

고 시

서울특별시 은평구고시 제2019-35호

신사1 주택재건축정비사업 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-530호(2009.12.24)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 은평구고시 제2014-81호(2014.11.13.)로 변경(경미한사항)지정, 서울특별시고시 제2019-43호(2019.01.31.)로 변경(경미한사항)지정된 은평구 신사동 170-12번지 일대 신사1 주택재건축정비사업에 대하여, 도시 및 주거환경정비법 제16조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한사항) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 3월 14일
서울특별시 은평구청장

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 신사1 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	증감	변경	
기 정	신사1 주택재건축 정비사업	은평구 신사동 170-12번지 일대	23,174.0	-	23,174.0	-

3. 주요 변경내용

○ 공동이용시설 설치계획 및 주택건설규모 등 정비계획 변경

4. 정비계획 (변경)

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		23,174.0	—	23,174.0	100.0	—
정비 기반 시설	소 계	5,328.0	—	5,328.0	23.0	—
	도 로	2,835.0	—	2,835.0	12.2	—
	공 원	2,493.0	—	2,493.0	10.8	—
획지	소 계	17,846.0	—	17,846.0	77.0	—
	획지1	17,846.0	—	17,846.0	77.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정조서 (변경없음) : 게재생략

다. 도시계획시설 결정조서 (변경없음) : 게재생략

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
부대 복리 시설	관리사무소	신사동 170-12 일대	121.61	증)4.4540	126.0640	
	주민공동시설		261.96	증)430.5831	692.5431	
	경로당		166.29	감)8.4092	157.8808	
	보육시설		259.23	감)58.6027	200.6273	
	작은도서관		94.92	증)14.7848	109.7048	
	어린이놀이터		628.91	증)4.3400	633.2500	
	근린생활시설		951.47	감)40.6981	910.7719	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음) : 게재생략

2) 건축시설계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)						
기정	신사1 주택재건축	23,174	획지1	17,846	은평구 신사동 170-12 일대	공동주택 및 부대복리시설	20.99 이하	249.96 이하	50.3m / 평균18층 이하	
변경	신사1 주택재건축	23,174	획지1	17,846	은평구 신사동 170-12 일대	공동주택 및 부대복리시설	20.99 이하	248.0 이하	50.3m / 평균18층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)					• 건설규모 및 비율 : 변경					
					구분	기정		변경	변경후	
						세대수	비율(%)		세대수	비율(%)
					합계	424	100.0	변경없음	424	100.0
					60m ² 이하	170	40.10	감) 75	95	22.4
					60~85m ² 이하	221	52.12	증) 108	329	77.6
					85m ² 초과	33	7.78	감) 33	-	-
					• 전용 85m ² 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 변경 - 기정 88.4% → 변경 100.0% (증 11.6%)					
건축물의 높이완화에 관한 계획 (변경없음)					• 건축물의 층수제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항) - 제2종 일반주거지역(12층이하) 평균층수 18층 이하 적용					
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)					• 인접대지 및 도로경계부분 : 6m 계획					

