

공 고

서울특별시 은평구 공고 제2026-1331호

역촌역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 역촌역세권·은평구청 주변 생활권 지구단위계획 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 서울특별시 은평구 녹번동 150-5번지 일대 역촌역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 역촌역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 및 역촌역세권·은평구청 주변 생활권 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시및주거환경정비법」 제15조에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진과)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 07월 16 일

은평구청장

가. 공람기간: 2026.07.16. ~ 2026.08.18.(30일이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과(☎02-351-7454)

다. 의견 제출 방법 : 공람장소에 서면으로 의견서를 제출

라. 기타사항

- 본 계획(안)은 향후 관련부서 협의, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드립니다.

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 역촌역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	역촌역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	은평구 녹번동 150-5번지 일대	-	증) 115,898.2	115,898.2	-

■ 정비구역 지정 사유서

구 분	구역명	위 치	지정내용	지정사유
신 설	역촌역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	은평구 녹번동 150-5번지 일대	정비구역 지정 정비계획(안) 제안	역촌역 역세권의 노후한 주거환경을 개선하고 도시민의 주거안정에 기여하기 위해 역세권 장기전세 주택을 공급하고자 함

3. 토지이용계획

구분		면적 (㎡)	비율 (%)	비 고
합 계		115,898.2	100.0	
정비기반 시설 등	소계	41,287.5	35.63	
	도로	24,160.0	20.85	
	공원	11,108.0	9.58	
	공공공지	6,000.0	5.18	
	학교	19.5	0.02	
획지	소계	74,610.7	64.37	
	획지1	49,037.1	42.31	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	23,982.3	20.69	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	515.4	0.44	근린생활시설
	획지4	786.9	0.68	근린생활시설
	획지5	289.0	0.25	종교시설

4. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		115,898.2	-	115,898.2	100.0	
주거 지역	소계	115,898.2	-	115,898.2	100.0	
	제1종일반주거지역	13,873.7		13,873.7	11.97	
	제2종일반주거지역(7층이하)	29,041.7	감) 15,107.2	13,934.5	12.02	
	제2종일반주거지역	21,833.8	감) 17,779.2	4,054.6	3.5	
	제3종일반주거지역	47,357.6	감) 15,202.5	32,155.1	27.75	
	준주거지역	3,791.4	증) 48,088.9	51,880.3	44.76	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적	변경사유
		기정	변경		
-	녹번동 168-23 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	15,107.2	• 역촌역 2차 역세권지역으로 역세권 활성화 및 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도 지역 변경
	녹번동 142-1 일대	제2종일반	준주거	17,779.2	• 역촌역 1차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경
	녹번동 150-5 일대	제3종일반	준주거	30,309.7	

5. 도시계획시설 결정 조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원			기점	종점				
기정	대로	2	22	30~33	주간선 도로	6,790	녹번동	용두리928 (창릉천)	일반 도로	-	1963.12.24	
변경	대로	2	22	30~33	주간선 도로	6,790 (143)	녹번동	용두리928 (창릉천)	일반 도로	-		일부구간 확폭
기정	중로	2	80	15	집산도로	664 (353)	녹번동 84-2	녹번동 117-99	일반 도로	-	1964.6.25	
변경	중로	2	80	15	집산도로	311 (-)	녹번동 100-10	녹번동 117-99	일반 도로	-		연장축소
신설	대로	3	(1)	25	집산도로	353	녹번동 82-27	녹번동 100-10	일반 도로	-		
기정	소로	2		8	국지도로	498 (217)	녹번동 81-8	녹번동 131-154	일반 도로			
변경	소로	2		8	국지도로	100 (-)	녹번동 132-18	녹번동 131-154	일반 도로			연장축소
신설	중로	1	(1)	15~20	집산도로	485	녹번동 278-1	녹번동 141-5	일반 도로			
기정	소로	2	7	8	국지도로	90	녹번동 80-40	녹번동 152-15	일반 도로		1977.04.27	
변경	소로	2	7	8	국지도로	50	녹번동 80-40	녹번동 146-7	일반 도로			연장축소
기정	소로	3	6	4~6	국지도로	79 (25)	녹번동 144-57	녹번동 147-2	일반 도로		2006.03.09	
변경	소로	3	6	4~6	국지도로	56 (-)	녹번동 144-57	녹번동 147-29	일반 도로			연장축소
기정	소로	3	7	5~6	국지도로	132 (54)	녹번동 146-4	녹번동 144-58	일반 도로		2006.03.09	
변경	소로	3	7	5~6	국지도로	130 (52)	녹번동 146-4	녹번동 144-58	일반 도로			연장축소
기정	소로	3	8	6	국지도로	55	녹번동 144-29	녹번동 144-35	일반 도로		2006.03.09	
변경	소로	3	8	6	국지도로	60	녹번동 144-29	녹번동 144-35	일반 도로			선형변경 및 연장확대
기정	소로	3	10	6	국지도로	83 (64)	녹번동 80-30	녹번동 80-25	일반 도로		2006.03.09	
변경	소로	3	10	6	국지도로	19 (-)	녹번동 80-30	녹번동 80-30	일반 도로			연장축소
기정	소로	3	50	6	국지도로	408 (309)	녹번동 174-3	녹번동 105-1	일반 도로			
변경	소로	3	50	6	국지도로	99	녹번동 98-20	녹번동 105-1	일반 도로			
신설	소로	3	(1)	6	국지도로	161	녹번동 174-3	녹번동 173	일반 도로			
기정	소로	3	52	6	국지도로	232	녹번동 98-47	녹번동 136-21	일반 도로			
변경	중로	3	(1)	12	집산도로	232	녹번동 98-47	녹번동 136-21	일반 도로			
신설	소로	3	(2)	6	국지도로	348	녹번동 81-32	녹번동 102-1	일반 도로			
폐지	소로	2	4	8	국지도로	87	녹번동 152-72	녹번동 152-15	일반 도로		2006.03.09	
폐지	소로	3	11	6	국지도로	67 (67)	녹번동 80-34	녹번동 152-76	일반 도로		2006.03.09	
폐지	소로	3		6	국지도로	119	녹번동 81-2	녹번동 152-72	일반 도로			
폐지	소로	3		5	국지도로	36	녹번동 152-41	녹번동 152-39	일반 도로			
폐지	소로	3	47	6	국지도로	254	녹번동	녹번동	일반	-	1969.01.18	

							137-32	146-2	도로			
폐지	소로	3	57	6	국지도로	107	녹번동 100-36	녹번동 99-14	일반 도로			
폐지	소로	3		4	국지도로	57	녹번동 100-20	녹번동 98-50	일반 도로			
폐지	소로	3		4	국지도로	64	녹번동 151-4	녹번동 152-97	일반 도로			

