

신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 변경(경미한 변경) 결정, 지구단위계획 변경(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-145호(2024.03.28.)로 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정된 서울특별시 양천구 신월동 941번지 일대의 신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 및 고시하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 변경(경미한 변경) 결정 및 고시하며, 「토지이용 규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 2일

서울특별시 양천구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발구역	서울특별시 양천구 신월동 941번지 일대	98,295.17	—	98,295.17	—

2. 토지이용계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고	
합계		98,295.17	100.0	—	
정비 기반시설 등	소계		24,755.62	25.2	—
	도로		7,814.22	7.9	—
	공원	근린공원1	9,731.51	9.9	양지근린공원
		근린공원2	2,483.43	2.5	한울근린공원
		근린공원3	491.41	0.5	독서공원
	공공공지		1,600.00	1.7	—
	사회복지시설· 학교(유치원)		2,635.05	2.7	—
획지	소계		73,539.55	74.8	—
	획지1		63,692.17	64.8	공동주택
	획지2		5,581.26	5.7	공동주택
	획지3		4,266.12	4.3	근린생활시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	98,295.17	—	98,295.17	100.0	—
제1종일반주거지역	20,599.51	—	20,599.51	21.0	—
제2종일반주거지역(7층이하)	77,695.66	—	77,695.66	79.0	—

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

가. 추정 비례율 산출근거(변경)

○ 기정

구분	항목			금액(만원)
수입	소계			115,366,312
	분양주택	소유자	1,603세대	90,018,668
		일반	81세대	3,628,000
	임대주택	재개발의무	256세대	5,008,205
		기부채납임대	69세대	-
		국민규모임대	219세대	2,311,439
	기타시설	근린생활시설		15,840,000
	매출부가세			1,440,000
지출	소계			71,707,517
	공사비			56,743,112
	보상비			2,403,691
	관리비			142,120
	설계비			885,303
	감리비			867,466
	부대경비			9,300,747
	예비비			1,365,077
종전자산 추정액			47,204,553	
추정비례율	92.49% = [총수입(115,366,312만원) - 총지출(71,707,517만원) / 종전자산(47,204,553만원)]			

○ 변경

구분	항목			금액(만원)
수입	소계			140,759,654
	분양주택	소유자	1,603세대	103,773,322
		일반	232세대	26,865,379
	임대주택	재개발의무	259세대	7,928,983
		기부채납임대	60세대	-
		국민규모임대	95세대	1,209,458
	기타시설	근린생활시설		1,080,763.20
	매출부가세			98,251
지출	소계			92,928,493
	공사비			68,316,354
	보상비			7,274,247
	관리비			231,345
	설계비			993,867
	감리비			974,236
	부대경비			10,532,319
	예비비			4,606,125
종전자산 추정액			48,984,125	
추정비례율	97.65% = [총수입(140,759,654만원) - 총지출(92,928,493만원) / 종전자산(48,984,125만원)]			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표(변경)

○ 기정

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	522만원	551만원	580만원	609만원	638만원
분양가 (일반분양기준)	10%	2,857만원/3.3㎡	132.12	124.52	116.93	109.33	101.74
	5%	2,727만원/3.3㎡	119.90	112.30	104.71	97.11	89.52
	0% (기준)	2,597만원/3.3㎡	107.68	100.08	92.49	84.89	77.30
	-5%	2,467만원/3.3㎡	95.46	87.86	80.27	72.67	65.08
	-10%	2,337만원/3.3㎡	83.24	75.64	68.05	60.45	52.86

○ 변경

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	630만원	665만원	700만원	735만원	770만원
분양가 (일반분양기준)	10%	4,799만원/3.3㎡	139.97	132.39	126.38	117.21	109.62
	5%	4,581만원/3.3㎡	125.61	118.02	112.01	102.84	95.26
	0% (기준)	4,363만원/3.3㎡	111.24	103.65	97.65	88.48	80.89
	-5%	4,145만원/3.3㎡	96.87	89.28	83.28	74.11	66.52
	-10%	3,927만원/3.3㎡	82.50	74.92	68.91	59.74	52.15

다. 토지등소유자별 유형별 추정 분담금(변경)

○ 기정 ※ 정비계획(경미한 변경) 도서 참조

○ 변경

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 97.65% ⇒ (14,076억 - 9,293억) / 4,898억 × 100% = 97.65% - 총수입 추정 : 14,076억 - 총지출 추정 : 9,293억 - 종전자산총액 추정 : 4,898억
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(최빈값 사례 100,000천원) × 보정률(2.5) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가격 + 건물가격 - 토지가격 = 개별공시지가(구역내 평균단가 3,295천원) × 토지면적 × 보정률(1.7) - 건물가격 = 재조달원가(1,000천원/㎡) × 49%(잔존년수/내용연수) × 건물면적 ※ 건물은 원가법을 적용, 내용연수 50년 중 잔존년수 24년으로 추정

(단위: 천원)

용도 구분	물건 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		일반 분양가 (1,320만/㎡)	조합원 분양가 (858만/㎡)	분담금 (-부담, +환급)
				공급 면적 (㎡)	평형 (type)			
단독주택 (다가구 포함)	신월7동 토지 : 11445㎡ 건물 : 243㎡	760,162 (토지면적x공시지가 x토지보정률 + 건물면적x단가)	742,269	41.52	29	558,980	359,740	+382,529
				50.88	36	712,380	449,560	+292,709
				69.87	50	959,370	611,360	+130,909
				82.72	59	1,091,700	709,610	+32,659
				116.66	84	1,418,920	960,730	-218,461
공동주택 (연립, 다세대, 아파트 포함)	신월7동 00빌라 00호	250,000 (공동주택 공시가격x공동주택 보정률)	244,116	41.52	29	558,980	359,740	-115,624
				50.88	36	712,380	449,560	-205,444
				69.87	50	959,370	611,360	-367,244
				82.72	59	1,091,700	709,610	-465,494
				116.66	84	1,418,920	960,730	-716,614

