

◆ 서울특별시고시 제2025-582호

신사동 200번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정, 신사생활권중심 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 신사동 200번지 일원 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 7. 3.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 23일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	신사동 200번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 은평구 신사동 200번지 일대	-	증) 63,496.8	63,496.8	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		63,496.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,168.0	17.6	-
	도 로	6,213.0	9.8	-
	공 원	4,608.0	7.3	-
	사회복지시설	347.0	0.5	-
획 지	소 계	52,328.8	82.4	-
	획 지1	51,505.7	81.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	823.1	1.3	종교시설

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

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	-	-	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	신사동 237-430	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	4,173.4	- 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도지역 상향 - 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
	신사동 208-1	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	47,433.7	
	신사동 237-546	준주거지역	제2종 일반주거지역	1,068.7	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
수입	소 계		983,490,571
	분양주택	조합원분양	591,374,813
		일반분양	314,529,675
	임대주택	의무임대	64,983,068
	근린생활시설		12,881,250
	매출부가세		-278,235
	소 계		659,714,196
지출	공사비		490,524,485
	보상비		65,490,151
	관리비		2,838,070
	소 계		558,852,706

구 분	항 목	금 액(천원)
	설계비	7,565,965
	감리비	10,305,721
	부대경비	47,989,804
	예비비	35,000,000
종전자산 추정액		320,236,395
※ 추정비례율 101.10%(총 수입(9,834.90억원)- 총 지출(6,597.14억원) ÷ 종전자산(3,202.36억원))		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 관리처분계획인가 시 개발 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		정비사업비				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
분양가 (일반분양 기준)	10%	145.73%	137.80%	129.86%	121.92%	113.98%
	5%	131.59%	123.65%	115.71%	107.78%	99.84%
	0% (기준분양가)	117.44%	109.51%	101.10%	93.63%	85.69%
	-5%	103.30%	95.36%	87.42%	79.49%	71.55%
	-10%	89.16%	81.22%	73.28%	65.34%	57.40%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	5	6	국지 도로	81	신사동 228-35	신사동 235-13	일반 도로	-	서울시 고시 제1996-231호 (1996.8.21)	-
변경	중로	2	1	12~15 (6)	국지 도로	286 (205)	신사동 228-35	신사동 237-197	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지 도로	82	신사동 237-469	신사동 237-403	일반 도로	-	서은고 94-37호 (1994.08.03.)	-

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	소로	2	2	6~8	국지 도로	174	신사동 237-457	신사동 237-360	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6~7	국지 도로	97	신사동 237-536	신사동 237453	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	85	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	서은고 94-50호 (1994.10.18.)	-
변경	중로	3	1	12	국지 도로	92	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	2	9~15	국지 도로	169	신사동 41-12	신사동 235-13	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 도로폭원임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-5	중로 2-1	• 변경 - B=12~15m(6m), L=286m	• 진출입로의 원활한 소통을 위해 도로 확폭 • 2개 구역이 인접한 *가좌로11길 부분을 산새 마을과 연계하여 계획
소로 3-1	소로 2-2	• 변경 - B=6~8m, L=174m	• 보행친화적 가로환경으로 조성하고, 통과교통을 방지하기 위해 보행자 우선 도로로 조성(공동주택용지 내 전면공지를 활용한 보도 설치)
-	소로 3-1	• 신설 - B=6~7m, L=97m	
소로 2-1	중로 3-1	• 변경 - B=12m, L=92m	• 대상지 남측 굿모닝가릉아파트와 연접한 현황도로 진입구간은 종교시 설, 기존 건축물 출입구 등을 고려하여 도로 화폭
-	중로 3-2	• 신설 - B=9~15m, L=169m	• 은평터널로과 연접한 진출입부는 정비기반시설 계획을 통해 도로선형 정비 및 안전한 가로환경 조성

※ 가좌로11길을 사업시차 발생시 각 구역에서 대지내 공지를 임시차로로 조성 검토

※ 사업시차에 따라 가좌로11길 일부만 집행될 경우 미집행 시설에 대한 도로계획 재설정

나. 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	-	봉산 근린공원	수색동 129-4일대 (신사동 237-362 일대)	173,855.3	증) 5,894.5 (1,381.7)	179,749.8 (1,381.7)	건설교통부고시 제138호 (1977.07.09.)	-
신설	-	소공원	신사동 237-457일대	-	증) 1,678.8	1,678.8	-	-
신설	-	어린이 공원	신사동 222-6일대	-	증) 1,547.5	1,547.5	-	-

※ 별도로 표기된 ()는 구역 내 위치, 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	봉산 근린공원	• 변경 - 위치: 수색동 129-4일대 - 면적: 179,749.8㎡ (1,381.7)㎡	• 봉산근린공원의 공원기능 회복과 편백마을숲 활성화를 위하여, 가좌로 11길과 봉산이 만나는 지점 일대는 근린공원으로 계획
-	소공원	• 신설 - 위치: 신사동 237-457일대 - 면적: 1,678.8㎡	• 편백나무숲 등산로 입구 일대에 휴식과 만남의 장소로서 공원 조성
-	어린이 공원	• 신설 - 위치: 신사동 222-6일대 - 면적: 1,547.5㎡	• 대상지 주변 주민들을 위한 어린이공원 조성

다. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	사회 복지시설	사회 복지시설	신사동 204-12일대	347.0	-	347.0	서은고 21-98호 (2021.06.10.)	-

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지시설	• 변경 - 위치: 신사동 204-12 - 면적: 347.0㎡	• 효율적인 토지이용을 위해 사회복지시설 위치 이동

