

◆ 서울특별시고시 제2025-163호

**불광제5주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경),
독바위 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 은평구 불광동 238번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2008-498(2008.12.18.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2012-204호(2012.7.26.), 서울특별시고시 제2018-37호(2018.2.8.) 및 은평구고시 제2020-35호(2020.3.26.) 변경 결정된 불광제5주택정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제17차 도시계획위원회(2024.12.18.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일

서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면 적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	C	7	불광동	238	11.8	210%	12층이하	60%	2	주택 재개발	수복 (전면)	-
변경	변경없음				11.6	변경없음						

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	불광제5주택정비형 재개발사업	은평구 불광동 238번지 일대	117,939.0	감)1,725.0	116,214.0	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			117,939.0	감)1,725.0	116,214.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계		18,519.0	증)135.0	18,654.0	16.1	-
	도 로		6,833.0	증)1,603.0	8,436.0	7.3	-
	공 원	소계	8,881.0	감)1,468.0	7,413.0	6.4	-
		공원1	5,156.0	감)733.0	4,423.0	3.8	어린이공원
		공원2	2,713.0	감)735.0	1,978.0	1.7	어린이공원
		공원3	652.0	-	652.0	0.6	근린공원
		공원4	360.0	-	360.0	0.3	근린공원
	공공청사		2,805.0	-	2,805.0	2.4	주민센터 및 데이케어센터
	획지	소계		99,420.0	감)1,860.0	97,560.0	83.9
획 지1-1		95,042.0	감)2,833.0	92,209.0	79.3		
획 지1-2		-	증)2,125.0	2,125.0	1.8	종교시설(교회)	
획 지2		1,871.0	-	1,871.0	1.6		
획 지3		2,100.0	감)2,100.0	-	-	종교시설(교회) 제척	
획 지4		191.0	-	191.0	0.2	근린생활시설	
획 지5		216.0	증)138.0	354.0	0.3	근린생활시설	
획 지6		-	증)257.0	257.0	0.2	근린생활시설	
획 지7		-	증)553.0	553.0	0.5	근린생활시설	

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		117,939.0	감)1,725.0	116,214.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	9,449.0	감)1,845.0	7,604.0	6.5	
	제2종일반주거지역(7층)	3,386.0	증)1,932.0	5,318.0	4.6	

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	제2종일반주거지역	104,774.0	감)1,482.0	103,292.0	88.9	
	제3종일반주거지역	330.0	감)330.0	-	-	

※ 정비구역에서 제척된 지역은 정비구역 지정 전 용도지역으로 환원

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	불광동 238-183번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	694.0	공원·도로 선형 변경에 따른 용도지역 면적 변경
			제2종일반주거지역 (7층이하)	416.0	하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	불광동 264-16번지 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,404.0	구역 제척(종교시설)에 따른 용도지역 환원
			제3종일반주거지역	1,081.0	
			제1종일반주거지역	121.0	하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
			제2종일반주거지역 (7층이하)	860.0	하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	불광동 272-14번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	735.0	하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	불광동 242-24번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	285.0	하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	불광동 251-3번지	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	330.0	하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	불광동 238-4번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	26.0	구역 편입(도로)에 따른 면적 증가
		준주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	372.0	
			제2종일반주거지역	95.0	
-	불광동 242-25번지	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	2.0	

구분	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	불광동 236-27번지	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	264.0	
-	불광동 221-93번지	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1.0	지적분할 측량에 따른 면적 증가

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

5. 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			1,889,869,859
	분양주택	토지등소유자	1,575세대	1,205,956,830
		일반	500세대	556,242,035
	임대주택	임대주택	392세대	91,477,704
		장기전세	-	-
	기타시설	근린생활시설	소유자	-
			일반	24,712,375
		택지매각	획지4,5,6,7	11,480,915
지출	소계			1,293,222,960
	공사비			835,612,009
	보상비			56,530,204
	관리비			22,717,881
	설계비			46,367,343
	감리비			15,916,230

구분	항목	금액(천원)
	부대경비	272,429,293
	예비비	43,650,000
종전자산 추정액		542,479,781
추정비례율	109.98% = {총수입(1,889,869,859천원) - 총지출(1,293,222,960천원)} ÷ 종전자산(542,479,781천원)	

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	-	'66.06.21 건고 제2493호	
변경	중로	1	1	20~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	-	-	철도2일부 중복결정
기정	소로	1	5	10	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	-
변경	소로	1	5	10~11	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	-	선형변경, 철도1일부 중복결정
기정	소로	1	6	6~10	국지 도로	97	불광동 221-59	불광동 230-13	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	-
변경	소로	1	6	6	국지 도로	25	불광동 221-59	불광동 221-60	일반 도로	-	-	철도1일부 중복결정
기정	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	-	'76.07.27 서고175호	-
변경	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	-	-	실효구간 재결정, 철도2일부 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	14	불광동 267-1	불광동 264-7	일반 도로	-	'69.01.18 서고 제3호	-
변경	소로	3	1	6~7	국지 도로	130 (116)	불광동 267-1	불광동 269	일반 도로	-	-	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	①	6~16.5	국지 도로	206	불광동 264-38	불광동 259-65	일반 도로	-	'12.07.26 서고2012-204호	-
변경	소로	3	①	6	국지 도로	115	불광동 264-26	불광동 259-65	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	②	4~6	국지 도로	54	불광동 264-4	불광동 264-44	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	③	4~6	국지 도로	29	불광동 264-17	불광동 264-16	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	④	4	국지 도로	26	불광동 264-17	불광동 264-17	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	⑤	7~8	국지 도로	111	불광동 268-27	불광동 272-18	일반 도로	-	-	-

()는 구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	중로 1-1	◦ 철도2 일부 중복결정	◦ 기 결정된 철도(6호선)와 일부 중복결정
소로 1-5	소로 1-5	◦ 도로 선형 및 폭원 변경 - B : 10m → 10~11m - L : 195m ◦ 철도1 일부 중복결정	◦ 인접한 독바위 역세권 도시정비형 재개발 정비계획과 정합성을 고려하여 부정형한 도로 선형 변경 ◦ 기 결정된 철도(GTX-A)와 일부 중복결정
소로 1-6	소로 1-6	◦ 도로 변경 - B : 6~10m → 6m - L : 97m → 25m, 감) 72m ◦ 철도1 일부 중복결정	◦ 인접한 독바위 역세권 도시정비형 재개발 정비계획 변경에 따른 반영 ◦ 기 결정된 철도(GTX-A)와 일부 중복결정
소로 2-3	소로 2-3	◦ 도로 선형 변경 - B : 10m - L : 145m ◦ 철도2 일부 중복결정	◦ 구역 내 미집행되어 실효고시(은평구고시 제2020-115호)된 구간 도시계획시설(도로) 재결정 ◦ 기 결정된 철도(6호선)와 일부 중복결정
소로 3-1	소로 3-1	◦ 도로 연장 확대 - B : 6m → 6~7m - L : 14m → 130m, 증) 116m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 원활한 차량 진출입을 위해 도로 연장 확대
소로 3-①	소로 3-①	◦ 도로 변경 - B : 6~16.5m → 6m - L : 206m → 115m	◦ 구역 내 동의 미확보된 종교부지 제척에 따른 도로 선형 변경
소로 3-②	소로 3-②	◦ 도로 신설 - B : 4~6m - L : 54m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획시설로 결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-③	소로 3-③	- 도로 신설 - B : 4~6m - L : 29m	구역에서 제척되는 필지의 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 3-④	소로 3-④	- 도로 신설 - B : 4m - L : 26m	구역에서 제척되는 필지의 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 3-⑤	소로 3-⑤	- 도로 신설 - B : 7~8m - L : 111m	구역에서 제척되는 필지의 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설

나. 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
변경	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	320,453.6	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	도로 (소로1-5, 소로1-6) 및 공원1 일부 중복결정
변경	2	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대	중랑구 신내동 355일대	-	36,400	-	서고 제1994-104호 (1994. 4. 7.)	도로 (중로1-1, 소로2-3) 및 공공청사 일부 중복결정

※ GTX A호선 은평구구간 - 연장: 4,064m, 면적: 62,975.7㎡

○ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서(은평구 구간)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	1	수도권 광역급행철도 A노선	갈현동 산131-1 ~ 불광동 산42-12	길이	4,064m	-	4,064m	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	구분지상권 설정 토지에 한함.
				폭	12m~50m	-	12m~50m		
				높이	해수면(+100) 56.92m~110.52m	-	해수면(+100) 56.92m~110.52m		

○ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	철도	공원1 및 도로(소로1-5호선, 소로1-6호선) 일부 중복결정	기 결정된 철도(GTX A호선) 지상부에 공원1 및 도로(소로1-5호선, 소로1-6호선)가 위치함에 따라 일부 중복결정
2	철도	공공청사 및 도로(중로1-1호선, 소로2-3호선) 일부 중복결정	기 결정된 철도(6호선) 지상부에 공공청사 및 도로(중로1-1호선, 소로2-3호선)가 위치함에 따라 일부 중복결정

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이공원	불광동 230-20번지 일대	5,156.0	감) 733.0	4,423.0	'08.12.18 서고제2008-468호	철도1일부 중복결정
변경	②	공원	어린이공원	불광동 272-20번지 일대	2,713.0	감) 735.0	1,978.0	'08.12.18 서고제2008-468호	-
기정	③	공원	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,349.2 (1,012)	-	118,349.2 (1,012)	'77.07.14 건고 제138호	불광 근린공원

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	- 공원 선형 변경 - 5,156㎡ → 4,423㎡, 감)733㎡ - 철도1 일부 중복결정	- 소로1~6 연장 축소에 따른 공원 선형 변경 및 공원 의 무기준에 따른 면적 감소 - 기 결정된 철도(GTX-A)와 일부 중복결정
②	공원	공원 면적 변경 - 2,713㎡ → 1,978㎡, 감)735㎡	구역에서 제척되는 필지의 원활한 교통처리를 위해 도로 계획에 따른 공원 축소

라. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	불광동 242-5번지 일대	2,805	-	2,805	'18.2.8 서고 제2018-37호	철도2 일부 중복결정

○ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	철도2 일부 중복결정 건축물의 범위 결정	기 결정된 철도(6호선)와 일부 중복결정

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주민공동시설	소계		7,194.19	증)6,574.71	13,768.90	
		경로당	획지1	640.19	증)249.81	890.00	
		어린이집	획지1	760.00	증)110.00	870.00	
		작은도서관	획지1	369.08	증)50.92	420.00	
		어린이놀이터	획지1	2,547.30	감)90.00	2,457.30	
		주민운동시설	획지1	831.60	증)5,300.00	6,131.60	
		입주자집회소	획지1	1,076.71	증)123.29	1,200.00	
		휘트니스/골프	획지1	969.31	증)740.69	1,710.00	
		다함께돌봄센터	획지1	-	증)90.00	90.00	
	휴게시설		획지1	6개소 이상 설치	-	6개소 이상 설치	
	근린생활시설		획지1	4,210.08	감)1,060.08	3,150.00	
	관리사무소 / 경비실		획지1	597.64	증)2.45	600.09	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	불광제5 주택재개발 정비구역	117,919.0	-	-	은평구 불광동 238번지 일대	546	-	-	546	-	-
변경	불광제5 주택정비형 재개발구역	116,214.0	-	-	은평구 불광동 238번지 일대	542	-	-	542	-	-

9. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비 고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																									
기정	불광제5 주택 재개발 정비구역	117,939.0	획지1	95,042.0	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	236 이하	평균18층이하 (71m이하)	제2종일반 주거지역																			
			획지2	1,871.0	불광동 242-101번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	12층이하	제2종일반 주거지역																			
			획지3	2,100.0	불광동 264-4번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	12층이하	제2종일반 주거지역																			
			획지4	191.0	불광동 238-13번지 일대	근린생활시설	60 이하	150 이하	4층이하	제1종일반 주거지역																			
			획지5	216.0	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	-	제2종일반 주거지역																			
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 주택공급계획 : 2,393세대 - 건립규모<table><tr><th colspan="2">건 립 규 모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,393</td><td>100.00</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,313</td><td>54.87</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>979</td><td>40.91</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>101</td><td>4.22</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상								건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		2,393	100.00	85㎡이하	60㎡이하	1,313	54.87	60㎡초과~85㎡이하	979	40.91	85㎡초과		101	4.22
			건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)																							
합 계		2,393	100.00																										
85㎡이하	60㎡이하	1,313	54.87																										
	60㎡초과~85㎡이하	979	40.91																										
85㎡초과		101	4.22																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획			- 임대주택 건설비용 : 375세대(15.67%)<table><tr><th>구 분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>375</td><td>100.00</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>180</td><td>48.00</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>111</td><td>29.60</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>84</td><td>22.40</td></tr></table> - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하								구 분	세대수(세대)	비율(%)	합 계	375	100.00	40㎡ 이하	180	48.00	40㎡초과~50㎡이하	111	29.60	50㎡초과~60㎡이하	84	22.40				
			구 분	세대수(세대)	비율(%)																								
합 계	375	100.00																											
40㎡ 이하	180	48.00																											
40㎡초과~50㎡이하	111	29.60																											
50㎡초과~60㎡이하	84	22.40																											
공공보행통로에 관한 계획			획지1 : 불광로에서 공원3(불광근린공원)으로 연결되는 폭원6m의 향시 개방된 형태로 조성																										

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비 고																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																									
변경	불광제5 주택 정비형 재개발 구역	116,214.0	획지1	1-1	92,209.0	불광동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	110m이하 (35층이하)	제2종일반 주거지역																																		
				1-2	2,125.0	불광동 268-10번지 일대																																							
			획지2		1,871.0	불광동 242-101번지 일대	종교시설	60 이하	190 이하	48m 이하 (12층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
			획지4		191.0	불광동 238-13번지 일대	근린생활시설	60 이하	150 이하	16m 이하 (4층 이하)	제1종일반 주거지역																																		
			획지5		354.0	불광동 238-2번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
			획지6		257.0	불광동 264-25번지	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
			획지7		553.0	불광동 264-44번지 일대	근린생활시설	60 이하	190 이하	28m 이하 (7층 이하)	제2종일반 주거지역																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비용 주 택 공 급 계 획 : 2,467세대 건 립 규 모 <table><tr><th colspan="2">건 립 규 모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,467</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,111</td><td>45.0</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>1,245</td><td>50.5</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>111</td><td>4.5</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 임대주택 건설비용 : 392대(15.9%) <table><tr><th>구 분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>392</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>151</td><td>38.5</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>155</td><td>39.5</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>86</td><td>21.9</td></tr></table> - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하												건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		2,467	100.0	85㎡이하	60㎡이하	1,111	45.0	60㎡초과~85㎡이하	1,245	50.5	85㎡초과		111	4.5	구 분	세대수(세대)	비율(%)	합 계	392	100.0	40㎡ 이하	151	38.5	40㎡초과~50㎡이하	155	39.5	50㎡초과~60㎡이하	86	21.9
건 립 규 모		세대수(세대)	비율(%)																																										
합 계		2,467	100.0																																										
85㎡이하	60㎡이하	1,111	45.0																																										
	60㎡초과~85㎡이하	1,245	50.5																																										
85㎡초과		111	4.5																																										
구 분	세대수(세대)	비율(%)																																											
합 계	392	100.0																																											
40㎡ 이하	151	38.5																																											
40㎡초과~50㎡이하	155	39.5																																											
50㎡초과~60㎡이하	86	21.9																																											
심의완화 사항			「서울특별시 도시계획 조례」 제33조제4호에 의거 평균층수 삭제 - 평균 18층 이하 삭제																																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획			획지1 : 도로 경계로부터 3m 획지4, 획지5 : 도로 경계로부터 1m ※ 정비계획 결정도 참조																																										
기타사항			공공보행통로 : 불광로에서 공원3(불광근린공원)으로 연결되는 폭원 20m의 항시 개방된 형태로 조성 (획지1) 보차혼용통로 : 불광로에서 소로1-5호선 연결 폭원 6m이상 조성 (획지5)																																										

※ 획지3은 종교시설(교회) 제척으로 인한 폐지

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
기정	토지이용계획	구역면적	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적
				순부담 적용	순부담 제외 (소로3-①)			
		117,939㎡	99,420㎡	16,750㎡	1,769㎡	2,070.6㎡ (존치공원 652㎡ 포함)	8,282.6㎡	3,097.9㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 16,750㎡ + 3,097.9㎡ - 2,070.6㎡ - 8,282.6㎡ = 9,494.7㎡ (증상향 면적대비 10.76%) * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 순부담 제외 도로 1,769㎡제외						
	기준용적률	• 기준용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
	허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 0% = 210%						
	상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3α = 210% + (210% × 1.3 × 0.0986) = 236.9% α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,494.7㎡ / (99,420㎡ - 3,097.9㎡) = 0.0986 ∴ 상한용적률 : 236% 이하						
변경	토지이용계획	구역면적	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적
				순부담 적용	순부담 제외 (소로3-①, 소 로3-④)			
		116,214㎡	94,334㎡	18,654㎡	18,186㎡	468.0㎡	2,161.4㎡	6,799.7㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적 + 공공시설 설치 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 18,186.0㎡ + 2,865.5㎡ - 2,161.4㎡ - 6,799.7㎡ = 12,090.4㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공성이 미비한 소로3-① 378.0㎡, 소로3-④ 90㎡ 순부담 제외						
	기준용적률	• 기준용적률 = 210% * 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
	허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 (10%) = 210% + 10% (공공보행통로, 돌봄시설) = 220%						
	상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)						

구 분		산 정 내 용
		$= 220\% \times (1 + 1.3 \times 1.00433 \times 0.0978 + 0.7 \times 0.0304)$ $= 252.77\%$ $\alpha \text{ 토지} = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 9,224.88\text{m}^2 / 94,334.0\text{m}^2 = 0.0973$ $\alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물} = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 2,865.47\text{m}^2 / 94,334.0\text{m}^2$ $= 0.0304$ $\text{가중치} = \text{공공시설 제공부지용적률} / \text{사업부지용적률}$ $= 220.95\% / 220\% = 1.00433$ $\therefore \text{상한용적률} : 250\% \text{ 이하}$

○ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브	비고
공공보행통로	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률$\times$(조성면적/대지면적)$\times\alpha$※$\alpha=1$이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
	적용	$210\% \times (3,897\text{m}^2/94,334.0\text{m}^2) \times 1.0 = 8.68\%$	5%
돌봄시설	기준	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 *국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	적용	돌봄시설설치 면적 : 1,450.0m^2, 주민공동시설(의무면적) : 6,792.5m^2(서울시주택조례) $\rightarrow 6,792.5\text{m}^2/5 = 1,358.5\text{m}^2 < 1,450.0\text{m}^2$	5%
합 계		최대 20%p 이내	10%

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설 계획

기 정	계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40m^2 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
	산출 근거	- 전체 세대수 : 2,393세대 - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 375세대 $\Rightarrow 2,393\text{세대} \times 15\% = 358.95\text{세대} \quad \therefore 375\text{세대 계획} > 359\text{세대}$		
	구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	375세대	15.7%	100.0%

변경	40㎡이하		180세대	7.5%	48.0%
	40㎡초과~50㎡이하		111세대	4.6%	29.6%
	50㎡초과~60㎡이하		84세대	3.5%	22.4%
	계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용역률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외			
	산출 근거	- 전체 세대수 : 2,467세대 - 재개발 공공임대주택 건설계획 : 392세대 ⇒ 2,467세대 × 15% = 371세대 ∴ 392세대 계획 ≥ 371세대 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 ⇒ 392세대 × 30% = 118세대 ∴ 151세대 계획 ≥ 118세대			
	구 분		세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계		392세대	15.9%	100.0%
	40㎡이하		151세대	6.1%	38.5%
	40㎡초과~50㎡이하		155세대	6.3%	39.5%
	50㎡초과~60㎡이하		86세대	3.5%	21.9%

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	- 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오톱(biotop) 공간 확장 - 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입 되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	- 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 - 기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절·성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립	
	강 풍	지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화	
	환경오염	구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련	
	화 재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	• 비오름유형평가도 5등급, 개별비오름평가도 평가제외지역	• 계획지구 내 녹지공간 확보, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 일부 조경수목 이외에는 녹지공간이 조성되지 않았음 • 계획지구 북측에는 불광근린공원, 동측에 죽두리봉과 북한산 생태공원이 위치하고 있음	• 불광근린공원 북한산 능선과 연계, 획지 내 장래 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 기반시설인 공원계획 등을 포함한 종합적인 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 20~50m, 대부분 경사도 20° 미만의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생 시 사면구배와 사면처리를 통해 사업시행으로 인한 영향 최소화	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대부분 불투수성 포장지역	• 생태면적률 30% 목표, 계획지구 내 조경녹지 확보 계획 • 저영향개발 사전협의	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	○	• 주변 하천(창릉천 등) 수질현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수발생	• 공사 시 토사유출에 따른 수질저감 계획 수립, 운영 시 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 확보	○	• 건물주변 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍이 발생	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변대비 온도가 높은 편	• 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향 • 운영 시 난방 및 취사, 차량 배기가스 발생 예상	• 세륜측면살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 • 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, • 향후 에너지사용량 추정	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	• 공사 시 투입장비에의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 엔진방음 커버 설치, 녹지 등 식재공간 조성	-
18	경관	Skyline보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영	-
		가로녹시율 최소 30%	○	• 계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최소 1~2%로 조사	• 조정공간의 확보	-
		주변경관과의 조화	○	• 대부분 노후 건축물이 입지하고 있음 • 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	• 인근 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 유도	-
19	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	• 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요 • 계획지구 내 녹지 등 휴식공간 없음	• 주변과 연계하는 녹지축 조성 • 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종 선택	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 전면도로, 폭원, 필지규모 등을 고려하여 높이계획을 차등화하였음	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요	• 주변지역 및 공원을 연결하는 동서축 공공보행통로 계획	-
22	전파장애	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	• 해당 사항 없음	-	-

11. 정비사업 시행계획

결정 구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	불광제5 주택재개발 정비사업조합	1,861	2,393	532	
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	불광제5 주택재개발 정비사업조합	1,860	2,467	607	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	불광제5 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	은평구 불광동 238번지 일대	117,939.0	감) 1,725.0	116,214.0	종교시설(교회) 제척 및 현황도로 일부 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		117,939.0	감)1,725.0	116,214.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	9,449.0	감)1,845.0	7,604.0	6.5	구역 변경 및 정비기반시설 조정에 따른 변경
	제2종일반주거지역(7층)	3,386.0	증)1,932.0	5,318.0	4.6	
	제2종일반주거지역	104,774.0	감)1,482.0	103,292.0	88.9	
	제3종일반주거지역	330.0	감)330.0	-	-	

※ 정비구역에서 제척된 지역은 정비구역 지정 전 용도지역으로 환원

나. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	-	'66.06.21 건고 제2493호	
변경	중로	1	1	20~23	보조 간선	1,820 (403)	불광동 276-25	불광동 239-52	일반 도로	-	-	철도2일부 중복결정
기정	소로	1	5	10	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	-
변경	소로	1	5	10~11	국지 도로	195	불광동 239-15	불광동 221-59	일반 도로	-	-	선형변경, 철도1일부

