

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-237호

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

서울특별시 도시-주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 【서울시 고시 제2016-247호, 2016.8.11.】에 의한 역세권 공공임대주택 건립 대상 지역인 은평구 불광동 227-7번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 독바위역세권 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 독바위 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)하여 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 25일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 독바위역세권 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	불광동 227-7번지 일대	-	증) 44,258.0	44,258.0	-

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	합 계	-	증) 44,258.0	44,258.0	100.0	-
	소 계	-	증) 8,519.0	8,519.0	19.3	-
	도 로	-	증) 3,216.0	3,216.0	7.3	-
	소 계	-	증) 5,303.0	5,303.0	12.0	-
	공 원	-	증) 3,383.0	3,383.0	7.6	소공원
	공 원1	-	증) 1,715.0	1,715.0	3.9	소공원
	공 원2	-	증) 205.0	205.0	0.5	불광근린공원
획 지	소 계	-	증) 35,739.0	35,739.0	80.7	-
	획 지1	-	증) 34,435.0	34,435.0	77.8	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	-	증) 397.0	397.0	0.9	교육연구시설 (유치원)
	획 지3	-	증) 331.0	331.0	0.7	제1종근린생활시설 (지구대)
	획 지4	-	증) 576.0	576.0	1.3	문화 및 집회시설 (다문화박물관)

※ 획지2,3,4는 토지 및 건축물 기부채납 없음

4. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		44,258	-	44,258	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	382	감) 177	205	0.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	29,910	감) 20,292	9,618	21.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 20,469	20,469	46.2	-
	준주거지역	13,966	-	13,966	31.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적	변경사유
		기정	변경		
-	불광동 산 58-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	177㎡	•독바위역(6호선)으로부터 2차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
	불광동 634일대	제2종일반 주거지역 (7층)	제3종일반 주거지역	20,292㎡	
	불광동 221-37일대	제2종일반 주거지역 (7층)	준주거	8,187㎡	•독바위역(6호선)으로부터 1차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
	불광동 13-29 일대	준주거	제2종일반 주거지역 (7층)	8,187㎡	•도시계획시설(도로) 및 공원 신설, 대체부지 확보 등에 따른 용도지역 변경

5. 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	12	집산 도로	1,820	불광동	불광동	일반도 로	-	건고 제2493호 ('66.06.21)	구역내 구간 일부 확폭 (12m→20~23m)
변경	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (410)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	"	-	"	
기정	소로	1	6	10	국지 도로	70	불광동 221-59	불광동 230-13	"	-	서고 제468호 (2008.12.18)	-
변경	소로	1	6	6~10	"	117 (79)	불광동 221-57	불광동 230-23	"	-	"	-
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	307	불광동 221-23	불광동 220-1	"	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	33	불광동 230-45	불광동 230-46	-	-	-	-

※ ()는 구역내 사항임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	●구역내 구간 확폭 (12m→20~23m) 및 선형개선	●원활한 차량소통을 위한 구역내 구간 확폭 및 굴곡구간 선형개선
소로1-6	소로1-6	●일부구간 연장 - 폭원 : 6m→6~10m	●불광동 221-57번지(유치원) 진·출입도로 존치
소로3-2	-	●도로폐지	●정비사업으로 인한 도로기능 상실
소로3-			

나. 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	-

※ ()는 구역내 연장임

다. 공원 결정(변경)조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공원1	소공원	불광동 13-33번지 일대	864	증) 2,519	3,383	건고 제1671호 (1965.7.8)	-
신설	공원2	소공원	불광동 238-16번지 일대	-	증) 1,715	1,715	-	-
기정	공원3	근린공원	불광동 산58-17번지 일대	130,705 (-)	-	130,705 (205)	건고 제138호 (1977.7.14)	-

※ ()는 구역내 포함되는 공원면적임

■ 공원 변경 사유서

시설명	세분류	변경내용	변경사유
공원1	소공원	●공원 면적 증가 - 면적 : 864㎡→3,383㎡	●독바위역을 이용하는 이용객의 편의와 인근주민의 휴식과 여가증진을 위한 면적 증가
공원2	소공원	●공원 신설 - 면적 : 1,715㎡	●인근주민의 휴식과 여가증진을 위한 공원 신설

