

◆ 서울특별시고시 제2025-583호

신사동 237번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 신사동 237번지 일원 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획정비사업 등 수권분과위원회(2025. 07. 03.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 23일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	신사동 237번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 은평구 신사동 237번지 일대	-	증 55,209.6	55,209.6	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		55,209.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	9,903.6	17.9	-
	도 로	5,095.9	9.2	-
	공 원	4,512.8	8.2	중복결정
	체육시설	- (273.0)	-	중복결정
	공공공지	294.9	0.5	-
획 지	소 계	45,306.0	82.1	-
	획 지	45,306.0	82.1	공동주택 및 부대복리시설

※ 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		55,209.6	-	55,209.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,929.3	감) 12,025.7	9,903.6	17.9	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	26,848.7	감) 26,848.7	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 38,975.0	38,975.0	70.6	-
	제3종일반주거지역	6,431.6	감) 100.6	6,331.0	11.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	신사동 237~24 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	12,025.7	- 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 - 가좌로변 현황 3종주거지역의 지정 취지와 입지특성을 고려하여 현황 3종주거지역의 면적 유지
	신사동 236~30 일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	26,848.7	
	신사동 229~30 일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	100.6	

나. 용도지구 결정 조서 (변경없음)

지구세분	위 치	면 적(㎡)	연 장(km)	폭 원(m)	비 고
조망가로 특화경관지구	은평구 신사동 19~145 ~ 덕산중학교	23,496	0.8	양측 15.0	-

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
수입	소 계		867,876,149
	분양주택	조합원분양	517,418,726
		일반분양	280,755,820
	임대주택	임대주택	59,193,661
		근린생활시설	10,687,500
	매출부가세		-179,558
	소 계		610,864,746
지출	공사비		453,103,022
	보상비		62,200,576

구 분	항 목	금 액(천원)
	관리비	2,717,975
	설계비	6,859,376
	감리비	9,343,265
	부대경비	43,640,532
	예비비	33,000,000
중전자산 추정액		251,807,847
※ 추정비례율 102.06%(총 수입(8,678.76억원) - 총 지출(6,108.64억원) ÷ 중전자산(2,518.07억원))		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 관리처분계획인가 시 개발 물건에 대한 중전자산 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%	153.43%	144.16%	134.89%	125.63%	116.36%
	5%	137.61%	128.34%	119.07%	109.81%	100.54%
	0% (기준분양가)	121.79%	112.52%	102.06%	93.99%	84.72%
	-5%	105.97%	96.70%	87.43%	78.17%	68.90%
	-10%	90.15%	80.88%	71.61%	62.35%	53.08

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	-	6	국지 도로	183	신사동 241-8	신사동 238	일반 도로	-	서울시 고시 제110호 (1981.4.7)	-
변경	소로	2	2	8	국지 도로	201	신사동 241-22	신사동 230-6	일반 도로	-	-	-

구 분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	6	국지 도로	77	신사동 230-161	신사동 230-21	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8	국지 도로	134	신사동 237-197	신사동 237-162	일반 도로	-	-	-
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 (6~10)	국지 도로	286	신사동 228-35	신사동 237-197	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 도로폭원임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3	소로 2-2	• 변경 - B=8m, L=201m	• 상신초등학교 후문 일대 어린이보호구역을 고려하여 양측 보도가 확보될 수 있도록 도로 확폭(공동주택 용지 내 전면공지를 활용한 보도 설치)
-	소로 3-1	• 신설 - B=6m, L=77m	• 봉산근린공원 연접부 순환도로를 설치하여 봉산(편백나무숲) 및 주변 공공시설(공영주차장, 근린공원 등)의 차량 및 보행 접근성 제고
-	소로 2-1	• 신설 - B=8m, L=134m	
소로 3-5	중로 2-1	• 변경 - B=12~15m, L=286m	• 진출입로의 원활한 소통을 위해 도로 확폭 • 2개 구역이 인접한 *가좌로11길 부분을 편백마을과 연계하여 계획

※ 가좌로11길을 사업시차 발생시 각 구역에서 대지내 공지를 임시차로로 조성 검토

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

나. 공공공지

1) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	신사동 241-20일대	314.0	감) 314.0	-	은평구고시 제14호 (1999.03.23.)	-
폐지	-	공공공지	신사동 237-505	87.0	감) 87.0	-	서울시고시 제2013-410호	-
폐지	-	공공공지	신사동 237-1	57.0	감) 57.0	-	서울시고시 제2013-410호	-
신설	-	공공공지	신사동 238	-	증) 294.9	294.9	-	-

■ 공공공지(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	신설내용	신설사유
-	공공공지	- 신설 - 위치: 신사동 238번지 - 면적: 294.9㎡	공영주차장과 봉산근린공원 인근 주민들의 일시적 휴식공간을 위해 공공지 결정

다. 도시계획시설(공원, 체육시설) 중복결정(변경)에 관한 계획

1) 도시계획시설(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	근린 공원	수색동 129-4일대 (신사동 237-203일대)	173,855.3	증) 5,894.5 (4,512.8)	179,749.8 (4,512.8)	건교통부고시 제138호 (1977.07.09.)	중복결정 : 체육시설

※ 별도로 표기된 ()는 구역 내 위치, 면적임

■ 도시계획시설(공원) 중복결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	봉산 근린공원	• 변경 - 면적: 179,749.8㎡ (4,512.8㎡)	• 봉산근린공원의 공원기능 회복과 편백마을숲 활성화를 위하여, 가좌로 11길과 봉산이 만나는 지점 일대는 근린공원으로 계획

