

◆ 서울특별시고시 제2025-52호

신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신월동 913번지 일대(이하 '신월7동 1구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제101조의3, 제16조에 따라 2024년 제8회 도시계획위원회 수권분과위원회(2024.08.23.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 23일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 양천구 신월7동 913번지 일대	-	증) 130,483.7	130,483.7

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		130,483.7	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	33,394.1	25.6	-
	도로	9,364.4	7.2	-
	공원	20,457.4	15.7	기존 곰달래공원 (11,346.9㎡) 포함
	공공공지	3,572.3	2.7	2개소
획지	소계	95,512.6	73.2	-
	획지1-1	6,428.8	4.9	제3종
	획지1-2	68,510.5	52.5	제2종
	획지2	20,573.3	15.8	제2종
존치시설	소계	1,577.0	1.2	-
	공공청사	1,577.0	1.2	신월7동 복합청사

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 개발계획 규모별 도시공원 확보 면적 산정 시 기존 곰달래공원 11,346.9㎡는 계획면적에서 제외

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합 계	130,483.7	-	130,483.7	100.0
제1종일반주거지역	15,142.5	증) 5,314.9	20,457.4	15.7
제2종일반주거지역(7층이하)	108,832.3	감) 108,832.3	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 103,517.4	103,517.4	79.3
제3종일반주거지역	6,508.9	-	6,508.9	5.0

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
정비기반 시설 (공원)	양천구 신월7동 913번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	5,314.9	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
획지		제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	103,517.4	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)
수입	소계			149,993,197
	분양주택	소유자	2,061세대	112,523,044
		일반	248세대	14,011,185
	공공임대	재개발의무	371세대	8,994,622
		기부채납임대	-	-
		국민주택규모	210세대	2,480,757
	기타시설	근린생활시설		13,315,092
	매출부가세			-1,331,509
지출	소계			99,953,613
	공사비			73,738,019
	보상비			7,577,432
	관리비			748,672
	설계비			956,070
	감리비			1,824,815
	부대경비			9,522,028
	예비비			5,586,574
종전자산 추정액			54,868,657	
추정비례율	91.19%			

※ 만원 미만 절사 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	585	618	650	683	715
분양가 (일반분양기준)	10%	2,858	128.20	121.23	114.26	107.28	100.31
	5%	2,728	116.67	109.70	102.72	95.75	88.78
	0% (기준)	2,599	105.14	98.17	91.19	84.22	77.25
	-5%	2,468	93.61	86.64	79.66	72.69	65.72
	-10%	2,338	82.08	75.11	68.13	61.16	54.19

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	광로	2	19	40	주간선도로	일반도로	35,350 (178)	삼전동	방화동	-	1969.08.27. (건설부고시 제503호)	-
변경	광로	2	19	40	주간선도로	일반도로	35,350 (178)	삼전동	방화동	-		선형 변경
기정	중로	2	A	15~20	집산도로	일반도로	911	신월동 994-3	신월동 933-1	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	-
변경	중로	2	A	15~20	집산도로	일반도로	958 (398)	신월동 994-3	신월동 913-1	-		폭원 및 연장 변경
기정	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
변경	중로	2	B	15	집산도로	일반도로	240	신월동 966-11	신월동 961-1	-		폭원, 선형 및 연장 변경
기정	소로	1	-	10	-	일반도로	90	신월동 913-3	신월동 913-3	-	1993.11.05. (서울특별시고시 제1993-352호)	-
변경	중로	3	A	10~17	국지 도로	일반도로	85	신월동 913-1	신월동 913-5	-		폭원 및 연장 변경
폐지	소로	1	A	8	국지 도로	일반도로	207 (202)	신월동 913-1	신월동 925-6	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	-
신설	소로	2	A	8	국지 도로	일반도로	397	신월동 966-1	신월동 916-1	-	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적결정)
신설	소로	2	B	8	국지 도로	일반도로	55	신월동 928-1	신월동 928-4	-	-	-
기정	소로	3	J	6~12	국지 도로	일반도로	296	신월동 912-14	신월동 911-19	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	구역 외
변경	소로	3	J	6~12	국지 도로	일반도로	293	신월동 912-14	신월동 911-19	-		연장 변경
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업

※ 연장()은 신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역 내임

※ 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-19	광로 2-19	도로 선형 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 선형 변경
중로 2-A	중로 2-A	도로 폭원 및 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
기타도로시설	중로 2-B	도로 폭원,선형 및 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원, 선형 및 연장 변경
소로 1-	중로 3-A	도로 폭원 및 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 1-A	-	도로 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
-	소로 2-A	소로2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 8m의 도로 신설
-	소로 2-B	소로2류 신설	• 구역 외 필지 및 사회복지시설의 진출입을 위한 폭 8m의 도로 신설
소로 3-J	소로 3-J	도로 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경
기타도로시설	-	도로 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폐지

2) 입체적 도시·군계획시설 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	-	도로 (소로2-A)	신월동 960-1번지 일대	길이(m)	-	156.0	156.0	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	8.0	8.0		
				높이	-	· 지상부 · 지하부 - 도로계획고에서 지하2m까지	· 지상부 · 지하부 - 도로계획고에서 지하2m까지		
				수평투영면적(㎡)	-	1,260.9	1,260.9		

■ 입체적 도시·군계획시설 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로 (소로2-A)	· 도로 입체적 도시계획시설 결정 · 길이 : 156m · 폭 : 8m · 높이 - 지상부 - 지하부 : 도로계획고에서 지하2m까지 · 수평투영면적 : 1,260.9㎡	획지1-2 일부 구간을 입체적 결정하여 소로 2-A 조성

