없음)

6. 주택용지 블록별 계획(변경 없음)

7. 토지 등의 세목 및 그 소유자에 관한 사항(변경 없음)

8. 도시관리계획의 변경에 관한사항(변경)

가. 재정비촉진지구 및 도시개발구역(변경 없음)

■ 재정비촉진지구 및 도시개발구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1	은평재정비촉진지구 도시개발구역	은평구 진관동 일원	3,492,650.9	-	3,492,650.9	

나. 지구단위계획구역(변경 없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1	은평재정비촉진지구 도시개발사업 (은평재정비촉진지구 지구단위계획구역)	은평구 진관동 일원	3,492,650.9	-	3,492,650.9	

다. 용도지역(변경 없음)

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	3,492,650.9	-	3,492,650.9	100.0	
주 거 지 역	2,291,666.0	-	2,291,666.0	65.6	
전용주거지역	864,357.0	-	864,357.0	24.7	
제1종전용주거지역	123,549.2	-	123,549.2	3.5	
제2종전용주거지역	740,807.8	-	740,807.8	21.2	용적률 150% 이하
일반주거지역	1,346,563.5	-	1,346,563.5	38.6	
제1종일반주거지역	45,838.6	-	45,838.6	1.3	
제2종일반주거지역	1,296,422.5	-	1,296,422.5	37.2	
제3종일반주거지역	4,302.4	-	4,302.4	0.1	
준주거지역	80,745.5	-	80,745.5	2.3	
일 반 상 업 지 역	121,604.5	-	121,604.5	3.5	
자 연 녹 지 지 역	1,079,380.4	-	1,079,380.4	30.9	

주) 서울특별시도시계획조례 제55조 11항에 의거하여 제2종전용주거지역의 용적률은 150% 이하로 함

라. 도시계획시설(변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로(변경)

■ 도로 총괄표(기정)

구 분	류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고	
합 계		-	133	28,819.7	505,877.9	※ 중복결정된 도로는 토지이용 계획상 하천 면적에 편입 (11,469.8㎡) ※ 구거용지 내 도로는 토지이용 계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)	
일반 도로	소 계		-	5	5,958.6		201,606.6
	대로	1 류	37~50	2	2,634.0		110,085.2
		3 류	20~35	3	3,324.6		91,521.4
	소 계		-	34	15,045.0		250,083.5
	중로	1 류	20~26	8	6,806.0		146,418.4
		2 류	15~22.5	12	3,047.2		36,633.0
		3 류	12~20	14	5,191.8		67,032.1
	소 계		-	94	7,816.1		54,187.8
	소로	1 류	8~16.7	11	782.3		8,230.5
		2 류	8~9	18	2,258.8		19,368.1
3 류		2~8	65	4,775.0	26,589.2		

■ 도로 총괄표(변경)

구 분	류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고	
합 계		—	135	29,219.7	521,697.1	※ 중복결정된 도로는 토지이용 계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,469.8㎡, 공원:5,959.0㎡)	
일반 도로	소 계		—	5	5,958.6		201,606.6
	대로	1 류	37~50	2	2,634.0		110,085.2
		3 류	20~35	3	3,324.6		91,521.4
	소 계		—	35	15,386.7		265,526.5
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7		161,861.4
		2 류	15~22.5	12	3,047.2		36,633.0
		3 류	12~20	14	5,191.8		67,032.1
	소 계		—	95	7,874.4		54,564.0
	소로	1 류	8~16.7	12	809.7		8,544.8
		2 류	8~9	18	2,234.2		19,208.1
3 류		2~8	65	4,830.5	26,811.1		
						※ 구거용지 내 도로는 토지이용 계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)	

