

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-1498호

신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

서울특별시 양천구 신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

본 공람 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에 의견서를 서면으로 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 8월 7일

서울특별시 양천구청장

1. 공람기간 : 2025. 8. 7. ~ 2025. 9. 8.(30일 이상)
2. 공람 및 의견제출 장소 : 양천구청 6층 도시계획과(☎ 02-2620-3511)
3. 의견제출 방법 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 양천구 신월동 77-1번지 일대	-	증) 53,820.0	53,820.0	-
시행방법		시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)		- 현황세대수: 1,284 - 계획세대수: 1,241 감) 43세대	-

나. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		53,820.0	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	6,810.2	12.7	-
	도로	1,997.2	3.7	-
	공원	어린이공원1	3.1	방아다리어린이공원
		어린이공원2	4.2	-
	공공공지	912.5	1.7	-
획지	소계	46,407.3	86.2	-
	획지1	46,407.3	86.2	-
존치구역(종교시설)		602.5	1.1	호산나순복음교회

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	53,820.0	-	53,820.0	100.0	-
제1종일반주거지역	927.3	증) 3,111.2	4,038.5	7.5	-
제2종일반주거지역(7층이하)	39,863.4	감) 39,863.4	-	-	-
제2종일반주거지역	13,029.3	증) 36,752.2	49,781.5	92.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	양천구 신월동 56-20번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	3,111.2	• 공원 면적 확보 및 주변 지역 여건에 따른 용도 지역 하향	-
-	양천구 신월동 77-1번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	36,752.2	• 주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택 공급 확충을 위하여 용도지역 향상	-

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	872	신월동 55-16, 신월동 58-1, 신월동 79-29, 신월동 80-8	신월동 56-1, 신월동 81-12	일반도로	-	1983. 01.05 (건고 제475호)	기타 도로시설
변경	소로	3	A	6~8.5 (1.5)	국지 도로	167 (118)	신월동 80-8	신월동 81-12	일반도로	-		도로분할, 폭원변경, 도로연장 변경
변경	소로	3	B	6 (3.0)	국지 도로	154 (5)	신월동 55-16	신월동 56-1	일반도로	-		도로분할
기정	소로	3	C	6	국지 도로	618	신월동 58-20, 신월동 58-46, 신월동 81-15	신월동 69-6	일반도로	-		기타 도로시설
변경	소로	3	C	6 (6)	국지 도로	116 (62)	신월동 81-15	신월동 76-7	일반도로	-		도로분할, 도로연장 변경
변경	소로	3	D	6~8.5 (2.5)	국지 도로	245 (57)	신월동 58-20	신월동 69-6	일반도로	-		도로분할, 폭원변경
기정	소로	3	E	6~8	국지 도로	622	신월동 59-1, 신월동 60-1, 신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로	-	1983.01. 05 (건고 제475호)	기타 도로시설
변경	소로	3	E	6~11.5 (3.5)	국지 도로	622 (249)	신월동 59-1, 신월동 60-1, 신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로	-		폭원변경
기정	소로	3	F	6~8	국지 도로	920	신월동 72-1, 신월동 75-2, 신월동 75-20, 신월동 82-12	신월동 69-8	일반도로	-		기타 도로시설
변경	소로	3	F	6~8.5 (1.5~ 2.5)	국지 도로	920 (213)	신월동 72-1, 신월동 75-2, 신월동 75-20, 신월동 82-12	신월동 69-8	일반도로	-		폭원변경
폐지	소로	3	G	4	국지 도로	141	신월동 56-2	신월동 56-9	일반도로	-		기타 도로시설

