

◆ 서울특별시고시 제2024-484호

**불광8 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 은평구 불광동 600번지 일대(이하 ‘불광8구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2024년 제8차 도시계획위원회 수권분과위원회(2024.08.23) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 17일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	불광8 주택정비형 재개발사업	은평구 불광동 600번지 일대	-	증) 13,145.1	13,145.1	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		13,145.1	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	842.2	6.4	-
	도 로	842.2	6.4	-
획 지	소 계	12,302.9	93.6	-
	획 지	12,302.9	93.6	공동주택 및 부대복리시설, 공공시설(공영주차장)

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	13,145.1	-	13,145.1	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	13,104.1	감) 13,104.1	-	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 13,145.1	13,145.1	100.0	-
준주거지역	41.0	감) 41.0	-	-	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	불광동 600번지 일대	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	13,104.1	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도지역 상향
	불광동 276-50번지 일대	준주거지역	제2종일반 주거지역	41.0	◦ 구역내 용도지역 일원화를 위해 제2종일반주거지역으로 하향

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목			금 액(만원)
수 입	소 계			24,922,549
	분양주택	토지등소유자	184세대(보류지2세대포함)	14,883,300
		일 반	76세대	6,350,400
	공공임대	재개발의무	40세대	1,144,600
		국민주택규모주택	21세대	240,100
	기타시설	근린생활시설	토지등소유자	384,200
			일 반	2,024,600
	매출부가세			-104,651
	기타수입			-
지 출	소 계			15,914,835
	공사비			11,701,652
	보상비			1,142,310
	관리비			318,373

구 분	항 목	금 액(만원)
	설계비	204,394
	감리비	281,301
	부대경비	1,460,837
	예비비	805,968
총전자산 추정액		8,803,751
추정비례율	102.31% = {총수입(24,922,549만원) - 총지출(15,914,835만원)} ÷ 총전자산(8,803,751만원)	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	621	655	690	724	759
분양가 (34형 일반분양기준)	10%	3,344	140.27%	133.35%	126.43%	119.51%	112.59%
	5%	3,192	128.21%	121.29%	114.37%	107.45%	100.53%
	0%(기준)	3,040	116.16%	109.23%	102.31%	95.39%	88.47%
	-5%	2,888	104.10%	97.17%	90.25%	83.33%	76.41%
	-10%	2,736	92.04%	85.11%	78.19%	71.27%	64.35%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	92	불광동 600-4	불광동 603-1	일반 도로	덕바위길	서울시고시 제2001-29호 (2001.2.6)	-
변경	중로	2	(1)	15	국지 도로	92 (92)	불광동 600-4	불광동 603-1	일반 도로	덕바위길	서울시고시 제2001-29호 (2001.2.6)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	285	불광동 285-54	불광동 603-1	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (1969.1.18)	-
변경	소로	1	(1)	6~10	국지 도로	285 (173)	불광동 285-54	불광동 603-1	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (1969.1.18)	-

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

※ 소로 1-(1)은 신속통합기획 가이드라인 장기(안)에 따라 향후 구역 남측 한국환경산업기술원(불광동 613-2)과 불광1동주민센터(불광동 613-1)가 정비될 경우, 진흥로까지 양방 2차로 일괄 확폭 고려

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-1	중로2-(1)	◦ 변경 - B=12m, L=92m → B=15m, L=92m(92)	◦ 교통량 증가에 따른 인접 도로의 원활한 교통 소통 도모를 위해 도로 확폭
소로3-2	소로1-(1)	◦ 변경 - B=6m, L=285m → B=6~10m, L=285m(173)	◦ 진·출입로의 원활한 소통 및 장애 확장성을 고려 일부 구간 도로 확폭

2) 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	①	주차장	불광동 600번지 일대	-	증) 2,340	2,340	-	입체적 결정

■ 주차장 입체적 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변 경 후	최 초 결정일	비 고
신설	①	주차장	불광동 600번지 일대	층수(층)	-	지하1층	지하1층	-	도시계획시설 결정범위내 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 2,340	2,340		

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 = 2,340㎡ - 수평투영면적 = 2,340㎡	지역 상권 활성화 및 주민 편의를 위해 공영주차장 신설(60면)

