

서울특별시 은평구 공고 제2025-1459호

신사동 237번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람 공고

서울특별시 은평구 공고 제2024-2129호(2024. 12. 6.)로 공람공고한 우리 구 신사동 237번지 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람 장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 21일

서울특별시 은평구청장

1. 공람기간 : 2025. 8. 21.(목) ~ 2025. 9. 22.(월) [30일 이상]
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과 (☎ 02-351-7462)
3. 공람내용
 - 가. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
 - 1) 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	신사동 237번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 은평구 신사동 237번지 일대	-	증) 55,209.6	55,209.6	-

2) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합	계	-	증) 55,209.6	55,209.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 9,903.6	9,903.6	17.9	-
	도로	-	증) 5,095.9	5,095.9	9.2	-
	공원	-	증) 4,512.8	4,512.8	8.2	-
	체육시설	-	-	-	-	공원-체육시설 중복결정
	공공공지	-	증) 294.9	294.9	0.5	-
획 지	소계	-	증) 45,306.0	45,306.0	82.1	-
	공동주택용지	-	증) 45,306.0	45,306.0	82.1	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		55,209.6	-	55,209.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,929.3	감) 12,025.7	9,903.6	17.9	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	26,848.7	감) 26,848.7	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 38,975.0	38,975.0	70.6	-
	제4종일반주거지역	6,431.6	감) 100.6	6,331.0	11.5	-

4) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	국지	183	신사동 241-8	신사동 238	일반 도로	-	서고시 제110호 (1981.4.7.)	-
변경	소로	2	2	8	국지	201	신사동 241-22	신사동 230-6	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	5	6	국지	81	신사동 228-35	신사동 235-13	일반 도로	-	서고시 제1996-231호 (1996.8.21.)	-
변경	중로	2	1	12~15 (6~10)	국지	286	신사동 228-35	신사동 235-197	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6	국지	77	신사동 230-161	신사동 230-21	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8	국지	134	신사동 237-197	신사동 237-162	일반 도로	-	-	-

※ ()는 정비구역 내 연장임

나) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	봉산 근린공원	수색동 129-4 일대 (신사동 237-203 일대)	173,855.3	증) 5,894.5 (4,512.8)	179,749.8 (4,512.8)	건교통부고시 제138호 (197.07.09.)	• 중복결정 - 공원 - 체육시설 (연면적 3,167.0㎡)
신설	-	체육시설	신사동 237-203 일대	-	증) 273	273	-	

※ ()는 정비구역 내 대상지 위치 및 면적임

다) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	신사동 241-20 일대	314.0	-	-	은평구고시 제14호 (1999.03.23.)	-
폐지	-	공공공지	신사동 237-505	87.0	-	-	서울시고시 제2013-410호	-
폐지	-	공공공지	신사동 237-1	57.0	-	-	서울시고시 제2013-410호	-
신설	-	공공공지	신사동 238	-	증) 294.9	294.9	-	-

5) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	{500 + (세대수 X 2)} X 1.25	4,025.0	6,070.0
주민공동 시설 (총량제 부분)	경로당	획지	1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580.0	600.0
	어린이놀이터	획지	500세대 이상	-	1,900.0
	어린이집	획지	1000세대 이상 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580.0	600.0
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	700.0
	작은도서관	획지	1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상	203.0	250.0
	다함께돌봄센터	획지	설치 전용면적 최소 66㎡ 이상	66.00	780.0
	주민회의실	획지	-	-	90.0
	주민휴게시설	획지	-	-	1,000.0
부대시설	관리사무소	획지	10 + (세대수 - 50) X 0.05 이상	100.0	150.0

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설), 「서울특별시시 주택 조례」 제8조의4 (주민공동시설) 및 <별표1>

주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치 계획은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

가) 건축시설계획 (변경)

[illegible]

나) 용적률 계획 (변경)

① 획지 1-2, 획지2 (제2종일반주거지역)