※ 입체적 도시·군계획시설 결정 범위 : 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

3) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	주차장	-	신월동 915-4	1,577.0	-	1,577.0	2005.12.08. (양천구고시 제2005-79호)	공공청사와 중복결정

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	아동공원	어린이공원	신월동 922-1	1,500.2	감)1,500.2	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	-
변경	①	곰달래 공원	근린공원	신월동 904-1일대	12,234.0	증)8,223.4	20,457.4	1993.03.26. (서고시 제1993-80호)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원 폐지	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
①	공원	근린공원 변경	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 근린공원 확장에 따른 면적 변경

2) 공공공지 결정(지정) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	신월동 928-2번지 일대	-	증)1,647.8	1,647.8	-	-
신설	②	공공공지	신월동 972-1번지 일대	-	증)1,924.5	1,924.5	-	-

■ 공공공지 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설
②	공공공지	공공공지 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	-	공공청사	신월동 915-4	1,577.0	-	1,577.0	2020.10.15. (양천구고시 제2020-116호)	주차장과 중복결정

※ 기부채납시설의 소유관계에 관한 사항은 시,구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 10,020.0	10,020.0	-
주민 공동 시설	소계	-	증) 9,720.0	9,720.0	7,850.0 이상
	경로당	-	증) 570.0	570.0	500.0 이상
	어린이집	-	증) 1,250.0	1,250.0	725.0 이상
	작은도서관	-	증) 300.0	300.0	298.0 이상
	다함께 돌봄센터	-	증) 450.0	450.0	-

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
	주민운동시설(실외)	-	증) 600.0	600.0	-
	어린이놀이터	-	증) 1,800.0	1,800.0	-
	기타 커뮤니티 시설	-	증) 4,750.0	4,750.0	-
부대시설	관리사무소	-	증) 300.0	300.0	151.5 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치
 : $(500\text{㎡} + 2,890\text{세대} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25 = 7,850.0\text{㎡}$

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역	130,483.7	양천구 신월7동 913번지 일대	356	-	-	356	-

8. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

* II 도시관리계획(지구단위계획) 결정 참조

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 ¹⁾ (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한		
신설	신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역	130,483.7	획지1-1	6,428.8	신월동 966-5일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	250.0 이하	300.0 이하	해발고도 66.49m 미만	제3종
			획지1-2	68,510.5	신월동 913-5일대		60.0 이하	220.0 이하	250.0 이하		제2종
			획지2	20,573.3	신월동 971-5일대						

1) 높이에 관한 사항은 공항시설법 제34조 제1항 제1호 및 동법 시행규칙 제22조에서 정하는 바에 따라 유관부서와 협의하여야 함.

또한, 해당 부지 내 설치물은 공항시설법 시행규칙 제22조 제1항 제6호 차폐 검토 대상에 해당하며, 차폐 검토를 하는 경우 제22조 제3항 제3호에 따라 서울지방항공청 비행안전 검토 필요

주택의 규모 및
규모별 건설 비율

• 주택규모별 건설 비율

- 총 세대수 : 2,890세대 (분양 2,309세대, 공공 581세대)

※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 420세대 (분양 210세대, 공공 210세대)

구 분		계 획	
		세대수	비율(%)
계		2,890	100.0
분양주택	소 계	2,309	79.9
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	958	33.1
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	916	31.7
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	435	15.1
공공주택	소 계	581	20.1
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	502	17.4
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	60	2.1
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	19	0.6

※ 주택 확보 관련 규정

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

→ 계획 : 100.0%(2,890세대)

- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 또는 연면적 10% 이상

→ 계획 : 세대수 15% 이상, 연면적 10.0%(371세대)

- ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설

→ 계획 : ① 39.9%(148세대) 또는 ② 5.1%(148세대)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 ¹⁾ (최고층수)	비고								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한										
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="3">사업부지</td><td>지양로 변 폭 5m 이상</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr><tr><td>획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상</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	획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상	그 외 도로 및 공원 변 3m 이상
	구분	건축선 지정 내용	비고																
	사업부지	지양로 변 폭 5m 이상	도면참고																
		획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상																	
그 외 도로 및 공원 변 3m 이상																			
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 신월7동 복합청사에서 신월문화체육센터까지 남북으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 10m - 신월7동 복합청사 변 공공보행통로 : 폭원 10m - 소로2-B에서 공원으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 8m ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의 한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구' 에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함																		
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 〈획지1-1 : 제3종〉 - 계획용적률 299.8%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(250.0%) = 49.8%의 50%인 24.9% 이상 국민주택규모 주택 건설 〈획지1-2, 획지2 : 제2종〉 - 계획용적률 250.0%(법적상한 용적률 250.0%) - 상한용적률(220.0%) = 30.0%의 50%인 15.0% 이상 국민주택규모 주택 건설 • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설																		

나. 용적률 계획

1) 획지1-1 (제3종일반주거지역)

구분	산정내용					
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 공공유지	
					무상양도	유상매입
	130,483.7㎡	6,428.8㎡	-	-	-	1,195.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	순부담면적 = 0㎡					

구분	산정내용	
기준 용적률	230.0% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용	
허용 용적률	250.0% = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 230.0% + 20% = 250.0% - 허용용적률 인센티브 세부 항목	
	구분	인센티브(용적률)
	계	
	20% 적용	
	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성
	돌봄시설	- 어린이집(200㎡) 조성 - 주민공동시설 의무면적(603㎡)의 1/5 이상 설치
방재안전	화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선	
	5% 적용 (최대 5%)	
기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 오솔길공원(구역 외) 정비 - 기준용적률 x (환산부지면적 / 대지면적) = 230.0 x (404.1㎡ / 6,428.8㎡) = 14.5% ※ 환산부지 면적 = 정비 비용 / 사업지 대지가액 = (18,047.2㎡ x 101,000원¹⁾) / 4,511,224원²⁾ = 1,822,767,200 / 4,511,224 = 404.1㎡ 1) 2023년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시 : 공원 단위당 표준조성비 적용 2) 2023년 개별공시지가 구역 평균의 2배 적용	
	5% 적용 (최대 5%)	
정비계획 (상한) 용적률	250.0%	
법정상한 용적률	299.8% = 상한용적률 250.0% + 법정상한용적률로 증가하는 용적률 49.8% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설	

