

2026. 7. 30.(목) 조간용

이 보도자료는 2026년 7월 29일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

신속통합기획과장

송정미

02-2133-1889

신속통합기획총괄팀장

권경희

02-2133-1690

주택실 주거정비과
(주택정비형 재개발사업 추진)

주거정비과장

이정식

02-2133-7130

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 7쪽

갈등공정관리팀장

현승주

02-2133-7196

불광동 359-1 일대 신속통합기획 확정...불광2동의 미래를 여는 신(新) 주거단지 조성

- 착수 7개월 만에 신속통합기획 확정...연신내역 저층 주거지 최고 29층, 약 3,100세대 대규모 단지로 재탄생
- 불광2동 연신내역 배후 저층 주거지 개발에 대응하는 기반시설 정비
- 학교 전면, 단지 중심부 공원 배치로 교육환경 보호와 열린 단지 조성
- 북한산 조망을 고려한 열린 배치 및 주변과 조화로운 스카이라인 형성
- 용도지역 상향과 사업성 보정계수, 입체도로 계획으로 사업성 개선

☐ 서울시가 불광동 359-1 일대 주택정비형 재개발사업의 신속통합기획을 착수 7개월 만에 확정했다. 이로써 대상지는 최고 29층, 약 3,100세대 규모의 「불광2동의 미래를 여는 신(新) 주거단지」로 재탄생할 전망이다.

☐ 대상지는 연신내역과 은평뉴타운 사이에 위치한 1960년대 형성 저층 노후 주거지로, 협소한 도로와 급경사지가 많아 보행과 차량 통행이 불편한 지역이다.

○ 쇠퇴하고 낙후된 주거밀집지역을 개선하기 위해 2017년부터 도시재생사업을 추진하였으나 주거환경은 여전히 노후화되고 있다.

□ 그러나 초등학교, 중학교가 인접하고, 북한산·향림근린공원 등 자연환경이 풍부하며, 고양·은평구를 연결하는 통일로·연서로를 끼고 지하철 3·6호선, GTX-A·E(예정)가 통과하는 연신내역 배후 주거지로 입지여건이 뛰어나다.

□ 서울시는 자치구·주민·전문가와 함께 여러 차례 논의와 계획 조정, 간담회·설명회를 거쳐 공감대를 형성하고 착수 7개월 만에 신속통합기획을 확정했다.

□ 이번 신속통합기획에서는 구릉지형과 학교 일조 등 불리한 여건을 극복하고, 불광2동 미래를 여는 첫 주자로 학교·주변지역과 상생하는 주거단지 구성에 중점을 두었다.

○ 대상지 북측, 지난 2월 신속통합기획 후보지로 선정돼 신속통합기획 수립 예정인 불광동 442·445 일대 개발에 대응하는 계획을 수립하였다. 3개 단지 모두 정비시 총 338,000㎡ 이상의 대규모 주거단지로 탈바꿈될 전망이다.

□ 시는 이를 위해 ▲대상지와 주변 개발을 고려한 교통체계 및 보행환경 개선 ▲구릉지형을 고려한 대지조성 및 단지계획 ▲주변과 소통하는 열린단지 조성 ▲주변환경과 조화를 이루는 경관계획 수립이라는 4가지 계획 원칙을 마련했다.

□ 첫째, 장래 교통수요에 대응해 도로 정비와 보행 공간을 충분히 확보하는 등 교통인프라를 개선해 학교·지역과 연결되는 안전한 통학로와 편리한 교통체계를 구축했다.

- 경기서북권과 서울도심부를 연결하는 통일로와 연서로는 사업시행에 따른 교통 부담을 최소화하기 위하여 1~2차로를 확폭하고, 단지 진출입과 원활한 차량통행을 위해 동서 연결도로를 정비했다.
- 남북도로 신설로 대상지와 인접해 있는 학교, 공영주차장 등 주요시설을 출입하는 데 지장이 없도록 했고 차량출입구 5개소를 계획해 편리한 진출입을 도모했다.

