

서울특별시 은평구 공고 제2023 - 1157호

독바위역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 · 독바위 지구단위계획 결정(변경)(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2019-237호(2019. 7. 25.)로 결정된 독바위역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역내 은평구 불광동 227-7번지 일대에 대하여 정비계획 변경(안)이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 수렴하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 토지등소유자 및 이해관계인은 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우, 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 6월 22일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2023. 6. 22.(목) ~ 2023. 7. 24.(월) (32일 간)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진단 (☎02-351-7463)

다. 공람내용

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 독바위역세권 도시정비형 재개발사업

나. 정비사업의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발 정비구역	불광동 227-7번지 일대	44,258	증) 3,530	47,788	100.0	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭		면적㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			44,258.0	증)3,530.0	47,788.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		8,519.0	감)563.0	7,956.0	16.6	-
	도 로		3,216.0	증)177.0	3,393.0	7.1	-
	공원	소 계	5,303.0	감)740.0	4,563.0	9.5	-
		공원1	3,383.0	감)1,184.0	2,199.0	4.6	소공원
		공원2	1,715.0	감)528.0	1,187.0	2.5	소공원
		공원3-1	205.0	-	205.0	0.4	불광근린공원
		공원3-2주1)	-	증)972.0	972.0	2.0	불광근린공원(대체공원)
획지	소 계		35,739.0	증)4,093.0	39,832.0	83.4	-
	획지1		34,435.0	증)4,157.0	38,592.0	80.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	획지2-1주2)	397.0	감)397.0	-	-	교육연구시설(유치원) 삭제
		획지2-2주3)	-	증)333.0	333.0	0.7	환지(요양병원)
	획지3		331.0	-	331.0	0.7	제1종근린생활시설(지구대)
	획지4		576.0	-	576.0	1.2	문화 및 집회시설 (다문화박물관)

주1) 기 불광근린공원937㎡를 폐지 정비구역으로 편입하고 추가편입구역2(예송빌라) 일부 972㎡를 불광근린공원 대체공원으로 조성

주2) 사업부지내 기 유치원부지 사업주 의사 결정에 따라 기 결정된 획지2-1(유치원) 용도폐지

주3) 정비구역내 요양원 소유부지(221-56, -91, -92 / 296㎡)를 획지로 편입하고 획지2-2(요양원)부지 331㎡ 신설하여 환지

2) 용도지역 결정 조서

구분		면적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		47,788	-	47,788	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,140	증) 37	1,177	2.5	근린공원
	제2종일반주거지역(7층)	12,395	감) 4,376	8,019	16.1	도로, 소공원 등
	제3종일반주거지역	20,287	증) 4,447	24,734	52.4	획지1
	준주거지역	13,966	감) 108	13,858	29.0	획지1

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도 로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (410)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	일반 도로	-	건고 제2493호 (‘66.06.21)	-
변경	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (470)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 220-2)	”	-	”	선형변경 및 구역내 연장 확대
기정	소로	1	5	10	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	”	-	서고 제468호 (2008.12.18)	-
변경	소로	1	5	10	국지 도로	195 (90)	불광동 239-15	불광동 221-59	”	-	”	도로 일부 구역편입
기정	소로	1	6	6~10	”	117 (79)	불광동 221-57	불광동 230-23	”	-	서고 제468호 (2008.12.18)	-
변경	소로	1	6	6~10	”	97 (59)	불광동 221-59	불광동 230-23	”	-	”	선형변경 및 구역내 구간 일부폐지

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

나) 철 도

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	319,832	-	지하부 입체적시설 결정
기정	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	-
변경	2	철도	도시철도 (지하철6호선)	은평구 역촌동	중랑구 신내동	-	36,100 (490)	-	교통부고시 제1993-5호 (1993.4.13)	공원1과 일부 중복결정

다) 공 원

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원1	소공원	불광동 13-33번지 일대	3,383	감) 1,184	2,199	건고 제1671호 (1965.7.8)	철도일부 중복결정
폐지	공원2	소공원	불광동 238-16번지 일대	1,715	감) 528	1,187	서고 제237호 (2019.7.25.)	-
변경	공원3	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,314.2 (205)	증) 35	118,349.2 (1,177)	건고 제138호 (1977.7.14)	

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공동이용 시설	소 계	-	4,870.0	증)1,290.0	6,160.0	-
	경로당	획지1	380.0	증)20.0	400.0	-
	주민공동시설	〃	480.0	증)1,820.0	2,300.0	-
	주민운동시설	〃	1,000.0	감)641.5	358.5	-
	어린이놀이터	〃	1,800.0	감)278.5	1,521.5	-
	관리사무소	〃	420.0	감)190.0	230.0	-
	어린이집	〃	580.0	증)320.0	900.0	-
	작은도서관	〃	210.0	증)140.0	350.0	-
	다함께돌봄센터	〃	-	증)100.0	100.0	-
커뮤니티 지원시설	소 계	-	3,750.0	감)3,750.0	-	-
	어린이집	획지1	1,600.0	감)1,600.0	-	-
	기타주민공동시설	〃	2,150.0	감)2,150.0	-	-