2) 도시계획시설(체육시설) 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	체육시설	-	신사동 237-203일대	-	증) 273	273	-	• 중복결정 : 공원

※ 체육시설의 면적은 수평투영면적임

■ 도시계획시설(체육시설) 중복결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설	• 신설 - 273㎡	• 대상지 내 생활체육시설 수요 충족 및 주민들의 공공서비스 향상을 위해 다목적체육시설 조성

※ 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

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	4,025.0	6,070.0
주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설)	경로당	획지	1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580.0	600.0
	돌봄센터	획지	설치 전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	780.0
	어린이집	획지	1,000세대 이상 : 80인 이상의 인원 1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580.0	600.0
	작은도서관	획지	1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상 (공용면적 제외)	203.0	250.0
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	700.0
	어린이놀이터	획지	500세대 이상	-	1,900.0
	주민회의실	획지	-	-	90.0
	주민휴게시설	획지	-	-	1,000.0
부대 시설	관리사무소	획지	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 237번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,209.6	신사동 237번지 일대	352	-	-	352	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	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	법적상한																																		
신규	신사동 237 일대 주택 정비형 재개발 사업구역	55,209.6	공동 주택 용지	45,306.0	신사동 237일대 (산새마을)	공동주택 및 부대복리시설	2종 일반 60% 이하 3종 일반 50% 이하	239.8	250 300	257	145m, 33층 이하	-																														
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 총 세대수 : 1,360 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,360</td><td>100.00</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>270</td><td>19.8</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡</td><td>209</td><td>15.4</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>506</td><td>37.2</td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>375</td><td>27.6</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 건설비용은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음										구분		세대수				세대수(세대)	비율(%)	계		1,360	100.00	60㎡ 이하	40㎡ 이하	270	19.8	40㎡~50㎡	209	15.4	50㎡~60㎡	506	37.2	60~85㎡ 이하		375	27.6	85㎡ 초과		-	-
구분		세대수																																								
		세대수(세대)	비율(%)																																							
계		1,360	100.00																																							
60㎡ 이하	40㎡ 이하	270	19.8																																							
	40㎡~50㎡	209	15.4																																							
	50㎡~60㎡	506	37.2																																							
60~85㎡ 이하		375	27.6																																							
85㎡ 초과		-	-																																							
심의완화사항			[2종일반] • 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 기준용적률 상향 : 174.6% → 194.6% (60㎡ 이하 주택 추가확보 적용) • 허용용적률 인센티브 : 최대 20%p (공공보행통로 5.4%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p 적용, 친환경 건축물 ② 녹색건축 인증 6%p 적용) • 보정계수 적용 : 40% (사업성 보정계수 2.0) [3종일반] • 용도지역 유지 : 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 : 210% → 230% (60㎡ 이하 주택 추가확보 적용) • 허용용적률 인센티브 : 최대 20%p (열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p, 친환경 건축물 ② 녹색건축 인증 6%p 적용) • 보정계수 적용 : 40% (사업성 보정계수 2.0)																																							

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	법적상한		
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 가좌로11길, 가좌로 : 도로경계선으로부터 6m 이상 - 봉산연접부 순환도로 : 도로경계선으로부터 3m 확보 • 건축한계선 전면공지는 보도와 조정시설로 조성하여 충분한 보행공간 및 개방감 확보								
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 - 상산초등학교 후문에서 가좌로11길 중앙마당으로 연결되는 공공보행통로(6m 이상)를 조성하고 편백마늘과 연계될 수 있도록 계획 • 공개공지 - 공공보행통로 주변(상산초 연접부, 가좌로11길 아파트 진출입구)은 공개공지를 조성 • 차량 진출입구 - 가좌로11길 1개소, 봉산연접 순환도로변 2개소 • 특별건축구역 : 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 완화규정상항 적용								

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

• 획지 1-2, 획지2 (제2종일반주거지역)

구 분	산 정 내 용													
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등		신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지								
			신설 정비기반시설	공공시설 등 환산부지 면적										
		48,878.6㎡	38,975.0㎡	9,903.6㎡	1,488.4㎡	2,398.5㎡	7,505.1㎡							
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 환산부지 면적 = 9,903.6㎡ - 2,398.5㎡ - 7,505.1㎡ + 1,488.4㎡ = 1,488.4㎡(3.0%)													
신설정비 기반시설 및 공공시설 등	토지면적	• 9,903.6㎡ - 토지 : 도로(5,095.9㎡), 공원(4,512.8㎡), 공공공지(294.9㎡)												
	공공시설 등 환산부지면적	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)												
		<table><tr><th>구분</th><th>표준건축비(원/㎡)</th><th>시설 연면적(㎡)</th><th>부지가액(원/㎡)</th><th>환산부지면적(㎡)</th></tr><tr><td>체육시설</td><td>2,108,182</td><td>3,167.0</td><td>4,485,770</td><td>1,488.4</td></tr></table>	구분	표준건축비(원/㎡)	시설 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지면적(㎡)	체육시설	2,108,182	3,167.0	4,485,770	1,488.4		
구분	표준건축비(원/㎡)	시설 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지면적(㎡)										
체육시설	2,108,182	3,167.0	4,485,770	1,488.4										
※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 「수도권정비계획법」 제14조 표준건축비에 따른 공사비 산정														