구 분	산 정 내 용									
토지 이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등		신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지				
			신설 정비기반시설	공공시설 등 환산부지 면적						
		48,878.6㎡	38,975.0㎡	9,903.6㎡	1,488.4㎡	2,398.5㎡	7,505.1㎡			
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 9,903.6㎡ - 2,398.5㎡ - 7,505.1㎡ + 1,488.4㎡ = 1,488.4㎡ (2.7%)									
신설정비 기반시설 및 공공시설 등	토지면적	• 9,903.6㎡ - 토지 : 도로 5,095.9㎡, 공원 4,512.8㎡, 공공공지 294.9㎡								
	공공시설 등 환산부지면적	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)								
		<table><tr><th>구분</th><th>표준건축비 (원/㎡)</th><th>시설 연면적 (㎡)</th><th>부지가액 (원/㎡)</th><th>환산부지면적 (㎡)</th></tr><tr><td>체육시설</td><td>2,108,182</td><td>3,167.0</td><td>4,485,770</td><td>1,488.4</td></tr></table> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 「수도권정비계획법」 제14조에 따른 '표준건축비' ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산 하여 재산정 후 반영	구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)	체육시설	2,108,182	3,167.0
구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)						
체육시설	2,108,182	3,167.0	4,485,770	1,488.4						
계획용적률	① 기준용적률	• 194.6%(174.6% + 20%) (전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)								
	② 허용용적률	• 234.6% - 사업성 보정계수 및 인센티브 적용 : 194.6% + 40 = 234.6% (허용용적률 20%p × 사업성 보정계수 2.0 = 40)								
		<table><tr><td>사업성 보정계수</td><td><table><tr><td>23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡</td><td rowspan="2">= 2.38</td></tr><tr><td>23년 대상지 평균 공시지가 2,457,529원/㎡</td></tr></table></td></tr></table> - 허용용적률 인센티브 적용 = 194.6 (174.6% + 최대 20%p) (공공보행통로 5.4%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p, 친환경건축물 녹색건축 인증 최우수등급 6%p 적용)	사업성 보정계수	<table><tr><td>23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡</td><td rowspan="2">= 2.38</td></tr><tr><td>23년 대상지 평균 공시지가 2,457,529원/㎡</td></tr></table>	23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡	= 2.38	23년 대상지 평균 공시지가 2,457,529원/㎡			
사업성 보정계수	<table><tr><td>23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡</td><td rowspan="2">= 2.38</td></tr><tr><td>23년 대상지 평균 공시지가 2,457,529원/㎡</td></tr></table>	23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡	= 2.38	23년 대상지 평균 공시지가 2,457,529원/㎡						
23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡	= 2.38									
23년 대상지 평균 공시지가 2,457,529원/㎡										
정비계획 (상한) 용적률	• 239.8% = 234.6% + (194.6% × 1.3 × 0.00 × 0.0000 + 194.6% × 0.7 × 0.0382) = 239.8%									
	- α토지= 공공시설 등 부지 제공면적 / 공공시설 등 제공후 대지면적 = 0㎡ /38,975.0㎡ = 0.0000 - α건축물= 공공시설 등 부지제공면적 / 공공시설 등 제공후 대지면적 = 1,488.4㎡/38,975.0㎡= 0.0382									
법적상한용 적률	• 250% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의에서 최종 결정					

② 획지 1-1 (제3종일반주거지역)

구 분	산 정 내 용					
토지 이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등		신설 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지
			신설 정비기반시설	공공시설 등 환산부지 면적		
		6,331.0㎡	6,331.0㎡	-	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	-					
계획용적률	① 기준용적률	• 230%(210% + 20%) (전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)				
	② 허용용적률	• 270% - 사업성 보정계수 및 인센티브 적용 : 230% + 40 = 270% (허용용적률 20%p × 사업성 보정계수 2.0 = 40)				
		사업성 보정계수	$\frac{23\text{년 서울시 평균 공시지가 } 5,861,129\text{원/㎡}}{23\text{년 대상지 평균 공시지가 } 2,611,819\text{원/㎡}}$			= 2.24
정비계획 (상한) 용적률	• 270%					
법적상한용적률	• 300% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공동주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의에서 최종 결정	

