

공 고

서울특별시 은평구 공고 제2026 - 465호

새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람 공고

1. 서울특별시 은평구 신사동 340-1번지 일대 새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진단)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 03월 12일
은평구청장

가. 공람기간 : 2026. 03. 12. ~ 2026. 04. 13. (30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 1층 정비사업신속지원센터(☎ 02-351-7494)

다. 의견 제출 방법 : 우편 및 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획내용 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 : 새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	은평구 신사동 340-1번지 일원	-	증)22,247.6	22,247.6	-

3) 정비구역 지정 사유

- 대상지는 새절역(6호선) 역세권에 입지하고 노후·불량주거지가 밀집한 지역으로, 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제10조에 따라 토지등소유자 50% 이상 및 토지면적 2분의1 이상 동의를 받아 주민제안하는 사업지로서, 주거환경개선에 대한 주민 요구에 따라 정비구역을 지정하고자 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		22,247.6	100.0	—
정비기반시설	도로	7,344.1	33.0	—
획지	공동주택	14,903.5	67.0	—

※상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		22,247.6	—	22,247.6	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	33.3	—	33.3	0.1	—
	제2종일반주거지역(7층)	22,214.3	감) 14,903.5	7,310.8	32.9	—
	준주거지역	—	증) 14,903.5	14,903.5	67.0	—

(2) 용도지역 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	1	16	국지도로	298	신사동 340-4	신사동 344-2	일반도로	—	—	—
신설	소로	1	1	10	국지도로	136	신사동 340-1	신사동 178-10	일반도로	—	—	—
신설	소로	1	2	10	국지도로	180	신사동 348-2	신사동 348-24	일반도로	—	—	—
신설	소로	2	1	8	국지도로	60	신사동 343-33	신사동 343-37	일반도로	—	—	—

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) 350.83	350.83	—
	어린이집		500~1,000세대 미만	330.0	—	증) 359.72	359.72	
	주민운동시설(지하)		주택건설기준등에 관한 규정 제53조: 500세대 이상	—	—	증) 578.63	578.63	
	작은도서관		500~1,000세대 미만	158.0	—	증) 273.18	273.18	
	다함께돌봄센터		아동복지법 시행규칙 별표1	66.0	—	증) 350.69	350.69	
	어린이놀이터		300세대 이상~1,000세대 미만	769.0	—	증) 770.0	770.0	
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 세대수 × 2.5㎡ × 1.25이상	1,778.1 3	—	—	2,683.0 5	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용 적 률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신 설	새절2역세권 (신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	22,247.6	획지	14,903.5	은평구 신사동 340-1 번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60이하	기준 190.0 상한 192.1 법적상한 405.8이하	123m이하/ 최고 39층이하	—
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총 건립 세대수 : 공동주택 569세대 - 일반분양 355세대, 공공임대주택: 214세대(장기전세 175세대, 재개발의무 39세대) - 주택규모별 건설비율							
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택			
							소계	장기전세	재개발의무	
			합계		569세대 (100.0%)	355세대 (62.3%)	214세대 (37.7%)	175세대 (30.8%)	39세대 (6.9%)	
			공동 주택	40㎡미만	35세대 (6.2%)	15세대	20세대	—	20세대	
				40㎡~60㎡미만	209세대 (36.7%)	48세대	161대	142세대	19세대	
				60~85㎡미만	325세대 (57.1%)	292세대	33세대	33세대	—	

심의완화사항	• 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)				
	①법적상한 용적률	②상한용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	장기전세주택 공급
	405.8%	192.1%	213.7%	106.85%	175세대
※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비용 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)					
건축물의 건축선에 관한 계획	• 대지경계선으로부터 3m 이격				
기타계획	전면공지	• 보도형 : 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	-	569	100.0
소유주 및 일반분양	39.95㎡, 59.95㎡, 84.99㎡	355	62.4
소계	-	214	37.6
장기전세주택	59.95㎡, 84.99㎡	175	30.8
재개발 의무임대주택	39.95㎡, 59.95㎡	39	6.9

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산액 × 100% - 추정비례율 = 99.58% $= (440,534,701 \text{ 천원} - 332,983,932 \text{ 천원}) / 108,004,004 \text{ 천원} \times 100\%$ - 총수입 추정액 = 440,534,701 천원 - 총지출 추정액 = 332,983,932 천원 - 종전자산 추정 총액 = 108,004,004 천원
개별 종전자산 추정액	- 토지평가 : 공시지가와 시장가격과의 차이는 매매사례 등을 분석하여 공시지가별로 적정 시세와의 격차율을 추정하였으며, 이를 바탕으로 산정한 보정률을 추정하여 각 필지별 개별지가에 적용하였음. - 건물평가 : 이용상황별, 구조별 건물의 재조달원가를 구한 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.

