

◆ 서울특별시고시 제2023- 396호

독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역 지정(변경) - 독바위 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2019-237호(2019.7.25.)로 결정된 독바위역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 (은평구 불광동 227-7번지 일대)에 대하여 서울특별시 은평구 공고 제2021-1970호(2021.12.16.), 2023년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2023.3.15.) 심의를 거쳐 서울특별시 은평구 공고 제2023-1157호(2023.6.22.)로 재공람공고를 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 14일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 독바위역세권 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	불광동 227-7번지 일대	44,258	증)3,530	47,788	-

3. 토지이용계획(변경)

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
총 계			44,258.0	증)3,530.0	47,788.0	100.0	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계		8,519.0	감)563.0	7,956.0	16.6	-
	도 로		3,216.0	증)177.0	3,393.0	7.1	-
	공원	합계	5,303.0	감)740.0	4,563.0	9.5	-
		공원1	3,383.0	감)1,184.0	2,199.0	4.6	소공원

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
		공원2	1,715.0	감)528.0	1,187.0	2.5	소공원
		공원3-1	205.0	-	205.0	0.4	불광근린공원
		공원3-2 주 ¹⁾	-	증)972.0	972.0	2.0	불광근린공원 (대체공원)
획 지	소 계		35,739.0	증)4,093.0	39,832.0	83.4	-
	획지1		34,435.0	증)4,157.0	38,592.0	80.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	획지2-1 주 ²⁾	397.0	감)397.0	-	-	교육연구시설 (유치원) 삭제
		획지2-2 주 ³⁾	-	증)333.0	333.0	0.7	환지(요양병원)
	획지3		331.0	-	331.0	0.7	제1종근린생활시설 (지구대)
	획지4		576.0	-	576.0	1.2	문화 및 집회시설 (다문화박물관)

주1) 기 불광근린공원 937㎡를 폐지 정비구역으로 편입하고 추가편입구역2(예송빌라) 일부 972㎡를 불광근린공원 대체공원으로 조성

주2) 사업부지내 기 유치원부지 사업주 의사 결정에 따라 기 결정된 획지2-1(유치원) 용도폐지

주3) 정비구역내 요양원 소유부지(221-56, -91, -92, 238-15(일부2㎡) / 296㎡)를 획지로 편입하고 획지2-2(요양원)부지 333㎡ 신설하여 환지

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합 계	47,788	-	47,788	100.0	
	제1종일반주거지역	1,140	증) 37	1,177	2.5	근린공원
	제2종일반주거지역(7층)	12,395	감) 4,376	8,019	16.8	도로, 소공원 등
	제3종일반주거지역	20,287	증) 4,447	24,734	51.7	획지1
	준주거지역	13,966	감) 108	13,858	29.0	획지1

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	불광동 산 58-3일대	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	935	-	•불광근린공원 선형 정형화를 위한 용도지역 변경
	불광동 230-13, 217-5일대	제2종일반주거지역 (7층)	제3종일반주거지역	136	-	•불광근린공원 선형 정형화 및 구역편입에 따른 용도지역 변경
	불광동 217-4, 221-7일대	제2종일반주거지역 (7층)	준주거지역	3,313	-	•소공원1,2 선형 조정 및 구역편입에 따른 용도지역 변경
	불광동 218-3	제3종일반주거지역	준주거지역	74	-	•획지계획 및 기반시설 계획 변경에 따른 용도지역 변경
	불광동 239-18, 221-92 239-15일대	준주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	45	-	•소공원1 및 획지3 계획에 따른 용도지역 변경 •구역내 기반시설과의 정합성을 위한 용도지역 변경
	불광동 221-28일대	준주거지역	제3종일반주거지역	3,450	-	•획지계획 및 기반시설 계획 변경에 따른 용도지역 변경
	불광동 230-14일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종일반주거지역	972	-	•불광근린공원 계획 일관성 및 효용성을 위한 용도지역 변경

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	● 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산액 X 100% ● 추정비례율 = 100.47% = (873,909,300,830원 - 600,720,313,000원) / 271,914,473,410원 X 100% - 총수입 추정액 = 873,909,300,830원 - 총지출 추정액 = 600,720,313,000원 - 종전자산 추정 총액 = 271,914,473,410원																								
개별 종전자산추정액	토지평가 : 표준지 공시지가를 기준으로 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 주요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 토지 종전가액을 추정 건물평가 : 사용승인 일자를 기준으로 구조, 시공, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 종전 자산가액을 추정하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용 종전가액을 추정 집합건물평가 : 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 시공, 관리상태, 대지지분은 물론 인근지역내 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 집합건물 종전자산가액을 추정 ※ 단독주택 및 상가 = 토지평가 추정액 + 건물평가 추정액 토지: 개별요인, 인근평가사례, 인근거래사례, 그 밖의 요인 보정치 건물: 재조달 원가, 부대설비 보정원가, 건물현황, 준공년도 ※ 집합건물 = 인근 거래사례, 유사부동산 평가사례, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인																								
추정 분담금 산출	아파트 추정분담금 산정방식 추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th>추정권리가액</th><th colspan="2">권리자 분양가추정액</th><th>추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">개별 종전자산총액 X 추정 비례율</td><td>39형</td><td>465,774,000</td><td rowspan="8">권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담, -: 환급)</td></tr> <tr> <td>45형</td><td>531,160,000</td></tr> <tr> <td>50형</td><td>594,037,000</td></tr> <tr> <td>59형</td><td>665,224,000</td></tr> <tr> <td>74형</td><td>762,280,000</td></tr> <tr> <td>84형</td><td>863,132,000</td></tr> <tr> <td>114형</td><td>1,055,963,000</td></tr> <tr> <td>129형</td><td>1,169,128,000</td></tr> </tbody> </table>			추정권리가액	권리자 분양가추정액		추정분담금	개별 종전자산총액 X 추정 비례율	39형	465,774,000	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담, -: 환급)	45형	531,160,000	50형	594,037,000	59형	665,224,000	74형	762,280,000	84형	863,132,000	114형	1,055,963,000	129형	1,169,128,000
추정권리가액	권리자 분양가추정액		추정분담금																						
개별 종전자산총액 X 추정 비례율	39형	465,774,000	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담, -: 환급)																						
	45형	531,160,000																							
	50형	594,037,000																							
	59형	665,224,000																							
	74형	762,280,000																							
	84형	863,132,000																							
	114형	1,055,963,000																							
	129형	1,169,128,000																							

주1) 본 내용은 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (410)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	일반 도로	-	건고 제2493호 ('66.06.21)	-
변경	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (470)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	일반 도로	-	건고 제2493호 ('66.06.21)	선형변경 및 구역내 연장 확대
기정	소로	1	6	6~10	국지 도로	117 (79)	불광동 221-57	불광동 230-23	일반 도로	-	서고 제468호 (2008.12.18)	-
변경	소로	1	6	6~10	국지 도로	97 (59)	불광동 221-59	불광동 230-23	일반 도로	-	서고 제468호 (2008.12.18)	선형변경 및 구역내 구간 일부폐지

※ ()는 구역내 연장

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	•구역내 일부 구간 확폭 및 선형 조정	•원활한 차량소통을 위한 구역내 일부 구간 확폭 및 굴곡구간 선형 조정
소로1-6	소로1-6	•도로 선형변경 및 구역내 구간 일부폐지	•획지2(요양병원)부지 계획에 따라 진출입에 불필요한 도로선형 변경 및 구역내 일부 구간 폐지

나. 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	319,832	-	지하부 입체적시설 결정
변경	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	공원1과 일부 증복결정

※ ()는 구역내 연장

※ GTX A호선 은평구구간 : 연장 4,064m, 면적 62,873.3㎡

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서 (은평구구간)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	1	수도권광역급행 철도A노선	갈현동 산131-1 ~ 불광동 산42-12	길이	4,064m	-	4,064m	-	구분지상권 설정 토지에 한함.
				폭	12m~50m	-	12m~50m		
				높이	해수면(+100) 57.85m~ 112.47m	-	해수면(+100) 57.85m~ 112.47m		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	철도	•공원1과 중복결정 - 면적 : 597㎡	•공원내 기 결정된 철도 시설(출입구) 일부 공원1과 중복결정

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원1	소공원	불광동 13-33번지 일대	3,383	감) 1,184	2,199	건고 제1671호 (1965.7.8)	철도일부 중복결정
변경	-	공원2	소공원	불광동 238-16번지 일대	1,715	감) 528	1,187	서고 제237호 (2019.7.25.)	-
변경	-	공원3	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,314.2 (205)	증) 35	118,349.2 (1,177)	건고 제138호 (1977.7.14)	

※ ()는 구역내 포함 되는 공원면적

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원1	•공원 면적 감소 - 면적 : 3,383㎡→2,199㎡ •공원내 철도2 일부 중복 결정 - 면적 : 597㎡	•공원 의무면적 최소 확보 •공원내 기 결정된 철도 시설(출입구) 일부 중복결정
-	공원2	•공원 면적 감소 - 면적 : 1,715㎡→1,187㎡	•공원 의무면적 최소 확보
-	공원3	•공원 면적 증가 - 면적: 118,314.2㎡ → 118,349.2㎡ - 편입: 972㎡ / 제외: 937㎡	•불광근린공원 정형화를 위한 선형 조정