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-22	대로2-22	•일부구간 확폭 - B = 30~33m, - L = 6,790m	•재개발 정비사업에 따라 대상지 연접 일부 구간 도로 확폭
중로2-80	중로2-80	•연장 축소 - B = 15m - L = 664m → 311m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
	대로3-(1)	•도로 신설 - B = 25m - L = 353m	•재개발 정비사업에 따라 차량의 원활한 진출입을 위해 도로를 확폭하고 노선 신설
소로2류	소로2류	•연장 축소 - B = 8m - L = 498m → 100m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
	중로1-(1)	•도로 신설 - B = 15~20m - L = 485m	•재개발 정비사업에 따라 차량의 원활한 진출입을 위해 도로를 확폭하고 노선 신설
소로2-7	소로2-7	•연장 축소 - B = 8m - L = 90m → 50m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
소로3-6	소로3-6	•연장 축소 - B = 4~6m - L = 79m → 56m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
소로3-7	소로3-7	•연장 축소 - B = 5~6m - L = 132m → 130m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
소로3-8	소로3-8	•연장 확대 및 선형 변경 - B = 6m - L = 55m → 60m	•미집행 구간의 도로를 폐지하고 정비구역 내에서 도로를 확보 하고 인접구간 도로 선형 변경에 따른 연장 확대
소로3-10	소로3-10	•연장 축소 - B = 6m - L = 83m → 19m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
소로3-50	소로3-50	•연장 축소 - B = 6m - L = 408m → 99m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 폐지에 따른 연장 축소
	소로3-(1)	•도로 신설 - B = 6m - L = 161m	•재개발 사업에 따라 기존 도로에서 분리하여 도로를 신설하고, 일정한 폭원 확보를 위해 선형 변경
소로3-52	중로3-(1)	•노선 확폭 - B = 6m → 12m - L = 232m	•재개발 정비사업에 따라 차량의 원활한 진출입을 위해 도로를 확폭
-	소로3-(2)	•도로 신설 - B = 6m, L = 348m	•재개발 정비사업에 따라 주변지역과의 원활한 교통연계를 위해 도로 신설
소로2-4	-	•도로 폐지 - B = 8m, L = 87m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지
소로3-11		•도로 폐지 - B = 6m, L = 67m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3류	-	•도로 폐지 - B = 6m, L = 119m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지
소로3류	-	•도로 폐지 - B = 5m, L = 36m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지
소로3-47	-	•도로 폐지 - B = 6m, L = 254m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지
소로3-57	-	•도로 폐지 - B = 6m, L = 107m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지
소로3류	-	•도로 폐지 - B = 4m, L = 57m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지
소로3류	-	•도로 폐지 - B = 4m, L = 64m	•재개발 정비사업에 따라 구역내 도로 폐지

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	녹번서	근린 공원	녹번동 85-1 일대	29,918 (13,835)	증) 1,116	31,034 (14,951)	건설부고시 제138호 (1977.7.14)	-

■ 변경사유서

공원명	변경내용	변경사유
녹번서	• 근린공원 확대 - 면적 : 29,918㎡ → 31,034㎡	• 재개발구역 내 현황 공원을 정비하고 보다 나은 주민의 휴식공간 조성을 위해 규모 확대

다. 공공공지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	녹번동 100-29번지 일대	-	증)6,000	6,000	-	-

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공공지	• 시설 신설 - 면적 : 6,000㎡	• 대상지 일대 대규모 개발사업이 다수 추진 중으로 향후 지역 주민을 위해 필요한 시설을 확충하기 위해 공공공지로 시설 결정

라. 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	학교	초등학교	녹번동 174번지 일대	9,359 (19.5)	-	9,359 (19.5)	서울특별시고시 제109호 (1981.04.07.)	-

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
학교	- 선형 변경 - 면적 : 9,359㎡	재개발 정비구역의 진입도로 확보를 위해 도로 확폭에 따라 학교 시설 일부가 도로에 저촉되어 기존 면적을 유지하면서 대체부지 확보를 위해 선형 변경

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
부대시설	관리사무소	획지1,2	-	증) 250.0	250.0	-
공동이용 시설	소 계	-	-	증) 9,526.9	9,526.9	
	경로당	획지1,2	-	증) 1,208.8	1,208.8	필수
	주민운동시설	"	-	증) 1,700.0	1,700.0	
	어린이놀이터	"	-	증) 3,442.5	3,442.5	
	어린이집	"	-	증) 1,208.8	1,208.8	필수
	다함께돌봄센터	"	-	증) 157.0	157.0	필수
	작은도서관	"	-	증) 609.8	609.8	필수
	주민휴게시설	"	-	증) 600.0	600.0	
	기타주민공동시설	"	-	증) 600.0	600.0	

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	역촌역세권 (녹번동) 도시정비형 재개발구역	115,898.2	-	-	은평구 녹번동 150-5 일대	399	-	-	399	-	-

※ 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서참조

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	역촌역세권 (녹번동) 도시정비형 재개발구역	115,898.2	획지1	49,037.1	녹번동 150-5 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	252.9% 이하	477% 이하	130m이하 45층이하	
			획지2	23,982.3	녹번동 168-28 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	250% 이하	299% 이하	99m이하 31이하	
			획지3	515.4	녹번동 165-7 일대	제1종근린 생활시설	60% 이하	200% 이하		7층이하	
			획지4	786.9	녹번동 141-100 일대	제1종근린 생활시설	60% 이하	200% 이하		7층이하	
			획지5	289.0	녹번동 141-109 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하		7층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 총 3,275세대 - 장기전세주택 639세대, 재개발임대 301세대, 일반분양 2,335세대 • 85㎡이하 규모의 주택연면적이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 95.5%									
		구분(전용면적)		계		분양		장기전세주택		임대주택	
		계		3,275 (100.0%)		2,335		639		301	
		85㎡ 이하	60㎡이하	2,495 (76.2%)		1,743		451		301	
			60㎡초과 ~85㎡이하	632 (19.3%)		444		188		-	
		85㎡초과		148 (4.5%)		148		-		-	
심의완화 사항		• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 획지1 : 정비계획용적률(252.9% 이하) → 법적상한용적률(477% 이하) - 획지2 : 정비계획용적률(250% 이하) → 법적상한용적률(299% 이하)									
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 - 중로 이상 도로변 : 6m - 중로 이하 도로변 경계부 : 3m									

나. 용적률 계획

구분	내용													
토지 이용 계획	① 구역 면적	②획지(공동주택 등)						③새로 설치하는 기반시설 등					④정비기반시설 내 국공유지	
		소계	획지1 (공동 주택)	획지2 (공동 주택)	획지3	획지4	획지5	소계	도로	공원	공공 공지	학교	신설기반시 설 내 국공유지	획지내 용도폐지되 는 기반시설 국공유지
	11,589.2	74,610.7	49,037.1	23,982.3	515.4	786.9	289.0	41,287.5	24,160.0	11,108.0	6,000.0	19.5	19,482.1	5,580.4
공공시설 부지 제공면적	• 공공시설 등 부지로 제공하는 순부담 면적													
	구분			합계		면적								
						1종	제2종(7층)	제2종	제3종	준주거				
	정비기 반시설	①토지	소계	41,268.0	13,866.6	13,413.9	2,978.7	8,165.6	2,843.2					
			도로	24,160.0	5,083.9	5,088.6	2,978.7	8,165.6	2,843.2					
			공원	11,108.0	8,782.7	2,325.3	-	-	-					
			공공공지	6,000.0		6,000.0	-	-	-					
		②무상양도대상국공유지		25,062.5	13,847.2	4,551.6	1,057.3	3,551.2	2,055.2					
		A합계(①-②)		16,205.5	19.4	8,862.3	1,921.4	4,614.4	788.0					
	기반시 설	③토지 (대지지분포 합)	소계	19.5	19.5	-	-	-	-					
학교			19.5	19.5	-	-	-	-						
B합계		19.5	19.5	-	-	-	-							
• 공공시설부지 제공면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 정비기반시설 내 국공유지 = 41,287.5㎡ - 25,062.5㎡ = 16,225.0㎡ • 공공시설부지 획지별 구분 - 획지1(준주거) : 10,896.1㎡ - 획지2(제3종) : 5,328.9㎡														

