

**불광동 170번지 일대 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민 재공람 공고**

서울특별시 은평구 불광동 170번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2 (소규모주택정비 관리계획의 수립)에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 10월 10일
서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2025. 10. 10. ~ 2025. 10. 24.(14일간)

나. 공람장소 : 은평구청 4층 정비사업신속추진과(☎02-351-7473)

다. 공람사유 : 불광동 170번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비관리계획 수립(안) 주민의견 청취

라. 공람내용 : 불광동 170번지 일대 모아타운 선지정을 위한 소규모주택정비관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

불광동 170번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 불광동 170번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구 분	위 치	관리계획 요건	노후·불량 건축물	비 고
기준	불광동 170번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1이상일 것	-
현황		53,915.8㎡	전체 : 211동 노후·불량 : 186동(88.2%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비 실행력 제고를 위한 도시·건축 정비 가이드라인 구상을
통해 지역 내 필요한 생활SOC 확충 및 노후 저층주거지 주거환경개선

2. 불광동 170번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(안)

가. 관리지역의 규모 및 지정

○ 관리지역 결정 조서

명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
		당초	증감	변경 후	
은평구 불광동 170번지 일대 소규모주택정비 관리지역	은평구 불광동 170번지 일대	51,523	증) 2,392.8	53,915.8	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	은평구 불광동 170번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 은평구 불광동 170번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 53,915.8㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계				53,915.8	100.0	-
시행 구역	공동주택 용지	소 계		43,196.6	80.1	-
		A1	사업추진예정구역1 (가로주택정비사업)	19,670.7	36.5	-
		A2	사업추진예정구역2 (가로주택정비사업)	8,860.3	16.4	-
		A3	사업추진예정구역3 (가로주택정비사업)	14,665.5	27.2	-
	정비기반 시설	소계		7,146.1	13.3	-
		도로		6,100.2	11.3	-
		공공공지		1,045.9	2.0	-
	시행 구역 외	소계			3,573.1	6.6
정비기반 시설		도로		3,573.1	6.6	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

○ 도시계획도로

- 소규모주택정비 관리지역 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	304	불광동 204	불광동 170-71	일반 도로	-	-
폐지	-	-	-	4	국지 도로	-	-	-	-	-	-
폐지	-	-	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	1	12~23 (16.5~21)	집산 도로	1,820 (260)	불광동	불광동	일반 도로	-	은평구 고시 제2023-108호
변경	중로	1	1	12~23 (16.5~21)	집산 도로	1,820 (260)	불광동	불광동	일반 도로	-	일부 12m→15m
기정	소로	1	-	10	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	중로	2	(1)	10~15	국지 도로	480	불광동 423-40	불광동 177-21	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	1	(1)	6~10	국지 도로	120	불광동 177-3	불광동 171-60	일반 도로	-	-
변경	중로	3	(1)	14	국지 도로	70	불광동 170-184	불광동 171-62	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	5	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	1	(2)	10	국지 도로	147	불광동 146-2	불광동 105-138	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	(2)	6~8	국지 도로	206	불광동 106-10	불광동 105-136	일반 도로	-	-

○ 공공공지

- 불광동 170번지 일대 주민들과 인근 주거 이용자들을 위한 주민 교류 및 소통 거점 마련을 위해 조성

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	불광동 170-30	-	증)1,045.9	1,045.9	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공동이용시설 설치계획(안)

- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의 시설을 공동이용시설로 설치 계획함

구 분	설치기준	비 고
사업추진예정구역1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업추진예정구역2 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업추진예정구역3 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통계획(안)

○ 교통처리 계획(안)

- 주변 도로의 접근성과 교통체계를 고려하여 적절위치 내 진출입구 개설을 통한 차량진출입간 서비스수준을 유지할 수 있도록 함
- 체계 정합성을 고려하여 기존 도로망 및 일방통행 체계를 유지하고, 추후 늘어나는 세대수 및 개발밀도를 고려하여 불광로(도시계획시설도로 기준)
(12m→15m) 및 그 외 도로 (6m→7~10m)를 확폭하여 교통을 원활하게 계획함

