

◆ 서울특별시고시 제2018-37호
불광제5주택재개발정비구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-498호(2008.12.18.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2012-204호(2012.7.26)로 정비계획 변경 결정된 불광제5주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 다음과 같이 정비계획을 변경 결정하고, 같은법 제4조제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 2월 8일
서울특별시장

1. 기본계획(정비예정구역) 변경

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	C	7	불광동	238	11.8	190%	12층이하	60%	2	주택재개발	수복 (전면)	
변경	C	7	불광동	238	11.8	210%	12층이하	60%	2	주택재개발	수복 (전면)	

※ 계획용적률은 기 결정(서고 제2012-204호, 2012.7.26)시 210%로 상향된 사항임

2. 정비구역의 지정(변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 불광제5 주택재개발사업(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	불광제5 주택재개발사업	은평구 불광동 238번지 일대	117,919	-	117,919	

3. 정비계획의 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	117,919	-	117,919	100.0	정비기반시설 조정에 따른 변경
	제1종일반주거지역	15,705	감)6,256	9,449	8.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증)3,386	3,386	2.9	
	제2종일반주거지역	101,452	증)3,310	104,762	88.8	
	제3종일반주거지역	762	감) 440	322	0.3	

■ 용도지구에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			117,919	-	117,919	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		23,969	감)5,641	18,328	15.4	
	도 로		6,928	감) 299	6,629	5.5	
	공 원 및 녹 지	소계	10,429	감)1,529	8,900	7.5	
		공원1	6,278	감)1,118	5,160	4.4	어린이공원
		공원2	2,720	-	2,720	2.3	어린이공원
		공원3	660	-	660	0.5	근린공원
		공원4	360	-	360	0.3	근린공원
		녹지1	186	감) 186	-	-	경관녹지
		녹지2	225	감) 225	-	-	경관녹지
		공공청사	-	증)2,799	2,799	2.4	공공청사 (동청사+청(소)년 복합시설)
	학 교		6,612	감)6,612	-	-	중학교
획지	소 계		93,950	증)5,641	99,591	84.6	
	획 지1		90,001	증)5,230	95,231	80.8	공동주택
	획 지2		1,851	-	1,851	1.6	종교시설(교회)
	획 지3		2,098	-	2,098	1.8	종교시설(교회)
	획 지4		-	증) 186	186	0.2	근린생활시설
	획 지5		-	증) 225	225	0.2	근린생활시설

다. 도시계획시설 결정(변경)에 관한 계획

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

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	중로	1	1	20~23	보조 간선	일반 도로	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52		'66.06.21 건고 제2493호	
기정	소로	1	5	10	국지 도로	일반 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59		'08.12.18 서고 제2008-468호	
기정	소로	1	6	10	국지 도로	일반 도로	70	불광동 221-59	불광동 230-13		'08.12.18 서고 제2008-468호	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	일반 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4		'76.07.27 서고 175호	
변경	소로	2	3	10	국지 도로	일반 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4			
기정	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	307	불광동 221-23	불광동 220-1		'90.10.24 서고	73m 부분폐지
기정	소로	3	4	6	국지 도로	일반 도로	137	불광동 274-19	불광동 276-29		'01.06.25 서고2001-175호	일부선형 변경
기정	소로	3	①	6~16.5	국지 도로	일반 도로	277	불광동 264-38	불광동 244-184		'12.07.26 서고2012-204호	
변경	소로	3	①	6~16.5	국지 도로	일반 도로	206	불광동 264-38	불광동 259-65			

※()는 구역내 사항임.

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
소로 2-3	소로 2-3	확폭 (8m → 10m)	- 불광초교 통학로 및 공공청사 인접 도로의 보차분리를 위한 도로 확폭
소로 3-①	소로 3-①	연장축소 (277m → 206m)	- 도시계획시설(도로) 중 효율성이 부족한 구간의 연장 축소

2) 공간시설(변경)

(1) 공원·녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이공원	불광동 230-20번지 일대	6,278	감)1,118	5,160	'08.12.18 서고 제2008-468호	
변경	②	공원	어린이공원	불광동 272-20번지 일대	2,720	-	2,720	'08.12.18 서고 제2008-468호	위치정정
기정	③	공원	근린공원	불광동 산54-5번지 일대	130,705 (1,020)	-	130,705 (1,020)	'77.07.14 건고 제138호	불광 근린공원
폐지	①	녹지	경관녹지	불광동 238-13번지 일대	186	감)186	-	'08.12.18 서고 제2008-468호	
폐지	②	녹지	경관녹지	불광동 238-2번지 일대	225	감)225	-	'08.12.18 서고 제2008-468호	

■ 공원·녹지(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	- 위치변경 272-21번지 → 230-20번지 - 면적변경 : 감_1,118㎡	- 학교시설 폐지에 따른 공원 위치 및 면적 변경
②	어린이공원	- 위치정정 238-23번지 → 272-20번지	- 종전 고시 오기 정정
①	경관녹지	- 폐지	- 부정형 자투리공간의 효율성이 미흡한 시설 폐지
②	경관녹지	- 폐지	- 부정형 자투리공간의 효율성이 미흡한 시설 폐지

3) 공공·문화체육시설 (변경)

(1) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	불광동 242-5번지 일대	-	증)2,799	2,799	-	동청사+ 청(소)년복합시설 (은평구청)