구분	산정내용			비고																																												
	획지1		획지2																																													
기준 용적률	• 기준용적률 : 224.49% <table><tr><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>용적률(%)</td></tr><tr><td>제2종</td><td>17,779.2</td><td>210%</td></tr><tr><td>제3종</td><td>30,309.7</td><td>230%</td></tr><tr><td>준주거</td><td>948.2</td><td>320%</td></tr><tr><td>계</td><td>49,037.1</td><td>224.49%</td></tr></table> • 보정계수 적용 기준용적률 : 231.09% - 224.49% + 6.6% = 231.09% - 보정계수 : 서울시 평균지가 / 사업부지 평균지가 = 6,302,982원 / 3,809,000원 = 1.66			용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	제2종	17,779.2	210%	제3종	30,309.7	230%	준주거	948.2	320%	계	49,037.1	224.49%	• 기준용적률 : 217.4% <table><tr><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>용적률(%)</td></tr><tr><td>제2종(7층)</td><td>15,107.2</td><td>210%</td></tr><tr><td>제3종</td><td>8,875.1</td><td>230%</td></tr><tr><td>계</td><td>23,982.3</td><td>217.4%</td></tr></table> • 보정계수 적용 기준용적률 : 224.0% - 217.4% + 6.6% = 224.0% - 보정계수 : 서울시 평균지가 / 사업부지 평균지가 = 6,302,982원 / 3,809,000원 = 1.66		용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	제2종(7층)	15,107.2	210%	제3종	8,875.1	230%	계	23,982.3	217.4%																
	용도지역	면적(㎡)	용적률(%)																																													
	제2종	17,779.2	210%																																													
	제3종	30,309.7	230%																																													
준주거	948.2	320%																																														
계	49,037.1	224.49%																																														
용도지역	면적(㎡)	용적률(%)																																														
제2종(7층)	15,107.2	210%																																														
제3종	8,875.1	230%																																														
계	23,982.3	217.4%																																														
상한 용적률	• 기준용적률 : 231.09% • 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)) = 231.09%×(1+1.3×0.9843×0.2222) = 296.8% • 상한용적률 : 252.9% 이하 적용 <table><tr><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>용적률(%)</td></tr><tr><td>제2종</td><td>17,779.2</td><td>250%</td></tr><tr><td>제3종</td><td>30,309.7</td><td>250%</td></tr><tr><td>준주거</td><td>948.2</td><td>400%</td></tr><tr><td>계</td><td>49,037.1</td><td>252.9%</td></tr></table>			용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	제2종	17,779.2	250%	제3종	30,309.7	250%	준주거	948.2	400%	계	49,037.1	252.9%	• 기준용적률 : 224.0% • 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)) = 224.0%×(1+1.3×1.0164×0.2222) = 289.77% • 상한용적률 : 250% 이하 적용																													
	용도지역	면적(㎡)	용적률(%)																																													
	제2종	17,779.2	250%																																													
	제3종	30,309.7	250%																																													
준주거	948.2	400%																																														
계	49,037.1	252.9%																																														
가중치	• 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지용적률 = 220.97% / 224.49% = 0.9843 • 가중치 : 0.9843			• 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지용적률 = 220.97% / 217.4% = 1.0164 • 가중치 : 1.0164																																												
	• 공공시설 제공부지 용적률 : 220.97% <table><tr><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>용적률(%)</td></tr><tr><td>제1종</td><td>19.4</td><td>150%</td></tr><tr><td>제2종(7층)</td><td>8862.3</td><td>210%</td></tr><tr><td>제2종</td><td>1921.4</td><td>210%</td></tr><tr><td>제3종</td><td>4614.4</td><td>230%</td></tr><tr><td>준주거</td><td>788.0</td><td>320%</td></tr><tr><td>계</td><td>16,205.5</td><td>220.97</td></tr></table>			용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	제1종	19.4	150%	제2종(7층)	8862.3	210%	제2종	1921.4	210%	제3종	4614.4	230%	준주거	788.0	320%	계	16,205.5	220.97	• 공공시설 제공부지 용적률 : 220.97% <table><tr><td>용도지역</td><td>면적(㎡)</td><td>용적률(%)</td></tr><tr><td>제1종</td><td>19.4</td><td>150%</td></tr><tr><td>제2종(7층)</td><td>8862.3</td><td>210%</td></tr><tr><td>제2종</td><td>1921.4</td><td>210%</td></tr><tr><td>제3종</td><td>4614.4</td><td>230%</td></tr><tr><td>준주거</td><td>788.0</td><td>320%</td></tr><tr><td>계</td><td>16,205.5</td><td>220.97</td></tr></table>		용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	제1종	19.4	150%	제2종(7층)	8862.3	210%	제2종	1921.4	210%	제3종	4614.4	230%	준주거	788.0	320%	계	16,205.5	220.97	
	용도지역	면적(㎡)	용적률(%)																																													
	제1종	19.4	150%																																													
제2종(7층)	8862.3	210%																																														
제2종	1921.4	210%																																														
제3종	4614.4	230%																																														
준주거	788.0	320%																																														
계	16,205.5	220.97																																														
용도지역	면적(㎡)	용적률(%)																																														
제1종	19.4	150%																																														
제2종(7층)	8862.3	210%																																														
제2종	1921.4	210%																																														
제3종	4614.4	230%																																														
준주거	788.0	320%																																														
계	16,205.5	220.97																																														
• 사업부지용적률 : 224.49%			• 사업부지용적률 : 217.4%																																													
a (토지)	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 = 10,896.1㎡ / 49,037.1㎡ = 0.2222			• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 = 5,328.9㎡ / 23,982.3㎡ = 0.2222																																												

다. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택에 관한 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외	
산출근거	- 전체 세대수 : 3,275세대 [3,275세대 - 1,278세대(법적상한 증가분 제외)] - 임대주택 확보 기준 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(3,275세대 - 1,278세대)의 15% 이상 : 1,997세대 × 15% ≒ 299.6세대 이상 - 공공임대주택 건설 계획 : 301세대	
규모	세대수	임대주택 비율
합계	301	100
40㎡이하	301	100
40㎡초과~50㎡이하	-	-

2) 장기전세주택 건설 계획

계획기준		• 완화되는 용적률의 50% 이상 - (법적상한용적률 - 상한용적률) × 1/2 이상					
공공임대 의무면적	구분	획지1			획지2		비고
	획지면적	49,037.1			23,982.3		
	상한용적률	252.9%			250.0%		
	법적상한용적률	477%			299.0%		
	용적률 증가분	224.1			49.0%		
	증가된 용적률의 50%	112.05%			24.5%		
	의무 연면적	54,945.96㎡			5,875.66㎡		합계 60,821.62㎡
장기전세주택 확보계획	전체	구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	연면적 (㎡)	비고
		합계			639	60,908.11	83.4%
		59형	59.98	85.25	451	38,447.75	
		84형	84.93	119.47	188	22,460.36	
	획지1	구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	연면적 (㎡)	비고
		합계			577	55,006.65	112.2%
		59형	59.98	85.25	407	34,696.75	
		84형	84.93	119.47	170	2,0309.9	
	획지2	구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	연면적 (㎡)	비고
		합계			62	5,901.46	24.6%
		59형	59.98	85.25	44	3751.0	
		84형	84.93	119.47	18	2,150.46	

10. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

- 추정비례율 : 106.81%
→ (25,847.91억원 - 17,614.88억원) / 7,708.02억원 × 100 = 106.81%
- 총수입 추정

구분				금액(억원)	비고
총수입	분양주택	일반분양	585세대	6,272.09	후면 참고
		조합원분양	1,750세대	17,302.15	후면 참고
	공공임대	재개발	301세대	799.69	아래 참고
		SHIFT	639세대	980.86	아래 참고
	소계			25,354.79	
	비주거시설 (근린생활시설)	일반분양	4,580.60㎡	412.25	아래 참고
		조합원	㎡	0	아래 참고
	소계			412.25	
	획지3	근생부지	515.4㎡	46.39	배치도 참고
	획지4	근생부지	786.9㎡	86.56	
획지5	대토부지	289.0㎡	23.12		
소계			156.07		
합계			25,923.11		
매출부가세			-75.20	매입부가세 감안	

- ※ 분양주택(일반분양, 조합원분양)은 아래에 별도로 추정하였으니, 참고 바랍니다..
- ※ 공공임대(재개발)은 (대지비 + 기본형축비의 80%)에 가산비를 5% 적용하였습니다.
- ※ 공공임대(SHIFT)은 임대아파트 표준건축비에 가산비를 5% 적용하였습니다.
- ※ 근린생활시설은 일반분양가로 추정하였습니다.
- ※ 근린생활시설의 가격수준은 인근지역의 상가시세, 실거래가, 개략적인 원가수준, 상가의 위치 및 층배치 등을 개략적으로 고려하여 결정 하였습니다. (1층 전·후면 감안한 평균단가 일반분양가 @30,000천원/3.3㎡ 기준으로 위치 및 층별 감안)
- ※ 획지5는 필지별로 지리적 위치, 이용상황 및 인근지역 유사토지의 가격수준 등을 감안하여 개략적으로 추정하였습니다.