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
합계		6,850.0	증) 1,269.74	8,119.74	—
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	500.0	증) 360.02	860.02	840.8㎡ 이상
	어린이집	725.0	증) 27.80	752.80	741.8㎡ 이상
	작은도서관	500.0	증) 321.72	821.72	306.4㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	900.0	감) 362.01	537.99	—
	티하우스	100.0	증) 62.34	162.34	—
	노인복지시설	500.0	증) 24.78	524.78	—
	주민운동시설(실내)	575.0	증) 589.76	1,164.76	—
	주민운동시설(실외)	1,700.0	감) 1,255.00	445.00	—
	어린이놀이터	1,200.0	증) 1,060.00	2,260.00	—
	소계	6,700.0	증) 829.41	7,529.41	6,247.5㎡ 이상
부대복리시설	관리사무소	150.0	증) 440.33	590.33	주민회의실 포함

※ 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 : $(500 + 2,249\text{세대} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25 = 6,247.5\text{㎡}$

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

○ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%) (건축계획)	용적률 (%)		높이																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한 (건축계획)																				
기정	신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발구역	98,295.17	획지1	63,692.17	신월동 941번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하 (28.9%)	203.83 이하	250.00 이하 (249.71%)	해발고도 66m 이하																			
			획지2	5,581.26			60%이하 (39.4%)																						
			획지3	4,266.12		근린생활시설	60%이하 (53.9%)	관련 규정에 따름																					
			획지4	2,635.05		사회복지시설 및 학교(유치원)	60%이하	관련 규정에 따름																					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		- 총 세대수 : 2,228세대 (분양 1,684세대, 공공 544세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,228</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡이하</td><td>659</td><td>29.6</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>1,113</td><td>49.9</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡~85㎡</td><td>456</td><td>20.5</td></tr></table>									건립규모		세대수	비율(%)	합 계		2,228	100.0	60㎡이하	40㎡이하	659	29.6	50㎡~60㎡	1,113	49.9	60㎡~85㎡		456	20.5
		건립규모		세대수	비율(%)																								
		합 계		2,228	100.0																								
		60㎡이하	40㎡이하	659	29.6																								
			50㎡~60㎡	1,113	49.9																								
		60㎡~85㎡		456	20.5																								
85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100% - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음																													
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성																											
		구분	건축선 지정 내용						비고																				
		사업부지	지양로 변 폭 5m 이상						도면참고																				
그 외 도로 및 공원 변 3m 이상																													
기타사항에 관한 계획		- 공공보행통로 - 공원 연결축 15m 이상, 학교 가는 길 10m 이상, 그 외 8m 이상																											
심의 완화 사항		- 용도지역 상향 : 1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층이하) 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설																											

○ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%) (건축계획)	용적률(%)		높이																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한 (건축계획)																				
변경	신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발구역	98,295.17	획지1	63,692.17	신월동 941번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하 (30.06%)	225.42 이하	250.00 이하 (247.15%)	해발고도 66m 이하																			
			획지2	5,581.26			60%이하 (30.29%)																						
			획지3	4,266.12		근린생활시설	60%이하 (53.13%)	관련 규정에 따름																					
			획지4	2,635.05					사회복지시설 및 학교(유치원)		60%이하	관련 규정에 따름																	
• 총 세대수 : 2,249세대 (분양 1,835세대, 공공 414세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,249</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡이하</td><td>487</td><td>21.7</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>1,469</td><td>65.3</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡~85㎡</td><td>293</td><td>13.0</td></tr></table> • 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100% • 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음											건립규모		세대수	비율(%)	합 계		2,249	100.0	60㎡이하	40㎡이하	487	21.7	50㎡~60㎡	1,469	65.3	60㎡~85㎡		293	13.0
건립규모		세대수	비율(%)																										
합 계		2,249	100.0																										
60㎡이하	40㎡이하	487	21.7																										
	50㎡~60㎡	1,469	65.3																										
60㎡~85㎡		293	13.0																										
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td>지양로 변 폭 5m 이상</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>그 외 도로 및 공원 변 3m 이상</td></tr></table>											구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	지양로 변 폭 5m 이상	도면참고	그 외 도로 및 공원 변 3m 이상												
구분	건축선 지정 내용	비고																											
사업부지	지양로 변 폭 5m 이상	도면참고																											
	그 외 도로 및 공원 변 3m 이상																												
기타사항에 관한 계획 • 공공보행통로 - 공원 연결축 15m 이상, 학교 가는 길 10m 이상, 그 외 8m 이상																													
심의 완화 사항 -																													

나. 용적률 계획(변경)

