◉ 서울특별시 양천구 공고 제2026-1017호

공 고

신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 양천구 공고 제2025-1723호(2025.9.11.)로 공람공고한 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2026년 제6차 도시계획위원회(2026.04.15.) 심의 결과(수정가결)에 따라 당초 공람공고한 정비계획 결정(안)의 변경사항이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거하여 다음과 같이 재공람공고 합니다.

2. 본 공람공고(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 4일

서울특별시 양천구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2026. 06. 04.(목) ~ 2026. 07. 07.(화)
Ⅱ. 공람장소 : 양천구청 6층 도시계획과(☎ 02-2620-4465)
Ⅲ. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
Ⅳ. 공람내용 : 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

Ⅴ. 정비구역 지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역

나. 정비사업의 위치 및 면적

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	신정동 86-45번지 일원	-	증) 4,506.0	4,506.0	-

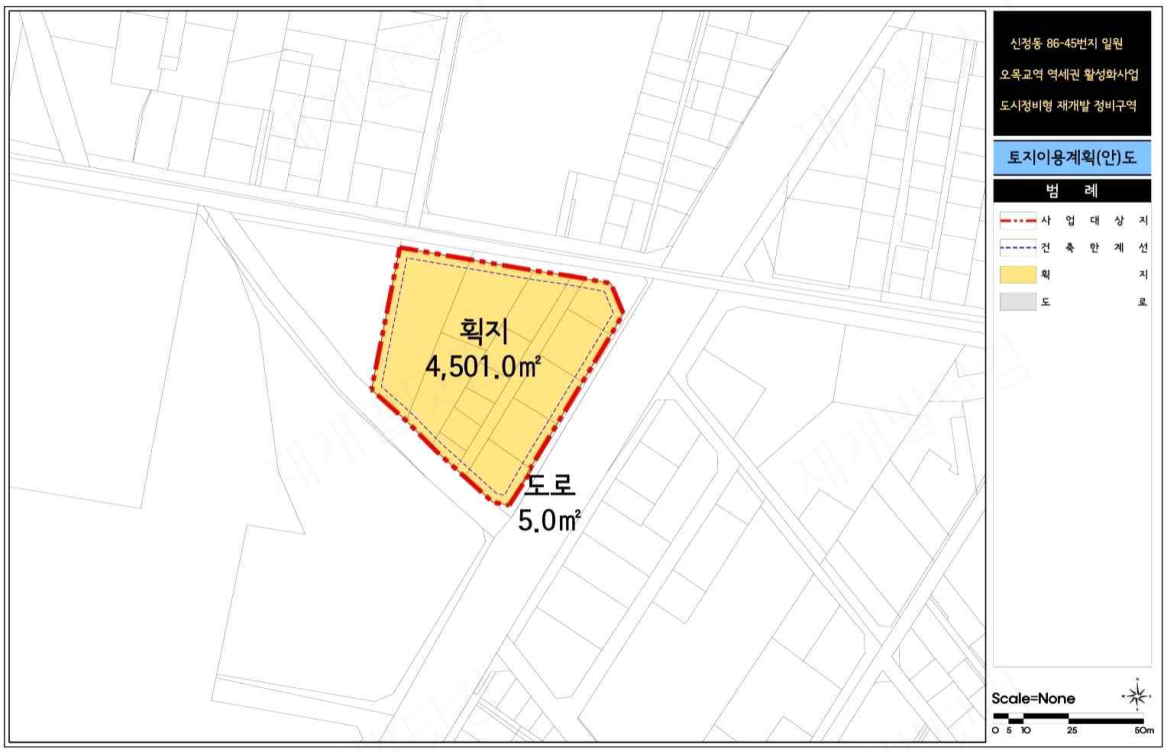
다. 정비구역 지정 사유 : 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)시행을 위한 정비구역 지정

Ⅵ. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합계	4,506.0	100	-
획지	4,501.0	99.9	-
도로	5.0	0.1	-

〈 토지이용계획(안) 〉



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,506.0	-	4,506.0	100.0	-
주거지역	제2종일반 주거지역	3,117.0	감)3,117.0	-	-	-
	제3종일반 주거지역	1,389.0	감)1,384.0	5.0	0.1	-
	준주거지역	-	증)4,501.0	4,501.0	99.9	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	용적률(%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
①	신정동 86-45번지 일원	제2종일반주거지역	준주거지역	3,117.0	400.0	○ 신정동 86-45번지 일원 오목교역 역세권활성화사업(도시정비형 재개발사업)에 따른 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	준주거지역	1,384.0		

