

◆ 서울특별시고시 제2025-242호

은평재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정과 도시개발사업 실시계획 변경 인가 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2004-58호(2004.02.25.)로 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 서울특별시고시 제2005-448호(2005.12.30.)로 개발계획 변경 수립 및 1·2지구 실시계획 인가, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2006-458호(2006.12.28.)로 개발계획 변경 수립 및 실시계획 변경 인가, 서울특별시고시 제2021-698호(2021.12.16.), 서울특별시고시 제2022-408호(2022.10.6.), 서울특별시고시 제2022-536호(2022.12.29.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 실시계획 변경 인가, 서울특별시고시 제2024-77호(2024.02.08.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 은평재정비촉진지구 도시개발사업에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시하며, 「도시개발법」 제17조에 따라 실시계획 변경 인가하고, 같은 법 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 이를 고시합니다.
2. 아울러, 은평재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 도시개발사업 실시계획 변경 인가에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일

서울특별시장

□ 은평 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경에 관한 사항

1. 지구의 명칭, 유형, 위치, 면적 및 지정목적(변경 없음)

- 명 칭 : 은평 재정비촉진지구
- 유 형 : 주거지형(시범 뉴타운지구)
- 위 치 : 서울시 은평구 진관동 일원
- 면 적 : 3,492,649.3㎡

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경)

- 재정비촉진사업 : 도시개발사업 (수용 또는 사용방식)
- 시행기간
 - 당초 : 2004.02.25. ~ 2025.12.31.
 - 변경 : 2004.02.25. ~ 2026.12.31.

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경)

- 계획지표 설정(변경): 「붙임1」과 같음

4. 재정비촉진계획(변경)

- 토지이용계획 및 도시기반시설계획(변경): 「붙임2」와 같음
- 도시관리계획에 관한 사항(변경): 「붙임3」과 같음

5. 지구별 주택 공급계획(변경 없음)

6. 주택용지 블록별 계획(변경 없음)

7. 재정비촉진지구 시행자와 그 주된 사무소의 소재지(변경)

- 시행자
 - 당초: 서울주택도시공사 사장 김현동
 - 변경: 서울주택도시공사 사장 황상하
- 주 소: 서울특별시 강남구 개포로 621

8. 토지 등의 세목 및 그 소유자에 관한 사항(변경 없음)

9. 관계도서: 생략(열람장소 비치도면과 같음)

- 관련도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 재정비정책팀
(전화:02-2133-7199) 및 은평구청 공간계획과(전화:02-351-7422), 서울주택도시
공사
도시개발본부 도시계획부(전화:02-3410-7578)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

□ 은평 재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획 변경인가에 관한 사항

1. 사업의 명칭(변경 없음): 은평 재정비촉진지구 도시개발사업

2. 사업의 목적(변경 없음)

- 개발제한구역 내 낙후지역 시가지를 개발정비하여 주거생활환경을 개선하고, 임대 및 분양주택의 건립을 통해 서민주거생활 안정에 기여
- 지역균형발전차원에서 서울시 서북권역의 관문도시로서 새로운 지구중심 창출
- 지역특성을 고려한 녹지보전방안의 제시 및 난개발을 방지하고, 쾌적한 도시환경조성 및 건전한 도시개발이 되도록 유도

3. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)

- 위 치 : 서울특별시 은평구 진관동 일원
- 면 적 : 3,492,649.3m²

4. 도시개발사업 시행자의 성명 및 주소(변경)

- 시행자
 - 당초 : 서울주택도시공사 사장 김헌동
 - 변경 : 서울주택도시공사 사장 황상하
- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621

5. 도시개발사업의 시행기간(변경)

- 1지구 : 2004.02.25 ~ 2017.12.31
- 2지구
 - 당초 : 2005.12.30 ~ 2023.12.31
 - 변경 : 2005.12.30 ~ 2026.12.31
- 3지구
 - 당초 : 2006.12.28 ~ 2025.12.31
 - 변경 : 2006.12.28 ~ 2026.12.31

6. 도시개발사업의 시행방식(변경 없음)

- 수용 및 사용방식

7. 도시관리계획의 결정내용(변경) : 「붙임4」와 같음

8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소

- 공람기간 : 고시한 날로부터 14일 이상
- 공람장소 : 서울특별시 주택실 재정비촉진과 재정비정책팀(전화:02-2133-7199),
은평구청 공간계획과(전화:02-351-7422), 서울주택도시공사 도시개발본부
도시계획부(전화:02-3410-7578)
- 관계도서 : 공람장소 비치 도면과 같음

9. 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고시 또는 공고사항 : 해당 없음

10. 은평재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획 변경인가 도서 : 「붙임5」와 같음

11. 실시계획 변경인가 조건

- 기 실시계획 변경인가 시 조건부여 사항 이행할 것.

「붙임1」 계획지표 설정(변경)

