

I. 주거환경관리사업(지구단위계획)에 대한 도시관리계획 결정조서

1	지구단위계획구역에 관한 결정	3
2	토지이용 및 시설에 관한 결정	5
3	획지 및 건축물 등에 관한 결정	10
4	경미한 사항에 관한 결정	32
5	주거환경관리사업구역 및 계획에 관한 사항	33
6	리모델링 활성화 구역에 관한 사항	40

1 지구단위계획구역에 관한 결정

[1] 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 지정 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	산새마을 주거환경관리사업 (지구단위계획)구역	은평구 신사동 237번지 일대	-	증)45,756.2	45,756.2	-

■ 지구단위계획구역 지정 결정사유서

구분	구 역 명	결 정 내 용	결 정 사 유	비고
신설	산새마을 주거환경관리사업 (지구단위계획)구역	- 지구단위계획구역 결정 - 위치 : 은평구 신사동 237번지 일대 - 면적 : 45,756.2㎡	주거환경관리사업(지구단위계획)을 통해 산새마을 고유의 정주환경을 보호하고 주민들의 참여유도와 계획적인 관리로 마을 공동체 활성화방안을 마련하고자 함.	-



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

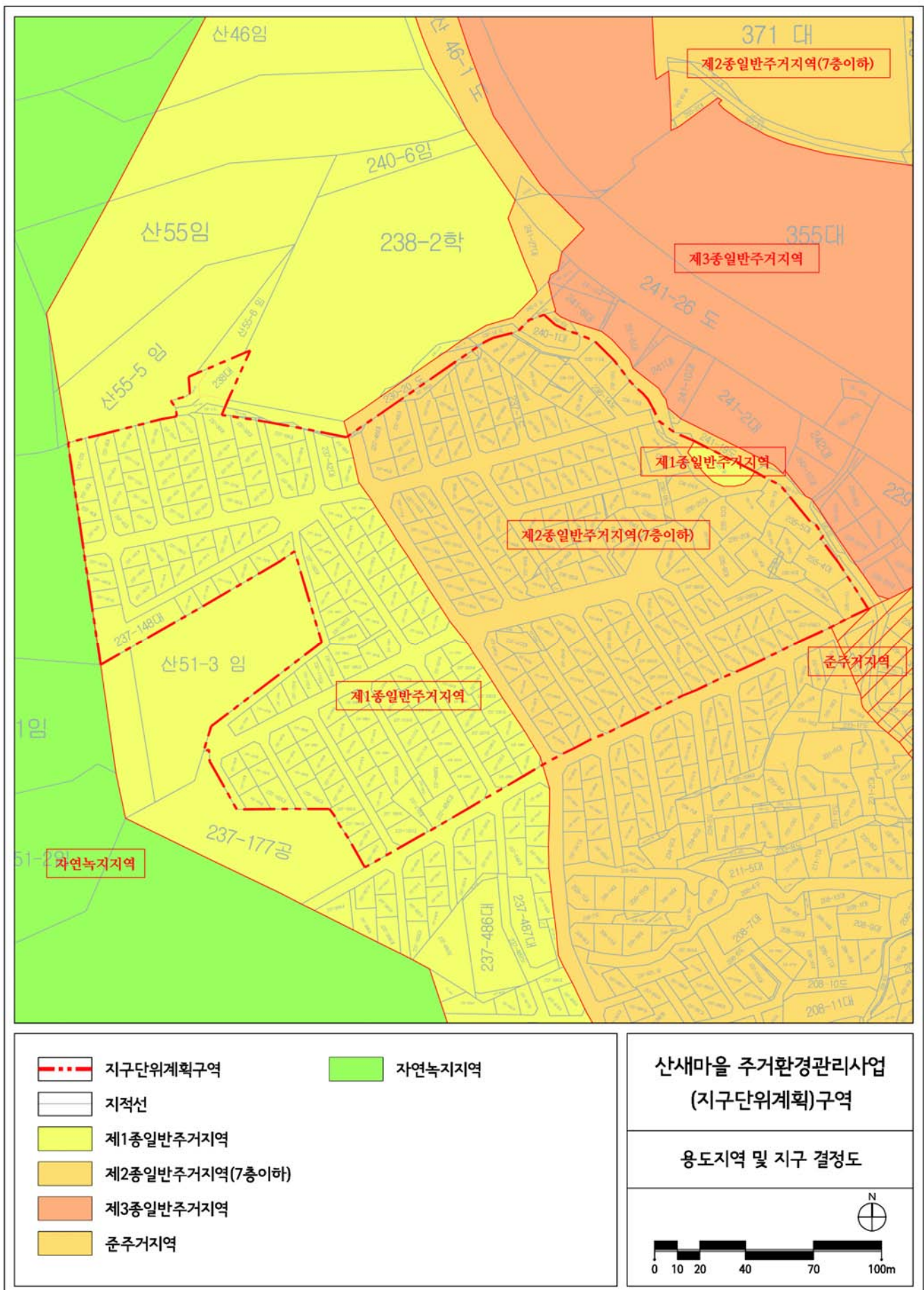
[1] 용도지역·지구에 관한 결정조서

1. 용도지역

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	45,756.2	-	45,756.2	100.0	
제1종일반주거지역	20,000.0	-	20,000.0	43.7	
제2종일반주거지역(7층이하)	25,756.2	-	25,756.2	56.3	

2. 용도지구 : 해당없음



[2] 도시기반시설에 관한 결정조서

1. 교통시설

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	-	6	국지 도로	183	은평구 신사동 241-8	은평구 신사동 238	일반 도로	-	서울시고시 제110호 (1981.04.07)	-

※ 위 도로는 지구단위계획구역내 포함되지 아니함

2. 공간시설

■ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	봉산도시 자연공원	도시 자연공원	은평구 수색동 산17-1	1,510,643.0 (571.9)	-	1,510,643.0 (571.9)	건교부고시 제138호 (1977.07.14)	-

