

## 공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2024-1984호

## 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시 양천구 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조에 따라 서울특별시 양천구 공고 제2023-1762호(2023.10.25.)로 공람·공고한 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따른 2024년 제8차 도시계획위원회 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람·공고하고 관련 도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2. 본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 서울특별시 양천구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2024년 11월 7일

서울특별시 양천구청장

I. 공람기간 : 2024. 11. 07. ~ 2024. 12. 09.

II. 공람장소 : 양천구청 도시계획과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)

(☎ 02-2620-3512)

III. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

IV. 공람내용 : 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)

## V. 정비구역 지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업

나. 정비사업의 위치 및 면적

| 구분 | 정비사업<br>명칭                 | 위 치                           | 면 적(㎡) |                 |           | 비고 |
|----|----------------------------|-------------------------------|--------|-----------------|-----------|----|
|    |                            |                               | 기정     | 변경              | 변경후       |    |
| 신규 | 신월7동 1구역<br>주택정비형<br>재개발구역 | 서울특별시 양천구<br>신월7동 913번지<br>일대 | -      | 증)<br>130,483.7 | 130,483.7 | -  |

다. 정비구역 지정 사유 : 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위해  
주택정비형 재개발사업 정비구역 지정

## VI. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

| 구분         |       | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 비고                         |
|------------|-------|-----------|--------|----------------------------|
| 합계         |       | 130,483.7 | 100.0  | -                          |
| 정비<br>기반시설 | 소계    | 33,394.1  | 25.6   | -                          |
|            | 도로    | 9,364.4   | 7.2    | -                          |
|            | 공원    | 20,457.4  | 15.7   | 기존 곰달래공원<br>(11,346.9㎡) 포함 |
|            | 공공공지  | 3,572.3   | 2.7    | 2개소                        |
| 획지         | 소계    | 95,512.6  | 73.2   | -                          |
|            | 획지1-1 | 6,428.8   | 4.9    | 제3종                        |
|            | 획지1-2 | 68,510.5  | 52.5   | 제2종                        |
|            | 획지2   | 20,573.3  | 15.8   | 제2종                        |
| 존치시설       | 소계    | 1,577.0   | 1.2    | -                          |
|            | 공공청사  | 1,577.0   | 1.2    | 신월7동 복합청사                  |

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 개발계획 규모별 도시공원 확보 면적 산정 시  
기존 곰달래공원 11,346.9㎡는 계획 면적에서 제외

## &lt; 토지이용계획(안) &gt;



## 나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

## 1) 용도지역 결정(변경)조서

| 구분              | 면적(㎡)     |              |           | 구성비(%) | 비고 |
|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------|----|
|                 | 기정        | 변경           | 변경후       |        |    |
| 합 계             | 130,483.7 | -            | 130,483.7 | 100.0  | -  |
| 제1종일반주거지역       | 15,142.5  | 증) 5,314.9   | 20,457.4  | 15.7   | -  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 108,832.3 | 감) 108,832.3 | -         | -      | -  |
| 제2종일반주거지역       | -         | 증) 103,517.4 | 103,517.4 | 79.3   | -  |
| 제3종일반주거지역       | 6,508.9   | -            | 6,508.9   | 5.0    | -  |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위 치                        | 용도지역                    |               | 면적(㎡)     | 변경사유                               | 비 고 |
|------------|----------------------------|-------------------------|---------------|-----------|------------------------------------|-----|
|            |                            | 기정                      | 변경            |           |                                    |     |
| -          | 양천구<br>신월7동<br>913번지<br>일대 | 제2종<br>일반주거지역<br>(7층이하) | 제1종<br>일반주거지역 | 5,314.9   | 주택정비형 재개발사업 정비계획<br>수립에 따른 용도지역 변경 | -   |
|            |                            | 제2종<br>일반주거지역<br>(7층이하) | 제2종<br>일반주거지역 | 103,517.4 |                                    | -   |