구 분		면 적(㎡)		비 고
		기정	변경	
인구 및 가구	인 구(인)	47,760	47,760	• 세대당 인구 : 2.8인
	가 구(세대)	17,057	17,057	
교통 (㎡)	도 로	527,240.6	527,117.7	• 중복 결정된 18,140.4㎡는 토지이용계획상 하천(11,827.3㎡), 근린공원(6,313.1㎡) 면적에 편입 • 구거용지 내 도로 872.8㎡는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입
	주차장	21,308.6	21,308.6	• 구역면적의 0.6%기준에 적합 • 주차장③ 환승통로(347.5㎡)는 기존 면적에서 제외
공 원 · 녹 지		914,031.1	914,149.1	• 정비계획면적의 12% 이상 확보 기준에 적합(구역면적의 26.2% 확보) • 중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 토지이용계획상 하천 면적에 편입
교육 시설 (㎡)	초등학교	42,026.7	42,026.7	• 4개소
	중학교	35,627.4	35,627.4	• 3개소
	고등학교	67,415.3	67,415.3	• 4개소
	자동차정류장	19,751.4	19,751.4	• 2개소
공공 시설 (㎡)	철도시설	28,941.3	28,941.3	• 중복 결정된 철도(본선:19,771.1㎡)는 토지이용계획상 하천(1,236.6㎡), 도로(16,017.6㎡), 근린공원(2,313.3㎡), 완충녹지(100.4㎡), 연결녹지(103.2㎡)에 편입 • 중복 결정된 철도(구파발역:3,975.5㎡)는 토지이용계획상 도로(3,838.2㎡), 근린공원(137.3㎡)에 편입 • 철도(구파발역)와 입체 결정된 1,035.6㎡는 토지이용계획상 상업용지에 편입
	완충녹지	36,317.0	36,317.0	• 일부 중복 결정(철도)
	연결녹지	26,047.5	26,047.5	• 중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 토지이용계획상 하천면적에 편입
	경관녹지	135.8	135.8	
	도시자연공원	9,160.5	9,160.5	• 서오능 도시자연공원
	근린공원	775,698.6	775,816.6	• 11개소(갈현, 진관 포함)
	문화공원	65,279.7	65,279.7	• 3개소
	소공원	1,392.0	1,392.0	• 3개소
	공공공지	672.1	672.1	
	자원회수시설	8,512.5	8,512.5	• 1개소
	수도시설	7,856.5	7,856.5	• 중복 결정된 수도시설①은 토지이용계획상 근린공원 면적에 편입
	공동구	520.4	520.4	• 2개소(관리사무소, 환기구)
	공공청사	73,210.3	73,210.3	• 9개소
	문화시설	23,084.6	23,084.6	• 3개소 • 중복 결정된 박물관①(6,530.1㎡)은 토지이용계획상 문화공원 면적에 편입
	체육시설	19,575.2	19,575.2	• 2개소 • 중복 결정된 체육시설③(11,535.9㎡)은 토지이용계획상 폐기물처리시설 면적에 편입
	도서관	1,324.6	1,324.6	• 1개소
	사회복지시설	16,171.5	16,171.5	• 4개소
	하천	145,349.5	145,349.5	• 일부 중복 결정(도로, 녹지, 철도)
	유수지	22,509.3	22,509.3	• 중복 결정된 유수지(2개소) 9,208.7㎡는 토지이용계획상 근린공원 면적에 편입
	종합의료시설	21,612.8	21,612.8	• 1개소
	폐기물처리시설	11,535.9	11,535.9	• 1개소
	구거용지	10,686.3	10,686.3	

「붙임2」 토지이용계획 및 도시기반시설계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총계		3,492,649.3	-	3,492,649.3	100.00	
주거 용지	소 계	1,353,647.7	-	1,353,647.7	38.76	
	주 택 용 지	1,309,014.3	-	1,309,014.3	37.49	
	단독주택용지	66,415.6	-	66,415.6	1.90	
	공동주택용지 (아파트)	1,242,598.7	-	1,242,598.7	35.59	
	준주거시설용지	36,776.5	-	36,776.5	1.05	
	근린생활시설용지	7,856.9	-	7,856.9	0.22	
상업 용지	소 계	78,751.5	-	78,751.5	2.25	
	일반상업	78,751.5	-	78,751.5	2.25	
도시 기반 시설 용지	소 계	1,928,939.6	-	1,928,939.6	55.22	
	도로	508,222.5 (527,240.6)	감)118.0	508,104.5 (527,117.7)	14.55 (15.09)	· 중복 결정된 도로 18,140.4㎡는 하천(11,827.3㎡), 근린공원(6,313.1㎡**) 면적에 편입 · 구거용지 내 도로 872.8㎡는 구거용지 면적에 편입
	주차장	20,961.1	-	20,961.1	0.60	7개소 · 주차장③의 중복입체 결정된 사항은 구파발역 연결통로임
	자동차정류장	19,751.4	-	19,751.4	0.57	2개소
	철도시설	4,159.1 (28,941.3)	-	4,159.1 (28,941.3)	0.12 (0.83)	· 철도본선(19,771.1㎡)은 하천 1,236.6㎡*, 도로 16,017.6㎡, 근린공원 2,313.3㎡, 완충녹지 100.4㎡, 연결녹지 103.2㎡에 편 입 · 구파발역(3,975.5㎡)은 도로 3,838.2㎡, 공원 137.3㎡에 편입 · 구파발역과 입체결정된 1,035.6㎡는 상업용지에 편입
	완충녹지	36,317.0	-	36,317.0	1.04	
	연결녹지	25,988.5 (26,047.5)	-	25,988.5 (26,047.5)	0.74 (0.75)	· 중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 하천면적에 편입
	경관녹지	135.8	-	135.8	-	
	도시자연공원	9,160.5	-	9,160.5	0.26	· 서오능 도시자연공원
	근린공원	775,698.6	증)118.0	775,816.6	22.22	
	문화공원	65,279.7	-	65,279.7	1.87	
	소공원	1,392.0	-	1,392.0	0.04	
	공공공지	672.1	-	672.1	0.02	