※ 폭 원(), 연 장()은 신월5동 77구역 주택정비형 공공재개발사업구역 내임

※ 기타도로시설은 서울 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로 3-A	소로 3-A	- 도로 분할 - 도로 연장 변경 - 일부 폭원 변경	- 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 연장 변경, 도로 폭원 일부 확대 - 연장 : 872m → 167m, 폭원 : 6~8m → 6~8.5m
소로 3-A	소로 3-B	도로 분할	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할
소로 3-C	소로 3-C	- 도로 분할 - 도로 연장 변경	- 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 연장 변경 - 연장 : 618m → 116m
소로 3-C	소로 3-D	- 도로 분할 - 일부 폭원 변경	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 폭원 일부 확대 (6m → 6~8.5m)
소로 3-E	소로 3-E	일부 폭원 변경	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭원 일부 확대 (6~8m → 6~11.5m)
소로 3-F	소로 3-F	일부 폭원 변경	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭원 일부 확대 (6~8m → 6~8.5m)
소로 3-G	-	도로 폐지	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	방아다리 공원	어린이 공원	신월동 56-1번지 일대	937.4	증) 705.4	1,642.8	1984.02.21 (서고 제1984-93호)	-
신설	②	신월 어린이공원	어린이 공원	신월동 75-15번지 일대	-	증) 2,257.7	2,257.7	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	방아다리 공원	- 면적 증가 - 937.4㎡ → 1,642.8㎡, 증) 705.4㎡ - 시설의 종류 명칭 정정 - 공원 → 어린이공원	어린이의 보건 및 정서 함양 기여를 위한 대상지 내 기 조성된 공원 면적 확장
②	신월 어린이공원	어린이공원 (신설) - 증) 2,257.7㎡	지역주민의 커뮤니티공간 및 휴게공간 조성을 위한 어린이 공원 신설

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	신월동 57-10번지 일대	-	증) 912.5	912.5	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 (신설) - 증) 912.5㎡	대상지 내 계획된 공공보행통로와 연계하여 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 4,755.0	4,755.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 600.0	600.0	580 이상
	어린이집	-	증) 660.0	660.0	580 이상
	작은도서관	-	증) 230.0	230.0	203 이상
	다함께 돌봄센터, 돌봄시설	-	증) 390.0	390.0	66 이상
	어린이놀이터		증) 1,500.0	1,500.0	1,368.7 이상
	북카페		증) 300.0	300.0	-
	주민휴게실		증) 340.0	340.0	-
	헬스장		증) 600.0	600.0	-
	소계	-	증) 4,620.0	4,620.0	3,727.5 이상
부대복리시설	관리사무소	-	증) 135.0	135.0	69.55 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치
 : $(500 + 1,241\text{세대} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25 = 3,727.5\text{㎡}$

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
-	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업	53,820.0	양천구 신월동 77-1번지 일대	201	-	-	-	201

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적						
신설	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	53,820.0	획지	46,407.3	신월동 77-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	기준 : 210.00 허용 : 242.60 상한 : 244.21 법적상한 : 250이하	해발고도 57.86m 이하 (지상14층)	-

• 주택규모별 건설 비율

- 세대 수 : 1,241세대 (분양 1,040세대, 임대 201세대)

※ 초과용적률에 따른 세대 수 : 40세대 (분양 20세대, 국민주택규모 20세대)

구분		계획	
		세대수	비율(%)
계		1,241	100.0
분양주택	소 계	1,040	83.8
	39㎡	176	14.2
	59㎡	252	20.3
	74㎡	371	29.9
	84㎡	241	19.4
임대주택	소 계	201	16.2
	39㎡	80	6.5
	59㎡	86	6.9
	74㎡	35	2.8
	84㎡	-	-

주택의 규모 및
규모별 건설
비율

※ 주택 확보 관련 규정

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상

→ 계획 : 100.0%(1,241세대)

- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.1%(181세대)

- ①전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 ②주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : ①181×30%=54.3<66세대 또는 ②1,241×5%=62.05<66세대

※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(40세대) 제외

- 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상

상한용적률 : 244.21% 이하			법적상한용적률 : 250.00% 이하	
정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률	50%	국민주택규모 주택공급계획
244.21%	249.94%	5.73%	2.865%	1,341.17㎡ (1,329.57㎡ 이상)

- 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대,
공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설