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 $\text{추정분담금} = \text{권리자 분양가 추정액} - (\text{종전자산 추정액} \times \text{추정비례율})$			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	39형	564,318 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (99.58%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	59형	888,025 천원		
	84형	1,130,014 천원		

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

= 99.58%

○ 총 수입(종후자산) : A

구분			공급면적 (㎡)	공급세대	분양가 (원/세대)	총 분양수입(천원)
합계			—	569	—	440,741,761
공동주택	조합원 분양 (보류지 포함)	39형	56.36	10	564,318	5,643,180
		59형	84.60	28	888,025	24,864,700
		84형	118.59	159	1,130,014	179,672,226
		소계	—	197	—	210,180,106
	일반 분양	39형	56.36	5	627,399	3,136,995
		59형	84.60	20	985,272	19,705,440
		84형	118.59	133	1,255,571	166,990,943
		소계	—	158	—	189,833,378
	임대주택	39형	56.36	20	219,283	4,385,660
		59형	84.60	161	159,894	25,743,011
		84형	118.59	33	189,382	6,249,606
		소계	—	214	—	36,378,277
근린생활시설 및 판매시설		2,000.00	—	—	4,350,000	

※ 총 수입 440,534,701천원 : 총 분양수익 - 매출부가세 = 440,741,761천원 - 207,060천원

○ 총 지출(사업비) : B

구분	금액(천원)	비고
합계	332,983,932	-
공사비	227,880,830	건축 및 부대시설공사비, 건축물 철거비 등 (7,850천원/3.3㎡ 적용)
보상비	23,194,565	국공유지 매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
관리비	3,513,840	조합운영비 등
설계비	4,398,104	건축설계, 교통영향평가·환경영향평가 용역 등
감리비	5,749,280	-
부대경비	46,020,594	각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	22,226,719	총 사업비(법인세, 사업비 이자 등 제외)의 7.5% 추정

○ 조합원 종전자산가격 : C

■ 토지등소유자 종전자산가치

구분	추정가액(천원)
토지, 건물	81,108,713
집합건물	38,895,736
국·공유지	41,752,712
합계	161,757,161

■ 비례율 산정을 위한 종전자산가치 추정

구분	추정액(천원)	비율(%)	비고
총 평가액	161,757,161	100.0	(A)
국·공유지	41,752,712	25.8	무상양도양수 및 매입대상 국공유지(B)
청산대상자 추정가액	12,000,445	7.4	국공유지 제외 평가액의 10%로 산정(C)
종전자산가치 추정액 (비례율산정용)	108,004,004	66.8	(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 : 99.58%) 적용 후 기준가액에 따른 추정분담금 예시

종전자산 추산액 (천원)	권리가액 (천원)	(예상)조합원 분양가격(천원)		
		39타입	59타입	84타입
		564,318	888,025	1,130,014
100,000	99,580	464,738	788,445	1,030,434
300,000	298,740	265,578	589,285	831,274
500,000	497,900	66,418	390,125	632,114
700,000	697,060	-132,742	190,965	432,954
1,000,000	995,800	-431,482	-107,775	134,214
2,000,000	1,991,600	-1,427,282	-1,103,575	-861,586

※ (+) 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 10.3억(지분단가 @7,839천원/㎡ 수준)이며 용도지역,

면적, 이용상황, 도로조건, 건물이용정도 및 노후도, 개별특성에 따라 달라질 수 있으며, 기타 도로 등 포함한 전체 토지, 건물의 단순 9.7억 (지분단가 @7,530천원/㎡ 수준)입니다.

※ 다세대, 연립 등 공동주택인 경우 평균 2.68억 (대지지분 기준단가 @9,279천원/㎡) 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 표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정 일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	—	새절2역세권(신사동) 장기전세주택 지구단위계획구역	은평구 신사동 340-1번지 일대	—	증)22,247. 6	22,247.6	—	—

자. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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

해당 의견서는 열람공고 장소인 은평구청 1층 정비사업신속지원센터에 방문하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다

토지등소유자 및 관계인 등 의견 제출서

사업명	새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	
사업위치	서울특별시 은평구 신사동 340-1번지 일원	
관련지번 (소유지번)		
의견제출자	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 (해당사항에 ☒)	
	성명	생년월일
	주소 (주민등록상 현주소)	연락처
새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 결정(안) ※ 소유자 및 관계인, 이해관계가 있는 자 작성		

본인은 새절2역세권(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