

범서구역 도시정비형재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 재공람공고

1. 서울특별시고시 제1996-195호(1996.07.13.)로 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2002-255호(2002.07.02.), 서울특별시고시 제2011-104호(2011.04.28.), 서울특별시고시 제2023-584호(2023.12.28.)로 결정(변경)된 연신내 지구단위계획구역 내 서울특별시 은평구 공고 제2025-1006호(2025. 6. 5.)로 공람공고한 범서구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 2025년 제18차 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 의거 아래와 같이 재공람 공고합니다.
2. 본 공람공고에 대하여 의견이 있으시면 공람기간 내 의견서를 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2026. 02. 12.

은 평 구 청 장

가. 공 고 일 : 2026. 02. 12.(목)

나. 공람기간 : 2026. 02. 12.(목) ~ 2026. 03. 16.(월) (30일 이상)

다. 공람장소 : 은평구청 4층 정비사업신속추진과 (☎02-351-7454)

라. 공람내용 : 아래와 같음

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 범서구역 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	범서구역 도시정비형 재개발사업	은평구 불광동 308-20번지 일대	5,735.5	-

다. 정비구역 지정 사유

- 대상지는 연신내·불광 지역중심이며, GTX-A노선(연신내역)과 인접한 지역으로 노후 건축물이 밀집된 지역에 대한 도시정비형 재개발사업을 통해 지역 내 필요한 업무, 판매, 근린생활시설을 확보하고 지역중심 위계에 맞는 중심성을 확보하고자 함
- 연신내역 주변의 열악한 보행환경 개선을 위해 지하철 출입구 이전 및 공개공지 등을 확보하고 충분한 보행 공간을 조성하고자 함
- 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 연신내·불광지역중심은 정비 가능구역으로 결정, 그중 대상지는 정비예정구역으로 포함되어 정비사업 추진이 가능함

라. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		5,735.5	100.0	—
획 지		5,000.7	87.2	—
정비기반시설 등	소 계	734.8	12.8	—
	도 로	734.8	12.8	—

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
일반상업지역	5,735.5	100.0	

3) 도시계획시설의 결정 조서

가) 도로

결정구분	규 모				기능	연장(m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	1	55	25~35	주간선 도로	5,000 (3)	역촌동 85-41 (불광동 308-9)	진관외동 284-12 (불광동 308-9)	일반 도로	건고 제2493호 (‘66.6.21.)	연서로
신설	소로	3	A	6~12	국지 도로	87 (87)	불광동 307-5	불광동 308-15	일반 도로	—	—

※ ()안은 정비구역 내 사항임

나) 철도

■ 본선 결정조서(변경없음)

■ 정거장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위치	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	—	철도	연신내정거장 (3호선)	서울시 은평구 대조동 185-1부근	—	4,300	서고 제287호 (‘81.7.30.)	—
변경	—	철도	연신내정거장 (3호선)	서울시 은평구 대조동 185-1부근	—	4,956.3 (468)	서고 제287호 (‘81.7.30.)	●중복 결정 : 대로1-12(45.1㎡) : 대로1-55(83.2㎡) ●입체적 결정 : 468㎡

※ ()안은 정비구역 내 사항임

■ 정거장 입체적 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경 후	비고
신 설	①	철도	길이(m)	－	증) 29.88	29.88	연신내정거장 3번 출입구 (3호선)
			폭(m)	－	증) 24.47	24.47	
			높이(m)	－	증) +15.63 ~ +32.45 (해수면 기준)	+15.63 ~ +32.45 (해수면 기준)	
			면적(㎡)	－	증) 460.86	460.86	
			세부 사항	●층별 입체적 결정 범위(총넓이, 높이) － 지하 2층 : A=182.62㎡, H=+15.65 ~ +21.70 － 지하 1층 : A=252.35㎡, H=+21.70 ~ +26.75 － 지상 1층 : A=127.73㎡, H=+26.75 ~ +32.45			
신 설	②	철도	길이(m)	－	증) 1.26	1.26	연신내정거장 환기구 (3호선)
			폭(m)	－	증) 6.1	6.1	
			높이(m)	－	증) +19.56 ~ +28.75	+19.56 ~ +28.75	
			면적(㎡)	－	증) 7.14	7.14	
			세부 사항	－			

■ 정거장 결정(변경) 사유서

시설명	변경 내용	변경 사유
철도	●출입구 이설에 따른 철도 면적 증가 - 면적 : 증) 656.3m²	●범서구역 도시정비형 재개발사업 시 통일로 보도상에 있는 지하철 3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지 내로 옮기어 보행환경을 개선하고 승강편의시설(E/V)을 설치하여 교통약자를 위한 지하철 이용편의성을 제고하고자 철도시설을 변경하는 사항임 ●또한, 통일로 추가차로 확보에 따라 기존 연신내역 환기구를 이설하는 사항임
	●획지내 철도시설의 입체적 결정 - 3번 출입구 : A = 460.86m² - 환기구 : A = 7.14m²	●범서구역 내 연신내정거장(3호선) 출입구(3번) 및 환기구 이설을 위한 입체적 결정