## 2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

## 다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

## 1) 교통시설

## 가) 도로 (변경)

## ■ 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모         |    |    |                | 기능        | 사용<br>형태 | 연장<br>(m)       | 위치            |               | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                              | 비고                                  |
|----|------------|----|----|----------------|-----------|----------|-----------------|---------------|---------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------------|
|    | 등급         | 류별 | 번호 | 폭원(m)          |           |          |                 | 기점            | 종점            |           |                                        |                                     |
| 기정 | 광로         | 2  | 19 | 40             | 주간선<br>도로 | 일반<br>도로 | 35,350<br>(178) | 삼전동           | 방화동           | -         | 1969.08.27.<br>(건설부고시<br>제503호)        | -                                   |
| 변경 | 광로         | 2  | 19 | 40             | 주간선<br>도로 | 일반<br>도로 | 35,350<br>(178) | 삼전동           | 방화동           | -         |                                        | 선형 변경                               |
| 기정 | 중로         | 2  | A  | 15~20          | 집산<br>도로  | 일반<br>도로 | 911             | 신월동<br>994-3  | 신월동<br>933-1  | -         | 1983.01.05.<br>(건설부고시<br>제475호)        | -                                   |
| 변경 | 중로         | 2  | A  | 15~20          | 집산<br>도로  | 일반<br>도로 | 958<br>(398)    | 신월동<br>994-3  | 신월동<br>913-1  | -         |                                        | 폭원 및 연장<br>변경                       |
| 기정 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 변경 | 중로         | 2  | B  | 15             | 집산<br>도로  | 일반<br>도로 | 240             | 신월동<br>966-11 | 신월동<br>961-1  | -         | 1993.11.05.<br>(서울특별시고시<br>제1993-352호) | 폭원 및 연장<br>변경                       |
| 기정 | 소로         | 1  | -  | 10             | -         | 일반<br>도로 | 90              | 신월동<br>913-3  | 신월동<br>913-3  | -         |                                        | -                                   |
| 변경 | 중로         | 3  | A  | 10~17          | 국지<br>도로  | 일반<br>도로 | 85              | 신월동<br>913-1  | 신월동<br>913-5  | -         | 1983.01.05.<br>(건설부고시<br>제475호)        | 폭원 및 연장<br>변경                       |
| 폐지 | 소로         | 1  | A  | 8              | 국지<br>도로  | 일반<br>도로 | 207<br>(202)    | 신월동<br>913-1  | 신월동<br>925-6  | -         |                                        | -                                   |
| 신설 | 소로         | 2  | A  | 8              | 국지<br>도로  | 일반<br>도로 | 397             | 신월동<br>966-1  | 신월동<br>916-1  | -         | -                                      | 입체적<br>도시계획시설<br>결정조서 참조<br>(입체적결정) |
| 신설 | 소로         | 2  | B  | 8              | 국지<br>도로  | 일반<br>도로 | 55              | 신월동<br>928-1  | 신월동<br>928-4  | -         | -                                      | -                                   |
| 기정 | 소로         | 3  | J  | 6~12<br>(8~12) | 국지<br>도로  | 일반<br>도로 | 296<br>(-)      | 신월동<br>912-14 | 신월동<br>911-19 | -         | 1983.01.05.<br>(건설부고시<br>제475호)        | 구역 외                                |
| 변경 | 소로         | 3  | J  | 6~12<br>(8~12) | 국지<br>도로  | 일반<br>도로 | 293<br>(-)      | 신월동<br>912-14 | 신월동<br>911-19 | -         |                                        | 연장 및 선형<br>변경                       |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         | 1983.01.05.<br>(건설부고시<br>제475호)        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |
| 폐지 | 기타<br>도로시설 | -  | -  | -              | -         | -        | -               | -             | -             | -         |                                        | 토지구획<br>정리사업                        |