1,241(전체세대수) - 871(토지등소유자 분양분) = 370세대

370세대의 40% = 148세대 이상 공공임대 등 공급 필요 → 계획 : 201세대

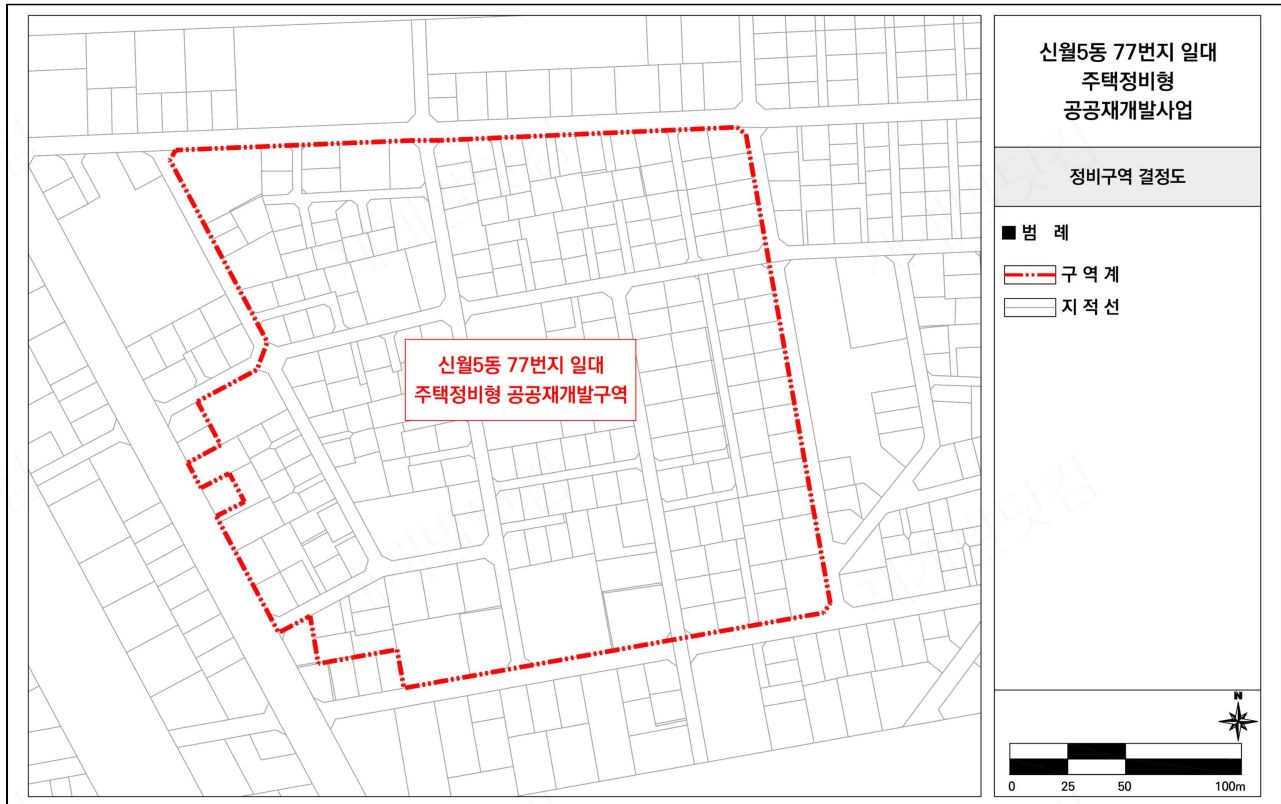
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60m³ 이하)으로 건설 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 계획용적률 249.94%(법적상한 용적률 250.00%) - 상한용적률(244.21%) = 5.73%의 50%인 2.865% 이상 국민주택규모 주택 건설						
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>사업부지</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>도면참고</td></tr></table>	구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	대지경계선으로부터 3m	도면참고
구분	건축선 지정 내용	비고					
사업부지	대지경계선으로부터 3m	도면참고					
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 1개소 조성 (6m 내외) - 주변과의 연계를 고려하여 동서축의 공공보행통로 계획 - 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성						