※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우, 교통영향평가 필요

구 분	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	• 간선도로인 불광로 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	• 연서로34길, 불광로20길을 통해 차량진출입구 설치	-

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구역명	위치	면적(m ²)	특례 사항	특례 적용 사항	비고
합계			43,196.6	공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A1	사업예정구역1 (가로주택정비사업)	불광동 170-83	19,670.7			
A2	사업예정구역2 (가로주택정비사업)	불광동 171-42	8,860.3			
A3	사업예정구역3 (가로주택정비사업)	불광동 162-2	14,665.5			

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

※ ()는 모아타운 전체면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

구 분		위치	면적	통합적용	완화적용
도면 표시	사업구역				
합계			43,196.6	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조) 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 개인하수처리시설의 설치(하수도법 제34조)	대지의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)
A1	사업예정구역1 (가로주택정비사업)	불광동 170-83	19,670.7		
A2	사업예정구역2 (가로주택정비사업)	불광동 171-42	8,860.3		
A3	사업예정구역3 (가로주택정비사업)	불광동 162-2	14,665.5		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구 분		내 용			적용구역
시행구역 내	가로주택 정비사업	건폐율	59.67% 이하		공동주택용지 A1 (제2종일반)
		용적률	198.76% 이하	248.35% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용		
		건폐율	60% 이하		공동주택용지 A2, A3 (제2종일반)
		용적률	200% 이하	250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용		
	공공공지	건폐율	관계법령에 따름		공공공지 B1 (제2종일반)
		용적률	관계법령에 따름		
		높이	용도지역 층수 적용		

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
시행 구역 내	A1~3	유형	• 공동주택용지	-
		용도	「건축법시행령」별표1 제2호의공동주택 중 아파트 「주택법」제2조13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시빈집및소규모주택정비에관한조례」제44조 공동이용시설 「건축법시행령」별표1 제3호의 제1종근린생활시설	-
		불허	• 허용용도 이외의 용도	-

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축선	모아주택 1~3구역	• 건축한계선(4m) : A1구역 서측 도로 인접 부분 • 건축한계선(3m) : A1구역 서측 도로 인접 부분 제외 가로변 및 공동주택용지 - 가로환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선(3m)으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성 • 보차혼용통로(6m) : A2구역 우상단에 계획 • 공공보행통로(8m) : A1구역 및 A3구역에 계획	-
가로활성화시설 배치구간	모아주택 1~3구역	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 - 구역 내 주가로인 역말로9길에 가로활성화시설 배치구간 지정	-

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

도면표시		위치	전체세대	임대주택세대수	임대주택인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합계			1,420	238	한국토지 주택공사, 서울주택 도시공사	전체 임대세대수 중 16.7%
A1	사업예정구역1 (가로주택정비사업)	불광동 170-83	620	72		전체 임대세대수 중 11.6%
A2	사업예정구역2 (가로주택정비사업)	불광동 171-42	305	81		전체 임대세대수 중 26.5%
A3	사업예정구역3 (가로주택정비사업)	불광동 162-2	495	85		전체 임대세대수 중 17.1%

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비
	기정	변경	변경후	
제1종일반주거지역	34,080.9	감) 34,080.9	-	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	19,642.7	감) 19,642.7	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 53,723.6	53,723.6	99.6
자연녹지지역	192.2	-	192.2	0.4
합계	53,915.8	-	53,915.8	100.0

카. 특별건축구역지역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축 구역	-	53,915.8	53,915.8	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-