○ 기정

구분	내용													
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적								
	98,295.17㎡	69,273.43㎡	26,814.42㎡	12,603.44㎡	17,144.23㎡	6,835.48㎡								
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담면적 = 26,814.42㎡ + 6,835.48㎡ - 12,603.44㎡ - 17,144.23㎡ = 3,902.23㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 - 토 지 = [(도로+공원+공공공지)] + [사회복지시설·유치원(토지)+임대주택(대지지분)] = 22,120.57㎡ + [2,635.05㎡ + 2,058.80㎡] = 26,814.42㎡ - 건축물 = 사회복지시설·유치원(건축물) + 임대주택(건축물) = 4,671.20㎡ + 2,164.28㎡ = 6,835.48㎡													
	<table><tr><th colspan="2">건축물 설치 환산부지면적 산출근거</th></tr><tr><td>사회복지시설</td><td> - 건축물 설치 환산부지면적 : 2,030.55㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,100.0㎡¹⁾×4,061천원/㎡) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,030.54㎡ </td></tr><tr><td>유치원</td><td> - 건축물 설치 환산부지면적 : 2,640.66㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,715.0㎡¹⁾×4,085천원/㎡) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,640.66㎡ </td></tr><tr><td>임대주택</td><td> - 건축물 설치 환산부지면적 : 2,164.28㎡ = 임대주택 전체 연면적 x 임대주택 표준건축비 ÷ 부지가액 = (8,039.0㎡¹⁾×1,130천원) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,164.28㎡ </td></tr></table>						건축물 설치 환산부지면적 산출근거		사회복지시설	건축물 설치 환산부지면적 : 2,030.55㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,100.0㎡¹⁾×4,061천원/㎡) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,030.54㎡	유치원	건축물 설치 환산부지면적 : 2,640.66㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,715.0㎡¹⁾×4,085천원/㎡) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,640.66㎡	임대주택	건축물 설치 환산부지면적 : 2,164.28㎡ = 임대주택 전체 연면적 x 임대주택 표준건축비 ÷ 부지가액 = (8,039.0㎡¹⁾×1,130천원) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,164.28㎡
	건축물 설치 환산부지면적 산출근거													
	사회복지시설	건축물 설치 환산부지면적 : 2,030.55㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,100.0㎡¹⁾×4,061천원/㎡) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,030.54㎡												
	유치원	건축물 설치 환산부지면적 : 2,640.66㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,715.0㎡¹⁾×4,085천원/㎡) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,640.66㎡												
임대주택	건축물 설치 환산부지면적 : 2,164.28㎡ = 임대주택 전체 연면적 x 임대주택 표준건축비 ÷ 부지가액 = (8,039.0㎡¹⁾×1,130천원) ÷ 4,200천원/㎡ = 2,164.28㎡													
1) 지하 포함 건축물 설치 연면적														
※ 무상귀속 토지(7,627.10㎡)에 상응하는 공공시설(사회복지시설·유치원) 및 임대주택 설치 ※ 공공시설(사회복지시설·유치원) 용지 및 건축물은 양천구에 기부채납하는 시설이며, 학교(유치원)의 경우 양천구가 교육청에 무상임대하는 시설로 계획하여 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조에 따른 부담금 면제 대상이 아님 ※ 공공시설(사회복지시설·유치원) 건축물은 적정 품질 확보를 위하여 설계 공모 등을 권장함														
기준용적률	- 기준용적률 : 179.47% - 획지 내 용도지역 상향 비율에 따라 가중평균하여 산정 - 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정													
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%) = 179.47% + 20.0% (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설) = 199.47% ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함													
상한용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)} = 199.47% x {1 + 1.3 x 0.8691 x (-0.04364) + 0.7 x 0.10170} = 203.83% 이하 - 정비계획용적률 : 203.82% <table><tr><td>α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (26,814.42㎡-12,603.44㎡-9,517.13㎡-7,627.10㎡) / (69,273.43㎡-2,058.80㎡) = -2,933.25㎡ / 67,214.63㎡ = -0.04364</td></tr><tr><td>α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 6,835.48㎡ / (69,273.43㎡-2,058.80㎡) = 6,835.48㎡ / 67,214.63㎡ = 0.10170</td></tr><tr><td>가중치 = 기반시설(제1종 및 제2종(7층)일반주거지역)용적률/대지(제2종일반주거지역(7층)용적률) = 173.36% / 199.47% = 0.8691</td></tr></table>						α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (26,814.42㎡-12,603.44㎡-9,517.13㎡-7,627.10㎡) / (69,273.43㎡-2,058.80㎡) = -2,933.25㎡ / 67,214.63㎡ = -0.04364	α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 6,835.48㎡ / (69,273.43㎡-2,058.80㎡) = 6,835.48㎡ / 67,214.63㎡ = 0.10170	가중치 = 기반시설(제1종 및 제2종(7층)일반주거지역)용적률/대지(제2종일반주거지역(7층)용적률) = 173.36% / 199.47% = 0.8691					
α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (26,814.42㎡-12,603.44㎡-9,517.13㎡-7,627.10㎡) / (69,273.43㎡-2,058.80㎡) = -2,933.25㎡ / 67,214.63㎡ = -0.04364														
α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 6,835.48㎡ / (69,273.43㎡-2,058.80㎡) = 6,835.48㎡ / 67,214.63㎡ = 0.10170														
가중치 = 기반시설(제1종 및 제2종(7층)일반주거지역)용적률/대지(제2종일반주거지역(7층)용적률) = 173.36% / 199.47% = 0.8691														
법적상한 용적률	- 상한용적률 203.83% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 45.88% = 249.71% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 50%는 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]													

○ 변경

구분	내용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적
	98,295.17㎡	69,273.43㎡	26,727.03㎡	12,603.44㎡	17,144.23㎡	6,942.11㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 26,727.03㎡ + 6,942.11㎡ - 12,603.44㎡ - 17,144.23㎡ = 3,921.47㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 - 토 지 = [(도로+공원+공공공지)] + [사회복지시설·유치원(토지)+임대주택(대지지분)] = 22,120.57㎡ + [2,635.05㎡ + 1,971.41㎡] = 26,727.03㎡ - 건축물 = 사회복지시설·유치원(건축물) + 임대주택(건축물) = 4,432.76㎡ + 2,509.35㎡ = 6,942.11㎡					
	건축물 설치 환산부지면적 산출근거					
	사회복지시설	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,073.99㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (2,800.0㎡ ¹⁾ ×4,038천원/㎡ ²⁾ ÷ 5,452천원/㎡ = 2,073.99㎡				
	유치원	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,358.77㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (3,065.0㎡ ¹⁾ ×4,195천원/㎡ ²⁾ ÷ 5,452천원/㎡ = 2,358.77㎡				
	임대주택	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,509.35㎡ = {(임대주택 지상 연면적 x 지상 분양가상한제 기본형건축비) + (임대주택 지하 연면적 x 지하 분양가상한제 기본형건축비)} ÷ 부지가액 = {(4,893.69㎡×195.5만원/㎡ ³⁾ + (3,956.73㎡×104.0만원/㎡ ³⁾ } ÷ 5,452천원/㎡ = 2,509.35㎡				
1) 지하 포함 건축물 설치 연면적 2) 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」, 부가가치세 제외 금액 3) 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」, 서울시 방침 제71호(25.03.18.)						
※ 무상귀속 토지(7,627.10㎡)에 상응하는 공공시설(사회복지시설·유치원) 및 임대주택 설치 ※ 공공시설(사회복지시설·유치원) 용지 및 건축물은 양친구에 기부채납하는 시설이며, 학교(유치원)의 경우 양친구가 교육청에 무상임대하는 시설로 계획하여 「학교용지 확보 등에 관한 특별법」 제5조에 따른 부담금 면제 대상이 아님 ※ 공공시설(사회복지시설·유치원) 건축물은 적정 품질 확보를 위하여 설계 공모 등을 권장함						
기준용적률	• 기준용적률 : 179.47%					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + [허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수] = 179.47% + [20%(공공보행통로,열린단지,돌봄시설) × 2.00] = 219.47% • 사업성 보정계수 = 2024년 서울시 평균공시지가 ÷ 대상지 대지 평균공시지가 = 5,969,319원/㎡ ÷ 2,725,796원/㎡ = 2.19 (최대 2.00) ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함					
상한용적률	• 정비계획용적률 : 225.41% = 허용용적률 x {1 + (1.3 x 가중치 x α(토지)) + (1.0 x α(건축물)) + (0.7 x α(건축물))} = 219.47% + 179.47% x {(1.3 x 0.8691 x (-0.04488)) + (1.0 x 0.03728) + (0.7 x 0.06652)} = 225.41% (179.47% = 기준용적률 159.47% + 허용용적률 20%) ※ 산식상 인센티브 적용 허용용적률은 기준용적률 완화(20%), 사업성 보정계수(20%)를 적용하지 않았을 때의 값 사용 α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (26,727.03㎡-12,603.44㎡-9,517.13㎡-7,627.10㎡) / (69,273.43㎡-1,971.41㎡) = -3,020.64㎡ / 67,302.02㎡ = -0.04488 α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 (공공임대주택)					