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	7	8	국지 도로	54.6	중2-8 진관동 199-4	보행자도로 진관동 208-3	일반 도로		서고시448 05.12.30	
변경	소로	2	7	8	국지 도로	30.0	중2-8 진관동 199-4	중학교⑦ 진관동 208-34	일반 도로		서고시448 05.12.30	
기정	소로	3	39	4	특수 도로	81.5	대3-55 진관동 207-23	소2-7 진관동 208-3	보행자 전용도로		서고시458 06.12.28	
변경	소로	3	39	4	특수 도로	137.0	대3-55 진관동 207-23	근린공원⑩ 진관동 208-5	보행자 전용도로		서고시458 06.12.28	
신설	중로	1	A	17~38	보조 간선도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 산110-28	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로			도시자연공원-1(구역외) 중복 : 27,371㎡ 근린공원-7 중복 : 5,959㎡ 수도공급설비 : 51㎡
신설	소로	1	12	11	국지 도로	27.4	소1-1 진관동 70-30	문화공원③ 진관동 58-25	일반 도로			

※ 위 도로 이외의 도로는 변경 없음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-7	소로2-7	- 노선 변경 - 폭원(m) : 8.0 - 연장(m) : 54.6→30.0(감24.6) - 면적(㎡) : 412.5→252.5(감160.0)	신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 소로 2-7호선 일부를 학교용지에 편입하여 도로 변경
소로3-39	소로3-39	- 노선 변경 - 폭원(m) : 4.0 - 연장(m) : 81.5→137.0(증55.5) - 면적(㎡) : 326.5→548.4(증221.9)	신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 보행자 전용도로 변경
-	중로1-A	- 노선 신설 - 폭원(m) : 17~38 - 연장(m) : 1,460(구역 내 : 341.7) - 면적(㎡) : 43,818(구역 내 : 15,443)	「고양 삼송·지축·향동지구 택지개발 사업 광역교통개선대책」 결과에 따른 통일로 우회도로 신설
-	소로1-12	- 노선 신설 - 폭원 : 11.0m - 연장 : 27.4m - 면적 : 314.3㎡	문화공원③ 진입을 위하여 준주거③ 용지 일부를 도로로 변경하여 진입도로 개설

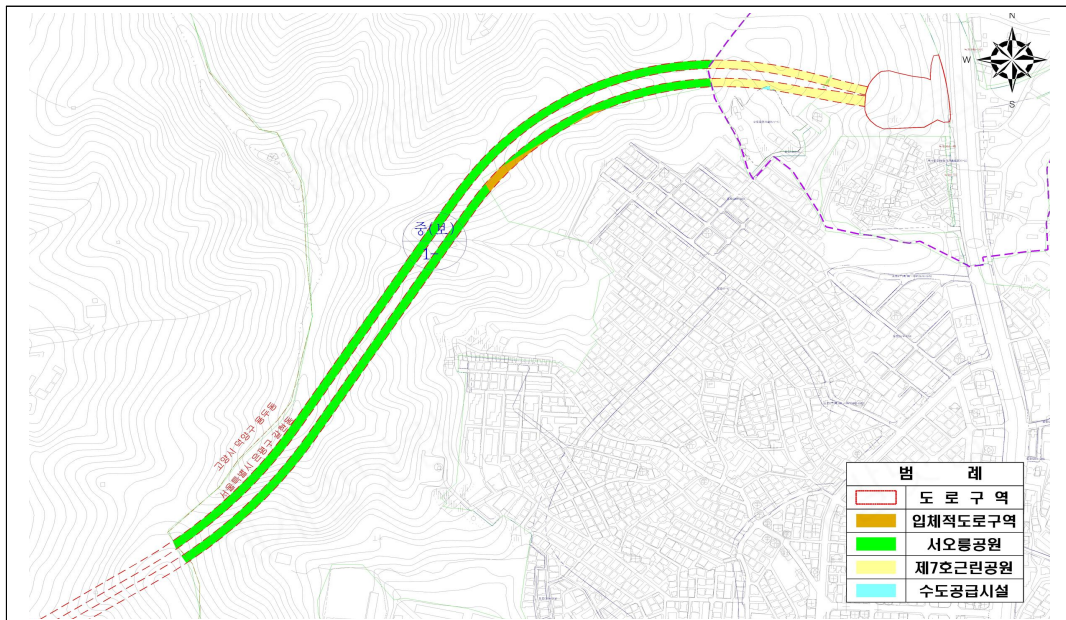
■ 입체적 도로 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	중로 1-A	터널	갈현동 산5-1	길이(m)	-	증215	215		본선터널 서울방향
				폭(m)	-	증13.0	13.0		
				높이(m)	-	-	지표면:-92.86~-75.02 해수면:61.41~30.95		
				면적(㎡)	-	-	1,004		