6. 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용 시설	소 계	-	-	-	4,870	-
	경로당	획지1	-	증) 380	380	-
	주민공동시설		-	증) 480	480	-
	주민운동시설		-	증) 1,000	1,000	-
	어린이놀이터		-	증) 1,800	1,800	-
	관리사무소		-	증) 420	420	-
	어린이집		-	증) 580	580	-
	작은도서관		-	증) 210	210	-
커뮤니티 지원시설	소 계	-	-	-	3,750	-
	어린이집	획지1	-	증) 1,600	1,600	-
	휘트니스		-	증) 2,150	2,150	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

7. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

가. 기존건축물의 정비 · 개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	44,258	-	-	불광동 227-7번지 일대	164	-	-	164	-	-

나. 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	독바위역세권 도시정비형 재개발 정비구역	44,258	획지1	34,435	불광동 227-7번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	40이하	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			
			획지4	576	불광동 239-10번지 일대	문화및집회시설 (다문화박물관)	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		•총 세대수 : 공동주택 1,305세대(공공임대 374세대, 임대 148세대, 일반분양 783세대) •85㎡이하 규모의 주택면적이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 91.49%								
		구분(전용면적)		계		분양	공공임대주택	임대주택		
		계		1,305(100.0%)		783	374	148		
		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) •보차혼용통로 - 위치 : 획지3(불광동 239-8번지) - 폭원 : 6m								
		2차역세권 포함		•「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 2-1-4에 의거 2차역세권(1,403㎡, 3.2%)을 사업 부지에 포함						

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

■ 용적률 계획

구 분	내 용				
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	계획정비기반시설 (도로, 공원)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국·공유지
	44,258㎡	34,435㎡	8,519㎡	1,575㎡	2,213.4㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●계획정비기반시설 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지내 용도폐지되는 정비 기반시설 내 국·공유지 = 8,519㎡ - 1,575㎡ - 2,213.4㎡ = 4,730.6㎡ ●순부담 면적 = 4,730.6㎡(총상향 면적(34,435㎡) 대비 13.7%)				
패키지 허용용적률 계획	●기준용적률 : 206.10%(용도지역별 면적에 따른 가중평균) ●허용용적률 : 338.15%(패키지 허용용적률을 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 쉬운구조	●「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 인센 티브를 받는 환경영향평가 대상 건축·주택사업은 최우수등급, 기타 건축· 주택사업은 우수등급 이상		
	선택 항목	신재생에너지 사용	●「서울특별시 건축위원회 심의기준」에 따라 공동주택은 표준건축공사 비의 1% 이상, 일반건축물은 3%이상 설치		
	※ 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 4-4-1에 의거하여 종전 기준 적용				
	상향용적률 산정	●기준용적률 206.10%, 허용용적률 338.15%, 공공임대주택 건립 용적률 66.02% ●상향용적률 = 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				
a	●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%

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 - 집중호우시를 대비하여 우수관로 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 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 - 단지내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	현황 : 609세대 계획 : 1,305세대 (증) 696세대	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경보호에 관한 계획	비 고
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	-

11. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설 계획

건 립 위 치	세 대 수	세대규모 (전 용)	비 고
획 지1	90(39.2%)	40㎡이상~45㎡이하	-
	58(60.8%)	45㎡초과~60㎡이하	-
합 계	148(100.0%)	-	-

나. 공공임대주택 건설 계획

건 립 위 치	세 대 수	세대규모 (전 용)	비 고
획 지1	301(80.5%)	40㎡이상~45㎡이하	-
	73(19.5%)	45㎡초과~60㎡이하	-
합 계	374(100.0%)	-	-