2) 획지1-2, 획지2(제2종일반주거지역)

구분		산정내용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적 ①	신설 정비기반시설 내 국·공유지 ②	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	
					무상양도 ③	유상매입
		130,483.7㎡	89,083.8㎡	33,394.1㎡	18,457.7㎡	14,936.4㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 = 도로+공원+공공공지 = 9,364.4㎡ + 20,457.4㎡ + 3,572.3㎡ = 33,394.1㎡ ▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③ = 33,394.1㎡ - 18,457.7㎡ - 14,936.4㎡ = 0㎡					
기준 용적률	• 210.0% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용					
허용 용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 10.0%) = 210.0% + 10.0%(공공보행통로) = 220.0% • 허용용적률 인센티브 세부 항목					
	구분	인센티브(용적률)				비고
	계					10% 적용
	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) = 210.0 x (7,591.9㎡ / 89,083.8㎡) = 17.9%				10% 적용 (최대 10%)
정비계획 (상한) 용적률	• 220.0% 이하					
법적상한 용적률	• 250.0% = 상한용적률 220.0% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 30.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설					

※ 구역에 편입된 기존 곰달래공원(신월동 904-1번지)은 구역 내 존치되는 공원으로 신규 공원 확장 조성 시 일체적인 정비 필요

※ 향후 사업시행계획인가 시 정비기반시설 설치비용에 따라 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지(무상양도)가 변경될 경우 정비계획 변경 필요

다. 임대주택 및 국민주택규모의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에 서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 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.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체(법정상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 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 연면적 : 212,047㎡ (법정상한 증가분 제외) - 전체 세대수 : 2,470세대 {2,890~420(법정상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 371세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수 2,470세대(법정상한 증가분 제외)의 15% 이상 : $2,470 \times 15\% = 370.5$세대 ∴ 371세대 > 370.5세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 148세대 - 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 : $371 \times 30\% = 111.3$세대 - 2,890세대의 5% 이상 : $2,890 \times 5\% = 144.5$세대 ∴ 148세대 계획 > 111.3세대 또는 144.5세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	371	15.0	100.0
전용 36.9㎡	148	6.0	39.9
전용 49.9㎡	223	9.0	60.1

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획
가) 획지1-1(제3종일반주거지역)

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.8% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		250.0%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.8\% - 250.0\% = 49.8\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.8\% \times 0.5 = 24.9\%$ $6,428.8 \times 0.249 = 1,602.1\text{m}^2$				
	의무 연면적	1,602.1 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		49.9 m^2	68.2 m^2	8	546.6 m^2	-
		59.9 m^2	81.9 m^2	13	1,064.3 m^2	
		합계		21	1,609.9 m^2	> 1,602.1 m^2

나) 획지1-2, 2(제2종일반주거지역)

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		250.0% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		220.0%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$250.0\% - 220.0\% = 30.0\%$				
	증가된 용적률의 50%	$30.0\% \times 0.5 = 15.0\%$ $89,083.8 \times 0.15 = 13,362.6\text{m}^2$				
	의무 연면적	13,362.6 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	-
		36.9 m^2	50.7 m^2	61	3,092.7 m^2	
		49.9 m^2	68.2 m^2	62	4,288.4 m^2	
		59.9 m^2	81.9 m^2	47	3,849.3 m^2	
		84.9 m^2	115.5 m^2	19	2,194.5 m^2	
		합계		189	13,424.9 m^2	> 13,362.6 m^2

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 33.3%로 최대한 확보 - 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조정식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부연결성 I	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	
토양	토양오염 최소화	-	토양오염유발시설물 없음	공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	
물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	적용 생태면적률 33.31%	자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 토사유출량 변화예상 - 생활 오수 발생	기존 시 하수관로에 연계처리	
바람	바람길 확보	○	건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	천바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 비산먼지 발생 - 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	- 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 - 운영시 청정연료 사용	
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 투입장비에 의한 소음발생 - 운영시 교통소음발생	- 공사시 가설방음판넬설치 운영 - 운영시 녹지공간조정으로 소음감소	
경관	가로녹시율 35%	○	대상지 내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	대상지 내 공원 및 녹지 조성	
	조망권 확보	○	경관변화 발생	경관 고려한 건축물계획 수립	
	Skyline 보전	○	주변 시설물과의 조화	외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예의 반영사항	비고
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	- 대상지 내 휴식여가공간 부족 - 당해 대상지에 조성 필요	공원, 획지 등을 조성	
보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간 조성	-	
	자전거전용도로 계획수립	-	대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
	자전거보관소 15대/100unit	-	자전거 보관소 설치 미고려	-	
인구	인구 고려한 계획수립	○	근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	

※ 추후 녹색건축물 인증 시 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입 권장

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증 · 감	계 획
신규	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	신월7등 1구역 주택정비형 재개발사업 조합	2,145세대	증) 745세대	2,890세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	- 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 - 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 - 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	신월7동 구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 양천구 신월7동 913번지 일대	-	증) 130,483.7	130,483.7