구분	내용
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

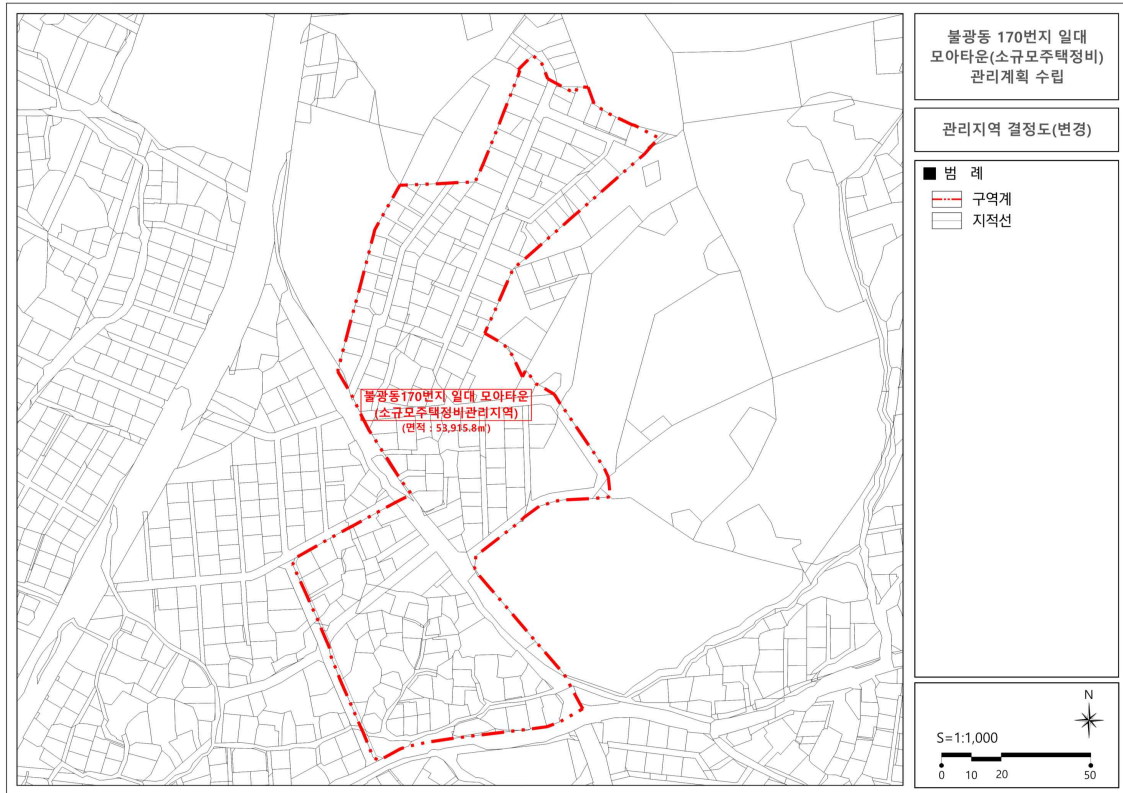
타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

