

신사1 주택재건축정비사업 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-530호(2009.12.24)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 은평구고시 제2014-81호(2014.11.13.)로 변경(경미한사항)결정, 서울특별시고시 제2019-43호(2019.01.31.)로 변경(경미한사항)결정, 서울특별시 은평구고시 제2019-35호(2019.03.28.)로 변경(경미한사항)결정, 서울특별시고시 제2023-135호(2023.04.20.)로 변경(경미한사항)결정, 은평구고시 제2025-56호(2025.06.12.)로 변경(경미한사항)결정, 서울특별시고시 제2025-430호(2025.08.07.)로 정비계획 결정(변경)된 은평구 신사동 170-12번지 일대 신사1 주택재건축정비사업에 대하여, 도시 및 주거환경정비법 제16조 및 동법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한사항) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 5일
서울특별시 은평구청장

1. 정비사업의 종류 및 명칭(변경없음) : 신사1 주택재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	신사1 주택재건축 정비사업	은평구 신사동 170-12번지 일대	23,172.0	증) 107.5	23,279.5	측량 결과를 반영한 면적 변경

3. 주요 변경내용
- 측량 결과에 따른 정비기반시설 및 획지, 정비구역 면적 변경
 - 감정평가 결과에 따른 부지가액, 순부담 면적 등 변경
 - 사업시행계획인가를 반영한 공동이용시설 설치계획 변경

4. 정비계획(변경)
- 가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		23,172.0	증) 107.5	23,279.5	100.0	
정비 기반 시설	소 계	5,328.0	증) 33.7	5,361.7	23.0	
	도 로	2,835.0	증) 39.0	2,874.0	12.3	
	공 원	2,493.0	감) 5.3	2,487.7	10.7	
획지	소 계	17,844.0	증) 73.8	17,917.8	77.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	17,844.0	증) 73.8	17,917.8	77.0	

※ 변경 사유 : 측량 결과를 반영한 면적 변경

나. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

- 신사1주택재건축정비사업 관리처분계획변경인가 고시 참고
(은평구고시 제2024-37호, 24.04.18.)

다. 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		23,172.0	증) 107.5	23,279.5	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	23,172.0	증) 107.5	23,279.5	100.0	

※ 측량 결과에 따른 면적 변경 사항으로 실제 용도지역 변경은 없음.

- 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역	면적(m ²)		용적률 (%)	비고
		기정	변경		
신사동 170-12일대	제2종일반주거지역	23,172.0	23,279.5	200%이하	측량 결과에 따른 면적 변경

라. 도시계획시설 및 정비기산시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도시계획시설(도로) 결정 조서(변경없음)

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	61	15~18	집산 도로	일반 도로	5,600	갈현동 산388-1	수색 산109-1	은평고 제2024-13호	
기정	중로	3	-	10~15	집산 도로	일반 도로	300	신사동 187-3	신사동 163-14	서고 제359호	
기정	소로	1	79	11	국지 도로	일반 도로	111	신사동 170-21	신사동 171-19	서고 제354호	
기정	중로	3	55	10~16	집산 도로	일반 도로	242	신사동 171-4	신사동 192-1	서고 제3호	

나) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서(변경)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정	비고 (관리청)
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
기정	주차장	공영 주차장	신사동 164-1일대	2,493.0	감) 5.3	2,487.7	서고시 제2025-430호	은평구

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	○ 주차장 면적 변경 - 2,493.0㎡ → 2,487.7(감 5.3㎡)	측량 결과에 따른 면적 변경

2) 공간시설

가) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정	비고 (관리청)
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원	신사동 164-1일대	2,493.0	감) 5.3	2,487.7	서고 제2009-530호	서울시

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	○ 공원 면적 변경 - 2,493.0㎡ → 2,487.7(감 5.3㎡)	측량 결과에 따른 면적 변경

마. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
주민공 동시설	경로당	신사동 170-12 일대	156.43	—	156.43	
	어린이집		201.31	—	201.31	
	작은도서관		120.39	증) 35.60	155.99	
	주민운동시설		422.98	증) 56.13	479.11	
	주민회의시설		20.27	감) 20.27	—	
	키즈카페		—	증) 68.72	68.72	
	키즈스테이션		—	증) 34.58	34.58	
	티하우스		—	증) 38.83	38.83	
	게스트하우스		—	증) 34.30	34.30	
	어린이놀이터		626.64	감) 0.98	625.66	
	공용면적		220.62	—	220.62	라커/샤워실/화장실/복도

※ 「서울시 주택조례 제8조의 4」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만인 경우 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 이상 확보
 = (424세대 × 2.5m²) × 1.25 = 1,325m² 이상 < 2,015.55m² 계획

「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)

