

구 분	사업승인내역(변경)								비고
		세대수	전용	주거공용	공급면적	기타공용	주차장	계약면적	
⑫ 단위 세대 면적	29A	14	29.84	14.98	44.82	9.21	22.36	76.39	
	29B	2	29.93	14.91	44.84	9.24	22.43	76.51	
	29C	4	29.61	15.12	44.73	9.15	22.19	76.07	
	29D	14	29.58	15.14	44.72	9.13	22.16	76.01	
	29E	4	29.94	14.91	44.85	9.23	22.44	76.52	
	29F	2	29.72	15.04	44.76	9.17	22.26	76.19	
	29G	4	29.76	15.02	44.78	9.18	22.30	76.26	
	30A	36	30.16	14.77	44.93	9.31	22.60	76.84	
	30B	4	30.41	14.63	45.04	9.39	22.79	77.22	
	30C	4	30.08	14.83	44.91	9.28	22.53	76.72	
	36A	19	36.12	17.17	53.29	11.13	27.06	91.48	
	39A	21	39.18	18.47	57.65	12.10	29.35	99.10	

◆ 서울특별시고시 제2016-323호

은평구 불광동(수리마을) 정비구역 지정 및 지형도면 고시

은평구 불광동 23번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역 지정하고, 같은 법 제4조제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 주민참여를 통해 정비기반시설 및 공동이용시설 확충하고, 주거환경 보전·정비·개량을 통해 주민공동체 활성화 및 주민들의 삶의 질 향상

2016년 10월 13일

서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 은평구 불광동 수리마을 주거환경관리구역

나. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	은평구 불광동 수리마을 주거환경관리사업	은평구 불광동 23번지 일대	-	증) 49,619	49,619	

- 정비구역 지정에 대한 심의조건(서울특별시 도시계획위원회)
 - 보행환경 개선 관련 지속적인 보행 공간 확보·유지를 위해 정교한 주민협약 내용 마련 검토
 - 북한산 국립공원에 인접한 대상지의 지형 등을 감안하여 수해방지(우수) 대책을 충분히 강구할 것
 - 도로 구조물(측구, 도로 및 보도 경계부 등)의 시공 품질확보를 위한 충분한 노력을 할 것

다. 정비계획

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면적			비 율 (%)	비 고
			기 정	증 · 감	변 경		
합 계			49,619	-	49,619	100.0	-
주택용지(개별건축)			37,175	감) 16	37,159	74.9	-
종교용지			437	-	437	0.9	
정비 기반 시설	도로	소계	11,839	-	11,839	23.8	
		도시계획도로	6,118	-	6,118	12.3	-
		현황도로	5,721	-	5,721	11.5	
	공공공지		168	증) 16	184	0.4	-

2) 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

가) 용도지역 결정 조서(변경없음)

☐ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		49,619	-	49,619	100.0	-
일반 주거 지역	제1종일반주거지역	40,547	-	40,547	81.7	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	9,072	-	9,072	18.3	-

나) 용도지구 결정 조서(해당사항 없음)

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모			폭원 (m)	기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호					기 점	종 점			
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반도 로	160	불광동 17-527	불광동 17-715	-	서고 2006-114 (2006.04.06.)	불광3 주택 재개발구역
기정	소로	2	2	8	-		237	불광동 186-2	불광동 26	-	서고 182 (1973.11.26.)	불광지구
기정	소로	2	1	8	-		432	불광동 13-9	불광동 189	-	서고 182 (1973.11.26.)	불광지구
기정	소로	2	-	-	-		-	-	-	-	-	-
기정	소로	2	-	-	-		-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-		260	불광동 24-3	불광동 25-1	-	서고 86 (1990.03.31.)	-
기정	소로	3	7	6	-		40	불광동 16-111	불광동 16-116	-	서고 1' 82 (1973.11.26.)	불광지구
기정	소로	3	10	6	-		74	불광동 23-40	불광동 23-3	-	서고 182 (1973.11.26.)	불광지구
기정	소로	3	12	6	-		431	불광동 170-37	불광동 26	-	서고 182 (1973.11.26.)	불광지구

나) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 변경일	비 고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	-	공공공지	공공공지	불광동 16-28 일대	70	감) 8.3	61.7	2006.04.06 (서고 114)	-
변경	-	공공공지	공공공지	불광동 16-171 일대	98	증) 24.3	122.3	2006.04.06 (서고 114)	-

다) 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 변경 (감 8.3㎡) • 면적 : 61.7㎡	• 지적면적 기준으로 면적 정정
-	공공공지	• 변경 (증 24.3㎡) • 면적 : 122.3㎡	• 지적면적 기준으로 면적 정정

4) 공동이용시설 설치계획

구분	명칭	위치	면적(㎡)		층수	시행방법	비고
			부지면적	연면적			
신설	공동이용시설 (마을회관)	-	-	-	-	장기검토	

- 현재 임시 마을회관을 임대하여 운영 중이며, 이를 바탕으로 공동이용시설 조성 및 운영에 대한 논의를 지속할 예정임
- 공동이용시설 위치 미확정 (추후 기존건축물 매수 활용 예정)
- 설치계획 (규모, 시행방법 등)은 부지확보 이후 설계 및 시공과정에서 결정 예정

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
계	은평구 불광동 수리마을 주거환경관리구역	49,619	주택용지	37,621	184	184	-	-	-	-

나) 지원계획

구분	대상건축물	정비·개량계획	지원계획	비고
신설	184동	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량신축비용 융자지원 (서울특별시 주택개량 융자지원 제도 적용)	-

다) 건축시설계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이/층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	은평구 불광동 수리마을 주거환경관리구역	49,619	주택용지1	33,516	불광동 23번지 일대	주택 및 근린생활 시설 등	60% (관계법령에 따름)	150% (관계법령에 따름)	4층 이하 (관계법령에 따름)	제1종 일반 주거지역

구 분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이/층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			주택용지2	3,643	불광동 189-3번지 일대		60% (관계법령에 따름)	200% (관계법령에 따름)	7층 이하 (관계법령에 따름)	제2종 일반 주거지역 (7층 이하)
			종교용지	437	불광동 27-1번지		60% (관계법령에 따름)	150% (관계법령에 따름)	4층 이하 (관계법령에 따름)	제1종 일반 주거지역
주택의 규모 및 규모별 건설비율			-							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			관계법령에 따름							

※ 주택용지는 주거환경관리구역 면적에서 정비기반시설(도로, 공공공지)을 제외하고 산정함.

※ 주택용지는 용도지역에 따라 구분하였으며, 종교용지는 지목을 기준으로 구분함.

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
도시경관	· 골목길 환경개선, 담장정비, 휴게 공간 조성 등 기반시설 정비와 함께 마을 경관 향상을 위한 정비사업 시행
환경보전	· 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등을 권장하여 환경친화적인 지역 조성
재난방지	· 가급적 자연토양을 유지하고, 포장 정비 시 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량 최대한 억제

7) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 기존 법령을 따름

- 반경 500m 이내 초등학교 2개소, 중학교 1개소 입지
- 사업대상지 전체가 「학교보건법」 제5조 및 동법 시행령 제3조에 의거 학교환경위생 정화구역에 해당
- 「학교보건법」 제5조 및 동법 시행령 제3조에 의거 학교환경위생 정화구역에 해당되는 지역은 동법 제6조 및 동법 시행령 제6조에 의거한 시설의 설치를 금지함

8) 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	계획수립 이후	은평구청장	-	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	계획수립 이후	토지등소유자	-	-

