

◆ 서울특별시고시 제2026-76호

새절역세권(신사동 338-41번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 신사동 338-41번지 일원 새절역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 규정에 따라 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 은평구 공고 제2025-2114호(2025.12.18.)로 공람공고를 통해 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 12일

서울특별시장

I. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

- 정비사업의 명칭 : 새절역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 정비구역 지정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	은평구 신사동 338-41번지 일원	-	증) 14,263.4	14,263.4	-	-

3. 토지이용계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 14,263.4	14,263.4	100.0	-
정비기반시설	소계	-	증) 1,801.9	1,801.9	12.6	-
	도로	-	증) 1,801.9	1,801.9	12.6	-
획지	소계	-	증) 12,461.5	12,461.5	87.4	-
	획지	-	증) 12,461.5	12,461.5	87.4	공동주택 등

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		14,263.4	-	14,263.4	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	925.6	증) 876.3	1,801.9	12.6	-
	제3종일반주거지역	13,337.8	감) 13,337.8	-	-	-
	준주거지역	-	증) 12,461.5	12,461.5	87.4	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	신사동 338-41번지 일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	12,461.5	415.9 이하	새절역(6호선)으로부터 1차 역세권에 포함되는 지역으로 노후된 주거지를 정비하고 서민주거안정을 위한 공공주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 상향함

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	1	13	국지도로	76	신사동 350-26	신사동 337-9	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	1	10	국지도로	148	신사동 339-15	신사동 338-70	일반 도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	종로3-1	-도로신설 : B:13m, L:76m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로1-1	-도로신설 : B:10m, L:148m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

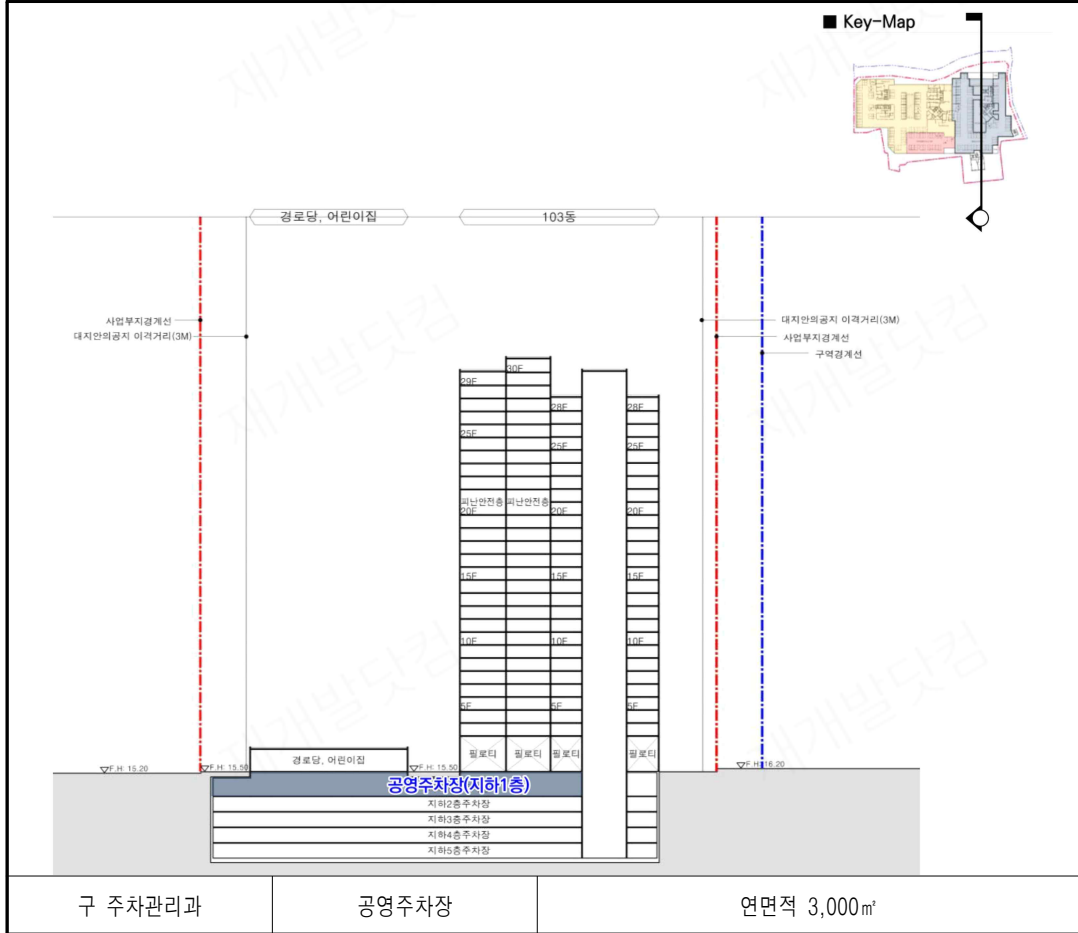
나. 입체적 도시계획시설 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	단위	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	신사동 338-16 일원	길이	-	-	-	-	은평구 주차관리과 운영
					폭	-	-	-		
					높이	-	증) 4.2m	4.2m		
					층수	-	증) 지하1층	지하1층		
					수평투영면적	-	증) 3,000㎡	3,000㎡		

■ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공영주차장	입체적 도시계획시설(주차장) 신설 - 수평투영면적 : 3,000㎡ - 위치 : 지하1층 - 주차대수 : 76대	단독주택이 밀집한 지역으로 지역 내 생활SOC시설 확충 및 교통여건개선을 위한 공영주차장 신설

■ 입체적 범위 결정



6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(㎡)			비고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동이용시설	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 347.0	347.0	-
	어린이집		500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 350.0	350.0	
	주민공동시설(지하)		-	-	-	증) 950.0	950.0	

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(㎡)			비고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
	작은도서관(지하)		500~1,000세대 미만	158.0	-	증) 160.0	160.0	
	다함께돌봄센터(지하)		아동복지법 시행규칙 별표1	66.0	-	증) 100.0	100.0	
	주민운동시설		주택건설기준등에 관한 규정 제53조: 500세대 이상	-	-	증) 150.0	150.0	
	어린이놀이터		300세대 이상~1,000세대 미만	200.0	-	증) 800.0	800.0	
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 세대수 × 2.5㎡ × 1.25 이상	1,581.3	-	-	2,857.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,263.4	획지	12,461.5	은평구 신사동 338-41일대	62	-	-	62	-	-

