

◆ 서울특별시고시 제2025-436호

신월시영아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신월동 987-1번지 일대 신월시영아파트 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제3차 도시계획 수권분과위원회(2025.4.28.) 심의(수정가결), 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 7일
서울특별시 장

I. 신월시영아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	신월시영아파트 재건축 정비구역	양천구 신월동 987-1번지 일대	-	증) 153,213.6	153,213.6	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 103.51% ⇒ (2,549,133,254천원 - 1,356,280,865천원) ÷ 1,152,362,707천원 × 100 ≒ 103.51% - 총수입 추정 : 2,549,133,254천원 - 총지출 추정 : 1,356,280,865천원 - 종전자산총액 추정 : 1,152,362,707천원
-------	--

나. 산출근거

1) 종전 토지 및 건축물 총추산액 : 1,152,362,707천원

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2025년 06월 기준) 및 최근 1년(2024년 07월~2025년 06월) 실거래가 평균 등을 참작하여 개략적으로 추정

- 아파트外(근린생활시설 등)는 신월시영아파트 내 상가 등의 거래사례(2021년 11월 ~ 2025년 06월)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2025년 06월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	55.42	43.2	792	455,000	455,000	460,000	364,320,000
	65.00	50.67	938	530,000	540,000	530,000	497,140,000
	76.31	59.49	526	625,000	620,000	610,000	320,860,000
	합 계		2,256				1,182,320,000
아파트외	층	연면적(㎡)	호수				종전자산총액
	지하	970.95					4,888,615
	지상	2,778.95					24,270,092
	상가 등 소계		44				29,158,707
종전자산 총계			2,299				1,211,478,707

- 현금청산자(5% 가정)를 제외한 분양대상자(2,143세대)의 종전자산 가액을 추정

(단위 : 천원)

현금청산자(5% 가정)를 제외한 분양대상자의 종전자산 가액	1,152,362,707
----------------------------------	---------------

※ 상가 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

2) 분양대상 대지 및 건축물 등(중후자산) 총추산액 : 2,549,133,254천원

가) 중후 아파트

- 일반분양가 - 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 감안하여 일반분양가 평균단가를 36,000천원/3.3㎡로 추정하며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 주택형별 격차율 참작하여 적용
- 조합원분양가 - 주택형별 일반시세의 82%를 조합원분양가로 적용

(단위 : 천원)

주택형	일반분양(일반시세)				조합원분양			
	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입
49	114	37,500	768,000	87,552,000	264	30,800	629,760	166,256,640
59	478	36,900	908,000	434,024,000	1303	30,200	744,560	970,161,680
84	203	34,600	1,181,000	239,743,000	515	28,300	968,420	498,736,300
108	15	32,700	1,439,000	21,585,000	61	26,800	1,179,980	71,978,780
소계	810	36,000		782,904,000	2,143	29,500		1,707,133,400

- 국민주택규모주택 매각수입 - 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)로 추정

(단위 : 천원)

주택형	세대수	평균면적 / 세대 (㎡)		세대당 예상가격				예상 매각수입
		공급	지하	지상	지하	샷시부분	소계	
49	72	67.70	42.27	79,466	31,258	2,923	113,647	8,183,000
59	86	81.45	50.88	92,788	36,516	3,415	132,719	11,414,000
84	38	112.95	72.10	128,582	51,710	4,835	185,127	7,035,000
소계	196							26,632,000

- 중후 아파트 소계 : 2,516,669,400천원 (= 782,904,000+1,707,133,400+26,632,000)

나) 중후 근린생활시설 등

- 인근지역 신축아파트 단지 내 상가 등의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적 (㎡)				예상분양수입 (천원)
	전유	공용	기타공용+지하주차장	합계(연면적)	
지상층	2,355.50	1,009.50	35.00	3,400.00	22,001,376
지하층	1,933.20	828.50	2,447.75	5,209.45	10,462,478
소계	4,288.7	1,838	2,482.75	8,609.45	32,463,854

다) 중후자산 총계

(단위 : 천원)

아파트	근린생활시설 등	총 계
2,516,669,400	32,463,854	2,549,133,254

※ 상가 분양대상 대지 및 건축물 등(중후자산) 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 향후 중후자산은 조합원분양신청만료일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

3) 총 사업비 추산액 : 1,356,280,865천원

(단위 : 천원)

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	979,031,800	건축공사비(7,000천원/3.3㎡)
보상비	85,027,600	토지매입, 공원이전비용, 현금청산 등
관리비	5,749,135	추진위운영, 조합운영, 각종소송, 회계감사비 등
설계감리비	41,958,506	설계, 감리비 등
외주용역비	64,210,926	정비사업전문관리, 감정평가, 신탁수수료 등
각종분담금	12,795,135	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등

항 목	금 액(천원)	포함 내용
제세공과금	30,482,085	보존등기, 채권매입, 법인세 등
예비비	63,870,367	5.0% 적용
항목별 사업비계	1,283,125,554	
대여금이자	73,155,311	연5.00%, 48개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,356,280,865	
원/㎡	2,933,000	
원/3.3㎡	9,697,000	

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

2) 토지등소유자 추정분담금 예시

(단위 : 천 원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
43.20	460,000	103.51%	476,146	49	629,760	153,614	추가분담
				59	744,560	268,414	추가분담
				84	968,420	492,274	추가분담
				108	1,179,980	703,834	추가분담
50.67	530,000	103.51%	548,603	49	629,760	81,157	추가분담
				59	744,560	195,957	추가분담
				84	968,420	419,817	추가분담
				108	1,179,980	631,377	추가분담
59.49	610,000	103.51%	631,411	49	629,760	(-)1,651	환급
				59	744,560	113,149	추가분담
				84	968,420	337,009	추가분담
				108	1,179,980	548,569	추가분담

(단위 : 천 원)