4) 공공시설 설치(부담)에 관한 계획

가) 공공시설 부담계획

구분	사업명	시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	공공시설 등 제공면적(m ²)			기존 공공용지 면적(m ²)	순부담 면적(m ²)	순부담률 (%)
				계	토지 (지분포함)	건축물 환산면적			
신설	범서구역 도시정비형 재개발사업	5,735.5	5,000.7	1,587.05	955.73	631.32	607.50	979.55	19.10

※ 순부담률 = (공공시설 등 제공면적 - 기존 공공용지 면적) ÷ (시행면적 - 기존 공공용지 면적)

※ 공공시설 등 : 도로, 저출산·고령화대책 지원시설, 공공임대업무시설 포함

※ 범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역 계획지침에 따라 15% 이상 공공시설 설치

나) 공공시설

구분	시설명	위치	시설규모	비고
신규	저출산·고령화대책 지원시설	서울시 은평구 불광동 308-20	토지지분 : 196.67m ² 연면적 : 2,876.47m ²	복합시설(6층) (은평구청장)
신규	공공임대 업무시설		토지지분 : 24.26m ² 연면적 : 354.88m ²	복합시설(7층일부) (은평구청장)

※ 저출산·고령화대책 지원시설이란 「서울특별시 도시계획조례」 제20조제2항제6호에 따른 시설을 말함

※ 공공임대업무시설이란 「서울특별시 도시계획조례」 제20조제5호에 따른 시설을 말함

- 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경)될 수 있음
- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거주	
신설	범서구역 도시정비형 재개발사업	5,735.5	은평구 불광동 308-20번지 일대	5	-	-	5	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	범서구역 도시정비형 재개발사업	5,735.5	획지	5,000.7	은평구 불광동 308-20번지 일대	업무시설, 판매시설	60% 이하	988% 이하	147m이하 (29층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 해당사항 없음						
심의완화 사항			[용적률 계획] • 기준용적률 : 600% • 허용용적률 : 770%(용적률 완화 인센티브 적용시)						
			구분				완화기준		완화량
			도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	•업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함)설치 시 (단, 오피스텔 제외)				100%
			보행 가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	•가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용				50%
			안전,방재	방재 관련시설	•옥상녹화, 우수저류조, 저류시설, 하수관거 (제한도로), 상수관거(제한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치				20%
			용적률 완화 인센티브 합계						170%
			• 상한용적률 : 770% + 194.97% + 23.10%=> 988.0%이하 적용 - 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브						
			도로		734.80㎡				
			건 축 물	저출산·고령화 대책 지원시설	2,876.47㎡(지상:2,041.89㎡,지하:834.58㎡)				
				공공임대 업무시설	354.88㎡(지상:251.92㎡,지하:102.96㎡)				
적용		•허용(기준)×(1+1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물) - 770.00%×(1+1.3×1×0.072855+1.2×0.132082 = 964.97% 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (2025.03.18.)」에 따라 건축물 시설의 공공시설 설치비용은 건축비에서 부가가치세를 제외한 단가를 적용							
<계속>									

<계속>

심의완화 사항	- 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화	
	완화조건	녹색건축 우수 등급
	최대완화 비율	3%
	적용	·허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율 - $770.00\% \times 1.0 \times 3\% = 23.10\%$
	[높이 계획] • 공공용지 제공에 따른 높이 완화	
	적용	·최고높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) - $130\text{m} \times ((348.23\text{m}^2 + 631.32\text{m}^2) \div 5,735.5\text{m}^2)$ = $152.2\text{m} = 147\text{m}$ 이하 적용
건축물의 건축선에 관한 계획	•대로 1-55선변(연서로변), 대로 1-12선변(통일로변) : 건축한계선 5m •이면부 : 건축한계선 3m	
기타사항에 관한 계획	•공개공지 2개소 위치지정(지하철 줄입구 연계 1개소, 대상지 남측 공개공지 1개소) •통일로변, 연서로변 차량출입불허구간 지정	

< 이 하 여 백 >

다) 기반시설 등 설치 및 제공에 관한 계획(비도시계획시설)

■ 저출산·고령화 대책 지원시설

구분	지상	지하	비고
설치연면적	2,041.89㎡	834.58㎡	—
종 별	3중보통, 중급		· 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표3] 문화 및 집회시설 적용
표준건축비	4,621,000원	930,000원	· 지상:공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 · 지하:분양가상한제 기본형건축비 · 부가가치세 제외 금액 적용
공사비	9,435,573,690원	776,157,842원	· 표준건축비 × 총 연면적
설계비	439,925,828원	47,984,660원	· 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표4]
감리비	107,991,595원	11,242,573원	· 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표5]
총 설치비용	9,983,491,112원	835,385,075원	· 공사비 + 설계비 + 감리비
부지가액	18,165,000원		· 2024.01. 공시지가 적용
부속토지면적	139.61㎡	57.06㎡	· 기부채납연면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적
환산부지면적	549.60㎡	45.99㎡	· 표준건축비 × 총 연면적 ÷ 부지가액