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용 시설	소 계	-	4,870.0	증)1,290.0	6,160.0	-
	경로당	획지1	380.0	증)20.0	400.0	
	주민공동시설	"	480.0	증)1,820.0	2,300.0	
	주민운동시설	"	1,000.0	감)641.5	358.5	
	어린이놀이터	"	1,800.0	감)278.5	1,521.5	
	관리사무소	"	420.0	감)190.0	230.0	
	어린이집	"	580.0	증)320.0	900.0	
	작은도서관	"	210.0	증)140.0	350.0	
	다함께돌봄센터	"	-	증)100.0	100.0	
커뮤니티 지원시설	소 계	-	3,750.0	감)3,750.0	-	-
	어린이집	획지1	1,600.0	감)1,600.0	-	
	실내체육시설	"	2,150.0	감)2,150.0	-	
	문화센터	"				
	키즈카페	"				
	북카페	"				

※ 「서울시 주택조례 제8조의 4」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡를 곱한 면적×1.25 이상 확보
 = 500㎡ + (1,457×2.0)×1.25 = 4,142.5㎡ 이상 < 6,160.0㎡ 계획

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	44,258	-	-	불광동 227-7번지 일대	164	-	-	164	-	-
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	47,788	-	-	불광동 227-7번지 일대	176	-	-	176	-	-

9. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	독바위역세권 도시정비형 재개발 정비구역	44,258	획지1	34,435	불광동 227-7번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	40 이하	350 이하	54m이하 최고15층	-
			획지2	397	불광동 238-27번지 일대	교육연구시설 (유치원)	관계법령에 따름			
			획지3	331	불광동 238-28번지 일대	제1종 근린생활시설 (지구대)	관계법령에 따름			
			획지5	576	불광동 239-10번지 일대	문화 및 집회시설 (다문화박물관)	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비용		•총 세대수 : 공동주택 1,305세대(공공임대 374세대, 임대 148세대, 일반분양 783세대)								
		•85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 91.49%								
		구분(전용면적)		계	분양	공공임대주택	임대주택			
		계		1,305(100.0%)	783	374	148			
		85㎡ 이하	60㎡이하	961(73.6%)	439	374	148			
			60㎡초과 ~85㎡이하	233(17.8%)	233	-	-			
85㎡초과		111(8.6%)	111	-	-					
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•건축한계선 : 불광로변 3m								
		•공공보행통로 - 위치 : 공원1(소공원)~불광동 230-4번지 - 폭원 : 20m(공공보행통로 상부 개방)								
2차역세권 포함		•보차혼용통로 - 위치 : 획지3(불광동 239-8번지 / 폭원 : 6m)								
		• 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 2-1-4에 의거 2차역세권(1,403㎡, 3.2%)을 사업부지에 포함하고자 함								

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발 정비구역	47,788	획지1	38,592	불광동 227-7번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	40 이하	340.50 이하	62m이하 최고20층	-
			획지2	333	불광동 221-11번지 일대	환지(요양병원)	관계법령에 따름			
			획지3	331	불광동 238-28번지 일대	제1종 근린생활시설 (지구대)	관계법령에 따름			
			획지4	576	불광동 239-10번지 일대	문화 및 집회시설 (다문화박물관)	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		•총 세대수 : 공동주택 1,457세대(용적률완화 261세대, 재개발임대 141세대, 일반분양 1,055세대)								
		•85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 96.63%								
		구분(전용면적)		계	분양	공공주택(용적률완화)	공공주택(재개발임대)			
		계		1,457(100.0%)	1,055	261	141			
		85㎡이하	60㎡이하	889(61.0%)	517	231	141			
60㎡초과 ~85㎡이하	519(35.6%)		489	30	-					
		85㎡초과		49(3.4%)	49	-	-			
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•건축한계선 - 위치 : 불광로변(보도형 전면공지 조성) - 폭원 : 3m •공공보행통로 - 위치 : 공원1(소공원)~불광동 230-4번지 - 폭원 : 20m(공공보행통로 상부 개방, 통로 내 보도폭과 조성계획은 지침 및 도면참조) •보차혼용통로 - 위치 : 획지3(불광동 238-28번지 / 폭원 : 6m)								
2차역세권 포함		•「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 1-3-2 에 의거 사업부지는 1차 역세권에 해당함 주1)								

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

주1) 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m이내의 범위로 한다. 단, 주택공급 활성화를 위해 ' 24년 12월 한시적으로 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m이내의 범위로 한다(전문개정 2022.06.20.)

나. 용적률 계획

■ 기 정

구분		산정내용			
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	계획정비기반시설 (도로, 공원)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지
	44,258㎡	34,435㎡	8,519㎡	1,575㎡	2,213.4㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●계획정비기반시설 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지 = 8,519㎡ - 1,575㎡ - 2,213.4㎡ = 4,730.6㎡ ●순부담 면적 = 4,730.6㎡(종상향 면적(34,435㎡) 대비 13.7%)				
패키지 허용용적률 계획	●기준용적률 : 206.10%(용도지역별 면적에 따른 가중평균) ●허용용적률 : 338.15%(패키지 허용용적률 계획 적용)				
	구 분		건축계획(안)		
	공공임대주택 공급		●완화되는 용적률의 50/100 이상 (66.02% 이상) = 법정 : 22,734㎡(66.02%이상) < 계획 22,741.45㎡(66.04%)		
	필수 항목	리모델링이 쉬운 구조	●「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 제5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합할 것		
		커뮤니티 지원시설	●커뮤니티 지원시설(300세대 이상 : 공동주택 지상층 연면적의 3%이상) ⇒ 어린이집, 휘트니스센터(법정: 3,198.9㎡ 이상 < 계획: 3,750㎡)		
		에너지 효율 건축물	● '건축물의 에너지절약 설계기준' 의 평점합계 86점 이상, 에너지효율 2등급 이상 인증		
		친환경 건축물	●건축법 제65조 및 「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 인센티브를 받는 환경영향평가 대상 건축주택사업은 최우수등급, 기타 건축주택사업은 우수등급 이상		
	선택 항목	신재생에너지 사용	●「서울특별시 건축위원회 심의기준」에 따라 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상, 일반건축물은 3%이상 설치		
※ 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 4-4-1에 의거하여 종전 기준 적용					
상한용적률	●기준용적률 206.10%, 허용용적률 338.15%, 공공임대주택 건립 용적률 66.02% ●상한용적률 = 허용용적률주)×(1+1.3×가중치×α) + 공공임대주택 용적률 = 272.13%×(1+1.3×0.8484×0.1374) + {(338.15%-206.10%)/2} = 313.36% + 66.02% = 379.38% → 350%이하 적용(계획 : 347.55%)				
가중치	●공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 286.88% / 338.15% = 0.8484				
α	●공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 4,730.6㎡ / 34,435㎡ = 0.1374				

주) 허용용적률은 공공임대주택에 해당하는 용적률 제외 : $272.13\% = 338.15\% - 66.02\%$

■ 변경

구분	산정내용				
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	계획정비기반시설 (도로, 공원)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지
	47,788㎡	38,592㎡	7,956㎡	1,396㎡	3,811㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●계획정비기반시설 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지 = 7,956㎡ - 1,396㎡ - 3,811㎡ = 2,749㎡ ●순부담 면적 = 2,749.0㎡(종상향 면적(38,592㎡) 대비 7.12%)				
기준용적률	●기준용적률 : 210.81%(용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
	변경(안)		면적(㎡)	기준용적률(%)	용적률 가중평균
	구역면적		38,592.0	-	210.81%
	제1종일반주거지역→제3종일반주거지역		1,110.0	150%	-
	제2종일반주거지역(7층)→제3종일반주거지역		23,624.0	190%	-
	제2종일반주거지역(7층)→준주거지역		6,155.0	190%	-
준주거지역→준주거지역		7,703.0	300%	-	
상한용적률	●상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) = 210.81%×(1+1.3×0.9137×0.0727) = 229.01%				
	구 분		건축계획(안)		
	서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	●「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 제5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조' 인 공동주택 또는 '주택법 제38조에 의한 장수명 주택'		
		친환경 건축물	●서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)에 의한 적용대상 구분을 적용하여 ㉠환경성능 부문, ㉡에너지 성능 부문, ㉢에너지 관리부문, ㉣신·재생에너지 부문 중 2가지 이상 적용		
		역사문화 보전	●문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영		
		커뮤니티 지원시설 설치 (권장)	●커뮤니티 지원시설(300세대 이상 : 공동주택 지상층 연면적의 3%이상) ⇒ 미적용		
	가중치	●공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 192.60% / 210.81% = 0.9137			
		α	●공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 2,749㎡ / 38,592㎡ = 0.0727		
	법적 상한용적률		●340.50%이하 적용(계획 : 340.50% 적용)		
		구 분		건축계획(안)	
장기전세주택 공급		●완화된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률) × 1/2 이상 (55.745% 이상) = 법정 : 21,513.11㎡(55.745%이상) < 계획 21,518.33㎡(55.75%)			

다. 임대주택 건설에 관한 계획

■ 기정

구 분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	1,305	100.0
소유주 및 일반분양	40.05㎡, 48.13㎡, 59.98㎡, 84.98㎡, 121.85㎡	783	60.0
소 계	-	522	40.0
공공임대주택	40.05㎡, 48.13㎡	374	28.7
(기존세입자) 임대주택	40.05㎡, 48.13㎡	148	11.3

■ 변경

구 분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	1,457	100.0
소유주 및 일반분양	39.01㎡, 45.80㎡, 50.93㎡, 59.98㎡, 74.97㎡, 84.98㎡, 114.95㎡, 129.98㎡	1,055	72.4
소 계	-	402	27.6
용적률완화	50.93㎡, 59.98㎡, 84.98㎡	261	17.9
재개발임대	39.01㎡, 45.80㎡	141	9.7

