

◆ 서울특별시고시 제2024-364호

역촌역세권(대조동 59-1번지 일대)

장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

- 역촌역세권(대조동) 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시
- 역촌역세권 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 불광 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 대조동 59-1번지 일대 역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업의 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조 규정에 따라 2023년 제19차 서울특별시 도시계획위원회(2023.12.6.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 은평구 공고 제2024-1015호(2024.5.22.) 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정하며, 서울특별시고시 제2004-57호(2004.2.25.) 지구단위계획구역 결정, 서울특별시 고시 제2006-75호(2006.3.9.) 지구단위계획 결정, 서울특별시 고시 제2018-90호(2018.3.29.) 결정(변경)된 “역촌역세권 지구단위계획” 과 서울특별시 고시 제2001-205(2001.6.21.) 결정, 서울특별시 고시 제2011-103호(2011.4.28.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2023-138호(2023.4.20.)로 결정(변경)된 “불광 지구단위계획구역 및 계획” 의 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 25일

서울특별시장

I. 정비계획 결정 및 정비구역지정

1. 정비사업의 명칭: 역촌역세권(대조동59-1번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	역촌역세권(대조동59-1번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	은평구 대조동 59-1번지 일대	-	증) 37,274.5	37,274.5	-

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		37,274.5	100.0	-
정비기반시설 등	소계	8,722.6	23.40	-

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
	도로	4,682.6	12.56	-
	공원	4,040.0	10.84	-
획지	소계	28,551.9	76.60	-
	획지1	28,155.9	75.54	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	396.0	1.06	파출소

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		37,274.5	-	37,274.5	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	394.2	-	394.2	1.06	
	제2종일반주거지역	21,939.6	감)20,552.7	1,386.9	3.72	
	제3종일반주거지역	11,520.7	감)6,289.6	5,231.1	14.03	
	준주거지역	3,420.0	증)26,842.3	30,262.3	81.19	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
-	대조동 36-15번지 일원	제2종 일반주거지역	준주거지역	20,552.7	470.60 이하	•역촌역세권(대조동) 장기전세주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	대조동 59-29번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	6,289.6	470.60 이하	

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

■ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)
합계	4	5,840 (571)	162,144 (4,683)	-	-	-	-	-	-	4	5,840 (571)	162,144 (4,683)
대로	1	5,100 (41)	153,000 (144)	-	-	-	-	-	-	1	5,100 (41)	153,000 (144)
중로	3	740 (530)	9,144 (4,539)	-	-	-	-	-	-	3	740 (530)	9,144 (4,539)

주) ()안은 구역 내 연장, 면적임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	228	28~30	보조간선도로	5,100	신영동	응암역	일반 도로			진흥로
변경	대로	3	228	28~30	보조간선도로	5,100 (41)	신영동	응암역	일반 도로			일부구간 확폭
기정	중로	3	1	12	집산도로	329 (125)	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로	대촌길	1969.1.18	
변경	중로	3	1	12	집산도로	486 (276)	대조동 77-12	대조동 59-14	일반 도로	대촌길	1969.1.18	노선연장
기정	소로	2	3	8	국지도로	113	대조동 45-6	대조동 59-14	일반 도로			
변경	중로	3	2	12	집산도로	113	대조동 45-6	대조동 59-14	일반 도로			구간 확폭
신설	중로	3	3	12	집산도로	141	대조동 38-27	대조동 33-65	일반 도로			
폐지	소로	2	1	8	국지도로	51	대조동 33-59	대조동 64-11	일반 도로		1969.1.18	
기정	소로	2	2	8	국지도로	750 (150)	대조동 3-82	대조동 179-8	일반 도로		1969.1.18	
변경	소로	2	2	8	국지도로	55	대조동 179-14	대조동 179-8	일반 도로		1969.1.18.	구역 내 노선폐지
폐지	소로	3	1	6	국지도로	10	대조동 59-36	대조동 59-36	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	2	4~6	국지도로	83	대조동 59-55	대조동 59-61	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	19	4~6	국지도로	48	대조동 38-52	대조동 59-46	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	33	6	국지도로	135	대조동 59-51	대조동 3-59	일반 도로		1969.1.18	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	34	6	국지도로	100	대조동 42-3	대조동 33-59	일반 도로		1969.1.18	
폐지	소로	3		4	국지도로	166	대조동 36-3	대조동 33-59	일반 도로			

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-228	대로3-228	•일부구간 확폭 - B = 2~3m 확폭	•정비사업에 따른 차량의 원활한 소통을 위해 대상지로의 완화차로 확보
중로3-1	중로3-1	•연장 확대 - L : 329 → 486m	•정비사업에 따른 원활한 진출입로 확보를 인접도로 대상지 구간으로 노선 연장
소로2-3	중로3-(2)	•일부구간 확폭 - B = 8 → 12m - L = 113m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 현황도로를 확폭
-	중로3-(3)	•도로 신설 - B = 12m 확폭 - L = 141m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 현황 도로를 확폭하고, 계획구간 도시계획시설로 신설
소로2-1	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로2-2	소로2-2	•노선 축소 - L : 750 → 55m	•정비사업의 원활한 진출입로 확보를 위해 구역내 폭원 확장 및 인접 노선에 편입함으로써 기존 노선의 연장 축소
소로3-1	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-2	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-19	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-33	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-34	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3류	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

나. 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원 ①	어린이공원	대조동 59-85일대	-	증) 4,040.0	4,040.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
공원①	어린이공원	•공원 신설 - 면적 : 4,040.0㎡	•인근 주민의 휴식과 여가증진을 위한 공원 신설

다. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	대조동 59-85일대	54.0	감) 54.0	-	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	· 폐지 - 면적 : 54.0㎡	•재개발사업으로 토지의 효율적 이용을 위해 시설 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대시설	관리사무소	대조동 59-1번지 일대	-	증)150.0	150.0	-
공동 이용 시설	소 계		-	증)3,900.0	3,900.0	
	경로당		-	증)400.0	400.0	필수
	주민운동시설		-	증)1,800.0	1,800.0	필수
	어린이놀이터		-	증)700.0	700.0	필수

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
	다함께돌봄센터		-	증)100.0	100.0	필수
	어린이집		-	증)600.0	600.0	필수
	작은도서관		-	증)300.0	300.0	필수
커뮤니티 지원시설	휘트니스센터, 문화센터		-	증)3,500	3,500	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
역촌역세권 (대조동) 도시정비형 재개발정비구역	37,274.5	획지1	28,155.9	대조동 59-1 일대	184	-	-	184	-	-
		획지2	396.0	대조동 38-10						

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	역촌역세권 (대조동) 도시정비형 재개발 정비구역	37,274.5	획지1	28,155.9	대조동 59-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	기준 213.5 허용 435.4 상한 470.6 이하	120이하/ 35층이하	-
			획지2	396	대조동 38-10	공공업무시설	60 이하	200 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		· 주택공급계획 총 1,302세대(일반분양 725세대, 공공임대(장기전세) 358세대, 공공임대(재개발) 197세대, 공공임대(기부채납) 22세대) · 주택규모별 건설비용								
		구분(전용면적)		합계 (비율)	분양주택	공공임대주택				
						공공임대 (장기전세)	공공임대 (기부채납)	공공임대 (재개발 임대)		
		합계		1,302세대 (100.0%)	725세대	358세대	22세대	197세대		
		공동 주택	60㎡이하	995세대 (76.42%)	463세대	313세대	22세대	197세대		
			60㎡~85㎡ 이하	243세대 (18.66%)	198세대	45세대	-	-		
85㎡ 초과	64세대 (4.92%)		64세대	-	-	-				
건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축한계선 - 건축한계선 3m : 획지1-도로변 획지 경계부(진흥로13길 남측구간 제외), 획지2-진흥로 변 획지 경계부 - 건축한계선 6m : 획지1-진흥로13길 남측구간								
		기타 사항에 관한 계획	공공보행 통로	· 중로3-1호선 ~ 진흥로 연결, 폭 6m 이상						

■ 용적률 계획

구분	산정내용																						
토지이용계획	계 (구역면적)(㎡)	획지1 (공동주택)(㎡)	획지2 (이전대토)(㎡)	신설 정비기반시설			공공시설등 (공공임대주택)			신설 정비기반 시설 내 국공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 (㎡)												
				계 (㎡)	도로 (㎡)	공원 (㎡)	계 (㎡)	환산 면적 (㎡)	토지 지분 (㎡)														
	37,274.5	28,155.9	396	8,722.6	4,682.6	4,040.0	848.27	423.01	425.26	2,924.5	3,937.0												
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담 면적 : 2,709.37㎡[종상향 면적(28,115.9㎡) 대비 9.64%] = 신설 정비기반시설(도로, 공원) + 공공시설등(공공임대주택) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 8,722.6㎡ + 848.27㎡ - 2,924.5㎡ - 3,937.0㎡ = 2,709.37㎡																						
용적률	■ 기준용적률 : 213.50% = (200%×20,552.7㎡+250%×6,289.6㎡+250%×1,313.6㎡)/28,155.9㎡= 213.50% ■ 허용용적률 : 435.40% ※ 공공임대주택(장기전세) 공급 : 완화된 용적률(허용용적률-기준용적률) × 1/2 이상 = (435.40-213.50) × 1/2 = 110.95 [법정 31,238.97㎡(110.95%) < 계획 31,631.9㎡(112.35%)] ※ 서울형 주거환경 정책 준수																						
	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>건축계획(안)</th></tr><tr><td rowspan="4">서울형 주거환경 정책</td><td>지속가능형 공동주택</td><td>●리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용</td></tr><tr><td>커뮤니티 지원시설</td><td>●커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 3%이상) ⇒ 휘트니스센터, 문화센터 및 지역갤러리 등 (기준 : 3,479.63㎡ 이상 < 계획 3,500.0㎡)</td></tr><tr><td>친환경 건축물</td><td>「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능 부문 ㉡ 에너지 성능 부문 ㉢ 에너지 관리부문 ㉣ 신·재생에너지 부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용</td></tr><tr><td>역사문화보존</td><td>●해당없음</td></tr></table>											구 분		건축계획(안)	서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	●리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용	커뮤니티 지원시설	●커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 3%이상) ⇒ 휘트니스센터, 문화센터 및 지역갤러리 등 (기준 : 3,479.63㎡ 이상 < 계획 3,500.0㎡)	친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능 부문 ㉡ 에너지 성능 부문 ㉢ 에너지 관리부문 ㉣ 신·재생에너지 부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용	역사문화보존	●해당없음
	구 분		건축계획(안)																				
	서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	●리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용																				
		커뮤니티 지원시설	●커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 3%이상) ⇒ 휘트니스센터, 문화센터 및 지역갤러리 등 (기준 : 3,479.63㎡ 이상 < 계획 3,500.0㎡)																				
친환경 건축물		「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능 부문 ㉡ 에너지 성능 부문 ㉢ 에너지 관리부문 ㉣ 신·재생에너지 부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용																					
역사문화보존		●해당없음																					
■ 상한용적률 : 470.60% 이하																							
상한용적률 산정	■ 기준용적률 213.5%, 허용용적률 435.4%, 공공임대주택 건립 용적률 110.95% 이상 ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) = [435.4% × (1 + 1.3 × 0.5845 × 0.0824 + 1.2 × 0.0152)] = 470.6% 이하 (계획 458.12%)																						
α [토지]	■ 공공시설등 부지(토지) 제공하는 대지면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적 = (8,722.6㎡+425.26㎡-2,924.5㎡-3,937.0㎡) / (28,155.9㎡-425.26㎡) = 0.0824 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 ※ α값의 '부지(토지) 제공 후의 대지면적' 산정 시, 기부채납 부지는 제외, 건축물·현금 환산부지 '미제외'																						
α [건축물]	■ 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 = (423.01㎡) ÷ (28,155.9㎡-425.26㎡) = 0.0152																						
가중치	■ 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 254.52% ÷ 435.40% = 0.5845																						

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 공공주택 건설에 관한 계획

- 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하며, 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획
 - ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있음
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보해야함

가. 공공임대주택 계획

건립규모		전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택세대수				공공주택 비율(%)
				소계	공공임대 (장기전세)	공공임대 (기부채납)	공공임대 (재개발)	전체 비율
합계		1,302	100.0	577	358	22	197	100.0
공동주택	40㎡이하	105	8.07	95	-	-	95	16.46
	40㎡초과~50㎡이하	124	9.52	102	-	-	102	17.68
	50㎡초과~60㎡이하	766	58.83	335	313	22	-	58.06
	60㎡초과~85㎡이하	243	18.66	45	45	-	-	7.8
	85㎡초과	64	4.92	-	-	-	-	-

나. 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 전체 세대수 : 1,302세대 • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 197세대 • 주택 전체 세대수의 15%이상 $1,302\text{세대} \times 15\% = 195.3\text{세대}$ ※ 197세대 계획 > 195.3세대
------	---

건립규모 (전용)		세대수	전체비율(%)	임대주택비율(%)
임대 주택	합계	197	15.13	100.0
	32.8㎡	95	7.3	48.22
	44.3㎡	102	7.83	51.78

다. 공공임대주택(장기전세주택) 건설계획

기준용적률		• 213.50%			
허용용적률		• 435.40%			
임대주택 의무용적률	용적률 증가분	• $435.40\% - 213.50\% = 221.9\%$			
	증가된 용적률의 50% 이상	• $221.9\% \times 0.5 = 110.95\%$ • $28,155.9 \text{ ㎡} \times 110.95\% = 31,238.97 \text{ ㎡}$			
	의무 연면적	• 31,238.97㎡ 이상			
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)
		59.9㎡	84.8㎡	313	26,542.4
		84.9㎡	113.1㎡	45	5,089.5
		합계		358	31,631.9
		비교 • 사회혼합 • 총 대지지분 : 7,210.43㎡ > 31,238.97㎡			

라. 공공임대주택(기부채납) 건설계획

공공임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)	비고
	59.9㎡	84.8㎡	22	1,865.6	※ 임대주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 -건축물의 부속토지지분 : 425.26㎡ -건축물의 환산부지면적 : 423.01㎡
	합계		22	1,865.6	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 연면적 등은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 등 사업추진 시 조정될 수 있음.