9) 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 활성화방안	· 관련법령에 의거하여 구청장의 승인을 받아 주민공동체운영회 구성(예정) · 주민공동체운영회 운영규약 작성(운영기준으로 활용) · 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴 및 운영계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등) · 주택의 보전·정비·개량계획 중 협정사항의 내용 및 범위 내에서 민간건축물의 조성 및 유지·관리 에 관련된 사항은 주민협정으로 정하여 운영

10) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용
자연감시	· 보행을 통한 자연감시 가능성을 높이기 위해 노후 보안등을 교체하고 불규칙하게 배열되어 있는 보안 등 개선 · 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 투시형 또는 남은 높이의 담장을 설치하고, 담장허물기를 권장함
접근통제	· 창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 · 측벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치
영역성 강화	· 우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 썸지공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대 · 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획
활동의 활성화	· 우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단을 조성하여 활성화 유도
유지관리	· 도로, 썸지공간, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지 관리는 주민협의체(주민공동체 운영회)에서 주도적으로 관리
방범용 CCTV와 비상벨 설치	· 방범용 CCTV는 주택가에서 범죄취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 · 방범용 CCTV는 위치번호를 표시하여 위험시 정확하고 신속한 위치제공
커뮤니티시설 조성	· 지역 커뮤니티의 중심으로서 방범거점 역할을 수행할 수 있도록 조성

2. 관련도면 : 붙임참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

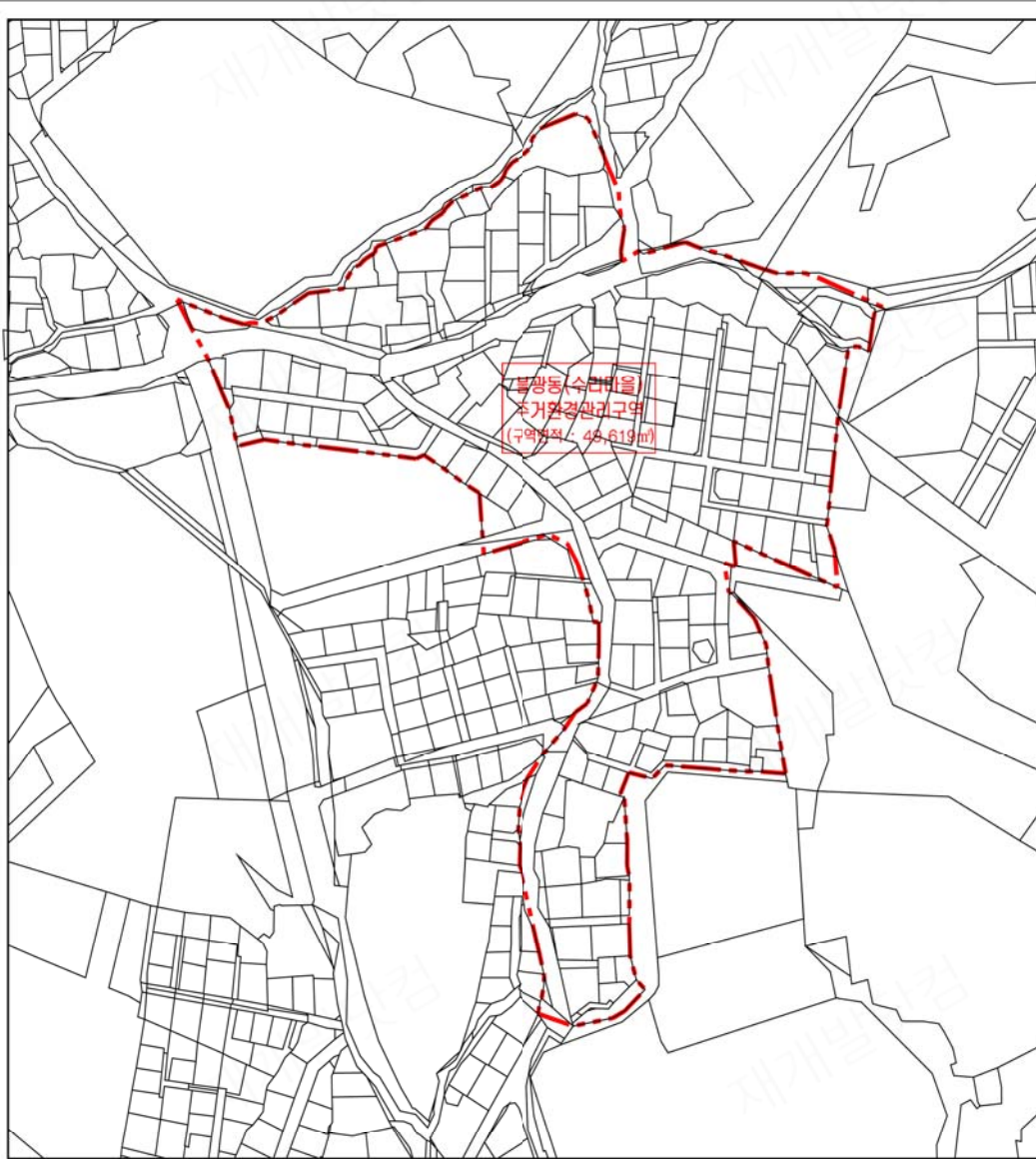
3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과)
및 은평구(주거재생과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

4. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과(☎ 02-2133-7245)

2) 은평구 주거재생과(☎ 02-351-7355)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시

■ 정비구역 결정도(변경 없음)



불광동 주거환경관리사업
정비계획수립 및 정비구역 지정

주거환경관리사업
구역결정도

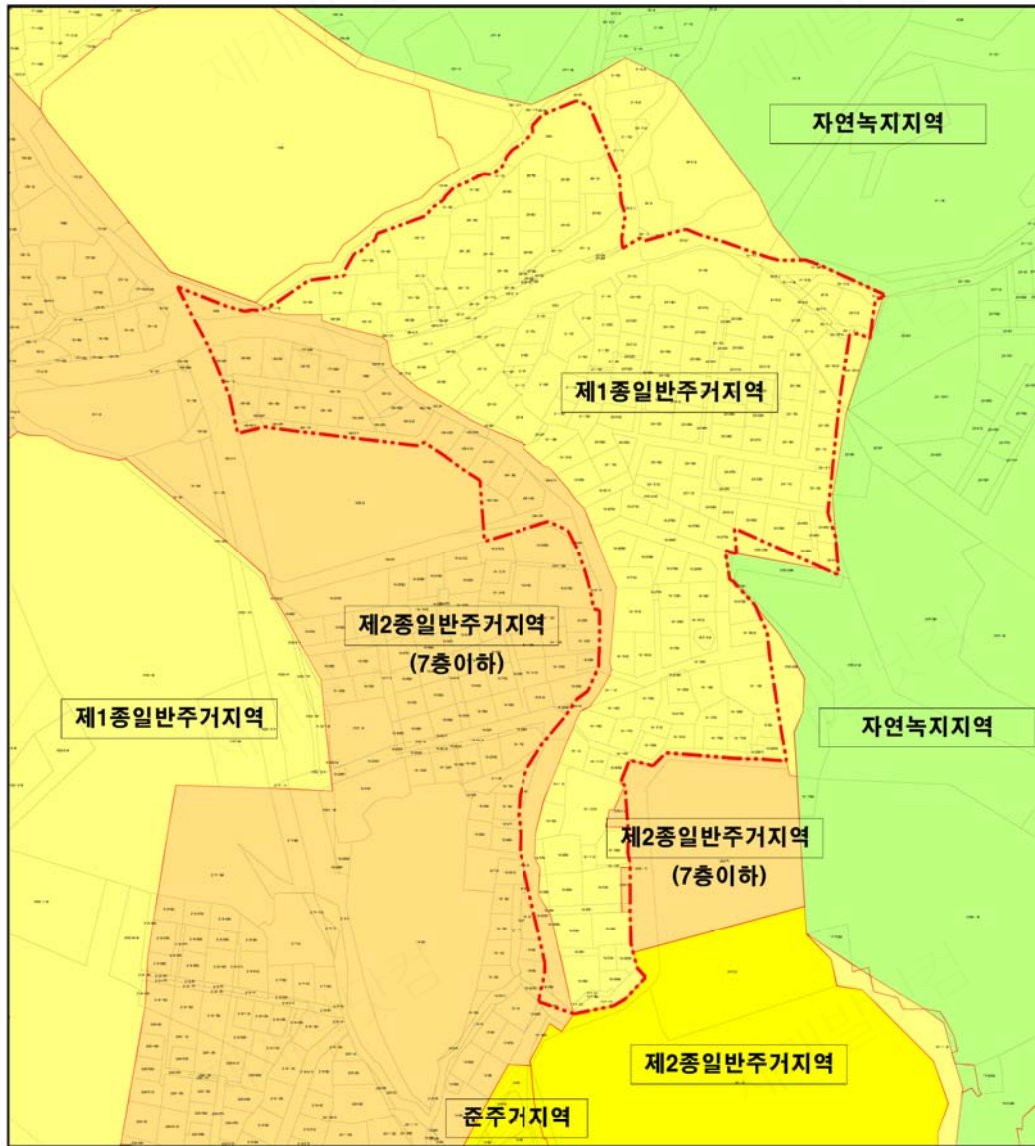
범례

 주거환경관리구역



0 20 70 150(m)

■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도(변경 없음)