구 분	산 정 내 용			
		※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영		
계획 용적률	① 기준용적률	• 2)194.6% (1)174.6% + 20%) (기준용적률 완화 전용 60㎡ 이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)		
	② 허용용적률	• 3)234.6% - 사업성 보정계수 및 인센티브 적용 : 2)194.6% + 40 = 3)234.6% (허용용적률 20% X 사업성 보정계수 2.0 = 40) <table><tr><td>사업성 보정계수</td><td>$\frac{23\text{년 서울시 평균 공시지가 } 5,861,129\text{원/㎡}}{23\text{년 대상지 평균 공시지가 } 2,457,529\text{원/㎡}} = 2.38$</td></tr></table> - 허용용적률 인센티브 적용 4)194.6 (1)174.6% + 최대 20%p) (공공보행통로 5.4%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p, 친환경 건축물 ② 녹색건축 인증 6%p)		사업성 보정계수
사업성 보정계수	$\frac{23\text{년 서울시 평균 공시지가 } 5,861,129\text{원/㎡}}{23\text{년 대상지 평균 공시지가 } 2,457,529\text{원/㎡}} = 2.38$			
정비계획 (상한) 용적률	• 239.8% = 3)234.6% + (4)194.6% x 1.3 x 0.00 x 0.0000 + 4)194.6% x 0.7 x 0.0382) = 239.8%			
	- α토지 = 공공시설등 부지제공 면적/공공시설제공 후 대지면적 = 0㎡/38,975.0㎡ = 0.0000 - α건축물 = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설제공후 대지면적 = 1,488.4㎡/38,975.0㎡ = 0.0382			
법적상한 용적률	• 250% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설		향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정	

●획지 1-1 (제3종일반주거지역)

구 분		산 정 내 용								
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	공공시설 부지제공면적			공공시설 등 환산부지면적				
			신설 정비기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지					
	6,331.0㎡	6,331.0㎡	-	-	-	-				
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	-									
계획 용적률	① 기준용적률	• 230% (210% + 20%) (기준용적률 완화 전용 60㎡ 이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)								
	② 허용용적률	• 270% - 사업성 보정계수 및 인센티브 적용 : 230% + 40 = 270% (허용용적률 20%p X 사업성 보정계수 2.0 = 40) <table><tr><td>사업성 보정계수</td><td>$\frac{23\text{년 서울시 평균 공시지가 } 5,861,129\text{원/㎡}}{23\text{년 대상지 평균 공시지가 } 2,611,819\text{원/㎡}}$</td><td>=</td><td colspan="2">2.24</td></tr></table> - 허용용적률 인센티브 적용 : 230% (210% + 최대 20%p) (열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p, 친환경건축물 최우수 등급 6%p)					사업성 보정계수	$\frac{23\text{년 서울시 평균 공시지가 } 5,861,129\text{원/㎡}}{23\text{년 대상지 평균 공시지가 } 2,611,819\text{원/㎡}}$	=	2.24
사업성 보정계수	$\frac{23\text{년 서울시 평균 공시지가 } 5,861,129\text{원/㎡}}{23\text{년 대상지 평균 공시지가 } 2,611,819\text{원/㎡}}$	=	2.24							
정비계획 (상한) 용적률	• 270%									
법적상한 용적률	• 300% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공동주택)으로 건설					향후 서울특별시 건축심의에서 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(공동주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체(법정상한 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 : 157세대 - 전체 연면적 : 189,575.75㎡ - 용적률 완화 연면적 : 9,291.8㎡ - 확보의무 연면적 : 189,575.75㎡ - 9,291.8㎡ = 180,283.95㎡ - 연면적의 10% : 180,283.95㎡ X 10% = 18,028.395㎡ ≤ 18,171.03㎡						
획지1-2, 획지2 (2종일반)	- 재개발 의무임대주택 건설계획 : 130세대 - 전체 연면적 : 158,187.74㎡ - 용적률 완화 연면적 : 6,396.13㎡ - 확보의무 연면적 : 158,187.74㎡ - 6,396.13㎡ = 151,791.61㎡ - 연면적의 10% : 151,791.61㎡ X 10% = 15,179.161㎡ ≤ 15,257.47㎡						
획지1-1 (3종일반)	- 재개발 의무임대주택 건설계획 : 27세대 - 전체 연면적 : 31,388.01㎡ - 용적률 완화 연면적 : 2,895.67㎡ - 확보의무 연면적 : 31,388.01㎡ - 2,895.67㎡ = 28,492.34㎡ - 연면적의 10% : 28,492.34㎡ X 10% = 2,849.234㎡ ≤ 2,913.56㎡						
재개발 의무공공주택 확보 계획	전용면적	계약면적		세대수		연면적	
	구분	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1
	39㎡	91.92㎡	88.94㎡	34세대	15세대	3,125.19㎡	1,334.10㎡
	49㎡	114.90㎡	111.18㎡	44세대	-	5,055.71㎡	-
	59㎡	136.09㎡	131.62㎡	52세대	12세대	7,076.57㎡	1,579.46㎡
	합계	-		157세대		18,171.03㎡	

※ 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 공공 목적의 공공임대주택 용도						
산출근거	- 증가연면적 (5,874.75㎡)의 1/2 = 2,937.38㎡ - 임대주택 공급면적 : 83.39㎡(전용 59형 공급면적) X 36세대 = 3,002.04㎡ ≥ 2,937.38㎡						
획지1-2, 획지2 (2종일반)	- 정비계획 용적률 239.8% / 법적상한용적률 250.0% - 완화 주거 용적률 : 250.0% - 239.8% = 10.2% - 증가연면적 : 10.2% X 38,975.0㎡(공동주택 대지면적) = 3,975.45㎡						