주1 : * 철도와 중복 결정된 하천 1,236.6㎡ 중 947.9㎡는 도로와 중복 결정됨

주2 : ** 도로와 중복 결정된 근린공원 6,318.0㎡ 중 46㎡는 수도시설과 중복 결정됨

주3 : ()는 중복결정 및 입체결정 면적 포함

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
도시 기반 시설 용지	자원회수시설	8,512.5	-	8,512.5	0.24	1개소
	수도시설	- (7,856.5)	-	- (7,856.5)	- (0.22)	1개소 · 중복 결정된 수도시설 7,856.5㎡는 근린공원 면적에 편입
	공동구	520.4	-	520.4	0.01	관리사무소, 환기구 (매설연장 : 990m)
	공공청사	73,210.3	-	73,210.3	2.10	9개소
	학교	145,069.4	-	145,069.4	4.15	초4, 중2, 고4
	박물관	- (6,530.1)	-	- (6,530.1)	- (0.19)	1개소 · 중복 결정된 박물관①은 6,503.1㎡는 문화공원 면적에 편입
	문화시설	16,554.5	-	16,554.5	0.47	2개소
	체육시설	8,039.3 (19,575.2)	-	8,039.3 (19,575.2)	0.23 (0.56)	2개소 · 중복 결정된 체육시설③(11,535.9㎡)은 폐기물처리시설 면적에 편입
	도서관	1,324.6	-	1,324.6	0.04	1개소
	사회복지시설	16,171.5	-	16,171.5	0.46	4개소
	하천	145,349.5	-	145,349.5	4.16	
	유수지	13,300.6 (22,509.3)	-	13,300.6 (22,509.3)	0.38 (0.64)	3개소 · 중복 결정된 유수지(2개소, 9,208.7㎡)는 근린공원에 편입
	종합의료시설	21,612.8	-	21,612.8	0.62	1개소
	폐기물처리시설	11,535.9	-	11,535.9	0.33	1개소
기타 시설 용지	소 계	131,310.5	-	131,310.5	3.77	
	주차장용지	1,969.7	-	1,969.7	0.06	부설주차장 3개소
	종교시설	31,137.8	-	31,137.8	0.89	25개소
	주유소	4,741.6	-	4,741.6	0.14	4개소
	유치원	3,889.3	-	3,889.3	0.11	6개소
	공익시설	6,569.8	-	6,569.8	0.19	3개소
	군사시설	3,913.3	-	3,913.3	0.11	5개소
	편익시설	35,694.5	-	35,694.5	1.02	8개소
	자동차관련	8,478.9	-	8,478.9	0.24	3개소
	커뮤니티시설용지	398.5	-	398.5	0.01	2개소
	업무시설용지	3,351.8	-	3,351.8	0.10	1개소
	구거용지	10,686.3	-	10,686.3	0.31	
	문화복합용지	20,479.0	-	20,479.0	0.59	4개소

주1 : * 철도와 중복 결정된 하천 1,236.6㎡ 중 947.9㎡는 도로와 중복 결정됨

주2 : ** 도로와 중복 결정된 근린공원 6,318.0㎡ 중 46㎡는 수도시설과 중복 결정됨

주3 : ()는 중복결정 및 입체결정 면적 포함

「붙임3」 (재정비촉진계획) 도시관리계획에 관한 사항(변경)

1. 재정비촉진지구 및 도시개발구역(변경 없음)

2. 지구단위계획구역(변경 없음)

3. 용도지역(변경 없음)

4. 도시계획시설(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

■ 도로 총괄표 (기정)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,756.0	527,240.6	
일 반 도 로	소 계		-	5	5,958.6	202,084.9	
	대로	1 류	37~50	3	2,684.5	112,109.4	
		3 류	20~35	2	3,274.1	89,975.5	
	소 계		-	35	15,382.3	265,801.5	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,318.0㎡)
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,193.0	
		2 류	15~22.5	12	3,042.8	36,576.4	
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용 지 면적에 편입 (872.8㎡)
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 총괄표 (변경)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,756.0	527,117.7	
일 반 도 로	소 계		-	5	5,958.6	202,084.9	
	대로	1 류	37~50	3	2,684.5	112,109.4	
		3 류	20~35	2	3,274.1	89,975.5	
	소 계		-	35	15,382.3	265,678.6	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,313.1㎡)
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,070.1	
		2 류	15~22.5	12	3,042.8	36,576.4	
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용 지 면적에 편입 (872.8㎡)
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 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	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 산110-28	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦ 일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,318㎡ - 수도공급설비 : 46㎡
변경	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 56	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦ 일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,313.1㎡ - 수도공급설비 : 46.8㎡
기정	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	
변경	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	선형변경

주1 : ()는 사업대상지 내 연장임

주2 : 하천과 중복된 도로면적은 토지이용계획상 하천면적으로 편입됨

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로1-A	•면적 변경 - 구역 내 : 15,802㎡ → 15,679.1㎡ (감 122.9㎡) •중복결정 변경 - 근린공원-7 : 6,318㎡ → 6,313.1㎡ (감 4.9㎡) - 수도공급시설 : 46㎡ → 46.8㎡ (증 0.8㎡) •기점 변경 - 기점 : 대로1-12(진관동 산110-28) → 대1-12(진관동 56)	•통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제 2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 구역 내 도로 결정, 중복결정 면적 및 기점 변경
소로3-78	소로3-78	선형 변경	현황측량 선형에 맞춰 도로 선형 변경

2) 주차장(변경 없음)

3) 철도(변경 없음)

4) 자동차정류장(변경 없음)

나. 공간시설(변경)

1) 완충녹지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					36,317.0	-	36,317.0		
기정	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	·일부 중복 결정 - 철도(본선) : 100.4㎡
변경	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	선형 변경

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 완충녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	· 선형 변경	· 소로3-78호선에 변경에 따른 완충녹지 선형 변경

2) 연결녹지(변경 없음)

3) 경관녹지(변경 없음)

4) 공 원(변경)

■ 총괄표

구 분	개소	면적(㎡)		
		기정	변경	변경후
합 계	18	851,530.8	증) 118.0	851,648.8
도시자연공원	1	9,160.5	-	9,160.5
근린공원	11	775,698.6	증) 118.0	775,816.6
문화공원	3	65,279.7	-	65,279.7
소공원	3	1,392.0	-	1,392.0