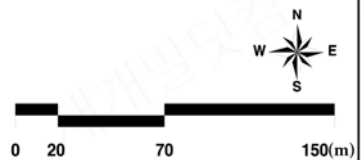


불광동 주거환경관리사업
정비계획수립 및 정비구역 지정

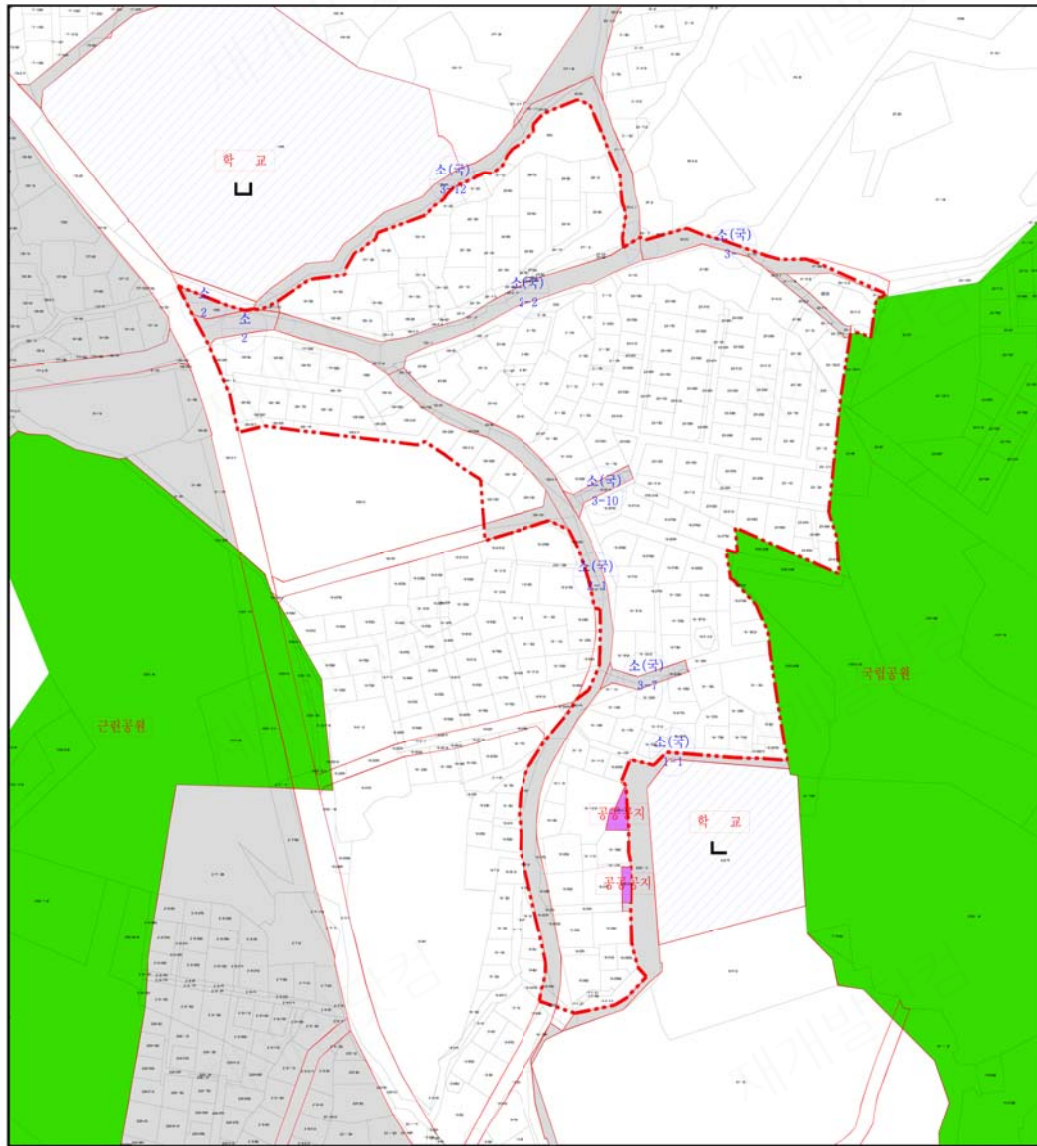
용도지역·지구 결정도

범례

- 주거환경관리구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 준주거지역



■ 도시기반시설에 관한 정비계획 결정도(변경 없음)



