

공 고

서울특별시 은평구 공고 제2025-1458호

신사동 200번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람 공고

서울특별시 은평구 공고 제2024-2129호(2024. 12. 6.)로 공람공고한 우리 구 신사동 200번지 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

- 공람기간 : 2025. 8. 21.(목) ~ 2025. 9. 22.(월) [30일 이상]
- 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과 (☎ 02-351-7462)
- 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 200번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 은평구 신사동 200번지 일대	-	증) 63,496.8	63,496.8	-

2) 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합	계	-	증) 63,496.8	63,496.8	100.0	-
기반 시설 등	소 계	-	증) 11,168.0	11,168.0	17.6	-
	도 로	-	증) 6,213.0	6,213.0	9.8	-
	공원	-	증) 4,608.0	4,608.0	7.3	-
	사회복지시설	-	증) 347.0	347.0	0.5	-
획 지	소 계	-	증) 52,328.8	52,328.8	82.4	-
	공동주택용지	-	증) 51,505.7	51,505.7	81.1	-
	종교시설	-	증) 823.1	823.1	1.3	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		63,496.8	-	63,496.8	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	14,994.4	감) 4,173.4	10,821.0	17.0	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	47,433.7	감) 47,433.7	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 52,675.8	52,675.8	83.0	-
	준주거지역	1,068.7	감) 1,068.7	-	-	-

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	5	6	국지	81	신사동 228-35	신사동 235-13	일반 도로	-	서울시 고시 제1996-231호 (1996.8.21.)	-
변경	중로	2	1	12~15 (6)	국지	286 (205)	신사동 228-35	신사동 237-197	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지	82	신사동 237-469	신사동 237-403	일반 도로	-	서은고 94-37호 (1994.8.3.)	-
변경	소로	2	2	6~8	국지	174	신사동 237-457	신사동 237-360	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지	85	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	서은고 94-50호 (1994.10.18.)	-
변경	소로	3	1	12	국지	92	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6~7	국지	97	신사동 237-536	신사동 237-453	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	2	9~15	국지	169	신사동 41-12	신사동 235-13	일반 도로	-	-	

※ ()는 정비구역 내 연장임

나) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	봉산 근린공원	수색동129-4일대 (신사동 237-362일대)	173,855.3	증) 5,894.5 (1,381.7)	179,749.8 (1,381.7)	건교통부고시 제138호 (1977.7.9.)	-
신설	-	소공원	신사동 237-457일대	-	증) 1,678.8	1,678.8	-	
신설	-	어린이공원	신사동 222-6 일대	-	증) 1,547.5	1,547.5		

※ ()는 정비구역 내 대상지 위치 및 면적임

다) 사회복지시설 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	-	사회복지 시설	신사동 204-12일대	347.0	-	347.0	서은고 21-98호 (2021.6.10.)	

5) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	{500 + (세대수 X 2)} X 1.25	4,465.0	6,430.0
주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설)	경로당	획지	1,500세대 이상 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.0	800.0
	어린이놀이터	획지	500세대 이상	-	1,700.0
	어린이집	획지	1,500세대 이상 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.0	800.0
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	900.0
	작은도서관	획지	1,500세대 이상 2,000세대 미만 : 298㎡ 이상 (공용면적 제외)	298.0	350.0
	다함께돌봄센터	획지	설치 전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	800.0
	주민회의실	획지	-	-	100.0
	주민휴게시설	획지	-	-	830.0
부대시설	관리사무소	획지	10 + (세대수 - 50) X 0.05 이상	100.0	150.0

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 <별표1>, 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

