

고 시

◆ 서울특별시고시 제2023-135호

신사1 주택재건축정비사업 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009 - 530호(2009.12.24)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 은평구고시 제2014 - 81호(2014.11.13.)로 변경(경미한사항)지정, 서울특별시고시 제2019 - 43호(2019.01.31.)로 변경(경미한사항)지정, 서울특별시 은평구고시 제 2019 - 35호(2019.03.28.)로 변경(경미한사항)지정된 은평구 신사동 170 - 12번지 일대 신사1 주택재건축정비사업에 대하여, 도시 및 주거환경정비법 제16조 및 동법 시행령 제13의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한사항) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 4월 20일
서울특별시

1. 정비사업의 종류 및 명칭(변경없음) : 신사1 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	신사1 주택재건축 정비사업	은평구 신사동 170-12번지 일대	23,174.0	-	23,174.0	-

3. 주요 변경내용

○ 건축물의 높이 등 정비계획 변경

4. 정비계획 (변경)

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		23,174.0	-	23,174.0	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	5,328.0	-	5,328.0	23.0	-
	도 로	2,835.0	-	2,835.0	12.2	-
	공 원	2,493.0	-	2,493.0	10.8	-
획지	소 계	17,846.0	-	17,846.0	77.0	-
	획지1	17,846.0	-	17,846.0	77.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정조서 (변경없음) : 게재생략

다. 도시계획시설 결정조서 (변경없음) : 게재생략

라. 공동이용설치계획 : 변경없음

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
기정	관리사무소	신사동 170 - 12일대	126.0640	-	126.0640	
기정	주민공동시설		692.5431	-	692.5431	
기정	경로당		157.8808	-	157.8808	
기정	보육시설		200.6273	-	200.6273	
기정	작은도서관		109.7048	-	109.7048	
기정	어린이놀이터		633.2500	-	633.2500	
기정	근린생활시설		910.7719	-	910.7719	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 주민공동시설 총량 : (424세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,325㎡ 이상
→ 계획 1,794.0060㎡(주민공동시설, 경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터)

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음) : 게재생략

2) 건축시설계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신사1 주택재건축	23,174	획지1	17,846	은평구 신사동 170 - 12 일대	공동주택 및 부대복리시설	20.99 이하	248.0 이하	50.3m / 평균18층이하	
변경	신사1 주택재건축	23,174	획지1	17,846	은평구 신사동 170 - 12 일대	공동주택 및 부대복리시설	20.99 이하	248.0 이하	53.35m / 평균18층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)			• 건설규모 및 비율							
			구분	기정		변경	변경후			
				세대수	비율(%)		세대수	비율(%)		
			합계	424	100.0	변경없음	424	100.0		
			60㎡이하	170	40.1	감) 75	95	22.4		
			60~85㎡이하	221	52.1	증) 108	329	77.6		
			85㎡초과	33	7.8	감) 33	-	-		
• 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100%										

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
건축물의 높이완화에 관한 계획 (변경없음)			- 건축물의 층수제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항) - 제2종 일반주거지역(12층이하) 평균층수 18층 이하 적용							
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			인접대지 및 도로경계부분 : 6m 계획							

■ 개발가능 용적률 산정

구 분	산 정 내 용					
	구역면적	획지 (공동주택)	정비기반시설		신설 정비기반시설내 국공유지 (무상양여부분)	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (무상양여부분)
			정비기반시설 (도로,공원)	현금 기부채납		
토지이용계획 (변경없음)	23,174	17,846	5,328.0	948.8	589.0	1,116.0
공공시설부지 제공면적(순부담) (변경없음)	○ 순부담율 20.45%(4,739.0㎡) ≥ 의무부담율 20.0% (4,634.8㎡) ○ 신설정비기반시설 면적 - 신설정비기반시설 내 국공유지(무상양여부분) - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지(무상양여 부분) + 현금기부채납부분 = 5,328㎡ - 589.0㎡ - 1,116.0㎡ + 948.8㎡ = 4,634.8㎡(20.0%)					
계획(기준)용적률 (변경없음)	○ 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 190%					
허용용적률 (변경없음)	○ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 190% + 0% = 190%					
현금기부채납 (변경없음)	○ 현금기부채납 (약 48억원) ●의무부담율(20%) 부족분 948.8㎡ 948 - 8 × 5,078,200 = 4,818,196,160원 → 추정금액 약 48억원 ※ 부지가액(5,078,200원/㎡) : 평균공시지가(2,539,100원/㎡) 기준평균 2배적용(2018.01.01.기준)					
개발가능 용적률 산정 (변경)	○ 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α토지 + 0.7α현금건축물) = 190% × (1 + 1.3 × 0.2065 + 0.7 × 0.0532) = 248.08% * α토지 = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) = 3,686㎡ / 17,846㎡ = 0.2065 α 현금건축물 = 현금기부채납 환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) = 948.8㎡ / 17,846㎡ = 0.0532 ○ 정비계획 용적률 : 기정 242.59% → 변경 241.86% (감 0.73%)					
예정법정상한 용적률(변경없음)	○ 예정법정상한 용적률 : 248.0% 이하					
※ 감사원감사결과(감사원 지방행정감사1구제1과- 1041, 2017.12.12.) 국·공유지 무상양도면적이 증가함에 따라 사업시행인가서보다 기부채납 비율이 감소하여 (20.0→15.9%) 부족분(4.1%, 948.8㎡)을 현금기부채납 ※ 현금기부채납에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 같은 법 시행령 제14조를 준용 ※ 개발가능용적률은 「현금기부채납 용적률 인센티브 운영기준(안)(2019.1.16.)」 적용						

바. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	신사1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 257세대 계획 : 424세대 (증) 167세대	-

5. 관련 도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 변경 결정도서 참조
※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

6. 열람 장소

- 고시 관련 관계도서는 시민의 열람편의를 위해 서울시 재정비촉진사업과(☎2133 - 7213)에 관계도서를 비치하여 열람 가능토록하고 있습니다.

□ 관련도면

