

서울특별시 은평구 공고 제2025-1138호

불광미성아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민 공람 공고

서울특별시 은평구 불광동 248번지 일대 불광미성아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 따라 다음과 같이 주민의견을 청취하고자 공람합니다. 관련 도서는 공람장소(은평구청 정비사업신속추진과) 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 06월 26일

서울특별시 은평구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2025. 06. 26. ~ 2025. 07. 28. [30일 이상]

Ⅱ. 공람장소 : 은평구청 4층 정비사업신속추진과 (☎ 02-351-7472)

Ⅲ. 의견제출 방법 : 첨부된 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출

Ⅳ. 공람내용 : 아래와 같음

ⅰ. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 불광미성아파트 주택재건축정비사업

2. 정비구역 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	불광미성아파트 주택재건축정비구역	서울특별시 은평구 불광동 248번지 일대	-	증) 60,720.0	60,720.0	-

3. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		60,720.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	4,997.5	8.2	-
	연결녹지	4,997.5	8.2	-
획 지	소 계	55,722.5	91.8	-
	획 지	55,722.5	91.8	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 · 지구 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		60,720.0	-	60,720.0	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	60,720.0	-	60,720.0	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 공간시설

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	-	녹지	연결녹지	불광동 248번지	-	증) 4,997.5	4,997.5	-	-

나) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	- 연결녹지 신설 (0㎡ → 4,997.5㎡, 증 : 4,997.5㎡)	- 통일로와 불광근린공원을 연결하여 이용주민의 안전한 보행공간과 휴식공간 제공

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
근린생활 시설	근린생활시설	-	-	5,181.23	주차장+기계실 : 1,701.23㎡ 지하층 : 2,400.00㎡ 지상층 : 1,080.00㎡
주민공동 시설	경로당	1,500세대 이상 [서울시 주택조례]	725.00	725.00	-
	작은도서관	1,500세대 이상 [서울시 주택조례]	298.00	350.00	-
	주민운동시설	500세대 이상인 경우 대상 [주택건설규정]	-	600.00	-
	어린이놀이터	(500+세대수 X 0.7) [가이드라인, 1,000세대 이상]	1,663.40	1,700.00	-
	어린이집	1,500세대 이상 [서울시 주택조례]	725.00	730.00	-
	다함께돌봄센터	500세대 이상인 경우 대상 [주택건설규정]	66.00	180.00	-
	주민공동시설	100세대 이상인 경우 대상 [주택건설규정]	-	1,000.00	-
부대시설	경비실	-	-	20.00	-
	관리사무소	50세대 이상일 경우 $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$	90.60	150.00	-
	MDF실	단지별 10㎡ 이상	-	100.00	-
	기계 / 전기실	-	-	1,200.00	-

※ 향후 사업계획승인시 시설설치면적은 “주택건설기준등에 관한 규정”에 따라 변경될 수 있음

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신 축	철거 이주	
신설	불광미성아파트 주택재건축 정비구역	60,720.0	-	-	불광동 248번지	12	-	-	12	-	-

바. 건축물에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한	
신설	불광미성 아파트 주택재건축 정비구역	60,720.0	획지1	55,722.5	은평구 불광동 248번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	251.6% 이하	300% 이하	최고 40층이하 (130m)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획							
			구분				세대수	비율(%)	비고	
			계				1,662	100.00		
			공동 주택	임대	60㎡ 이하	59㎡형	95	5.7		
					60㎡~85㎡ 이하	74㎡형	57	3.4		
				분양	60㎡ 이하	49㎡형	158	9.5		
						59㎡형	415	25.0		
					60㎡~85㎡ 이하	74㎡형	175	10.5		
						84㎡형	638	38.4		
					85㎡ 초과	101㎡형	93	5.6		
114㎡형	31	1.9								
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 92.5%										
심의완화 사항			• 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따른 국민주택규모주택 건설) - 정비계획용적률 : 251.6% → 예정법적상한용적률 : 300.0% 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 공동주택 3m 이격							
기타사항	전면공지		• 통일로변 6m 이격							
	공공보행통로		• 불광근린공원과 연계(6m)							

■ 용적률 계획(안)