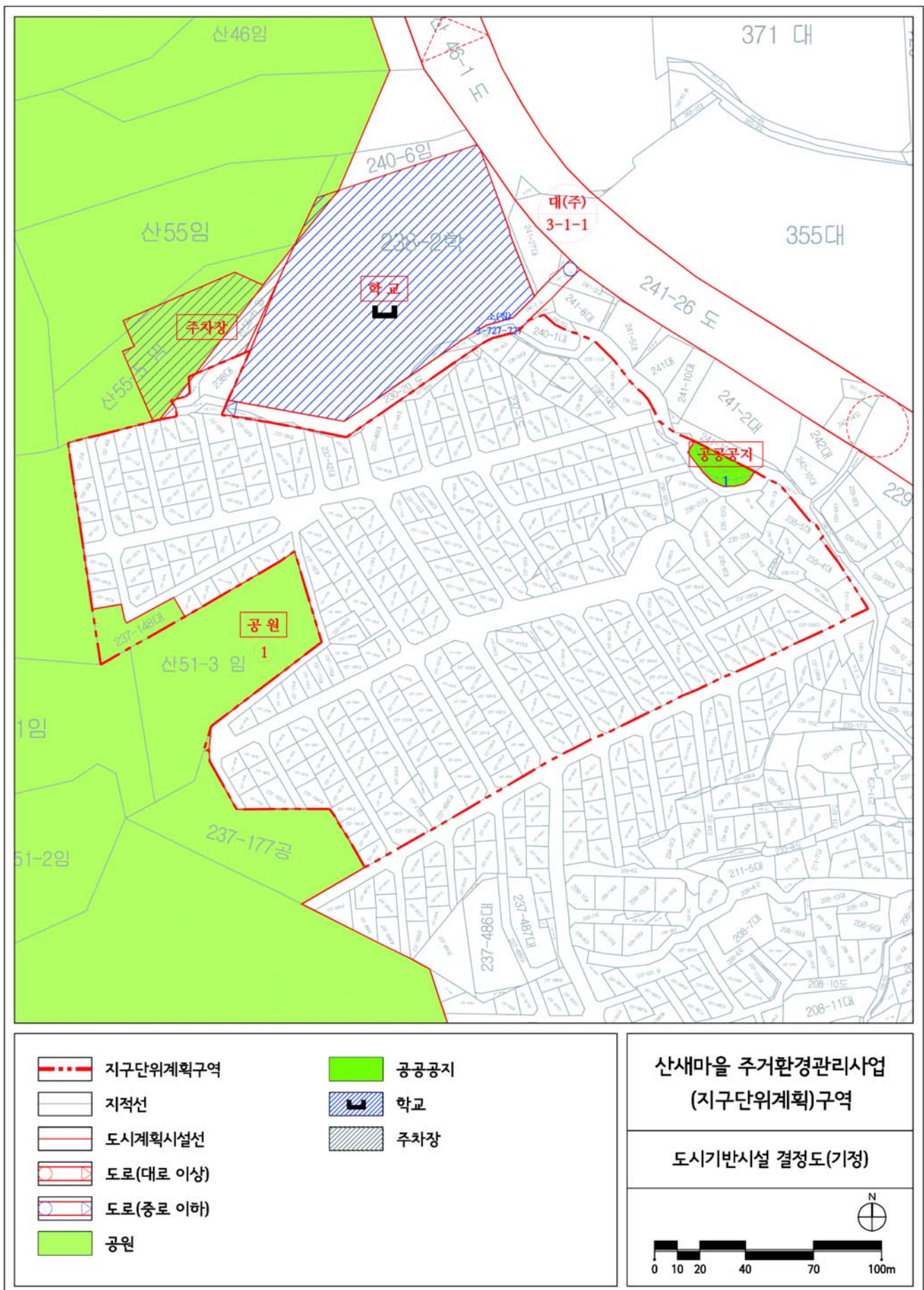
※ 별도로 표기된 () 는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공 공지	공공 공지	은평구 신사동 241-20공 일대	314.0	-	314.0	은평구고시 제14호 (1999.03.23)	-
신설	②	공공 공지	공공 공지	은평구 신사동 237-505대	-	증)87.0	87.0	-	-
신설	③	공공 공지	공공 공지	은평구 신사동 237-1도 일부	-	증)57.0	57.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용(신설)	변경사유
②	공공공지	신설 증) 87.0㎡	• 경사가 심한 사유지를 정비하고 방치된 부지를 활용하기 위한 목적으로, 휴식공간을 조성하기 위하여 공공공지 결정
③	공공공지	신설 증) 57.0㎡	• 기조성된 쌈지공원을 공공공지로 결정





3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

[1] 가구 및 획지에 관한 결정조서

1. 가구계획

가. 가구 : 의무사항

구 분	적용범위	계획내용	비 고
가구	구역 전체	• 도로 ¹⁾ 를 기준으로 가구를 구분	-

1) 건축법 제2조1항11호에서 정하는 4m 이상의 도로(단, 동법 시행령 제3조3 적용) 및 동법 제45조1항에 의한 도로

2. 획지계획

가. 최대개발규모 : 의무사항

구 분	적용범위	계획내용	비 고
최대 개발 규모	구역 전체	가구 범위 이내	• 최대개발규모 적용의 예외 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우 - 지구단위계획구역 결정고시 전 토지매입이 이루어진 경우 - 자율적 공동개발시 20% 범위 내에서 구 도시계획위원회 심의를 통하 여 완화가능

나. 공동개발 : 권장사항

구 분	적용구역	계 획 내 용	비고
자율적 공동 개발	구역 전체	• 가구단위 내에서 자율적 공동개발 허용	-
공동 개발 권장	구역 전체	• 부정형필지, 과소필지 또는 맹지로서 단독개발이 불가능한 필지 중 해당 토지소유자가 같거나, 여러 필지가 모여 기 공동개발 된 일단의 대지에 대해 공동개발 권장	해당부분 도면표기