※ 공공임대주택의 부속토지는 인수자에게 기부채납하는 것으로 함

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
신설	독바위역세권 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	불광동 227-7번지 일대	-	증) 44,258.0	44,258.0	100.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	결정사유
신설	불광동 227-7번지 일대	●독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역 지정에 따라 도시 및 주거환경정비법 제17조에 의해 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		44,258	-	44,258	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	382	감) 177	205	0.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	29,910	감) 20,292	9,618	21.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 20,469	20,469	46.2	-
	준주거지역	13,966	-	13,966	31.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적	변경사유
		기정	변경		
-	불광동 산 58-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	177㎡	●독바위역(6호선)으로부터 2차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
	불광동 634일대	제2종일반 주거지역 (7층)	제3종일반 주거지역	20,292㎡	
	불광동 221-37일대	제2종일반 주거지역 (7층)	준주거	8,187㎡	●독바위역(6호선)으로부터 1차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
	불광동 13-29 일대	준주거	제2종일반 주거지역 (7층)	8,187㎡	●도시계획시설(도로) 및 공원 신설, 대체부지 확보 등에 따른 용도지역 변경

나. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	12	집산 도로	1,820	불광동	불광동	일반도 로	-	건고 제2493호 ('66.06.21)	구역내 구간 일부 확폭 (12m→20~23m)
변경	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (410)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	"	-	"	
기정	소로	1	6	10	국지 도로	70	불광동 221-59	불광동 230-13	"	-	서고 제468호 (2008.12.18)	-
변경	소로	1	6	6~10	"	117 (79)	불광동 221-57	불광동 230-23	"	-	"	-
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	307	불광동 221-23	불광동 220-1	"	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	33	불광동 230-45	불광동 230-46	-	-	-	-

※ ()는 구역내 사항임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	•구역내 구간 확폭 (12m→20~23m) 및 선형개선	•원활한 차량소통을 위한 구역내 구간 확폭 및 굴곡구간 선형개선
소로1-6	소로1-6	•일부구간 연장 - 폭원 : 6m→6~10m	•불광동 221-57번지(유치원) 진·출입도로 존치
소로3-2	-	•도로폐지	•정비사업으로 인한 도로기능 상실
소로3-			

(2) 철도

■ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	-

※ ()는 구역내 연장임

2) 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공원1	소공원	불광동 13-33번지 일대	864	증) 2,519	3,383	건고 제1671호 (1965.7.8)	-
신설	공원2	소공원	불광동 238-16번지 일대	-	증) 1,715	1,715	-	-
기정	공원3	근린공원	불광동 산58-17번지 일대	130,705 (-)	-	130,705 (205)	건고 제138호 (1977.7.14)	-

※ ()는 구역내 포함되는 공원면적임

■ 공원 변경 사유서

시설명	세분류	변경내용	변경사유
공원1	소공원	●공원 면적 증가 - 면적 : 864㎡→3,383㎡	●독바위역을 이용하는 이용객의 편의와 인근주민의 휴식과 여가증진을 위한 면적 증가
공원2	소공원	●공원 신설 - 면적 : 1,715㎡	●인근주민의 휴식과 여가증진을 위한 공원 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
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	문화 및 집회시설 (다문화박물관)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

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

III. 독바위 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 결정(변경)취지

- 독바위역세권 도시정비형 재개발사업에 따라 재개발정비구역에 해당하는 독바위 지구단위계획구역 일부 제척 및 계획내용 폐지

2. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	독바위 지구단위계획구역	불광동 13-9번지 일대	31,010	감)13,966	17,044	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

※ 지구단위계획구역에서 제척되는 부분의 지구단위계획은 폐지 후 정비계획에 따름

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 구역제척 - 면적 31,010㎡ → 17,044㎡ (감 13,966㎡)	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역에 해당하는 부분을 지구단위계획구역에서 제척

3. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	31,010	감) 13,966	17,044	100.0	-
준주거지역	31,010	감) 13,966	17,044	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

■ 용도지역 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•준주거지역 면적 변경 - 31,010㎡→17,044㎡ (감 13,966㎡)	•독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역에 해당하는 부분을 지구단위계획구역에서 제척함에 따라 준주거지역 면적 감소

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 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	20~23	집산 도로	1,820 (317)	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	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 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	"	•도로확폭 - 폭:12m →20~23m	•독바위역세권 도시정비형 재개발사업에 따라 도로 일부 확폭

2) 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	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 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
②	공원	●공원폐지	●독바위역세권 도시정비형 재개발사업에 따라 공원 폐지

(2) 공공공지(변경없음)

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

4. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 최대개발규모(변경없음)