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전에 관한 계획	- 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조정면적 최대 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경: 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지에 관한 계획	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 - 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 - 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 보행자등성이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 - 단지내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-
기존 수목의 현황 및 활용계획	대상지내 분포하는 수목의 대부분이 보존가치가 떨어지는 수목 또는 주택지내 조경수로 되어 있어 사업시행에 따른 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 활용가치가 있는 수목은 재활용할 계획임	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	●녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	●조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	●비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제와 등급으로 조사됨	●경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방 지 등 실시
토지 환경	토지이용	절성토비를 20%미만	-	●지형변화 최소화	●지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	-	●지형변화 최소화	●지형에 순응한 계획 수립
물 환경	물순환	생태면적률 30%	○	●적용 생태면적률 31.14%	●자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태 면적율을 높이도록 설계
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	●토사유출량 변화 예상 ●생활오수 발생	●공사시 수질저감계획 수립 ●우·오수 처리계획 수립
기후 대기 환경	바람	바람길 확보	○	●건축물 신축시(지하5층~지상35층) 기상(바람) 요소에 대한 영향이 예상됨.	●바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계 획 ●대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소 화할 계획임.

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
기 타	대기질, 온실가스	대기오염 최소화	○	•공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 •운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 •운영시 온실가스 발생	•공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 •운영시 청정연료 사용
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•공사시 가설방음판넬설치 운영 •운영시 녹지공간조성으로 소음감소
		가로녹지를 35%	○	•조경녹지 및 가로녹지 조성	•조경공간의 확보를 통한 녹시율 상승계획
		조망권 확보	○	•경관변화 발생	•경관고려한 건축물계획 수립
	경관	Skyline 보전	○	•주변 시설물과의 조화	•외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획
		일조	○	•대상지 주변 여건을 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	•일조 영향을 최소화 할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•대상지 내 휴식여가공간 부족하여 당해 대상지에 조성이 필요할 것으로 예상	•경관녹지, 공원, 화지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•보행자를 위한 보행동선 계획 및 가로공간조성	•휴식과 여가공간과의 연계성 확보 및 보행안전에 위한 안전시설물 설치계획
		자전거전용도로 계획수립	-	•대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 (15대/100unit)	-	•자전거보관소 설치	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업 (도시정비형 재개발사업)	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	•현황세대수 : 585세대 •계획세대수 : 1,302세대 •증가세대수 : 717세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 대은초등학교 입지	• 대상지 주변 초등학교는 대은초등학교 1개소가 지정되어 있으며, 정비구역 경계로부터 200m 이상 이격되어 있음 • 「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	거리 200m 이상 이격

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
접근통제	•보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 설계 •대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계부분을 인지할 수 있도록 계획 •건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	-
영역성 확보	•공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 •공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료, 색채 등을 달리하여 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치 계획	-
활동의 활성화	•커뮤니티 공간, 시설은 보행자 전용 도로에 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획	-
조경기준	•수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 •건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	-

II. 지구단위계획 결정

① 역촌역세권(대조동) 도시정비형 재개발정비구역 지구단위계획 결정(안)

1. 지구단위계획 결정조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 결 정 일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	은평구 대조동 59-1일원	-	증) 37,274.5	37,274.5	-	

■ 결정 사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	●구역 신설 -A = 37,274.5㎡	●역세권장기전세주택사업은 기반시설 용량 및 경관의 부담이 상대적으로 적은 역세권에서 장기전세주택을 건립하여 서민주거 안정을 도모하고, 계획적인 개발을 위하여 도시정비형 재개발정비구역을 지정하고자 함. ●「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「지구단위계획수립지침」 규정에 따라 정비구역의 체계적·계획적 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

나. 도시관리계획에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		37,274.5	-	37,274.5	100.00	
주거 지역	소 계	37,274.5	-	37,274.5	100.00	
	제2종일반주거지역(7층이하)	394.2	-	394.2	1.06	
	제2종일반주거지역	21,939.6	감)20,552.7	1,386.9	3.72	
	제3종일반주거지역	11,520.7	감)6,289.6	5,231.1	14.03	
	준주거지역	3,420.0	증)26,842.3	30,262.3	81.19	

■ 용도지역 결정사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경) 사유
		기 정	변 경			
-	대조동 36-15번지 일원	제2종 일반주거지역	준주거지역	20,552.7	470.60 이하	●역촌역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경
-	대조동 59-29번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	6,289.6	470.60 이하	●역촌역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 결정조서

(1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선 수	연 장 (m)	면 적 (㎡)
합계	4	5,840 (571)	162,144 (4,683)	-	-	-	-	-	-	4	5,840 (571)	162,144 (4,683)
대로	1	5,100 (41)	153,000 (144)	-	-	-	-	-	-	1	5,100 (41)	153,000 (144)
중로	3	740 (530)	9,144 (4,539)	-	-	-	-	-	-	3	740 (530)	9,144 (4,539)

주) ()안은 구역 내 연장, 면적임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	228	28~30	보조간선도로	5,100	신영동	응암역	일반 도로			진흥로
변경	대로	3	228	28~30	보조간선도로	5,100 (41)	신영동	응암역	일반 도로			일부구간 확폭
기정	중로	3	1	12	집산도로	329 (125)	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로	대촌길	1969.1.18	
변경	중로	3	1	12	집산도로	486 (276)	대조동 77-12	대조동 59-14	일반 도로	대촌길	1969.1.18	노선연장
기정	소로	2	3	8	국지도로	113	대조동 45-6	대조동 59-14	일반 도로			
변경	중로	3	2	12	집산도로	113	대조동 45-6	대조동 59-14	일반 도로			일부구간 확폭
신설	중로	3	3	12	집산도로	141	대조동 38-27	대조동 33-65	일반 도로			
폐지	소로	2	1	8	국지도로	51	대조동 33-59	대조동 64-11	일반 도로		1969.1.18	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	2	8	국지도로	750 (150)	대조동 3-82	대조동 179-8	일반 도로		1969.1.18	
변경	소로	2	2	8	국지도로	55	대조동 179-14	대조동 179-8	일반 도로		1969.1.18.	구역 내 노선폐지
폐지	소로	3	1	6	국지도로	10	대조동 59-36	대조동 59-36	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	2	4~6	국지도로	83	대조동 59-55	대조동 59-61	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	19	4~6	국지도로	48	대조동 38-52	대조동 59-46	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	33	6	국지도로	135	대조동 59-51	대조동 3-59	일반 도로		1969.1.18	
폐지	소로	3	34	6	국지도로	100	대조동 42-3	대조동 33-59	일반 도로		1969.1.18	
폐지	소로	3		4	국지도로	166	대조동 36-3	대조동 33-59	일반 도로			

■ 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-228	대로3-228	•일부구간 확폭 - B = 2~3m 확폭	•정비사업에 따른 차량의 원활한 소통을 위해 대상지로의 완화차로 확보
중로3-1	중로3-1	•연장 확대 - L : 329 → 486m	•정비사업에 따른 원활한 진출입로 확보를 인접도로 대상지 구간으로 노선 연장
소로2-3	중로3-2	•일부구간 확폭 - B = 8 → 12m - L = 113m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 현행도로를 확폭
-	중로3-3	•도로 신설 - B = 12m 확폭 - L = 141m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 현행 도로를 확폭하고, 계획구간 도 시계획시설로 신설
소로2-1	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-2	소로2-2	•노선 축소 - L : 750 → 55m	•정비사업의 원활한 진출입을 위해 구역내 폭원 확장 및 인접 노선에 편입함으로써 기존 노선의 연장 축소
소로3-1	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-2	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-19	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-33	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-34	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3류	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

(2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원 ①	어린이공원	대조동 59-85일대	-	증) 4,040.0	4,040.0	-	-

■ 결정 사유서

시설명	세분류	변경내용	변경사유
공원①	어린이공원	• 공원 신설 - 면적 : 4,040.0㎡	•인근 주민의 휴식과 여가증진을 위한 공원 신설

나) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	대조동 59-36 일대	54.0	감) 54.0	-	-	-

■ 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공공지	- 공공공지 폐지 - 면적 : 54.0㎡	재개발사업으로 토지의 효율적 이용을 위해 시설 폐지

4) 공공기여계획 결정조서

■ 공공시설 부담기준(준주거지역으로 상향)

구분	종상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제2종→준주거	20,552.7	2단계 상향시 (20%이상)	$20,552.7 \times 0.2 = 4,110.54$
제3종→준주거	6,289.6	1단계 상향시 (15%이상)	$6,289.6 \times 0.15 = 943.44$
준주거→준주거 ('91.5.11이후변경)	1,313.6	1단계 상향시 (15%이상)	$1,313.6 \times 0.15 = 197.04$
합계	28,155.9	-	5,251.02㎡(18.65%)이상 공공시설을 확보해야 함 -종상향 면적(28,115.9㎡)대비

■ 공공시설 부담률 산정

구분	공공시설 부담률	공공시설 부담기준
공공시설(도로, 공원, 임대주택)	2,709.37㎡	순부담 면적 (도로 4,682.6㎡, 공원 4,040.0㎡, 공공임대(기부채납) 848.27㎡ 중 국공유지 면적 6,861.5㎡ 제외)
공공임대주택 무상양여 지분 중 공공시설 부담률에 해당되는 면적	2,625.51㎡	공공임대주택(장기전세주택) 부속토지 총 면적 7,210.43㎡
합계	5,334.88㎡ (18.95%)	기준 18.65% 이상 -종상향 면적(28,115.9㎡)대비

- 1) 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13)」에 의거하여 용도지역상향에 따른 공공기여는 허용용적률 적용 시 공공임대주택 부속토지 면적으로 설치·제공한 비율의 1/2 한도까지 같음
- 2) 공공임대주택 지분면적은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음
- 3) 순부담이란 사유토지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함
- 4) 임대주택 22세대(전용 59㎡) 기부채납 포함

■ 임대주택 기부채납에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
연면적	2,981.73㎡	전용 59㎡, 22세대
건축비	1,035,636원/㎡	1,139,200원/1.1
설치비용	3,087,984,691원	연면적 × 건축비
부지가액	7,300,000원	공시지가 2배
환산부지면적	423.01㎡	설치비용 / 부지가액
대지지분	425.26㎡	
제공면적	848.27㎡	환산부지 면적 + 대지지분

다. 건축계획에 관한 결정조서

1) 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
신설	①	28,551.9	획지1	대조동 59-1 일대	28,155.9	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	대조동 38-10	396.0	공공업무시설 (파출소)

2) 건축물 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	건축물 용도
신설	획지1	「건축법 시행령」 별표1 •제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 •제3호 제1종근린생활시설 •제4호 제2종근린생활시설 •제7호 판매시설 •제14호 업무시설
신설	획지2	「건축법 시행령」 별표1 •제3호 제1종 근린생활시설 중 바둑 공공업무시설 •제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설

3) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건폐율 계획

구분	용 도 지 역	건폐율	비고
신설	준주거지역	60% 이하	획지1
	제2종일반주거지역	60% 이하	획지2

(2) 용적률 계획

구 분	획지	용 적 률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	213.50% 이하	435.40% 이하	470.60% 이하	준주거지역
신설	획지2	200% 이하	200% 이하	200% 이하	제2종일반주거지역

