

◆ 서울특별시고시 제2024-107호

신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 신정 뉴타운 지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 의제, 서울특별시 고시 제2010-290호(2010.8.5.)로 신정재정비촉진지구 준치관리 1~5구역 지구단위계획 결정된 신정재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항, 제12조 제1항에 따라 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제5조 제5항, 제12조 제3항 및 같은법 시행령 제 15조에 따라 이를 아래와 같이 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획을 변경 결정합니다.
2. 또한, 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 29일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
신정재정비촉진지구	주거지형	양천구 신정동 1162번지 일대	638,847.6	증) 1,000.0	639,847.6	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신월2·6동, 신정3동 일원의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 서울특별시 고시 제2023-233호(2023. 6. 15.)의 단순 오기 정정으로 인한 면적변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		639,847.6	-	639,847.6	100.0	오기 정정
주거용지	소 계	456,936.6	증) 691.0	457,627.6	71.5	
	공동주택	383,901.0	-	383,901.0	60.0	
	주상복합	73,035.6	증) 691.0	73,726.6	11.5	
종교·근린생활시설		3,909.5	-	3,909.5	0.6	
업무상업용지		11,963.3	-	11,963.3	1.9	
계획기반시설	소 계	167,038.2	감) 691.0	166,347.2	26.0	중복결정 면적 제외
	공공청사	8,260.9	감) 235.8	8,025.1	1.3	공공공지와 중복결정(1)
	문화·복지시설	6,618.9	-	6,618.9	1.0	
	학교시설	27,767.6	-	27,767.6	4.3	
	공원녹지	38,835.6	감) 2,040.0	36,795.6	5.7	
	공공공지	6,380.2	-	6,380.2	1.0	
	도로	79,295.2	증) 1,584.8	80,880.0	12.6	
	주차장	1,283.3	-	1,283.3	0.2	

※ (1) : 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

※ 신정1~5준치관리구역 지구단위계획 재정비로 인한 면적 변경

2) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

3) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

① 공원·녹지계획

1. 총괄표(변경)

구분	명칭	개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		12	11	38,835.6	감) 2,040.0	36,795.6	
공원시설	소공원	11	10	30,270.5	감) 2,040.0	28,230.5	
	어린이공원	-	-	-	-	-	
	계남근린공원등 준치	-	-	3,627.1	-	3,627.1	
	녹지시설	경관녹지	1	1	4,938.0	-	4,938.0

※ 신정1~5준치관리구역 지구단위계획 재정비로 인한 면적 변경

2. 공원·녹지계획(변경)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	소공원	신월6동 570-26 일원	4,862.8	-	4,862.8	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월6동 584-8 일대	1,298.3	-	1,298.3	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월2동 605 일대	1,026.1	-	1,026.1	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월2동 615-4 일대	3,001.0	-	3,001.0	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월6동 568-1 일대	6,035.9	-	6,035.9	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1205-15 일원	789.2	-	789.2	신정2재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1150-53 일원	2,690.8	-	2,690.8	신정2재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1192-13 일대	3,196.3	-	3,196.3	신정3재정비촉진구역
폐지	소공원	신월6동 575-1 일대	2,040.0	감) 2,040.0	-	신정2존치관리구역
기정	소공원	신정동 1196-1 일대	4,532.7	-	4,532.7	신정4재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1219-9 일대	797.4	-	797.4	신정4재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1165-3 일대	4,938.0	-	4,938.0	신정2재정비촉진구역

4) 교통계획(변경)

- 신정 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서에 명시

5) 경관계획(변경)

- 신정 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서에 명시

- 6) 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)
- 7) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경없음)
- 8) 재정비촉진지구 용도지역 변경계획(변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)
- 10) 기반시설의 비용분담계획(변경없음)
- 11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)
- 12) 단계별 사업추진에 관한 사항(변경없음)
- 13) 광고물 관리계획(변경)
 - 신정 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서에 명시
- 14) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)
- 15) 특성화계획(변경없음)
- 16) 재정비촉진구역별 정비계획(변경없음)
- 17) 도시관리계획 결정조서(신정1~5존치관리구역)(변경)
 - ① 지구단위계획구역에 관한 결정
 1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	신정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획구역	신정동 1148-4번지 일대	89,794.3	서고시 제2010-290호 (2010.08.05.)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		89,794.3	-	89,794.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	446.3	-	446.3	0.5	
	제2종(7층이하)	1,729.2	-	1,729.2	1.9	
	제2종일반주거지역	816.0	-	816.0	0.9	
	제3종일반주거지역	60,182.2	-	60,182.2	67.0	
	준주거지역	25,686.6	-	25,686.6	28.6	
녹지지역	자연녹지지역	934.0	-	934.0	1.1	

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	13	951	7,064	1	52	520	7	575	4,600	5	345	2,070
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	13	951	7,064	1	52	520	7	575	4,600	5	345	2,070

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	2	11	8	국지도로	23	신정 1147-13	신정 1147-13	일반도로	5구역

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	2	1	8	국지도로	100	신월 628	신월 628	일반도로	2구역
기정	소로	2	2	8	국지도로	72	신월 629	신월 629	일반도로	2구역
기정	소로	2	4	8	특수도로	50	신정 1226	신정 1226	보행자전용도로	5구역
변경	소로	2	4	8	국지도로	50	신정 1226	신정 1226	일반도로	5구역
기정	소로	2	5	8	국지도로	223	신정 1230	신정 1225	일반도로	5구역
기정	소로	2	6	8	국지도로	57	신정 653-7	신정 653-7	일반도로	5구역
기정	소로	2	7	8	국지도로	50	신월 628	신월 628	일반도로	1구역
기정	소로	3	3	6	국지도로	53	신월 629	신월 629	일반도로	2구역
기정	소로	3	4	6	특수도로	48	신월 619	신월 619	보행자전용도로	3구역
변경	소로	3	4	6	국지도로	48	신월 619	신월 619	일반도로	3구역
기정	소로	2	8	8	특수도로	110	신월 617-2	신월 609-2	보행자전용도로	4구역
변경	소로	3	6	6	국지도로	89	신월 617-2	신월 617-2	일반도로	4구역
신설	소로	3	7	6	국지도로	84	신월 617-2	신월 617-2	일반도로	4구역
기정	소로	3	8	6	국지도로	71	신정 1234	신정 1234	일반도로	4구역
기정	소로	1	1	10	국지도로	52	신정 1225	신정 1225	일반도로	5구역

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-4	소로 2-4	• 변경 - 기능 : 특수도로 → 국지도로	• 공동개발계획 변경에 따라 대지의 차량진출입을 위해 특수도로(보행자전용도로)를 국지도로로 변경
소로 3-4	소로 3-4	• 변경 - 기능 : 특수도로 → 국지도로	• 공동개발계획 변경에 따라 대지의 차량진출입을 위해 특수도로(보행자전용도로)를 국지도로로 변경

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-8	소로 3-6	- 변경 - 기능 : 특수도로 → 국지도로 - 폭원 : 8 → 6m (감)2m - 연장 : 110 → 89m (감)21m	특별계획4구역이 해제됨에 따라 대지의 차량진출입을 위해 2010년 이전 도시계획시설(도로)로 환원
-	소로 3-7	신설	특별계획4구역이 해제됨에 따라 대지의 차량진출입을 위해 2010년 이전 도시계획시설(도로)로 환원

나. 유통·공급시설(변경없음)

1) 시장

■ 시장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	25	시장	신곡시장	신월동 575-17 일원	2,292.9	-	2,292.9	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 최소·최대개발규모 결정조서(변경)

위치	계획내용	
	기정	변경
간선변	- 최소개발규모 : 250㎡ - 최대개발규모 : 3,000㎡	- 최소개발규모 : 200㎡ - 최대개발규모 : 가구단위규모 이하
이면부	- 최소개발규모 : 90㎡ - 최대개발규모 : 1,000㎡	- 최소개발규모 : 90㎡ - 최대개발규모 : 가구단위규모 이하

주1) 개발규모 3,000㎡ 초과할 경우 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립(제3종일반주거지역은 토지 형상 및 간선도로 접도여부 등을 고려하여 준주거지 역으로 상향 검토 가능)

주2) 최소개발규모는 필요시 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화(건축허가) 가능

■ 최소 · 최대개발규모 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
간선변	최소개발규모 완화 : 250㎡ → 200㎡	간선변 최소필지를 고려하여 간선변 내 자율적 건축행위가 가능하도록 최소개발규모 변경
	최대개발규모 완화 : 3,000㎡ → 가구단위규모 이하	적정 규모의 건축행위가 가능하도록 최대 개발규모 완화
이면부	최대개발규모 완화 : 1,000㎡ → 가구단위규모 이하	적정 규모의 건축행위가 가능하도록 최대 개발규모 완화

나. 가구 및 확지에 관한 결정조서 (변경)

■ 특별계획가능구역 및 공동개발 설정기준

구분			설정기준	비고
특별계획가능구역			계획적 관리가 필요한 지역에 특별계획가능구역 지정	
확지	공동개발	지정	- 동일소유자, 기계발필지 - 간선변 차량출입 최소화	
		권장	- 건축행위가 어려운 비정형 필지(부정형 필지 등) - 적정개발규모 유도(자루형 필지, 분할 필지 등)	
	자율적(선택적) 공동개발		- 공동개발 계획이 수립되지 않은 지구단위계획 구역 내 전 필지 - 최소개발규모 이상에서 자율적으로 공동개발 계획 수립	