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

결정구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	36	25~30	보조간선	1,277 (14)	신정동 139-2	목동 450-3	일반도로	-	90.02.02 (서고시 1990-24호)	
변경	대로	3	36	25~30	보조간선	1,277 (14)	신정동 139-2	목동 450-3	일반도로	-	-	

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로 3-36	대로 3-36	일부구간 확폭	○ 도로 선형 조정을 위한 일부구간 도로 확폭

라. 주민공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법적기준	면적(㎡)	비고
주민공동시설	획지	149세대×2.5㎡×1.25 = 465.63㎡이상	563.91	-
맘스스테이션		-	22.80	지상
휘트니스 등		-	586.71	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 세대수 150세대 미만은 의무 주민공동이용시설 없음

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	신정동 86-45번지 일원 오목교역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	4,506.0	획지	4,501.0	신정동 86-45번지 일원	13	-	-	13	-	-

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>신정동 86-45번지 일원 오목교역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역</td><td>4,506.0</td><td>획지</td><td>4,501.0</td><td>신정동 86-45 번지 일원</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60.0 이하</td><td>215.41 이하</td><td>400.0 이하</td><td>100m 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="11">
○ 주택공급계획 : 149세대(임대주택 포함)
- 공동주택 건립규모 및 비율(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>149세대</td><td>100.00</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>소 계</td><td>124세대</td><td>83.22</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡미만</td><td>99세대</td><td>66.44</td><td>전용 59㎡</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>25세대</td><td>16.78</td><td>전용 84㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>25세대</td><td>16.78</td><td>전용 106㎡</td></tr>
</table>
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 83.22%
- 공동주택 내 임대주택 건설계획(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>21세대</td><td>100.00</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>50~60㎡미만</td><td>14세대</td><td>66.67</td><td>전용 59㎡</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>7세대</td><td>33.33</td><td>전용 84㎡</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="11">○ 건축한계선
- 대상지 경계로부터 건축한계선 3m 지정</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="11">○ 공개공지 : 대상지 동측 신목로 변 2개소 위치 지정
○ 전면공지 : 신목로, 목동동로12길변 건축한계선 지정부분에 보도로 조성</td></tr>
</table>

2) 공공기여(순부담) 검토

▮역세권 활성화사업의 공공기여율

○ 기준용적률은 획지면적(4,501.0㎡) 기존 제2종일반주거지역와 제3종일반주거지역에 해당 면적 및 용적률을 가중평균 값을 적용하며, 상한용적률은 상향된 준주거지역에 해당하는 용적률 400.00%을 적용

○ 증가용적률은 184.6%(400.00%-215.4%)로서, 용도지역 상향 면적(획지:4,501.0㎡) 기준 증가용적률의 50%를 환산하여 공공기여 면적 및 공공기여율을 산정함

구분	용도지역		면적	용적률		증가용적률
	기정	변경		용도지역별	가중평균	
기준 용적률	제2종일반주거지역	준주거지역	3,117.0㎡	200.00%	215.4%	184.6%
	제3종일반주거지역		1,384.0㎡	250.00%		
상한 용적률	제2종일반주거지역		3,117.0㎡	400.00%	400.00%	
	제3종일반주거지역		1,384.0㎡			

구분		용도지역 상향 면적	증가용적률의 50%	공공기여 면적(㎡)	공공기여율(%)
획지	기준	4,501.0㎡	92.3%	1,038.75㎡	23.07%
	계획			1,047.95㎡	23.28%

※ 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지)에 대한 공공기여량을 말함

■ 세부 공공기여 면적 산정

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td rowspan="2">도로</td><td colspan="4">공공시설등 면적(A+B)</td><td rowspan="2">새로
설치하는
정비기반시설
내 국공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>A.공공임대
주택
대지지분</td><td>B.청소년문화센터
대지지분
면적</td><td>B.청소년문화센터
환산부지
면적</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>4,506.0㎡</td><td>4,501.0㎡</td><td>5.0㎡</td><td>1,044.82㎡</td><td>519.72㎡</td><td>251.47㎡</td><td>273.63㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">○ 새로 설치하는 공공시설등면적(A+B)
= {5.0(도로) × (250%÷400%)(가중치)} + 519.72㎡(공공임대주택 대지지분) +
251.47㎡(청소년문화센터 대지지분) + 273.63㎡(청소년문화센터 환산부지면적)
= 1,047.95㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>건축물
대지
지분</td><td colspan="9">○ 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 519.72㎡
= 대지면적 × (주거 지상연면적÷ 전체 지상연면적) × (임대주택 전용면적 ÷ 주거 전용면적)
= 4,501.0㎡ × (15,531.49㎡ ÷ 18,001.36㎡) × (1,434.70㎡ ÷ 10,720.26㎡)