다) 임대주택 건설 계획 (변경)

① 재개발 의무임대주택 계획

계획기준		• 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설						
산출근거	전체	• 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 157세대 • 전체 연면적 : 189,575.75㎡ - 용적률 완화 연면적 : 9,291.8㎡ - 확보의무 연면적 : 189,575.75㎡ - 9,291.8㎡ = 180,283.95㎡ • 연면적의 10% : 180,283.95㎡ × 10% = 18,028.395㎡ < 18,171.03㎡						
	획지1-2, 획지2 (2종일반)	• 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 130세대 • 전체 연면적 : 158,187.74㎡ - 용적률 완화 연면적 : 6,396.13㎡ - 확보의무 연면적 : 158,187.74㎡ - 6,396.13㎡ = 151,791.61㎡ • 연면적의 10% : 151,791.61㎡ × 10% = 15,179.161㎡ < 15,257.47㎡						
	획지1-1 (3종일반)	• 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 27세대 - 전체 연면적 : 28,492.34㎡ - 연면적의 10% : 28,492.34㎡ × 10% = 2,849.234㎡ ≤ 2,913.56㎡						
재개발 의무 공공주택 확보 계획		전용면적	계약면적		세대수		연면적	
		구분	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1
		39㎡	91.92㎡	88.94㎡	34세대	15세대	3,125.19㎡	1,334.10㎡
		49㎡	114.90㎡	111.18㎡	44세대	-	5,055.71㎡	-
		59㎡	136.09㎡	131.62㎡	52세대	12세대	7,076.57㎡	1,579.46㎡
		한계	-		157세대		18,171.03㎡	

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용					
계획 기준		국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상					
산출 근거	전체	- 증가연면적 5,874.75㎡의 1/2 = 2,937.38㎡ - 임대주택 공급면적 : 83.39㎡ x 36세대 = 3,002.04㎡ ≥ 2,937.38㎡					
	획지1-2, 획지2 (2종일반)	- 정비계획 용적률 239.8 % / 법적상한용적률 250% - 완화 용적률 : 250% - 239.8% = 10.2% - 의무 연면적 : 38,975.0㎡(공동주택 대지면적) x 10.2% = 3,975.45㎡					
	획지1-1 (3종일반)	- 정비계획 용적률 270% / 법적상한용적률 300% - 완화 용적률 : 300% - 270% = 30% - 의무 연면적 : 6,331.0㎡(공동주택 대지면적) x 30% = 1,899.3㎡					
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적		세대수		연면적
		구분	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2
		39㎡	-	-	-	-	-
		49㎡	-	-	-	-	-
		59㎡	83.39㎡	83.39㎡	24세대	12세대	2,001.36㎡
		합계	-		36세대		3,002.04㎡