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
												중복결정
기정	소로	1	6	6~10	국지 도로	97	불광동 221-59	불광동 230-13	일반 도로	-	'08.12.18 서고제2008-468호	-
변경	소로	1	6	6	국지 도로	25	불광동 221-59	불광동 221-60	일반 도로	-	-	철도1일부 중복결정
기정	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	-	'76.07.27 서고175호	-
변경	소로	2	3	10	국지 도로	145	불광동 242-20	불광동 276-4	일반 도로	-	-	실효구간 재결정, 철도2일부 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	14	불광동 267-1	불광동 264-7	일반 도로	-	'69.01.18 서고 제3호	-
변경	소로	3	1	6~7	국지 도로	130 (116)	불광동 267-1	불광동 269	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	①	6~16.5	국지 도로	206	불광동 264-38	불광동 259-65	일반 도로	-	'12.07.26 서고2012-204호	-
변경	소로	3	①	6	국지 도로	115	불광동 264-26	불광동 259-65	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	②	4~6	국지 도로	54	불광동 264-4	불광동 264-44	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	③	4~6	국지 도로	29	불광동 264-17	불광동 264-16	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	④	4	국지 도로	26	불광동 264-17	불광동 264-17	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	⑤	7~8	국지 도로	111	불광동 268-27	불광동 272-18	일반 도로	-	-	-

※()는 구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	중로 1-1	◦ 철도2 일부 중복결정	◦ 기 결정된 철도(6호선)와 일부 중복결정
소로 1-5	소로 1-5	◦ 도로 선형 및 폭원 변경 - B : 10m → 10~11m - L : 195m ◦ 철도1 일부 중복결정	◦ 인접한 독바위 역세권 도시정비형 재개발 정비계획과 정합성을 고려하여 부정형한 도로 선형 변경 ◦ 기 결정된 철도(GTX-A)와 일부 중복결정
소로 1-6	소로 1-6	◦ 도로 변경 - B : 6~10m → 6m - L : 97m → 25m, 감) 72m ◦ 철도1 일부 중복결정	◦ 인접한 독바위 역세권 도시정비형 재개발 정비계획 변경에 따른 반영 ◦ 기 결정된 철도(GTX-A)와 일부 중복결정
소로 2-3	소로 2-3	◦ 도로 선형 변경 - B : 10m - L : 145m ◦ 철도2 일부 중복결정	◦ 구역 내 미집행되어 실효고시(은평구고시 제2020-115호)된 구간 도시계획시설(도로) 재결정 ◦ 기 결정된 철도(6호선)와 일부 중복결정
소로 3-1	소로 3-1	◦ 도로 연장 확대 - B : 6m → 6~7m - L : 14m → 130m, 증) 116m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 원활한 차량 진출입을 위해 도로 연장 확대
소로 3-①	소로 3-①	◦ 도로 변경 - B : 6~16.5m → 6m - L : 206m → 115m	◦ 구역 내 동의 미확보된 종교부지 제척에 따른 도로 선형 변경
소로 3-②	소로 3-②	◦ 도로 신설 - B : 4~6m - L : 54m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 3-③	소로 3-③	◦ 도로 신설 - B : 4~6m - L : 29m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 3-④	소로 3-④	◦ 도로 신설 - B : 4m - L : 26m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 3-⑤	소로 3-⑤	◦ 도로 신설 - B : 7~8m - L : 111m	◦ 구역에서 제척되는 필지의 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설

다. 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
변경	1	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515	320,453.6	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	도로 (소로1-5, 소로1-6) 및 공원1 일부 중복결정
변경	2	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대	중랑구 신내동 355일대	-	36,400	-	서고 제1994-104호 (1994. 4. 7.)	도로 (중로1-1, 소로2-3) 및 공공청사 일부 중복결정

※ GTX A호선 은평구구간 - 연장: 4,064m, 면적: 62,975.7㎡

○ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서(은평구 구간)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	1	수도권 광역급행철도 A노선	갈현동 산131-1 ~ 불광동 산42-12	길이	4,064m	-	4,064m	국토교통부고시 제2018-938호 (2018.12.31.)	구분지상권 설정 토지에 한함.
				폭	12m~50m	-	12m~50m		
				높이	해수면(+100) 56.92m~110.52m	-	해수면(+100) 56.92m~110.52m		

○ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	철도	공원1 및 도로(소로1-5호선, 소로1-6호선) 일부 중복결정	기 결정된 철도(GTX A호선) 지상부에 공원1 및 도로(소로1-5호선, 소로1-6호선)가 위치함에 따라 일부 중복결정
2	철도	공공청사 및 도로(중로1-1호선, 소로2-3호선) 일부 중복결정	기 결정된 철도(6호선) 지상부에 공공청사 및 도로(중로1-1호선, 소로2-3호선)가 위치함에 따라 일부 중복결정

라. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이공원	불광동 230-20번지 일대	5,156.0	감) 733.0	4,423.0	'08.12.18 서고제2008-468호	철도1일부 중복결정
변경	②	공원	어린이공원	불광동 272-20번지 일대	2,713.0	감) 735.0	1,978.0	'08.12.18 서고제2008-468호	-
기정	③	공원	근린공원	불광동 230-14번지 일대	118,349.2 (1,012)	-	118,349.2 (1,012)	'77.07.14 건고 제138호	불광 근린공원

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	- 공원 선형 변경 - 5,156㎡ → 4,423㎡, 감)733㎡ - 철도1 일부 중복결정	- 소로1~6 연장 축소에 따른 공원 선형 변경 및 공원 의 무기준에 따른 면적 감소 - 기 결정된 철도(GTX-A)와 일부 중복결정
②	공원	공원 면적 변경 - 2,713㎡ → 1,978㎡, 감)735㎡	구역에서 제척되는 필지의 원활한 교통처리를 위해 도로 계획에 따른 공원 축소

마. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	불광동 242-5번지 일대	2,805	-	2,805	'18.2.8 서고 제2018-37호	철도2 일부 중복결정

○ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	철도2 일부 중복결정 건축물의 범위 결정	기 결정된 철도(6호선)와 일부 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	획지 번호	명칭	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	소 계			99,420.0	감)1,860.0	97,560.0	-
	-	1	획지1-1	95,042.0	감)2,833.0	92,209.0	공동주택 및 부대복리시설
			획지1-2	-	증)2,125.0	2,125.0	
		2	획지2	1,871.0	-	1,871.0	종교시설(교회)
		3	획지3	2,100.0	감)2,100.0	-	종교시설(교회)
		4	획지4	191.0	-	191.0	근린생활시설
		5	획지5	216.0	증)138.0	354.0	근린생활시설
		6	획지6	-	증)257.0	257.0	근린생활시설
		7	획지7	-	증)553.0	553.0	근린생활시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분		적용지역	용도	비고
기정	허용 용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
		획지3	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
		획지4	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	
		획지5	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	
변경	허용 용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 주택법제2조제9호, 주택건설기준등에관한 규정 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 욕외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 욕외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
		획지4,5,6,7	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 욕외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 욕외철타이설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경) 조서

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
기정	제1종일반주거지역	60%이하	
	제2종일반주거지역	60%이하	

나) 용적률 계획

구분	적용 지역	용적률				비고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법정상한		
기정	획지1	210%이하	230%이하	250%이하	-	정비 계획	허용용적률 210%
							상한용적률 236%
							법정상한용적률 -
	획지2	190%	190%	190%	-		정비계획 190%
	획지3	190%	190%	190%	-		정비계획 190%
	획지4	150%	150%	150%	-		정비계획 150%
	획지5	190%	190%	190%	-		정비계획 190%
변경	획지1	210%이하	230%이하	250%이하	-	정비 계획	허용용적률 220%
							상한용적률 250%
							법정상한용적률 -
	획지2	190%	190%	190%	-		정비계획 190%
	획지4	150%	150%	150%	-		정비계획 150%
	획지5	190%	190%	190%	-		정비계획 190%
	획지6	190%	190%	190%	-		정비계획 190%
	획지7	190%	190%	190%	-		정비계획 190%

○ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브	비고
공공보행통로	기준	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
	적용	◦ $210\% \times (3,897\text{㎡}/94,334.0\text{㎡}) \times 1.0 = 8.68\%$	5%
돌봄시설	기준	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 *국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	적용	◦ 돌봄시설설치 면적 : 1,450.0㎡, 주민공동시설(의무면적) : 6,792.5㎡ (서울시주택조례) → $6,792.5\text{㎡}/5 = 1,358.5\text{㎡} < 1,450.0\text{㎡}$	5%
합 계		최대 20%p 이내	10%

○ 상한용적률 완화 사항

구분	적용지역	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	획지1	26%	-	총 26%
변경	획지1	30%	-	총 30%

다) 높이 계획

구분	적용지역	높이기준	비고
기정	획지1	평균 18층 이하 (71m 이하)	
	획지2	12층 이하	
	획지3	12층 이하	
	획지4	4층 이하	
	획지5	-	용도지역에 따름
변경	획지1	110m 이하 (35층 이하)	
	획지2	48m 이하 (12층 이하)	
	획지4	16m 이하 (4층 이하)	
	획지5	28m 이하 (7층 이하)	
	획지6	28m 이하 (7층 이하)	
	획지7	28m 이하 (7층 이하)	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분		계획내용
기정	건축한계선	• 관계법규에 의함
변경	건축한계선	• 획지1 : 도로 경계로부터 3m • 획지4, 획지5 : 도로 경계로부터 1m ※ 정비계획 결정도 참조

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분		적용지역	계획내용
기정	건축물의 방향성	획지1, 획지2, 획지3	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장
	건물 진출입구	획지1, 획지2 불광로변	• 불광로변에 위치한 공동주택 외의 건축물의 출입구는 가로에서 진출이 가능하도록 설치
	옹벽 및 담장	획지1	• 지형 차이에 의해 발생하는 단차 구간에 쉼터정원, 데크주차장, 근린생활시설 등을 조성하여 옹벽 최소화 권장
	경사면 처리	획지1	• 옹벽 발생구간에 대해서는 화계정원(계단식 조경)으로 경사면 처리 권장
변경	건축물의 방향성	획지1, 획지2	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장
	건물 진출입구	획지1, 획지2 불광로변	• 불광로변에 위치한 공동주택 외의 건축물의 출입구는 가로에서 진출이 가능하도록 설치

구 분		적용지역	계획내용
	옹벽 및 담장	획지1	• 지형 차이에 의해 발생하는 단차 구간에 쉼터정원, 데크주차장, 근린생활시설 등을 조성하여 옹벽 최소화 권장
	경사면 처리	획지1	• 옹벽 발생구간에 대해서는 화계정원(계단식 조정)으로 경사면 처리 권장

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
건축물 외부형태	획지1	• 부분배색 방식, 기단부 배색 방식 등의 입면 분절을 통해 주변 건축물의 위압감 감소 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지1 불광로변	• 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일
재료 및 색채	획지1	• 반사성 재료 사용금지 • 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도 지양 • 서울시 권역별 경관기본설계지침을 준용한 색채 계획 • 주변 자연경관인 북한산을 기본으로 주조색, 보조색, 강조색을 추출하고, 강조색 변화로 입면 컬러의 다양성을 도모
진입구 처리	획지1	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
개방감	획지1	• 불광로에서 불광근린공원으로 이어지는 통경축 확보 • 남북축으로 이어지는 바람길 확보
조명계획	획지1	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치
스카이라인	획지1	• 단지 중심부 고층형, 단지 경계부로 점차 낮아지는 층수계획을 통해 주변지역과 조화로운 스카이라인 형성

마. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	적용지역	계획내용
기정	공공보행통로	도면에 표기
		• 불광로에서 불광근린공원으로 연결되는 폭원 6m의 형식 개방된 형태로 조성

구 분		적용지역	계획내용
변경	공공보행통로	획지1	• 불광로에서 불광근린공원으로 연결되는 폭원 20m의 항시 개방된 형태로 조성 • 지역권 설정
	보차혼용통로	획지5	• 불광로에서 소로1~5호선 연결 폭원 6m이상 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	동측 불광로변	• 획지2 : 불광로변 일부구간 차량출입 불허 • 공공청사 : 불광로변 차량출입 불허

※ 교통영향평가 심의의견에 따름(2019.10.28.)

