

불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안), 지구단위계획구역 지정 및 결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시 은평구 녹번동 125-1번지 일대 불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시및주거환경정비법」 제15조에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진과)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일

은평구청장

- 가. 공람기간: 2025.12.18. ~ 2026.01.19.(30일이상)
- 나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과(☎02-351-7454)
- 다. 의견 제출 방법 : 공람장소에 서면으로 의견서를 제출
- 라. 기타사항
- 본 계획(안)은 향후 관련부서 협의, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드립니다.

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	은평구 녹번동 125-1번지 일대	-	증) 129,381.7	129,381.7	-

■ 정비구역 지정 사유서

구 분	구역명	위 치	지정내용	지정사유
신 설	불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	은평구 녹번동 125-1번지 일대	• 정비구역 지정 정비계획(안) 제안	• 불광역 역세권의 노후한 주거환경을 개선하고 도시민의 주거안정에 기여하기 위해 역세권 장기전세주택을 공급하고자 함

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		129,381.7	100.0	
정비기반 시설	소 계	33,396.2	25.8	
	도 로	20,496.2	15.8	
	공 원	12,900.0	10.0	문화공원
획지	소 계	95,985.5	74.2	
	획지1	93,144.5	72.0	공동주택용지
	획지2	1,030.0	0.8	종교시설
	획지3	694.0	0.5	유치원
	획지4	1,117.0	0.9	근생시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 토지이용의 효율성을 제고하고 공공성을 확대하기 위한 토지이용계획

4. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		129,381.7	—	129,381.7	100.0	—
주 거 지 역	제2종일반주거지역(7층)	96,299.5	감) 79,195.0	17,104.5	13.2	—
	제2종일반주거지역	360.9	—	360.9	0.3	—
	제3종일반주거지역	31,829.3	증) 6,319.3	38,148.6	29.5	—
	준주거지역	—	증) 72,875.7	72,875.7	56.3	—
일반상업지역		892.0	—	892.0	0.7	—

■ 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		증감(㎡)	면적(㎡)	변경사유
	기정	변경			
불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	제2종일반주거(7층)	제3종일반주거지역	증) 20,268.8	38,148.6	• 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획
	제2종일반주거(7층)	준주거지역	증) 58,926.2	72,875.7	
	제3종일반주거지역		증) 13,949.5		

5. 도시계획시설 결정 조서

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)							
기정	대로	1	12	35~39	간선도로	11,250 (152)	홍은동	신도읍삼송리	일반도로	건고제177호 (’62.12.8)	
변경	대로	1	12	35~40	간선도로	11,250 (152)	홍은동	신도읍삼송리	일반도로	—	구역내 확폭
기정	대로	3	288	28~30	보조간선 도로	5,100 (315)	신영동	응암역	일반도로	—	
변경	대로	3	288	28~34	보조간선 도로	5,100 (315)	신영동	응암역	일반도로	—	구역내 확폭
신설	대로	3	(1)	25	보조간선 도로	419	녹번동 98-47	녹번동 117-99	일반도로	—	
기정	중로	2	80	15	집산도로	664 (419)	녹번동 84-2	녹번동 117-99	일반도로	—	
변경	중로	2	80	15	집산도로	245 (—)	녹번동 84-2	녹번동 98-47	일반도로	—	구역 내 구간폐지
신설	중로	3	(1)	12	집산도로	238	녹번동 136-21	녹번동 131-49	일반도로	—	
신설	중로	3	(2)	12	집산도로	219	녹번동 98-47	녹번동 136-21	일반도로	—	
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	230	녹번동 131-77	녹번동 128-1	일반도로	—	
기정	소로	2	8	8	국지도로	502 (288)	녹번동 81-13	녹번동 141-1	일반도로	서고 3 (1969.01.18.)	
변경	소로	2	8	8	국지도로	214 (—)	녹번동 81-13	녹번동 169-3	일반도로	—	구역 내 구간폐지
기정	소로	3	—	6	국지도로	52 (25)	녹번동 129-25	녹번동 118-51	일반도로		
변경	소로	3	—	6	국지도로	27 (—)	녹번동 129-25	녹번동 118-69	일반도로	—	구역 내 구간폐지
기정	소로	3	44	6	국지도로	579 (272)	녹번동 85-1	녹번동 120-17	일반도로	—	
변경	소로	3	44	6	국지도로	307 (—)	녹번동 85-1	녹번동 102-1	일반도로	—	구역 내 구간폐지
폐지	소로	3	52	6	국지도로	280	녹번동 98-47	녹번동 169-3	일반도로	—	
폐지	소로	3	53	6	국지도로	284	녹번동 104-7	녹번동 126-2	일반도로	—	
폐지	소로	3	54	6	국지도로	465	녹번동 117-60	녹번동 131-49	일반도로	—	
폐지	소로	3	56	6	국지도로	205	녹번동 109-1	녹번동 108-27	일반도로	—	
신설	소로	3	(1)	6~8	국지도로	103	녹번동 131-154	녹번동 131-155	일반도로	—	

※ () 는 구역 내 해당사항임

※ () 는 임시번호로서 추후 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 1-12	대로 1-12	• 구역 내 확폭 - B = 35~39m(-)→35~40m(5m)	• 구역 내 확폭
대로 3-288	대로 3-288	• 구역 내 확폭 - B = 28~30m(-)→28~34m(5m)	• 구역 내 확폭
-	대로 3-(1)	• 구역 내 도로 신설 - B = 25m - L = 419m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
중로2-80	중로2-80	• 구역 내 구간 폐지 - L = 664m → 245m	• 구역 내 구간 폐지
-	중로3-(1)	• 구역 내 도로 신설 - B = 12m - L = 238m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로3-(2)	• 구역 내 도로 신설 - B = 12m - L = 219m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 2-(1)	• 구역 내 도로 신설 - B = 8m - L = 230m	• 맹지 해소를 위해 도로 신설
소로 2-8	소로 2-8	• 구역 내 구간 폐지 - L = 502m → 214m	• 구역 내 구간 폐지
소로 3-	소로 3-	• 구역 내 구간 폐지 - L = 52m → 27m	• 구역 내 구간 폐지
소로 3-44	소로 3-44	• 구역 내 구간 폐지 - L = 579m → 307m	• 구역 내 구간 폐지
소로 3-52	-	• 도로 폐지	• 공동주택 조성을 위해 도로 폐지
소로 3-53	-	• 도로 폐지	• 공동주택 조성을 위해 도로 폐지
소로 3-54	-	• 도로 폐지	• 공동주택 조성을 위해 도로 폐지
소로 3-56	-	• 도로 폐지	• 공동주택 조성을 위해 도로 폐지
-	소로 3-(1)	• 구역 내 도로 신설 - B = 6~8m - L = 103m	• 맹지 해소를 위해 도로 신설

※ () 는 구역 내 해당사항임

※ () 는 임시번호로서 추후 변경될 수 있음

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	녹번동 104-7번지	754.0	감) 754.0	-	은평구고시 제2022-97호 (2022.06.16.)	-
신설	-	공원	문화공원	녹번동 117-143번지 일대	-	증) 12,900.0	12,900.0	-	-