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	137,723.2	증) 118.0	137,841.2	서고시219 12.08.16	·일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡ - 도로 : 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡

주) ()는 사업대상지 내 면적임

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
7	제7호 근린공원	·면적 : 137,723.2㎡ → 137,841.2㎡ (증 118.0㎡) ·중복결정(도로) - 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡(감 4.9㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호 (2024.08.08.)] 반영에 따른 공원결정 및 중복결정 면적 변경

5) 공공공지(변경 없음)

다. 유통 및 공급시설(변경)

1) 자원회수시설(변경 없음)

2) 수도(배수지)(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계				7,856.5	-	7,856.5		
변경	1	수도공급설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	·제7호 근린공원 내 중복 결정 ·도로 중복 : 46㎡ → 46.8㎡

■ 수도(배수지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	수도공급 설비	·중복결정(도로) - 46㎡ → 46.8㎡(증 0.8㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 중복결정 면적 변경

3) 공동구(변경 없음)

라. 공공·문화체육시설(변경 없음)

마. 방재시설(변경 없음)

사. 보건위생시설(변경 없음)

아. 환경기초시설(변경 없음)

5. 기타시설(변경 없음)

「붙임4」 (실시계획) 도시관리계획의 결정내용(변경)

1. 재정비촉진지구 및 도시개발구역(변경 없음)

2. 지구단위계획구역(변경 없음)

3. 용도지역(변경 없음)

4. 도시계획시설(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

■ 도로 총괄표 (기정)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,760.4	526,818.9	
일 반 도 로	소 계		-	5	5,958.6	201,606.6	
	대로	1 류	37~50	2	2,634.0	110,085.2	
		3 류	20~35	3	3,324.6	91,521.4	
	소 계		-	35	15,386.7	265,858.1	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,318.0㎡)
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,193.0	
		2 류	15~22.5	12	3,047.2	36,633.0	
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 총괄표 (변경)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,756.0	527,117.7	
일 반 도 로	소 계		-	5	5,958.6	202,084.9	
	대로	1 류	37~50	3	2,684.5	112,109.4	
		3 류	20~35	2	3,274.1	89,975.5	
	소 계		-	35	15,382.3	265,678.6	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,313.1㎡)
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,070.1	
		2 류	15~22.5	12	3,042.8	36,576.4	
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 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	대로	1	1	37	주간선 도로	151.6	광3-1 진관동 72-16	대3-1 진관동 54-2	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦ 일부 중복결정 - 하천-2 : 685.1㎡
변경	대로	1	1	37	주간선 도로	151.6	대1-12 진관동 30-8	대1-A 진관동 30-6	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦ 일부 중복결정 - 하천-2 : 685.1㎡
기정	대로	3	1	28	주간선 도로	50.5	대1-1 진관동 72-22	구역계 진관동 72-23	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦ 일부 중복결정 - 하천-1 : 1,349.3㎡
변경	대로	1	A	35	주간선 도로	115.9 (50.5)	대1-1 진관동 30-5	지축지구 고양시 지축동 708-9	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦ 일부 중복결정 - 하천-1 : 1,706.8㎡
기정	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 산110-28	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦ 일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,318㎡ - 수도공급설비 : 46㎡
변경	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 56	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦ 일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,313.1㎡ - 수도공급설비 : 46.8㎡
기정	중로	2	5	15	보조 간선 도로	1,008.5	대1-1 진관동 72-22	구역계 진관동 75-5	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦ 일부 중복결정 - 하천-1 : 246.3㎡
변경	중로	2	5	15	보조 간선 도로	1,004.1	대1-1 진관동 30-1	구역계 진관동 38-1	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦ 일부 중복결정 - 하천-1 : 246.3㎡
기정	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	
변경	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	선형변경

주1 : ()는 사업대상지 내 연장임

주2 : 하천과 중복된 도로면적은 토지이용계획상 하천면적으로 편입됨

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-1	대로1-1	• 선형 변경 - 면적 : 5,520.8㎡ → 5,624.9㎡ (증104.1㎡) • 기종점 변경 - 기점 : 광3-1(진관동72-16) → 대1-12(진관동30-8) - 종점 : 대3-1(진관동54-2) → 대1-A(진관동30-6)	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책'에 따른 지방도371호선 우회도로 개 설을 위한 도로 선형 변경 • 도로 선형 및 지번 변경에 따른 기종점 변경
대로3-1	대로1-A	• 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 28m → 35m	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
		- 연장 : 50.5m → 115.9m(증65.4m) (지구 내: 50.5m / 지구 외 65.4m) - 면적 : 1,545.9㎡ → 4,044.0㎡(증2,498.1㎡) (지구 내 1,920.1㎡ / 지구 외 2,123.9㎡) • 하천 중복결정 변경 - 면적 : 1,349.3㎡ → 1,706.8㎡(증357.5㎡) • 기종점 변경 - 기점 : 대1-1(진관동72-22) → 대1-1(진관동30-5) - 종점 : 구역계(진관동72-23) → 지축지구(지축동708-9)	• '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책'에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 도로 선형 변경 • 도로 선형 및 지번 변경에 따른 기종점 변경
중로1-A	중로1-A	• 면적 변경 - 구역 내 : 15,802㎡ → 15,679.1㎡ (감 122.9㎡) • 중복결정 변경 - 근린공원-7 : 6,318㎡ → 6,313.1㎡ (감 4.9㎡) - 수도공급시설 : 46㎡ → 46.8㎡ (증 0.8㎡) • 기점 변경 - 기점 : 대로1-12(진관동 산110-28) → 대1-12(진관동 56)	• 통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호 (2024.08.08.)] 반영에 따른 구역 내 도로결정, 중복결정 면적 및 기점 변경
중로2-5	중로2-5	• 연장 변경 - 연장 : 1,008.5m → 1,004.1m(감4.4m) - 면적 : 4,336.3㎡ → 4,279.7㎡(감56.6㎡) • 기종점 변경 - 기점 : 대1-1(진관동72-22) → 대1-1(진관동30-1) - 종점 : 구역계(진관동75-5) → 구역계(진관동38-1)	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책'에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 도로 선형 변경 • 도로 선형 및 지번 변경에 따른 기종점 변경
소로3-78	소로3-78	선형 변경	• 현황측량 선형에 맞춰 도로 선형 변경