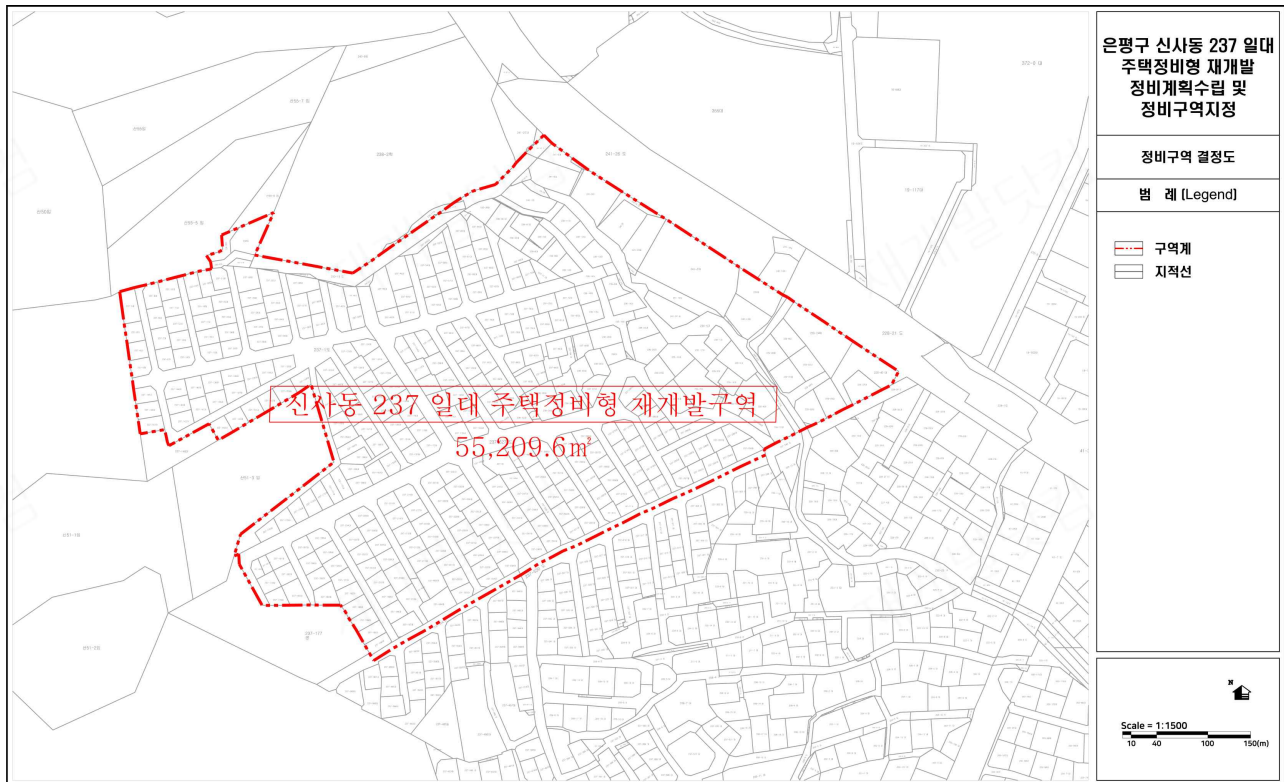
5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참고

6. 기타사항 : 해당 공람 내용은 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획(안)으로, 최종 결정고시 이전까지 관련 절차에 따라 내용이 일부 변경될 수 있습니다.

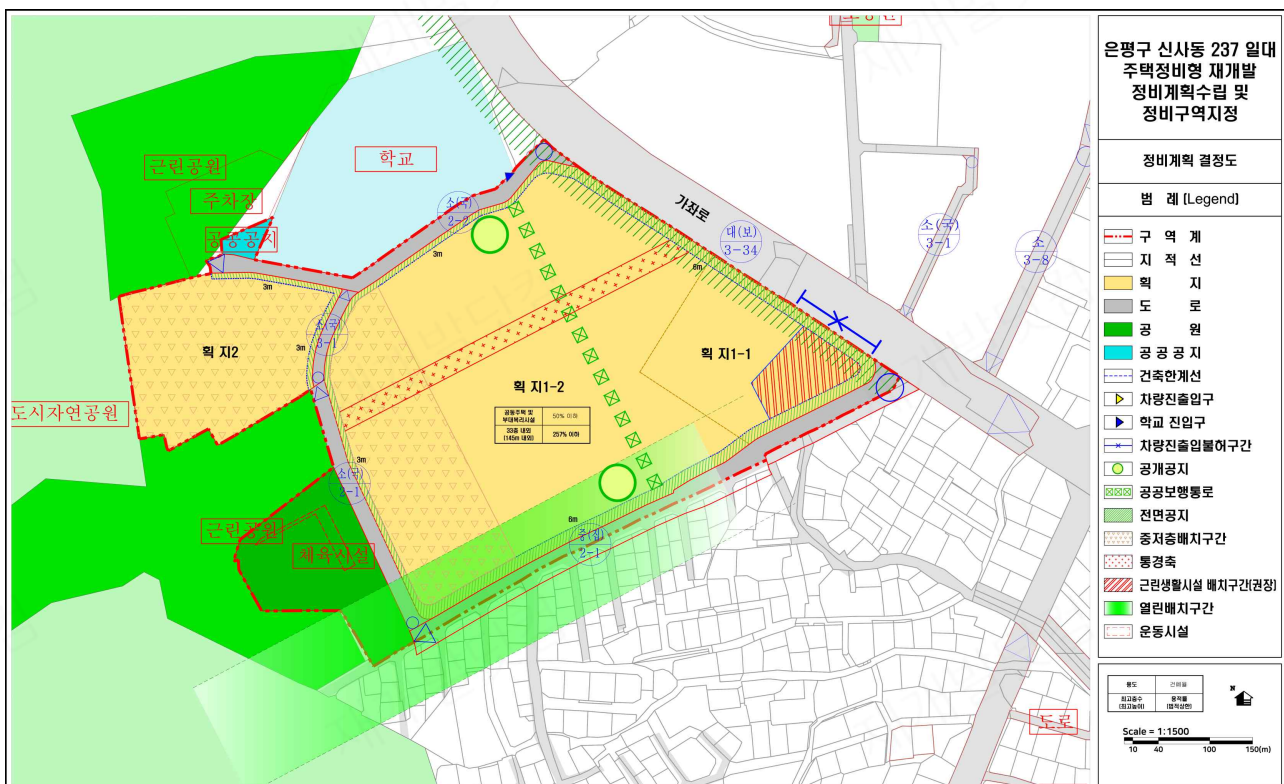
붙임 1. 관련 도면 각 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