1) 계획용적률(허용 용적률 인센티브)에 관한 사항

○ 기정

①기준용적률	항 목		인센티브 기준	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
179.47%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정)	10%	적용 (10%)	199.47%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성 (지형도면고시)	5%	적용 (5%)	
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%	—	
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 * 설치 및 제공 (무상임대)	5%	적용 (5%)	
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5%	—	
	지역기반 시설정비	사업구역 주변 환경정비	5%	—	
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10% (합산)	—	
②인센티브 적용 계			20% 적용(최대 20%)		

○ 변경

①기준용적률	항 목		인센티브 기준	사업성 보정계수	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
179.47%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정)	10%	2.0	적용 (10%*2)	219.47%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성 (지형도면고시)	5%		적용 (5%*2)	
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%		—	
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 * 설치 및 제공 (무상임대)	5%		적용 (5%*2)	
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5%		—	
	지역기반 시설정비	사업구역 주변 환경정비	5%		—	
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10% (합산)		—	
②인센티브 적용 계			40% 적용(20%*2.0)			

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

- 기정

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
산출근거	• 전체 세대 수 : 1,701세대 {2,228 - 527(법적상한 증가분 제외)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : 256세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {2,228 - 527(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 1,701세대 x 15% = 255.2세대 ∴ 256세대 계획 > 255.2세대 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 247세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 325 x 30% = 97.5세대 - 1,701세대의 5% 이상 : 1,701 x 5% = 85.1세대 ∴ 247세대 계획 > 97.5세대 또는 85.1세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	256	15.0%	100.0%
전용 29.9㎡	110	6.5%	43.0%
전용 36.9㎡	116	6.8%	45.3%
전용 49.9㎡	30	1.7%	11.7%

○ 변경

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)			
산출근거	- 전체 세대 수 : 2,004세대 {2,249 - 245(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 259세대 - 주택 전체 연면적(법 제54조 적용제외)의 10% $: 282,687.3827\text{㎡} \times 10\% = 28,268.7\text{㎡}$ $\therefore 28,283.2\text{㎡} \text{ 계획} > 28,268.7\text{㎡}$ - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 127세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 $: 319 \times 30\% = 95.7\text{세대}$ 2,004세대의 5% 이상 $: 2,004 \times 5\% = 100.2\text{세대}$ $\therefore 127\text{세대} \text{ 계획} > 95.7\text{세대 또는 } 100.2\text{세대}$			
건립규모	세대 수	연면적	전체 비율	임대주택 비율
합계	259	28,283.17㎡	10.01%	100.0%
전용 29㎡형	13	74.90㎡	0.34%	5.0%
전용 36㎡형	114	92.31㎡	3.72%	44.0%
전용 50㎡형	132	127.17㎡	5.95%	51.0%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 기정

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도			
법적상한용적률 (건축계획)		249.71% (건축심의에서 최종 결정)			
상한용적률 (정비계획용적률)		203.83%			
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$249.71\% - 203.83\% = 45.88\%$			
	증가된 용적률의 50%	$45.88\% \times 0.5 = 22.94\%$ $69,273.43\text{㎡} \times 0.2294 = 15,891\text{㎡}$			
	의무 연면적	15,891㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적
		36.9㎡	49.0㎡	101	4,949㎡
		49.9㎡	67.0㎡	—	—
		59.9㎡	80.0㎡	73	5,840㎡
		84.9㎡	114.0㎡	45	5,130㎡
		합계		219	15,919㎡
					> 15,891㎡

○ 변경

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 247.15% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 225.41%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $247.15\% - 225.41\% = 21.74\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $21.74\% \times 0.5 = 10.87\%$ • $69,273.43\text{m}^2 \times 0.1087 = 7,530.02\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 7,530.02㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용	공급면적	세대 수	연면적	비고
		50㎡형	69.87㎡	72	5,030.7㎡	확지 1,2
		59㎡형	82.72㎡	4	330.87㎡	
		84㎡형	116.66㎡	19	2,216.49㎡	
		합계		95	7,578.06㎡	> 7,530.02㎡

3) 기부채납

○ 기정

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)		
				대지지분	연면적	
36㎡형	36.9㎡	49.0㎡	21	2,058.80㎡	합계	8,039.00
59㎡형	59.9㎡	80.0㎡	40		지상	5,141.00
					지하	2,898.00
84㎡형	84.9㎡	114.0㎡	8		환산부지면적	2,164.28

○ 변경

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)		
				대지지분	연면적	
50㎡형	50.66㎡	70.41㎡	40	1,971.41㎡	합계	8,850.42
59㎡형	59.58㎡	82.80㎡	8		지상	4,893.69
					지하	3,956.73
84㎡형	84.83㎡	117.90㎡	12		환산부지면적	2,509.35

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지 관한 계획 : 변경없음

나. 환경성 검토 결과 : 변경없음

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
기정	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)	• 현황세대수: 1,549 • 계획세대수 : 2,228 • 증) 679세대	—
변경	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	LH(한국토지주택공사), 주식회사 한화, 주식회사 호반건설	• 현황세대수: 1,549 • 계획세대수 : 2,249 • 증) 700세대	—

