

## 새절역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(경미한 변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 신사동 338-41번지 일원 새절역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2026-75호(2026.02.12.)로 정비구역 지정된 새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」 제16조 및 동법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한사항) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 08월 06일

은 평 구 청 장



### 1. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)

- 정비사업의 명칭 : 새절역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 정비구역 지정 조서(변경없음)

| 구분 | 도면 표시 번호 | 구역명                           | 위치                  | 면적(㎡)    |    |          | 최초 결정일                    | 비고 |
|----|----------|-------------------------------|---------------------|----------|----|----------|---------------------------|----|
|    |          |                               |                     | 기정       | 변경 | 변경후      |                           |    |
| 기정 | -        | 새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역 | 은평구 신사동 338-41번지 일원 | 14,263.4 | -  | 14,263.4 | 서고 제2026-76호 ('26.02.12.) | -  |

### 3. 토지이용계획(변경없음)

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

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

#### 4. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

##### 가. 용도지역 결정(변경)조서

| 구분   |               | 면적(㎡)    |    |          | 비율(%) | 비고 |
|------|---------------|----------|----|----------|-------|----|
|      |               | 기정       | 변경 | 변경후      |       |    |
| 합계   |               | 14,263.4 | -  | 14,263.4 | 100.0 | -  |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 1,801.9  | -  | 1,801.9  | 12.6  | -  |
|      | 준주거지역         | 12,461.5 | -  | 12,461.5 | 87.4  | -  |

##### 나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

#### 5. 도시계획시설 결정(변경)조서(변경없음)

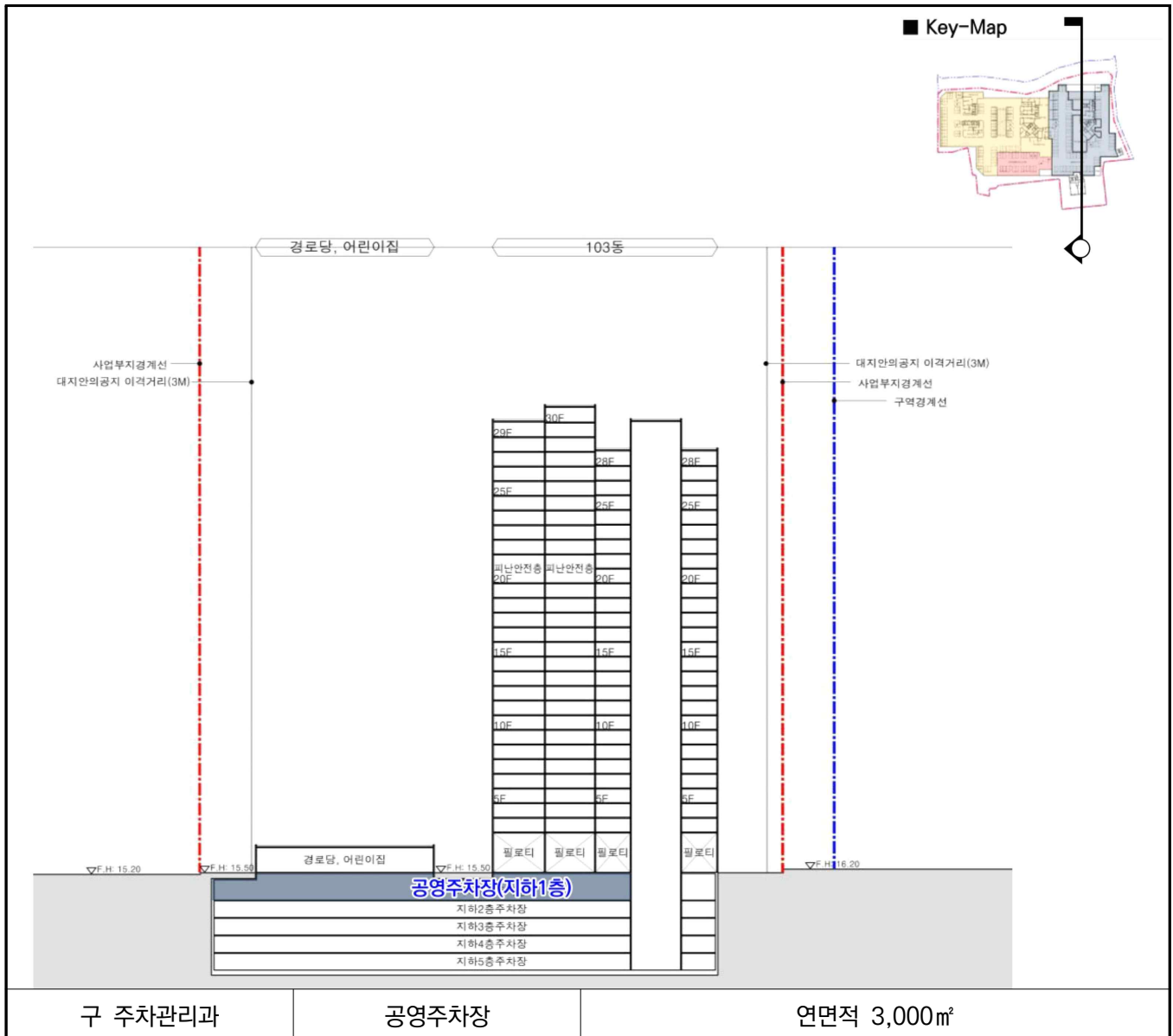
##### 가. 도로 결정 조서

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                    | 비고 |
|----|----|----|----|-----------|----------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|------------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |               |               |          |           |                              |    |
| 기정 | 중로 | 3  | 1  | 13        | 국지<br>도로 | 76        | 신사동<br>350-26 | 신사동<br>337-9  | 일반<br>도로 | -         | 서고 제2026-76호<br>(`26.02.12.) | -  |
| 기정 | 소로 | 1  | 1  | 10        | 국지<br>도로 | 148       | 신사동<br>339-15 | 신사동<br>338-70 | 일반<br>도로 | -         | 서고 제2026-76호<br>(`26.02.12.) | -  |

##### 나. 입체적 도시계획시설 주차장 결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                  | 단위     | 입체적 결정 범위 |    |        | 최초<br>결정일                    | 비고                 |
|----|----------------|-----|-----------|---------------------|--------|-----------|----|--------|------------------------------|--------------------|
|    |                |     |           |                     |        | 기정        | 변경 | 변경후    |                              |                    |
| 기정 | -              | 주차장 | 공영<br>주차장 | 신사동<br>338-16<br>일원 | 길이     | -         | -  | -      | 서고 제2026-76호<br>(`26.02.12.) | 은평구<br>주차관리과<br>운영 |
|    |                |     |           |                     | 폭      | -         | -  | -      |                              |                    |
|    |                |     |           |                     | 높이     | 4.2m      | -  | 4.2m   |                              |                    |
|    |                |     |           |                     | 층수     | 지하1층      | -  | 지하1층   |                              |                    |
|    |                |     |           |                     | 수평투영면적 | 3,000㎡    | -  | 3,000㎡ |                              |                    |

## ■ 입체적 범위 결정



- 이 하 여 백 -

## 6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

| 구분             | 시설의 종류      | 위치 | 법정 설치기준                                       |         | 면적(㎡)   |    |         | 비고 |
|----------------|-------------|----|-----------------------------------------------|---------|---------|----|---------|----|
|                |             |    | 기준                                            | 면적(㎡)   | 기정      | 변경 | 변경후     |    |
| 공동<br>이용<br>시설 | 경로당         | 획지 | 500~1,000세대 미만                                | 330.0   | 347.0   | -  | 347.0   | -  |
|                | 어린이집        |    | 500~1,000세대 미만                                | 330.0   | 350.0   | -  | 350.0   |    |
|                | 주민공동시설(지하)  |    | -                                             | -       | 950.0   | -  | 950.0   |    |
|                | 작은도서관(지하)   |    | 500~1,000세대 미만                                | 158.0   | 160.0   | -  | 160.0   |    |
|                | 다함께돌봄센터(지하) |    | 아동복지법 시행규칙 별표1                                | 66.0    | 100.0   | -  | 100.0   |    |
|                | 주민운동시설      |    | 주택건설기준등에 관한 규정 제53조: 500세대 이상                 | -       | 150.0   | -  | 150.0   |    |
|                | 어린이놀이터      |    | 300세대 이상~1,000세대 미만                           | 200.0   | 800.0   | -  | 800.0   |    |
|                | 계           |    | 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 세대수 × 2.5㎡ × 1.25 이상 | 1,581.3 | 2,857.0 | -  | 2,857.0 |    |

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

## 7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

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

## 8. 건축물에 관한 계획(변경)

### ■ 건축시설계획(기정)

| 결정<br>구분             | 구역구분                                       |          | 가구 또는<br>획지 구분                      |          | 위치                                                                                            | 주용도              | 건폐율(%)            | 용적률(%)                                | 높이(m)<br>최고층수       |                  |                 |  |              |
|----------------------|--------------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|--|--------------|
|                      | 명칭                                         | 면적(㎡)    | 명칭                                  | 면적(㎡)    |                                                                                               |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 기정                   | 새절역세권<br>(신사동)<br>장기전세주택<br>도시정비형<br>재개발구역 | 14,263.4 | 획지                                  | 12,461.5 | 은평구 신사동<br>338-41<br>번지 일대                                                                    | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하              | 기준 210.0<br>상한 210.0<br>법적상한 415.90이하 | 123m이하/<br>최고 39층이하 |                  |                 |  |              |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                                            |          |                                     |          | • 총 건립 세대수 : 공동주택 506세대<br>- 일반분양 321세대, 공공임대주택 185세대(장기전세 149세대, 재개발의무 36세대)<br>• 주택규모별 건설비율 |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | 구분(전용면적)                                                                                      |                  | 합계                | 분양주택                                  | 공공임대주택              |                  |                 |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                               |                  |                   |                                       | 소계                  | 장기전세             | 재개발의무           |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | 합계                                                                                            |                  | 506세대<br>(100.0%) | 321세대<br>(63.4%)                      | 185세대<br>(36.6%)    | 149세대<br>(29.4%) | 36세대<br>(7.2%)  |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | 공동<br>주택                                                                                      | 40㎡미만            | 71세대<br>(14.0%)   | 35세대                                  | 36세대                | -                | 36세대            |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                               | 40㎡~60㎡미만        | 172세대<br>(34.0%)  | 44세대                                  | 128세대               | 128세대            | -               |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                               | 60~85㎡미만         | 263세대<br>(52.0%)  | 242세대                                 | 21세대                | 21세대             | -               |  |              |
| 심의완화사항               |                                            |          |                                     |          | • 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)                                                      |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | ①법적상한<br>용적률                                                                                  |                  | ②상한용적률<br>(정비계획)  |                                       | 초과용적률<br>(①-②)      |                  | 초과용적률의<br>50%적용 |  | 장기전세주택<br>공급 |
|                      |                                            |          |                                     |          | 415.9%                                                                                        |                  | 210.0%            |                                       | 205.9%              |                  | 102.95%         |  | 149세대        |
|                      |                                            |          |                                     |          | ※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비율 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)                                              |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                                            |          |                                     |          | • 대지경계선으로부터 3~10m 이격                                                                          |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 기타계획                 | 전면공지                                       |          | • 보도형 : 증산로변 10m, 동측·서측·남측·북측 3m 조성 |          |                                                                                               |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |

■ 건축시설계획(변경)

| 결정<br>구분             | 구역구분                                       |          | 가구 또는<br>획지 구분                      |          | 위치                                                                                            | 주용도              | 건폐율(%)            | 용적률(%)                                | 높이(m)<br>최고층수       |                  |                 |  |              |
|----------------------|--------------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|--|--------------|
|                      | 명칭                                         | 면적(㎡)    | 명칭                                  | 면적(㎡)    |                                                                                               |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 변경                   | 새절역세권<br>(신사동)<br>장기전세주택<br>도시정비형<br>재개발구역 | 14,263.4 | 획지                                  | 12,461.5 | 은평구 신사동<br>338-41<br>번지 일대                                                                    | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하              | 기준 236.1<br>상한 236.1<br>법적상한 415.90이하 | 123m이하/<br>최고 39층이하 |                  |                 |  |              |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                                            |          |                                     |          | • 총 건립 세대수 : 공동주택 506세대<br>- 일반분양 332세대, 공공임대주택 174세대(장기전세 133세대, 재개발의무 41세대)<br>• 주택규모별 건설비율 |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | 구분(전용면적)                                                                                      |                  | 합계                | 분양주택                                  | 공공임대주택              |                  |                 |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                               |                  |                   |                                       | 소계                  | 장기전세             | 재개발의무           |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | 합계                                                                                            |                  | 506세대<br>(100.0%) | 332세대<br>(65.6%)                      | 174세대<br>(34.4%)    | 133세대<br>(26.3%) | 41세대<br>(8.1%)  |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | 공동<br>주택                                                                                      | 40㎡미만            | 71세대<br>(14.0%)   | 30세대                                  | 41세대                | -                | 41세대            |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                               | 40㎡~60㎡미만        | 172세대<br>(34.0%)  | 52세대                                  | 120세대               | 120세대            | -               |  |              |
| 60~85㎡미만             | 263세대<br>(52.0%)                           | 250세대    | 13세대                                | 13세대     |                                                                                               | -                |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 심의완화사항               |                                            |          |                                     |          | • 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)                                                      |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
|                      |                                            |          |                                     |          | ①법적상한<br>용적률                                                                                  |                  | ②상한용적률<br>(정비계획)  |                                       | 초과용적률<br>(①-②)      |                  | 초과용적률의<br>50%적용 |  | 장기전세주택<br>공급 |
|                      |                                            |          |                                     |          | 415.9%                                                                                        |                  | 236.1%            |                                       | 179.8%              |                  | 89.9%           |  | 133세대        |
|                      |                                            |          |                                     |          | ※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비율 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)                                              |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                                            |          |                                     |          | • 대지경계선으로부터 3~10m 이격                                                                          |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |
| 기타계획                 | 전면공지                                       |          | • 보도형 : 증산로변 10m, 동측·서측·남측·북측 3m 조성 |          |                                                                                               |                  |                   |                                       |                     |                  |                 |  |              |

## 용적률 산정(기정)

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

## ■ 용적률 산정(변경)

| 구분               | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                                                                                                                           |          |          |        |        |                          |                                         |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------|--------|--------------------------|-----------------------------------------|
| 토지<br>이용<br>계획   | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 획지<br>(공동주택)     | 신설 정비기반시설                                                                                                                                                 |          |          |        |        | 신설 정비기반<br>시설 내<br>국·공유지 | 획지 내<br>용도폐지되는<br>기존<br>정비기반시설<br>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<br>부지 제공면적 | <div>• 2,469.6㎡(신설 정비기반시설) - 984.1㎡(신설정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 1,485.5㎡(획지 내 용도폐지 되는<br/>기반시설 내 국·공유지)<br/>= 0㎡(구역면적 대비 0.0%)<br/>※ 유상매입 면적 : 69.2㎡(도시정비법 제97조 적용)</div>                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                                                                                                                           |          |          |        |        |                          |                                         |
| 용적률              | <div>• 기준용적률: 236.1%<br/>- 장기전세주택 건립 운영기준(제3종일반주거지역 → 준주거지역)<br/>※ 기준용적률 산정 참고</div> <div>• 상한용적률 : 236.1%<br/>- 순부담 면적이 0㎡임에 따라 상한용적률은 기준용적률 적용</div> <div>• 법적상한용적률 : 415.9%이하<br/>= (법적상한용적률 - 상한용적률) × 1/2<br/>= (415.9% - 236.1%) × 1/2 = 법정 89.9% 이상<br/>- 장기전세주택 공급량 :<br/>법정 89.9% 이상(연면적 11,202.89㎡ 이상) &lt; 계획 93.8%(연면적 11,693.67㎡)<br/>- 서울형 주거환경정책 준수</div> |                  |                                                                                                                                                           |          |          |        |        |                          |                                         |
|                  | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  | 건축계획(안)                                                                                                                                                   |          |          |        |        |                          |                                         |
|                  | 서울형<br>주거환경<br>정책                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 지속가능형<br>공동주택    | • 리모델링이 쉬운구조<br>「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용                                                                                         |          |          |        |        |                          |                                         |
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 커뮤니티<br>지원시설(권장) | • 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상)<br>⇒ 미적용                                                                                                        |          |          |        |        |                          |                                         |
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 친환경 건축물          | • 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상(상향예정)<br>• 에너지 성능 부문 : 1+ 등급 이상<br>• 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링<br>+ 데이터분석 기능(상향예정)<br>• 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용 |          |          |        |        |                          |                                         |
| 역사문화보전           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | • 해당없음           |                                                                                                                                                           |          |          |        |        |                          |                                         |

## ■ 기준용적률 산정(신설)

[역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2026.03.06.) 개정사항]

\* 기준용적률 완화(상한용적률 초과하지 않는 범위내)

- 1) 전용면적 60㎡ 이하 분양주택을 추가 공급하는 경우 최대 20% 이내
- 2) 지가에 따른 보정값(1.0~2.0)을 적용하여 최대 10% 이내(직선보간법)

※ 보정값=(서울시 평균지가)/(사업부지 평균지가)

### 1) 소형주택(전용면적 60㎡ 이하) 공급 계획

| 구분(전용면적) |           | 합계                          | 분양주택                        | 공공임대주택                      |                           |
|----------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|          |           |                             |                             | 장기전세                        | 재개발 의무                    |
| 합계       |           | 506세대(100.0%)<br>49,736.25㎡ | 332세대(100.0%)<br>35,735.10㎡ | 133세대(100.0%)<br>11,693.67㎡ | 41세대(100.0%)<br>2,307.48㎡ |
| 공동<br>주택 | 60㎡이하     | 243세대(48.0%)<br>18,547.08㎡  | 82세대(24.7%)<br>6,087.60㎡    | 120세대(92.2%)<br>10,152.00㎡  | 41세대(100.0%)<br>2,307.48㎡ |
|          | 60㎡~85㎡이하 | 263세대(52.0%)<br>31,189.17㎡  | 250세대(75.3%)<br>29,647.50㎡  | 13세대(7.8%)<br>1,541.67㎡     | -                         |
|          | 85㎡초과     | -                           | -                           | -                           | -                         |

※ 소형주택(전용면적 60㎡ 이하) 공급 기준  $\Rightarrow 12,461.5\text{㎡}(\text{부지면적}) \times 20\% = 2,492.3\text{㎡}$  이상  $\leq$  계획 18,547.08㎡(기준충족)

※ 기준용적률 완화  $\Rightarrow 210\%(\text{제3종일반주거지역} \rightarrow \text{준주거지역 기준용적률}) + 20\% = 230\%$

### 2) 보정계수 산정

| 구분                                         |                       |                     | 금액                             | 비고                   |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| 정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한<br>2025년 서울특별시 평균공시지가 |                       |                     | 6,302,982원/㎡                   | 재개발                  |
|                                            |                       |                     | 8,043,979원/㎡                   | 재건축                  |
| ①개별공시지가 합계(‘25.01)<br>[각 대지필지 면적×개별공시지가]   | ②대지면적 합계<br>[대지필지 합계] | ③사업부지 평균지가<br>[①÷②] | 보정값<br>[서울시 평균지가÷사업부지<br>평균지가] | 기준용적률                |
| 44,604,789,900원/㎡                          | 11,411.3㎡             | 3,908,826원/㎡        | 1.6125 $\approx$ 6.1%          | 230%+6.1%=<br>236.1% |

## 9. 공공임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

### 가. 공공임대주택(재개발 의무임대주택 및 장기전세주택) 확보계획

| 결정구분 | 구분         | 세대규모(전용㎡)              | 세대수(세대) | 비율(%) |
|------|------------|------------------------|---------|-------|
| 기정   | 총 건립 세대수   | -                      | 506     | 100.0 |
|      | 소유주 및 일반분양 | 39.95㎡, 59.95㎡, 84.99㎡ | 321     | 63.4  |
|      | 소계         | -                      | 185     | 36.6  |
|      | 장기전세주택     | 59.95㎡, 84.99㎡         | 149     | 29.4  |
|      | 재개발 의무임대주택 | 39.95㎡                 | 36      | 7.2   |
| 변경   | 총 건립 세대수   | -                      | 506     | 100.0 |
|      | 소유주 및 일반분양 | 39.95㎡, 59.95㎡, 84.99㎡ | 332     | 65.6  |
|      | 소계         | -                      | 174     | 34.4  |
|      | 장기전세주택     | 59.95㎡, 84.99㎡         | 133     | 26.3  |
|      | 재개발 의무임대주택 | 39.95㎡                 | 41      | 8.1   |