전용면적(㎡)		예상평균 종전자산	추정권리가액		총 예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	층수	분양가	분담금 추산액	구분
아파트外	지하	4,888,615	103.51%	5,060,205	지하	10,462,478	5,402,273	추가분담
	지상	24,270,092		25,121,972	지상	22,001,376	(-)3,120,596	환급

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

3. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		153,213.6	100.0	-
정비기반 시설등	소 계	40,204.6	26.2	-
	도 로	4,449.8	2.9	-
	근린공원	32,376.0	21.1	-
	어린이공원	3,378.8	2.2	-
	주차장	(580.92)	(0.4)	확지 내 입체적 결정
확지	소계	113,009.0	73.8	-
	확지1	113,009.0	73.8	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합 계	153,213.6	-	153,213.6	100.0	-
	제1종일반주거지역	38,475.1	증) 450.4	38,925.5	25.4	공원, 도로
	제2종일반주거지역	114,738.5	감) 450.4	114,288.1	74.6	공동주택 및 부대복리시설

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	신월동 987-1 일원	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	38,925.5 (증 450.4)	도시계획시설(공원, 도로)의 효율적인 관리를 위해 용도지역 조정
-	신월동 987-2 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	114,288.1 (감 450.4)	공동주택 확지 계획에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

● 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	2	610 (267)	6,429.4 (4,449.8)	1	140	3,170.7	-	-	-	1	470 (127)	3,258.7 (1,279.1)
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	140	3,170.7	1	140	3,170.7	-	-	-	-	-	-
소로	1	470 (127)	3,258.7 (1,279.1)	-	-	-	-	-	-	1	470 (127)	3,258.7 (1,279.1)

※ ()는 대상지 내 수치임

● 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20	-	140	신월동 산154-6	신월동 산154-5	일반 도로	-	양천구고시 1988-21호 (88.08.18)	-
변경	중로	1	1	20	-	140	신월동 산154-6	신월동 산154-5	일반 도로	-	양천구고시 1988-21호 (88.08.18)	-
기정	소로	3	1	6	-	470 (127)	대 2-36	지구계	일반 도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
변경	소로	3	1	6~10	-	470 (127)	대 2-36	지구계	일반 도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-

※ ()는 대상지 내 수치임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	중로 1-1	형태 및 선형 변경	효율적인 토지이용을 위한 도로 형태 및 선형 변경
소로 3-1	소로 3-1	일부 도로 확폭 - 6m → 6~10m (4m 확폭)	보행 환경 개선을 위한 도로 일부 확폭

2) 주차장 : 신설

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	신월동 987-1	-	증) 580.92	580.92 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	최초 결정일	비고
신설	-	주차장	신월동 987-1	층수	-	지하1층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	580.92		

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 수평투영면적(㎡) : 580.92 - 주차장면적(㎡) : 580.92	사업지 주변 주차환경 개선을 위하여 신월로7길의 자율주차구획을 삭제하고 공동주택 획지 내 입체적 결정을 통해 거주자 우선 주차장을 확보

나. 공간시설

1) 공원 결정조서(신설)

■ 공원 총괄표

구분	행정구역 (㎡)				시가화구역 (㎡)			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	2	35,754.8	2	35,754.8	2	35,754.8	2	35,754.8
근린공원	1	32,376	1	32,376	1	32,376	1	32,376
어린이공원	1	3,378.8	1	3,378.8	1	3,378.8	1	3,378.8

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	신월공원	근린공원	신월동 산 154-5 외 7필지	32,376	-	32,376	양천구고시 1988-21호 (88.08.18)	-
변경				신월동 987-2					
기정	-	금실공원	어린이 공원	신월동 985	3,378.8	-	3,378.8	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
변경									

● 공원 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	근린공원	• 위치 변경	• 주변 공원과의 연계를 위한 위치 변경
-	어린이공원	• 선형 변경	• 도로 확폭 및 공원 정형화를 위한 선형 변경

6. 공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
경비실		-	115.0	지상
관리사무소		164.95	200.0	지하
주민공동시설 (커뮤니티시설)	다함께돌봄센터	66.0	450.0	지상
	경로당	954.8	960.0	지상
	어린이집	954.8	960.0	지상
	작은도서관	412.9	420.0	지하
	주민공동시설	-	2,625.0	지하
	주민운동시설	-	2,125.0	옥외
	어린이놀이터	-	2,750.0	옥외
	소계	-	10,290.0	-
합계		-	10,605.0	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = $(500㎡ + 3,149세대 \times 2) \times 1.25 = 8,497.5㎡$ 이상 < 10,290.0㎡ 계획

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신월시영아파트 재건축 정비구역	153,213.6	획지1	113,009.0	신월동 987-1 일원	23	1	-	22	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
신규	신월시영 아파트 재건축 정비구역	153,213.6	획지1	113,009.0	신월동 987-1 일원	공동 주택 및 부대 복리 시설	60 이하	190 이하	218.6 이하	221.37 이하	249. 98 이하	63m 이하 (21층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 3,149세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) - 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 97.6%										
			구분	세대수									
				소계		분양		공공					
			합 계	3,149	100.0%	2,953	93.8%	196	6.2%				
			60㎡ 이하	2,317	73.6%	2,159	68.6%	158	5.0%				
			60~85㎡ 이하	756	24.0%	718	22.8%	38	1.2%				
			85㎡ 초과	76	2.4%	76	2.4%	-	-				
심의완화사항			- 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경 정비법 제54조) - 법적상한용적률 249.98% 이하 (완화용적률 28.61%)										
건축물의 건축선등에 관한 계획			건축한계선 : 3~8.5m										
기타사항에 관한 계획			- 전면공지 : 3~6m(보도형), 2.5m(차도형) - 공공보행통로 : 12m - ‘공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다.’ - 중앙광장 : 공공보행통로와 교차하는 통경축 확보구간에 개방형 공간 조성										