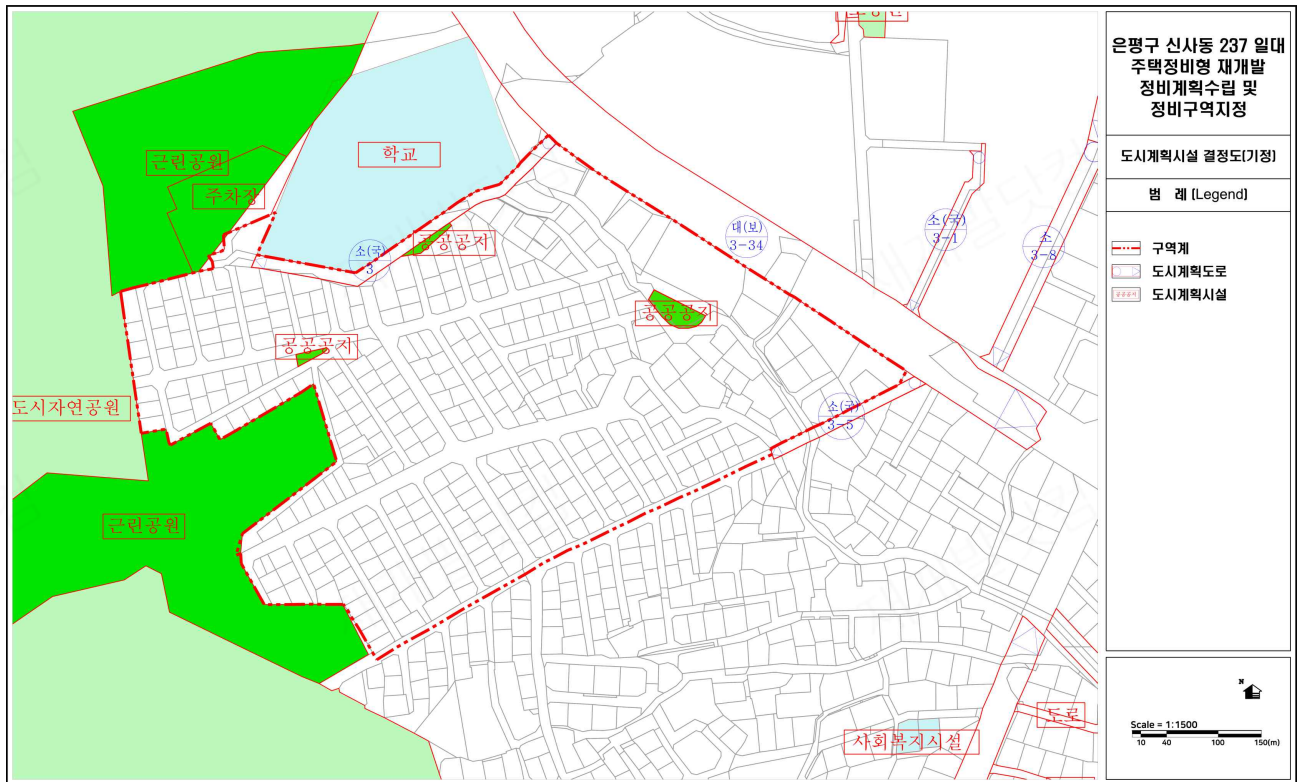
[정비구역 결정도(안)]