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
주 민 공 동 시 설	합 계	-	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (321세대×2.5㎡×1.25)	1,003.1	1,210	「서울특별시 주택 조례」 적용
	경로당	확지	300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	198	200	
	어린이집	확지	300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	198	200	
	작은도서관	확지	300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	108	110	
	주민운동시설	확지	-	-	245	옥내/옥외시설
	어린이놀이터	확지	-	-	350	-
	다목적실	확지	-	-	105	-
관리사무소		확지	10㎡+[(321-50)×0.05㎡]	23.6	80	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	불광8	13,145.1	획지	12,302.9	불광동 600번지 일대	78	-	-	78	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) (최고층수)																																																																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																							
신설	불광8 주택정비형 재개발구역	13,145.1	획지	12,302.9	불광동 600번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 공공시설	60 이하	250 이하	80m 이하 (25층 이하)																																																																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비용	■ 총 세대수 : 공동주택 321세대(재개발의무임대 40세대, 국민주택규모 21세대) - 전용 60㎡ 이하 : 164세대 - 전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 157세대 ◦ 의무공공임대 건설계획(전용면적기준) : 40세대 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th colspan="2">기 준</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2" rowspan="4">계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)</td><td colspan="2">40세대</td><td colspan="2">100.0</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td colspan="2">21세대</td><td colspan="2">52.5</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td colspan="2">19세대</td><td colspan="2">47.5</td></tr></table> ◦ 주택 규모별 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>재개발 의무임대</th><th>국민주택규모 주택</th></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>39㎡</td><td>24</td><td>21</td><td>15</td><td>18.7</td><td rowspan="2">51.1</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>83</td><td>19</td><td>2</td><td>32.4</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>74㎡</td><td>62</td><td>-</td><td>-</td><td>19.3</td><td rowspan="2">48.9</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>91</td><td>-</td><td>4</td><td>29.6</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">합계</td><td>260</td><td>40</td><td>21</td><td colspan="2" rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="3">321</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음									건립규모		기 준		세대수		비율(%)		합 계		계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)		40세대		100.0		40㎡ 이하		21세대		52.5		40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		-		-		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		19세대		47.5		구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고	분양	재개발 의무임대	국민주택규모 주택	60㎡이하	39㎡	24	21	15	18.7	51.1	-	59㎡	83	19	2	32.4	60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	62	-	-	19.3	48.9	-	84㎡	91	-	4	29.6	합계		260	40	21	100.0		-	321		
	건립규모		기 준		세대수		비율(%)																																																																																				
	합 계		계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)		40세대		100.0																																																																																				
	40㎡ 이하				21세대		52.5																																																																																				
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하				-		-																																																																																				
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하				19세대		47.5																																																																																				
	구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고																																																																																			
			분양	재개발 의무임대	국민주택규모 주택																																																																																						
	60㎡이하	39㎡	24	21	15	18.7	51.1	-																																																																																			
		59㎡	83	19	2	32.4																																																																																					
60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	62	-	-	19.3	48.9	-																																																																																				
	84㎡	91	-	4	29.6																																																																																						
합계		260	40	21	100.0		-																																																																																				
		321																																																																																									
심의완화사항	◦ 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층), 준주거지역 → 제2종일반주거지역 ◦ 허용용적률 10% 완화(공공보행통로, 공개공지 등 인센티브 적용)																																																																																										

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
건축물의 건축선 등에 관한 계획	◦ 건축한계선 - 불광로2길 : 대지경계선으로부터 3m 이상 - 진흥로15길 : 대지경계선으로부터 5m 이상								
기타 사항	◦ 공공보행통로 : 대상지 중앙부 폭 6m ◦ 연도형상가 배치구간 : 불광로2길, 진흥로15길변								

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용								
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)			신설 정비기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
			소 계	토 지 (도로, 공영주차장)	건축물 환산부지 면적 (공영주차장)			소 계	토지지분	건축물 환산부지 면적
		13,145.1	12,302.9	1,659.54	1,361.34	298.2	54.8	247.2	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담률 : 10.3%(구역면적 대비) ◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 국·공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 1,659.54㎡ - 54.8㎡ - 247.2㎡ = 1,357.54㎡									
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	◦ 도로 = 842.2㎡ ◦ 공영주차장 토지지분 면적 = (공공시설 연면적 ÷ 전체 연면적) × 대지면적 = (2,340 ÷ 55,454.26) × 12,302.9 = 519.14㎡								
		건축물 (공영주차장) 환산부지 면적	◦ 공영주차장 환산부지 면적 = 설치비용(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,022,848 × 10/11(부가세 제외) × 2,340 / 7,296,640 = 298.20㎡							
	설치비용		1,022,848원/㎡	▷ 2023 분양가 상한제 기본형건축비(지하층) 적용 (지하층 구조형식RC 4.8% 가산)						
	시설 연면적		2,340㎡	▷ 지하 2,340㎡						
	부지가액		7,296,640원/㎡	▷ 구역 내 토지 평균공시지가(3,648,320원/㎡, 2023년 기준) × 2						
기준용적률	◦ 190% (제2종일반주거지역)									
허용용적률	◦ 200% - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% (공공보행통로, 공개공지) = 200%									

구 분	산 정 내 용	
상한용적률 (정비계획 용적률)	◦ 227.33% - 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률 × [1 + (1.3 × α 토지 × 가중치) + (0.7 × α 건축물)] = 200% × [1 + (1.3 × 0.08989 × 1.018) + (0.7 × 0.02530)] = 227.33%	
법적 상한용적률	◦ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 203.6%/200% = 1.018 ◦ α = 공공시설 등 부지 제공 면적(순부담 면적) / 공공시설 부지 제공 후 대지면적 - α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = (1,357.54 - 298.2) / (12,302.9 - 519.14) = 0.08989 - α 건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = 298.2 / (12,302.9 - 519.14) = 0.02530	향후 서울시 건축 심의에서 최종 결정

* 순무당 산전 시 제외되는 ‘새로 설치하는 기반시설내 국공유지’ 및 ‘대지내 용도폐지 기존 기반시설 국공유지’ 면적은 구역 내 국·공유지 중 ‘무상양도 대상’이 아닌 국유지 및 자목상 대지’를 제외한 면적임

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10.)’ 등 관련 기준에 따름

※ 공공유지 무상양도는 사업시행인가 단계에서 관리청별 협의에 따라 결정되는 사항으로, 최초 고시내용과 상이할 경우 무상양도 대상 및 면적의 증감에 따라 용적률을 조정 필요