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발사업구역	서울특별시 양천구 신월동 941번지 일대	98,295.17	—	98,295.17	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	98,295.17	—	98,295.17	100.0	—
제1종일반주거지역	20,599.51	—	20,599.51	21.0	—
제2종일반주거지역(7층이하)	77,695.66	—	77,695.66	79.0	—

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정 조서 : 변경없음

1) 교통시설 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

2) 건축물 개발밀도(변경)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
기정	획지1,2	60% 이하	공동주택
기정	획지3	60% 이하	근린생활시설
기정	획지4	60% 이하	사회복지시설 및 학교(유치원)

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	획지 1,2	179.47% 이하	199.47% 이하	203.83% 이하	250.00% 이하	정비 계획	상한용적률 203.82%
					법적상한용적률 249.71%		
	획지3	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름					
획지4							—
변경	획지 1,2	179.47% 이하	219.47% 이하	225.42% 이하	250.00% 이하	정비 계획	상한용적률 225.41%
					법적상한용적률 247.15%		
	획지3	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름					
획지4							—

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	
기정	10%	5%	5%	20% 적용(최대 20%)
변경 ¹⁾	20%	10%	10%	40% 적용(최대 40%)

1) 사업성 보정계수(최대 2.0) 적용

■ 상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
기정	4.36%	45.88%	총 50.24%
변경	5.95%	21.74%	총 27.69%

다) 높이 계획

구분	지역	최고높이	비고
기정	획지1,2,3,4	해발고도 66m 이하	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서 : 변경없음

2) 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음

3) 환경관리계획 : 변경없음

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 40 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 또한 이때 건설·공급해야하는 공공임대주택건설비율은 서울시고시 제 2022-493호에 따라 전체 세대수의 15퍼센트 이상 건설·공급해야함

○ 주택의 규모별 비율(기정)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	2,228	100.0	544	256	69	219	24.4	100.0	40.3
전용 29㎡	180	8.1	110	110	-	-	4.9	20.2	-
전용 36㎡	479	21.5	238	116	21	101	10.7	43.8	18.6
전용 49㎡	486	21.8	30	30	-	-	1.3	5.5	-
전용 59㎡	627	28.1	113	-	40	73	5.1	20.7	13.4
전용 84㎡	456	20.5	53	-	8	45	2.4	9.7	8.3

○ 주택의 규모별 비율(변경)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	2,249	100.0	414	259	60	95	18.4	100.0	22.9
29㎡형	23	1.0	13	13	—	—	0.6	3.1	—
36㎡형	464	20.6	114	114	—	—	5.1	27.5	—
50㎡형	847	37.7	244	132	40	72	10.8	60.0	17.4
59㎡형	622	27.7	12	—	8	4	0.5	2.9	1.0
84㎡형	293	13.0	31	—	12	19	1.4	7.5	4.6

III. 관련도면 : 붙임 참조

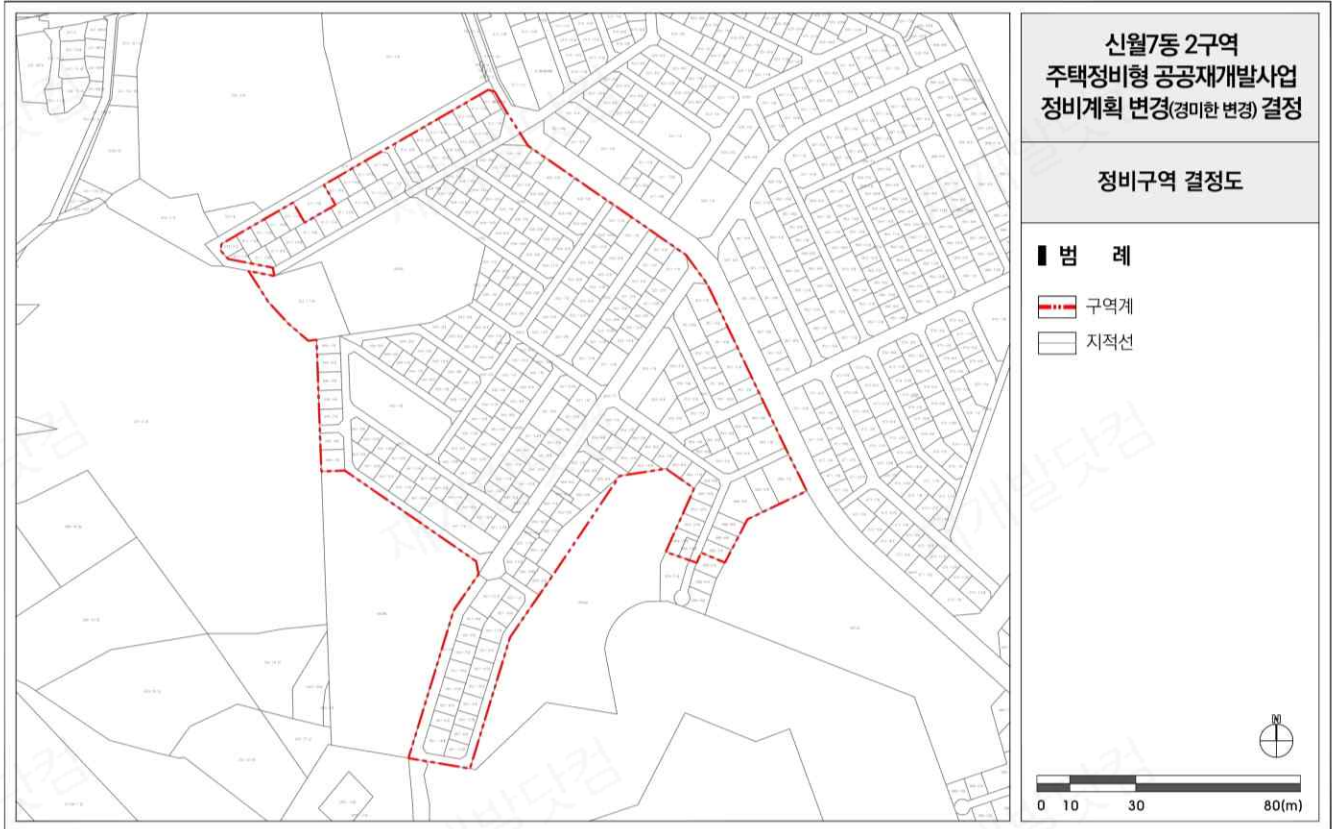
1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