■ 공공임대업무시설

구분	지상	지하	비고
설치연면적	251.92㎡	102.96㎡	—
종 별	2중보통, 중급		· 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표3] 업무시설 적용
표준건축비	2,163,000원	930,000원	· 지상:수도권정비계획법 표준건축비 · 지하:분양가상한제 기본형건축비 · 부가가치세 제외 금액 적용
공사비	544,892,554원	95,755,660원	—
설계비	미적용	6,868,095원	· 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표4]
감리비	미적용	1,582,204원	· 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표5]
총 설치비용	544,892,554원	104,205,959원	—
부지가액	18,165,000원		· 2024.01.공시지가 적용
부속토지면적	17.22㎡	7.04㎡	—
환산부지면적	30.00㎡	5.74㎡	—

- ※ 설계비 및 감리비는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제10조에 따라 종별 및 도서작성을 구분하고 별표3, 별표4, 별표5에 따라 산정하되, 공사비가 중간부분에 있는 경우 제16조에 따라 직선보간법으로 산정함
- ※ 설계비 및 감리비 대가요율은 추후 사업시행계획인가 등에 따라 변경될 수 있음

라) 개발가능용적률 산정

구 분	내 용				
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반시설	새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	5,735.50㎡	5,000.70㎡	1,587.05㎡	174.80㎡	432.70㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담률 = 19.10% (지침상 부담률 15%이상) • 순부담 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 1,587.05\text{㎡} - 174.80\text{㎡} - 432.70\text{㎡} = 979.55\text{㎡}$ ※ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 : 정비기반시설 등 + 기부채납시설 대지지분 및 건축물 환산면적 $= 734.80\text{㎡} + 220.93\text{㎡} + 631.32\text{㎡} = 1,587.05\text{㎡}$ • 기부채납 공공시설 면적(❶저출산·고령화대책 지원시설, ❷공공임대업무시설) - ❶저출산·고령화대책 지원시설 기부채납 면적(❶ 대지지분 196.67㎡+❷ 건축물 환산면적 595.59㎡) ❶ 대지지분 면적 = 저출산·고령화대책 지원시설 건축연면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 $= 2,876.47\text{㎡} \div 73,140.66\text{㎡} \times 5,735.30\text{㎡} = 196.67\text{㎡}$ ❷ 환산부지 면적 = 지상 + 지하 = 549.60㎡ + 45.99㎡ = 595.59㎡ [지상] ((지상연면적×표준건축비)+설계비+감리비)÷개별공시지가 부지가액 $= ((2,041.89\text{㎡} \times 4,621,000\text{원/㎡}) + 439,925,828\text{원/㎡} + 107,991,595\text{원/㎡}) \div 18,165,000\text{원/㎡} = 549.6\text{㎡}$ [지하] ((지하연면적×표준건축비)+설계비+감리비)÷개별공시지가 부지가액 $= ((834.58\text{㎡} \times 930,000\text{원/㎡}) + 47,984,660\text{원/㎡} + 11,242,573\text{원/㎡}) \div 18,165,000\text{원/㎡} = 45.99\text{㎡}$ ※문화 및 집회시설:5,084,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비)→부가가치세 제외:4,621,000원/㎡ ※기본형건축비:1,024,000원/㎡(분양가상한제 기본형건축비)→부가가치세 제외:930,000원/㎡ - 건축비에서 부가가치세를 제외한 단가 적용(공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용) ※설계비 및 감리비 산정: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 공사비가 중간부분에 있는 경우를 적용하여 직선보간법으로 산정함 - 문화 및 집회시설:3중(복잡), 중급 적용 ※개별공시지가 부지가액 : 2024년 공시지가 = 18,165,000원/㎡ - ❷ 공공임대업무시설 기부채납 면적(❶ 대지지분 24.26㎡+❷ 건축물 환산면적 35.73㎡) ❶ 대지지분 면적 = 공공임대업무시설 건축연면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 $= 354.88\text{㎡} \div 73,140.66\text{㎡} \times 5,735.30\text{㎡} = 24.26\text{㎡}$ ❷ 환산부지 면적 = 지상 + 지하 = 30.0㎡ + 5.73㎡ = 35.73㎡ [지상] (지상연면적×표준건축비)÷개별공시지가 부지가액 $= (251.92\text{㎡} \times 2,163,000\text{원/㎡}) \div 18,165,000\text{원/㎡} = 30.0\text{㎡}$ [지하] ((지하연면적×표준건축비)+설계비+감리비)÷개별공시지가 부지가액 $= ((102.96\text{㎡} \times 930,000\text{원/㎡}) + 6,868,095\text{원/㎡} + 1,582,204\text{원/㎡}) \div 18,165,000\text{원/㎡} = 5.74\text{㎡}$ ※표준건축비:2,380,000원/㎡(수도권정비계획법 표준건축비)→부가가치세 제외:2,163,000원/㎡ ※기본형건축비:1,024,000원/㎡(분양가상한제 기본형건축비)→부가가치세 제외:930,000원/㎡ - 건축비에서 부가가치세를 제외한 단가 적용(공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용) ※설계비 및 감리비 산정: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 공사비가 중간부분에 있는 경우를 적용하여 직선보간법으로 산정함 - 공공임대업무시설:업무시설의 2중(보통), 중급 적용 ※ 개별공시지가 부지가액 : 2024년 공시지가 = 18,165,000원/㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 600%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%)=600%+170%=770% - 허용용적률 인센티브 항목: 지역별 도시경제 활성화 유도 용도 100%, 가로지장물 이전/지중화 50%, 방재관련시설 20% = 170% ※ 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 항목 준용				