다. 획지 결정조서

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
1	신사동	237-2	149		신사동	237-4	89	
	신사동	237-3	96		신사동	237-5	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
2	신사동	237-6	96		신사동	237-11	89	
	신사동	237-7	96		신사동	237-12	89	
	신사동	237-8	93		신사동	237-13	89	
	신사동	237-9	109		신사동	237-14	93	
	신사동	237-10	102					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
3	신사동	237-15	89		신사동	237-21	93	
	신사동	237-16	89		신사동	237-22	89	
	신사동	237-17	89		신사동	237-23	89	
	신사동	237-18	93		신사동	237-24	89	
	신사동	237-19	102		신사동	237-25	89	
	신사동	237-20	106					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
4	신사동	237-26	99		신사동	237-32	136	
	신사동	237-27	89		신사동	237-33	89	
	신사동	237-28	93		신사동	237-34	93	
	신사동	237-29	89		신사동	237-35	96	
	신사동	237-30	142					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
5	신사동	237-36	89		신사동	237-39	89	
	신사동	237-37	96		신사동	237-40	89	
	신사동	237-38	129					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
6	신사동	237-43	70	공동개발 권장 (159㎡)	신사동	237-42	191	
	신사동	237-44	89					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
7	신사동	237-133	89		신사동	237-139	93	
	신사동	237-134	96		신사동	237-140	99	
	신사동	237-135	99		신사동	237-141	99	
	신사동	237-136	89		신사동	237-142	93	
	신사동	237-137	96		신사동	237-143	96	
	신사동	237-138	99		신사동	237-144	93	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
8	신사동	237-145	89		신사동	237-147	96	
	신사동	237-146	96					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
9	신사동	237-149	89		신사동	237-152	89	
	신사동	237-150	89		신사동	237-153	89	
	신사동	237-151	89		신사동	237-154	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
10	신사동	238	245					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
11	신사동	237-155	89		신사동	237-164	89	
	신사동	237-156	89		신사동	237-167	89	
	신사동	237-157	89		신사동	237-168	89	
	신사동	237-158	89		신사동	237-169	89	
	신사동	237-159	89		신사동	237-170	89	
	신사동	237-160	89		신사동	237-171	89	
	신사동	237-161	89		신사동	237-172	93	
	신사동	237-162	142		신사동	237-173	89	
	신사동	237-163	89		신사동	237-174	89	
	신사동	237-165	106		신사동	237-175	89	
	신사동	237-166	89		신사동	237-176	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
12	신사동	237-178	96		신사동	237-181	89	
	신사동	237-179	89		신사동	237-182	89	
	신사동	237-180	89		신사동	237-183	142	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
13	신사동	237-184	145		신사동	237-191	89	
	신사동	237-185	93		신사동	237-192	89	
	신사동	237-186	89		신사동	237-193	96	
	신사동	237-187	89		신사동	237-194	89	
	신사동	237-188	89		신사동	237-195	89	
	신사동	237-189	89		신사동	237-196	96	
	신사동	237-190	89					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
14	신사동	237-197	132		신사동	237-212	93	
	신사동	237-198	96		신사동	237-213	93	
	신사동	237-199	89		신사동	237-214	93	
	신사동	237-200	89		신사동	237-215	93	
	신사동	237-201	89		신사동	237-216	99	
	신사동	237-202	89		신사동	237-217	89	
	신사동	237-203	89		신사동	237-218	89	
	신사동	237-204	89		신사동	237-219	89	
	신사동	237-205	89		신사동	237-220	89	
	신사동	237-206	89		신사동	237-221	89	
	신사동	237-207	89		신사동	237-222	89	
	신사동	237-208	89	공동개발 권장 (221㎡)	신사동	237-223	89	
	신사동	237-209	132		신사동	237-483	170	
	신사동	237-210	170		신사동	237-484	194	
	신사동	237-211	93					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
15	신사동	237-224	89		신사동	237-232	89	
	신사동	237-225	89		신사동	237-233	89	
	신사동	237-226	89		신사동	237-234	89	
	신사동	237-227	89		신사동	237-235	89	
	신사동	237-228	89		신사동	237-236	89	
	신사동	237-229	89		신사동	237-237	89	
	신사동	237-230	89		신사동	237-238	89	
	신사동	237-231	116		신사동	237-239	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
16	신사동	237-240	93		신사동	237-472	142	공동개발 권장 (162㎡)
	신사동	237-241	89		신사동	237	20	
	신사동	237-242	89		신사동	237-247	89	
	신사동	237-243	89		신사동	237-248	89	
	신사동	237-244	89		신사동	237-249	89	
	신사동	237-245	89		신사동	237-250	89	
	신사동	237-246	66					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
17	신사동	237-251	89		신사동	237-256	122	
	신사동	237-252	89		신사동	237-257	89	
	신사동	237-253	89		신사동	237-258	89	
	신사동	237-254	120		신사동	237-259	89	
	신사동	237-480	105		신사동	237-260	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
18	신사동	237-261	89		신사동	237-267	92	
	신사동	237-262	89		신사동	237-268	89	
	신사동	237-263	89		신사동	237-269	89	
	신사동	237-264	89		신사동	237-270	89	
	신사동	237-265	96		신사동	237-271	89	
	신사동	237-266	90					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
19	신사동	237-272	89		신사동	237-276	89	
	신사동	237-273	89		신사동	237-277	89	
	신사동	237-274	93		신사동	237-278	89	
	신사동	237-275	89		신사동	237-279	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
20	신사동	237-280	116		신사동	237-283	89	
	신사동	237-281	112		신사동	237-284	89	
	신사동	237-282	89		신사동	237-285	92	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
21	신사동	237-286	99		신사동	237-291	89	
	신사동	237-287	89		신사동	237-292	89	
	신사동	237-288	89		신사동	237-293	89	
	신사동	237-289	89		신사동	237-294	89	
	신사동	237-290	89		신사동	237-295	133	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
22	신사동	236-24	144		신사동	235-3	90	
	신사동	236-25	192		신사동	235-19	104	
	신사동	235-22	162		신사동	235-2	159	
	신사동	235-10	185		신사동	235-14	185	공동개발 권장 (198㎡)
	신사동	235-17	175		신사동	235-16	13	
	신사동	235-1	121		신사동	235-6	99	
	신사동	235-4	301		신사동	237-296	89	
	신사동	235-5	231		신사동	235-11	188	
	신사동	235-8	162					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
23	신사동	237-88	89		신사동	237-89	93	
	신사동	237-87	89		신사동	237-90	89	
	신사동	237-85	89		신사동	237-91	116	
	신사동	237-84	89		신사동	236-29	122	
	신사동	237-86	89		신사동	236-30	149	
	신사동	237-83	89		신사동	236-33	132	
	신사동	237-524	7		신사동	236-34	116	
	신사동	236-35	116		신사동	236	106	
	신사동	236-36	116		신사동	236-26	152	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
24	신사동	237-77	99		신사동	236-16	102	
	신사동	237-78	89		신사동	237-72	96	
	신사동	237-79	89		신사동	237-73	89	
	신사동	237-80	89		신사동	237-74	89	
	신사동	237-81	89		신사동	237-75	89	
	신사동	237-82	106		신사동	237-76	89	
	신사동	236-17	99					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
25	신사동	236-3	106	공동개발 권장 (132㎡)	신사동	236-15	122	
	신사동	230-16	26					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
26	신사동	236-32	83	공동개발 권장 (123㎡)	신사동	237-98	93	
	신사동	236-37	7		신사동	237-99	89	
	신사동	237-93	106		신사동	237-100	89	
	신사동	237-94	89		신사동	237-101	89	
	신사동	237-95	89		신사동	237-102	89	
	신사동	237-96	89		신사동	237-103	89	
	신사동	237-97	89					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
27	신사동	237-104	89		신사동	237-111	89	
	신사동	237-105	89		신사동	237-112	89	
	신사동	237-106	89		신사동	237-113	89	
	신사동	237-107	89		신사동	237-114	89	
	신사동	237-108	89		신사동	237-115	89	
	신사동	237-109	89		신사동	237-116	89	
	신사동	237-110	89					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
28	신사동	237-117	89		신사동	237-125	89	
	신사동	237-118	89		신사동	237-126	89	
	신사동	237-119	89		신사동	237-127	89	
	신사동	237-120	89		신사동	237-128	89	
	신사동	237-121	89		신사동	237-129	89	
	신사동	237-122	89		신사동	237-130	89	
	신사동	237-123	89		신사동	237-131	89	
	신사동	237-124	89		신사동	237-132	89	