나. 건축시설 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고																																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																										
신설	새절역세권 (신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,263.4	획지	12,461.5	은평구 신사동 338-41 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	기준 210.0 상한 210.0 법적상한 415.9이하	123m이하/ 최고 39층이하	-																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 총 건립 세대수 : 공동주택 506세대 - 일반분양 321세대, 공공임대주택 185세대(장기전세 149세대, 재개발의무 36세대) • 주택규모별 건설비율 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="3">공공임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>장기전세</th><th>재개발의무</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>506세대 (100.0%)</td><td>321세대 (63.4%)</td><td>185세대 (36.6%)</td><td>149세대 (29.4%)</td><td>36세대 (7.2%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>40㎡미만</td><td>71세대 (14.0%)</td><td>35세대</td><td>36세대</td><td>-</td><td>36세대</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡미만</td><td>172세대 (34.0%)</td><td>44세대</td><td>128세대</td><td>128세대</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>263세대 (52.0%)</td><td>242세대</td><td>21세대</td><td>21세대</td><td>-</td></tr></table>											구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택			소계	장기전세	재개발의무	합계		506세대 (100.0%)	321세대 (63.4%)	185세대 (36.6%)	149세대 (29.4%)	36세대 (7.2%)	공동 주택	40㎡미만	71세대 (14.0%)	35세대	36세대	-	36세대	40㎡~60㎡미만	172세대 (34.0%)	44세대	128세대	128세대	-	60~85㎡미만	263세대 (52.0%)	242세대	21세대	21세대	-
구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택																																										
				소계	장기전세	재개발의무																																								
합계		506세대 (100.0%)	321세대 (63.4%)	185세대 (36.6%)	149세대 (29.4%)	36세대 (7.2%)																																								
공동 주택	40㎡미만	71세대 (14.0%)	35세대	36세대	-	36세대																																								
	40㎡~60㎡미만	172세대 (34.0%)	44세대	128세대	128세대	-																																								
	60~85㎡미만	263세대 (52.0%)	242세대	21세대	21세대	-																																								
심의완화사항 • 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용) <table><tr><th>①법적상한 용적률</th><th>②상한용적률 (정비계획)</th><th>초과용적률 (①-②)</th><th>초과용적률의 50%적용</th><th>장기전세주택 공급</th></tr><tr><td>415.9%</td><td>210.0%</td><td>205.9%</td><td>102.95%</td><td>149세대</td></tr></table> ※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비율 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)											①법적상한 용적률	②상한용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	장기전세주택 공급	415.9%	210.0%	205.9%	102.95%	149세대																										
①법적상한 용적률	②상한용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	장기전세주택 공급																																										
415.9%	210.0%	205.9%	102.95%	149세대																																										
건축물의 건축선에 관한 계획 • 대지경계선으로부터 3~10m 이격																																														
기타계획	전면공지		• 보도형 : 증산로변 10m, 동측·서측·남측·북측 3m 조성																																											

■ 용적률 계획

구분	산정내용																				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설				신설 정비기반 시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지													
			합계	도로	건축물 기부채납																
					소계	환산면적			대지지분												
	14,263.4㎡	12,461.5㎡	2,469.6㎡	1,801.9㎡	667.7㎡	243.8㎡	423.9㎡	984.1㎡	1,485.5㎡												
공공시설등 부지 제공면적	• 2,469.6㎡(신설 정비기반시설) - 984.1㎡(신설정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 1,485.5㎡(획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 0㎡(구역면적 대비 0.0%) ※ 유상매입 면적 : 69.2㎡(도시정비법 제97조 적용)																				
용적률	• 기준용적률: 210.0% - 장기전세주택 건립 운영기준(제3종일반주거지역 → 준주거지역) • 상한용적률 : 210.0% - 순부담 면적이 0㎡임에 따라 상한용적률은 기준용적률 적용 • 법적상한용적률 : 415.9%이하 = (법적상한용적률 - 상한용적률) × 1/2 = (415.9% - 210.0%) × 1/2 = 법정 102.95% 이상 - 장기전세주택 공급량 : 법정 102.95% 이상(연면적 12,829.11㎡ 이상) < 계획 106.88%(연면적 13,319.19㎡) - 서울형 주거환경정책 준수																				
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>건축계획(안)</th></tr><tr><td rowspan="4">서울형 주거환경 정책</td><td>지속가능형 공동주택</td><td> • 리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용 </td></tr><tr><td>커뮤니티 지원시설(권장)</td><td> • 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상) ⇒ 미적용 </td></tr><tr><td>친환경 건축물</td><td> • 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상(상향예정) • 에너지 성능 부문 : 1+ 등급 이상 • 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능(상향예정) • 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용 </td></tr><tr><td>역사문화보존</td><td> • 해당없음 </td></tr></table>										구분		건축계획(안)	서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용	커뮤니티 지원시설(권장)	• 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상) ⇒ 미적용	친환경 건축물	• 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상(상향예정) • 에너지 성능 부문 : 1+ 등급 이상 • 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능(상향예정) • 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용	역사문화보존
구분		건축계획(안)																			
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용																			
	커뮤니티 지원시설(권장)	• 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상) ⇒ 미적용																			
	친환경 건축물	• 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상(상향예정) • 에너지 성능 부문 : 1+ 등급 이상 • 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능(상향예정) • 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용																			
	역사문화보존	• 해당없음																			

■ 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발의무 임대주택 계획

구분		계획내용		
재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택 건설비율	- 전체세대수의 15% 이상 = [506세대(전체세대수) - 269세대(법적상한 증가분)] × 15% = 237세대 × 15% = 35.6세대 이상 < 계획 36세대(15.18%)		
	전용 40㎡ 이하 임대주택비율	- 임대주택세대수의 30% 이상 = 36세대(재개발 임대주택) × 30% = 10.8세대 = 10.8세대 이상 < 계획 36세대(100.0%)		
재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비고
		소계	36	전체세대수의 15.18%
		전용 39.95 (공급 56.28)	36	임대세대수의 100.0% 소셜믹스 반영

2) 장기전세주택 계획

구분	산정내용				
관계법령	<도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)> - 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법정상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. ※ 준주거지역 : 500%이하 - 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. - 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부족토지는 인수자에게 기부채납				
법정상한용적률	415.9% 이하				
상한용적률 (정비계획)	210.0%				
초과용적률의 50%	$(415.9\% - 210.0\%) \times 50\% = 102.95\%$ $12,461.5\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 102.95\% = 12,829.11\text{㎡}$ 이상(임대주택 연면적 기준)				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수(비율)	공급면적	비고

구분	산정내용				
	59.95㎡	84.60㎡	128(85.9%)	10,828.80㎡	소셜믹스
	84.99㎡	118.59㎡	21(14.1%)	2,490.39㎡	
	합계		149(100.0%)	13,319.19㎡	> 12,829.11(기준총족)

