

서울특별시 은평구공고 제2018-967호

독바위역세권 공공임대주택 건립 관련 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 재공람공고

1. 은평구 불광동 227-7번지 일대 독바위역세권 공공임대주택 건립 관련 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 입안절차(공람공고, 관계기관 협의, 구의회 의결청취 등) 진행결과 수립된 정비구역(계획) 지정(안)을
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법시행령 제13조에 따라 주민의견을 수렴하고자 다음과 같이 재공람공고합니다.
3. 토지 등 소유자 및 이해관계인은 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2018년 7월 26일

서울특별시 은평구청장

가. 재공람사유 : 공람 및 관계기관 협의결과에 따라 조정되는 내용
(기반시설(도로,공원)), 건축물 배치 등)

나. 공람기간 : 2018. 07. 26. ~ 2018. 08. 27.

다. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 도시계획과 (☎02-351-7412)
불광1동 주민센터 (☎02-351-5051)

라. 공람내용

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 독바위역세권 도시환경정비사업

나. 정비사업의 위치 및 면적

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	독바위역세권 도시환경정비사업	은평구 불광동 227-7번지 일대	-	증) 44,258	44,258	

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계			44,258.0	100.0	
정비기반시설	소 계		7,751.0	17.5	
	도 로		3,320.0	7.5	
	공 원	소 계	4,431.0	10.0	세대당 3㎡이상 기존공원 864㎡포함
		공 원1	3,650.0	8.2	소공원
		공 원2	576.0	1.3	소공원
		공 원3	205.0	0.5	불광근린공원
획지	소 계		36,507.0	82.5	
	획 지1		35,346.0	79.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2		434.0	1.0	문화 및 집회시설 (다문화박물관 대체부지)
	획 지3		330.0	0.7	제1종 근린생활시설 (치안센터 대체부지)
	획 지4		397.0	0.9	교육연구시설 (유치원 대체부지)

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		44,258	-	44,258	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	382	감) 177	205	0.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	29,910	감) 21,203	8,707	19.7	
	제3종일반주거지역	-	증) 21,380	21,380	48.3	
	준주거지역	13,966	-	13,966	31.5	

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도 로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	1	12	집산 도로	일반 도로	1,820	불광동	불광동	-	건고 제2493호 (‘66.06.21)	구역내 구간 일부 확폭 (12m→20~23m)
변경	중로	1	1	12 (20~23)	집산 도로	”	1,820 (481)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 217-3)	-	”	
기정	소로	1	6	10	국지 도로	”	70	불광동 221-59	불광동 230-13	-	서고 제468호 (2008.12.18)	
변경	소로	1	6	8~10	”	”	117 (73)	불광동 221-57	불광동 230-13	-	”	
신설	소로	1	A	8	국지 도로	”	8 (8)	불광동 238-29	불광동 239-8	-	-	현황도로 확폭 (6m → 8m)
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	”	307	불광동 221-23	불광동 220-1	-	-	
폐지	소로	3	-	-	국지 도로	”	-	-	-	-	-	

※ ()는 구역내 구간 부분 확폭임

※ 소로 1-A는 가번호임

※ 금회 변경하는 중로 1-1호선 중 정비구역(독바위역세권 도시환경정비구역, 불광1 주택재건축정비구역, 불광5 주택재개발정비구역)내 구간을 제외한 나머지 구간은 폭원 12m임

나) 철 도

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요경과지				
기정	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	

※ ()는 구역내 연장임

다) 공원 및 녹지

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
	시설명	시설의 세분		기 정	변 경	변 경 후		
변경	공원1	소공원	불광동 13-33번지 일대	864	증) 2,786	3,650	건고 제1671호 (1965.7.8)	
신설	공원2	소공원	불광동 239-10번지 일대	-	증) 576	576	-	
기정	공원3	근린공원	불광동 산58-17번지 일대	130,345 (-)	-	130,345 (205)	-	

※ ()는 구역내 포함되는 공원면적임

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동 이용 시설	경로당	획지1	-	증) 380	380	
	주민공동시설	〃	-	증) 480	480	
	관리사무소	〃	-	증) 420	420	
	어린이집	〃	-	증) 580	580	
	작은도서관	〃	-	증) 210	210	
	커뮤니티지원시설	〃	-	증) 3,750	3,750	휘트니스 및 복합문화시설 등

