

가. 변경취지 : 임대주택 확보를 위한 용적률, 높이 및 고층부 건폐율 계획 등을 변경하고자 하는 사항임

나. 공 고 일 : 2020. 7. 30.(목)

다. 열람기간 : 2020. 7. 30. ~ 8. 13.(공고일 다음날로부터 14일간)

라. 열람장소 : 서울특별시 은평구청 도시계획과(☎02-351-7413)

마. 도시관리계획 결정(변경)(안) : 생략(열람장소에 비치된 도서와 같음)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

나) 도시계획시설에 관한(변경) 조서 : 변경

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

나) 건축물에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

다) 기타사항에 관한 계획 : 변경

라) 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

마) 경미한사항에 관한 계획 : 변경없음

바. 관련도서 : 생략(열람장소에 비치)

사. 기타 자세한 사항은 은평구 도시계획과(☎02-351-7413)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◆ 은평구공고 제2020-1075호

연신내구역 도시정비형재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2010-101호(2010. 3. 18.)로 결정된 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(연신내지역 도시환경정비예정구역) 및 서울특별시고시 제2011-104호(2011. 4. 28.)로 변경 결정된 연신내 지구단위계획 내 은평구 불광동 305-3번지 일원에 대하여 도시정비형재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 수립하고 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 의거 아래와 같이 공람공고합니다.
2. 본 공람공고에 대하여 의견이 있으시면 공람기간 내 의견서를 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 7월 30일

은 평 구 청 장

가. 공 고 일 : 2020. 7. 30.(목)

나. 공람기간 : 2020. 7. 30. ~ 2020. 8. 29.(30일)

다. 공람장소 : 은평구청 도시계획과 (☎02-351-7412)

라. 공람내용

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 연신내구역 도시정비형 재개발사업

나. 정비사업의 위치 및 면적

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	

다. 정비계획

1) 토지이용계획(신설)

구 분	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	8,699.0	100.00	
획 지	8,608.0	98.95	
정비기반시설 등	소 계	91.0	1.05
	도 로	91.0	1.05

2) 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	

3) 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

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	종 점			
기정	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	-	서은고 제99-33호 (99.07.27)	
변경	소로	3	6	6~8	국지 도로	"	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	-	"	

※ ()는 연신내 지구단위계획구역 내의 연장 및 기·종점임

※ 금회 정비계획으로 변경되는 사항은 소로 3-6호선의 폭원 8m, 연장 111m임

4) 공동이용시설 설치계획(신설)

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

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(신설)

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	연신내 도시정비형 재개발구역	8,699.0	획지	8,608.0	불광동 305-3번지 일원	14	-	-	14	-	

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	연신내 도시정비형 재개발구역	8,699.0	획지	8,608.0	불광동 305-3번지 일원	업무시설 판매시설	60이하	780이하	90이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			-								
심의완화 사항			• 기준용적률 : 300% • 허용용적률 : 581.52%(용적률 완화 인센티브 적용시)								
			구분		완화기준					완화량	
			유도형	방재관련시설	●재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시					30.00%	
				도시경제 활성화	●신성장육성을 위한 시설 도입시(4,765.1㎡ 이상)					41.52%	
				생활 SOC 문화인프라	●영화관, 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 등 설치					50.00%	
				저층부 가로활성화 용도	●재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입시					30.00%	
				공공보행 통로	●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					281.52%				
			※ 도시경제활성화 유도 용도를 지정용도로 지정(신성장산업 육성을 위한 시설 및 창업지원센터)								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 통일로변 : 건축한계선 3m • 이면부 : 건축한계선 2m								
기타사항	전면공지		• 통일로변 : 보도부속형 3m • 이면도로 북·동측 : 차도부속형 2m								
	공공보행통로		• 이면부와 간선가로변과의 보행체계 연계를 위해 위치 지정								
	공개공지		• 배후 주거지의 휴식공간 제공을 위해 이면도로 북측에 1개소 지정 : 850㎡ 이상								

다) 기반시설 등 설치 및 제공에 관한 계획(비도시계획시설)

구 분		신설	비고
임대주택	연면적	지상 7,284.56㎡	· 계획연면적 · 지상 4~15층으로 계획 · 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
		지하 2,765.50㎡	
		소계 10,050.06㎡	
	표준건축비	2,000,000원/㎡	· 2020 과밀부담금 부과를 위한 표준건축비
	설치비용	20,100,120,000원	· 설치비용 : 표준건축비 × 연면적 - 2,000,000원/㎡ × 10,050.60㎡ = 20,100,120,000원
	부지가액	17,048,697원	· 평균공시지가 × 2 - 8,524,348.5 × 2 = 17,048,697원
	환산부지면적	1,178.98㎡	· 총 연면적 × 표준건축비 ÷ 부지가액 - 10,050.06㎡ × 2,000,000원/㎡ ÷ 17,048,697원 = 1,178.98㎡
	대지지분	770.03㎡	· 기부채납 용적률 ÷ 총 용적률 × 대지면적
총 제공면적		1,949.01㎡	· 부담률 : 22.41%
공공업무시설(키움센터)	연면적	지상 1,765.00㎡	· 계획연면적 · 지상 2~3층으로 계획 · 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
		지하 842.90㎡	
		소계 2,607.90㎡	
	표준건축비	2,496,000원/㎡	· 2017 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 공공업무사무소 공사비(1,500~5,000㎡) 적용
	설치비용	6,509,318,400원	· 설치비용 : 표준건축비 × 연면적 - 2,496,000원/㎡ × 2,607.90㎡ = 6,509,318,400원
	부지가액	17,048,697원	· 평균공시지가 × 2 - 8,524,348.5 × 2 = 17,048,697원
	환산부지면적	381.81㎡	· 총 연면적 × 표준건축비 ÷ 부지가액 - 10,050.06㎡ × 2,496,000원/㎡ ÷ 17,048,697원 = 381.81㎡
	대지지분	286.94㎡	· 기부채납 용적률 ÷ 총 용적률 × 대지면적
총 제공면적		668.75㎡	· 부담률 : 7.69%