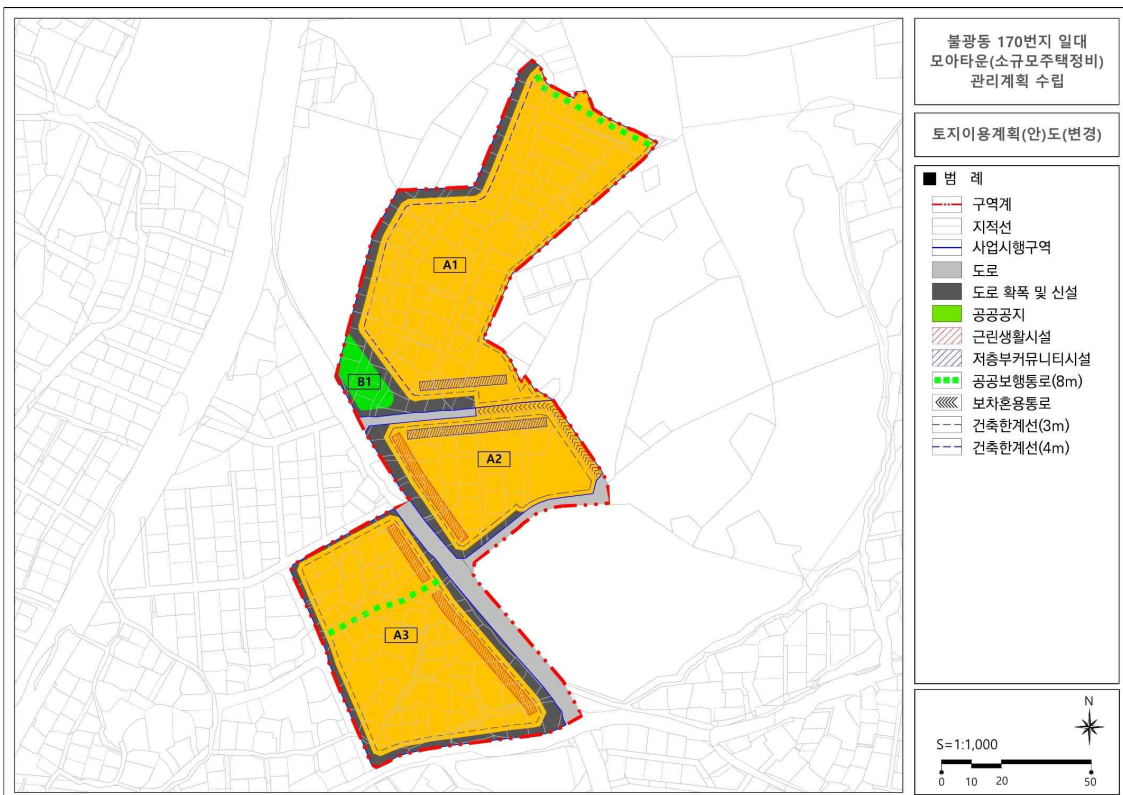
○ 위치도



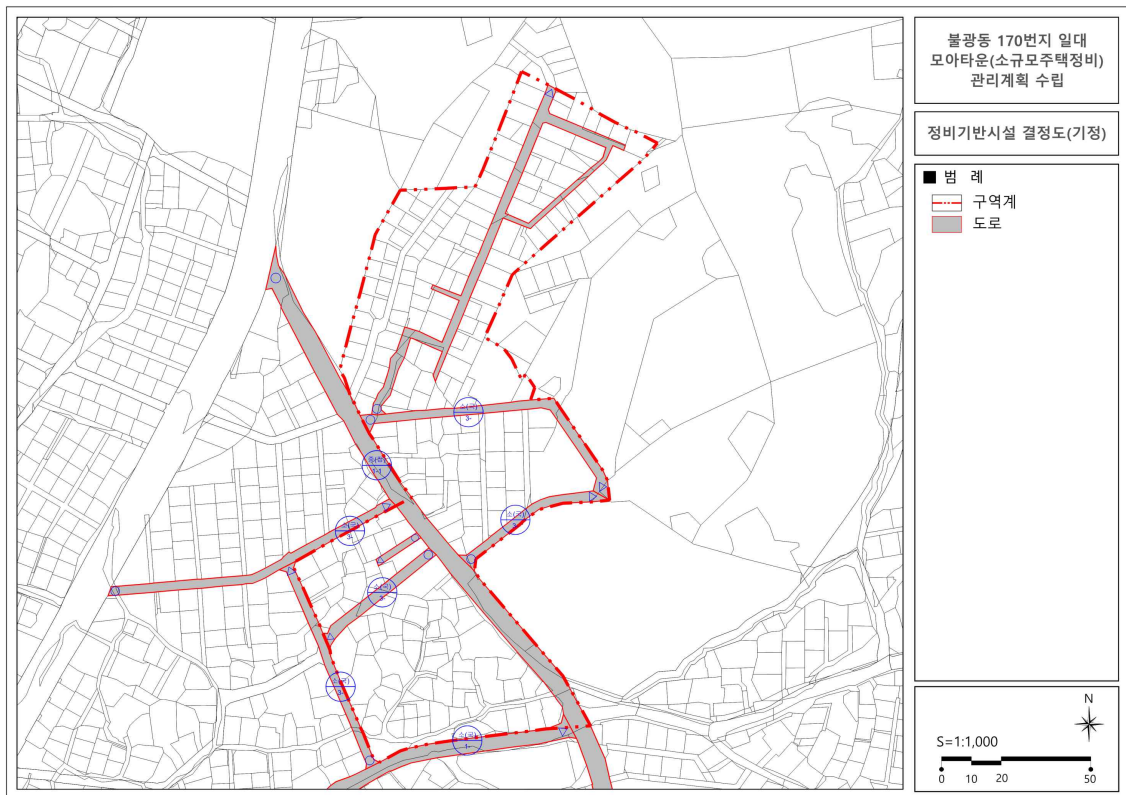