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

※ 커뮤니티지원시설 : 게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역갤러리, 문화센터 등 일
반 공동주택 입주자 및 공공임대주택 입주자와 더불어 지역 주민들까지 포함하여 실질적으로 의사소통을 원활히 할 수 있
는 시설
(역세권 장기전세주택 수립 및 운영기준 3-3-1 커뮤니티 지원시설)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	독바위역세권 도시환경정비사업구역	44,258	1	35,346	불광동 227-7번지 일대	164	-	-	164	-	

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신규	독바위역세권 도시환경 정비사업구역	44,258	획지1	35,346	불광동 227-7번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	40이하	350 이하	54이하 (최고15층)
			획지2	434	불광동 238-46번지 일대	문화및집회시설	관계법령에 따름		
			획지3	330	불광동 238-28번지 일대	제1종근린생활시설	관계법령에 따름		
			획지4	397	불광동 238-27번지 일대	교육연구시설	관계법령에 따름		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			•총세대수 : 1,403세대 - 전용면적 60㎡이하 : 1,123세대 [80.0%] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 190세대 [13.5%] - 전용면적 85㎡초과 : 90세대 [6.5%] •85㎡이하 규모의 주택연면적이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 87.0% •장기전세주택 건설 : 379세대 - 전용면적 60㎡이하 : 379세대 [100.0%] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 0세대 [0.0%] •임대주택 건설 : 131세대 - 전용면적 60㎡이하 : 131세대 [100.0%]						
건축물의 건축선에 관한 계획			•불광로변 : 건축한계선 3m •공공보행통로 : 폭 20m						

다) 개발가능 용적률 산정

구 분		계 획			
		제1종→제3종	제2종(7층)→제3종	제2종(7층)→준주거	준주거(96년)→ 준주거
용도지역 면적		177㎡	21,203㎡	6,911㎡	7,055㎡
기준용적률	기 준	150%	200%	200%	250%
	가중평균	206.84%			
(Package) 허용용적률	기 준	250%	270%	430%	450%
	가중평균	337.11%			
상한용적률	기 준	300%	300%	500%	500%
	산 정	379.02%			
개발가능용적률 = 허용용적률 ^{주1} ×(1+1.3×가중치×a)		$271.98\% \times (1 + 1.3 \times 0.8199 \times 0.1073) = 303.09\%$ $303.09\% + 65.14\% = 368.23\% \rightarrow 350\% \text{ 이하 적용(건축계획 반영)}$			
가중치		$\frac{\text{공공시설부지 용적률}}{\text{사업부지 용적률}}$ $276.40\% / 337.11\% = 0.8199$			
a		$\frac{\text{공공시설 제공부지 면적}}{\text{공공시설 제공후 대지면적}}$ $3,791\text{㎡} / 35,346\text{㎡} = 0.1073$			

주1) 허용용적률은 장기전세주택에 해당하는 용적률 제외 : 65.14%=(337.11%-206.84%)÷2

주2) 사업주체가 활용가능한 용적률(271.98%=206.84%+65.14%)에서 공공시설제공에 따라 추가로 완화

주3) 장기전세주택에 해당하는 용적률(65.14%)

6) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
도시환경정비사업에 의한 관리처분방법에 의함	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년이내	토지등소유자	609세대	증) 794세대	1,403세대	1.

7) 임대주택 건설에 관한 계획

건립 위치		부지면적 (㎡)	동 수	세대규모 (전용㎡)	세 대 수	비 고
계		35,346	-	-	510	
장기전세 주택	획지1	35,346	-	소계	379	
				40.05	333	
				48.03	25	
				59.98	21	
임대주택			-	소계	131	
				40.05	116	
				48.03	15	

2. 독바위 지구단위계획 변경에 관한 사항

가. 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역에 관한 계획(변경)

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	독바위 지구단위계획구역	불광동 13-9번지 일대	31,010	감) 14,868	16,142	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	불광동 13-9 일대	• 구역제척 - 면적 31,010㎡ → 16,142㎡ (감 14,868㎡)	• 독바위역세권 도시환경정비구역에 해당하는 부분을 지구단위계획구역에서 제척

나. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	31,010	감) 14,868	16,142	100.0	
준주거지역	31,010	감) 14,868	16,142	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 준주거지역 면적 변경 - 31,010㎡→16,142㎡ (감 14,868㎡)	• 독바위역세권 도시환경정비구역에 해당하는 부분을 지구단위계획구역에서 제척함에 따라 준주거지역 면적 감소