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절&#8228;성토의 규제 - 집중호우 시를 대비하여 우&#8228;오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치기준을 준수 - 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계 구축 - 비상시 보행자등선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 - 단지내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	새절역세권(신사동) 도시정비형 재개발사업 조합	현행세대수 : 242세대 계획세대수 : 506세대 증가세대수 : 264세대

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

주변 교육시설 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지와 연결한 교육시설은 없으며, 대상지 주변 초등학교는 서울신사초등학교 3개소가 지정되어 있으며, 정비구역 경계로부터 200m 이내 이격되어 있음	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의한 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 여부 : 해당없음 - 교육시설의 보전관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 학교 주변 도로변 보도(보행공간)에는 안전헬스를 설치하여 보행안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 계획 - 조망 및 일조 영향이 최소화 되도록 계획 - 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가서 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	설계반영내용	비고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 설계 - 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	-
영역성 확보	- 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이 공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료, 색채 등을 달리하여 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치계획	-
활동의 활성화	커뮤니티 공간, 시설은 보행자 전용 도로에 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획	-
조경기준	- 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	-

구분	설계반영내용	비고
조명기준	- 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 - 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분을 할 수 있는 것을 사용하며 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획	-
폐쇄회로 텔레비전 안내판 설치	폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보 보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판을 설치하며 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획	-

12. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적	
신설	-	14,263.4	은평구 신사동 338-41번지 일대	12,461.5㎡	공동주택 및 부대복리시설

13. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적률	30%	○	- 기존 토양포장상태 100% 30%이상 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
	2.지형변동	절성토비율 20% 미만	○	절성토 발생 예상	- 지형변화 최소화 - 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부 유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30% 미만	○	기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	지형에 순응한 계획 수립
생활 환경	3.일조	연속 2시간 확보	○	건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	4.바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 저층의 주거지역과 공동주택이 위치	• 인동간격과 건축물 배치로 바람차단 최소화
	5.에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지소비증가예상	• 에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	○	• 신재생에너지 이용계획	• 건축심의시 반영예정
	6.경관	Skyline보전	○	• 스카이라인 변화예상	• 건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	7.휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공공공지, 오픈스페이스에 연결하여 휴식 여가공간 조성
	8.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	• 보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	• 주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관소 설치검토	• 공동주택 단지 내 계획예정
추가	9.소음 및 진동		○	• 가설방음판넬을 설치 • (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침준수
	10.폐기물		○	• 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	11.물순환(수질)		○	• 운영 시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	새절역세권(신사동) 장기전세주택 지구단위계획구역	은평구 신사동 338-41번지 일대	-	증)14,263.4	14,263.4	-	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		14,263.4	-	14,263.4	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	925.6	증) 876.3	1,801.9	12.6	-
	제3종일반주거지역	13,337.8	감) 13,337.8	-	-	-
	준주거지역	-	증) 12,461.5	12,461.5	87.4	-

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

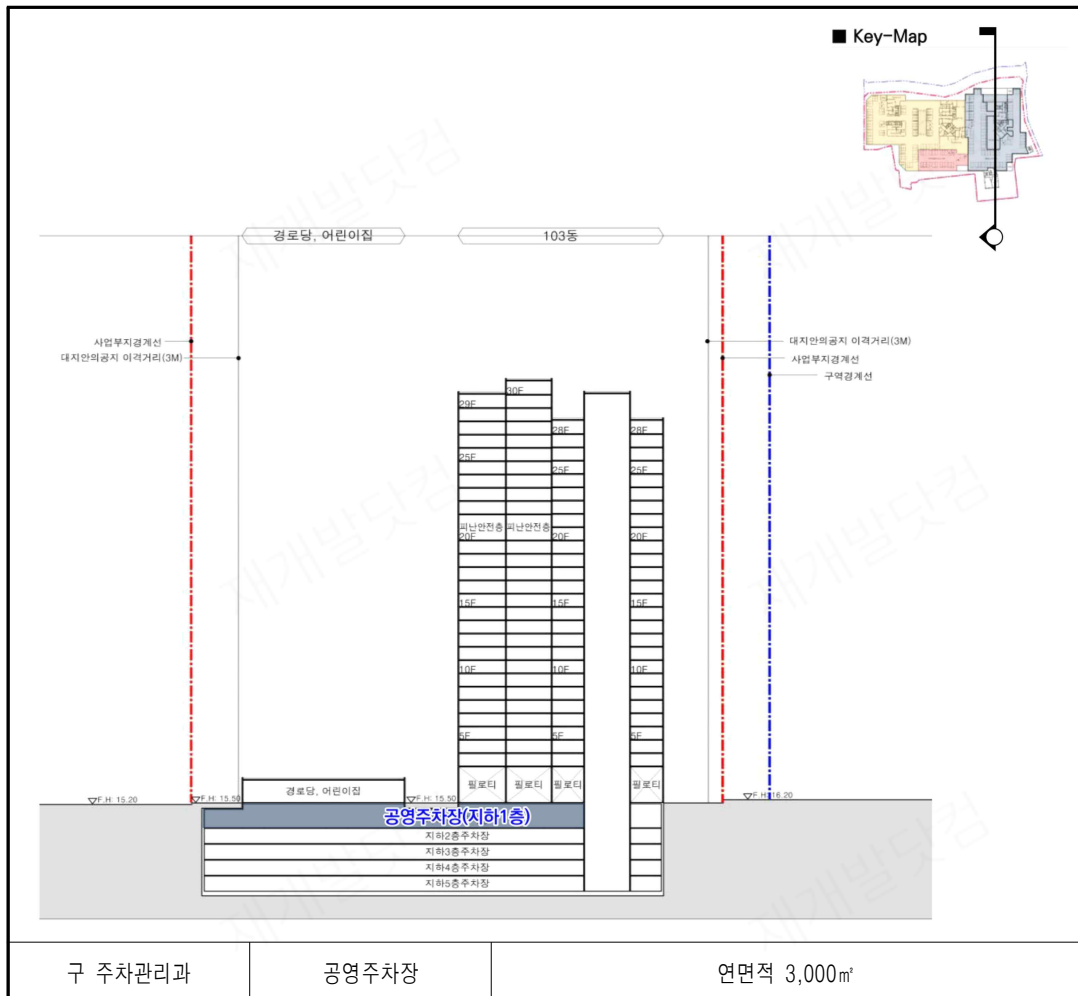
1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	1	13	국지도로	76	신사동 350-26	신사동 337-9	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	1	10	국지도로	148	신사동 339-15	신사동 338-70	일반 도로	-	-	-