○ 관리지역 결정도



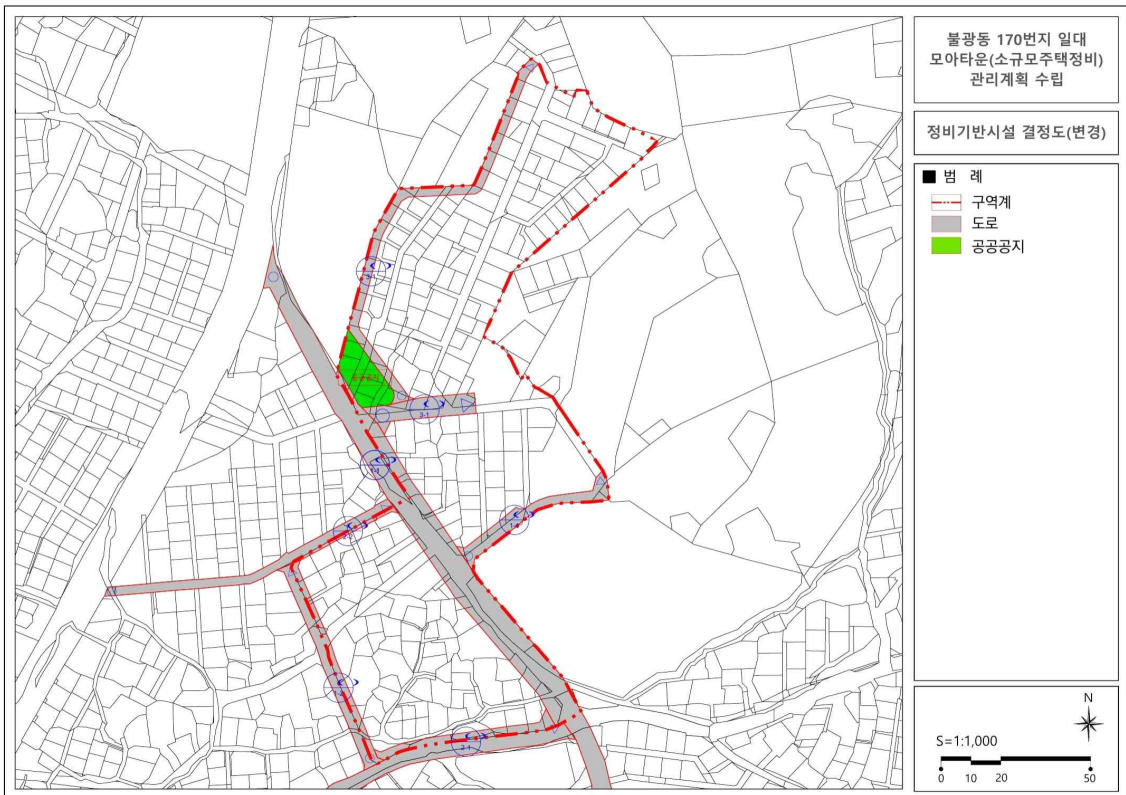
○ 토지이용계획(안)