■ 입체적 도로 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
중로1-A	터널	- 도로 입체적 도시계획시설 결정(신설) - 길이:215m, 폭원:13m, 면적:1,004㎡	「고양 삼송·지축·향동지구 택지개발 사업 광역교통개선대책」 결과에 따른 통일로 우회도로를 도시계획시설(도로)로 결정함에 따라 구분지상권 설정을 위한 입체적 시설결정

■ 입체적 도로 결정(변경)도



- 나) 주차장(변경 없음)
 다) 철도(변경 없음)
 라) 자동차정류장(변경 없음)

2) 공간시설(변경)

- 가) 완충녹지(변경 없음)
 나) 연결녹지(변경 없음)
 다) 경관녹지(변경 없음)
 라) 공원(변경)

■ 총괄표(변경)

구 분	개소		면적(㎡)		
	기정	변경	기정	변경	변경후
합 계	18	18	861,014.8	감)9,484.0	851,530.8
도시자연공원	1	1	9,160.5	-	9,160.5
근린공원	11	11	785,182.6	감)9,484.0	775,698.6
문화공원	3	3	65,279.7	-	65,279.7
소공원	3	3	1,392.0	-	1,392.0

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	147,207.2	-	147,207.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡
변경	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	147,207.2	감)9,484.0	137,723.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡ - 도로 : 5,959.0㎡

※ 위 공원 이외의 공원은 변경 없음

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	제7호 근린공원	- 시설 변경 - 면적 : 147,207.2㎡→137,723.2㎡ (감)9,484.0㎡ - 중복결정 변경 - 기정 : 수도(7,856.5㎡) - 변경 : 수도(7,856.5㎡), 도로(5,959.0㎡)	통일로 우회도로 신설에 따른 면적 변경 및 중복결정

- 마) 공공공지(변경 없음)

3) 유통 및 공급시설(변경)

- 가) 자원회수시설(변경 없음)
 나) 수도(배수지)(변경)

■ 수도(배수지) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	수도공급설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	제7호 근린공원 내 중복 결정
변경	1	수도공급설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	제7호 근린공원 내 중복 결정 도로 중복 : 51㎡

■ 수도(배수지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	수도공급설비	- 중복결정 - 도로 중복 : 51m²	통일로 우회도로 신설에 따른 중복결정

다) 공동구(변경 없음)

4) 공공·문화체육시설(변경)

가) 공공청사(변경 없음)

나) 학교(변경)

■ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	학교	중학교	진관동 207 일원	11,088.6	증) 2,224.4	13,313.0	서고시458 06.12.28	신도중학교

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	학교	- 시설 변경 - 면적(m²) : 11,088.6 → 13,313.0 (증2,224.4)	신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 편익⑤ 용지 일부를 학교용지⑦용지로 변경

다) 박물관(변경 없음)

라) 체육시설(변경)

■ 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	3	체육시설	-	진관동 76-20 일원	-	증) 11,535.9	11,535.9		폐기물처리시설 ① 내 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	체육시설	- 시설 신설 (중복결정) - 면적 : 11,535.9m²	광역자원순환센터 지하화에 따라 폐기물처리시설① 용지 지상부에 체육시설③ 신설

마) 도서관(변경 없음)

바) 사회복지시설(변경 없음)