상한용적률	• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 $= \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.2 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용
	• 상한용적률 = ① 공공시설 등 부지제공 등에 따른 인센티브 + ② 친환경 인센티브 $= 964.97\% + 23.10\% \approx 988\%$ 이하 적용 ① 공공시설 등 부지제공에 따른 인센티브 $= 770\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.072855 + 1.2 \times 0.132082) = 964.97\%$ ② 친환경 인센티브 = 23.10% $[\text{녹색건축물 우수등급 인증}] \text{허용용적률} \times 1.0 \times \text{인증완화비율} = 770\% \times 1.0 \times 3\% = 23.10\%$

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025, 서울시)」에 의거하여 산정

※ 향후 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 토지가액 및 건축계획 등에 따라 조정될 수 있음

- 6) 교통 및 동선처리계획(계재생략)
- 7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(계재생략)
- 8) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(해당사항 없음)
- 9) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(계재생략)
- 10) 가구 및 획지에 관한 계획(계재생략)
- 11) 임대주택 건설에 관한 계획(해당사항 없음)
- 12) 정비사업 시행계획(계재생략)
- 13) 환경성 검토 결과(계재생략)
- 14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)
- 15) 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획(해당사항 없음)
- 16) 세입자 주거대책(해당사항 없음)
- 17) 기존 수목의 현황 및 활용계획(계재생략)
- 18) 인구 및 주택의 수용계획(해당사항 없음)
- 19) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획(해당사항 없음)
- 20) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(계재생략)

2. 연신내 지구단위계획 변경에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 계획(변경없음)

나. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

2) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가) 교통시설 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
가정	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250 (520)	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼송리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 (62.12.8.)	통일로
가정	대로	1	55	25~35	주간선 도로	5,000 (510)	역촌동 85-41 (갈현동 456-28)	진관외동284-12 (불광동 320-17)	일반 도로	건고 제2493호 (66.6.21.)	연서로
가정	소로	1	1	11.5~ 14.8	국지 도로	58	불광동 317-1	불광동 318-3	일반 도로	-	-
가정	소로	3	1	6	국지 도로	373 (270)	불광동 486-25	불광동 367-28 (불광동 313-8)	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24.)	-
가정	소로	3	2	6	국지 도로	87	불광동 310-4	불광동 310-290	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24.)	-
가정	소로	3	3	6	국지 도로	84 (75)	불광동 314-25	불광동 367-30 (불광동 310-12)	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24.)	-
가정	소로	3	6	6~8	국지 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	일반 도로	서은고 제99-33호 (99.7.27.)	-
가정	소로	3	7	6~9	국지 도로	202 (115)	불광동 353-68 (불광동 330-13)	불광동 326-8 (불광동 326-8)	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24.)	-
가정	소로	3	가	6~8	국지 도로	115	불광동 323-43	불광동 309-12	일반 도로	서고 제180호 (“21.4.8.)	-
신설	소로	3	A	6~12	국지 도로	87 (87)	불광동 307-5	불광동 308-15	일반 도로	-	-

※ ()는 연신내 지구단위계획구역 내의 연장 및 기·종점임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	- 노선 신설 - 폭원 : 6~12m, 연장: 87m	정비사업에 따른 도로 신설

■ 철도 본선 결정조서(변경없음)

■ 철도 정거장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위치	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	—	철도	연신내정거장 (3호선)	서울시 은평구 대조동 185-1부근	—	4,300	서고 제287호 (‘81.7.30.)	—
변경	—	철도	연신내정거장 (3호선)	서울시 은평구 대조동 185-1부근	—	4,956.3 (468)	서고 제287호 (‘81.7.30.)	●중복 결정 : 대로1-12(45.1㎡) : 대로1-55(83.2㎡) ●입체적 결정 : 468㎡