2) 입체적 도시계획시설 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	단위	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	신사동 338-16 일원	길이	-	-	-	-	은평구 주차관리과 운영
					폭	-	-	-		
					높이	-	증) 4.2m	4.2m		
					층수	-	증) 지하1층	지하1층		
					수평투영면적	-	증) 3,000㎡	3,000㎡		

■ 입체적 범위결정



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적	
신설	-	14,263.4	은평구 신사동 338-41번지 일대	12,461.5㎡	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

도면 표시 번호	위치	구분		계획내용	비고
획지	은평구 신사동 338-41 번지 일대	용도	허용(A)	○ 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제20호의 자동차관련시설(주차장에 한함) ○ 주택건설기준 등에 관한 규정 - 제6조의 부대시설 및 복리시설	-
			불허(B)	- 허용용도 이외용도는 불허	-

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

(가) 건폐율 계획

구분	위치	용도지역	건폐율	비고
신설	획지	준주거지역	60% 이하	-

(나) 용적률 계획

구분	위치	용적률			비고
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지	210.0% 이하	210.0% 이하	415.9% 이하	준주거지역

■ 상한용적률 완화사항

구분	위치	용적률 완화	비고
신설	획지	- 상한용적률 : 210.0% - 순부담 면적이 0㎡임에 따라 상한용적률은 기준용적률 적용	기준용적률 210% 적용

■ 법적상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	장기전세주택 공급 ([완화된 용적률(법적상한용적률 - 상한용적률)] × 50% 이상)	서울형 주거환경 정책 준수 (①지속가능형 공동주택, ②친환경 건축물, ③역사문화 보전, ④커뮤니티 지원시설 설치(권장))	
신설	205.9%		총 205.9%

(다) 높이 계획

구분	위치	높이 기준	비고
신설	획지	123m 이하 / 39층 이하	-

3) 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
신설	획지	대지경계선으로부터 3~10m 이격	-

3. 기타사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	보도형	- 대지 경계부 건축한계선(대지경계선으로부터 3~10m) 후퇴에 의한 전면공지 조성 - 전면공지 및 도로변 녹지대를 확보하고 안전하고 쾌적한 보행환경을 향상시켜 가로환경 증진을 도모	-

2) 임대주택 건설에 관한 결정조서
(가) 재개발의무 임대주택 계획

구분		계획내용		
재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택 건설비율	전체세대수의 15% 이상 = [506세대(전체세대수) - 269세대(법적상한 증가분)] × 15% = 237세대 × 15% = 35.6세대 이상 < 계획 36세대(15.18%)		
	전용 40㎡ 이하 임대주택비율	임대주택세대수의 30% 이상 = 36세대(재개발 임대주택) × 30% = 10.8세대 = 10.8세대 이상 < 계획 36세대(100.0%)		
재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비고
		소계	36	전체세대수의 15.18%
		전용 39.95 (공급 56.28)	36	임대세대수의 100.0% 소셜믹스 반영

(나) 장기전세주택 계획

구분	산정내용				
관계법령	〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉 - 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. ※ 준주거지역 : 500%이하 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. - 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부족토지는 인수자에게 기부채납				
법적상한용적률	415.9% 이하				
상한용적률 (정비계획)	210.0%				
초과용적률의 50%	$(415.9\% - 210.0\%) \times 50\% = 102.95\%$ $12,461.5\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 102.95\% = 12,829.11\text{㎡}$ 이상(임대주택 연면적 기준)				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심사에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수(비율)	공급면적	비고
	59.95㎡	84.60㎡	128(85.9%)	10,828.80㎡	소셜믹스
	84.99㎡	118.59㎡	21(14.1%)	2,490.39㎡	
	합계		149(100.0%)	13,319.19㎡	

III. 2025년 제13차 서울시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분		심의의견	조치계획	비고	
수정사항		토지이용계획, 용적률 계획, 공공기여 계획, 주택공급계획 및 근린생활시설 규모는 구청장 수정가결 요청사항 반영			-
조건 사항	1	국공유지 유상매입 계획은 대상지 주변 도로 및 주차장 추가 확보 등을 통해 최소화할 것	대상지 북측 공영주차장 진출입구로 계획한 차도형 전면공지를 도시계획시설 도로로 계획하여 국·공 유지 유상매입 면적을 최소화하였음	반영	
	2	근린생활시설(비주거용도) 계획은 대상지 일대 개발에 따른 근린생활시설 공급 계획 및 수요 등과 연계하여 적정성 검토	근린생활시설은 대상지 근린생활시설 현황 (3,483.42㎡)과 유사 하도록 계획(4,878.51㎡→3,498.97㎡)하였으며, 증산5구역 근린생활시설 계획 및 '내를건너숲길' 과 연계하여 대상지 북측과 남측에 계획하였음	반영	
	3	대상지 동측 증산로변 주동은 단지 접근 동선과 연계하여 저층부 조성형태(필로티 등), 주동 방향 및 배치 형태 등 검토	대상지 동측 증산로변 주동은 단지 접근 동선과 연계하여 주동 방향을 변경하여 개방감을 확보하였음	반영	
	4	분산 배치된 주민공동이용시설은 협소한 대상지 규모, 채광 및 접근성 등을 고려하여 동측 주동 지상부 배치 등 집중 배치 방안 검토	분산 배치된 주민공동이용시설은 대상지 동측 주동 지상부로 집중배치 계획하였음	반영	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