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	•자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 •생활환경: 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 •사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-

구 분	계 획 내 용	비 고
재난방지	•지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 •집중호우시를 대비하여 우오수관로 개량 및 설치계획을 수립 •공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) •건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 •재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계 구축 •비상시 보행자등선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 •단지내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

나. 환경성 검토결과(변경)

검토항목	목표기준	준수 여부	현행 및 검토결과	계획에의 반영사항
가. 물순환,수리·수문	건축유형별 기준 적용	○	•생태면적율은 30% 이상으로 계획	•자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지를 적용
나. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지 내부는 노후된 주거지역 및 상가시설이 밀집된 지역으로 조정수목이 일부 식재되어 있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조정녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보
다. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•본 대상지는 주거지 및 상가시설로 비교적 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
라. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오름유형평가 5등급으로 조사됨	•대지면적내 조정녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
마. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 북측으로 주거지가 위치하고 있음	•북측 주거지의 일조영향이 일부 예상되며, 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화
바. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-
사. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상 이 발생 할 수 있음	•천바람 이동통로 확보 및 조정녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보
아. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치
	온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재
자. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방
차. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설비 도입을 검토

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
카. 경관	Skyline보전	○	•대상지는 노후화된 주거지역 및 일부 상가시설을 포함하고 있으며, 계획적 개발이 필요한 지역임	•건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 •사업대상지와 개발계획을 고려할 때 주변과 조화로운 스카이라인을 형성
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함
타. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	•사업대상지 서측으로 불광근린공원이 인접하여 위치함	•조경공간 내 자연·인공지반 등 녹지공간 최대확보 •옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공 •대상지내 공원 조성
파. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 동측으로 불광로가 있으며, 지하철6호선 독바위역이 입지하고 있는 것으로 조사됨	•사업지구 동측 불광로 확포장하여 선형개선을 통하여 원활한 차량소통 및 보행자의 안정성 도모 •공공시설 및 보행동선과 연계된 녹지 네트워크 형성
	자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•공동주택 단지내 자전거보관소 설치
하. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
가. 친환경자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음

11. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기정	변경	변경후	
변경	도시정비형재개발사업에 의한 관리처분방법에 의한	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	723세대	증) 734세대	1,457세대	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북동측 약 170m 지점에 수리초교, 대상지 남측 약 300m 지점에 불광초교 입지	•「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 •공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

- 공원 및 단지내 가로 주변으로 야간조명 및 가로등 설치 등 방범시설 및 안전시설을 곳곳에 배치하고, CPTED 기법을 도입하여 범죄발생수준 및 두려움을 감소시키고 삶의 질을 향상시킬 수 있는 방안을 설계시 반영 검토

14. 홍수 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

- 하수시설의 체계적인 설치와 경사면의 안정화를 도모하여 수해에 대비
- 화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보

구분	계획내용
수재해	•본 계획구역의 입지상 경사가 있는 지형에 위치하고 있어 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치
화재	•건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 철저 대비 •화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 •구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

II. 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	불광동 227-7번지 일대	44,258	증) 3,530	47,788	100.0	-

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
변경	불광동 227-7번지 일대	• 지구단위계획구역 변경	• 독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역 지정에 따라 도시 및 주거환경정비법 제17조에 의해 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정(변경)함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합 계	47,788	-	47,788	100.0	
	제1종일반주거지역	1,140	증) 37	1,177	2.5	근린공원
	제2종일반주거지역(7층)	12,395	감) 4,376	8,019	16.8	도로, 소공원 등
	제3종일반주거지역	20,287	증) 4,447	24,734	51.7	획지1
	준주거지역	13,966	감) 108	13,858	29.0	획지1

■ 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	불광동 산 58-3일대	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	935	-	•불광근린공원 선형 정형화를 위한 용도지역 변경
	불광동 230-13, 217-5일대	제2종일반주거지역 (7층)	제3종일반주거지역	136	-	•불광근린공원 선형 정형화 및 구역편입에 따른 용도지역 변경
	불광동 217-4, 221-7일대	제2종일반주거지역 (7층)	준주거지역	3,313	-	•소공원1,2 선형 조정 및 구역편입에 따른 용도지역 변경
	불광동 218-3	제3종일반주거지역	준주거지역	74	-	•획지계획 및 기반시설 계획 변경에 따른 용도지역 변경
	불광동 239-18, 221-92 239-15일대	준주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	45	-	•소공원1 및 획지3 계획에 따른 용도지역 변경 •구역내 기반시설과의 정합성을 위한 용도지역 변경
	불광동 221-28일대	준주거지역	제3종일반주거지역	3,450	-	•획지계획 및 기반시설 계획 변경에 따른 용도지역 변경
	불광동 230-14일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종일반주거지역	972	-	•불광근린공원 계획 일관성 및 효용성을 위한 용도지역 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (410)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	일반 도로	-	건고 제2493호 ('66.06.21)	-
변경	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (470)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	일반 도로	-	건고 제2493호 ('66.06.21)	선형변경 및 구역내 연장 확대
기정	소로	1	6	6~10	국지 도로	117 (79)	불광동 221-57	불광동 230-23	일반 도로	-	서고 제468호 (2008.12.18)	-
변경	소로	1	6	6~10	국지 도로	97 (59)	불광동 221-59	불광동 230-23	일반 도로	-	서고 제468호 (2008.12.18)	선형변경 및 구역내 구간 일부폐지

※ ()는 구역내 연장

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	•구역내 일부 구간 확폭 및 선형 조정	•원활한 차량소통을 위한 구역내 일부 구간 확폭 및 굴곡구간 선형 조정
소로1-6	소로1-6	•도로 선형변경 및 구역내 구간 일부폐지	•확지2(요양병원)부지 계획에 따라 진출입에 불필요한 도로선형 변경 및 구역내 일부 구간 폐지

2) 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	319,832	-	지하부 입체적시설 결정
변경	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	공원1과 일부 중복결정

※ ()는 구역내 연장

※ GTX A호선 은평구구간 : 연장 4,064m, 면적 62,873.3㎡

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서 (은평구구간)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	1	수도권광역급행 철도A호선	갈현동 산131-1 ~ 불광동 산42-12	길이	4,064m	-	4,064m	-	구분지상권 설정 토지에 한함.
				폭	12m~50m	-	12m~50m		
				높이	해수면(+100) 57.85m~ 112.47m	-	해수면(+100) 57.85m~ 112.47m		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	철도	•공원1과 중복결정 - 면적 : 597㎡	•공원내 기 결정된 철도 시설(출입구) 일부 공원1과 중복결정

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원1	소공원	불광동 13-33번지 일대	3,383	감) 1,184	2,199	건고 제1671호 (1965.7.8)	철도일부 중복결정
변경	-	공원2	소공원	불광동 238-16번지 일대	1,715	감) 528	1,187	서고 제237호 (2019.7.25.)	-
변경	-	공원3	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,314.2 (205)	증) 35	118,349.2 (1,177)	건고 제138호 (1977.7.14)	

※ ()는 구역내 포함 되는 공원면적

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원1	•공원 면적 감소 - 면적 : 3,383㎡→2,199㎡ •공원내 철도2 일부 중복 결정 - 면적 : 597㎡	•공원 의무면적 최소 확보 •공원내 기 결정된 철도 시설(출입구) 일부 중복결정
-	공원2	•공원 면적 감소 - 면적 : 1,715㎡→1,187㎡	•공원 의무면적 최소 확보
-	공원3	•공원 면적 증가 - 면적: 118,314.2㎡ → 118,349.2㎡ - 편입: 972㎡ / 제외: 937㎡	•불광근린공원 정형화를 위한 선형 조정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
1	①	35,739	불광동 227-7번지 일대	34,435	공동주택 및 부대복리시설
2			불광동 238-27번지 일대	397	교육연구시설 (유치원)
3			불광동 238-28번지 일대	331	제1종근린생활시설 (지구대)
4			불광동 239-10번지 일대	576	문화및집회시설 (다문화박물관)

■ 변경

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
1	①	39,832	불광동 227-7번지 일대	38,592	공동주택 및 부대복리시설
2			불광동 238-27번지 일대	333	환지(요양병원)
3			불광동 238-28번지 일대	331	제1종근린생활시설 (지구대)
4			불광동 239-10번지 일대	576	문화및집회시설 (다문화박물관)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

■ 기정

위치		구분	계획내용
획지번호	면적(㎡)		
획지1	34,435	허용용도 (A)	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설
		건폐율	40% 이하
		용적률	350% 이하
		높 이	54m 이하(최고 15층)
		공공보행통로	- 위치 : 공원1(소공원)~불광동 230-4번지 - 폭원 : 20m(공공보행통로 상부 개방)
		건축한계선	건축한계선 : 불광로변 3m
획지2	397	허용용도 (B)	「건축법」 시행령 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 (연면적의 50% 이상 유치원 확보) - 그 외 관계법령에서 허용하는 용도
획지3	331	허용용도 (C)	「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설 (연면적의 50% 이상 지구대 확보) - 그 외 관계법령에서 허용하는 용도
		보차혼용통로	- 위치 : 획지3(불광동 239-8번지) - 폭원 : 6m
획지4	576	허용용도 (D)	「건축법」 시행령 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 (연면적의 50% 이상 박물관 확보) - 그 외 관계법령에서 허용하는 용도