※ 연장( )은 신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역 내임

※ 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용          | 변경사유                                     |
|------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| 광로 2-19    | 광로 2-19    | 도로 선형 변경      | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 선형 변경       |
| 기타도로시설     | 중로 2-A     | 도로 폭원 및 연장 변경 | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경  |
| 기타도로시설     | 중로 2-B     | 도로 폭원 및 연장 변경 | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경  |
| 소로 1-      | 중로 3-A     | 도로 폭원 및 연장 변경 | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경  |
| 소로 1-A     | -          | 도로 폐지         | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폐지          |
| -          | 소로 2-A     | 소로2류 신설       | • 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 8m의 도로 신설 |
| -          | 소로 2-B     | 소로2류 신설       | • 구역 외 필지 및 사회복지시설의 진출입을 위한 폭 8m의 도로 신설  |
| 소로 3-J     | 소로 3-J     | 도로 연장 변경      | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경       |
| 기타도로시설     | -          | 도로 폐지         | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폐지          |

## 나) 입체적 도시·군계획시설 결정(지정) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명            | 위치                   | 구분            | 기정 | 변경                                    | 변경 후                                  | 최초<br>결정일 | 비고                               |
|----|------------|----------------|----------------------|---------------|----|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| 신설 | -          | 도로<br>(소로 2-A) | 신월동<br>960-1번지<br>일대 | 길이(m)         | -  | 156.0                                 | 156.0                                 | -         | 도시계획시설<br>결정범위는<br>입체적 결정도<br>참조 |
|    |            |                |                      | 폭(m)          | -  | 8.0                                   | 8.0                                   |           |                                  |
|    |            |                |                      | 높이            | -  | · 지상부<br>· 지하부<br>- 도로계획고에서<br>지하2m까지 | · 지상부<br>· 지하부<br>- 도로계획고에서<br>지하2m까지 |           |                                  |
|    |            |                |                      | 수평투영면적<br>(㎡) | -  | 1,260.9                               | 1,260.9                               |           |                                  |

## ■ 입체적 도시·군계획시설 지정 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명            | 변경내용                                                                                                                                                                                                                                                          | 변경사유                               |
|------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| -          | 도로<br>(소로 2-A) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도로 입체적 도시계획시설 결정</li> <li>· 길이 : 156m</li> <li>· 폭 : 8m</li> <li>· 높이               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상부</li> <li>- 지하부 : 도로계획고에서 지하2m까지</li> </ul> </li> <li>· 수평투영면적 : 1,260.9㎡</li> </ul> | 획지1-2 일부 구간을 입체적 결정하여<br>소로 2-A 조성 |

※ 입체적 도시·군계획시설 결정 범위 : 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

## 다) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치           | 면적(㎡)   |    |         | 최초 결정일                              | 비고            |
|----|------------|-----|--------|--------------|---------|----|---------|-------------------------------------|---------------|
|    |            |     |        |              | 기정      | 변경 | 변경 후    |                                     |               |
| 기정 | -          | 주차장 | -      | 신월동<br>915-4 | 1,577.0 | -  | 1,577.0 | 2005.12.08.<br>(양천구고시<br>제2005-79호) | 공공청사와<br>중복결정 |

## 2) 공간시설

## 가) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명       | 시설의<br>종류 | 위치             | 면적(㎡)    |           |          | 최초<br>결정일                             | 비고 |
|----|------------|-----------|-----------|----------------|----------|-----------|----------|---------------------------------------|----|
|    |            |           |           |                | 기정       | 변경        | 변경 후     |                                       |    |
| 폐지 | -          | 아동공원      | 어린이공원     | 신월동<br>922-1   | 1,500.2  | 감)1,500.2 | -        | 1983.01.05.<br>(건설부고시<br>제475호)       | -  |
| 변경 | ①          | 곰달래<br>공원 | 근린공원      | 신월동<br>916-1일대 | 12,234.0 | 증)8,223.4 | 20,457.4 | 1993.03.26.<br>(서울특별시고시<br>제1993-80호) | -  |

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 공원명 | 변경내용     | 변경사유                                           |
|------------|-----|----------|------------------------------------------------|
| -          | 공원  | 어린이공원 폐지 | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지             |
| ①          | 공원  | 근린공원 변경  | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 근린공원 확장에 따른<br>면적 변경 |