나. 용적률 계획

구 분		산정내용					
토지이용계획 (㎡)	구역면적	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	정비 기반시설	현금·건축물 (환산부지)		
	153,213.6	113,009.0	40,416.5	40,346.6	69.9	6,178.8	33,059.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적-새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지-획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 $= 40,416.5\text{㎡} - 6,178.8\text{㎡} - 33,059.8\text{㎡} = 1,177.9\text{㎡}$(구역면적의 0.77%)						
공공시설등 부지(토지)면적	• $40,346.6\text{㎡}$ $= (\text{도로})4,449.8\text{㎡} + (\text{공원})35,754.8\text{㎡} + (\text{주차장 대지지분})142.0\text{㎡} = 40,346.6\text{㎡}$ ※ 주차장 대지지분 : 대지면적 $\times$ (주차장 연면적 $\div$ 전체 연면적) $= 113,009.0 \times (580.92 \div 462,352.68) = 142.0\text{㎡}$						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 69.9㎡ $: ((\text{설치비용})540,783,709.1\text{원} + (\text{설계비})26,119,853.1\text{원} + (\text{감리비})6,056,777.5\text{원})$ $\div (\text{부지가액})8,189,814.5\text{원} = 69.9\text{㎡}$ ※ 설치비용 : 2025 분양가 상한제 적용주택 지하층 건축비 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액(930,909원) $\times$ 건축연면적(580.92㎡) ※ 부지가액 : 2024년 1월 평균공시지가 4,094,907.2원/㎡의 2배 ※ 설계비·감리비 : 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 설계비·감리비 적용 (설계비 $\times$ 직선보간법에 따른 요율 적용)						
기준용적률	• 190.0%(2030 도시 및 주거환경정비기본계획 제2종일반주거지역 기준용적률 준수)						
허용용적률	• 218.6%(허용용적률 최대량 계획 : 공공보행통로, 장수명주택, 방재안전 등 제공, 사업성보정계수 1.43 적용 시) $: \text{사업성보정계수} = \text{서울시 공동주택 평균 공시지가} \div \text{대상단지 평균 공시지가}$ $= 7,192,285 \div 5,030,000 = 1.43$ $: \text{허용용적률} = \text{기준용적률} + \text{허용용적률 인센티브량} \times \text{사업성보정계수}$ $= 190\% + 20\% \times 1.43 = 218.6\%$ $\Rightarrow \text{허용용적률 } 218.6\%$ ※ 2023 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 7,192,258원/㎡ ※ 2023 신월시영아파트단지 평균 공시지가 : 5,030,000원/㎡						
상한용적률	• $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \text{a(토지)} + (0.7 \times \text{a(건축물)})))$ $= 218.6\% + (210\% \times (1.3 \times 1.0 \times 0.00982) + 210\% \times (0.7 \times 0.00062)) = 221.37\%$ $\Rightarrow \text{정비계획 용적률 } 221.37\% \text{ 이하}$ ※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 $\div$ 사업부지용적률 = $210\% \div 210\% = 1.0$ ※ a(토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 $\div$ 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 $= 1,108.0\text{㎡} \div 112,867.0\text{㎡} = 0.00982$ ※ a(건축물) : 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) $\div$ 공공시설등 제공 후 부지면적 $= 69.9\text{㎡} \div 112,867.0\text{㎡} = 0.00062$ 주) 상한용적률 산정 시 허용용적률은 사업성보정계수 미적용 수치임						
법적상한 용적률	• 249.98%						

• 허용용적률 인센티브 계획

구 분	인센티브량	적용	비고
공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$ ※ $a = 1$이하 - $190\% \times (3,026.5\text{㎡} \div 113,009.0\text{㎡}) \times 1 = 5.09\% \Rightarrow 5\%$ 적용 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	5% 3,026.5㎡ 조성
우수디자인, 장수명	- 공동주택의 디자인을 향상시키고, 구조적으로 내구성 확보 및 가변성과 수리 용이성이 우수한 주택을 건설 유도 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, 장수명주택 인증 등급 최우수 15%, 우수등급 10%	15%p이내	10% 우수등급 (80점 이상)
방재안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5% 의무기준 초과개선
합 계	최대 20%p 이내		20% 적용

※ 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- - ④ - ⑤	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(7개소) ○ 중로1-1호선 차로운영계획 재수립 - B=20.0m, L=140.0m(왕복2차로→왕복3차로) - 강월초교측 보도 설치 : 9.0m(식수대포함) - 근린생활시설 측 보도부속형전면공지 설치 : 6.0m ○ 신월로7길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - B=6.0→10.0m, L=127m(왕복2차로) - 사업지측 보도 설치 : 2.0m - 사업지측 보도부속형 전면공지 설치 : 3.0m
진·출입 동선	- ③ ④ -	○ 차량진출입구 설치(4개소) - 남측 진출입구부 회전교차로 설치(1개소) - 동측 지양로(3개소) • 교차로운영 2개소 • 우회전 진출입 1개소 ○ 강월초등학교 전면 교차로 폐쇄 후 진출입동선 재수립 ○ 유치원 앞 Drop-off 설치 ○ 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)

구 분	지점	개 선 방 안
대중교통 및 보행	- - -	○ 사업지 전면 보행부속형 전면공지 설치(B=3.0~6.0m) ○ 보행등선 단절지점 횡단보도 설치 - 고원식 : 5개소 ○ 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주차시설	- - - -	○ 법정주차 : 2,883대 ○ 주차수요 : 3,515대 (2031년 원단위법) ○ 계획주차 : 4,458대 - 법정대비 154.6%, 수요대비 126.8% - 장애인주차 법정주차의 3% 이상 - 확장형주차 계획주차의 30% 이상 - 가족배려주차 계획주차의 10%이상 ○ 사업지내 거주자주차공간 확보
교통안전 및 기타	- - - -	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(5개소) ○ 과속방지턱 설치(4개소) ○ 유색포장 설치 ○ 교통안전표지판 및 노면표시 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 급급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형평가도 도로 및 1~4등급, 개별비오름평가도 평가제외구역, 도로, 및 일부 2등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 서측으로 지양산이 인접하여 위치하고 주변으로 작동산, 신월산 등 녹지자원이 풍부함	• 대상지 내 녹지계획을 수립	
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용 계획 수립	
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 24.44~51.08m, 평균 경사도 2.80°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파 기 공사로 부분적 지형변화 발생	
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 획지 내 조경녹지 계획	• 생태면적률 45.01%	
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 공원 등 조경수목식재지, 불투수포장비율이 낮은 주거지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사됨	• 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	■	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 - 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	주변으로 한울근린공원, 독서공원, 오솔길 실버공원 등 위치	- 인접개발단지와의 보행연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 배치계획 - 대상지 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보	
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고 지상 21층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	도로 확폭 필요	주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 강월초등학교, 양천중학교 위치	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 정비계획건축계획 검토 시 양천중학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향등을 고려한 층수계획 - 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하였음	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진준비위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고림지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

13. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축 정비사업	정비계획 지정 후 4년 이내	(가칭)신월시영아파트 재건축 추진준비위원회	현황	증감	계획	-
			2,256	증) 893	3,149	

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지1	양천구 신월동 987-1번지 일원	113,009.0	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설 및 교육연구시설

15. 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

● 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

법적상한용적률 (건축계획)		249.98% 이하			
상한용적률 (정비계획 용적률)		221.37% 이하			
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$249.98\% - 221.37\% = 28.61\%$			
	증가된 용적률의 50%	$28.61\% \times 50\% = 14.305\%$			
	의무 연면적	$113,009.0\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 14.305\% = 16,165.94\text{㎡ 이상}$			
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적
		전용면적	공급면적		
		합계		196	16,171.20㎡
					(의무)16,165.94㎡ 이상 확보
		49㎡	67.70㎡	72	4,874.40㎡
		59㎡	81.45㎡	86	7,004.70㎡
		84㎡	112.95㎡	38	4,292.10㎡
					확지

II. 신월시영아파트 재건축 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신월시영아파트 재건축사업 지구단위계획구역	양천구 신월동 987-1번지 일대	-	증)153,213.6	153,213.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	소 계	153,213.6	-	153,213.6	100.0	-
	제1종일반주거지역	38,475.1	증) 450.4	38,925.5	25.4	공원, 도로
	제2종일반주거지역	114,738.5	감) 450.4	114,288.1	74.6	공동주택 및 부대복리시설

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	신월동 987-1 일원	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	38,925.5 (증 450.4)	도시계획시설(공원, 도로)의 효율적인 관리를 위해 용도지역 조정
-	신월동 987-1 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	114,288.1 (감 450.4)	공동주택 획지 계획에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

● 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	2	610 (267)	6,429.4 (4,449.8)	1	140	3,170.7	-	-	-	1	470 (127)	3,258.7 (1,279.1)
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	140	3,170.7	1	140	3,170.7	-	-	-	-	-	-
소로	1	470 (127)	3,258.7 (1,279.1)	-	-	-	-	-	-	1	470 (127)	3,258.7 (1,279.1)

※ ()는 대상지 내 수치임

● 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20	-	140	신월동 산154-6	신월동 산154-5	일반 도로	-	양천구고시 1988-21호 (88.08.18)	-
변경	중로	1	1	20	-	140	신월동 산154-6	신월동 산154-5	일반 도로	-	양천구고시 1988-21호 (88.08.18)	-
기정	소로	3	1	6	-	470 (127)	대 2-36	지구계	일반 도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
변경	소로	3	1	6~10	-	470 (127)	대 2-36	지구계	일반 도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-

※ ()는 대상지 내 수치임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	중로 1-1	형태 및 선형 변경	효율적인 토지이용을 위한 도로 형태 및 선형 변경
소로 3-1	소로 3-1	일부 도로 확폭 - 6m → 6~10m (4m 확폭)	보행 환경 개선을 위한 도로 일부 확폭

나) 주차장 : 신설

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	신월동 987-1	-	증) 580.92	580.92 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	최초 결정일	비고
신설	-	주차장	신월동 987-1	층수	-	지하1층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	580.92		

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 수평투영면적(㎡) : 580.92 - 주차장면적(㎡) : 580.92	사업지 주변 주차환경 개선을 위하여 신월로7길의 자율주차구획을 삭제하고 공동주택 획지 내 입체적 결정을 통해 거주자 우선 주차장을 확보

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

• 공원 총괄표

구분	행정구역 (㎡)				시가화구역 (㎡)			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	2	35,754.8	2	35,754.8	2	35,754.8	2	35,754.8
근린공원	1	32,376	1	32,376	1	32,376	1	32,376
어린이공원	1	3,378.8	1	3,378.8	1	3,378.8	1	3,378.8

• 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	신월공원	근린공원	신월동 산 154-5 외 7필지	32,376	-	32,376	양천구고시 1988-21호 (88.08.18)	-
변경				신월동 987-2					
기정	-	금실공원	어린이 공원	신월동 985	3,378.8	-	3,378.8	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
변경									

• 공원 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	근린공원	• 위치 변경	• 주변 공원과의 연계를 위한 위치 변경
-	어린이공원	• 선형 변경	• 도로 확폭 및 공원 정형화를 위한 선형 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	양천구 신월동 987-1번지 일원	113,009.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용 용도	획지1 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지의안의 부대시설·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
신설	190%이하	218.6%이하	221.37%이하	249.98%이하	정비 계획	허용용적률 218.6%
						상한용적률 221.37%
						법적상한용적률 249.98%

● 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	공공보행통로	우수디자인, 장수명	방재안전	
신설	5%	10%	5%	총 20%

• 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법정상한용적률)	
신설	2.77%	28.61%	31.38% 완화

3) 건축물 높이에 관한 결정조서

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제2종일반주거지역	63m이하 / 21층이하	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	신월로 및 주진입도로변	대지경계선으로부터 3~8.5m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치
Eco-Ring	획지	• 공원과 연결되는 순환형 녹지네트워크 조성

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 축후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지

구분	적용위치	계획내용
저층부 외관	확지	1층 개구부 높이 통일 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	확지	- 반사설 재료 사용 금지 - 외벽면 전체 페인트 마감 금지 - 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	확지	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.