① 기준용적률	항 목		인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (①+②)
190%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) ▫ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하	10%	적용	200%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 ▫ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시)	5%	-	
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 ▫ 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×a ※a=1이하	5%	적용	
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) ▫ 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치	5%	-	
	방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 사설성능개선 ▫ 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	-	
	지역기반시설 설정비	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) ▫ 기준용적률×(환산부지면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%	-	
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 ▫ 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%	-	
② 인센티브 적용 계			10%	최대 10% 이내	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	◦ 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 ◦ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외			
산출근거	◦ 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 40세대 - 전체 연면적 10% 이상 = (지상층 전체 연면적 - 초과용적률(22.58%) 연면적 - 지상상가 연면적) × 10% = (30,746.69㎡ - 2,777.99㎡ - 1,100.00㎡) × 10% = 26,868.7㎡ × 10 % = 2,686.87㎡ < 계획면적 : 2,703.11㎡ (10.08%)			
건립규모	세대수	면적(공급면적)	전체비율	임대주택비율
합 계	40세대	2,703.11㎡	12.5%	100.0%
40㎡이하	21세대	1,146.28㎡	6.6%	52.5%
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	19세대	1,556.83㎡	5.9%	47.5%

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		◦ 249.91% 이하 (향후 건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		◦ 227.33%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ $249.91\% - 227.33\% = 22.58\%$				
	증가된 용적률의 50%	◦ $22.58\% \times 0.5 = 11.29\%$ ◦ $12,302.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 11.29\% = 1,389.0\text{m}^2$				
	의무 연면적	◦ 1,389.0m ² 이상				
국민주택규모 주택 확보 계획 (향후 건축심의에서 최종 결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.76m ²	54.58m ²	15	818.70m ²	확지
		59.98m ²	81.94m ²	2	163.88m ²	
		84.99m ²	114.20m ²	4	456.80m ²	
		합 계		21	1,439.44m ²	≥ 1,389.0m ²

※ 법적상한용적률 달성 국민임대주택건설은 획지 내 제2종일반주거지역에 한하여 적용

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦ 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변 지역과의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획	
환경보전	◦ 자연환경: 빗물의 지하 침투율이 최대가 되도록 조경 면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 ◦ 생활환경: 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장 면적의 축소 ◦ 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속 제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	
재난방지	◦ 지반 붕괴를 유발하거나 유수 기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 ◦ 집중 호우를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 ◦ 공원의 녹음시설을 통한 수해 예방 효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) ◦ 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 5등급 및 개별비오름 평가 제외로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	일부 주거지역 내 식재 수목	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	토양측정망 검토 결과 기준 만족	공사 시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형변화 최소화	○	기 조성부지로 지형변화 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립 인접지반 침하 대책 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적을 계획 확인 자연지반녹지율, 인공지반녹지 확인	자연지반 녹지율, 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	수질 상태 확인 오염원 및 처리시설 현황 확인 공사시 토사유출 및 오수 발생 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통풍축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	열환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 및 운영 시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
온실가스	온실가스 저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	건축물 에너지 수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	은평구 폐기물 처리 계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사 시 소음·진동 영향 예상	공사 시 가설방음판넬 설치	-
경관	Skyline 보전	○	고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	계획지구 주변 휴식·여가공간 부족	휴식 및 여가공간 확보·계획	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
일조	일조 침해 최소화	○	계획지구: 제2종일반주거지역 계획지구 인근: 준주거지역, 제2종일반주거지역, 3종일반주거지역 일부 일조영향 예상	관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
보행 친화공간	보행공간 계획 수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행 연결성 강화	-
전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
인구	인구 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
주거	주거 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기 존	계 획	증	
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	216	321	105	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	설 계 지 침
대상지 북측 불광초등학교 입지	- 안전펜스(보행자 방호울타리), 도로표지, 안전표지판 및 험프 등 설치 - 보도는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	설 계 지 침
아파트 주출입구	◦ 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 ◦ 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 ◦ 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 ◦ 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 ◦ 출입차단기 등 기계 정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
아파트 주동 출입구	◦ 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 ◦ 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 ◦ 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 ◦ 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표지판(경고 문구)을 설치
부대복리 시설	◦ 부대복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 ◦ 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용 빈도를 높여 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 ◦ 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	◦ 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 ◦ 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 ◦ 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획 ◦ 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축 ◦ 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
주차장	◦ 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 ◦ 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 ◦ 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬크, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 ◦ 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
조 경	◦ 단지 내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ◦ 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 ◦ 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 ◦ 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
담 장	◦ 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립 지대가 발생하지 않도록 계획 ◦ 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
공공보행 통로	◦ 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ◦ 사각지대 형성을 방지하고 개방감 있는 공간으로 계획, 보행자 안전 확보를 도모하고, 충분한 시야 범위를 확보하여 이용자가 진행 방향을 확인할 수 있도록 계획 ◦ 야간에도 이용자가 안심하고 이용할 수 있도록 조명의 사각지대가 발생하지 않도록 하고, 안전을 위한 방법용 CCTV 등 설치 권장

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	불광8 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	은평구 불광동 600번지 일대	-	증) 13,145.1	13,145.1	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시번호	위치	결정내용	결정사유
①	은평구 불광동 600번지 일대	◦ 지구단위계획구역 신설 - A=13,145.1㎡	◦ 불광동 600번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정에 따른 지구단위계획 구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	13,145.1	-	13,145.1	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	13,104.1	감) 13,104.1	-	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 13,145.1	13,145.1	100.0	-
준주거지역	41.0	감) 41.0	-	-	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	불광동 600번지 일대	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	13,104.1	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도지역 상향
	불광동 276-50번지 일대	준주거지역	제2종일반 주거지역	41.0	◦ 구역내 용도지역 일원화를 위해 제2종일반주거지역으로 하향

