

○ 폐기물처리시설

구분	번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계		-	35,700	
폐기물 처리시설	-	장지동 692-2 일원	35,700	

◆ 서울특별시고시 제2019-36호

은평구 신사동(편백마을) 정비계획 수립, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

은평구 신사동 200번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경개선사업 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

2019년 1월 24일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

- 1) 정비구역의 명칭 : 은평구 신사동(편백마을) 200번지 일대 관리형 주거환경개선구역
- 2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	신사동(편백마을) 관리형 주거환경개선구역	은평구 신사동 200번지 일대	-	증)61,946.9	61,946.9	-

- 정비구역 지정에 대한 심의조건(서울특별시 도시계획위원회) : 조건부가결
 - 공공사업계획이 주민공동이용시설계획에 집중되지 않고, 지역의 근본적인 문제해결 측면에서 조정 검토 필요
 - 구역 내 막다른 도로가 다수 입지하는 바, 보행동선 확보 측면에서 공공보행통로 지정 가능성을 검토할 것.
 - 특색 있는 마을 만들기 측면에서 주택개량 등과 연계한 ‘편백나무’ 식재 및 편백나무를 활용한 특화를 적극적으로 검토할 것.

2. 정비계획의 수립

- 1) 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주거환경 개선사업	정비기반시설 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 4년 이내	은평구청장	해당 없음	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	기한 없음	토지등소유자		

2) 토지이용계획에 관한 계획

① 토지이용계획 결정조서 (변경 없음)

구분	명 칭		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
합 계			61,946.9	-	61,946.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		15,216.4	+ 92	15,308.4	24.7	-
	도로	현황도로	10,742.3	-	10,742.3	17.3	-
		도시계획도로	2,571.5	-	2,571.5	4.1	-
	녹 지		1,098.6	-	1,098.6	1.8	-
	기 타	공동이용시설	0	+ 148	148.0	0.2	-
		노유자시설	341.0		341.0	0.5	-
		나대지 등	463.0	-56	407.0	0.7	-
택지	소 계		46,730.5	- 92	46,638.5	75.3	-
	주택용지		46,422.5	- 92	46,330.5	74.8	-
	종교용지		308.0	-	308.0	0.5	-

② 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	증 · 감	변경 후		
합 계	61,946.9	-	61,946.9	100.0	
제1종일반주거지역	14,284.7	-	14,284.7	23.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	47,422.8	-	47,422.8	75.6	
제3종일반주거지역	239.4	-	239.4	0.4	

③ 용도지구 결정 조서 (해당 없음)

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

☐ 도로 결정조서 (변경 없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	85	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	서은고 94-50호 (1994.10.18.)	-
기정	소로	3	1	4	국지 도로	82	신사동 237-469	신사동 237-403	일반 도로	-	서은고 94-37호 (1994.08.03.)	-

4) 정비기반시설 설치에 관한 계획 (5개 분야 18개 사업)

구 분	사업개요	사업내용	규모
도로정비	마을길 정비	마을길 포장, 은평터널로 진입부 정비	1,300m
	통신선 정비	불량공중케이블 정비	과학기술정보통신부 사업 연계
	전신주 이설	불필요한 전신주 이설	3개소
	노후담장 정비	구조보강, 펜스 설치, 경관개선 등	6개소(9개동)
환경정비	봉산 편백숲 연계	봉산가는길 주변 건축가이드라인 운영/ 골목 입면꾸미기/안내판 설치 등	-
	골목길 화분 정리	식재 포트 분양	4개소(8개), 주민약속
안전사고 예방	미끄럼방지 포장 등	미끄럼방지 포장	3,200㎡(9개소)
	수해방지 포장	신사동 200-36번지 수해방지구간 포장	486㎡(1개소)
	하수관 정비	노후하수관 정비	822m
	계단 등 설치	계단 및 안전바 설치 /목재 손잡이 권장/계단 미끄럼방지 등	292m(6개소)
	반사경 설치	반사경 설치	9개소
	화재 예방시설 설치	골목소화기/태양광조명블록 및 소방차 통행로 표시/비상소화장치 설치	8개소/3개소/2개소
범죄예방	CCTV 설치	신사어린이집 일대 CCTV설치	6개소
	보안등 설치	보안등(LED) 설치	9개소
	안전사각지대 개선	가스관형광물질도포/미러시트치부착	290개동/권장
공간만들기	주민공간만들기	주민공동이용시설 건축	신사동 237-383일대
	작은쉼터 만들기	소공원 조성/접이식 평상 설치	1개소/2개소
	마을안내판 설치	마을입구 등 주요 지점에 안내판 설치	3개소

※ 상기 구상(안)은 추후 주민협의, 주민동의, 실시설계 결과에 따라 변경될 수 있음.