□ 둘째, 최대 40m의 고저차를 고려하여 구릉지형에 순응하는 대지조성 계획을 수립했으며, 단차를 활용해 테라스하우스를 계획하고 주차장·주민공동시설을 효율적으로 배치해 공간 활용도를 높였다.

- 또한 보행약자를 배려하여 엘리베이터와 완만한 경사로를 설치해 편리하게 이동할 수 있도록 했다.

□ 셋째, 공원, 공공보행통로, 가로활성화계획으로 주변과 소통하는 열린 단지를 구현했다.

- 학교전면 단지 중심부에 연광초·연신중을 고려하여 규모 있는 어린이공원을 계획해 개방감을 확보하고 어린이·주민에게는 놀이와 휴식공간을 제공할 계획이다. 그 외에도 기존 불광2동어린이공원을 확대하고, 연서로변은 소공원을 조성하여 지역주민과 소통의 장을 마련하였다.
- 또한 연광초·연신중으로 이어지는 공공보행통로(6m)를 2개소 계획하여 안전하고 편리한 학교가는 길을 조성했으며 통일로·연서로변은 근린생활시설과 주민공동시설을 배치해 가로활성화를 도모했다.

□ 마지막으로 학교 일조 영향을 고려해 연광초·연신중 연접부는 15층 이하 중·저층 주동을 배치해 교육환경을 보호하고 25m의 열린배치구간을 계획해 북한산 조망을 확보했다. 다양한 층수(최고 29층 이하)와 형태의 주동 배치로 주변과 조화로운 스카이라인이 형성되도록 했다.

○ 연서로변 조망가로특화경관지구는 8층 이하(완화심의시) 디자인 특화주동 계획으로 개방감과 북한산 조망 경관을 확보했다.

□ 최대 2단계 용도지역 상향[제1종/제2종(7)/제2종/제3종일반주거→제3종일반주거]과 사업성 보정계수를 적용해 사업성을 개선했다.

○ 또한 통일로에서 단지로 진입하는 통일로88길 일부 구간은 가파른 경사와 단차로 진출입구 확보가 어려워 입체도로를 계획했다. 토지는 민간 소유, 도로는 공공 사용·관리하며 2개의 획지를 하나의 단지로 계획하여 통합주차장을 설치해 토지 활용 효율을 높였다.

□ 이번 ‘불광동 359-1 일대 재개발 신속통합기획’확정으로 서울시 전체 309개소 중 194개소의 신속통합기획이 완료됐다. 신속통합기획의 기획과정, 계획 내용, 3D 시뮬레이션 영상은 서울특별시 누리집 ‘신속통합기획 온라인 아카이브’에서 확인 가능하며, 시민 누구나 대상지의 변화와 기획 전 과정을 생생하게 볼 수 있다.

○ 누리집 주소(URL): <https://news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive>