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
29	신사동	237-45	89		신사동	237-50	89	
	신사동	237-46	201		신사동	237-51	89	
	신사동	237-49	156					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
30	신사동	237-52	89		신사동	237-54	112	
	신사동	237-53	89		신사동	237-57	89	
	신사동	237-55	66	공동개발 권장 (155㎡)	신사동	237-58	89	
	신사동	237-56	89					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
31	신사동	237-59	89		신사동	237-69	132	
	신사동	237-60	89		신사동	237-70	89	
	신사동	237-61	93		신사동	237-71	89	
	신사동	237-62	116	공동개발 권장 (142㎡)	신사동	236-10	109	
	신사동	237-504	26		신사동	236-9	116	
	신사동	237-64	96		신사동	236-8	93	
	신사동	237-65	89		신사동	236-27	3	공동개발 권장 (92㎡)
	신사동	237-66	89		신사동	236-7	89	
	신사동	237-67	93		신사동	236-40	123	공동개발 권장 (236㎡)
	신사동	237-68	89		신사동	236-41	113	
	신사동	236-39	130		신사동	237-501	13	
	신사동	236-38	120					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
32	신사동	240-1	240					

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
33	신사동	236-11	127		신사동	236-13	142	
	신사동	236-12	127					

※ 상기 면적은 토지대장을 기준으로 작성하였으며, 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음.



[2] 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1. 용도계획 결정조서

■ 불허용도 : 의무사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제27조에
서 정하는 해당 용도지역 안에서 건축할 수 있는 규모와 용도의 건축물만 허용.
- 상기 법령 및 관련법에 따라 도입 가능한 용도에도 불구하고, 불허용도로 제시된 용도는 대상지 내에 입
지할 수 없음.

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류	세부용도	비고
불허	구역 전체	제1종 근린생활시설	• 변전소	
		제2종 근린생활시설	• 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 사행행위장·경마장·경륜장 및 경정장(각 시설의 장외발매소를 포함) • 게임제공업 및 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 게임물 시설, 복합 유통게임제공업 • 특수목욕장 중 증기탕, 만화가게, 무도학원·무도장, 노래연습 장업 시설, 담배자동판매기	
		종교시설	• 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 • 종교집회장에 설치하는 봉안당	
		위험물 저장 및 처리시설	• 주유소, 석유판매소, 도료류 판매소, 저공해자동차의 연료공급 시설, 고압가스·천연가스·액화천연가스 제조소 및 저장소	
		자동차 관련 시설	• 세차장, 차고 및 주기장	

※ 상대정화구역과 절대정화구역 불허용도를 준용해서 구역전체에 적용

2. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 결정조서

가. 건폐율 : 의무사항

적용구역	건폐율	건폐율 완화
제1종일반주거지역	도시계획조례에 따름 (60% 이하)	• 기존건축물 리모델링 시 건폐율 완화 적용
제2종일반주거지역(7층이하)	도시계획조례에 따름 (60% 이하)	• 기존건축물 리모델링 시 건폐율 완화 적용

나. 용적률 : 의무사항

적용구역	용적률	용적률 완화
제1종일반주거지역	도시계획조례에 따름 (150% 이하)	• 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축 시 법정 용적률의 100분의 110범위 내에서 완화 적용 • 기존건축물 리모델링 시 용적률 완화 적용
제2종일반주거지역(7층이하)	도시계획조례에 따름 (200% 이하)	• 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축 시 법정 용적률의 100분의 110범위 내에서 완화 적용 • 기존건축물 리모델링 시 용적률 완화 적용

다. 높이 : 의무사항

적용구역	높이	높이 완화
제1종일반주거지역	관련법령에 따름 (제1종일반주거지역에서 정하는 높이기준을 적용하며, 건축법 제60조, 제61조에 따른 도로사선제한 및 일조권 확보를 위한 높이제한을 동시에 적용)	• 기존건축물 리모델링 시 일조사선제한 완화 적용
제2종일반주거지역(7층이하)	관련법령에 따름 (제2종일반주거지역(7층이하)에서 정하는 높이기준을 적용하며, 건축법 제60조, 제61조에 따른 도로사선제한 및 일조권 확보를 위한 높이제한을 동시에 적용)	• 기존건축물 리모델링 시 일조사선제한 완화 적용