■ 변경

위치		구분	계획내용
획지번호	면적(㎡)		
획지1	38,592	허용용도 (A)	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설
		건폐율	40% 이하
		용적률	340.50% 이하
		높 이	62m 이하(최고 20층)

위치		구분	계획내용
획지번호	면적(㎡)		
		공공보행통로	• 위치 : 공원1(소공원) ~ 불광동 230~4번지 • 폭원 : 20m(공공보행통로 상부 개방, 통로 내 보도폭과 조성계획은 지침 및 도면참조)
		건축한계선	• 위치 : 불광로변(보도형 전면공지 조성) • 폭원 : 3m
획지2	333	-	• 환지(요양병원)
획지3	331	허용용도 (C)	• 「건축법」 시행령 별표1 제3호에 따른 제1종근린생활시설 (연면적의 50% 이상 지구대 확보) • 그 외 관계법령에서 허용하는 용도
		보차혼용통로	• 위치 : 획지3(불광동 238~28번지) • 폭원 : 6m
획지4	576	허용용도 (D)	• 「건축법」 시행령 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 (연면적의 50% 이상 다문화박물관 확보) • 그 외 관계법령에서 허용하는 용도

Ⅲ. 독바위 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	독바위 지구단위계획구역	불광동 13-9번지 일대	17,044	감)2	17,042	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	불광동 13-9번지 일대	구역제척 - 면적 17,044㎡ → 17,042㎡ (감 2㎡)	독바위지구단위계획구역 정형화를 위해 일부구역을 독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역에 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	17,044	감) 2	17,042	100.0	-
준주거지역	17,044	감) 2	17,042	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	준주거지역 면적 변경 - 17,044㎡ → 17,042㎡ (감 2㎡)	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역에 해당하는 부분을 지구단위계획구역에서 제척함에 따라 준주거지역 면적 감소

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	4	15	집산 도로	45	불광동 12	불광동 11-1	일반 도로	서고 제2002-60호 (2002.3.5)	-
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (317)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 217-3)	일반 도로	건고 제2493호 (66.6.21)	-
변경	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (224)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 217-3)	일반 도로	-	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	150 (135)	불광동 17-350 (불광동 13-24)	불광동 17-684 (불광동 17-684)	일반 도로	서고 제2694호 (2006.4.6)	-
기정	소로	1	5	10	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	서고 제468호 (2008.12.18)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	432 (53)	불광동 13-9 (불광동 13-9)	불광동 189 (불광동 13-6)	일반 도로	서고 제3호 (69.1.18)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	438 (203)	불광동 11-17 (불광동 11-26)	불광동 17-9 (불광동 16-201)	일반 도로	서고 제3호 (69.1.18)	-

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 도로 선형변경	• 독바위역세권 도시정비형 재개발사업에 따라 도로 선형 일부 변경

2) 공공공지 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	공공공지	불광1동 10	122	-	122	서고 제2002-60호 (2002.3.5)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획 (변경없음)

4. 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)
6. 독바위 지구단위계획 결정도(기정/변경)

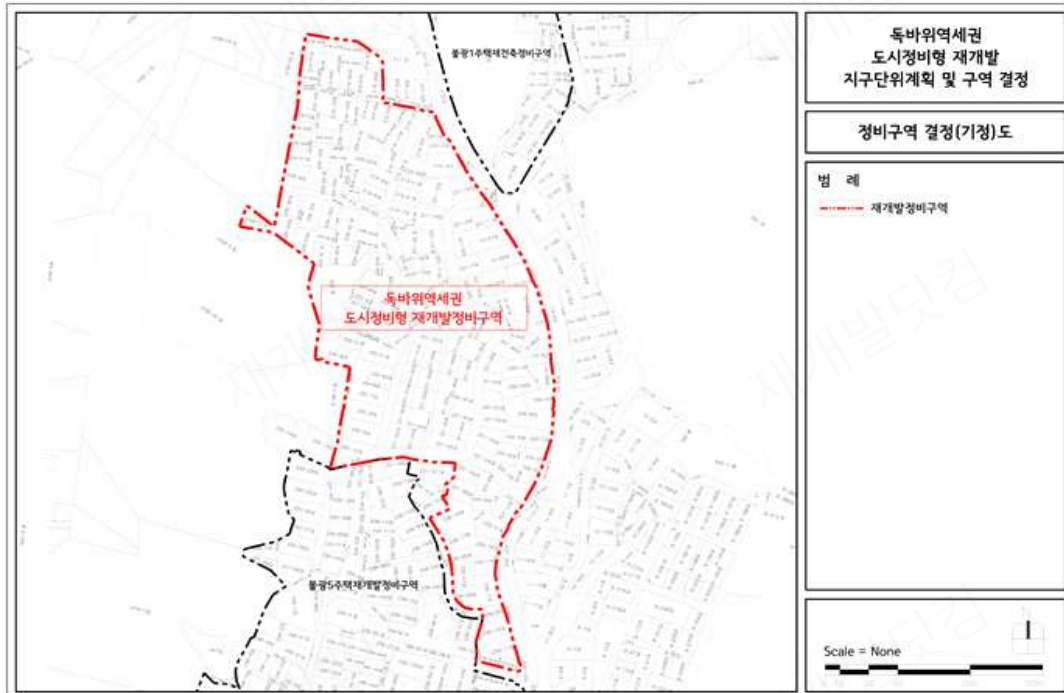
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060), 은평구
정비사업신속추진단(☎02-351-7474)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

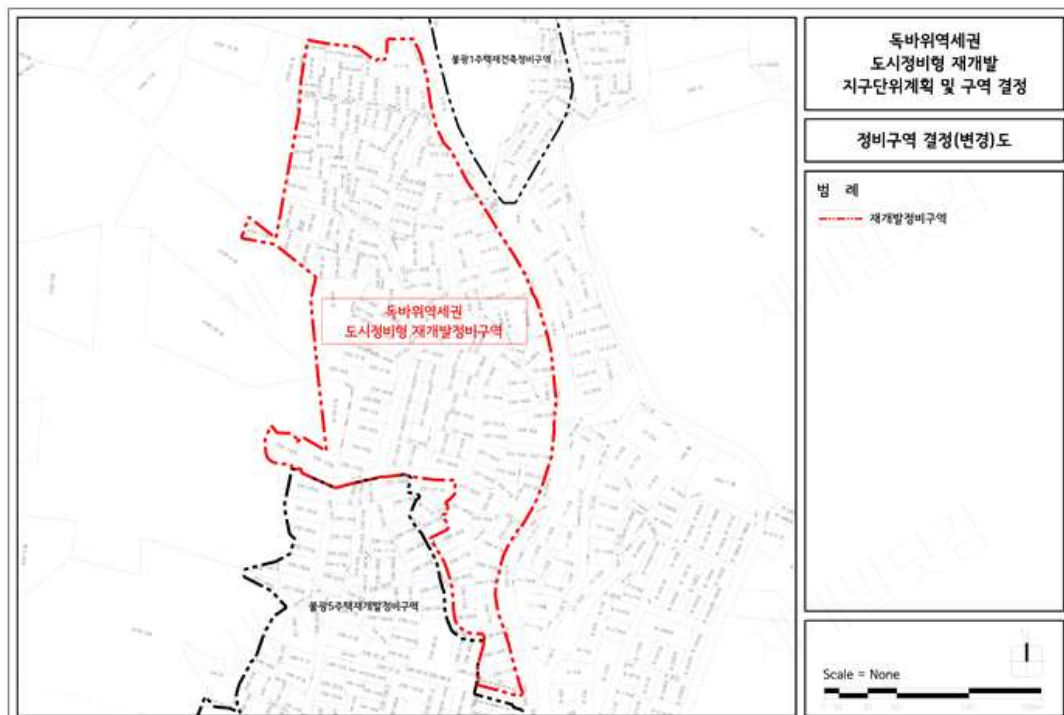
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바
랍니다.

VI. 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

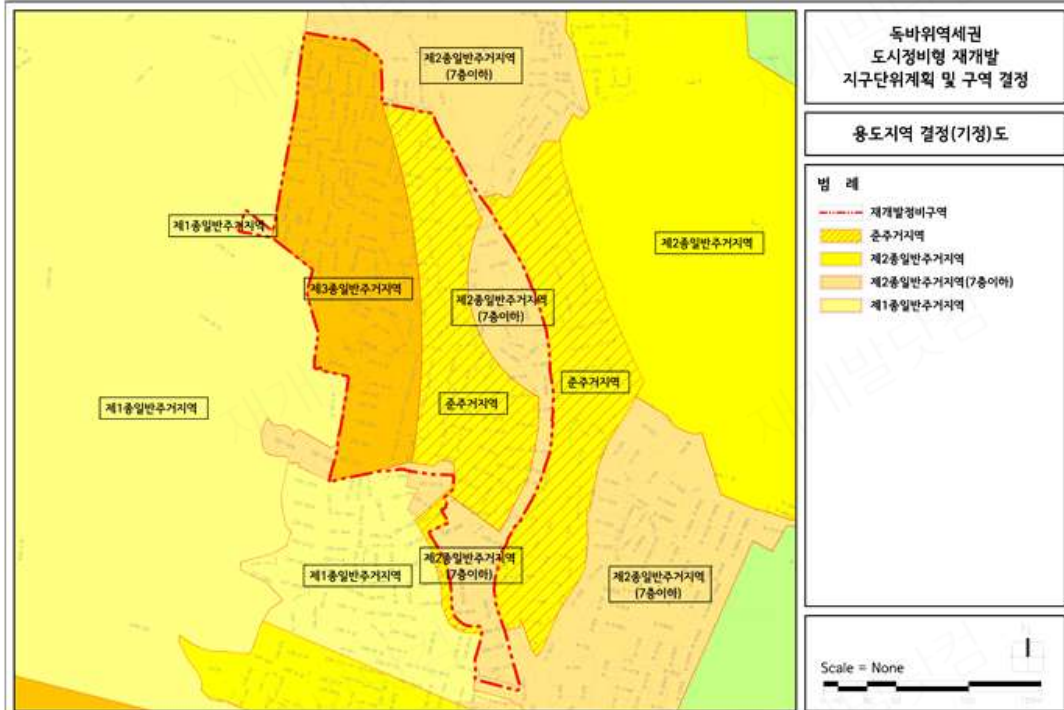
□정비구역 결정도(기정)