획지1-1 (3종일반)	- 정비계획 용적률 270% / 법적상한용적률 300% - 완화 주거 용적률 : 300.0% - 270.0% = 30.0% - 증가면적 - 30.0% X 6,331.0㎡(공동주택 대지면적) = 1,899.3㎡						
재개발 의무공동주택 확보 계획	전용면적	공급면적		세대수		연면적	
	구분	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1	획지1-2, 획지2	획지1-1
	39㎡	-	-	-	-	-	-
	49㎡	-	-	-	-	-	-
	59㎡	83.39㎡	83.39㎡	24세대	12세대	2,001.36㎡	1,000.63㎡
	합계	-		36세대		3,002.04㎡	

※ 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)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		1,360	1,134	157	33	36
39타입	56.79	270	221	49	-	-
49타입	70.99	209	165	44	-	-
59타입	83.39	506	373	64	33	36
74타입	101.24	244	244	-	-	-
84타입	114.74	131	131	-	-	-

※ 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
자 연 환 경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	○보전가치가 있는 비오톱이 존재하지 않음 ○문헌조사 시 법정보호종 및 서울시 보 호 야생생물 분포	○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)	-	-
생 활 환	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역으로 변경	○대상지의 입지여건, 현황을 고려하여 용도지역 계획	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
경	토양	토양오염 최소화	X	- 토양오염원 없음 - 공사시 저장물 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 표고차가 큰 경사지형임 - 공사시 절·성토 공사 및 지하굴착에 따른 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 및 폐유발생이 예상됨	- 기존 지형 흐름을 따라 단을 구성하여 지형변화를 최소화 할 예정 - 발생사토는 토석정보공유 시스템을 활용하여 토사처리 - 폐유 저장고 설치 후 전량 위탁처리하고 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화	-
	물순환	생태면적률 계획	○	불투수면 97.49%, 투수면 2.21%	자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성 포장을 적용하여 생태면적률 18.1% 계획	-
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	- 중권역별 목표기준 1b 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, 통경축 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 사용에 따른 대기오염물질 발생	- 세륜·측면살수시설, 차속규제(20km/hr이하) - 비산방지망 설치 - 공사장비 공회전 지양 - 운영시 녹지 및 조경면적 확보	-
	악취	악취공해 해결	X	공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생 활 환경	온실가스	온실가스 저감	○	○공사시 건설장비 연료사용에 의한 온 실가스 발생 ○운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온 실가스 발생	○공사 단계에서 공종별 대책 수립 ○차량 공회전 지양 ○공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ○운영시 LED조명, 단열창호 설치 ○환경정화수중 식재 및 녹지조성	-
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	○공사 시 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 ○운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	○발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물 은 종류별로 위탁처리 예정 ○운영시 발생 생활폐기물은 분리수거 시설 설치, 분뇨는 오수처리시설 설 치 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 발 생	○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 스카이 라인 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 이용하 여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	○대단지 내에 공공문화시설과 오픈스 페이스 및 공원 조성	-	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	일조	일조 침해 최소화	○	◦ 북측 주거지 및 학교에 영향발생	◦ 관련 규정 준수	-
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	◦ 기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	◦ 공공보행통로 확보	-
	전파장애	전파장애 영향 저감	×	◦ 전파장애 시설물이 있으나 임야에 위 치	◦ 추후 지중화 등 고려	-
사 회 경 제 환 경	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	◦ 공사시 공사인부에 의한 일시적인 인 구변화 발생 ◦ 기존 주민들의 주거환경 변화 ◦ 신규입주민 등에 의한 인구변화	-	-
	산업	산업 고려한 계획 수립	×	◦ 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 237일대 주택정비형 재개발정비사업조합	1,191	169	1,360	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
상신초등학교 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 237번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 은평구 신사동 237번지 일대	-	증) 55,209.6	55,209.6	-

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		55,209.6	-	55,209.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,929.3	감) 12,025.7	9,903.6	17.9	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	26,848.7	감) 26,848.7	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 38,975.0	38,975.0	70.6	-
	제3종일반주거지역	6,431.6	감) 100.6	6,331.0	11.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	신사동 237-24 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	12,025.7	- 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 - 가좌로변 현황 3종주거지역의 지정 취지와 입지특성을 고려하여 현황 3종주거지역의 면적 유지

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
	신사동 236-30 일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	26,848.7	
	신사동 229-30 일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	100.6	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 (변경없음)

지구세분	위 치	면 적(㎡)	연 장(km)	폭 원(m)	비 고
조망가로 특화경관지구	은평구 신사동 19-145 ~ 덕산중학교	23,496	0.8	양측 15.0	-

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	-	6	국지 도로	183	신사동 241-8	신사동 238	일반 도로	-	서울시 고시 제110호 (1981.4.7)	-
변경	소로	2	2	8	국지 도로	201	신사동 241-22	신사동 230-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6	국지 도로	77	신사동 230-161	신사동 230-21	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8	국지 도로	134	신사동 237-197	신사동 237-162	일반 도로	-	-	-

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 (6~10)	국지 도로	286	신사동 228-35	신사동 237-197	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 도로폭원임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3	소로 2-2	• 변경 - B=8m, L=201m	• 상신초등학교 후문 일대 어린이보호구역을 고려하여 양측 보도가 확보될 수 있도록 도로 확폭(공동주택 용지 내 전면공지를 활용한 보도 설치)
-	소로 3-1	• 신설 - B=6m, L=77m	• 봉산근린공원 연접부 순환도로를 설치하여 봉산(편백나무숲) 및 주변 공공 시설(공영주차장, 근린공원 등)의 차량 및 보행 접근성 제고
-	소로 2-1	• 신설 - B=8m, L=134m	
소로 3-5	중로 2-1	• 변경 - B=12~15m, L=286m	• 진출입로의 원활한 소통을 위해 도로 확폭 • 2개 구역이 인접한 *가좌로11길 부분을 편백마늘과 연계하여 계획