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	130,483.7	-	130,483.7	100.0
제1종일반주거지역	15,142.5	증) 5,314.9	20,457.4	15.7
제2종일반주거지역(7층이하)	108,832.3	감) 108,832.3	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 103,517.4	103,517.4	79.3
제3종일반주거지역	6,508.9	-	6,508.9	5.0

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	양천구 신월7동 913번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	5,314.9	주택정비형 재개발 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
		제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	103,517.4	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	광로	2	19	40	주간선도 로	일반 도로	35,350 (178)	삼전동	방화동	-	1969.08.27. (건설부고시 제503호)	-
변경	광로	2	19	40	주간선도 로	일반 도로	35,350 (178)	삼전동	방화동	-		선형 변경
기정	중로	2	A	15~20	집산 도로	일반 도로	911	신월동 994-3	신월동 933-1	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	-
변경	중로	2	A	15~20	집산 도로	일반 도로	958 (398)	신월동 994-3	신월동 913-1	-		폭원 및 연장 변경
기정	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
변경	중로	2	B	15	집산 도로	일반 도로	240	신월동 966-11	신월동 961-1	-		폭원, 선형 및 연장 변경
기정	소로	1	-	10	-	일반 도로	90	신월동 913-3	신월동 913-3	-	1993.11.05. (서울특별시고시 제1993-352호)	-
변경	중로	3	A	10~17	국지 도로	일반 도로	85	신월동 913-1	신월동 913-5	-		폭원 및 연장 변경
폐지	소로	1	A	8	국지 도로	일반 도로	207 (202)	신월동 913-1	신월동 925-6	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	-
신설	소로	2	A	8	국지 도로	일반 도로	397	신월동 966-1	신월동 916-1	-	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적결정)
신설	소로	2	B	8	국지 도로	일반 도로	55	신월동 928-1	신월동 928-4	-	-	-
기정	소로	3	J	6~12 (8~12)	국지 도로	일반 도로	296 (-)	신월동 912-14	신월동 911-19	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	구역 외
변경	소로	3	J	6~12 (8~12)	국지 도로	일반 도로	293 (-)	신월동 912-14	신월동 911-19	-		연장 변경
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
폐지	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-		토지구획 정리사업

※ 연장()은 신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역 내임

※ 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-19	광로 2-19	도로 선형 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 선형 변경
중로 2-A	중로 2-A	도로 폭원 및 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
기타도로시설	중로 2-B	도로 폭원,선형 및 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원, 선형 및 연장 변경
소로 1-	중로 3-A	도로 폭원 및 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 1-A	-	도로 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폐지
-	소로 2-A	소로2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 8m의 도로 신설
-	소로 2-B	소로2류 신설	• 구역 외 필지 및 사회복지시설의 진출입을 위한 폭 8m의 도로 신설
소로 3-J	소로 3-J	도로 연장 변경	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경
기타도로시설	-	도로 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 도로 폐지

2) 입체적 도시·군계획시설 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	-	도로 (소로2-A)	신월동 960-1번지 일대	길이(m)	-	156.0	156.0	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	8.0	8.0		
				높이	-	· 지상부 · 지하부 - 도로계획고에서 지하2m까지	· 지상부 · 지하부 - 도로계획고에서 지하2m까지		
				수평투영면적(㎡)	-	1,260.9	1,260.9		

■ 입체적 도시·군계획시설 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로 (소로2-A)	· 도로 입체적 도시계획시설 결정 · 길이 : 156m · 폭 : 8m · 높이 - 지상부 - 지하부 : 도로계획고에서 지하2m까지 · 수평투영면적 : 1,260.9㎡	획지1-2 일부 구간을 입체적 결정하여 소로 2-A 조성

※ 입체적 도시·군계획시설 결정 범위 : 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

3) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	주차장	-	신월동 915-4	1,577.0	-	1,577.0	2005.12.08. (양천구고시 제2005-79호)	공공청사와 중복결정

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	아동공원	어린이공원	신월동 922-1	1,500.2	감)1,500.2	-	1983.01.05. (건설부고시 제475호)	-
변경	①	곰달래 공원	근린공원	신월동 916-1일대	12,234.0	증)8,223.4	20,457.4	1993.03.26. (서고시 제1993-80호)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원 폐지	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
①	공원	근린공원 변경	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 근린공원 확장에 따른 면적 변경

나) 공공공지 결정(지정) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	신월동 928-2번지 일대	-	증)1,647.8	1,647.8	-	-
신설	②	공공공지	신월동 972-1번지 일대	-	증)1,924.5	1,924.5	-	-

■ 공공공지 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설
②	공공공지	공공공지 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	-	공공청사	신월동 915-4	1,577.0	-	1,577.0	2020.10.15. (양천구고시 제2020-116호)	주차장과 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	1	6,428.8	획지1-1	신월동 966-5일대	제3종일반주거지역
	2	68,510.5	획지1-2	신월동 913-5일대	제2종일반주거지역
	3	20,573.3	획지2	신월동 971-5일대	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용도 획지1-1 획지1-2 획지2	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비고
신설	획지1-1	50%이하	공동주택
신설	획지1-2	60%이하	
신설	획지2	60%이하	

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한	법정상한		
신설	획지 1-1	230.0% 이하	250.0% 이하	250.0% 이하	300.0% 이하	정비 계획	상한용적률 250.0%
							법정상한용적률 299.8%
	획지1-2	210.0% 이하	220.0% 이하	220.0% 이하	250.0% 이하	정비 계획	상한용적률 220.0%
							법정상한용적률 250.0%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브					비고
		열린단지	돌봄시설	방재안전	기반시설 등 정비	공공 보행통로	
신설	획지1-1	5%	5%	5%	5%	-	20% 적용 (최대 20%)
	획지1-2,2	-	-	-	-	10%	10% 적용 (최대 10%)