※ 단, 관계법 재개정시 이를 적용

[3] 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

1. 건축물의 배치에 관한 결정조서

가. 건축물의 방향성 및 배치 : 권장사항

구 분	적용구역	계 획 내 용	비고
건축물의 방향	구역 전체	• 건축물의 방향(건축물 전면 또는 주출입구가 위치하는 방향)은 대지의 방향과 일치 • 건축물의 방향을 고려하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 • 단, 부지여건 또는 건축계획적 이유로 대지의 방향과 일치가 곤란한 경우, 이웃 건축물과의 관계를 고려하여 조화로운 배치	
건축물의 배치	구역 전체	• 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 배치	

나. 건축선 지정 : 의무사항

구 분	적용구역	계 획 내 용	비고
건축 한계선	구역 전체	• 건축법 제46조(건축선의 지정) 준용 • 주요 도로 변 대지경계선으로부터 1m 후퇴 (건축한계선 후퇴부는 그린 존으로 관리)	해당부분 도면표기

2. 건축물의 형태에 관한 결정조서

- 지구단위계획구역에 공통적으로 적용하는 공통지침으로서 건축물 외에 부속건축물 등에도 동일하게 적용.
- 본 지침은 건축물의 신축 또는 리모델링시 적용.

가. 의무사항

구 분	계 획 내 용	비고
지붕	• 지붕 위에 외부로 노출되는 물탱크, 실외기 등 이와 유사한 건축물의 설비시설을 설치할 경우, 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)을 설치해야 함. 단, 지붕에 신재생에너지설비(태양광, 태양열 등)를 설치하는 경우 제외	-
재료	• 지붕 및 외벽의 주재료로 다음의 사용을 제한 ① 과도한 반사성 재료(반사유리, 스테인리스 미러마감 등) ② 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 초가 등) ③ 원색계열의 도료 및 그 밖의 재료(평지붕에 원색 방수재 도포 등)	-
색채	• 지나치게 채도가 높은 원색 및 형광색 사용을 지양	-

나. 권장사항

구 분	계 획 내 용	비고
지붕	• 봉산과의 조화로운 경관형성을 위해 경사지붕으로 조성을 권장하며, 경사도는 3/10 ~ 6/10로 조성 권장 • 지붕에 채광창을 설치하는 경우, 지나치게 돌출되지 않도록 설치하고, 지붕 전체의 조화 및 이웃 건축물과의 관계를 충분히 고려 • 평지붕 계획 시 평지붕 조성면적의 40%이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성	-
외벽	• 외장재는 가능한 벽돌, 목재, 석재 등 자연재료 사용 권장 • 지나치게 이국적인 띠 형태의 장식 또는 현란한 외벽 장식 지양	-
색채	• 지나치게 채도가 높은 원색 및 형광색 사용을 지양	산새마을 구역색은 주민협정으로 정하여 운영
부착시설물	• 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외벽에 설치되는 부착시 설물이 가로변에서 보이지 않도록 설치 권장 • 부득이 가로변에 노출되는 경우, 외벽의 재료 및 색채를 고려하여 차폐 시설(가림막) 설치 권장	-
맞벽건축	• 가로변을 기준으로 좌우측 인접건축물과의 맞벽건축을 통해 대지 내 공간을 효율적으로 활용할 수 있도록 함(소유주간 건축협정 체결)	-

3. 대지내 공지에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 : 권장사항

구분	적용구역	계획내용	비고
대지안의 조경	구역 전체	• 그린 존과 연계하여 가로에 면하여 조성 ※ 주차장을 녹색주차장(투수성 재료, 지피류 식재)으로 조성한 경우 조성면적의 2/3를 조경면적에 산입 (단, 대지안의 조경면적 중 1/2 이내) • 맞벽건축 시 골목 커뮤니티의 활성화 및 공간활용의 용이성 등을 고려하여 대지안의 조경 위치를 가로에 면해 이웃과 서로 연속하여 조성 권장	-
대지안의 공지	구역 전체	• 기존건축물 리모델링 시 서울시 건축조례 제30조(대지안의 공지) 기준 완화 적용 (심의를 통해 완화범위 결정)	-

나. 그린존(Green Zone)에 관한 사항

- 그린 존이란 마을 전체의 경관 및 환경의 개선과 주민공동체 교류 공간 조성을 목표로 가로에 면한 개인의 대지안의 공지와 담장, 옹벽, 주차장 등을 대상으로 가로변의 통합적인 환경개선을 목표로 제어하는 공간을 말한다.
- 지구단위계획구역 내에서 신축 및 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 리모델링 시 「그린 존(Green Zone)에 관한 사항」에서 제시하는 계획내용에 따라 조성할 것을 권장한다.
- 기존 건축물이 본 지구단위계획에서 제안하는 「그린 존(Green Zone) 개선 지원사업」에 의해 주차면, 담장, 조경 및 식재, 벤치 등 편의시설 등을 설치하는 경우에도 「그린 존(Green Zone)에 관한 사항」에서 제시하는 계획내용에 따라 조성한다.
- 하나의 대지 내에 2개 이상의 그린 존 유형을 혼합하여 조성 가능하다.

■ 그린존의 유형 구분

구분	계획내용	비고
① 오픈존/ 개방형 그린존	• 담장과 옹벽 없이 공지로 이루어진 곳, 또는 골목이나 길 단위로 담장 허물기를 통해 담장과 옹벽 없이 개방감 있게 조성되는 유형	-
② 옹벽형 그린존	• 지형차로 인해 도로와 대지 경계에 옹벽이 형성되는 유형	-
③ 담장형 그린존	• 길과 담장, 담장과 건물이 단차 없이 이어지는 유형	-