※ 가좌로11길은 사업시차 발생시 각 구역에서 대지내 공지를 임시차로로 조성 검토

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

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	신사동 241-20일대	314.0	감) 314.0	-	은평구고시 제14호 (1999.03.23.)	-
폐지	-	공공공지	신사동 237-505	87.0	감) 87.0	-	서울시고시 제2013-410호	-
폐지	-	공공공지	신사동 237-1	57.0	감) 57.0	-	서울시고시 제2013-410호	-
신설	-	공공공지	신사동 238	-	증) 294.9	294.9	-	-

■ 공공공지 신설 사유서

도면 표시번호	시설명	신설내용	신설사유
-	공공공지	- 신설 - 위치: 신사동 238번지 - 면적: 294.9㎡	공영주차장과 봉산근린공원 인근 주민들의 일시적 휴식공간을 위해 공 공공지 결정

다. 도시계획시설(공원, 체육시설) 중복결정(변경)에 관한 계획

1) 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	근린 공원	수색동 129-4일대 (신사동 237-203일대)	173,855.3	증) 5,894.5 (4,512.8)	179,749.8 (4,512.8)	건교통부고시 제138호 (1977.07.09.)	• 중복결정 : 체육시설

※ 별도로 표기된 ()는 구역 내 위치, 면적임

■ 도시계획시설(공원, 체육시설) 중복결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	봉산 근린공원	• 변경 - 면적: 179,749.8㎡ (4,512.8㎡)	• 봉산근린공원의 공원기능 회복과 편백마을숲 활성화를 위하여, 가좌로 11길과 봉산이 만나는 지점 일대는 근린공원으로 계획

2) 체육시설 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	체육시설	-	신사동 237-203일대	-	증) 273	273	-	• 중복결정 : 공원

※ 체육시설의 면적은 수평투영면적임

■ 도시계획시설(공원, 체육시설) 중복결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설	• 신설 - 273㎡	• 대상지 내 생활체육시설 수요 충족 및 주민들의 공공서비스 향상을 위해 다목적체육시설 조성

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	획지1-1	-	증) 6,331.0	6,331.0	-	신사동 235-1일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지1-2	-	증) 31,401.5	31,401.5	-	신사동 237일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 7,573.5	7,573.5	-	신사동 237-27일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	-	증) 294.9	294.9	-	신사동 238	공공공지
	획지4	173,855.3	증) 5,894.5 (4,512.8)	179,749.8 (4,512.8)	-	수색동 129-4일대	근린공원

※ 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	획지1-1	· 「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지1-2		
	획지2		
	획지3	· 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조에 따른 공공공지	
	획지4	· 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원시설 · 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조에 따른 체육시설	

2) 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1-1	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복지시설
	획지1-2	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지2			
	획지3	제1종일반주거지역	60%	공공공지
	획지4	제1종일반주거지역	20%	공원 및 체육시설

3) 용적률 계획

구 분	가 구	용적률					비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률		
신설	획지1-1	230.0%	270.0%	270.0%	300.0%	257%	공동주택 및 부대복지시설
	획지1-2	194.6%	234.6%	239.8%	250%		
	획지2						
	획지3	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름					공공공지
	획지4						공원

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브					비 고
		공공보행 통로	열린단지	BF인증	충간소음 해소	친환경 건축물	
신설	획지1-1	-	5.0%p	5.0%p	5.0%p	6.0%p	최대 20%p (21%p)
	획지1-2, 획지2	5.4%p	5.0%p	5.0%p	5.0%p	6.0%p	최대 20%p (26.4%p)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모 공공주택 건설	
신설	획지 1-1 (3종일반주거지역)	5.2%	10.2%	총 15.4%
신설	획지1-2, 획지2 (2종일반주거지역)	-	30.0%	총 30.0%

4) 높이에 관한 계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
신설	획지1-1	제3종일반주거지역	145m (33층 이하)	공동주택 및 부대복지시설
	획지1-2	제2종일반주거지역		
	획지2			
	획지3	제1종일반주거지역	관련법령에 따름	공공공지
	획지4	제1종일반주거지역		공원

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용	비 고
건축한계선	가좌로 변	대지경계선으로부터 6m 이격	건축한계선에 따른 전면공지는 보도와 조경시설로 조성
	가좌로11길 변	대지경계선으로부터 6m 이격	
	가좌로11가길 변	대지경계선으로부터 3m 이격	
	순환도로 및 대지경계 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 첫주동은 12층 이하, 그 외 구간은 17층 이하로 계획
외부공간	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 주변(상신초 연접부, 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 보행 환경 조성

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 공공보행통로(폭6m 이상)를 통한 상신초등학교 후문~중앙마당의 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 계획	공동주택 사업부지	- 봉산 및 주변 도시맥락과의 조화를 고려한 스카이라인 수립 - 고층 타워형과 저층 판상형의 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 경관 형성 - 신축통합기획 경관 시뮬레이션(안) - 봉산 연접부, 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, 플로티 /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	• 건축한계선에 의한 보도형 전면공지 조성
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 상신초등학교 후문에서 가좌로11길 중앙마당으로 연결되는 공공보행통로(6m 이상)를 조성하고 편백마늘과 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
차량출입구	공동주택 획지 내	• 차량진출입구 설치 - 가좌로11길에서 획지1~2로 진입가능한 진출입구 설치 - 봉산연접 순환도로에서 획지1~2, 획지2로 진입가능한 진출입구 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
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 완화규정사항 적용 가능