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	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	12	집산 도로	1,820 (317)	불광동 (불광동 233-13)	불광동 (불광동 13-39)	일반 도로	건고 제2493호 (66.6.21)	
변경	중로	1	1	12 (20~23)	집산 도로	1,820 (317)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 217-3)	일반도 로	-	
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	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)	

주) ()는 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	- 도로확폭 - 폭:12m →20~23m	독바위역세권 도시환경정비계획에 따라 구역내 도로 일부 확폭

나) 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	②	공원	불광1동 13-33,47,58,67,221-10	864	감) 864	-	건고 제1671호 (1965.7.8)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
②	공원	• 공원 폐지	• 독바위역세권 도시환경정비계획에 따라 공원 폐지

(2) 공공공지 (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)	

다. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 최대개발규모(변경없음)

구 분		최대개발규모(㎡)	비 고
기정	계획대상지 전체	500	

주1) 단, 다음의 조건에 해당하는 경우 최대개발규모 적용 예외

- 지구단위계획에서 계획한 공동개발 필지인 경우
- 토지소유자가 동일한 경우(본 지구단위계획(재정비)결정 이전에 한함)
- 기 필지규모가 상기 최대개발규모를 초과하는 경우

나) 가구 및 획지계획(변경)

구 분	계획기준	비 고
공동개발 (지정)	• 필지의 소유자가 동일한 경우로서 기 공동개발되어 있는 경우 • 맹지형 필지인 경우 • 간선도로변에 위치한 필지로서 신축시 주변건물과 전면폭의 차이가 심하여 경관상 문제가 될 경우	
공동개발 (권장)	• 계획적 개발이 필요한 경우 • 부정형필지 및 과소필지와 인접한 경우	

주) 계획기준 변경은 없으나 가구번호 A, E는 지구단위계획구역 제척으로 인하여 공동개발계획을 폐지함

■ 가구 및 획지조서(변경)

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비고
기정	A	2,592	불광1동 221-2	258		
			불광1동 221-1	197	212	공동개발(지정)
			불광1동 221-67	15		
			불광1동 13-69	1	434	공동개발(지정)
			불광1동 13-86	18		
			불광1동 13-27	415		
			불광1동 221-3	202		
			불광1동 221-7	261		
			불광1동 13-29	398	413	공동개발(지정)
			불광1동 13-72	15		
			불광1동 13-45	2	247	공동개발(지정)
			불광1동 13-31	245		
			불광1동 13-32	304		
			불광1동 221-75	131		
			불광1동 221-9	130		
변경 (폐지)	A	2,592	불광1동 221-2	258		독바위 지구단위계획구역에서 제척하고 공동개발(지정) 내용은 삭제
			불광1동 221-1	197		
			불광1동 221-67	15		
			불광1동 13-69	1		
			불광1동 13-86	18		
			불광1동 13-27	415		
			불광1동 221-3	202		
			불광1동 221-7	261		
			불광1동 13-29	398		
			불광1동 13-72	15		
			불광1동 13-45	2		
			불광1동 13-31	245		
			불광1동 13-32	304		
			불광1동 221-75	131		
			불광1동 221-9	130		
기정	B	2,156	불광1동 13-9	623		
			불광1동 13-7	301		
			불광1동 13-8	254		
			불광1동 13-11	370		
			불광1동 13-14	202		
			불광1동 13-15	251		
			불광1동 13-13	155		

주) 가구 B, C, D는 변경없음

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비고
기정	C	2,460	불광1동 13-96	1	235	공동개발(권장)
			불광1동 13-16	234		
			불광1동 13-18	283		
			불광1동 13-17	221		
			불광1동 13-20	251		
			불광1동 13-19	215		
			불광1동 13-22	271		
			불광1동 13-21	211		
			불광1동 13-23	224		
			불광1동 13-24	245		
			불광1동 13-25	304		
기정	D	3,666	불광1동 11-1	40	205	공동개발(권장)
			불광1동 11-19	165		
			불광1동 12	151		
			불광1동 12-2	363	451	공동개발(지정)
			불광1동 16-308	59		
			불광1동 16-309	29		
			불광1동 11-7	367	440	공동개발(지정)
			불광1동 11-44	5		
			불광1동 16-310	57		
			불광1동 16-311	11		
			불광1동 11-8	251		
			불광1동 11-9	251		
			불광1동 11-13	248		
			불광1동 11-10	251		
			불광1동 11-11	245		
			불광1동 11-14	252		
			불광1동 11-15	469		
			불광1동 11-17	287		

