

서울특별시 은평구 공고 제2026-269호

독바위역세권 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가 및 사업인정 의제를 위한 공람공고 정정공고

1. 서울특별시 고시 제2019-237호(2019. 7. 25.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시, 서울특별시 고시 제2023-396호(2023. 9. 14.)로 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정 고시, 은평구 고시 제2024-57호(2024. 6. 20.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 고시, 은평구 고시 제2025-78호(2025. 08. 14.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 고시된 불광동 227-7번지 일원 '독바위역세권 도시정비형 재개발사업'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 규정에 따른 사업시행계획인가 신청이 있어 같은 법 제56조 및 같은 법 시행령 제49조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조 및 같은 법 시행령 제11조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2(공원조성계획의 결정) 규정에 따라 토지등소유자 및 이해관계인 등의 의견청취를 위해 아래와 같이 공람공고합니다.
2. 이와 관련하여 의견이 있으신 토지등소유자 및 이해관계자는 공람기간 내 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 1월 29일

서울특별시 은평구청장

1. 공 고 일 : 2026. 1. 29.(목)

2. 관계서류의 공람기간 및 공람장소

가. 공람기간 : 2026. 1. 29.(목) ~ 2026. 2. 13.(금) (14일 이상)

나. 공람장소 : 은평구청 1층 정비사업신속추진과(☎ 02-351-7492)

3. 의견 제출기간 및 방법

가. 제출기간 : 2026. 1. 29.(목) ~ 2026. 2. 13.(금) (14일 이상)

나. 제출장소 : 은평구청 1층 정비사업신속추진과

다. 제출방법 : 서면 직접 제출 및 우편 또는 팩스 제출

※ 우편 제출처 : 서울시 은평구 은평로 195 은평구청 1층 정비사업신속추진과

팩스 제출처 : 02-351-5662

4. 사업시행계획인가 신청내용

가. 사업의 종류 및 명칭

1) 종 류 : 도시정비형 재개발사업

2) 명 칭 : 독바위역세권 도시정비형 재개발사업

나. 사업의 위치 및 면적

1) 위 치 : 서울시 은평구 불광동 227-7번지 일원

2) 면 적 : 47,788.00 m^2

다. 사업시행(예정)자의 명칭 및 주된 사무소의 소재지

1) 사업시행(예정)자 명칭 : 주식회사 독바위역세권재개발사업조합(대표자 : 황장현)

2) 주된 사무소 소재지 : 서울시 은평구 불광로 133, 3층

라. 정비사업의 시행기간 : 사업시행인가일로부터 60개월

마. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세

: 공람장소에 비치된 관계서류 참조

바. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

1) 대지면적 : 38,571.00 m^2

2) 건축면적 : 11,374.85 m^2

3) 연 면 적 : 245,708.63 m^2

4) 건폐율/용적률 : 29.49%/340.57%

5) 층수/높이 : 지상20층 지하7층/60.8m

6) 주 용 도 : 공동주택

7) 주차대수 : 2,082대

사. 주택의 규모 등 주택건설계획 : 15개동, 1,481세대

구분(전용면적)		총 세대 수	분양	장기전세	재개발의무
계		1,481	1,069	271	141
85㎡이하	60㎡이하	892	516	235	141
	60㎡초과 ~85㎡이하	490	454	36	-
85㎡초과		99	99	-	-

아. 「도시 및 주거환경정비법」 제97조의 규정에 의한 정비기반시설 및 토지 등의 귀속 및 양도에 관한 사항 : 공람장소에 비치된 관계서류 참조

자. 공원조성계획의 결정(안) : 붙임 참조

1) 공원1

가) 공원명칭 : 요산 소공원

나) 위 치 : 은평구 불광동 13-33번지 일대

다) 면 적 : 2,146.00㎡

라) 조성계획 결정(안)의 내용

구 분		부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)
				동수 (동)	바닥면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
계		2,146.00	428.87				72
기반 시설	소 계	410.41	410.41				
	도 로	126.13	126.13				
	광 장	284.28	284.28				
조 경 시 설		8.17	8.17				30
휴 양 시 설		10.29	10.29				3
관 리 시 설							32
녹지 및 기타		1,717.13					7
시 설 율 (법정 20%)		$(428.87\text{㎡} / 2,146.00\text{㎡}) \times 100 = 19.99\%$					
건 폐 율 (법정 5%)		-					

마) 관계도서 : 붙임 참조

2) 공원2

가) 공원명칭 : 독바위 소공원2(가칭)