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

4) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오름 및 동·식물상	비오름보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	○비오름유형평가도, 개별비오름평가도 1등급 지역이 분포 ○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)	-
생물환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역으로 상향 제안	○대상지의 입지여건, 현황을 고려하여 용도지역 계획
	토양	토양오염 최소화	x	○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	생태면적을 계획	○	불투수면 96.06%, 투수면 3.94%	자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성 포장을 적용하여 생태면적을 16.4% 계획	
수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	- 중권역별 목표기준 1b 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, 통경축 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	×	공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생 활 환경	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 ○환경정화수중 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	
	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	○대단지 내에 공공문화시설과 오픈스페이스 및 공원 조성	
일조	일조 침해 최소화	○	○북측 주거지 및 학교 영향발생	○관련 규정 준수		

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	◦ 기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	◦ 공공보행통로 확보	
	전파장해	전파장해 영향 저감	×	◦ 전파장해 시설물 있으나 임야에 위치	◦ 추후 지중화 등 고려	
사회경제환경	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)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		1,360	1,134	157	33	36
39타입	56.79	270	221	49	-	-
49타입	70.99	209	165	44	-	-
59타입	83.39	506	373	64	33	36

구 분	공급면적	전체 세대수	분양 세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수(법 54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
74타입	101.24	244	244	-	-	-
84타입	114.74	131	131	-	-	-

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

6) 교통처리에 관한 결정조서

구분	지점	개 선 방 안
가 로 및 교차로	-	주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)
진출입 동선	㉠ ㉡	- 사업지 주변도로 확폭 - 가좌로11길 : B=5.2 → 15.0m - 은평터널로13길 : B=4.0 → 9~15.0m
	㉢	- 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 - 산세마을 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) ※ 산세,편백마을 주차대수 합한 값
교통안전 및 기타	-	차량경고등 설치 : 5개소
	-	과속방지턱 설치 : 5개소
	-	반사경 설치 : 8개소

구분	지점	개 선 방 안
	-	• 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〉 • 용도지역계획 및 도시계획시설 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 • 용적률계획, 허용인센티브항목, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 〈조건사항〉 • 공공보행통로는 지역권을 설정하고, 공공보행통로 효용성 제고 방안과 연계한 건축 배치 계획 검토 • 향후, 정비사업통합심의(교통영향평가 등) 시 곡선부 차량출입구 위치는 건축계획 및 대지조성계획 등과 연계하여 조정	〈수정사항〉 • 용도지역계획 및 도시계획시설 계획에 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하겠음 • 용적률계획, 허용용적률인센티브항목, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획에 주관부서 수정가결 요청(안)을 반영하겠음 〈조건사항〉 • 향후 공공보행통로 지역권 설정을 통해 공공성을 확보하겠음 • 공공보행통로 효용성 제고 방안과 연계한 건축 배치 계획을 검토하였음 • 향후 정비사업통합심의 시 곡선부 차량 출입구 위치를 건축계획, 대지조성계획 등과 연계하여 조정하겠음	-

IV. 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)

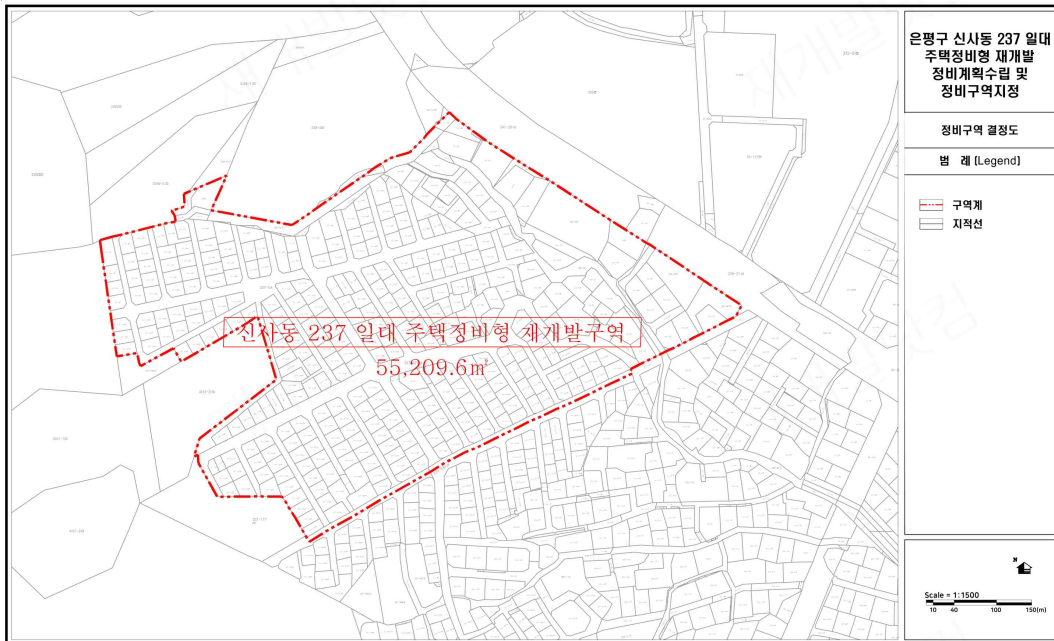
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