가) 건축시설계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)				높이(m) 최고층수	비 고																									
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																											
신설	신사동 200일대 주택정비형 재개발사업	63,496.8	공동 주택 용지	51,505.7	신사동 200일대 (편백마을)	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	202.4	242.4	244.5	250	145m, 33층 이하	-																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 주택 규모 및 건설비율에 관한 사항 <table><tr><th>관련규정</th><th>기준</th></tr><tr><td>국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)</td><td>- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡이하로 건설</td></tr><tr><td>서울시 제2022-493호 (2022.12.12.)</td><td>- 전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15% 또는 전체 연면적의 10% (법제54조의 1항 적용 제외)를 임대주택으로 건설 - 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건 설 (법 제54조 적용 제외)</td></tr><tr><td>도정법 제54조</td><td>- 법정상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설</td></tr></table> • 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 60% 이상 건립 (100%) • 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체연면적의 50% 이상 건립 (100%) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,536</td><td>100.0%</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>1,146</td><td>74.6%</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>390</td><td>25.4%</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 향후 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음														관련규정	기준	국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)	- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡이하로 건설	서울시 제2022-493호 (2022.12.12.)	- 전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15% 또는 전체 연면적의 10% (법제54조의 1항 적용 제외)를 임대주택으로 건설 - 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건 설 (법 제54조 적용 제외)	도정법 제54조	- 법정상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설	구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	1,536	100.0%	60㎡ 이하	1,146	74.6%	60~85㎡ 이하	390	25.4%	85㎡ 초과	-	-
관련규정	기준																																					
국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)	- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡이하로 건설																																					
서울시 제2022-493호 (2022.12.12.)	- 전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15% 또는 전체 연면적의 10% (법제54조의 1항 적용 제외)를 임대주택으로 건설 - 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건 설 (법 제54조 적용 제외)																																					
도정법 제54조	- 법정상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설																																					
구분	세대수																																					
	세대수(세대)	비율(%)																																				
계	1,536	100.0%																																				
60㎡ 이하	1,146	74.6%																																				
60~85㎡ 이하	390	25.4%																																				
85㎡ 초과	-	-																																				
심의완화사항 • 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 기준용적률 상향 : 182.4% → 202.4% (60㎡이하 주택 추가확보 적용) • 허용용적률 상향 - 허용용적률 인센티브 : 최대 20.0%p (공공보행통로 5.6%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p 적용) - 보정계수 적용 : 40 (사업성 보정계수 2.0)																																						
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 - 가좌로11길, 은평터널로 : 도로경계선으로부터 6m 이상 - 봉산연접부 순환도로, 은평터널로13길, 은평터널로9길 : 도로경계선으로부터 3m 확보 • 건축한계선 전면공지는 보도와 조경시설로 조성하여 충분한 보행공간 및 개방감 확보																																						

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	산 정 내 용									
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	종교 시설	사회 복지 시설	신설 정비기반시설 등		신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지		
					신설 정비기반시설	공공시설 등 환산부지 면적				
	63,496.8㎡	51,505.7㎡	823.1㎡	347.0㎡	10,821.0㎡	473.0㎡	4,520.6㎡	6,300.4㎡		
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 10,821.0㎡ - 4,520.6㎡ - 6,300.4㎡ + 473.0㎡ = 473.0㎡									
신설 정비 기반시설	토지면적		· 10,821.0㎡ - 토지 : 도로 6,213.0㎡, 공원 4,608.0㎡							
계획 용적률	① 기준용적률		· 202.4% (182.4% + 20%) (기준용적률 완화 전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)							
	② 허용용적률		· 242.4% - 사업성 보정계수 및 인센티브 적용 : 202.4% + 40 = 242.4% (허용용적률 20%p × 사업성 보정계수 2.0 = 40) <table><tr><td>사업성 보정계수</td><td>23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡ 23년 대상지 평균 공시지가 2,713,533원/㎡</td><td>= 2.16</td></tr></table> - 허용용적률 인센티브 적용 202.4 % (182.4 + 최대 20%p) (공공보행통로 5.6%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p)						사업성 보정계수	23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡ 23년 대상지 평균 공시지가 2,713,533원/㎡
사업성 보정계수	23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡ 23년 대상지 평균 공시지가 2,713,533원/㎡	= 2.16								
정비계획 (상한) 용적률	· 244.5% = 242.4% + (202.4% × 1.3 × 1 × 0.0034 + 202.4% × 1.0 × 0.0058) = 244.5%									
	- α토지(기부채납 임대주택) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설 제공 후 대지면적 = 174.4㎡/51,331.3㎡ = 0.0034 - α건축물(기부채납 임대주택) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설 제공 후 부지면적 = 298.6㎡/51,331.3㎡ = 0.0058									
법정상한 용적률	· 250% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)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	- 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 181세대 - 전체 연면적 : 209,657.68㎡ - 용적률 완화 연면적 : 4,516.78㎡ - 확보의무 연면적 : 209,657.68㎡ - 4,516.78㎡ = 205,140.9㎡ - 연면적의 10% : 205,140.9㎡ X 10% = 20,514.09㎡ ≤ 20,793.25㎡			
재개발 의무 공공주택 확보 계획	전용면적	계약면적	세대수	연면적
	39㎡	92.44㎡	68세대	6,285.93㎡
	49㎡	115.56㎡	45세대	5,200.02㎡
	59㎡	136.87㎡	68세대	9,307.30㎡
	합계	-	181세대	20,793.25㎡