■ 상한용적률 완화사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1-1	-	49.8%	-
	획지1-2,2	-	30.0%	-

다) 높이 계획

구분	지역	최고높이	비고
신설	획지1-1	해발고도 66.49m 미만	제3종일반주거지역
	획지1-2		제2종일반주거지역
	획지2		

다. 건축물의 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치		계획내용
건축한계선	사업부지	지양로 변	대지경계선으로부터 5m
		획지1-1 남측 (남부순환로 70길 변)	대지경계선으로부터 20m
		그 외 도로 변	대지경계선으로부터 3m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	지양로 및 남부순환로70길 변, 획지1-1 저층부 - 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 획지1-1 내 조성되는 연도형 상가는 신설 예정 역사와 입체적 연계를 고려한 타운 센터로 계획 권장

구분		적용 위치	계획내용
			- 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	남북축 공공보행통로 변	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 공동이용시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 중정형 단지로 계획하여 중층중밀의 길과 마당을 가진 커뮤니티 마을로 조성 - 기존 도시조직을 고려한 단지 내의 연결계획(단지 내 순환동선, 공공보행통로) - 블록형 주동으로 구성하되 주동과 주동 사이 보행동선체계와 연결되는 다양한 형태의 외부마당 계획 등 오픈스페이스 확보를 통해 도시공간과 상호작용을 할 수 있도록 배치 - 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화함 - 연접한 정비구역(신원7동 2구역)과 연계하여 주동의 형태 및 배치계획이 조화될 수 있도록 배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 - 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	- 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 기존 보행동선을 고려하여 조성 - 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획
외부공간	공동주택 사업부지	- 오솔길 공원, 곰달래 공원 등 주변 녹지의 연속성 확보를 위해 획지1-1의 주거상업복합 건축물과 연계한 입체적 보행네트워크 조성 - 주변 공원과 연계한 산책로 등 다양한 테마의 외부공간 조성을 통해 주민휴식과 커뮤니티 활성화

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 블록형 주동이 만들어내는 중정과 열린공간의 연속으로 다양한 가로 연출 - 지양로, 남부순환로70길에 면한 주거동은 가로에 대응한 입면 특화계획 - 남부순환로에 면한 주거복합동은 가로에 대응한 창의적인 디자인 특화계획 - 중정에 면한 1층 세대는 직진입 및 개별 마당 설치 권장 - 보행자 시각에서 옥탑부가 돌출되어 보이지 않도록 건축물과 함께 디자인하여 계획함

구분	적용지역	계획내용
		- 단지경계부 및 단지내 옹벽 설치를 최소화하고 보행자 이동편의를 고려하여 자연스러운 경사를 갖도록 조성 - 거주성 향상을 위해 공용부 내 수직 환기구, 맞통풍이 가능한 환기창, 승강기홀 특화 등을 통해 환기 및 채광이 원활히 이루어질 수 있도록 함
재료 및 색채	공동주택 사업부지	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 사업부지	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용 - 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	- 지양로변과 공공보행통로변의 주동 높이는 주변보다 낮게 계획하여 가로변 개방감 확보 1~2층 필로티 공간, 주동분절 등을 통한 블록형 주동에 개방감과 쾌적함이 있는 주거환경 조성
조명계획	공동주택 사업부지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	- 진입표면 및 수평표면구역 고도제한으로 인한 해발고도(57.86m→66.49m 완화)에 적합하도록 계획 - 주변 지역 및 자연경관과 조화로온 스카이라인 형성

■ 경관계획 지침도



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
공공보행통로	사업부지	- 신월7동 복합청사에서 신월문화 체육센터까지 남북으로 연결되는 폭원 10m 내외의 보행동선 조성 - 신월7동 복합청사 변 공공보행통로 : 폭원 10m 내외 - 소로2-B에서 공원으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 8m 내외 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함
전면공지	사업부지	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	지점	처리계획안
주변가로 및 교차로	-	주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 3개소
진출입 동 선	-	- 사업지 진출입동선체계 수립 - 출입구 : 비신호교차로 운영(무통제)
	A	- 사업지 동측 지양로 set-back 및 차로운영계획 재수립(왕복 2차로 → 왕복 4차로) - B=15.0→20.0m, L=205.0m
	B	- 남부순환로70길(사업지내부) set-back 및 보도확보(보도 양측 1.5m) - B=10.0→15.0m, L=230.0m
대중교통 보행	- -	- 사업지 주변 보도설치 - 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차시설	- - -	- 계획주차대수 : 3,561대 - 법정주차대수 : 2,540대 - 주차수요대수 : 2,933대 - 법정주차의 140.2% - 주차수요의 121.4%

구 분	지점	처리계획안
교통안전 및 기 타	-	• 교통안전시설물 설치 - 과속방지턱 설치 - 보행자방호울타리 설치 - 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참고

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	•비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	•경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부 연결성 I	•조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사	•종합적인 토지이용계획 수립	
토양	토양오염 최소화	-	•토양오염유발시설물 없음	•공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	•적용 생태면적률 33.31%	•자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설 계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•토사유출량 변화예상 •생활 오수 발생	•기존 시 하수관로에 연계처리	
바람	바람길 확보	○	•건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	•천바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사시 비산먼지 발생 •운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온 실가스 발생	•공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 •운영시 청정연료 사용	
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•공사시 가설방음판넬설치 운영 •운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
경관	가로녹시율 35%	○	•대상지 내 녹시율은 일부 조정녹지를 제외하고 대부분 없음	•대상지 내 공원 조성	
	조망권 확보	○	•경관변화 발생	•경관 고려한 건축물계획 수립	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	Skyline 보전	○	◦주변 시설물과의 조화	◦외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	◦대상지 내 휴식여가공간 부족 ◦당해 대상지에 조성 필요	◦공원, 획지 등을 조성	
보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	◦기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	-	
	자전거전용도로 계획수립	-	◦대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	
인구	인구 고려한 계획 수립	○	◦근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	