3) 경 관 에 관 한 계 획

구분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	통경축 확보
조명계획	확지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	확지	- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타사항에 관한 결정조서

1). 대 지 내 공 지 에 관 한 결 정 조 서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	도로변	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형, 차도형 전면공지로 조성
공공보행통로	도면에 표기	- 인접 구역과 연계된 보행축 조성 - ‘공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다.’
중앙광장	도면에 표기	공공보행통로와 교차하는 통경축 확보구간에 개방형 공간 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	신월로변	• 신월로에서 차량진출입구 1개소 설치
	신월로7길변	• 신월로7길에서 차량진출입구 1개소 설치
	지양로변	• 지양로에서 차량진출입구 1개소 설치
	지양로3길변	• 지양로3길에서 차량진출입구 1개소 설치

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 도로 및 1~4등급, 개별비오톱평가도 평가제외구역, 도로, 및 일부 2등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	
2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 서측으로 지양산이 인접하여 위치하고 주변으로 작동산, 신월산 등 녹지자원이 풍부함	• 대상지 내 녹지계획을 수립	
3 동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	
5 토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용 계획 수립	
6 토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
7 지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 24.44~51.08m, 평균 경사도 2.80° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	
8 물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 획지 내 조경녹지 계획	• 생태면적률 45.01%	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
9	수질	수질오염 방지	■	지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	- 공사 중 수질저감 계획 수립 - 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 공원 등 조경수목식재지, 불투수포장비율이 낮은 주거지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사됨	투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	■	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	■	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 - 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	주변으로 한울근린공원, 독서공원, 오솔길 실버공원 등 위치	- 인접개발단지와의 보행연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 배치계획 - 대상지 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보	
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고 지상 21층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	도로 확폭 필요	주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

4) 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

● 공공주택 혼합계획

구분		전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 (국민규모주택)	공공임대주택 비율(%)
합 계		3,149	100.0	196	6.2
60㎡ 이하	소 계	2,317	73.6	158	5.0
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	450	14.3	72	2.3
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	1,867	59.3	86	2.8
60㎡ 초과~85㎡ 이하		756	24.0	38	1.2
85㎡ 초과		76	2.4	-	-

Ⅲ. 신속통합기획 가이드라인

구분		가이드라인
공공시설 등	도로	- 남·북 보행축 연결을 위해 라운드어바웃 도입 등 도로 위치 조정 검토 (※1차) - 주출입구를 T자형 교차로에서 회전교차로 변경(4차로→3차로, 보도폭 4.8m→7.8m) - 주출입구 회전교차로 안전성 확보(※3차) - 교원식 횡단보도, 주차평탄부 길이 확보(5m→15m)
	공원	- 공원 위치는 개별 단지가 아닌 지구 차원에서 타당성 검토(※1차) - 공원 선형 변경(복측 일차 배치 → 주변 공원과 연결) - 획지 내 비오톱1등급지 관리방안 제시(※관련부서 협의) - 공원 선형 변경(비오톱1등급지 공원 내 포함)
	공용주차장	- 신월로7길 주차구획 삭제(※2차) - 거주자우선주차장 단지 내 확보(주차장 입체적 결정) - 거주자우선주차장 독립성 및 효율성 확보(※관련부서 협의) - 거주자우선주차장 분리 운영(426.24㎡→580.92㎡)
건축배치	배치계획	- 단조로운 격자형 배치계획 재검토(※1차) - 공원 형태와 연계한 배치계획(중앙광장 및 순환형 Eco-Ring 조성) - 남동축 배치 분산(※2차) - 동-서, 남-북 통영축 확보
	대지조성계획	- 경사진 대지에 대한 지형순응 및 주변 도로와 연계(※1차) - 금실어린이공원변 주민공동이용시설 도입 - 단일 레벨 적정성 검토(※2차) - 지형순응형 대지레벨 계획(1단 36.5m → 2단 36.0m/33.0m)
	중앙광장	- 중앙광장을 부대복리시설과 입체적으로 연결(※2차) - 부대복리시설 중앙광장으로 배치 - 중앙광장 지침 부여(※3차) - 지구단위계획 지침 부여, 도면 표시
	공공보행통로	- 공공보행통로에 대한 향후 이용 및 관리에 관한 담보 방안 제시(※심의) - 공공보행통로에 대한 단서조항 및 지역권 설정을 등기에 명시
교통처리계획	차량출입구	- 대규모 단지임을 고려하여 출입구 추가 확보(※1차) - 2개소→3개소(현황도로 편입 확폭 6m→10m) - 주출입구 교통량 분산을 위한 추가 출입구 확보(※2차) - 3개소→4개소(공원 하부 진입구 추가) - 공원 하부 진입구 적정성 검토(※관련부서 협의) - 공원 하부 진입구 삭제(3개소→4개소) - 대상지 규모 및 세대수를 고려하여 동측변 차량진출입구 추가 설치(※심의) - 동측 출입구 추가(3개소→4개소, 교통영향평가 세부적인 교통처리계획 수립·결정)