■ 총지출 추정

구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(억원)	비고
공사비	467,115.65	2,817,000	13,271.52	직접공사비 3.3㎡당 9,300천원
보상비		-	1,166.10	
관리비		-	61.24	
설계비		-	171.13	
감리비		-	224.33	
부대경비		-	1,184.17	
예비비		-	1,536.38	
소 계			17,614.88	연면적기준 3.3㎡당 12,567천원

- ※ 총지출 중 직접공사비 수준은 추진위 제시자료를 참고하되, 기타 비용항목은 정보몽땅, 추정자료 등을 통해 개략적으로 추정하였습니다.
- 조합원이주비이자는 제외하였습니다.

유형별
조합원
권리가액
및
추정분담금

■ 권리가액 및 분양타입별 개략적인 추정분담금

(예시) 종전가치 유형별추정 (원)	권리가액 (원)	(예상)조합원분양가격 (천원)			
		39형 (전유 39.95㎡)	59형 (전유 59.98㎡)	84형 (전유 84.93㎡)	112형 (전유 112.62㎡)
		590,800천원	931,700천원	1,198,000천원	1,472,300천원
200,000 (다세대 연립)	213,620	377,180	718,080	984,380	1,258,680
300,000 (다세대 연립)	320,430	270,370	611,270	877,570	1,151,870
400,000 (다세대 연립)	427,240	163,560	504,460	770,760	1,045,060
500,000	534,050	56,750	397,650	663,950	938,250
600,000 (구역 평균)	640,860	(50,060)	290,840	557,140	831,440
700,000 (구역 평균)(토지,건물)	747,670	(156,870)	184,030	450,330	724,630
800,000 (토지,건물)	854,480	(263,680)	77,220	343,520	617,820
900,000	961,290	(370,490)	(29,590)	236,710	511,010
1,000,000	1,068,100	(477,300)	(136,400)	129,900	404,200
1,100,000	1,174,910	(584,110)	(243,210)	23,090	297,390
1,300,000	1,388,530	(797,730)	(456,830)	(190,530)	83,770
1,600,000	1,708,960	(1,118,160)	(777,260)	(510,960)	(236,660)

■ (+) 추가분담, (-) 환급

- ※ 향후 건축설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 추정된 분양가격, 종전가치, 정비사업비용 및 재건축분담금 추정액이 달라질 수 있습니다.
- ※ 토지·건물의 이용상황별 추정가치는 주택(단독, 다가구, 주상용) 및 상가인 경우 평균 7.6억 수준(지분단가 @6,051천원/㎡, 125㎡기준) 이 며 용도지역, 면적, 이용상황, 도로조건, 건물이용정도 및 노후도, 개별특성에 따라 달라질 수 있습니다.
- ※ 다세대·연립 등 공동주택인 경우 평균 3.5억(대지지분 기준단가 @11,853천원/㎡, 대지지분 약 30㎡)수준입니다.
- ※ 토지등소유자의 종전자산 추정가치는 현장조사없이 공부, 공공자료 및 공시가격, 실거래가와 가격수준 등을 검토하여 개략적으로 산정한 것으로 평균값은 참고사항으로 개별부동산의 개별적 특성에 따라 평균값과 차이가 있을 수 있습니다. 또한 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산의 감정평가시 추정가치와 달라질 수 있습니다.

II. 지구단위계획 결정(변경)

1. 역촌역세권 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	역촌역세권 지구단위계획구역	은평구 역촌동 17-1 일원	93,843	감) 8,709	85,134	서울특별시고시 제2004-57호 (2004. 2. 25)	

■ 변경사유서

도면 표시번호	구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	역촌역세권 지구단위계획구역	구역축소 -A= 93,843㎡→ 85,134㎡ 감) 8,709㎡	역촌역세권의 주거환경개선 및 공공임대주택 공급을 위한 도시정비형 재개발 정비구역 지정으로 재개발정비구역에 편입되는 녹번동 일대 지역을 구역에서 제척

2. 은평구청 주변 생활권 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역	은평구 녹번동 185 일원	184,800	감) 1,716	183,084	서울특별시고시 제1996-195호 (1996. 7. 5.)	

■ 변경사유서

도면 표시번호	구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역	구역축소 -A= 184,800㎡→ 183,084㎡ 감) 1,716㎡	역촌역세권의 주거환경개선 및 공공임대주택 공급을 위한 도시정비형 재개발 정비구역 지정으로 재개발정비구역에 편입되는 녹번동 일대 지역을 구역에서 제척

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정(안)도
2. 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
4. 건축물에 관한 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 역촌역세권 지구단위계획 결정(변경)도(기정/변경)
7. 은평구청 주변 생활권 지구단위계획 결정(변경)도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

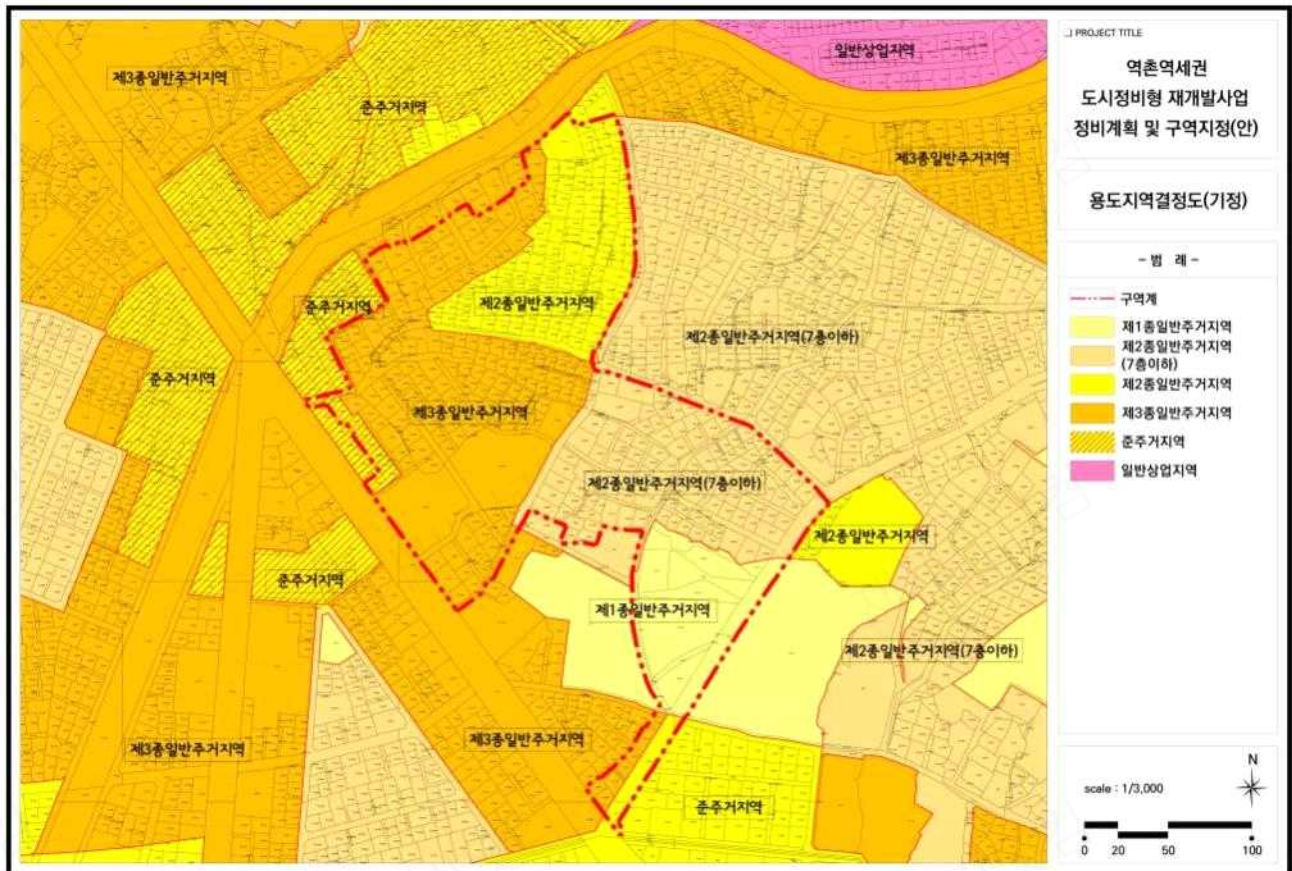
※기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안) 참조