구 분		최대개발규모(㎡)	비 고
기정	계획대상지 전체	500	-

주) 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

2) 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

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		재개발구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발계획 삭제
			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		
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	3,505	불광1동 11-1	40	205	공동개발(권장)
			불광1동 11-19	165		
			불광1동 12	151		
			불광1동 11-45	13	455	공동개발(지정)
			불광1동 12-2	350		
			불광1동 16-308	14		
			불광1동 16-309	29		
			불광1동 16-317	4		
			불광1동 16-318	45		
			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		재개발구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발계획 삭제
			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		

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시	위치	전용	특정용
기정	불허 용도	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	-
기정	권장 용도	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	-

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

2) 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 → 준주거지역	불광동길변	300%	360%	법적용적률의 2배이하	-
		이면부	250%	360%	법적용적률의 2배이하	-

주)상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수

(3) 높이계획(변경없음)

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

주1) 최고높이는 본 지구단위계획에서 정하는 높이완화 항목을 준수할 경우 최고높이 범위안에서 높이완화 가능

주2) 별도의 기부채납시 최고높이에서 1.2배까지 최고높이 추가 완화 가능. 단, 12이상 도로에 접하고 부지면적 500㎡ 이상인 경우에 한함

■ 건축물 개발밀도 분류표(변경없음)

도면번호	위치	구분	계획내용
SR1	불광동 239-9번지 일대	건폐율	60%
		용적률(기준/허용)	300%/360%
		높이(기준/최고)	20m/30m
SR2	불광동 11-19번지 일대	건폐율	60%
		용적률(기준/허용)	300%/360%
		높이(기준/최고)	20m/30m
SR3	불광동 238-16번지 일대	건폐율	60%
		용적률(기준/허용)	250%/360%
		높이(기준/최고)	-/20m

3) 건축물 건축선·배치·형태에 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

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

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

2) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

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

3) 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", "옥외광고물 등의 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	
신재생에너지 시설	•"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 운용계획

(1) 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 보행 공간 마련
		이면부	B (SR3)	250%	360%	건축한계선, 보차혼용도로 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		
항목	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 건축면적)×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	보차혼용도로	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		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 건축면적)×0.6	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내도로	보차혼용도로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×3.0	
의무형		인센티브량의 20%		

(2) 높이 완화기준(변경없음)

구분	완화조건	산정방식
기준높이완화	권장용도	기준높이 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)
	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)

- 주1)기준높이 완화항목은 허용용적률 인센티브 항목과 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 완화 적용 가능
 주2)공공기여시설은 300㎡이상으로 최상층 개방시설(근린생활시설(레스토랑, 카페 등), 문화시설(도서관, 미술관 등) 및 노유자시설)에 한함.
 주3)최고높이 완화는 지구단위계획에서 정하는 지역에 한하여 적용 가능함(12m이상 도로에 접하고 대지면적 500㎡이상에 한하여 심의를 통하여 완화 가능)
 주4)별도의 기부채납시 최고높이에서 1.2배까지 최고높이 추가 완화 가능
 주5)최고높이 완화 적용시 추가 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이 완화와 중복 적용할 수 없다

5. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

IV. 관련도면 : 붙임 참조

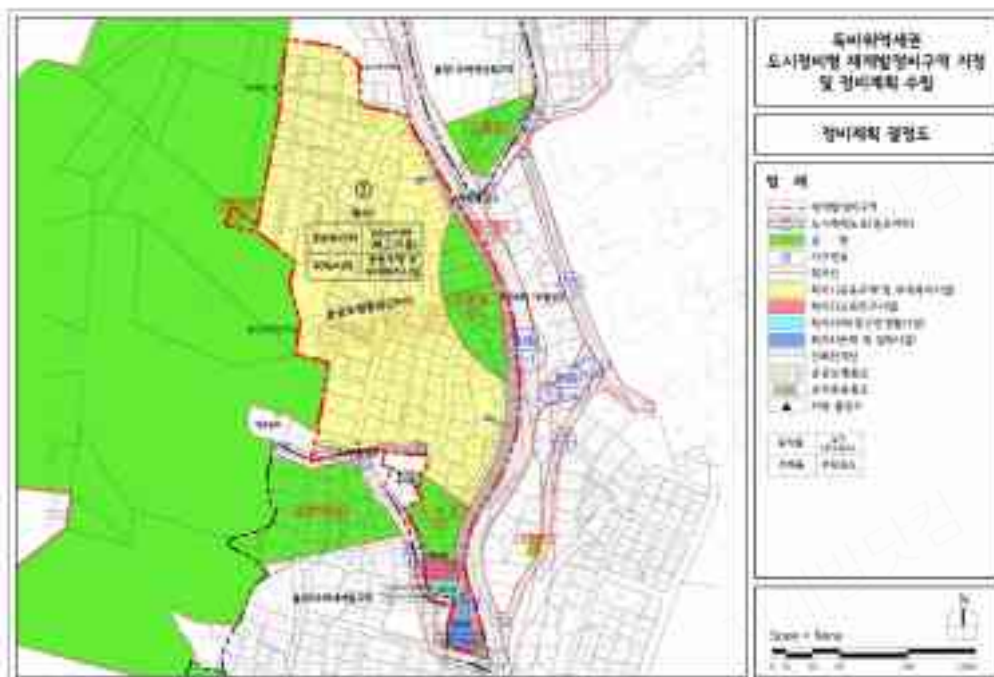
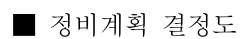
- 지형도면 및 정비계획 결정도, 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도, 독바위 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도
 ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
 ○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

V. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과 (☎2133-7071) 및 은평구 도시계획과(☎351-7412)에 관계서류 비치 및 열람