■ 변경사유서

구분	시설명	시설의 세분	변경 내용	변경 사유
폐지	공원	소공원	• 폐지 - A=754㎡	• 도시정비형 재개발사업으로 토지의 효율적 이용을 위해 시설 폐지
신설	공원	문화공원	• 신설 - A=12,900.0㎡	• 간선변주변 휴식공간 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 문화공원 신설

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	관리사무소	획지	252.18	$10\text{㎡} + (4,285\text{세대} - 50) \times 0.05 = 221.75\text{㎡}$ 이상
	경로당		1,708.45	500세대 이상(필수항목)/ 725제곱미터 이상/ 2,000세대 초과 세대당 02 제곱미터
	어린이집		1,708.45	500세대 이상(필수항목)/ 725제곱미터 이상/ 2,000세대 초과 세대당 02 제곱미터
	작은도서관		974.65	500세대 이상(필수항목) / 798제곱미터 이상/ 2000세대 초과 세대당 01 제곱미터
	주민운동 및 공동시설		5,981.25	500세대 이상(필수항목)
	어린이놀이터		1,999.75	500세대 이상(필수항목)
	다함께돌봄센터		350.00	500세대 이상(필수항목)
	소 계		12,722.55	1,000세대 이상 500㎡에 세대당 2.0㎡ 더한면적 $\times 1.25 = 11,337.50\text{㎡}$ 이상
합계			12,974.73	—

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 및 별표1 준용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	129,381.7	은평구 녹번동 125-1번지 일원	509	—	—	509	—	—

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층수)	비고																																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한																																																
신설	불광역세권 (녹번동) 도시정비형 재개발 정비구역	129,381.7	획지1	93,144.5	녹번동 125-4 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	235.44% 이하	300.0% 이하	150m 이하	제3종																																														
							60%이하	239.27% 이하	492.0% 이하		준주거																																														
			획지2	1,030.0	녹번동 98-3 일대	종교시설	관련법령이 정하는 바에 따름																																																		
			획지3	694.0	녹번동 98-32 일대	유치원	관련법령이 정하는 바에 따름																																																		
			획지4	1,117.0	녹번동 131-82 일대	근린생활시설	관련법령이 정하는 바에 따름																																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 주택공급계획 – 4,285세대 (분양주택 2,739세대 / 재개발임대 325세대 / 법적상한임대 1,167세대) – 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 94.3% • 건립규모 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분 (전용면적)</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양주택(세대)</th><th colspan="2">임대주택(세대)</th></tr><tr><th>재개발의무임대</th><th>법적상한임대</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>4,285</td><td>2,793</td><td>325</td><td>1,167</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>2,484</td><td>1,351</td><td>325</td><td>808</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>1,556</td><td>1,197</td><td>—</td><td>359</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>245</td><td>245</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> • 임대주택 건설계획 – 총 세대수(법적상한분 제외)의 15%이상 - 325세대 (15.04%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th></tr><tr><td>계</td><td>총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%</td><td>325세대(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>임대주택의 30% 또는 전체세대수의 5%</td><td>98세대(30.2%)</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>—</td><td>227세대(69.8%)</td></tr></table>									구 분 (전용면적)		계	분양주택(세대)	임대주택(세대)		재개발의무임대	법적상한임대	계		4,285	2,793	325	1,167	85㎡ 이하	60㎡ 이하	2,484	1,351	325	808	60~85㎡ 이하	1,556	1,197	—	359	85㎡ 초과		245	245	—	—	건립규모	기 준	세대수	계	총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%	325세대(100.0%)	40㎡이하	임대주택의 30% 또는 전체세대수의 5%	98세대(30.2%)	40㎡초과~50㎡이하	—	—	50㎡초과~60㎡이하	—	227세대(69.8%)
			구 분 (전용면적)		계	분양주택(세대)	임대주택(세대)																																																		
							재개발의무임대	법적상한임대																																																	
			계		4,285	2,793	325	1,167																																																	
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	2,484	1,351	325	808																																																	
				60~85㎡ 이하	1,556	1,197	—	359																																																	
			85㎡ 초과		245	245	—	—																																																	
			건립규모	기 준	세대수																																																				
			계	총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%	325세대(100.0%)																																																				
			40㎡이하	임대주택의 30% 또는 전체세대수의 5%	98세대(30.2%)																																																				
40㎡초과~50㎡이하	—	—																																																							
50㎡초과~60㎡이하	—	227세대(69.8%)																																																							
심의완화사항			• 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 제3종일반주거지역 법적상한용적률 300.0% 이하, 준주거지역 법적상한용적률 492.0%이하 • 국민주택규모주택(법적상한임대) 건설 계획 <table><tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">획지1</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th></th><th></th><th>3종</th><th>준주거</th></tr><tr><td rowspan="4">국민주택규모 주택 의무면적</td><td rowspan="3">의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td>64.56%</td><td>253.67%</td><td>법적상한용적률 - 상한용적률</td></tr><tr><td>증가용적률의 50%</td><td>32.28%</td><td>126.79%</td><td>(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%</td></tr><tr><td>의무면적</td><td>14,297.62㎡</td><td>62,435.78㎡</td><td>대지면적 × 증가용적률의 50%</td></tr><tr><td colspan="2">확보계획</td><td>14,312.31㎡</td><td>84,654.93㎡</td><td>—</td></tr></table>									구분			획지1		비고			3종	준주거	국민주택규모 주택 의무면적	의무면적	용적률 증가분	64.56%	253.67%	법적상한용적률 - 상한용적률	증가용적률의 50%	32.28%	126.79%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%	의무면적	14,297.62㎡	62,435.78㎡	대지면적 × 증가용적률의 50%	확보계획		14,312.31㎡	84,654.93㎡	—																	
			구분			획지1		비고																																																	
					3종	준주거																																																			
			국민주택규모 주택 의무면적	의무면적	용적률 증가분	64.56%	253.67%	법적상한용적률 - 상한용적률																																																	
					증가용적률의 50%	32.28%	126.79%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%																																																	
					의무면적	14,297.62㎡	62,435.78㎡	대지면적 × 증가용적률의 50%																																																	
				확보계획		14,312.31㎡	84,654.93㎡	—																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 간선도로변 6m, 이면도로변 3m																																																						
기 타			• 공공보행통로 : 12m																																																						

※ 면적은 사업시행시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있으나, 기준에는 충족하여야 함.