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

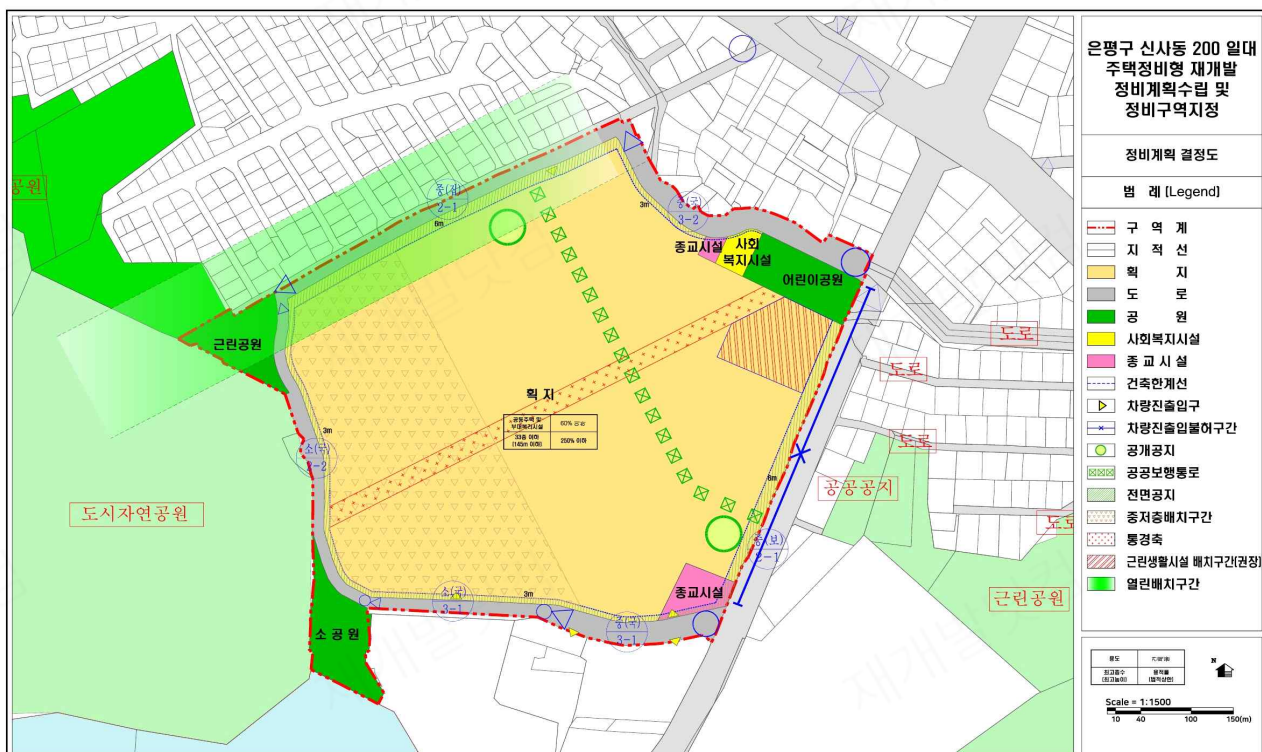
구 분	검 토 내 용				
계획 기준	국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
산출 근거	- 증가연면적 2,832.81㎡의 1/2 = 1,416.4㎡ - 임대주택 공급면적 : 83.39㎡ x 18세대 = 1,501.02㎡				
	- 정비계획 용적률 244.5 % / 법적상한용적률 250.0. % - 완화 용적률 : 250% - 244.5% = 5.5% - 의무 연면적 : 51,505.7㎡(공동주택 대지면적) x 5.5% = 2,832.81㎡				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
	39㎡	-	-	-	-
	49㎡	-	-	-	-
	59㎡	83.39㎡	18세대	1,501.02㎡	-
	합계	83.39㎡	18세대	1,501.02㎡	≥ 1,416.4㎡

