

불광제5주택정비형 재개발사업 정비계획(경미한)변경 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 불광동 238번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2008-498(2008.12.18.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2012-204호(2012.7.26.), 서울특별시고시 제2018-37호(2018.2.8.), 은평구고시 제2020-35호(2020.3.26.) 및 서울특별시고시 제2025-163호(2025.3.27) 변경 결정된 불광제5주택정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 및 동법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한사항) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용 규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다

2026년 5월 28일
은 평 구 청 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(경미한 변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면 적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	C	7	불광동	238	11.6	210%	12층이하	60%	2	주택 재개발	수복 (전면)	-

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	불광제5주택정비형 재개발사업	은평구 불광동 238번지 일대	116,214.0	감)78.0	116,136.0	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
합계			116,214.0	감)78.0	116,136.0	100.0	—
정비 기반 시설 등	소 계		18,654.0	감)78.0	18,576.0	16.1	—
	도 로		8,436.0	—	8,436.0	7.3	—
	공 원	소계	7,413.0	감)78.0	7,335.0	6.4	—
		공원1	4,423.0	—	4,423.0	3.8	어린이공원
		공원2	1,978.0	—	1,978.0	1.7	어린이공원
		공원3	652.0	감)78.0	574.0	0.6	불광근린공원
		공원4	360.0	—	360.0	0.3	불광근린공원
	공공청사		2,805.0	—	2,805.0	2.4	주민센터 및 데이케어 센터
획지	소계		97,560.0	—	97,560.0	83.9	—
	획지1-1		92,209.0	—	92,209.0	79.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지1-2		2,125.0	—	2,125.0	1.8	
	획지2		1,871.0	—	1,871.0	1.6	종교시설(교회)
	획지4		191.0	—	191.0	0.2	근린생활시설
	획지5		354.0	—	354.0	0.3	근린생활시설
	획지6		257.0	—	257.0	0.2	근린생활시설
	획지7		553.0	—	553.0	0.5	근린생활시설

※ 지적측량 결과 반영에 따른 면적 변경

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		116,214.0	감)78.0	116,136.0	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	7,604.0	감)78.0	7,526.0	6.5	—
	제2종일반주거지역(7층)	5,318.0	—	5,318.0	4.6	—
	제2종일반주거지역	103,292.0	—	103,292.0	88.9	—

주) 지적측량 결과에 따른 편입 면적 변경으로 용도지역 세분 변경 없음

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	—	‘66.06.21 건고 제2493호	철도2일부 중복결정
기정	소로	1	5	10~11	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	—	‘08.12.18 서고제2008-468호	철도1일부 중복결정
기정	소로	1	6	6	국지 도로	25	불광동 221-59	불광동 221-60	일반 도로	—	‘08.12.18 서고제2008-468호	철도1일부 중복결정
기정	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	—	‘76.07.27 서고175호	철도2일부 중복결정
기정	소로	3	1	6~7	국지 도로	130 (116)	불광동 267-1	불광동 269	일반 도로	—	‘69.01.18 서고 제3호	—
기정	소로	3	①	6	국지 도로	115	불광동 264-26	불광동 259-65	일반 도로	—	‘12.07.26 서고2012-204호	—
기정	소로	3	②	4~6	국지 도로	54	불광동 264-4	불광동 264-44	일반 도로	—	‘25.03.27 서고2025-163호	—
기정	소로	3	③	4~6	국지 도로	29	불광동 264-17	불광동 264-16	일반 도로	—	‘25.03.27 서고2025-163호	—
기정	소로	3	④	4	국지 도로	26	불광동 264-17	불광동 264-17	일반 도로	—	‘25.03.27 서고2025-163호	—
기정	소로	3	⑤	7~8	국지 도로	111	불광동 268-27	불광동 272-18	일반 도로	—	‘25.03.27 서고2025-163호	—

※ ()는 구역 내 사항임

나. 철도 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	320,453.6	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	도로(소로1-5, 소로1-6) 및 공원1 일부 중복결정
기정	2	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대	중랑구 신내동 355일대	—	36,400	—	서고 제1994-104호 (1994. 4. 7.)	도로(중로1-1, 소로2-3) 및 공공청사 일부 중복결정

※ GTX A호선 은평구구간 - 연장: 4,064m, 면적: 62,975.7㎡

○ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서(은평구 구간)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	1	수도권 광역 급행철도 A노선	갈현동 산131-1 ~ 불광동 산42-12	길이	4,064m	—	4,064m	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	구분지상권 설정 토지에 한함.
				폭	12m~50m	—	12m~50m		
				높이	해수면(+100) 56.92m~110.52m	—	해수면(+100) 56.92m~110.52m		

다. 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	불광동 230-20번지 일대	4,423.0	—	4,423.0	‘08.12.18 서고 제2008-468호	철도1일부 중복결정
기정	②	공원	어린이 공원	불광동 272-20번지 일대	1,978.0	—	1,978.0	‘08.12.18 서고 제2008-468호	—
기정	③	공원	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,349.2 (1,012)	—	118,349.2 (934)	‘77.07.14 건고 제138호	불광 근린공원

주) ()는 구역 내 면적이며, 지적측량 결과에 따른 편입 면적 변경 됨

라. 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	불광동 242-5번지 일대	2,805	—	2,805	‘18.2.8 서고 제2018-37호	철도2 일부 중복결정

○ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주민공동시설	소계		13,768.90	증) 561.76	14,333.66	확보기준 : 6,640㎡ {500㎡+(2,406×2)}×1.25
		경로당	획지1	890.00	증)153.51	1,043.51	1,500세대 이상 : 500㎡이상
		어린이집	획지1	870.00	증) 23.02	893.02	1,500세대 이상 : 725㎡이상
		작은도서관	획지1	420.00	증) 555.49	975.49	1,500세대 이상 : 298㎡이상
		다함께돌봄센터	획지1	90.00	—	90.00	
		어린이놀이터	획지1	2,457.30	감)264.50	2,192.80	1,000세대이상: 500㎡+세대수*0.7㎡
		주민운동시설	획지1	6,131.60	감)1,579.47	4,552.13	
		입주자집회소	획지1	1,200.00	증)101.55	1,301.55	
		휘트니스/골프	획지1	1,710.00	증)1,575.16	3,285.16	
		휴게시설	획지1	6개소 이상 설치	—	—	—
		돌봄시설	획지1	1,450.00	감) 0.77	1,449.23	주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 (6,640㎡/5=1,328.0㎡이상)
		근린생활시설	획지1	3,150.00	감)1,142.89	2,007.11	—
		관리사무소 / 경비실	획지1	600.09	증)134.58	734.67	—

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	불광제5 주택정비형 재개발구역	116,214.0	—	—	은평구 불광동 238번지 일대	542	—	—	542	—	—
변경		116,136.0	—	—							

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비 고																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)																																									
기정	불광제5 주택 정비형 재개발 구역	116,214.0	획지 1	1-1	92,209.0	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	110m이하 (35층이하)	제2종일반 주거지역																																		
				1-2	2,125.0							불광동 268-10번지 일대																																	
			획지2	1,871.0	불광동 242-101번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	48m 이하 (12층 이하)	제2종일반 주거지역																																			
			획지4	191.0	불광동 238-13번지 일대	근린생활시설	60 이하	150 이하	16m 이하 (4층 이하)	제1종일반 주거지역																																			
			획지5	354.0	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																			
			획지6	257.0	불광동 264-25번지	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																			
			획지7	553.0	불광동 264-44번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																			
■ 주택공급계획 : 2,467세대 ■ 건립규모 <table><thead><tr><th colspan="2">건 립 규 모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,467</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,111</td><td>45.0</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>1,245</td><td>50.5</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>111</td><td>4.5</td></tr></tbody></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 ■ 임대주택 건설비율 : 392대(15.9%) <table><thead><tr><th>구 분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>합 계</td><td>392</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>151</td><td>38.5</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>155</td><td>39.5</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>86</td><td>21.9</td></tr></tbody></table> - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하												건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		2,467	100.0	85㎡이하	60㎡이하	1,111	45.0	60㎡초과~85㎡이하	1,245	50.5	85㎡초과		111	4.5	구 분	세대수(세대)	비율(%)	합 계	392	100.0	40㎡ 이하	151	38.5	40㎡초과~50㎡이하	155	39.5	50㎡초과~60㎡이하	86	21.9
건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)																																										
합 계		2,467	100.0																																										
85㎡이하	60㎡이하	1,111	45.0																																										
	60㎡초과~85㎡이하	1,245	50.5																																										
85㎡초과		111	4.5																																										
구 분	세대수(세대)	비율(%)																																											
합 계	392	100.0																																											
40㎡ 이하	151	38.5																																											
40㎡초과~50㎡이하	155	39.5																																											
50㎡초과~60㎡이하	86	21.9																																											
심의완화 사항			■ 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조제4호에 의거 평균층수 삭제 - 평균 18층 이하 삭제																																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 획지1 : 도로 경계로부터 3m ■ 획지4, 획지5 : 도로 경계로부터 1m ※ 정비계획 결정도 참조																																										
기타사항			■ 공공보행통로 : 불광로에서 공원3(불광근린공원)으로 연결되는 폭원 20m의 항시 개방된 형태로 조성 (획지1) ■ 보차혼용통로 : 불광로에서 소로1-5호선 연결 폭원 6m이상 조성 (획지5)																																										