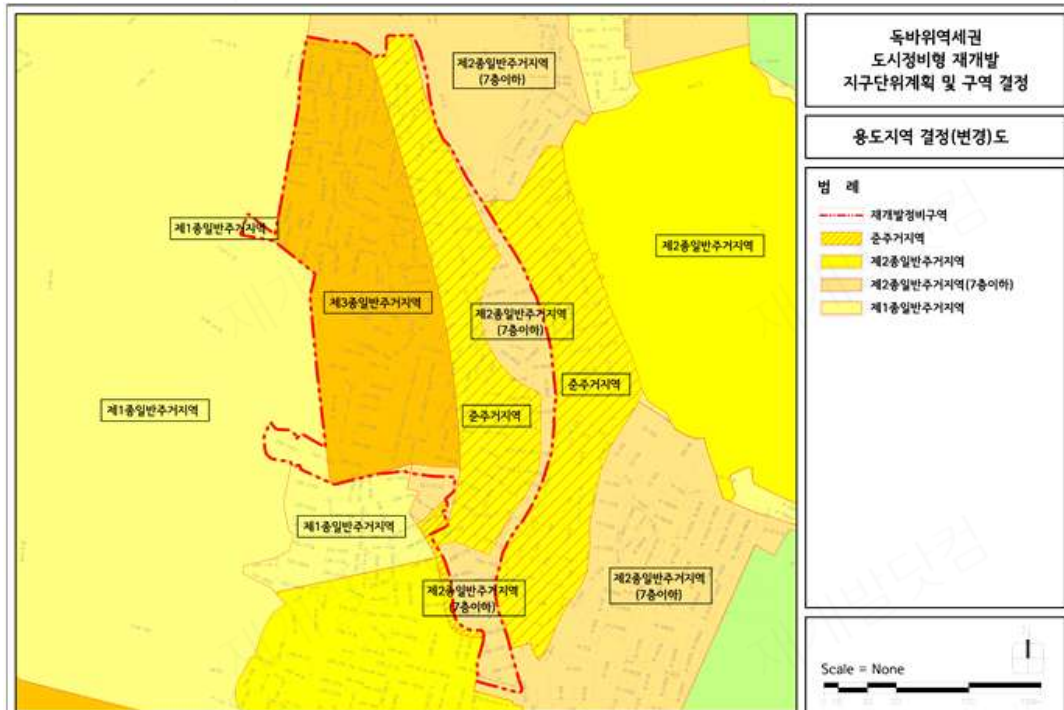
□정비구역 결정도(변경)



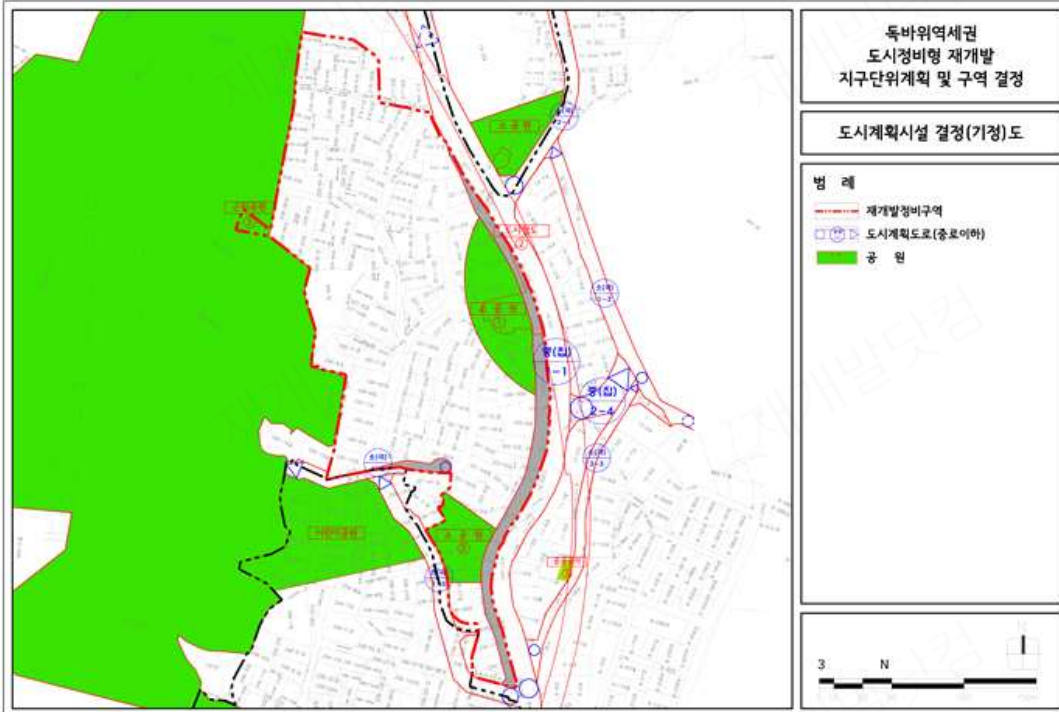
□용도지역 결정도(기정)



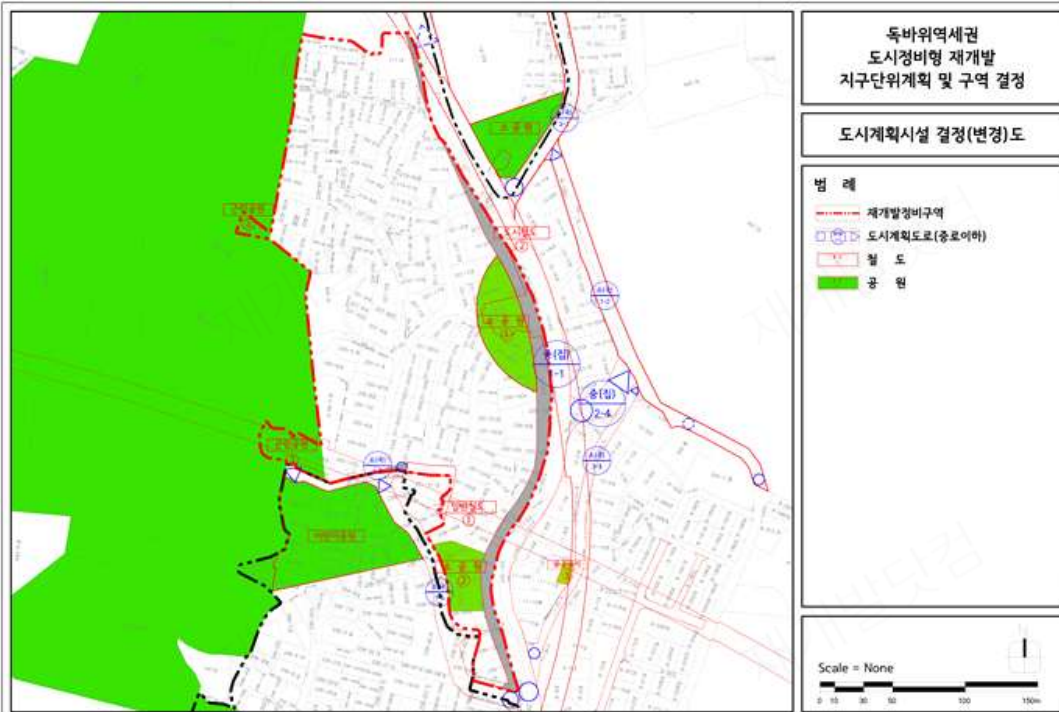
□용도지역 결정도(변경)