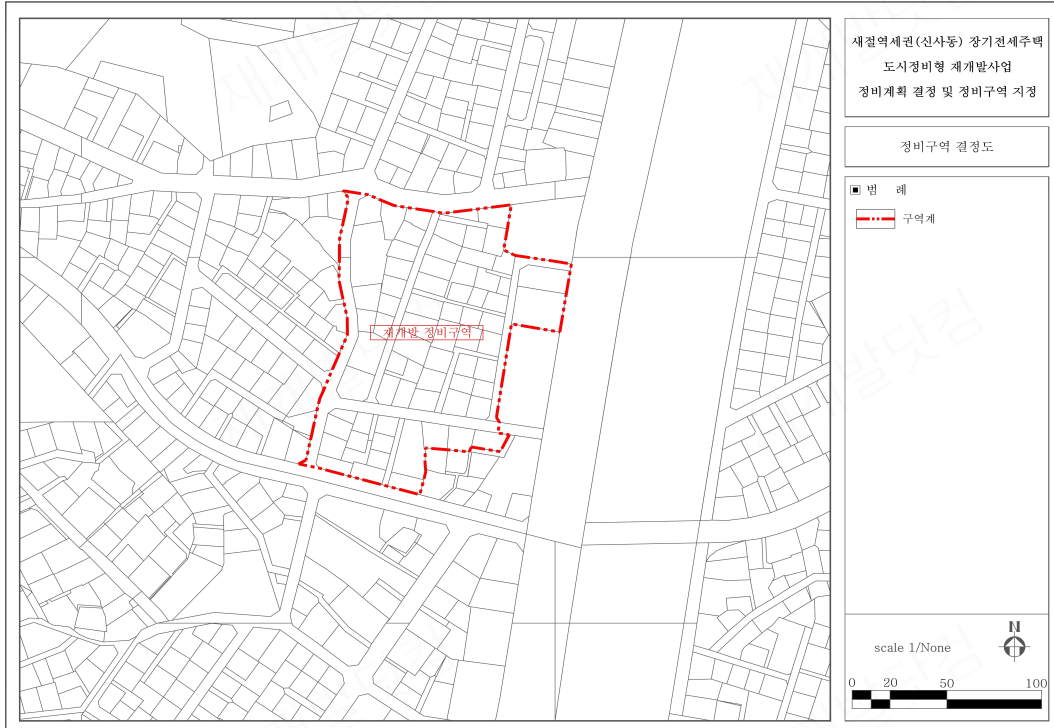
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소

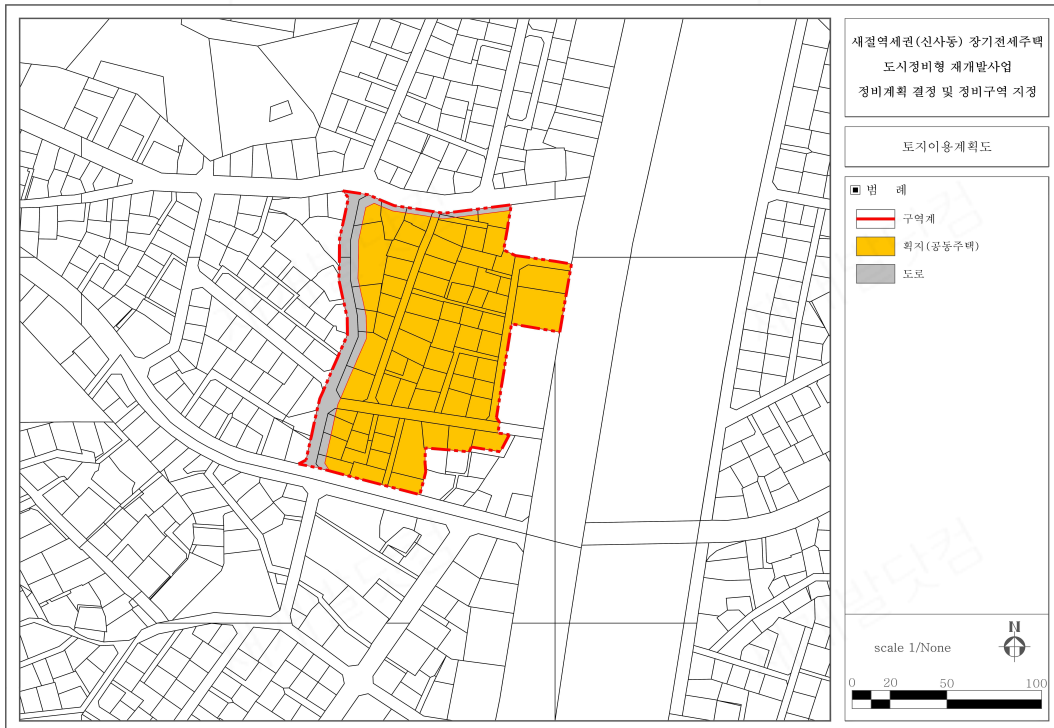
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 공공주택과(☎02-2133-7071), 은평구 정비사업신속 추진단(☎02-351-7494)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 은평구청 홈페이지(<https://www.ep.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

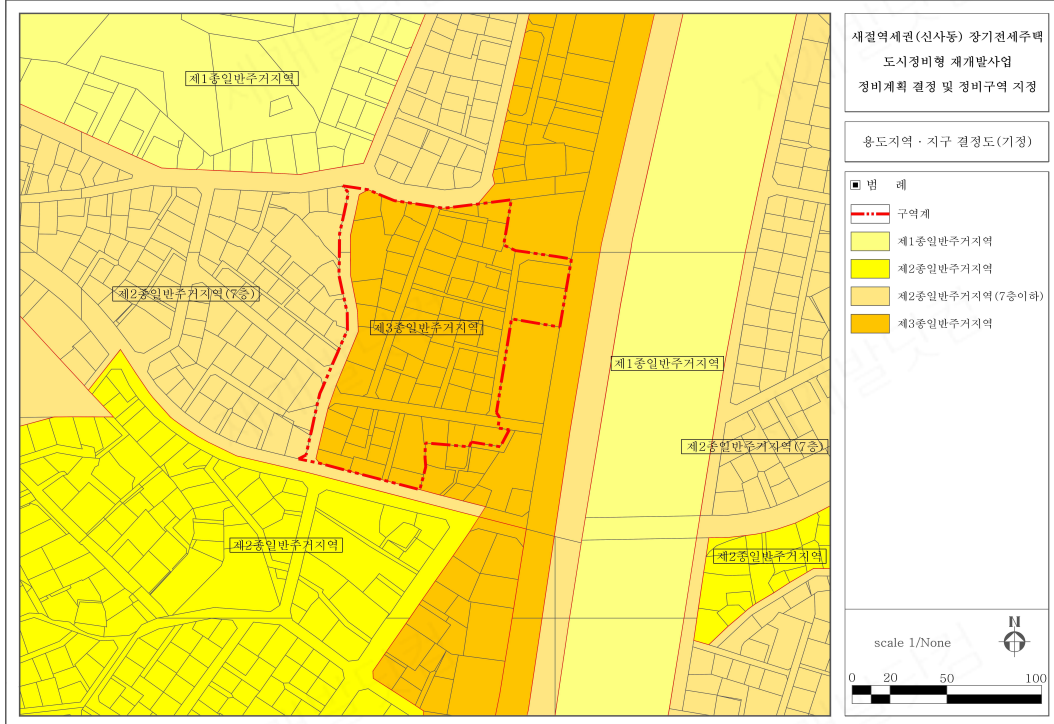
[정비구역 결정도]