□정비구역 결정(안)도

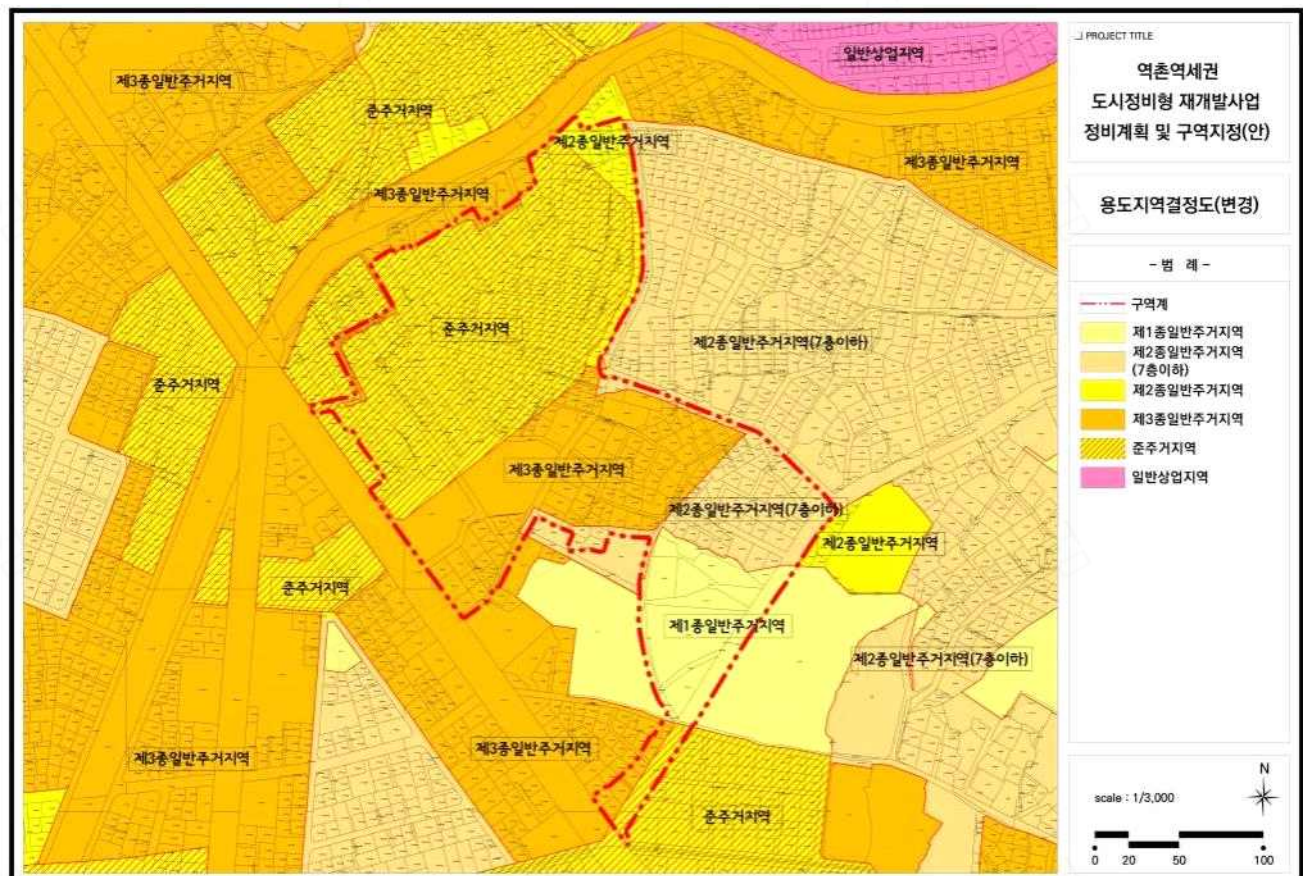


- 이 하 여 백 -

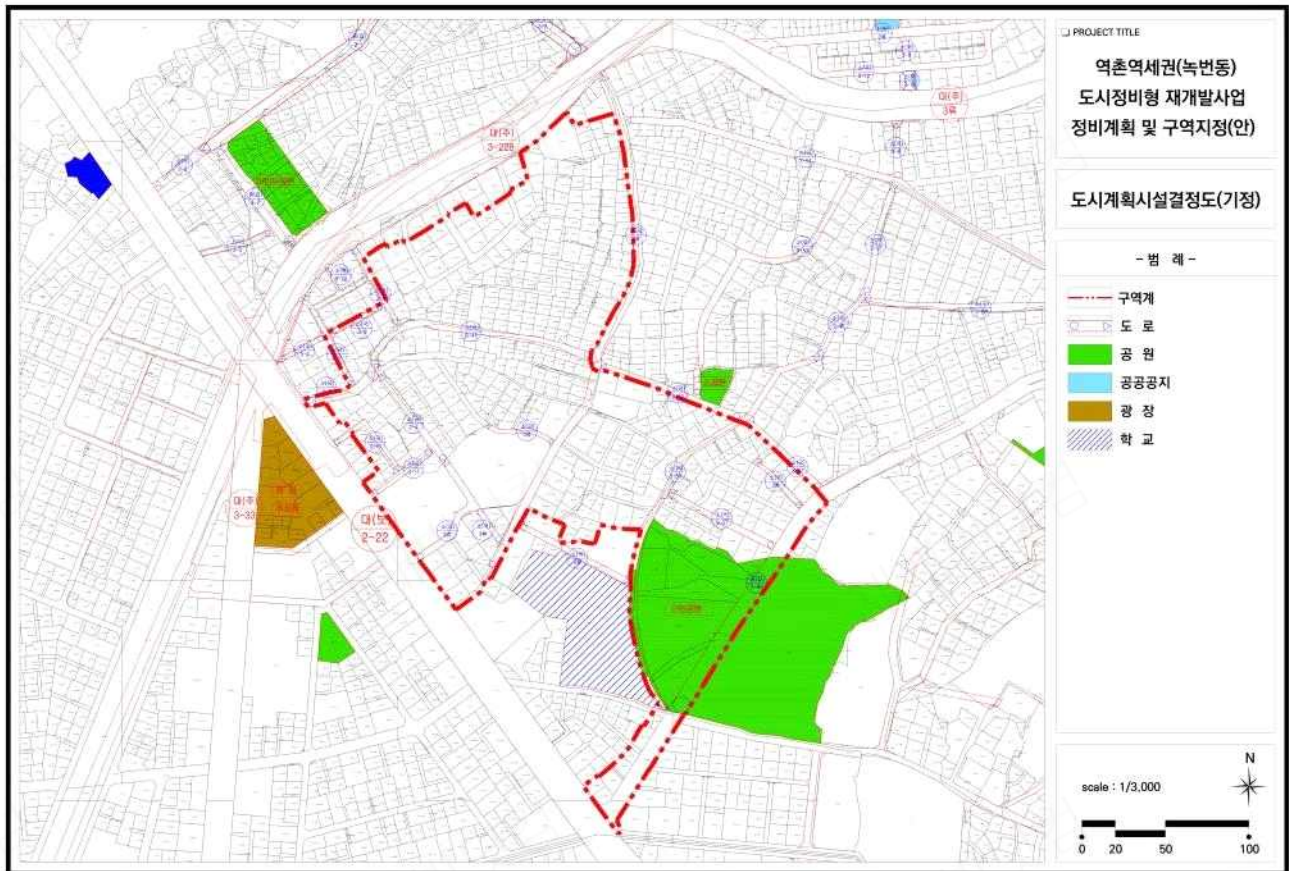
□용도지역·지구 결정(기정)도



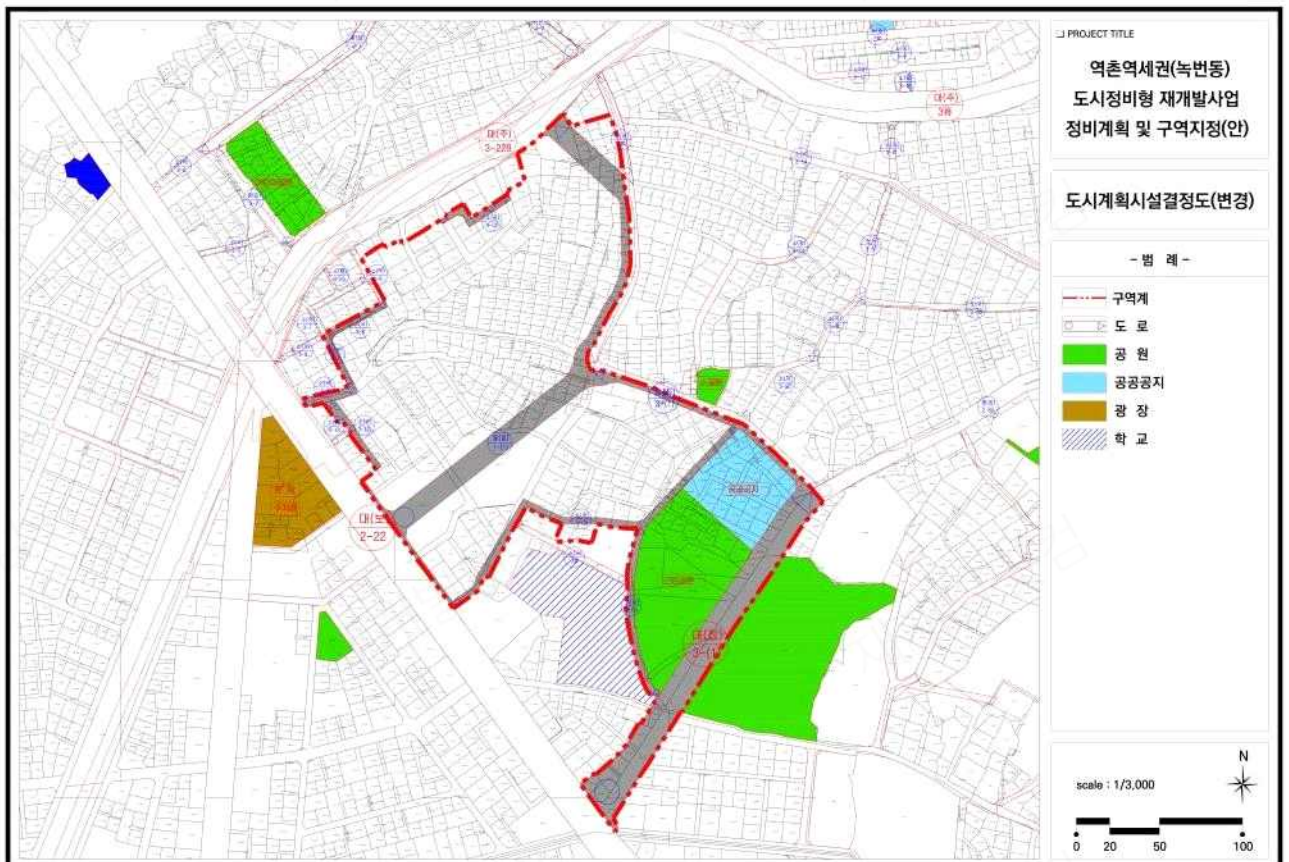