※ 획지3은 종교시설(교회) 제척으로 인한 폐지

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비 고																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																								
변경	불광제5 주택 정비형 재개발 구역	116,136.0	획지1	1-1 92,209.0	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	110m이하 (35층이하)	제2종일반 주거지역																																		
				1-2 2,125.0	불광동 268-10번지 일대																																							
			획지2	1,871.0	불광동 242-101번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	48m 이하 (12층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
			획지4	191.0	불광동 238-13번지 일대	근린생활시설	60 이하	150 이하	16m 이하 (4층 이하)	제1종일반 주거지역																																		
			획지5	354.0	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
			획지6	257.0	불광동 264-25번지	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
			획지7	553.0	불광동 264-44번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비용		■ 주택공급계획 : 2,406세대 ■ 건립규모 <table><tr><th colspan="2">건 립 규 모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,406</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,169</td><td>48.6</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>1,131</td><td>47.0</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>106</td><td>4.4</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 ■ 임대주택 건설비용 : 392대(16.3%) <table><tr><th>구 분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>392</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>182</td><td>46.4</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>124</td><td>31.6</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>86</td><td>22.0</td></tr></table> - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하									건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		2,406	100.0	85㎡이하	60㎡이하	1,169	48.6	60㎡초과~85㎡이하	1,131	47.0	85㎡초과		106	4.4	구 분	세대수(세대)	비율(%)	합 계	392	100.0	40㎡ 이하	182	46.4	40㎡초과~50㎡이하	124	31.6	50㎡초과~60㎡이하	86	22.0
		건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)																																							
		합 계		2,406	100.0																																							
		85㎡이하	60㎡이하	1,169	48.6																																							
			60㎡초과~85㎡이하	1,131	47.0																																							
		85㎡초과		106	4.4																																							
		구 분	세대수(세대)	비율(%)																																								
합 계	392	100.0																																										
40㎡ 이하	182	46.4																																										
40㎡초과~50㎡이하	124	31.6																																										
50㎡초과~60㎡이하	86	22.0																																										
심의완화 사항		■ 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조제4호에 의거 평균층수 삭제 - 평균 18층 이하 삭제																																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획		■ 획지1 : 도로 경계로부터 3m ■ 획지4, 획지5 : 도로 경계로부터 1m ※ 정비계획 결정도 참조																																										
기타사항		■ 공공보행통로 : 불광로에서 공원3(불광근린공원)으로 연결되는 폭원 20m의 항시 개방된 형태로 조성 (획지1) ■ 보차혼용통로 : 불광로에서 소로1-5호선 연결 폭원 6m이상 조성 (획지5)																																										

※ 획지3은 종교시설(교회) 제척으로 인한 폐지

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용							
	토지이용계획	구역면적	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설			새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적
				계	순부담 적용	순부담 제외 (소로3-①, 소로3-④)			
기정		116,214㎡	94,334㎡	18,654㎡	18,186㎡	468.0㎡	2,161.42㎡	6,799.7㎡	2,809.35㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 18,186.0㎡ + 2,809.35㎡ - 2,161.42㎡ - 6,799.7㎡ = 12,034.23㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공성이 미비한 소로3-① 면적 378.0㎡, 소로3-④ 면적 90.0㎡ 순부담 제외							
	기준용적률	• 기준용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용							
	허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(10%) = 210% + 10%(공공보행통로, 돌봄시설) = 220%							
	상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 220% × (1 + 1.3 × 1.00433 × 0.0978 + 0.7 × 0.0298) = 252.68% α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,224.88㎡ / 94,334.0㎡ = 0.0978 α건축물 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,809.35㎡ / 94,334.0㎡ = 0.0298 가중치 = 공공시설 제공부지용적률 / 사업부지용적률 = 220.95% / 220% = 1.00433 ∴ 상한용적률 : 250%이하							
변경 (안)		116,136.0㎡	94,334㎡	18,576㎡	18,108㎡	468.0㎡	2,734.42㎡ (존치 574㎡ 포함)	6,799.7㎡	2,389.75㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 18,108㎡ + 2,389.75㎡ - 2,734.42㎡ - 6,799.7㎡ = 10,963.63㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공성이 미비한 소로3-① 면적 378.0㎡, 소로3-④ 면적 90.0㎡ 순부담 제외							
	기준용적률	• 기준용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용							
	허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(10%) = 210% + 10%(공공보행통로, 돌봄시설) = 220%							
	상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 220% × (1 + 1.3 × 1.02885 × 0.0909 + 0.7 × 0.0253) = 250.65% α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 8,573.88㎡ / 94,334.0㎡ = 0.0909 α건축물 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,389.75㎡ / 94,334.0㎡ = 0.0253 가중치 = 공공시설 제공부지용적률 / 사업부지용적률 = 226.35% / 220% = 1.02885 ∴ 상한용적률 : 250%이하							

○ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브	비고
공공보행통로	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
	적용	$210\% \times (3,897\text{m}^2/94,334.0\text{m}^2) \times 1.0 = 8.68\%$	5%
돌봄시설	기준	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 *국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	적용	돌봄시설설치 면적 : $1,449.23\text{m}^2$, 주민공동시설(의무면적) : $6,640.0\text{m}^2$ (서울시주택조례) → $6,640.0\text{m}^2/5 = 1,328.0\text{m}^2 < 1,449.23\text{m}^2$	5%
합 계		최대 20%p 이내	10%

9. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

기 정	계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40m^2 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
	산출 근거	- 전체 세대수 : 2,467세대 - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 392세대 ⇒ $2,467\text{세대} \times 15\% = 371\text{세대}$ ∴ 392세대 계획 ≥ 371세대 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40m^2 이하 규모의 임대주택 건설 ⇒ $392\text{세대} \times 30\% = 118\text{세대}$ ∴ 151세대 계획 ≥ 118세대		
	구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	392세대	15.9%	100.0%
	40m^2 이하	151세대	6.1%	38.5%
	40m^2 초과~ 50m^2 이하	155세대	6.3%	39.5%
	50m^2 초과~ 60m^2 이하	86세대	3.5%	22.0%
변 경	계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40m^2 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
	산출 근거	- 전체 세대수 : 2,406세대 - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 392세대 ⇒ $2,406\text{세대} \times 15\% = 361\text{세대}$ ∴ 392세대 계획 ≥ 361세대 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40m^2 이하 규모의 임대주택 건설 ⇒ $392\text{세대} \times 30\% = 118\text{세대}$ ∴ 182세대 계획 ≥ 118세대		
	구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	392세대	16.3%	100.0%
	40m^2 이하	182세대	7.6%	46.4%
	40m^2 초과~ 50m^2 이하	124세대	5.1%	31.6%
	50m^2 초과~ 60m^2 이하	86세대	3.6%	22.0%