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	신설 (2,799㎡)	- 정비구역 내 주민 및 인근 지역 주민들의 수요에 대응하여 필요한 시설 을 도입하기 위해 공공청사 신설

(2) 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	중학교	불광동230-21번지 일대	6,612	감)6,612	-	'08.12.18 서고 제2008-468호	시설폐지

■ 학교 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	중학교	시설 폐지	- 서부1학군 내 여건 변화(학생수 감소, 중학교2개소 신설)로 추가적인 학교신설의 필요성이 감소하여 학교(중학교)시설 폐지

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분		위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	소계		5,384.55	증) 1,852.35	7,245.5	6,582.5㎡ 이상
	경로당	획지1	251.10	증) 298.90	550.00	500㎡ 이상
	어린이집	획지1	205.92	증) 591.58	797.50	725㎡ 이상
	작은도서관	획지1	-	증) 327.80	327.80	298㎡ 이상
	어린이놀이터	획지1	2,533.00	증) 74.68	2,606.20	
	주민운동시설	획지1	1,724.63	증) 581.59	2,305.33	
	입주자집회소	획지1	669.90	감) 10.98	658.67	
관리사무소 / 경비실		획지1	130.98	증) 90.73	221.65	126.8㎡이상
휴게시설		획지1	5개소 이상 설치	증) 2개소	7개소 이상 설치	
근린생활시설		획지1	1,600.0	증) 290.00	1,890.00	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	불광5주택재개발 정비구역	117,919	-	-	불광동 238번지 일대	546	-	-	546	-	

2) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
변경	불광5 주택 재개발 정비구역	117,919	획지1	기정	90,001	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	236 이하	평균 18층이하 (71m이하)	제2종 일반
				변경	95,231	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	236 이하	평균 18층이하 (71m이하)	
			획지2	기정	1,851	불광동 242-101번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	12층이하	제2종 일반
				획지3	기정	2,098	불광동 264-4번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	
			획지4	신설	186	불광동 238-13번지 일대	근린생활시설	60 이하	150 이하	4층이하	제1종 일반
				획지5	신설	225	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	
			학교	기정	6,612	불광동 230-18번지 일대	학교시설	60 이하	150 이하	4층이하	-
시설편지											
주택의 규모 및 규모별 건설비용			■ 주택공급계획 : 2,232세대 → 2,383세대 (증 151세대)								
			■ 건립규모								
			건립규모		기준	세대수					
						기정	변경	변경후			
			계		-	2,232세대 (100.0%)		증) 151	2,383세대 (100.0%)		
			85㎡ 이하	60㎡이하	총 건립 세대수 80%이상	1,341세대 (60.08%)		증) 43	1,384세대 (58.08%)		
				60㎡초과 ~85㎡이하		674세대 (30.20%)		증) 215	889세대 (37.31%)		
			85㎡초과		총 건립 세대수 20%미만	217세대 (9.72%)		감) 107	110세대 (4.62%)		
			■ 임대주택 건설비용 : 388세대(17.38%) → 372세대 (15.60%) (감 16세대)								
			구분		세대수						
		기정	변경	변경후							
합계		388세대 (100.00%)		감) 16	372세대 (100.00%)						
40㎡ 이하		180세대 (46.39%)		감) 15	165세대 (44.35%)						
40㎡ 초과~50㎡이하		156세대 (40.21%)		감) 41	115세대 (30.91%)						
50㎡ 초과~60㎡이하		52세대 (13.40%)		증) 40	92세대 (24.73%)						
			※ 임대주택 건설기준 변경 : 총 세대수의 17% 이상 → 15% 이상								
건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	■ 평균18층 이하 적용 (서울특별시도시계획조례 28조제1항에 의함)									
	변경	-									
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 관계법규에 의함 (변경없음)								
공공보행통로			■ 획지1 : 불광로에서 공원3(불광근린공원)으로 연결되는 폭원 6m의 항시 개방된 형태로 조성								

3) 개발가능 용적률 산정

구분	산정내용						
토지이용계획	구역면적	택지 (공동주택, 종교)	새로이 설치하는 정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 (건축물) 설치 환산부지 면적
			순부담 적용	순부담 제외			
	117,919㎡	99,591㎡	16,558㎡	1,770㎡	2,070.6㎡	8,270.6㎡	3,097.9㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 16,558㎡ + 3,097.9㎡ - 2,070.6㎡ - 8,270.6㎡ = 9,314.7㎡ (종상향 면적대비 10.56%, 구역면적 대비 7.9%)						
공공시설(건축물) 설치 환산부지 면적	• 환산부지 면적 = (표준건축비 X 연면적) ÷ 부지가액 = (2,267,000원 X 8,310.96㎡) ÷ 6,081,718원 = 3,097.9㎡						
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
개발가능 용 적 률 산 정	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3α = 210% + (210% × 1.3 × 0.0965) = 236.34% 이하 α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,314.7㎡ / (99,591㎡ - 3,097.9㎡) = 0.0965 • 정비계획 용적률 : 236%이하						

바. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정(변경) 고시일부터 4년 이내	불광 제5주택재개발 정비사업조합	현황 : 1,861세대 계획 : 2,232세대 (증) 371세대	이상없음	-
변경	관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정(변경) 고시일부터 4년 이내	불광 제5주택재개발 정비사업조합	현황 : 1,861세대 계획 : 2,383세대 (증) 522세대	이상없음	-

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	●절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ●차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 ●도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택	
	생활환경	●도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업 시행시 환경영향	●대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	●본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	●토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 ●기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절·성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립	
	강풍	●지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화	
	환경오염	●구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련	
	화재	●구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