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용							
토지이용계획		계 (구역면적)	획지1	새로 설치하는 정비기반시설			장기전세주택 용적률 부지 면적	기존 정비기반시설 내 국공유지	대지(획지) 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
				소계	도로	공원			
				129,381.7㎡	93,144.5㎡	33,396.2㎡	20,496.2㎡	12,900.0㎡	22,392.03㎡
공공시설부지 제공면적		◦ 순부담면적: 37,727.43㎡ (용도지역상향 면적 대비 순부담률 40.5%) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 용도폐지되는기존 기반시설 내 국공유지 면적 = 55,788.23㎡ - 11,667.9㎡ - 6,392.9㎡ = 37,727.43㎡ (순부담률40.5%)							
기준 용적률	획지1 (제3종)	◦ (190% x 20,268.8)/20,268.8 = 190.00%							
	획지1 (준주거)	◦ [(190% x 58,926.2) + (210% x 13,949.5)] / (58,926.2+13,949.5) = 193.83%							
상한 용적률 산정	획지1 (제3종)	◦ 개발가능용적률= 기준용적률x (1 + 1.3 x 가중치 x α토지) = 190.00% x (1 + 1.3 x 1.1177 x 0.1646) = 235.44% → 235.44% 이하							
		가중치	• 가중치 = 공공시설등제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 • 공공시설등제공부지의 용적률 * 순부담면적을기준으로 산정 = [(-2,070.9x190%)+(239.4x190%)+(16,323.9x210%)+(843.0x210%)] /15,335.4 = 212.38% • 사업부지 용적률= (190% x 20,268.8)/20,268.8 = 190.00% • 가중치 = 212.38% / 190.00% = 1.1177						
		α토지	• α토지 =공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,337.1㎡ / 20,268.8㎡= 0.1646						
	획지1 (준주거)	◦ 개발가능용적률= 기준용적률x (1 + 1.3 x 가중치 x α토지) = 193.83% x (1 + 1.3 x 1.0957 x 0.1646) = 239.27% → 239.27% 이하							
		가중치	• 가중치 = 공공시설등제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 • 공공시설등제공부지의 용적률 * 순부담면적을기준으로 산정 = [(-2,070.9x190%)+(239.4x190%)+(16,323.9x210%)+(843.0x210%)] /15,335.4 = 212.38% • 사업부지 용적률= [(190% x 58,926.2) + (210% x 13,949.5)] / (58,926.2+13,949.5) = 193.83% • 가중치 = 212.38% / 193.83% = 1.0957						
		α토지	• α토지 =공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 11,998.3㎡ / 72,875.7㎡= 0.1646						
법적상한 용적률	획지1 (제3종)	◦ 300.00% 이하							
	획지1 (준주거)	◦ 492.00% 이하							

다. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택에 관한 계획

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		4,285	—	• 전체 세대수(4,285세대)에서 법적상한분 세대수(2,125세대) 제외
의무공공 임대주택	소계	325	100.0	• 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 - 2,160세대 × 0.15 = 324세대 이상
	40㎡이하	98	30.2	• 임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 주거전용면적 40㎡이하 건립 - 임대주택 325세대 중 98세대 40㎡이하 건립(30.2%)
	40㎡초과~ 50㎡이하	—	—	—
	50㎡초과~ 60㎡이하	227	69.8	—

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 (서울시고시 제2022-493호, 2022.12.12.)

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		획지1		비고
		3종	준주거	
국민주택규모 주택 의무면적	기준용적률	190.00%	193.83%	—
	상한용적률	235.44%	238.43%	—
	법적상한용적률	300.00%	492.00%	—
	의무 면적	용적률 증가분	253.67%	법적상한용적률 - 상한용적률
		증가용적률의 50%	126.79%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%
		의무면적	62,435.78㎡	대지면적 × 증가용적률의 50%
확보계획		14,312.31㎡	84,654.93㎡	—

■ 국민주택규모 주택 확보계획

국민주택 규모주택 확보계획	획지1 (3종)	구분	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		소 계	—	148	14,312.31	≥ 14,297.62㎡
		39㎡	53.97	—	—	—
		51㎡	70.17	—	—	—
		59㎡	80.97	79	6,396.63	—
		84㎡	114.72	69	7,915.68	—
	획지1 (준주거)	구분	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		소 계	—	1,019	84,657.93	≥ 62,435.78㎡
		39㎡	53.97	199	10,740.03	—
		51㎡	70.17	210	14,735.70	—
		59㎡	80.97	320	25,910.40	—
		84㎡	114.72	290	33,268.80	—

9. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	추정비례율 = (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 117.01% → (35,250.53억원 - 23,963.78억원) / 9,642.69억원 × 100 = 117.01% 총수입 추정 <table> <tr> <th colspan="3">구분</th><th>금액(억원)</th><th>비고</th></tr> <tr> <td rowspan="12">총수입</td><td rowspan="2">분양주택</td><td>일반분양</td><td>993세대</td><td>11,930.79</td></tr> <tr> <td>조합원분양</td><td>1,800세대</td><td>19,103.10</td></tr> <tr> <td rowspan="2">공공임대</td><td>재개발</td><td>325세대</td><td>979.96</td></tr> <tr> <td>SHIFT</td><td>1,167세대</td><td>1,622.21</td></tr> <tr> <td colspan="2">소계</td><td></td><td>33,636.06</td></tr> <tr> <td rowspan="2">비주거시설 (근린생활시설)</td><td>일반분양</td><td>19,460.62㎡</td><td>1,216.38</td></tr> <tr> <td>조합원</td><td>8,340.27㎡</td><td>258.48</td></tr> <tr> <td colspan="2">소계</td><td></td><td>1,474.86</td></tr> <tr> <td>획지2</td><td>종교시설</td><td>1,030.0㎡</td><td>92.70</td></tr> <tr> <td>획지3</td><td>유지원</td><td>694.0㎡</td><td>56.21</td></tr> <tr> <td>획지4</td><td>근린생활시설</td><td>1,117.0㎡</td><td>111.70</td></tr> <tr> <td colspan="2">소계</td><td></td><td>260.61</td></tr> <tr> <td colspan="2">합계</td><td></td><td>35,371.53</td></tr> <tr> <td colspan="2">매출부가세</td><td>(900.00)</td><td>매입부가세 감산</td></tr> <tr> <td colspan="2">총수입</td><td></td><td>35,250.53</td></tr> </table> ※ 분양주택(일반분양, 조합원분양)은 아래에 별도로 추정하였으니, 참고 바랍니다. ※ 공공임대(재개발)은 (대지비 + 기본형축비의 80%)에 가산비를 5% 적용하였습니다. ※ 공공임대(SHIFT)은 임대아파트 표준건축비에 가산비를 5% 적용하였습니다. ※ 근린생활시설의 조합원 분양가격은 일반분양가의 85.0%로 추정하였습니다. ※ 근린생활시설의 가격수준은 인근지역의 상가시세, 실거래가, 개략적인 원가수준, 상가의 위치 및 층배치 등을 개략적으로 고려하여 결정하였습니다. (1층 전·후면 감산한 평균단가 일반분양가 @30,450천원/3.3㎡ 기준으로 위치 및 층별 감산) ※ 획지(3필지)는 필지별로 지리적 위치, 이용상황 및 인근지역 유사토지의 가격수준 등을 감안하여 개략적으로 추정하였습니다. ■ 총지출 추정 <table> <tr> <th>구분</th><th>면적 (㎡)</th><th>단가 (원/㎡)</th><th>금액(억원)</th><th>비고</th></tr> <tr> <td>공사비</td><td>660,733.62</td><td>2,813,250</td><td>185,88.09</td><td>직접공사비 3.3㎡당 9,300천원</td></tr> <tr> <td>기타공사비</td><td>-</td><td>-</td><td>상기에 포함</td><td></td></tr> <tr> <td>설계감리비</td><td>-</td><td>-</td><td>442.33</td><td></td></tr> <tr> <td>보상비</td><td>-</td><td>-</td><td>696.32</td><td></td></tr> <tr> <td>관리비</td><td>-</td><td>-</td><td>89.40</td><td>외주용역비, 각종부담금, 제세공과, 기타경비</td></tr> <tr> <td>부대경비</td><td>-</td><td>-</td><td>3,066.93</td><td></td></tr> <tr> <td>예비비</td><td>-</td><td>-</td><td>1,080.72</td><td></td></tr> <tr> <td>총지출 (합계)</td><td>-</td><td>-</td><td>23,963.78</td><td>연면적기준 3.3㎡당 11,990천원</td></tr> </table> ※ 총지출 중 직접공사비 수준은 추진위 제시자료를 참고하되, 기타 비용항목은 정보몽땅, 추정자료 등을 통해 개략적으로 추정하였습니다. 조합원이주비이자는 제외하였습니다.					구분			금액(억원)	비고	총수입	분양주택	일반분양	993세대	11,930.79	조합원분양	1,800세대	19,103.10	공공임대	재개발	325세대	979.96	SHIFT	1,167세대	1,622.21	소계			33,636.06	비주거시설 (근린생활시설)	일반분양	19,460.62㎡	1,216.38	조합원	8,340.27㎡	258.48	소계			1,474.86	획지2	종교시설	1,030.0㎡	92.70	획지3	유지원	694.0㎡	56.21	획지4	근린생활시설	1,117.0㎡	111.70	소계			260.61	합계			35,371.53	매출부가세		(900.00)	매입부가세 감산	총수입			35,250.53	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(억원)	비고	공사비	660,733.62	2,813,250	185,88.09	직접공사비 3.3㎡당 9,300천원	기타공사비	-	-	상기에 포함		설계감리비	-	-	442.33		보상비	-	-	696.32		관리비	-	-	89.40	외주용역비, 각종부담금, 제세공과, 기타경비	부대경비	-	-	3,066.93		예비비	-	-	1,080.72		총지출 (합계)	-	-	23,963.78	연면적기준 3.3㎡당 11,990천원
	구분			금액(억원)	비고																																																																																																												
총수입	분양주택	일반분양	993세대	11,930.79																																																																																																													
		조합원분양	1,800세대	19,103.10																																																																																																													
	공공임대	재개발	325세대	979.96																																																																																																													
		SHIFT	1,167세대	1,622.21																																																																																																													
	소계			33,636.06																																																																																																													
	비주거시설 (근린생활시설)	일반분양	19,460.62㎡	1,216.38																																																																																																													
		조합원	8,340.27㎡	258.48																																																																																																													
	소계			1,474.86																																																																																																													
	획지2	종교시설	1,030.0㎡	92.70																																																																																																													
	획지3	유지원	694.0㎡	56.21																																																																																																													
	획지4	근린생활시설	1,117.0㎡	111.70																																																																																																													
	소계			260.61																																																																																																													
합계			35,371.53																																																																																																														
매출부가세		(900.00)	매입부가세 감산																																																																																																														
총수입			35,250.53																																																																																																														
구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(억원)	비고																																																																																																													
공사비	660,733.62	2,813,250	185,88.09	직접공사비 3.3㎡당 9,300천원																																																																																																													
기타공사비	-	-	상기에 포함																																																																																																														
설계감리비	-	-	442.33																																																																																																														
보상비	-	-	696.32																																																																																																														
관리비	-	-	89.40	외주용역비, 각종부담금, 제세공과, 기타경비																																																																																																													
부대경비	-	-	3,066.93																																																																																																														