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		건축계획(안)
공공임대주택 공급		완화되는 용적률의 50/100 이상 (110.95% 이상) $= \{(\text{허용}) 435.40\% - (\text{기준}) 213.50\%\} \times 50/100 \approx 110.95\%$ $\Rightarrow$ 법정 : 법정 31,238.97㎡ (110.95%이상) < 계획 31,631.9㎡ (112.35%)
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용
	커뮤니티 지원시설	커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 3%이상) $\Rightarrow$ 휘트니스센터, 문화센터 및 지역갤러리 등 [법정 : 3,479.63㎡ 이상 < 계획 : 3,500.00㎡]
	친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ① 환경성능 부문 ② 에너지 성능 부문 ③ 에너지 관리부문 ④ 신·재생에너지 부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용
	역사문화보전	해당없음

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	위 치	용적률 완화 사항		비 고
신설	획지1	상한 용적률	$\bullet$ 허용용적률 $\times [1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 1.2 \times \alpha(\text{건축물})]$ $= 435.40\% \times (1 + 1.3 \times 0.5845 \times 0.0824 + 1.2 \times 0.0152)$ $= 470.60\%$ (완화용적률 : 35.2%) $\ast \alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 제공부지 면적} / \text{공공시설 제공후 대지면적}$ $= (8,722.6 + 425.26 - 2,924.5 - 3,937.0) / (28,155.9 - 425.26)$ $= 0.0824$ $\ast \alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설 제공부지면적} / \text{공공시설 제공후 대지면적}$ $= 423.01 / (28,155.9 - 425.26)$ $= 0.0152$	공공시설 및 임대주택 (건축물) 기부채납
		가중치	$\bullet$ 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 $= 254.52\% / 435.40\% = 0.5845$	

(3) 건축물 높이 계획

구 분	획지	높이기준	비 고
신설	획지1	120m 이하 / 35층 이하	
신설	획지2	관련 법령 따름	

4) 건축물의 건축선에 관한 계획에 관한 결정조서

구분	적용위치	내 용	비 고
건축한계선 3m	획지1	도로변 획지 경계부	도면 참조
	획지2	진흥로 변 획지 경계부	
건축한계선 6m	획지1	진흥로13길 남측구간	

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 사항

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	획지1	$\bullet$ 대지 경계부 건축한계선(대지경계로부터 3m~6m) 후퇴에 의한 전면공지 조성 - 건축한계선 3m 구간은 보도부속형 전면공지 조성 - 건축한계선 6m 구간은 도로측 1m는 차도부속형 전면공지, 5m는 보도부속형 전면공지로 조성 $\bullet$ 전면공지 및 도로변 녹지대를 확보하고 안전하고 쾌적한 보행환경을 향상시켜 가로환경 증진을 도모
	획지2	$\bullet$ 진흥로변 대지 경계부 건축한계선(대지경계로부터 3m) 후퇴에 의한 전면공지 조성하여 보행공간 확보
대지 내 공지	획지1	$\bullet$ 대지내 오픈스페이스 공간을 확보하여 중앙광장 및 휴식, 만남의 공간 조성하고 공공의 이용이 가능한 열린 공간으로 계획

2) 교통처리계획

(1) 공공보행통로에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	획지1	•진흥로와 중로3-1호선을 연결하는 남북 방향으로 공공보행통로 지정 •B = 6m 이상

(2) 차량동선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입구간	획지1	•주출입구 및 부출입구 1개소 외 차량출입불허
	획지2	•진흥로변 1개소
단지 내 차량동선	획지1	•주차시설은 지하로 계획하여 지상으로는 최소한의 긴급차량동선만 허용

3) 환경성검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성III	•조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시
토지 환경	토지이용	절성토비율 20%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립
물 환경	물순환	생태면적률 30%	○	•적용 생태면적률 31.14%	•자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•토사유출량 변화 예상 •생활오수 발생	•공사시 수질저감계획 수립 •우·오수 처리계획 수립
기후 대기 환경	바람	바람길 확보	○	•건축물 신축시(지하5층~지상35층) 기상(바람) 요소에 대한 영향이 예상됨.	•바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 •대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.
	대기질, 온실가스	대기오염 최소화	○	•공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 •운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 •운영시 온실가스 발생	•공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 •운영시 청정연료 사용

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
기 타	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•공사시 가설방음판넬설치 운영 •운영시 녹지공간조성으로 소음감소
	경관	가로녹식율 35%	○	•조경녹지 및 가로녹지 조성	•조경공간의 확보를 통한 녹식율 상승계획
		조망권 확보	○	•경관변화 발생	•경관고려한 건축물계획 수립
		Skyline 보전	○	•주변 시설물과의 조화	•외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획
	일조	일조 침해 최소화	○	•대상지 주변 여건을 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	•일조 영향을 최소화 할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•대상지 내 휴식여가공간 부족하여 당해 대상지에 조성이 필요할 것으로 예상	•경관녹지, 공원, 휴지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획
	보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	○	•보행자를 위한 보행동선 계획 및 가로공간조성	•휴식과 여가공간과의 연계성 확보 및 보행안전에 위한 안전시설물 설치계획
		자전거전용도로 계획수립	-	•대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 (15대/100unit)	-	•자전거보관소 설치	-

4) 공공주택의 건설에 관한 계획

- 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하며, 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획
- ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있음
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보해야함

건립규모		전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택세대수				공공주택 비율 (%)
				소계	공공임대 (장기전세)	공공임대 (기부채납)	공공임대 (재개발)	전체 비율
합계		1,302	100.0	577	358	22	197	100.0
공동주택	40㎡이하	105	8.07	95	-	-	95	16.46
	40㎡초과~50㎡이하	124	9.52	102	-	-	102	17.68
	50㎡초과~60㎡이하	766	58.83	335	313	22	-	58.06
	60㎡초과~85㎡이하	243	18.66	45	45	-	-	7.8
	85㎡초과	64	4.92	-	-	-	-	-

② 역촌역세권 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명 지정	위치	면적(㎡)			최 초 결정 일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	역촌역세권 지구단위계획구역	은평구 역촌동 17-1 일원	109,269	감) 15,426	93,843	서울특별시고시 제2004-57호 (2004. 2. 25)	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
①	역촌역세권 지구단위계획구역	구역축소 -A= 109,269㎡→ 93,843㎡ 감) 15,426㎡	역촌역세권의 주거환경개선 및 공공임대주택 공급을 위한 도시 정비형 재개발 정비구역 지정으로 재개발정비구역에 편입되는 대조동 일대 지역을 구역에서 제척

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1). 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	109,269.00	감) 15,426.0	93,843.00	100.0	
	제2종일반주거지역	1,851.00	감) 1,272.0	579.00	0.62	
	제3종일반주거지역	62,528.09	감) 11,570.0	50,958.09	54.30	
	준주거지역	44,889.91	감) 2,584.0	42,305.91	45.08	

■ 용도지역 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역	면 적 (㎡)	용적률	결정(변경) 사유
-	대조동 44-1번지 일원	제2종 일반주거지역	1,272.0	200%	●역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 지구단위계획구역에서 제척
-	대조동 43-5번지 일대	제3종 일반주거지역	11,570.0	250%	●역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 지구단위계획구역에서 제척
-	대조동 44-1번지 일대	준주거지역	2,584.0	400%	●역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 지구단위계획구역에서 제척

2). 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

- 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.)로 서울시 미관지구 해제로 구역 내 지정된 용도지구 없음

3) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)
합계	24	14,084 (2,646)	33,977	-	-	-	6	7,443 (1,088)	18,170	18	6,641 (1,558)	15,807

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)
대로	2	11,530 (770)	21,425	-	-	-	1	6,790 (435)	13,050	1	4,740 (335)	8,375
중로	2	599 (128)	962	-	-	-	-	-	-	2	599 (128)	962
소로	20	1,955 (1,748)	11,590	-	-	-	5	653	5,120	15	1,302 (1,095)	6,470

주) ()는 구역내 연장이고, 면적은 대상지 내 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결 정 일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	22	30~33	주간선 도로	6,790 (435)	녹번동	응두리928 (창릉천)	일반 도로		1963.12.24	
기정	대로	3	33	25	보조 간선 도로	4,740 (335)	북가좌동	불광동	일반 도로		1966.06.21	
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	51	대조동 33-59	대조동 64-11	일반 도로		1969.01.18	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	750	대조동 3-82	대조동 179-8	일반 도로		1969.01.18	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	55	대조동 179-14	대조동 179-8	일반 도로			연장축소
기정	중로	3	1	12	집산 도로	329	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로	대촌길	1969.01.18	구역 외
변경	중로	3	1	12	집산 도로	486 (15)	대조동 77-12	대조동 59-14	일반 도로	대촌길		소로2-2→ 중로3-1편입
기정	소로	2	3	5~8	국지 도로	117	대조동 45-2	대조동 59-88	일반 도로		1969.01.18	서고 제268호 (20.06.25) 변영
변경	중로	3	2	12	집산 도로	113	대조동 45-6	대조동 59-14	일반 도로			폭원확장
기정	소로	2	4	8	국지 도로	87	녹번동 152-72	녹번동 152-15	일반 도로		2006.03.09	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결 정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	5	8	국지 도로	305	역촌1동 17-19	역촌1동 16-2	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	116	역촌1동 16-7	역촌동 16-14	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	2	7	8	국지 도로	90	녹번동 80-40	녹번동 152-15	일반 도로		1977.04.27	
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	10	대조동 59-36	대조동 59-36	일반 도로		2006.03.09	노선폐지
폐지	소로	3	2	4~6	국지 도로	83	대조동 59-55	대조동 59-61	일반 도로		2006.03.09	노선폐지
기정	소로	3	5	5	국지 도로	68	대조동 179-48	대조동 59-69	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	6	4~6	국지 도로	79	녹번동 144-57	녹번동 147-2	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	7	5~6	국지 도로	132	녹번동 146-4	녹번동 144-58	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	55	녹번동 144-29	녹번동 144-35	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	9	5	국지 도로	47	녹번동 80-2	녹번동 144-45	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	10	6	국지 도로	83	녹번동 80-30	녹번동 80-25	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	11	6	국지 도로	67	녹번동 80-34	녹번동 152-76	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	12	5	국지 도로	88	역촌1동 17-5	역촌1동 17-48	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	13	5	국지 도로	67	역촌1동 17-15	역촌1동 17-31	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	94	녹번동 153-39	녹번동 153-16	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	15	6	국지 도로	131	녹번동 153-21	녹번동 153-47	일반 도로		2006.03.09	
기정	소로	3	16	6	국지 도로	32	녹번동 162-2	녹번동 162-1	일반 도로		2006.03.09	
폐지	소로	3	19	4~6	국지 도로	48	대조동 38-52	대조동 59-46	일반 도로		2006.03.09	노선폐지

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결 정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	20	3	특수 도로	23	녹번동 144-21	녹번동 144-60	보행자 전용도로		2006.03.09	
기정	소로	3	24	6	국지 도로	82	역촌1동 27-32	역촌1동 27-47	일반 도로		2006.03.09	
폐지	소로	3	33	6	국지 도로	135	대조동 59-51	대조동 3-59	일반 도로		1969.01.18	노선폐지
폐지	소로	3	34	6	국지 도로	100	대조동 42-3	대조동 33-59	일반 도로		1969.01.18	노선폐지
기정	소로	3	47	6	국지 도로	254 (47)	녹번동 137-32	녹번동 146-2	일반 도로		1969.01.18	

주) ()는 구역내 연장이고, 면적은 대상지 내 면적임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-2	소로2-2	•노선 축소 - L : 750m → 55m	•정비사업에 따른 원활한 진출입로 확보를 위한 일부 구간 폭원 확장 및 노선분리에 따른 노선 연장 축소
소로2-2 중로3-1	중로3-1	•폭원 확장 및 노선 연장 - B : 8m → 12m - L : 329m → 486m	•정비사업에 따른 원활한 진출입로 확보를 위한 폭원 확장으로 인접도로 (중로3-1호선)와 노선 통합으로 기존 도로 노선 연장
소로2-3	중로3-2	•폭원 확장 - B = 5~8m → 12m - L = 117m → 113m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위한 정비구역내 도로 폭원 확장 반영
소로2-1	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-1	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-2	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-19	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-33	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-34	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

나) 주차장 : 변경없음

(2) 공간시설

가) 광장 : 변경없음

나) 공공공지 (변경)

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공공공지	대조동 59-36	54	감) 54	-	서고2018-90 (2018.3.29.)	제3종일반 주거지역

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	•공공공지 폐지 - 면적 : 54.0㎡	•재개발사업으로 토지의 효율적 이용을 위해 시설 폐지

다. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 : 변경

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
A	A-1	-	대조동
	A-2	A-2	
	A-3	A-3	
	A-4	-	
	A-5	-	
	A-6	-	
B	B-1	B-1	역촌동
	B-2	B-2	
	B-3	B-3	
	B-4	B-4	
	B-5	B-5	
C	C-1	C-1	녹번동
	C-2	C-2	
	C-3	C-3	

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
	C-4	C-4	
	C-5	C-5	
	C-6	C-6	
	C-7	C-7	
	C-8	C-8	