6. 공동이용시설 설치계획

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

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

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

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신사동 200 일대 주택정비형 재개발사업	63,496.8	신사동 200번지 일대	280	-	-	280	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고																												
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법정상한																														
신규	신사동 200 일대 주택 정비형 재개발 사업구역	63,496.8	공동 주택 용지	51,505.7	신사동 200일대 (편백마을)	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	249.93	250	145m, 33층 이하	-																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총 세대수 : 1,536 - 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,536</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>278</td><td>18.1</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡</td><td>307</td><td>20.0</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>561</td><td>36.5</td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>390</td><td>25.4</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0% - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음									구분		세대수		세대수(세대)	비율(%)	계		1,536	100.0	60㎡ 이하	40㎡ 이하	278	18.1	40㎡~50㎡	307	20.0	50㎡~60㎡	561	36.5	60~85㎡ 이하		390	25.4	85㎡ 초과		-	-
			구분		세대수																																		
					세대수(세대)	비율(%)																																	
			계		1,536	100.0																																	
			60㎡ 이하	40㎡ 이하	278	18.1																																	
				40㎡~50㎡	307	20.0																																	
				50㎡~60㎡	561	36.5																																	
			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 인센티브 : 최대 20%p (공공보행통로 5.6%p, 열린단지 5%p, BF인근 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																																	
						기타사항에 관한 계획			- 공공보행통로 - 가좌로11길 중앙마당에서 은평터널로변 버스정류장으로 연결되는 공공보행통로 (6m 이상)를 조성 - 공개공지 - 공공보행통로 주변(은평터널로, 가좌로11길 아파트 진출입구)은 공개공지 조성 - 차량 진출입구 - 가좌로11길, 봉산연접 순환도로변(은평터널로9길) 변 각 1개소 지정 - 특별건축구역 : 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용																														

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분	산 정 내 용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	종교 시설	사회 복지 시설	공공시설 부지제공면적			공공시설 등 기부채납 면적
					신설 정비기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	
	63,496.8㎡	51,505.7㎡	823.1㎡	347.0㎡	10,821.0㎡	4,520.6㎡	6,300.4㎡	473.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 10,821.0㎡ - 4,520.6㎡ - 6,300.4㎡ + 473.0㎡ = 473.0㎡(0.7%)							
신설정비 기반시설	토지면적	• 10,821.0㎡ - 토지 : 도로(6,213.0㎡), 공원(4,608.0㎡)						
계획 용적률	① 기준용적률	• 2)202.4% (1)182.4% + 20%) (기준용적률 완화 전용 60㎡ 이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)						
	② 허용용적률	사업성 보정계수 23년 서울시 평균 공시지가 5,861,129원/㎡ 23년 대상지 평균 공시지가 2,713,533원/㎡ = 2.16 - 허용용적률 인센티브 적용 4)202.4 (1)182.4% + 최대 20%p) (공공보행통로 5.6%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p)						
정비계획 (상한) 용적률	• 244.5% = 3)242.4% + (4)202.4% x 1.3 x 1.0 x 0.0034 + 4)202.4% x 1.0 x 0.0058) = 244.5%							
	- α토지 = 공공시설등 부지제공 면적/공공시설제공 후 대지면적 = 174.4㎡/51,331.3㎡ = 0.0034 - α건축물 = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설제공후 대지면적 = 298.6㎡/51,331.3㎡ = 0.0058							
법적상한 용적률	• 250% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설						향후 서울특별시 건축심의회서 최종 확정	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외 (도시정비법 제97조)			
산출근거	• 재개발 의무임대주택 건설계획 : 181세대 • 전체 연면적(법적상한 증가분 제외) : 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㎡(계획)			
재개발 의무공공주택 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㎡

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준	• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도
산출근거	• 증가연면적 (2,832.81㎡)의 1/2 = 1,416.41㎡ • 임대주택 공급면적 : 83.39㎡(전용 59형 공급면적) X 18세대 = 1,501.02㎡ ≥ 1,416.41㎡ • 정비계획 용적률 244.5% / 법적상한용적률 250.0% • 완화주거 용적률 : 250% - 244.5% = 5.5%

	의무 연면적 : $5.5\% \times 51,505.7\text{m}^2$ (공동주택 대지면적) = $2,832.81\text{m}^2$			
재개발 의무공동주택 확보 계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적
	39㎡	-	-	-
	49㎡	-	-	-
	59㎡	83.39㎡	18세대	1,501.02㎡
	합계	83.39㎡	18세대	1,501.02㎡

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 주택공급계획

구 분	공급면적	전체 세대수	분양 세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 54조)		기부채납 임대
					분양 세대수	임대 세대수	
합계		1,536	1,312	181	15	18	10
39타입	56.79	278	210	68	-	-	-
49타입	70.99	307	252	45	-	-	10
59타입	83.39	561	460	68	15	18	-
74타입	101.24	315	315	-	-	-	-
84타입	114.74	75	75	-	-	-	-