### 나. 재개발 의무임대주택 건설계획

| 결정구분 | 구분                    |                     | 계획내용                                                                                                                                                             |         |                          |
|------|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|
| 기정   | 재개발의무<br>임대주택<br>공급기준 | 재개발 임대주택<br>건설비율    | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수의 15% 이상<br/>= [506세대(전체세대수) - 269세대(법적상한 증가분)] × 15%<br/>= 237세대 × 15% = 35.6세대 이상 &lt; 계획 36세대(15.18%)</li> </ul>  |         |                          |
|      |                       | 전용 40㎡ 이하<br>임대주택비율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택세대수의 30% 이상<br/>= 36세대(재개발 임대주택) × 30% = 10.8세대<br/>= 10.8세대 이상 &lt; 계획 36세대(100.0%)</li> </ul>                       |         |                          |
|      | 재개발의무 임대주택<br>건설계획    |                     | 주택규모(㎡)                                                                                                                                                          | 세대수(세대) | 비고                       |
|      |                       |                     | 소계                                                                                                                                                               | 36      | 전체세대수의 15.18%            |
| 변경   | 재개발의무<br>임대주택<br>공급기준 | 재개발 임대주택<br>건설비율    | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수의 15% 이상<br/>= [506세대(전체세대수) - 233세대(법적상한 증가분)] × 15%<br/>= 273세대 × 15% = 40.95세대 이상 &lt; 계획 41세대(15.02%)</li> </ul> |         |                          |
|      |                       | 전용 40㎡ 이하<br>임대주택비율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택세대수의 30% 이상<br/>= 41세대(재개발 임대주택) × 30% = 12.3세대<br/>= 12.3세대 이상 &lt; 계획 41세대(100.0%)</li> </ul>                       |         |                          |
|      | 재개발의무 임대주택<br>건설계획    |                     | 주택규모(㎡)                                                                                                                                                          | 세대수(세대) | 비고                       |
|      |                       |                     | 소계                                                                                                                                                               | 41      | 전체세대수의 15.02%            |
|      |                       |                     | 전용 39.95<br>(공급 56.28)                                                                                                                                           | 41      | 임대세대수의 100.0%<br>소셜믹스 반영 |

## 다. 장기전세주택 건설계획

| 결정구분   | 구분                             | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                   |            |      |
|--------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------|------|
| 기정     | 관계법령                           | <p>〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>※ 준주거지역 : 500%이하</li><li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.</li><li>국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납</li></ul> |            |                   |            |      |
|        | 법적상한용적률                        | • 415.9% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                   |            |      |
|        | 상한용적률 (정비계획)                   | • 210.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                   |            |      |
|        | 초과용적률의 50%                     | • $(415.9\% - 210.0\%) \times 50\% = 102.95\%$<br>• $12,461.5\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 102.95\% = 12,829.11\text{㎡}$ 이상(임대주택 연면적 기준)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                   |            |      |
|        | 국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정) | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 공급면적       | 세대수(비율)           | 공급면적       | 비고   |
| 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) |            |      |
| 변경     | 관계법령                           | <p>〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>※ 준주거지역 : 500%이하</li><li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.</li><li>국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납</li></ul> |            |                   |            |      |
|        | 법적상한용적률                        | • 415.9% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                   |            |      |
|        | 상한용적률 (정비계획)                   | • 236.1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                   |            |      |
|        | 초과용적률의 50%                     | • $(415.9\% - 236.1\%) \times 50\% = 89.9\%$<br>• $12,461.5\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 89.9\% = 11,693.67\text{㎡}$ 이상(임대주택 연면적 기준)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                   |            |      |
|        | 국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정) | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 공급면적       | 세대수(비율)           | 공급면적       | 비고   |
|        |                                | 59.95㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 84.60㎡     | 120(90.2%)        | 10,152.00㎡ | 소셜믹스 |
|        |                                | 84.99㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 118.59㎡    | 13(9.8%)          | 1,541.67㎡  |      |
| 합계     |                                | 133(100.0%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 11,693.67㎡ | > 11,202.89(기준총족) |            |      |

## 10. 교통 및 동선처리계획(변경없음)

| 구분            | 지점               | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 시행시기  | 시행주체  | 비용부담  |
|---------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| 주변가로<br>및 교차로 | -                | • 주변 신호교차로 최적신호주기 제시                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 협의후시행 | 관할관청  | -     |
|               | ④                | • 사업지 서측 증산로15가길 Setback<br>- B=6.0m → 10.0m, L=148.0m                                                                                                                                                                                                                                                              | 사업완료시 | 사업시행자 | 사업시행자 |
| 진출입<br>동선     | ④<br>④<br>-<br>- | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 증산5 재정비촉진구역 주택재개발에 따른 교통영향분석·개선대책 반영</li> <li>• 도시계획도로 중로3-1호선 신설<br/>- B=13.0m, L=76m</li> <li>• 도시계획도로 소로1-1호선 신설<br/>- B=10.0m, L=148m</li> <li>• 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0 이상)</li> <li>• 사업지 내·외부 차로운영계획 수립</li> <li>• 감속차로 설치<br/>- B=3.0m, L=52m(테이퍼 포함)</li> </ul> | 사업완료시 | 사업시행자 | 사업시행자 |
| 자전거           | -                | • 자전거 보행자 겸용도로 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 사업완료시 | 사업시행자 | 사업시행자 |
| 주차            | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획주차대수 : 742대</li> <li>- 법정주차 : 584대</li> <li>- 법정대비 127.1%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     | 사업완료시 | 사업시행자 | 사업시행자 |
| 교통안전<br>및 기타  | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행자방호울타리 설치(L=226m)</li> <li>• 경광등 설치(1개소)</li> <li>• 횡단보도 설치(10개소)</li> <li>• 사업지 진출입구 교차로와 증산로15길 접속부 차량점멸신호기 설치</li> </ul>                                                                                                                                              | 사업완료시 | 사업시행자 | 사업시행자 |

## II. 지구단위계획에 관한 결정

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

##### 1) 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명                              | 위치                     | 면적(㎡)    |    |          | 최초<br>결정일                    | 비고 |
|----|----------------|----------------------------------|------------------------|----------|----|----------|------------------------------|----|
|    |                |                                  |                        | 기정       | 변경 | 변경후      |                              |    |
| 기정 | -              | 새절역세권(신사동)<br>장기전세주택<br>지구단위계획구역 | 은평구 신사동<br>338-41번지 일대 | 14,263.4 | -  | 14,263.4 | 서고 제2026-76호<br>(‘26.02.12.) | -  |

### 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

#### 가. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

##### 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) | 1,801.9  | -  | 1,801.9  | 12.6  | -  |
|      | 준주거지역         | 12,461.5 | -  | 12,461.5 | 87.4  | -  |

##### 2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

#### 나. 도시계획시설 결정(변경)조서(변경없음)

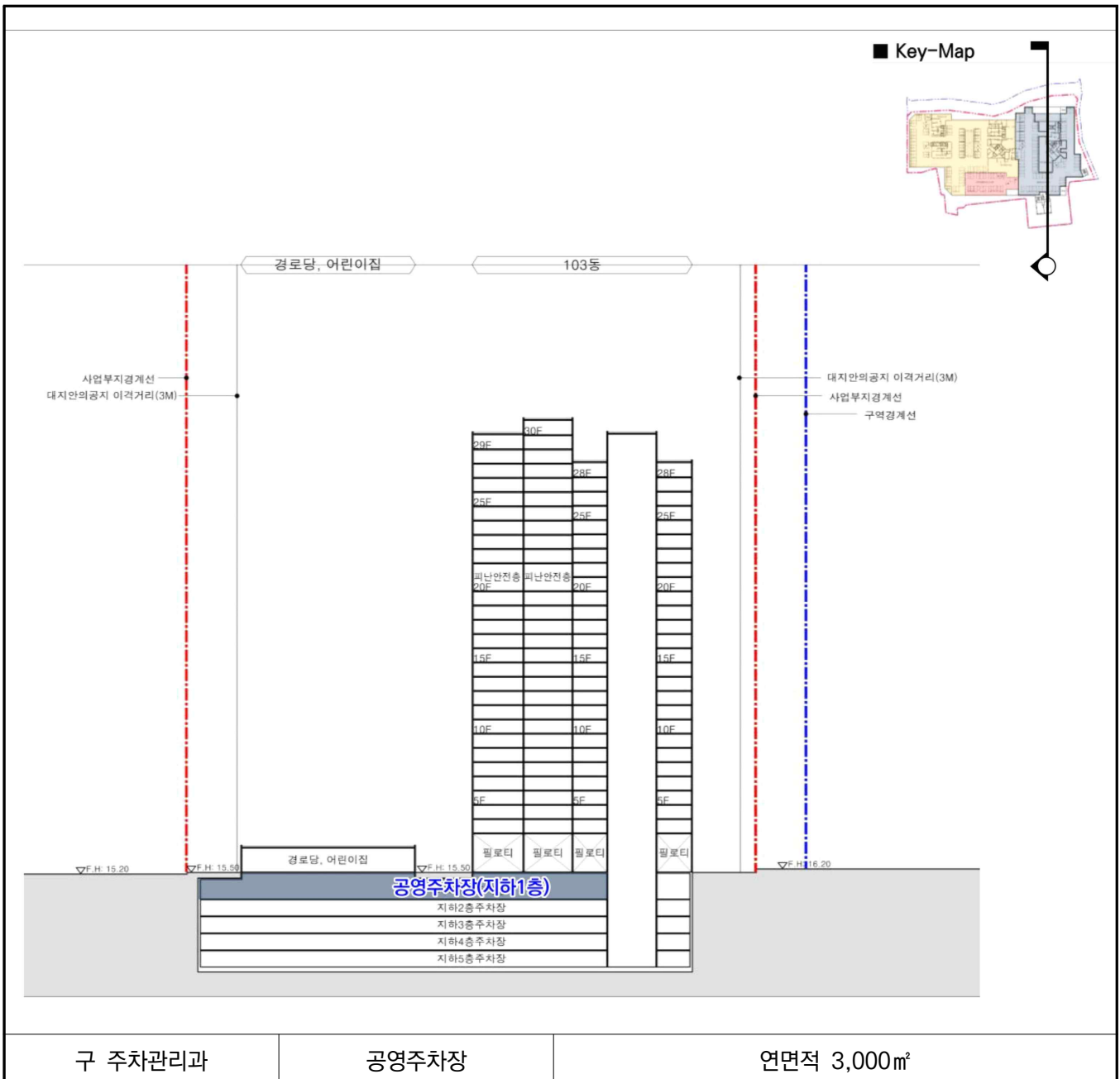
##### 1) 도로 결정조서

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                    | 비고 |
|----|----|----|----|-----------|----------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|------------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |               |               |          |           |                              |    |
| 기정 | 중로 | 3  | 1  | 13        | 국지<br>도로 | 76        | 신사동<br>350-26 | 신사동<br>337-9  | 일반<br>도로 | -         | 서고 제2026-76호<br>(‘26.02.12.) | -  |
| 기정 | 소로 | 1  | 1  | 10        | 국지<br>도로 | 148       | 신사동<br>339-15 | 신사동<br>338-70 | 일반<br>도로 | -         | 서고 제2026-76호<br>(‘26.02.12.) | -  |