■ 공동개발 계획내용

위치	기정	변경	비고
공동개발(지정)	7개소	14개소	
공동개발(권장)	17개소	32개소	

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정조서

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
준치 관리 1구역	1	4,897.1	신월동 559-3	808.0	●권장 : 신월동 559-4,5	신월동 559-3	1,687.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-4	879.7	●권장 : 신월동 559-3,5			
			신월동 559-5	1,046.1	●공동개발 권장 : 신월동 559-3,4	신월동 559-5	1,046.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-2	510.2	●공동개발 권장 : 신월동 559-6,7,12,13,14	신월동 559-2	510.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-6	835.4	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,7,12,13,14	신월동 559-6	835.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-7	145.2	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,12,13,14	신월동 559-7	145.2	●공동개발 권장 : 신월동 559-12
			신월동 559-12	114.8	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,7,13,14	신월동 559-12	114.8	●공동개발 권장 : 신월동 559-7
			신월동 559-13	47.4	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,7,12,14	신월동 559-13	47.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-14	510.3	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,7,12,13	신월동 559-14	510.3	●자율적(선택적) 공동개발
준치 관리 2구역	2-1	5,890.7	신월동 558-1	872.8	●준치지역	신월동 558-1	872.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 558-3	562.6	●공동개발 지정 : 신월동 558-4	신월동 558-3	562.6	●공동개발 지정 : 신월동 558-4
			신월동 558-4	497.0	●공동개발 지정 : 신월동 558-3	신월동 558-4	497.0	●공동개발 지정 : 신월동 558-3
			신월동 558-5	498.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-6,7,11,19	신월동 558-5	498.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-6,11,19
			신월동 558-6	275.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,7,11,19	신월동 558-6	275.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,11,19
			신월동 558-7	1,473.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,11,19	신월동 558-7	1,473.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 558-8	133.4	●공동개발 권장 : 신월동 558-9,14,15,16,20	신월동 558-8	133.4	●공동개발 권장 : 신월동 558-9,14,15,16,20
			신월동 558-9	1,092.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,14,15,16,20	신월동 558-9	1,092.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,14,15,16,20
			신월동 558-11	13.3	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,7,19	신월동 558-11	13.3	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,19

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신월동 558-14	3.6	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,15,16,20	신월동 558-14	3.6	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,15,16,20
			신월동 558-15	0.1	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,16,20	신월동 558-15	0.1	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,16,20
			신월동 558-16	2.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,20	신월동 558-16	2.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,20
			신월동 558-19	289.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,7,11	신월동 558-19	289.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,11
			신월동 558-20	177.5	●공동개발 권장 : 신월동 8,9,14,15,16	신월동 558-20	177.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,16
준치 관리 2구역	2-2	2,464.3	신월동 548-1	983.7	●준치지역	신월동 548-1	983.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-2	212.0	●특별계획(1)구역	신월동 548-2	212.0	●공동개발 권장 : 신월동 548-7
			신월동 548-3	348.7		신월동 548-3	348.7	●공동개발 권장 : 신월동 548-6
			신월동 548-4	150.1		신월동 548-4	150.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-5	165.0		신월동 548-5	165.0	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-6	165.3		신월동 548-6	165.3	●공동개발 권장 : 신월동 548-3
			신월동 548-7	299.6		신월동 548-7	299.6	●공동개발 권장 : 신월동 548-2
			신월동 548-8	139.9		신월동 548-8	139.9	●자율적(선택적) 공동개발
	2-3	4,718.8	신월동 549-1	734.0	●특별계획(1)구역	신월동 549-1	734.0	●공동개발 권장 : 신월동 549-2
			신월동 549-2	781.0		신월동 549-2	781.0	●공동개발 권장 : 신월동 549-1
			신월동 549-9	177.4		신월동 549-9	177.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-10	181.7		신월동 549-10	181.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-12	131.1		신월동 549-12	131.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-21	131.1		신월동 549-21	131.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-3	308.9	●특별계획(2)구역	신월동 549-3	308.9	●공동개발 권장 : 신월동 548-4
			신월동 549-4	947.3		신월동 549-4	947.3	●공동개발 권장 : 신월동 548-3

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
준치 관리 2구역			신월동 549-5	311.4		신월동 549-5	311.4	●공동개발 권장 : 549-15,17
			신월동 549-7	193.0		신월동 549-7	193.0	●공동개발 권장 : 신월동 549-18
			신월동 549-15	197.6		신월동 549-15	197.6	●공동개발 권장 : 549-5,17
			신월동 549-17	158.8		신월동 549-17	158.8	●공동개발 권장 : 549-5,15
			신월동 549-18	465.5		신월동 549-18	465.5	●공동개발 권장 : 신월동 549-7
	2-4	6,615.3	신월동 550-1	1,229.5	●특별계획(2)구역	신월동 550-1	1,229.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-3	2,091.4	●존치지역	신월동 550-3	2,091.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-5	552.0	●공동개발 권장 : 신월동 550-6	신월동 550-5	552.0	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-6	193.3	●공동개발 권장 : 신월동 550-5	신월동 550-6	193.3	●공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,21
			신월동 550-8	109.4	●공동개발 권장 : 신월동 550-9,10,21	신월동 550-8	109.4	●공동개발 권장 : 신월동 550-6,9,21
			신월동 550-9	141.9	●공동개발 권장 : 신월동 550-8,10,21	신월동 550-9	141.9	●공동개발 권장 : 신월동 550-6,8,21
			신월동 550-10	325.2	●공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,21	신월동 550-10	325.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-11	188.4	●공동개발 권장 : 신월동 550-12,13	신월동 550-11	188.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-12	213.8	●공동개발 권장 : 신월동 550-11,13	신월동 550-12	213.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-13	281.6	●공동개발 지정 : 신월동 550-11,12	신월동 550-13	281.6	●공동개발 지정 : 신월동 550-23
			신월동 550-14	193.6	●특별계획(2)구역	신월동 550-14	193.6	●공동개발 지정 : 신월동 550-15,16,17,20
			신월동 550-15	202.8		신월동 550-15	202.8	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,16,17,20
			신월동 550-16	202.9		신월동 550-16	202.9	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,17,20
			신월동 550-17	197.0		신월동 550-17	197.0	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,16,20
			신월동 550-18	223.6		신월동 550-18	223.6	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-19	152.8		신월동 550-19	152.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-20	60.7		신월동 550-20	60.7	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,16,17
			신월동 550-21	51.6	●공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,10	신월동 550-21	51.6	●공동개발 권장 : 신월동 550-6,8,9

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
존치 관리 2구역	2-5	8,281	-	-	●특별계획(2)구역	신월동 550-23	3.8	●공동개발 지정 : 신월동 550-13 (기정누락)
			신월동 575-1	440.5	●특별계획(3)구역	신월동 575-1	639.5	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 권장 : 신월동 575-2
			신월동 575-2	609.4		신월동 575-2	609.4	●공동개발 권장 : 신월동 575-1
			신월동 575-3	117.8		신월동 575-3	117.8	●공동개발 권장 : 신월동 575-4,13,14,15,16,27
			신월동 575-4	116.8		신월동 575-4	116.8	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,13,14,15,16,27
			신월동 575-5	114.0		신월동 575-5	114.0	●공동개발 권장 : 신월동 575-6,9,10,11,12,25
			신월동 575-6	90.3		신월동 575-6	151.1	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 권장 : 신월동 575-5,9,10,11,12,25
			신월동 575-7	26.8		신월동 575-7	101	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 지정 : 신월동 575-29
			신월동 575-8	127.7		신월동 575-8	206.8	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입
			신월동 575-9	147.5		신월동 575-9	147.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,10,11,12,25
			신월동 575-10	110.0		신월동 575-10	110.2	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,11,12,25
			신월동 575-11	114.2		신월동 575-11	114.2	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,12,25
			신월동 575-12	144.5		신월동 575-12	144.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,11,25
			신월동 575-13	143.9		신월동 575-13	143.9	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,14,15,16,27
			신월동 575-14	114.8		신월동 575-14	114.8	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,15,16,27
			신월동 575-15	112.9		신월동 575-15	112.9	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,16,27
			신월동 575-16	142.3		신월동 575-16	142.3	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,15,27

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경					
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획			
			신월동 575-17	2,292.8		신월동 575-17	2,292.8	●공동개발 지정 : 신월동 575-30			
			신월동 575-18	158.5		신월동 575-18	158.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-19,20,21,28			
			신월동 575-19	115.5		신월동 575-19	115.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,20,21,28			
			신월동 575-20	111.9		신월동 575-20	111.9	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,21,28			
			신월동 575-21	154.2		신월동 575-21	154.2	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,20,28			
			신월동 575-22	182.3		신월동 575-22	182.3	●자율적(선택적) 공동개발			
			신월동 575-23	156.8		신월동 575-23	156.8	●자율적(선택적) 공동개발			
			신월동 575-24	1,070.5		신월동 575-24	1,070.5	●자율적(선택적) 공동개발			
			신월동 575-25	98.6		신월동 575-25	98.6	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,11,12			
			신월동 575-26	2.2		신월동 575-26	2.2	●자율적(선택적) 공동개발			
			신월동 575-27	97.3		신월동 575-27	97.3	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,15,16			
			신월동 575-28	50.5		신월동 575-28	50.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,20,21			
			신월동 575-29	7.5		신월동 575-29	14.0	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 지정 : 신월동 575-7			
			신월동 575-30	689.2		신월동 575-30	689.2	●공동개발 지정 : 신월동 575-17			
			2-6	5,040.8		신월동 601-1	649.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-2,17,18,19,20,21,22	신월동 601-1	649.7	●자율적(선택적) 공동개발
						신월동 601-2	633.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,17,18,19,20,21,22	신월동 601-2	633.4	●자율적(선택적) 공동개발
						신월동 601-3	380.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-4,5,6,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-3	380.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-4,5,6

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
존치 관리 2구역			신월동 601-4	382.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,5,6,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-4	382.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,5,6
			신월동 601-5	471.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,6,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-5	471.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,6
			신월동 601-6	34.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-6	34.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5
			신월동 601-9	58.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-9	58.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-10,11,12,24
			신월동 601-10	118.0	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-10	118.0	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,11,12,24
			신월동 601-11	138.9	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-11	138.9	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,12,24
			신월동 601-12	159.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-12	159.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,11,24
			신월동 601-13	179.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-13	179.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-14,15,16,23
			신월동 601-14	157.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-14	157.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,15,16,23
			신월동 601-15	160.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,16,23,24,25,26,27	신월동 601-15	160.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,16,23
			신월동 601-16	181.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,23,24,25,26,27	신월동 601-16	181.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,15,23
			신월동 601-17	179.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,18,19,20,21,22	신월동 601-17	179.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-18,19,20,22
			신월동 601-18	163.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,19,20,21,22	신월동 601-18	163.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,19,20,22
			신월동 601-19	169.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,20,21,22	신월동 601-19	169.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,20,22