나) 위 치 : 은평구 불광동 238-16번지 일대

다) 면 적 : 1,132.00㎡

라) 조성계획 결정(안)의 내용

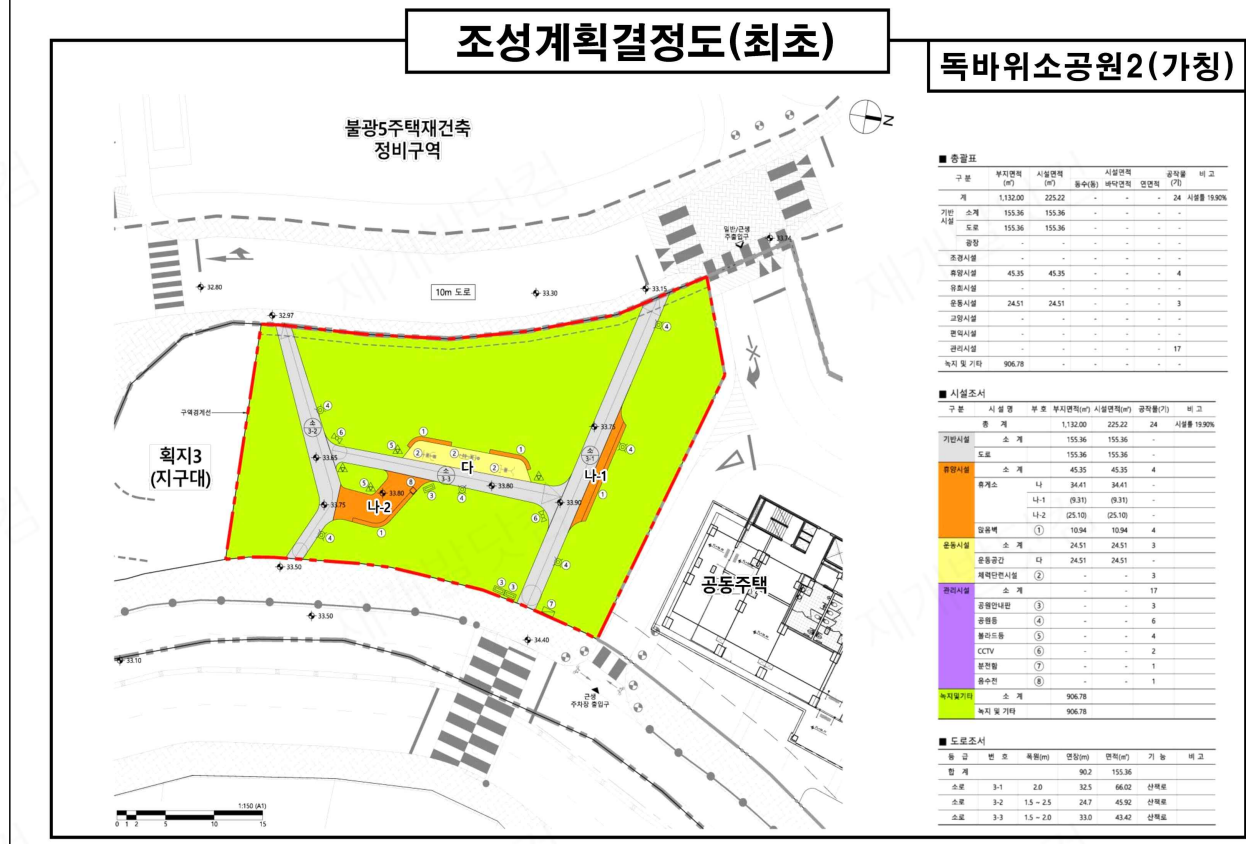
구 분		부지면적 (m^2)	시설면적 (m^2)	건 축 물			공작물 (기)
				동수 (동)	바닥면적 (m^2)	연면적 (m^2)	
계		1,132.00	225.22				24
기반 시설	소 계	155.36	155.36				
	도 로	155.36	155.36				
휴 양 시 설		45.35	45.35				4
운 동 시 설		24.51	24.51				3
관 리 시 설							17
녹지 및 기타		906.78					
시 설 율 (법정 20%)		$(225.22m^2 / 1,132.00m^2) \times 100 = 19.90\%$					
건 폐 율 (법정 5%)		-					

마) 관계도서 : 붙임 참조

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 관계서류를 참조하시기 바랍니다.

- ※ 공람도서는 사업시행계획인가를 위한 관계도서이며, 관계부서 협의결과 및 공람기간 중에 제출되는 의견서, 관련 법령의 검토과정에서 변경 될 수 있습니다.

