

공 고

서울특별시 은평구 공고 제2024 - 1724호

새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위한 공람공고

1. 서울특별시 은평구 신사동 338-41번지 일대 새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진단)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역내 토지등소유자 및 이해 관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 17일
은평구청장

가. 공람기간 : 2024. 10. 17. ~ 2024. 11. 18. (30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진단(☎02-351-7474)

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 : 새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	은평구 신사동 338-41번지 일원	-	증)14,889.7	14,889.7	-

3) 정비구역 지정 사유

- 대상지는 새절역(6호선) 역세권에 입지하고, 기반시설 용량 및 경관의 부담이 적은 지역으로 주거환경 개선과 토지의 효율적 이용을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항에 따라 정비계획 입안 및 정비구역 지정을 하고자 함
- 도시정비형 재개발 정비구역을 지정함으로써 역세권 장기전세주택 공급으로 서민 주거 안정을 도모하고, 역세권 복합개발을 통해 지역 주민에게 편리한 주거환경을 제공하고자 함

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		14,889.7	100.0	-
정비기반시설	도로	1,570.8	10.5	-
획지	공동주택	13,318.9	89.5	공영주차장 계획(지하)

※상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구분		면적 (㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		14,889.7	-	14,889.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	925.6	증)645.2	1,570.8	10.5	-
	제3종일반주거지역	13,964.1	감)13,964.1	-	-	-
	준주거지역	-	증)13,318.9	13,318.9	89.5	-

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	148	신사동 339-15	신사동 338-70	일반 도로	-	-	-

※ 번호의 ()는 임시번호임

나) 입체적 도시계획시설 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	단위	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	신사동 338-16 일원	길이	-	-	-	-	은평구 주차관리과 운영
					폭	-	-	-		
					높이	-	증) 4.2m	4.2m		
					층수	-	증) 지하1층	지하1층		
					수평투영면적	-	증) 3,000㎡	3,000㎡		

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(㎡)			비고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 347.0	347.0	-
	어린이집		500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 350.0	350.0	
	주민공동시설(지하)		-	-	-	증) 950.0	950.0	
	작은도서관(지하)		500~1,000세대 미만	158.0	-	증) 160.0	160.0	
	다함께돌봄센터(지하)		아동복지법 시행규칙 별표1	66.0	-	증) 100.0	100.0	
	주민운동시설		주택건설기준등에 관한 규정 제53조: 500세대 이상	-	-	증) 150.0	150.0	
	어린이놀이터		300세대 이상~1,000세대 미만	200.0	-	증) 800.0	800.0	
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 세대수 × 2.5㎡ × 1.25이상	1,765.6	-	-	2,857	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

주) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설 설치 총량제) ⇒ 100세대 이상 1,000세대 미만(세대당 2.5㎡ 더한 면적 × 1.25)
⇒ 565세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,765.6㎡ 이상(의무면적)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	새절역세권 (신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	14,889.7	획지	13,318.9	은평구 신사동 338-41 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	기준 210.0 상한 210.0 법적상한 457.2이하	123m이하/ 최고 39층이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립 세대수 : 공동주택 565세대 - 일반분양 348세대, 공공임대주택: 217세대(장기전세 181세대, 재개발의무 36세대) • 주택규모별 건설비율								
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택				
							소계	장기전세	재개발의무		
			합계		565세대 (100.0%)	348세대 (61.6%)	217세대 (38.4%)	181세대 (32.0%)	36세대 (6.4%)		
			공동 주택	40㎡미만	77세대 (13.6%)	41세대	36세대	-	36세대		
				40㎡~60㎡미만	180세대 (31.9%)	50세대	130대	130세대	-		
60~85㎡미만	308세대 (54.5%)	257세대		51세대	51세대	-					
심의완화사항			• 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)								
			①법적상한 용적률		②상한용적률 (정비계획)		초과용적률 (①-②)		초과용적률의 50%적용		장기전세주택 공급
			457.2%		210.0%		247.2%		123.6%		181세대
			※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비율 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 대지경계선으로부터 3~10m 이격								
기타계획	전면공지	• 보도형 : 증산로변 10m, 동측·서측·남측·북측 3m 조성 • 차도형 : 북측 3m 조성									
	보차혼용통로	• 남동측 보차혼용통로 6m 조성									

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

나) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	565	100.0
소유주 및 일반분양	39.95㎡, 59.95㎡, 84.99㎡	348	61.6
소계	-	217	38.4
장기전세주택	59.95㎡, 84.99㎡	181	32.0
재개발 의무임대주택	39.95㎡	36	6.4

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산액 × 100% - 추정비례율 = 99.91% = (393,093,158 천원 - 298,604,380 천원) / 94,575,442 천원 × 100% - 총수입 추정액 = 393,093,158 천원 - 총지출 추정액 = 298,604,380 천원 - 종전자산 추정 총액 = 94,575,442 천원												
개별 종전자산 추정액	- 토지평가 : 공시지가와 시장가격과의 차이는 매매사례를 분석하여 공시지가별로 적정 시세와의 격차율을 추정하였으며, 이를 바탕으로 산정한 보정률을 추정하여 각 필지별 개별지가에 적용하였음. - 건물평가 : 이용상황별, 구조별건물의 재조달원가를 구한 후 경과년수를 감안하고 잔존 내용년수를 감안하여 감가수정하여 건물가격을 산정하였음. - 집합건물평가 : - 공동주택 : 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가/ 평가전례 등 가격수준을 고려하여, 공동주택 공시가격에 보정률을 적용하여 산출하였음. - 근린생활시설 : 작성시점 현재 인근 근린생활시설의 실거래가등 가격수준 및 층, 위치, 이용상황 등 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음. ※ 단독주택 및 상가 = 토지평가 추정액 + 건물평가 추정액 토지 : 개별요인, 인근평가사례, 인근거래사례, 그 밖의 요인 보정치 건물 : 재조달 원가, 부대설비 보정원가, 건물현황, 준공연도 ※ 집합건물 = 인근 거래사례, 유사부동산 평가사례, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인												
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th>추정권리가액</th><th colspan="2">권리자 분양추정액</th><th>추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="3">개별 종전자산총액 × 추정 비례율</td><td>39형</td><td>502,807 천원</td><td rowspan="3">권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)</td></tr><tr><td>59형</td><td>742,333 천원</td></tr><tr><td>84형</td><td>945,984 천원</td></tr></table>	추정권리가액	권리자 분양추정액		추정분담금	개별 종전자산총액 × 추정 비례율	39형	502,807 천원	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	59형	742,333 천원	84형	945,984 천원
추정권리가액	권리자 분양추정액		추정분담금										
개별 종전자산총액 × 추정 비례율	39형	502,807 천원	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)										
	59형	742,333 천원											
	84형	945,984 천원											

주1) 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	변경후		
신설	-	새절역세권(신사동)장기전세주택 지구단위계획구역	은평구 신사동 338-41번지 일대	-	증)14,889.7	14,889.7	-	-

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

해당 의견서는 열람공고 장소인 은평구청 4층 정비사업신속추진단에 방문하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다

토지등소유자 및 관계인 등 의견 제출서

사업명	새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	
사업위치	서울특별시 은평구 신사동 338-41번지 일원	
관련지번 (소유지번)		
의견제출자	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 (해당사항에 ☒)	
	성명	생년월일
	주소 (주민등록상 현주소)	연락처
새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 결정(안) ※ 소유자 및 관계인, 이해관계가 있는 자 작성		

본인은 새절역세권(신사동) 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