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신월동 601-20	181.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,19,21,22	신월동 601-20	181.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,19,22
			신월동 601-21	447.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,19,20,22	신월동 601-21	447.3	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-22	62.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,19,20,21	신월동 601-22	62.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,19,20
			신월동 601-23	63.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,24,25,26,27	신월동 601-23	63.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,15,16
			신월동 601-24	62.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,25,26,27	신월동 601-24	62.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,11,12
			신월동 601-25	2.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,24,26,27	신월동 601-25	2.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-26	2.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,24,25,27	신월동 601-26	2.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-27	2.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,24,25,26	신월동 601-27	2.3	●자율적(선택적) 공동개발
준치 관리 3구역	3-1	6,038.7	신월동 602-1	408.3	●공동개발 권장 : 신월동 602-7,11,12,13	신월동 602-1	408.3	●공동개발 권장 : 신월동 602-7
			신월동 602-3	348.1	●공동개발 권장 : 신월동 602-4,5,9	신월동 602-3	348.1	●공동개발 지정 : 신월동 602-4
			신월동 602-4	470.7	●공동개발 권장 : 신월동 602-3,5,9	신월동 602-4	470.7	●공동개발 지정 : 신월동 602-3
			신월동 602-5	289.2	●공동개발 권장 : 신월동 602-3,4,9	신월동 602-5	289.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 602-6	931.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-8	신월동 602-6	931.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-8
			신월동 602-7	330.6	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,11,12,13	신월동 602-7	330.6	●공동개발 권장 : 신월동 602-1
			신월동 602-8	2,281.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-6	신월동 602-8	2,281.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-6

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신월동 602-9	289.1	●공동개발 권장 : 신월동 602-3,4,5	신월동 602-9	289.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 602-11	212.5	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,7,12,13	신월동 602-11	212.5	●공동개발 권장 : 신월동 602-12,13
			신월동 602-12	166.7	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,7,11,13	신월동 602-12	166.7	●공동개발 권장 : 신월동 602-11,13
			신월동 602-13	309.9	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,7,11,12	신월동 602-13	309.9	●공동개발 권장 : 신월동 602-11,12
	3-2	1,841.2	신월동 606-9	639.3	●공동개발 권장 : 신월동 606-10,44	신월동 606-9	639.3	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 606-10	647.4	●공동개발 권장 : 신월동 606-9,44	신월동 606-10	647.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 606-44	554.5	●공동개발 권장 : 신월동 606-9,10,23	신월동 606-44	554.5	●자율적(선택적) 공동개발
	3-3	2,776.6	신월동 606-1	627.7	●공동개발 권장 : 신월동 606-2,7,8,26,35	신월동 606-1	627.7	●공동개발 권장 : 신월동 606-8
			신월동 606-2	919.8	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,7,8,26,35	신월동 606-2	919.7	●공부상면적변경 ●공동개발 지정 : 신월동 606-7
			신월동 606-7	264.6	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,8,26,35	신월동 606-7	264.6	●공동개발 지정 : 신월동 606-2 ●공동개발 권장 : 신월동 606-26,35
			신월동 606-8	686.2	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,7,26,35	신월동 606-8	686.2	●공동개발 권장 : 신월동 606-1
			신월동 606-26	165.0	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,7,8,35	신월동 606-26	165.0	●공동개발 권장 : 신월동 606-7,35
			신월동 606-35	113.3	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,7,8,26	신월동 606-35	113.3	●공동개발 권장 : 신월동 606-7,26
	준치 관리 4구역	4-1	신월동 607-1	948.0	●공동개발 지정 : 신월동 607-2, 준치지역	신월동 607-1	948.0	●공동개발 지정 : 신월동 607-2
			신월동 607-2	1,066.6	●공동개발 지정 : 신월동 607-1, 준치지역	신월동 607-2	2,303.2	●면적오차정정 ●공동개발 지정 : 신월동 607-1
			신월동 607-3	167.3	●도로	신월동 607-3	167.3	●자율적(선택적) 공동개발

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신월동 607-5	39.7	●도로, 특별계획(4)구역	신월동 607-5	39.7	●자율적(선택적) 공동개발
	4-2	3,485.4	신월동 608-1	702.9	●특별계획(4)구역	신월동 608-1	702.9	●공동개발 권장 : 신월동 608-2, 14
			신월동 608-2	351.5		신월동 608-2	351.5	●공동개발 권장 : 신월동 608-1, 14
			신월동 608-3	174.5		신월동 608-3	174.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-4	171.4		신월동 608-4	171.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-5	175.5		신월동 608-5	175.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-6	168.8		신월동 608-6	168.8	●공동개발 권장 : 신월동 608-7
			신월동 608-7	241.5		신월동 608-7	241.5	●공동개발 권장 : 신월동 608-6
			신월동 608-8	205.9		신월동 608-8	205.9	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-9	212.0		신월동 608-9	212.0	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-10	338.2		신월동 608-10	338.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-11	198.4		신월동 608-11	198.4	●공동개발 권장 : 신월동 608-15
			신월동 608-12	335.4		신월동 608-12	335.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-14	173.0		신월동 608-14	173.0	●공동개발 권장 : 신월동 608-1,2
			신월동 608-15	9.4		신월동 608-15	9.4	●공동개발 권장 : 신월동 608-11
	4-3	1,218.0	신월동 609	225.1		신월동 609	225.1	●공동개발 권장 : 신월동 609-14
			신월동 609-2	226.1		신월동 609-2	226.5	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-3	175.4		신월동 609-3	175.5	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●공동개발 권장 : 신월동 609-11
			신월동 609-8	8.3		신월동 609-8	11.6	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신월동 609-10	56.7		신월동 609-10	58.5	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-11	178.5		신월동 609-11	178.5	●공동개발 권장 : 신월동 609-3
			신월동 609-12	15.5		신월동 609-12	19.1	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-13	48.8		신월동 609-13	50.8	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-14	197.8		신월동 609-14	197.8	●공동개발 권장 : 신월동 609
			신월동 609-15	74.0		신월동 609-15	74.6	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 617-2	564.0		-	-	●특별계획구역 해제됨에 따라 가구(획지)에서 제외
	4-4	2,447.7	신정동 1194-3	1,120.7	●공동개발 지정 : 신정동 1194-4,7,8, 존치지역	신정동 1194-3	1,120.7	●공동개발 지정 : 신정동 1194-4,7,8
			신정동 1194-4	995.3	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,7,8, 존치지역	신정동 1194-4	995.3	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,7,8
			신정동 1194-7	165.8	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,8, 존치지역	신정동 1194-7	165.8	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,8
			신정동 1194-8	165.9	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,7, 존치지역	신정동 1194-8	165.9	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,7
	4-5	3,261.4	신정동 1194-5	3,261.4	●존치지역	신정동 1194-5	3,261.4	●자율적(선택적) 공동개발
	4-6	5,859.7	신정동 1304	2,159.5	●존치지역	신정동 1304	2,697.1	●자율적(선택적) 공동개발
				537.6	●특별계획(5)구역			
			신정동 1193-4	357.8	●특별계획(5)구역	신정동 1193-4	357.8	●특별계획가능구역
			신정동 1193-5	191.6		신정동 1193-5	191.6	
			신정동 1193-6	142.8		신정동 1193-6	142.8	
			신정동 1193-7	134.4		신정동 1193-7	134.4	

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신정동 1193-8	138.2		신정동 1193-8	138.2	
			신정동 1193-9	101.4		신정동 1193-9	101.4	
			신정동 1193-10	160.2		신정동 1193-10	160.2	
			신정동 1193-12	150.0		신정동 1193-12	150.0	
			신정동 1193-13	138.7		신정동 1193-13	138.7	
			신정동 1193-14	137.3		신정동 1193-14	137.3	
			신정동 1193-15	144.5		신정동 1193-15	144.5	
			신정동 1193-16	144.3		신정동 1193-16	144.3	
			신정동 1193-17	133.1		신정동 1193-17	133.1	
			신정동 1193-18	300.1		신정동 1193-18	300.1	
			신정동 1193-19	166.5		신정동 1193-19	166.5	
			신정동 1193-21	281.7		신정동 1193-21	281.7	
			신정동 1193-24	239.3		신정동 1193-24	239.3	
			신정동 1193-25	68.8		신정동 1193-25	68.8	
			신정동 1193-27	31.9		신정동 1193-27	31.9	
존치 관리 5구역	5-1	2,894.4	신정동 1182-11	1,715.6	●존치지역	신정동 1182-11	1,704.4	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1182-12	206.4	●공동개발 권장 : 신정동 1182-13,14	신정동 1182-12	206.4	●공동개발 권장 : 신정동 1148-13,14