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
환경보전	자연환경	- 사업구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보 - 주변지역 및 도로 레벨에 맞게 계획	-
	생활환경	- 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적 확보 - 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지		- 지방 붕괴를 유발하거나 유수 기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 - 집중 호우를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획 수립 - 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 등·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 등·식물상 보호	○	◦비오톱유형평가도, 개별비오톱평가도 1등급 지역이 분포 ◦문헌조사 시 법정보호종 및 서울시 보 호 야생동물 분포	◦비오톱유형평가도, 개별비오톱평가도 1등급 지역 보존 ◦녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향 토수종을 이용하여 조류 및 소형동물 의 서식처 확보	-
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	◦사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가 및 녹지평가지표를 달성할 것으로 예 상됨	◦녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결 통로 조성을 통해 연결성 확보	-
	자연환경자산	자연환경 보전	○	◦조사범위 내 자연환경자산은 1개소 분포(생태경관보전지역)	-	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦제2종일반주거지역으로 상향 제안	◦대상지의 입지여건, 현황을 고려하여 용도지역 계획	-
	토양	토양오염 최소화	×	◦토양오염원 없음 ◦공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장 근로자 등에 의한 토양오염 예상	◦공사시 폐기물처리, 토사유출 및 유류 유출 방지대책, 오수처리계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	○대상지는 저지대와 고지대의 표고차가 큰 경사 지형임 ○공사시 절, 성토 공사 및 지하굴착에 따른 토공량 발생 및 지형변화와 토사 유출 및 폐유발생이 예상됨	○기존 지형 흐름을 따라 단을 구성하여 지형변화를 최소화할 예정 ○발생 사토는 토석정보공유시스템을 활용하여 토사 처리 ○폐유 저장고 설치 후 전량 위탁처리하고 가배수로 및 침사지 설치하여 토사 유출 최소화	-
물순환	생태면적률 계획	○	○불투수면 96.06%, 투수면 3.94%	○자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성 포장을 적용하여 생태면적률 16.4% 계획	-
수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	○중관역별 목표기준 lb 좋음 ○공사시 토사유출, 오수발생 ○운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	○공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 ○운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립	-
바람	바람길 확보	○	○운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	○건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려	-
열	열환경 영향 최소화	○	○운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	○조경녹지 확보	-
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	○공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ○운영시 난방 및 취사연료, 교통량에 따른 대기오염물질 발생	○세륜·측면살수시설, 차속규제(20km/hr이하) ○비산방지망 설치 ○공사장비 공회전 지양 ○운영시 녹지 및 조경면적 확보	-
악취	악취공해 해결	×	○공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	-
생태환경	온실가스	○	○공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 ○운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	○공사 단계에서 공종별 대책 수립 ○차량 공회전 지양 ○공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ○운영시 LED조명, 단열창호 설치 ○환경정화수종 식재 및 녹지조성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 - 운영시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	- 발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 - 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거 시설 설치, 분뇨는 오수처리시설 설치 및 공공하수처리장으로 연계 처리	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	- 에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용 하여 열손실 방지 - 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	-
소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 - 운영시 차량통행에 의한 교통소음 발생	- 특정공사 사전신고 - 공사장 소음·진동관리지침서 준수 - 가설방음판넬 설치 - 운영시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	-
경관	스카이라인 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	동별 층고 변화로 리듬감있는 스카이라인 조성	-
	조망권 확보	○	- 밀집된 주거지의 조망차폐 개선 - 도시미관 개선 기대	- 조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 - 공간 통경축 확보	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	대상지 내에 공공문화시설과 오픈스페이스 및 공원 조성	-
일조	일조 침해 최소화	○	복층 주거지 및 학교 영향발생	관련 규정 준수	-
보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	공공보행통로 확보	-
전파장애	전파장애 영향 저감	×	전파장애 시설물 있으나 임야에 위치	추후 지중화 등 고려	-
사회	인구 및 주거	○	공사시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
경제환경				- 기존 주민들의 주거환경 변화 - 신규입주민 등에 의한 인구변화		
	산업	산업 고려한 계획 수립	X	공사시 및 운영시 산업변화 없음	-	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증·감	계획	
주택정비형 재개발사업 관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)신사동 200일대 주택정비형 재개발정비사업조합	1,148	388	1,536	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
서신초등학교 및 송실고등학교 일대	「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어있는 경우에 해당하며 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 안전 대책마련	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분		안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	신사동 200번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 은평구 신사동 200번지 일대	-	증) 63,496.8	63,496.8	-

2. 토지이용계획 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

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	-	-	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	신사동 237-430	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	4,173.4	- 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도지역 상향 - 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
	신사동 208-1	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	47,433.7	

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
	신사동 237-546	준주거지역	제2종 일반주거지역	1,068.7	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	5	6	국지 도로	81	신사동 228-35	신사동 235-13	일반 도로	-	서울시 고시 제1996-231호 (1996.8.21)	-
변경	중로	2	1	12~15 (6)	국지 도로	286 (205)	신사동 228-35	신사동 237-197	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지 도로	82	신사동 237-469	신사동 237-403	일반 도로	-	서은고 94-37호 (1994.08.03.)	-
변경	소로	2	2	6~8	국지 도로	174	신사동 237-457	신사동 237-360	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6~7	국지 도로	97	신사동 237-536	신사동 237453	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	85	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	서은고 94-50호 (1994.10.18.)	-
변경	중로	3	1	12	국지 도로	92	신사동 200-137	신사동 237-446	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	2	9~15	국지 도로	169	신사동 41-12	신사동 235-13	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 도로폭원임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-5	중로 2-1	• 변경 - B=12~15m(6m), L=286m	• 진출입로의 원활한 소통을 위해 도로 확폭 • 2개 구역이 인접한 *가좌로11길 부분을 산새마을과 연계하여 계획
소로 3-1	소로 2-2	• 변경 - B=6~8m, L=174m	• 보행친화적 가로환경으로 조성하고, 통과교통을 방지하기 위해 보행자 우선 도로로 조성 (공동주택용지 내 전면공지를 활용한 보도 설치)
-	소로 3-1	• 신설 - B=6~7m, L=97m	
소로 2-1	중로 3-1	• 변경 - B=12m, L=92m	• 대상지 남측 굿모닝리튬아파트와 연결한 현황도로 진입구간은 종교시설, 기존 건축물 출입구 등을 고려하여 도로 화폭
-	중로 3-2	• 신설 - B=9~15m, L=169m	• 은평터널로과 연결한 진출입부는 정비기반시설 계획을 통해 도로선형 정비 및 안전한 가로환경 조성

※ 가좌로11길을 사업시차 발생시 각 구역에서 대지내 공지를 임시차로로 조성 검토

※ 사업시차에 따라 가좌로11길 일부만 집행될 경우 미집행 시설에 대한 도로계획 재설정

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	봉산 근린공원	근린공원	수색동 129-4일대 (신사동 237-362일대)	173,855.3	증) 5,894.5 (1,381.7)	179,749.8 (1,381.7)	건교통부고시 제138호 (1977.07.09.)	-
신설	소공원	소공원	신사동 237-457일대	-	증) 1,678.8	1,678.8	-	-
신설	어린이 공원	어린이 공원	신사동 222-6일대	-	증) 1,547.5	1,547.5	-	-

※ 별도로 표기된 ()는 구역 내 위치, 면적임

■ 공원 신설 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	봉산 근린공원	• 변경 - 위치: 수색동 129-4일대 - 면적: 179,749.8㎡ (1,381.7)㎡	• 봉산근린공원의 공원기능 회복과 편백마늘숲 활성화를 위하여, 가좌로 11길과 봉산이 만나는 지점 일대는 근린공원으로 계획
-	소공원	• 신설 - 위치: 신사동 237-457일대 - 면적: 1,678.8㎡	• 편백나무숲 등산로 입구 일대에 휴식과 만남의 장소로서 공원 조성
-	어린이 공원	• 신설 - 위치: 신사동 222-6일대 - 면적: 1,547.5㎡	• 대상지 주변 주민들을 위한 어린이공원 조성

3) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	사회 복지시설	사회 복지시설	신사동 204-12일대	347.0	-	347.0	서은고 21-98호 (2021.06.10.)	-

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지시설	• 변경 - 위치: 신사동 204-12 - 면적: 347.0㎡	• 효율적인 토지이용을 위해 사회복지시설 위치 이동

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위 치	
획지	획지1	-	증) 51,505.7	51,505.7	-	신사동 200일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 694.1	694.1	-	신사동 200-137일대	종교시설
	획지3	-	증) 129.0	129.0	-	신사동 231-1일대	종교시설
	획지4	-	증) 347.0	347.0	-	신사동 225-2일대	사회복지시설
	획지5	173,855.3	증) 5,894.5 (1,381.7)	179,749.8 (1,381.7)	-	수색동 129-4일대	근린공원
	획지6	-	증) 1,678.8	1,678.8	-	신사동 237-457일대	소공원
	획지7	-	증) 1,547.5	1,547.5	-	신사동 222-6일대	어린이공원

※ 별도로 표기된 ()는 구역 내 위치, 면적임

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용 용도	획지1	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	
		획지3	
		획지4	
		획지5	
		획지6	
		획지7	

2) 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택 및 부대복지시설
	획지2	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
	획지3	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
	획지4	제2종일반주거지역	60% 이하	사회복지시설
	획지5	제1종일반주거지역	60% 이하	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원시설
	획지6	제1종일반주거지역	60% 이하	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원시설
	획지7	제1종일반주거지역	60% 이하	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원시설

3) 용적률 계획

구 분	가 구	용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	202.4%	242.4%	244.5%	250.0%	공동주택 및 부대복지시설
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련규정에 따름				종교시설
	획지3					종교시설
	획지4					사회복지시설
	획지5					공원시설
	획지6					공원시설
	획지7					공원시설

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브				합 계
		공공보행통로	열린단지	BF인증	충간소음 해소	
신설	획지1	5.6%p	5.0%p	5.0%p	5.0%p	최대 20%p (20.6%p)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화		합 계
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모건설	
신설	획지1	2.1%	5.5% (250%(법적상한용적률) - 244.5%(정비계획 상한용적률))	7.6%

4) 높이에 관한 계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
신설	획지1	제2종일반주거지역	145m (33층 이하)	공동주택 및 부대복지시설
	획지2	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	종교시설
	획지3	제2종일반주거지역		종교시설
	획지4	제2종일반주거지역		사회복지시설
	획지5	제1종일반주거지역		공원
	획지6	제1종일반주거지역		공원
	획지7	제1종일반주거지역		공원

다. 건축물의 배치계획
1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용	비 고
건축한계선	가좌로11길 변	대지경계선으로부터 6m 이격	건축한계선에 따른 전면공지는 보도와 조경시설로 조성
	은평터널로 변	대지경계선으로부터 6m 이격	
	순환도로 및 대지경계 변	대지경계선으로부터 3m 이격	
	은평터널로13길 변	대지경계선으로부터 3m 이격	
	은평터널로9길 변	대지경계선으로부터 3m 이격	

※ 구체적 위치는 관련도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 주변 지역, 봉산숲, 가좌로, 학교 등을 고려, 다양한 높이 주거유형 배치 - 봉산 주변은 중저층 주동을 봉산을 향해 열린 형태로 배치하여 경관 보호 - 상신초등학교 주변은 초등학교 일조권 침해 및 위압감이 최소화되도록 중저층 주동 배치
층수/높이	공동주택 사업부지	- 도시와 산이 어우러지는 경관 창출을 위한 유연한 높이계획 - 최고층수 33층 내외 - 중저층 배치구간은 도시자연공원구역으로 둘러싸인 입지적 특성을 고려하여 6~10층이하, 봉산 연접부 첫 주동은 12층 이하, 그 외 구간은 17층 이하로 계획
외부공간	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 주변(은평터널로, 가좌로11길 아파트 진출입구)은 공개공지(아파트 단지 내 오픈스페이스)를 조성하여 주민 소통 및 보행활성화 유도 - 옹벽을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직이동동선 (EV/계단) 설치로 편리한 보행환경 조성

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 공공보행통로(폭6m 이상)를 통한 중앙마당~은평터널로변 버스정류장의 보행뿐만 아니라 필로티 등을 통한 주변지역과의 보행 네트워크 연계 - 주동의 형태에 따른 입면 디자인 다양화
재료 및 색채	공동주택 사업부지	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 사업부지	- 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
개방감	공동주택 획지 내	단지 내 통경축(폭원10m 이상) 각 1개소 이상 확보, 가좌로11길변 통경구간 (폭 25m~55m)을 확보하여 봉산으로의 시각적 개방감 확보
조명계획	공동주택 사업부지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치
스카이라인	공동주택 사업부지	- 봉산 및 주변 도시맥락과의 조화를 고려한 스카이라인 수립 - 고층 타워형과 저층 판상형의 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 경관 형성 - 신속통합기획 경관 시뮬레이션(안) - 봉산 연결부, 학교 주변, 신사생활권중심 지구단위계획구역 주변은 주변과의 조화를 고려하여 중저층 배치 및 단계적 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획 - 최고층수는 33층 이하로 하되, 창의혁신 디자인 적용 시 층수계획 유연하게 적용 ※창의혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※창의혁신 디자인 : 경관, 조망 저층부 개방, 입면특화설계(개방형 커뮤니티시설, 필로티 /보이드 공간 조성, 조망특화) 등



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
전면공지	대지경계부 도로변 3m, 6m	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연결한 보행공간은 공공도로와의 제질과 패턴 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 가좌로11길 중앙마당에서 은평터널로변 버스정류장으로 연결되는 공공보행통로(6m 이상)를 조성하고 산새마을과 연계될 수 있도록 계획 • 대지조성계획과 연계하여 계단과 램프 최소화

※ 구체적 위치는 관련도면 참조

2) 가로활성화시설 배치 구간

구 분	적용 위치	계획내용
가로활성화 시설 배치구간	근린생활시설 배치구간	• 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로, 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 입체적으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	• 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로, 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 공동이용시설을 입체적으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적 위치는 관련도면 참조