○ 건축물 기부채납(청소년문화센터) 대지지분 : 251.38㎡
= 대지면적 × (청소년문화센터 지상연면적÷ 전체 지상연면적)
= 4,501.0㎡ × (1,005.72㎡ ÷ 18,001.36㎡)</td></tr>
<tr><td>B</td><td>건축물
기부
채납
환산
부지
면적</td><td colspan="9">○ 건축물 기부채납(청소년문화센터)
①지상층공사비 : 3,584,934,654.55원
= 청소년문화센터 지상층연면적 × 청소년·문화수련시설 공사비(2024 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인)
= 1,005.72㎡ × (3,921,000원/㎡÷1.1)
= 3,584,934,654.55원

②지하층 공사비 : 815,557,600원
= 청소년문화센터 지하층 연면적 × 지하층 분양가상한제 기본형 건축비(25.09.15.)
= 784.19㎡ × (1,144,000원/㎡÷1.1)
= 815,557,600원

③설계비: 231,025,843원
· 요율 : 5.25%
= 5.25% × 4,400,492,255원(지상,지하 공사비)
= 231,025,843원

④감리비: 47,463,720원
· 요율 : 1.08%
= 1.08% × 4,400,492,255원(지상,지하 공사비)
= 47,525,316원

⑤총공사비(①+②+③+④) : 4,679,043,414원

⑥부지가액: 17,100,000원(분담금 검증위원회시 산정한 부지가액적용)

⑦환산부지 면적 : 4,679,043,414원 ÷ 17,100,000원 = 273.63㎡</td></tr>
</table>

Ⅶ. 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화 정비사업 지구단위계획 결정(안)

※ 관계도서 참조

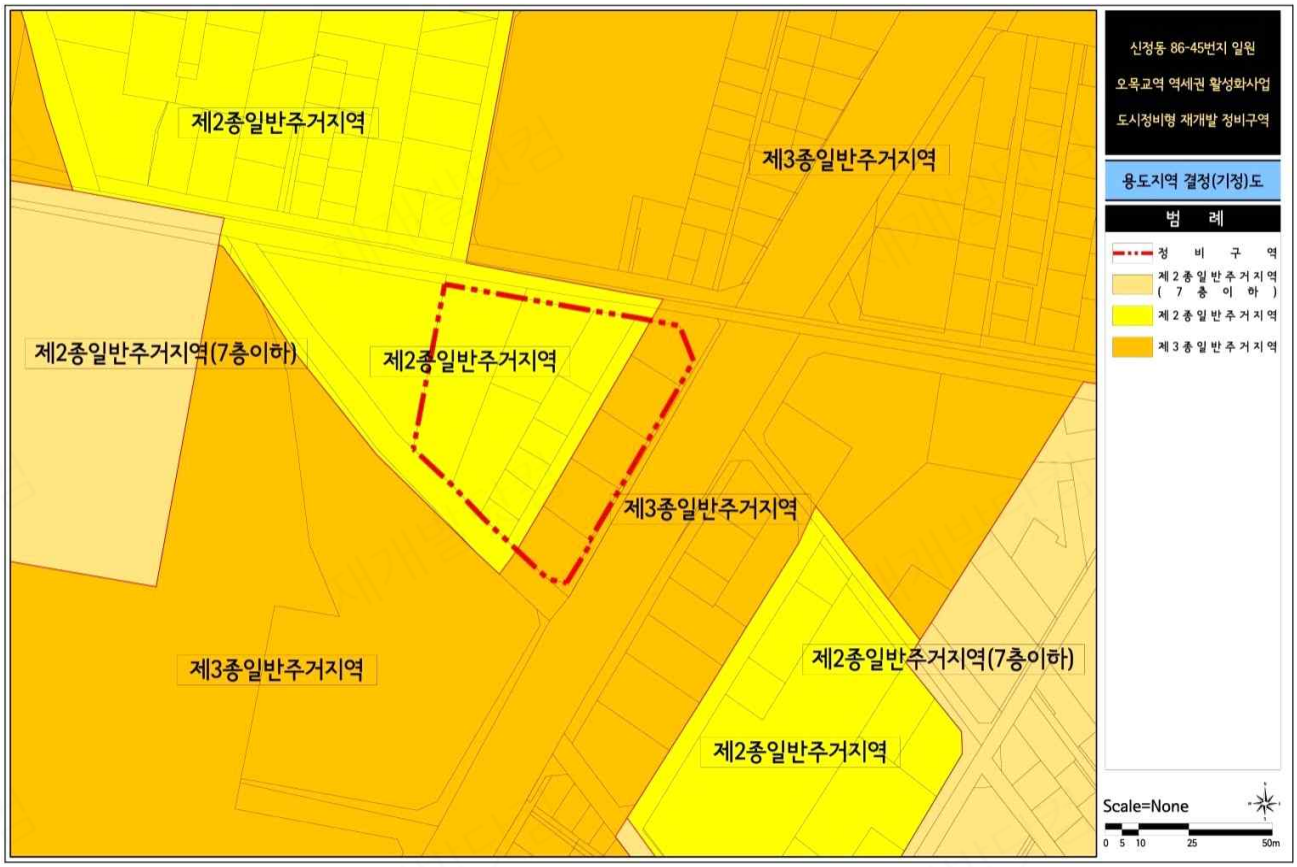
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로, 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