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



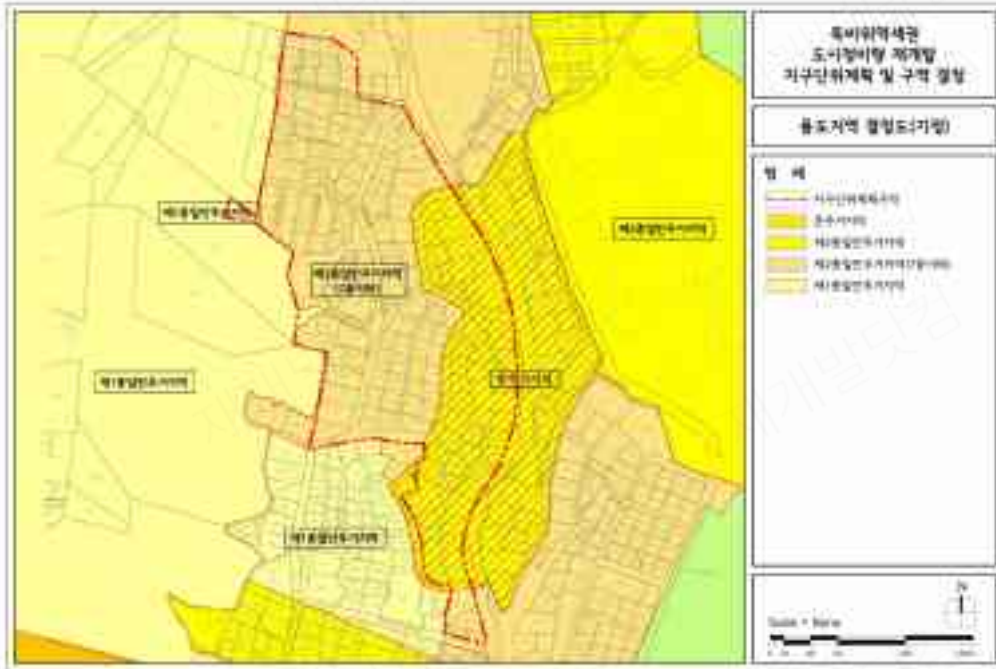
■ 지구단위계획구역 결정도



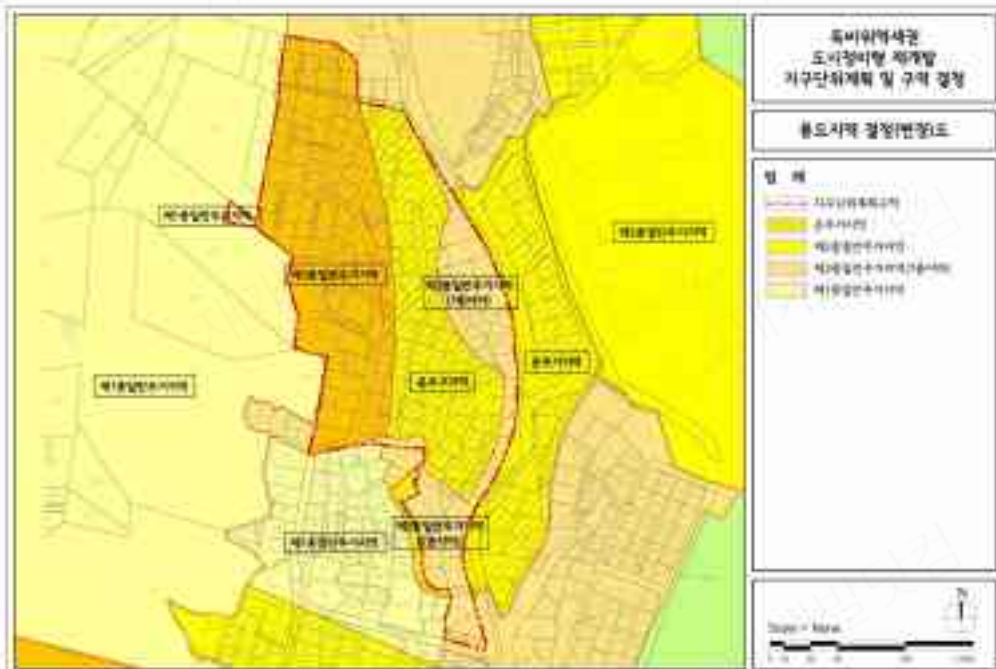
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



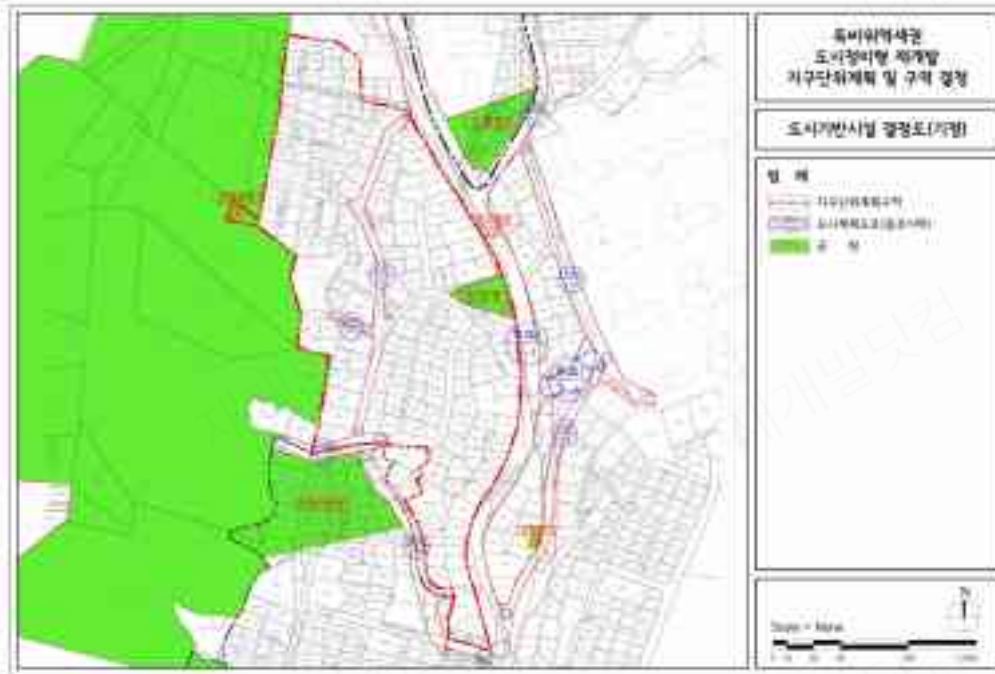
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