■ 개발가능 용적률 산정 : 변경

구 분	산 정 내 용					
	구역면적	획지 (공동주택)	정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지 (무상양여부분)	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (무상양여부분)
토지이용계획 (변경없음)	23,174	17,846	5,328.0	948.8	526.0	1,116.0
공공시설부지 제공면적(순부담) (변경없음)	○ 순부담율 20.45%(4,634.8㎡) ≥ 의무부담율 20.0% (4,634.8㎡) ○ 신설정비기반시설 면적 - 신설정비기반시설 내 국·공유지(무상양여부분) - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지(무상양여부분) + 현금기부채납부분 = 5,328㎡ - 526.0㎡ - 1,116.0㎡ + 948.8㎡ = 4,634.8㎡(20.0%)					
계획(기준)용적률 (변경없음)	○ 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 190%					
허용용적률 (변경없음)	○ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 190% + 0% = 190%					
현금기부채납 (변경없음)	○ 현금기부채납 (약 48억원) ●의무부담율(20%) 부족분 948.8㎡ 948.8㎡ × 5,078,200원 = 4,818,196,160원 → 추정금액 약 48억원 ※ 부지가액(5,078,200원/㎡) : 평균공시지가(2,539,100원/㎡) 가중평균 2배적용(2018.01.01.기준)					
개발가능 용적률 산정 (변경)	○ 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α토지 + 0.7α현금·건축물) = 190% × (1 + 1.3 × 0.2655 + 0.7 × 0.0532) = 248.08% * α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) = 3,686㎡ / 17,846㎡ = 0.2065 α현금건축물 = 현금기부채납 환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) = 948.8㎡ / 17,846㎡ = 0.0532 ○ 정비계획 용적률 : 지정 246.64% 이하→변경 242.59% 이하 감 4.05%)					
예정법정상한 용적률(변경없음)	○ 예정법정상한 용적률 : 248.0% 이하					
※ 감사원감사결과(감사원 지방행정감사1구제1과-1041, 2017.12.12.) 국·공유지 무상양도면적이 증가함에 따라 사업시행인가시보다 기부채납 비율이 감소하여(20.0→15.9%) 부족분(4.1%, 948.8㎡)을 현금기부채납 ※ 현금기부채납에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 같은 법 시행령 제14조를 준용 ※ 개발가능용적률은 「현금기부채납 용적률 인센티브 운영기준(안)(2019.1.16.)」 적용						

바. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	신사1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 257세대 계획 : 424세대 (증) 167세대	-