5. 관련도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

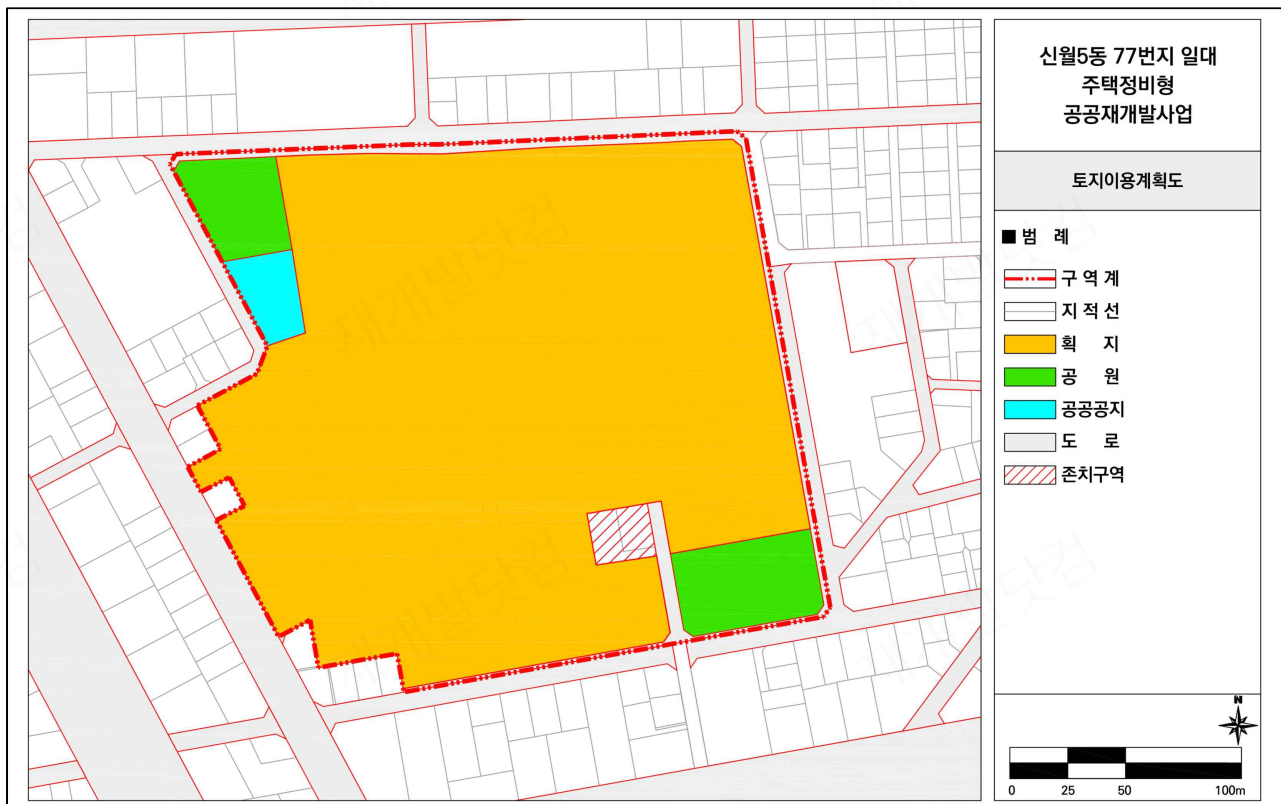
6. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 붙임 : 관계도면