10. 정비사업 시행계획

결정 구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	불광제5 주택재개발 정비사업조합	1,860	2,467	607	
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	불광제5 주택재개발 정비사업조합	1,860	2,406	546	

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

나. 환경성 검토결과 : 변경없음

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

13. 교통 및 동선처리계획 : 변경없음

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	불광제5 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	은평구 불광동 238번지 일대	116,214.0	감)78.0	116,136.0	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변 경	변경 후		
합 계		116,214.0	감)78.0	116,136.0	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	7,604.0	감)78.0	7,526.0	6.5	—
	제2종일반주거지역(7층)	5,318.0	—	5,318.0	4.6	—
	제2종일반주거지역	103,292.0	—	103,292.0	88.9	—

주) 지적측량 결과에 따른 편입 면적 변경으로 용도지역 세분 변경 없음

나. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	-	'66.06.21 건고 제2493호	철도2일부 중복결정
기정	소로	1	5	10~11	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	철도1일부 중복결정
기정	소로	1	6	6	국지 도로	25	불광동 221-59	불광동 221-60	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	철도1일부 중복결정
기정	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	-	'76.07.27 서고175호	철도2일부 중복결정
기정	소로	3	1	6~7	국지 도로	130 (116)	불광동 267-1	불광동 269	일반 도로	-	'69.01.18 서고 제3호	-
기정	소로	3	①	6	국지 도로	115	불광동 264-26	불광동 259-65	일반 도로	-	'12.07.26 서고2012-204호	-
기정	소로	3	②	4~6	국지 도로	54	불광동 264-4	불광동 264-44	일반 도로	-	'25.03.27 서고2025-163호	-
기정	소로	3	③	4~6	국지 도로	29	불광동 264-17	불광동 264-16	일반 도로	-	'25.03.27 서고2025-163호	-
기정	소로	3	④	4	국지 도로	26	불광동 264-17	불광동 264-17	일반 도로	-	'25.03.27 서고2025-163호	-
기정	소로	3	⑤	7~8	국지 도로	111	불광동 268-27	불광동 272-18	일반 도로	-	'25.03.27 서고2025-163호	-

※ ()는 구역 내 사항임

다. 철도 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	320,453.6	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	도로(소로1-5, 소로1-6) 및 공원1 일부 중복결정
기정	2	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대	중랑구 신내동 355일대	-	36,400	-	서고 제1994-104호 (1994. 4. 7.)	도로(중로1-1, 소로2-3) 및 공공청사 일부 중복결정

※ GTX A호선 은평구구간 - 연장: 4,064m, 면적: 62,975.7㎡

○ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서(은평구 구간)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	1	수도권 광역급행 철도 A노선	갈현동 산131-1 ~ 불광동 산42-12	길이	4,064m	-	4,064m	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	구분지상권 설정 토지에 한함.
				폭	12m~50m	-	12m~50m		
				높이	해수면(+100) 56.92m~110.52m	-	해수면(+100) 56.92m~110.52m		

다. 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	불광동 230-20번지 일대	4,423.0	-	4,423.0	'08.12.18 서고 제2008-468호	철도1일부 중복결정
기정	②	공원	어린이 공원	불광동 272-20번지 일대	1,978.0	-	1,978.0	'08.12.18 서고 제2008-468호	-
기정	③	공원	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,349.2 (1,012)	감) 78.0	118,349.2 (934)	'77.07.14 건고 제138호	불광 근린공원

주) ()는 구역 내 면적이며, 지적측량 결과에 따른 편입 면적 변경 됨

라. 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	불광동 242-5번지 일대	2,805	-	2,805	'18.2.8 서고 제2018-37호	철도2 일부 중복결정

○ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	획지 번호	명칭	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	소 계			97,560.0	—	97,560.0	—
	—	1	획지1-1	92,209.0	—	92,209.0	공동주택 및 부대복리시설
			획지1-2	2,125.0	—	2,125.0	
		2	획지2	1,871.0	—	1,871.0	종교시설(교회)
		4	획지4	191.0	—	191.0	근린생활시설
		5	획지5	354.0	—	354.0	근린생활시설
		6	획지6	257.0	—	257.0	근린생활시설(신설)
		7	획지7	553.0	—	553.0	근린생활시설(신설)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	적용지역	용도	비고
허용 용도	획지1	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조제9호, 주택건설기준등에관한 규정 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 충포판매소, 장의사, 옥외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 충포판매소, 장의사, 옥외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 - 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
	획지4,5,6,7	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 충포판매소, 장의사, 옥외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 충포판매소, 장의사, 옥외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정 조서(변경없음)