〔붙임〕 공원조성계획 결정(안)



독바위역세권 도시정비형 재개발정비사업 내 공원1(요산소공원)

조성계획결정(변경)조서

1. 총괄표 (위치 : 은평구 불광동 13-33번지 일대)

구분		변경전					변경후					비고		
		부지면적 (m ²)	시설면적 (m ²)	건축물			공작물 (기)	부지면적 (m ²)	시설면적 (m ²)	건축물			공작물 (기)	
				동수 (동)	바닥 면적 (m ²)	연면적 (m ²)				동수 (동)	바닥면적 (m ²)			연면적 (m ²)
계		864.00						2,146.00	428.87				72	
기반 시설	소 계							410.41	410.41					
	도 로							126.13	126.13					
	광 장							284.28	284.28					
조 경 시 설								8.17	8.17				30	
유 희 시 설														
휴 양 시 설								10.29	10.29				3	
교 양 시 설														
운 동 시 설														
편 익 시 설														
관 리 시 설													32	
녹지 및 기타								1,717.13					7	
시 설 율 (법정 20%)		-						(428.87m ² / 2,146.00m ²) × 100 = 19.99%						
건 폐 율 (법정 5%)														

2. 시설조서

구 분		변 경 전								변 경 후								비고		
		부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	
								바닥 면적	연면적								바닥 면적			연면적
합 계													2,146.0 0	428.87					72	
기 반 시 설	소 계												410.41	410.41						
	도 로												126.13	126.13						
	광 장									가			284.28	284.28						
										가-1	지하철 출입구-1		(28.48)	(28.48)						
										가-2	지하철 출입구-2		(169.58)	(169.58)						
										가-3	부지 내		(86.22)	(86.22)						
조경 시설	소 계												8.17	8.17					30	
	디딤석									①	녹지 내								21	
	장식 가벽									②	녹지 내		8.17	8.17					8	
	파고라									③	광장(가-2)								1	
휴양 시설	소 계												10.29	10.29					3	
	앉음벽									④	광장(가-2,3)		10.29	10.29					3	

구 분		변 경 전								변 경 후								비 고		
		부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	
								바닥 면적	연면적								바닥 면적			연면적
녹지 및 기타	소 계												1,717.13						7	
	녹지												1,460.33							
	기타										1		256.80							철도시설
											1-1		(94.90)						1	지하철 출입구-1
											1-2		(25.90)						1	엘레메이 터
											1-3		(66.10)						4	환기구
											1-4		(69.90)						1	지하철 출입구-2

- 공원시설 계획도로

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (m^2)	기능	기점	종점	비고
당초	합 계				-	-				
변경					81.2	126.13				
당초	소로	소 계			-	-				
변경					81.2	126.13				
변경		3	1	3.0	11.5	35.08	산책로	광장(가-2)	광장(가-3)	
변경		3	2	1.5	23.1	34.83	산책로	광장(가-2)	북측경계부	
변경		3	3	1.2	38.8	46.56	산책로	광장(가-2)	남서측경계부	
변경		3	4	1.2	7.8	9.66	산책로	남동측경계부	소로(3-3)	

독바위 소공원2(가칭) 조성계획결정(최초) 조서

1. 총괄표 (위치 : 은평구 불광동 238-16번지 일대)

구 분	부지면적 (m ²)	시설면적 (m ²)	건 축 물			공작물 (기)	비 고
			동수 (동)	바닥면적 (m ²)	연면적 (m ²)		
계	1,132.00	225.22				24	
기 반 시 설	소 계	155.36	155.36				
	도 로	155.36	155.36				
	광 장						
조 경 시 설							
유 희 시 설							
휴 양 시 설	45.35	45.35				4	
교 양 시 설							
운 동 시 설	24.51	24.51				3	
편 익 시 설							
관 리 시 설						17	
녹지 및 기타	906.78						
시 설 율 (법정 40%)	$(225.22m^2 / 1,132.00m^2) \times 100 = 19.90\%$						
건 폐 율 (법정 5%)							

2. 시설조서

구 분		부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	비고
								바닥면적	연면적		
합 계				1,132.00	225.22					24	
기반 시설	소 계			155.36	155.36						
	도 로			155.36	155.36						
휴양 시설	소 계			45.35	45.35					4	
	휴게소	나		34.41	34.41						
		나-1	부지 내	(9.31)	(9.31)						
		나-2	부지 내	(25.10)	(25.10)						
	앉음벽	①	운동공간(다), 휴게소(나1,2)	10.94	10.94					4	
운동 시설	소 계			24.51	24.51					3	
	운동공간	다	부지 내	24.51	24.51						
	체력단련시설	②	운동공간 내							3	
관리 시설	소 계									17	
	공원안내판	③	녹지 내							3	
	공원등	④	녹지 내							6	
	볼라드등	⑤	녹지 내							4	
	CCTV	⑥	녹지 내							2	
	분전함	⑦	녹지 내							1	
	음수전	⑧	휴게소(나-2)							1	
녹지 및 기타	소 계			906.78							
	녹지 및 기타			906.78							

3. 도로조서

- 공원시설 계획도로

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
당초 변경	합 계				90.2	155.36				
당초 변경	소로	소 계			90.2	155.36				
신설		3	1	2.0	32.5	66.02	산책로	동측경계부	서측경계부	
신설		3	2	1.5~2.5	24.7	45.92	산책로	동측경계부	서측경계부	
신설		3	3	1.5~2.0	33.0	43.42	산책로	소로3-2	소로3-1	