

◆ 서울특별시고시 제2026-192호

범서 도시정비형 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정, 연신내 지구단위계획 결정(변경) 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-195호(1996.07.13.)로 연신내 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 지정되고, 서울특별시고시 제2002-255호(2002.07.02.)로 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2011-104호(2011.04.28.), 서울특별시고시 제2023-584호(2023.12.28.)로 지구단위계획 결정(변경)되고, 「2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따라 정비예정구역으로 지정된 은평구 불광동 308-20번지 일대의 “범서 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)”에 대하여 2025년 제18차 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 9일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 범서 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	범서 도시정비형 재개발구역	은평구 불광동 308-20번지 일대	5,735.5	-

■ 정비구역 지정 사유서

구분	구역명	위치	결정사유
신설	범서 도시정비형 재개발구역	은평구 불광동 308-20번지 일대	「2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따라 정비예정구역으로 지정된 은평구 불광동 308-20번지 일대에 대하여 - 지역중심 위계에 맞는 중심성을 확보하고 열악한 보행환경 등을 개선하기 위해 도시정비형 재개발사업 정비구역을 지정하고 정비계획을 수립함

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	-	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획

결정 구분	구역구분		획지 구분		비고
	명칭	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
신설	범서 도시정비형 재개발구역	5,735.5	불광동 308-20일대	5,000.7	-

■ 가구 및 획지 지정 사유서

구분	구역명	위치	결정사유
신설	범서 도시정비형 재개발구역	은평구 불광동 308-20번지 일대	• 도시정비형 재개발사업 시행을 고려하여 가구 및 획지를 지정함

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
일반상업지역	5,735.5	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		5,735.5	100.0	-
획지		5,000.7	87.2	-
정비기반 시설	소계	734.8	12.8	-
	도로	734.8	12.8	-

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 ('62.12.8.)	통일로
변경	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 ('62.12.8.)	통일로, 철도 중복결정 (면적:45.2㎡)
기정	대로	1	55	25~35	주간선 도로	5,000	역촌동 85-41 (불광동 308-9)	진관외동 284-12 (불광동 308-9)	일반 도로	건고 제2493호 ('66.6.21.)	연서로
변경	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, 철도 중복결정 (면적:83.5㎡)
신설	소로	3	A	6~12	국지 도로	87 (87)	불광동 307-5	불광동 308-15	일반 도로	-	-

※() 안은 정비구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 1-12	대로 1-12	• 철도 중복결정 - 면적 : 45.2㎡	• 지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설함에 따른 철도 중복결정사항 반영
대로 1-55	대로 1-55	• 철도 중복결정 - 면적 : 83.5㎡	• 지하철3호선 연신내역의 환기구를 사유지내로 이설함에 따른 철도 중복결정사항 반영
-	소로 3-A	• 노선 신설 - 폭원 : 6~12m, 연장 : 87m	• 정비사업에 따른 도로 신설

② 철도 결정(변경) 조서

■ 본선 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	세분류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	일반철도 (수도권 광역급행 철도A노선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515 (93)	318,995	국토교통부 고시 제2018-932호 ('18.12.31.)	정거장 포함 면적 지하부 (구분지상권)는 입체적 도시 계획시설로 결정

※ ()안은 정비구역 내 사항임

■ 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	-	4,939 (451.08)	서고 제287호 ('81.7.30.)	•중복결정 - 대로1-12(45.2㎡) - 대로1-55(83.5㎡) •입체적 결정 - 451.08㎡

※ ()안은 정비구역 내 사항임

③ 정거장 입체적 결정 조서

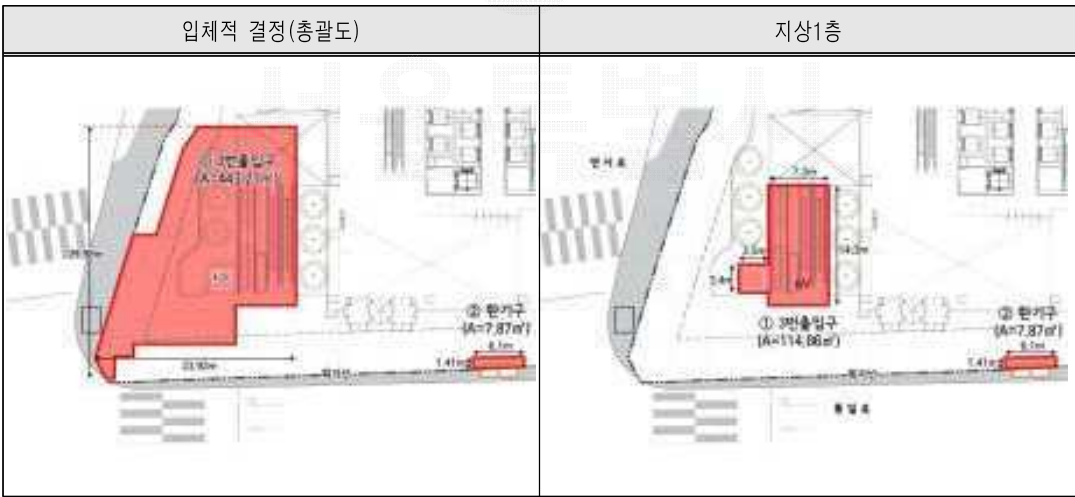
구분	도면 표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	①	철도	길이(m)	-	증) 29.98	29.98	연신내정거장 3번출입구 (3호선)
			폭(m)	-	증) 23.92	23.92	
			높이(m) (해수면기준)	-	증) +15.73 ~ +32.69	+15.73 ~ +32.69	
			면적(㎡) (수평투영면적)	-	증) 443.21	443.21	
			세부 사항	●층별 입체적 결정 범위(연면적, 높이) - 지하2층 : A=179.73㎡, H=+15.73 ~ +22.00 - 지하1층 : A=242.15㎡, H=+22.00 ~ +27.30 - 지상1층 : A=114.86㎡, H=+27.30 ~ +32.69			

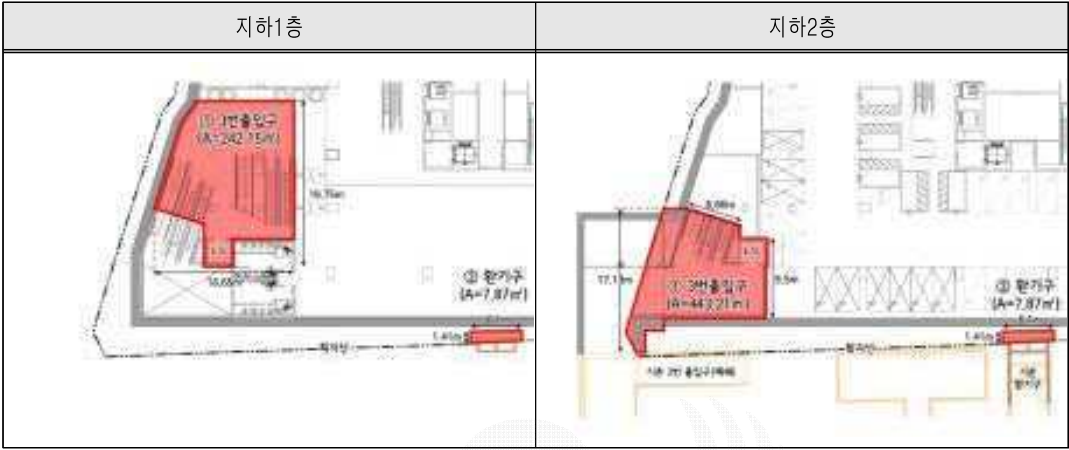
구분	도면 표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	②	철도	길이(m)	-	증) 1.41	1.41	연신내정거장 환기구 (3호선)
			폭(m)	-	증) 6.1	6.1	
			높이(m) (해수면기준)	-	증) +19.56 ~ +28.80	+19.56 ~ +28.80	
			면적(㎡) (수평투영면적)	-	증) 7.87	7.87	