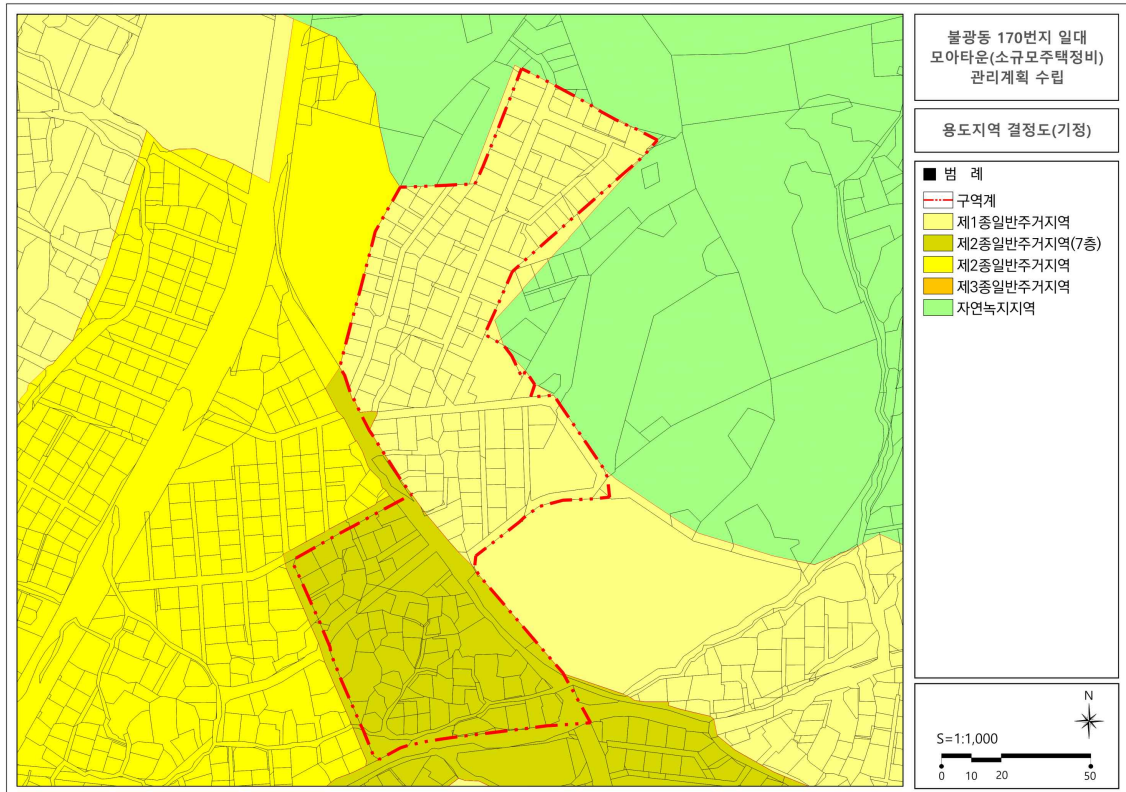
○ 정비기반시설 결정도(기정)