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
기정	제1종일반주거지역	60%이하	
	제2종일반주거지역	60%이하	

나) 용적률 계획

구분	적용 지역	용적률				비고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한		
기정	획지1	210%이하	230%이하	250%이하	—	정비 계획	허용용적률 220%
							상한용적률 250%
							법적상한용적률 —
	획지2	190%	190%	190%	—	정비계획 190%	
	획지4	150%	150%	150%	—	정비계획 150%	
	획지5	190%	190%	190%	—	정비계획 190%	
	획지6	190%	190%	190%	—	정비계획 190%	
획지7	190%	190%	190%	—	정비계획 190%		

○ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브	비고
공공보행통로	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
	적용	$210\% \times (3,897\text{m}^2/94,334.0\text{m}^2) \times 1.0 = 8.68\%$	5%
돌봄시설	기준	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 *국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	적용	돌봄시설설치 면적 : $1,449.23\text{m}^2$, 주민공동시설(의무면적) : $6,640.0\text{m}^2$(서울시주택조례) → $6,640.0\text{m}^2/5 = 1,328.0\text{m}^2 < 1,449.23\text{m}^2$	5%
합 계		최대 20%p 이내	10%

○ 상한용적률 완화 사항

구분	적용지역	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	획지1	30%	—	총 30%

다) 높이 계획

구분	적용지역	높이기준	비고
기정	획지1	110m 이하 (35층 이하)	
	획지2	48m 이하 (12층 이하)	
	획지4	16m 이하 (4층 이하)	
	획지5	28m 이하 (7층 이하)	
	획지6	28m 이하 (7층 이하)	
	획지7	28m 이하 (7층 이하)	

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분		계획내용
기정	건축한계선	- 획지1 : 도로 경계로부터 3m - 획지4, 획지5 : 도로 경계로부터 1m ※ 정비계획 결정도 참조

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
건축물의 방향성	획지1, 획지2	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장
건물 진출입구	획지1, 획지2 불광로변	• 불광로변에 위치한 공동주택 외의 건축물의 출입구는 가로에서 진출이 가능하도록 설치
옹벽 및 담장	획지1	• 지형 차이에 의해 발생하는 단차 구간에 쉼터정원, 데크주차장, 근린생활시설 등을 조성하여 옹벽 최소화 권장
경사면 처리	획지1	• 옹벽 발생구간에 대해서는 화계정원(계단식 조경)으로 경사면 처리 권장

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
건축물 외부형태	획지1	• 부분배색 방식, 기단부 배색 방식 등의 입면 분절을 통해 주변 건축물의 위압감 감소 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지1 불광로변	• 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일
재료 및 색채	획지1	• 반사성 재료 사용금지 • 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도 지양 • 서울시 권역별 경관기본설계지침을 준용한 색채 계획 • 주변 자연경관인 북한산을 기본으로 주조색, 보조색, 강조색을 추출하고, 강조색 변화로 입면 컬러의 다양성을 도모
진입구 처리	획지1	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
개방감	획지1	• 불광로에서 불광근린공원으로 이어지는 통경축 확보 • 남북축으로 이어지는 바람길 확보
조명계획	획지1	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치
스카이라인	획지1	• 단지 중심부 고층형, 단지 경계부로 점차 낮아지는 층수계획을 통해 주변지역과 조화로운 스카이라인 형성

마. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
공공보행통로	획지1	• 불광로에서 불광근린공원으로 연결되는 폭원 20m의 항시 개방된 형태로 조성 * 지역권 설정
보차혼용통로	획지5	• 불광로에서 소로1-5호선 연결 폭원 6m이상 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	동측 불광로변	• 획지2 : 불광로변 일부구간 차량출입 불허 • 공공청사 : 불광로변 차량출입 불허

※ 교통영향평가 심의의견에 따름(2019.10.28.)

3) 환경관리계획(변경없음)

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
				계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 주택 중 소형주택
기정	합계	2,467	100.0	392	392	-	15.9	100.0	-
	40㎡이하	176	7.1	151	151	-	6.1	38.5	-
	40㎡초과~50㎡이하	192	7.8	155	155	-	6.3	39.5	-
	50㎡초과~60㎡이하	743	30.1	86	86	-	3.5	22.0	-
	60㎡초과~85㎡이하	1,245	50.5	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	111	4.5	-	-	-	-	-	-
변경	합계	2,406	100.0%	392	392	-	16.3	100.0	-
	40㎡이하	224	9.3%	182	182	-	7.6	46.4	-
	40㎡초과~50㎡이하	166	6.9%	124	124	-	5.1	31.6	-
	50㎡초과~60㎡이하	779	32.4%	86	86	-	3.6	22.0	-
	60㎡초과~85㎡이하	1,131	47.0%	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	106	4.4%	-	-	-	-	-	-

※ 임대주택은 공개추첨을 통해 선정하며, 토지등소유자의 동·호수 선정시 함께 추첨하도록 한다.