주) 가구 B, C, D는 변경없음

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비고
기정	E	8,998	불광1동 238-28	238		
			불광1동 238-27	258		
			불광1동 239-7	364		
			불광1동 239-17	202	212	공동개발(지정)
			불광1동 239-71	10		
			불광1동 238-46	158		
			불광1동 239-4	275		
			불광1동 239-16	245		
			불광1동 238-17	336		
			불광1동 238-16	418		
			불광1동 222-10	235		
			불광1동 222-11	168		
			불광1동 222-22	136	297	공동개발(권장)
			불광1동 222-23	9		
			불광1동 222-9	152		
			불광1동 238-15	202		
			불광1동 221-56	268		
			불광1동 222-8	216		
			불광1동 221-55	218		
			불광1동 221-54	238		
			불광1동 222-6	208	446	공동개발(권장)
			불광1동 222-14	13		
			불광1동 222-7	225		
			불광1동 222-3	134		
			불광1동 222-2	180		
			불광1동 222-1	235		
			불광1동 221-53	261		
			불광1동 222-5	221		
			불광1동 221-52	268		
			불광1동 239-9	552		
			불광1동 239-2	257		
			불광1동 239-18	317	334	공동개발(권장)
			불광1동 13-63	17		
			불광1동 221-51	195		
			불광1동 221-50	188		
			불광1동 221-49	159		
			불광1동 239-1	254		
			불광1동 13-36	213		
			불광1동 13-35	218		
			불광1동 221-48	215		
			불광1동 13-34	89		
			불광1동 13-68	188		

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비고
변경 (폐지)	E	8,998	불광1동 238-28	238		독바위 지구단위계획구역에서 제척하고 공동개발(지정) 및 공동개발(권장) 내용은 삭제
			불광1동 238-27	258		
			불광1동 239-7	364		
			불광1동 239-17	202		
			불광1동 239-71	10		
			불광1동 238-46	158		
			불광1동 239-4	275		
			불광1동 239-16	245		
			불광1동 238-17	336		
			불광1동 238-16	418		
			불광1동 222-10	235		
			불광1동 222-11	168		
			불광1동 222-22	136		
			불광1동 222-23	9		
			불광1동 222-9	152		
			불광1동 238-15	202		
			불광1동 221-56	268		
			불광1동 222-8	216		
			불광1동 221-55	218		
			불광1동 221-54	238		
			불광1동 222-6	208		
			불광1동 222-14	13		
			불광1동 222-7	225		
			불광1동 222-3	134		
			불광1동 222-2	180		
			불광1동 222-1	235		
			불광1동 221-53	261		
			불광1동 222-5	221		
			불광1동 221-52	268		
			불광1동 239-9	552		
			불광1동 239-2	257		
			불광1동 239-18	317		
			불광1동 13-63	17		
			불광1동 221-51	195		
			불광1동 221-50	188		
			불광1동 221-49	159		
			불광1동 239-1	254		
			불광1동 13-36	213		
			불광1동 13-35	218		
			불광1동 221-48	215		
			불광1동 13-34	89		
			불광1동 13-68	188		

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서
가) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시	위치	전충	특정충
불허 용도 (기정)	A	간선부	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설	-
	B	이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
권장 용도 (기정)	1	간선부	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-
	2	이면부	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원 및 안마원 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-

주1) 권장용도의 면적구성은 건물 전체용도의 경우 당해용도가 전체 연면적(지하층 및 코아부분 제외)의 30%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획(변경없음)

구 분		건폐율(%)	비 고
기정	준주거지역	60%	

(2) 용적률 계획(변경없음)

구 분			계획내용			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반주거지역	불광동길변	300%	360%	법적용적률의 2배이하	
	→ 준주거지역	이면부	250%	360%	법적용적률의 2배이하	

(3) 높이 계획(변경없음)

구 분			기준높이	최고높이	비 고
기정	준주거지역	간선부	20m	30m	
		이면부	-	20m	

- 주) 1. 최고높이는 본 지구단위계획에서 정하는 높이완화 항목을 준수할 경우 최고높이 범위안에서 높이완화 가능
 2. 별도의 기부채납시 최고높이에서 1.2배까지 최고높이 추가 완화 가능. 단, 12이상 도로에 접하고 부지면적 500㎡ 이상인 경우에 한함.