※ 「서울시 주택조례 제8조의 4」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡를 곱한 면적×1.25 이상 확보
 $= 500\text{㎡} + (1,457 \times 2.0) \times 1.25 = 4,142.5\text{㎡}$ 이상 < 6,160.0㎡ 계획

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	44,258	-	-	불광동 227-7번지 일대	164	-	-	164	-	-
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발정비구역	47,788	-	-	불광동 227-7번지 일대	176	-	-	176	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	독바위역세권 도시정비형 재개발 정비구역	47,788	획지1	38,592	불광동 227-7번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	40이하	340.50 이하	62m이하 최고20층	-	
			획지2	397	불광동 221-11번지 일대	환지(요양병원)	관계법령에 따름				
			획지3	331	불광동 238-28번지 일대	제1종 근린생활시설 (지구대)	관계법령에 따름				
			획지4	576	불광동 239-10번지 일대	문화 및 집회시설 (다문화박물관)	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		•총 세대수 : 공동주택 1,457세대(공공임대 261세대, 임대 141세대, 일반분양 1,055세대) •85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 96.63%									
		구분(전용면적)		계		분양	공공임대주택		임대주택		
		계		1,457(100.0%)		1,055	261		141		
		85㎡ 이하	60㎡이하	889(61.0%)		517	231		141		
			60㎡초과 ~85㎡이하	519(35.6%)		489	30		-		
		85㎡초과		49(3.4%)		49	-		-		
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•건축한계선 - 위치 : 불광로변(보도형 전면공지 조성) - 폭원 : 3m									
		•공공보행통로 - 위치 : 공원1(소공원)~불광동 230-4번지 - 폭원 : 20m(공공보행통로 상부 개방, 통로 내 보도폭과 조성계획은 지침 및 도면참조)									
		•보차혼용통로 - 위치 : 획지3(불광동 238-28번지) - 폭원 : 6m									
2차역세권 포함		•「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 1-3-2 에 의거 사업부지는 1차 역세권에 해당함 주1)									

※높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함.

주1)1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m이내의 범위로한다. 단, 주택공급 활성화를 위해 '24년 12월 한시적으로 1차역세권은 역 승강장 경계로부터 350m이내의 범위로한다(전문개정 2022.06.20)

다) 개발가능 용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	계획정비기반시설 (도로, 공원)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지
	47,788㎡	38,592㎡	7,956㎡	1,396㎡	3,811㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	• 계획정비기반시설 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지 + 공공시설물 환산면적 = 7,956㎡ - 1,396㎡ - 3,811㎡ = 2,749㎡ • 순부담 면적 = 2,749㎡(종상향 면적(38,592㎡) 대비 7.12%)				
기준용적률	• 기준용적률 : 210.81%(용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
	구분		면적(㎡)	기준용적률(%)	용적률 가중평균
	구역면적		38,592.0	-	210.81%
	제1종일반주거지역→제3종일반주거지역		1,110.0	150%	-
	제2종일반주거지역(7층)→제3종일반주거지역		23,624.0	190%	-
	제2종일반주거지역(7층)→준주거지역		6,155.0	190%	-
	준주거지역→준주거지역		7,703.0	300%	-
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) = 210.81%×(1+1.3×0.9137×0.0727) = 229.01%				
	구분		건축계획(안)		
	서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	• 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 제5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'인 공동주택 또는 '주택법 제38조에 의한 장수명 주택'		
		친환경 건축물	• 서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)에 의한 적용대상 구분을 적용하여 ①환경성능 부문, ②에너지 성능 부문, ③에너지 관리부문, ④신·재생에너지 부문 중 2가지 이상 적용		
		역사문화 보전	• 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영		
		커뮤니티 지원시설 설치 (권장)	• 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 : 공동주택 지상층 연면적의 3%이상 설치 권장) : 미적용		
가중치	• 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 192.60% / 210.81% = 0.9137				
α토지	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 2,749㎡ / 38,592㎡ = 0.0727				
법적 상한용적률	• 340.50%이하 적용(계획 : 340.50% 적용)				
	구분		건축계획(안)		
	장기전세주택 공급		• 완료된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률 용적률) × 1/2 이상 (55.745% 이상) = 법정 : 21,513.11㎡(55.745%이상) < 계획 21,518.33㎡(55.75%)		

6) 정비사업 시행계획

시행 방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
도시정비형재개발사업에 의한 관리처분방법에 의함	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	723세대	증) 734세대	1,457세대	

7) 임대주택 건설에 관한 계획

구 분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	1,457	100.0
소유주 및 일반분양	39.01㎡, 45.80㎡, 50.93㎡ 59.98㎡, 74.97㎡, 84.98㎡, 114.95㎡, 129.98㎡	1,055	72.4
소 계	-	402	27.6
공공임대주택	50.93㎡, 59.98㎡, 84.98㎡	261	17.9
(기존세입자) 임대주택	39.01㎡, 45.80㎡	141	9.7

2. 독바위 지구단위계획 변경에 관한 사항 : 생략 (공람도서 참고)