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적	획지	신설 정비기반시설 등		신설 정비기반 시설 내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지(지분)		
				연결녹지		
	60,720.0㎡	55,722.5㎡	4,997.5㎡	4,997.5㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 4,997.5㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,997.5㎡ (구역 면적 대비 8.2%)					
토지 기부채납	• 토지 기부채납 : 4,997.5㎡					
기준 용적률	• 기준용적률 = 210% 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」상 제3종일반주거지역의 용적률					
사업성 보정계수	• 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + a(대지면적 보정계수) + b(세대밀도 보정계수) → 공시지가 보정계수 = 7,274,646원/㎡ ÷ 6,378,000원/㎡ = 1.14					
허용 용적률 인센티브 적용기준	구분		인센티브		비고	
	합계		19.02%		총 19.02%중 19%적용 ※ 공공보행통로 7.6%, 돌봄시설 5.0%, 충간소음해소 3.0%, 친환경건축물 3.42% 적용	
	공공보행통로		7.6%			
	돌봄시설		5.0%			
	충간소음해소		3.0%			
	친환경건축물		3.42%			
허용 용적률	• 허용용적률 = 231.6% → 사업성 보정계수 x 허용용적률 = 1.14 x 19% = 21.6%					
상한 용적률 산정	• 상한용적률 = 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x a [토지] + (0.7 또는 1.0) x a [건축물] + 0.7 x a[현금]) = 231.6% + 230% x (1.3 x 1 x 0.089685) = 258.4% 중 251.6% 적용 a [토지] = 공공시설제공면적(토지)÷공공시설부지 제공(토지)후 대지면적 = 4,997.5㎡ ÷ 55,722.5㎡ = 0.089685 가중치 = 기부채납부지용적률 ÷ 사업부지용적률(기준용적률) = 210 ÷ 210 = 1.0					
법적상한 용적률	• 300.0% 이하 → (300.0% - 251.6%) x 0.5 = 24.2%(연면적 : 13,484.85㎡이상 공공주택 확보)					

사. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	비고
주변가로 및 교차로	㉔	• 「불광 제5주택재개발정비사업 교통영향평가 변경신고, 2021.5」 개선내용 반영	-
	-	• 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시 - 3개소	-
진출입 동선	-	• 사업지 진출입동선체계 수립 - 교차로 운영	-
	-	• 사업지 진출입 회전반경 확보 : R=6.0m	-
보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 3개소	-
주차시설	-	• 계획주차대수 : 2,567대(자주식) • 법정주차대수 : 1,712대 • 주차수요대수(2031년) : 2,127대 - 법정의 149.9%, 수요의 120.7%	-
	-	• 어린이보호차량 정차공간(Drop-Zone) 확보	-
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 3개소 - 노면표시 설치	-

※ 자세한 위치 및 내용은 교통성검토서의 '교통처리계획도' 참고

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		내용	비고
환경 보전	자연환경	• 절·성토의 균형을 고려하여 지형변화를 최소화하는 토공계획 수립 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지 내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립 • 자연토양 유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장률을 억제하고, 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	화재	• 대상지내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재 계획을 수립 • 대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리 • 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경보호	정비구역 전체		• 불허용도 계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육환경 보호 구역	상대 보호 구역	• 설정기준 : 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 제1호부터 제13호까지에 해당되는 행위 및 시설은 금지함 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 제14호부터 32호까지에 해당되는 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외	교육환경 보호에 관한 법률 제8조 및 제9조
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙 제3조
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
11	10	1	11	11	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,340	1,340	750	590	2,894	1,620	1,274	
공동주택	1,340	1,340	750	590	2,894	1,620	1,274	

- ※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성
- ※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
- ※ 주) 거주인구는 2023년 은평구 세대당 인구 2.16인/세대 적용(2024 은평구 통계연보)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		1,340	1,340	1,340	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,160	1,160	1,160	-	-	-
85㎡ 초과	소계	180	180	180	-	-	-
	85㎡초과	180	180	180	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물 대장 또는 부동산 등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 자료 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		1,662	1,510	152	-
60㎡ 이하	소 계	668	573	95	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	158	158	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	510	415	95	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		870	813	57	-
85㎡ 초과	소계	124	124	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	124	124	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

타. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입을 통한 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용함

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

하. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구분	가구	획지		비고
		위치	면적	
획지	1	은평구 불광동 248번지 일원	55,722.5	공동주택 및 부대복리시설

거. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에 따른다
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

구분		주요내용			
법적상한용적률		300% 이하			
정비계획으로 정해진 용적률		정비계획용적률 : 251.6% 이하 (기준용적률 : 210%, 인센티브 : 19%, 사업성 보정계수 : 1.14)			
임대주택 의무면적	용적률 증가분	$300.0\% - 251.6\% = 48.4\%$			
	증가된 용적률의 50%	$48.4\% \times 0.5 = 24.2\%$ $55,722.5\text{㎡} \times 24.2\% = 13,484.85\text{㎡}$			
	의무 연면적	13,484.85㎡ 이상			
임대주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적	비고
		합계	152	13,502.16	의무 연면적 13,484.85㎡ (24.2%) 이상
		59㎡형	95	7,857.45	
		74㎡형	57	5,644.71	