## 2) 입체적 도시계획시설 주차장 결정조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                  | 단위     | 입체적 결정 범위 |    |        | 최초<br>결정일                    | 비고                 |
|----|----------------|-----|-----------|---------------------|--------|-----------|----|--------|------------------------------|--------------------|
|    |                |     |           |                     |        | 기정        | 변경 | 변경후    |                              |                    |
| 기정 | -              | 주차장 | 공영<br>주차장 | 신사동<br>338-16<br>일원 | 길이     | -         | -  | -      | 서고 제2026-76호<br>(`26.02.12.) | 은평구<br>주차관리과<br>운영 |
|    |                |     |           |                     | 폭      | -         | -  | -      |                              |                    |
|    |                |     |           |                     | 높이     | 4.2m      | -  | 4.2m   |                              |                    |
|    |                |     |           |                     | 층수     | 지하1층      | -  | 지하1층   |                              |                    |
|    |                |     |           |                     | 수평투영면적 | 3,000㎡    | -  | 3,000㎡ |                              |                    |

### ■ 입체적 범위결정



### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

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

#### 나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

##### 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

| 도면 표시 번호 | 위치                  | 구분 |       | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 비고 |
|----------|---------------------|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 획지       | 은평구 신사동 338-41번지 일대 | 용도 | 허용(A) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호의 공동주택</li> <li>- 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>- 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외)</li> <li>- 제20호의 자동차관련시설(주차장에 한함)</li> </ul> </li> <li>○ 주택건설기준 등에 관한 규정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제6조의 부대시설 및 복리시설</li> </ul> </li> </ul> | -  |
|          |                     |    | 불허(B) | ○ 허용용도 이외용도는 불허                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -  |

##### 2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(변경)

##### (가) 건폐율 계획(변경없음)

| 구분 | 위치 | 용도지역  | 건폐율    | 비고 |
|----|----|-------|--------|----|
| 기정 | 획지 | 준주거지역 | 60% 이하 | -  |

##### (나) 용적률 계획(변경)

| 구분 | 위치 | 용적률       |           |           | 비고                       |
|----|----|-----------|-----------|-----------|--------------------------|
|    |    | 기준용적률     | 상한용적률     | 법적상한용적률   |                          |
| 기정 | 획지 | 210.0% 이하 | 210.0% 이하 | 415.9% 이하 | 준주거지역                    |
| 변경 | 획지 | 236.1% 이하 | 236.1% 이하 | 415.9% 이하 | 준주거지역<br>※ 기준용적률 완화사항 참고 |

#### ■ 기준용적률 완화사항

| 구분 | 위치 | 용적률 완화                                                                                                                                                                                                                              | 비고                    |
|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 신설 | 획지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 236.1% <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 210%</li> <li>- 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화 : 20%</li> <li>- 지가에 따른 보정값 적용에 따른 기준용적률 완화 : 6.1%</li> </ul> </li> </ul> | I-7-나에 따른 기준용적률 산정 참고 |

■ 상한용적률 완화사항

| 구분 | 위치 | 용적률 완화                                                                                                                                              | 비고              |
|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 기정 | 획지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 : 210.0% <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 면적이 0㎡임에 따라 상한용적률은 기준용적률 적용</li> </ul> </li> </ul> | 기준용적률 210% 적용   |
| 변경 | 획지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 : 236.1% <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 면적이 0㎡임에 따라 상한용적률은 기준용적률 적용</li> </ul> </li> </ul> | 기준용적률 236.1% 적용 |

■ 법적상한용적률 완화사항

| 구분 | 용적률 완화                                                |                                                                          | 비고       |
|----|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------|
|    | 장기전세주택 공급<br>([완화된 용적률(법적상한용적률 - 상한용적률)]<br>× 50% 이상) | 서울형 주거환경 정책 준수<br>(①지속가능형 공동주택, ②친환경 건축물,<br>③역사문화 보전,④커뮤니티 지원시설 설치(권장)) |          |
| 기정 | 415.9% - 210.0% = 205.9%                              |                                                                          | 총 205.9% |
| 변경 | 415.9% - 236.1% = 179.8%                              |                                                                          | 총 179.8% |

(다) 높이 계획(변경없음)

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

3) 건축물의 건축선에 관한 결정조서(변경 없음)

| 구분 | 적용위치 | 계획내용                                                                 | 비고 |
|----|------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지경계선으로부터 3~10m 이격</li> </ul> | -  |

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

| 구분   | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                                         | 비고 |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 전면공지 | 보도형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지 경계부 건축한계선(대지경계선으로부터 3~10m) 후퇴에 의한 전면공지 조성</li> <li>전면공지 및 도로변 녹지대를 확보하고 안전하고 쾌적한 보행환경을 향상시켜 가로환경 증진을 도모</li> </ul> | -  |

## 나. 공공임대주택 건설에 관한 결정조서(변경)

### 1) 공공임대주택 계획

| 구분 | 건립 규모          | 전체 세대수 | 전체 비율 (%) | 공공임대주택 세대수 |        |        |
|----|----------------|--------|-----------|------------|--------|--------|
|    |                |        |           | 계          | 의무임대주택 | 장기전세주택 |
| 기정 | 합계             | 506    | 100       | 185        | 36     | 149    |
|    | 40㎡ 이하         | 71     | 14.0      | 36         | 36     | -      |
|    | 50㎡ 초과 ~60㎡ 이하 | 172    | 34.0      | 128        | -      | 128    |
|    | 60㎡ 초과 ~85㎡ 이하 | 263    | 52.0      | 21         | -      | 21     |
| 변경 | 합계             | 506    | 100       | 174        | 41     | 133    |
|    | 40㎡ 이하         | 71     | 14.0      | 41         | 41     | -      |
|    | 50㎡ 초과 ~60㎡ 이하 | 172    | 34.0      | 120        | -      | 120    |
|    | 60㎡ 초과 ~85㎡ 이하 | 263    | 52.0      | 13         | -      | 13     |

### 2) 재개발의무 임대주택 계획

| 결정구분 | 구분              |                  | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                       |
|------|-----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|
| 기정   | 재개발의무 임대주택 공급기준 | 재개발 임대주택 건설비율    | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수의 15% 이상<br/> <math>= [506\text{세대}(\text{전체세대수}) - 269\text{세대}(\text{법적상한 증가분})] \times 15\%</math><br/> <math>= 237\text{세대} \times 15\% = 35.6\text{세대 이상} &lt; \text{계획 } 36\text{세대}(15.18\%)</math> </li> </ul>  |         |                       |
|      |                 | 전용 40㎡ 이하 임대주택비율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택세대수의 30% 이상<br/> <math>= 36\text{세대}(\text{재개발 임대주택}) \times 30\% = 10.8\text{세대}</math><br/> <math>= 10.8\text{세대 이상} &lt; \text{계획 } 36\text{세대}(100.0\%)</math> </li> </ul>                                           |         |                       |
|      | 재개발의무 임대주택 건설계획 |                  | 주택규모(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                             | 세대수(세대) | 비고                    |
|      |                 |                  | 소계                                                                                                                                                                                                                                                                  | 36      | 전체세대수의 15.18%         |
|      |                 |                  | 전용 39.95 (공급 56.28)                                                                                                                                                                                                                                                 | 36      | 임대세대수의 100.0% 소셜믹스 반영 |
| 변경   | 재개발의무 임대주택 공급기준 | 재개발 임대주택 건설비율    | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수의 15% 이상<br/> <math>= [506\text{세대}(\text{전체세대수}) - 233\text{세대}(\text{법적상한 증가분})] \times 15\%</math><br/> <math>= 273\text{세대} \times 15\% = 40.95\text{세대 이상} &lt; \text{계획 } 41\text{세대}(15.02\%)</math> </li> </ul> |         |                       |
|      |                 | 전용 40㎡ 이하 임대주택비율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택세대수의 30% 이상<br/> <math>= 41\text{세대}(\text{재개발 임대주택}) \times 30\% = 12.3\text{세대}</math><br/> <math>= 12.3\text{세대 이상} &lt; \text{계획 } 41\text{세대}(100.0\%)</math> </li> </ul>                                           |         |                       |
|      | 재개발의무 임대주택 건설계획 |                  | 주택규모(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                             | 세대수(세대) | 비고                    |
|      |                 |                  | 소계                                                                                                                                                                                                                                                                  | 41      | 전체세대수의 15.02%         |
|      |                 |                  | 전용 39.95 (공급 56.28)                                                                                                                                                                                                                                                 | 41      | 임대세대수의 100.0% 소셜믹스 반영 |

### 3) 장기전세주택 계획

| 결정구분 | 구분                             | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |             |            |                   |
|------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|------------|-------------------|
| 기정   | 관계법령                           | <p>〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 <u>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.</u></li> <li>※ 준주거지역 : 500%이하</li> <li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.</li> <li>국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납</li> </ul> |         |             |            |                   |
|      | 법적상한용적률                        | • 415.9% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |             |            |                   |
|      | 상한용적률 (정비계획)                   | • 210.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |             |            |                   |
|      | 초과용적률의 50%                     | <ul style="list-style-type: none"> <li><math>(415.9\% - 210.0\%) \times 50\% = 102.95\%</math></li> <li><math>12,461.5\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 102.95\% = 12,829.11\text{m}^2</math> 이상(임대주택 연면적 기준)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |         |             |            |                   |
|      | 국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 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㎡ | > 12,829.11(기준총족) |
| 변경   | 관계법령                           | <p>〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 <u>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.</u></li> <li>※ 준주거지역 : 500%이하</li> <li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.</li> <li>국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납</li> </ul> |         |             |            |                   |
|      | 법적상한용적률                        | • 415.9% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |             |            |                   |
|      | 상한용적률 (정비계획)                   | • 236.1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |             |            |                   |
|      | 초과용적률의 50%                     | <ul style="list-style-type: none"> <li><math>(415.9\% - 236.1\%) \times 50\% = 89.9\%</math></li> <li><math>12,461.5\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 89.9\% = 11,693.67\text{m}^2</math> 이상(임대주택 연면적 기준)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |         |             |            |                   |
|      | 국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정) | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 공급면적    | 세대수(비율)     | 공급면적       | 비고                |
|      |                                | 59.95㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 84.60㎡  | 120(90.2%)  | 10,152.00㎡ | 소셜믹스              |
|      |                                | 84.99㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 118.59㎡ | 13(9.8%)    | 1,541.67㎡  |                   |
|      |                                | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         | 133(100.0%) | 11,693.67㎡ | > 11,202.89(기준총족) |

### Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

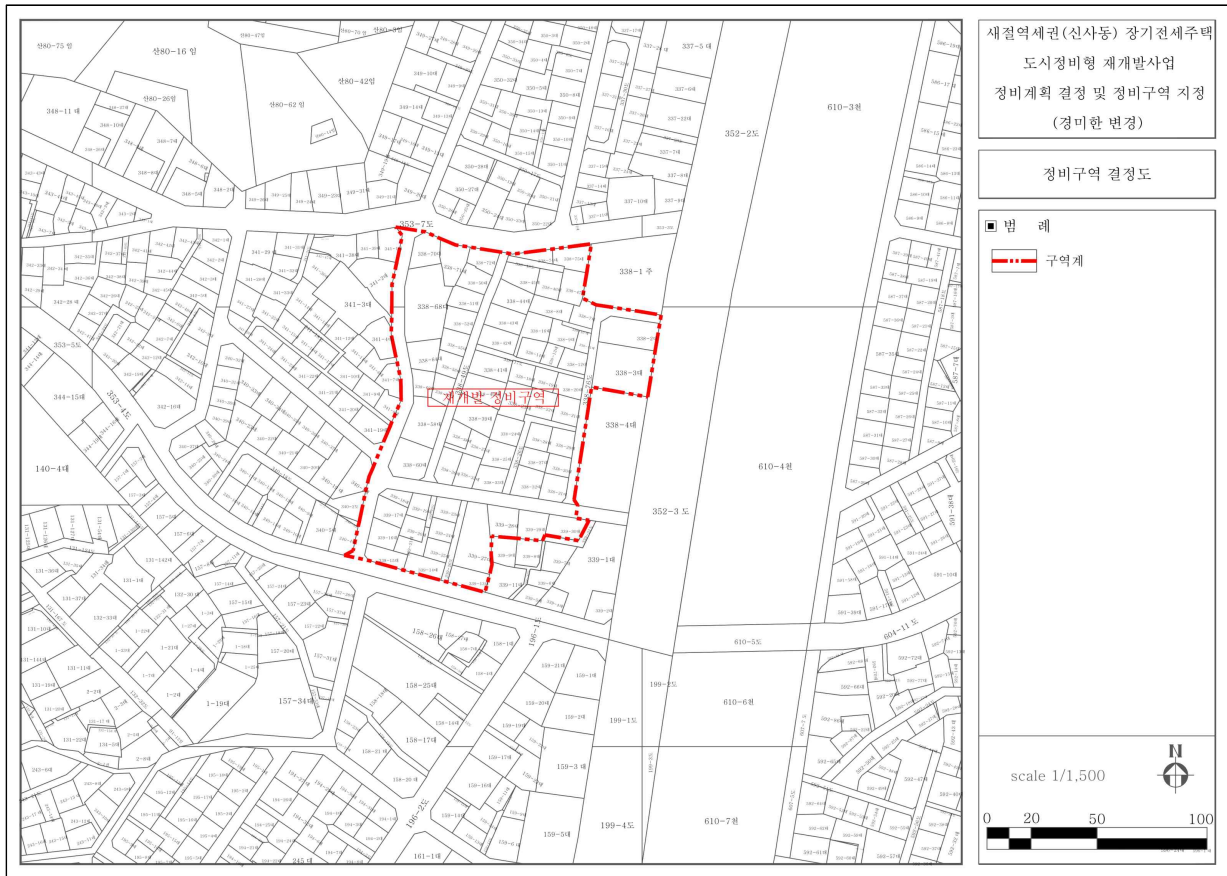
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

### Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

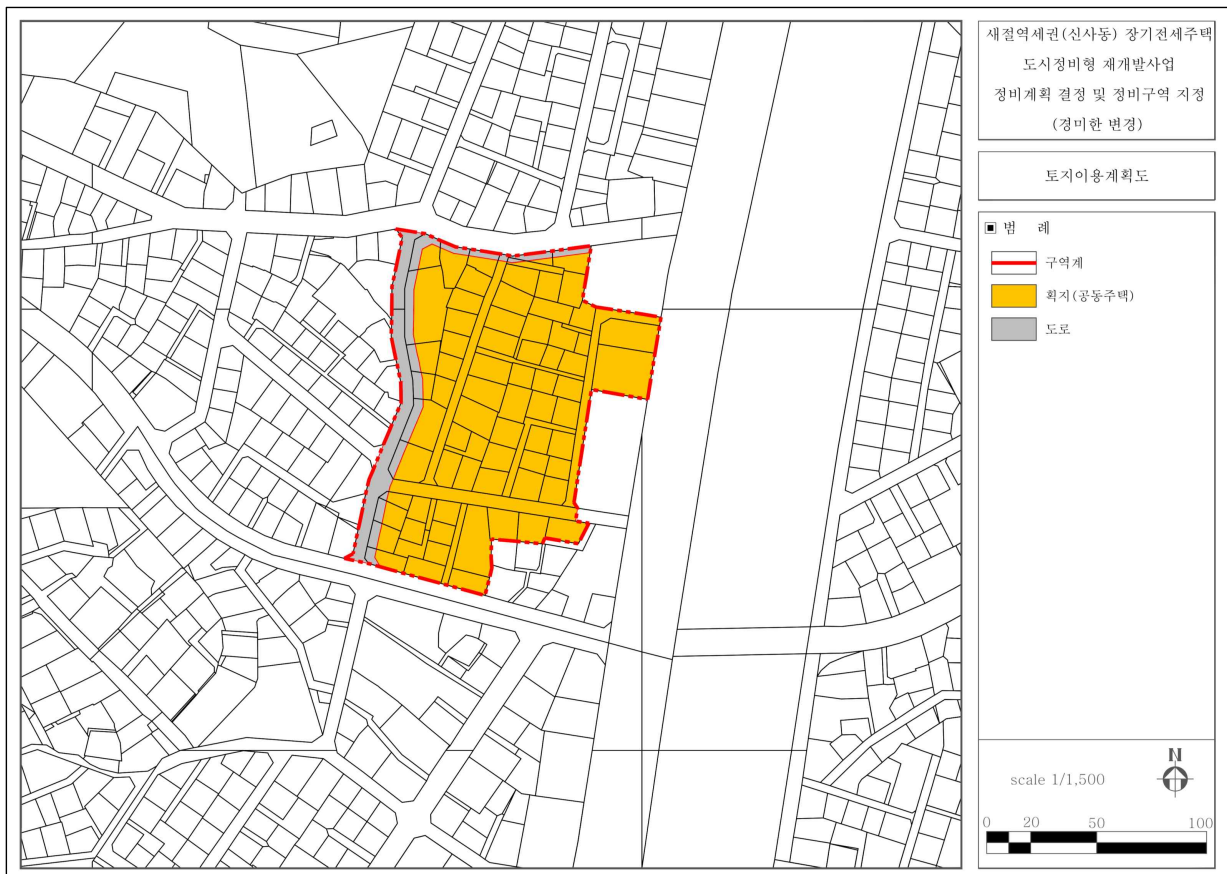
### Ⅴ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 은평구 정비사업신속추진단 (☎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.

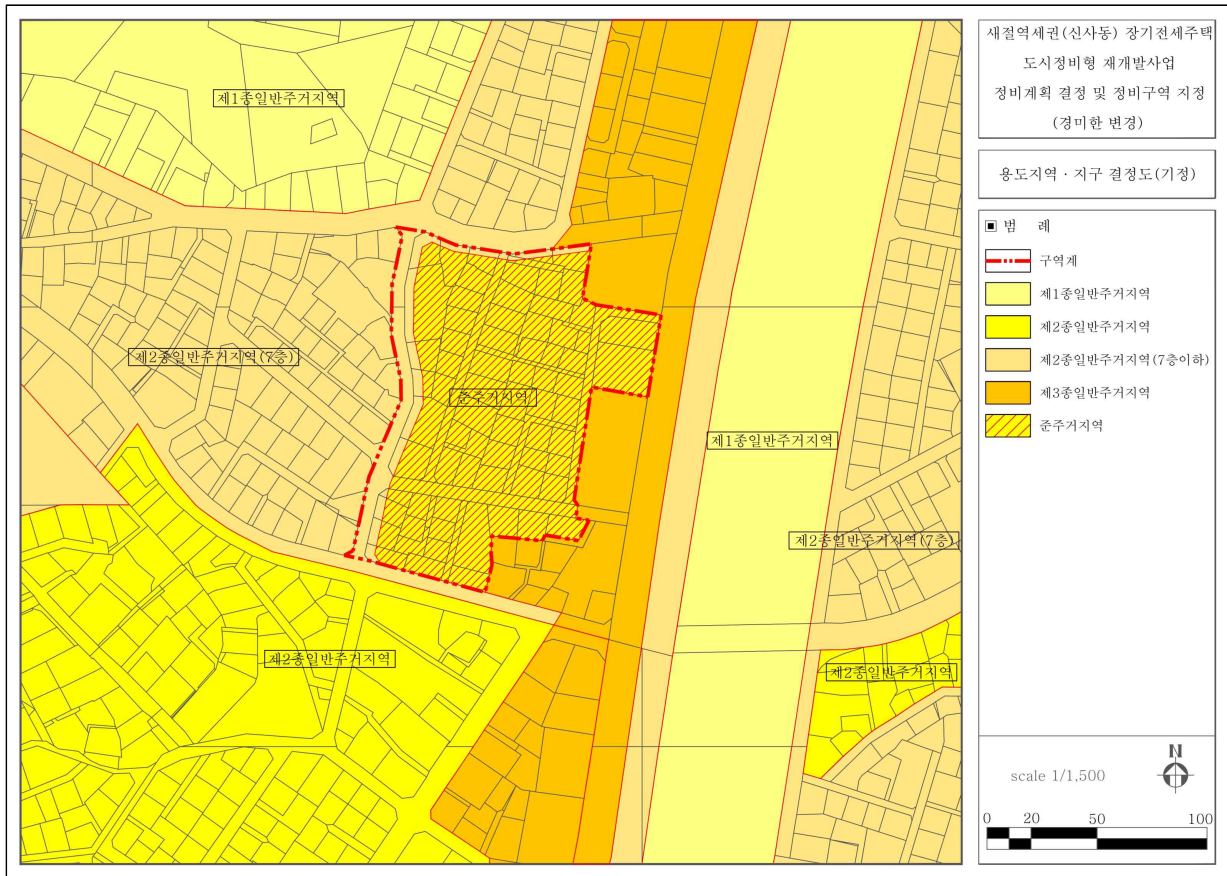
[ 정비구역 결정도(변경없음) ]