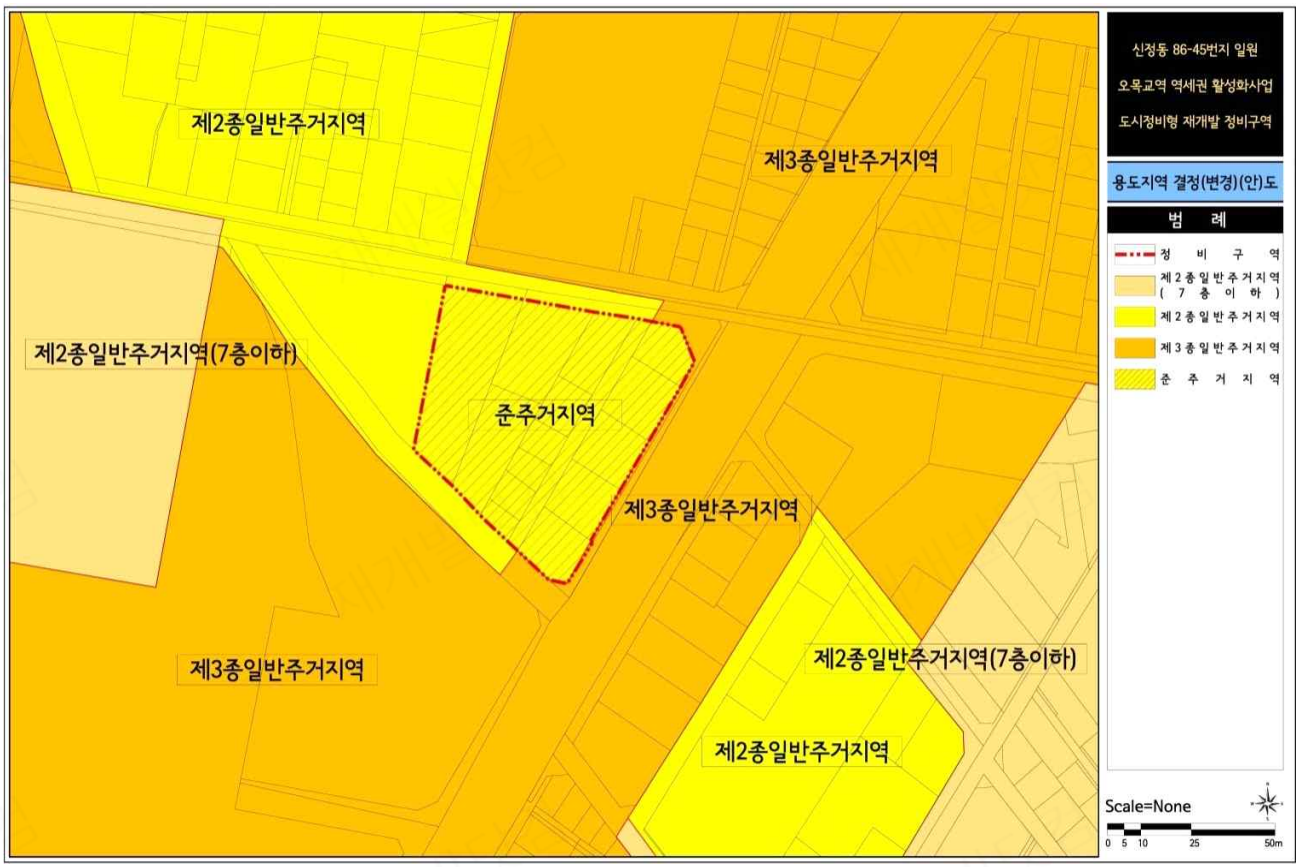
〈붙임〉 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 관계도면

