

서울특별시 은평구고시 제2018-113호

불광1 주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 지정

서울특별시 고시 제2012-259호(2012.09.27)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정된 불광1주택재건축 정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조 및 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한 사항)변경을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 29일

은평구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 불광1 주택재건축정비사업(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	불광1 주택재건축정비구역	은평구 불광동 19-3번지 일대	25,692	-	25,692	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	25,692	-	25,692	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	25,692	-	25,692	100.0	

2) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		25,692	-	25,692	100.0	
정비 기반 시설	소 계	5,315	-	5,315	20.7	·공공시설부지 제공면적 = 5,315 - 2,479 = 2,836㎡ (정비기반시설 내 기존 국공유지면적 1,724㎡ 및 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 755㎡는 용적을 인센티브 산정에서 제외)
	도 로	3,442	-	3,442	13.4	
	소공원	1,873	-	1,873	7.3	
획 지		20,377	-	20,377	79.3	공동주택 및 부대복리시설

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

가) 도로

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	1	12~23 (16.5~21)	집산 도로	일반 도로	1,820 (260)	불광동	불광동	-	
기정	소로	2	1	8~10 (10)	국지 도로	일반 도로	432 (310)	불광동 13-9	불광동 189	-	
기정	소로	1	①	10	국지 도로	일반 도로	138	불광동 190-5	불광동 189-40	-	

※ ()는 구역 내 구간임 / ①는 임시번호임

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	공원	근린공원	불광동 산54-5번지 일대	130,059	-	130,059	
기정	공원	소공원	불광동 13-5번지 일대	1,873	-	1,873	철도일부와 중복결정 (중복면적 : 137㎡)

다) 철도

■ 본선

결정 구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (6호선 본선)	은평구 신사동 24번지 일대	종량구 신내동 355번지 일대	-	36,400 (290)	(5,800)	서고 제1994-104호 (1994.04.07)	도로일부와 중복결정 (중복면적 : 도로 702㎡)

※ () 구간은 입체적 도시계획결정

■ 환기구

결정 구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	규 모 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	도시철도 (6호선 본선)	은평구 불광동 13-5번지 일대	137	서고 제1998-86호 (1998.03.23)	소공원 일부와 중복결정 (중복면적 : 137㎡)

4) 공동이용시설의 설치계획 : 변경

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)			기준
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경 로 당	획지	140.0	증) 95.0	235.0	225㎡ 이상
	보 육 시 설	획지	150.0	증) 200.0	350.0	330㎡ 이상
	문 고	획지	120.0	증) 60.0	180.0	158㎡ 이상
	어린이놀이터	획지	700.0	증) 1,271.74	1,971.74	
	주민공동시설	획지	220.0	감) 220	-	
	주민운동시설	획지	-	증) 1,310.51	1,310.51	
	계		1,330.0	증) 2,717.25	4,047.25	2,025 이상

가) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 획지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	불광1 주택재건축 정비구역	25,692	획지	20,377	불광동 19-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	231% 이하	45m 이하 15층이하 (평균 13층 이하)	
변경	변경없음							229% 이하	변경없음	
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (기정)			• 총세대수 : 423세대							
			구 분		세 대 수		비율(%)		비 고	
			합 계		423		100.0			
			전용 60㎡이하		93		22.0			
			전용 60 ~ 85㎡ 이하		242		57.2			
			전용 85㎡ 초과		88		20.8			
			• 전용면적 85㎡이하 규모의 전체연면적에서 차지하는 비율 : 72.3%							
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)			• 총세대수 : 540세대							
			구 분		세 대 수		비율(%)		비 고	
			합 계		540		100.0%			
			전용 60㎡이하		431		79.8%			
			전용 60 ~ 85㎡ 이하		109		20.2%			
			전용 85㎡ 초과		-		-			
			• 전용면적 85㎡이하 규모의 전체연면적에서 차지하는 비율 : 100%							
건축물 높이 완화에 관한 계획			• 층수완화 : 2종(7층) → 평균 13층 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 북측 10m 도로변 : 5m							
기 타 사 항			• 구역의 서측 불광 근린공원과 동측 북한산을 연결하는 동서방향의 공공보행통로(폭 6m이상, 주동간 거리 25m이상) 확보							

