서울특별시 은평구 공고 제2025 - 2114호

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	-
주거지역	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(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	(2)	13	국지도로	76	신사동 350-26	신사동 337-9	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	148	신사동 339-15	신사동 338-70	일반도로	-	-	-

※ 번호의 ( )는 임시번호임

나) 입체적 도시계획시설 주차장 결정조서

구분	도면표시번호	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	
공동이용시설	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	1,581.3	-	-	2,857.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th rowspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>새절역세권
(신사동)
장기전세주택
도시정비형
재개발구역</td><td>14,263.4</td><td>획지</td><td>12,461.5</td><td>은평구
신사동
338-41
번지
일대</td><td>공동주택
및
부대복리시설</td><td>60이하</td><td>기준 210.0
상한 210.0
법적상한
415.9이하</td><td>123m이하/
최고
39층이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="9">• 총 건립 세대수 : 공동주택 506세대
- 일반분양 321세대, 공공임대주택: 185세대(장기전세 149세대, 재개발의무 36세대)
• 주택규모별 건설비율
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="3">공공임대주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>장기전세</th><th>재개발의무</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>506세대
(100.0%)</td><td>321세대
(63.4%)</td><td>185세대
(36.6%)</td><td>149세대
(29.4%)</td><td>36세대
(7.2%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>40㎡미만</td><td>71세대
(14.0%)</td><td>35세대</td><td>36세대</td><td>-</td><td>36세대</td></tr>
<tr><td>40㎡~60㎡미만</td><td>172세대
(34.0%)</td><td>44세대</td><td>128세대</td><td>128세대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60~85㎡미만</td><td>263세대
(52.0%)</td><td>242세대</td><td>21세대</td><td>21세대</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화사항</td><td colspan="9">• 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)
<table>
<tr><th>①법적상한
용적률</th><th>②상한용적률
(정비계획)</th><th>초과용적률
(①-②)</th><th>초과용적률의
50%적용</th><th>장기전세주택
공급</th></tr>
<tr><td>415.9%</td><td>210.0%</td><td>205.9%</td><td>102.95%</td><td>149세대</td></tr>
</table>
※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비율 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="9">• 대지경계선으로부터 3~10m 이격</td></tr>
<tr><td>기타계획</td><td>전면공지</td><td colspan="9">• 보도형 : 증산로변 10m, 동측·서측·남측·북측 3m 조성</td></tr>
</table>

※ 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

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 − 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 90.15%
⇒ (346,238,210천원 − 262,934,337천원) / 92,406,966천원 × 100% = 90.15%
− 총 수입 추정 : 346,238,210천원
− 총 지출 추정 : 262,934,337천원
− 종전자산총액 추정 : 92,406,966천원 (국공유지 및 청산자 제외)</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산추정액</td><td>• 토지평가 : 공시지가와 시장가격과의 차이는 매매사례를 분석하여 공시지가별로 적정 시세와의 격차율을 추정하였으며, 이를 바탕으로 산정한 보정률을 추정하여 각 필지별 개별지가에 적용하였음.

• 건물평가 : 이용상황별, 구조별건물의 재조달원가를구한 후 경과연수를 감안하고 잔존 내용년수를 감안하여 감가수정하여 건물가격을 산정하였음.

• 집합건물평가 :
− 공동주택 : 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가/ 평가전례 등 가격수준을 고려하여, 공동주택 공시가격에 보정율을 적용하여 산출하였음.
− 근린생활시설 : 작성시점 현재 인근 근린생활시설의 실거래가 등 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</td></tr>
<tr><td>추정
분담금 산출</td><td>• 추정분담금 산정방식
추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 − (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<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
× 추정비례율
(90.15%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액
− 추정 권리가액
(+ : 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></td></tr>
</table>

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 (변경)

○ 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(㎡)	공급세대	분양가(원/세대)	총 분양수입(천원)
합계			-	506	-	346,238,210
공동주택	조합원 분양(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 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 (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 (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 (추가)

○ 토지등소유자 개별 권리가액 산정 방법

토지등소유자 개별 권리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

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

종전자산 추산액 (천원)	권리가액 (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	도면표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	새절역세권(신사동)장기전세주택 지구단위계획구역	은평구 신사동 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 최종결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다. 끝