자. 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	위치	면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	불광동 242-48번지 일대	-	3	388 (전체 세대수의 17.38%)	34.90㎡:180세대 44.06㎡:156세대 50.86㎡: 52세대	21,589.73㎡
변경	불광동 242-48번지 일대	-	3	372 (전체 세대수의 15.60%)	39.20㎡:165세대 44.06㎡:115세대 50.86㎡: 92세대	21,647.48㎡

4. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

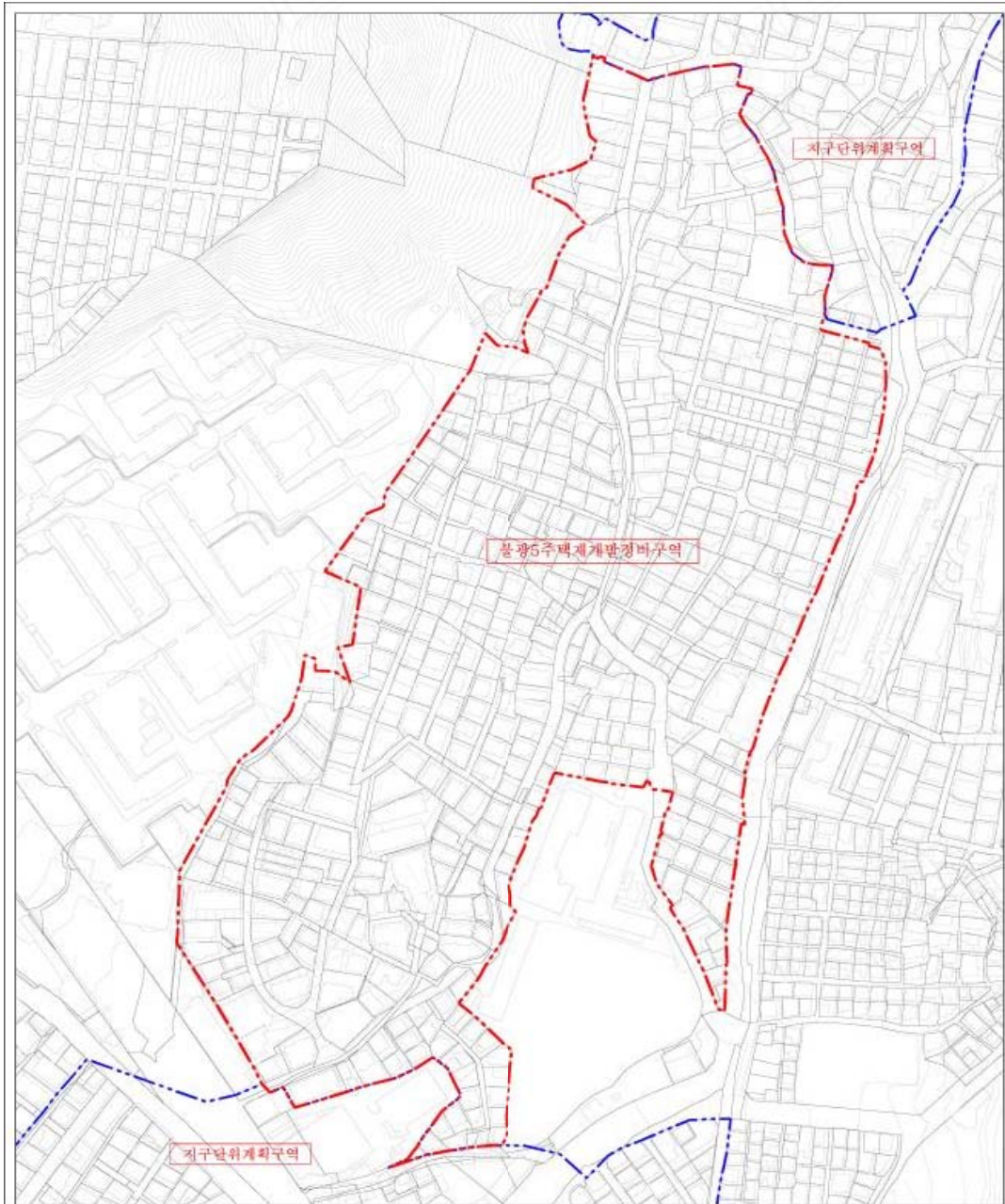
- 붙임. 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎02-2133-7189) 및 은평구 주거재생과(☎02-351-7362)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관계도면

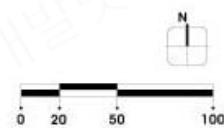
[정비구역 결정도]