■ 철도 결정(변경)사유서

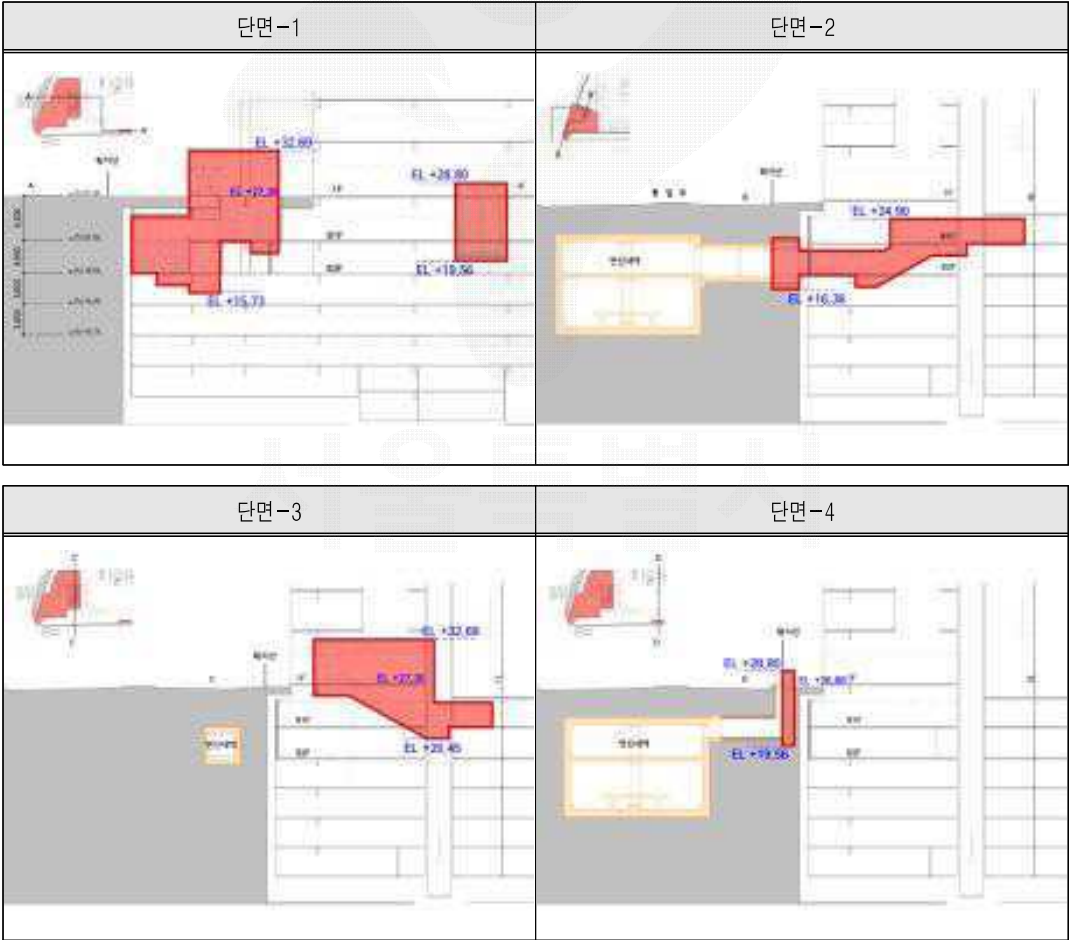
시설명	변경내용	변경사유
철도	●출입구 이설에 따른 철도 면적 증가 - 면적 : 증) 639㎡	●범서 도시정비형 재개발사업시 통일로 보도상에 위치한 지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설하여 보행환경을 개선하고 승강편의시설(E/V)을 설치하여 교통약자를 위한 지하철 이용편의성을 제고하고자 철도시설을 변경하는 사항임 ●또한, 통일로 추가 차로 확보에 따라 기존 연신내역 환기구를 이설하는 사항임
	●획지내 철도시설의 입체적 결정 - 3번 출입구 : A = 443.21㎡ - 환기구 : A = 7.87㎡	●구역 내 연신내정거장(3호선) 출입구(3번) 및 환기구 이설을 위한 입체적 결정

■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(평면도)





■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(단면도)



나. 정비기반시설 결정 조서

(1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
신설	소로	3	A	6~12	국지 도로	87 (87)	불광동 307-5	불광동 308-15	일반 도로	-	-

※ () 안은 정비구역 내 사항임

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 3-A	• 노선 신설 - 폭원 : 6~12m, 연장 : 87m	• 정비사업에 따른 정비기반시설(도로) 신설

다. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획

(1) 정비기반시설 부담계획

구분	구역명	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등 면적(㎡)				정비기반시설 내 기존 국공유지 (㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)
				계	토지(지분포함)		건축물 환산면적				
					도로	건축물 토지지분					
신설	범서 도시정비형 재개발구역	5,735.5	5,000.7	1,587.05	734.80	220.93	631.32	174.80	432.70	979.55	19.10

※ 순부담률 = (공공시설등 제공면적 - 기존 공공유지 면적) ÷ (시행면적 - 기존 공공유지 면적)

※ 정비기반시설등 : 도로, 저출산·고령화대책 지원시설, 공공임대업무시설 포함

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

(2) 정비기반시설 등 설치계획

구분	시설명	위치	시설규모	비고 (관리청)
신설	도로	서울시 은평구 불광동 307-8 일대	• 도로면적 : 734.80㎡ • 토지순부담 : 127.3㎡ (기존 국공유지 607.5㎡)	- (은평구청장)

구분	시설명		위치	시설규모	비고 (관리청)
신설	비도 시 계획 시설	저출산·고령화대 책 지원시설	서울시 은평구 불광동 308-20	• 토지지분 : 196.67㎡ • 연면적 : 2,876.47㎡	복합시설(6층) (은평구청장)
신설		공공임대업무시설		• 토지지분 : 24.26㎡ • 연면적 : 354.88㎡	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
- 기부채납 산정방법 등은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

- 4) 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음
5) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음
6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	범서 도시정비형 재개발구역	5,735.5	은평구 불광동 308-20번지 일대	5	-	-	5	-	-

- 이하여백 -

7) 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																										
신설	범서 도시정비형 재 개발 구역	5,735.5	획지	5,000.7	은평구 불광동 308-20번지 일대	업무 시설	60% 이하	988% 이하	147m 이하	-																				
건축물 용적률 완화에 관한 계획	【 용적률 계획 】																													
	• 기준용적률 : 600%																													
	• 허용용적률 : 770%(허용용적률 인센티브 적용시)																													
	- 허용용적률 인센티브 항목																													
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>수립기준</th><th>완화량</th></tr><tr><td>도시 경제 활성화</td><td>지역별 도시경제 활성화 유도 용도</td><td>·업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함)설치 시(단, 오피스텔 제외)</td><td>100%</td></tr><tr><td>보행 가로 활성화</td><td>가로지장물 이전/지중화</td><td>·지하철 출입구 이전 시 - 기준용적률 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적) × 2.0</td><td>50%</td></tr><tr><td>안전 ·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>·옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동 소화전, 하수 관거(접한도로), 상수관거 (접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>20%</td></tr><tr><td colspan="3">용적률 완화 인센티브 합계</td><td>170%</td></tr></table>									구분		수립기준	완화량	도시 경제 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	·지하철 출입구 이전 시 - 기준용적률 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적) × 2.0	50%	안전 ·방재	방재 관련시설	·옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동 소화전, 하수 관거(접한도로), 상수관거 (접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	20%	용적률 완화 인센티브 합계			170%	
	구분		수립기준	완화량																										
	도시 경제 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	·지하철 출입구 이전 시 - 기준용적률 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적) × 2.0	50%																										
	안전 ·방재	방재 관련시설	·옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동 소화전, 하수 관거(접한도로), 상수관거 (접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	20%																										
	용적률 완화 인센티브 합계			170%																										
• 상한용적률 : 770% + 194.97% + 23.10% ≒ 988.07% → 988%이하 적용																														
- 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브																														
<table><tr><th colspan="2">도로</th><td>734.80㎡</td></tr><tr><td rowspan="2">건축 물</td><td>저출산·고령화대 책 지원시설</td><td>2,876.47㎡(지상:2,041.89㎡, 지하:834.58㎡)</td></tr><tr><td>공공임대 업무시설</td><td>354.88㎡(지상:251.92㎡, 지하:102.96㎡)</td></tr><tr><td colspan="2">적용</td><td>허용(기준)×(1+1.3×가중치×a토지+1.2×a건축물) 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</td></tr></table>									도로		734.80㎡	건축 물	저출산·고령화대 책 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×a토지+1.2×a건축물) 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											
도로		734.80㎡																												
건축 물	저출산·고령화대 책 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×a토지+1.2×a건축물) 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																												

건축물 용적률 완화에 관한 계획	- 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="557 427 671 533">완화조건</td><td data-bbox="679 427 1323 533"> 녹색건축 우수 등급* *녹색건축 초과등급 인증 시 인센티브 제공 *의무기준 : 녹색건축인증 우량 이상 </td></tr> <tr> <td data-bbox="557 539 671 645">최대완화 비율</td><td data-bbox="679 539 1323 645">3%</td></tr> <tr> <td data-bbox="557 651 671 757">적용</td><td data-bbox="679 651 1323 757"> 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 $770.0\% \times 1.0 \times 3\% = 23.1\%$ </td></tr> </table>	완화조건	녹색건축 우수 등급* *녹색건축 초과등급 인증 시 인센티브 제공 *의무기준 : 녹색건축인증 우량 이상	최대완화 비율	3%	적용	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 $770.0\% \times 1.0 \times 3\% = 23.1\%$
완화조건	녹색건축 우수 등급* *녹색건축 초과등급 인증 시 인센티브 제공 *의무기준 : 녹색건축인증 우량 이상						
최대완화 비율	3%						
적용	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 $770.0\% \times 1.0 \times 3\% = 23.1\%$						
건축물 높이 완화에 관한 계획	• 공공용지 제공에 따른 높이 완화 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="557 837 671 983">적용</td><td data-bbox="679 837 1323 983"> $\text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $130\text{m} \times ((348.23\text{m}^2 + 631.32\text{m}^2) \div 5,735.5\text{m}^2) = 152.2\text{m} \approx 147\text{m이하 적용}$ </td></tr> </table>	적용	$\text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $130\text{m} \times ((348.23\text{m}^2 + 631.32\text{m}^2) \div 5,735.5\text{m}^2) = 152.2\text{m} \approx 147\text{m이하 적용}$				
적용	$\text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $130\text{m} \times ((348.23\text{m}^2 + 631.32\text{m}^2) \div 5,735.5\text{m}^2) = 152.2\text{m} \approx 147\text{m이하 적용}$						
주택의 규모 및 규모별 건설비용	해당사항 없음						
공공주택 및 주거비용 완화에 대한 계획	해당사항 없음						
저층부 가로활성화 용도	1층 바닥면적 합계의 2/3 이상 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2 이상 설치 - 저층부 가로활성화 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등 - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화 등 소매점이나 카페, 식당 등 - 전시시설 등 : 갤러리 미디어아트, 기업홍보관(공공개방 등)						
건축물의 건축선에 관한 계획	- 대로 1-55선변(연서로변), 대로 1-12선변(통일로변) : 건축한계선 5m - 이면부 : 건축한계선 3m						
대지 내 공지에 관한 계획	2개소 위치지정(지하철 출입구 연계 1개소, 대상지 남측 공개공지 1개소)						
교통처리계획	통일로변, 연서로변 차량출입불허구간 지정						