■ 개발가능(상한)용적률 산정(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	25,692㎡	20,377㎡	5,315㎡	1,738㎡	408㎡
공공시설부지 제공면적	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적- 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 5,315\text{㎡} - 1,738\text{㎡} - 408\text{㎡} = 3,169\text{㎡}$ (구역면적대비 12.33%)				
계획(기준)용적률	• 계획용적률 : 190%				
개발가능 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획용적률 + $\beta = 190\% + 5 = 195\%$ • 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times 1.3\alpha$ $= 195\% + (190\% \times 1.3 \times 0.1555) = 233.4\%$				
	* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 3,169\text{㎡} / 20,377\text{㎡} = 0.1555$ * 허용용적률 = 190% + 5%(친환경신재생에너지) (향후 허용용적률은 서울시 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의 결과에 따라 변경될 수 있음) • 정비계획 용적률 = 231% < 233.4%				

■ 개발가능(상한)용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	25,692㎡	20,377㎡	5,315㎡	1,724㎡	755㎡
공공시설부지 제공면적	○ 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적- 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 5,315\text{㎡} - 1,724\text{㎡} - 755\text{㎡} = 2,836\text{㎡}$ (구역면적대비 11.04%)				
계획(기준)용적률	○ 계획용적률 : 190%				
개발가능 용 적 률 산 정	○ 허용용적률 = 계획용적률 + $\beta = 190\% + 5 = 195\%$ ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times 1.3\alpha$ $= 195\% + (190\% \times 1.3 \times 0.1391) = 229.3\%$				
	* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 2,836\text{㎡} / 20,377\text{㎡} = 0.1391$ * 허용용적률 = 190% + 5%(친환경신재생에너지) (향후 허용용적률은 서울시 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의 결과에 따라 변경될 수 있음) ○ 정비계획 용적률 = 229% 이하 < 229.3%				

5) 정비사업 시행계획 : 변경

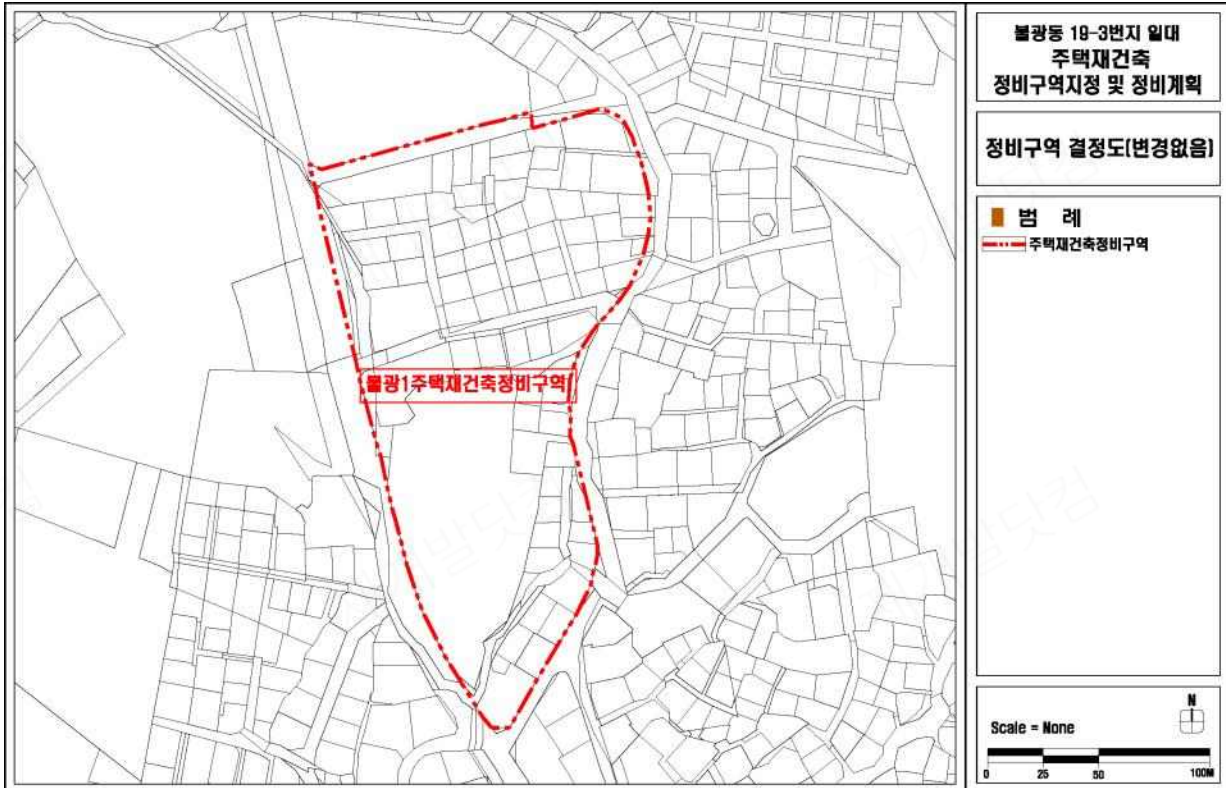
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	재건축정비사업조합설립 추진위원회	기존 : 302세대 계획 : 423세대 증가 : 121세대	-
변경	주택재건축 정비사업	구역지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	재건축정비사업조합설립 추진위원회	현황 : 302세대 계획 : 540세대 증) 238세대	-