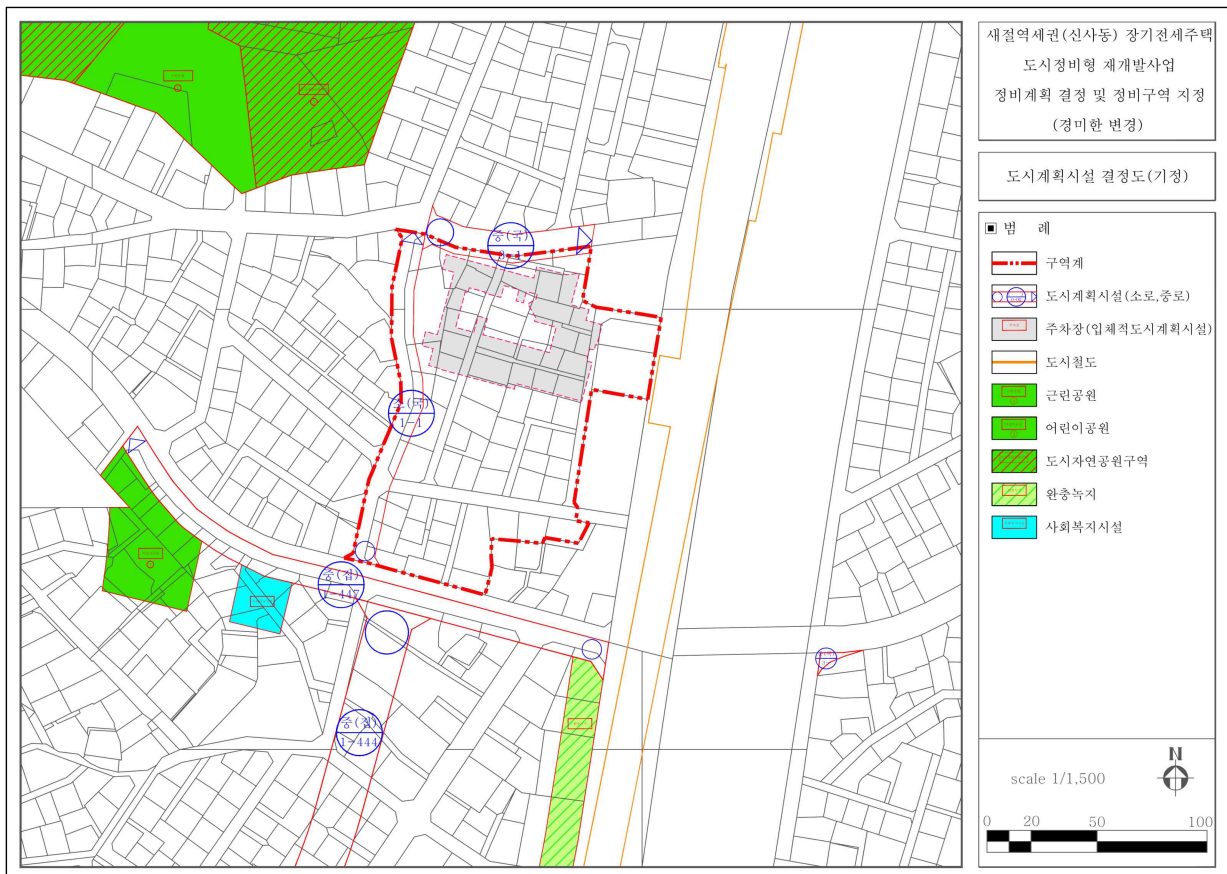
[ 토지이용계획도(변경없음) ]



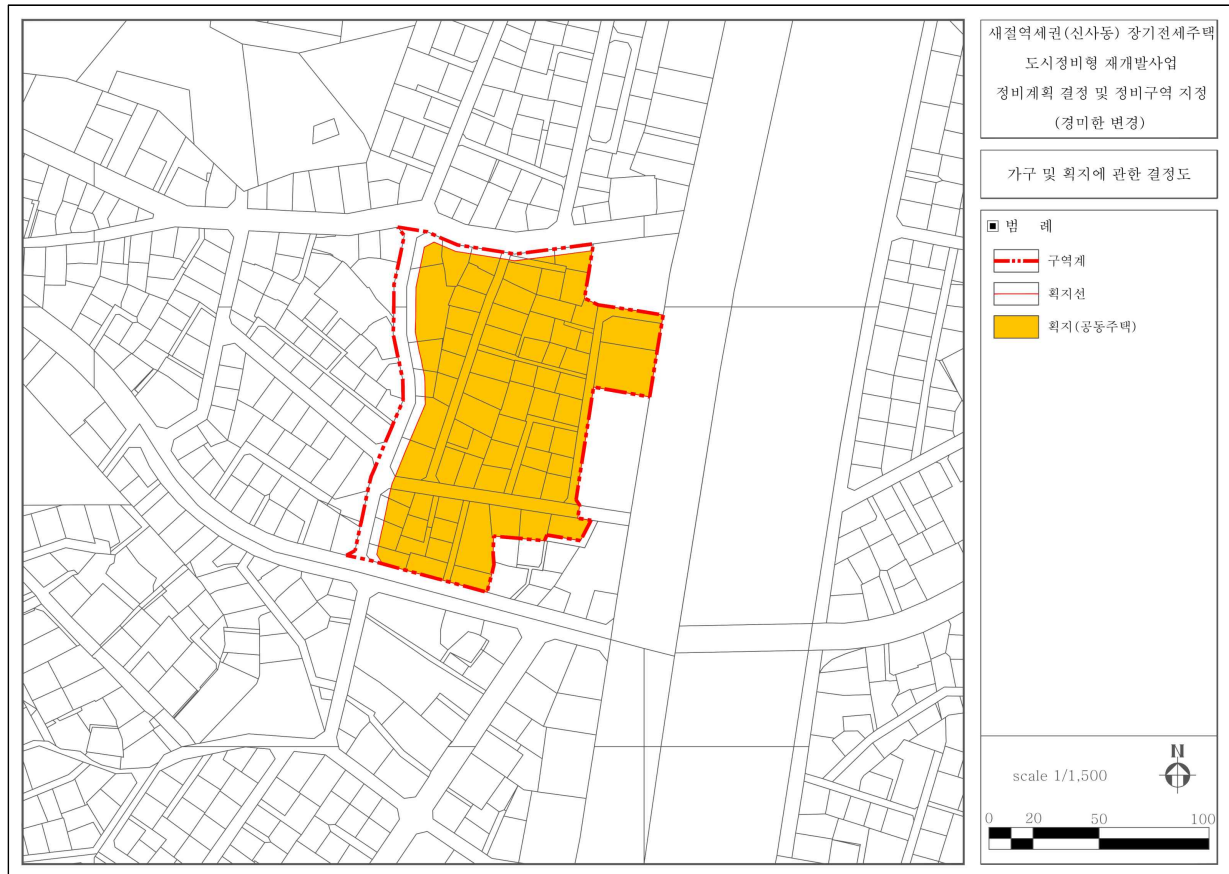
[ 용도지역 결정도(변경없음) ]



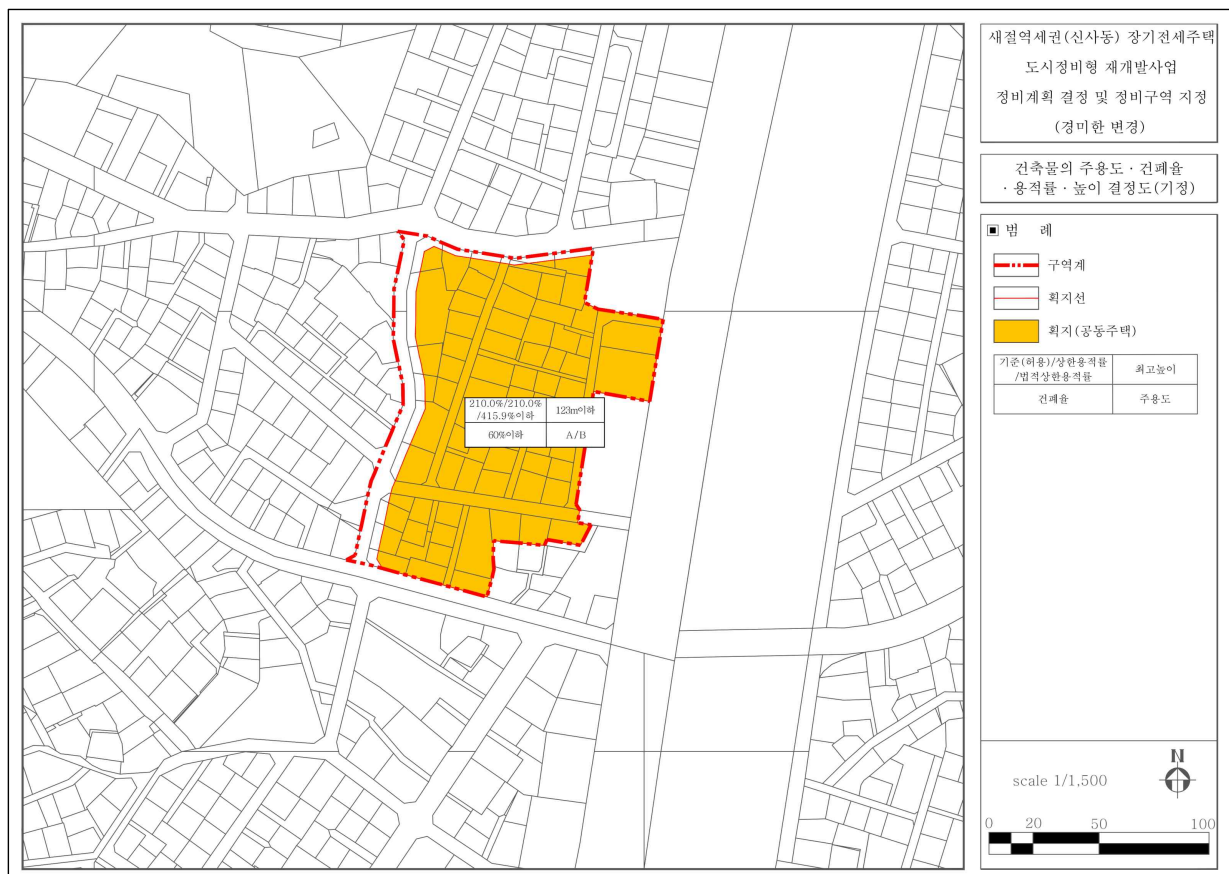
[ 도시계획시설 결정도(변경없음) ]