주)A-1, A-4, A-5, A-6 : 재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척

(2) 단위 대지의 최대개발규모 : 변경없음

(3) 필지분할 : 변경

구분	기 정			변 경			비 고
	가구 번호	위 치	개소	가구 번호	위 치	개소	
필지 분할	A-2	대조동 59-93	1	A-2	대조동 59-93	1	
	A-3	대조동 59-70, 58-4, 58-6	2	A-3	대조동 59-70, 58-4, 58-6	2	
	A-5	대조동 44-21, 42-5	2	-	-	-	●도시정비형 재개발정비구역 편입으로 구 역에서 제척 및 필지분할계획 폐지
	A-5	대조동 44-21, 42-3, 42-5, 42-6	2	-	-	-	
	C-1	녹번동 144-21	1	C-1	녹번동 144-21	1	
	C-4	녹번동 80-3	1	C-4	녹번동 80-3	1	

* 기정 9개소 → 변경 5개소

(4) 공동개발 : 변경

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
폐지	A-1	대조동 59-20	129.0	639.0	공동개발 지정	●재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척
		대조동 59-21	136.0			
		대조동 59-50	162.0			
		대조동 59-51	212.0			
		대조동 60-18	102.0	119.0	권장	
		대조동 62-2	17.0			
		대조동 59-23	334.0	427.0	권장	

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
		대조동 59-7	93.0	224.0	권장	
		대조동 59-30	112.0			
		대조동 59-33	112.0			
		대조동 59-34	102.0	218.0	권장	
		대조동 59-6	116.0			
		대조동 60-14	128.0	355.0	권장	
		대조동 60-15	122.0			
		대조동 60-16	105.0			
기정	A-2	대조동 179-12	200.7	627.8	지정	●획지단위개발 해제지역
		대조동179-13	427.1			
		대조동 179-16	159.7	516.1	지정	●획지단위개발 해제지역
		대조동 179-17	116.7			
		대조동 179-18	116.7			
		대조동 179-19	123.0			
		대조동 179-43	176.2	355.2	지정	●기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 179-44	179.0			
		대조동 179-14	199.0	280.0	권장	●기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 59-14	81.0			
		대조동 179-45	143.1	288.9	지정	●공동개발이 완료된 필지
		대조동 179-40	145.8			
		대조동 59-42	16.0	159.1	권장	●과소필지 해소
		대조동 179-45	143.1			
		대조동 59-43	15.0	160.8	권장	●과소필지 해소
		대조동 179-40	145.8			
		대조동 59-48	332.0	521.0	권장	●과소필지 해소
		대조동 179-23	163.0			
		대조동 58-6	26.0			
기정	A-2	대조동 179-30	446.6	486.6	권장	●과소필지 해소
		대조동 179-55	10.0			
		대조동 179-56	10.8			

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
		대조동 179-57	19.2			
기정	A-3	대조동 38-41	43.0	834.7	지정	●확지단위개발 해제지역
		대조동 179-36	239.0			
		대조동 179-49	354.7			
		대조동 179-51	198.0			
		대조동 38-48	38.0	81.0	권장	●과소필지 해소
		대조동 38-41	43.0			
		대조동 38-50	101.0	412.0	지정	●소유자가 다른 확지단위개발 해제지역
		대조동 58-1	218.0			
		대조동 58-5	93.0			
		대조동 58-3	3.0	104.0	권장	●과소필지 해소
		대조동 38-50	101.0			
		대조동 58-6	33.0	126.0	권장	●과소필지 해소
		대조동 58-5	93.0			
		대조동 45	250.0	402.0	지정	●기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 59-69	152.0			
		대조동 59-70	129.0	156.0	권장	●과소필지 해소
		대조동 58-6	27.0			
		대조동 45	250.0	437.0	권장	●동일소유자 및 과소필지 해소
		대조동 58-4	155.0			
		대조동 58-6	32.0			
폐지	A-4	대조동 59-56	189.0	375.0	지정	●재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척
		대조동 59-58	186.0			
폐지	A-5	대조동 43-8	169.0	228.4	권장	●재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척
		대조동 44-21	44.0			
		대조동 42-5	1.8			
		대조동 42-3	13.6			
		대조동 43-7	122	207.1	권장	
		대조동 44-21	14.1			
		대조동 42-5	1.8			

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
		대 조 동 42-3	36.0			
폐지	A-5	대 조 동 43-5	102.0	391.4	권장	●재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척
		대 조 동 43-6	109.0			
		대 조 동 44-21	26.1			
		대 조 동 42-6	42.0			
		대 조 동 42-8	2.0			
		대 조 동 44-21	33.3			
		대 조 동 42-5	35.0			
		대 조 동 42-6	42.0			
		대 조 동 59-52	122.0	258.0	지정	
		대 조 동 59-53	136.0			
		대 조 동 43-3	134.0	270.1	권장	
		대 조 동 43-4	116.0			
		대 조 동 44-21	20.1			
		대 조 동 43-1	18.0	142.0	권장	
		대 조 동 43-2	124.0			
폐지	A-6	대 조 동 38-52	36.0	147.0	권장	●재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척
		대 조 동 45-2	111.0			
		대 조 동 45-1	90.0	201.0	지정	
		대 조 동 45-2	111.0			
		대 조 동 59-46	126.0	285.0	권장	
		대 조 동 59-63	159.0			
기정	B-1	역촌동 16-26	225.8	454.6	지정	●기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 16-27	228.8			
		역촌동 16-18	88.9	267.4	지정	
		역촌동 16-24	178.5			
기정	B-2	역촌동 17-323	189.7	379.4	지정	●기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 17-325	189.7			
		역촌동 17-326	282.0	405.4	지정	
		역촌동 17-33	123.4			
기정	B-3	역촌동 17-5	86.6	217.5	권장	●당초 공동개발 지정 필지로 소유자가 달라 권장으로 변경
		역촌동 17-6	130.9			
		역촌동 17-1	177.5	560.3	지정	

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
기정	B-4	역촌동 17-2	249.9	724.8	지정	●자율적 공동개발 반영
		역촌동 17-14	132.9			
		역촌동 17-17	219.5			
		역촌동 17-20	182.0			
		역촌동 17-21	142.8			
기정	B-4	역촌동 17-22	180.5	560.3	권장	●간선부 대지 정형화
		역촌동 17-17	219.5			
		역촌동 17-18	170.2			
		역촌동 17-19	170.6	743.0	지정	●기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 17-27	181.5			
		역촌동 17-28	561.5	755.7	권장	●간선부 대지 정형화
		역촌동 17-16	601.7			
기정	B-5	역촌동 17-24	154.0	366.6	지정	●획지단위개발 해제지역
		역촌동 27-1	141.2			
		역촌동 27-2	225.4			
		역촌동 27-3	248.9	829.7	권장	●소유자가 다른 획지단위개발(권장) 해제지역
		역촌동 27-5	346.8			
		역촌동 27-6	234.0			
		역촌동 27-7	273.7	480.0	지정	●기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-8	206.3			
		역촌동 27-21	124.3	253.9	지정	●기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-22	129.6			
		역촌동 27-32	117.0	238.7	지정	●기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-33	121.7			
		역촌동 27-38	187.4	329.5	지정	●기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-42	142.1			
기정	C-1	녹번동 144-59	197.0	372.0	권장	●소유자가 다른 획지단위개발 해제지역
		녹번동 144-60	175.0			
		녹번동 144-61	137.0	269.0	지정	●획지단위개발 해제지역
		녹번동 144-62	132.0			
		녹번동 144-21	35.0	172.0	권장	●과소필지 해소
		녹번동 144-61	137.0			

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
		녹번동 144-21	51.0	222.0	권장	●과소필지 해소
		녹번동 144-63	171.0			
		녹번동 144-44	185.0	360.0	지정	●자율적 공동개발 반영
		녹번동 144-45	175.0			
		녹번동 144-43	73.0	258.0	권장	●과소필지 해소
		녹번동 144-44	185.0			
		녹번동 144-1	238.0	314.0	권장	●과소필지 해소
		녹번동 144-71	76.0			
		녹번동 144-57	204.0	373.0	권장	●간선부 대지 정형화
		녹번동 144-58	169.0			
기정	C-3	녹번동 146-2	160.0	596.0	권장	●과소필지 해소
		녹번동 146-11	426.0			
		녹번동 148-24	10.0			
		녹번동 144-40	175.0	380.0	지정	●자율적 공동개발 반영
		녹번동 147-7	205.0			
		녹번동 148-23	12.0	217.0	권장	●과소필지 해소
		녹번동 147-7	205.0			
		녹번동 144-41	174.0	374.0	지정	●자율적 공동개발 반영
		녹번동 144-42	200.0			
기정	C-4	녹번동 144-69	397.0	483.8	권장	●과소필지 해소
		녹번동 80-2	86.8			
		녹번동 146-10	238.0	319.4	권장	●과소필지 해소
		녹번동 80-40	70.2			
		녹번동 80-3	11.2			
		녹번동 146-6	159	334.0	지정	●기 공동개발 완료 필지
		녹번동 146-7	175			
		녹번동 146-8	255	266.2	권장	●과소필지 해소
		녹번동 80-3	11.2			
		녹번동 144-50	159	351.0	지정	●자율적 공동개발 반영
		녹번동 144-49	192			
기정	C-5	녹번동 152-74	248	261.8	권장	●과소필지 해소

구분	가구 번호	위 치	면 적 (㎡)		공동개발 계획	비 고
			대지면적	공동개발면적		
		녹번동 80-17	12.9			
		녹번동 80-18	0.9			
		녹번동 152-75	261	273.1	권장	●과소필지 해소
		녹번동 80-21	12.1			
		녹번동 152-76	311	313.9	권장	●과소필지 해소
		녹번동 80-38	2.9			
		녹번동 80-7	247.3	507.8	지정	●자율적 공동개발 반영
		녹번동 80-8	260.5			
기정	C-6	녹번동 80-27	157	314.0	지정	●기 공동개발 완료 필지
		녹번동 80-28	157			
		녹번동 80-30	190.7	537.4	지정	●확지단위개발 해제지역
		녹번동 80-31	171.2			
		녹번동 80-32	175.5	410.9	지정	●확지단위개발 해제지역
		녹번동 80-33	172.9			
		녹번동 80-34	238			
기정	C-7	녹번동 153-21	1478.7	1,650.7	지정	●기 공동개발 완료 필지
		녹번동 153-22	172			
		녹번동 153-16	2,541.3	3,574.3	지정	●기 공동개발 완료 필지
		녹번동 153-9	627.1			
		녹번동 153-19	193.7			
		녹번동 153-25	212.2			
기정	C-8	녹번동 161-1	148.8	483.0	지정	●과소필지 처리
		녹번동 161-2	334.2			

* 대조동 58-6, 59-93, 녹번동 144-21, 16-2, 80-3, 역촌동 17-17 등은 필지분할가능선에 따라 분할된 각 필지들의 면적을 나타낸 것으로 향후 측량시 다소 차이가 있을 수 있음

* 표상 면적은 공부상 면적 기준으로, 도로 기부채납 등으로 인하여 향후 측량 시 면적을 차이가 있을 수 있음

라. 건축물 등에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

(1) 건폐율 : 변경없음

(2) 용적률 : 변경없음

(3) 용적률 완화 항목 및 내용 : 변경없음

3) 건축물 높이에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 높이 : 변경

구 분		가 구 번 호	최 고 높 이	비 고
준주거지역	간선부	A-2, A-3, B-1, B-3, B-4, B-5, C-1, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8	50m 이하	제척구역내 가구번호 삭제
	이면부	A-2, A-3, B-1, B-3, B-4, B-5, C-2, C-4, C-6	30m 이하	
제3종일반 주거지역		B-2, B-5, C-3, C-5, C-8	20m 이하	

주) A-1, A-4, A-5, A-6 : 재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척

4) 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축한계선 : 변경

구 분	가 구 번 호	계 획 내 용	비 고
건축 한계선	B-2, C-3, C-4	건축한계선 1m	제척구역내 가구번호 삭제
	B-1, B-5	건축한계선 1m, 1.5m, 3m	
	A-2, B-3, B-4, C-1, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8	건축한계선 1m, 3m	
	A-3	건축한계선 1m, 3m, 8m	

주) A-1, A-4, A-5, A-6 : 재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척

마. 기타사항에 관한 계획

- 1) 대지 내 공지 계획 : 변경없음
- 2) 대지 내 공지 결정(변경)조서

구분	가 구 번 호	계 획 내 용	비 고
전면 공지	B-2, C-3, C-4	전면공지(폭원 1m)	제척구역내 가구번호 삭제
	B-1, B-5	전면공지(폭원 1m, 1.5m, 3m)	
	A-2, B-3, B-4 C-1, C-2, C-5, C-6, C-7, C-8	전면공지(폭원 1m, 3m)	
	A-3	전면공지(폭원 1m, 3m, 8m)	
썸지형 공지	A-3	썸지형 공지 (1개소)	변경없음
	B-1	썸지형 공지 (1개소)	
	C-1	썸지형 공지 (1개소)	
	C-4	썸지형 공지 (1개소)	