예비비	-	-	1,080.72																																																																																																														
총지출 (합계)	-	-	23,963.78	연면적기준 3.3㎡당 11,990천원																																																																																																													
유형별 조합원 권리가액 및 추정분담금	■ 권리가액 및 분양타입별 개략적인 추정분담금 <table> <tr> <th rowspan="2">종전가치 유형별추정 (천원)</th><th rowspan="2">권리가액 (천원)</th><th colspan="5">(예상)조합원분양가격</th></tr> <tr> <th>16.327평형</th><th>21.23평형</th><th>24.49평형</th><th>34.70평형</th><th>47.36평형</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td>555,100천원</td><td>738,700천원</td><td>864,600천원</td><td>1,124,400천원</td><td>1,444,600천원</td></tr> <tr> <td>200,000</td><td>234,020</td><td>341,680</td><td>532,080</td><td>662,480</td><td>931,380</td><td>1,260,780</td></tr> <tr> <td>300,000</td><td>351,030</td><td>224,670</td><td>415,070</td><td>545,470</td><td>814,370</td><td>1,143,770</td></tr> <tr> <td>400,000</td><td>468,040</td><td>107,660</td><td>298,060</td><td>428,460</td><td>697,360</td><td>1,026,760</td></tr> <tr> <td>500,000</td><td>585,050</td><td>(9,350)</td><td>181,050</td><td>311,450</td><td>580,350</td><td>909,750</td></tr> <tr> <td>600,000</td><td>702,060</td><td>(126,360)</td><td>64,040</td><td>194,440</td><td>463,340</td><td>792,740</td></tr> <tr> <td>700,000</td><td>819,070</td><td>(243,370)</td><td>(52,970)</td><td>77,430</td><td>346,330</td><td>675,730</td></tr> <tr> <td>800,000</td><td>936,080</td><td>(360,380)</td><td>(169,980)</td><td>(39,580)</td><td>229,320</td><td>558,720</td></tr> <tr> <td>900,000</td><td>1,053,090</td><td>(477,390)</td><td>(286,990)</td><td>(156,590)</td><td>112,310</td><td>441,710</td></tr> <tr> <td>1,000,000</td><td>1,170,100</td><td>(594,400)</td><td>(404,000)</td><td>(273,600)</td><td>(4,700)</td><td>324,700</td></tr> <tr> <td>1,100,000</td><td>1,287,110</td><td>(711,410)</td><td>(521,010)</td><td>(390,610)</td><td>(121,710)</td><td>207,690</td></tr> <tr> <td>1,300,000</td><td>1,521,130</td><td>(945,430)</td><td>(755,030)</td><td>(624,630)</td><td>(355,730)</td><td>(26,330)</td></tr> <tr> <td>1,600,000</td><td>1,872,160</td><td>(1,296,460)</td><td>(1,106,060)</td><td>(975,660)</td><td>(706,760)</td><td>(377,360)</td></tr> </table> ■ (+) 추가분담, (-) 환급 ■ 향후 건축설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 추정된 분양가격, 종전가격, 정비사업비용 및 재건축분담금 추정액이 달라질 수 있습니다. ■ 토지·건물의 이용상황별 추정가치는 주택(단독,다가구, 주상용) 및 상가인 경우 평균 10.6억(지분단가 @7,654천원/㎡) 수준이며 용도지역, 면적, 이용상황, 도로조건, 건물이용정도 및 노후도, 개별특성에 따라 달라질 수 있으며, 기타 도로 등 포함한 전체 토지·건물의 단순평균 추정가치는 6.5억(지분단가 @6,034천원/㎡) 수준입니다. ■ 다세대·연립 등 공동주택인 경우 평균 3.5억(대지지분 기준단가 @11,690천원/㎡, 대지지분 약 30.2㎡) 수준입니다. ■ 토지등소유자의 종전자산 추정가치는 현장조사없이 공부, 공공자료 및 공시가격, 실거래가와 가격수준 등을 검토하여 개략적으로 산정한 것으로 평균값은 참고사항으로 개별부동산의 개별적 특성에 따라 평균값과 차이가 있을 수 있습니다. 또한 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산의 감정평가시 추정가치와 달라질 수 있습니다.					종전가치 유형별추정 (천원)	권리가액 (천원)	(예상)조합원분양가격					16.327평형	21.23평형	24.49평형	34.70평형	47.36평형			555,100천원	738,700천원	864,600천원	1,124,400천원	1,444,600천원	200,000	234,020	341,680	532,080	662,480	931,380	1,260,780	300,000	351,030	224,670	415,070	545,470	814,370	1,143,770	400,000	468,040	107,660	298,060	428,460	697,360	1,026,760	500,000	585,050	(9,350)	181,050	311,450	580,350	909,750	600,000	702,060	(126,360)	64,040	194,440	463,340	792,740	700,000	819,070	(243,370)	(52,970)	77,430	346,330	675,730	800,000	936,080	(360,380)	(169,980)	(39,580)	229,320	558,720	900,000	1,053,090	(477,390)	(286,990)	(156,590)	112,310	441,710	1,000,000	1,170,100	(594,400)	(404,000)	(273,600)	(4,700)	324,700	1,100,000	1,287,110	(711,410)	(521,010)	(390,610)	(121,710)	207,690	1,300,000	1,521,130	(945,430)	(755,030)	(624,630)	(355,730)	(26,330)	1,600,000	1,872,160	(1,296,460)	(1,106,060)	(975,660)	(706,760)	(377,360)					
	종전가치 유형별추정 (천원)	권리가액 (천원)	(예상)조합원분양가격																																																																																																														
			16.327평형	21.23평형	24.49평형	34.70평형	47.36평형																																																																																																										
			555,100천원	738,700천원	864,600천원	1,124,400천원	1,444,600천원																																																																																																										
	200,000	234,020	341,680	532,080	662,480	931,380	1,260,780																																																																																																										
	300,000	351,030	224,670	415,070	545,470	814,370	1,143,770																																																																																																										
	400,000	468,040	107,660	298,060	428,460	697,360	1,026,760																																																																																																										
	500,000	585,050	(9,350)	181,050	311,450	580,350	909,750																																																																																																										
	600,000	702,060	(126,360)	64,040	194,440	463,340	792,740																																																																																																										
	700,000	819,070	(243,370)	(52,970)	77,430	346,330	675,730																																																																																																										
800,000	936,080	(360,380)	(169,980)	(39,580)	229,320	558,720																																																																																																											
900,000	1,053,090	(477,390)	(286,990)	(156,590)	112,310	441,710																																																																																																											
1,000,000	1,170,100	(594,400)	(404,000)	(273,600)	(4,700)	324,700																																																																																																											
1,100,000	1,287,110	(711,410)	(521,010)	(390,610)	(121,710)	207,690																																																																																																											
1,300,000	1,521,130	(945,430)	(755,030)	(624,630)	(355,730)	(26,330)																																																																																																											
1,600,000	1,872,160	(1,296,460)	(1,106,060)	(975,660)	(706,760)	(377,360)																																																																																																											