■ 정비구역 결정(안)도

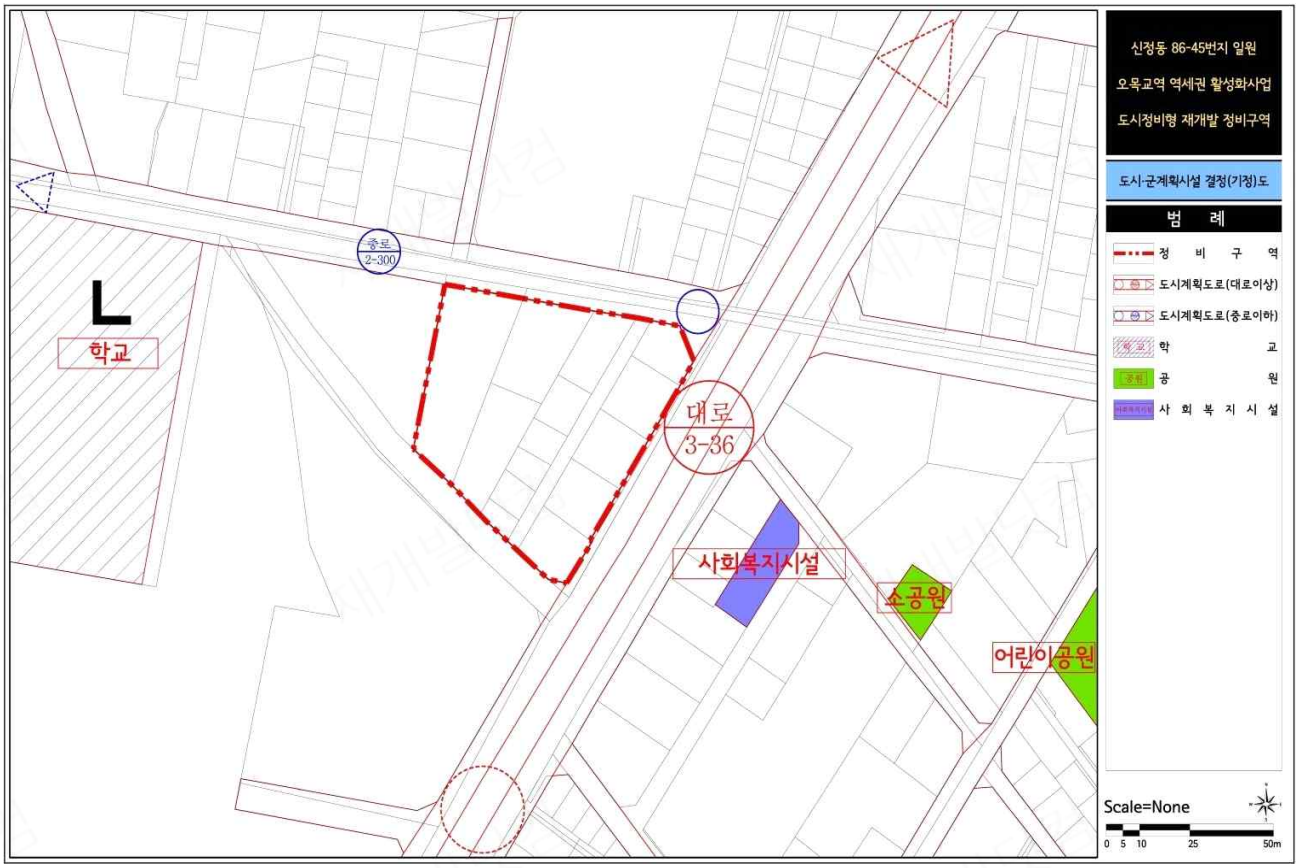
■ 용도지역 결정도(기정)