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	92	불광동 600-4	불광동 603-1	일반 도로	덕바위길	서울시고시 제2001-29호 (2001.2.6)	-
변경	중로	2	(1)	15	국지 도로	92 (92)	불광동 600-4	불광동 603-1	일반 도로	덕바위길	서울시고시 제2001-29호 (2001.2.6)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	285	불광동 285-54	불광동 603-1	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (1969.1.18)	-
변경	소로	1	(1)	6~10	국지 도로	285 (173)	불광동 285-54	불광동 603-1	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (1969.1.18)	-

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

※ 소로 1-(1)은 신속통합기획 가이드라인 장기(안)에 따라 향후 구역 남측 한국환경산업기술원(불광동 613-2)과 불광1동주민센터(불광동 613-1)가 정비될 경우, 진흥로까지 양방 2차로 일괄 확폭 고려

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-1	중로2-(1)	◦ 변경 - B=12m, L=92m → B=15m, L=92m(92)	◦ 교통량 증가에 따른 인접 도로의 원활한 교통 소통 도모 를 위해 도로 확폭
소로3-2	소로1-(1)	◦ 변경 - B=6m, L=285m → B=6~10m, L=285m(173)	◦ 진·출입로의 원활한 소통 및 장애 확장성을 고려 일부 구간 도로 확폭

2) 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	①	주차장	불광동 600번지 일대	-	증) 2,340	2,340	-	입체적 결정

■ 주차장 입체적 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변 경 후	최 초 결정일	비 고
신설	①	주차장	불광동 600번지 일대	층수(층)	-	지하1층	지하1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 2,340	2,340		

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 = 2,340㎡ - 수평투영면적 = 2,340㎡	지역 상권 활성화 및 주민 편의를 위해 공영주차장 신설(60면)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			명칭	위치	면적(㎡)	
획지	획지	13,145.1	획지	은평구 불광동 600번지 일대	12,302.9	공동주택 및 부대복리시설, 공공시설(공영주차장)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도 획지	「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지 안의 부대시설·복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제20호 자동차 관련 시설 중 가목의 시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	가구	지역	건폐율	비고
신설	획지 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60%	-

나) 용적률 계획

구분	명칭	용적률(%)				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법정상한		
신설	획지 (공동주택 용지)	190%	200%	250%	250%	정비계획	허용용적률 200%
							상한용적률 227.33%
							법정상한용적률 250%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 항목	인센티브		비 고
신설	공공보행통로	5%	$\circ \text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a$ $= 190\% \times (461.6\text{m}^2 / 12,302.9\text{m}^2) \times 1 = 7.13\%$	총 10%
	공개공지	5%	$\circ \text{기준용적률} \times (\text{조성면적} (\text{의무면적제외}) / \text{대지면적}) \times a$ $= 190\% \times (412.3\text{m}^2 / 12,302.9\text{m}^2) \times 1 = 6.37\%$	

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률완화		비 고
	공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법정상한용적률)	
신설	27.33%	22.58%	총 49.91%

■ 높이계획

구 분	지 역	높 이 기 준	비 고
신설	제2종일반주거지역	80m 이하 (25층 이하)	공동주택 및 부대복리시설 공공시설(공영주차장)

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	대지 경계부 도로변	$\circ \text{대지경계선으로부터 3, 5m 후퇴}$	도면참고

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	획지 (공동주택용지)	◦ 불광역자골목 통일로66길의 선형을 따라 단지 내 통경 구간을 확보하여, 북한산 조망이 가능하도록 열린 배치계획 수립 ◦ 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
근린생활시설 및 공동이용시설	획지 (공동주택용지)	◦ 진흥로15길, 불광로2길 주변 가로활성화구간에는 근린생활시설과 주민공동이용시설을 설치(권장)해, 활력있는 가로가 형성되도록 계획 ◦ 근생시설과 주민공동이용시설은 단지 내 단차 발생구간을 활용하여 입체적으로 계획하고, 연도형으로 설치 권장
외부공간 및 동선계획	획지 (공동주택용지)	◦ 진흥로15길은 충분한 보행공간을 확보하여 기존 상권의 기능 유지 및 활성화를 도모 ◦ 공공보행통로 시점부에 조성되는 공개공지는 불광역자골목과 연계해 상업·문화 이벤트 개최 및 지역주민과의 교류 공간으로 활용 ◦ 지하 공용주차장과 아파트단지 주차장은 지하에서 진출입 동선이 분리되도록 설계

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 외부형태	획지 (공동주택용지)	◦ 주동의 형태에 따른 입면 디자인 다양화 계획
저층부외관	획지 (공동주택용지)	◦ 주요 도로변에서의 조망 고려한 외관 디자인 ◦ 1층 개구부 높이 통일 ◦ 주변과의 연계성을 고려해 조화로운 저층부 디자인 계획
재료 및 색채	획지 (공동주택용지)	◦ 반사성 재료 사용 금지 ◦ 원색계열 재료 및 도료 사용 금지 ◦ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료일 경우 조화를 고려할 것 ◦ 주변 도시경관과 조화를 이룰 수 있는 색채계획 디자인
진입구 처리	획지 (공동주택용지)	◦ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ◦ 접근로는 유료폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ◦ 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터 계획 ◦ 공개공지 및 공공보행통로 등을 고려한 특화 방안 제시