## 나) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위치                | 면적(㎡) |           |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------|-------------------|-------|-----------|---------|-----------|----|
|    |            |      |                   | 기정    | 변경        | 변경 후    |           |    |
| 신설 | ①          | 공공공지 | 신월동<br>928-2번지 일대 | -     | 증)1,647.8 | 1,647.8 | -         | -  |
| 신설 | ②          | 공공공지 | 신월동<br>972-1번지 일대 | -     | 증)1,924.5 | 1,924.5 | -         | -  |

## ■ 공공공지 지정 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변경내용    | 변경사유                              |
|------------|------|---------|-----------------------------------|
| ①          | 공공공지 | 공공공지 신설 | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설 |
| ②          | 공공공지 | 공공공지 신설 | • 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설 |

## 3) 공공·문화체육시설

## 가) 공공청사 결정(지정) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위치           | 면적(㎡)   |    |         | 최초 결정일                               | 비고           |
|----|------------|------|--------------|---------|----|---------|--------------------------------------|--------------|
|    |            |      |              | 기정      | 변경 | 변경 후    |                                      |              |
| 기정 | -          | 공공청사 | 신월동<br>915-4 | 1,577.0 | -  | 1,577.0 | 2020.10.15.<br>(양천구고시<br>제2020-116호) | 주차장과<br>중복결정 |

## 라. 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류     | 위치    | 법정                                                                           |         | 계획면적(㎡) | 비고 |
|----|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----|
|    |            |       | 기준                                                                           | 면적(㎡)   |         |    |
| 신설 | 소계         | -     | 2,000세대 이상<br>$500.0\text{㎡} + (2,890\text{세대} \times 2.0) \times 1.25$      | 7,850.0 | 9,720.0 | -  |
|    | 경로당        | 획지1,2 | 2,000세대 이상                                                                   | 500.0   | 570.0   | -  |
|    | 어린이집       |       | 2,000세대 이상                                                                   | 725.0   | 1,250.0 | -  |
|    | 작은도서관      |       | 2,000세대 이상                                                                   | 298.0   | 300.0   | -  |
|    | 다함께 돌봄센터   |       | -                                                                            | -       | 450.0   | -  |
|    | 주민운동시설(실외) |       | -                                                                            | -       | 600.0   | -  |
|    | 어린이놀이터     |       | -                                                                            | -       | 1,800.0 | -  |
|    | 기타 커뮤니티 시설 |       | -                                                                            | -       | 4,750.0 | -  |
|    | 관리사무소      | 획지1,2 | 50세대 이상<br>$10\text{㎡} + (2,890\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$ | 151.5   | 300.0   | -  |

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

## 마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분                       |           | 위치                   | 정비개량계획(동) |    |    |           |          |
|----|----------------------------|-----------|----------------------|-----------|----|----|-----------|----------|
|    | 명칭                         | 면적(㎡)     |                      | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |
| 신설 | 신월7동 1구역<br>주택정비형<br>재개발구역 | 130,483.7 | 양천구 신월7동<br>913번지 일대 | 356       | -  | -  | -         | 356      |