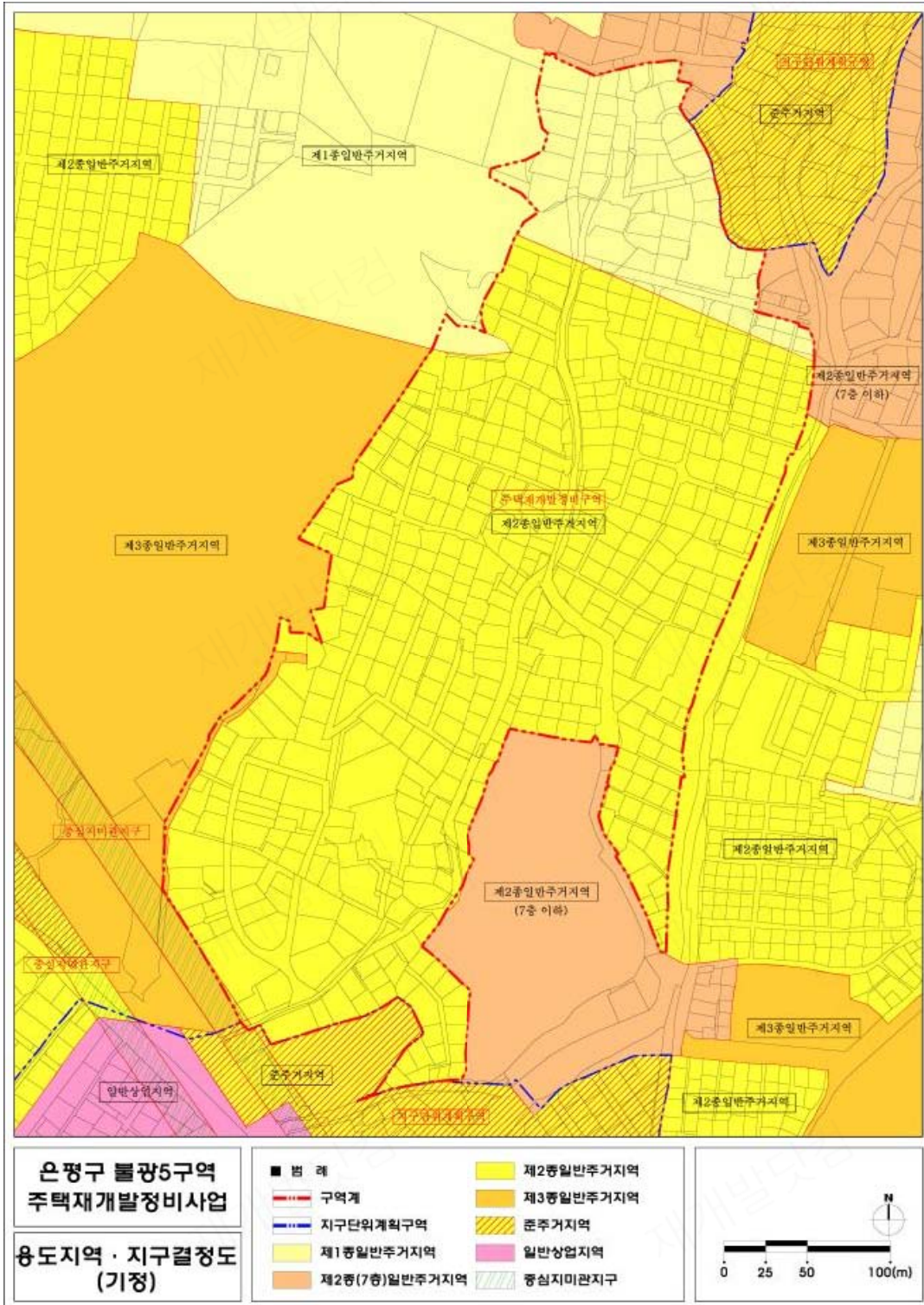
은평구 불광5구역
주택재개발정비사업

정비구역결정도
(변경없음)

