

새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업  
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람공고(정정)

서울특별시 은평구 신사동 338-41번지 일대 새절역세권 도시정비형 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2025년 제13차 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 재공람 공고를 하였으나, 산출근거를 정정하여 열람 공고 하오니 의견이 있을 경우 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일

은평구청장



- 가. 공람기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 01. 19. (30일 이상)
- 나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진단(☎02-351-7494)
- 다. 의견 제출 방법 : 서면 제출
- 라. 기타사항
  - 본 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)14,263.4 | 14,263.4 | -  |

- 3) 정비구역 지정 사유
  - 본 사업대상지는 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제10조에 따라 토지등소유자 50% 이상 및 토지면적 2분의1 이상의 동의를 받아 주민제안하는 사업이며, 새절역(6호선) 승강장 경계로부터 350m이내에 모두 포함되는 1차역세권 지역임
  - 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     |      | 14,263.4 | 100.0 | -         |
| 정비기반시설 | 도로   | 1,801.9  | 12.6  | -         |
| 획지     | 공동주택 | 12,461.5 | 87.4  | 공영주차장(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       |               | 14,263.4 | -           | 14,263.4 | 100.0 | -  |
| 주거<br>지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 925.6    | 증) 876.3    | 1,801.9  | 12.6  | -  |
|          | 제3종일반주거지역     | 13,337.8 | 감) 13,337.8 | -        | -     | -  |
|          | 준주거지역         | -        | 증) 12,461.5 | 12,461.5 | 87.4  | -  |

### 3) 도시계획시설 결정 조서

#### 가) 도로 결정조서

| 구분 | 규모 |    |     |           | 기능   | 연장<br>(m) | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|----|-----|-----------|------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|-----------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |      |           |               |               |          |           |           |    |
| 신설 | 중로 | 3  | (2) | 13        | 국지도로 | 76        | 신사동<br>350-26 | 신사동<br>337-9  | 일반<br>도로 | -         | -         | -  |
| 신설 | 소로 | 1  | (1) | 10        | 국지도로 | 148       | 신사동<br>339-15 | 신사동<br>338-70 | 일반<br>도로 | -         | -         | -  |

※ 번호의 ( )는 임시번호임

나) 입체적 도시계획시설 주차장 결정조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                  | 단위     | 입체적 결정 범위 |           |        | 최초<br>결정일 | 비고                 |
|----|----------------|-----|-----------|---------------------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|--------------------|
|    |                |     |           |                     |        | 기정        | 변경        | 변경후    |           |                    |
| 신설 | -              | 주차장 | 공영<br>주차장 | 신사동<br>338-16<br>일원 | 길이     | -         | -         | -      | -         | 은평구<br>주차관리과<br>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<br>이용<br>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<br>제53조: 500세대 이상                   | -       | -     | 증) 150.0 | 150.0   |    |
|                | 어린이놀이터      |    | 300세대 이상~1,000세대 미만                                | 200.0   | -     | 증) 800.0 | 800.0   |    |
|                | 계           |    | 서울시 주택조례<br>제8조의4(주민공동시설) :<br>세대수 × 2.5㎡ × 1.25이상 | 1,581.3 | -     | -        | 2,857.0 |    |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