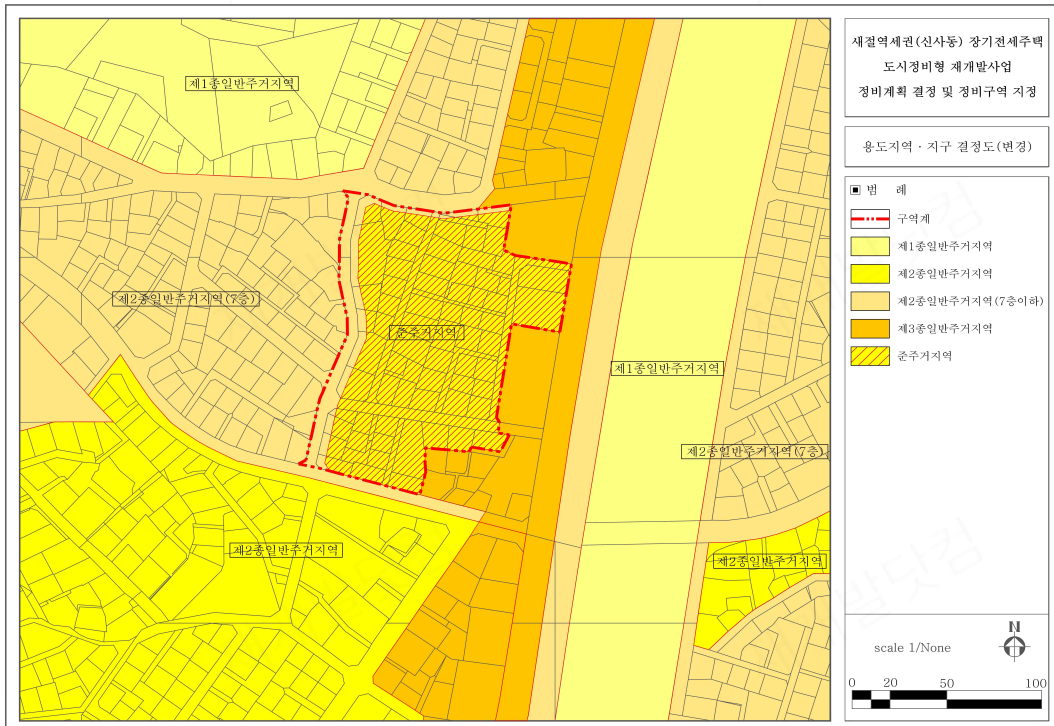
[토지이용계획도]



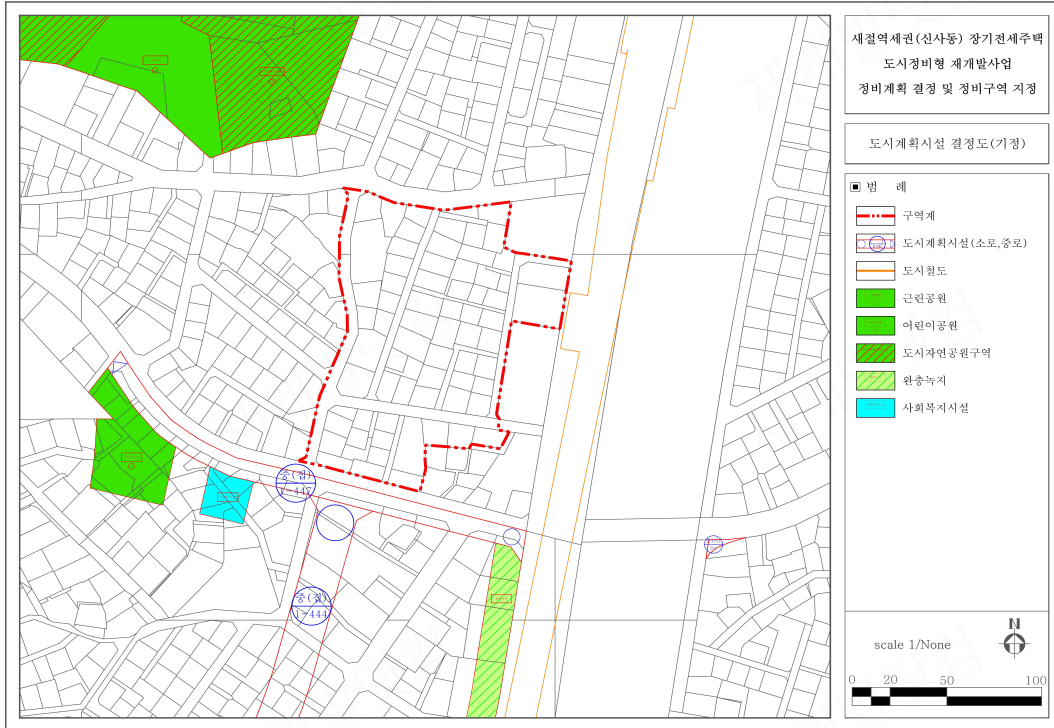
[용도지역 결정도(기정)]



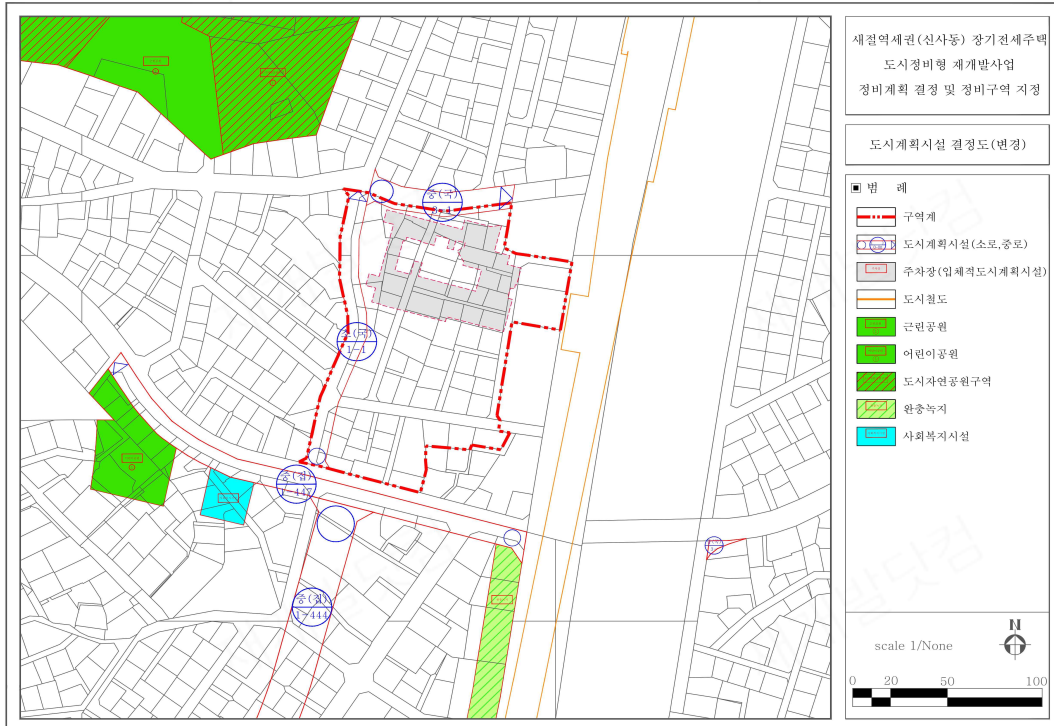
[용도지역 결정도(변경)]