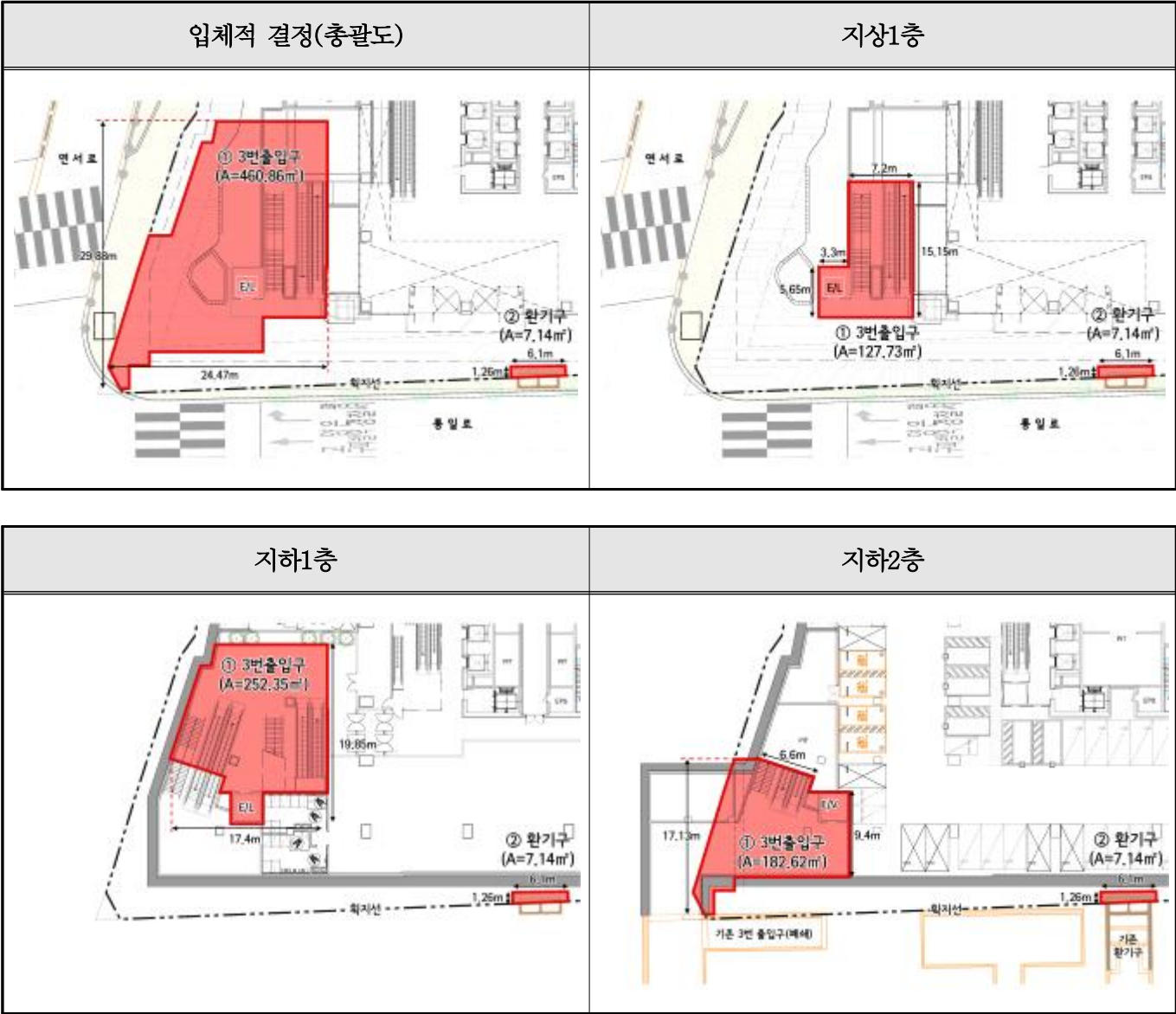
■ 철도 정거장 입체적 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	①	철도	길이(m)	—	증) 29.88	29.88	연신내정거장 3번출입구 (3호선)
			폭(m)	—	증) 24.47	24.47	
			높이(m)	—	증) +15.63 ~ +32.45 (해수면기준)	+15.63 ~ +32.45 (해수면기준)	
			면적(m²)	—	증) 460.86	460.86	
			세부 사항	●층별 입체적 결정 범위(연면적, 높이) — 지하2층 : A=182.62m², H=+15.65 ~ +21.70 — 지하1층 : A=252.35m², H=+21.70 ~ +26.75 — 지상1층 : A=127.73m², H=+26.75 ~ +32.45			
신설	②	철도	길이(m)	—	증) 1.26	1.26	연신내정거장 환기구 (3호선)
			폭(m)	—	증) 6.1	6.1	
			높이(m)	—	증) +19.56 ~ +28.75	+19.56 ~ +28.75	
			면적(m²)	—	증) 7.14	7.14	
			세부 사항	—			