| 결정<br>구분             | 구역구분                                       |          | 가구 또는<br>획지 구분                      |          | 위치                                                                                             | 주용도              | 건폐율(%)            | 용적률(%)                                | 높이(m)<br>최고층수       | 비고               |                |
|----------------------|--------------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|
|                      | 명칭                                         | 면적(㎡)    | 명칭                                  | 면적(㎡)    |                                                                                                |                  |                   |                                       |                     |                  |                |
| 신설                   | 새절역세권<br>(신사동)<br>장기전세주택<br>도시정비형<br>재개발구역 | 14,263.4 | 획지                                  | 12,461.5 | 은평구<br>신사동<br>338-41<br>번지 일대                                                                  | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하              | 기준 210.0<br>상한 210.0<br>법적상한 415.90이하 | 123m이하/<br>최고 39층이하 | -                |                |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 |                                            |          |                                     |          | • 총 건립 세대수 : 공동주택 506세대<br>- 일반분양 321세대, 공공임대주택: 185세대(장기전세 149세대, 재개발의무 36세대)<br>• 주택규모별 건설비용 |                  |                   |                                       |                     |                  |                |
|                      |                                            |          |                                     |          | 구분(전용면적)                                                                                       |                  | 합계                | 분양주택                                  | 공공임대주택              |                  |                |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                                |                  |                   |                                       | 소계                  | 장기전세             | 재개발의무          |
|                      |                                            |          |                                     |          | 합계                                                                                             |                  | 506세대<br>(100.0%) | 321세대<br>(63.4%)                      | 185세대<br>(36.6%)    | 149세대<br>(29.4%) | 36세대<br>(7.2%) |
|                      |                                            |          |                                     |          | 공동<br>주택                                                                                       | 40㎡미만            | 71세대<br>(14.0%)   | 35세대                                  | 36세대                | -                | 36세대           |
|                      |                                            |          |                                     |          |                                                                                                | 40㎡~60㎡미만        | 172세대<br>(34.0%)  | 44세대                                  | 128세대               | 128세대            | -              |
| 60~85㎡미만             | 263세대<br>(52.0%)                           | 242세대    | 21세대                                | 21세대     |                                                                                                | -                |                   |                                       |                     |                  |                |
| 심의완화사항               |                                            |          |                                     |          | • 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)                                                       |                  |                   |                                       |                     |                  |                |
|                      |                                            |          |                                     |          | ①법적상한<br>용적률                                                                                   | ②상한용적률<br>(정비계획) | 초과용적률<br>(①-②)    | 초과용적률의<br>50%적용                       | 장기전세주택<br>공급        |                  |                |
|                      |                                            |          |                                     |          | 415.9%                                                                                         | 210.0%           | 205.9%            | 102.95%                               | 149세대               |                  |                |
|                      |                                            |          |                                     |          | ※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비용 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)                                               |                  |                   |                                       |                     |                  |                |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                                            |          |                                     |          | • 대지경계선으로부터 3~10m 이격                                                                           |                  |                   |                                       |                     |                  |                |
| 기타계획                 | 전면공지                                       |          | • 보도형 : 증산로변 10m, 동측·서측·남측·북측 3m 조성 |          |                                                                                                |                  |                   |                                       |                     |                  |                |

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

나) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

| 구분         | 세대규모(전용㎡)              | 세대수(세대) | 비율(%) |
|------------|------------------------|---------|-------|
| 총 건립세대수    | -                      | 506     | 100.0 |
| 소유주 및 일반분양 | 39.95㎡, 59.95㎡, 84.99㎡ | 321     | 63.4  |
| 소계         | -                      | 185     | 36.6  |
| 장기전세주택     | 59.95㎡, 84.99㎡         | 149     | 29.4  |
| 재개발 의무임대주택 | 39.95㎡                 | 36      | 7.2   |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