IV. 2025년 제3차(' 25.4.28.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고										
수정사항	용도지역, 도시계획시설, 순부담 계획, 정비계획, 건축계획, 주택공급계획, 공동이용시설 계획, 지구단위계획 및 교통처리계획은 구청장 수정 가결 요청(안) 반영	용도지역, 도시계획시설, 순부담 계획, 정비계획, 건축계획, 주택공급계획, 공동이용시설 계획, 지구단위계획 및 교통처리계획은 구청장 수정 가결 요청(안)을 반영하였음	반영										
조건사항	공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반 시민 이용 및 관리에 관한 담보 방안 제시	- 공공보행통로에 대한 일반 시민의 이용이 담보될 수 있도록 아래 단서조항을 달고 지역권 설정을 등기에 명시하여 아래와 같이 관리에 대한 담보방안을 제시하겠음 ‘공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다.’ <table><tr><th>구분</th><th>내용</th></tr><tr><td>사업시행인가</td><td> - 인센티브 인정여부 및 이행조건 확인 - 공공보행통로 지역권 설정을 조건으로 사업시행인가 </td></tr><tr><td>분양공고 또는 관리처분계획 등</td><td> - 조합원 또는 일반 분양공고 시 지역권 설정에 대한 권리사항 고지 및 분양계약서, 관리처분계획 등에 반영 </td></tr><tr><td>착공 및 준공</td><td> - 지역권 설정 계약 및 등기 완료 등 인센티브 제공 결정사항 이행 - 지역권 설정 기간은 건축물의 존속 기한으로 한정 </td></tr><tr><td>관리 및 운영</td><td> - 지역권 등기를 통해 공공보행통로 유지·관리 </td></tr></table>	구분	내용	사업시행인가	- 인센티브 인정여부 및 이행조건 확인 - 공공보행통로 지역권 설정을 조건으로 사업시행인가	분양공고 또는 관리처분계획 등	조합원 또는 일반 분양공고 시 지역권 설정에 대한 권리사항 고지 및 분양계약서, 관리처분계획 등에 반영	착공 및 준공	- 지역권 설정 계약 및 등기 완료 등 인센티브 제공 결정사항 이행 - 지역권 설정 기간은 건축물의 존속 기한으로 한정	관리 및 운영	지역권 등기를 통해 공공보행통로 유지·관리	반영 [별첨1]
구분	내용												
사업시행인가	- 인센티브 인정여부 및 이행조건 확인 - 공공보행통로 지역권 설정을 조건으로 사업시행인가												
분양공고 또는 관리처분계획 등	조합원 또는 일반 분양공고 시 지역권 설정에 대한 권리사항 고지 및 분양계약서, 관리처분계획 등에 반영												
착공 및 준공	- 지역권 설정 계약 및 등기 완료 등 인센티브 제공 결정사항 이행 - 지역권 설정 기간은 건축물의 존속 기한으로 한정												
관리 및 운영	지역권 등기를 통해 공공보행통로 유지·관리												
	대상지 규모 및 세대수 등을 고려하여 대상지 동측변 차량진출입구 추가 설치 방안 검토	현재 공사 중인 금슬어린이공원 조성에 영향이 최소화되는 범위에서 동측 출입구를 추가하였으며, 향후 교통영향평가 시(사업시행인가 시) 세부적인 교통처리계획을 수립·결정하겠음	반영 [별첨2]										

V. 관련도면 : 불임참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

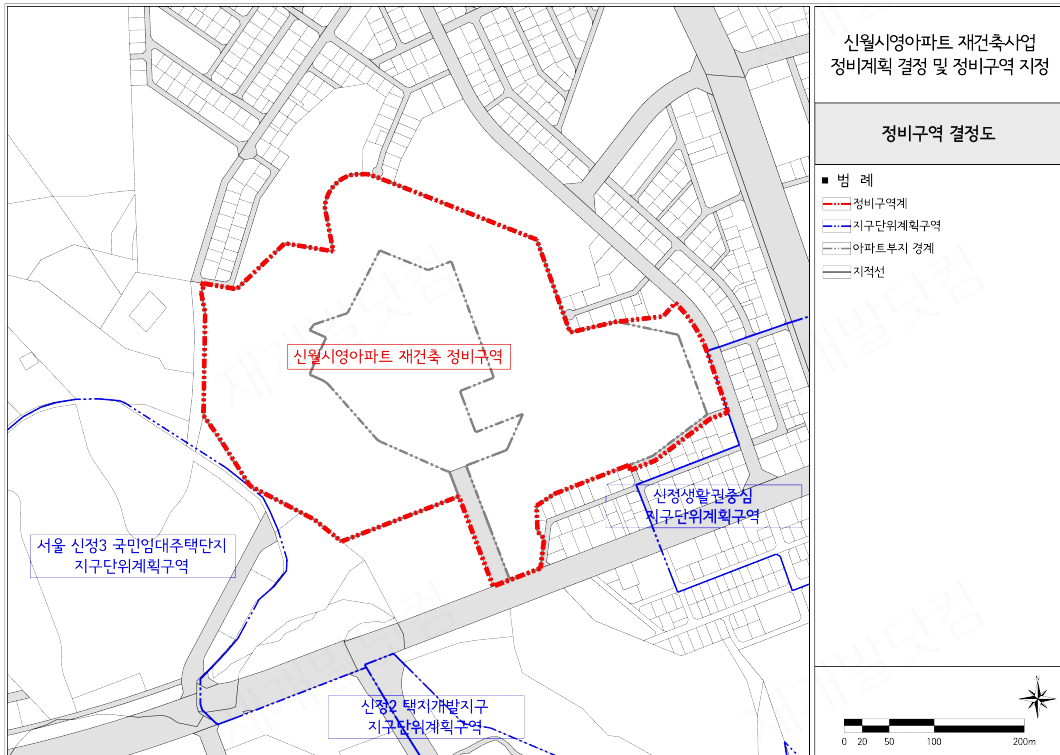
VI. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7297) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3452)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