※ 공동이용시설 설치계획(규모, 시행방법, 공사비 등)은 자문 또는 실시설계 추진 결과에 따라 결정 예정.

5) 공동이용시설 설치 계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			시행방법	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	공동이용시설	신사동 237-383 외 1필지	-	증)148	148	부지매입	-

※ '18.03.15. 신사동 237-383번지(92㎡) 매입 완료

※ 신사동 237-525번지(56㎡)는 정비구역 지정고시 후 매입 예정(지적재조사사업 추진중으로 면적이 변경될 수 있음)

※ 공동이용시설 설치계획(규모, 시행방법, 공사비 등)은 향후 자문 또는 실시설계 추진결과에 따라 결정 예정.

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

대상건축물	정비·개량계획	지원계획수립	비고
구역전체	별도 지정 없음	주택개량 용자지원, 리모델링활성화지역 등	-

7) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		주용도	건폐율	용적률	높이/층수
	명칭	면적(㎡)				
신설	은평구 신사동 편백마을 관리형 주거환경개선구역	61,946.9	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비용			관련법령에 따름			
심의완화 사항			관련법령에 따름			
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법령에 따름			

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화	-
	생활환경	• 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등을 권장하여 환경친화적인 지역 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	홍수해	• 지역 내 노후 하수관을 교체하고, 도로포장 정비사업 시행 시 배수를 고려하여 진행토록 관리 • 구역 내 강우에 따른 피해발생 지역의 홍수해 대책 수립 및 시행 - 홍수해 예방을 위한 정비계획 마련 - 홍수해 대비 비상연락망 등 대응체계 구축 및 운영 수시 점검 - 붕괴위험 옹벽, 저지대 침수지역, 공사 등 사전예방 조치	-
	화재	• 화재발생을 대비하여 골목소화기를 비치하고, 주택 리모델링 시 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수토록 유도 • 주요 소방통행로 노면 표시 및 태양광 조명블록 설치 • 소방차 통행불가지역 호스릴형 비상소화장치 설치	

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

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 세대수 및 인구증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함.
- 본 정비구역 중 '교육환경보호구역' 으로 지정된 지역은 「교육환경 보호에 관한 법률」을 따름.

10) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
자연감시	•건물(주택)구조는 사람이 은신하거나 숨을 수 있는 공간이 없도록 계획	민간/공공
	•외벽 창문은 골목길과 주변을 감시할 수 있는 위치에 설치	민간/공공
	•담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려해 투시형 담장 또는 낮은 높이의 담장을 설치하고, 필요시 담장 허물기를 적용	민간/공공
	•출입문 주변에는 직접 조명을 설치하고 다세대·다가구주택의 경우 출입시 배후 감시가 가능토록 미러시트지 부착	민간/공공
	•골목길은 전방시야 확보 및 고립된 공간으로 연결되지 않도록 가급적 직선으로 계획하고, 보행자를 위한 조명을 설치	공공
	•주택 주변이나 골목길의 조경수목은 자연감시를 고려해 식재	민간/공공
	•골목길의 가로시설물은 자연감시를 고려해 계획	공공
접근통제	•주택의 출입문에는 시건장치 또는 보안시설을 설치	민간
	•창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창을 설치하고, 측벽에 노출된 가스배관은 타고 오르거나 침입 도구로 활용되지 못하도록 조치	민간/공공
	•주택과 주택사이에 형성되는 이격공간에는 외부인 출입통제 시설을 설치	민간
영역성 강화	•골목길에서의 주택, 보행공간, 가로시설 및 조경 식재공간의 영역을 명확하게 구분	민간
	•주택주변 또는 골목길의 자투리 공간은 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 쌈지공원이나 화단 등 조성	민간/공공
	•담장이나 벽면에는 지역 이미지와 환경을 고려한 도색이나 벽화 등의 적용을 권장	민간/공공
	•가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획	공공
	•건축물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도	민간/공공
활동의 활성화	•공간을 활성화시킬 수 있는 용도시설의 배치와 디자인을 권장	민간/공공
	•골목길에는 주민들이 자주 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화를 유도	공공
유지관리	•시설물이나 공공장소를 지속적으로 이용될 수 있도록 관리하고 운영	공공
	•집과 창고 수리 및 정원 정비 등 적절한 유지관리가 필요	민간
방범용 CCTV와 비상벨 설치	•방범용 CCTV는 주택가에서 범죄취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치	공공
	•비상벨은 가로등, 전신주, CCTV 주변, 방범시설이 부족한 취약한 공간 등에 설치 하되 경광기능이 있는 비상벨을 설치하며, 보행 중에 쉽게 인지할 수 있도록 디자인	공공
커뮤니티 조성	•지역 커뮤니티의 중심으로서 방범거점 역할을 할 수 있도록 조성	민간/공공