□용도지역·지구 결정(변경)(안)도



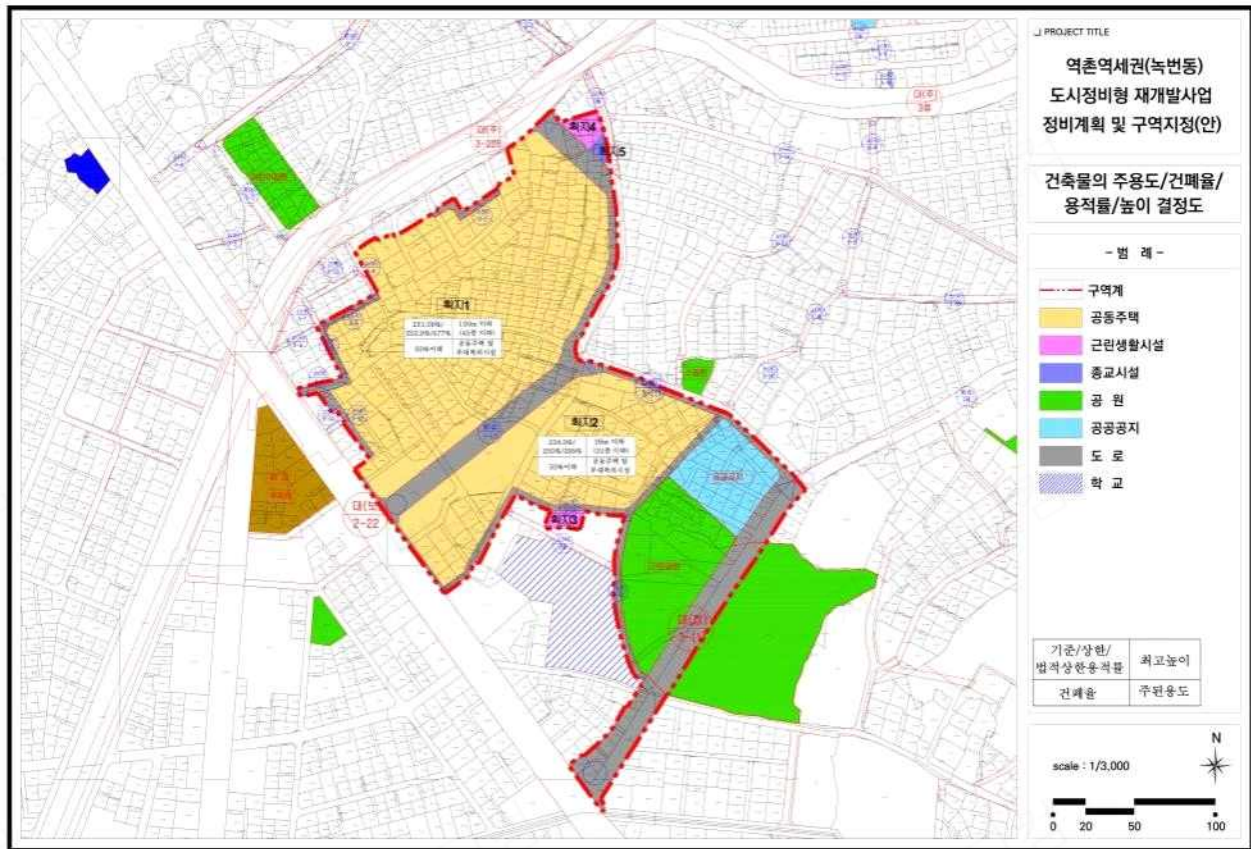
□도시계획시설 결정(기정)도



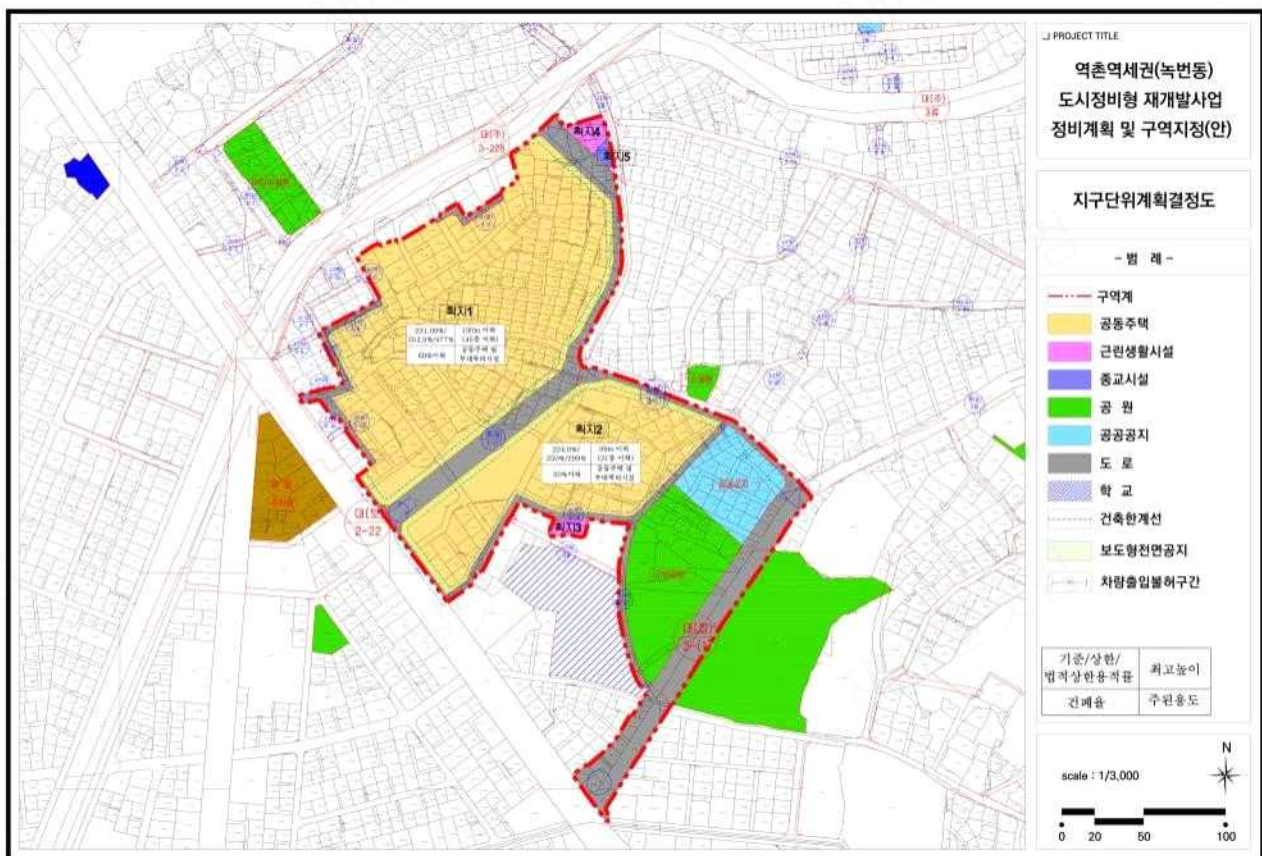
□도시계획시설 결정(변경)(안)도