불광동 주거환경관리사업
정비계획수립 및 정비구역 지정

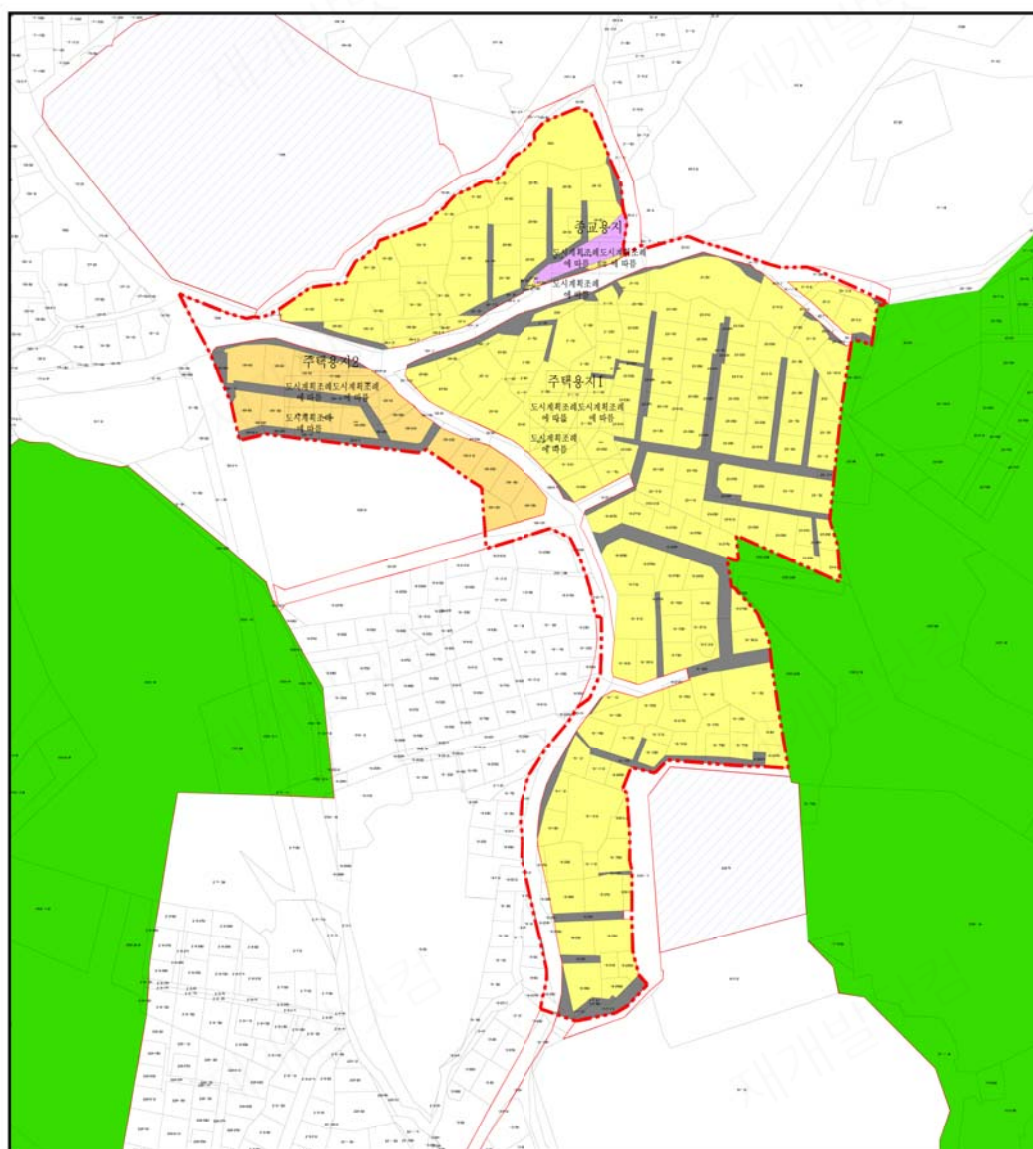
주거환경관리사업
도시계획시설결정도

범례

- 주거환경관리구역
- 도로
- 공공공지
- 공원
- 학교



■ 정비계획에 관한 결정도(변경 없음)

불광동 주거환경관리사업
정비계획수립 및 정비구역 지정주거환경관리사업
정비계획결정도

품례

- 주거환경관리구역
주택용지1
주택용지2
종교용지

- 도시계획도로
연황도로

용적률	높이
건폐율	넓어용도



0 20 70 150(m)

■ 주거환경관리사업 정비계획종합도



불광동 주거환경관리사업
정비계획수립 및 정비구역 지정

주거환경관리사업
정비계획종합도

범 례

A-1. 걷기 좋은 가로환경 조성

- ① 통학로 환경개선
- ② 마을입구길 환경개선
- ③ 골목길 환경 꾸미기

B-2. 안전한 가로환경 조성

- ① 안전한 골목환경 만들기
- ② 거주자 우선주차구역 정비

③ 공중선 정비(마을전체)

B-1. 세대가 소통하고 화합하는 공간 조성

- ① 주민공동이용시설 조성

B-2 주민이 함께하는 공간 조성

- ① 마을쉼터 조성
- ② 마을안내판/계시판 설치

C-1 재해, 사고 없는 마을 조성

- ① 화재예방
- ② 범죄예방
- ③ CCTV
- ④ 재해예방
- 하수관 정비
- 배수드레인차정비
- 태양광 노면표시
- 보안등 : 마을전체
- 용벽정비

※ 상기 정비사업계획도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.