다) 건축물 건축선배치형태에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용		비고
배치	건축한계선	- 간선도로변 : 1m - 이면도로변, 블록내부 : 1~2m	
형태	1층부 형태	- 개구부 통일성 유지 - 투시형 셔터 권장	

3) 기타 사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비고
대지내 공지	전면공지	간선도로의 건축선 후퇴부분의 보행공간, 녹지조성	불광동길변
	공개공지	전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 배치	

나) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분	계 획 내 용		비고
	기정	변경	
보차혼용통로	도로 중심선에서 당해 폭원 확보(4m)	폐지	지구단위계획구역에서 제척됨에 따라 폐지

다) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서(변경없음)

구분	계 획 내 용	비고
건축물 외벽처리	주변 경관과 조화된 형태 및 재료사용 권장	
옥외광고물	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 "서울특별시 은평구 옥외광고물등 관리조례", "옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한완화 고시" 및 "서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준" 준수	
색채	인접 건축물과의 조화 유도	
조명	- 가로경관 수준 향상 및 야간 경관 증진 - 건축물의 외벽 조명 설치 권장	
차양 설치	- 불광동길변의 상가의 독특한 이미지 창출 - 건축물의 1층 상단, 2층하단에 설치, 폭 1m이상	
자연지반보존	저층부의 바닥, 비건폐지등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미 설치 권장	
옥상녹화	"서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법 (2001.10.24)"에 의한 설치 권장	
녹색주차장	"서울특별시 녹색주차장 활성화계획"에 따라 설치토록 권장	
중수도시설	하수도법등 관련법령에 따라 설치 권장	
빗물이용시설	"서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준", "서울특별시 빗물저수조 설치지침"에 따라 설치토록 권장	
신·재생에너지시설	"신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령" 및 "신에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52)"의 기준에 따라 시설 설치 권장	

4) 인센티브 운영계획

가) 용적률 완화항목 및 완화기준 (변경없음)

■ 용적률 인센티브 적용유형

구분	용도지역	공간특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
기정	준주거지역	간선부	A (SR1,2)	300%	360%	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 생활권중심성 유도 - 공동개발로 대지내 공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련
		이면부	B (SR3)	250%	360%	건축한계선, 보차혼용통로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보 및 가로환경 조성

○ 인센티브 유형 : A

구 분			계 획 내 용	
가구번호			SR1,2	
용도지역			준주거지역	
위치특성			간선부	
기준/허용용적률			300% / 360%	
중점계획목표			- 건축물의 권장용도 수용을 통한 생활권중심성 유도 - 공동개발로 대지내 공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련	
항 목	세 분		완화기준(지침)	비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.04	2필지=0.02 3필지=0.03 4필지이상=0.04
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.65	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.22	
규제형	획지계획	필지교환	기준용적률×0.05	
	공동개발	공동개발 (지정)	기준용적률×0.03	2필지=0.01 3필지=0.02 4필지이상=0.03
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.7	
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3	
의무형			인센티브량의 20%	

○ 인센티브 유형 : B

구분		계 획 내 용		
가구번호		SR3		
용도지역		준주거지역		
위치특성		이면부		
기준/허용용적률		250% / 360%		
중점계획목표		건축한계선, 보차혼용도로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보 및 가로환경 조성		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.09	2필지=0.07 3필지=0.08 4필지이상=0.09
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.6	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	보차혼용도로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×3.0	
의무형		인센티브량의 20%		

나) 높이 완화기준(변경없음)

구분	완화조건	산정방식
기준높이완화	권장용도	기준높이 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)
	공개공지	기준높이 × (설치면적-의무면적)/대지면적
	공공시설제공(기부채납)	기준높이 × (제공면적/대지면적)
	공공기여시설	기준높이 × 0.1
최고높이완화	기부채납	지구단위계획으로 결정한 최고높이 × (1 + 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)

- 주) 1. 기준높이 완화항목은 허용용적률 인센티브 항목과 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 완화 적용 가능
 2. 공공기여시설은 300㎡이상으로 최상층 개방시설(근린생활시설(레스토랑, 카페 등), 문화시설(도서관, 미술관 등) 및 노유자시설)에 한함.
 3. 최고높이 완화는 지구단위계획에서 정하는 지역에 한하여 적용 가능함.
 - 12m이상 도로에 접하고 대지면적 500㎡이상에 한하여 심의를 통하여 완화 가능
 4. 별도의 기부채납시 최고높이에서 1.2배까지 최고높이 추가 완화 가능
 5. 최고높이 완화 적용시 추가 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이 완화와 중복 적용할 수 없다.

라. 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장) : 변경없음

마. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조