11) 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용	비고
주민공동체운영회 구성	- 정비계획 결정 이후 주민 10%이상 동의를 얻어 주민공동체운영회 승인예정(은평구청장) - 편백마을 주민공동체운영회 운영규약에 의거 운영	-
주민공동체활성화 방안	- 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴, 운영계획 수립 - 정비계획으로 정하는 권장사항은 주민약속에 포함하여 주민들의 자율적인 준수 및 공동체 활성화 유도	-

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)

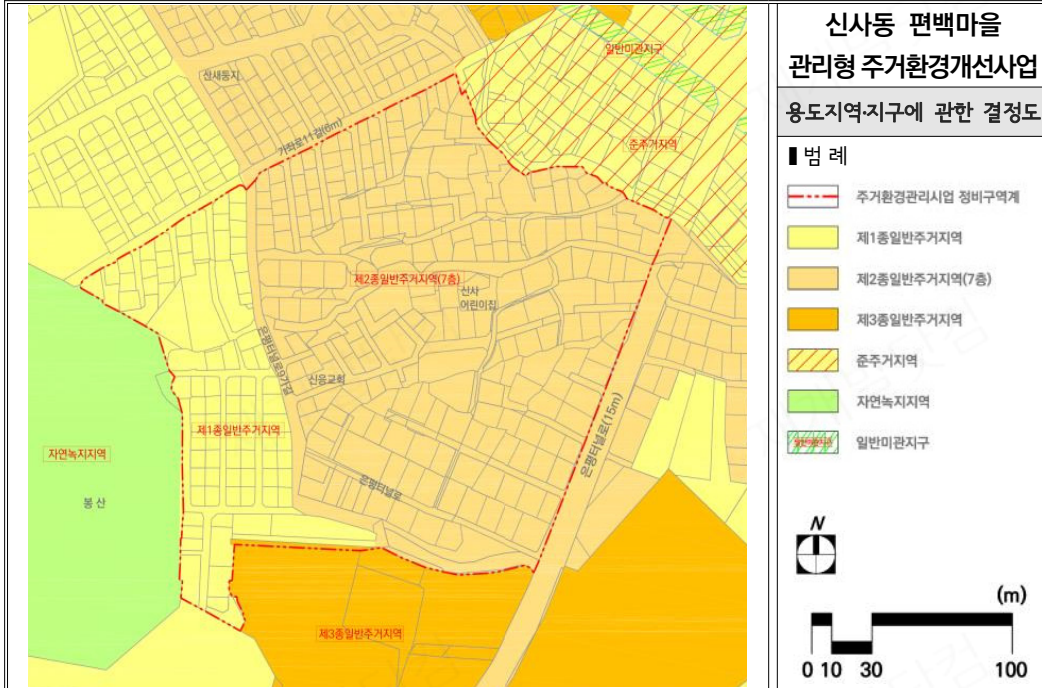
2) 은평구 주거재생과(☎ 02-351-7359)