※ 추후 녹색건축물 인증 시 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입 권장

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 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 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	2,890	100.0	581	371	210	20.1	100.0	38.5
전용 36㎡	460	15.9	209	148	61	7.2	36.0	11.2
전용 49㎡	1,000	34.6	293	223	70	10.1	50.4	12.8
전용 59㎡	976	33.8	60	-	60	2.1	10.3	11.0
전용 84㎡	454	15.7	19	-	19	0.7	3.3	3.5

III. 2024년 제8차(' 24.08.23.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고															
제8차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	• 구역면적 : 130,483.7㎡ • 용적률 <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr></thead><tbody><tr><td>획지1-1</td><td>230%</td><td>250%</td><td>250%</td><td>300%</td></tr><tr><td>획지1-2, 획지2</td><td>210%</td><td>220%</td><td>220%</td><td>250%</td></tr></tbody></table> ※ 획지 1-1 허용용적률 중 '주변 기반시설 정비' 항목 : 오솔길 공원 • 정비기반시설 : 도로 9,364.4㎡, 공원 20,457.4㎡, 공공공지 3,572.3㎡ • 공공기여 : 0㎡(사회복지시설 → 공공공지) ※ 공공기여계획 변경과 연계하여 조건사항 반영	구분	기준	허용	상한	법적상한	획지1-1	230%	250%	250%	300%	획지1-2, 획지2	210%	220%	220%	250%	• 수정반영	수정 사항
		구분	기준	허용	상한	법적상한													
		획지1-1	230%	250%	250%	300%													
획지1-2, 획지2	210%	220%	220%	250%															
• 신월 7동 2구역 공공재개발 정비계획 상 주동의 형태 및 배치계획과 조 화될 수 있도록 관련 내용을 보완할 것	• 해당 사항을 경관계획 내 지침에 반영하였음	권고 사항																	
• 녹색건축물 인증 관련 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입방안 검토할 것	• 해당 사항을 환경관리계획에 반 영하였음																		

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

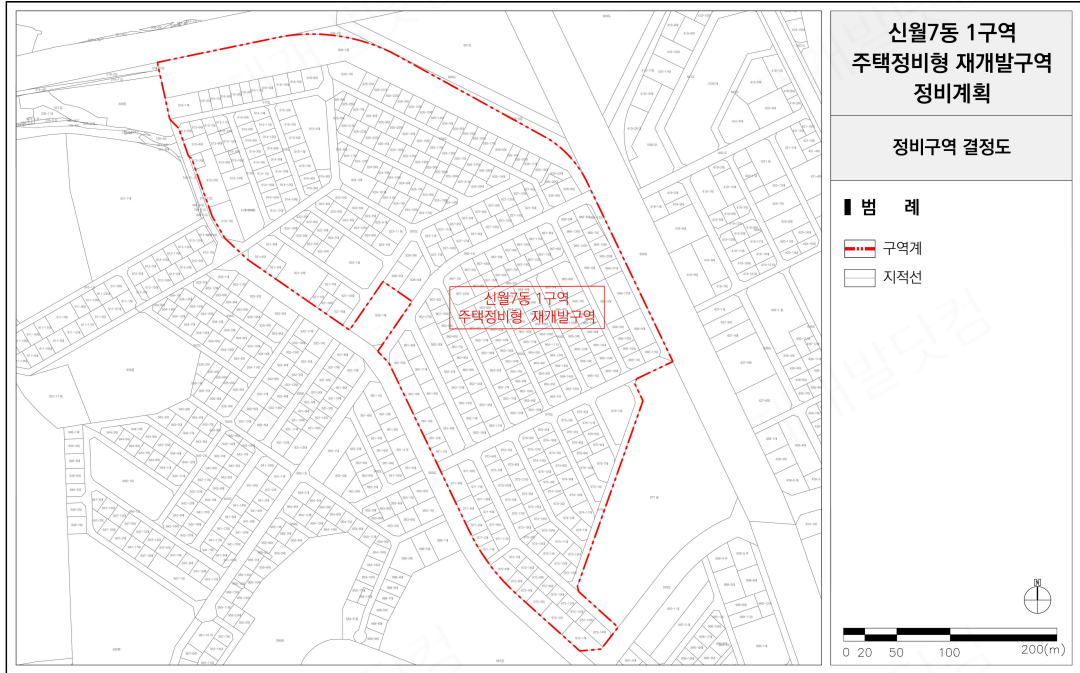
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