II. 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
				기정	변경	변경후		
신설	—	불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	은평구 녹번동 125-1번지 일원	—	증) 129,381.7	129,381.7	100.0	—

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정(안)도
2. 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
4. 정비계획종합결정(안)도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 지구단위계획 결정(안)도

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

※ 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조

**불광역세권(녹번동) 장기전세주택
도시정비형 재개발 정비사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)**

정비구역 결정(안)도

범례

- 정비구역 (Red dashed line)
- 지적 (Solid line)

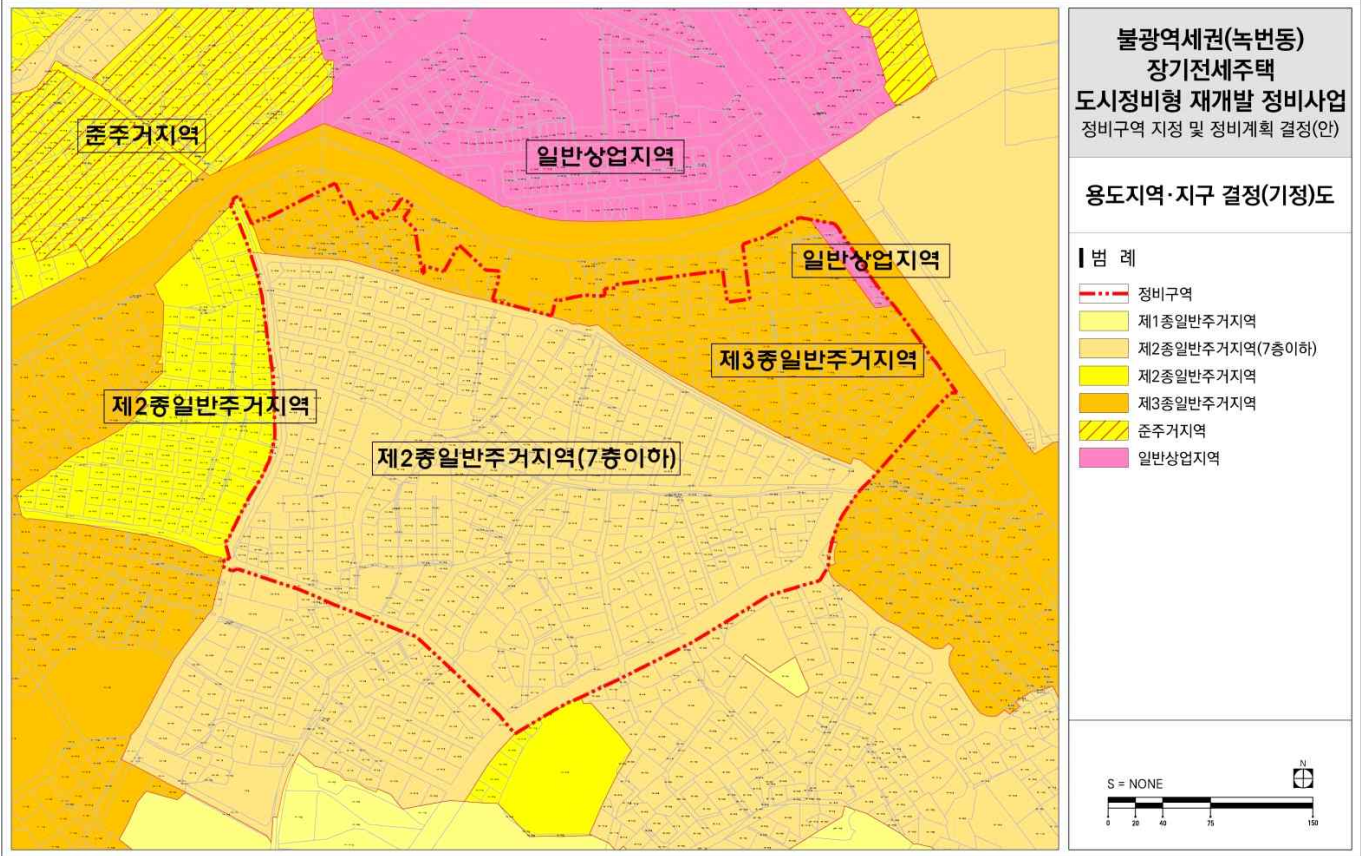
**불광역세권(녹번동) 장기전세주택
도시정비형 재개발정비구역**

S = NONE

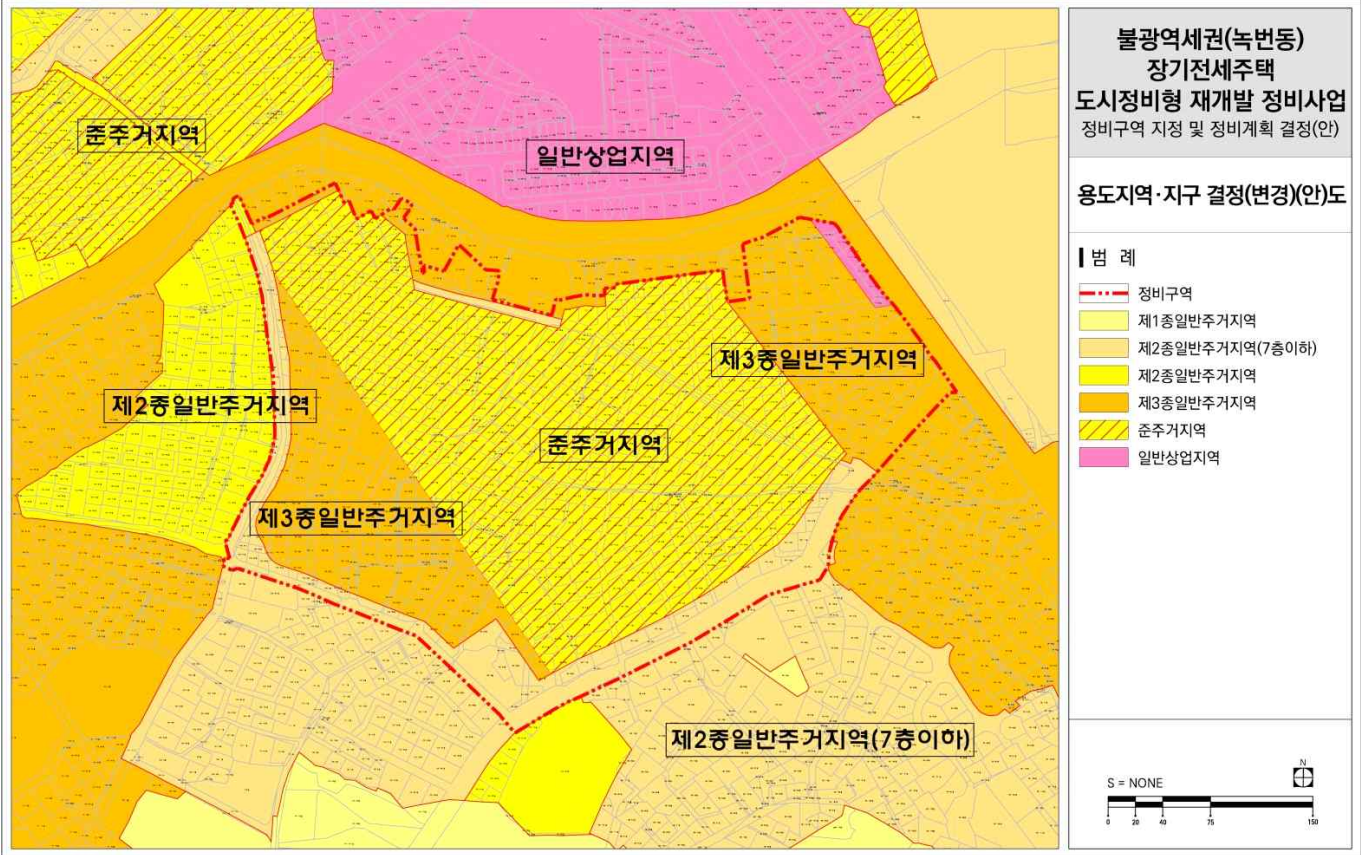
0 20 40 75 100

N

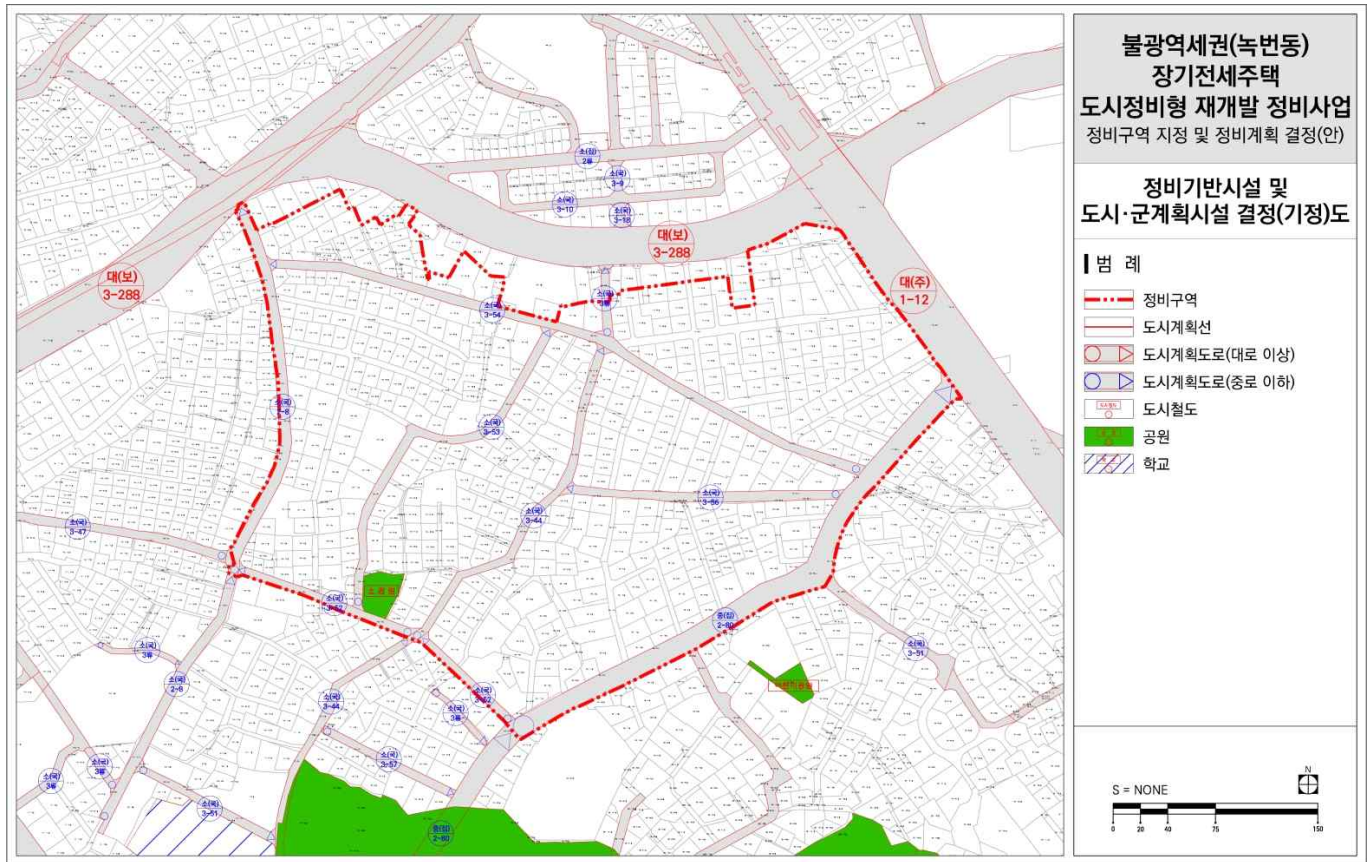
□용도지역·지구 결정(기정)도



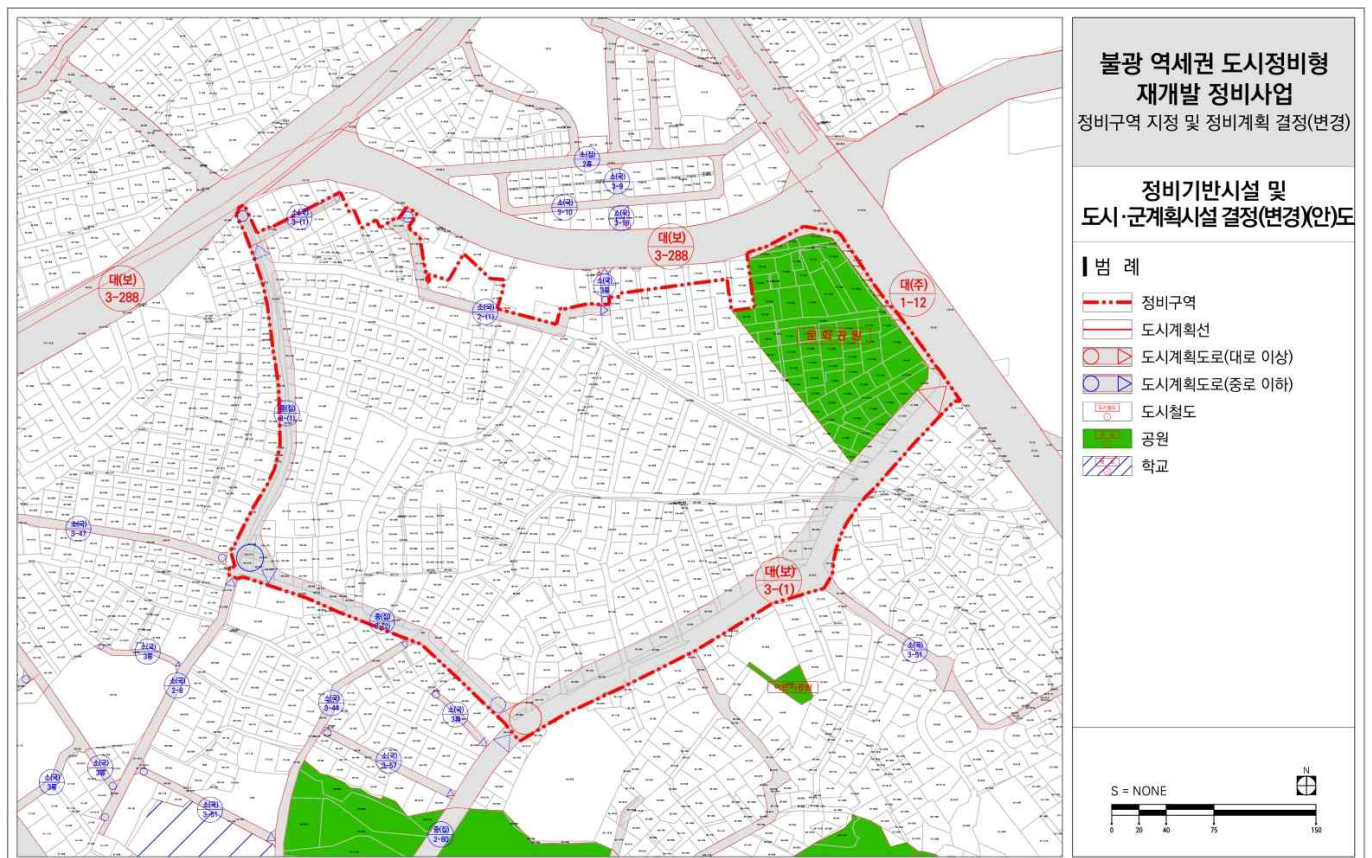
□용도지역·지구 결정(변경)(안)도



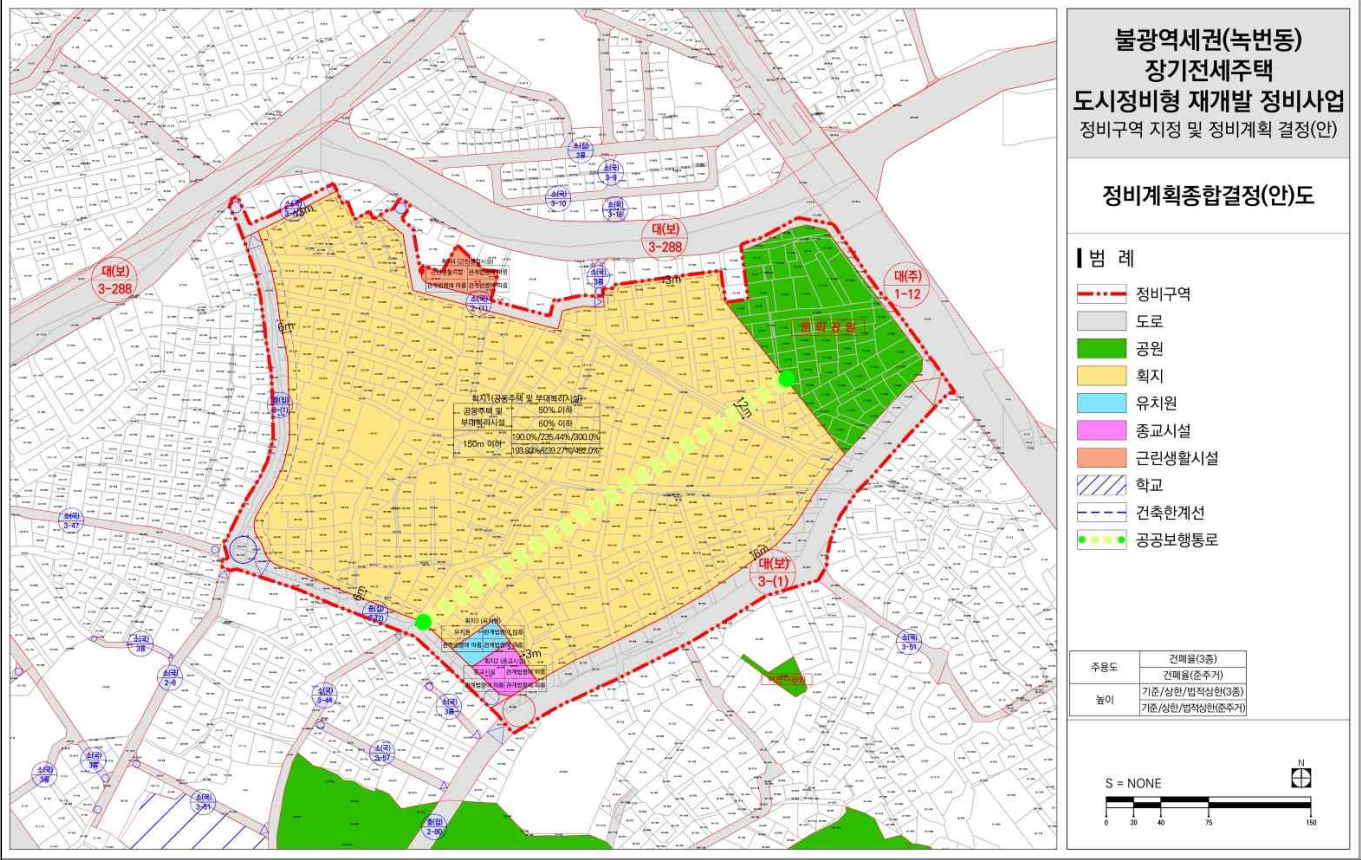
□도시계획시설 결정(기정)도



□도시계획시설 결정(변경)(안)도



□정비계획종합결정(안)도



지구단위계획구역

A '건축법시행령, 별표1 제2호에 따른 공동주택
주택법, 제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제36조에 의한
'주택건설기준 등에 관한 규정'의 부대복리시설
B '건축법시행령, 별표1 제6호에 따른 종교시설
C '건축법시행령, 별표1 제10호에 따른 교육연구시설
D '건축법시행령, 별표1 제3호, 제4호, 제7호에 따른
제1종근린생활시설, 제2종 근린생활시설 및 판매시설

대(보) 3-288

대(주) 1-12

대(보) 3-288

대(보) 3-11

대(보) 3-44

대(보) 3-45

대(보) 3-46

대(보) 3-47

대(보) 3-48

대(보) 3-49

대(보) 3-50