2) 주차장(변경 없음)

3) 철도(변경 없음)

4) 자동차정류장(변경 없음)

나. 공간시설(변경)

1) 완충녹지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					36,317.0	-	36,317.0		
기정	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	◦일부 중복 결정 - 철도(본선) : 100.4㎡
변경	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	선형 변경

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 완충녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	· 선형 변경	· 소로3-78호선에 변경에 따른 완충녹지 선형 변경

2) 연결녹지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	녹지	연결녹지	진관동 45-25 일원	17,282.3	감64.2	17,218.1	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 하천-1 : 59.0㎡ - 철도(본선) : 103.2㎡

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 연결녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	녹지	· 선형 변경 - 면적 : 17,282.3㎡ → 17,218.1㎡ (감64.2㎡)	• 은평 재정비촉진계획(변경) [서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책'에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 선형 변경

3) 경관녹지(변경 없음)

4) 공 원(변경)

■ 총괄표

구 분	개소	면적(㎡)		
		기정	변경	변경후
합 계	18	851,530.8	증) 118.0	851,648.8
도시자연공원	1	9,160.5	-	9,160.5
근린공원	11	775,698.6	증) 118.0	775,816.6
문화공원	3	65,279.7	-	65,279.7
소공원	3	1,392.0	-	1,392.0

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	137,723.2	증) 118.0	137,841.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡ - 도로 : 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡

주) ()는 사업대상지 내 면적임

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
7	제7호 근린공원	·면적 : 137,723.2㎡ → 137,841.2㎡ (증 118.0㎡) ·중복결정(도로) - 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡(감 4.9㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호 (2024.08.08.)] 반영에 따른 공원결정 및 중복결정 면적 변경

5) 공공공지(변경 없음)

다. 유통 및 공급시설(변경)

1) 자원회수시설(변경 없음)

2) 수도(배수지)(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계				7,856.5	-	7,856.5		
변경	1	수도공급설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	◦제7호 근린공원 내 중복 결정 ◦도로 중복 : 46㎡ → 46.8㎡

■ 수도(배수지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	수도공급 설비	· 중복결정(도로) - 46㎡ → 46.8㎡(증 0.8㎡)	· 통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 중복결정 면적 변경

3) 공동구(변경 없음)

라. 공공·문화·체육시설(변경 없음)

마. 방재시설(변경)

1) 하천(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(km)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	1	하천	소하천	진관동 72-22	진관동 332	2.181	48,947.5	서고시415 04.12.20	· 일부 중복 결정 - 도로 3,173.9㎡ - 녹지 59.0㎡ - 철도 572.2㎡
변경	1	하천	지방 하천	진관동 72-22	진관동 332	2.181	48,947.5	서고시415 04.12.20	· 일부 중복 결정 - 도로 3,531.4㎡ - 녹지 59.0㎡ - 철도 572.2㎡

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하천	· 중복결정 변경 - 도로 : 3,173.9㎡ → 3,531.4㎡ (증357.5㎡) · 고시내용 오기 정정 - 시설의 종류 : 소하천 → 지방하천	· 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호(2024.02.08.)] 반영 · ‘고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책’ 및 ‘은평뉴타운 도시개발사업 광역교통 개선대책’에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 대로3-1호선 변경에 따른 중복결정 면적 변경 · 하천 시설결정 조서 중 창릉천(하천-1)의 오기(소하천→지방하천) 정정 - 오기에 따른 이전 오기 고시 일괄 정정 · 서울특별시고시 제2010-19호, 제2010-134호, 제2010-263호, 제2010-398호, 제2011-125호, 제2011-221호, 제2011-306호, 제2011-355호, 제2011-407호, 제2012-26호, 제2012-146호, 제2012-219호, 제2012-247호, 제2013-92호, 제2013-175호, 제2013-243호, 제2013-272호, 제2013-287호, 제2013-398호, 제2013-428호, 제2013-468호, 제2014-214호, 제2014-336호, 제2015-24호, 제2015-87호, 제2015-155호, 제2016-104호, 제2016-282호, 제2016-331호, 제2017-227호

2) 유수지(변경 없음)

사. 보건위생시설(변경 없음)

아. 환경기초시설(변경 없음)

5. 기타시설(변경 없음)

「붙임5」 은평채정비촉진지구 도시개발사업 실시계획변경 인가

1. 토지이용계획(변경 없음)

2. 주택공급계획(변경 없음)

3. 도시관리계획(변경) : 「붙임4」와 같음

4. 지구단위계획(변경) : 「붙임6」와 같음

5. 법 제66조의 규정에 의한 공공시설 등의 명세서 : 변경 없음

「붙임6」 지구단위계획의 변경 내용 및 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획(변경 없음)

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획(변경)

가. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경)

1) 용도지역에 관한 도시관리계획(변경 없음)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획(변경) : 「붙임4」와 같음

나. 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획(변경 없음)

2) 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획(변경)

• 공동주택 용지(변경없음)

• 단독주택 용지(변경없음)