## 바. 건축물에 관한 계획

| 구분                    | 구역구분                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 가구 또는<br>획지구분 |          | 위치             | 주된<br>용도                | 건폐율<br>(%)  | 용적률(%)      |             | 높이                   |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-----|-----------|-----|------|---------------|------|--------------------------------|---------------------|---|--|-------|-------|------|-----|-------|------|---------------|-----|------|---------------|-----|------|---------------|-----|------|------|-----|-----|------|---------------|-----|------|---------------|----|-----|---------------|----|-----|
|                       | 명칭                             | 면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 명칭            | 면적       |                |                         |             | 정비계획        | 법적상한        |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 신설                    | 신월7동<br>1구역<br>주택정비형<br>재개발구역  | 130,483.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 획지1-1         | 6,428.8  | 신월동<br>966-5일대 | 공동주택<br>및<br>부대복리<br>시설 | 50.0%<br>이하 | 250.0<br>이하 | 300.0<br>이하 | 해발고도<br>66.49m<br>미만 |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 획지1-2         | 68,510.5 | 신월동<br>913-5일대 |                         | 60.0%<br>이하 | 220.0<br>이하 | 250.0<br>이하 |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 획지2           | 20,573.3 | 신월동<br>971-5일대 |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설 비율 |                                | <div><div><div><div>• 총 세대수 : 2,890세대 (분양 2,309세대, 공공 581세대)<br/>※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 420세대 (분양 210세대, 공공 210세대)</div><div>• 전체 건립규모(전용면적 기준)</div></div><table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>2,890</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="4">분양주택</td><td>소 계</td><td>2,309</td><td>79.9</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>958</td><td>33.1</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>916</td><td>31.7</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>435</td><td>15.1</td></tr><tr><td rowspan="4">공공주택</td><td>소 계</td><td>581</td><td>20.1</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>502</td><td>17.4</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>60</td><td>2.1</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>19</td><td>0.7</td></tr></table><div><div>• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%</div><div>• 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상</div><div>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하<br/>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외<br/>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</div></div></div></div> |               |          |                |                         |             |             |             |                      | 구 분 |           | 계 획 |      |               |      | 세대수                            | 비율(%)               | 계 |  | 2,890 | 100.0 | 분양주택 | 소 계 | 2,309 | 79.9 | 30㎡ 초과~50㎡ 이하 | 958 | 33.1 | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 916 | 31.7 | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 435 | 15.1 | 공공주택 | 소 계 | 581 | 20.1 | 30㎡ 초과~50㎡ 이하 | 502 | 17.4 | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 60 | 2.1 | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 19 | 0.7 |
| 구 분                   |                                | 계 획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       |                                | 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비율(%)         |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 계                     |                                | 2,890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100.0         |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 분양주택                  | 소 계                            | 2,309                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 79.9          |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 30㎡ 초과~50㎡ 이하                  | 958                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 33.1          |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 50㎡ 초과~60㎡ 이하                  | 916                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31.7          |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 60㎡ 초과~85㎡ 이하                  | 435                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15.1          |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 공공주택                  | 소 계                            | 581                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20.1          |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 30㎡ 초과~50㎡ 이하                  | 502                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17.4          |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 50㎡ 초과~60㎡ 이하                  | 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.1           |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 60㎡ 초과~85㎡ 이하                  | 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.7           |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 건축물의<br>건축선에<br>관한 계획 |                                | <div><div>• 건축한계선 지정</div><div>– 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성</div></div> <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">사업부지</td><td>지양로 변 폭 5m 이상</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr><tr><td>획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상</td></tr><tr><td>그 외 도로 및 공원 변 3m 이상</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |          |                |                         |             |             |             |                      | 구분  | 건축선 지정 내용 | 비고  | 사업부지 | 지양로 변 폭 5m 이상 | 도면참고 | 획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상 | 그 외 도로 및 공원 변 3m 이상 |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 구분                    | 건축선 지정 내용                      | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 사업부지                  | 지양로 변 폭 5m 이상                  | 도면참고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
|                       | 그 외 도로 및 공원 변 3m 이상            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 기타사항에<br>관한 계획        |                                | <div><div>• 공공보행통로</div><div>– 신월7동 복합청사에서 신월문화체육센터까지 남북으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 10m</div><div>– 신월7동 복합청사 변 공공보행통로 : 폭원 10m</div><div>– 소로2-B에서 공원으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 8m</div><div>※ 추후 분양광고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |
| 심의 완화 사항              |                                | <div><div>• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역</div><div>• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설<br/>* 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조<br/>〈획지1-1 : 제3종〉<br/>– 계획용적률 299.8%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(250.0%)<br/>= 49.8%의 50%인 24.9% 이상 국민주택규모 주택 건설<br/>〈획지1-2, 획지2 : 제2종〉<br/>– 계획용적률 250.0%(법적상한 용적률 250.0%) - 상한용적률(220.0%)<br/>= 30.0%의 50%인 15.0% 이상 국민주택규모 주택 건설</div><div>• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화<br/>– 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |          |                |                         |             |             |             |                      |     |           |     |      |               |      |                                |                     |   |  |       |       |      |     |       |      |               |     |      |               |     |      |               |     |      |      |     |     |      |               |     |      |               |    |     |               |    |     |