| 추정<br>비례율      | <ul style="list-style-type: none"><li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%</li><li>추정비례율 : 90.15%</li></ul> <p>⇒ (346,238,210천원 - 262,934,337천원 ) / 92,406,966천원 × 100% = 90.15%</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 총 수입 추정 : 346,238,210천원</li><li>- 총 지출 추정 : 262,934,337천원</li><li>- 종전자산총액 추정 : 92,406,966천원 (국공유지 및 청산자 제외)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                                 |            |            |     |              |                                    |                                                 |     |              |     |              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|------------|-----|--------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|-----|--------------|-----|--------------|
| 개별<br>종전자산추정액  | <ul style="list-style-type: none"><li>토지평가 : 공시지가와 시장가격과의 차이는 매매사례를 분석하여 공시지가별로 적정 시세와의 격차율을 추정하였으며, 이를 바탕으로 산정한 보정률을 추정하여 각 필지별 개별지가에 적용하였음.</li><li>건물평가 : 이용상황별, 구조별건물의 재조달원가를구한 후 경과연수를 감안하고 잔존 내용년수를 감안하여 감가수정하여 건물가격을 산정하였음.</li><li>집합건물평가 :<ul style="list-style-type: none"><li>- 공동주택 : 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가/ 평가전례 등 가격수준을 고려하여, 공동주택 공시가격에 보정율을 적용하여 산출하였음.</li><li>- 근린생활시설 : 작성시점 현재 인근 근린생활시설의 실거래가 등 가격수준 및 층, 위치, 이용상황 등 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.</li></ul></li></ul> <p>※ 단독주택 및 상가 = 토지평가 추정액 + 건물평가 추정액<br/>토지 : 개별요인, 인근평가사례, 인근거래사례, 그 밖의 요인 보정치<br/>건물 : 재조달 원가, 부대설비 보정원가, 건물현황, 준공연도</p> <p>※ 집합건물 = 인근 거래사례, 유사부동산 평가사례, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인</p> |                                    |                                                 |            |            |     |              |                                    |                                                 |     |              |     |              |
| 추정<br>분담금 산출   | <ul style="list-style-type: none"><li>추정분담금 산정방식<br/>추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li></ul> <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>39형</td><td>502,807,500원</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액<br/>× 추정비례율<br/>(90.15%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 -<br/>추정 권리가액<br/>( + : 부담 / - : 환급 )</td></tr><tr><td>59형</td><td>742,333,628원</td></tr><tr><td>84형</td><td>945,983,533원</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                           | 권리자 분양가 추정액(a)                     |                                                 | 추정 권리가액(b) | 추정분담금(a-b) | 39형 | 502,807,500원 | 개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(90.15%) | 권리자 분양가 추정액 -<br>추정 권리가액<br>( + : 부담 / - : 환급 ) | 59형 | 742,333,628원 | 84형 | 945,983,533원 |
| 권리자 분양가 추정액(a) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 추정 권리가액(b)                         | 추정분담금(a-b)                                      |            |            |     |              |                                    |                                                 |     |              |     |              |
| 39형            | 502,807,500원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(90.15%) | 권리자 분양가 추정액 -<br>추정 권리가액<br>( + : 부담 / - : 환급 ) |            |            |     |              |                                    |                                                 |     |              |     |              |
| 59형            | 742,333,628원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |                                                 |            |            |     |              |                                    |                                                 |     |              |     |              |
| 84형            | 945,983,533원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |                                                 |            |            |     |              |                                    |                                                 |     |              |     |              |

주1) 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 향후 사업계획 변경 및 시장환경의 변화로 인하여 정식 감정평가시 종전자산 및 분양가격은 변동될 수 있으며, 일부 소유자의 경우 건물에 대한 소유 면적 기입이 누락 가능성이 있어 추후 면적 확정에 따른 추정분담금이 변동될 수 있음

## 2) 산출근거

### ○ 비례율

= 종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액) 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산)

= (A - B) / C

= 90.15%

### ○ 총 수입(종후자산) : A

| 구분               |                    |          | 공급면적<br>(㎡) | 공급세대 | 분양가<br>(원/세대) | 총 분양수입(천원)  |
|------------------|--------------------|----------|-------------|------|---------------|-------------|
| 합계               |                    |          | -           | 506  | -             | 346,238,210 |
| 공동주택             | 조합원 분양<br>(보류지 포함) | 39형      | 56.28       | 18   | 502,807,500   | 9,050,535   |
|                  |                    | 59형      | 84.60       | 35   | 742,332,628   | 25,981,642  |
|                  |                    | 84형      | 118.59      | 120  | 945,983,533   | 113,518,024 |
|                  |                    | 소계       | -           | 173  | -             | 148,550,201 |
|                  | 일반 분양              | 39형      | 56.28       | 17   | 558,682,529   | 9,497,603   |
|                  |                    | 59형      | 84.60       | 9    | 824,814,000   | 7,423,326   |
|                  |                    | 84형      | 118.59      | 122  | 1,051,092,820 | 128,233,324 |
|                  |                    | 소계       | -           | 148  | -             | 145,154,253 |
|                  | 임대주택               | 39형      | 56.28       | 36   | 234,489,750   | 8,441,631   |
|                  |                    | 59형      | 84.60       | 128  | 138,309,406   | 17,703,604  |
|                  |                    | 84형      | 118.59      | 21   | 194,408,905   | 4,082,587   |
|                  |                    | 소계       | -           | 185  | -             | 30,227,822  |
| 근린생활시설 및<br>판매시설 |                    | 3,498.97 | -           |      | 22,305,934    |             |