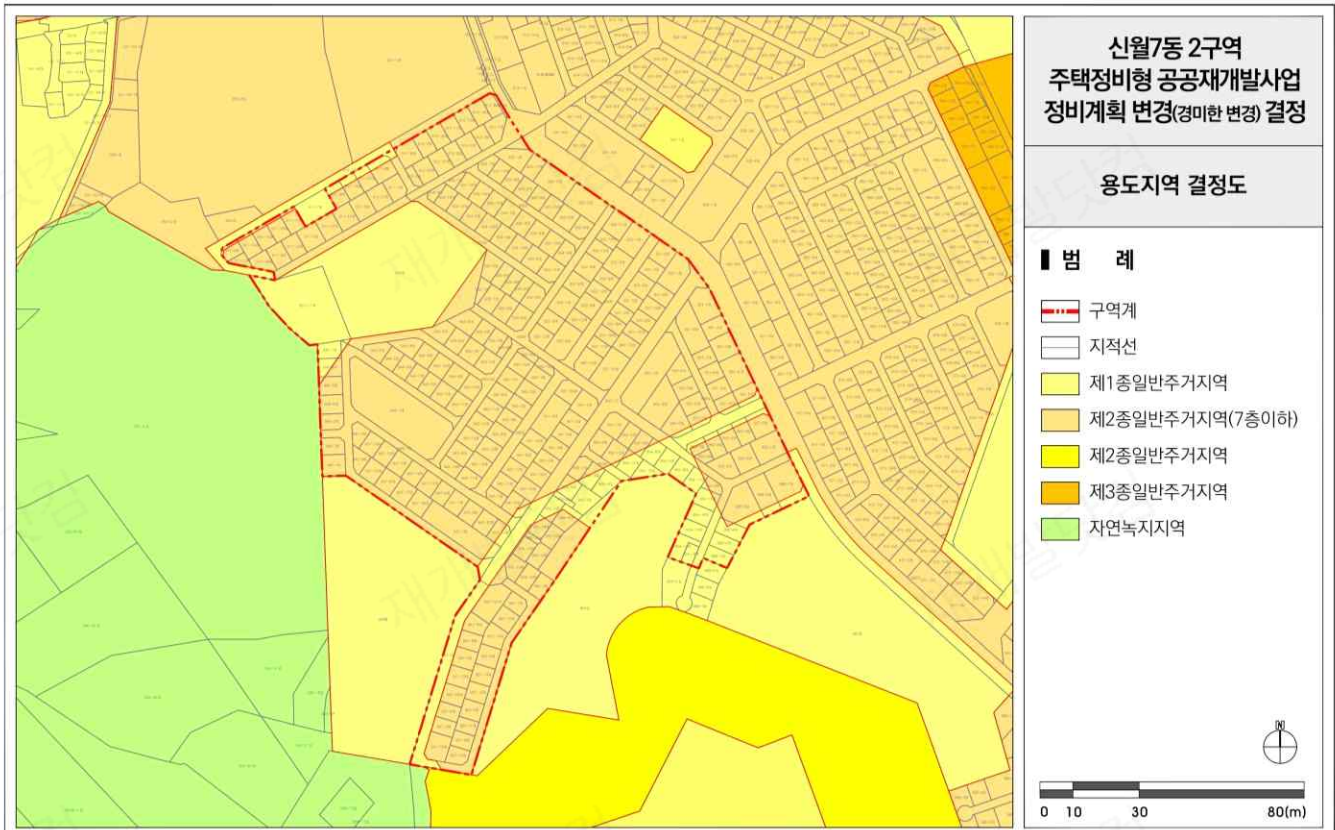
IV. 열람장소 : 양천구 도시계획과(☎02-2620-3516)에 관계도서를 비치합니다.

※ 고시문은 양천구청 홈페이지(www.yangcheon.go.kr)에 게시할 예정입니다.

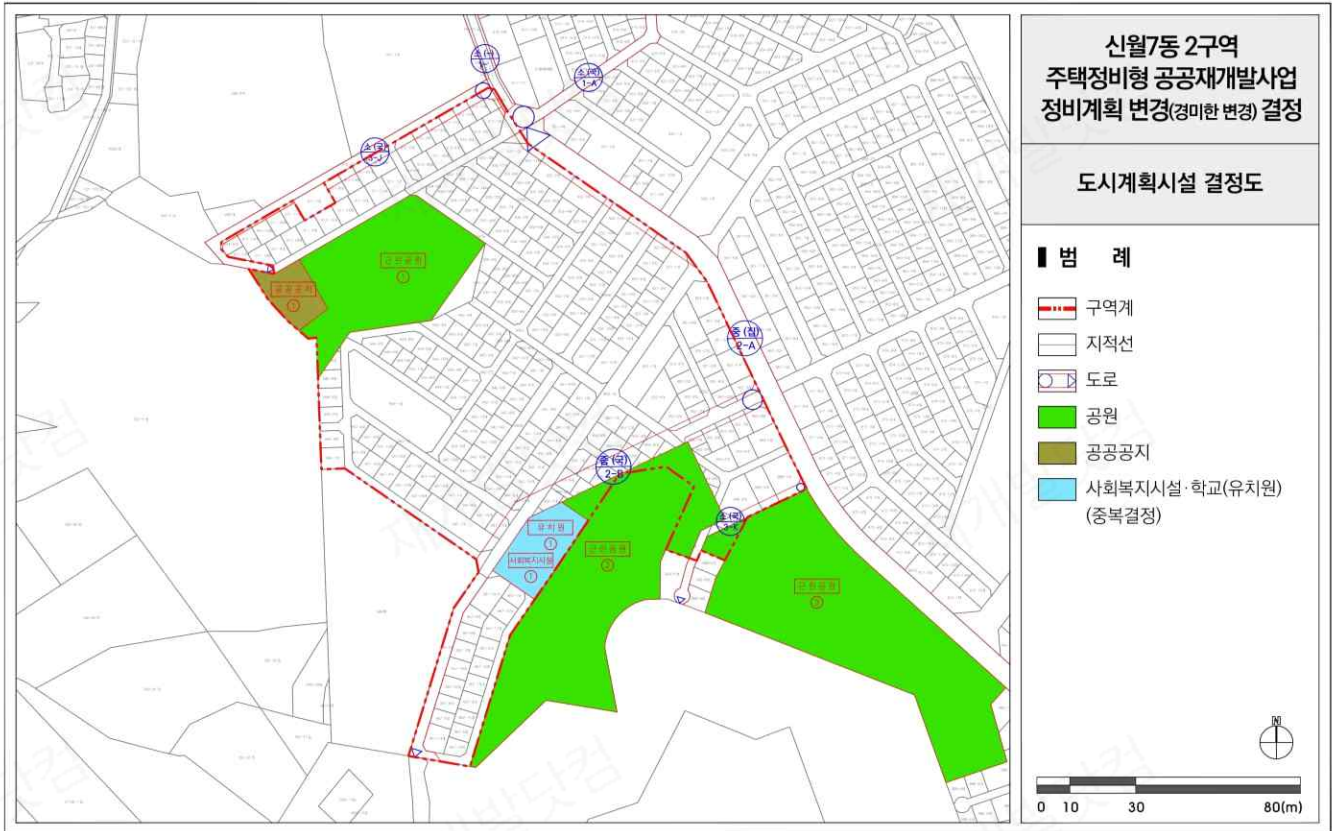
■ 정비구역 결정도(변경없음)