라) 개발가능용적률 산정

구 분		내 용								
토지이용계획	합계 (구역연면적)	획지 (복합용지)	신설정비 기반시설	공공임대주택			공공시설(공공업무시설)			신설 정비기반시설 내 국·공유지
				계	환산부지	토지지분	계	환산부지	토지지분	
	8,699.00㎡	8,608.00㎡	91.00㎡	1,949.01㎡	1,178.98㎡	770.03㎡	668.75㎡	381.81㎡	286.94㎡	-
공공시설 제공면적 (순부담)	●순부담률 = 31.14%(2,708.76㎡) - 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지지분(임대주택+공공업무시설) + 건축물 기부채납 환산부지 면적(임대주택+공공업무시설) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 91.00㎡ + 1,056.97㎡ + 1,560.79㎡ = 2,708.76㎡									
기준용적률	· 기준용적률 : 300.00%									
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	· 허용용적률 : 581.52%(허용용적률 인센티브 적용시) - 용적률 완화 인센티브 : 유도형 181.52%(방재관련, 가로활성화, 생활SOC 등) + 의무형 100.00%(친환경개발) = 281.52%									
상한용적률	●상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a토지 + 0.7 × a건축물) - 대상지 : 일반상업지역(기부채납 31.14%) - 허용용적률 581.52%, 대지면적 8,699.0㎡ - 기부채납 내용(가중치 1) : 공공시설부지 제공면적 : 2,708.76㎡ = 581.52% × (1 + 1.3 × 1 × 0.1520 + 0.7 × 0.2067) ∴ 상한용적률 = 780.59% ≒ 780.00% 이하				a토지	●a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (91.00㎡ + 770.03㎡ + 286.94㎡) / (8,699.0㎡ - 91.0㎡ - 770.03㎡ - 286.94㎡) = 0.1520				
					a건축물	●a = 공공시설부지 제공 후의 건축물의 환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (1,178.98㎡ + 381.81㎡) / (8,699.0㎡ - 91.0㎡ - 770.03㎡ - 286.94㎡) = 0.2067				
					가중치	●가중치 = 공공시설 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 581.52㎡ / 581.52㎡ = 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.

- 6) 교통 및 동선처리계획(계재생략)
- 7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(계재생략)
- 8) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(계재생략)
- 9) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(계재생략)
- 10) 가구 및 획지에 관한 계획(계재생략)
- 11) 임대주택 건설에 관한 계획(신설)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		연면적 (㎡)	비고
					전용	공급		
신설	연신내 도시정비형 재개발구역 내	8,608.0	1	84	49.99	84.34	10,050.06	공공임대주택 (기부채납)

12) 정비사업 시행계획(신설)

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	84세대	오피스텔 (업무시설) 390호

- 13) 환경성 검토 결과(계재생략)
- 14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)
- 15) 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획(해당사항 없음)
- 16) 세입자 주거대책(해당사항 없음)
- 17) 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당사항 없음)
- 18) 인구 및 주택의 수용계획(해당사항 없음)
- 19) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(해당사항 없음)

2. 연신내 지구단위계획 변경에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 계획

1) 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)

나. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

2) 도시기반시설에 관한 결정조서(변경)

가) 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 삼송리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 (62.12.8)	통일 로
기정	대로	1	55	25~35	주간선 도로	5,000 (510)	역촌동 85-41 (갈현동 456-28)	진관외동284-1 2 (불광동 320-17)	일반 도로	건고 제2493호 (66.06.21)	연서 로
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	서은고 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		

※ ()는 연신내 지구단위계획구역 내의 연장 및 기·종점임

※ 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

- 이하 여백 -

다. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1) 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 305-25	49	150	• 공동개발(지정) : 305-1,305-25
			불광2동 305-1	101		
			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	1,254	• 공동개발(지정)
			불광2동 304-3	235		
			불광2동 304-2	1,016	1,078	• 공동개발(지정) : 307,307-5,37-8 • 공동개발(권장) : 307,307-7,307-8,
			불광2동 306-5	3		
			불광2동 307	397	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	546		
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	8,699	• 특별계획구역⑤
			불광2동 304-1	215		
			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		