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 토지등소유자별 권리가액

(단위 : 천원)

구분	종전토지 등의 추산액		분양예정 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(A)	비율(%)				
합계	221,247,791	100.00%	55,975,184	235,982,195	513,205,170	100.00%
1 불광동 308-1	34,871,205	15.761%	8,822,249	47,747,193	91,440,647	17.818%
2 불광동 308-15	46,310,321	20.931%	11,716,166	63,409,460	121,435,947	23.662%
3 불광동 308-19	33,323,054	15.061%	8,430,422	45,626,577	87,380,053	17.026%
4 불광동 308-20	57,362,400	25.929%	14,513,806	78,550,662	150,426,868	29.312%
5 불광동 308-14	9,717,048	4.392%	2,458,430	-	12,175,478	2.372%
6 불광동 308-9	474,546	0.214%	119,787	648,303	1,242,636	0.242%
7 불광동 307	14,709,617	6.648%	3,721,230	-	18,430,847	3.591%
8 불광동 307-8	22,414,598	10.131%	5,670,846	-	28,085,444	5.473%
9 불광동 307-7	2,065,002	0.933%	522,248	-	2,587,250	0.504%

※ 종전토지의 추산액은 필지별 사업시행예정자가 제시한 감정평가금액으로 적용
 ※ 본 금액은 분담금 추산액 산정을 위한 정비사업비(추산액)로 검토한 것이며, 추후 관리처분계획인가 시 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따른 감정평가금액을 산출하여 추후 확정 예정

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

나. 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분		권리가액(천원)	분양 예정가(천원/㎡)		분담금
			업무시설	판매시설	
합 계		513,205,170	- (분양 없음)		-
1	불광동 308-1	91,440,647	- (분양 없음)		토지등소유자별권리가액 (시설별분양예정가 × 분양받은면적)
2	불광동 308-15	121,435,947			
3	불광동 308-19	87,380,053			
4	불광동 308-20	150,426,868			
5	불광동 308-14	12,175,478			
6	불광동 308-9	1,242,636			
7	불광동 307	18,430,847			
8	불광동 307-8	28,085,444			
9	불광동 307-7	2,587,250			

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구분	금액(천원)	비고
총금액	410,300,521	
공사비	230,161,201	
대지조성비	3,192,330	
분양예정 대지평가액	280,415,305	
종전토지등의 추산액(A)	221,247,791	
분양예정 대지평가차액(B)	55,975,184	
비용부담액(C)	235,982,195	
분담금 추산액	513,205,170	A+B+C

※ 지분율 산정방식 :

(산식) $\frac{\text{분양대상자투자금액(종전 토지 및 건축물 평가액 + 분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액)}}{\text{총사업비(분양예정의 대지평가액 + 신축건축물시설평가액)}}$

※ 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자유형별)

(산식) 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 및 건축물 평가액 비율

※ 총 종전 토지 또는 건축물 평가액은 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항에 따라 무상귀속 국·공유지의 평가금액을 제외한 금액으로 한다.

※ 추정지분율 관련

• 종전 토지 및 건축물(종전자산 추산액)은 타당 감정평가한 감정평가 금액

• 총사업비(종후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 의한 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 : 해당사항 없음

10) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

12) 환경성검토 : 해당사항 없음

13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
환경보전	- 녹지대 조성으로 대상지 내 환경개선 및 이용자의 휴식 및 녹지공간 확보 - 대상지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층 지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	-
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 - 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소화하여 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

15) 교통 및 동선처리 계획

항 목	지 점	문 제 점	개 선 대 책
주변가로 및 교차로	㉠	• 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 차로 및 교차로 운영방안 수립 필요	• 사업지 주변개발계획안 반영 - 은평구 불광동 305-3 도시정비형 재개발사업 교통영향평가(3차 변경신고, 2023.02) - 서울 연신내역 도심공공주택 복합사업 교통영향평가(2023.12) - 연신내역일대 교통개선대책 및 공간활용방안 수립(2023.02)
	㉡		• 사업지 서측 통일로 확장계획 수립 - 편도2차로 → 편도 3차로, L=90.0m
	㉢		• 사업지 남측 통일로(지선) 정비계획 수립 - B=5.3~6.5m → B=8.0~12.0m, L=57.7m, 2차로 운영방안 제시
	㉣		• 사업지 진출입 교차로 운영계획안 제시 - 전방향 회전이 가능한 비신호교차로 운영 - 신호등설치계획 수립
	㉤		• 사업지 동측 이면도로 일방통행 체계 제시 - 단기 : 6.0m → 7.0m, 1차로, 일방통행 - 장기 : 6.0m → 8.0m, 2차로, 양방통행(주변지역 개발계획 수립시 자치구에서 해당 도로 전 구간이 연속적인 2차선 도로가 되도록 계획)
진출입 동 선	-	• 교통소통영향 저감을 위한 사업지 출입구 교차로 운영방안 필요	• 사업지 진출입을 위한 적정 회전반경 확보 - 차량회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보 행	-	• 사업시행에 따른 대중교통 계획수립필요	• 통일로변 버스정류장 위치변경
	-	-	• 세부건축계획수립시 『자전거 이용 활성화에 관한 법률』에 적합한 자전거보관소 및 편의시설 설치
	-	• 보행동선 단절구간 보행자의 안전 및 보행동선 연계 필요	• 이면도로부 2.0m이상의 보행공간을 확보하고 보행공간의 경우 시설물(지장물) 설치 제한
	-	-	• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주 차	-	• 법정 및 장래 주차수요를 충족하는 원활한	• 법정주차대수 : 565대

항 목	지 점	문 제 점	개 선 대 책
시 설		주차공급 확보 필요	- 주차수요대수 : 571대(2033년) - 법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차대수 확보 예정
교통안전 및 기 타	-	차량속도 저감을 위한 교통안전시설 설치 필요	차량속도 저감을 위한 이미지 험프 설치
	-	교통안전 제고를 위한 표지판 설치 필요	적정 교통안전표지판 설치
	-	방향지시 및 안전사고예방을 위한 노면표시설치 필요	방향지시 및 안전사고예방을 위한 노면표시설치

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

■ 안전 및 범죄예방을 고려한 설계 도입

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

가. 공통기준 반영사항

구분		설계반영내용	비고
1	접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 계획 - 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계부분을 인지할 수 있도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	-
2	영역성 확보	- 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하여 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치 계획	-
3	활동의 활성화	보행자 전용도로에 연계하여 계획	-
4	조경 기준	- 목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	-
5	조명 기준	- 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 - 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획	-
6	폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치	폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판을 설치하며, 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획	-

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업구역 내 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제47조에 따라 보호수로 지정되어 관리되고 있는 수목은 없는 것으로 파악됨
 - － 서울 열린데이터 광장 : 서울시 보호수 및 노거수 위치정보 확인
- 산림공간정보서비스에 제공하는 임상도 확인 결과, 수목의 분포는 없는 것으로 확인됨
- 현장조사 결과, 대상지 내 수목 일부와 통일로변, 연서로변에 가로수가 위치하고 있는 것으로 나타남
- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용이 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지 등으로 이식하도록 하겠음

18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

II. 연신내 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	연신내 지구단위계획구역	불광동 311번지 일대 대조동 185번지 일대 갈현동 396번지 일대	157,763.0	서울시고시 제255호 (2002.7.2.)

※ 구역 최초결정 : 1996.7.13.(서울특별시고시 제1996-195호)

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		157,763	100.0	-
주거지역	소계	16,456	10.4	-
	제2종일반주거지역	8,926	5.7	서울시고시 제255호 (2002.7.2.)
	준주거지역	7,530	4.8	
상업지역	소계	141,307	89.6	-
	일반상업지역	141,307	89.6	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13.)

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2) 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

■ 도로 총괄표(변경)

유별	합계			1류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	10	2,198	40,231.3	2	1,030	33,500.0	8	1,168	6,731.3

유별	합계			1류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
대로	2	1,030	33,500.0	2	1,030	33,500.0	-	-	-
소로	8	1,168	6,731.3	-	-	-	8	1,168	6,731.3

※ 지구단위계획구역 내 사항이며 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

※ 서고제2023-584호 및 서고제2023-586호 반영

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250 (520)	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 ('62.12.8.)	통일로
변경	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250 (520)	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 ('62.12.8.)	통일로, 철도 중복결정 (면적 :45.2㎡)
기정	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
변경	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, 철도 중복결정 (면적 :83.5㎡)
기정	소로	1	1	11.5 ~14.8	국지 도로	58	불광동 317-1	불광동 318-3	일반 도로	-	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	373 (270)	불광동 486-25	불광동 367-28 (불광동 313-8)	일반 도로	서고 제354호 ('90.10.24.)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	87	불광동 310-4	불광동 310-290	일반 도로	서고 제354호 ('90.10.24.)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	84 (75)	불광동 314-25	불광동 367-30 (불광동 310-12)	일반 도로	서고 제354호 ('90.10.24.)	-
기정	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.)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	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.)	-
기정	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	-	-

※ () 안은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 1-12	대로 1-12	- 철도 중복결정 - 면적 : 45.2㎡	지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설함에 따른 철도 중복결정사항 반영
대로 1-55	대로 1-55	- 철도 중복결정 - 면적 : 83.5㎡	지하철3호선 연신내역의 환기구를 사유지내로 이설함에 따른 철도 중복결정사항 반영
-	소로 3-A	- 노선 신설 - 폭원 : 6~12m, 연장 : 87m	정비사업에 따른 도로 신설