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참고

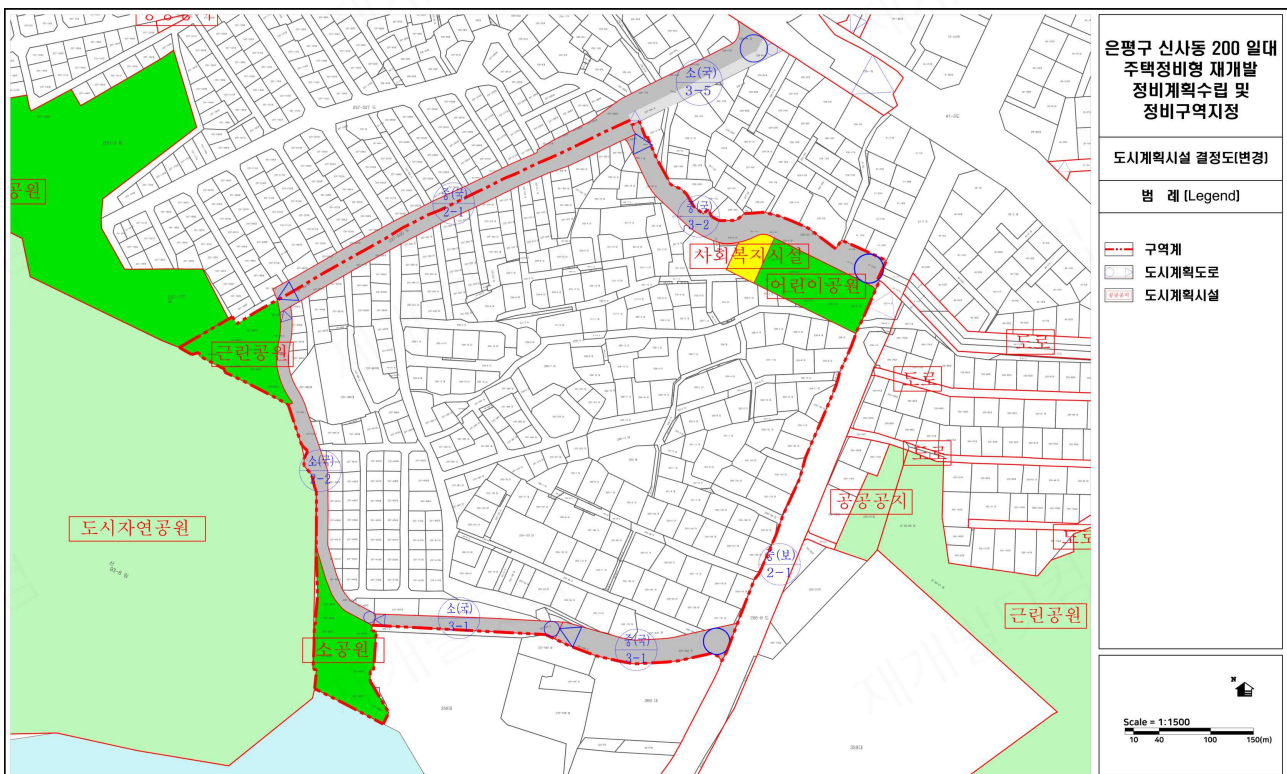
6. 기타사항 : 해당 공람 내용은 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획(안)으로, 최종 결정고시 이전까지 관련 절차에 따라 내용이 일부 변경될 수 있습니다.

붙임 1. 관련 도면 각 1부.
2. 공람의견서 1부. 끝.

[정비계획 결정도(안)]



도시계획시설 결정(변경)도(안)]



공 략 의 견 서

은평구청장 귀하