주) A-1, A-4, A-5, A-6 : 재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척

- 3) 교통처리계획 : 변경없음
- 4) 경관 등에 관한 계획 : 변경없음

바. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

③ 불광 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	불광 지구단위계획구역	불광동 272-5번지 일대	179,203	감) 1,036	178,167	서울특별시고시 제2001-205호 (2001.06.21)	

■ 변경 사유서

도면 표시 번호	구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	불광 지구단위계획구역	●구역축소 -A=179,203㎡→178,167㎡ 감) 1,036㎡	●역촌역세권의 주거환경개선 및 공공임대주택 공급을 위한 도시정비형 재개발 정비구역 지정으로 재개발정비구역에 편입되는 대조동 일대 지역을 구역에서 제척

나. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		179,203.0	감) 1,036.0	178,167.0	100.0	
주거 지역	소 계	66,363.0	감) 1,036.0	65,327.0	36.67	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	18,713.0	감) 268.0	18,445.0	10.36	
	준주거지역	47,650.0	감) 768.0	46,882.0	26.31	
상업 지역	소 계	112,840.0	-	112,840.0	63.33	
	일반상업지역	112,840.0	-	112,840.0	63.33	

■ 용도지역 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역	면 적 (㎡)	용적률	결정(변경) 사유
-	대조동 31-27번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	268.0	200%	●역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 지구단위계획구역에서 제척
-	대조동 29-21번지 일대	준주거지역	768.0	400%	●역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 지구단위계획구역에서 제척

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)	노선수	연 장 (m)	면 적 (㎡)
합계	18	2,642	39,156	3	631	18,553	2	400	3,391	13	1,611	17,212
대로	2	740	23,403	1	430	15,023	-	-	-	1	310	8,380
중로	2	356	4,557	1	132	2,821	-	-	-	1	224	1,736
소로	14	1,546	11,196	1	69	709	2	400	3,391	11	1,077	7,096

주) 지구단위계획구역내 사항이며 프로그램(AutoCAD) 구적면적으로 실제 현황과 다를 수 있음

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결 정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250 (430)	홍은동 (불광동 285-54)	신도읍 삼성리 (불광동 267-1)	일반 도로		건고 제177호 (1962.12.8)	통일로
기정	대로	3	33	25	보조 간선 도로	1,820 (310)	불광동 (대조동 13-1)	불광동 (대조동 26-23)	일반 도로		건고 제738호 (1963.12.24)	불광로
기정	중로	1	51	20	보조 간선 도로	132	불광동 276-14	불광동 281-44	일반 도로		건고 제738호 (1963.12.24)	-
기정	중로	3	1	12	집산 도로	329 (235)	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로		서고 제3호 (1969.1.18)	대춘길
변경	중로	3	1	12	집산 도로	329 (224)	대조동 77-12	대조동 33-10	일반 도로		서고 제3호 (1969.1.18)	대춘길

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결 정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10.5	국지 도로	69	대조동 14-21	대조동 14-149	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	150	대조동 3-82	대조동 80-2	일반 도로		서고 제3호 (1969.1.18)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	250	대조동 15-46	대조동 15-178	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	120 (17)	불광동 264-38	불광동 268-1	일반 도로		서고 제3호 (1969.1.18)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	285	불광동 285-54	불광동 603-1	일반 도로		서고 제3호 (1969.1.18)	-
기정	소로	3	5	6~8	국지 도로	101	대조동 15-247	대조동 240	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	130	대조동 15-73	대조동 14-25	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	7	7	국지 도로	86	대조동 15-65	대조동 15-39	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	25	대조동 15-91	대조동 15-100	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	211	대조동 15-30	대조동 15-107	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	137	불광동 274-19	불광동 276-29	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	13	6	국지 도로	11	대조동 6-17	대조동 6-16	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	17	4	국지 도로	57	불광동 281-13	불광동 281-18	일반 도로		서고 제2001-205호 (2001.6.21)	-
기정	소로	3	18	6	국지 도로	17	대조동 15-178	대조동 15-131	일반 도로		서고 제2015-32호 (2015.2.5)	-

주) ()는 지구단위계획 구역내 사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	중로3-1	- 구역내 연장 축소(표기정정) - L : 235m → 224m	역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 구역내 연장 축소 및 조서상 표기 정정

나) 철도 : 변경없음

다) 정거장 : 변경없음

(2) 공간시설

가) 공공공지 : 변경없음

다. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

(1) 가구 : 변경없음

(2) 공동개발(지정/권장) : 변경없음

(3) 자율적 공동개발 : 변경없음

(4) 최대개발규모 : 변경없음

라. 건축물 등에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 불허용도 : 변경없음

(2) 권장용도 : 변경없음

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정 조서

(1) 건폐율 : 변경없음

(2) 용적률 : 변경없음

3) 건축물 높이에 관한 결정조서

(1) 건축물 높이 : 변경없음

4) 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치계획 : 변경없음

(2) 건축물의 형태 및 경관계획 등 : 변경없음

마. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

바. 인센티브 운영계획에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 허용용적률 인센티브 계획

2) 상한용적률 인센티브 계획

3) 높이 인센티브 계획

사. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

1) 대지 내 공지 및 통로 계획에 관한 결정조서

2) 친환경계획에 관한 결정조서

3) 교통처리계획에 관한 결정조서

아. 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

□ 2023년 제19차(2023.12.06.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제19차 도시계획 위원회	수정가결	○건축계획 등은 향후 건축위원회 심의 시 대조1 주택재개발구역의 건축 배치계획, 스카이라인 계획 및 통경계획 등과의 조화를 면밀 고려하고, 인접지역에 대한 부정영향이 최소화되도록 조정할 것.	○ 향후 건축위원회 심의 시 대조1주택재개발구역과의 조화를 고려하고 인접지역 일조 영향을 최소화할 수 있도록 조정하겠음	추후반영
		○북서측(서오릉로8길) 및 북동측(진흥로13길) 도시계획시설 도로의 폭원은 동일하게 조정하고, 대상지 반대측 저층주거지 연접부의 보도 폭원은 추가 확보할 것	○북동측(진흥로13길) 도로폭원을 10m→ 12m로 확폭하고, 북서측(서오릉로8길) 반대측 저층주거지 보도 폭원 2m → 2.5m, 북동측(진흥로13길) 반대측 보도 폭원을 2m → 3.0m로 확폭 낮은 턱 보도 설치하였음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도
 - 역촌역세권 (대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 지구단위계획
 - 역촌역세권 지구단위계획(기정/변경)
 - 불광 지구단위계획(기정/변경)

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7071), 은평구 정비사업신속추진단(☎02-351-7455)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

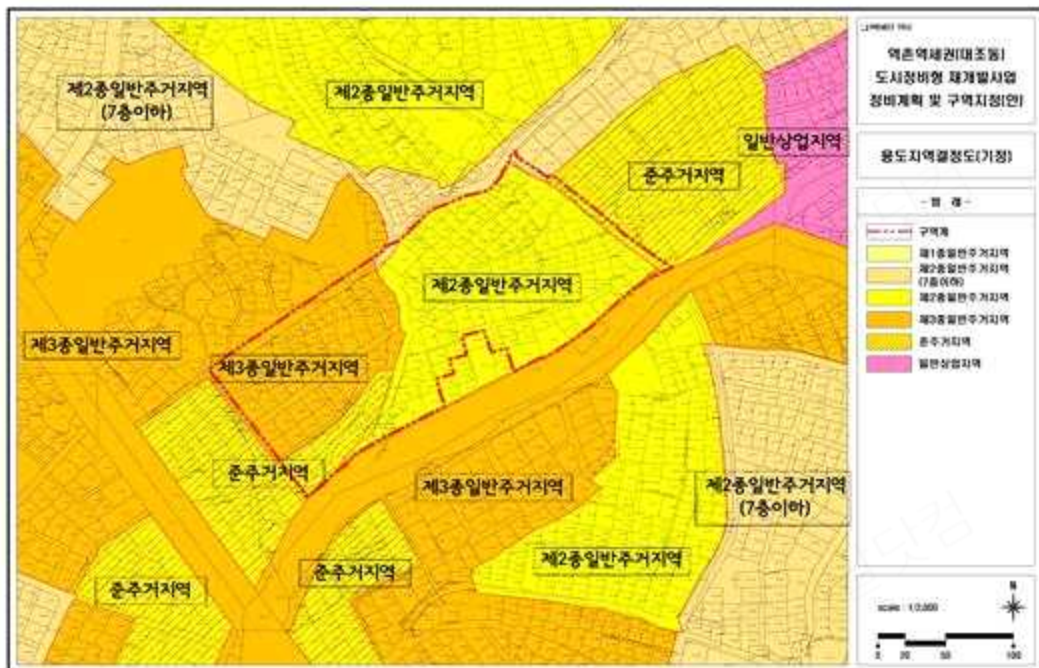
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

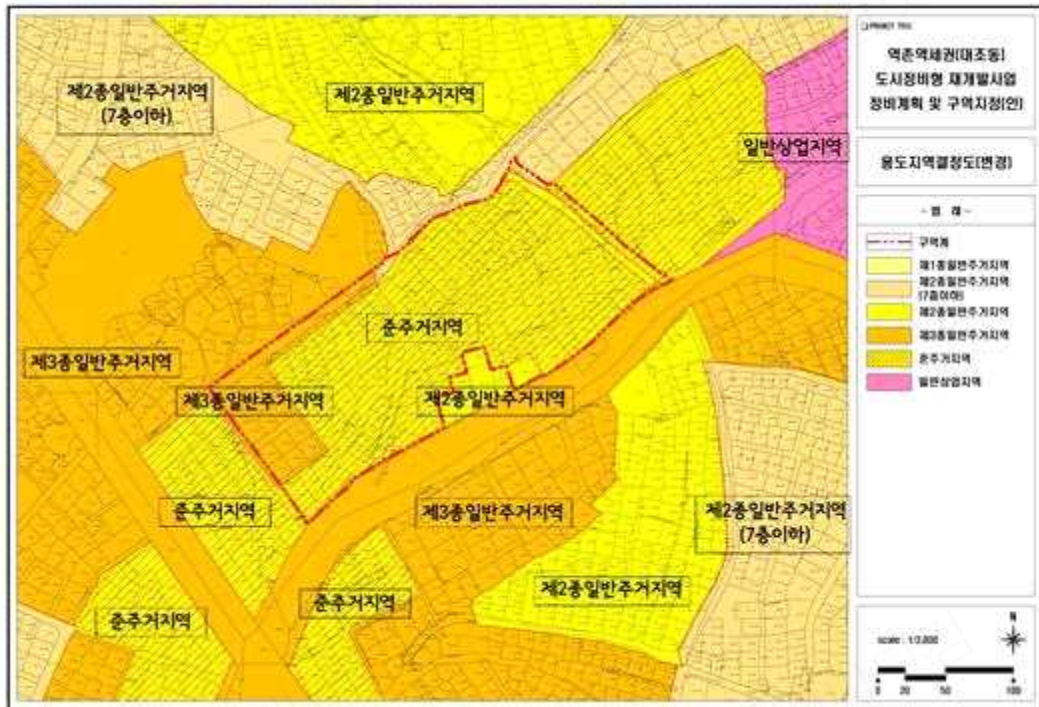
□정비구역 결정도



□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)