5. 관련 도면 : 붙임 참조

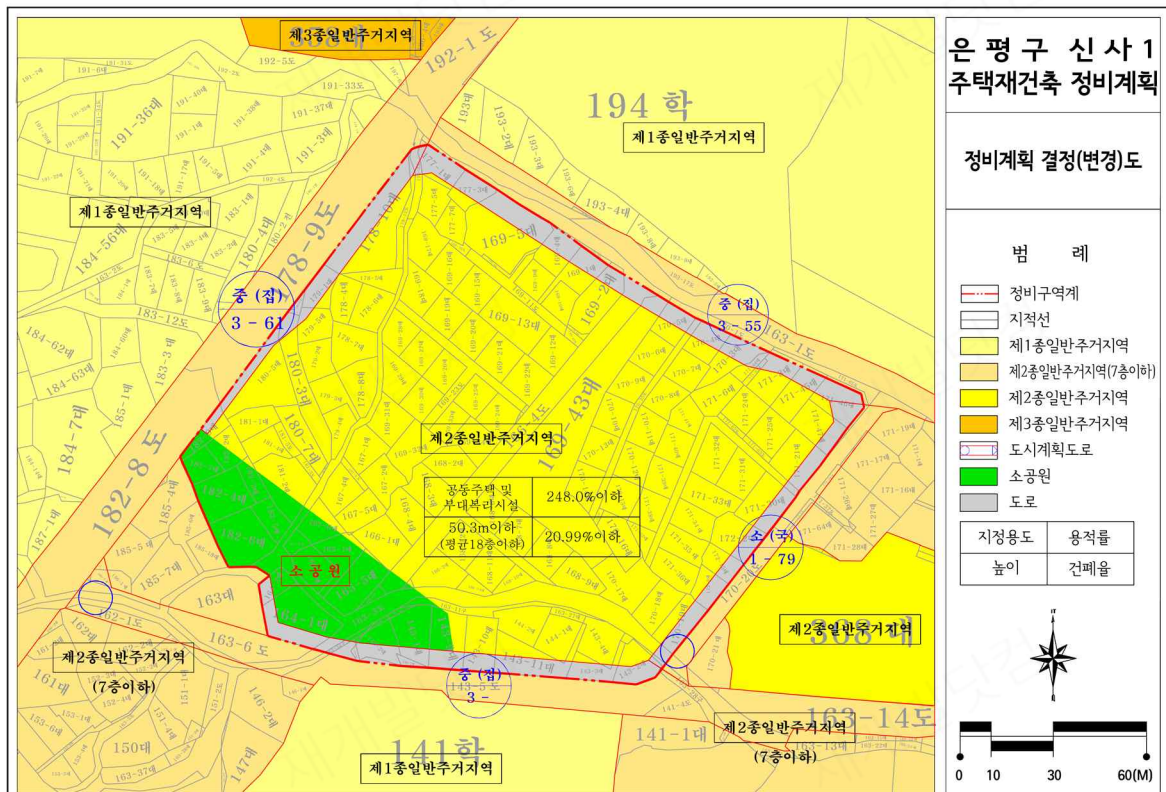
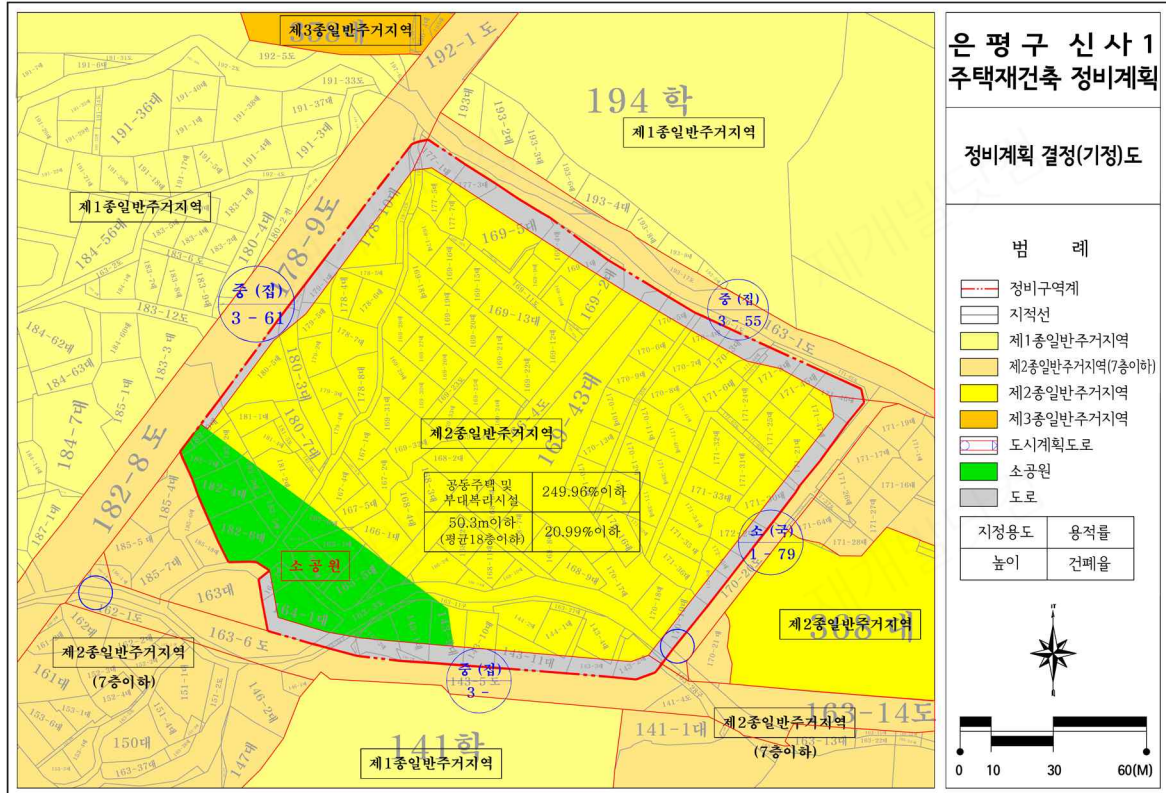
○ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 변경 결정도서 참조

※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

6. 열람 장소

○ 고시 관련 관계도서는 시민의 열람편의를 위해 은평구 건축과(☎351-7532)에 관계도서를 비치하여 열람 가능토록하고 있습니다.