3. 정비구역 결정도

서울특별시 은평구 건축과에 비치한 도면과 같음

4. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 은평구 건축과
(☎02-351-7532)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

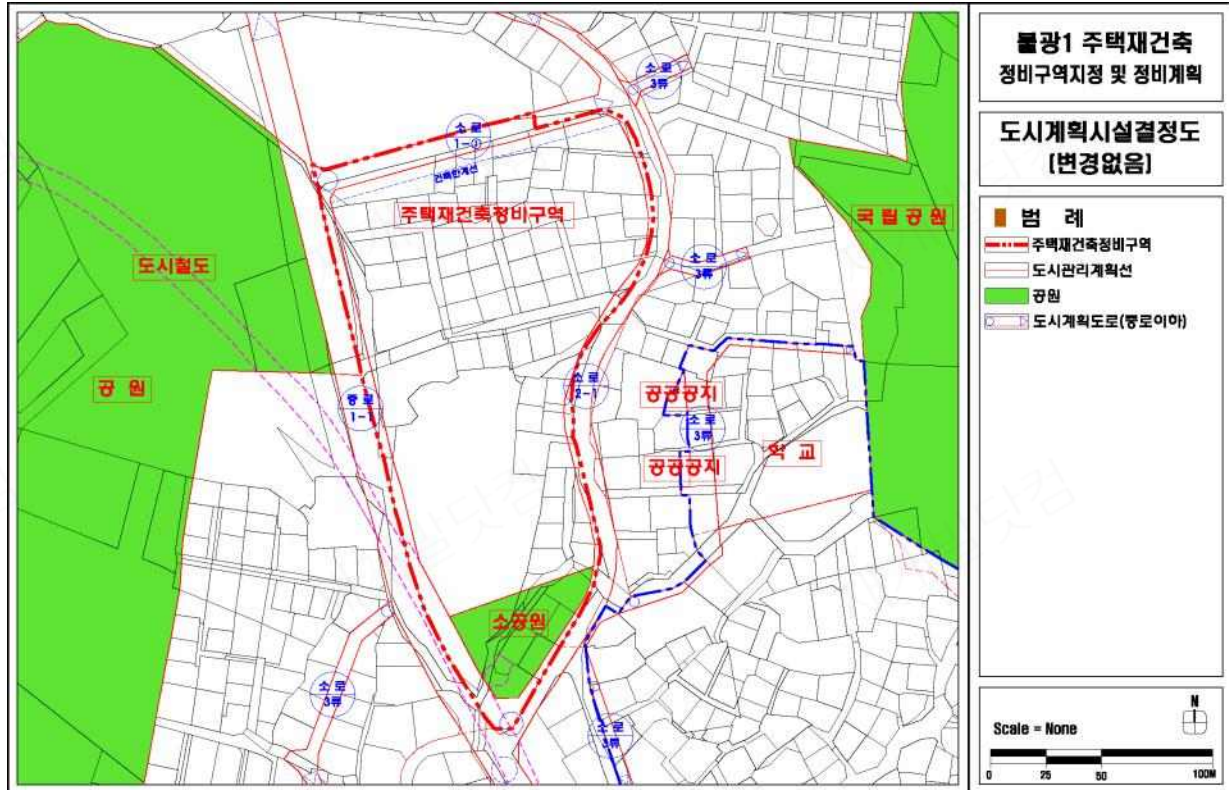
정비구역 결정도(변경없음)



용도지역지구 결정도(변경없음)



도시계획시설 결정도(변경없음)



정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