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신정동 1182-13	168.5	●공동개발 권장 : 신정동 1182-12,14	신정동 1182-13	168.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-12,14
			신정동 1182-14	164.9	●공동개발 권장 : 신정동 1182-12,13	신정동 1182-14	164.9	●공동개발 권장 : 신정동 1148-12,13
			신정동 1182-15	164.2	●공동개발 지정 : 신정동 1182-16	신정동 1182-15	164.2	●공동개발 지정 : 신정동 1148-16
			신정동 1182-16	164.7	●공동개발 지정 : 신정동 1182-15	신정동 1182-16	164.7	●공동개발 지정 : 신정동 1148-15
			신정동 1182-17	159.0	●공동개발 지정 : 신정동 1182-18	신정동 1182-17	159.0	●공동개발 지정 : 신정동 1148-18
			신정동 1182-18	170.8	●공동개발 지정 : 신정동 1182-17	신정동 1182-18	162.3	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●공동개발 지정 : 신정동 1148-17
	5-2	5,521.1	신정동 1148-1	374.0	●공동개발 권장 : 신정동 1148-2,8,9,10	신정동 1148-1	374.0	●공동개발 권장 : 신정동1148-8
			신정동 1148-2	356.1	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,8,9,10	신정동 1148-2	356.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1148-3	462.9	●공동개발 권장 : 신정동 1148-11,12	신정동 1148-3	462.9	●공동개발 권장 : 신정동 1148-11,12
			신정동 1148-4	1,405.7	●존치지역	신정동 1148-4	1,405.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1148-7	1,605.1	●존치지역	신정동 1148-7	1,605.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1148-8	155.2	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,2,9,10	신정동 1148-8	155.2	●공동개발 권장 : 신정동1148-1
			신정동 1148-9	548.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,2,8,10	신정동 1148-9	548.5	●공동개발 지정 : 신정동1148-10
			신정동 1148-10	73.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,2,8,9	신정동 1148-10	73.5	●공동개발 지정 : 신정동1148-9

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
5-3			신정동 1148-11	200.6	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,12	신정동 1148-11	200.6	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,12
			신정동 1148-12	339.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,11	신정동 1148-12	339.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,11
		4,284.7	신정동 1147-1	97.7	●공동개발 권장 : 신정동 1147-2,3,4,8,14	신정동 1147-1	97.7	●공동개발 지정 : 신정동 1147-3,4,8,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-2	96.7	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,3,4,8,14	신정동 1147-2	96.7	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,3,4,8,14
			신정동 1147-3	91.9	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,4,8,14	신정동 1147-3	91.9	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,4,8,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-4	96.8	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,3,8,14	신정동 1147-4	96.8	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,8,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-5	790.3	●존치지역	신정동 1147-5	790.3	●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1147-8	506.0	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,3,4,8	신정동 1147-8	506.0	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,4,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-9	511.9	●공동개발 지정 : 신정동 1147-10,11	신정동 1147-9	511.9	●공동개발 지정 : 신정동 1147-10,11
			신정동 1147-10	765.8	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,11	신정동 1147-10	765.8	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,11
			신정동 1147-11	754.4	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,10	신정동 1147-11	754.4	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,10
			신정동 1147-12	557.6	●존치지역	신정동 1147-12	557.6	●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1147-14	15.6	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,3,4,8	신정동 1147-14	15.6	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,4,8 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2

주) 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획지침에 따름

2. 건축물에 관한 결정조서(변경)

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 불허용도

■ 기정

구분			불허용도	비고
A1	준주거 지역	전층	- 단독주택 · 공동주택 - 주상복합건축물 중 비주거는 건축물의 3개층이상이고, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외 - 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 창고시설 - 교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 - 공장(아파트형 공장 제외) - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 자동차관련시설	
	제3종 일반 주거 지역	전층	- 단독주택 · 공동주택 - 주상복합건축물 중 비주거는 2층이하인 경우만 제외 - 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 창고시설 - 교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 - 공장(아파트형 공장 제외) - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 자동차관련시설	
A2		전층	- 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 장례식장 - 위험물저장 및 처리시설 - 공장 - 자동차관련시설(주차장 제외)	

주) 학교보건법상 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역) 내 불허용도 불허

■ 변경

구분			불허용도	비고
A1	전층		- 단독주택 및 공동주택(주거복합건축물 중 주거비율 용적률이 90% 이하인 경우 제외) - 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 창고시설 - 교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 - 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설	간선변 (준주거, 제3종일반 주거지역)
A2	전층		- 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 창고시설 - 교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 - 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점, 안마시술소 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)	이면부 (준주거, 제3종일반 주거지역, 제2종일반주거지역(7층))

주1) 관계법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

주2) 학교보건법상 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역) 내 불허용도 불허

주3) 제3종일반주거지역 중 남부순환로변에 면한 필지는 자동차관련시설 허용

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
불허용도 적용구간 구분 설정(간선변, 이면부)	• 간선변 가로활성화 등을 고려하여 불허용도 적용 구간을 간선변, 이면부로 구분
비주거 용도 비율 완화 및 단독주택 삭제	• 사업실행성 및 주택공급확대를 위해 공동주택 내 비주거 비율 완화 및 이면부 불허용도 내 단독주택 삭제(간선변 단독주택은 주거복합건축물로 조성)
골프연습장, 제조업소, 수리점, 정신병원 불허용도 추가	• 지역 여건을 고려하여 골프연습장, 제조업소, 수리점, 정신병원 등 불허용도 추가
공장, 위험물저장 및 처리시설 괄호내용 삭제	• 지역 여건을 고려하여 공장, 위험물저장 및 처리시설에 대한 괄호내용 삭제

2) 건축물의 권장용도

■ 기정

구분	권장용도(전층)	비고
B1	전층 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 교육연구 및 복지시설 중 학원, 운동시설 • 판매시설 연면적이 2,000㎡ 이상 • 업무시설 중 연면적이 2,000㎡ 이상	
B2	전층 • 판매시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 업무시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 노유자시설 • 자동차관련시설 중 주차장, 세차장	
C1	전층 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장	

■ 변경

구분	권장용도(전층)	비고
B1	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육시설 중 학원, 도서관	간선변 (준주거, 제3종 일반주거지역)
B2	• 판매시설 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육시설 중 학원, 도서관	이면부 (준주거, 제3종 일반주거지역)
C1	• 판매시설 중 도매시장, 소매시장	시장
공통	[1층 가로활성화용도] • 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점	

※ 판매시설 : 도매시장, 소매시장, 상점(1,000㎡ 이상 소매점, 500㎡ 계입제공업소)

※ 업무시설 : 공공업무시설, 일반업무시설(500㎡ 이상)

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
판매시설, 업무시설 연면적 기준 삭제	• 자율적인 건축 행위가 가능하도록 판매시설, 업무시설에 대한 연면적 기준 삭제
가로활성화 시설 추가 및 자동차관련시설 삭제	• 배후 주거지역을 지원하는 가로활성화 시설 추가 및 자동차관련시설 삭제

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 건폐율(변경없음)

구분	제어기준	비고
제2종일반주거/ 준주거지역	60%이하	서울시도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50%이하	서울시도시계획조례 제54조 준용

2) 건축물의 용적률

■ 기정

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	170% 이하	200% 이하	α (관련 법에 따름)	
제3종일반주거지역	210% 이하 (235% 이하) - 주1	250% 이하	α (관련 법에 따름)	
준주거지역	300% 이하	400% 이하	α (관련 법에 따름)	

주) 공동개발 권장 준수하지 않고 개별필지 개발시 기준용적률 : 235%

■ 변경

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	α (법적용적률의 2배)	
제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	α (법적용적률의 2배)	
준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하	

상한 용적률	※ 상한용적률 인센티브 산정 (공공시설 부지 제공) - 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금·건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 제공부지의 용적률 비율 - 공공시설 제공부지 중 별도 기획되는 시설(획지 내 건축물 기부채납 대지지분 제외)은 용도지역 변경(하향 또는 상향)되는 경우에도 변경 전 용적률을 적용함 - 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우
-----------	--

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
일반주거지역 기준용적률 변경	- 특별계획구역 해제 및 지역여건을 고려하여 제2종일반주거지역 기준용적률 완화 - 가로활성화 유도 등 계획적 관리를 위해 제3종일반주거지역 기준용적률 조정
준주거지역 허용용적률 변경	준주거지역은 서울시 지구단위계획 수립기준 및 주변 지구단위계획 용적률 체계 등을 고려하여 조정

3) 용적률 인센티브 항목

■ 기정

항목	내용	기준	완화 조건	적용사항	비고
유도형	공동 개발	지정/권장	준수시	기준용적률×a	2필지 : a=0.1 3필지이상 : a=0.15
		자율적 공동개발	준수시	기준용적률×0.5×a	- 최소대지규모 이상, 최대개발규모이내 2필지 : a=0.1 3필지이상 : a=0.15
유도형	건축물 권장용도	전층권장	준수시	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 건축면적)×0.1	건축면적의 20%이상 수용시 인정
규제형 또는 유도형	대지내 공지	건축 한계선	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	-

항목	내용	기준	완화 조건	적용사항	비고
		쌈지형, 침상형 공지	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×a	• 폭 5m이상, 최소 45㎡이상 • a=0.25(필로티) • a=0.5(개방형)
		공개공지	준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)÷ 대지면적×a	• 의무면적제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5%이상 • a=0.25(필로티) • a=0.5(개방형)
유도형	건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	준수시	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공한 경우
의무형	환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적) ×0.04	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적 제외
		중수도 시설	준수시	기준용적률×0.01	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용 시설	준수시	기준용적률×0.01	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대 지면적×0.02 이상 설치
		자연지반 보존	준수시	기준용적률×(보존면적/대지면적) ×0.01	
		신재생 에너지	준수시	기준용적률×0.01	• 건축공사비의 1%이상 투자 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담시

주1) 굵은글씨 부분은 규제형 인센티브 항목임

주2) 공개공지 사항은 개별필지 건축, 개발시 미준수

■ 변경

구분		공간특성	기준용적률	허용용적률
-	제2종일반주거지역	이면부	200%	200%
유형1	제3종일반주거지역	간선부, 이면부	230%	250%
유형2	준주거지역	간선부, 이면부	300%	360%

■ 유형1 : 제3종일반주거지역 인센티브 항목 및 기준

구분		세분	세부 계획기준	비고
중점	획지 계획	공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준용적률×a	• 2필지:a=0.06, 3필지:a=0.08, 4필지 이상 또는 가구단위: a=0.1
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.1	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.02	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×((설치면적)/연면적)×0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		건축지정선	기준용적률×0.03	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공한 경우
	주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 ×0.05	• 지구단위계획구역에서 위치가 결정된 곳에 설치시
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.03	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로 경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.06	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.06	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능
 주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
 주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함