(2) 철도 결정(변경) 조서

■ 본선 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	세분류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	고속철도 (3호선)	벽제	양재동	-	33,200 (527)	-	건고 제53호 ('80.2.22.)	-
기정	-	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동	종랑구 신내동	-	36,400 (499)	-	서고 제1994-104호 ('94.4.7.)	-
기정	-	철도	일반철도 (수도권 광역급행 철도A노선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515 (93)	318,995	국토교통부고시 제2018-932호 ('18.12.31.)	- 정거장 포함 면 적 - 지하부 (구분지상권)는 입체적 도시 계 획시설로 결정

※ 고속철도(3호선) 선로 선형이 없어, 대략적인 CAD구적 연장임

※ ()안은 지구단위계획구역 내 CAD구적 연장임

정거장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	세분류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
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			-	4,939	서고 제287호 ('81.7.30.)	●중복결정 - 대로1-12(45.2㎡) - 대로1-55(83.5㎡) ●입체적 결정 - 451.08㎡
기정	-	철도	연신내정거장 (6호선)	서울시 은평구 대조동 185번지 앞			-	5,564	서고 제1994-104호 ('94.4.7.)	-
기정	-	철도	연신내정거장 (수도권광역급행 철도 A노선)	서울시 은평구 갈현동 일원			-	11,762.26	국토교통부 고시 제2018-932호 ('18.12.31)	-

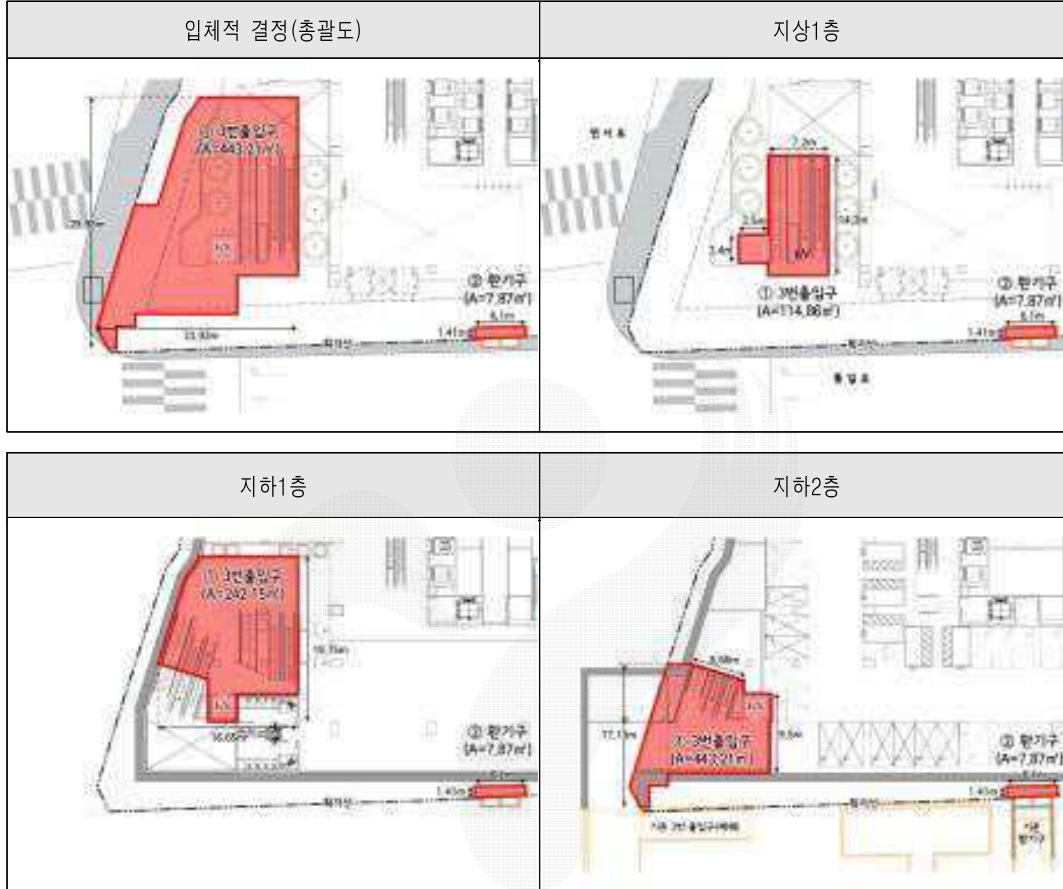
(3) 정거장 입체적 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	①	철도	길이(m)	-	증) 29.98	29.98	연신내정거장 3번출입구 (3호선)
			폭(m)	-	증) 23.92	23.92	
			높이(m) (해수면기준)	-	증) +15.73 ~ +32.69	+15.73 ~ +32.69	
			면적(㎡) (수평투영면적)	-	증) 443.21	443.21	
			세부 사항	●층별 입체적 결정 범위(연면적, 높이) - 지하2층 : A=179.73㎡, H=+15.73 ~ +22.00 - 지하1층 : A=242.15㎡, H=+22.00 ~ +27.30 - 지상1층 : A=114.86㎡, H=+27.30 ~ +32.69			
신설	②	철도	길이(m)	-	증) 1.41	1.41	연신내정거장 환기구 (3호선)
			폭(m)	-	증) 6.1	6.1	
			높이(m) (해수면기준)	-	증) +19.56 ~ +28.80	+19.56 ~ +28.80	
			면적(㎡) (수평투영면적)	-	증) 7.87	7.87	

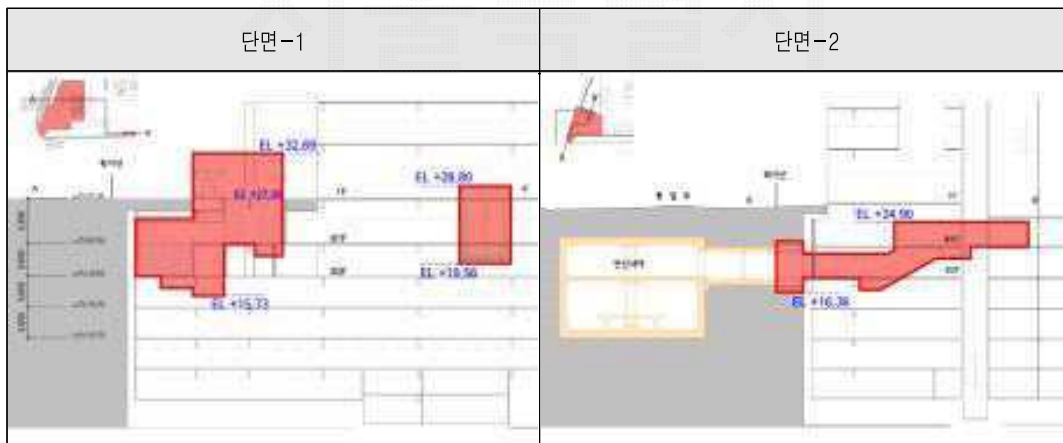
■ 철도 결정(변경)사유서

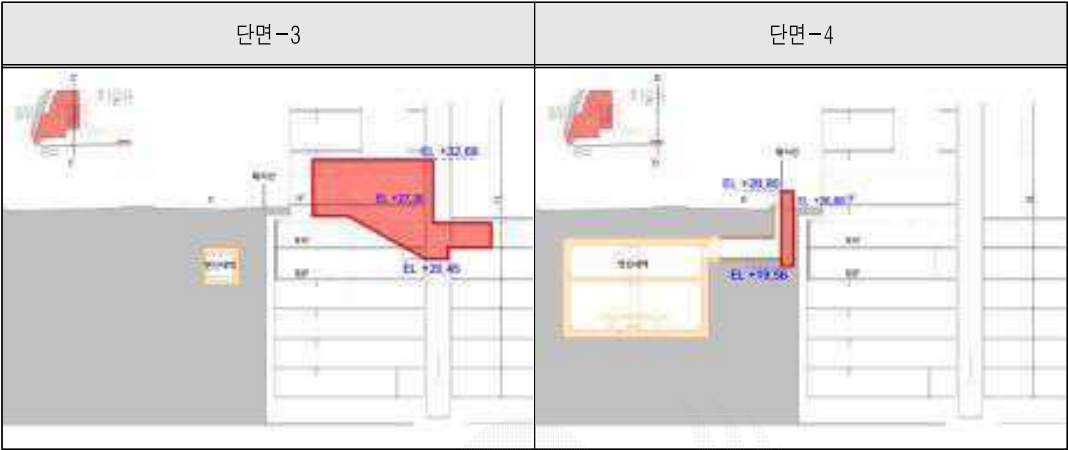
시설명	변경내용	변경사유
철도	•출입구 이설에 따른 철도 면적 증가 - 면적 : 증) 639㎡	•범서 도시정비형 재개발사업시 통일로 보도상에 위치한 지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설하여 보행환경을 개선하고 승강편의시설(E/V)을 설치하여 교통약자를 위한 지하철 이용편의성을 제고하고자 철도시설을 변경하는 사항임 •또한, 통일로 추가 차로 확보에 따라 기존 연신내역 환기구를 이설하는 사항임
	•확지내 철도시설의 입체적 결정 - 3번 출입구 : A = 443.21㎡ - 환기구 : A = 7.87㎡	•구역 내 연신내정거장(3호선) 출입구(3번) 및 환기구 이설을 위한 입체적 결정

■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(평면도)



■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(단면도)





- 나. 공간시설(변경없음)
- 다. 유통 및 공급시설(변경없음)
- 라. 공공·문화체육시설(변경없음)

- 3) 획지에 관한 결정(변경)조서
- 가. 가구에 관한 결정(변경)조서

구분	기정		변경		비고
	가구번호	가구면적(㎡)	가구번호	가구면적(㎡)	
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	-