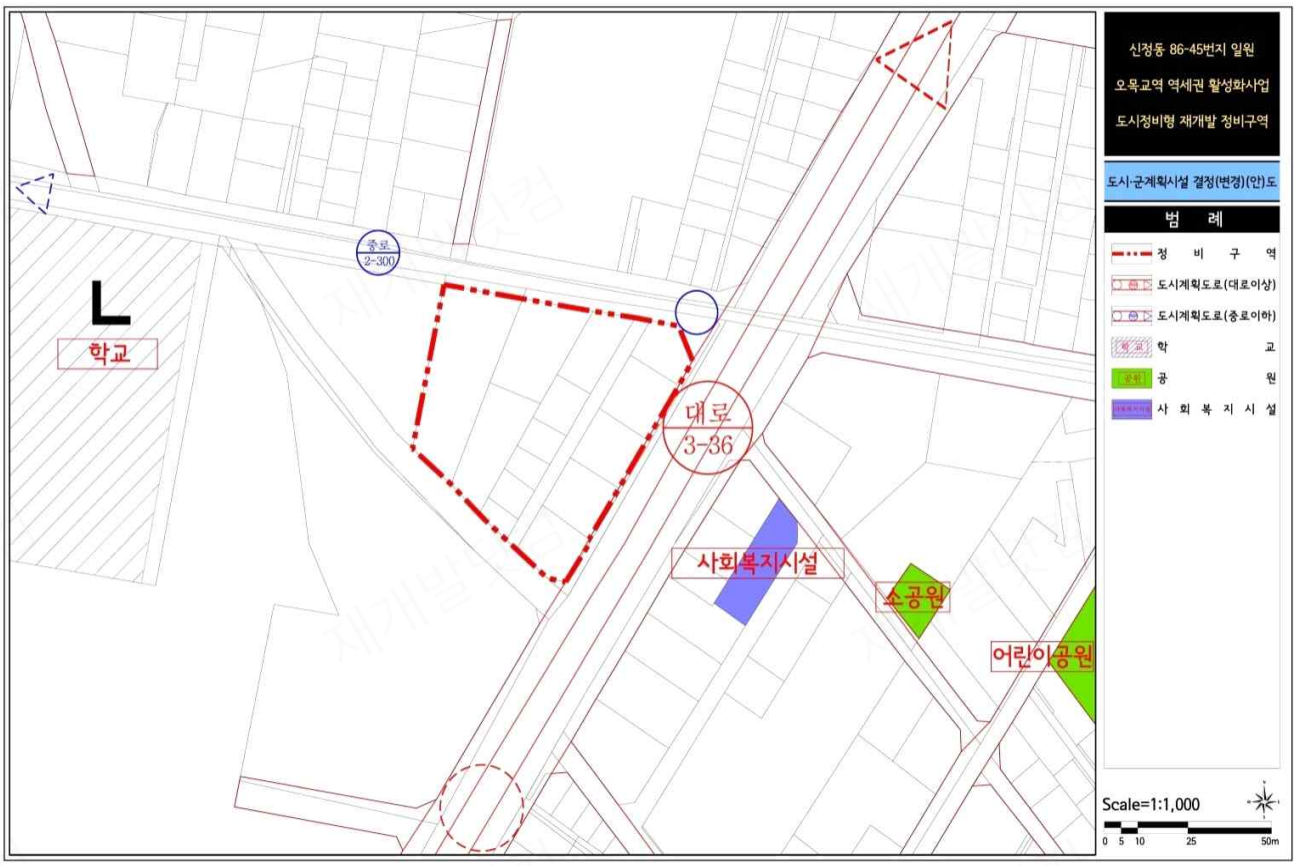
■ 용도지역 결정도(변경)(안)