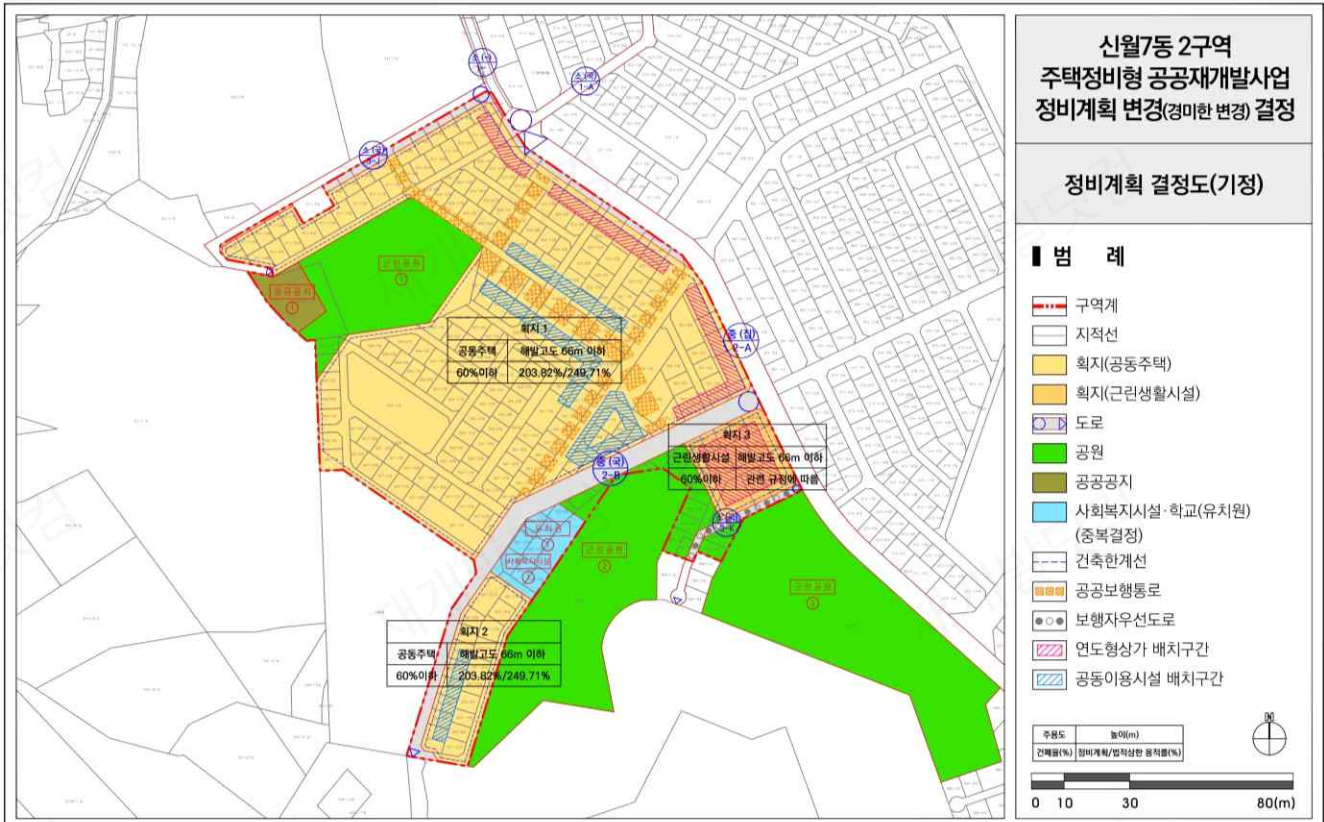
■ 용도지역 결정도(변경없음)