3. 도시 및 주거환경정비법 제9조2의2(토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거)에
관한 사항 : 생략 (공람도서 참고)

라. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조

기 타

구산동 191-11번지 일원 자율주택정비사업 주민합의체 고시 제2023-1호

구산동 191-11, 191-29, 177-98번지 자율주택정비사업 이전고시

서울특별시 은평구 고시 제2022-71호(2022.4.14)로 사업시행계획인가 고시되고,
서울특별시 은평구 고시 제2023-75호(2023.6.15)로 준공인가 및 공사완료 고시된
우리 구 구산동 191-11, 191-29, 177-98번지 자율주택정비사업에 대하여 「빈집 및
소규모주택 정비에 관한 특례법」 제40조 1항의 규정에 따라 소유권을 이전하고자
대지 및 건축물의 소유권 이전 내용을 아래와 같이 고시합니다.

2023년 6월 22일

구산동 자율주택정비사업 주민합의체 대표 주식회사 새사주

1. 사업의 종류 : 자율주택정비사업
2. 사업의 명칭 : 서울 은평구 구산동 191-11, 191-29, 171-98번지 자율주택정비사업
3. 사업시행자의 성명 및 주소
 - 가. 성명: 서울 은평구 구산동 191-11번지 일원 자율주택정비사업 주민합의체
(구성원1 주식회사 새사주 / 구성원2 서울주택도시공사)
 - 나. 주소: (주민합의체대표: 서울특별시 영등포구 선유동1로 33, 3층)
(서울주택도시공사 : 서울시 강남구 개포로 621)

4. 구역의 위치 및 면적: 서울특별시 은평구 구산동 191-11,191-29,177-98번지 /
367.4m²

5. 사업시행기간 : 2022.4.14 ~ 2023.6.12

6. 준공인가 고시일 : 2023. 6. 15.

7. 이전고시 내역

가. 지번별 조서(지적확정조서)

확정 지적의 표시 (시행)					
연번	소재지	지번	지목	면적(m ²)	비고
1	구산동	550	대	176	당초 177-98,191-29번지
2	구산동	551	대	179.7	당초 191-11,191-29번지

나. 토지의 용도별 내역

연번	소재지	지번	지목(용도)	면적(m ²)	소유자	비고
1	구산동	550	대	176	주식회사 새사주 서울주택도시공사	44.197% 공유 55.803% 공유
2	구산동	551	대	179.7	주식회사 새사주 서울주택도시공사	44.197% 공유 55.803% 공유

다. 건축시설 내역

1) 건축규모

대지면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	건폐율 (%)	연면적 (m ²)	용적률 (%)	층수 (최고높이)	건축물의 용도
176	97.13	55.19	341.5	194.03	0/5 (14.5m)	다세대주택 (도시형생활주택/원룸형)
179.7	100.02	55.66	538.19	243.73	지하1/지상5 (14.5m)	다세대주택 (도시형생활주택/원룸형)

※ 건축협정구역 내 건폐율 통합적용 : 통합 건폐율 56.98%(법정60%)

※ 자율주택정비사업 용적률 완화적용(250%): 통합 용적률 225.29%(법정200%)

2) 건축물명칭 : 초행지붕 구산 A,B동

라. 건축시설 이전조서

1) 구산동 550번지

번호	호수	소유자	계(㎡)	전용면적 (㎡)	주거공용 (㎡)	기타공용 (㎡)	대지면적 (㎡)	비고
1	204 304 404	주식회사 새사주 서울도시주택공사	55.390	29.64	6.912	0	18.838	SH매입 임대
2	305 405	주식회사 새사주 서울도시주택공사	49.186	26.32	6.138	0	16.728	SH매입 임대
3	306 406	주식회사 새사주 서울도시주택공사	49.672	26.58	6.199	0	16.893	SH매입 임대
4	205	주식회사 새사주 서울도시주택공사	54.568	29.20	6.810	0	18.558	SH매입 임대
5	504	주식회사 새사주 서울도시주택공사	49.429	26.45	6.168	0	16.811	SH매입 임대
6	505	주식회사 새사주 서울도시주택공사	49.616	26.55	6.192	0	16.874	SH매입 임대

2) 구산동 551번지

번호	호수	소유자	계(㎡)	전용면적 (㎡)	주거공용 (㎡)	기타공용 (㎡)	대지면적 (㎡)	비고
1	201 301 401 501	주식회사 새사주 서울도시주택공사	45.166	26.64	7.242	11.283	15.081	SH매입 임대
2	202 302 402 502	주식회사 새사주 서울도시주택공사	45.301	26.72	7.264	11.317	15.126	SH매입 임대
3	203 303 403 503	주식회사 새사주 서울도시주택공사	44.81	26.00	7.068	11.012	14.718	SH매입 임대

(※ 기타공용 : 주차장, 주민공동시설)

마. 소유권 이외의 권리내역(분양받은 건축시설 또는 대지에 존속되는 담보권 등)

권리종류	근저당권	가압류	가등기	계
건수	-	-	-	-

바. 기타 관계도서 : 생략