■ 유형2 : 준주거지역 인센티브 항목 및 기준

구분	세분	세부 계획기준	비고
중점	획지 계획	공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준용적률×a
	건축물 용도	관장용도 (전층)	기준 용적률× (관장용도면적/주차장제외 연면적)×0.1
		관장용도 (1층)	기준용적률×0.04
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×((설치면적)/연면적)×0.4
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3
		건축지정선	기준용적률×0.04
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-외무면적)/대지면적)×a
		공개공지	기준용적률×((설치면적-외무면적)/대지면적)×a
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01
	주차 계획	공동주차도로, 공동주차장	기준용적률 ×0.05
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.05
	보행 및 가로 경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결도로 설치 등	기준용적률×0.12
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.12
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고	

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능
주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세분		산정식	비고
친환경	물환경	빗물 이용시설	기준용적률 $\times 0.01$ 이내	• 빗물저류 : 이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률 $\times 0.01$ 이내	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.01$ 이내	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times 0.04$ 이내	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용
		녹색 주차장, 투수성 포장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.1$ 이내	• 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
	대기 환경	저공해 자동차	기준용적률 $\times 0.04$ 이내	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시 ※ 의무설치 대상은 제외
		미세먼지 저감장치	기준용적률 $\times 0.01$ 이내	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률 $\times 0.01$ 이내	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡ 이상 설치)
		녹색건축자재	기준용적률 $\times 0.01$ 이내	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태 면적률	기준용적률 $\times$ (생태면적률 인정면적/대지면적) $\times 0.04$ 이내	• 관련 법령상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가
		냉방부하 저감	기준용적률 $\times 0.01$ 이내	• 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 • 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양

항목	세분		산정식	비고	
				태양열취득량	가중치
				14W/㎡미만	1.0
				14~19W/㎡미만	0.9
				19~24W/㎡미만	0.8
				24~29W/㎡미만	0.7
				29~34W/㎡미만	0.6
에너지	유니버설디자인 (BF인증)	기준용적률×0.01 이내	• 의무대상 : 일반등급 초과시 • 비의무대상 : 일반등급 취득시		

주) 친환경 부문의 '주거', '비주거' 범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

다. 건축물의 높이에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물 높이

■ 기정

구분	도로 폭원	계획내용 (최저층수/최고층수)	비고
건축물의 높이	간선변 (30~40m)	- / 50m	
	이면부 (8~10m)	- / 35m	

■ 변경

구분	계획내용 (최저층수/최고층수)	비고
건축물의 높이	신월로, 남부순환로 변	- / 70m 준치1~4구역
	중앙로 변	- / 100m 준치5구역

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
최고높이 변경	• 유연한 높이계획을 위해 최고높이 계획 변경

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 배치 및 건축선

■ 기정

구분		위치	제거기준	비고
건축선	건축한계선	간선가로변	3m, 10m	
		이 면 부	2m	

주) 조성 후 공공에게 제공하는 경우 인센티브 부여(미관지구 내 제외)
일반미관지구내 건축선 후퇴부분과 전면부는 도시미관을 저해하거나 보행에 지장을 주는 시설 설치 금지

■ 변경

구분		위치	제거기준	비고
건축선	건축한계선	간선가로변	3m	
		이 면 부	2m, 1m	
	건축지정선	이 면 부	1m	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
건축한계선 조정	• 특별계획구역 해제 및 공동개발 재정비에 따라 건축한계선 조정(2~10m → 1~3m)
건축지정선 설정	• 이면부 필지규모를 고려하고, 통일된 가로환경 조성을 위해 건축지정선 1m 설정

2) 건축물의 형태 및 색채

■ 기정

구분		계획내용	비고
건축물의 형태 및 색채	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	• 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변 경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 • 폭12m 이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면은 노출 금지 (단, 벽면에 조정, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	

구분		계획내용	비고
	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 12m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리 • 1층 전면 셔터는 투시형을 사용	
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재 • 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	기타 구조물	• 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

■ 변경

구분		계획내용	비고
건축물의 형태 및 색채	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 등의 진출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	• 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변 경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 • 폭 8m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 개구부가 없는 벽면 노출 금지 (단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 8m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 • 셔터 설치를 지양하되, 셔터 설치 시 1층 전면 셔터는 투시형으로 설치	
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재 • 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	옥외 광고물	• 옥외광고물 등 관리법, 서울특별시 옥외광고물 등 관리조례, 서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	
	기타 구조물	• 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
외벽, 투시벽 및 투시형셔터	• 1층부 가로활성화 용도 건축물 외관에 대한 세부적인 지침 마련
옥외 광고물 추가	• 가로 경관 향상을 위해 옥외 광고물 지침 추가

3. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가. 대지 내 공지(변경)

■ 기정

구분		위치	계획내용	비고
대지내 공 지	공개공지	- 간선변 가각부 - 특별계획구역	- 대지면적의 5% 이상 조성 - 신정1,2구역내 가로활성화를 위한 위치지정(권장) - 개별건축시 공개공지 미준수	
	쌈지형공지	- 공공보행통로 인접부 - 구역내 주요지점	- 실현성이 미비한 공지 삭제 - 공동개발(자율적 공동개발 포함)로 건축연면적 3,000㎡ 이상 개발시 조성 - 폭 5m이상, 최소45㎡ 이상	

주) 지구단위계획에 의하여 쌈지형 공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우라도 건축연면적 3,000㎡ 이상의 건축물에는 공개공지, 쌈지형 공지 중 하나만 선택하여 관련 규정에 의해 설치하여야 함

■ 변경

구분		위치	계획내용	비고
대지내 공 지	전면공지	• 건축선 지정 구역	• 건축선을 통한 전면공지 확보 (신월동 606-23번지, 신정동 1230번지 도로변 전면공지는 차도부속형으로 계획) • 주차장, 통행방해물 등의 설치 지	
	공개공지	• 간선변 가각부	• 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 형태로 조성	

주) 지구단위계획에 의하여 공개공지 또는 쌈지형 공지가 별도로 정해지지 않은 경우라도 개별법에 따른 설치대상일 경우 공개공지, 쌈지형 공지 중 하나만 선택하여 설치하여야 함

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
전면공지 조성형태	• 교통영향평가 심의 조치계획에 따라 일부 전면공지를 차도부속형으로 계획
공개공지 위치 변경	• 특별계획구역 해제 및 공동개발 변경, 필지규모 등을 고려하여 이면부에 배치되었던 공개공지를 간선변으로 이동
섬지형 공지 삭제	• 특별계획구역 해제 및 공동개발 변경, 필지규모 등을 고려하여 섬지형 공지 삭제하되, 관련 규정에 따라 설치

나. 대지 내 통로(변경)

■ 대지 내 통로

구분	위치	계획내용	비고
기정	공공보행 통로	• 존치관리3구역 간선변 세 장비 과다블럭 • 필로티로 조성시 필로티 부분의 높이는 6m이상 • 접하는 보도 및 도로, 인접대지와 단차발생금지 • 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 장치물 설치금지	
변경	공공보행 통로	-	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
공공보행통로 삭제	• 공동개발 해제 및 변경에 따라 차량 진출입을 위해 공공보행통로 폐지

다. 차량동선(변경)

■ 기정

구분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선 가로변	• 도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허(대지의 입지상 차량출입 불가피할 경우 허용) • 남부순환도로변은 기존 아파트등 기존건축 진출입을 위한 부분적인 차량허용 • 존치관리 2구역과 축진1구역 사이 소로1류(B=10m)는 부분적인 차량출입 허용	

주) 간선부 공동개발(권장 및 자율)시 차량출입을 이면부로 제한

■ 변경

구분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선 가로변	- 도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 - 남부순환도로변은 기존 아파트등 기존건축 진출입을 위한 부분적인 차량허용	
공동주차 출입구	간선 가로변	- 공동주차출입구가 지정된 경우 주차진출입은 연접필지와 공동으로 설치 (6m 이상) - 공동개발(권장) 미준수 시, 주차출입구 지정 가능	•2개소

주) 공동개발(권장) 미준수에 따른 주차출입구 지정은 간선도로변 진출입이 불가피한 경우로 한정하며, 시행지침에 따라 주차출입구 지정

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
간선도로변 차량진출입불허구간 조정	특별계획구역 해제 및 공동개발 변경에 따라 간선도로변 차량 진출입불허구간 조정
공동주차 출입구 신설 (2개소)	특별계획구역 해제 및 공동개발 변경에 따라 간선도로변 공동주차출입구 및 주차출입구(공동개발 미준수 시) 신설
주차출입구 신설 (간선도로변 진출입이 불가피한 경우, 시행지침 준수)	

라. 친환경적 요소(변경)

■ 기정

구분	계획내용	비고
옥상녹화	- 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고 생태적인 환경조성을 위해 옥상녹화 권장 - 서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	- 생태면적률은 공간 유형별 면적에 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구한 값으로 산정 - 구역내 생태면적률은 20%이상이 되도록 하며, 개발면적 660㎡ 이상의 공동주택과 공공시설·공공건축물은 30%이상이 되도록 함 - 기타 생태면적률의 기준은 서울특별시 『생태면적률 도시계획 적용편람』을 준용토록 함	
녹색주차장	물투수성 주차장을 잔디 등의 투수성 재료로 개선하여 도심열섬효과 및 지하수의 고갈을 방지하고 녹지공간을 확충, 도시환경을 개선하고자 지구단위계획구역 내 건축물 주차장에 녹색(잔디, 투수성 포장)주차장을 권장	

■ 변경

구분	계획내용	비고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위한 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	• ‘서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)’ 등에 의하여 설치하도록 권장	
벽면녹화	• ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법’ 등에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등에 따라 설치하도록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	• ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 및 ‘서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례’ 등에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• ‘서울특별시 녹색건축물 설계기준’ 및 ‘건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준’ 등의 기준에 따라 설치하도록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’에 따라 생태면적률 적용 권장	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
전제항목 및 내용	• 각 분야별로 서울시에서 현재 운영중인 관련 기준 등에 의거하여 계획내용 변경

4. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경)

가. 특별계획구역 해제 및 특별계획가능구역 신설

1) 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
해제	특별계획구역1	신월동 548-3번지 일원	4,029.8	감) 4,029.8	-	-
해제	특별계획구역2	신월동 549-4번지 일원	5,393.7	감) 5,393.7	-	
해제	특별계획구역3	신월동 575-17번지 일원	7,861.2	감) 7,861.2	-	
해제	특별계획구역4	신월동 608-1번지 일원	7,243.2	감) 7,243.2	-	

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
해제	특별계획구역5	신정동 1193-5번지 일원	3,700.2	감) 3,700.2	-	
신설	특별계획가능구역	신정동 1193-5번지 일원	-	증) 3,162.6	3,162.6	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적	결정(변경)사유
해제	특별계획구역1	신월동 548-3번지 일원	4,029.8	지역 여건 및 주민의견 등을 반영하여 특별계획구역 해제
해제	특별계획구역2	신월동 549-4번지 일원	5,393.7	
해제	특별계획구역3	신월동 575-17번지 일원	7,861.2	
해제	특별계획구역4	신월동 608-1번지 일원	7,243.2	
해제	특별계획구역5	신정동 1193-5번지 일원	3,700.2	

■ 특별계획가능구역 결정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적	신설 사유
해제	특별계획가능구역	신정동 1193-5번지 일원	3,162.6	지역 여건 조사 및 주민 의견수렴을 통해 장기 미시행된 기존 특별계획구역에 대해 효율적인 사업유도 및 관리방안이 필요한 지역으로 판단되어 특별계획가능구역 신설을 통해 관리코자 함

주) 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위 가능, 단, 주민요청(대상토지의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간 연장 가능

주) 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우 결정조서를 참조하여 운영

2) 특별계획구역 해제에 관한 사항

■ 특별계획구역(1) ~ (5) 해제

■ 기정 _ 특별계획구역(1)~(2) 계획지침

구분		계획지표	비고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
건축물 용 도	권 장	• 판매시설 중 연면적이 2,000㎡ 이상 • 업무시설 중 연면적이 2,000㎡ 이상	
	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 비주거용도는 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	
	용적률 (준주거 유지)	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하	
건축물 배치		• 저층부는 판매시설 유도(상업가로 활성화를 위한 연도형상가)	신청1구역 일조장애 최소
건축물 높이		• 최고높이 지정(-/50m)	세부계획수립시높이변 경 가능
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 이면부 쌍지형 공지 확보	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 인근 지역과 별도 정비사업 가능	

주) 공공시설(공원, 도로) 설치 및 조성은 사업시행자가 부담함을 원칙
향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

■ 기정 _ 특별계획구역(3) 계획지침

구분		계획지표	비고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
	공 원	• A=2,040㎡확보, 축진1구역 소공원과 연계	
건축물 용 도	권 장	• 판매 및 영업시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장	
	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 비주거용도는 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설	

구분		계획지표	비고
		위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 높이		최고높이 지정 (-/50m)	세부계획수립시높이변경 가능
건축물 밀도	건폐율	60%이하	
	용적률	- 기준용적률 : 300%이하 - 허용용적률 : 400%이하	세부계획시 준주거상향
기타사항	건축한계선	건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공치	위치 권장 및 대지면적의 5%이상 조성 (공개공지 확보)	
	기 타	- 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 - 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 - 관련 법규상 가능한 범위 내에서 인근 지역과 별도 정비사업 추진 가능(재래시장 및 상점 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업 유도)	

주) 공공시설(공원, 도로) 설치 및 조성은 사업시행자가 부담함을 원칙
향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

■ 기 정 _ 특별계획구역(4) 계획지침

구분		계획지표	비고
공공시설	도 로	확폭(2m), 건축한계선 활용	
	공공청사	A=2714㎡ 확보 (기준 신월2동 치안센터 이전)	
건축물 용도	권 장	- 판매시설, 영업시설 중 연면적이 1,000㎡이상 - 노유자시설	
	불 허	- 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 비주거용도는 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) - 안마시설소/ 장례식장/ 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 높이		최고높이 지정(간선변: -/50m, 이면부: -/35m)	세부계획수립시 높이변경 가능
건축물 밀도	건폐율	60%이하	
	용적률	- 기준용적률 : 300%이하 - 허용용적률 : 400%이하 (공공청사(기준/허용)-170%/200% : 용도지역 존치)	세부계획시 준주거상향

구분		계획지표	비고
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 위치 권장 및 대지면적의 5%이상 조성 (공개공지 확보)	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 아파트와 공동사업 추진	

주) 향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

■ 지정 _ 특별계획구역(5) 계획지침

구분		계획지표	비고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
건축물 용 도	권 장	• 판매시설, 영업시설 중 연면적이 1,000㎡이상 • 노유자시설	
	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 판매, 업무시설은 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 안마사술소/ 장례식장/ 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 높이		• 최고높이 지정(간선변: -/50m, 이면부: -/35m)	세부계획수립시 높이변경 가능
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하	세부계획시 준주거상향
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 위치 권장 및 대지면적의 5%이상 조성 (공개공지 확보)	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 아파트와 공동사업 추진	

주) 향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

3) 특별계획구역 신설에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 신설

■ 특별계획가능구역 계획지침

구분		계획지표		비고
		지침1(통합개발)	지침2(분리시행)	
구역면적		• 3,162.6㎡	• 1-1구역 : 947.6㎡ / 1-2구역 : 2,215.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역→준주거지역 (세부개발계획 수립 시 준주거지역 변경 검토)	• 제3종일반주거지역	
건축물 용도·높이	권 장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점, 독서실 • 업무시설(오피스텔 제외) • 판매시설		
	불 허	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 중 주거비율이 용적률 90% 이하인 경우 제외) • 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	• 1-1구역 - 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 중 주거비율이 용적률 90% 이하인 경우 제외) - 그 외 불허용도 적용 동일 • 1-2구역 - 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
	건폐율	• 60%이하	• 50%이하	
	용적률	• 기준250%/ 허용350%/ 상한400% ※ 지구단위계획에 의한 공공기여시	• 기준230%/ 허용250%/ 상한 α	
	높이	• 최고높이 : 70m 이하(공항공도 제한 준수)	• 최고높이 : 70m 이하(공항공도 제한 준수)	
공공 시설 조성 및 제공	계획지침	• 기부채납 : 15% 이상 - 도로 및 건축물(공동주택 및 공공시설 등) 기부채납	-	
기타 사항	건축선	• 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)/ 건축지정선 1m(이면부)		
	기 타	• 간선변 차량출입불허구간 지정 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 인근 지역과 별도 정비사업 추진 가능 • 특별계획가능구역 세부개발계획 수립 시 공공기여에 관한 구체적 조성계획 및 도입용도는 서울시 통합관리부서와 사전 협의토록 함		

■ 특별계획가능구역 용적률 인센티브 항목 및 내용

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침1(통합개발)

구분		세분	세부 계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률 × (권장용도면적/주차장제외 연면적) × 0.4	• 20% 이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률 × 0.15	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률 × ((설치면적)/연면적) × 0.5	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1	
		건축지정선	기준용적률 × 0.1	• 1층부 벽면이 1/2 이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률 × ((조성면적 - 의무면적)/ 대지면적) × a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률 × ((설치면적 - 의무면적)/ 대지면적) × a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × 0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으 로 제공한 경우
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률 × 0.05	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로 경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.15	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률 × 0.15	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능

주2) 조성면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세분	산정식	비고
친환경	물환경	빗물 이용시설	기준용적률×0.01 이내 • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률×0.01 이내 • 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.01 이내 • 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.04 이내 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용
		녹색 주차장, 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1 이내 • 기준용적률×0.05 이내
	대기 환경	저공해 자동차	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시 ※ 의무설치 대상은 제외
		미세먼지 저감장치	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
	자원 순환	재활용 보관시설	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)
		녹색건축자재	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ②저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태 면적률	기준용적률×(생태면적률/인정면적/대지면적)×0.04 이내 • 관련 법령상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가
		냉방부하 저감	기준용적률×0.01 이내 • 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 • 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양

항목	세분	산정식	비고
			태양열취득량
			가중치
			14W/㎡ 미만
			1.0
			14~19W/㎡ 미만
			0.9
			19~24W/㎡ 미만
			0.8
			24~29W/㎡ 미만
			0.7
			29~34W/㎡ 미만
			0.6
에너지	유니버설디자인 (BF인증)	기준용적률×0.01 이내	• 의무대상 : 일반등급 초과시 • 비의무대상 : 일반등급 취득시

주) 친환경 부문의 '주거', '비주거' 범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-1BL

구분		세분	세부 계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적) ×0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		빔지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으 로 제공한 경우

구분		세분	세부 계획기준	비고
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.03	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로 경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.06	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.06	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능
 주2) 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
 주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-2BL

구분		세분	세부 계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적) ×0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		건축지정선	기준용적률×0.03	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시

구분	세분	세부 계획기준	비고
	쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공한 경우
건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.03	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
보행 및 가로 경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.06	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
	지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.06	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능

주2) 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함

■ 특별계획가능구역 해제시 필지의 규모와 조성

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
조치 관리 4구역	4-6	3,162.6	신정동 1193-4	357.8	• 특별계획가능구역	신정동 1193-4	357.8	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-5	191.6		신정동 1193-5	191.6	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-6	142.8		신정동 1193-6	142.8	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-7	134.4		신정동 1193-7	134.4	• 자율적(선택적) 공동개발