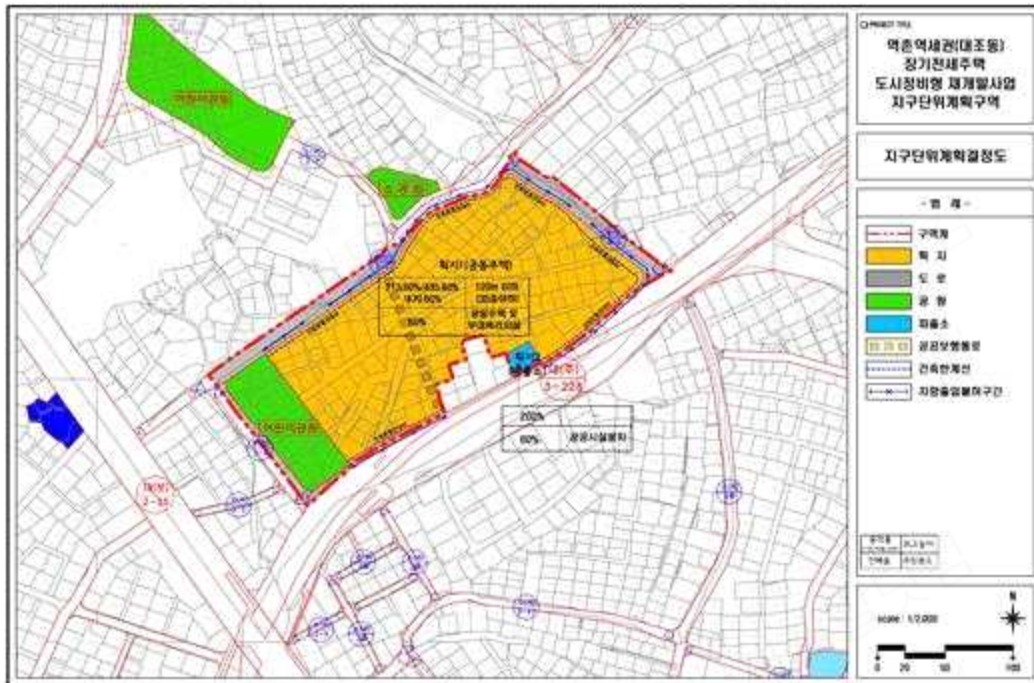


□정비계획 결정도



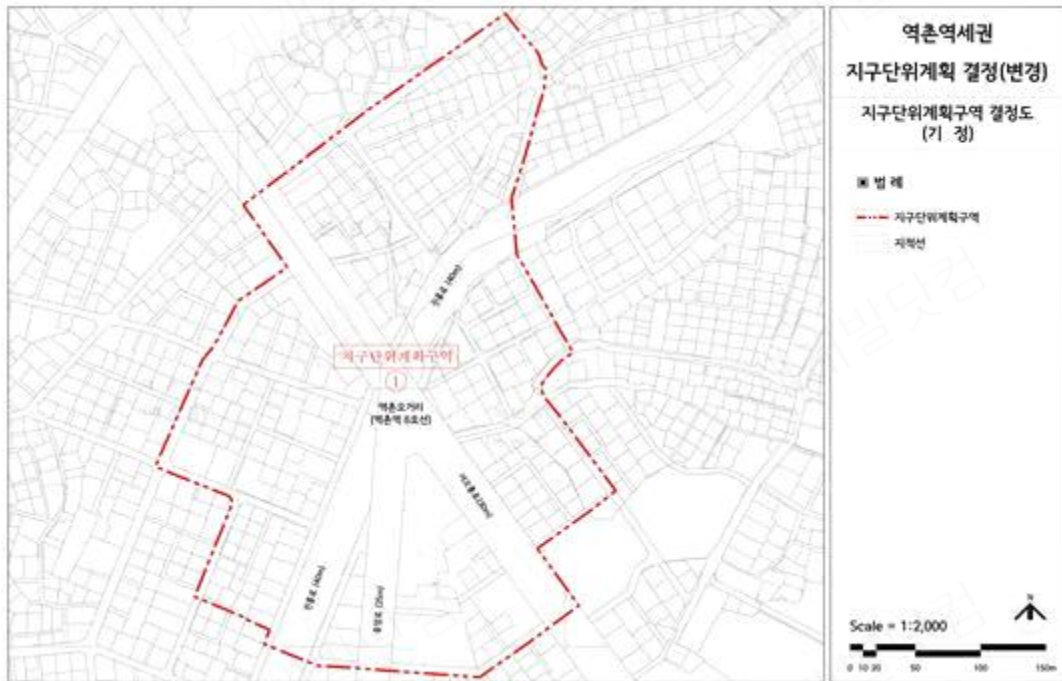
[지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도]