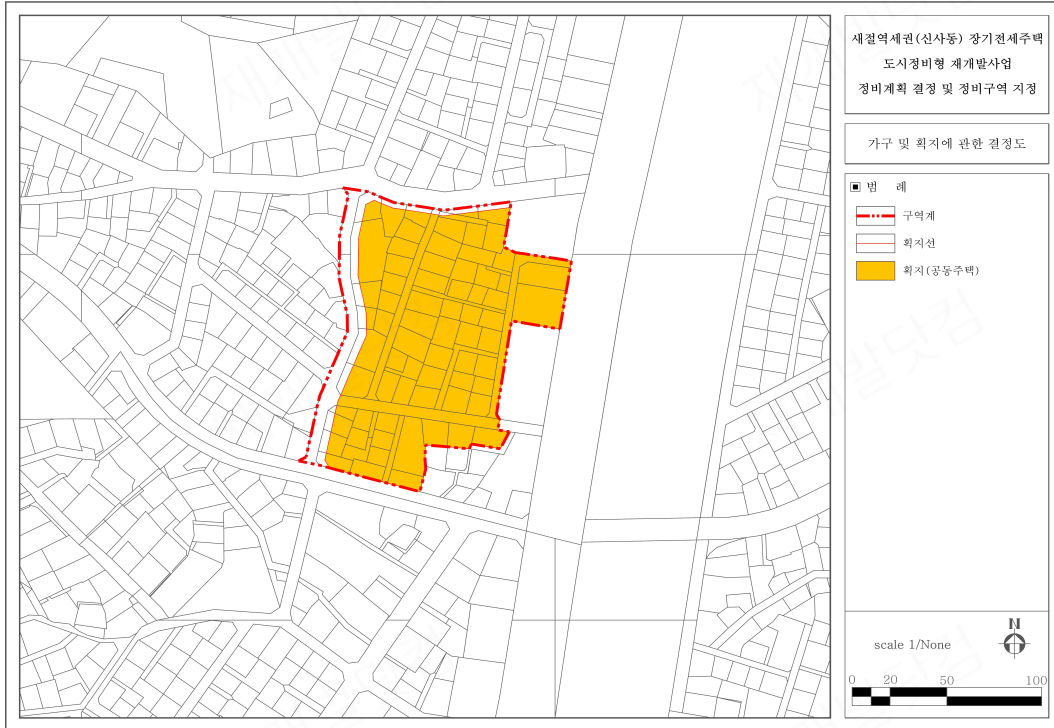
[도시계획시설 결정도(기정)]



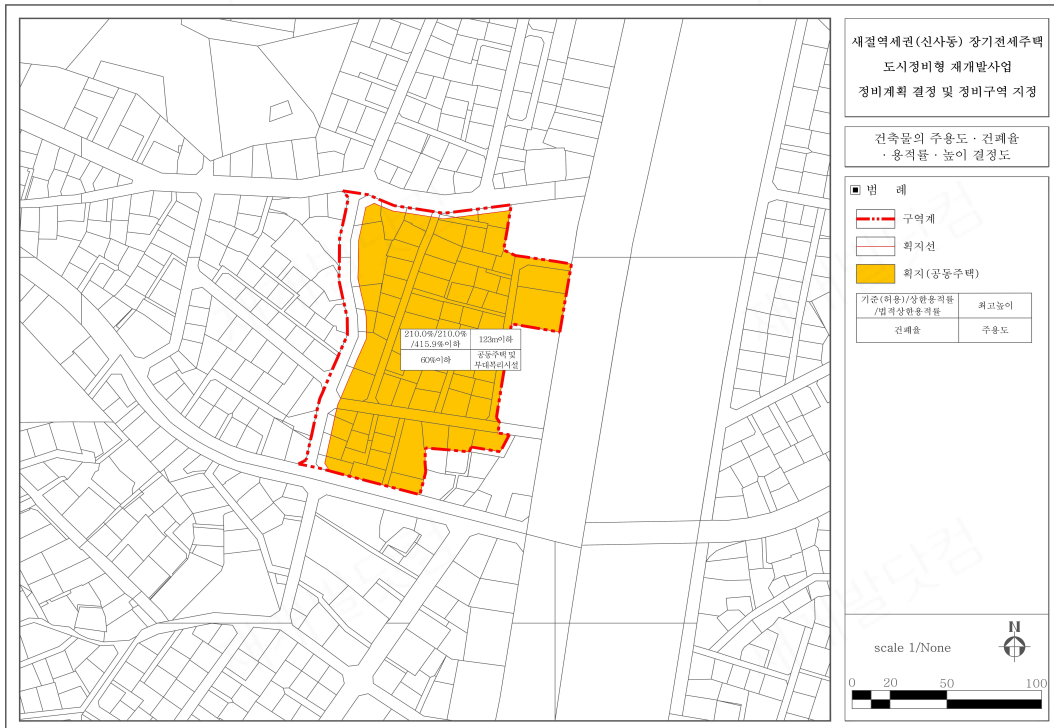
[도시계획시설 결정도(변경)]