구분	기정		변경		비고
	가구번호	가구면적(㎡)	가구번호	가구면적(㎡)	
	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) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구	가구면적 변경	• 범서 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) 결정(변경)조서

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D5	5,078.0	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	-	-
변경	D5	6,612.5	불광동 307	359	5,735.5	범서 도시정비형 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 가구는 변경없음

4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

■ 불허용도에 관한 결정조서

구분	도면 표시	위치	전층	특정층
불허 용도	A	간선부	- 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제15호의 일반숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설	1층부 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소
	B	이면부	- 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 일반숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설	-

※ 교육환경 보호에 관한 법률 등 관련 법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함

■ 권장용도에 관한 결정조서

구분	도면 표시	위치	전층	특정층
권장 용도	1	간선부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
	2	이면부1	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의류판매시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 뷰티판매시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	- 저층부(1~3층) 해당 - 의류판매시설, 뷰티 판매시설
	3	이면부2	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-
	4	이면부3	건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-

※ 뷰티판매시설 - 통계청 한국표준산업분류에 의한 업종(미용, 화장품, 메이크업 등)

나. 건축물의 건폐율계획에 관한 결정조서(변경없음)

구분	건폐율(%)	비고
일반상업지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-
제2종일반주거지역	60% 이하	-

다. 건축물의 용적률계획에 관한 결정조서

- 용적률계획에 관한 결정조서는 변경사항 없으나, 주5) 신설
주5) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

라. 건축물의 높이계획에 관한 결정조서

- 높이계획에 관한 결정조서는 변경사항 없으나, 주1) 신설
주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

5) 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

- 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서는 변경사항 없으나, 주2) 신설
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

6) 특별계획(가능)구역에 관한 사항

가. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서

- 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				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

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				기정	변경	변경후
기정	㉠	불광동 325-4번지 특별계획가능구역	불광동 325-4번지 일대	5,099	-	5,099
신설	㉡	범서 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 연장 할 수 있음

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

■ 결정 사유서

도면표시번호	구역명	변경 및 결정내용	변경 및 결정사유
㉡	범서 도시정비형 재개발사업 특별계획구역	특별계획구역 신설 - 면적 : 5,735.5㎡	정비계획 결정에 따른 특별계획구역 신설

나. 특별계획(가능)구역 계획지침 : 변경

- 연서시장 특별계획구역 ~ 불광동 325-4번지 특별계획가능구역(변경없음)
- 범서 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	전층	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 일반숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설	-
			1층부	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	-
		지정용도		• 저층부 가로활성화용도(상업시설+전시시설 등)	-
		권장용도		• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
					-

구 분		계획내용	비고
	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	기준용적률(%)	• 600% 이하
		허용용적률(%)	• 880% 이하
		상한용적률(%)	• 기부채납시 완화 - 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.2 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 가중치 및 α 의 적용은 「2030서울특별시 도시주거환경정비 기본 계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 준수
	건축물 높이	기준높이	• 130m 이하
		완화높이	• 공공용지 제공에 따른 높이완화 = 기준높이 $\times$ (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초 대지면적) 이내
배치	건축한계선	• 연서로변, 통일로변 : 5m • 이면부 : 3m	-
교통처리계획		• 통일로변, 연서로변에서 진출입로 외 직접 차량 진출입불허	-
기타에 관한사항	전면공지	• 연서로변, 통일로변 : 보도형 전면공지 5m • 이면부 : 보도형 전면공지 3m	-
	공개공지	• 2개소 위치 지정 - 연신내역 지하철 3호선 3번출구 출입구와 연계하여 조성 - 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 따르도록 함
 ※ 허용용적률 인센티브 항목 및 상한용적률 인센티브, 높이완화는 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 따름
 ※ 지하철 출입구 이전설치는 건축물 준공시까지 개설 완료
 ※ 저층부 가로활성화용도는 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 중 정비유도지침 저층부 가로활성화 용도의 적용기준을 따름

7) 인센티브 운영계획에 관한 결정(변경)

가. 인센티브 계획

- 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	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	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
	연신내 특별계획구역(⑤)	사	300	630	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
준주거, 제2종 → 준주거 상향 시	운동장시설용지 특별계 획구역(④)	아	300	360	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	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
제2종 → 제3종	불광동 325-4번지 특별계획가능구역(⑦)	차	200	230	230	• 권장용도계획을 통한 생활편의기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련

용도지역	공간특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
상향 시					
일반상업 지역	범서 도시정비형 재개발 사업 특별계획구역(㉔)	카	600	880	- 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련

※ 연신내 특별계획구역은 정비계획에서 제시한 인센티브 항목을 따름

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

※ 범서 도시정비형재개발사업 특별계획구역(㉔) 적용유형 신설 외 용적률 인센티브 유형 변경없음

■ 인센티브 유형 : 카 (범서 도시정비형 재개발사업 특별계획구역㉔)

구분		계획내용	
분류코드		SD6	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		특별계획구역(범서 도시정비형 재개발사업)	
기준 / 허용용적률		600% / 880%	
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련	
목표	인센티브대상	원화량 또는 보상계수	비고
도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	업무복합비율에 비례	최대 100%
보행가로 활성화	가로지장을 이전/지중화	- 정률부여 / 2.0 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 2.0	최대 50%
안전·방재	방재 관련시설	정률부여 20%	최대 20%

※ 범서 도시정비형재개발사업 특별계획구역(㉔)은 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 허용용적률 인센티브 항목에 따라 변경될 수 있음

※ 범서 도시정비형재개발사업 특별계획구역(㉔) 적용유형 신설 외 용적률 인센티브 유형 변경없음

나. 상한용적률 인센티브 계획(변경없음)

- 상한용적률 인센티브 계획은 변경사항 없으나, 주1) 신설
주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

다. 높이 완화 기준(변경없음)

- 높이 완화 기준은 변경사항 없으나, 주7) 신설
주7) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

- 8) 기타사항에 관한 결정(변경)조서
- 가. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)
- 결정조서

구분		계획내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 간선도로의 건축선 후퇴부분의 보행공간, 녹지조성 • 연신내 구역의 상업활동 및 보행환경 제고 • 인접한 기존 보도 및 공공공지와 연계 조성	-
	공개공지	• 가각부에 집중적으로 배치하되 인접필지와 같이 조성할 경우 서로 인접배치하여 조성함을 권 장	-
	공공보행통로	• 원활한 보행동선체계수립으로 보행환경 개선 • 공공보행통로 폭원 3m 확보	이면 도로변
	보차혼용통로	• 이면도로변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로 지정 • 도로 중심선에서 당해 폭원 확보(4m~6m)	이면 도로변

- 나. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)
- 다. 친환경계획에 관한 결정조서(변경없음)

- 9) 경미한 사항에 관한 결정조서(변경없음)

III. 범서 도시정비형 재개발사업 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	⑧	범서 도시정비형 재개발사업 특별계획구역	불광동 308-20번지 일대	5,735.5	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
일반상업지역	5,735.5	100.0	-

■ 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 ('62.12.8.)	통일로
변경	대로	1	12	35~39	주간선 도로	11,250	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼성리 (불광동 186-49)	일반 도로	건고 제177호 ('62.12.8.)	통일로, 철도 중복결정 (면적:45.2㎡)
기정	대로	1	55	25~35	주간선 도로	5,000	역촌동 85-41 (불광동 308-9)	진관외동 284-12 (불광동 308-9)	일반 도로	건고 제2493호 ('66.6.21.)	연서로
변경	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, 철도 중복결정 (면적:83.5㎡)
신설	소로	3	A	6~12	국지 도로	87 (87)	불광동 307-5	불광동 308-15	일반 도로	-	-

※ () 안은 특별계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-12	대로 1-12	• 철도 중복결정 - 면적 : 45.2㎡	• 지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설함에 따른 철도 중복결정사항 반영
대로 1-55	대로 1-55	• 철도 중복결정 - 면적 : 83.5㎡	• 지하철3호선 연신내역의 환기구를 사유지내로 이설함에 따른 철도 중복결정사항 반영
-	소로 3-A	• 노선 신설 - 폭원 : 6~12m, 연장 : 87m	• 정비사업에 따른 도로 신설

② 철도 결정(변경) 조서

■ 본선 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	세분류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	일반철도 (수도권 광역급행 철도A노선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515 (93)	318,995	국토교통부 고시 제2018-932호 ('18.12.31.)	• 정거장 포함 면적 • 지하부 (구분지상권)는 입체적 도시 계획시설로 결정

※() 안은 특별계획구역 내 사항임

■ 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	-	4,939 (451.08)	서고 제287호 ('81.7.30.)	•중복결정 - 대로1-12(45.2㎡) - 대로1-55(83.5㎡) •입체적 결정 - 451.08㎡

※() 안은 특별계획구역 내 사항임

■ 철도 정거장 입체적 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	①	철도	길이(m)	-	증) 29.98	29.98	연신내정거장 3번출입구 (3호선)
			폭(m)	-	증) 23.92	23.92	
			높이(m) (해수면기준)	-	증) +15.73 ~ +32.69	+15.73 ~ +32.69	
			면적(㎡) (수평투영면적)	-	증) 443.21	443.21	
			세부 사항	●층별 입체적 결정 범위(연면적, 높이) - 지하2층 : A=179.73㎡, H=+15.73 ~ +22.00 - 지하1층 : A=242.15㎡, H=+22.00 ~ +27.30 - 지상1층 : A=114.86㎡, H=+27.30 ~ +32.69			
신설	②	철도	길이(m)	-	증) 1.41	1.41	연신내정거장 환기구 (3호선)
			폭(m)	-	증) 6.1	6.1	
			높이(m) (해수면기준)	-	증) +19.56 ~ +28.80	+19.56 ~ +28.80	
			면적(㎡) (수평투영면적)	-	증) 7.87	7.87	