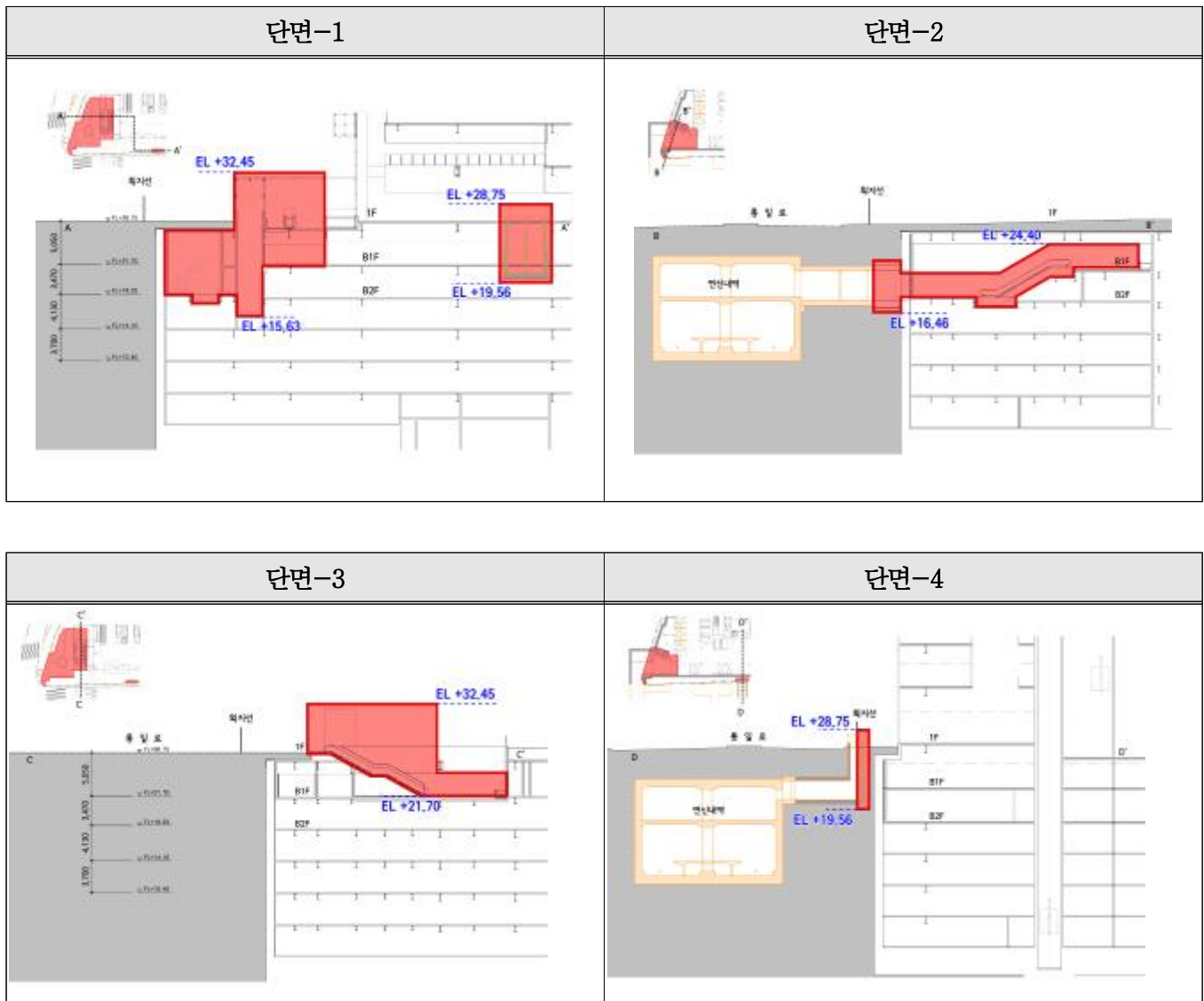
■ 정거장 결정(변경)사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도	●출입구 이설에 따른 철도 면적 증가 — 면적 : 증) 656.3㎡	●범서구역 도시정비형 재개발사업시 통일로 보도상에 위치한 지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설하여 보행환경을 개선하고 승강편의시설(E/V)을 설치하여 교통약자를 위한 지하철 이용편의성을 제고하고자 철도시설을 변경하는 사항임 ●또한, 통일로 추가 차로 확보에 따라 기존 연신내역 환기구를 이설하는 사항임
	●획지내 철도시설의 입체적 결정 — 3번 출입구 : A = 460.86㎡ — 환기구 : A = 7.14㎡	●범서구역 내 연신내정거장(3호선) 출입구(3번) 및 환기구 이설을 위한 입체적 결정

■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(평면도)



■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(단면도)



다. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1) 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 가구 : 변경

■ 가구에 관한 결정(변경)조서

구분	기정		변경		비고
	가구번호	가구면적(m ²)	가구번호	가구면적(m ²)	
가구	A1	6,455.0	A1	6,455.0	—
	A2	4,800.0	A2	4,800.0	—
	A3	2,813.0	A3	2,813.0	—
	A4	4,844.0	A4	4,844.0	—
	A5	1,988.0	A5	1,988.0	—
	B1	1,447.0	B1	1,447.0	—
	B2	3,552.0	B2	3,552.0	—
	B3	1,782.0	B3	1,782.0	—
	B4	4,863.0	B4	4,863.0	—
	B5	9,076.0	B5	9,076.0	—
	B6	2,672.5	B6	2,672.5	—
	C1	5,644.0	C1	5,644.0	—
	C2	1,662.0	C2	1,662.0	—
	C3	6,427.6	C3	6,427.6	—
	C4	4,771.0	C4	4,771.0	—
	C5	6,264.0	C5	6,264.0	—
	D1	3,880.0	D1	3,880.0	—
	D2	3,924.0	D2	3,924.0	—
	D3	13,883.0	D3	13,883.0	—
	D4	11,146.7	D4	10,103.7	감) 1,043.0
	D5	5,078.0	D5	6,612.5	증) 1,534.5