III. 관련도면 : 붙임참조

○ 정비구역 및 정비계획 지형도면 고시

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

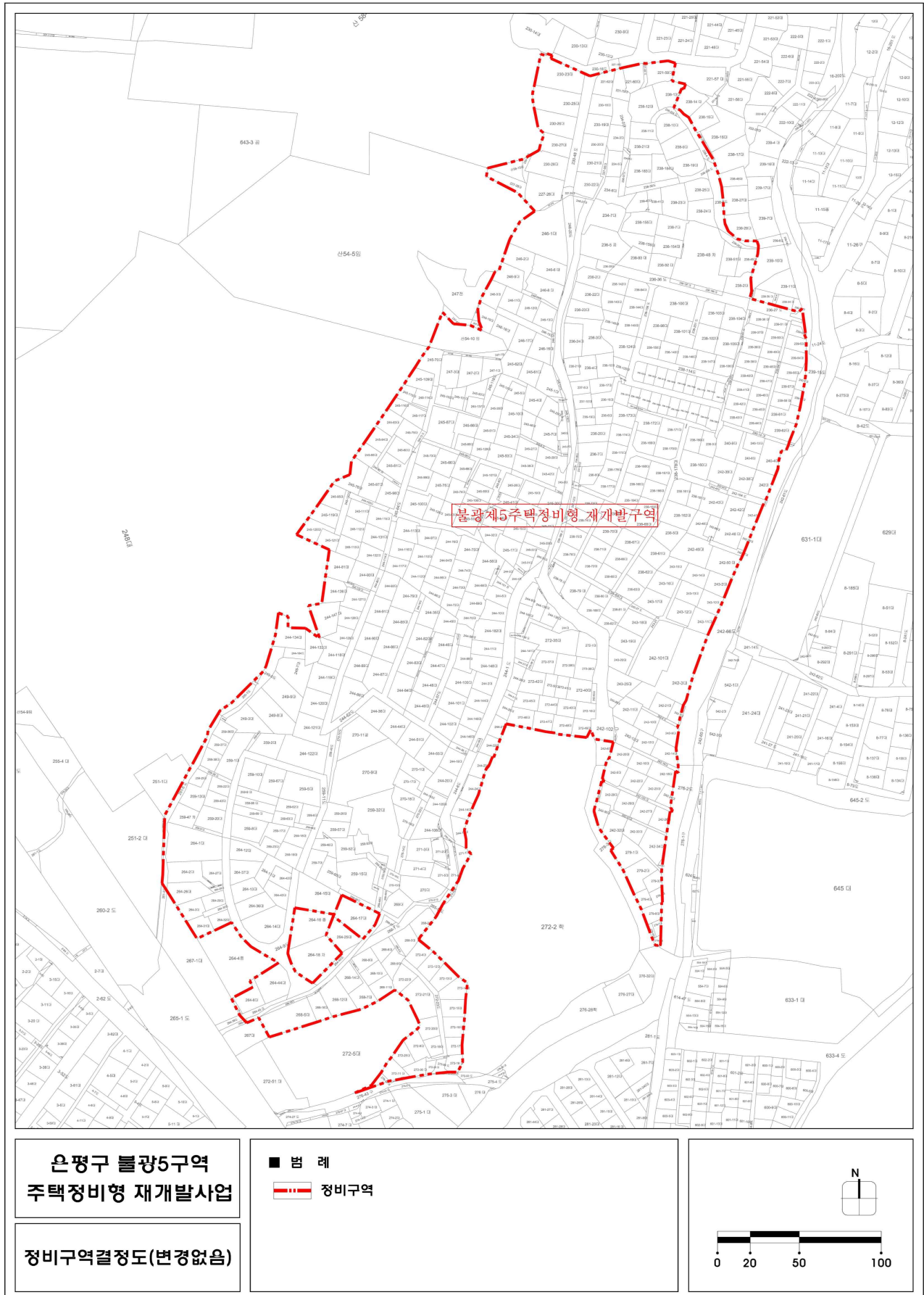
V. 기타

○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 편의를 위해 은평구 정비사업신속추진과(☎02-351-7463)에 관계서류를 비치 및 열람