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위치	면적(㎡)	획지계획	위치	면적(㎡)	획지계획
			신정동 1193-8	138.2		신정동 1193-8	138.2	• 공동개발 지정 :신월동 1193-27,10,9
			신정동 1193-9	101.4		신정동 1193-9	101.4	• 공동개발 지정 :신월동 1193-27,10,8
			신정동 1193-10	160.2		신정동 1193-10	160.2	• 공동개발 지정 :신월동 1193-27,9,8
			신정동 1193-12	150.0		신정동 1193-12	150.0	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-13	138.7		신정동 1193-13	138.7	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-14	137.3		신정동 1193-14	137.3	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-15	144.5		신정동 1193-15	144.5	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-16	144.3		신정동 1193-16	144.3	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-17	133.1		신정동 1193-17	133.1	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-18	300.1		신정동 1193-18	300.1	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-19	166.5		신정동 1193-19	166.5	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-21	281.7		신정동 1193-21	281.7	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-24	239.3		신정동 1193-24	239.3	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-25	68.8		신정동 1193-25	68.8	• 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-27	31.9		신정동 1193-27	31.9	• 공동개발 지정 :신월동 1193-10,9,8

5. 경미한 사항에 관한 결정(변경)

1) 경미한 사항에 관한 결정조서 (변경)

㉠ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제10조 제2호 제4항 (재정비촉진계획의 경미한 변경) 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호(지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경)의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같음

- 대지의 분할·교환에 관한 사항
- 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)
- 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지)의 위치변경 및 조성방법의 변경
- 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
- 차량출입구 지정 및 그에 따른 차량출입불허구간의 변경
- 통로의 성격, 설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치변경 및 신규설치)

6. 2023년 제10차(2023.11.21.) 도시재정비위원회 심의결과

- 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) : 수정가결

7. 관계도면 : 붙임 참조

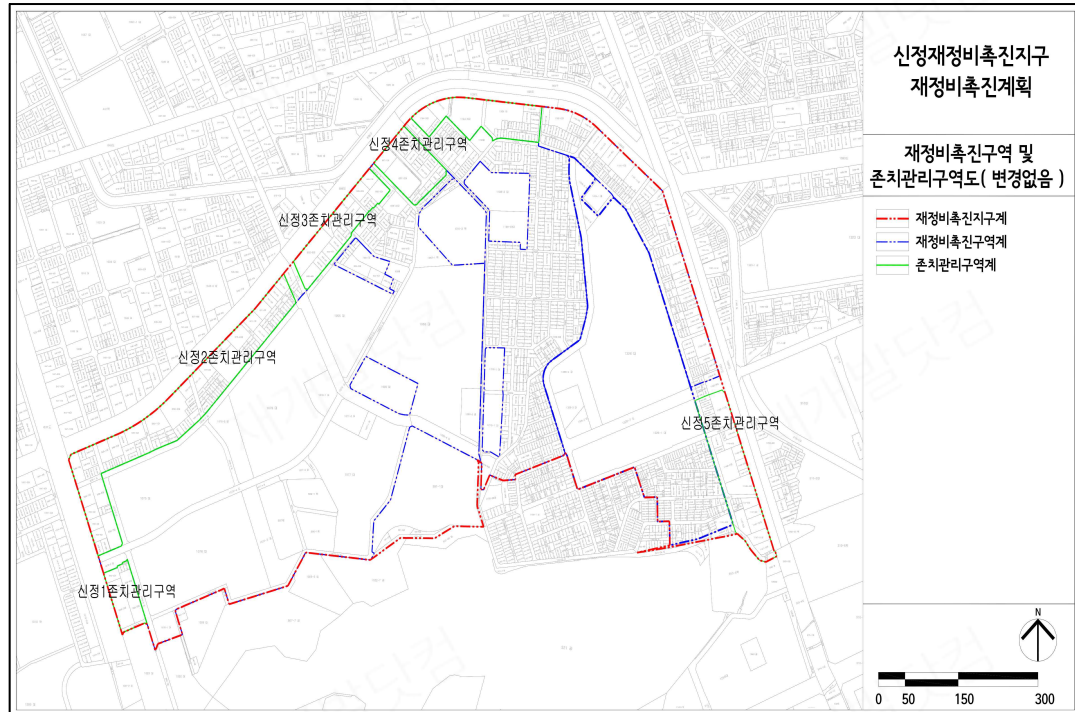
- 1) 재정비촉진구역 및 준치관리구역도 (변경없음)
- 2) 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)
- 3) 토지이용계획에 관한 결정도 (기정/변경)
- 4) 도시기반시설에 관한 결정도 (기정/변경)
- 5) 지구단위계획 종합지침도 (기정/변경)

8. 결정(변경)도서 : 생략

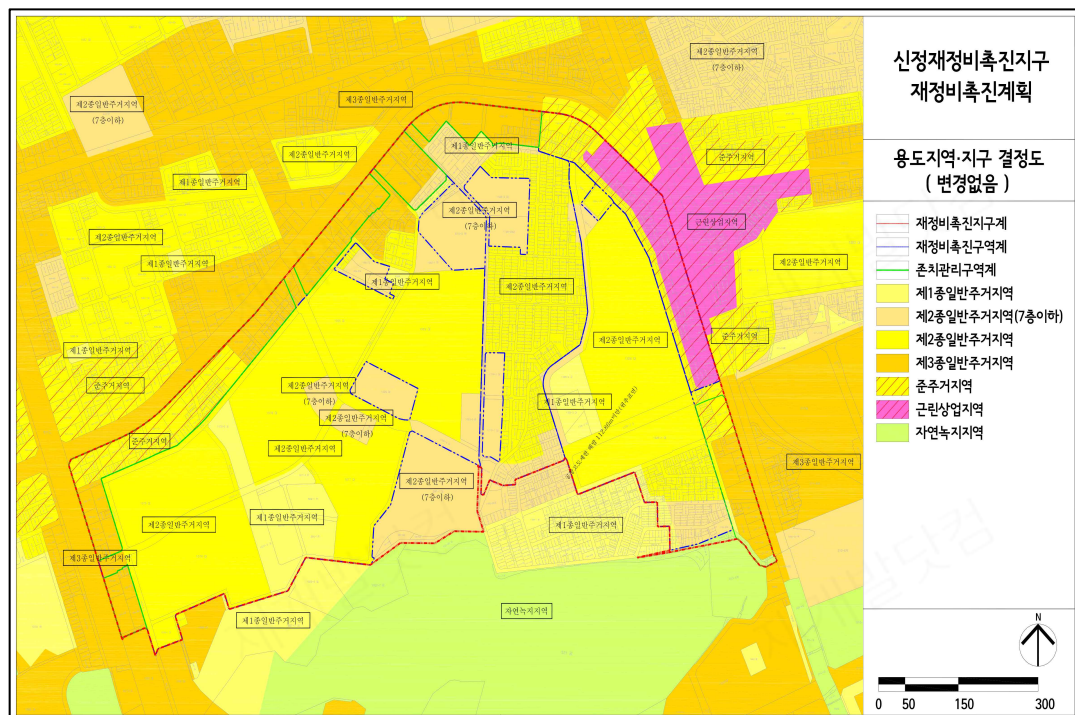
9. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7228), 양천구 도시관리국 도시계획과(☎02-2620-3516)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

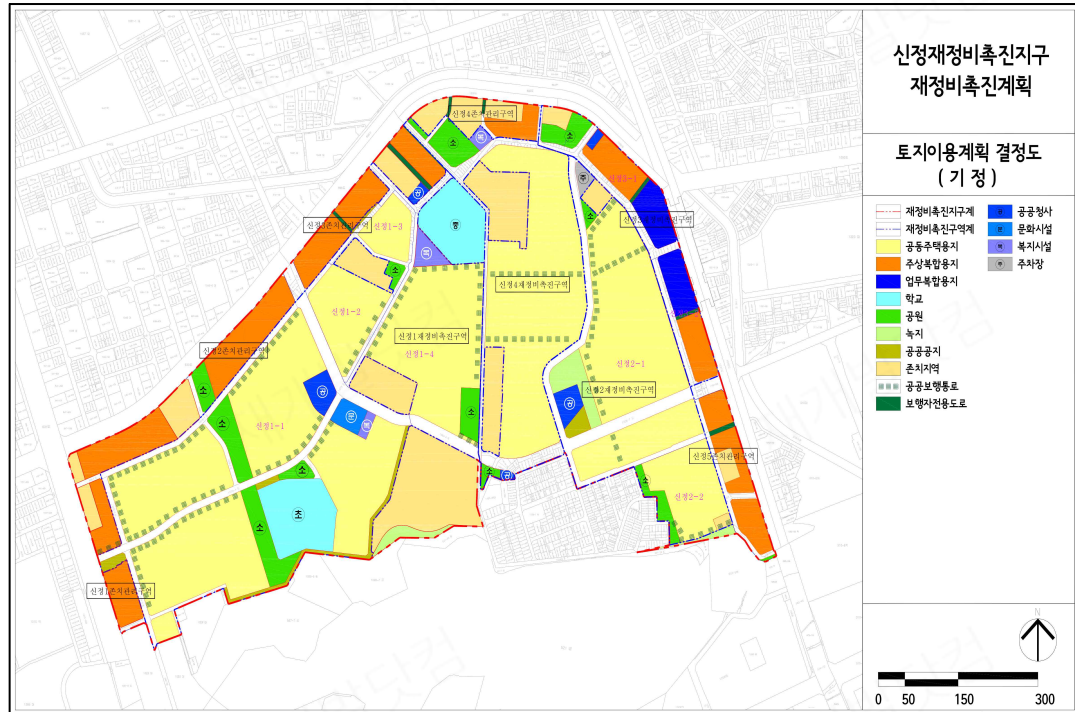
■ 재정비촉진구역 및 존치관리구역도(변경없음)