5) 방재시설(변경 없음)

가) 하천

나) 우수지

6) 보건위생시설(변경 없음)

가) 종합의료시설

7) 환경기초시설(변경)

가) 폐기물처리시설(변경)

■ 폐기물처리시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리시설	재활용시설	진관동 76-20 일원	11,535.9	-	11,535.9	서고시458 06.12.28	
변경	1	폐기물 처리시설	재활용시설	진관동 76-20 일원	11,535.9	-	11,535.9	서고시458 06.12.28	체육시설③ 중복결정

■ 폐기물처리시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	폐기물처리시설	- 중복결정 변경 - 기정 : - - 변경 : 체육시설③ 중복결정	광역자원순환센터 지하화에 따라 지상부에 신설되는 체육시설③과 중복결정

마. 기타 도시기반시설(변경)

- 1) 종교시설(변경 없음)
- 2) 주유소시설(변경 없음)
- 3) 유치원시설(변경 없음)
- 4) 공익시설(변경 없음)
- 5) 군사시설(변경 없음)
- 6) 편익시설(변경)

■ 편익 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	5	편익	진관동 208-10 일원	8,642.2	감) 2,286.3	6,355.9	

■ 편익 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	편익	- 시설 변경 - 면적(㎡) : 8,642.2 → 6,355.9 (감2,286.3)	신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 편익⑤용지 일부를 학교용지⑦용지 및 보행자전용도로로 변경

- 7) 자동차관련시설(변경 없음)
- 8) 주차장(부설주차장)(변경 없음)
- 9) 커뮤니티시설(변경 없음)
- 10) 업무시설(변경 없음)
- 11) 구거용지(변경 없음)

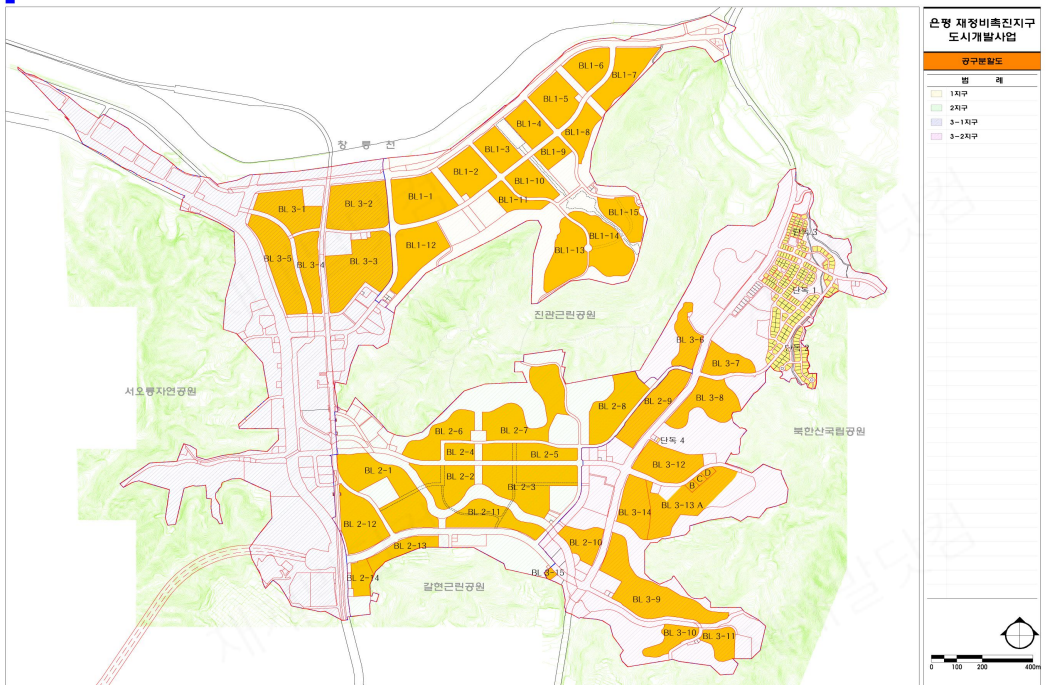
9. 관계도서 : 생략 (열람장소 비치도면과 같음)