## ■ 용적률 계획

### 1) 획지1-1(제3종일반주거지역)

| 구분                          | 산정내용                                                        |                                                                                                             |                    |                         |                              |          |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|----------|
| 토지<br>이용<br>계획              | 계<br>(구역면적)                                                 | 획지<br>(공동주택용지)                                                                                              | 신설<br>정비기반시설<br>면적 | 신설<br>정비기반시설 내<br>국·공유지 | 획지 내 용도<br>폐지되는 기존 기반시설 국공유지 |          |
|                             |                                                             |                                                                                                             |                    |                         | 무상양도                         | 유상매입     |
|                             | 130,483.7㎡                                                  | 6,428.8㎡                                                                                                    | -                  | -                       | -                            | 1,195.0㎡ |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | • 순부담면적 = 0㎡                                                |                                                                                                             |                    |                         |                              |          |
| 계획<br>용적률                   | ①<br>기준<br>용적률                                              | • 230.0%<br>- 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용                                                      |                    |                         |                              |          |
|                             | ③<br>허용<br>용적률                                              | • 250.0%<br>- ①기준용적률 + ②인센티브(최대 20%) = 230.0% + 20% = 250.0%<br>- 인센티브 = 20.0%[열린단지, 돌봄시설, 방재안전, 기반시설 등 정비] |                    |                         |                              |          |
| 정비계획<br>(상한)<br>용적률         | • 250.0% 이하                                                 |                                                                                                             |                    |                         |                              |          |
| 법적상한<br>용적률                 | • 299.8%<br>※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설 |                                                                                                             |                    |                         | • 향후 서울특별시 건축심에서 최종 확정       |          |

### 2) 획지1-2, 획지2(제2종일반주거지역)

| 구분                          | 산정내용                                                                                                                                                                       |                                                                                                           |                    |                         |                                       |          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------|
| 토지<br>이용<br>계획              | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                | 획지<br>(공동주택용지)                                                                                            | 신설<br>정비기반시설<br>면적 | 신설<br>정비기반시설 내<br>국·공유지 | 획지 내 용도 폐지되는<br>기존 기반시설 국공유지          |          |
|                             |                                                                                                                                                                            |                                                                                                           |                    |                         | 무상양도                                  | 유상매입     |
|                             | 130,483.7㎡                                                                                                                                                                 | 89,083.8㎡                                                                                                 | 33,394.1㎡          | 18,457.7㎡               | 14,936.4㎡                             | 4,711.8㎡ |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | <div>• 신설 정비기반시설 면적 = 33,394.1㎡<div>- 도로 : 9,364.4㎡<br/>- 공원 : 20,457.4㎡<br/>- 공공공지 : 3,572.3㎡</div></div> <div>• 순부담면적<br/>= 33,394.1㎡ - 18,457.7㎡ - 14,936.4㎡ = 0㎡</div> |                                                                                                           |                    |                         |                                       |          |
| 계획<br>용적률                   | ①<br>기준<br>용적률                                                                                                                                                             | <div>• 210.0%<div>- 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용</div></div>                                  |                    |                         |                                       |          |
|                             | ③<br>허용<br>용적률                                                                                                                                                             | <div>• 220.0%<div>- ①기준용적률 + ②인센티브(최대 10%) = 210.0% + 10% = 220.0%<br/>- 인센티브 = 10.0%[공공보행통로]</div></div> |                    |                         |                                       |          |
| 정비계획<br>(상한)<br>용적률         | <div>• 220.0% 이하</div>                                                                                                                                                     |                                                                                                           |                    |                         |                                       |          |
| 법적상한<br>용적률                 | <div>• 250.0%<br/>※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설</div>                                                                                                    |                                                                                                           |                    |                         | <div>• 향후 서울특별시 건축심의를<br/>최종 확정</div> |          |

※ 구역에 편입된 기존 곰달래공원(신월동 904-1번지)은 구역 내 존치되는 공원으로 신규 공원 확장 조성 시 일체적인 정비 필요

※ 향후 사업시행계획인가 시 정비기반시설 설치비용에 따라 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지(무상양도)가 변경될 경우 정비계획 변경 필요