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

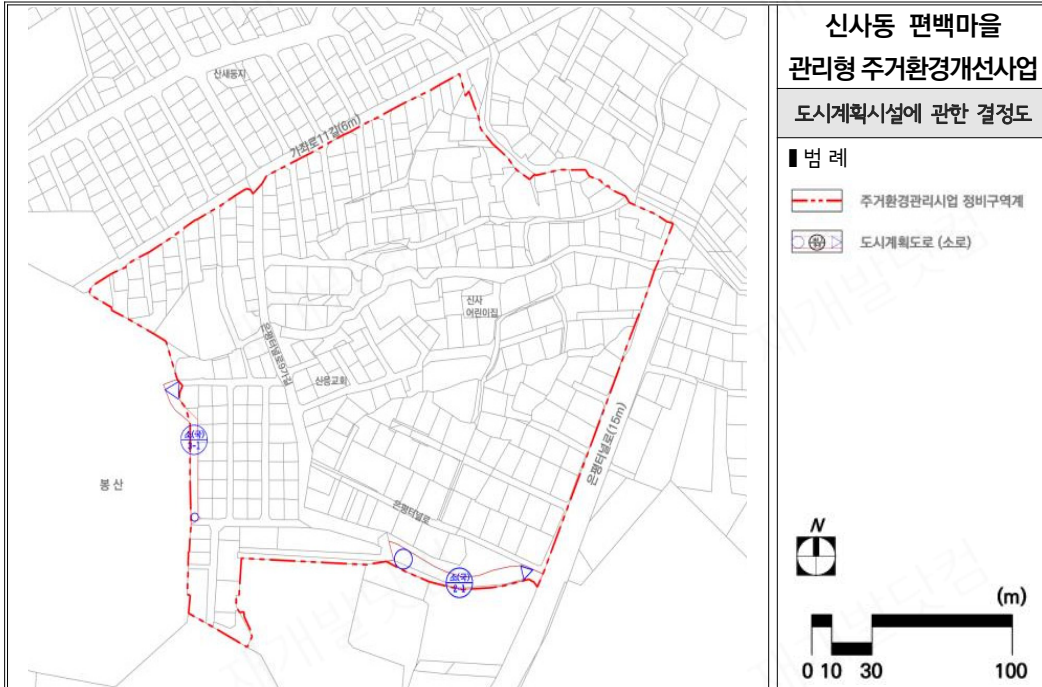
■ 정비구역 결정도(신규)



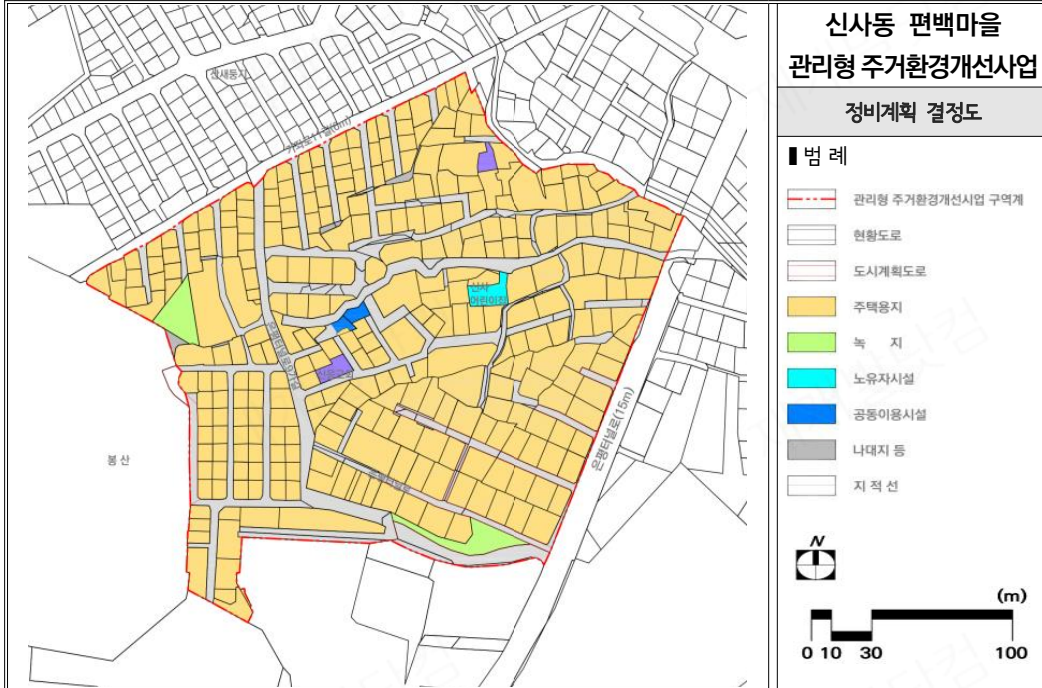
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경 없음)



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경 없음)



■ 정비계획 결정도



■ 정비계획 종합도



※ 상기 정비계획 종합도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.