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30% (공동주택)	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	계획대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 조성하여 생태면적률 35.87% 계획	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절·성토균형	○	건축물 터파기 공사에 의한 토공량 발생	발생 사토처리 대책 수립	
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	비오톱유형평가 대상지는 4등급과 북측 불광근린공원 공원 주변 1등급, 개별 비오톱 제외등급이며, 북측 불광근린공원 주변은 2등급에 해당	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능강화 도시 생태기능 복원 및 강화	
	물순환	우수관리	○	우수유출의 변화를 파악	우수배제계획 수립	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경 추가	일조	총일조4시간 또는 연속일조2시간 이상확보	○	• 사업지구를 포함한 주변지역이 일반주거지역으로 지정	• 건축법 및 관련조례 검토 하여 적정수준으로 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려 계획
	대기질	대기환경기준	○	• PM-2.5, PM-10을 제외한 전항목 대기환경기준만족	• 공사시 장비운행에 따른 대기 오염물질 발생량 저감방안 수립
	경관	Skyline 보전	○	• 신축건물에 의해 인공스카이 라인 상승할 것으로 예상	• 주변 환경과 연계한 자연 스러운 스카이라인이 형성 되도록 층수계획 수립
		가로녹시율 35% 이상	○	• 사업지구 주변 크고 작은 규모의 녹지시설이 다수 분포함	• 보도 및 차도에서 가로 녹시율이 35%이상 확보 되도록 계획
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음·진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음 진동영향 예상	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	여가 및 휴식공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 주민공동시설 및 연결녹지 1개소가 있음	• 사업지구내 어린이놀이터, 운동시설 등 주민공동시설을 조성하여 거주민 및 지역 주민의 여가 및 휴식공간으로 제공

러. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	불광미성아파트 재건축추진위원회	현황 : 1,340세대 계획 : 1,662세대 (증) 322세대	-

머. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의
건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

V. 관계도서 : 은평구청 정비사업신속추진과에 비치

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

VI. 기타사항

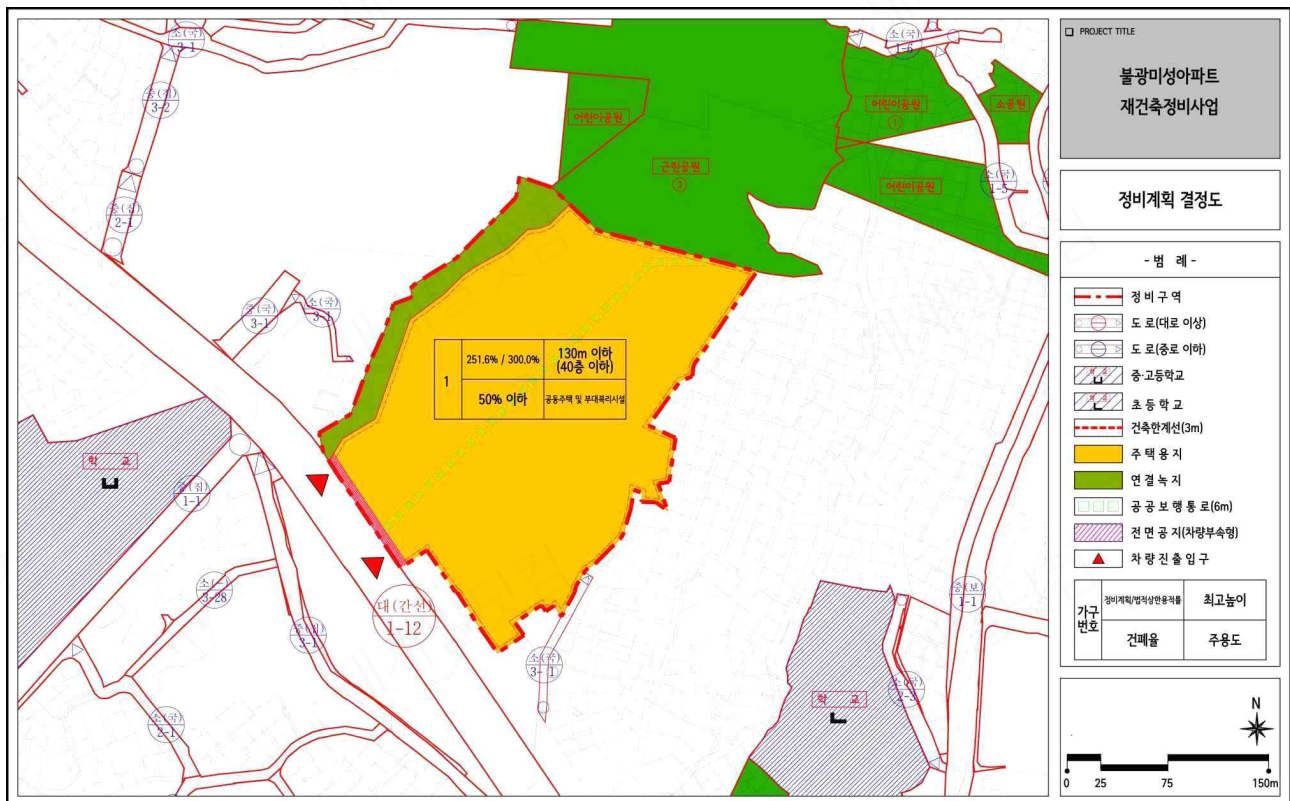
- 해당 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있습니다.