대(보) 3-51

대(보) 3-52

대(보) 3-53

대(보) 3-54

대(보) 3-55

대(보) 3-56

대(보) 3-57

대(보) 3-58

대(보) 3-59

대(보) 3-60

대(보) 3-61

대(보) 3-62

대(보) 3-63

대(보) 3-64

대(보) 3-65

대(보) 3-66

대(보) 3-67

대(보) 3-68

대(보) 3-69

대(보) 3-70

대(보) 3-71

대(보) 3-72

대(보) 3-73

대(보) 3-74

대(보) 3-75

대(보) 3-76

대(보) 3-77

대(보) 3-78

대(보) 3-79

대(보) 3-80

대(보) 3-81

대(보) 3-82

대(보) 3-83

대(보) 3-84

대(보) 3-85

대(보) 3-86

대(보) 3-87

대(보) 3-88

대(보) 3-89

대(보) 3-90

대(보) 3-91

대(보) 3-92

대(보) 3-93

대(보) 3-94

대(보) 3-95

대(보) 3-96

대(보) 3-97

대(보) 3-98

대(보) 3-99

대(보) 3-100

대(보) 3-101

대(보) 3-102

대(보) 3-103

대(보) 3-104

대(보) 3-105

대(보) 3-106

대(보) 3-107

대(보) 3-108

대(보) 3-109

대(보) 3-110

대(보) 3-111

대(보) 3-112

대(보) 3-113

대(보) 3-114

대(보) 3-115

대(보) 3-116

대(보) 3-117

대(보) 3-118

대(보) 3-119

대(보) 3-120

대(보) 3-121

대(보) 3-122

대(보) 3-123

대(보) 3-124

대(보) 3-125

대(보) 3-126

대(보) 3-127

대(보) 3-128

대(보) 3-129

대(보) 3-130

대(보) 3-131

대(보) 3-132

대(보) 3-133

대(보) 3-134

대(보) 3-135

대(보) 3-136

대(보) 3-137

대(보) 3-138

대(보) 3-139

대(보) 3-140

대(보) 3-141

대(보) 3-142

대(보) 3-143

대(보) 3-144

대(보) 3-145

대(보) 3-146

대(보) 3-147

대(보) 3-148

대(보) 3-149

대(보) 3-150

대(보) 3-151

대(보) 3-152

대(보) 3-153

대(보) 3-154

대(보) 3-155

대(보) 3-156

대(보) 3-157

대(보) 3-158

대(보) 3-159

대(보) 3-160

대(보) 3-161

대(보) 3-162

대(보) 3-163

대(보) 3-164

대(보) 3-165

대(보) 3-166

대(보) 3-167

대(보) 3-168

대(보) 3-169

대(보) 3-170