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	남동에서 북서방향	◦ 단지 중앙부 개방감 확보를 위한 통경축 확보
조명계획	획지 (공동주택용지)	◦ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 공공보행통로 등 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획 검토
스카이라인	획지 (공동주택용지)	◦ 북한산 방향으로 열린 경관을 형성하고, 입체적 경관을 형성하기 위하여 주동의 높이는 다양화하여 계획 ◦ 북측 주동은 불광초등학교에 미치는 일조 영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공개공지	진흥로15길변 중앙부	◦ 서측 진흥로15길변 중앙부 ◦ 불광역자골목과 연계하여 공개공지(광장) 조성	-
전면공지	대지경계부 도로변 3m, 5m	◦ 건축한계선에 의한 보행 공간 확보(보도부속형 전면공지)	-
공공보행통로	대상지 중앙부 폭 6m 이상	◦ 통일로66길 선형을 따라 불광로2길로 연결되는 공공보행통로(6m 이상)를 조성	지역권 설정

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입구	진흥로 15길 (소로 1-(1))	◦ 단지 내 차량 출입구로 진·출입 가능 (불광초등학교 앞 교차로에서 최대한 이격)	-
소로1-(1)호선 도로 확장 정비예정	소로1-(1)호선	◦ 소로 1-(1)은 신속통합기획 가이드라인 장기(안)에 따라 향후 구역 남측 한국환경산업기술원(불광동 613-2)과 불광1동주민센터(불광동 613-1)가 정비될 경우, 진흥로까지 양방 2차로 일괄 확장을 고려할 수 있도록 계획	-

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 5등급 및 개별비오름 평가 제외로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	일부 주거지역 내 식재 수목	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	토양측정량 검토 결과 기준 만족	공사 시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형변화 최소화	○	기 조성부지로 지형변화 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사도처리 계획 수립 인접지반 침하 대책 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적을 계획 확인 자연지반녹지율, 인공지반녹지 확인	자연지반 녹지율, 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	수질 상태 확인 오염원 및 처리시설 현황 확인 공사시 토사유출 및 오수 발생 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	수질 등급 유지 또는 오염 최소화도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	열환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 및 운영 시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
온실가스	온실가스 저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	건축물 에너지 수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	은평구 폐기물 처리 계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사 시 소음·진동 영향 예상	공사 시 가설방음판넬 설치	-
경관	Skyline 보전	○	고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	계획지구 주변 휴식·여가공간 부족	휴식 및 여가공간 확보·계획	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
일조	일조 침해 최소화	○	계획지구: 제2종일반주거지역 계획지구 인근: 준주거지역, 제2종일반주거지역, 3종일반주거지역 일부 일조영향 예상	관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
보행 친화공간	보행공간 계획 수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행 연결성 강화	-
전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
인구	인구 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
주거	주거 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합 계	321	100.0	61	40	21	19.0	100.0	34.4
전용 39㎡	60	18.7	36	21	15	11.2	59.0	24.6
전용 59㎡	104	32.4	21	19	2	6.5	34.4	3.3
전용 74㎡	62	19.3	-	-	-	-	-	-
전용 84㎡	95	29.6	4	-	4	1.2	6.6	6.5

4. 기타사항

가. 향후 건축심의(통합심의), 사업시행인가 등 사업완료시까지 신속통합기획안을 준수할 것
 나. 정비계획 수립 도서 [별첨] 의견취취 및 관련부서 협의의견에 대한 조치계획 반영여부에 대해 사업시행인가 단계에서 반영할 것

다. 대상지 서측(불광동 276-5 등)을 포함하여 도로를 일체 정비할 것

Ⅲ. 2024년 제8차('24. 08. 23.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고												
제8차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	○ 명 칭 - 불광동 600번지일대 주택정비형 재개발구역 → 불광8 주택정비형 재개발구역 ○ 용도지역 - 제2종일반주거지역(면적 : 13,145.1㎡) <table><tr><td>용도지역</td><td>상정(안)</td><td>수정가결</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>13,104.1㎡</td><td>13,145.1㎡</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>41.0㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>합 계</td><td>13,145.1㎡</td><td>13,145.1㎡</td></tr></table> ○ 용적률 - 기준 190%, 허용 200%, 상한 227.33%, 법적상한 250% ○ 공공기여 : 1,357.54㎡(10.3%) - 토지 : 도로 842.20㎡, 공영주차장 지분 519.14㎡ - 건축물 환산 : 공영주차장 298.20㎡ ※ 2023년 분양가상한제 기본형건축비(지하층) 적용 ○ 세대수 : 전체 321세대 (임대 61세대 포함) ※ 임대(공급면적 기준) : 재개발의무 40세대(2,703.11㎡), 국민임대 21세대(1,439.44㎡)	용도지역	상정(안)	수정가결	제2종일반주거지역	13,104.1㎡	13,145.1㎡	준주거지역	41.0㎡	-	합 계	13,145.1㎡	13,145.1㎡	▶ 작기 수정사항은 정비계획 결정내용에 반영하였음. - 명칭 : 불광8 주택정비형 재개발구역 - 용도지역 : 제2종일반주거지역 - 용적률 : 기준 190%, 허용 200%, 상한 227.33%, 법적상한 250% - 공공기여 : 1,357.54㎡(10.3%) - 세대수: 전체 321세대 (임대 61세대 포함)	반영
	용도지역	상정(안)	수정가결													
제2종일반주거지역	13,104.1㎡	13,145.1㎡														
준주거지역	41.0㎡	-														
합 계	13,145.1㎡	13,145.1㎡														
조건 사항	○ 지구단위계획(안) 관련 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 필요 사항(건축배치계획 등) 등은 명확히 제시할 것 ○ 정비계획 결정도(안) 상 연도형 상가의 폭원 등은 삭제할 것	▶ 지구단위계획은 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 작성하였음. ▶ 정비계획 결정도 상 연도형 상가의 폭원은 삭제하였음.	반영 반영													