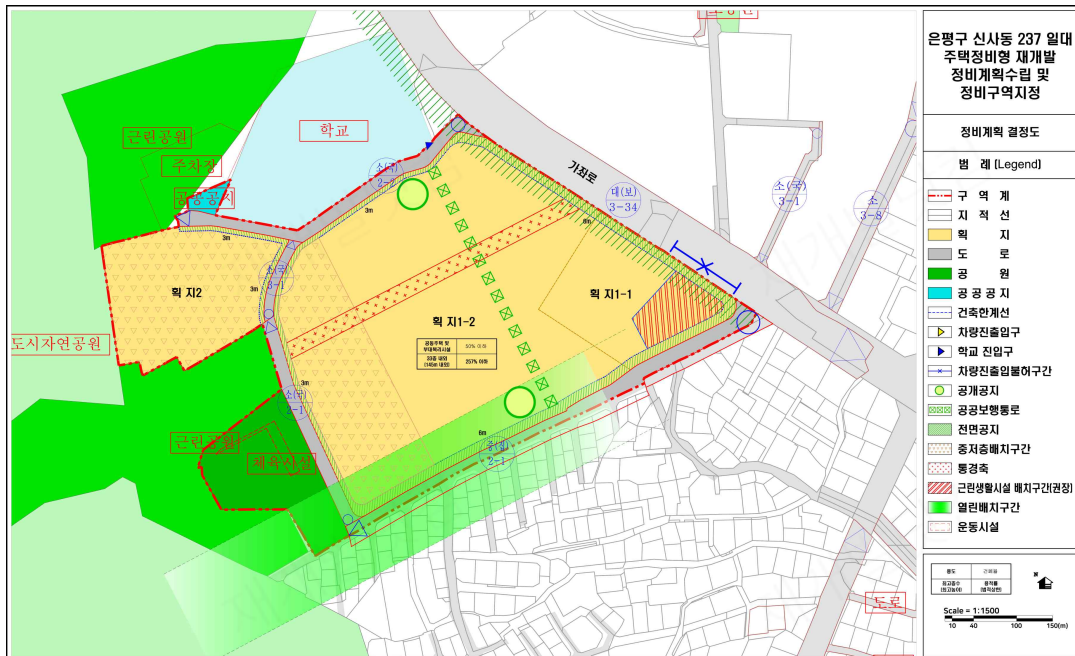
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9383), 은평구 정비사업신속추진단(☎02-351-7464)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

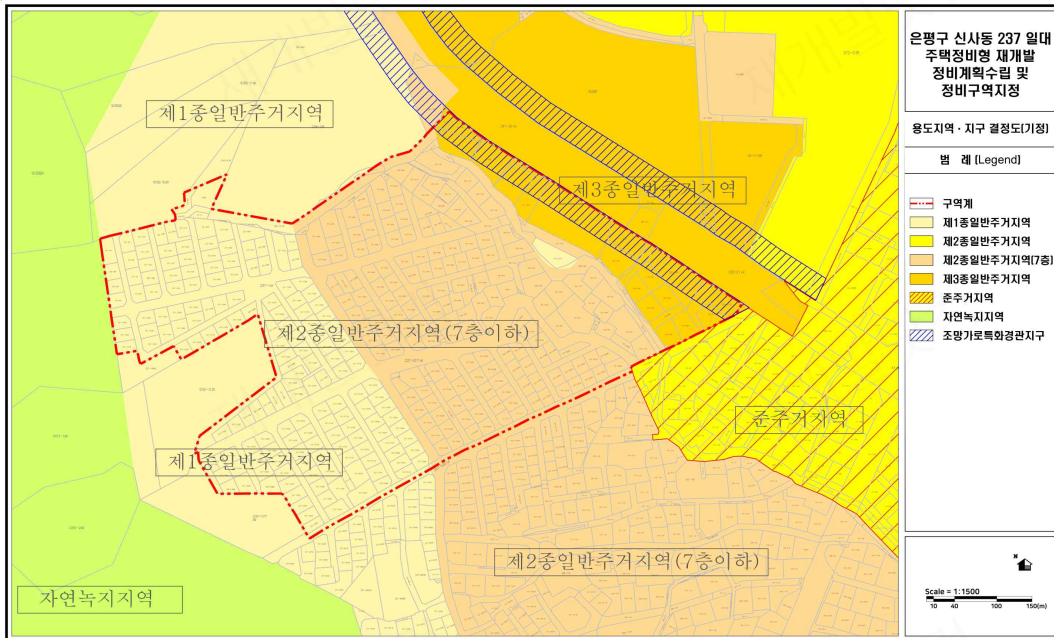
• 정비구역 결정도(신설)



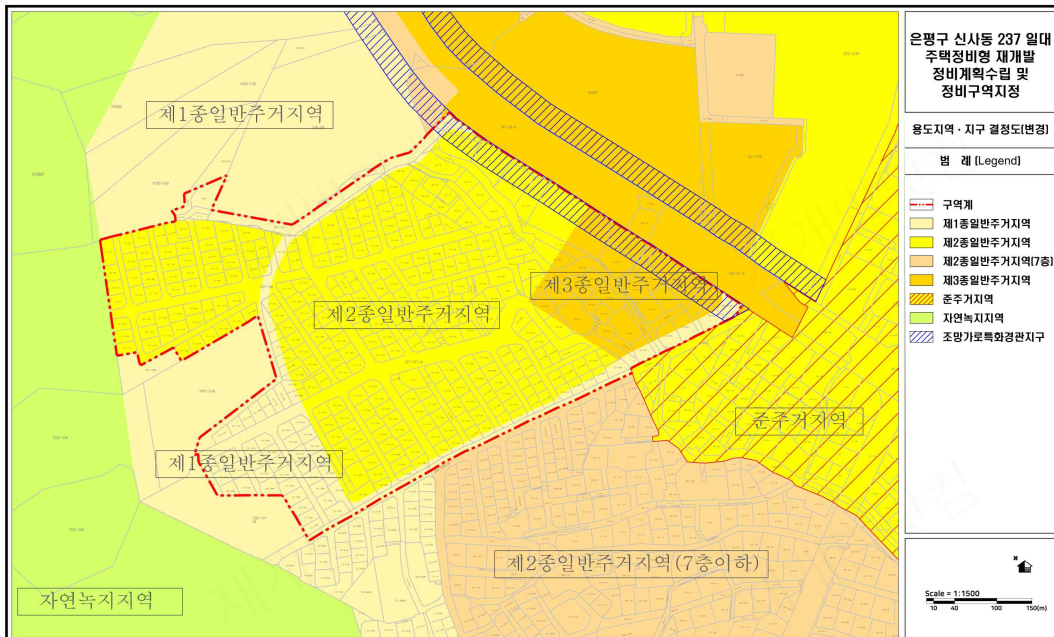
• 정비계획 결정도(신설)