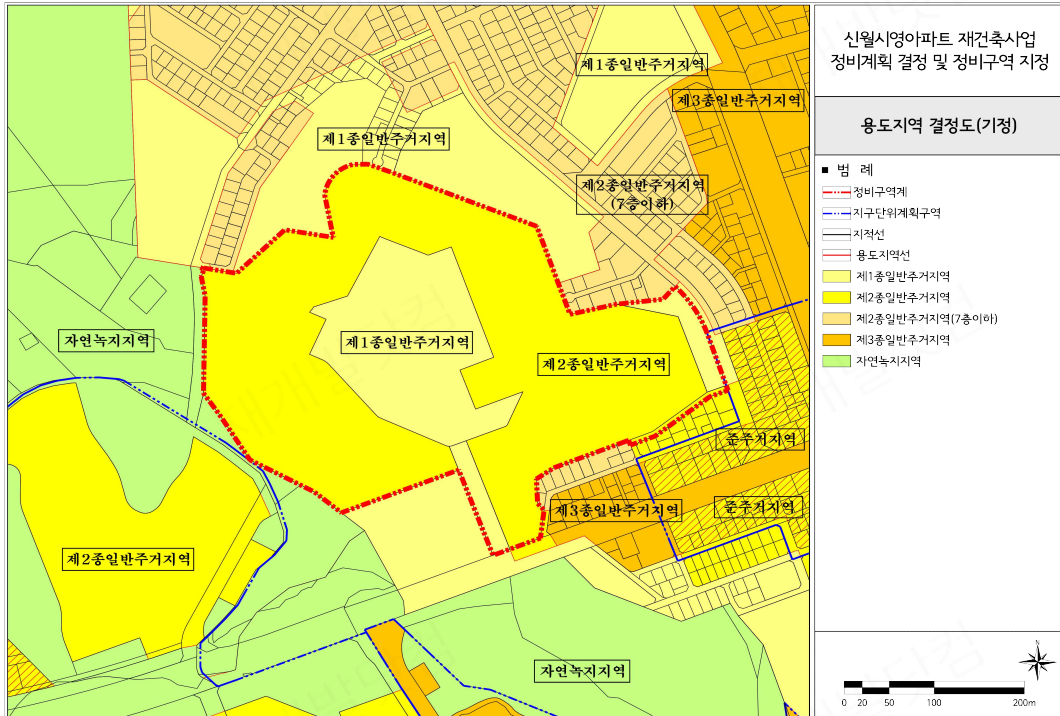
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

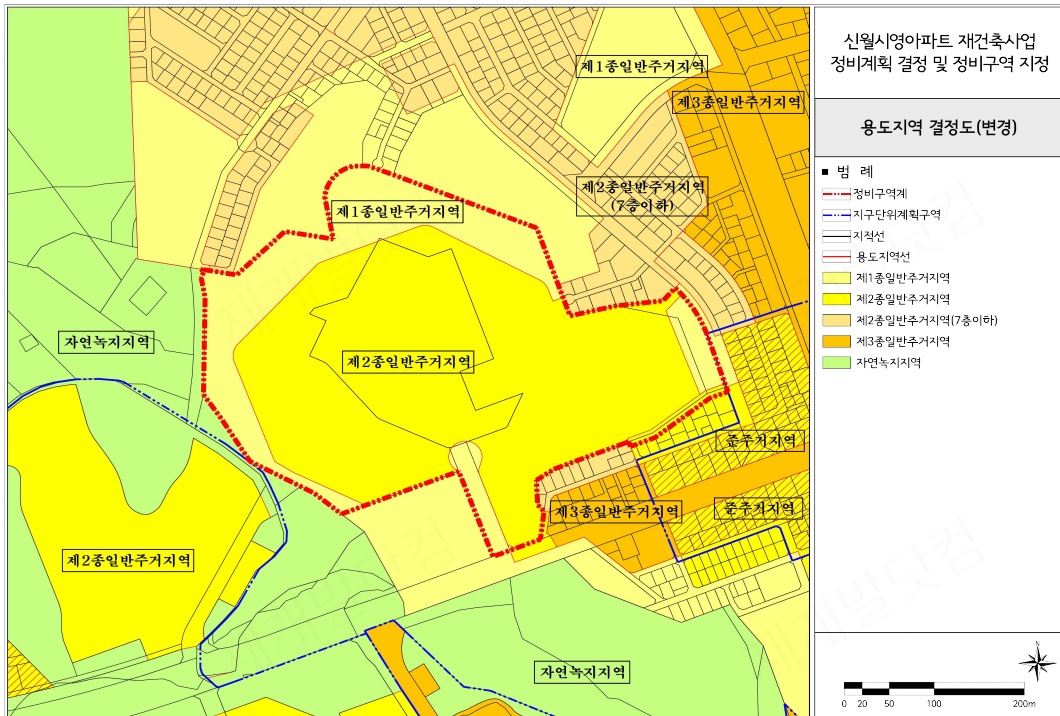
- 정비구역 결정도(신설)



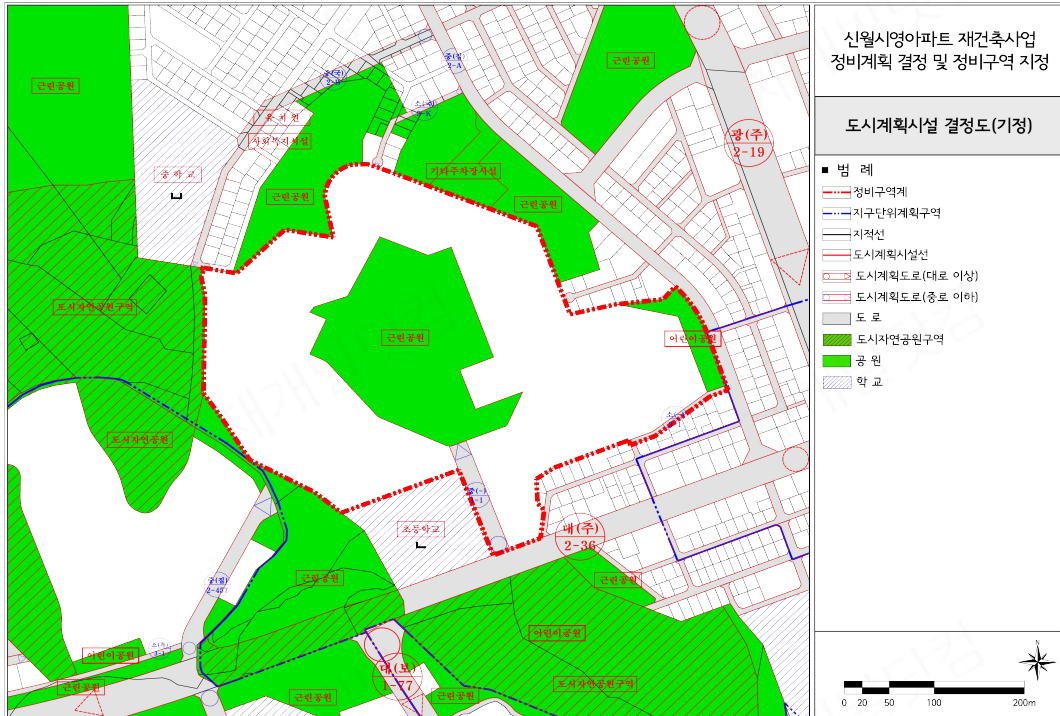
• 용도지역 · 지구 결정도(기정)