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

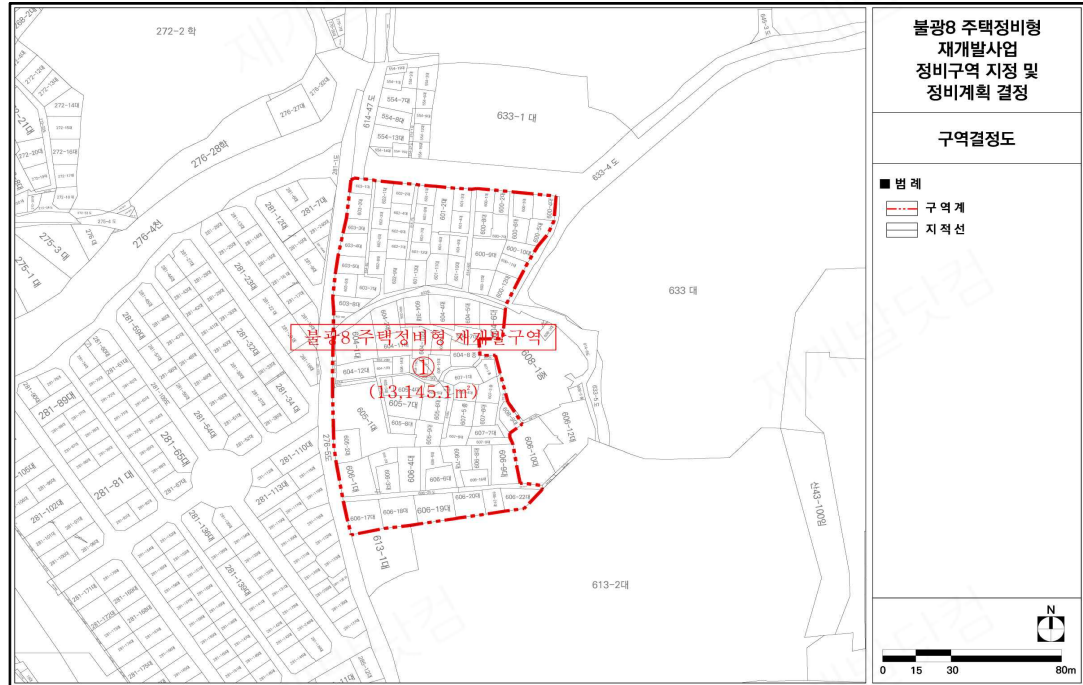
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7189), 은평구 정비사업신속추진단(☎02-351-7463)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

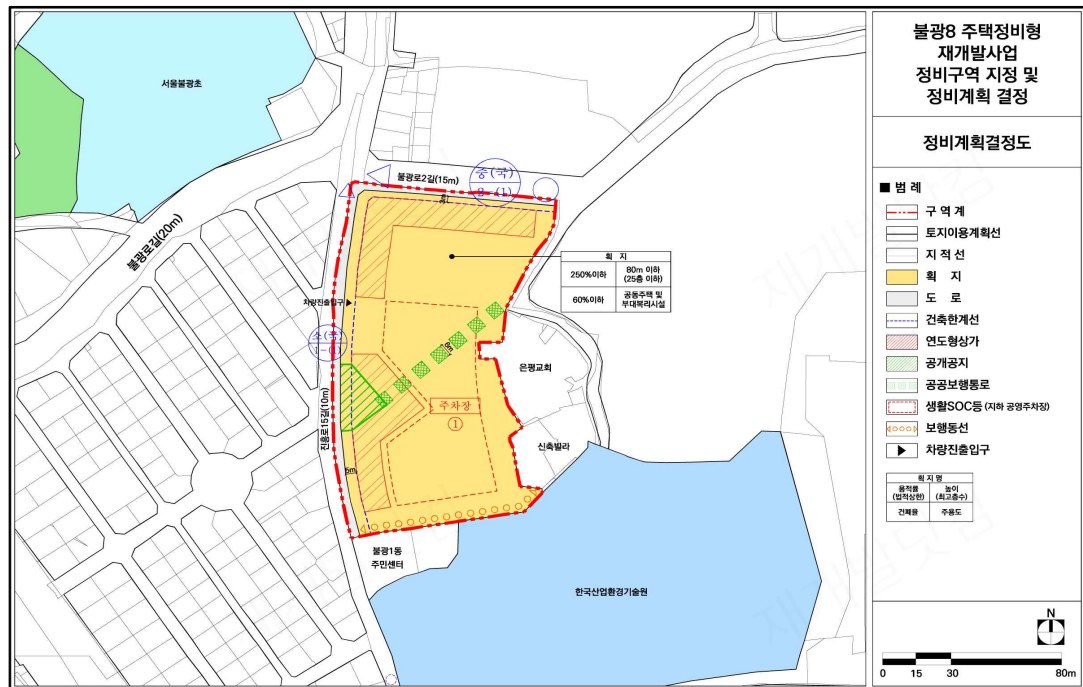
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 주택정비형 재개발구역 지정 및 지형도면