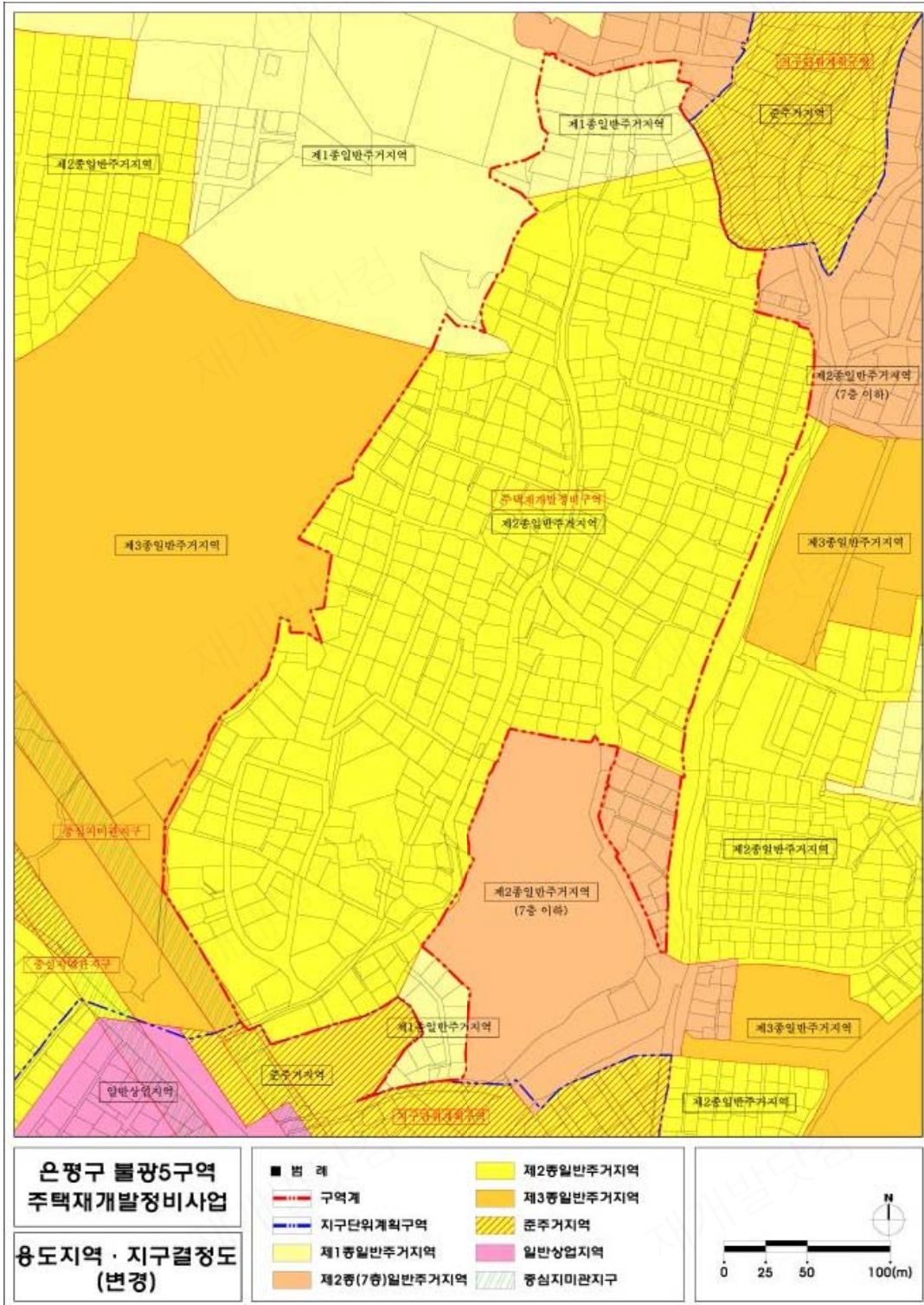
■ 범례
- - - 주택재개발정비구역
- - - 지구단위계획구역



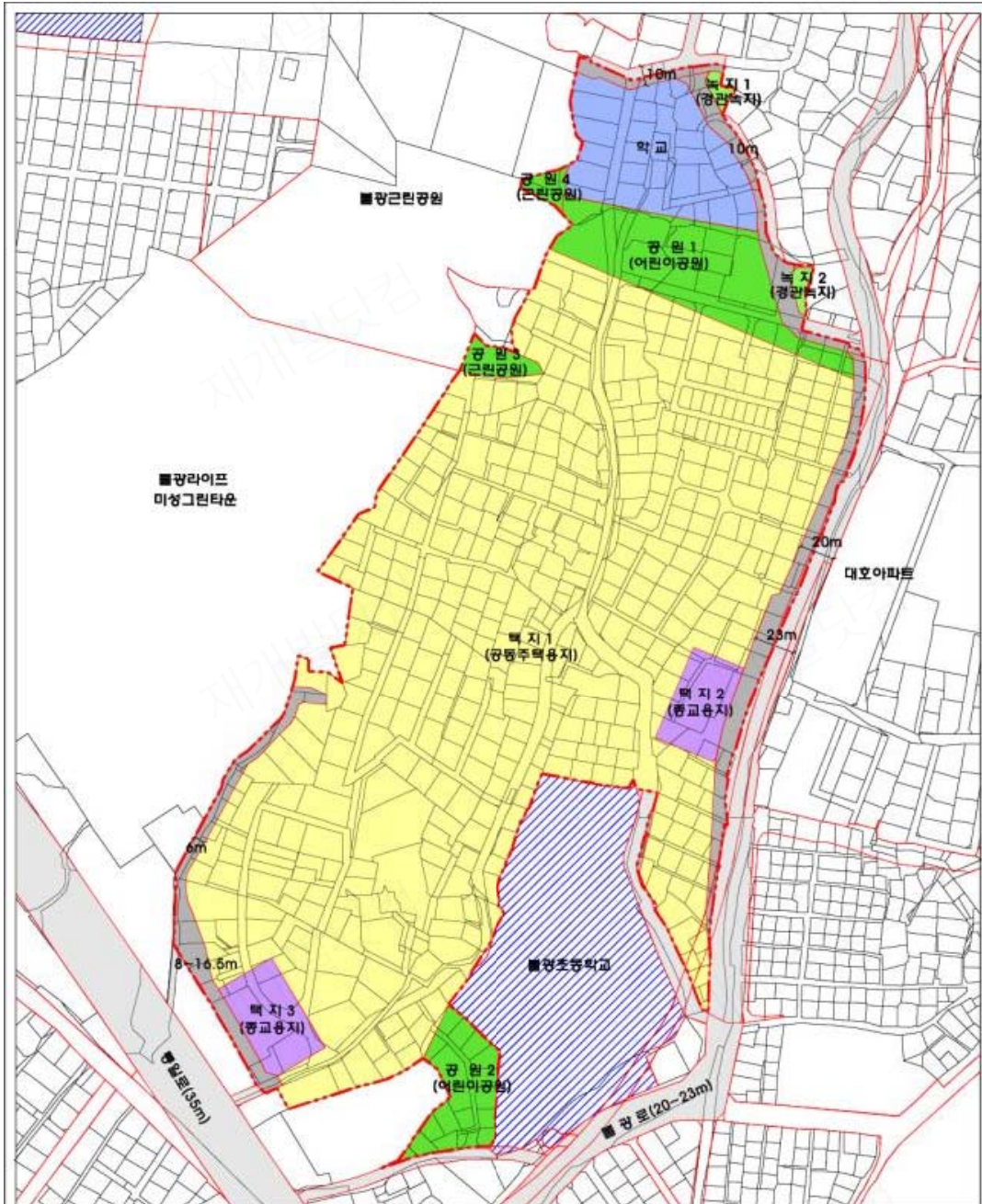
[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)]