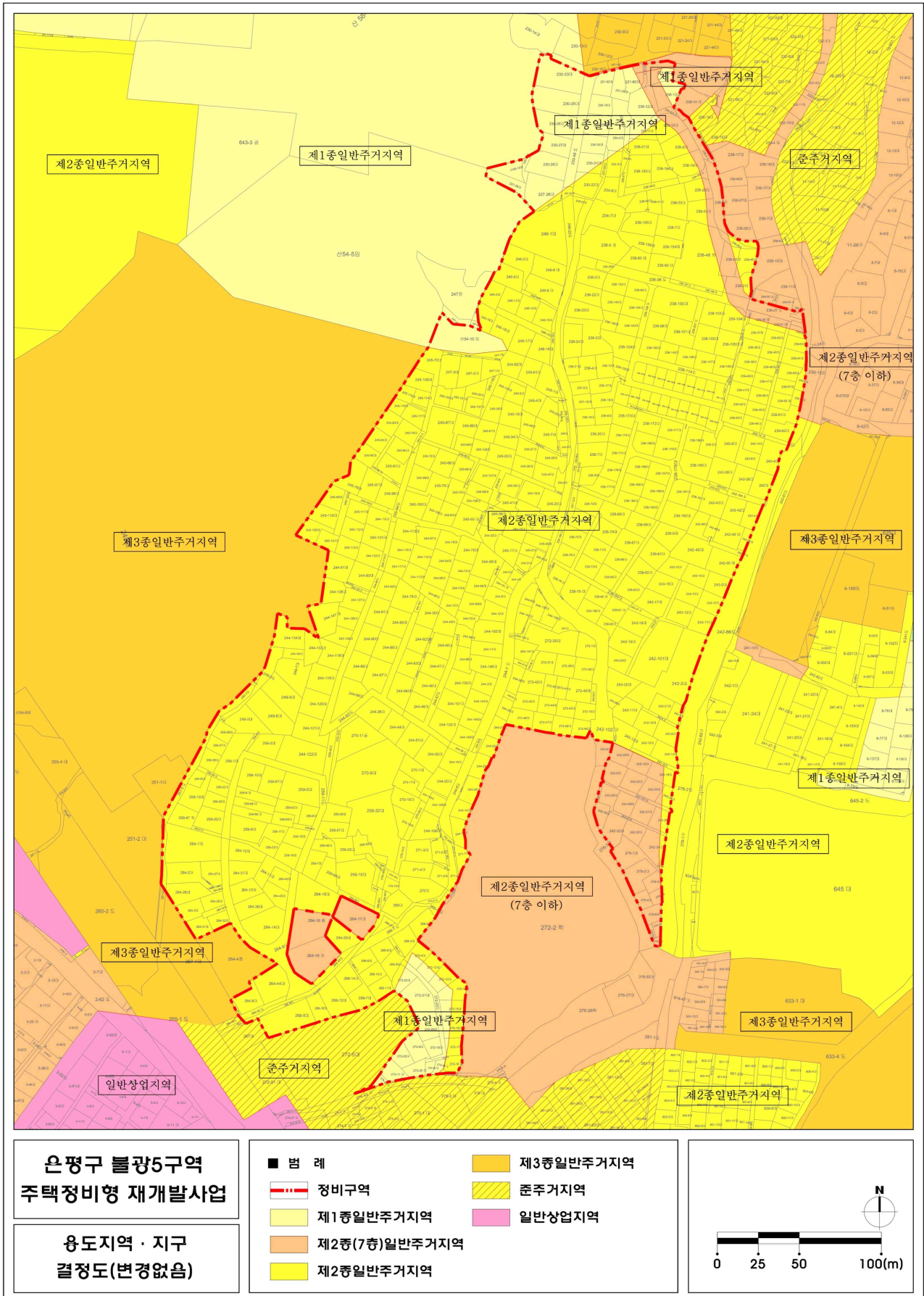
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임. 정비구역 및 정비계획 지형도면

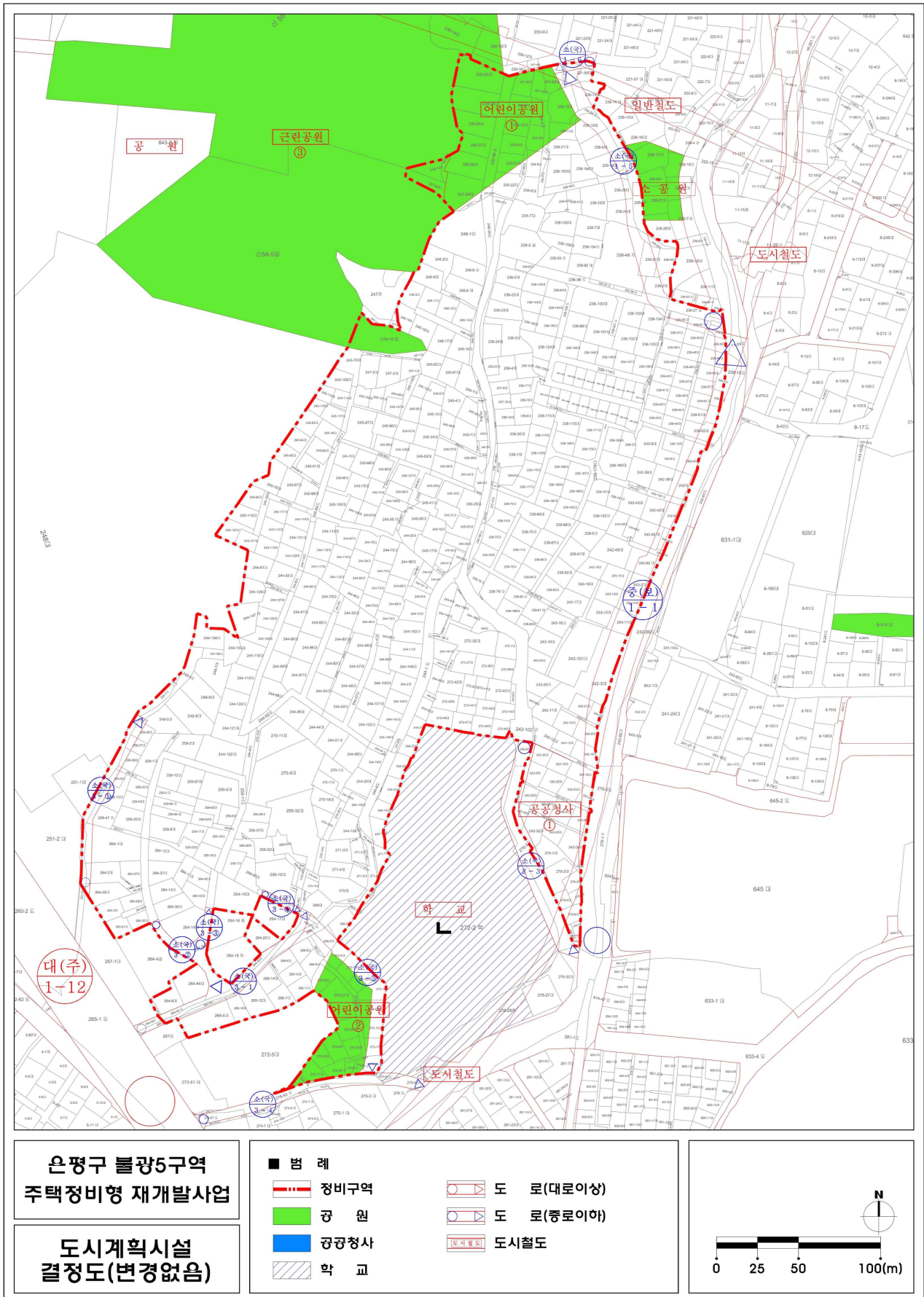
[정비구역 결정도(변경없음)]