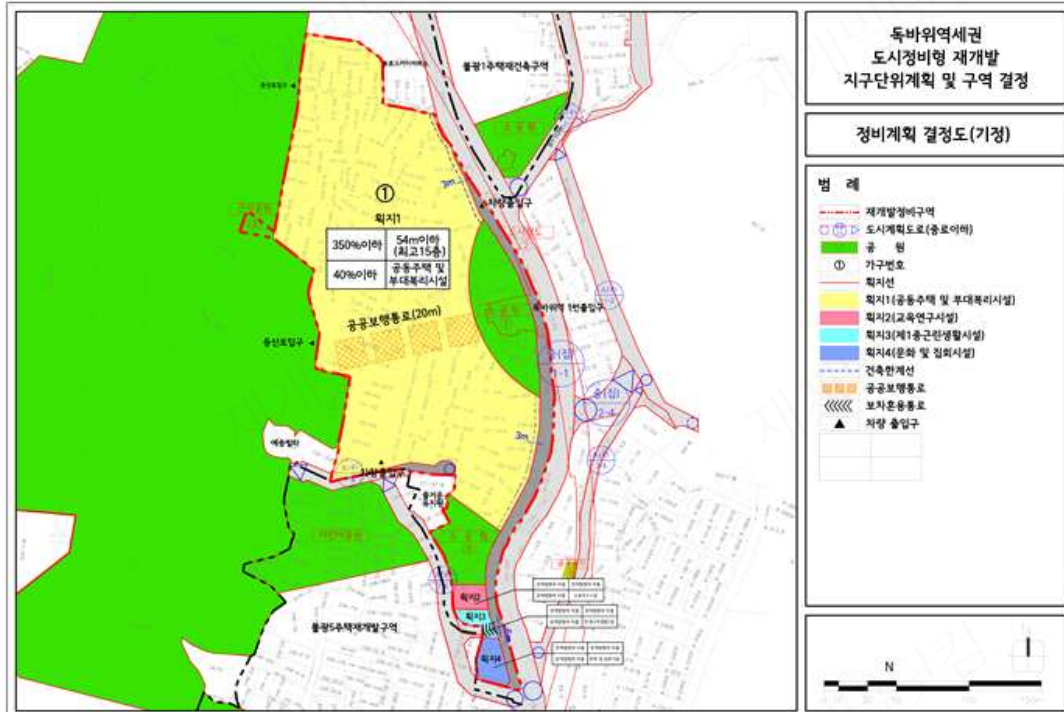
□도시계획시설 결정도(기정)



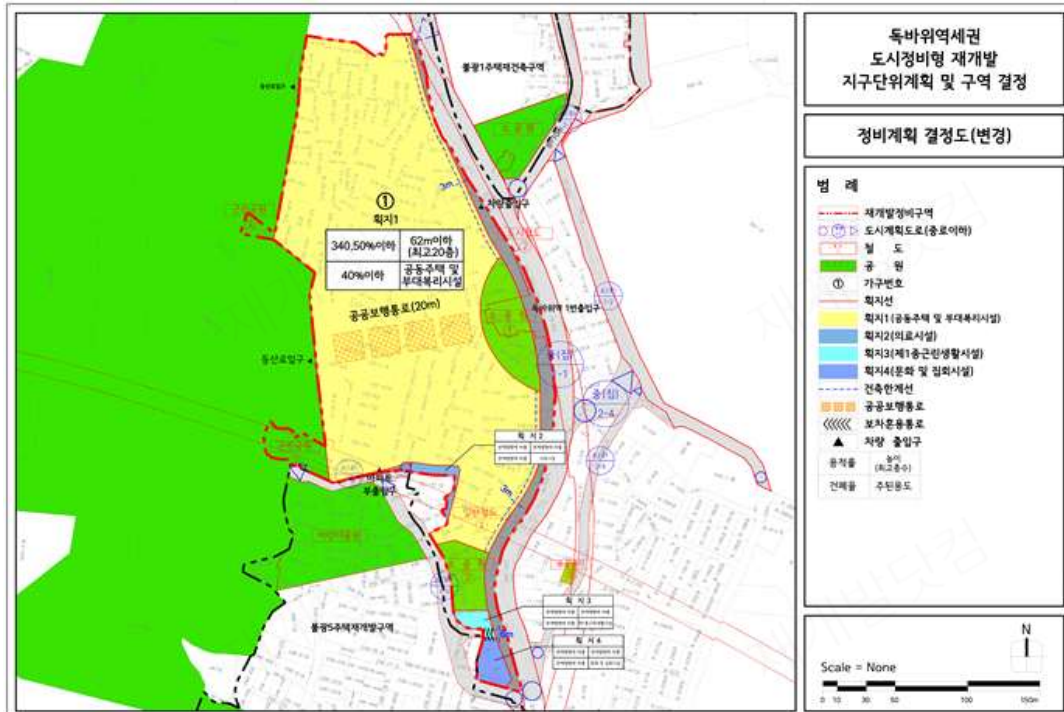
□도시계획시설 결정도(변경)



□정비계획 결정도(기정)

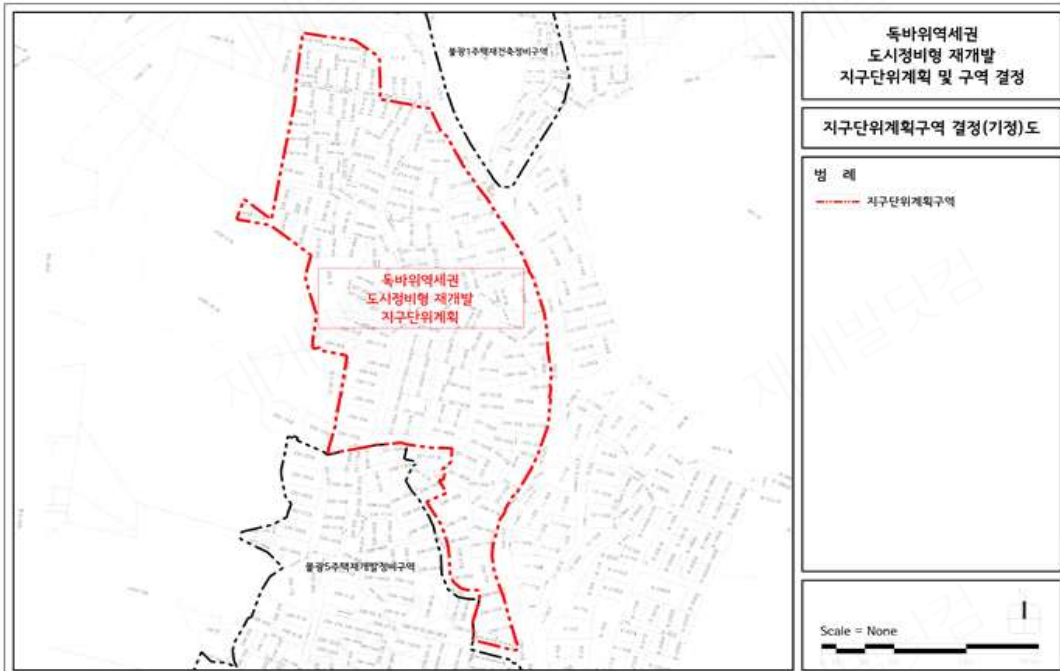


□정비계획 결정도(변경)

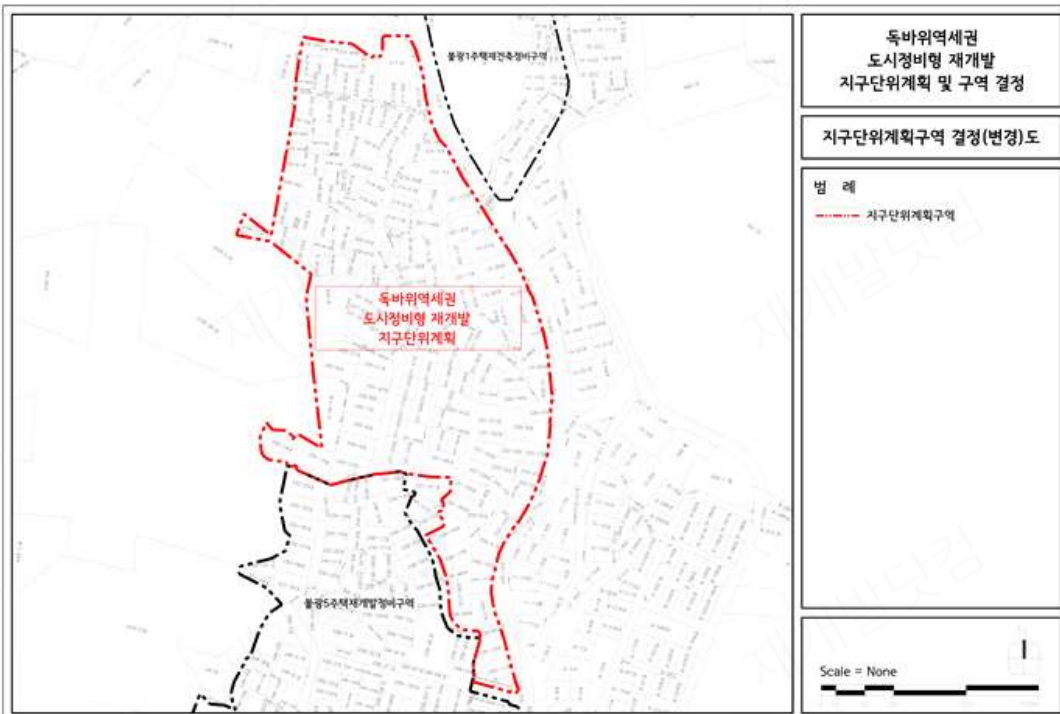


[지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도]