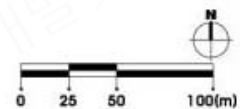
[토지이용계획도(기정)]



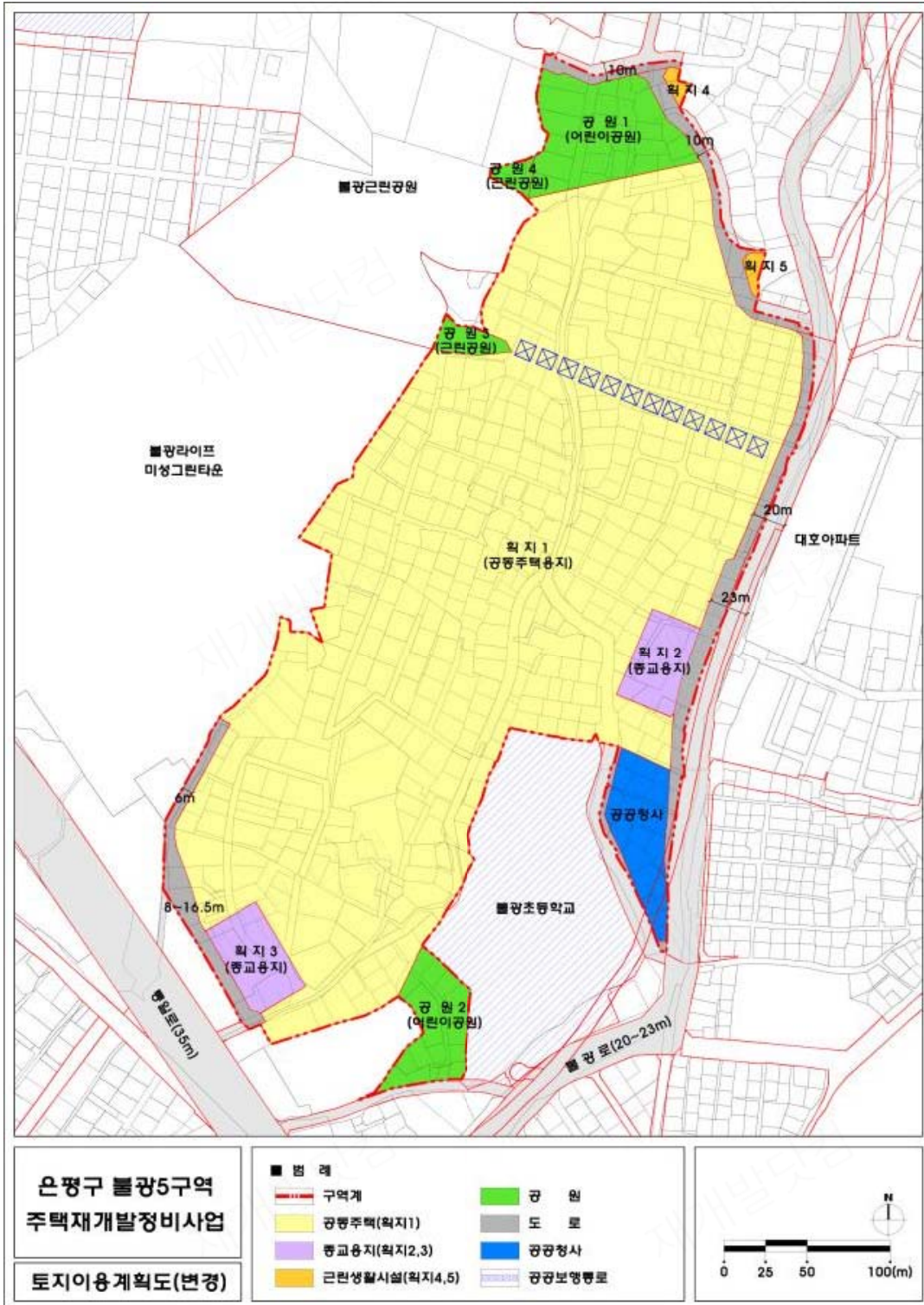
은평구 불광5구역
주택재개발정비사업

토지이용계획도(기정)