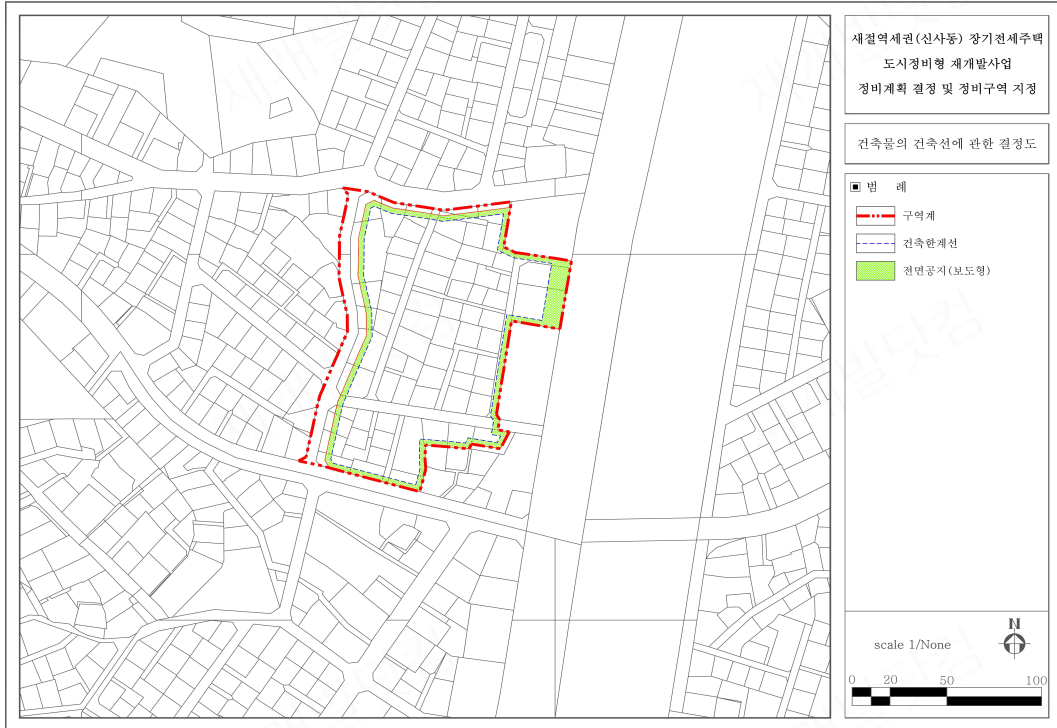
[가구 및 획지에 관한 결정도]



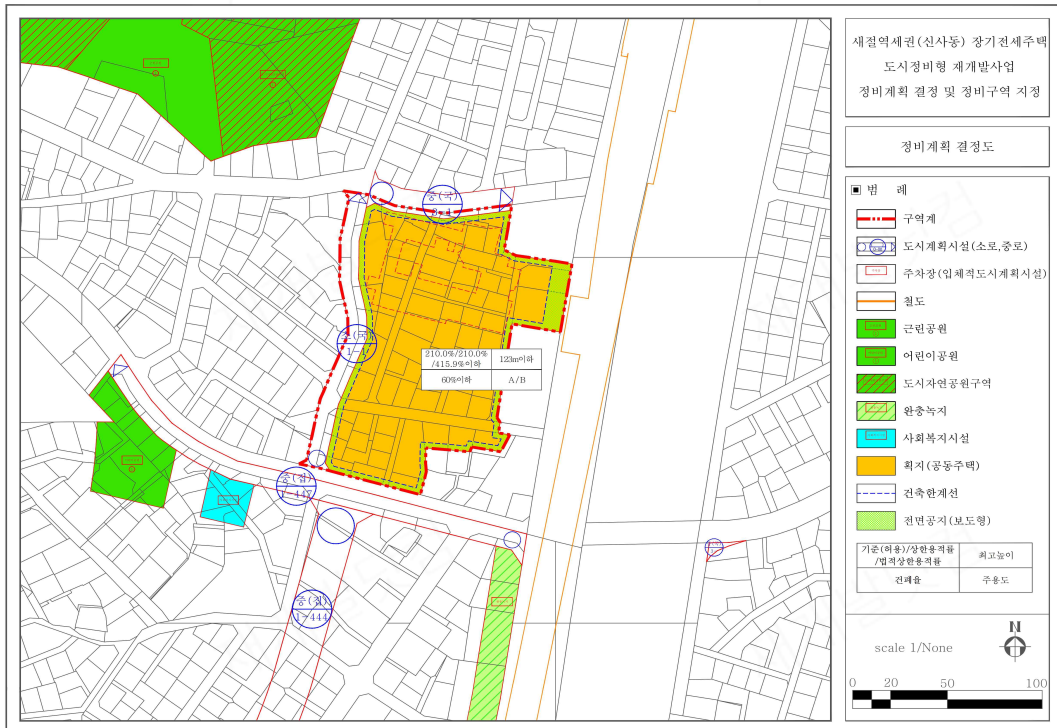
[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도]



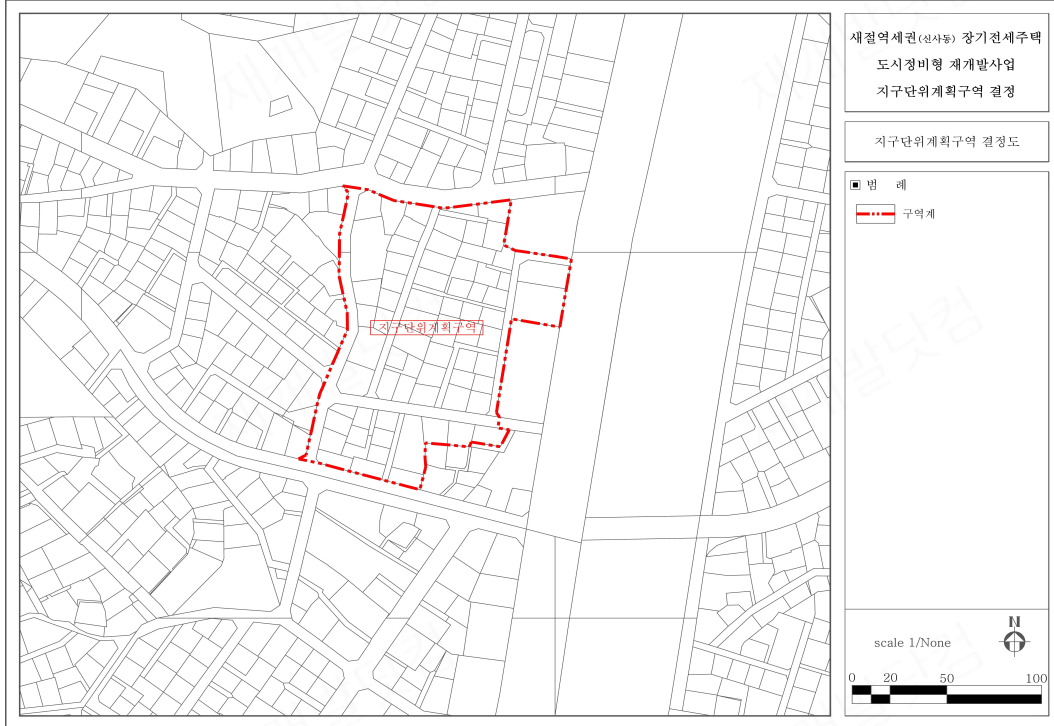
[건축물의 건축선에 관한 결정도]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획구역 결정도]



[지구단위계획 결정도]