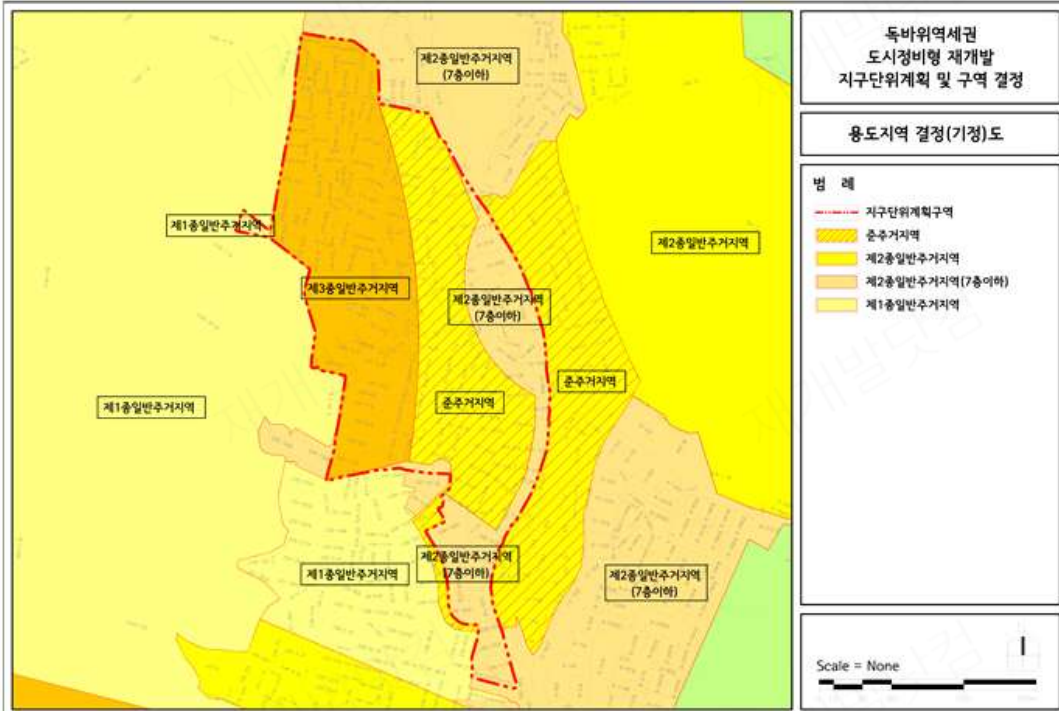
□지구단위계획구역 결정도(기정)



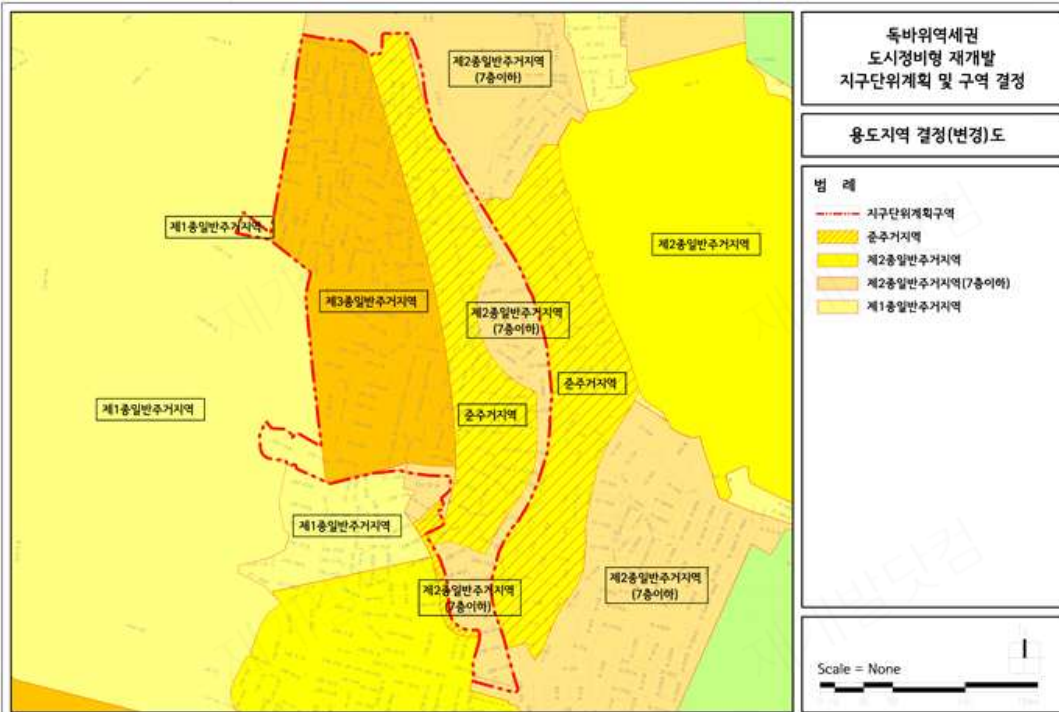
□지구단위계획구역 결정도(변경)



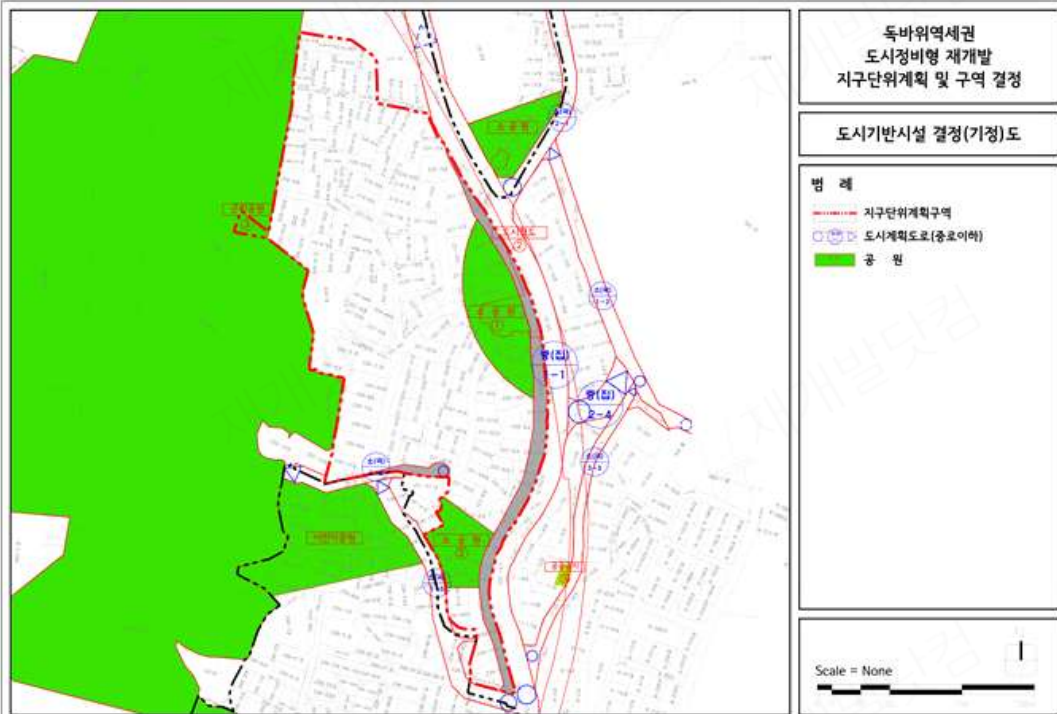
□용도지역 결정도(기정)



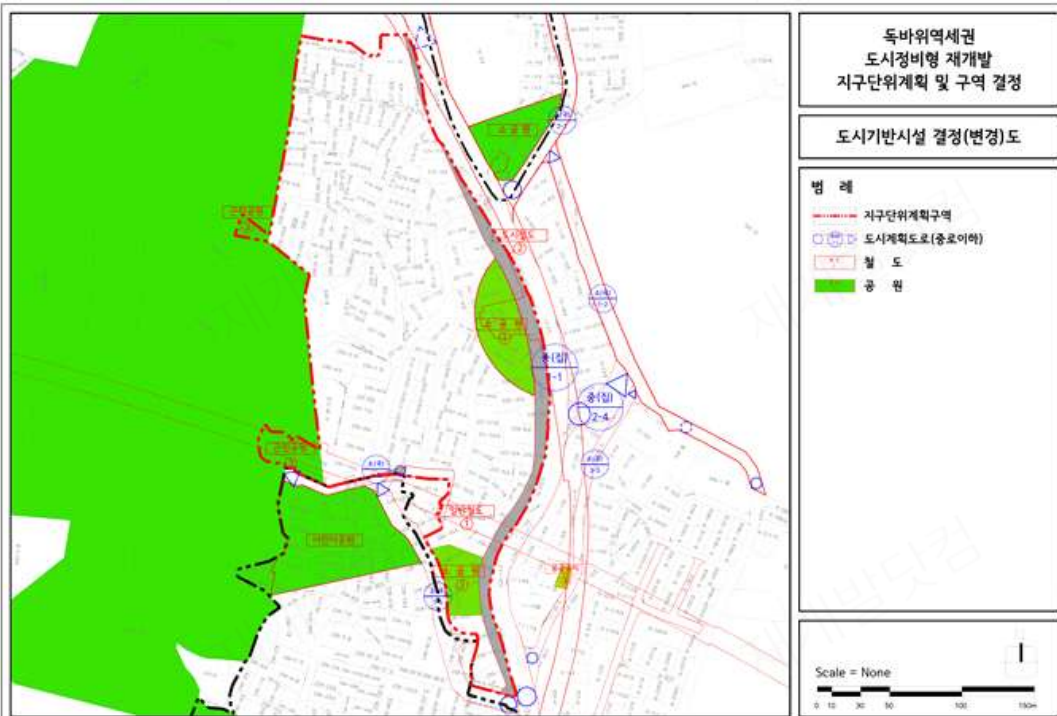
□용도지역 결정도(변경)