3) 기타사항에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
통경축	공동주택 획지 내	• 가좌로11길과 은평터널로13길이 교차하는 지점으로부터 봉산 방향으로 폭 25m~55m의 통경축을 통한 시각적 개방감 확보
차량진출입구	공동주택 획지 내	• 차량진출입구 설치 - 가좌로11길에서 획지로 진입가능한 진출입구 설치 - 봉산연접 순환도로변(은평터널로9길) 진출입구 1개소 설치 • 향후 사업시차를 고려하여 가좌로11길 일대 각 구역에서 건축한계선(전면공지)을 활용하여 임시차로로 조성 ※ 사업 시차에 따라 가좌로11길 일부만 집행될 경우 미집행 시설에 대한 도로계획 재설정

구 분	적용 위치	계획내용
특별건축구역	공동주택 획지 내	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 특별건축구역 적용 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정상항 적용 가능

※ 구체적 위치는 관련도면 참조

4) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	비오름 및 등·식물상	비오름보전 등급 향상 및 등·식물상 보호	○	○비오름유형평가도, 개별비오름평가도 1등급 지역이 분포 ○문헌조사 시 법정보호종 및 서울시 보 호 야생생물 분포	○비오름유형평가도, 개별비오름평가도 1등급 지역 보존 ○녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향 토수종을 이용하여 조류 및 소형동물 의 서식처 확보	
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	○사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가 및 녹지평가지표를 달성할 것으로 예 상됨	○녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결 통로 조성을 통해 연결성 확보	
	자연환경자산	자연환경 보전	○	○조사범위 내 자연환경자산은 1개소 분 포(생태경관보전지역)	-	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역으로 상향 제안	○대상지의 입지여건, 현황을 고려하여 용도지역 계획	
	토양	토양오염 최소화	×	○토양오염원 없음 ○공사시 지장을 철거, 공사장비, 현장 근로자 등에 의한 토양오염 예상	○공사시 폐기물처리, 토사유출 및 유류 유출 방지대책, 오수처리계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	○대상지는 저지대와 고지대의 표고차 가 큰 경사 지형임 ○공사시 절, 성토 공사 및 지하굴착에 따른 토공량 발생 및 지형변화와 토사 유출 및 폐유발생이 예상됨	○기존 지형 흐름을 따라 단을 구성하여 지형변화를 최소화할 예정 ○발생 사토는 토석정보공유시스템을 활용하여 토사 처리 ○폐유 저장고 설치 후 전량 위탁처리하 고 가배수로 및 침사지 설치하여 토사 유출 최소화	
	물순환	생태면적률 계획	○	○불투수면 96.06%, 투수면 3.94%	○자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성 포장을 적용하여 생태면적률 16.4% 계획	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	- 중권역별 목표기준 lb 좋음 - 공사시 토사유출, 오수발생 - 운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	- 공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 - 운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립	
	바람	바람길 확보	○	운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려	
	열	열환경 영향 최소화	○	운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	조경녹지 확보	
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 - 운영시 난방 및 취사연료, 교통량에 따른 대기오염물질 발생	- 세륜·측면살수시설, 차속규제(20km/hr이하) - 비산방진망 설치 - 공사장비 공회전 지양 - 운영시 녹지 및 조경면적 확보	
	악취	악취공해 해결	x	공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	
생 활 환 경	온실가스	온실가스 저감	○	- 공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 - 운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	- 공사 단계에서 공종별 대책 수립 - 차량 공회전 지양 - 공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 - 운영시 LED조명, 단열창호 설치 - 환경정화수증 식재 및 녹지조성	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 - 운영시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	- 발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 - 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거 시설 설치, 분뇨는 오수처리시설 설치 및 공공하수처리장으로 연계 처리	
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	- 에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 - 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 - 운영시 차량통행에 의한 교통소음 발생	- 특정공사 사전신고 - 공사장 소음·진동관리지침서 준수 - 가설방음판넬 설치 - 운영시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	
	경관	스카이라인 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	동별 층고 변화로 리듬감있는 스카이라인 조성	
		조망권 확보	○	- 밀집된 주거지의 조망차폐 개선 - 도시미관 개선 기대	- 조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 - 동간 통경축 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	대상지 내에 공공문화시설과 오픈스페이스 및 공원 조성	
	일조	일조 침해 최소화	○	북측 주거지 및 학교 영향발생	관련 규정 준수	
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	공공보행통로 확보	
사회경제환경	전파장해	전파장해 영향 저감	×	전파장해 시설물 있으나 임야에 위치	추후 지중화 등 고려	
	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	- 공사시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 - 기존 주민들의 주거환경 변화 - 신규입주민 등에 의한 인구변화	-	
	산업	산업 고려한 계획 수립	×	공사시 및 운영시 산업변화 없음	-	

5) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획 (동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

구 분	공급면적	전체 세대수	분양 세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 54조)		기부채납 임대
					분양 세대수	임대 세대수	
합계		1,536	1,312	181	15	18	10
39타입	56.79	278	210	68	-	-	-
49타입	70.99	307	252	45	-	-	10
59타입	83.39	561	460	68	15	18	-
74타입	101.24	315	315	-	-	-	-
84타입	114.74	75	75	-	-	-	-

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

6) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개 선 방 안
가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)
진출입 동선	④	• 사업지 주변도로 확폭 - 가좌로11길 : B=5.2 → 15.0m - 은평터널로13길 : B=4.0 → 9~15.0m
	③	• 사업지 내부 순환도로 신설 - B=6.0 ~ 12.0m
	-	• 차량 진출입구 각각부 회전반경 확보 : R=6.0m
대중교통 자전거 및 보행	-	• 사업지 주변 보도 설치 및 확폭 : B=2.0~3.0m
	-	• 자전거 주차대수 - 산새마을 240대(법정주차의 20.2%), 편백마을 270대(법정주차의 20.3%) 확보
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(22개소)
주차 시설	-	• 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 2,525대 - 주차수요대수 : 2,921대(2034년 기준) - 계획주차대수 : 4,240대(법정의 168.1%, 주차수요의 145.1% 확보) ※ 산새,편백마을 주차대수 합한 값
교통안전 및 기타	-	• 차량경고등 설치 : 5개소
	-	• 과속방지턱 설치 : 5개소
	-	• 반사경 설치 : 8개소
	-	• 교통안전노면표시 설치

