

공 고

서울특별시 은평구 공고 제2025 - 1076호

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

1. 서울특별시 은평구 역촌동 13-4번지 일대 구산역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 구산역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진단)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해 관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 19일
서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2025. 6. 19. ~ 2025. 7. 21.(30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진단(☎02-351-7492)

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, 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 구산역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	구산역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	은평구 역촌동 13-4번지 일원	-	증)48,017.7	48,017.7	-

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		48,017.7	100.0	-
정비기반시설	소 계	14,478.5	30.2	-
	도 로	9,823.6	20.5	-
	공 원	4,654.9	9.7	어린이공원
	주차장	3,605.1	-	어린이공원과 중복결정
획 지	소 계	33,539.2	71.9	-
	획 지 1	33,309.4	69.3	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	229.8	0.5	경로당

※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		48,017.7	-	48,017.7	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	25,260.3	감) 21,116.0	4,144.3	7.8
	제2종일반주거지역	13,898.0	감) 11,389.6	2,508.4	4.3
	제3종일반주거지역	8,476.2	감) 803.8	7,672.4	16.8
	준주거지역	383.2	증) 33,309.4	33,692.6	71.1

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			
신설	소로	1	A	10~13	국지 도로	386	역촌동 7-23	역촌동 13-54	일반 도로	-	-
신설	소로	1	B	10	국지 도로	411	역촌동 6-4	역촌동 3-1	일반 도로	-	-
신설	소로	1	C	10	국지 도로	152	역촌동 13-25	역촌동 13-58	일반 도로	-	-

※ 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) 4,654.9	4,654.9	-	-
신설	①	공원	어린이공원	역촌동 6-24일원	-	증) 4,654.9	4,654.9	-	-

다) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
소 계			1개소	-	증) 4,654.9	4,654.9	-	어린이공원과 중복결정
신설	①	주차장	역촌동 6-24일원	-	증) 4,654.9	4,654.9	-	

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
공동이용시 설	경로당	역촌동 13-4번지 일원	-	증) 732.3	732.3	-
	어린이집		-	증) 735.4	735.4	
	작은도서관		-	증) 393.5	393.5	
	다함께돌봄센터		-	증) 96.91	96.91	
	주민운동시설		-	증) 1,219.9	1,219.9	
	주민공동시설		-	증) 2,860.55	2,860.55	
	어린이놀이터		-	증) 1,788	1,788	
	계		-	-	7,826.56	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	구산역세권 (역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	48,017.7	획지1	33,309.4	은평구 역촌동 13-4번지일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	• 기준:190.5%이하 • 상한:223.3%이하 • 법적상한 : 448.1%이하	105m이하 (35층이하)	-	
			획지2	229.8	은평구 역촌동 6-4번지일원	경로당	60% 이하	관계법규에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 총 건립 세대수 : 공동주택 1,534세대 - 일반분양 970세대, 공공임대주택: 564세대(장기전세 449세대, 재개발의무 115세대) • 주택규모별 건설비용								
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택				
							소계	장기전세	재개발의무		
			합계		1,534세대 (100.0%)	970세대 (63.2%)	564세대 (36.8%)	449세대 (29.3%)	115세대 (7.5%)		
			공동 주택	40㎡미만	46세대 (3.0%)	8세대	38세대	-	38세대		
				40㎡~60㎡미만	839세대 (54.7%)	401세대	438대	361세대	77세대		
				60~85㎡미만	603세대 (39.3%)	515세대	88세대	88세대	-		
85㎡초과	46세대 (3.0%)	46세대		-	-	-					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 대지경계선으로부터 3m 이격								
기타계획	전면공지	• 보도형 : 도로변 3m 조성									
	공공보행통로	• 주변지역과의 보행연계를 위하여 1개소 설치(폭원 6m이상) - 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	-	1,534	100.0
소유주 및 일반분양	39.95㎡, 52.25㎡, 59.80㎡, 65.90㎡, 84.99㎡	970	63.2
소계	-	564	36.8
장기전세주택	52.25㎡, 59.80㎡, 65.90㎡, 84.99㎡	449	29.3
재개발 의무임대주택	39.95㎡, 52.25㎡, 59.80㎡,	115	7.5

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산액 × 100% - 추정비례율 = 101.36% = (982,828,839 천원 - 713,688,016 천원) / 265,538,849 천원 × 100% - 총수입 추정액 = 982,828,839 천원 - 총지출 추정액 = 713,688,016 천원 - 종전자산 추정 총액 = 265,538,849 천원			
개별 종전자산 추정액	- 토지평가 : 종전자산 별 용도지역, 이용상황, 도로 접면상태 등을 감안하되, 인근 유사 토지의실거래가 격 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 단가를기준으 로 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)			
	추정권리가액	권리자 분양추정액		추정분담금
	개별 종전자산총액 × 추정 비례율	39형	487,000 천원	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)
		52형	645,000 천원	
		59형	733,000 천원	
		64형	787,000 천원	
		84형	941,000 천원	
		105형	1,117,000 천원	

주) 본 내용은 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결 과 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(역촌동)장기전세주택 지구단위계획구역	은평구 역촌동 13-4번지 일대	-	증)48,017.7	48,017.7	-	-

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.