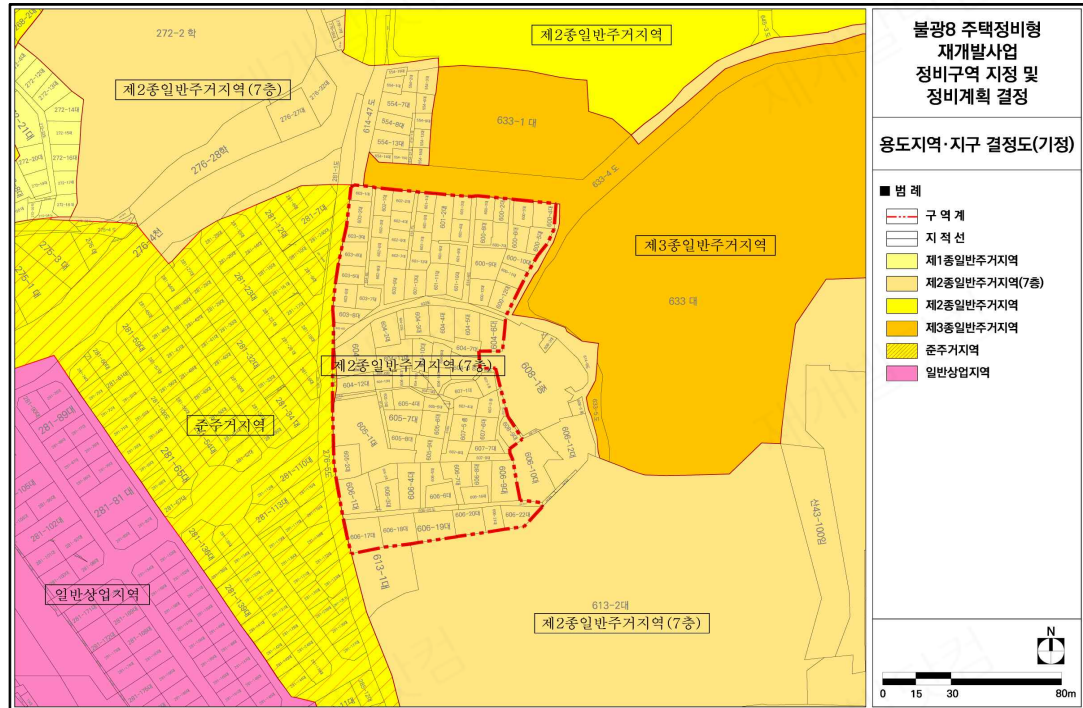
□정비구역 결정도(신설)



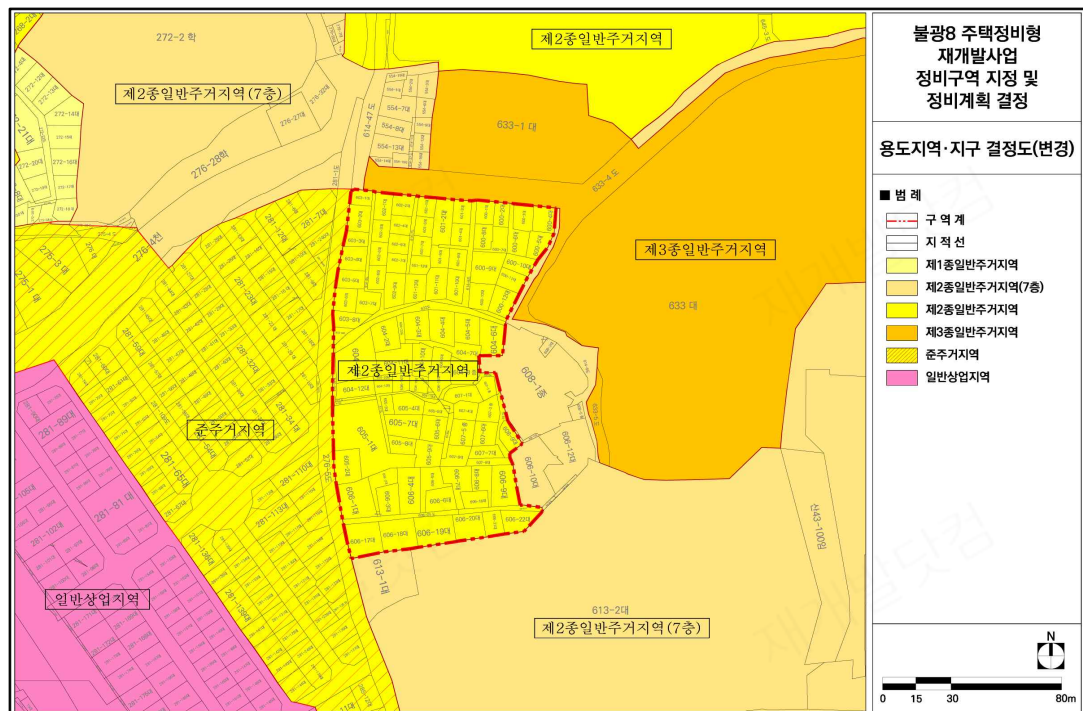
□정비계획 결정도(신설)