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 5등급, 개별비오톱평가도 평가제외지역	• 계획지구 내 녹지공간 확보, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	-
2 생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 일부 조정수목 이외에는 녹지공간이 조성되지 않았음 • 계획지구 북측에는 불광근린공원, 동측에 죽두리봉과 북한산 생태공원이 위치하고 있음	• 불광근린공원 북한산 능선과 연계, 획지 내 장래 녹지계획을 수립	-
3 동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 기반시설인 공원계획 등을 포함한 종합적인 토지이용계획 수립	-
6 토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 20~50m, 대부분 경사도 20° 미만의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생 시 사면구배와 사면처리를 통해 사업시행으로 인한 영향 최소화	-
8 물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대부분 불투수성 포장지역	• 생태면적률 30% 목표, 계획지구 내 조정녹지 확보 계획 • 저영향개발 사전협의	-
9 수질 (지표·지하)	수질오염 방지	○	• 주변 하천(창릉천 등) 수질현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수발생	• 공사 시 토사유출에 따른 수질저감 계획 수립, 운영 시 우수, 하수 처리방안 계획	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
10	바람	바람길 확보	○	• 건물주변 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍이 발생	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변대비 온도가 높은 편	• 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향 • 운영 시 난방 및 취사, 차량 배기가스 발생 예상	• 세륜측면살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 • 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, • 향후 에너지사용량 추정	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	• 공사 시 투입장비에의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 엔진방음 커버 설치, 녹지 등 식재공간 조성	-
18	경관	Skyline보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영	-
		가로녹시율 최소 30%	○	• 계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최소 1~2%로 조사	• 조경공간의 확보	-
		주변경관과의 조화	○	• 대부분 노후 건축물이 입지하고 있음 • 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	• 인근 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 유도	-
19	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	• 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요 • 계획지구 내 녹지 등 휴식공간 없음	• 주변과 연계하는 녹지축 조성 • 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종 선택	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 전면도로, 폭원, 필지규모 등을 고려하여 높이계획을 차등화하였음	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요	• 주변지역 및 공원을 연결하는 동서축 공공보행통로 계획	-
22	전파장애	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	• 해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율 (%)		
				계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대주택 중 소형주택
기정	합계	2,393	100.0	375	375	-	15.7	100.0	-
	40㎡이하	220	9.2	180	180	-	7.5	48.0	-
	40㎡초과~50㎡이하	151	6.3	111	111	-	4.6	29.6	-
	50㎡초과~60㎡이하	942	39.4	84	84	-	3.5	22.4	-
	60㎡초과~85㎡이하	979	40.9	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	101	4.2	-	-	-	-	-	-
변경	합계	2,467	100.0	392	392	-	15.9	100.0	-
	40㎡이하	176	7.1	151	151	-	6.1	38.5	-

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
				계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대주택 중 소형주택
	40㎡초과~50㎡이하	192	7.8	155	155	-	6.3	39.5	-
	50㎡초과~60㎡이하	743	30.1	86	86	-	3.5	21.9	-
	60㎡초과~85㎡이하	1,245	50.5	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	111	4.5	-	-	-	-	-	-

※ 임대주택은 공개추첨을 통해 선정하며, 토지등소유자의 등·호수 선정시 함께 추첨하도록 한다.

Ⅲ. 독바위 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	독바위 지구단위계획구역	불광동 13-9번지 일대	17,042	감)497	16,545	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	불광동 13-9 일대	- 구역 제척 - 면적 17,042㎡ → 16,545㎡ (감 497㎡)	소로1-5호선의 일체적 관리를 위해 구역 내 구간을 제척하여 불광 제5주택정비형 재개발구역에 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	17,042	감)497	16,545	100.0	
준주거지역	17,042	감)497	16,545	100.0	서울시고시 제1996-149호 (1996.6.10)

○ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 준주거지역 면적 변경 - 17,042㎡ → 16,545㎡ (감 497㎡)	지구단위계획구역 제척에 따른 준주거지역 면적 변경

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정조서

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	4	15	집산 도로	45	불광동 12	불광동 11-1	일반 도로	서고 제2002-60호 (2002.3.5)	
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	1,820 (224)	불광동 (불광동 239-21)	불광동 (불광동 217-3)	일반 도로	건고 제2493호 (66.6.21)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	150 (135)	불광동 17-350 (불광동 13-24)	불광동 17-684 (불광동 17-684)	일반 도로	서고 제2694호 (2006.4.6)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	432 (53)	불광동 13-9 (불광동 13-9)	불광동 189 (불광동 13-6)	일반 도로	서고 제3호 (69.1.18)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	438 (203)	불광동 11-17 (불광동 11-26)	불광동 17-9 (불광동 16-201)	일반 도로	서고 제3호 (69.1.18)	

주) ()는 지구단위계획구역내 사항임

2) 공공공지 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공공지	불광1동 10	122	-	122	서고 제2002-60호 (2002.3.5)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경없음)

4. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

IV. 2024년 제17차 도시계획위원회('24.12.18) 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
2024년 제17차 도시계획 위원회	수정가결	○ 구역면적 : 116,214㎡ ○ 획지면적 : 97,600㎡ ○ 용적률계획 : 기준 210%, 허용 220%, 상한 250% ○ 허용용적률 인센티브 항목 - 공공보행통로(5%), 돌봄시설(5%) ○ 순부담면적 : 12,050.35㎡ ○ 도로 : 8,436㎡ ※ 조건사항 반영 ○ 세대수 : 2,451세대(임대 392세대) ※ 임대 : 의무임대 392세대 ○ 소로2-3호선, 소로3-1호선은 구역에서 제척하고, 사업시행인 가시 도로 정비조건 부여하거나 구청에서 직접 정비 할 것 ○ 임대주택 평형 계획 조정 ※ 39형 151세대, 45형 155세대, 59형 86세대 ○ 공공청사 내 데이터센터(2,000㎡) 추가 할 것	○ 수정 반영	수정 사항
		○ 대상지 동측 불광로변 진출입동선에 따른 교통영향을 고려하여 진출입로변 완화차로 확보 방안 검토	○ 반영 - 대상지 동측 불광로변 진출입동선에 따른 교통영향을 고려하여 진출입로변 완화차로를 추가 확보하였음	조건 사항
		○ 대상지 북측 공원변 3개 주동의 높이계획은 북한산으로의 통경 확보 등을 고려하여 20층 내외로 조정	○ 반영 - 대상지 북측 공원변 3개 주동의 높이계획은 북한산으로의 통경 확보 등을 고려하여 19~20층으로 조정하였음	

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)
6. 독바위 지구단위계획 결정도(기정/변경)

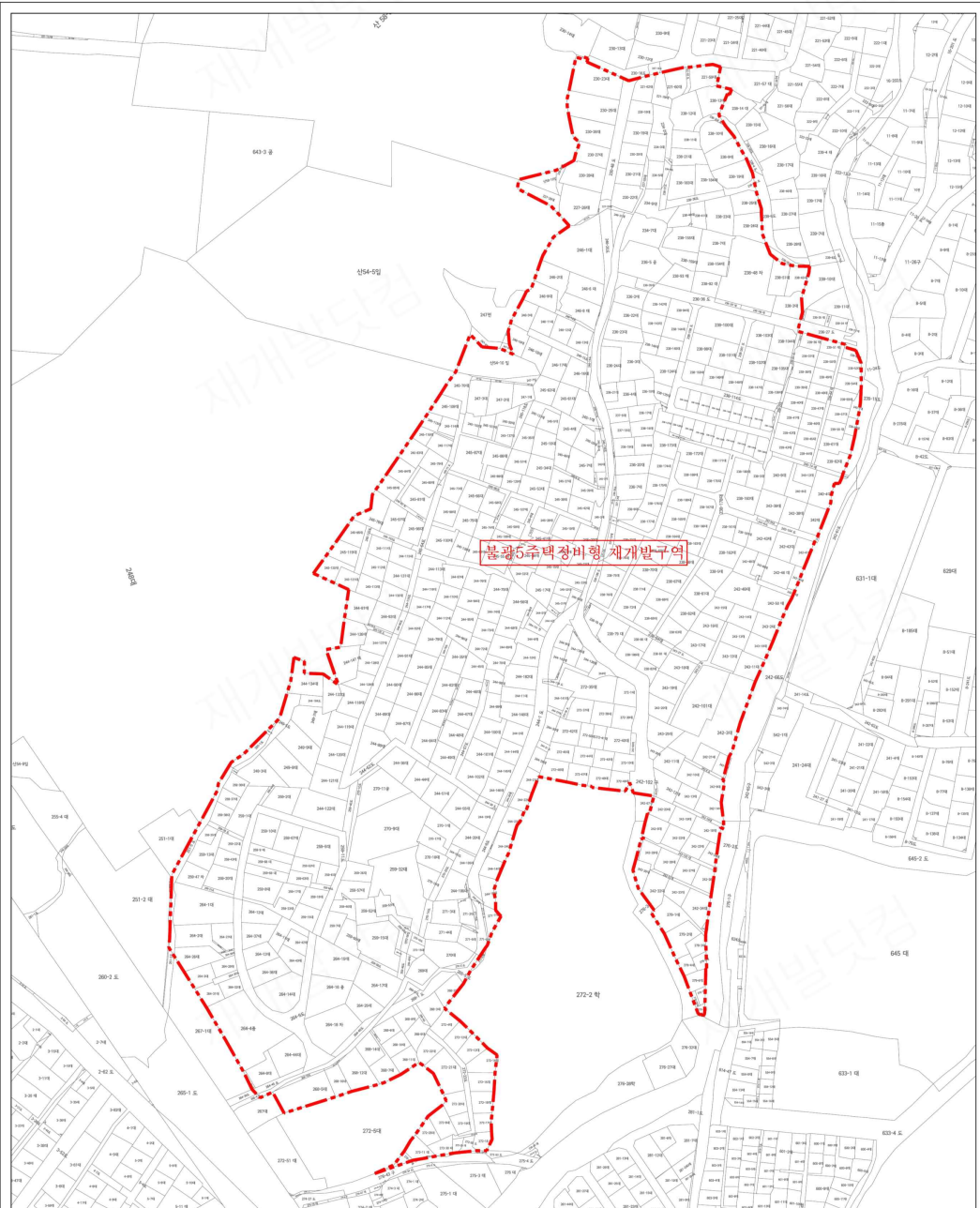
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관련 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과((☎02-2133-9383) 및 은평구 정비사업신속추진과 (☎02-351-7463)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

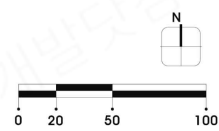
■ 정비구역 결정도(기정)