주민공동시설: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 주민휴게시설, 입주자집회소 등

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	신사1 주택재건축	23,172.0	획지1	17,844.0	은평구 신사동 170-12 일대	127	—	—	127	—	
변경	신사1 주택재건축	23,279.5	획지1	17,917.8	은평구 신사동 170-12 일대	127	—	—	127	—	

※ 변경 사유 : 측량 결과를 반영한 면적 변경

2) 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)						
기정	신사1 주택재건축	23,172	획지1	17,844	은평구 신사동 170-12 일대	공동주택 및 부대복리시설	22.0 이하	246.0 이하	53.35m / 평균18층 이하	
변경	신사1 주택재건축	23,279.5	획지1	17,917.8	은평구 신사동 170-12 일대	공동주택 및 부대복리시설	22.0 이하	246.0 이하	53.35m / 평균18층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)			• 건설규모 및 비율							
			구분		세대수		비율(%)			
			합계		424		100.0			
			60㎡이하		95		22.4			
			60~85㎡이하		329		77.6			
			85㎡초과		-		-			
			• 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100%							
건축물의 높이완화에 관한 계획 (변경없음)			• 건축물의 층수제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항) - 제2종 일반주거지역(12층 이하) 평균층수 18층 이하 적용							
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			• 중로 3-55, 소로 1-79호선변 : 6m 계획 • 중로 3호선(증산로 15길)변 : 3m 계획 • 소공원 인접대지 : 6m 계획 • 중로 3-61호선변 : 4~6m계획							

■ 개발가능 용적률 산정 : 변경 - 기정

구 분	산 정 내 용					
	구역면적	획지 (공동주택)	정비기반시설		신설 정비기반시설내 국·공유지 (무상양여부분)	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (무상양여부분)
토지이용계획	23,172	17,844	정비기반시설 (도로,공원)	건축물 기부채납	526.0	1,116.0
공공시설부지 제공면적(순부담)	○ 신설정비기반시설 면적 - 신설정비기반시설 내 국공유지(무상양여부분) - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지(무상양여부분) + 현금기부채납부분 = 5,328㎡ - 526.0㎡ - 1,116.0㎡ + 732.62㎡ = 4,418.62㎡(19.1%) ○ 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) = 5,406,783,834원 / 7,380,000원/㎡ = 732.62㎡ ※ 공공시설 등 설치비용 = 건축비(부가세 제외) × 연면적 × 감리비 = 3,021,000원/㎡ / 1.1 × 1,857.27㎡ × 1.06 = 5,406,783,834원 ※ 부지가액(7,380,000원/㎡): 감정평가 기준 부지가액(23년 4월 24일)					
계획(기준)용적률	○ 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 190%					
허용용적률	○ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 190% + 0% = 190%					
개발가능 용적률 산정	○ 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α토지 + 0.7α현금·건축물) = 190% × (1 + 1.3 × 0.2066 + 0.7 × 0.0411) = 246.48% ※ α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) = (5,328.0 - 526.0 - 1,116.0)㎡ / 17,844㎡ = 0.2066 - α건축물 = 현금기부채납 환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) = 732.62㎡ / 17,844㎡ = 0.0411 ○ 정비계획 용적률 : 241.88%					
상한용적률	○ 예정법정상한 용적률 : 246.0% 이하					

－ 변경

구 분	산 정 내 용					
	구역면적	획지 (공동주택)	정비기반시설		신설 정비기반시설내 국·공유지 (무상양여부분)	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (무상양여부분)
			정비기반시설 (도로, 공원)	건축물 기부채납		
토지이용계획 (변경)	23,279.5	17,917.8	5,361.7	703.36	526.0	1,116.0
공공시설부지 제공면적(순부담) (변경)	○ 신설정비기반시설 면적 - 신설정비기반시설 내 국공유지(무상양여부분) - 획지 내 용 도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지(무상양여부분) + 현금기부채납부분 $= 5,361.7\text{m}^2 - 526.0\text{m}^2 - 1,116.0\text{m}^2 + 703.36\text{m}^2 = 4,423.06\text{m}^2 (19.0\%)$ ○ 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) $= 5,406,434,497\text{원} / 7,686,598\text{원/㎡} = 703.36\text{m}^2$ ※ 공공시설 등 설치비용 = 건축비(부가세 제외) × 연면적 × 감리비 $= 3,021,000\text{원/㎡} / 1.1 \times 1,857.15\text{m}^2 \times 1.06 = 5,406,434,497\text{원}$ ※ 부지가액(7,686,598원/㎡): 감정평가 기준 부지가액(25년 9월 26일)					
계획(기준)용적률 (변경없음)	○ 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 190%					
허용용적률 (변경없음)	○ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 190% + 0% = 190%					
개발가능 용적률 산정 (변경)	○ 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3α토지 + 0.7α현금·건축물) $= 190\% \times (1 + 1.3 \times 0.2076 + 0.7 \times 0.0393) = 246.50\%$ ※ α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) $= (5,361.7 - 526.0 - 1,116.0)\text{m}^2 / 17,917.8\text{m}^2 = 0.2076$ α건축물 = 현금기부채납 환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) $= 703.36\text{m}^2 / 17,917.8\text{m}^2 = 0.0393$ ○ 정비계획 용적률 : 241.40%					
상한용적률 (변경없음)	○ 예정법정상한 용적률 : 246.0% 이하					

사. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	신사1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 424세대 계획 : 424세대	—

5. 관련 도면 : 붙임 참조

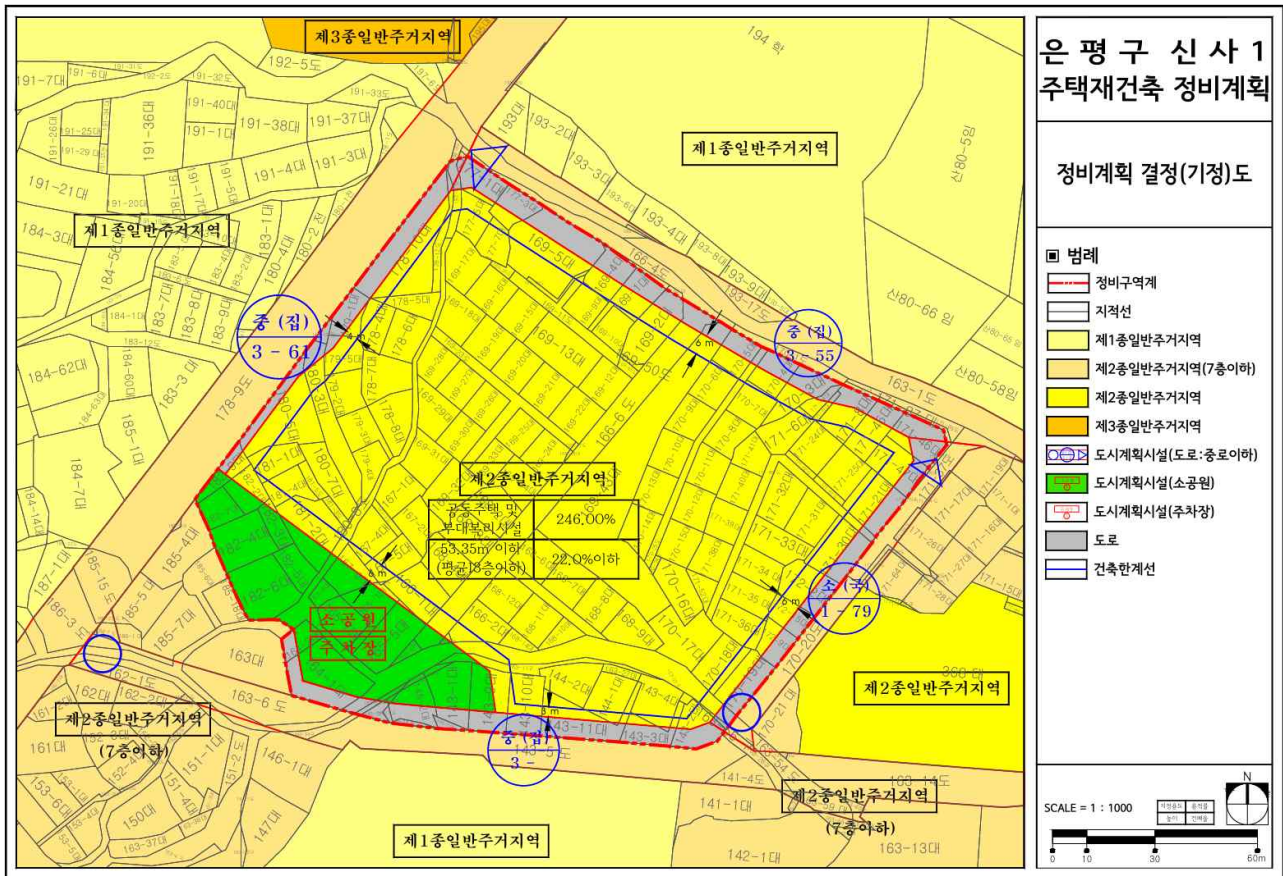
- 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 변경 결정도서 참조
- ※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

6. 열람 장소

- 고시 관련 관계도서는 시민의 열람편의를 위해 은평구 정비사업신속추진과(☎351-7475)에 관계도서를 비치하여 열람 가능토록하고 있습니다.

□ 관련도면

- 정비계획결정(기정)도



- 정비계획결정(변경)도

