

서울특별시 은평구 공고 제2026 - 518호

구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위한 공람공고

1. 서울특별시 은평구 대조동 46-1번지 일대 구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진과)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해 관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 12일
서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2026. 3. 12. ~ 2026. 4. 13.(30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 1층 정비사업신속지원센터(☎02-351-7493)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정세대수, 기타 계획 내용 등은 정비계획 결정 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역에 관한 계획

1) 정비사업의 명칭 : 구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	은평구 대조동 46-1번지 일원	-	증)104,632.3	104,632.3	-

3) 정비구역 지정 사유

- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선, 정비기반시설 정비, 역세권공공임대주택 공급을 통하여 서민주거안정을 위해 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		104,632.3	100.0	-
정비기반시설	소 계	24,816.3	23.8	-
	도 로	15,063.6	14.4	-
	공 원	8,420.2	8.1	근린공원
	공공공지	300.9	0.3	-
	공공청사	1,031.7	1.0	-
획 지	소 계	79,816.0	76.2	-
	획 지 1	10,515.0	10.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	14,343.0	13.7	
	획 지 3	53,217.3	50.9	
	획 지 4	878.0	0.8	근린생활시설
	획 지 5	862.7	0.8	종교시설

※상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		104,632.3	-	104,632.3	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	92,960.5	감) 69,096.5	23,864.0	22.8
	제3종일반주거지역	9,901.0	감) 8,978.8	922.2	0.9
	준주거지역	1,770.8	증) 78,075.3	79,846.1	76.3

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원			기점	종점			
기정	중로	1	1	20	집산도로	498	불광동 87-36	불광동 89-251	일반도 로	서고 (‘74.10.23.)	일부 선형 변경
변경	중로	1	1	20	집산도로	498	불광동 87-36	불광동 89-251	일반도 로	-	
신설	중로	2	(A)	15	집산도로	210	대조동 224-3	중로2-B 대조동 48-1	일반도 로	-	-
신설	중로	2	(B)	12~1 5	집산도로	382	서오릉로 대조동 48-40	소로3-C 대조동 210-28	일반도 로	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	78	대조동 89-92	대조동 89-4	일반도 로	서고 제3호 (69.01.18.)	-
변경	중로	2	(C)	8~15	집산도로	326	소로3-C 대조동 209-1	중로1-1 대조동 171-33	일반도 로	-	-
신설	소로	2	(A)	9	국지도로	160	소로3-A 대조동 226-19	중로2-B 대조동 48-108	일반도 로	-	-
폐지	소로	2	3	8	집산도로	40	대조동 223-26	대조동 224-1	일반도 로	-	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	295	대조동 212-36	대조동 223-13	일반도 로	-	-
변경	소로	3	4	6	국지도로	149	대조동 212-36	대조동 222-20	일반도 로	-	-
신설	소로	3	(A)	6	국지도로	122	서오릉로 대조동 226-3	중로2-A 대조동 225-14	일반도 로	-	-
신설	소로	3	(B)	6	국지도로	36	소로2-A 대조동 226-3	대조동 48-78	일반도 로	-	-
신설	소로	3	(C)	6	국지도로	90	중로2-B 대조동 210-28	중로2-C 대조동 209-1	일반도 로	-	-

※ 번호의 ()는 임시번호임

나) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		시설명	세분		기정	변경	변경 후		
소 계				1개소	-	증) 8,420.2	8,420.2	-	-
신설	㉠	공원	근린공원	대조동 210-9 일원	-	증) 8,420.2	8,420.2	-	-

다) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
소 계			1개소	-	증) 300.9	300.9	-	-
신설	㉠	공공공지	대조동 210-9번지 일원	-	증) 300.9	300.9	-	-

라) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
소 계			1개소	-	증) 1,031.7	1,031.7	-	-
신설	㉠	공공청사	대조동 48-33번지 일원	-	증) 1,031.7	1,031.7	-	-

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
공동이용 시설	경로당	대조동 46-1번지 일원	-	증) 1,300.0	1,300.0	≥ 7,635㎡
	어린이집		-	증) 1,150.0	1,150.0	
	작은도서관		-	증) 550.0	550.0	
	다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	
	주민운동시설		-	증) 3,250.00	3,250.00	
	주민공동시설		-	증) 15,430.00	15,430.00	
	어린이놀이터		-	증) 7,000.00	7,000.00	
	계		-	-	20,680.0	