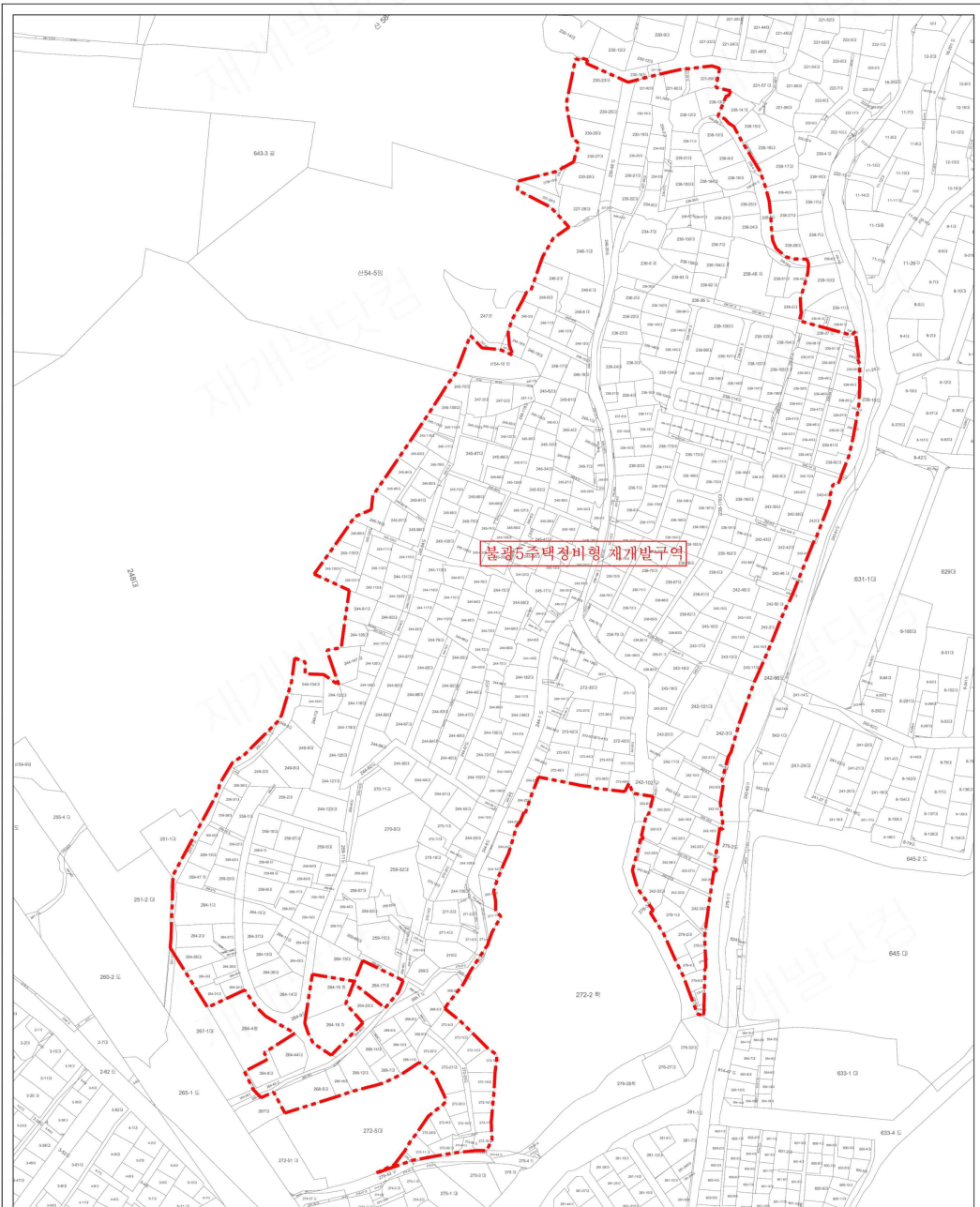
은평구 불광5구역
주택정비형 재개발사업

■ 범 레
--- 정비구역

정비구역결정(기정)도



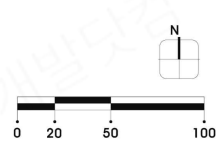
■ 정비구역 결정도(변경)



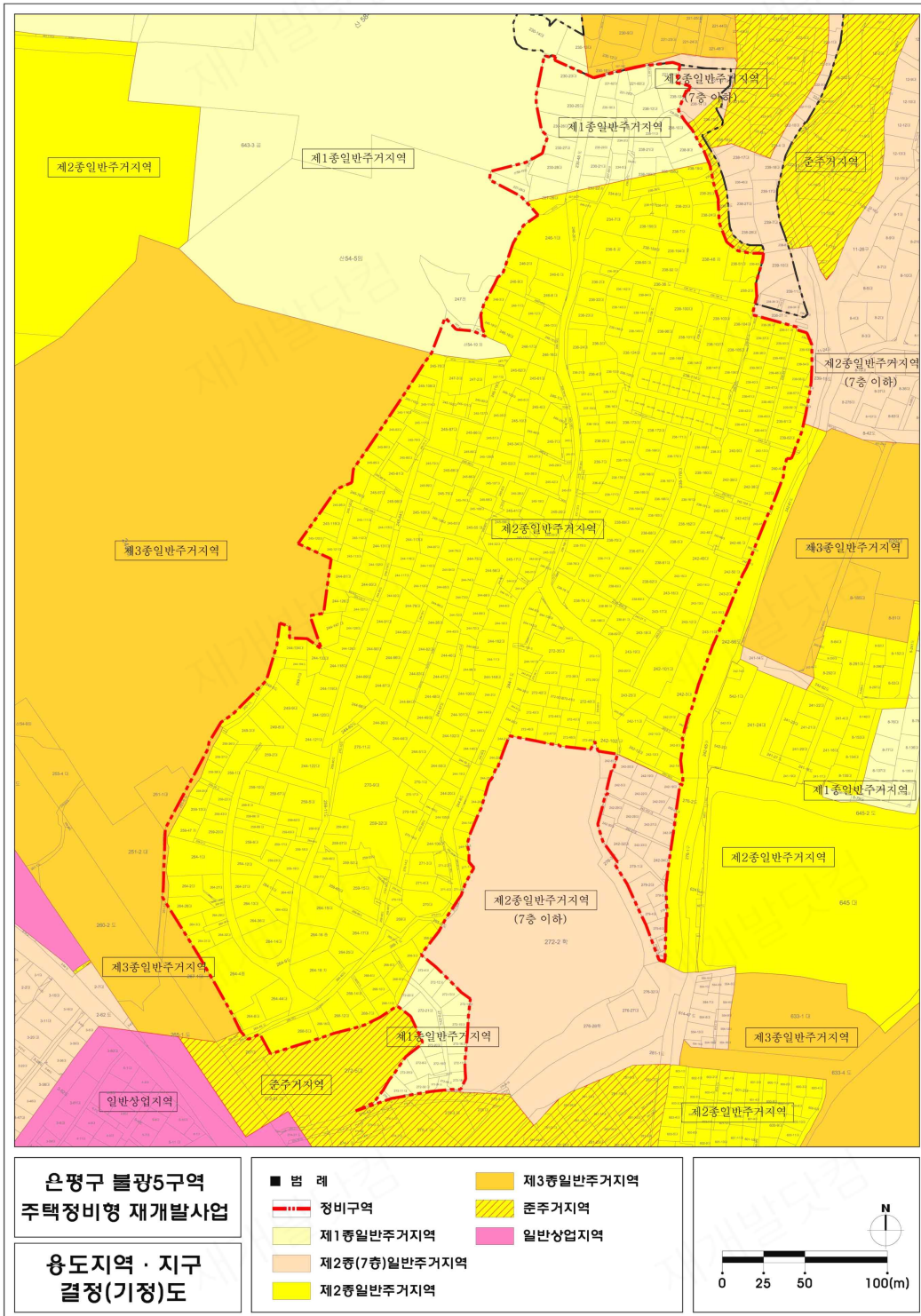
은평구 불광5구역
주택정비형 재개발사업

정비구역결정(변경)도

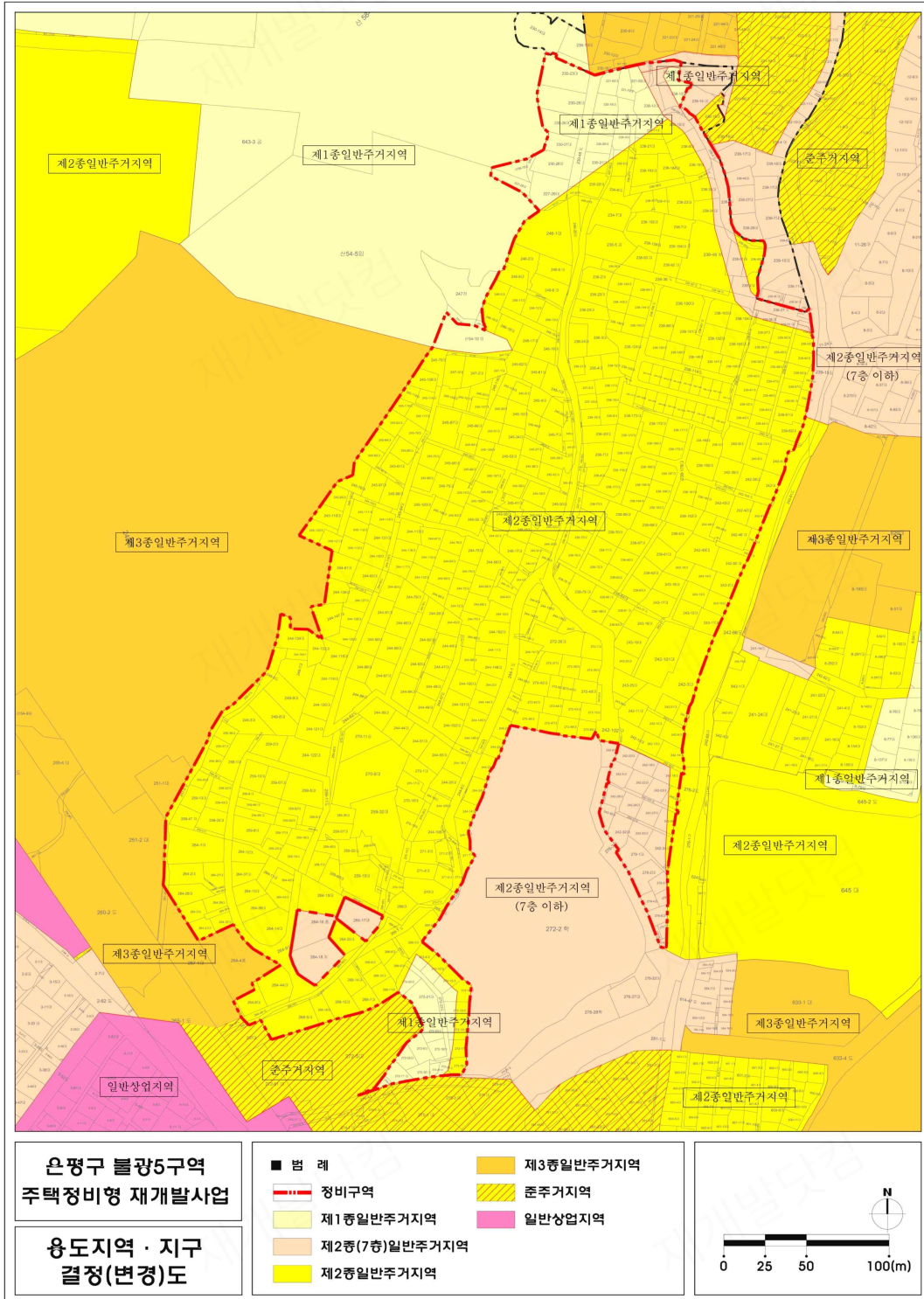
■ 범 레
--- 정비구역



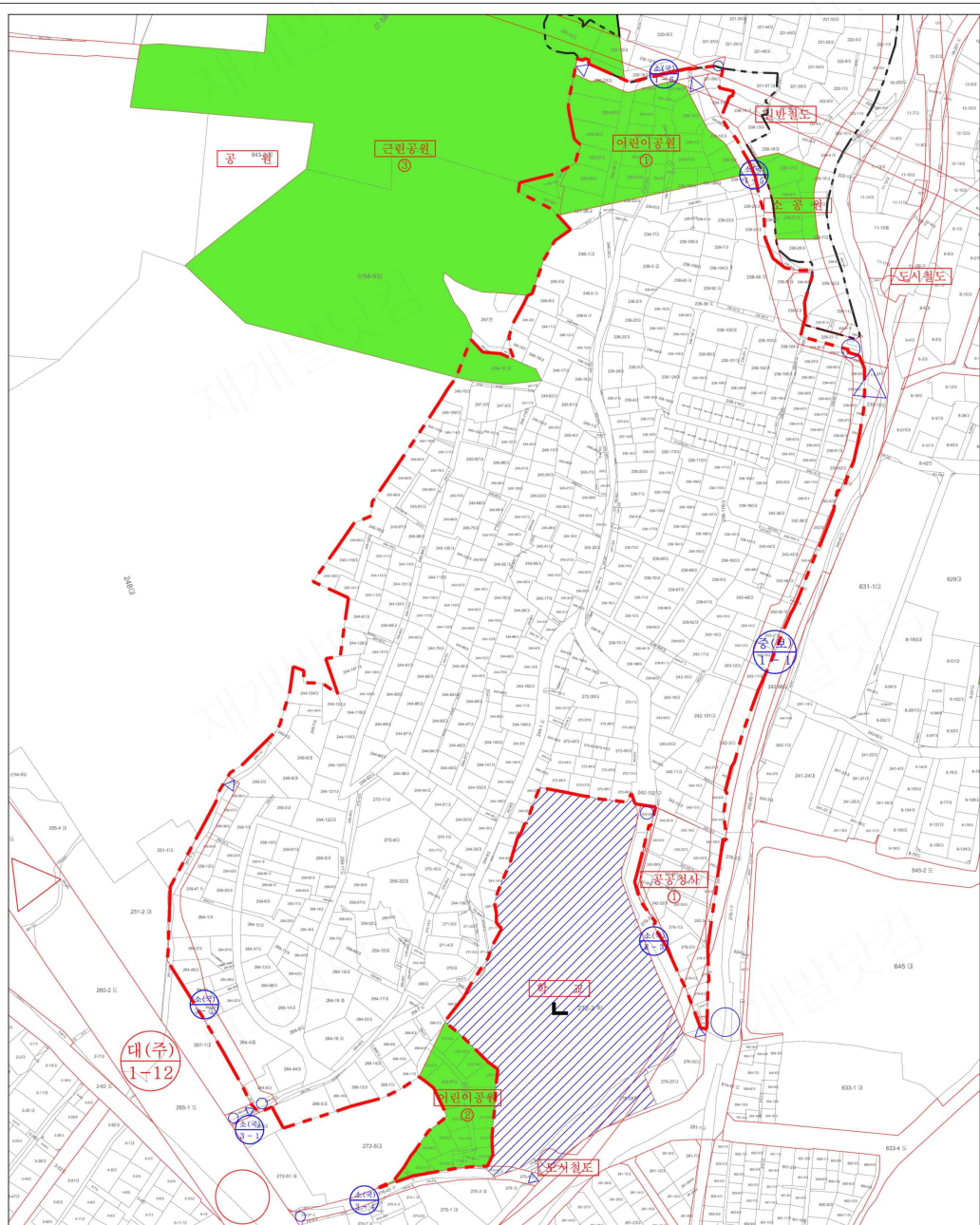
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