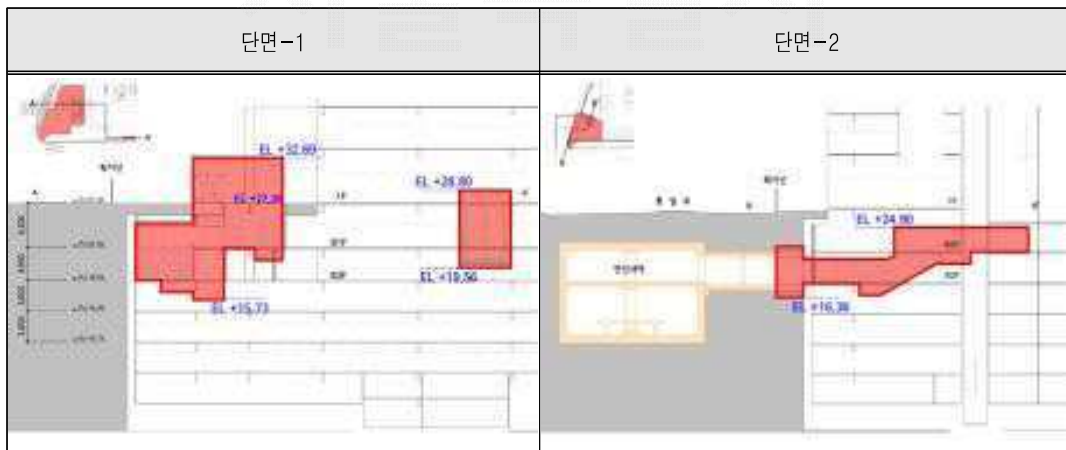
■ 철도 결정(변경)사유서

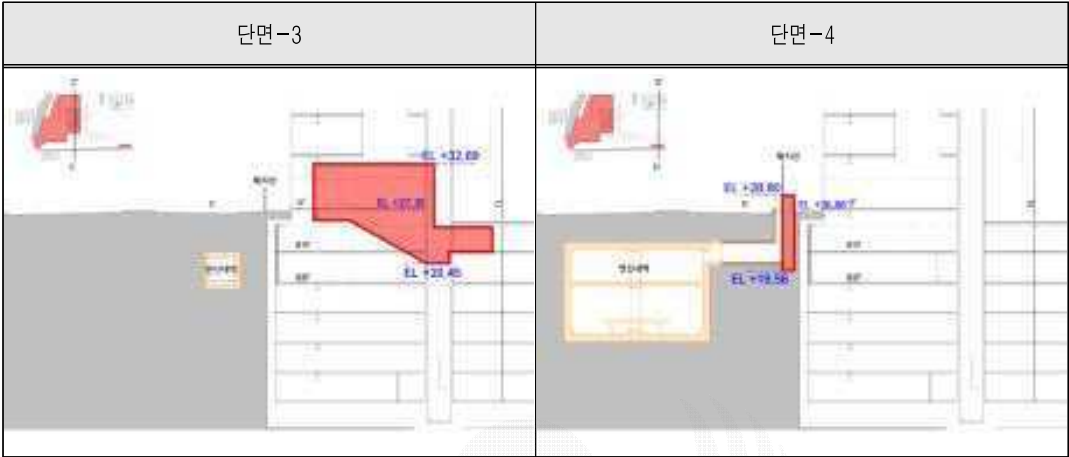
시설명	변경내용	변경사유
철도	●출입구 이설에 따른 철도 면적 증가 - 면적 : 증) 639㎡	●범서 도시정비형 재개발사업시 통일로 보도상에 위치한 지하철3호선 연신내역의 3번 출입구를 사유지내로 이설하여 보행환경을 개선하고 승강편의시설(E/V)을 설치하여 교통약자를 위한 지하철 이용편의성을 제고하고자 철도시설을 변경하는 사항임 ●또한, 통일로 추가 차로 확보에 따라 기존 연신내역 환기구를 이설하는 사항임
	●확지내 철도시설의 입체적 결정 - 3번 출입구 : A = 443.21㎡ - 환기구 : A = 7.87㎡	●구역 내 연신내정거장(3호선) 출입구(3번) 및 환기구 이설을 위한 입체적 결정

■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(평면도)



■ 도시계획시설(철도 정거장) 입체적 결정(단면도)





- 이하여백 -

4. 획지 및 건축물에 관한 결정조서(신설)

1) 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 결정(변경)조서

구분	가구		획지		비고
	가구번호	가구면적(㎡)	명칭	획지면적(㎡)	
신설	D5	6,612.5	범서 도시정비형 재개발사업 특별계획구역	5,735.5	-

※ 그 외 가구는 변경없음

5. 공공기여에 관한 결정

1) 공공시설 등 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공 기여	- 구역면적의 15% 이상 설치 - 지하철 출입구 및 도로 등 대지 또는 건축물 내 설치	- 순부담률 : 19.10% - 순부담면적: 979.55㎡ - 도로: 734.80㎡ (대지지분 127.3㎡) (기존공공용지 607.50㎡) - 저출산·고령화대책 지원시설 : 연면적 2,876.47㎡ (지상 2,041.89㎡, 지하 834.58㎡) (토지지분 196.67㎡, 환산면적 595.59㎡) - 공공임대업무시설 : 연면적 354.88㎡ (지상 251.92㎡, 지하 102.96㎡) (토지지분 24.26㎡, 환산면적 35.73㎡)	-

2) 공공기여 내용

구분	면적	시설규모	비고 (관리청)
도로	734.80㎡	토지지분 : 127.3㎡(기존 공공용지 607.5㎡)	- (은평구청장)
저출산·고령화 대책 지원시설	- 토지지분 : 196.67㎡ - 환산면적 : 595.59㎡	- 총연면적 : 2,876.47㎡ - 지상연면적 : 2,041.89㎡ (토지지분 : 139.61㎡, 환산면적 : 549.60㎡)	복합시설(6층) (은평구청장)

구분	면적	시설규모	비고 (관리청)
		- 지하연면적 : 834.58㎡ (토지지분 : 57.06㎡, 환산면적 : 45.99㎡)	
공공임대 업무시설	- 토지지분 : 24.26㎡ - 환산면적 : 35.73㎡	- 총연면적 : 354.88㎡ - 지상연면적 : 251.92㎡ (토지지분 : 17.22㎡, 환산면적 : 30.00㎡) - 지하연면적 : 102.96㎡ (토지지분 : 7.04㎡, 환산면적 : 5.74㎡)	복합시설(7층일부) (은평구청장)

6. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	전층 - 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제15호의 일반숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설	좌동	-
	1층부 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소		
	지정 저층부 가로활성화용도(상업시설+전시시설 등)	좌동	-
	권장 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	좌동	-

7. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율		• 60% 이하	좌동	-
응 적 률	기준	• 600% 이하	좌동	-
	허용	• 880% 이하	• 770% 이하	-
	상한	- 기부채납시 완화 - 허용응적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.2 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 가중치 및 α의 적용은 「2030서울특별시 도시주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 준수	• 988% 이하	-
높이	기준	• 130m 이하	좌동	-
	완화	- 공공용지 제공에 따른 높이완화 = 기준높이 $\times$ (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초 대지면적) 이내	• 147m 이하	-

8. 건축물의 배치·형태에 관한 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선		- 연서로변, 통일로변 : 5m - 이면부 : 3m	좌동	-

9. 기타사항에 관한 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리 계획		• 통일로변, 연서로변에서 진출입로 외 직접 차량 진출입불허	좌동	-
전면공지		- 연서로변, 통일로변 : 보도형 전면공지 5m - 이면부 : 보도형 전면공지 3m	좌동	-
공개공지		2개소 위치 지정 - 연신내역 지하철 3호선 3번출구 출입구와 연계하여 조성 - 대상지 남측에 공개공지 조성	좌동	-

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
지하철시설 건축물 내 설치	지하철 3호선 3번출구를 이설하여 대지 내 설치	좌동	-

※ 본 세부개발계획은 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 지침을 따름

IV. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

- 2025년 제18차(25.12.10.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구분	심의의견	비고
수정사항	도시계획시설 계획, 기부채납 계획, 상한용적률 계획, 건축물 높이계획 및 건축물 배치 계획 및 대지 내 공지 계획은 구청장 수정가결 요청사항 반영	반영
조건사항	기준높이에서 완화되는 높이는 주변 개발사업 현황 및 경관을 고려하여 층고 조정 등을 통한 축소 방안 검토	반영
	대상지 동측 이면부 도로는 향후 주변 사업부지 개발과 연계하여 연속적인 2차선이 확보될 수 있도록 확폭하고, 향후 2차선 확보시 통행체계는 양방통행으로 조정될 수 있도록 검토	반영
	이면부 도로 추가 확보에 따라 추가적인 높이 및 밀도가 증가되지 않도록 건축물 기부채납 시설 축소 방안에 대해 자치구와 협의 검토	반영
	지상부 타워형 기계식 주차장은 외관 및 경관 등을 고려하여 축소 방안 검토	반영
	향후 건축심의시, 주동 매스는 디자인 요소 등을 통한 분절 효과 및 디자인 제고 방안 검토	추후반영