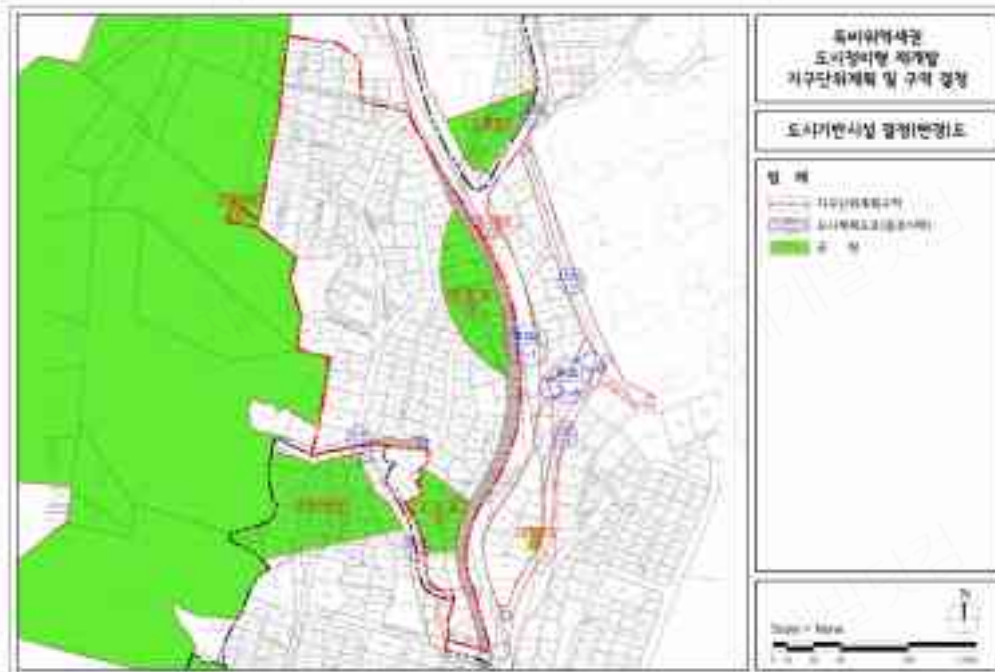
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



■ 도시기반시설 결정도(기정)



■ 도시기반시설 결정도(변경)

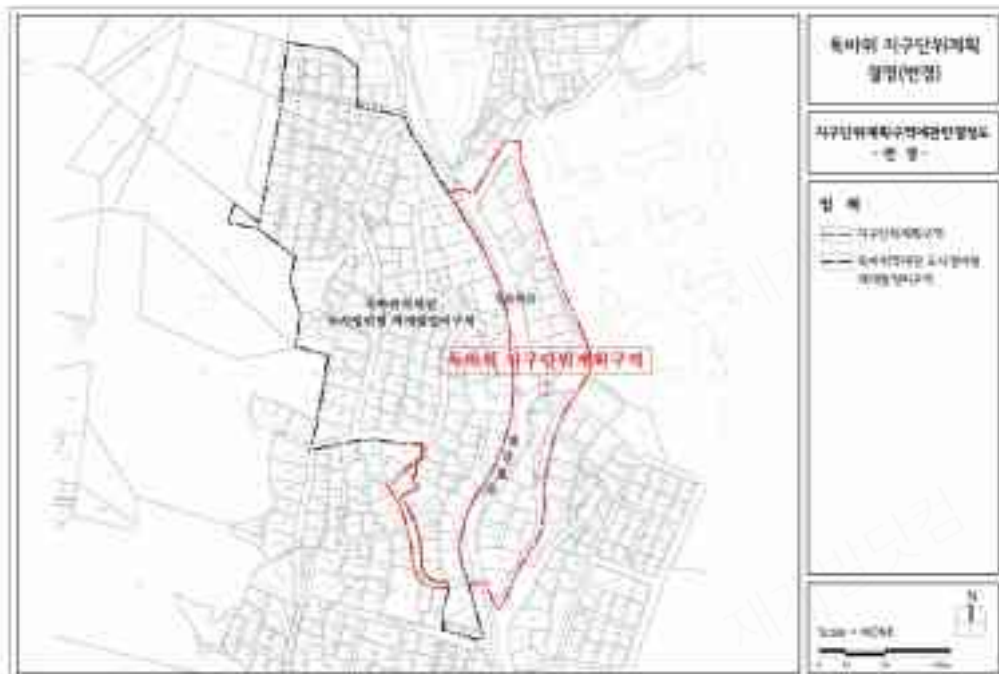


[독바위 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도]

■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