□ 관련도면



신사동19번지 주택재건축정비사업조합 고시 제2019-1호

신사동19번지 주택재건축정비사업 이전고시

1. 서울특별시 고시 제2006-18호(2006.01.12.)로 정비구역 지정되고, 2006.04.28.조합 설립인가, 서울특별시은평구 고시 제2006-41호(2006.07.13.)로 사업시행인가, 서울특별시은평구 고시 제2008-12호(2008.01.24.)로 관리처분계획인가된 후, 서울특별시은평구 고시 제2015-48호(2015.07.02) 사업시행변경인가, 서울특별시 은평구 고시 제2018-84호(2018.08.02.)공사완료하고, 서울특별시 은평구 고시 제2018-93호(2018.09.20)로 정비계획 변경 고시 및 2018.11.02 사업시행계획(경미한변경)인가, 서울특별시은평구고시 제2019-18호(2019.02.21) 관리처분계획변경인가된, 신사동 19번지주택재건축정비사업에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제86조 제1항 내지 제2항의 규정에 의하여 소유권을 이전하고자 대지 및 건축물의 소유권 이전내용을 고시합니다.
2. 관계 서류는 신사동19번지주택재건축정비사업조합 사무실(☎02-308-7596)에 비치 하고 이해관계인에게 보입니다.

2019년 3월 14일

신사동19번지 주택재건축정비사업조합(조합장 장순자)

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 주택재건축정비사업 / 신사동19번지 주택재건축정비사업
2. 정비사업 시행구역의 위치 및 면적
 - 위 치 : 서울특별시 은평구 신사동 19-190번지 일대
 - 사업면적 : 17,745.30㎡ (지적확정측량 결과에 의함)
3. 사업시행자의 명칭 및 주소
 - 명 칭 : 신사동19번지 주택재건축정비사업조합
 - 주 소 : 서울특별시 은평구 가좌로 309-7 석천빌딩 3층
4. 최종관리처분계획변경인가일 : 2019.02.15.
5. 준공인가일 : 2018.07.31.

6. 이전고시 내역

가. 지번별 조서(지적확정조서)

구분		위치	지목	면적(㎡)	비고
계				17,745.30	
택지	택지	신사동 372	대	15,068.20	분양아파트/임대아파트/ 근린생활시설
정비기반시설 등	공원	신사동 372-1	공원	782.60	기부채납
	도로	신사동 372-2	도로	293.50	기부채납
	도로	신사동 372-2	도로	1,412.10	기부채납
	도로	신사동 372-2	도로	146.30	기부채납
	도로	신사동 372-2	도로	42.60	기부채납

나. 건 물

구 분		택지(분양 및 임대)	비 고
주용도		공동주택(아파트) 및 근린생활시설	
구 조		철근콘크리트	
세대수		아파트 380세대(임대 22세대 포함) 및 근린생활시설(11호)	
규 모		공동주택(아파트)6개동(지하3층~지상15층), 부대복리시설	
연면적	계	53,727.94㎡	
	공동주택	52,695.04㎡	
	상가	1,032.90㎡	

다. 대지 또는 건축시설별 분양대상 권리자 수

공급대상	주택규모별(전용면적기준) 공급세대수								상가 (㎡)
	계	59.94㎡	59.99㎡	71.93㎡	71.99㎡	75.72㎡	84.97㎡	84.99㎡	
계	380	107	16	63	94	78	12	10	1,032.9 (11호)
토지등소유자	104	55	-	1	5	31	8	4	649.47 (7호)
보류지	-	-	-	-	-	-	-	-	
일반분양	276	30	16	62	89	47	4	6	383.43 (4호)
임대(소형주택)	22	22	-	-	-	-	-	-	

라. 이전설정되는 소유권이외의 권리의 종류 및 건수

권리신고(권리종류별)						
계	근저당	가등기	가압류	가처분	압류	기타
없음	-	-	-	-	-	-

마. 관계서류 열람장소

○ 신사동19번지주택재건축정비사업조합 사무실(☎02-308-7596)