V. 기타 관련사항은 도시관리계획(범서 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정, 정비계획 결정) 도서에 따름

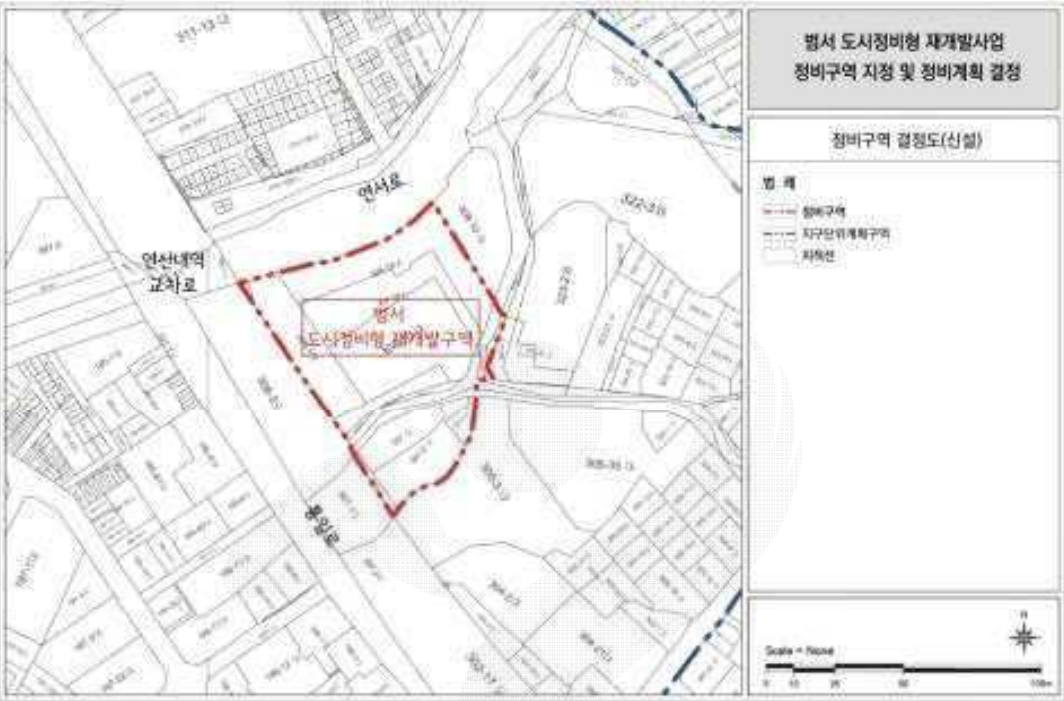
VI. 관련도면 : 붙임참조

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

VII. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎02-2133-4647) 및 은평구 정비사업신속추진단(☎02-351-7454)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임. 관련도면
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 결정도



도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



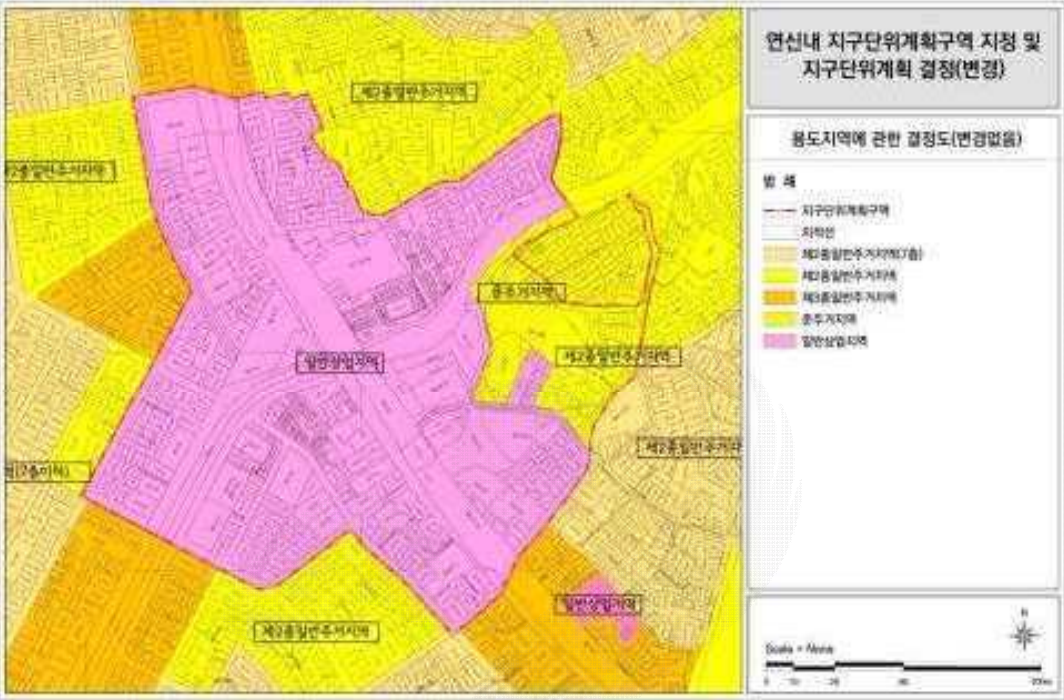
정비계획 결정도



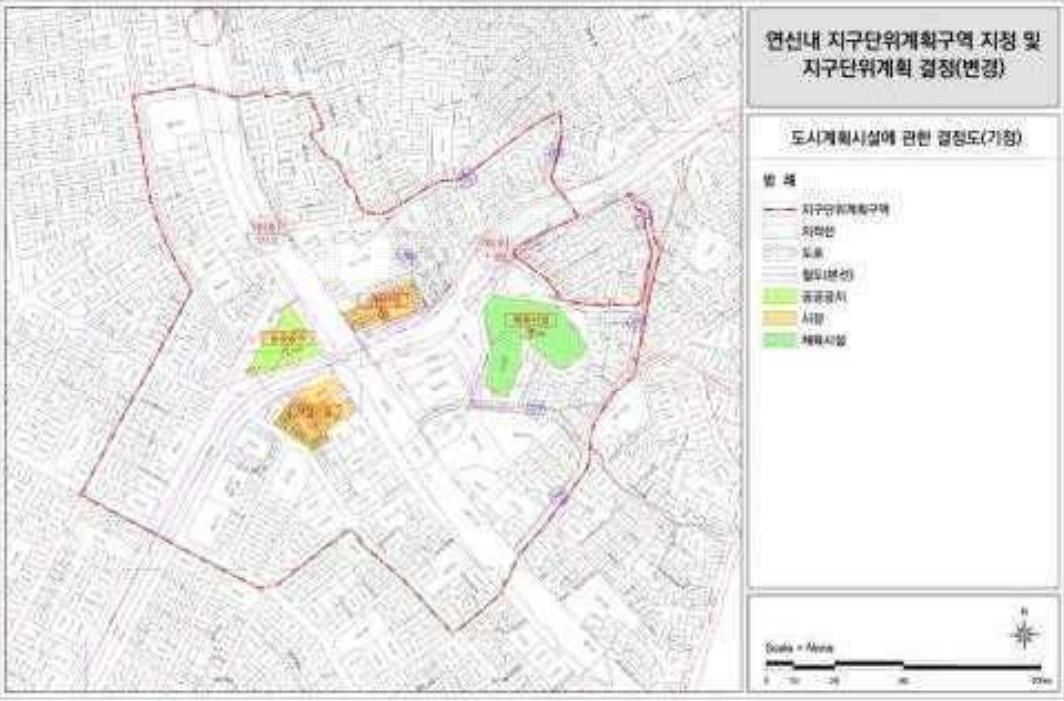
지구단위계획구역 결정도(변경없음)



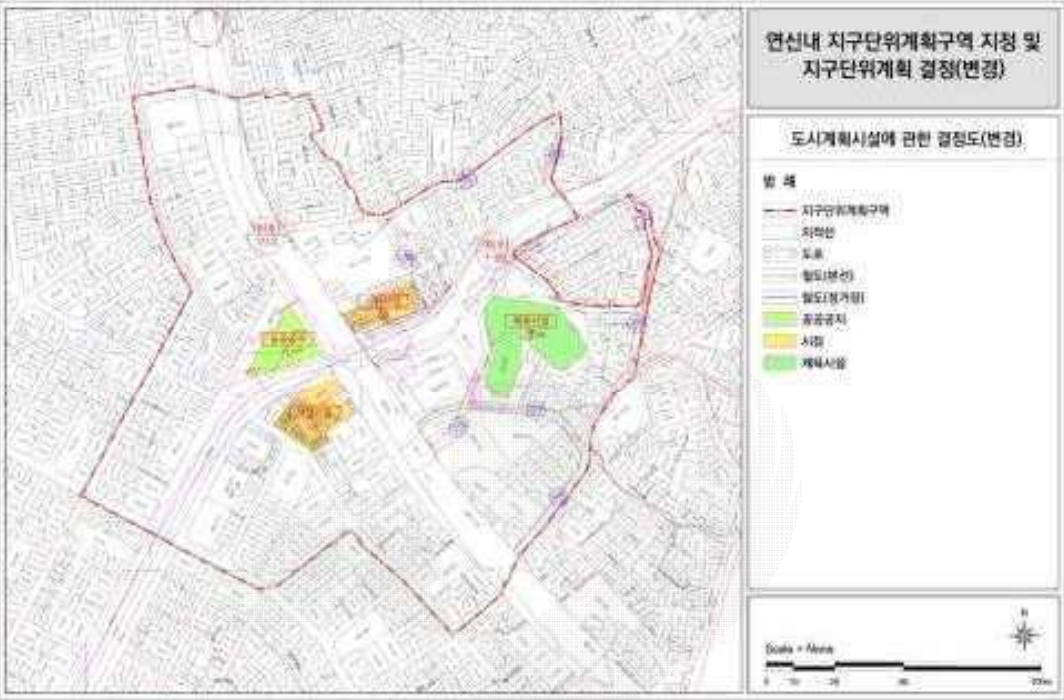
■ 용도지역 결정도(변경없음)