III. 2025년 제6차 (‘25.07.28.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제 6차 도시계획 수권분과 위원회	수정가결	〈수정사항〉 • 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택 공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 〈조건사항〉 • 근린생활시설 배치는 대상지 동측 공원 주변 및 주민이용 편의성 등을 고려하여 배치 • 공공보행통로는 지역권을 설정하고, 공공보행통로 효율성 제고 방안과 연계한 건축 배치 계획 검토	〈수정사항〉 • 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택 공급계획에 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하겠음 〈조건사항〉 • 동측 공원 주변으로 주민이용 편의성을 고려하여 근린생활시설을 배치하겠음 • 향후 공공보행통로 지역권 설정을 통해 공공성을 확보하겠음 • 공공보행통로 효율성 제고 방안과 연계한 건축 배치계획을 검토하겠음	-

IV. 신사생활권중심 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	신사생활권중심 지구단위계획구역	은평구 신사동 19번지 일대	88,000	감) 1,068.7	86,931.3	서울특별시고시 제1996-231호 (1996.8.21.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	은평구 신사동 19번지 일대	- 구역 제척 - 면적 88,000㎡ → 86,931.3㎡ (감 1,068.7㎡)	신사동 200일대 주택정비형 재개발사업으로 정비구역에 포함되는 일부 필지를 신사생활권중심 지구단위계획구역에서 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	준주거지역	88,000	감) 1,068.7	86,931.3	100.0	서울특별시고시 제1996-231호 (1996.8.21.)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 준주거지역 면적 변경 - 88,000㎡ → 86,931.3㎡ (감 1,068.7㎡)	신사동 200일대 주택정비형 재개발사업으로 정비구역에 포함되는 일부 필지를 신사생활권중심 지구단위계획구역에서 제척함에 따라 준주거지역 면적 감소

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) : 변경없음

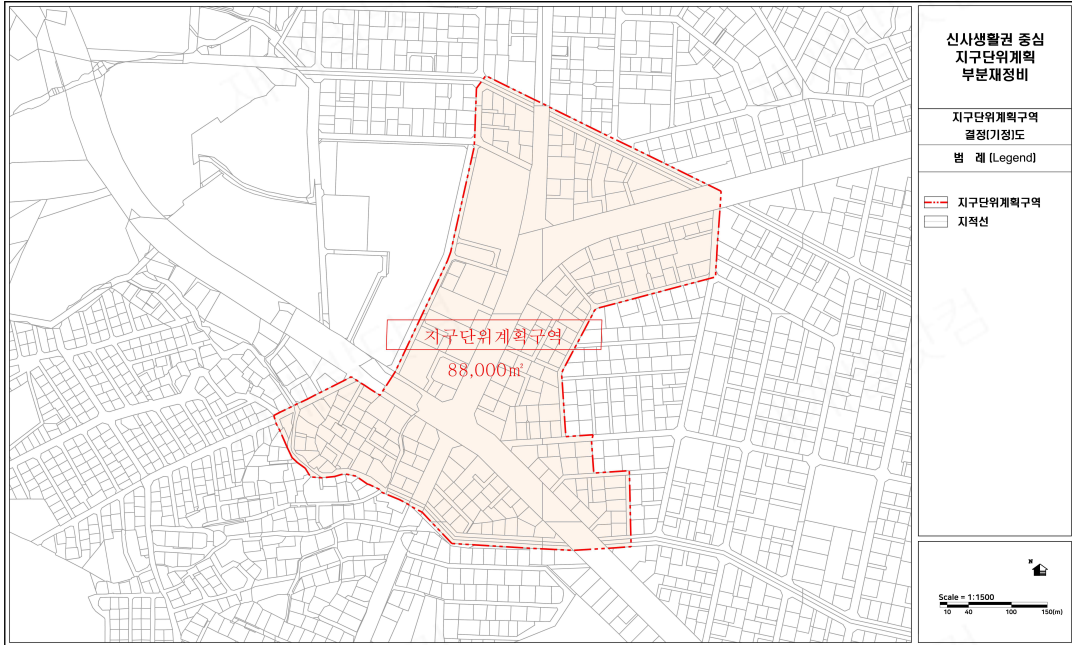
3. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

4. 건축물 등에 관한 계획(변경없음)

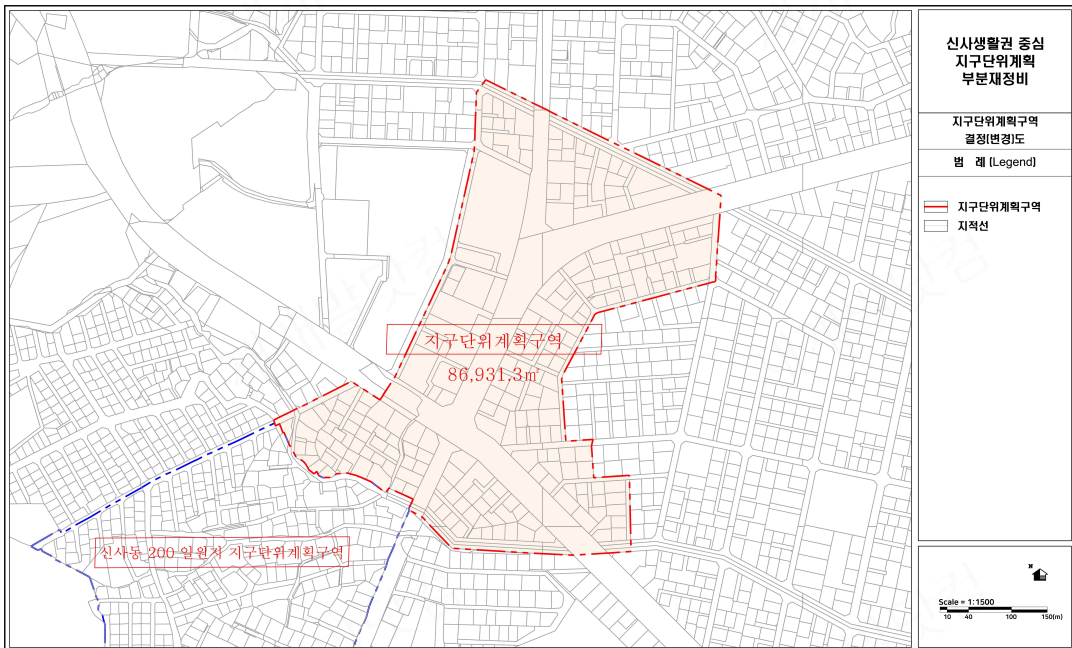
5. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

6. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

■ 신사생활권중심 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 신사생활권중심 지구단위계획구역 결정(변경)도



V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

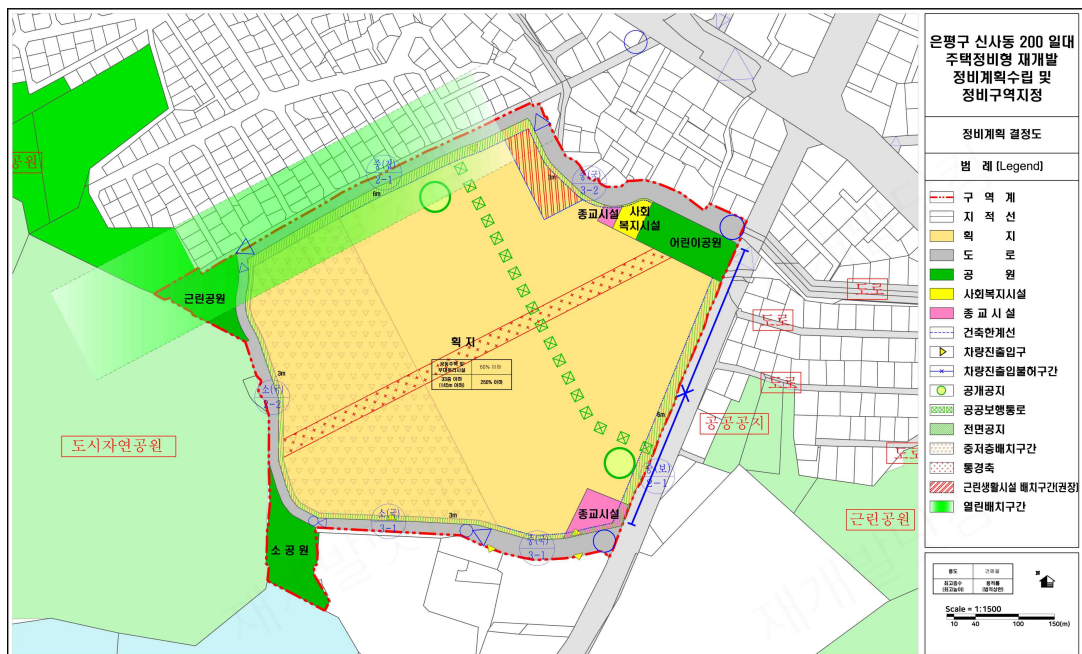
VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9383), 은평구 정비사업신속추진단(☎02-351-7464)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

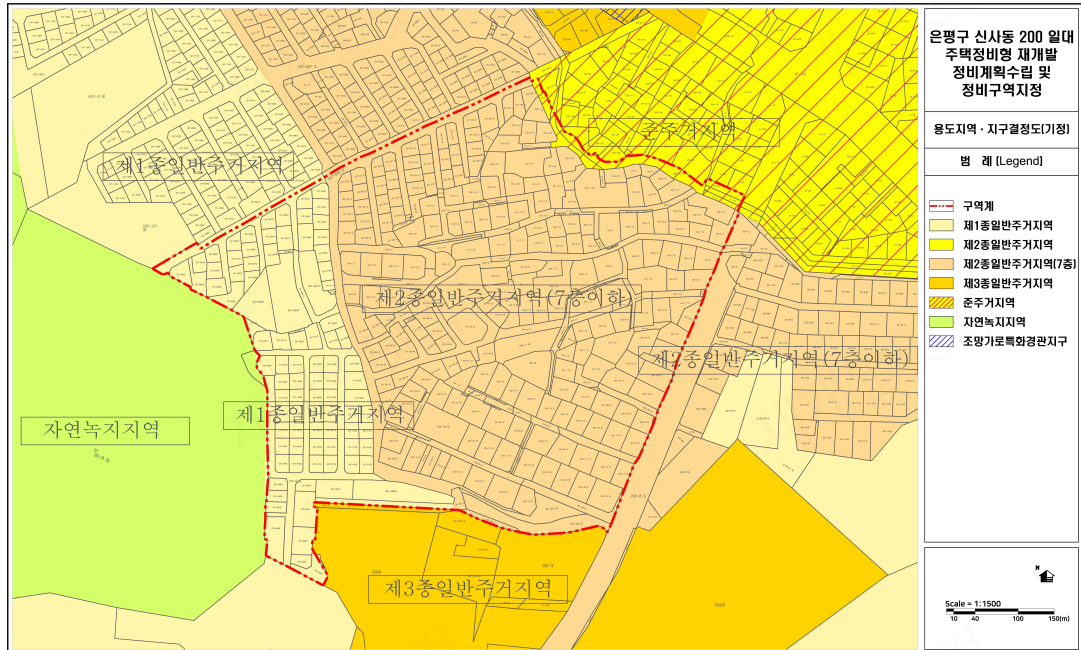
정비구역 결정도(신설)