대(보) 3-171

대(보) 3-172

대(보) 3-173

대(보) 3-174

대(보) 3-175

대(보) 3-176

대(보) 3-177

대(보) 3-178

대(보) 3-179

대(보) 3-180

대(보) 3-181

대(보) 3-182

대(보) 3-183

대(보) 3-184

대(보) 3-185

대(보) 3-186

대(보) 3-187

대(보) 3-188

대(보) 3-189

대(보) 3-190

대(보) 3-191

대(보) 3-192

대(보) 3-193

대(보) 3-194

대(보) 3-195

대(보) 3-196

대(보) 3-197

대(보) 3-198

대(보) 3-199

대(보) 3-200

대(보) 3-201

대(보) 3-202

대(보) 3-203

대(보) 3-204

대(보) 3-205

대(보) 3-206

대(보) 3-207

대(보) 3-208

대(보) 3-209

대(보) 3-210

대(보) 3-211

대(보) 3-212

대(보) 3-213

대(보) 3-214

대(보) 3-215

대(보) 3-216

대(보) 3-217

대(보) 3-218

대(보) 3-219

대(보) 3-220

대(보) 3-221

대(보) 3-222

대(보) 3-223

대(보) 3-224

대(보) 3-225

대(보) 3-226

대(보) 3-227

대(보) 3-228

대(보) 3-229

대(보) 3-230

대(보) 3-231

대(보) 3-232

대(보) 3-233

대(보) 3-234

대(보) 3-235

대(보) 3-236

대(보) 3-237

대(보) 3-238

대(보) 3-239

대(보) 3-240

대(보) 3-241

대(보) 3-242

대(보) 3-243

대(보) 3-244

대(보) 3-245

대(보) 3-246

대(보) 3-247

대(보) 3-248

대(보) 3-249

대(보) 3-250

대(보) 3-251

대(보) 3-252

대(보) 3-253

대(보) 3-254

대(보) 3-255

대(보) 3-256

대(보) 3-257

대(보) 3-258

대(보) 3-259

대(보) 3-260

대(보) 3-261

대(보) 3-262

대(보) 3-263

대(보) 3-264

대(보) 3-265

대(보) 3-266

대(보) 3-267

대(보) 3-268

대(보) 3-269

대(보) 3-270

대(보) 3-271

대(보) 3-272

대(보) 3-273

대(보) 3-274

대(보) 3-275

대(보) 3-276

대(보) 3-277

대(보) 3-278

대(보) 3-2

S = NONE

Segment	Start	End	Color
1	0	20	Black
2	20	40	White
3	40	75	Black
4	75	150	White