■ 권장사항

구 분	적용구역	계 획 내 용	비고
전면마당 경계부 처리	오픈존/ 개방형 그린존	• 그린 존을 담장 없이 개방형으로 조성할 경우 친환경적인 가로환경이 조성될 수 있도록 도로와 경계부에 화단을 조성하거나 건물벽면 경계부에 식재 조성 권장 • 바닥면은 가급적 투수성 재료 사용 권장 • 이웃과의 경계부는 가급적 담장을 설치하지 않으며, 설치할 경우 목책, 자연석, 생울타리 또는 조경식재 등을 이용하여 자연친화적으로 조성 권장	-
녹색 주차장	오픈존/ 개방형 그린존	• 도로와 건축물 사이 주차면 설치가 가능한 공간에 녹색주차장 설치를 권장 • 주차장의 바닥면은 가급적 투수성 재료 사용 권장 ※ 주차장을 녹색주차장(투수성 재료, 지피류 식재)으로 조성한 경우 조성면적의 2/3를 조경면적에 산입 (단, 대지안의 조경면적 중 1/2 이내)	-
도로 확폭	오픈존/ 개방형 그린존	• 주요 도로변 건축한계선 후퇴부를 개방형으로 조성할 경우 통행이 원활하게 진행될 수 있도록 가설물들은 설치하지 않도록 권장	-
담장의 설치 및 조성방식	담장형/옹벽형 그린존	• 그린 존에 담장을 설치할 경우 높이 1.2m이하로 조성 권장. (옹벽 위 담장 설치 시 동일기준 적용) • 생울타리, 목재, 벽돌 등 자연친화적인 재료사용을 권장 • 공동체에 열린 친환경적인 가로조성을 위해 생울타리 혹은 투시형 담장으로 조성하며, 생울타리와 투시되는 담장의 높이는 전체 높이의 1/2 이상 조성 • 기존 양호한 담장과 옹벽의 경우는 갤러리 그린월(벽화 등)로 조성 • 갤러리로 조성 시 지나치게 채도가 높은 원색 및 형광색 사용을 지양 • 도로에 면한 옹벽은 가급적 높이를 최소화하여 설치 • 도로 경계선에서 0.5m 후퇴하여 옹벽하단부에 화단 및 식재를 조성할 수 있는 여유 공간 확보 권장	-
공지 조성방식	담장형/옹벽형 그린존	• 가로에 면해 상시 개방된 휴게공간 조성 권장 • 조경식재, 벤치 등 주민편의시설 설치 권장 • 바닥은 흙마당, 잔디 등 자연친화적인 재료의 투수성포장으로 친환경적인 녹색환경 조성 권장 • 시설물의 색채 및 재료는 서울색 중 「자연녹지경관 권장색채」 또는 산새마을 구역색을 사용하여 통일감 있는 분위기 조성	산새마을 구역색은 주민협정으로 정하여 운영

[4] 기타 사항에 관한 결정조서

1. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

가. 의무사항

구분	계획내용		비고
	적용구역	제어기준	
옥외광고물	구역 전체	• 모든 옥외광고물은 「옥외광고물 등 관리법」, 서울특별시 「옥외광고물 등 관리조례」 및 「서울특별시 은평구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 • 거주를 목적으로 하는 주택의 경우 건축물 외벽 또는 지붕에 건물명 이외의 옥외광고물 설치 금지 • 구역 내 모든 건축물은 옥상간판, 애드벌룬, 창문 이용 광고물 설치 금지	
생태면적률	구역 전체	• 건축물 신축 시, 「서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안」(2007.12)에 따라 건축유형별 생태면적률 적용	

주) 옥외 광고물의 설치제한 기준은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화(2004-158호)」의 기준을 따라야 하며, 그 외 사항에 대해서는 관련법규의 규정에 의한다.

나. 권장사항

구분	계획내용		비고
	적용구역	제어기준	
옥외광고물	구역 전체	• 옥외광고물의 설치 및 기존 옥외광고물의 정비 시 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인(2008)」의 내용을 준수 • 간판의 면과 글자를 분리하는 채널(문자형)간판 설치 • 간판의 면에는 원색 및 고채도 색 지양 • 「서울특별시 옥외광고물가이드라인」에서 정하는 보전구역 및 본 지구단위 계획에서의 외벽에 대한 권장색채의 사용 권장 • 최대표면 휘도 50(cd/m²)이하 권장 • 점멸 또는 화면 변화 등 움직임이 있는 광고물 지양 • 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체에 대한 직접조명방식 지양 • 단, 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하는 직접조명 사용 허용	
야간조명	구역 전체	• 저층 주거지로서의 특성을 고려하여 수목 등 생태환경 및 고유한 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용 권장 • 옥탑부만 과도하게 강조한 조명을 지양하고, 건축물 전체와의 조화 고려 • 건축물 특성에 따라 간접조명, 라이트업, 루미네이션 등으로 차별하고 은은한 가로분위가 연출되도록 조성 권장 • 야간 보행자의 안전을 고려	
자연지반 보존	구역 전체	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	
옥상녹화	구역 전체	• 「서울특별시 옥상녹화시스템 설계지침 및 관련도서 작성지침」에 적합하게 설치하도록 권장	
벽면녹화	구역 전체	• 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화」기법에 의하여 설치토록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	구역 전체	• 서울특별시 빗물 저수조 설치 및 관리기준, 서울특별시 빗물저수조 설치지침, 서울시 「친환경지구단위계획실현제고방안(2007.12)」내용에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	구역 전체	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」 및 「신에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준(산자부고시 제2007-52)», 서울시 「친환경지구단위계획실현제고 방안(2007.12)」내용에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
녹색주차장	구역 전체	• 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치토록 권장	

4. 주민협정에 관한 결정조서

가. 권장사항

구분	적용구역	계획내용	비고
산새마을 주민협정의 운영	구역 전체	저층 주택 주거지로서의 지역적 특성 및 환경을 고려하여 본 지구 단위계획으로 정하는 지침(권장사항에 한함)의 내용 및 범위 내에서 민간 건축물의 조성 및 그린 존(Green Zone)의 유지·관리에 관련된 사항과 주민 참여 환경개선 프로그램 등을 「주민협정」으로 정하여 운영할 수 있음	-
산새마을 주거환경관리사업 (지구단위계획) 운영위원회	구역 전체	산새마을 주민으로 구성된 주민협의체로서, 산새마을 주민협정의 제정 및 변경을 제안하며 주민협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 지도, 관리·감독 등의 역할을 담당하는 주민조직을 운영할 수 있음	-

4 경미한 사항에 관한 결정

구분	계획내용	비고
경미한 사항 결정	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경 사항 준용 • 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제12조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제7조에 의한 경미한 변경 사항과 같음 • 향후 관련지침 및 법령의 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함	-
지구단위계획에서 정한 경미한 사항	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제25조 제4항 8호, 「서울특별시 도시계획조례」제18조, 도시관리계획 수립지침에 따라 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경사항은 다음과 같음 (「산새마을 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항)	-

5 주거환경관리사업구역 및 계획에 관한 결정

(도시 및 주거환경정비법 제4조제7항에 의한 정비구역의 의제에 관한 사항)

[1] 정비구역 지정도서

1. 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	산재마을 주거환경관리사업구역	은평구 신사동 237번지 일대	-	증)45,756.2	45,756.2	-

■ 정비구역 지정사유

- 본 대상지는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표1 제5호 가목의 규정에 따라 제1종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 마을 고유의 정주환경을 보호하면서 주거환경의 보전·정비·개량을 통한 주거환경 개선이 필요한 지역임.
- 이에 따라, 정비기반시설과 공동이용시설의 확충 및 공공사업을 통해 마을의 생활환경을 개선하고 마을공동체가 활동할 수 있는 공간을 확보하며, 경쟁력 있는 마을환경을 기반으로 다양한 공동체 활동을 통해 마을의 물리적, 사회적, 경제적 재생을 도모하고자 주거환경관리사업 정비구역으로 지정하고자 함.

※ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표1 제5호 가목에 의한 주거환경관리사업의 지정요건

- 가. 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
- 나. 법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 다. 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 라. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			45,756.2	-	45,756.2	100.0	-
정비기반 시설 등	도로 ¹⁾		11,352.3	감) 57.0	11,295.3	24.7	-
	공원		571.9	-	571.9	1.2	-
	공공공지	소계	314.0	증) 144.0	458.0	1.0	-
		1	314.0	-	314.0	0.7	-
		2	-	증) 87.0	87.0	0.2	-
		3	-	증) 57.0	57.0	0.1	-
획지	주택		33,518.0	감) 249.0	33,269.0	72.7	공공공지 및 공동이용시설 조성에 따른 주택용지 감소
	공동이용시설		-	증) 162.0	162.0	0.4	-

※ 1) 구역내 도로는 모두 현황도로임

나. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	45,756.2	-	45,756.2	100.0	-
제1종일반주거지역	20,000.0	-	20,000.0	43.7	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,756.2	-	25,756.2	56.3	-

다. 용도지구 결정조서 : 해당없음

라. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 도로

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	-	6	국지 도로	183	은평구 신사동 241-8	은평구 신사동 238	일반 도로	-	서울시고시 제110호 (1981.04.07)	-

※ 위 도로는 지구단위계획구역내 포함되지 아니함

2) 공간시설

■ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	봉산도시 자연공원	도시 자연공원	은평구 수색동 산17-1	1,510,643.0 (571.9)	-	1,510,643.0 (571.9)	건교부고시 제138호 (1977.07.14)	-

※ 별도로 표기된 () 는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공 공지	공공 공지	은평구 신사동 241-20공 일대	314.0	-	314.0	은평구고시 제14호 (1999.03.23)	-
신설	②	공공 공지	공공 공지	은평구 신사동 237-505대	-	증)87.0	87.0	-	-
신설	③	공공 공지	공공 공지	은평구 신사동 237-1도 일부	-	증)57.0	57.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용(신설)	변경사유
②	공공공지	신설 증) 87.0㎡	• 경사가 심한 사유지를 정비하고 방치된 부지를 활용하기 위한 목적으로, 휴식공간을 조성하기 위하여 공공공지 결정
③	공공공지	신설 증) 57.0㎡	• 기조성된 쌈지공원을 공공공지로 결정

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	공동이용시설	신사동 237,237-472	-	증) 162.0	162.0	마을회관 등

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

- 구역 내 350동의 건축물 모두 존치되며(공동이용시설 부지 2동 제외), 주택개량비용 융자지원 등을 통해 주민 스스로 주택을 개량함
- 신사동 237,237-472번지 주택은 매입 후 철거하여 공동이용시설로 조성

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	산재마을 주거환경관리사업 구역	45,756.2	주택용지	33,269.0	신사동 237번지 외 336필지	주택 및 근린생활	관계법령 에 따름	관계법령 에 따름	관계법령 에 따름	-
			공동이용 시설	162.0	신사동 237, 237-472	주민공동 이용시설				
주택의 규모 및 규모별 건설비용			-							
심의완화 사항			리모델링 활성화계획에 따라 자치구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화 가능							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축 한계선	• 건축법 제46조(건축선의 지정) 준용 • 주요 도로 변 대지경계선으로부터 1m 후퇴 (건축한계선 후퇴부는 그린 존으로 관리)						

※ 대상지 내 가구에서 50% 초과하는 용도를 주용도로 함.

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	적용구역	계획내용
환경보전	구역 전체	• 공동이용시설 조성 시 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 지역 조성 • 옥상녹화, 신재생에너지 사용, 벽면녹화 등을 유도하여 환경친화적인 지역 조성
재난방지	구역 전체	• 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립 • 소방차 진입로를 위한 2차선 도로 확보 계획 • 자연지반 보존 및 녹색주차장 등의 조성으로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량 억제 • 경사지에 빗물받이를 설치하고 측구를 신설하여 원활한 배수가 이루어 질 수 있도록 계획 • 기존 횡단 측구를 보완 설치

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가하는 예상세대수	비고
정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 4년 이내	은평구청장	-	-
주택의 보전·정비·개량	계획 수립 이후	토지등소유자	-	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 주민 스스로 기존 주택을 보존·정비·개량하는 방식으로 구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미비함.