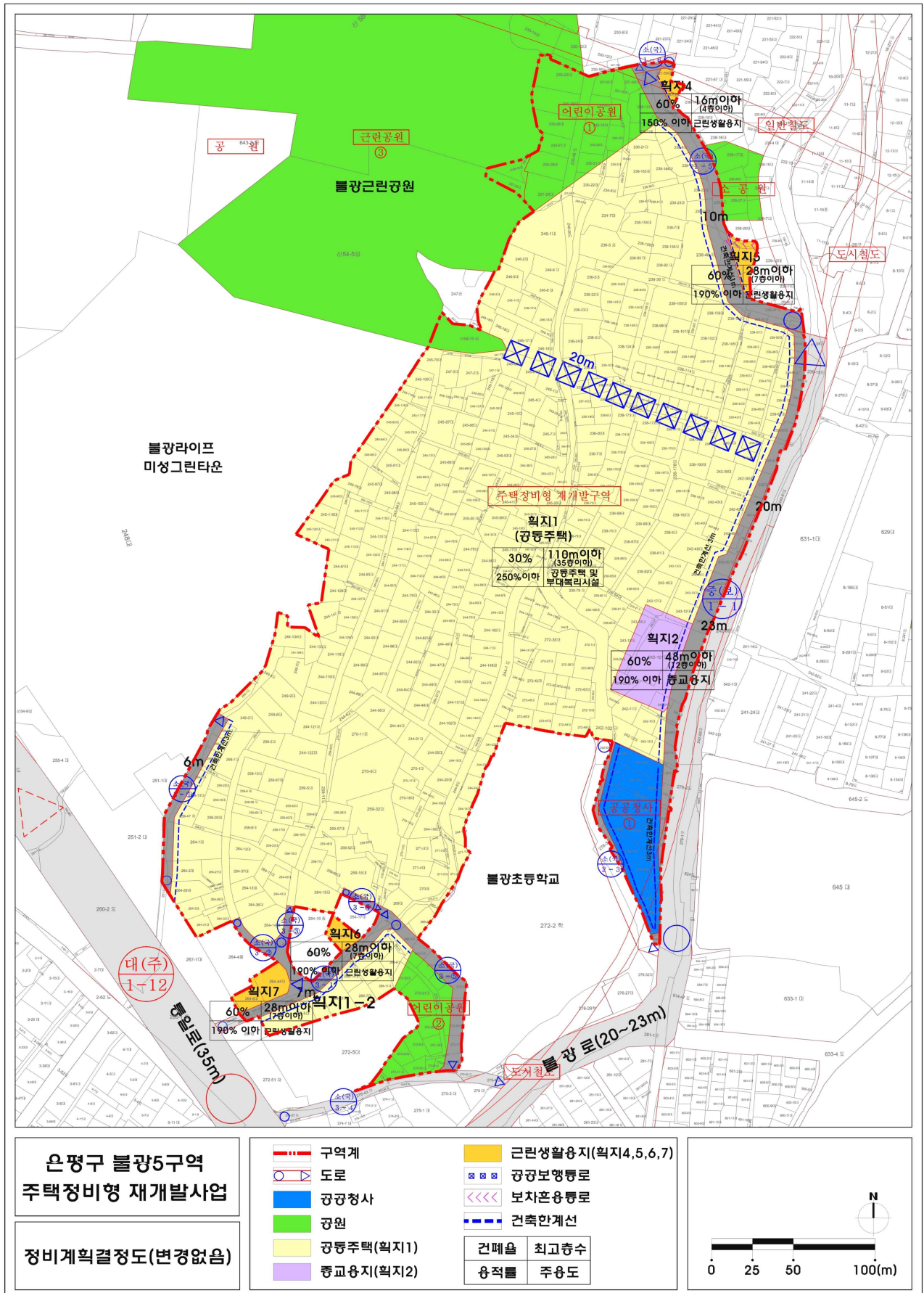
[용도지역 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정도(변경없음)]



[정비계획 결정도(변경없음)]



[illegible]