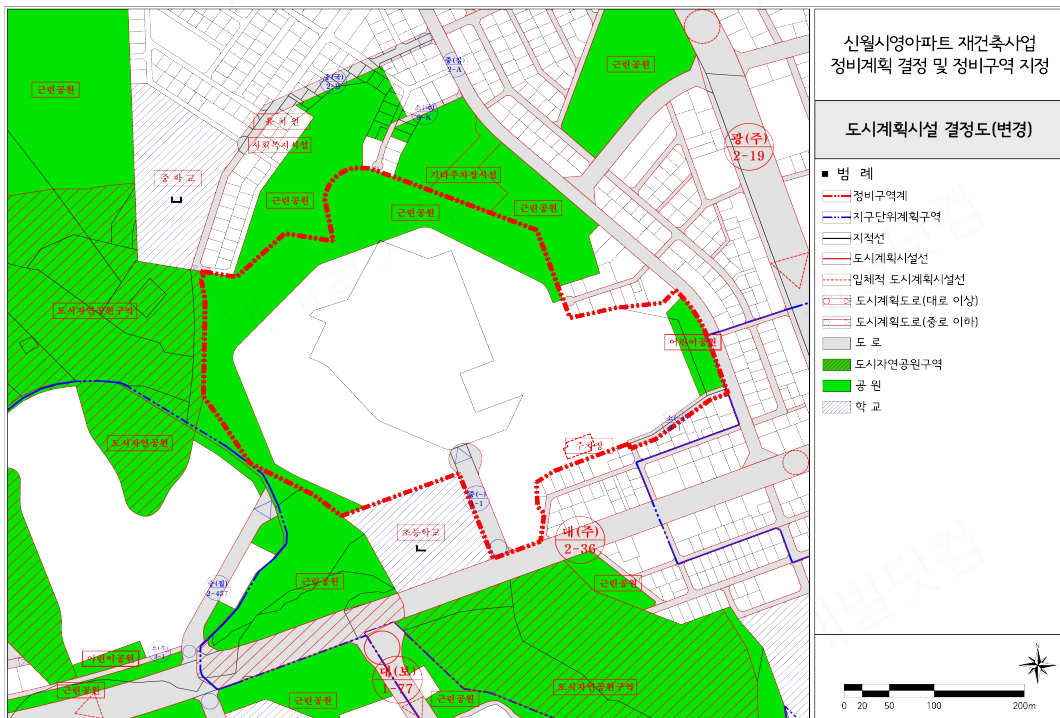
• 용도지역 · 지구 결정도(변경)



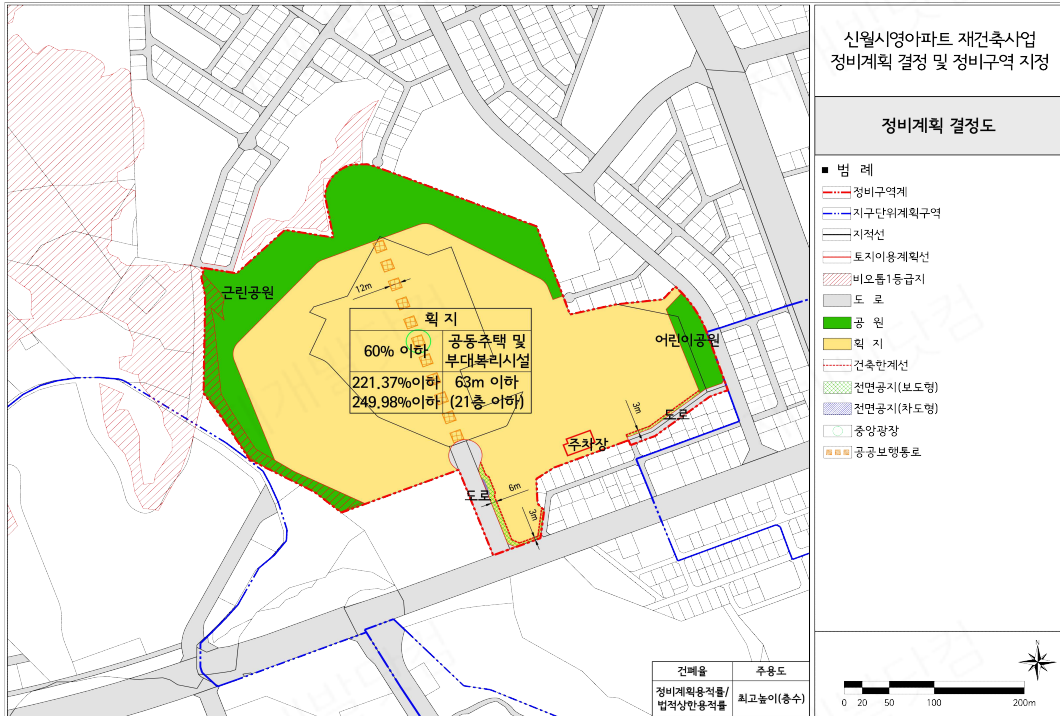
• 도시계획시설 결정도(기정)



• 도시계획시설 결정도(변경)



• 정비계획 결정도(신설)



• 지구단위계획 결정도(신설)