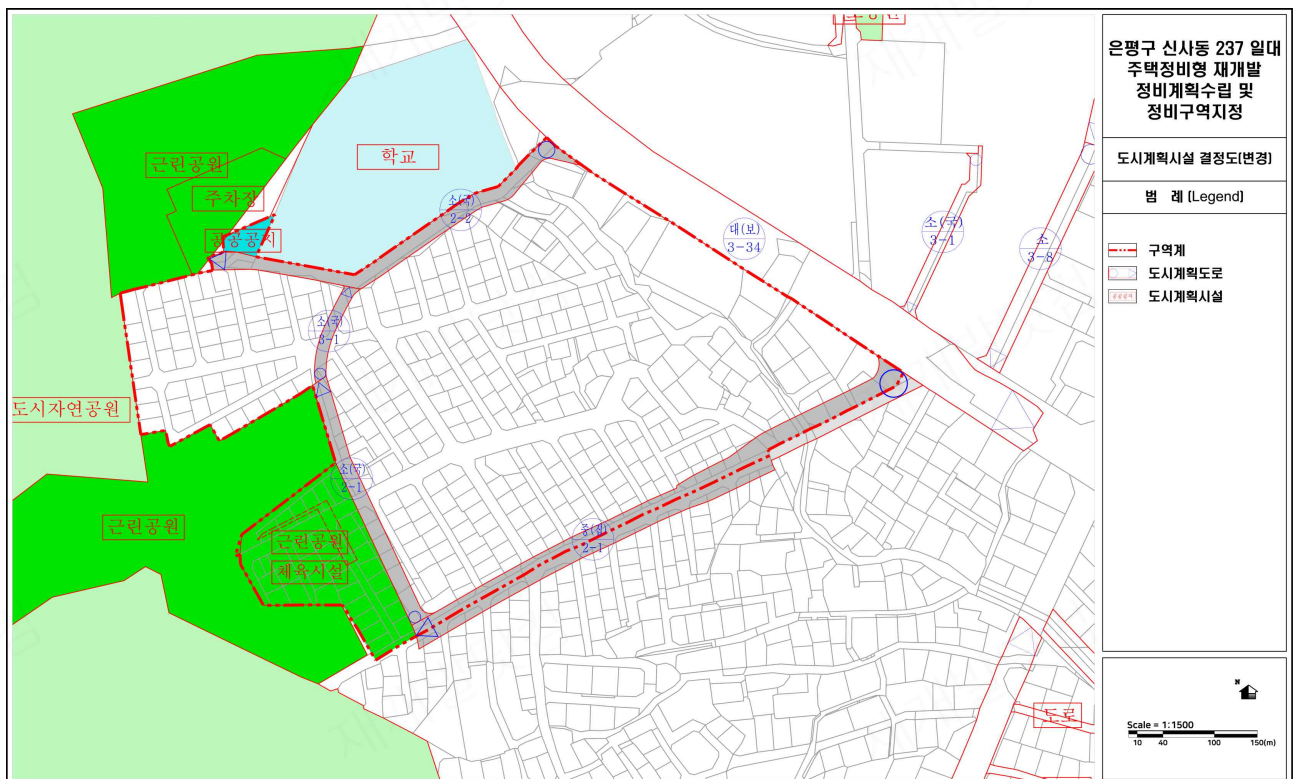
[정비계획 결정도(안)]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도(안)]



공 략 의 견 서

은평구청장 귀하