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

카. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

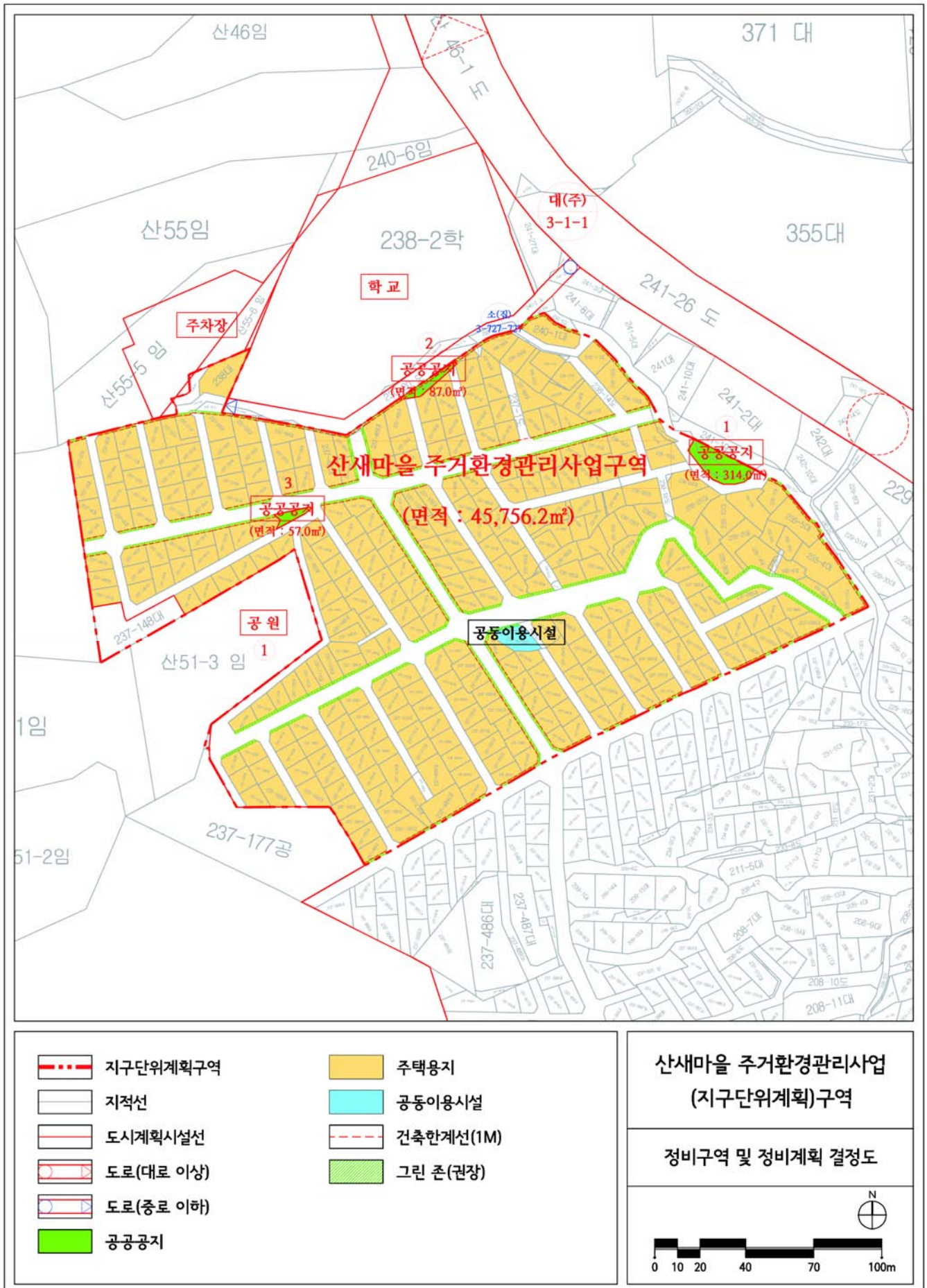
구분	계획내용	비고
임대주택	• 기존 주택의 정비·개량·보존 시 방아골 단기간 머물 수 있도록 순환용 임대주택 1개소 확보(237-231번지)	-
소형주택 건설	• 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 방식으로 해당사항 없음	-

타. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 주민 스스로 기존 주택을 보존·정비·개량하는 사업이며, 구역내 기존 수목은 민간대지내 입지하므로 기존 수목은 존치됨.

파. 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영위원회 구성	• 주민공동체 운영을 위한 주민조직 • 주민공동이용시설을 거점으로 마을축제, 마을공동체 서비스, 마을기업 등을 기획하고 관리·운영하는 주체	-
마을공동체 운영계획	• 주민협정 및 마을공동체 관리규약 작성 • 주민공동이용시설 및 마을공동체 활동 프로그램 구상 - 마을공동체 서비스 : 마을학교, 에너지절약 교육 및 실천, 주민쉼터 등 - 마을기업 : 마을카페, 반찬가게, 직거래장터 등	-
행정지원	• 마을 운영에 필요한 전문가 지원 - 외부 활동가 지원, 주민상담 및 지원 사항에 대한 정보제공 등 • 마을공동체 종합지원센터 운영	-



6 리모델링 활성화구역에 관한 사항

[1] 리모델링 활성화구역 결정조서

■ 리모델링 활성화구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	산새마을 리모델링 활성화구역	은평구 신사동 237번지 일대	-	증)45,756.2	45,756.2	건축법 시행규칙 제2의4

■ 리모델링 활성화구역 결정사유서

구분	구 역 명	결 정 내 용	결 정 사 유
신설	산새마을 리모델링 활성화구역	리모델링 활성화구역 결정 - 위치 : 은평구 신사동 237번지 일대 - 면적 : 45,756.2㎡	• 구역 내 불리한 건축여건으로 개량되지 못하고 노후화되어 가는 건축물이 다수 분포함 • 리모델링 활성화구역 지정을 통해 개량이 필요하나 법적 테두리 안에서 정비가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고 계획적인 관리방안을 마련하고자 함

■ 리모델링 활성화구역 내 완화계획

구분	신축 시	리모델링 시
근거규정	• 건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등) • 건축법 시행령 제6조의3(리모델링이 쉬운 구조 등)	• 건축법 시행령 제6조(적용의 완화) • 건축법 시행규칙 제2조의4(적용의 완화)
대지안의 조정 (건축법 제42조)	-	미적용
공개공지 등의 확보 (건축법 제43조)	-	미적용
건축선의 지정 (건축법 제46조)	-	미적용
건폐율 (건축법 제55조)	-	• 서울시 도시계획조례 제54조 기준 완화 • 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정
용적률 (건축법 제56조)	• 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택으로 건축시 용도지역 용적률의 100분의 110범위 내에서 완화 적용	• 기존 건축물연면적 30% 범위 내에서 완화적용 = 기존 건축물연면적 + [기존 건축물연면적 x 적용 완화비율] • 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정
대지안의 공지 (건축법 제58조)	-	• 서울시 건축조례 제30조(대지안의 공지) 기준완화 • 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정
도로사선제한 (건축법 제60조)	-	미적용
일조사선제한 (건축법 제61조)	-	• 서울시 건축조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 기준 완화 • 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정

※ 단, 관계법 재개정시 이를 적용