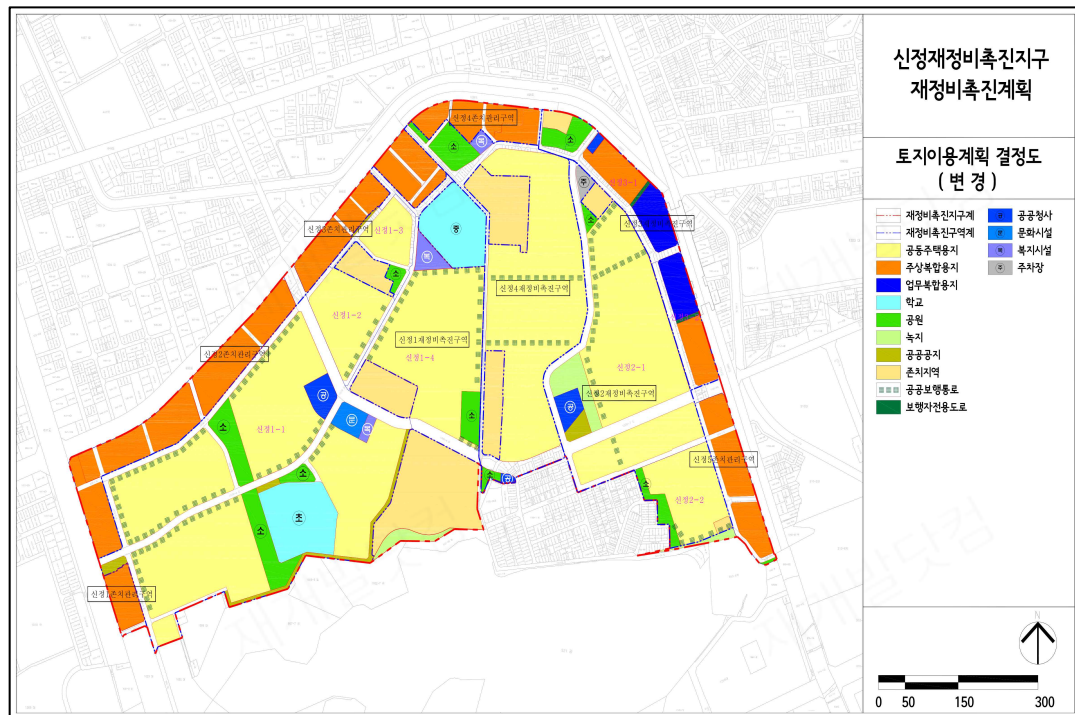
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



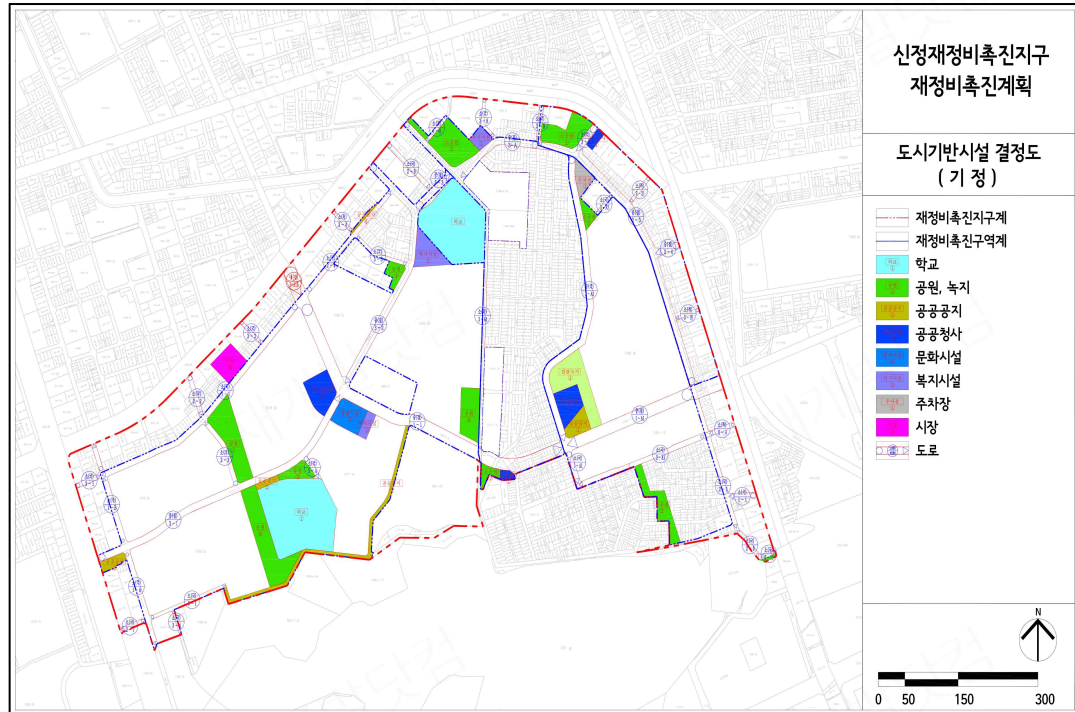
■ 토지이용계획도(기정)



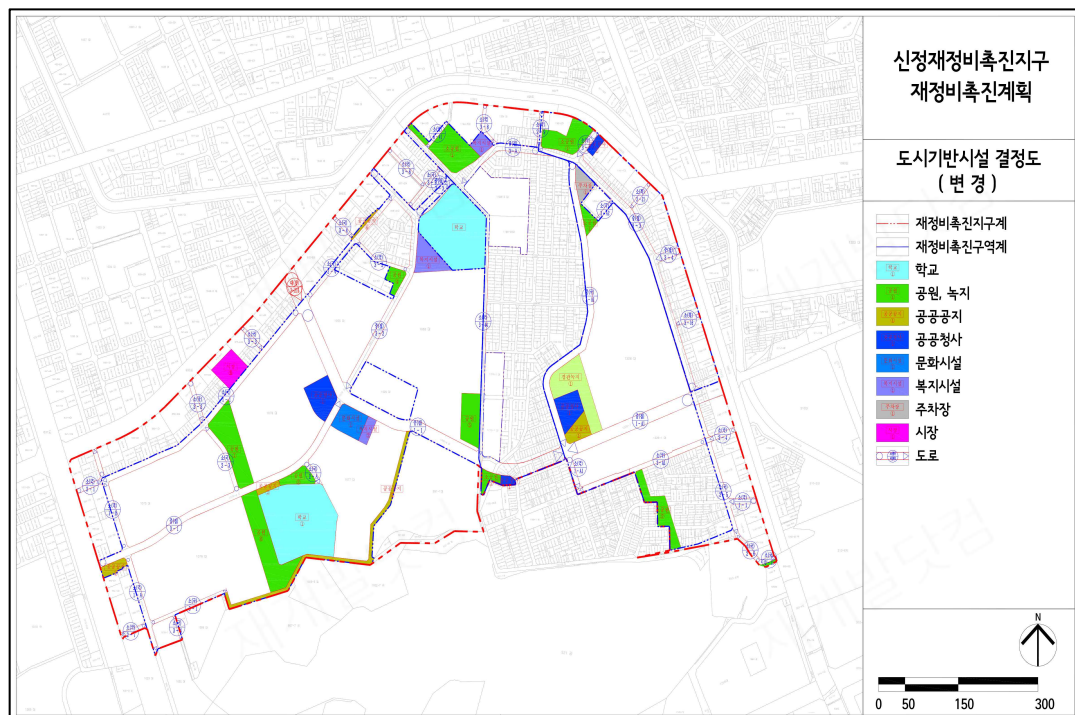
■ 토지이용계획도(변경)



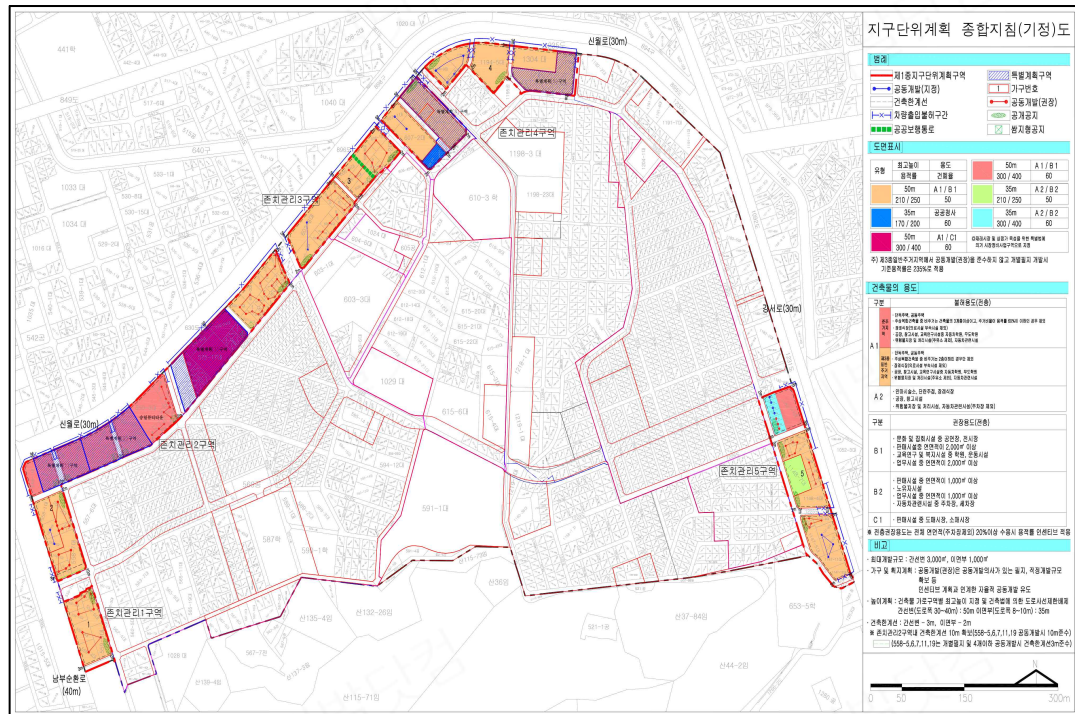
■ 도시기반시설 결정도(기정)



■ 도시기반시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 종합지침도(기정)



■ 지구단위계획 종합지침도(변경)