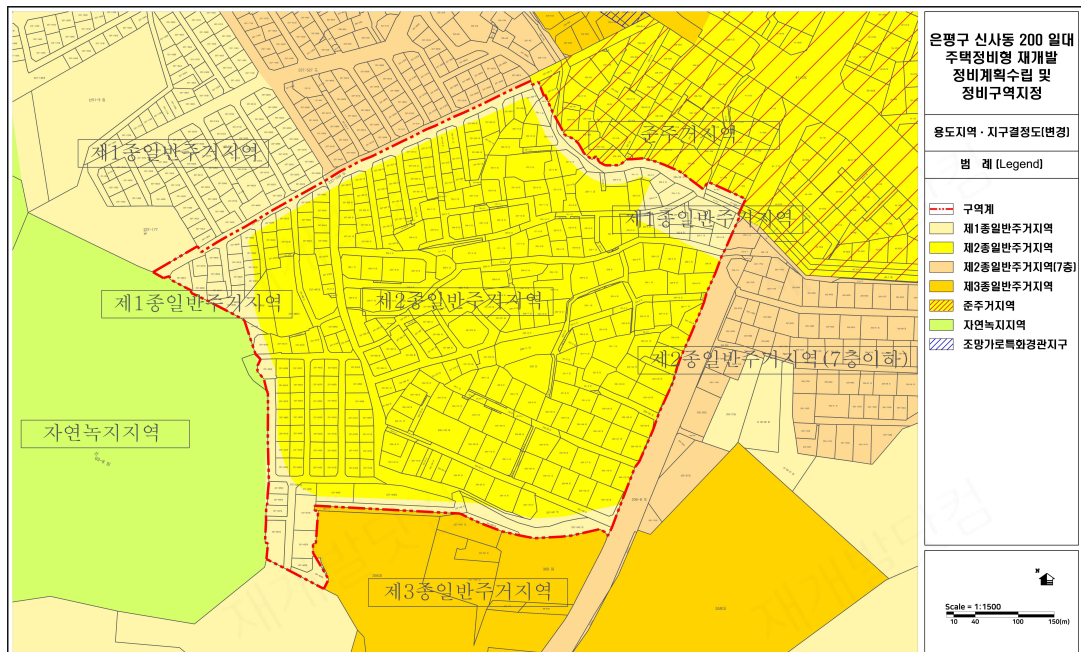
정비계획 결정도(신설)



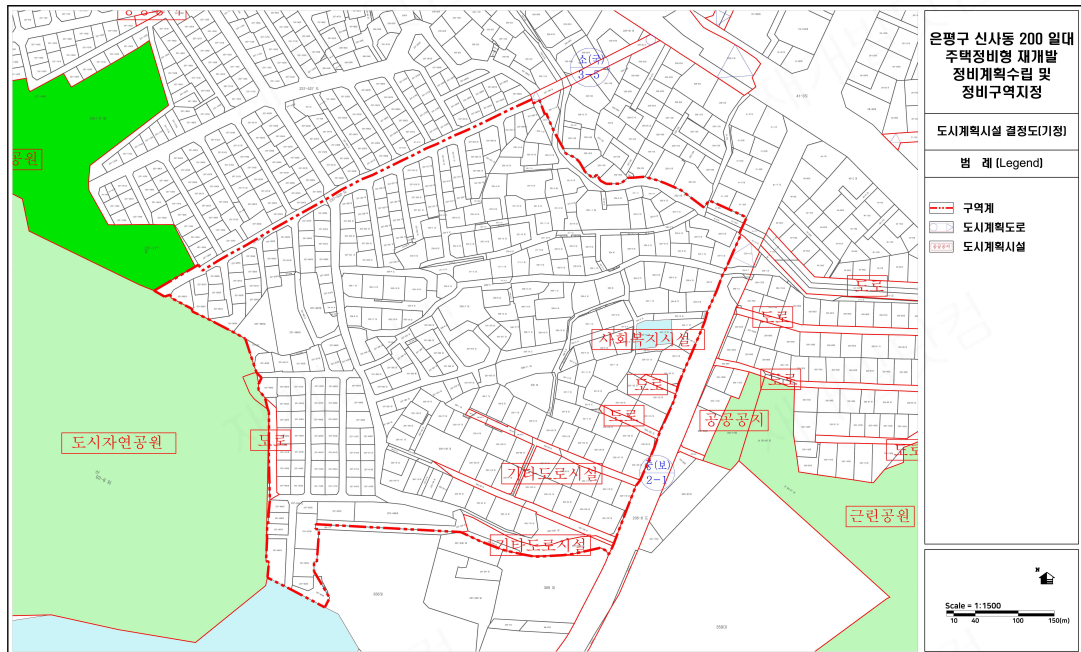
■ 용도지역 결정(기정)도



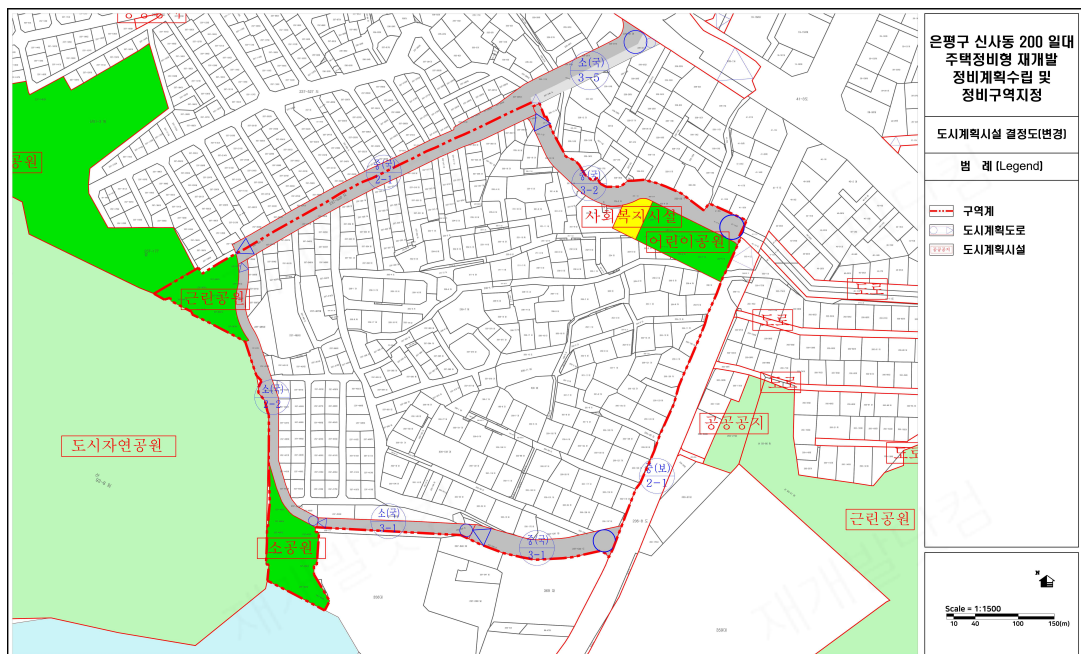
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정도(신설)