- 단독주택 용지(한옥지정구역)(변경 없음)
- 근린생활시설 용지(변경 없음)
- 준주거시설 용지(변경 없음)
- 상업 용지(변경 없음)
- 주차장 용지(변경)

구분	도면번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
기정	주	주 7	용도	◦ 지정용도 : 「도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2장 제5절 주차장을 따름 ※ 부대시설에는 제1,2종 근린생활시설(주민이 공동으로 이용하는 시설, 소매점, 서점, 공연장), 문화 및 집회시설을 50% 이상 설치 ◦ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도	
			건폐율	90% 이하	
			용적률	300% 이하	
			높이	4층 이하	
			배치	◦ 연결 공공보행통로와 연계되는 동선 계획 ◦ 옥외 오픈스페이스 계획을 통한 입체적 녹지공간 확보 등	
			형태	◦ 다단형 건축물 조성을 통해 시각적 위압감 완화 유도 ◦ 정면, 측면, 후면부는 동질성을 가질 수 있도록 계획	
			색채	-	
			건축선	◦ 건축한계선 : 2m	
변경	주	주 7	용도	◦ 지정용도 : 「도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2장 제5절 주차장을 따름 ◦ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도	
			건폐율	90% 이하	
			용적률	300% 이하	
			높이	4층 이하	
			배치	◦ 연결 공공보행통로와 연계되는 동선 계획 ◦ 옥외 오픈스페이스 계획을 통한 입체적 녹지공간 확보 등	
			형태	◦ 다단형 건축물 조성을 통해 시각적 위압감 완화 유도 ◦ 정면, 측면, 후면부는 동질성을 가질 수 있도록 계획	
			색채	-	
			건축선	◦ 건축한계선 : 2m	

※ 상기 용지 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
주 7	•창의적인 건축설계 및 효율적인 시설배치 유도를 위하여 부대시설 용도비율 관련사항 삭제

- 자동차정류장 용지(변경 없음)
- 자원회수시설 용지(변경 없음)
- 공동구시설 용지(변경 없음)
- 공공청사 용지(변경 없음)
- 학교시설 용지(변경 없음)
- 도서관 용지(변경 없음)
- 사회복지시설 용지(변경 없음)
- 문화시설 용지(변경 없음)
- 체육시설 용지(변경 없음)
- 종합의료시설 용지(변경 없음)
- 폐기물처리시설 용지(변경 없음)
- 종교 용지(변경 없음)
- 주유소 용지(변경 없음)
- 공익시설 용지(변경 없음)
- 편익시설 용지(변경)

- 군사시설 용지(변경 없음)
- 자동차관련시설 용지(변경 없음)
- 주차장 용지(부설주차장) (변경 없음)
- 커뮤니티시설 용지(변경 없음)
- 업무시설 용지(변경 없음)
- 문화복합 용지(변경)

구분	도 면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
기정	복합	복합 1, 복합 2	용도	◦ 지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주택이 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦ 허용용도 : 단독주택(단독주택, 다가구주택), 공동주택(연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택), 제1,2종 근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마사술소 제외), 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 단독주택, 공동주택 등 주거용도 비율은 전체 연면적의 60% 이하 ◦ 불허용도 : 지정용도, 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한글박물관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦ 획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 행지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합1, 복합2-1, 복합2-2, 복합2-3 - 2~4분할 가능 획지 : 복합2-4, 복합2-5, 복합2-6, 복합2-7 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦ 도로에 인접한 저층부에는 주거용도 도입 제한 ◦ 마당 및 안길 조성 및 연결필지 계획과 연결 및 연계 ◦ 보행자 스케일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦ 교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦ 지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립	
			형태	◦ 전체적인 통일성을 가질 수 있도록 형태 계획 ◦ 획일적이고 단조로운 층수 적용은 지양	

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	비 고
변경	복합	복합 1, 복합 2		◦목재 등 자연친화적인 재질의 10~20% 적용 등 ◦연속적인 보행동선 조성 및 특색있는 공간의 연속적 체험이 가능한 중정 개념 적용 ◦기자촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시(저층·박공지붕)	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정 ◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 색채 계획	
			건축선	◦건축한계선 : 2~4m	
			용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마관관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 단독주택(단독주택, 다가구주택), 공동주택(연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택), 제1,2종 근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마사술소 제외), 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 단독주택, 공동주택 등 주거용도 비율은 전체 연면적의 60% 이하 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한국문학관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합1, 복합2-1, 복합2-2, 복합2-3 - 2~4분할 가능 획지 : 복합2-4, 복합2-5, 복합2-6, 복합2-7 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦획지 간 합병이 가능하며, 합병할 경우 지구단위계획 시행지침을 따라야함 ◦도로에 인접한 저층부에는 주거용도 도입 제한 ◦마당 및 안길 조성 및 연결필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스के일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립	
			형태	◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 형태 계획 ◦획일적이고 단조로운 층수 적용은 지양 ◦목재 등 자연친화적인 재질의 10~20% 적용 등 ◦연속적인 보행동선 조성 및 특색있는 공간의 연속적 체험이 가능한 중정 개념 적용	

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	비 고
				◦기차촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시(저층·박공지붕)	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정 ◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 색채 계획	
			건축선	◦건축한계선 : 2~4m	
기정	복합	복합 3	용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 제1,2종근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마사술소 제외), 교육연구시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외) ◦완화용도 : 수련시설(유스호스텔), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외), 판매시설 (서울시 도시계획조례 제28조 제3항 제2호, 3호, 6호의 바닥면적 및 도로에 접하는 기준 완화) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 주차장7과 보행자전용도로 사이에는 오픈스페이스(1,500㎡ 이상) 확보하고 보행이 연결될 수 있도록 계획 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도, 완화용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한글박물관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합3-2, 복합3-3, 복합3-4 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦마당 및 안길 조성 및 연결필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스케일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립 ◦건축물 전면부 공간을 활용한 휴게 공간 확보 ◦물리적인 경계부 시설 설치 지양 등	