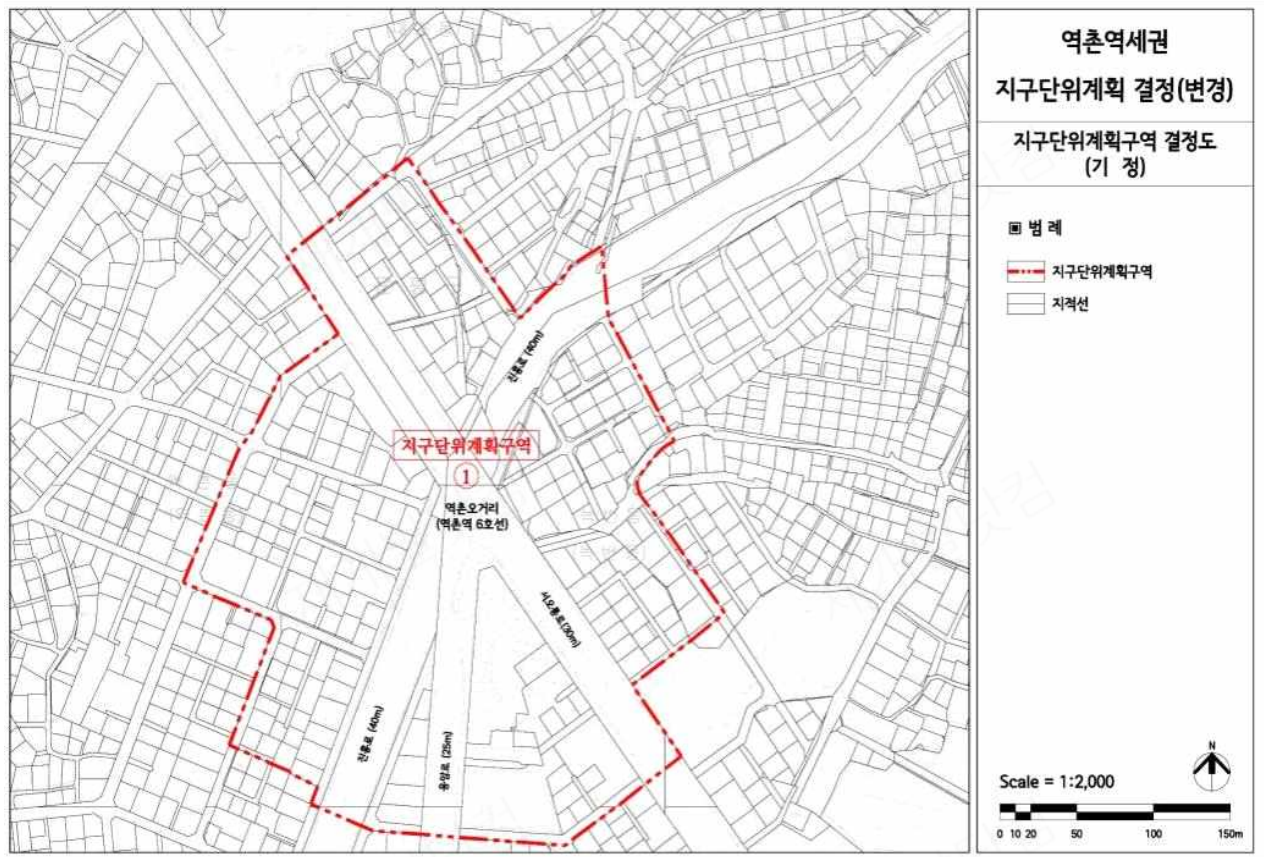
□건축물에 관한 결정도



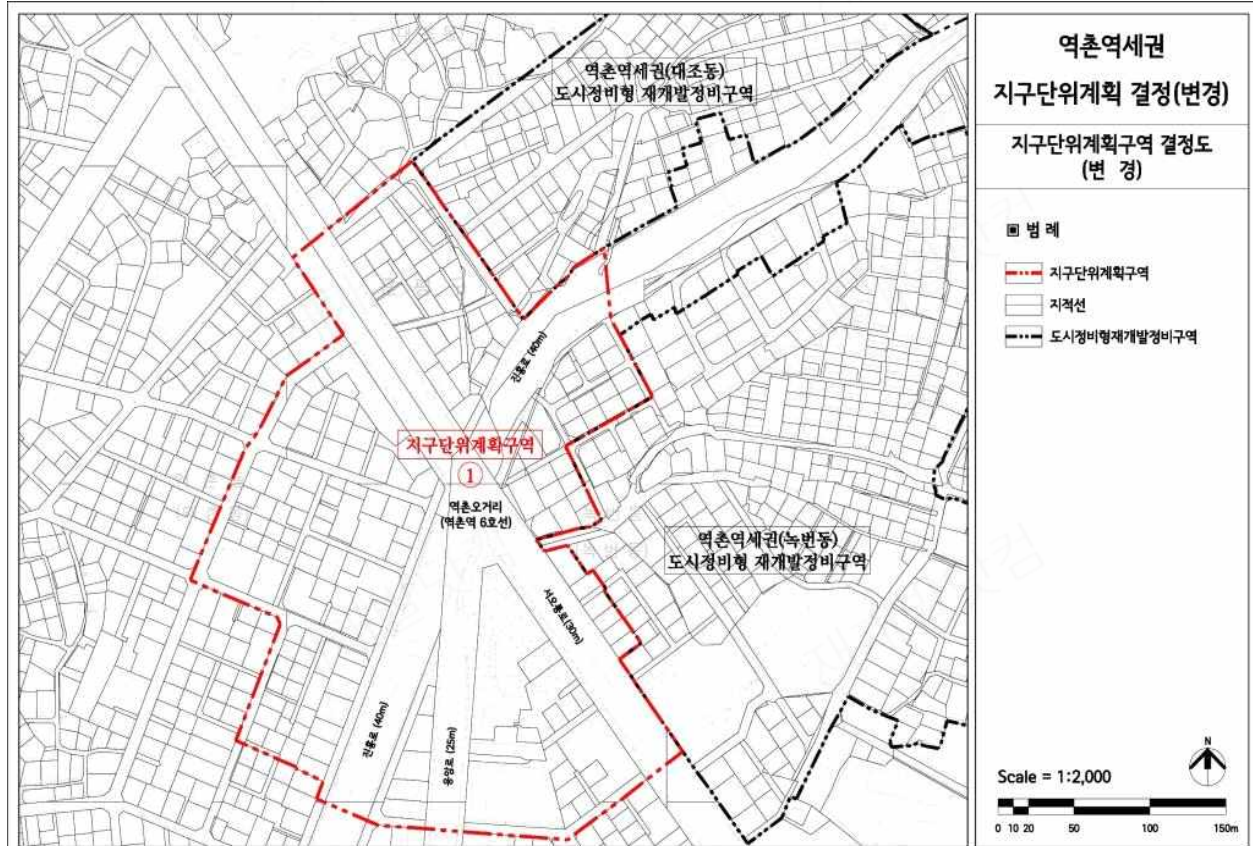
□지구단위계획 결정(안)도



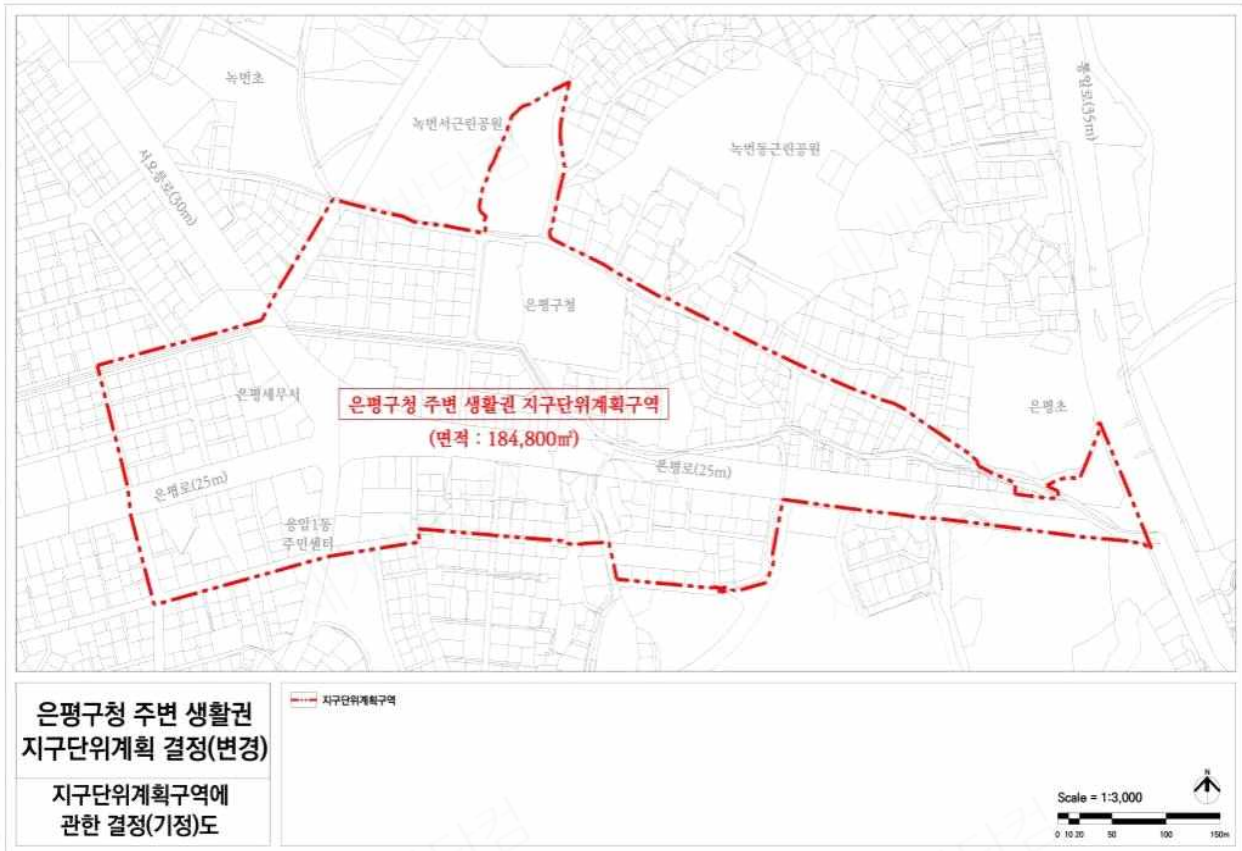
□역촌역세권 지구단위계획구역 결정도(기정)



□역촌역세권 지구단위계획구역 결정도(변경)(안)



□은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역 결정도(기정)



□은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역 결정도(변경)(안)