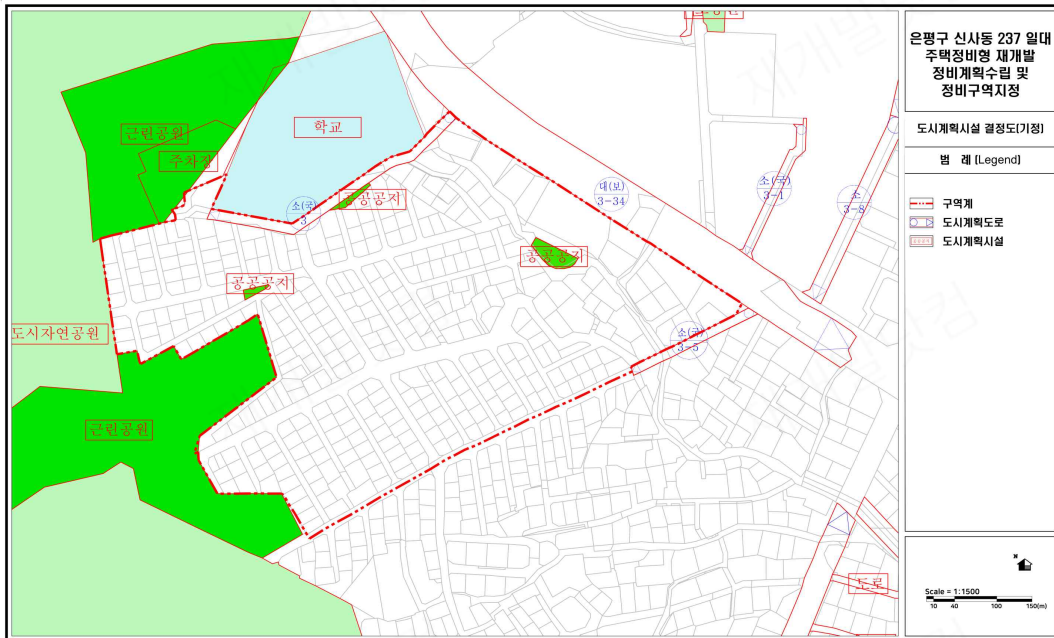
• 용도지역 결정(기정)도



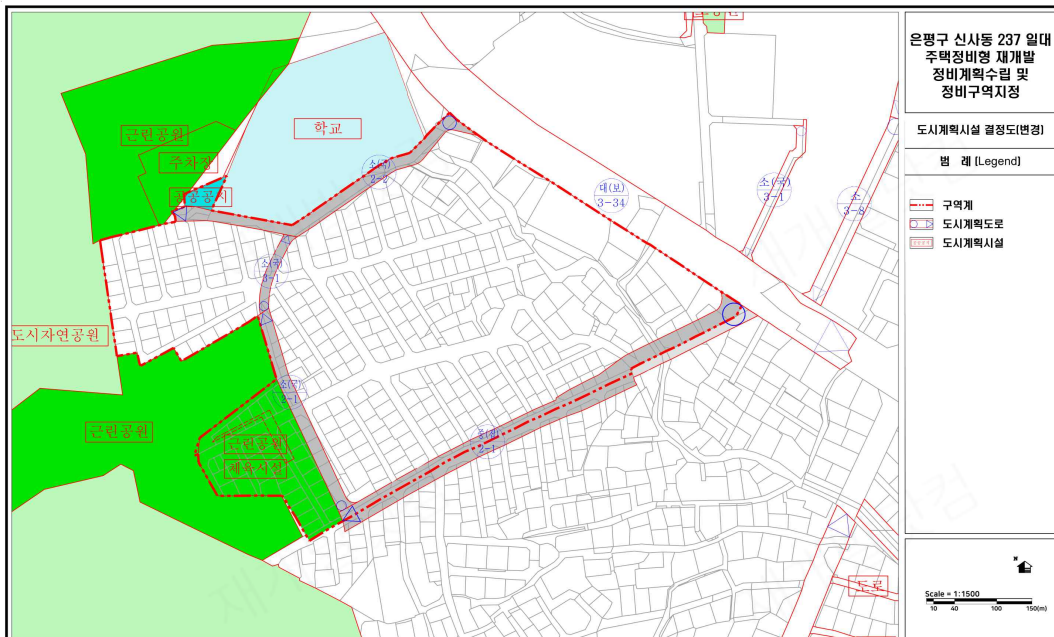
• 용도지역 결정(변경)도



• 도시계획시설 결정(기정)도



• 도시계획시설 결정(변경)도



• 지구단위계획 결정도(신설)