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

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

■ 불허용도 : 변경없음

■ 지정용도 : 변경없음

■ 권장용도 : 지정

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 별표 1 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 의류판매관 련시설	-	
	5	특별계획구역 ① (연서시장)	건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매 시장 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	2층 이상 - 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설 (단, 오피스텔 제외)	
		특별계획구역 ② (흥창물산부지)	건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매 시장 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-	
		특별계획구역 ③ (연지시장)	건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공 연장, 집회장, 전시장 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매 시장	-	

	특별계획구역 ④ (운동장 시설용지)	건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 소매시장 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-	
--	------------------------------	---	---	--

■ 권장용도 : 변경

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

주) 특별계획구역⑤의 경우 2025년 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 추진시 허용용적률 인센티브 중 도시경제활성화(신성장산업 육성을 위한 시설, 창업지원센터 등), 생활SOC문화인프라(생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등) 적용할 경우 지정용도로 지정된 것을 간주함

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

(1) 건폐율 계획(변경없음)

(2) 용적률 계획(변경없음)

(3) 높이 계획(변경)

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

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

(4) 건축물 개발밀도 분류표(변경) : 게재생략

다) 건축물 건축선·배치·형태에 관한 계획(변경없음) : 게재생략

3) 기타 사항에 관한 결정조서(변경) : 게재생략

4) 인센티브 운영계획(변경)

가) 용적률 완화항목 및 완화기준(변경)

■ 용적률 인센티브 적용유형(변경) : 게재생략

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

■ 인센티브 유형 : M (신설)

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 제공

			· 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 등록 대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화 및 비디오 물의 진흥에 관한 법 등록대상 － 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 0.2	최대 50%														
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방라운지 등)을 제공하 는 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 공개공 지 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 인 증시 ： 정량부여 30%															
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	재생지침에 따라 적합하게 조성시 ： 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 2															
안전 · 방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시 ： 정량부여 30%	최대 30%															
의무	친환경개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비총량제 신재생에너지 이용시설	<table><tr><th>구분 \ 연면적</th><th>1만㎡이상</th><th>3천㎡이상 ~1만㎡미만</th><th>3천㎡미 만</th></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급</td><td>그린2등급</td><td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (kWh/㎡·y)</td><td>260 (kWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거) 7%이상(주거)</td><td>10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)</td></tr></table> ※신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기 준 상 성능대체비율을 따라 완화 가능함	구분 \ 연면적	1만㎡이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미 만	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)	최대 100%
구분 \ 연면적	1만㎡이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미 만															
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)																

주1) 2025년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 허용인센티브 항목을 적용
주2) 신성장산업 적용시 산업통상자원부 및 서울시에서 발표한 분류표를 기준으로 적용하여야 함

■ 높이 완화기준(변경없음) : 게재생략

라. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

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

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

■ 높이 완화기준(변경없음) : 게재생략

라. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

3. 특별계획구역에 관한 사항

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정(변경)조서(변경)

구 분	구역명	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
기정	연서시장 특별계획구역	불광동 310-130번지 일대	2,987	-	2,987
기정	홍창물산부지 특별계획구역	불광동 310-4번지 일대	9,070	-	9,070
기정	연서시장 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	세부개발계획 (도시정비형 재개발)
위치			• 불광동 305-3번지 일대	좌동
면적			• 8,699.0㎡	좌동
용도지역			• 일반상업지역	좌동
용도지구			• 해당없음	좌동
공공시설계획			• 구역면적의 20% 이상 설치	• 31.14%(2,708.76㎡)설치 - 도로 : 91.0㎡ - 공공임대주택 : 1,949.01㎡ - 공공업무시설 : 668.75㎡
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 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 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	좌동

	권장용도		• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 도서관 • 건축법시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	좌동
	※ 2025년 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 추진시 허용용적률 인센티브 중 도시경제활성화 (신성장산업육성을 위한 시설, 창업지원센터), 생활SOC문화인프라 (생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등) 적용할 경우 지정용도로 지정된 것을 간주함 ※ 신성장산업 적용시 산업통상자원부 및 서울시에서 발표한 분류표를 기준으로 적용하여야 함			
	건폐율		• 60% 이하	좌동
	용적률	기준용적률 (%)	• 300% 이하	좌동
		허용용적률 (%)	• 630% 이하	좌동
		상한용적률 (%)	• 기부채납시 완화 － 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	• 780% 이하
건축물높이	기준높이	• 70m 이하	• 90m이하 ※기본계획에 따라 최고 높이 적용	
	최고높이	• 90m 이하		
배치	건축한계선		• 통일로변 : 3m • 이면부 : 2m	좌동
	건축물 형태		• 고층부 탑상형	좌동
	교통처리계획		• 통일로변에서 직접 차량 진출입 불허	좌동
기타에 관한 사항	전면공지		• 통일로변 보도부속형 전면공지 : 3m • 이면부 차도부속형 전면공지 : 2m	좌동
	공개공지		• 이면도로 북측 1개소 지정	• 850㎡ 이상
	공공보행통로		• 이면부와 간선가로변과의 보행체계 연계를 위해 위치 지정	좌동

마. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조