### ○ 총 지출(사업비) : B

| 구분   | 금액(천원)      | 비고                                           |
|------|-------------|----------------------------------------------|
| 합계   | 262,934,337 | -                                            |
| 공사비  | 197,403,152 | 건축 및 부대시설공사비, 건축물 철거비 등<br>(7,400천원/3.3㎡ 적용) |
| 보상비  | 14,049,225  | 국공유지 매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금              |
| 관리비  | 8,600,614   | 조합운영비 등                                      |
| 설계비  | 4,072,607   | 건축설계, 교통영향평가·환경영향평가 용역 등                     |
| 감리비  | 5,453,781   | -                                            |
| 부대경비 | 26,941,925  | 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등                        |
| 예비비  | 6,413,033   | 총 사업비의 2.5% 추정                               |

### ○ 조합원 종전자산가격 : C

#### ■ 토지등소유자 종전자산가치

| 구분     | 추정가액(천원)    |
|--------|-------------|
| 토지, 건물 | 60,308,648  |
| 집합건물   | 42,365,759  |
| 국·공유지  | 12,326,529  |
| 합계     | 115,000,936 |

■ 비례율 산정을 위한 종전자산가치 추정

| 구분                     | 추정액(천원)     | 비율     | 비고                      |
|------------------------|-------------|--------|-------------------------|
| 총 평가액                  | 115,000,936 | 100.0% | (A)                     |
| 국·공유지                  | 12,326,529  | 10.72% | 무상양도양수 및 매입대상 국공유지(B)   |
| 청산대상자 추정가액             | 10,267,441  | 8.93%  | 국공유지 제외 평가액의 10%로 산정(C) |
| 종전자산가치 추정액<br>(비례율산정용) | 92,406,966  | 80.35% | (A)-(B)-(C)             |

※ 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 관리처분계획인가시 정식감정평가로 종전자산 및 분양가격이 변경될 수 있음

3) 토지등소유자 유형별 개략적인 추정 분담금 산정

○ 토지등소유자 개별 권리가액 산정 방법

토지등소유자 개별 권리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

○ 추정 분담금 (비례율 : 90.15%) 적용 후 기준가액에 따른 추정분담금 예시

| 종전자산<br>추산액<br>(천원) | 권리가액<br>(천원) | (예상)조합원 분양가격(천원) |              |              |
|---------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
|                     |              | 39타입             | 59타입         | 84타입         |
|                     |              | 502,807.500원     | 742,333.628원 | 945,984.533원 |
| 100,000             | 90,150       | 412,658          | 652,184      | 855,835      |
| 300,000             | 270,450      | 232,358          | 471,884      | 675,535      |
| 500,000             | 450,750      | 52,058           | 291,584      | 495,235      |
| 700,000             | 631,050      | -128,243         | 111,284      | 314,935      |
| 1,000,000           | 901,500      | -398,693         | -159,166     | 44,485       |
| 1,500,000           | 1,352,250    | -849,443         | -609,916     | -406,265     |
| 2,000,000           | 1,803,000    | -1,300,193       | -1,060,666   | -857,015     |

※ (+) 추가분담, (-) 환급

※ 향후 건축설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 추정된 분양가격, 종전가격, 정비사업비용의 추정액이 달라질 수 있습니다.

※ 토지, 건물의 이용상황별 추정가치는 주택(단독, 다가구, 주상용) 및 상가인 경우 평균 11.9억(지분단가 @8,261천원/㎡ 수준)이며 용도지역, 면적, 이용상황, 도로조건, 건물이용정도 및 노후도, 개별특성에 따라 달라질 수 있으며, 기타 도로 등 포함한 전체 토지, 건물의 단순 평균 추정가치는 평균 11.3억 (지분단가 @7,998천원/㎡ 수준)입니다.

※ 다세대, 연립 등 공동주택인 경우 평균 2.94억 (대지지분 기준단가 @10,267천원/㎡) 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 관리처분계획 수립을 위한 종전자산 감정평가시 추정가치와 달라질 수 있습니다.

아. 지구단위계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명                          | 위치                     | 면적 (㎡) |            |          | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----------------|------------------------------|------------------------|--------|------------|----------|-----------|----|
|    |                |                              |                        | 기정     | 변경         | 변경후      |           |    |
| 신설 | -              | 새절역세권(신사동)장기전세주택<br>지구단위계획구역 | 은평구 신사동<br>338-41번지 일대 | -      | 증)14,263.4 | 14,263.4 | -         | -  |

자. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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