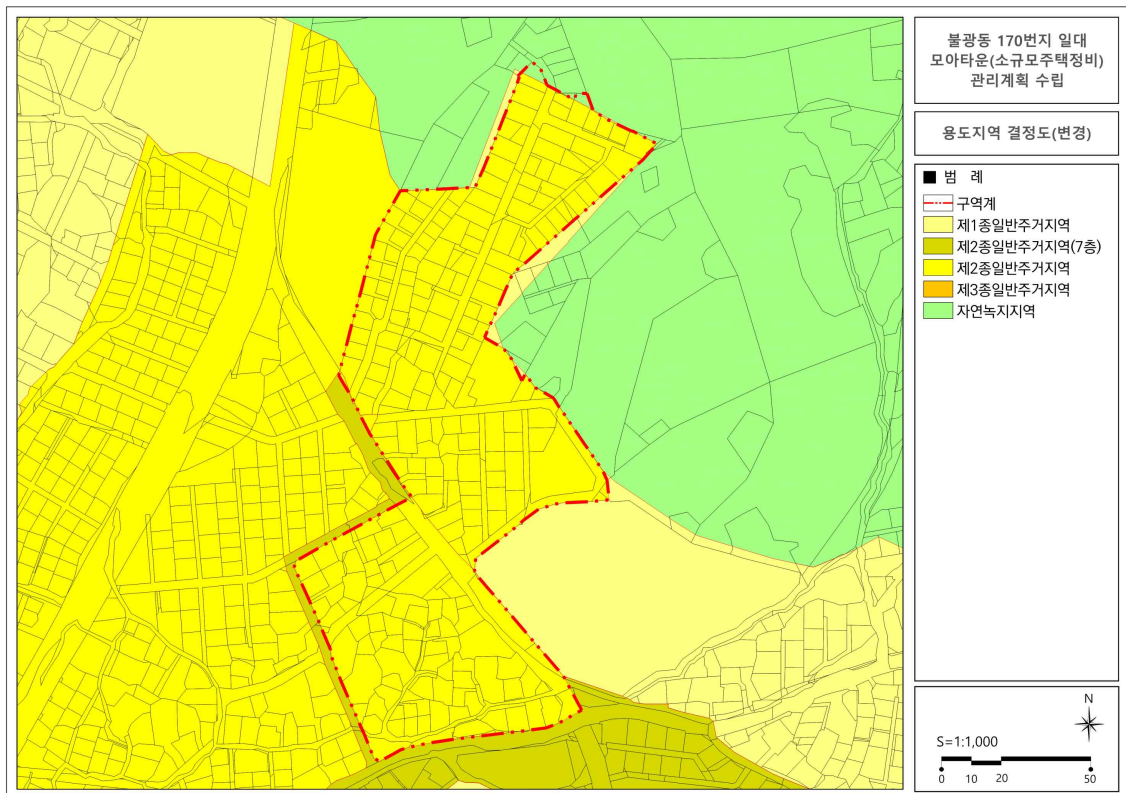
○ 정비기반시설 결정도(변경)