- 관련도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(전화 : 02-2133-7217) 및 은평구청 도시계획과 (전화:02-351-7403), 서울주택도시공사 도시공간사업처 도시공간기획부(전화:02-3410-7578)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

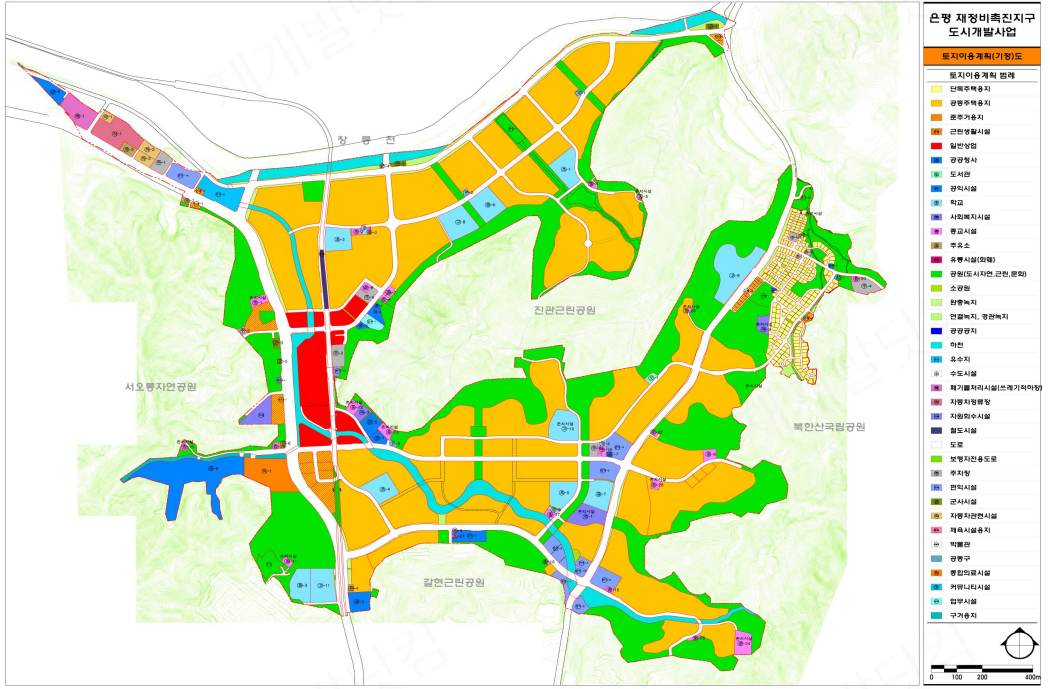
재정비촉진지구 결정도



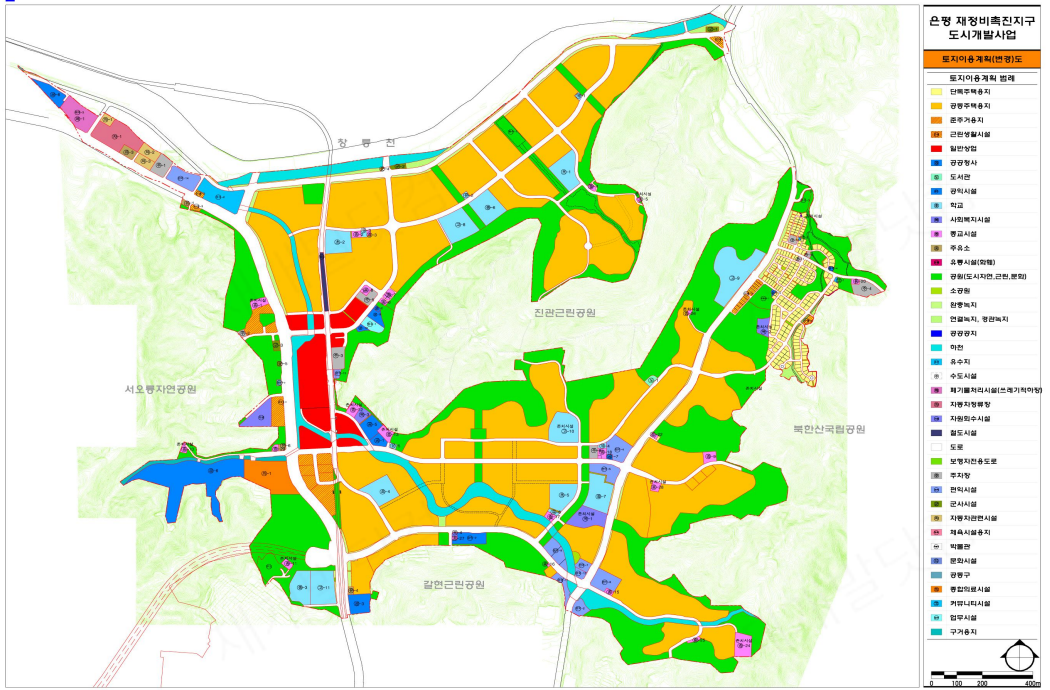
공구분할도



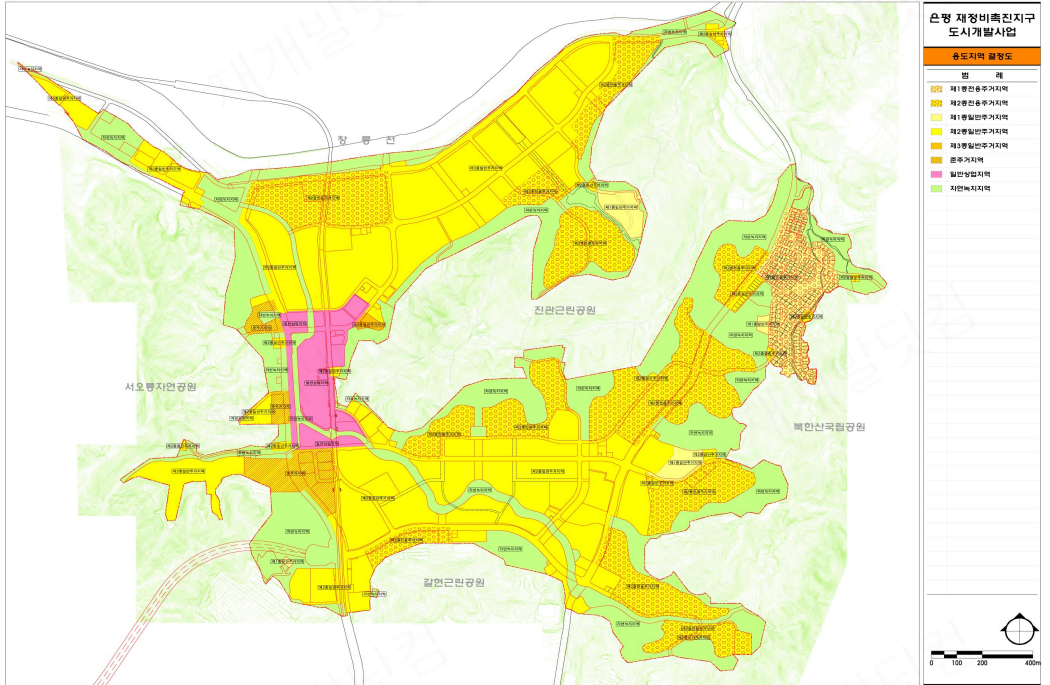
토지이용계획(기정)도



토지이용계획(변경)도



용도지역 결정도



공원녹지계획(기정)도



공원녹지계획(변경)도