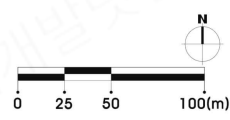
■ 도시계획시설 결정도(기정)



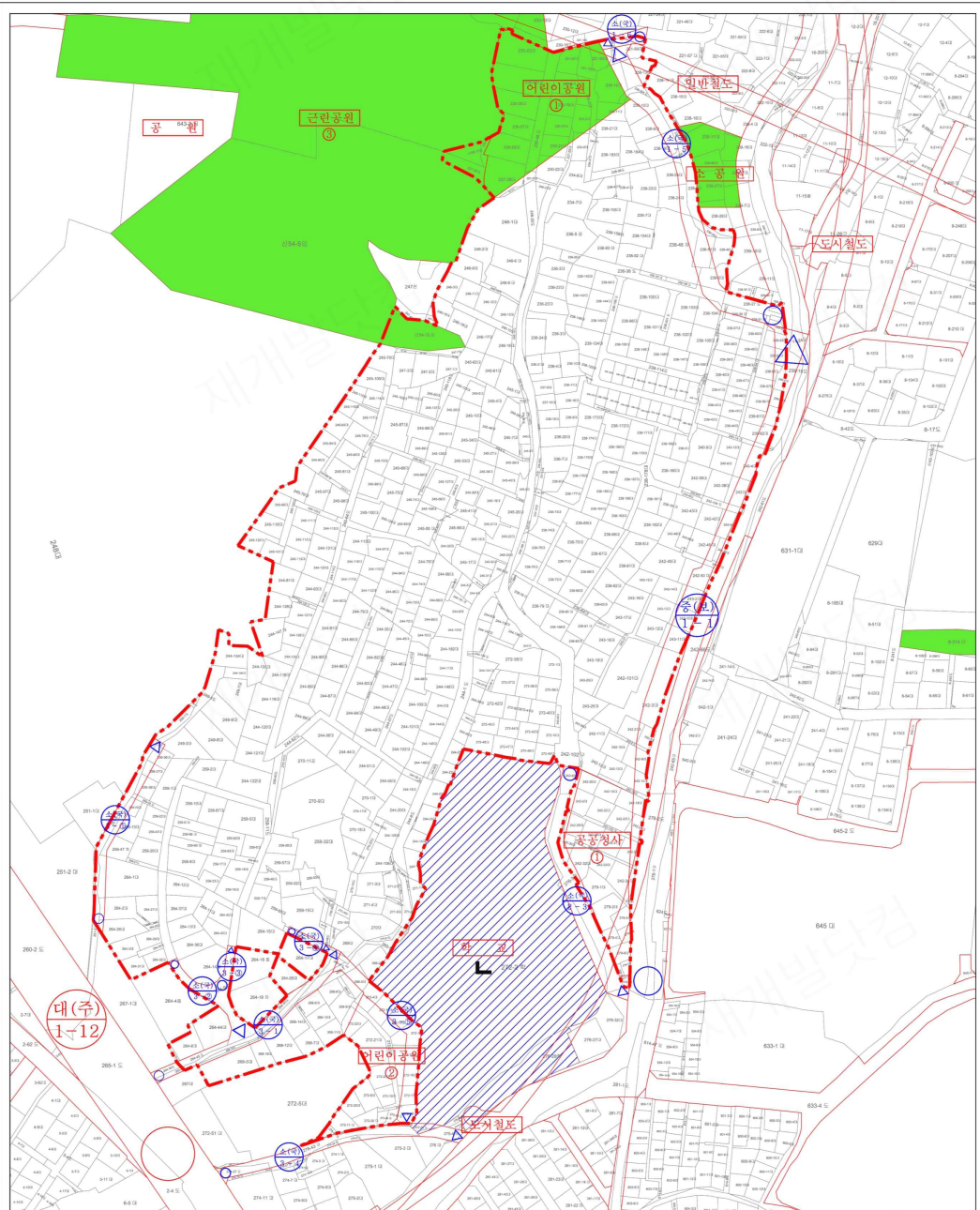
은평구 불광5구역
주택정비형 재개발사업

도시계획시설
결정(기정)도

- | | |
|------|----------|
| ■ 범례 | |
| 정비구역 | 도로(대로이상) |
| 공원 | 도로(중로이하) |
| 공공청사 | 철도 |
| 학교 | |



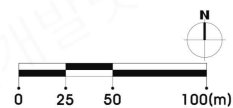
■ 도시계획시설 결정도(변경)