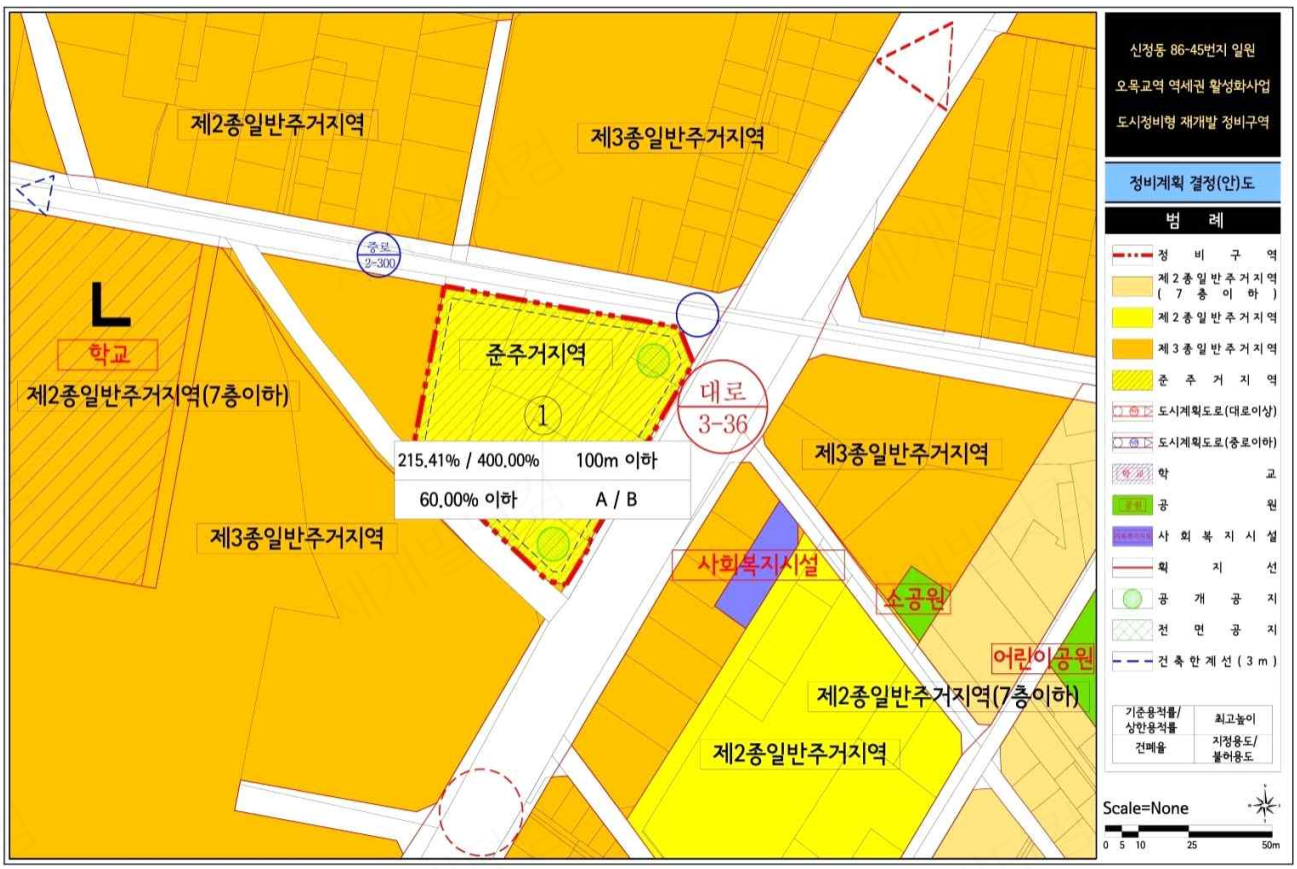
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 정비계획 결정도(안)


제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
중로 2-300
학교
제2종일반주거지역(7층이하)
준주거지역
1
215.41% / 400.00%
100m 이하
60.00% 이하
A / B
대로 3-36
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
사회복지시설
소공원
어린이공원
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
신정동 86-45번지 일원
오목교역 역세권 활성화사업
도시정비형 재개발 정비구역
정비계획 결정(안)도
범 례
정 비 구 역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준 주 거 지 역
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
학 교
공 원
사 회 복 지 시 설
획 지 선
공 개 공 지
전 면 공 지
건 축 한 계 선 (3 m)
기준용적률/ 상한용적률
최고높이
건폐율
지정용도/ 불허용도
Scale=None
0 5 10 25 50m