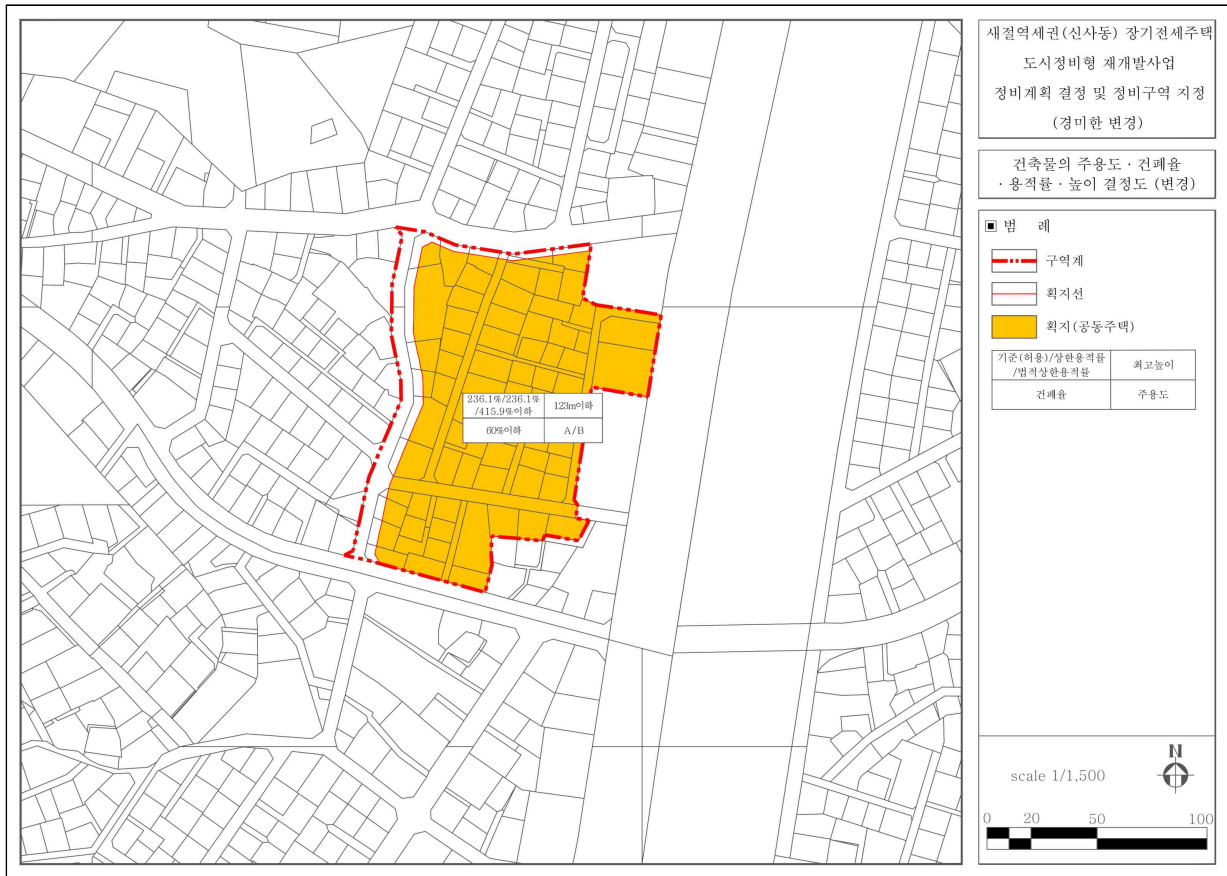
[ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음) ]



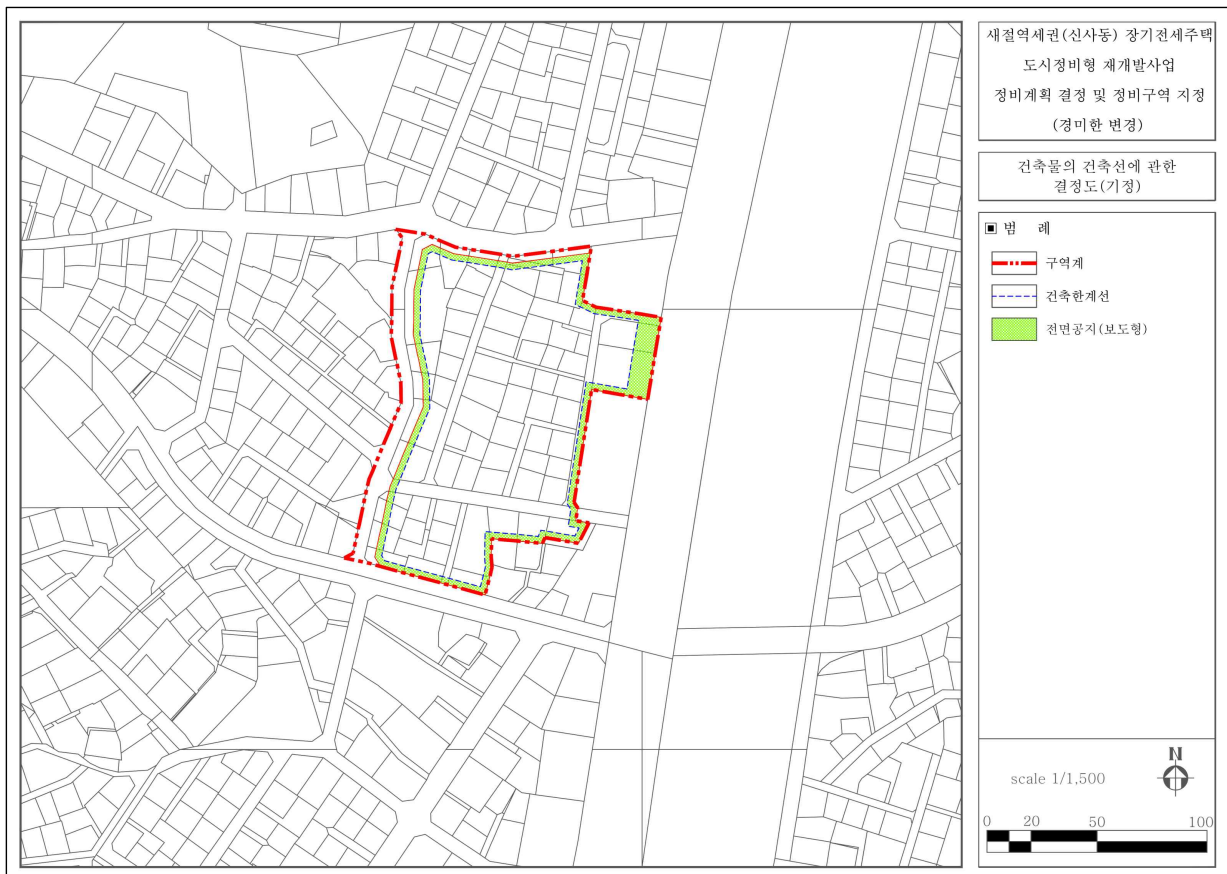
[ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정) ]



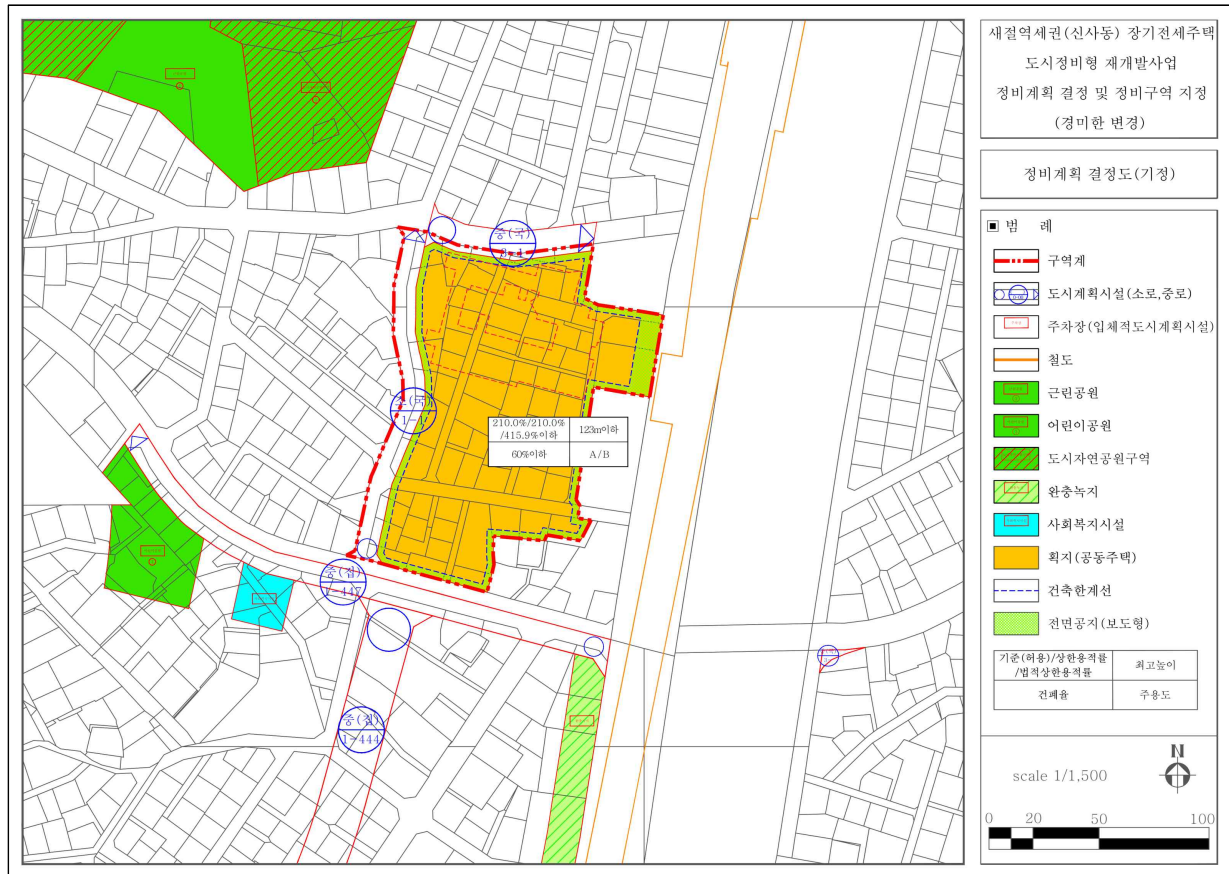
[ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경) ]