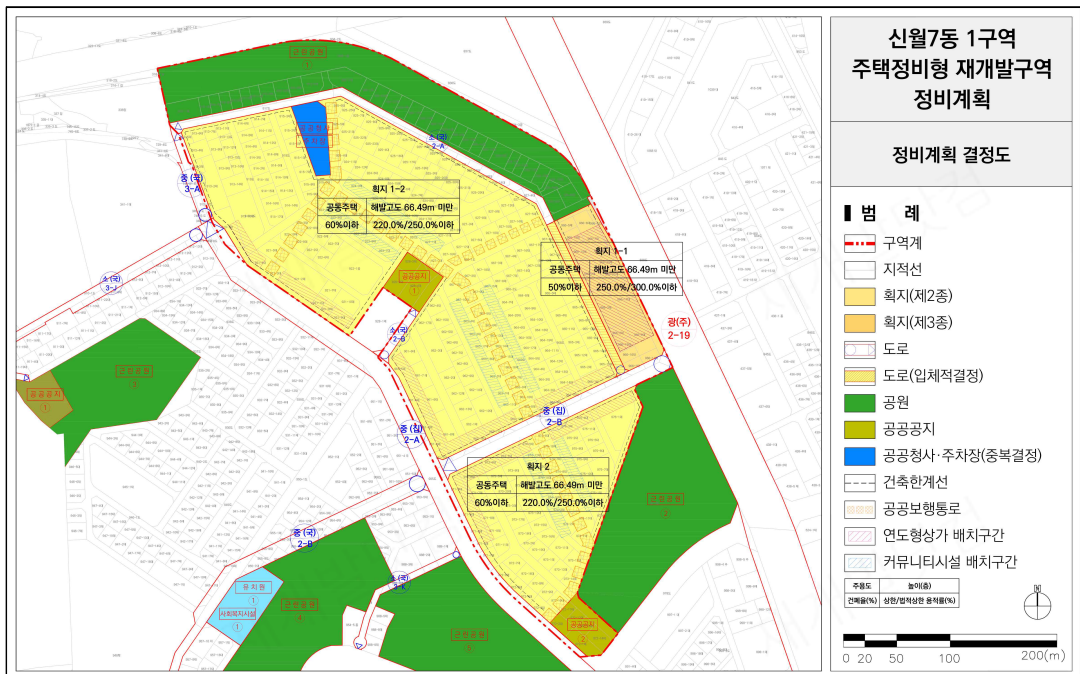
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7188), 양천구 도시계획과(☎02-2620-3512)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

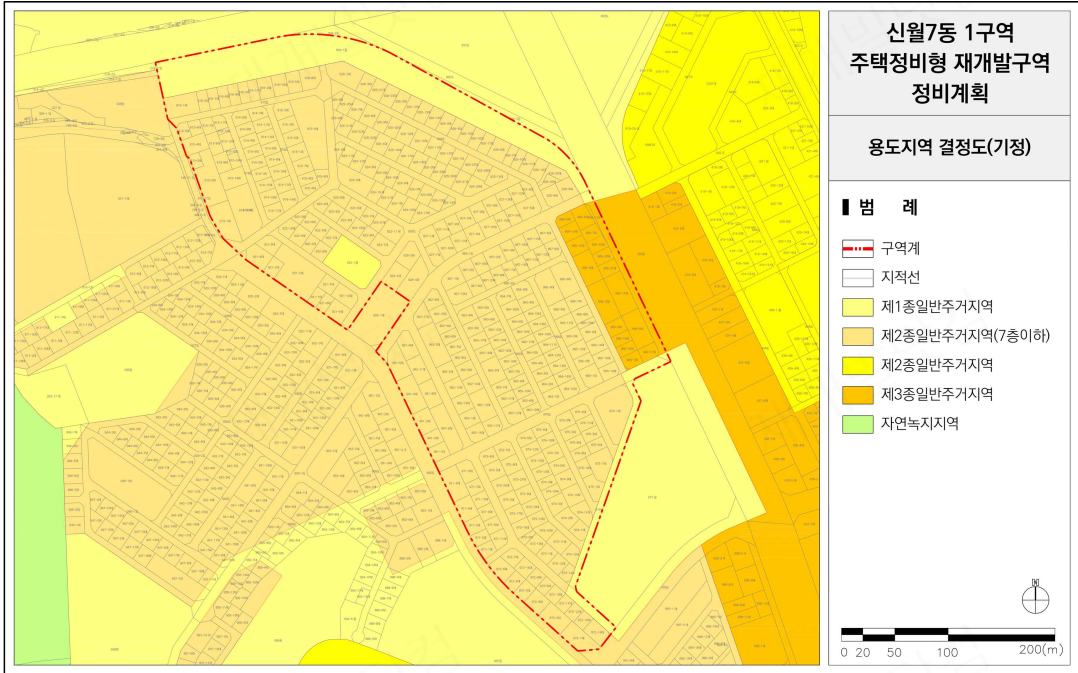
■ 정비구역 결정도(신설)



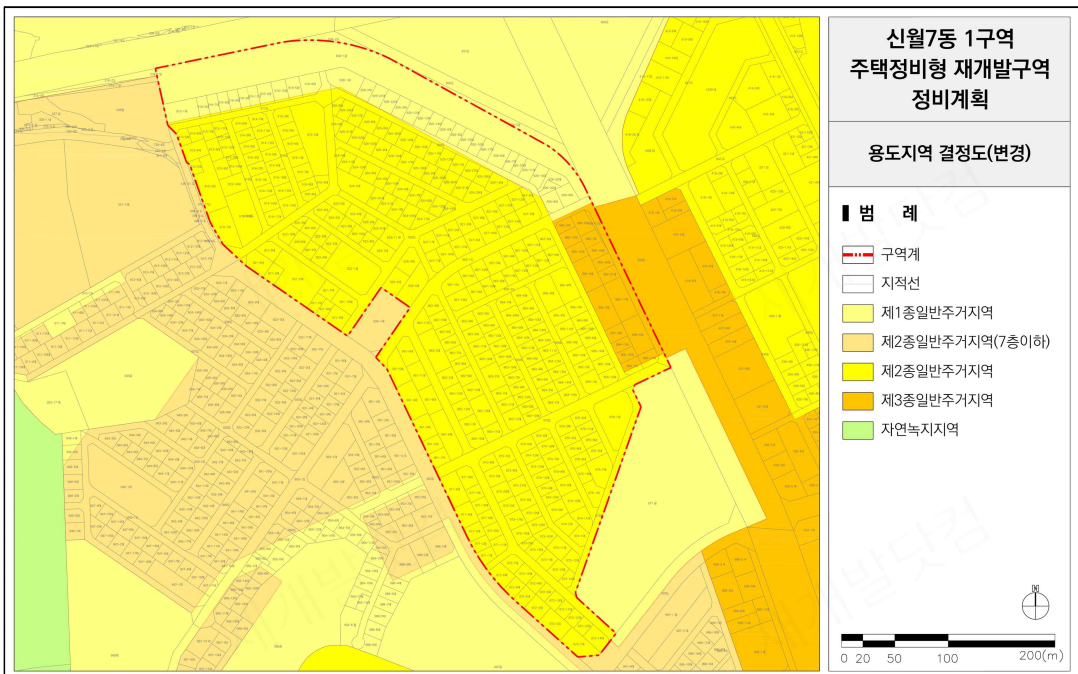
■ 정비계획 결정도(신설)