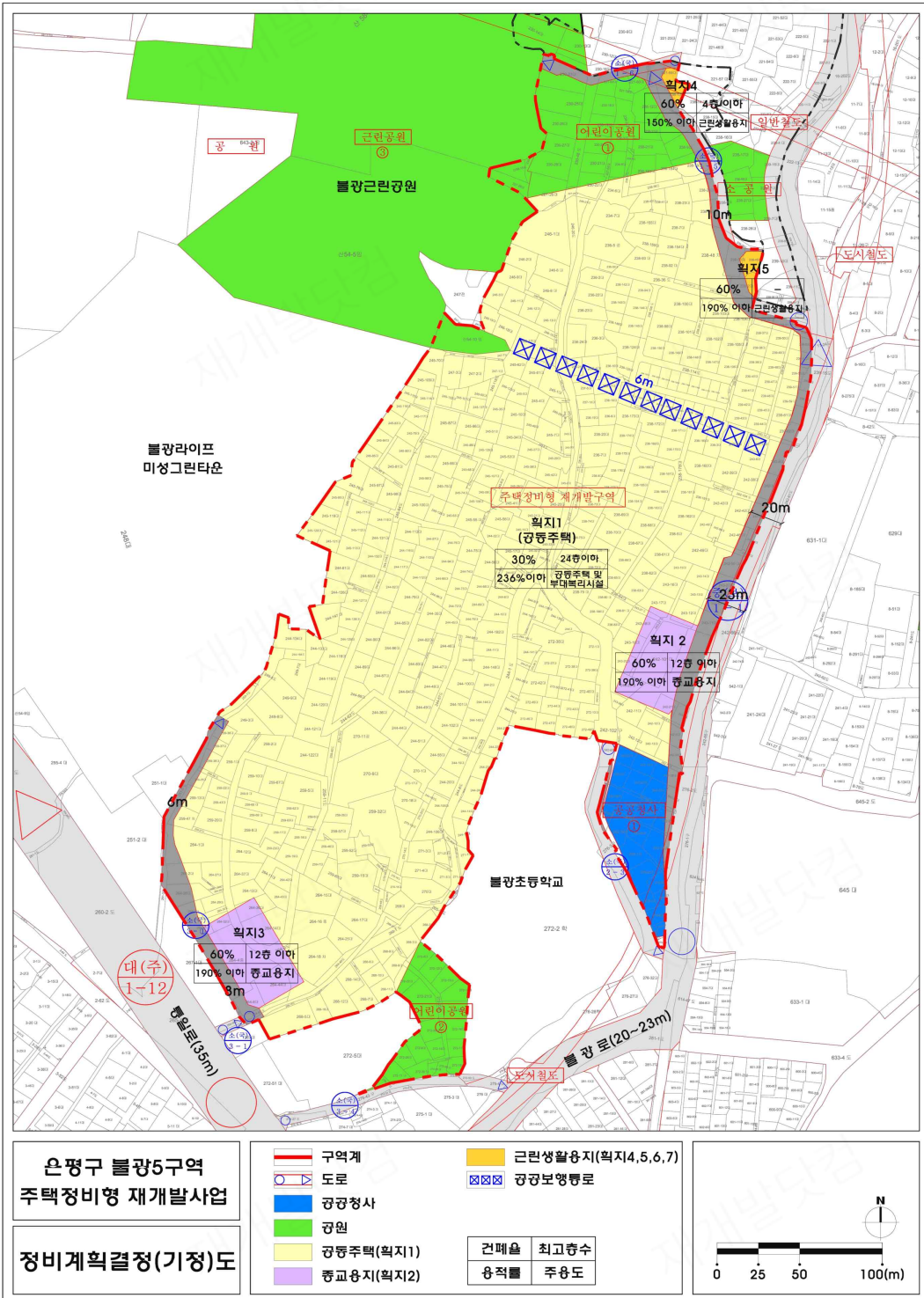
은평구 불광5구역
주택정비형 재개발사업

도시계획시설
결정(변경)도

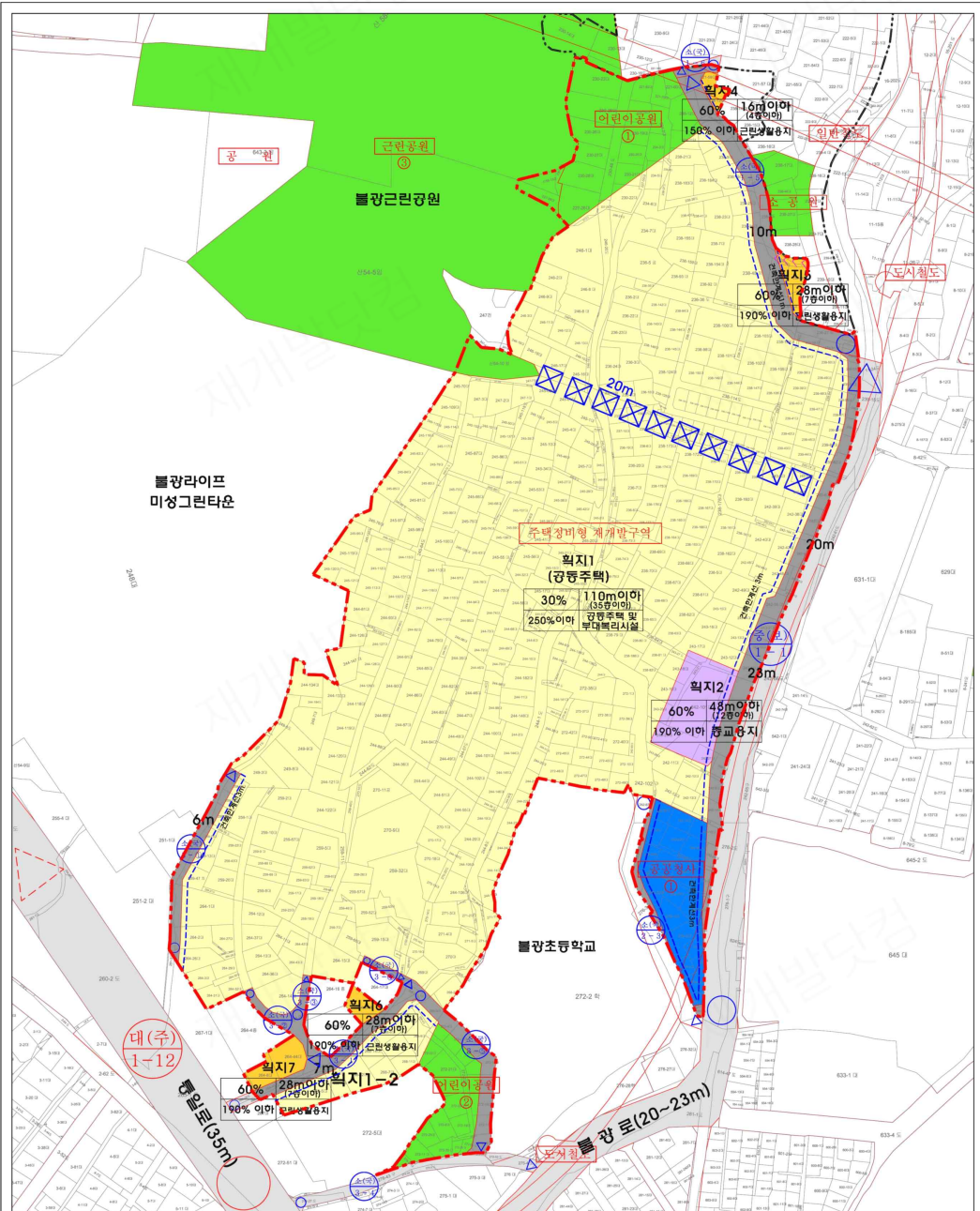
- | | |
|----------|-----------|
| ■ 범례 | |
| --- 정비구역 | 도 로(대로이상) |
| 공원 | 도 로(중로이하) |
| 공공청사 | 철 도 |
| 학교 | |



정비계획 결정도(기정)

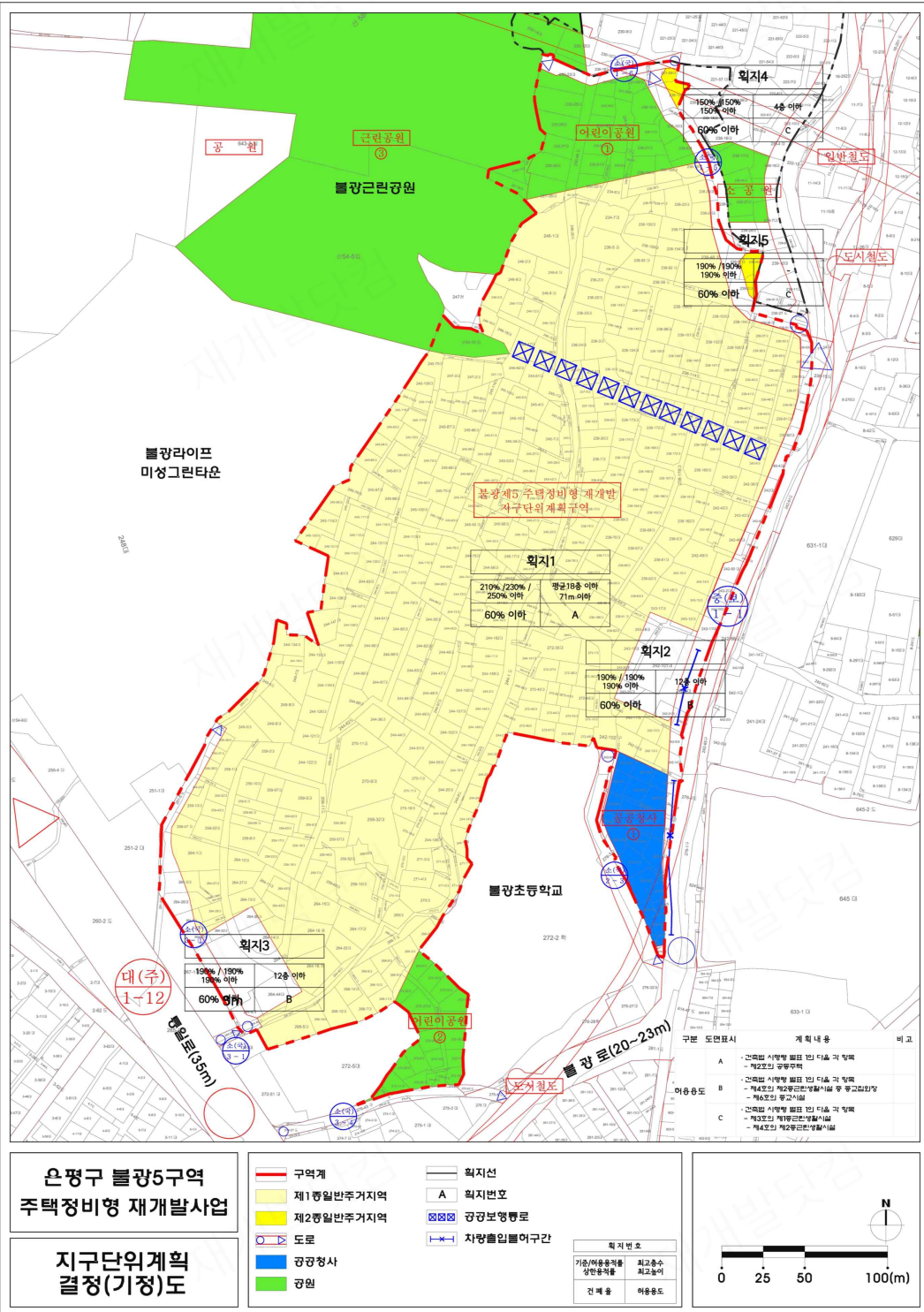


정비계획 결정도(변경)



은평구 불광5구역 주택정비형 재개발사업		근린생활용지(획지4,5,6,7)	
정비계획결정(변경)도		공공보행도로 보차존용도로 건축한계선	
구역계 도로 공공청사 공원 강동주택(획지1) 종교용지(획지2)		건폐율 최고층수 용적률 주상도	

■ 지구단위계획 결정도(기정)



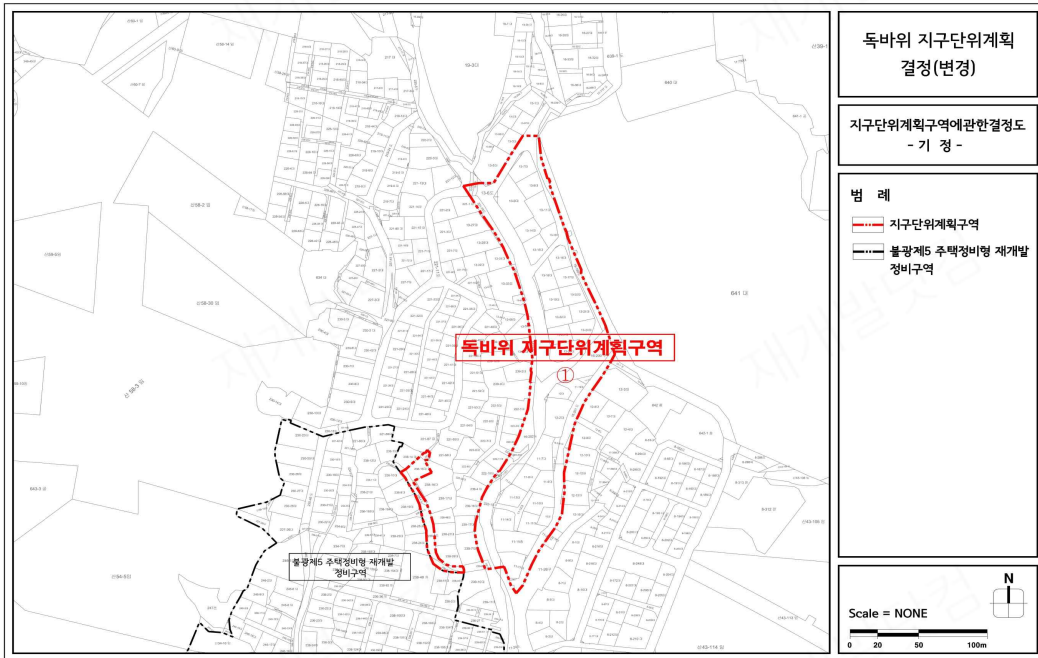
The map illustrates a housing improvement project area. It includes several designated planning lands (계획지) with specific dimensions and percentages:

- 계획지1**: 210% / 230% / 250% 이하, 110m이하 (30평이하), 60% 이하, A
- 계획지2**: 190% / 180%, 190% 이하, 48m이하 (120평이하), 60% 이하, B
- 계획지3**: 180% / 150%, 150% 이하, 16m이하 (40평이하), 60% 이하, C
- 계획지4**: 180% / 150%, 150% 이하, 16m이하 (40평이하), 60% 이하, C
- 계획지5**: 190% / 180%, 190% 이하, 48m이하 (120평이하), 60% 이하, B
- 계획지6**: 190% / 180%, 190% 이하, 28m이하 (70평이하), 60% 이하, C
- 계획지7**: 190% / 180%, 190% 이하, 28m이하 (70평이하), 60% 이하, C
- 계획지1-2**: 190% / 180%, 190% 이하, 28m이하 (70평이하), 60% 이하, C

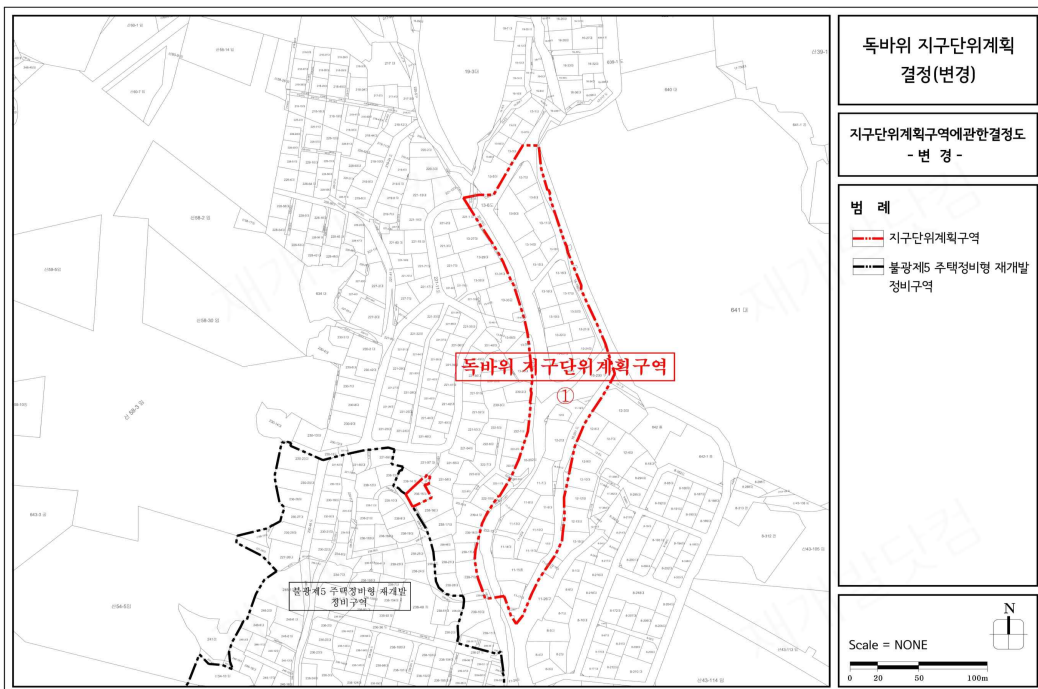
The map also shows other landmarks such as '어린이공원' (Children's Park), '근린공원' (Neighborhood Park), '도시철도' (Urban Rail), and '공원' (Park). A legend at the bottom right explains the symbols and colors used throughout the map.