- 1) 역촌역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 지구단위계획
□지구단위계획 결정도

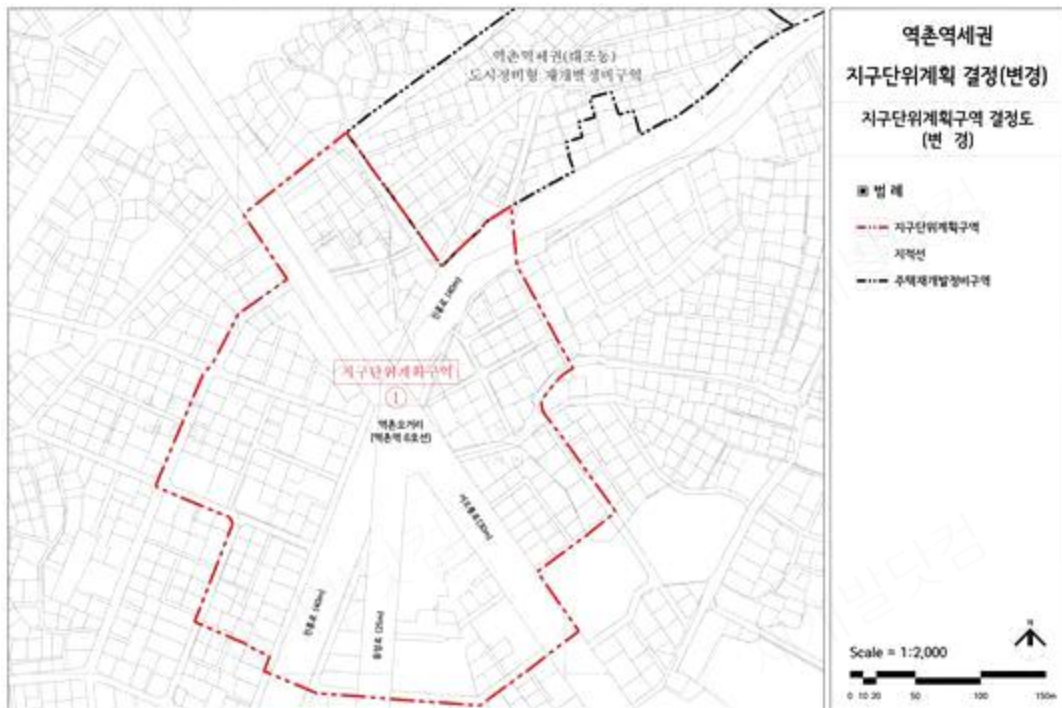


2) 역촌역세권 지구단위계획

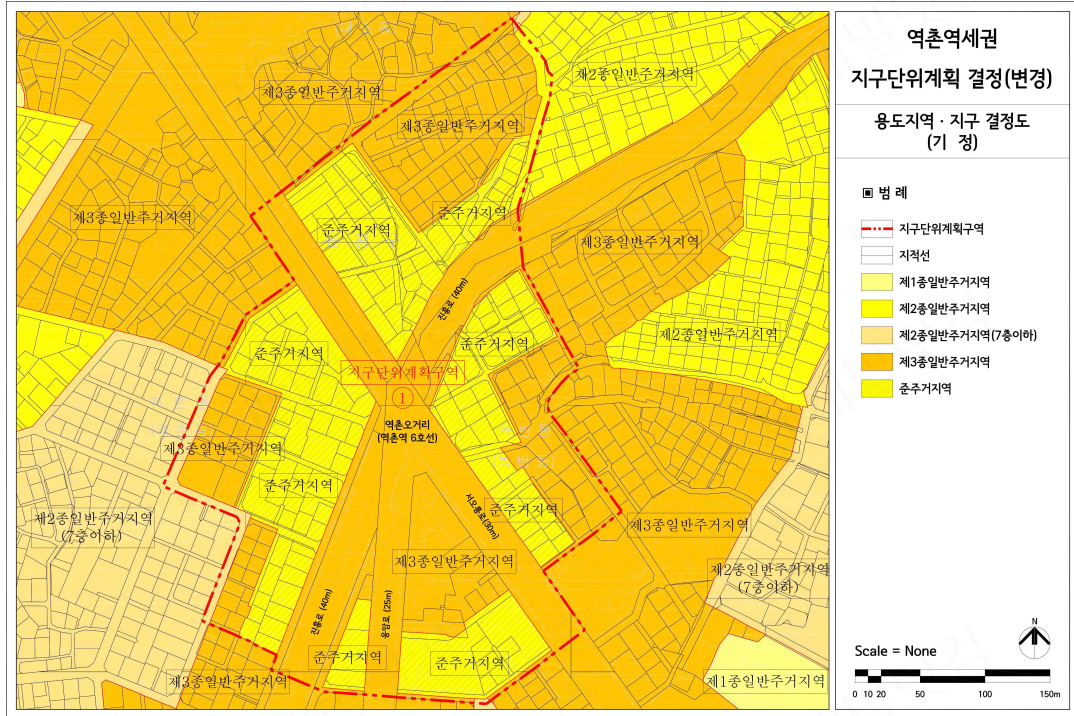
< 지구단위계획구역 결정도(기정) >



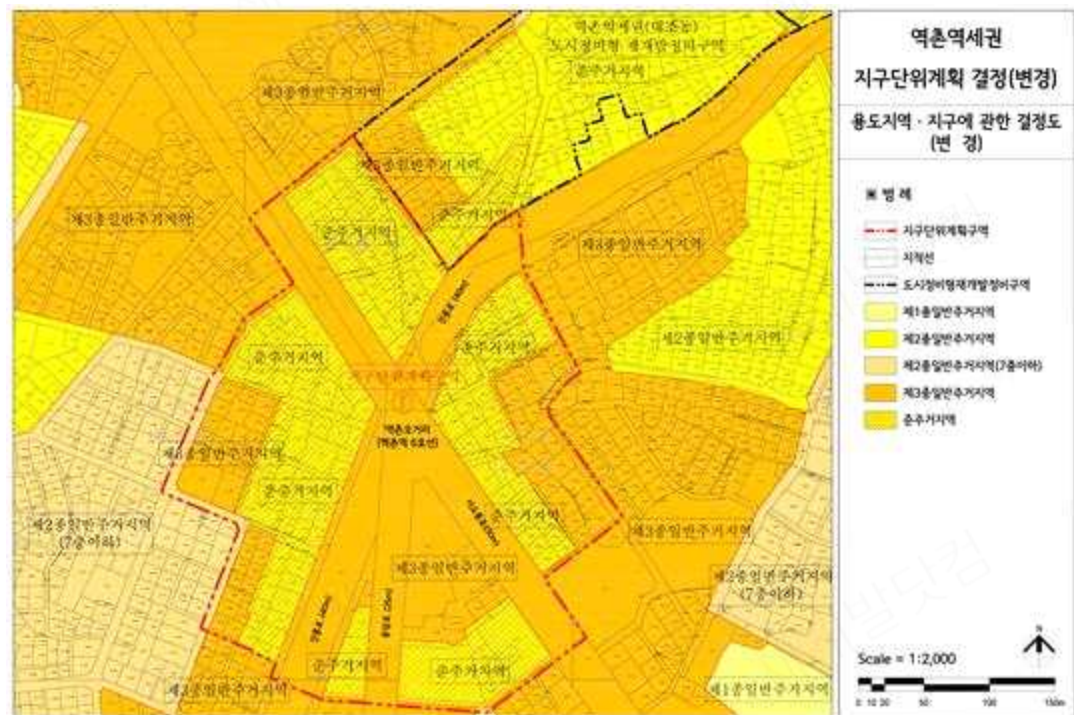
< 지구단위계획구역 결정도(변경) >



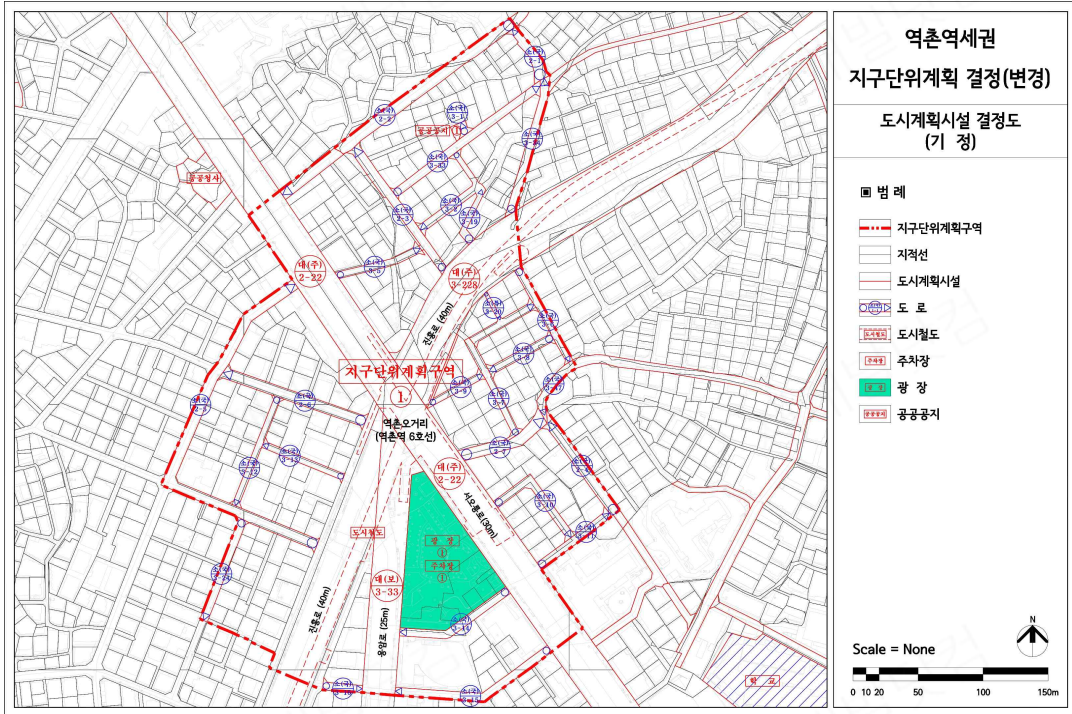
< 용도지역·지구 결정도(기정) >



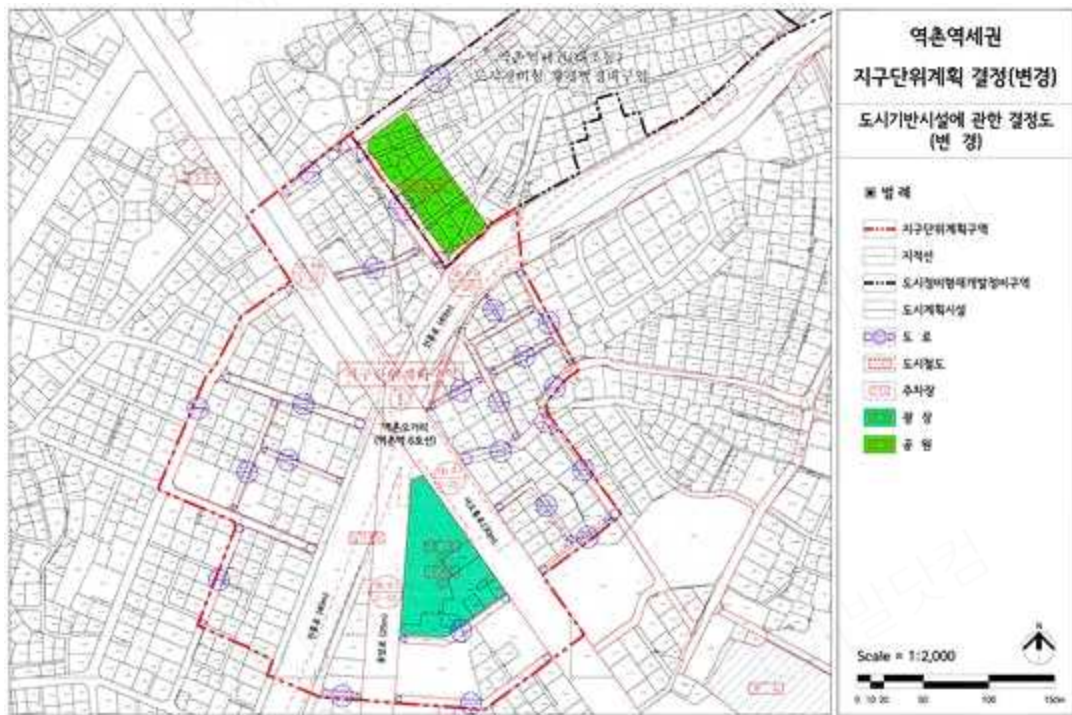
< 용도지역·지구 결정도(변경) >



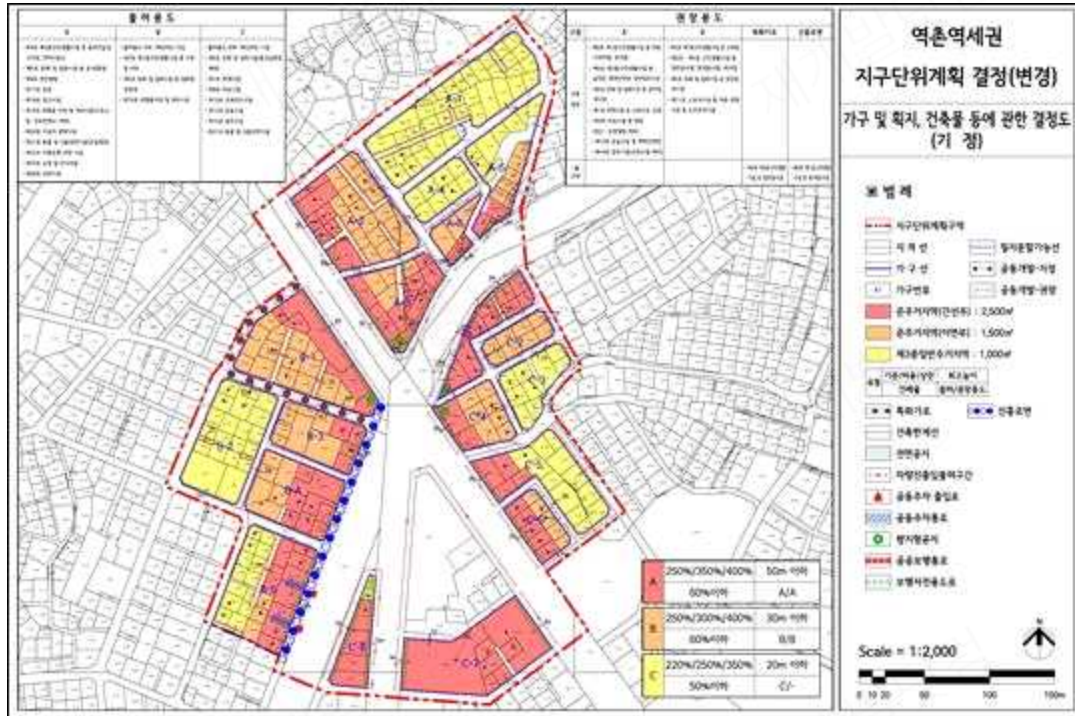
< 도시계획시설 결정도(기정) >



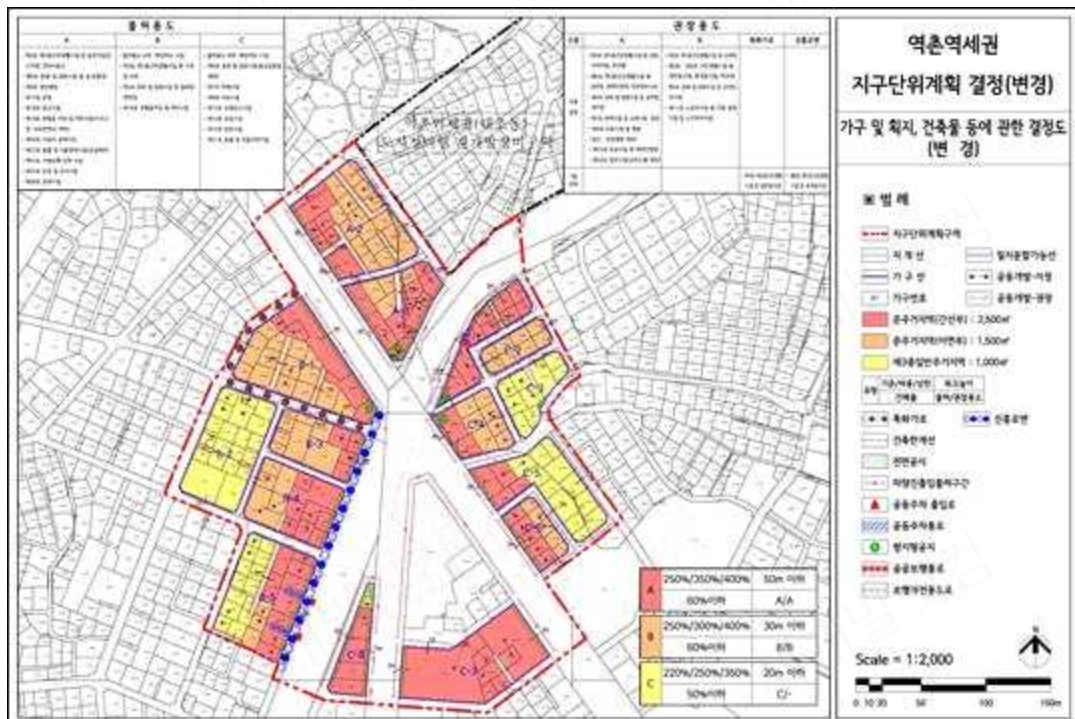
< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 결정도(기정) >