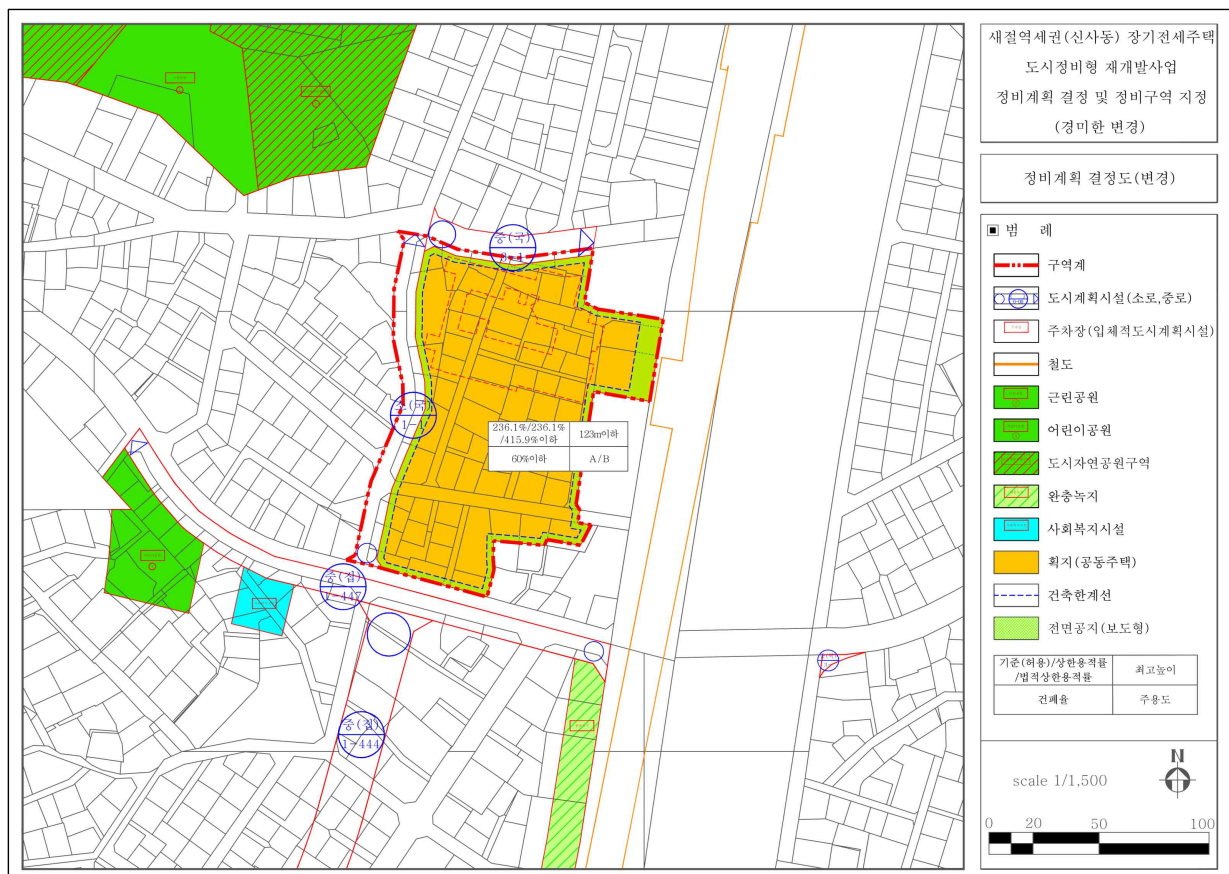
[ 건축물의 건축선에 관한 결정도(변경없음) ]



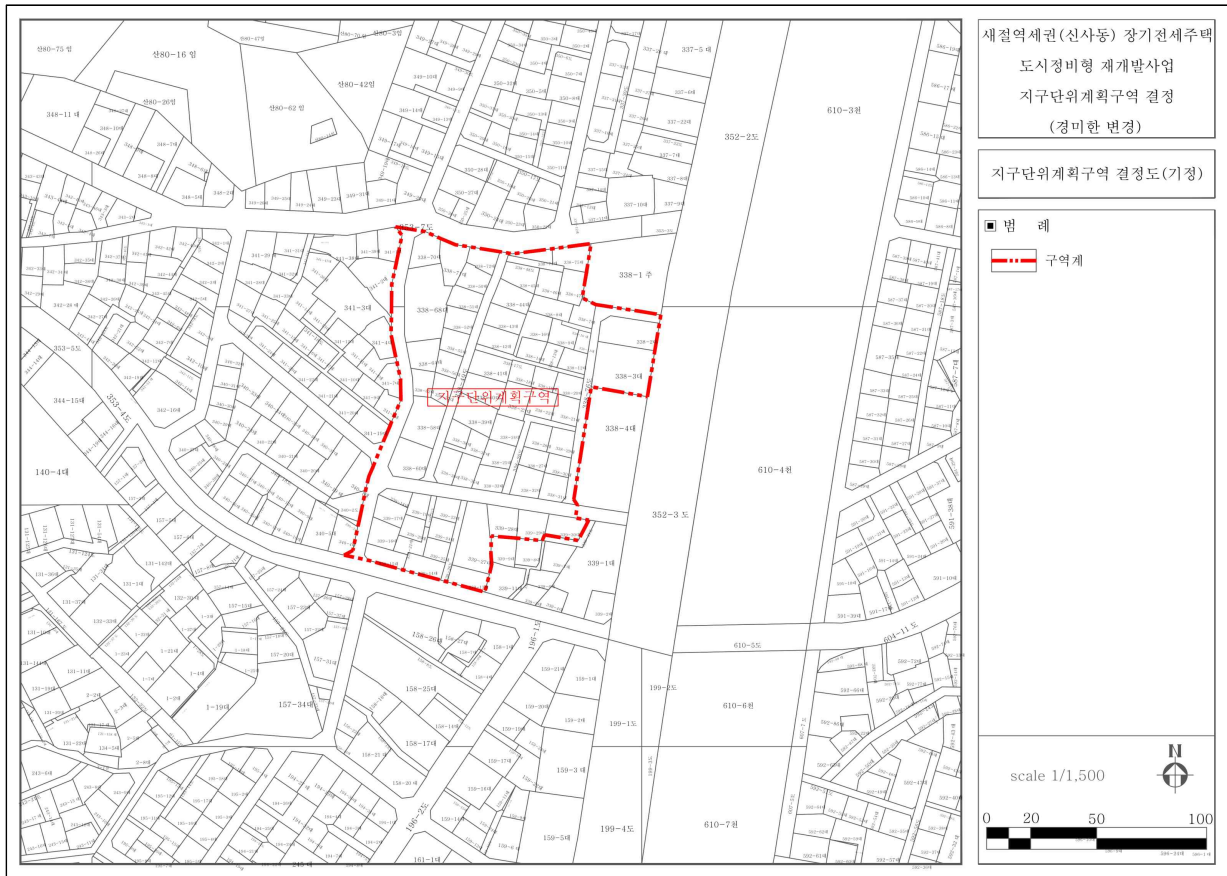
## [ 정비계획 결정도(기정) ]



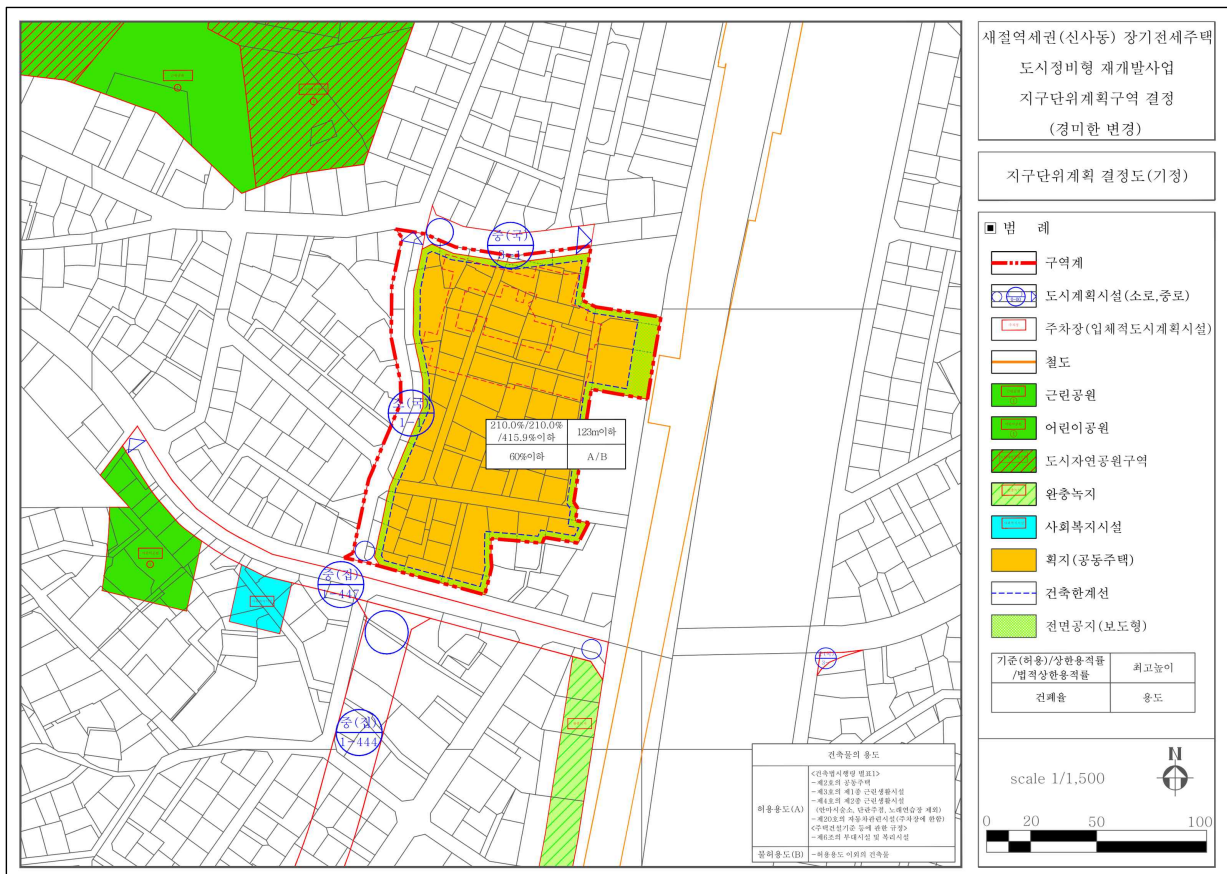
## [ 정비계획 결정도(변경) ]



# [ 지구단위계획구역 결정도(변경없음) ]



# [ 지구단위계획 결정도(기정) ]



# [ 지구단위계획 결정도(변경) ]