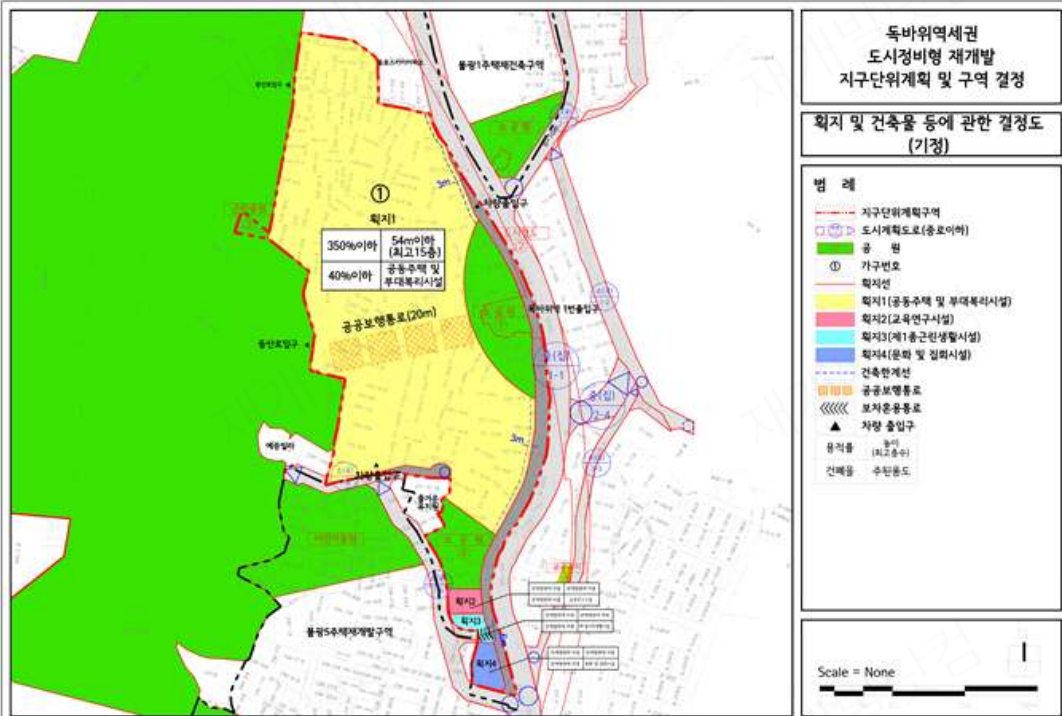
□기반시설 결정도(기정)



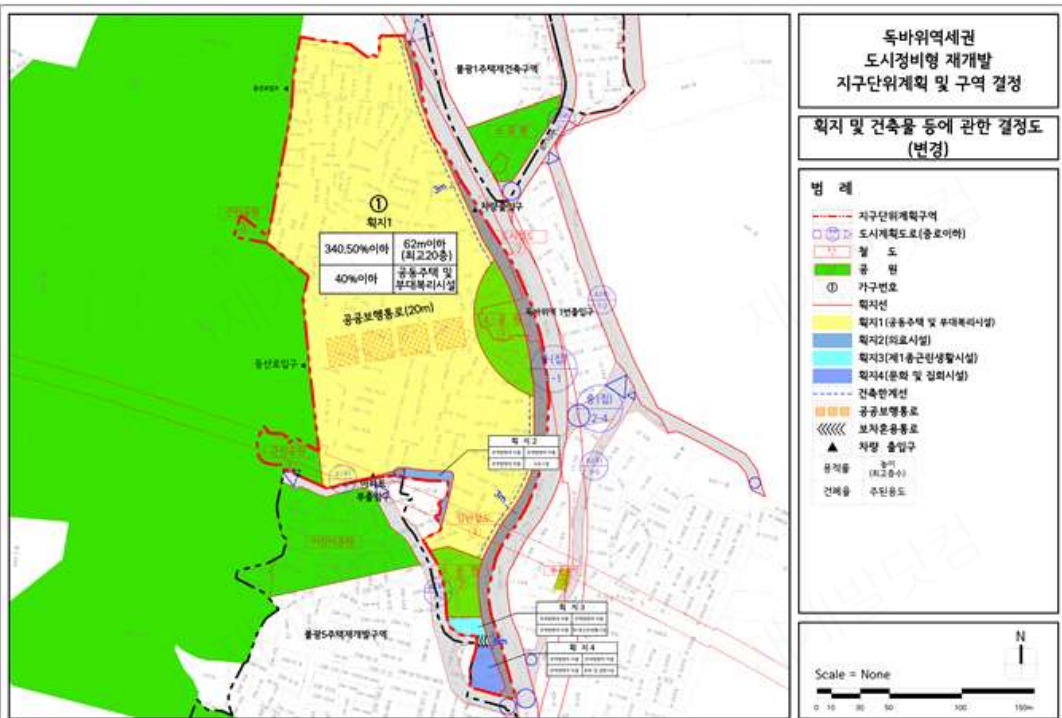
□기반시설 결정도(변경)



□획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

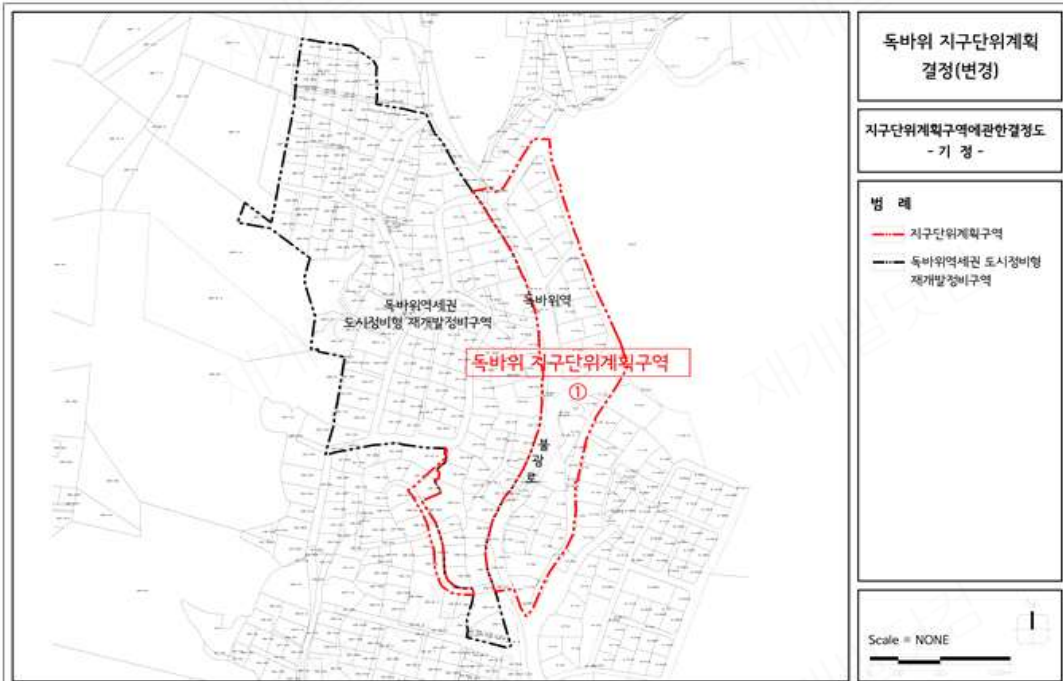


□획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

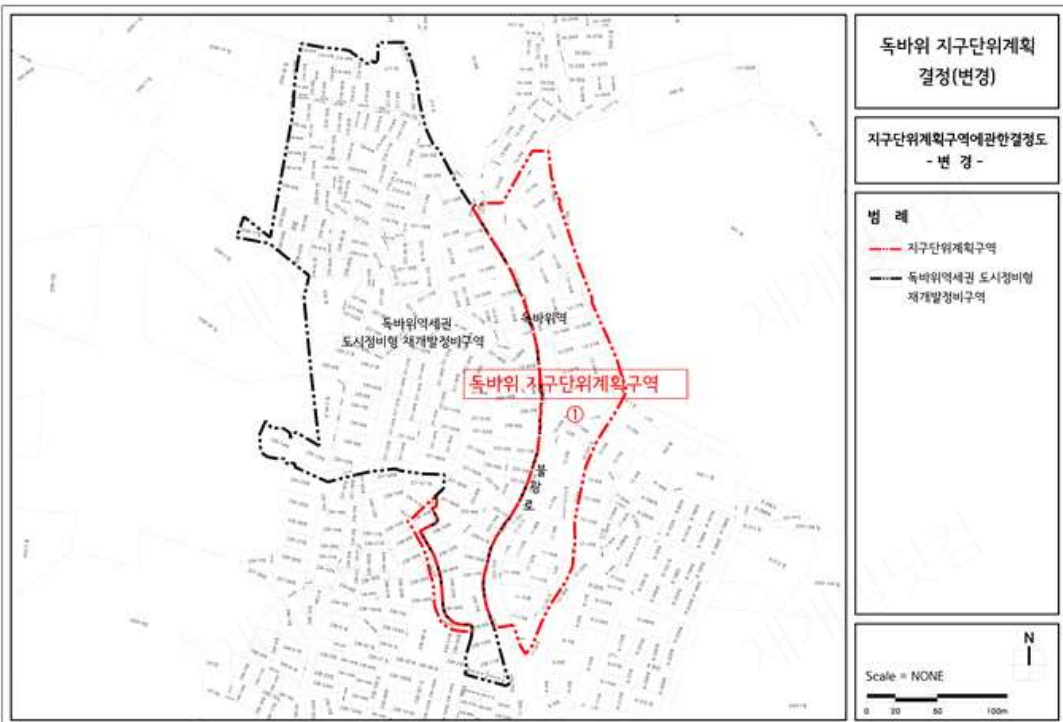


[독바위 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도]

□지구단위계획구역 결정도(기정)



□지구단위계획구역 결정도(변경)



!