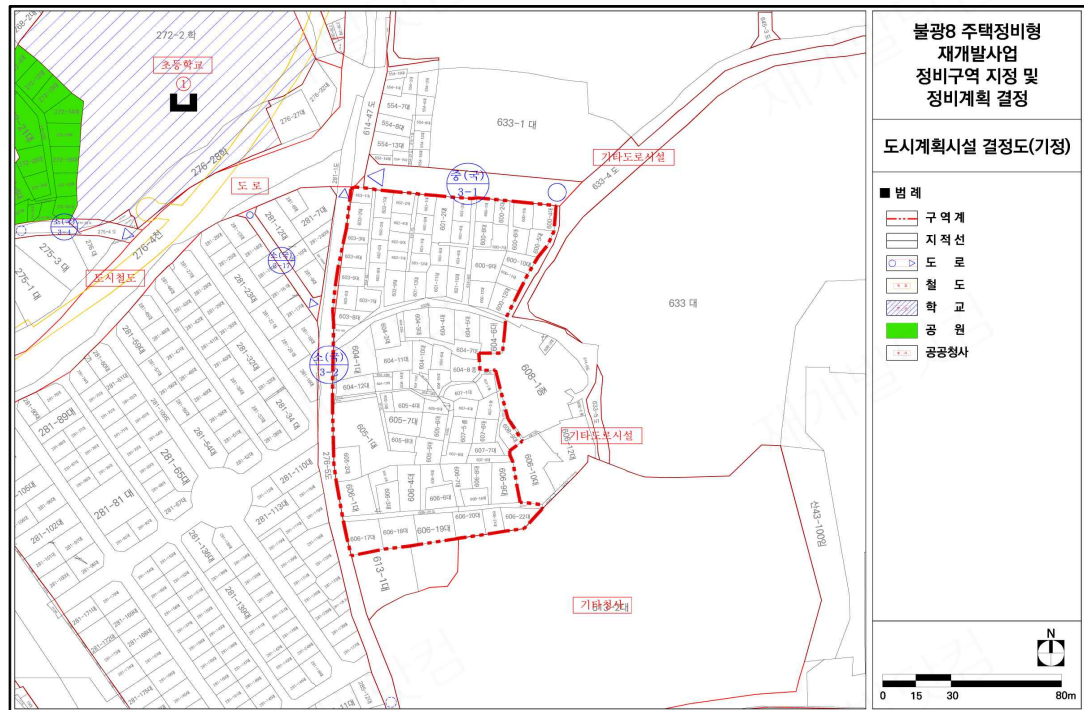
□용도지역 결정도(기정)



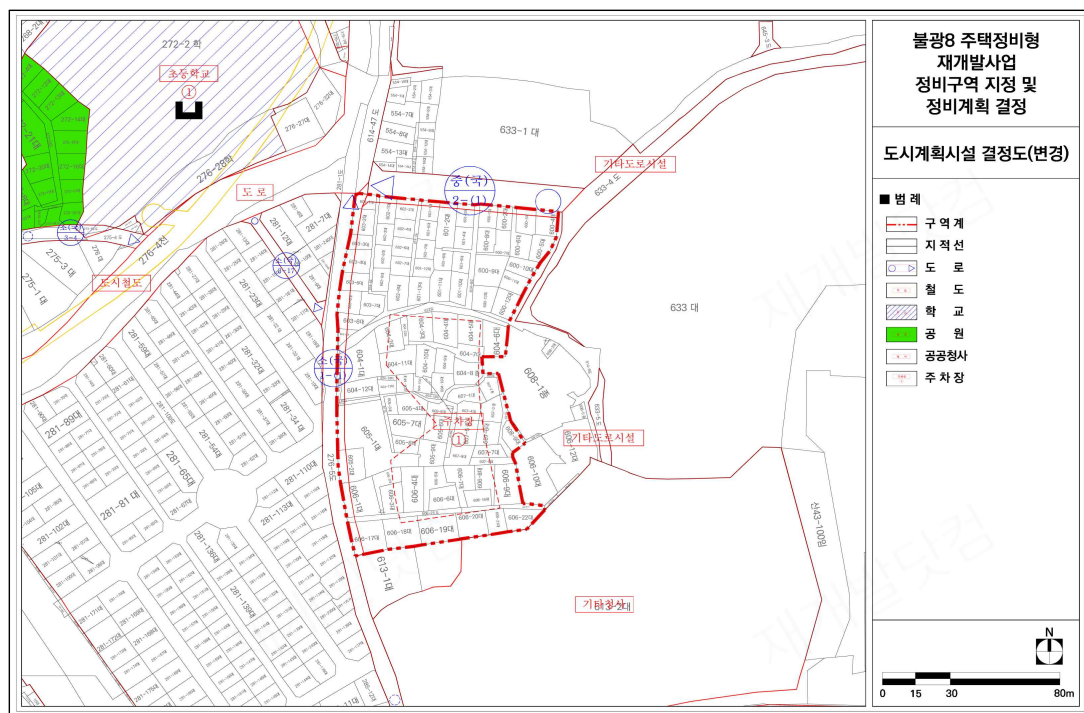
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)