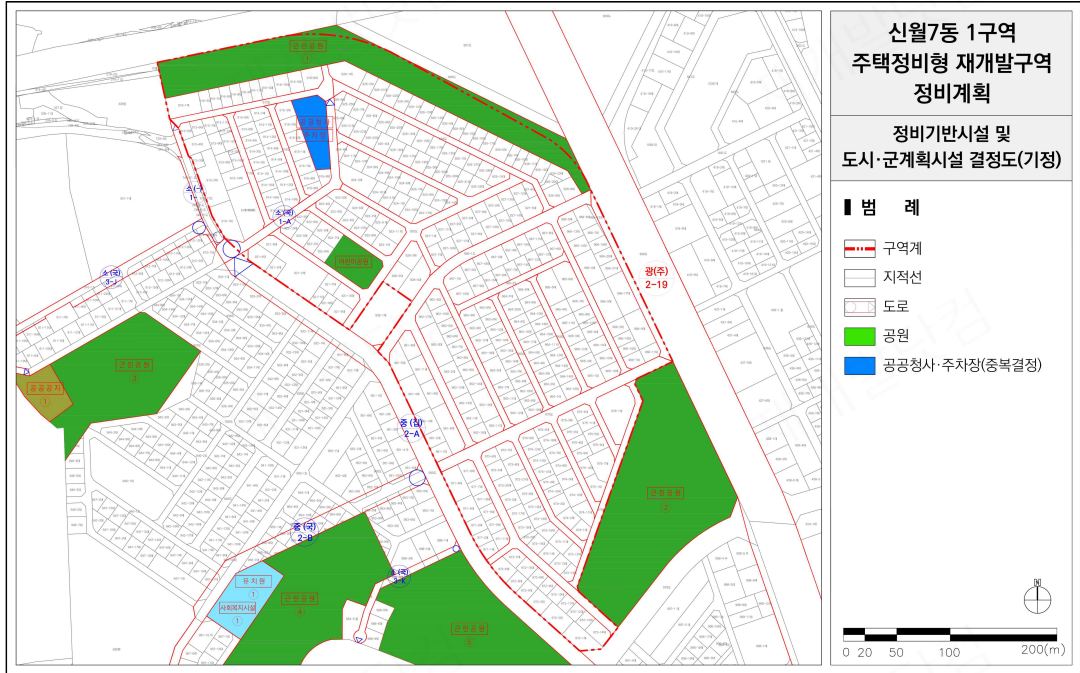
■ 용도지역 결정도(기정)



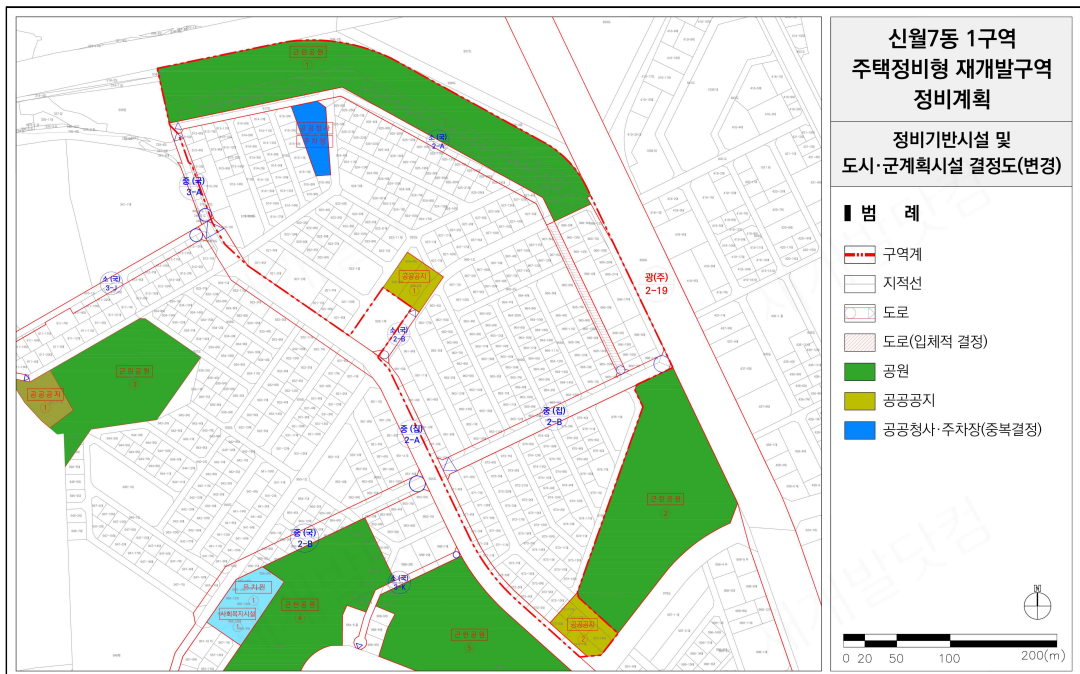
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