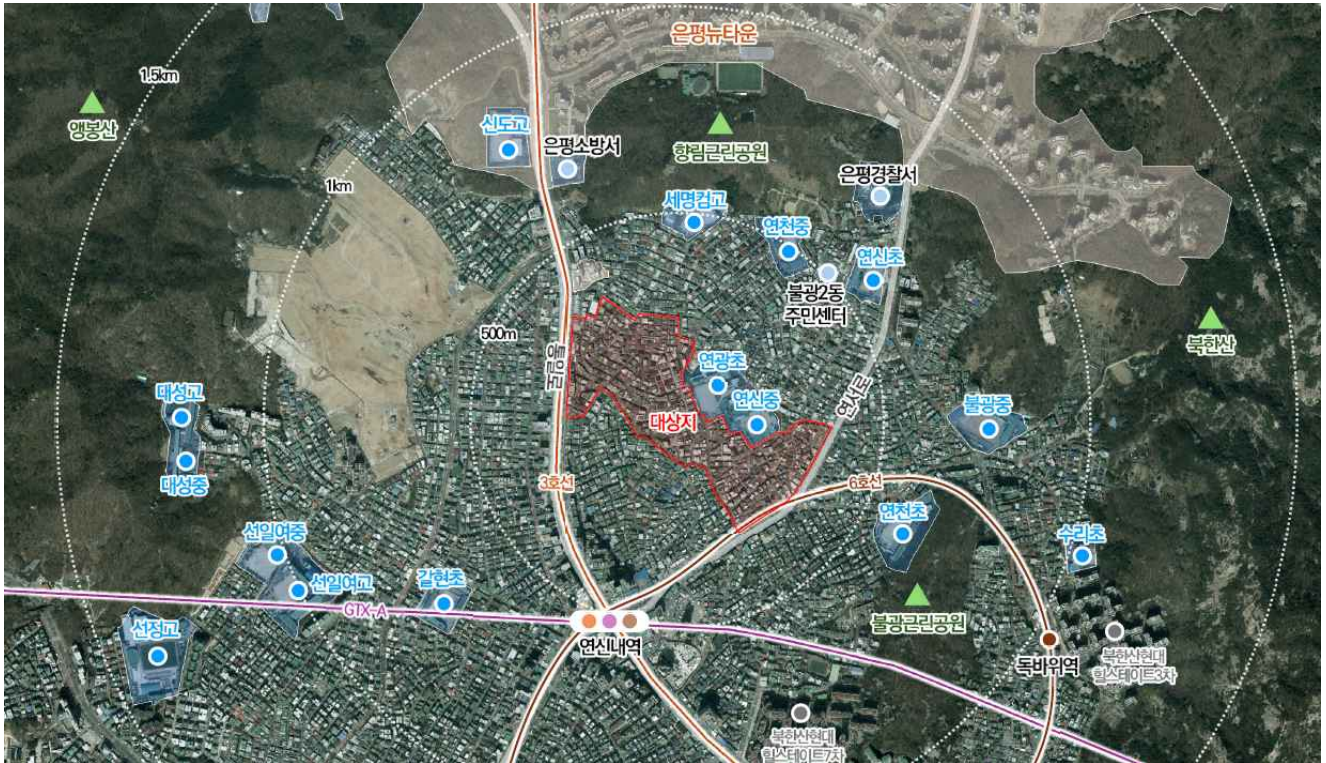
□ 김창규 서울시 도시공간본부장은 “이번 신속통합기획을 통해 불광동 359-1 일대가 교육·자연·교통을 모두 누릴 수 있는 불광2동의 대표 주거단지로 조성되길 기대한다”며, “정비구역 지정 등 후속 인허가 절차를 신속히 지원해 속도감 있게 사업이 추진되도록 하겠다”라고 말했다.

<첨부1>

신속통합기획 관련 자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 서울시 은평구 불광동 359-1번지 일대(132,190㎡)
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
주요 내용	제1종·제2종(7층)·제2종·제3종일반주거 → 제3종일반주거	획지1: 280% 이하 획지2: 260% 이하	29층 이하	3,100세대 내외

※ 높이, 세대수(공공임대주택 포함)는 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로, 향후 정비계획 입안 시 최종 확정

□ 추진경위 및 향후일정

- '25.02. : 신속통합기획 대상지 선정(조건부선정)
- '25.03.~'25.09. : 조건사항 이행
- '25.12.~'26.07. : 신속통합기획 수립(전문가 자문회의, 주민간담회 및 설명회)
- '26.07. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→ 자치구)
- '26.07.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

〈조감도〉 불광2동의 미래를 여는 신(新) 주거단지



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

〈신속통합기획 원칙〉

교통여건, 구릉지형, 주변환경 등 대상지 특성을 바탕으로
4가지 신속통합기획 원칙 도출



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 경관계획(안) > 교육시설 일조 고려, 교육환경을 보호하고 주변지역과 조화로운 스카이라인 계획



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 가로활성화계획(안) > 통일로변, 커뮤니티 활성화를 위하여 개방형 주민공동시설과 이를 연계한 커뮤니티 마당 조성



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음