■ 가구에 관한 결정(변경)조서

구분	변경내용	변경사유
가구	가구면적 변경	- 범서구역 도시정비형 재개발사업에 따른 D4, D5 가구계획 변경 - 가구 내 도로 등 포함하여 재산정 ※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

나) 공동개발(지정/권장/자율적공동개발)에 관한 결정(변경)조서

■ 계획기준: 변경없음

■ 가구 및 획지 결정(변경)조서

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D4	11,146.7	불광동 307	359	—	—
			불광동 307-5	46	—	—
			불광동 307-7	89	—	—
			불광동 307-8	549	—	—
			불광동 304-2	1,016	—	—
			불광동 304-3	235	—	—
			불광동 306-5	3	—	—
			불광동 305-1	150	—	—
			불광동 304-1	8,699.7	8,699.7	연산내 특별계획구역
			불광동 304-5			
			불광동 304-17			
			불광동 304-18			
			불광동 304-21			
			불광동 305-3			
			불광동 305-7			
			불광동 305-8			
			불광동 305-9			
			불광동 305-10			
			불광동 305-11			
			불광동 305-13			
			불광동 305-14			
			불광동 305-15			
			불광동 305-16			
			불광동 305-18			
			불광동 305-19			
			불광동 305-20			
			불광동 305-21			
			불광동 305-22			
			불광동 305-35			
			불광동 305-40			
	D5	5,078	불광동 308-14	298	—	—
			불광동 308-20	1,309	3,901	· 공동개발(지정): 308-20,308-1,308-19, 308-15,308-9
			불광동 308-1	783		
			불광동 308-19	747		
			불광동 308-15	1,049		
			불광동 308-9	13		
			불광동 309-8	2	—	—
			불광동 308-10	877	—	—

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	D4	10,103.7	불광동 304-2	1,016	—	—
			불광동 304-3	235	—	—
			불광동 306-5	3	—	—
			불광동 305-1	150	—	—
			불광동 304-1	8,699.7	8,699.7	연산내 특별계획구역
			불광동 304-5			
			불광동 304-17			
			불광동 304-18			
			불광동 304-21			
			불광동 305-3			
			불광동 305-7			
			불광동 305-8			
			불광동 305-9			
			불광동 305-10			
			불광동 305-11			
			불광동 305-13			
			불광동 305-14			
			불광동 305-15			
			불광동 305-16			
			불광동 305-18			
			불광동 305-19			
			불광동 305-20			
			불광동 305-21			
			불광동 305-22			
			불광동 305-35			
			불광동 305-40			
	D5	6,612.5	불광동 307	359	5,735.5	범서구역 도시장비형 재개발사업 특별계획구역(신설)
			불광동 307-5(답)	46		
			불광동 307-7	89		
			불광동 307-8	549		
			불광동 308-1	783		
			불광동 308-14	233		
			불광동 308-15	1,049		
			불광동 308-19	747		
			불광동 308-20	1,306		
			불광동 308-21(도)	46		
			불광동 308-22(도)	22		
			불광동 308-9	13		
			불광동 309-12(도)	180.3		
			불광동 309-8(구거)	244.9		
			불광동 323-42(답)	46.3		
			불광동 323-43(답)	22		
			불광동 308-10	877	—	—

※ 가구 내 포함된 도로면적은 cad구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

※ 불광동 308-20번지는 2002년 09월 11일 분할되어 토지대장 상 변경된 면적으로 기입

※ 그 외 가구 변경없음

- 2) 최대개발규모에 관한 결정조서(변경없음)
- 3) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)
- 4) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(변경없음)
- 5) 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경없음)
- 6) 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서
 - 가) 특별계획(가능)구역 : 변경

■ 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(m ²)		
				기정	변경	변경후
기정	①	연서시장 특별계획구역	불광동 310-130번지 일대	2,672.5	—	2,672.5
기정	②	홍창물산부지 특별계획구역	불광동 310-4번지 일대	5,340	—	5,340
기정	③	연지시장 특별계획구역	대조동 185-43번지 일대	3,248	—	3,248
기정	④	운동장시설용지 특별계획구역	불광동 322-3번지 일대	7,497	—	7,497
기정	⑤	연신내 특별계획구역	불광동 305-3번지 일대	8,699.7	—	8,699.7
기정	⑥	홍창물산부지 특별계획가능구역	불광동 310-24번지 일대	3,736	—	3,736
기정	⑦	불광동 325-4번지 특별계획가능구역	불광동 325-4번지 일대	5,099	—	5,099
신설	⑧	범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역	불광동 308-20번지 일대	—	증) 5,735.5	5,735.5