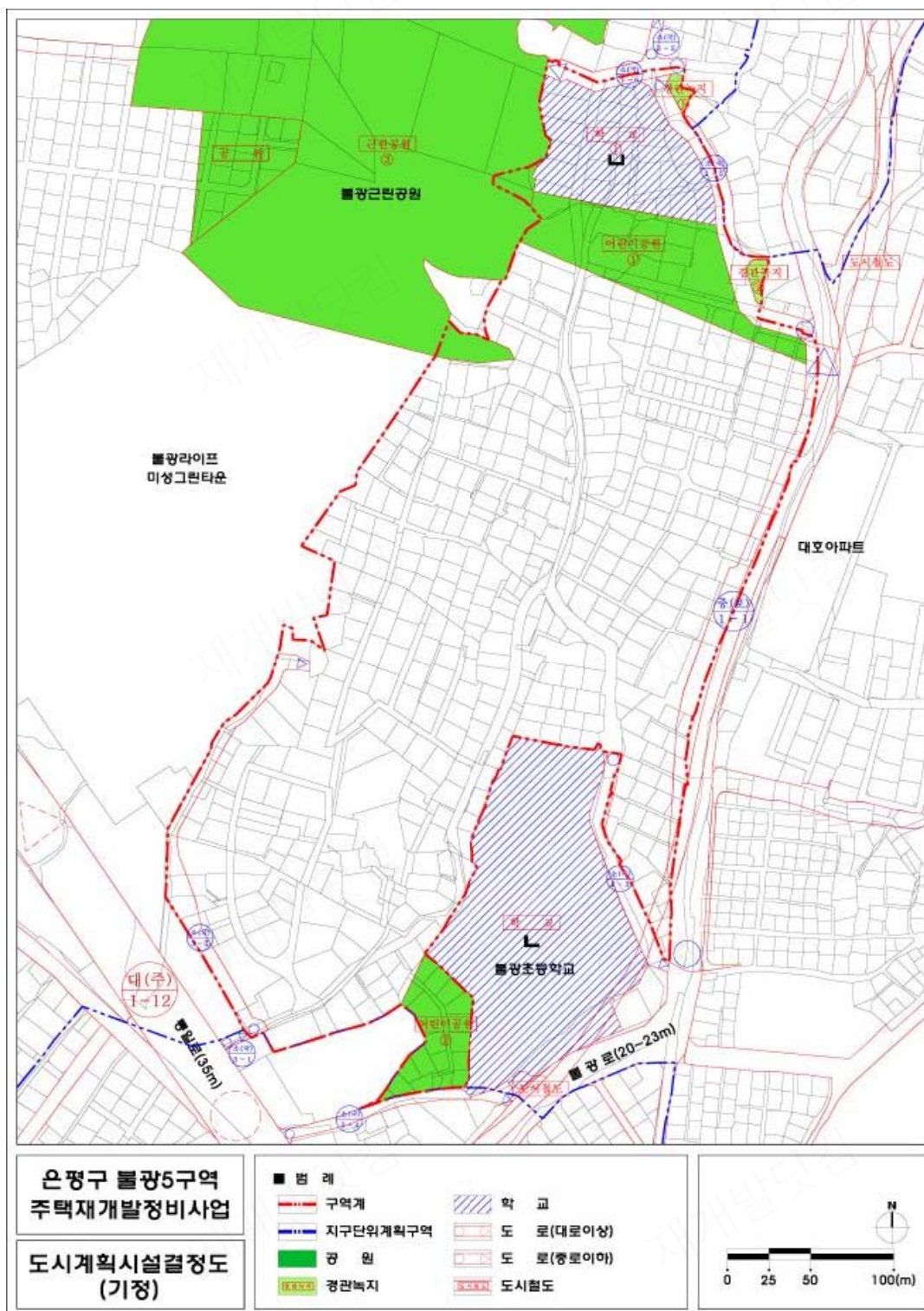
구역계	공 원
공동주택	복 지
종교용지	도 로
학 교	



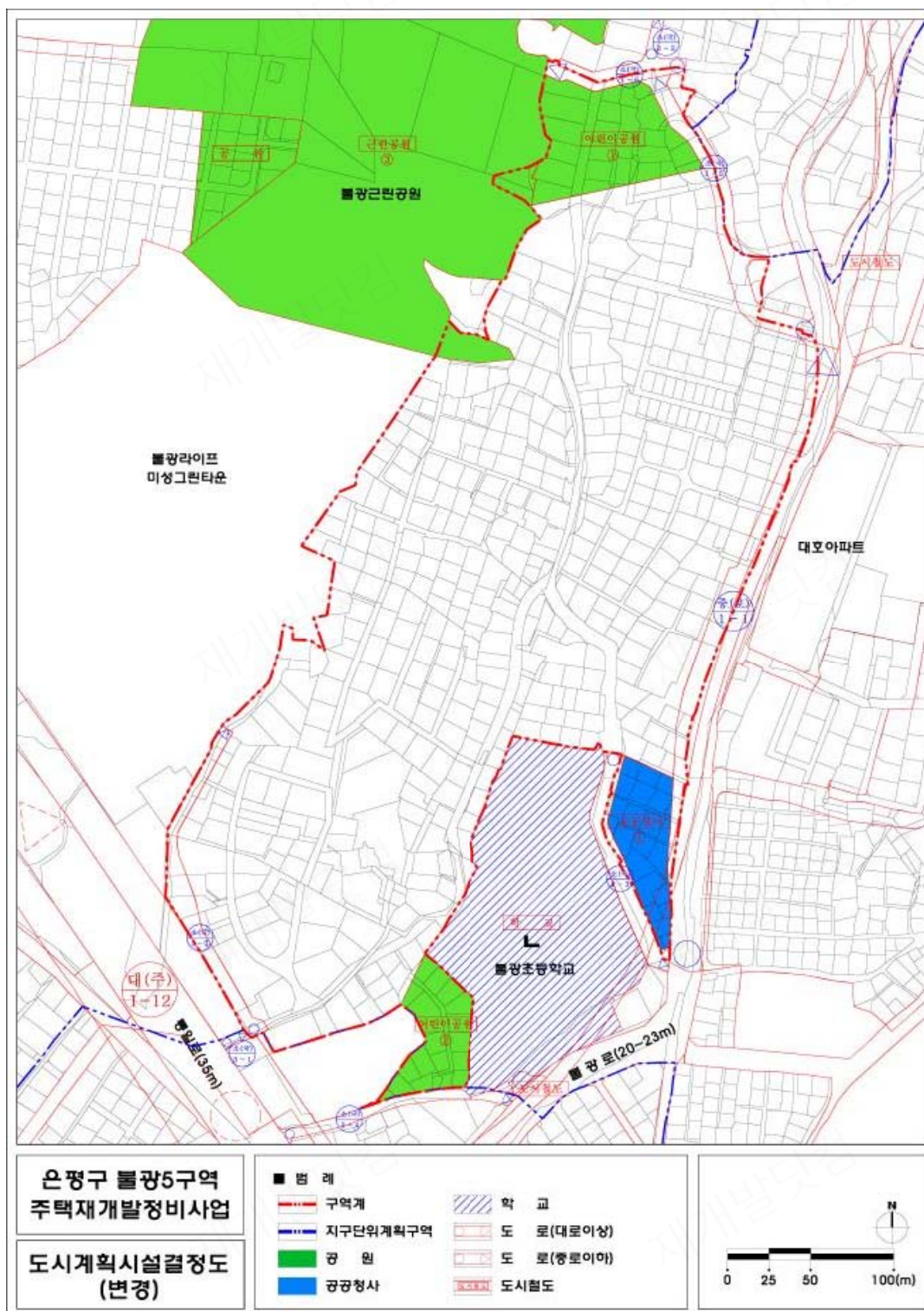
[토지이용계획도(변경)]



