서울특별시 은평구 공고 제2026 - 1909호

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

1. 서울특별시 은평구 신사동 340-1번지 일대 새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2026년 제13차 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.

2. 관계도서는 은평구청(1층 정비사업신속지원센터)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 10월 29일
은평구청장

가. 공람기간 : 2026. 10. 29. ~ 2026. 11. 29. (30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과(☎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 : 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	7,447.9	33.5	-
획지	공동주택	14,799.7	66.5	-

※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) 14,799.7	7,414.6	33.4	-
	준주거지역	-	증) 14,799.7	14,799.7	66.5	-

(2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	1	16	국지도로	298	신사동 340-4	신사동 344-2	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	2	10	국지도로	136	신사동 340-1	신사동 178-10	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	3	10	국지도로	180	신사동 348-2	신사동 348-24	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	4	10	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) 330.0	330.0	지하
	어린이집		500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 330.0	330.0	지상
	주민운동시설		주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2: 500세대 이상	-	-	증) 400.0	400.0	-
	작은도서관		500~1,000세대 미만	158.0	-	증) 160.0	160.0	지하
	다함께돌봄센터		아동복지법 시행규칙 별표1	66.0	-	증) 100.0	100.0	지하
	어린이놀이터		300세대 이상~1,000세대 미만	792.0	-	증) 800.0	800.0	-
	주민공동시설		-	-	-	증) 1,184.0	1,184.0	-
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 세대수 × 2.5㎡ × 1.25이상	1,850.0	-	-	3,304.0	-

※ 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)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	새절2역세권(신사동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	22,247.6	획지	14,799.7	은평구 신사동 340-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	기준 217.1 상한 221.6 법적상한 405.8이하	117m이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 총 건립 세대수 : 공동주택 592세대
  - 일반분양 393세대, 공공임대주택: 199세대(장기전세 154세대, 재개발의무 45세대)
- 주택규모별 건설비율

구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택		
				소계	장기전세	재개발의무
합계		592세대 (100.0%)	393세대 (66.4%)	199세대 (33.6%)	154세대 (26.0%)	45세대 (7.6%)
공동주택	40㎡미만	37세대 (6.2%)	11세대	26세대	-	26세대
	40㎡~60㎡미만	236세대 (39.9%)	87세대	149세대	130세대	19세대
	60~85㎡미만	319세대 (53.9%)	295세대	24세대	24세대	-

<table>
<tr><td colspan="2">심의완화사항</td><td>• 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>405.8%</td><td>221.6%</td><td>184.2%</td><td>92.1%</td><td>154세대</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>• 대지경계선으로부터 3m 이격</td></tr>
<tr><td>기타계획</td><td>전면공지</td><td>• 보도형 : 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		-	592	100.0
소유주 및 일반분양		39.99㎡, 59.99㎡, 84.99㎡	393	66.4
소계		-	199	33.6
	장기전세주택	59.99㎡, 84.99㎡	154	26.0
	재개발 의무임대주택	39.99㎡, 59.99㎡	45	7.6

※ 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 = 108.04% = (459,814,285 천원 - 343,125,587 천원) / 108,004,004 천원 × 100% - 총수입 추정액 = 459,814,285 천원 - 총지출 추정액 = 343,125,587 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.

<table>
<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>527,476 천원</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율
(108.04%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 −
추정 권리가액
(+ : 부담 / − : 환급)</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>825,862 천원</td></tr>
<tr><td>84형</td><td>1,055,688 천원</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

○ 비례율

= [종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) − 총사업비(총지출액)] / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산)

= (A − B) / C

= 108.04%

○ 총 수입(종후자산) : A

구분			공급면적(㎡)	공급세대	분양가(원/세대)	총 분양수입(천원)
합계			−	592	−	459,814,285
공동주택	조합원 분양(보류지 포함)	39형	55.71	6	527,476	3,164,856
		59형	83.49	43	825,862	35,512,066
		84형	117.11	148	1,055,688	156,241,824
		소계	−	197	−	194,918,746
	일반 분양	39형	55.71	5	620,163	3,100,815
		59형	83.49	44	972,345	42,783,180
		84형	117.11	147	1,239,902	182,265,594
		소계	−	196	−	228,149,589
	임대주택	39형	55.71	26	−	5,678,400
		59형	83.49	149	−	23,693,919
		84형	117.11	24	−	4,512,888
		소계	−	199	−	33,885,207
근린생활시설 및 판매시설			750.93	−	−	3,003,720

※ 총 수입 459,814,285천원 : 총 분양수익 − 매출부가세 = 459,957,262천원 − 142,977천원

○ 총 지출(사업비) : B

구분	금액(천원)	비고
합계	343,125,587	−
공사비	232,911,344	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	5,876,644	−
부대경비	47,478,469	각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	25,752,621	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 : 108.04%) 적용 후 기준가액에 따른 추정분담금 예시

종전자산 추산액 (천원)	권리가액 (천원)	(예상)조합원 분양가격(천원)		
		39타입	59타입	84타입
		527,476	825,862	1,055,688
100,000	108,040	419,436	717,822	947,648
300,000	324,120	203,356	501,742	731,568
500,000	540,200	-12,724	285,662	515,488
700,000	756,280	-228,804	69,582	299,408
1,000,000	1,080,400	-552,924	-254,538	-24,712
2,000,000	2,160,800	-1,633,324	-1,334,938	-1,105,112

※ (+) 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 평균 추정가치는 평균 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	도면표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	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 계획내용은 최종결정 사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다. 끝