※ 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음 날에 특별계획가능구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능하다. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음

※ 특별계획(가능)구역 면적은 구역계 내 토지면적을 합산한 면적임.(단, 도로는 cad 구적 값이므로 현황과 다를 수 있음)

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	구역명	변경 및 결정내용	변경 및 결정사유
⑧	범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역	· 특별계획구역 신설 - 면적 : 5,735.5m ²	· 정비계획 결정에 따른 특별계획 구역 신설

나) 특별계획(가능)구역 계획지침 : 변경

■ 연서시장 특별계획구역~불광동 325-4번지 특별계획가능구역: 변경없음

■ 범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역: 신설

구 분			계획내용	비고
위치			• 불광동 308-20번지 일대	-
면적			• 5,735.5㎡	-
용도지역			• 일반상업지역	-
공공시설계획			• 구역면적의 15% 이상 설치 - 지하철 출입구 및 도로 등 대지 또는 건축물 내 설치	-
설치 건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 일반숙박시설 • 위락시설 • 창고시설	-
		권장용도	• 업무시설(오피스텔 제외) • 제2종근린생활시설 중 사무소	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준용적률(%)	• 600% 이하	2000.7.1.이전 용도지역 변경
		허용용적률(%)	• 800% 이하	
		상한용적률(%)	• 기부채납시 완화 - 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물) ※ 가중치 및 α의 적용은 「2030서울특별시 도시주거환경정비 기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」 준수	-
	건축물 높이	기준높이	• 130m 이하	-
		완화높이	• 공공용지 제공에 따른 높이완화 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초 대지면적) 이내	-
배치	건축한계선		• 연서로변, 통일로변 : 5m • 이면부 : 3m	-
교통처리계획			• 통일로변, 연서로변에서 진출입로 외 직접 차량 진출입불허	-
기타에 관한사항	전면공지		• 연서로변, 통일로변 : 보도부속형 전면공지 5m • 이면부 : 보도부속형 전면공지 3m	-
	공개공지		• 2개소 위치 지정 - 연신내역 지하철 3호선 3번출구 출입구와 연계 - 대상지 남측에 공개공지 조성	관련도면 참조
	지하철시설 건축물내 설치		• 지하철 3호선 3번출구를 이설하여 대지 내 설치	-

※ 개별법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름

※ 세부개발계획 수립 시 도로는 도시계획시설로 결정하여야 함

※ 관련법에서 불허하는 용도는 그에 따라도록 함

※ 허용용적률 인센티브 항목 및 상한용적률 인센티브, 높이완화는 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 따름

※ 지하철 출입구 이전설치는 건축물 준공시까지 개설 완료

7) 인센티브 운영계획에 관한 결정(변경)

가) 인센티브 계획 : 변경

■ 용적률 완화항목 및 완화기준: 변경없음

■ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역		공간특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반 상업지역	일반상업	전구역	가	600%	800%	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
	일반주거 → 일반상업 (종상향)	전구역	나	300%	630%	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
준주거지역		간선부	다	300%	360%	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 • 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도
제2종일반 주거지역		이면부	라	170%	200%	• 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보
일반상업 지역	연서시장 특별계획구역(①)		마	600%	800%	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 • 지하철 연결통로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선
	연지시장 특별계획구역(③)					
	홍창물산부지 특별계획구역(②)		바	300%	630%	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
	연신내 특별계획구역(⑤)		사	300%	630%	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
준주거, 제2종 → 준주거 상향 시	운동장시설용지 특별계획구역(④)		아	300%	360%	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
일반 상업지역	홍창물산부지 특별계획가능구역(⑥)		자	300%	630%	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
제2종 → 제3종 상향 시	불광동 325-4번지 특별계획가능구역(⑦)		차	200%	230%	• 권장용도계획을 통한 생활편의기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
일반상업 지역	범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역(⑧)		카	600%	800%	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련

※ 범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역은 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 항목을 따름

※ 그 외 용적률 인센티브 유형 변경없음

■ 인센티브 유형: 카(범서구역 도시정비형 재개발사업 특별계획구역⑧)

구분		계획내용	
분류코드		SD6	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		특별계획구역(범서구역 도시정비형 재개발사업)	
기준 / 허용용적률		600% / 800%	
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련	
목표	인센티브대상	완화량 또는 보상계수	비고
도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	업무복합비율에 비례	최대 100%
보행가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	- 정률부여 / 2.0 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 2.0	최대 50%
안전·방재	방재 관련시설	정량부여 20%	최대 20%

※ 그 외 용적률 인센티브 유형 변경없음

나) 상한용적률 인센티브 계획(변경없음)

다) 높이 완화 기준(변경없음)

8) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

9) 경미한 사항에 관한 결정조서(변경없음)

※ 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조

