서울특별시 은평구 공고 제2026 - 986호

역촌역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위한 공람공고

1. 서울특별시 은평구 역촌동 14-70번지 일대 역촌역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 역촌역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 아래와 같이 공고합니다.

2. 관계도서는 은평구청(정비사업신속추진과)에 비치하여 열람하며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해 관계인은 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 28일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2026. 5. 28. ~ 2026. 6. 29.(30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 1층 정비사업신속지원센터(☎02-351-7493)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정세대수, 기타 계획 내용 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 : 역촌역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	역촌역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	은평구 역촌동 14-70번지 일원	-	증)26,218.0	26,218.0	-

3) 정비구역 지정 사유

- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선, 정비기반시설 정비, 역세권공공임대주택 공급을 통하여 서민주거안정을 위해 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율 (%)	비 고
합 계		26,218.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,961.5	15.1	
	도 로	3,961.5	15.1	
획지	소 계	22,256.5	84.9	
	획지1	9,907.5	37.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	12,349.0	47.1	공동주택 및 부대복리시설

※상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		26,218.0	-	26,218.0	100.0	
주거 지역	소 계	26,218.0	-	26,218.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	1,495.2	증)1,776.0	3,271.2	12.5	
	제2종일반주거지역	13,630.0	감)13,630.0	-	-	
	제3종일반주거지역	11,092.8	감)10,402.5	690.3	2.6	
	준주거지역	-	증)22,256.5	22,256.5	84.9	

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	(1)	11	국지도로	89	역촌동 3-38	역촌동 14-55	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	(1)	8.5	국지도로	233	역촌동 20-50	역촌동 18-10	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	(1)	6	국지도로	57	역촌동 18-10	역촌동 15-20	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	(2)	6	국지도로	68.7	역촌동 14-48	역촌동 14-49	일반 도로	-	-	

※ 번호의 ( )는 임시번호임

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	법정 설치기준		면 적(㎡)			비 고
			기준	면적 (㎡)	기 정	변 경	변경후	
부대시설	관리사무소	획지	50세대 이상 10+(세대수-50)×0.05	57.45	-	증)100.0	100.0	-
공동 이용 시설	소 계	-	100세대 이상 (세대수×2.5㎡)×1.25	3,121.88	-	증)3,300.0	3,330.0	
	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330.0	-	증)340.0	340.0	필수
	주민운동시설	〃	500세대 이상	-	-	증)1,700.0	1,700.0	필수
	어린이놀이터	〃	500세대 이상	-	-	증)540.0	540.0	필수
	다함께돌봄센터	〃	500세대 이상	66.0	-	증)80.0	80.0	필수
	어린이집	〃	500~1,000세대 미만	330	-	증)340.0	340.0	필수
	작은도서관	〃	500~1,000세대 미만	158	-	증)300.0	300.0	필수

※「서울시 주택조례」제8조의4 및 별표 1, 주택건설기준 규정 제28조 및 제55조의2 준용

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신규</td><td rowspan="2">역촌역세권
(역촌동)
도시정비형
재개발구역</td><td rowspan="2">26,218.0</td><td>획지1</td><td>9,907.5</td><td>역촌동
14-70 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>445.8%
이하</td><td>120m이하
35층이하
(계획
104.8m)</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>12,349.0</td><td>역촌동
19-30 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>448.8%
이하</td><td>120m이하
36층이하
(계획
107.7m)</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="9">• 총 세대수 : 공동주택 999세대
(공공임대(장기전세) 253세대, 공공임대(재개발) 74세대, 일반분양 672세대)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분
(전용면적)</th><th>계</th><th>분양</th><th>공공임대
(장기전세)</th><th>공공임대
(재개발)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>999(100.0%)</td><td>672</td><td>253</td><td>74</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡
이하</td><td>60㎡이하</td><td>576(57.7%)</td><td>364</td><td>138</td><td>74</td></tr>
<tr><td>60㎡초과
~85㎡이하</td><td>357(35.7%)</td><td>242</td><td>115</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>66(6.6%)</td><td>66</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선
등에 관한 계획</td><td colspan="9">• 건축한계선
- 역말로변 : 6~9m(역말로(중로1-44)와 소로1-(1)호선 접속부 9m)
- 그외 도로변 : 3m
- 인접대지 경계부 : 3m</td></tr>
</table>

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

나) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분		세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수		-	999	100.0
소유주 및 일반분양		32.80㎡, 44.30㎡, 59.9㎡, 84.9㎡, 114.8㎡	672	67.3
소 계		-	327	32.7
	공공임대(장기전세)	59.9㎡, 84.9㎡	253	25.3
	공공임대(재개발)	32.80㎡, 44.30㎡	74	7.4

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산액 × 100%
• 추정비례율 = 115.48%
= (799,257,585천원 - 526,211,081천원) / 236,447,932천원 × 100%
- 총수입 추정액 = 799,257,585천원
- 총지출 추정액 = 526,211,081천원
- 종전자산 추정 총액 = 236,447,932천원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 토지 추정액 : 용도지역, 이용상황, 도로 접면상태 등을 감안하되, 인근 유사 토지의실거래가격 및 감정평가사례 등을 통해 추정함.
• 건물 추정액 : 공부상 구조, 부대설비, 용도 등을 참작하여 원가법을 기준으로 추정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하되 최소 잔존연수를 적용하여 보정하였음
• 집합건물 추정액 : 건물과 대지권이 일체성을 지니는바, 인근 유사 집합건물의 전유면적당 단가를기준으로 제반 가격형성요인(층별효용, 규모, 연식 등)을 비교하여 추정함
※ 단독주택 및 상가 = 토지평가 추정액 + 건물평가 추정액
※ 토지 : 개별적 특성, 인근 평가사례, 인근 거래사례 등
※ 건물 : 재조달원가, 건물현황, 준공연도 등
※ 집합건물 = 인근 거래사례, 유사부동산 평가사례, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인 등</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식
추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th>추정권리가액</th><th colspan="2">권리자 분양추정액</th><th>추정분담금</th></tr>
<tr><td rowspan="5">개별 종전자산총액 ×
추정 비례율</td><td>32형</td><td>475,000 천원</td><td rowspan="5">권리자분양가 추정액 -
추정권리가액
(+ : 부담, - : 환급)</td></tr>
<tr><td>44형</td><td>626,000 천원</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>882,000 천원</td></tr>
<tr><td>84형</td><td>1,021,000 천원</td></tr>
<tr><td>114형</td><td>1,221,000 천원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

주) 본 내용은 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

아. 지구단위계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	역촌역세권(역촌동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	은평구 역촌동 14-70번지 일원	-	증)26,218.0	26,218.0		-

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.