- 붙임. 1. 관련 도면 각 1부.
2. 공람의견서 1부. 끝.

[정비구역 결정도(안)]



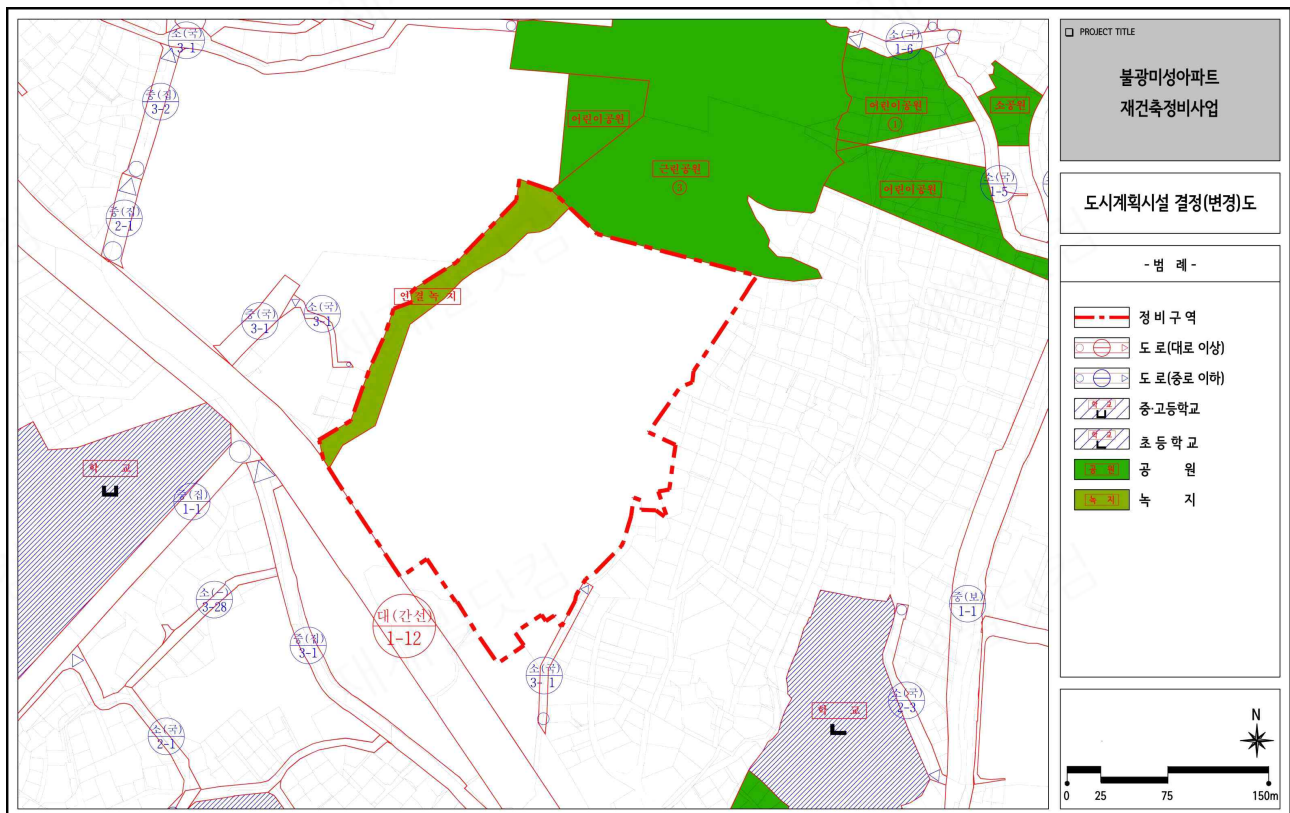
[정비계획 결정도(안)]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도(안)]



공 략 의 견 서

은평구청장 귀하