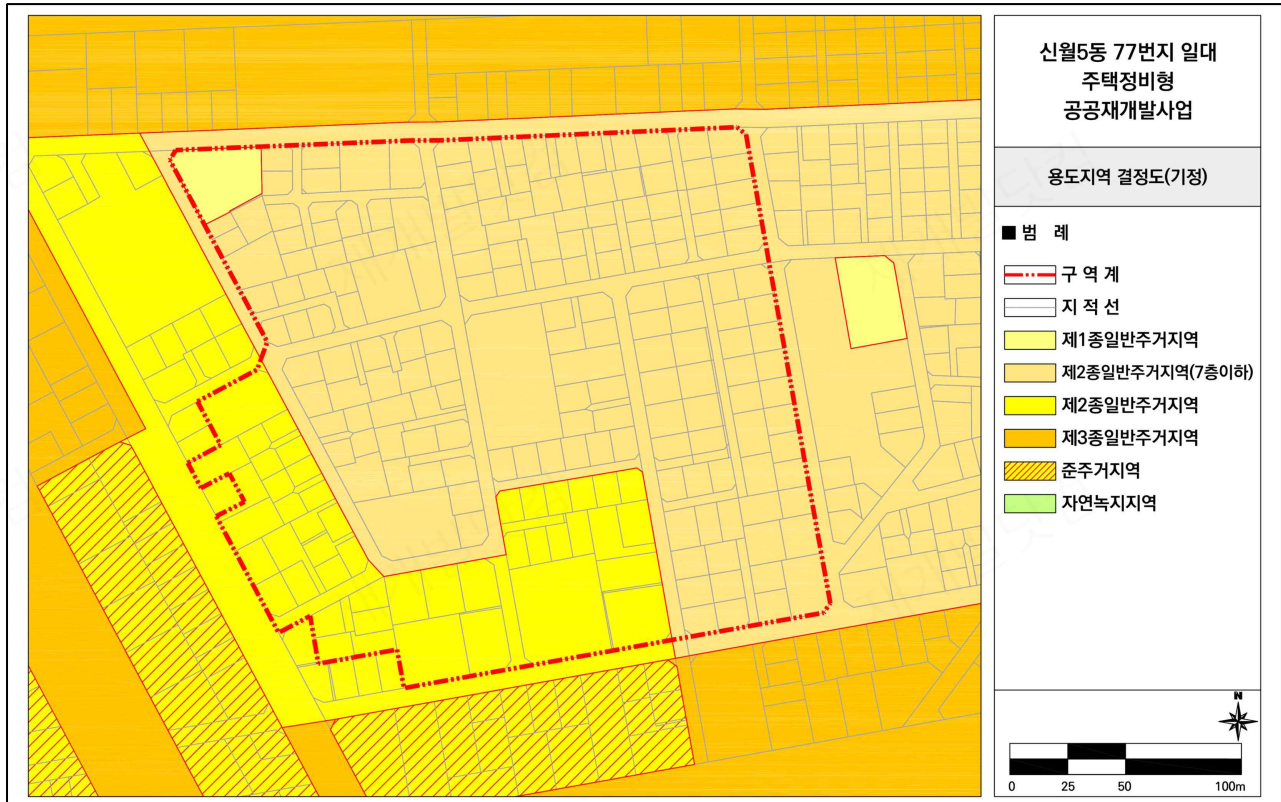
〈정비구역 결정도〉



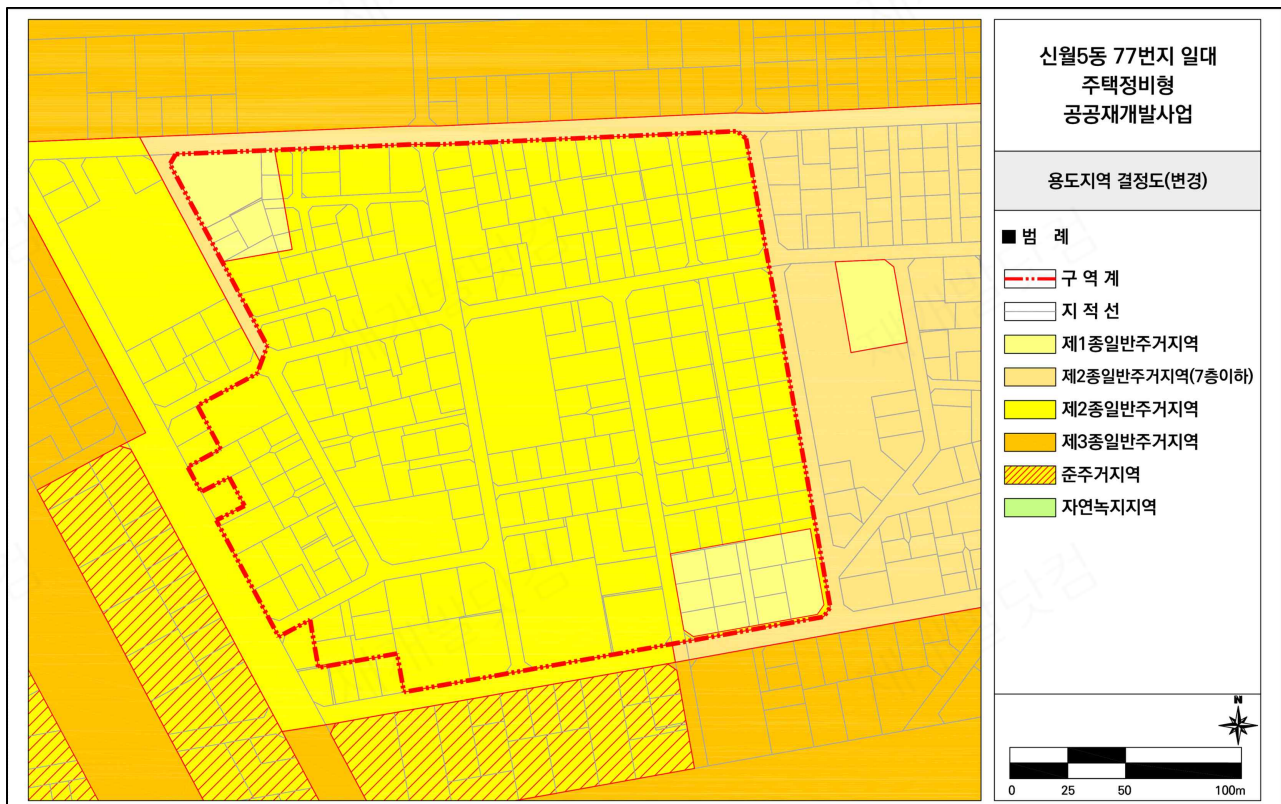
〈토지이용계획도〉



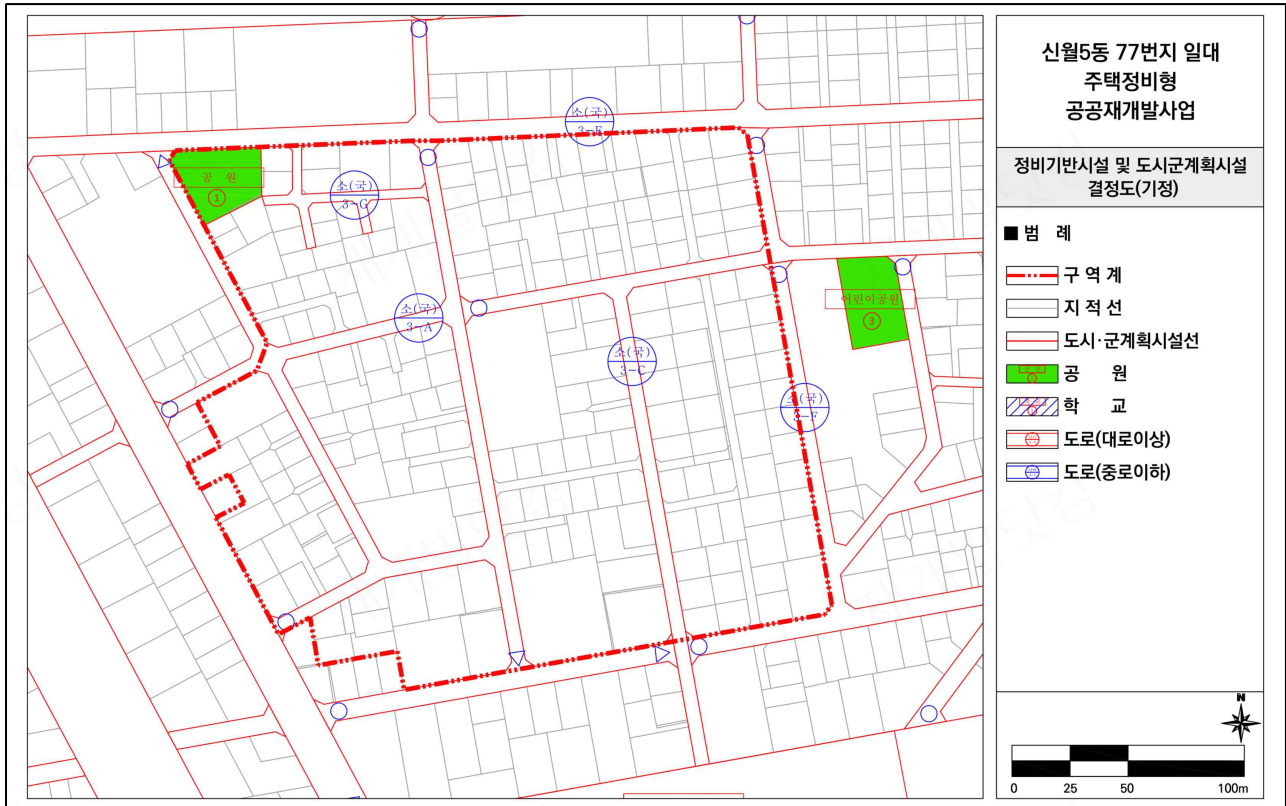
〈 용도지역·지구 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구 결정도(변경) 〉



< 정비기반시설 및 도시군계획시설 결정도(기정) >



< 정비기반시설 및 도시군계획시설 결정도(변경) >