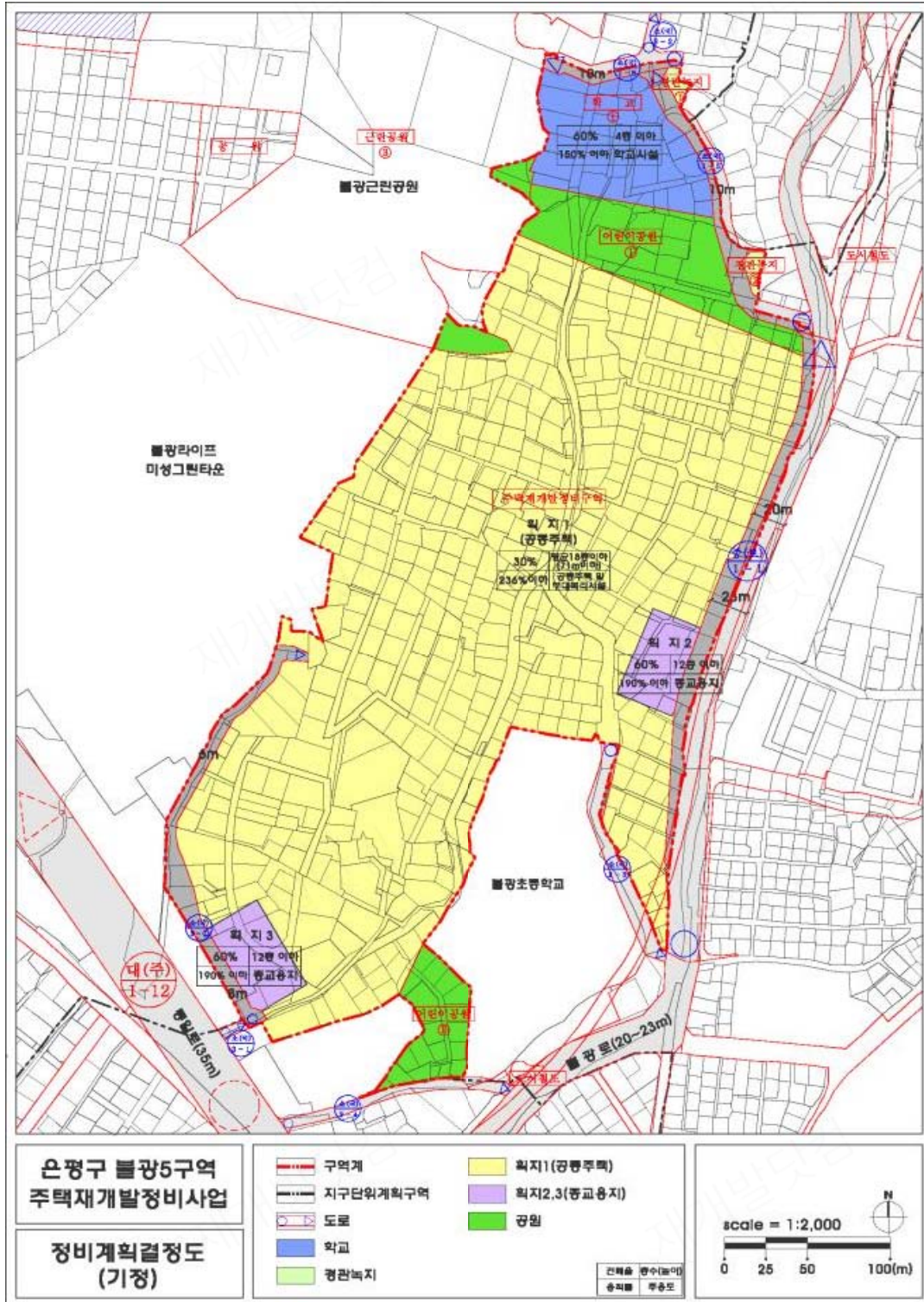
[도시계획시설결정도(기정)]



[도시계획시설결정도(변경)]



[정비계획결정도(기정)]



[정비계획결정도(변경)]