※ 주민공동이용시설 총량제에 따른 서울시 기준은 $[500\text{㎡} + (2,804\text{세대} \times 2) \times 1.25 = 7,635\text{㎡}]$

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고																																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																				
신설	구산역세권 (대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	104,632.3	획지1	10,515.0	은평구 대조동 212-10번지일 원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	• 기준:190.0%이하 • 상한:196.5%이하 • 법적상한 : 374.6%이하	65m이하 (20층이하)	-																																														
			획지2	14,343.0	은평구 대조동 225-21번지일 원		60% 이하	• 기준:190.0%이하 • 상한:215.6%이하 • 법적상한 : 238.8%이하	75m이하 (24층이하)	-																																														
			획지3	53,217.3	은평구 대조동 166-6번지일원		60% 이하	• 기준:193.2%이하 • 상한:245.1%이하 • 법적상한 : 436.9%이하	130m이하 (42층이하)	-																																														
			획지4	878.0	은평구 대조동 48-62번지일원	근린생활시설	60% 이하	관계법규에 의함																																																
			획지5	862.7	은평구 대조동 48-46번지일원	종교시설	60% 이하	관계법규에 의함																																																
			공공 청사	1,031.7	대조동 48-33번지 일원	공공청사	60% 이하	관계법규에 의함		-																																														
			주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 총 건립 세대수 : 공동주택 2,804세대 - 일반분양 1,918세대, 공공임대주택: 886세대(장기전세 618세대, 재개발의무 268세대) • 주택규모별 건설비율 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th colspan="3">공공임대주택</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th></th><th></th><th>소계</th><th>장기전세</th><th>재개발의무</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>2,804세대 (100.0%)</td><td>1,918세대 (68.4%)</td><td>886세대 (31.6%)</td><td>618세대 (22.0%)</td><td>268세대 (9.6%)</td></tr><tr><td rowspan="4">공동 주택</td><td>40㎡미만</td><td>150세대 (5.3%)</td><td>63세대</td><td>87세대</td><td>-</td><td>87세대</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡미만</td><td>656세대 (23.4%)</td><td>300세대</td><td>356대</td><td>181세대</td><td>175세대</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>1,825세대 (65.1%)</td><td>1,382세대</td><td>443세대</td><td>443세대</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>173세대 (6.2%)</td><td>173세대</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>											구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택							소계	장기전세	재개발의무	합계		2,804세대 (100.0%)	1,918세대 (68.4%)	886세대 (31.6%)	618세대 (22.0%)	268세대 (9.6%)	공동 주택	40㎡미만	150세대 (5.3%)	63세대	87세대	-	87세대	40㎡~60㎡미만	656세대 (23.4%)	300세대	356대	181세대	175세대	60~85㎡미만	1,825세대 (65.1%)	1,382세대	443세대	443세대	-	85㎡초과	173세대 (6.2%)	173세대
구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택																																																				
				소계	장기전세	재개발의무																																																		
합계		2,804세대 (100.0%)	1,918세대 (68.4%)	886세대 (31.6%)	618세대 (22.0%)	268세대 (9.6%)																																																		
공동 주택	40㎡미만	150세대 (5.3%)	63세대	87세대	-	87세대																																																		
	40㎡~60㎡미만	656세대 (23.4%)	300세대	356대	181세대	175세대																																																		
	60~85㎡미만	1,825세대 (65.1%)	1,382세대	443세대	443세대	-																																																		
	85㎡초과	173세대 (6.2%)	173세대	-	-	-																																																		
건축물의 건축선에 관한 계획			• 대지경계선으로부터 3m 이격																																																					
기타계획	전면공지	• 보도형 : 도로변 3m 조성																																																						
	공공보행통로	• 주변지역과의 보행연계를 위하여 2개소 설치(폭원 6m, 15m) - 일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 조성																																																						

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

나) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	2,804	100.0
소유주 및 일반분양	39.70㎡, 49.38㎡, 52.86㎡, 52.92㎡, 52.97㎡, 52.68㎡, 59.96㎡, 59.99㎡, 59.96㎡, 65.97㎡, 65.94㎡, 65.58㎡, 74.28㎡, 84.47㎡, 84.89㎡, 84.57㎡, 109.19㎡, 109.13㎡	1,918	68.4
소계	-	886	31.6
장기전세주택	59.96㎡, 59.99㎡, 65.94㎡, 74.28㎡, 84.47㎡, 84.89㎡, 84.57㎡	618	22.0
재개발 의무임대주택	39.70㎡, 49.38㎡, 59.96㎡, 59.99㎡	268	9.6