VI. 관계도면 : 붙임참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로, 측량 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VII. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람 내용은 확정된 안이 아니므로, 향후 협의·심의 등 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

# 〈붙임〉 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 관계도면

## ■ 정비구역 결정도(안)



## ■ 정비계획 결정도(안)

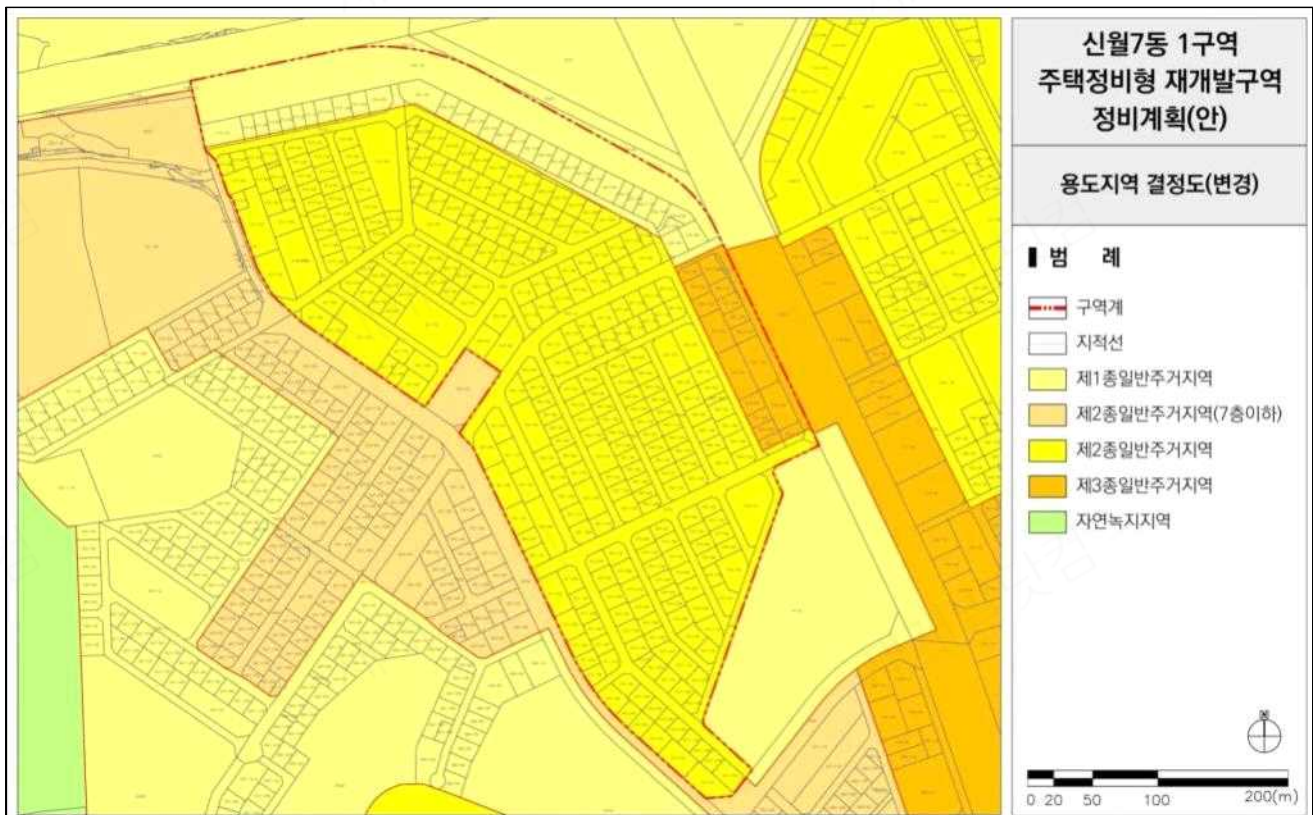




## ■ 용도지역 결정도(기정)



## ■ 용도지역 결정도(변경)(안)



## ■ 도시계획시설 결정도(기정)



## ■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)