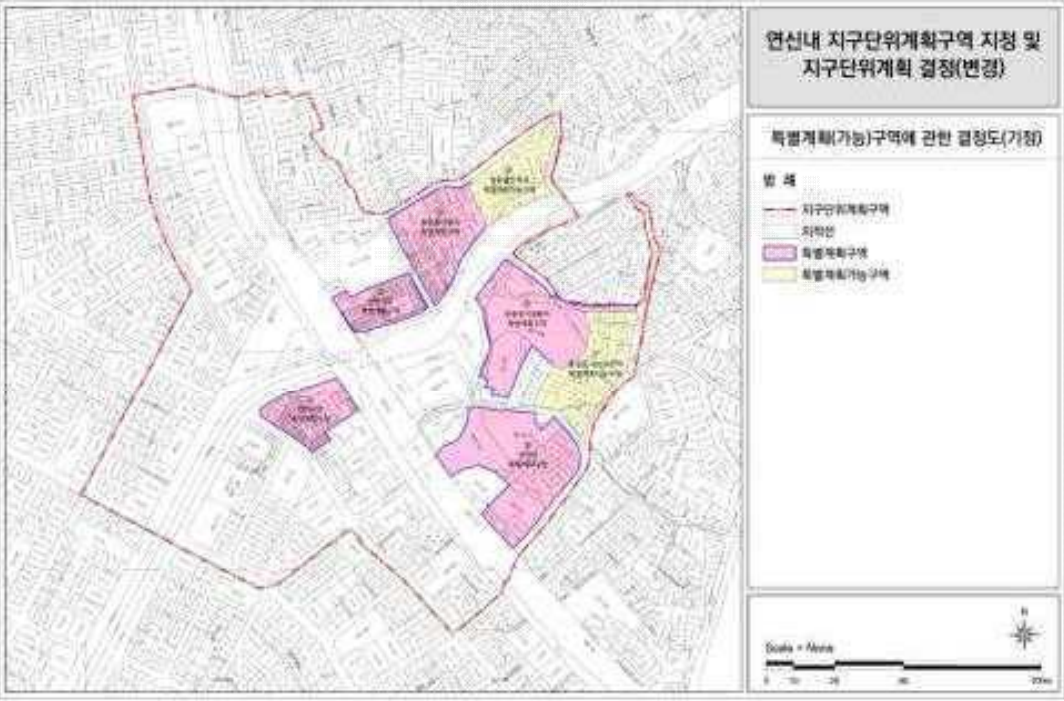
■ 도시계획시설 결정도(기정)



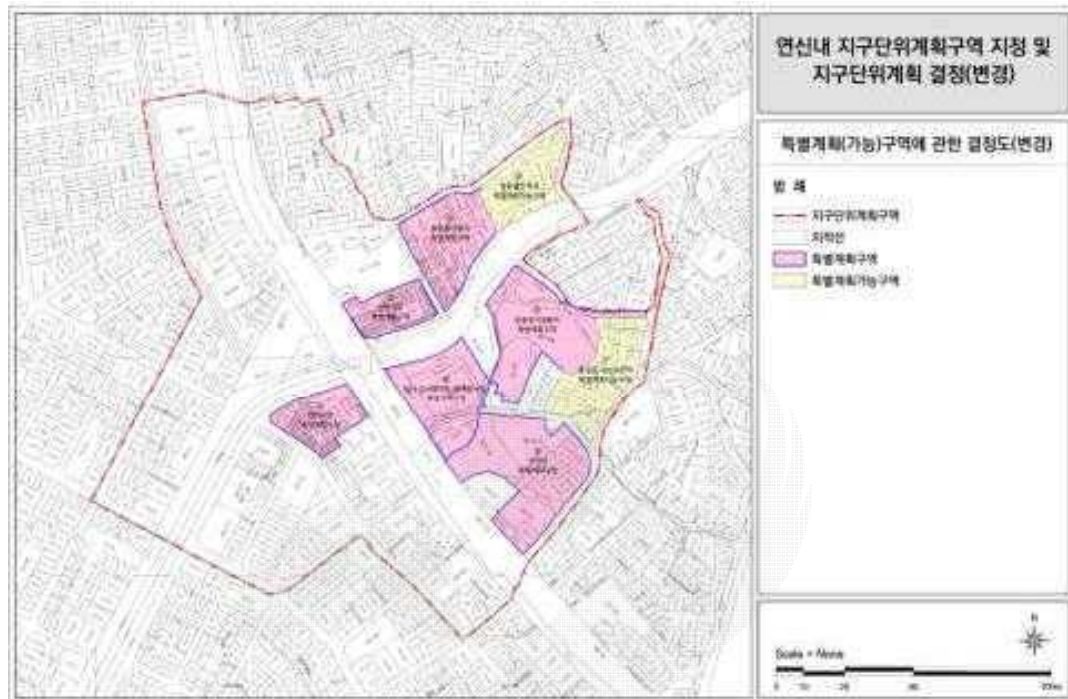
도시계획시설 결정도(변경)



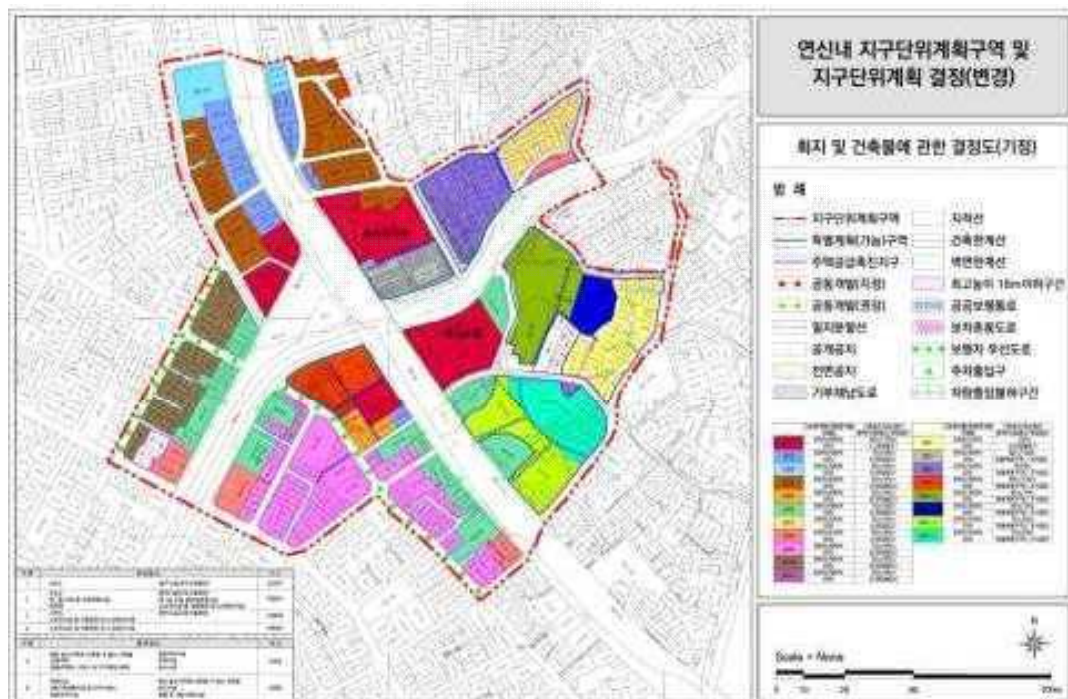
특별계획(가능)구역 결정도(기정)



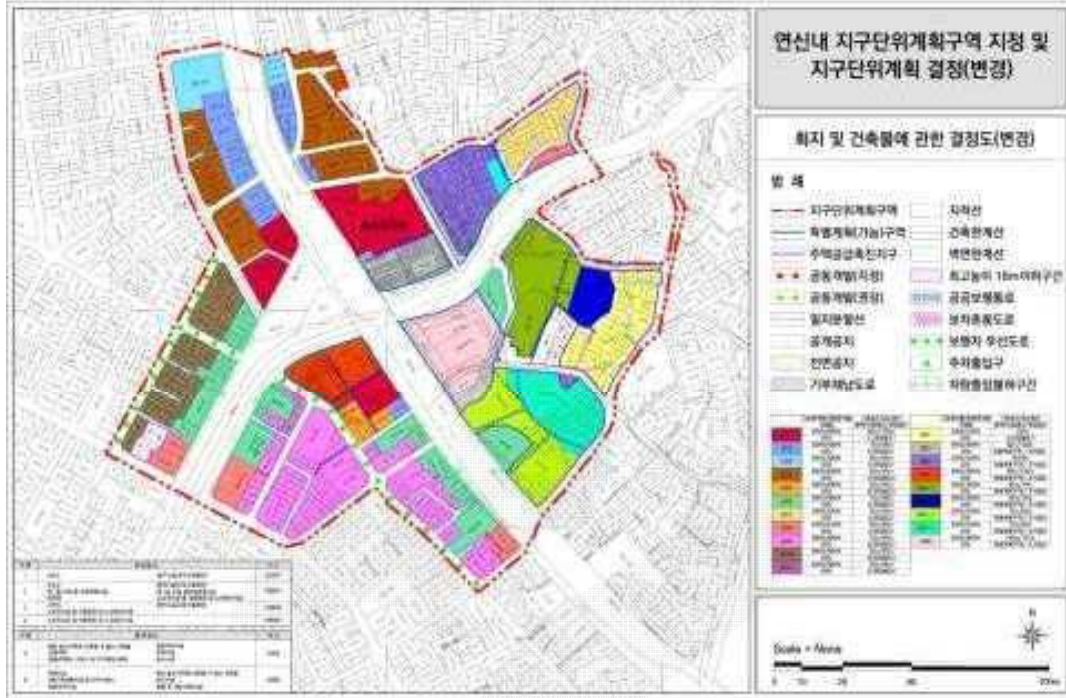
■ 특별계획(가능)구역 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 범서 도시정비형 재개발사업 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도