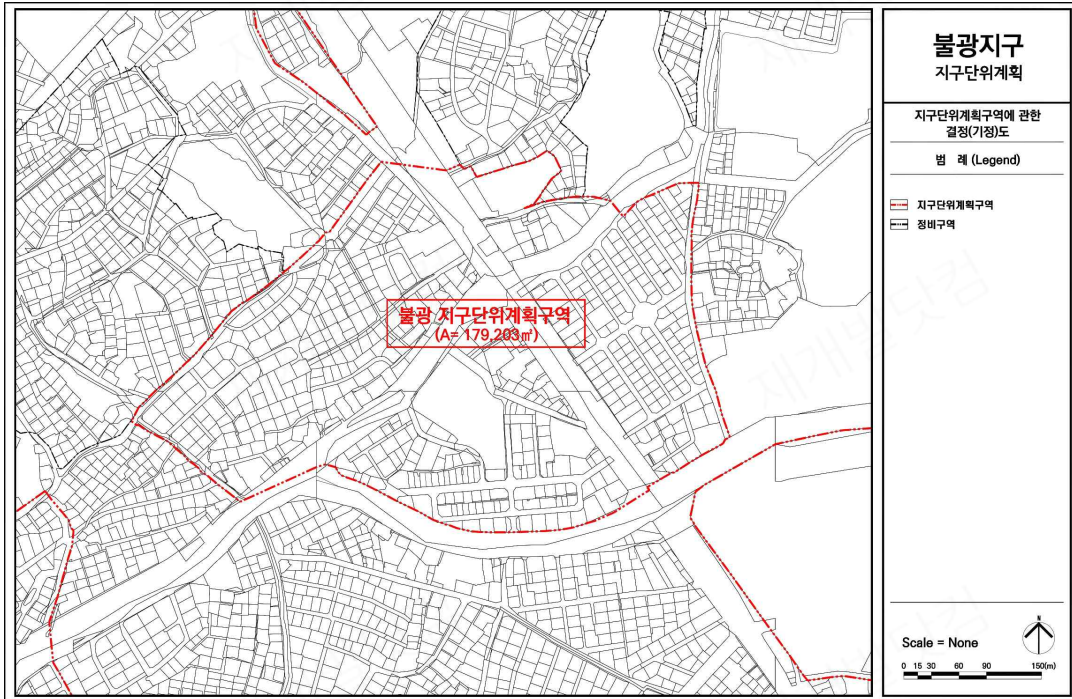


< 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 결정도(변경) >

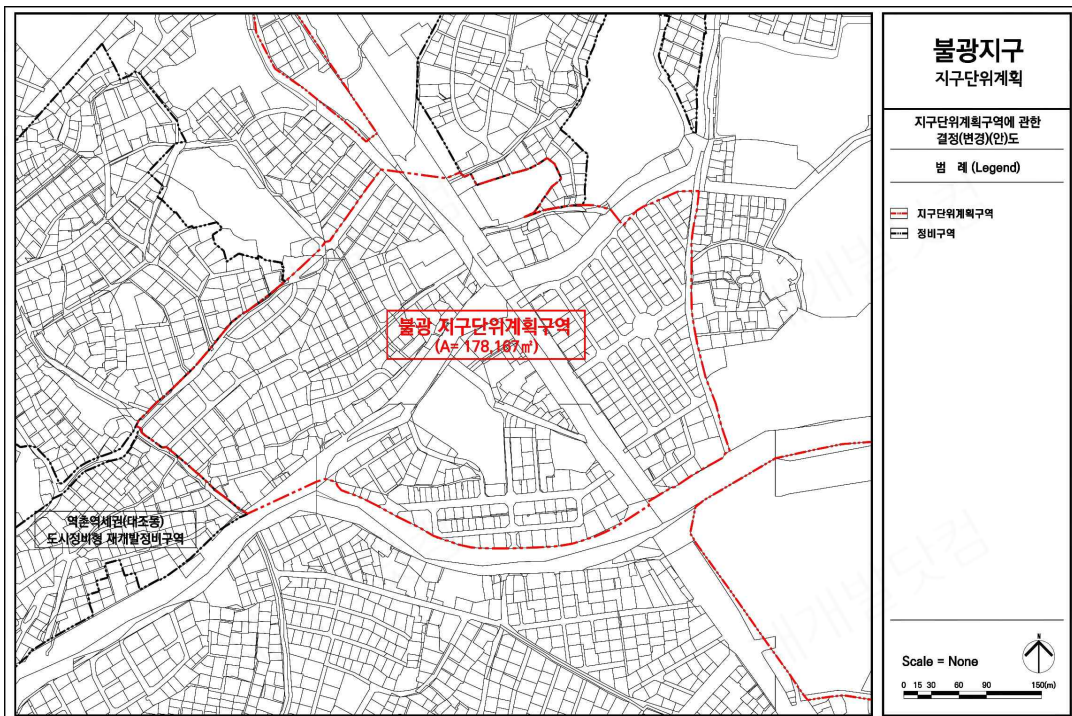


3) 불광 지구단위계획

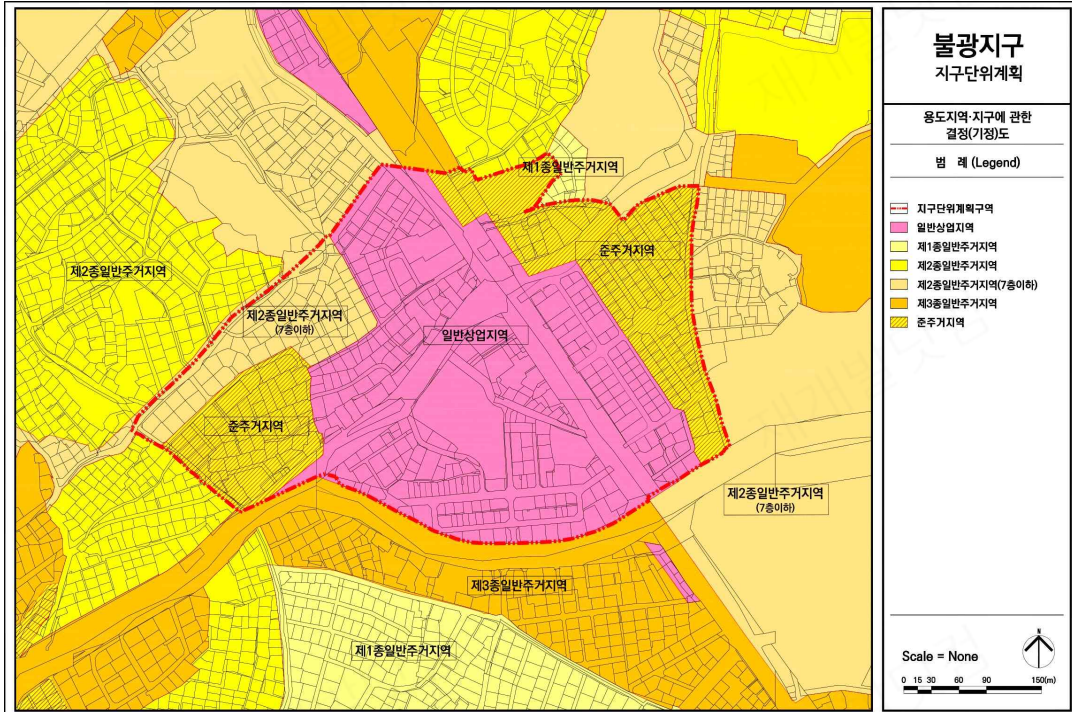
< 지구단위계획구역 결정도(기정) >



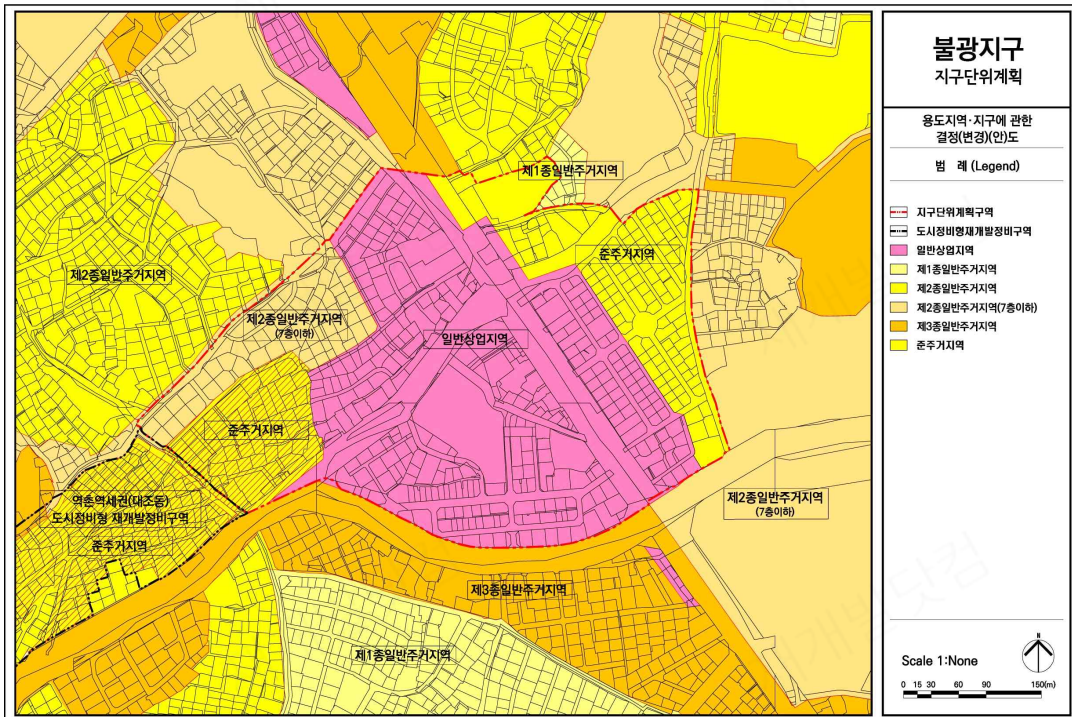
< 지구단위계획구역 결정도(변경) >



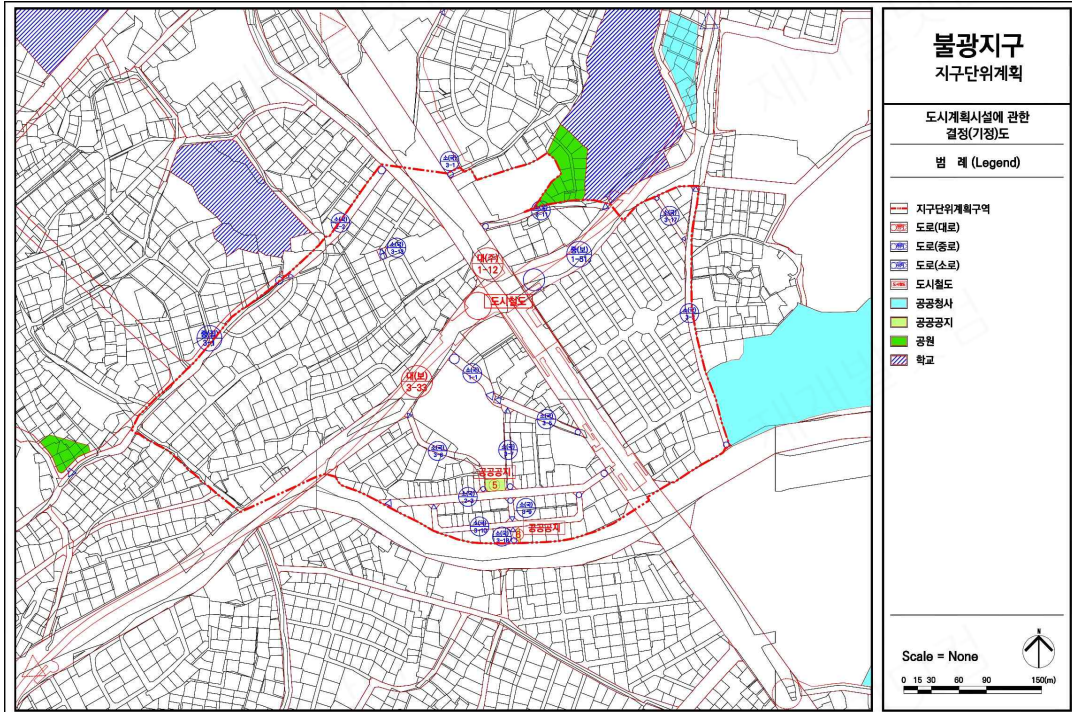
< 용도지역·지구 결정도(기정) >



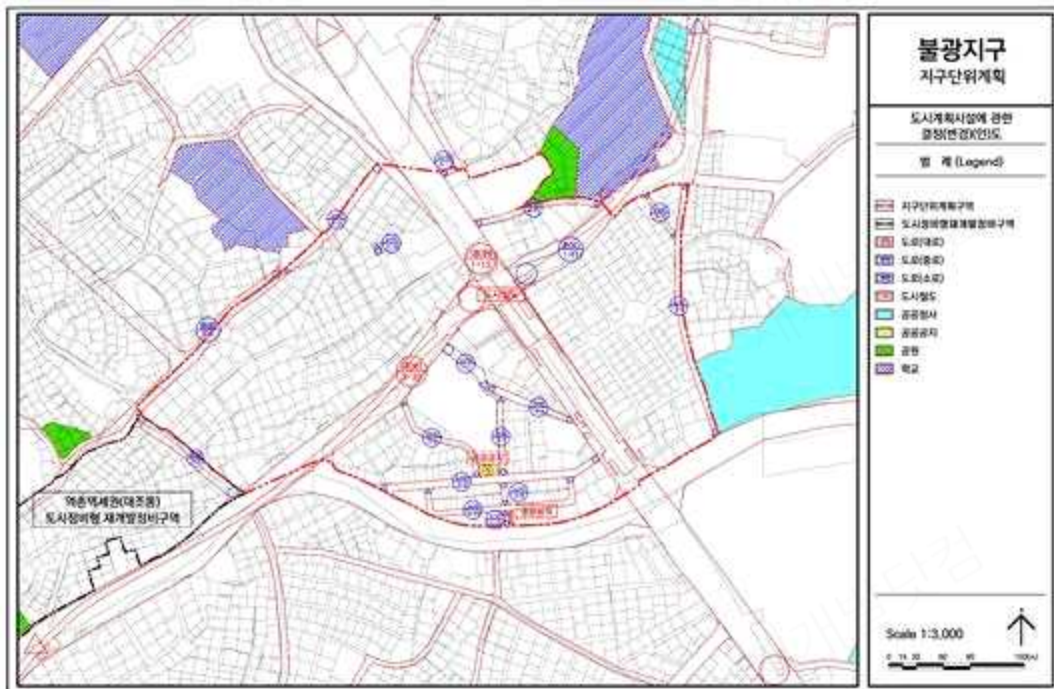
< 용도지역·지구 결정도(변경) >



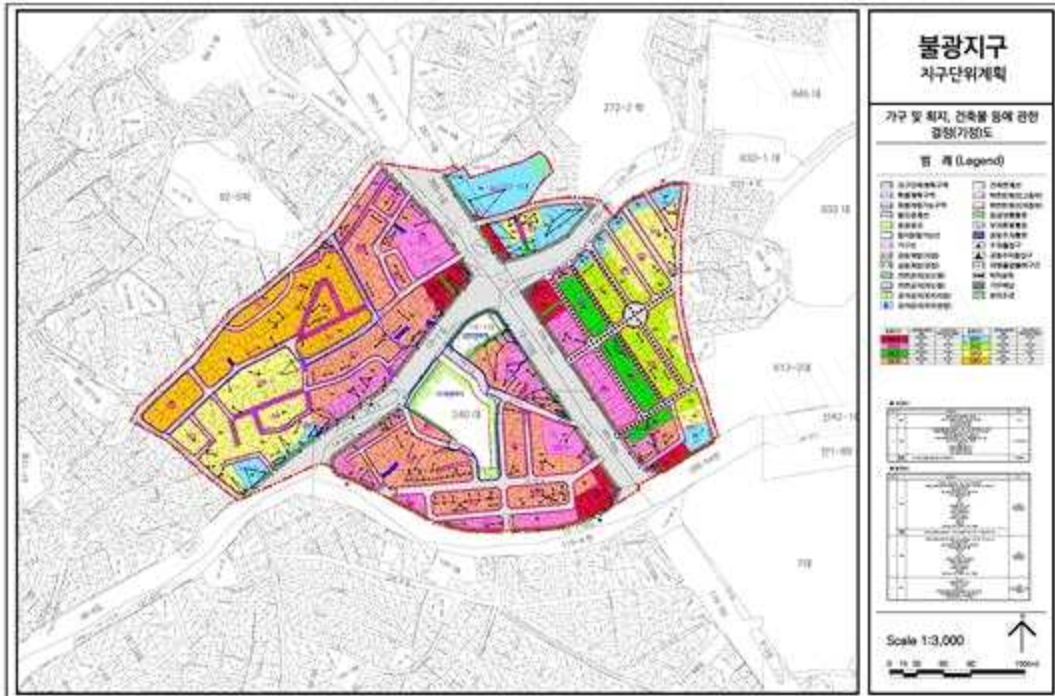
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



〈 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 결정도(기정) 〉



〈 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 결정도(변경) 〉

