

공 고

서울특별시 은평구 공고 제2025 - 1831호

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

1. 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 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 은평구청(정비사업신속지원센터)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 06일
은평구청장

가. 공람기간 : 2025. 11. 06. ~ 2025. 12. 08. (30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 1층 정비사업신속지원센터(☎ 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, 새철역(6호선) 승강장 경계로부터 350m 이내에 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 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 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	(2)	13	국지도로	76	신사동 350-26	신사동 337-9	일반 도로	—	—	—
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	148	신사동 339-15	신사동 338-70	일반 도로	—	—	—

※ 번호의 ()는 임시번호임

나) 입체적 도시계획시설 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	단위	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	신사동 338-1 6 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	
공동 이용 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 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

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	새절역세권 (신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,263.4	획지	12,461.5	은평구 신사동 338-41 번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60이하	기준 210.0 상한 210.0 법적상한 415.9이하	123m이하/ 최고 39층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 총 건립 세대수 : 공동주택 506세대 - 일반분양 321세대, 공공임대주택: 185세대(장기전세 149세대, 재개발의무 36세대) - 주택규모별 건설비용							
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택			
							소계	장기전세	재개발의무	
			합계		506세대 (100.0%)	321세대 (63.4%)	185세대 (36.6%)	149세대 (29.4%)	36세대 (7.2%)	
			공동 주택	40㎡미만	71세대 (14.0%)	35세대	36세대	-	36세대	
				40㎡~60㎡미 만	172세대 (34.0%)	44세대	128세대	128세대	-	
60~85㎡미만	263세대 (52.0%)	242세대		21세대	21세대	-				
심의완화사항			용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)							
			①법적상한 용적률	②상한용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	장기전세주택 공급			
			415.9%	210.0%	205.9%	102.95%	149세대			
			※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비용 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)							
건축물의 건축선에 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. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : $(\text{총 수입} - \text{총 지출}) / \text{총자산 총액} \times 100\%$ - 추정비례율 : 90.15% $\Rightarrow (346,238,210\text{천원} - 262,934,337\text{천원}) / 92,406,966\text{천원} \times 100 = 90.15\%$ - 총 수입 추정 : 346,238,210천원 - 총 지출 추정 : 262,934,337천원 - 종전자산총액 추정 : 92,406,966천원 (국공유지 및 청산자 제외)														
개별 종전자산추정 액	- 토지평가 : 공시지가와 시장가격과의 차이는 매매사례를 분석하여공시지가별로적정 시세와의 격차율을 추정하였으며, 이를 바탕으로 산정한 보정률을추정하여 각 필지별 개별지가에 적용하였음. - 건물평가 : 이용상황별, 구조별건물의 재조달원가를구한 후 경과년수를감안하고잔존 내용년수를 감안하여 감가수정하여 건물가격을 산정하였음. - 집합건물평가 : - 공동주택 : 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가/ 평가전례 등 가격수준을 고려하여, 공동주택 공시가격에 보정율을적용하여 산출하였음. - 근린생활시설 : 작성시점 현재 인근 근린생활시설의 실거래가등 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														
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>39형</td><td>502,807 천원</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 천원</td></tr> <tr> <td>84형</td><td>945,984 천원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	39형	502,807 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (90.15%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	59형	742,333 천원	84형	945,984 천원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)												
39형	502,807 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (90.15%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
59형	742,333 천원														
84형	945,984 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

나. 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 (㎡)	공급세대	분양가 (천원/세대)	총 분양수입(천원)
합계			—	506	—	346,238,210
공동주 택	조합원 분양 (보류지 포함)	39형	111.8	56.28	502,807	9,050,535
		59형	82.2	84.60	742,333	25,981,642
		84형	57.9	118.59	945,984	113,518,024
		소계	—	173	—	148,550,202
	일반 분양	39형	111.8	56.28	558,683	9,497,603
		59형	82.2	84.60	824,814	7,423,326
		84형	57.9	118.59	1,051,093	128,233,324
		소계	—	148	—	145,154,254
	임대주택	39형	111.8	56.28	234,490	8,441,631
		59형	82.2	84.60	138,309	17,703,604
		84형	57.9	118.59	194,409	4,082,587
		소계	—	185	—	30,227,821
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 종전자산가액 : 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

아. 지구단위계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	새철역세권(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 계획 내용은 최종결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

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

토지등소유자 및 관계인 등 의견 제출서

사업명	새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	
사업위치	서울특별시 은평구 신사동 338-41번지 일원	
관련지번 (소유지번)		
의견제출자	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 (해당사항에 ☒)	
	성명	생년월일
	주소 (주민등록상 현주소)	연락처
새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) ※ 소유자 및 관계인, 이해관계가 있는 자 작성		

본인은 새절역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

년 월 일

제출자

(서명 또는 인)

은 평 구 청 장 귀하