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산액 × 100% - 추정비례율 = 101.65% = (2,551,167,002 천원 - 1,595,257,000 천원) / 940,390,910 천원 × 100% - 총수입 추정액 = 2,551,167,002 천원 - 총지출 추정액 = 1,595,257,000 천원 - 종전자산 추정 총액 = 940,390,910 천원																												
개별 종전자산 추정액	- 토지평가 : 종전자산 별 용도지역, 이용상황, 도로 접면상태 등을 감안하되, 인근 유사 토지의실거래가격 및 감정평가전례 등을 통해 추정함. - 건물평가 : 공부상 구조, 부대설비, 용도 등을 참작하여 원가법을 기준으로 추정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을적용하되 최소 잔존연수를 적용하여 보정하였음 - 집합건물평가 : 건물과 대지권이 일체성을 지니는바, 인근 유사 집합건물의 전유면적당 단가를기준으로 제반 가격형성요인(층별효용, 규모, 연식 등)을 비교하여 가격 산정함 ※ 단독주택 및 상가 = 토지평가 추정액 + 건물평가 추정액 토지 : 개별적 특성, 인근 평가사례, 인근 거래사례 건물 : 재조달원가, 건물현황, 준공연도 ※ 집합건물 = 인근 거래사례, 유사부동산 평가사례, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인																												
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th>추정권리가액</th><th colspan="2">권리자 분양추정액</th><th>추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">개별 종전자산총액 × 추정 비례율</td><td>39형</td><td>582,000 천원</td><td rowspan="10">권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)</td></tr> <tr> <td>49형</td><td>677,100 천원</td></tr> <tr> <td>59A형</td><td>998,600 천원</td></tr> <tr> <td>59B형</td><td>989,700 천원</td></tr> <tr> <td>65형</td><td>1,083,500 천원</td></tr> <tr> <td>74형</td><td>1,129,500 천원</td></tr> <tr> <td>84A형</td><td>1,227,900 천원</td></tr> <tr> <td>84B형</td><td>1,232,000 천원</td></tr> <tr> <td>84C형</td><td>1,255,000 천원</td></tr> <tr> <td>109A형</td><td>1,517,300 천원</td></tr> </tbody> </table>			추정권리가액	권리자 분양추정액		추정분담금	개별 종전자산총액 × 추정 비례율	39형	582,000 천원	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	49형	677,100 천원	59A형	998,600 천원	59B형	989,700 천원	65형	1,083,500 천원	74형	1,129,500 천원	84A형	1,227,900 천원	84B형	1,232,000 천원	84C형	1,255,000 천원	109A형	1,517,300 천원
추정권리가액	권리자 분양추정액		추정분담금																										
개별 종전자산총액 × 추정 비례율	39형	582,000 천원	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)																										
	49형	677,100 천원																											
	59A형	998,600 천원																											
	59B형	989,700 천원																											
	65형	1,083,500 천원																											
	74형	1,129,500 천원																											
	84A형	1,227,900 천원																											
	84B형	1,232,000 천원																											
	84C형	1,255,000 천원																											
	109A형	1,517,300 천원																											

주) 본 내용은 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

아. 지구단위계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	구산역세권(대조동)장기전세주택 지구단위계획구역	은평구 대조동 46-1번지 일원	-	증)104,632. 3	104,632.3	-	-

자. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

차. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참고하시기 바라며, 해당 계획내용은 최종결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다. 끝.

해당 의견서는 열람공고 장소인 은평구청 1층 정비사업신속지원센터에 방문하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다

토지등소유자 및 관계인 등 의견 제출서

사업명	구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	
사업위치	서울특별시 은평구 대조동 46-1번지 일원	
관련지번 (소유지번)		
의견제출자	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 (해당사항에 ☒)	
	성명	생년월일
	주소 (주민등록상 현주소)	연락처
구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 결정(안) ※ 소유자 및 관계인, 이해관계가 있는 자 작성		

본인은 구산역세권(대조동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 결정(안) 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

년 월 일

제출자

(서명 또는 인)

은 평 구 청 장 귀하