A horizontal beam of length 100m is shown. At the right end, there is a normal force N acting vertically upwards, represented by a circle with a vertical line through the center.

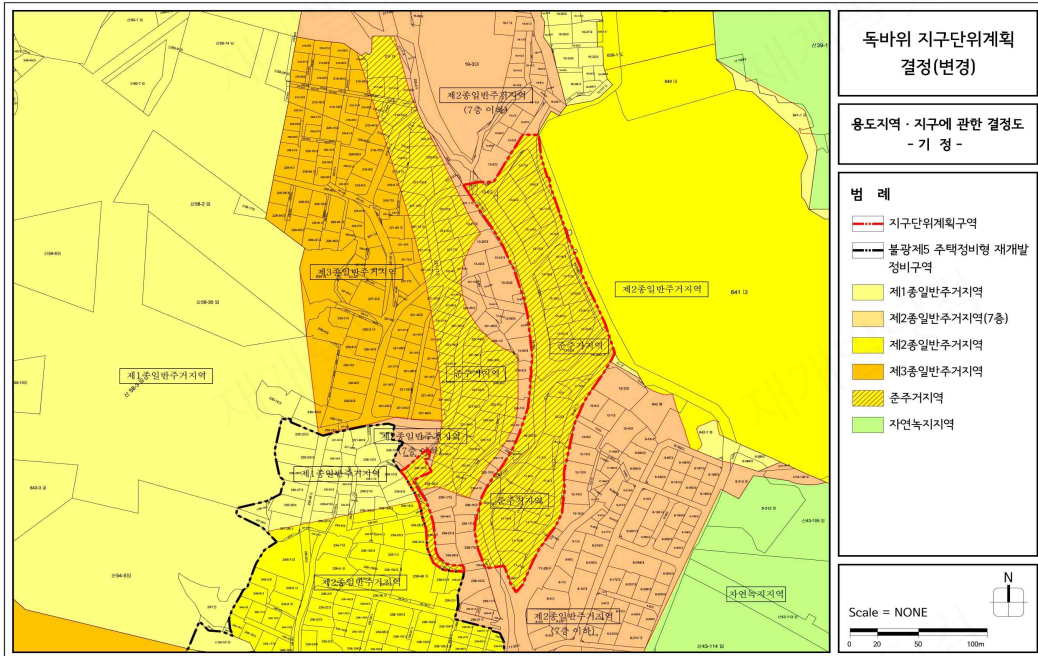
- 독바위 지구단위계획
○ 독바위 지구단위계획구역 결정도(기정)



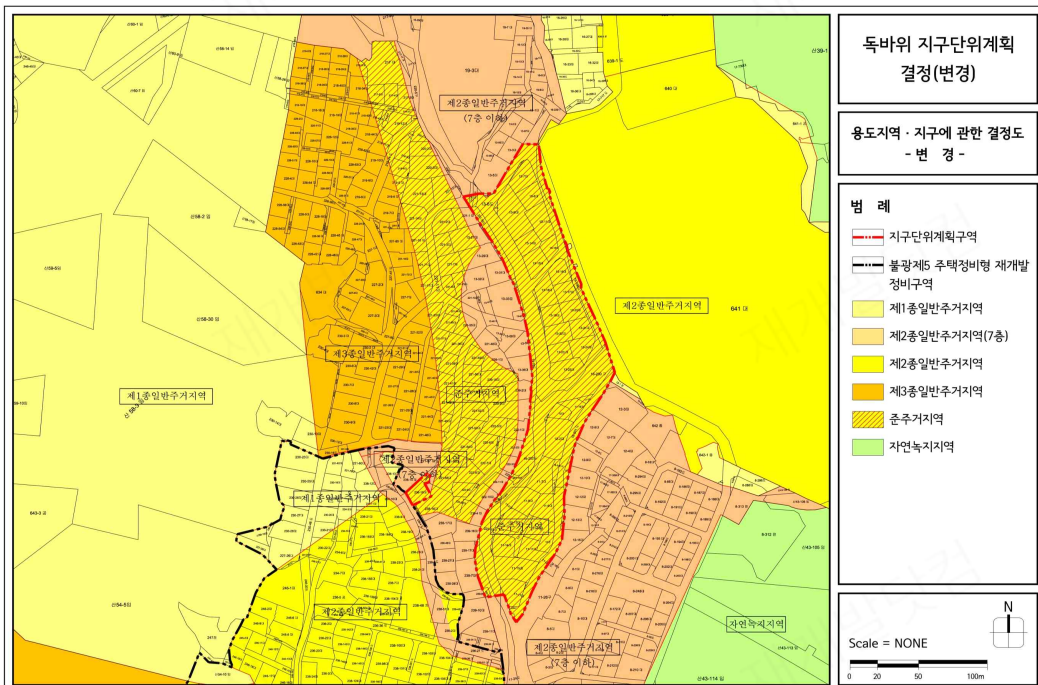
- 독바위 지구단위계획구역 결정도(변경)



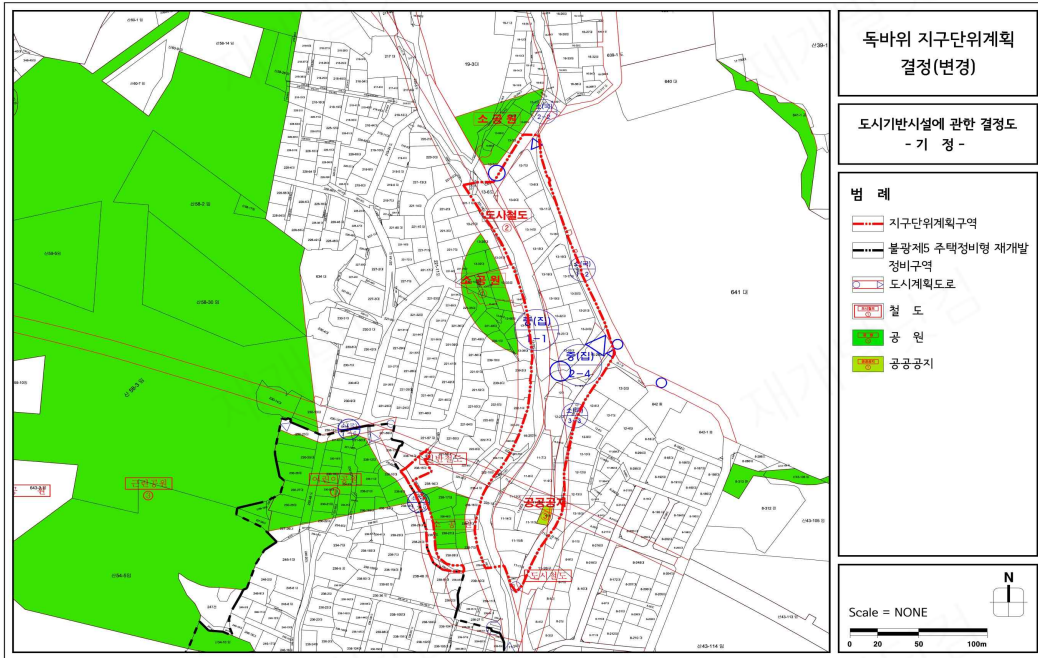
○ 용도지역·지구 결정도(기정)



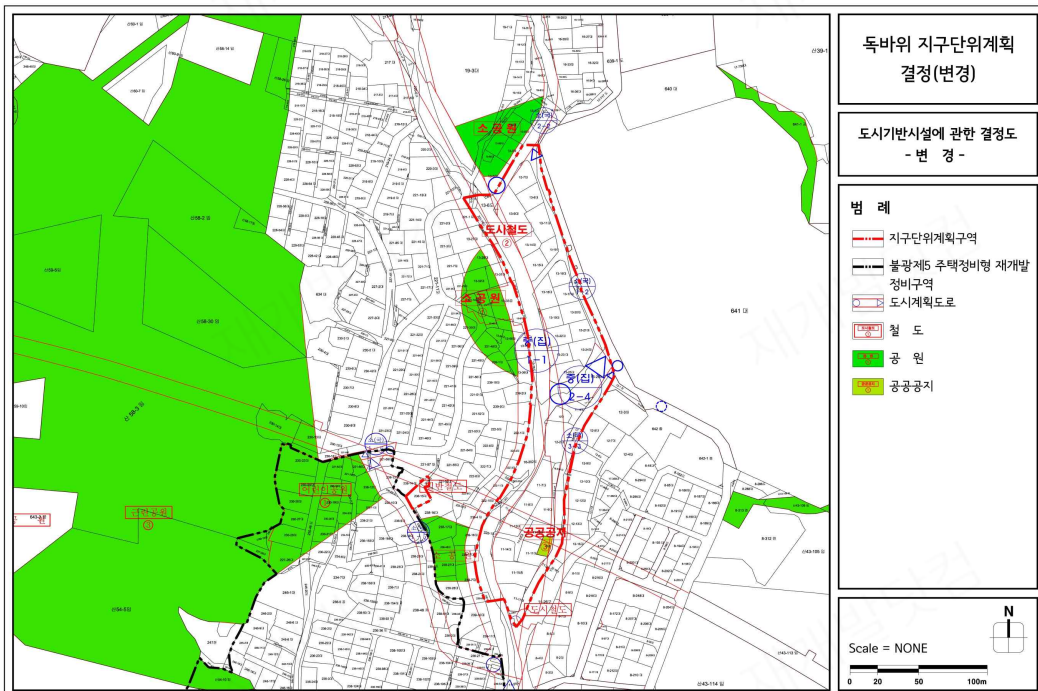
○ 용도지역·지구 결정도(변경)



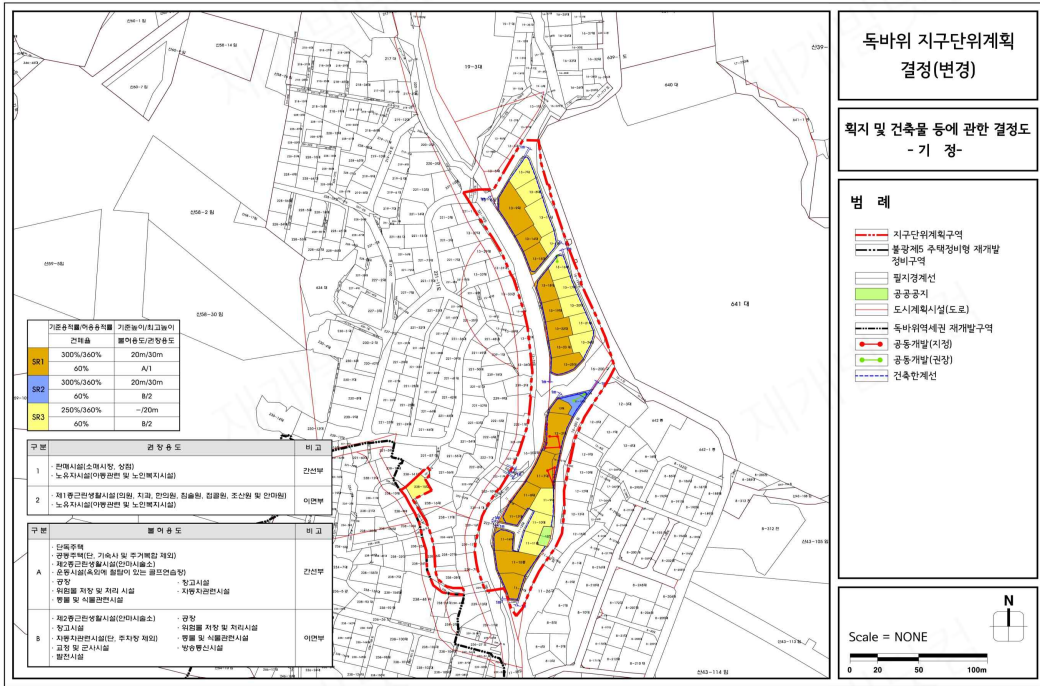
○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