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
변경	복합	복합 3	형태	◦기차촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시 [저층부: 박공지붕(상층 제외, 단 전체 건축물 경관과 조화)]	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정	
			건축선	◦건축한계선 : 2m	
			용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 함께 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 제1,2종근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마사술소 제외), 교육연구시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외) ◦완화용도 : 수련시설(유스호스텔), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외), 판매시설 (서울시 도시계획조례 제28조 제3항 제2호, 3호, 6호의 바닥면적 및 도로에 접하는 기준 완화) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 주차장7과 보행자전용도로 사이에는 오픈스페이스(1,500㎡ 이상) 확보하고 보행이 연결될 수 있도록 계획 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도, 완화용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한국문학관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합3-2, 복합3-3, 복합3-4 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦획지 간 합병이 가능하며, 합병할 경우 지구단위계획 시행지침을 따라야함 ◦마당 및 안길 조성 및 연결필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스캐일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립 ◦건축물 전면부 공간을 활용한 휴게 공간 확보 ◦물리적인 경계부 시설 설치 지양 등	

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	비 고
			형태	◦기차촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시 [저층부: 박공지붕(상층 제외, 단 전체 건축물 경관과 조화)]	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정	
			건축선	◦건축한계선 : 2m	

※ 상기 용지 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 변경사유서

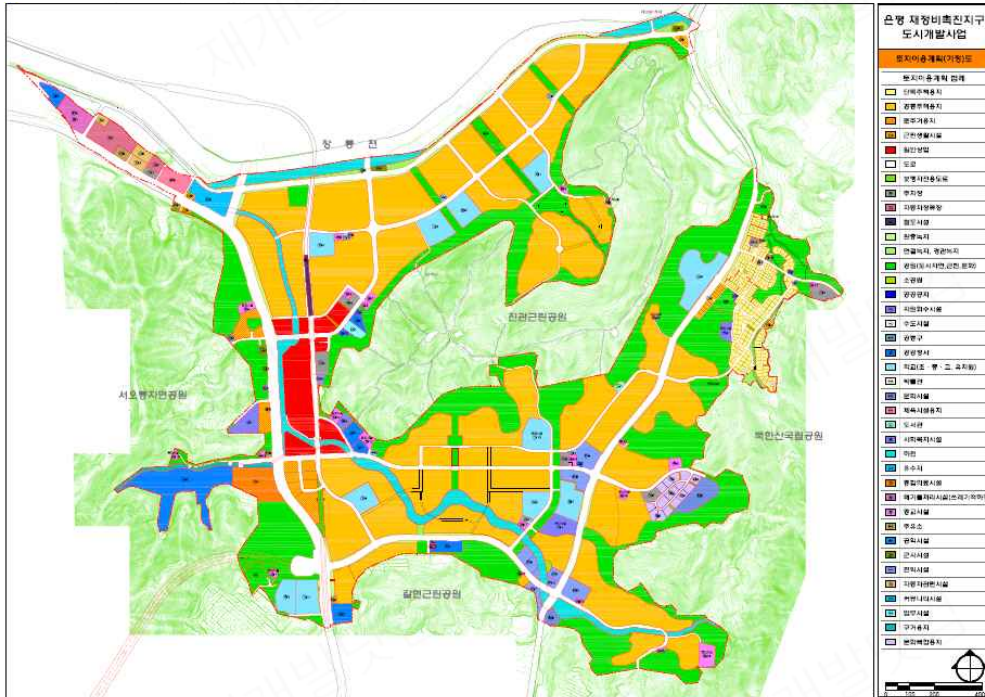
가구번호	변경내용 및 변경사유
복합 1, 복합 2, 복합 3	•은평예술마을의 조화로운 단지계획과 창의적 건축계획을 도출하고자 연결한 획지의 합병을 허용

3) 기타사항에 관한 도시관리계획(변경 없음)

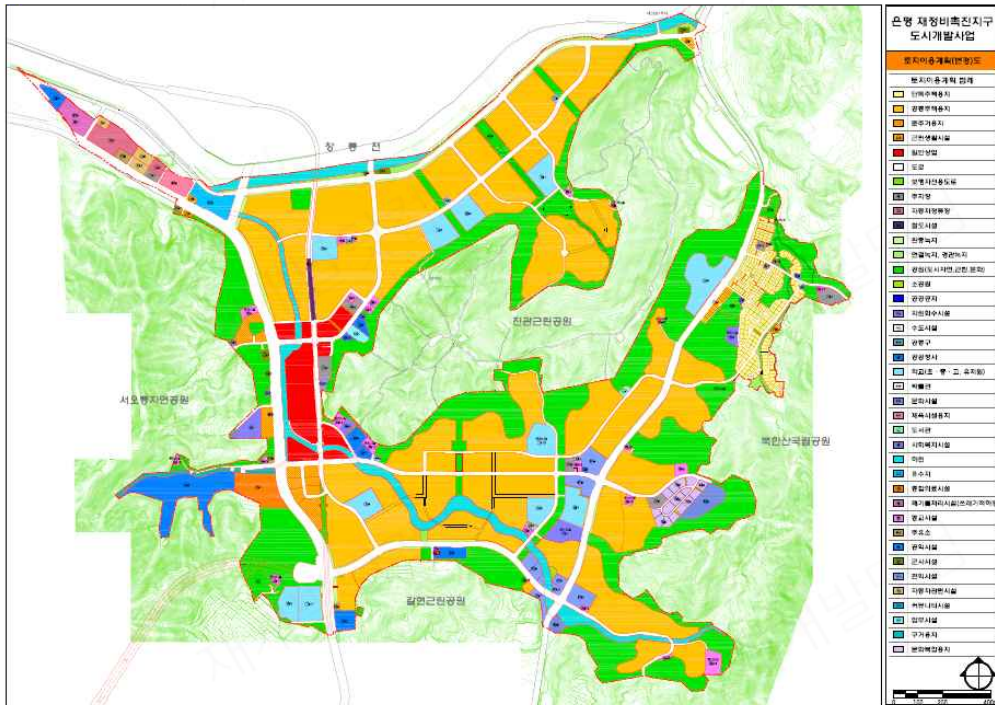
4) 특별계획구역 지정에 관한 도시관리계획(변경 없음)