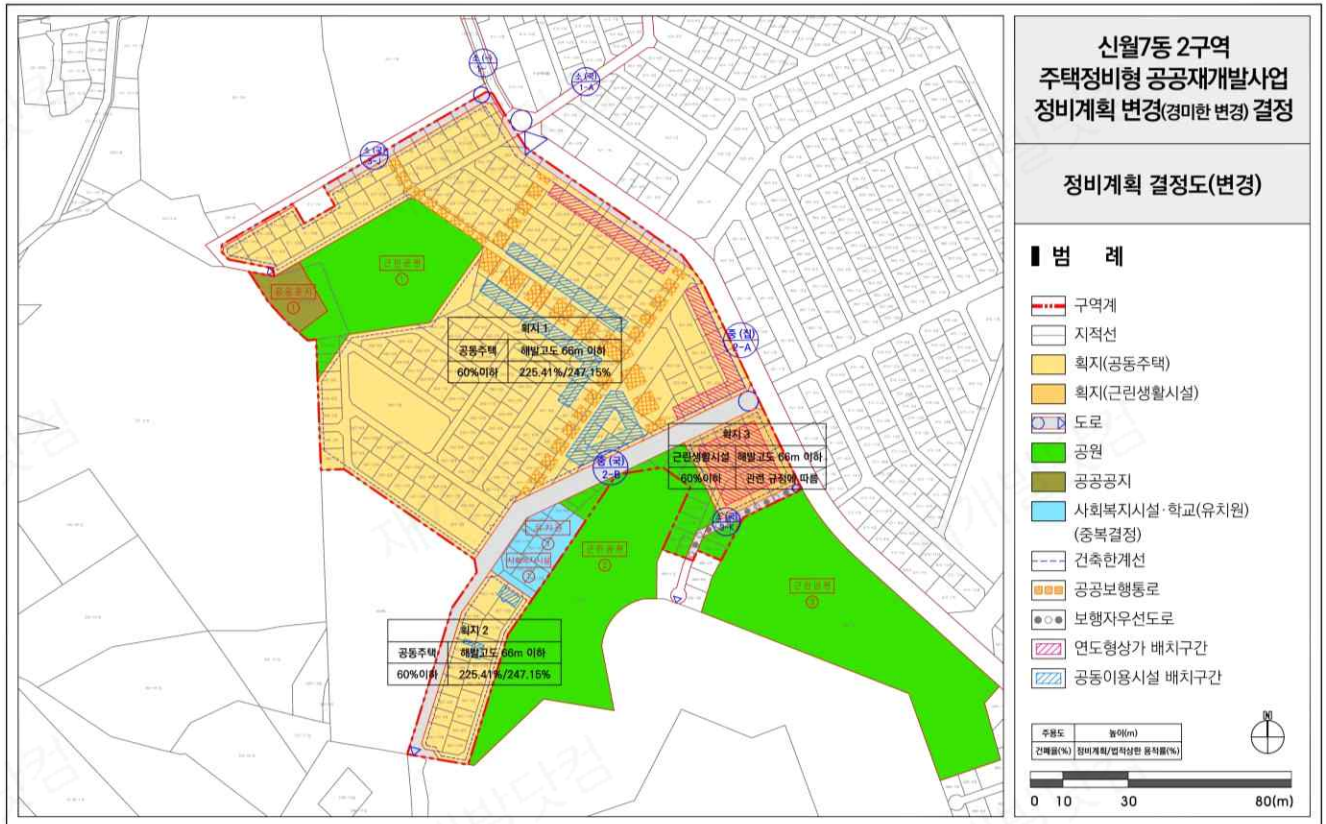
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



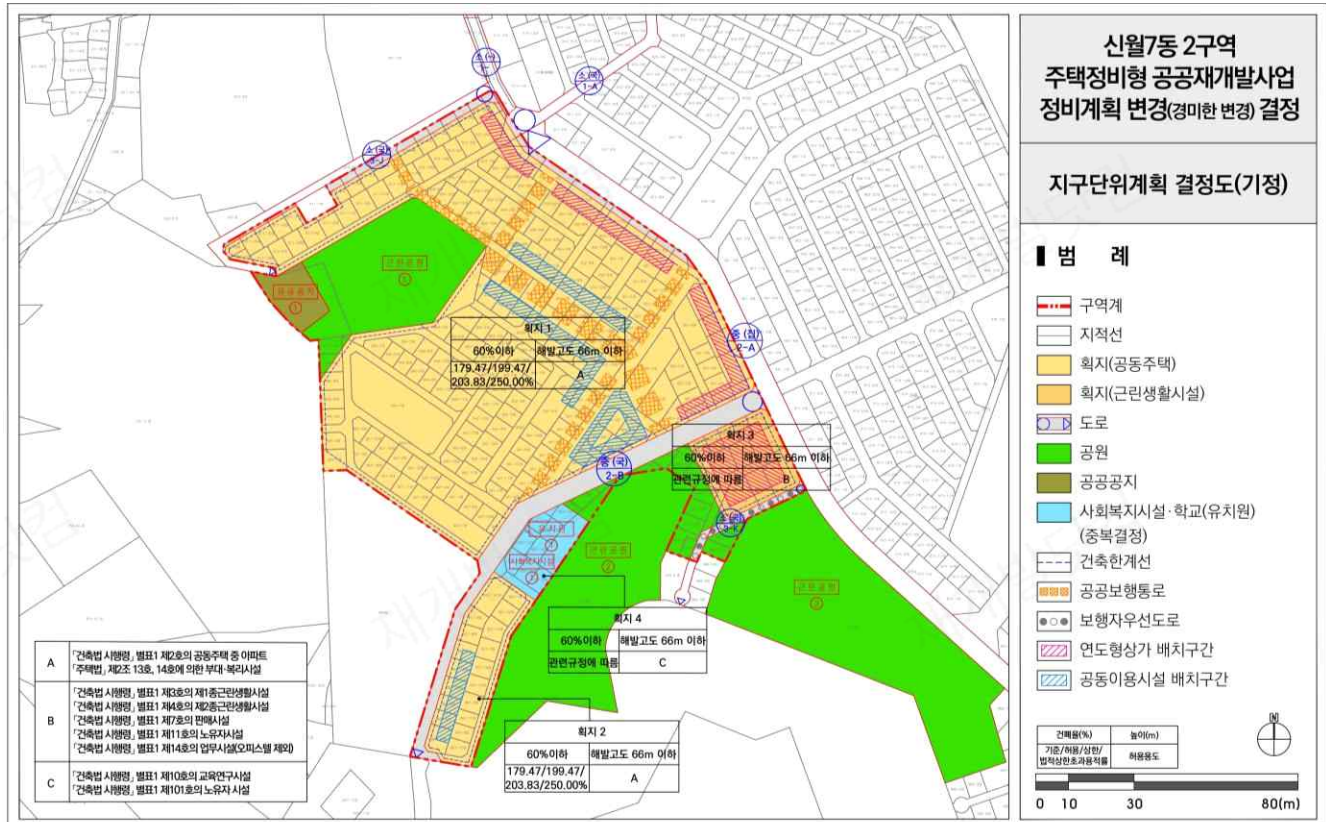
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