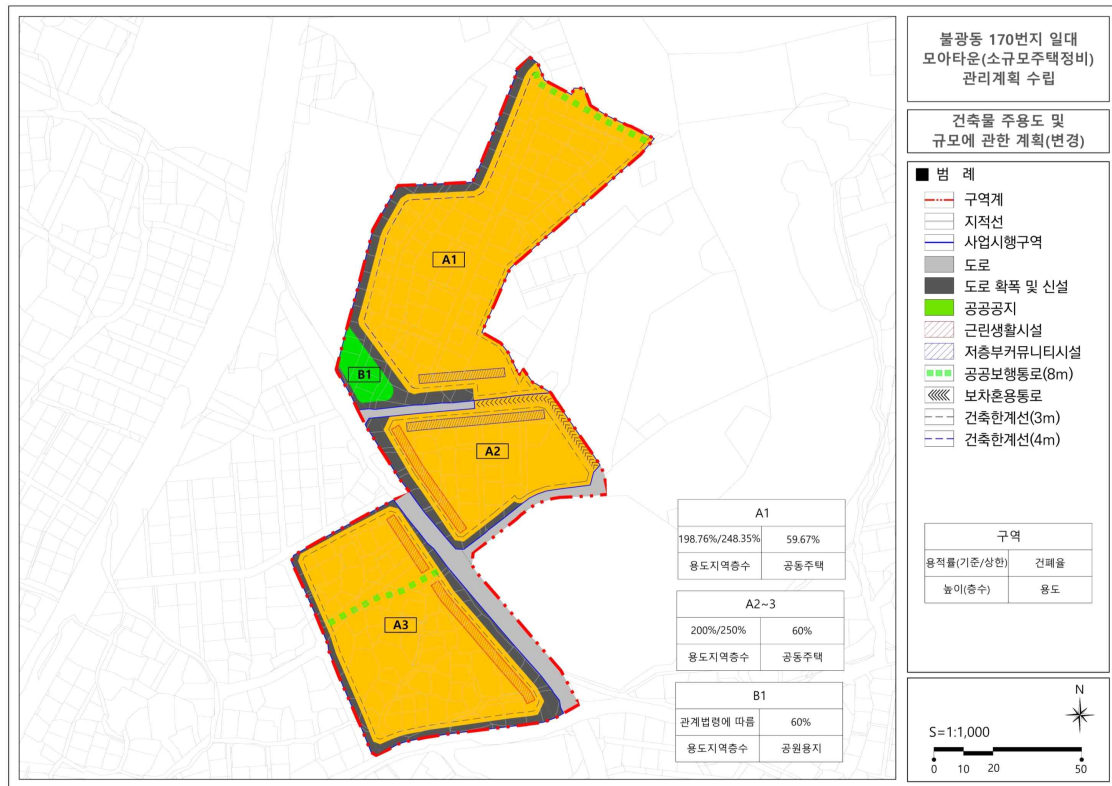
○ 용도지역 결정(기정)도



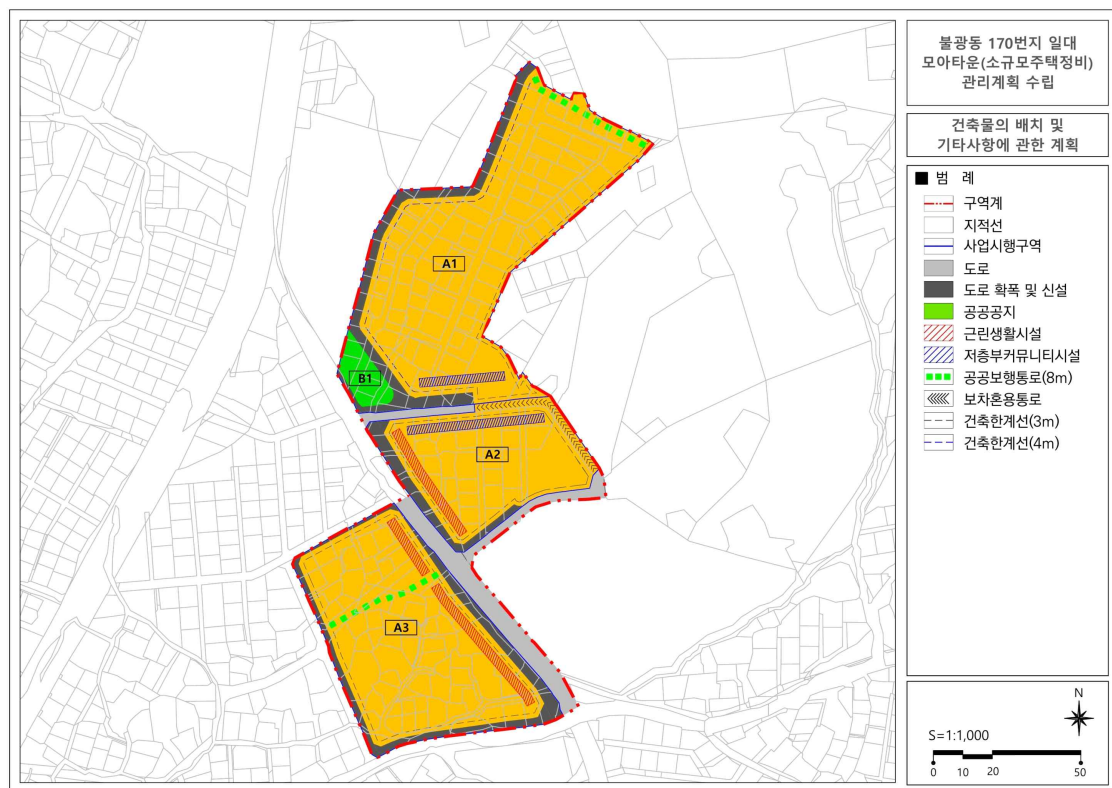
○ 용도지역 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