5) 특별계획구역의 세부개발계획에 관한 도시관리계획(변경 없음)

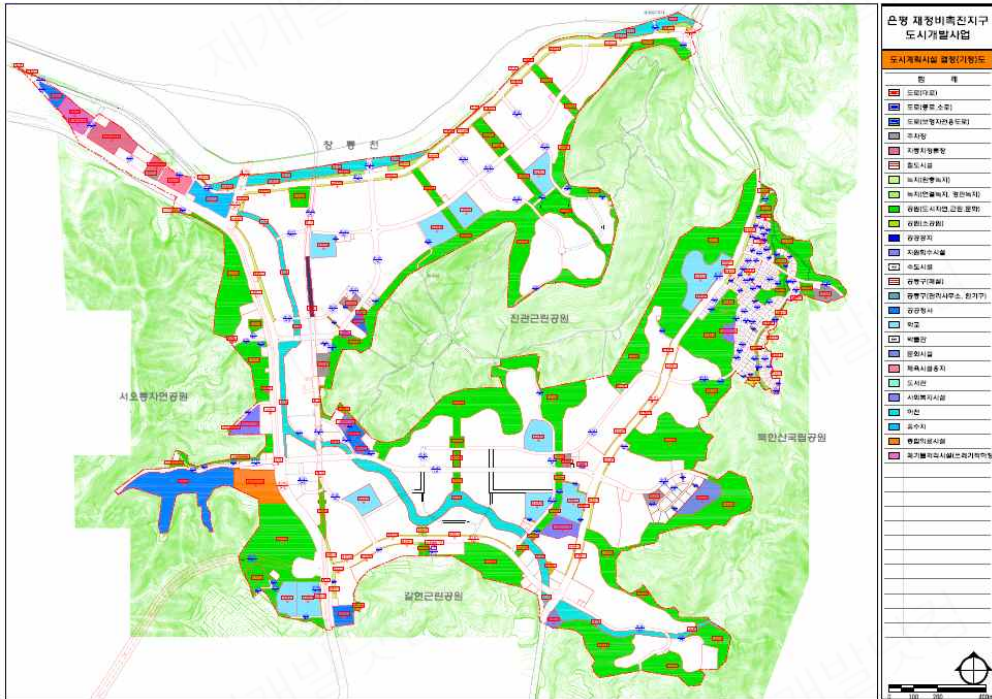
○ 은평 재정비촉진지구 토지이용계획(기정/변경)도
- 토지이용계획(기정)도



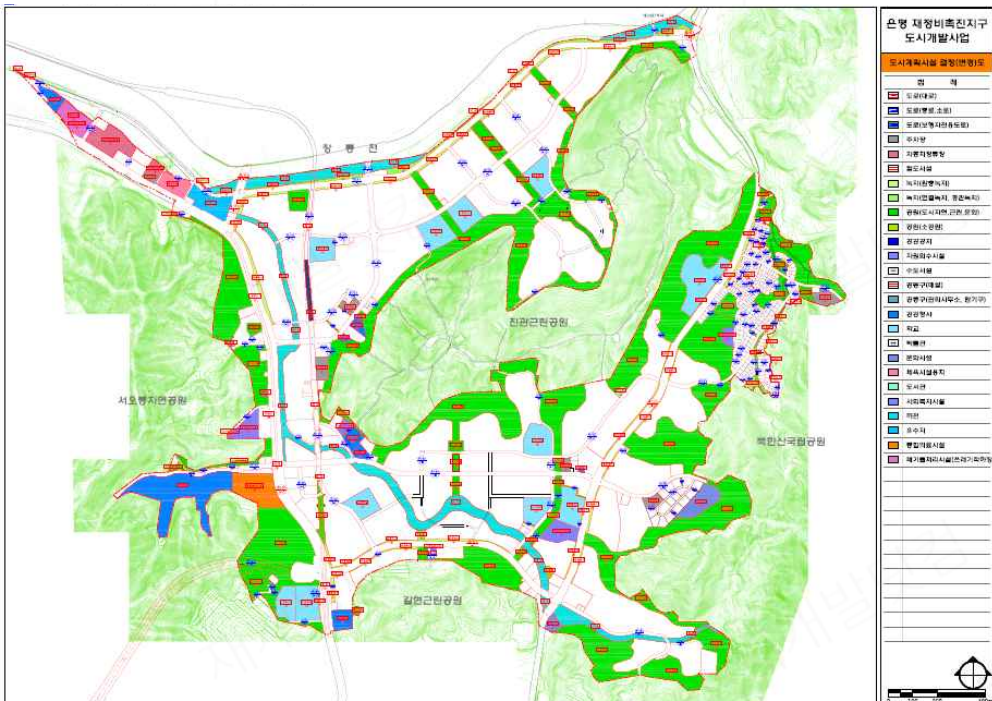
- 토지이용계획(변경)도



○ 은평 재정비촉진지구 도시계획시설(기정/변경)도
- 도시계획시설(기정)도



- 도시계획시설(변경)도



※ 기타(지구 결정도, 공구분할도 등) 변동사항 없음