

◆ 서울특별시고시 제2024-337호

**신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(신정4재정비촉진구역)
(경미한) 변경결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2006-443호(2006. 12. 21.)로 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2008-443호(2008. 12. 11.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2009-100호(2009. 3. 12.), 제2009-308호(2009. 8. 6.), 제2009-341호(2009. 9. 10.), 제2009-517호(2009. 12. 17.), 제2010-195호(2010. 5. 21.), 제2010-290호(2010. 8. 5.), 제2011-97호(2011. 4. 21.), 제2011-186호(2011. 7. 7.), 제2012-171호(2012. 7. 5.), 제2012-194호(2012. 7. 26.), 제2012-243호(2012. 9. 13.), 제2013-111호(2013. 4. 4.), 제2013-197호(2013. 6. 27.), 제2014-29호(2014. 1. 23.), 제2014-130호(2014. 4. 3.), 제2014-284호(2014. 8. 7.), 제2014-395호(2014. 11. 20.), 제2017-306호(2017. 8. 17.), 제2017-381호(2017. 10. 26.), 제2018-172호(2018. 5. 31.), 제2020-156호(2020. 4. 16.), 제2020-176호(2020. 5. 1.), 제2020-209호(2020. 5. 21.), 제2020-372호(2020. 9. 10.), 제2021-253호(2021. 6. 3.), 제2022-59호(2022. 2. 17.), 제2023-233호(2023. 6. 15.)로 변경 결정된 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조의 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 4일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신정재정비 촉진지구	주거지형	양천구 신정동 1162번지 일대	639,847.6	증) 6.5	639,854.1	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경)

- 기준년도 : 2004년
- 목표연도 : 2025년 → 2028년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
총 계		639,847.6	증) 6.5	639,854.1	100.0	
주거 용지	소 계	456,936.6	감) 1.3	456,935.3	71.4	
	공동주택(아파트)	383,901.0	감) 1.3	383,899.7	60.0	
	주상복합	73,035.6	-	73,035.6	11.4	
종교·근린생활시설용지		3,909.5	-	3,909.5	0.6	
업무·상업용지		11,963.3	-	11,963.3	1.9	
계획 기반 시설	소 계	167,038.2	증) 7.8	167,046.0	26.1	
	공공청사	8,260.91)	증) 0.3	8,261.21)	1.3	공공공지와 중복결정
	문화·복지시설	6,618.9		6,618.9	1.0	
	학교시설	27,767.6		27,767.6	4.3	
	공원녹지	38,835.6	감) 125	38,710.6	6.0	
	공공공지	6,380.2	-	6,380.2	1.0	
	도 로	79,295.2	증) 132.5	79,427.7	12.4	
	주 차 장	1,283.3	-	1,283.3	0.2	

※ 1) : 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 및 교통영향평가 심의결과 반영

나. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

다. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 (변경)

1) 공원·녹지계획 (변경)

가) 총괄표 (변경)

구분	명칭	개소		면 적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경 후	
계		12	12	38,835.6	감) 125.0	38,710.6	
공원시설	소공원	11	11	30,270.5	감) 125.0	30,145.5	
	어린이공원	-	-	-	-	-	
	계남근린공원 등 존치	-	-	3,627.1	-	3,627.1	
녹지시설	경관녹지	1	1	4,938.0	-	4,938.0	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 및 교통영향평가 심의결과 반영

나) 공원·녹지계획 (변경)

구분	시설명	위치	면 적(㎡)			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 615-4일대	3,001.0	-	3,001.0	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월6동 568-1일대	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
기정	소공원	신월6동 575-1 일대	2,040.0	-	2,040.0	신정2준치관리구역
변경	소공원	신정동 1196-1일대	4,532.7	감) 119.6	4,413.1	신정4재정비촉진구역
변경	소공원	신정동 1219-9일대	797.4	감) 5.4	792.0	신정4재정비촉진구역
기정	경관녹지	신정동 1165-3일대	4,938.0	-	4,938.0	신정2재정비촉진구역

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 및 교통영향평가 심의결과 반영

라. 교통계획 (변경없음)

마. 경관계획 (변경없음)

바. 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

사. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	재정비촉진계획(변경)	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
총 계		639,847.6	증) 6.5	639,854.1	-
재정비촉진구역	신정1재정비촉진구역	254,270.5	-	254,270.5	주택재개발
	신정2재정비촉진구역	105,672.6	-	105,672.6	주택재개발
	신정3재정비촉진구역	35,583.5	-	35,583.5	도시환경정비사업
	신정4재정비촉진구역	82,065.2	증) 6.5	82,071.7	주택재건축
존치구역	신정1존치관리구역	5,315.0	-	5,315.0	지구단위계획
	신정2존치관리구역	35,110.4	-	35,110.4	
	신정3존치관리구역	11,135.4	-	11,135.4	
	신정4존치관리구역	21,948.2	-	21,948.2	
	신정5존치관리구역	16,285.3	-	16,285.3	
	존치구역	72,461.5	-	72,461.5	-

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

아. 재정비촉진지구 용도지역 계획 (변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			639,847.6	증) 6.5	639,854.1	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	575,207.5	증) 6.5	575,214.0	89.9
		제1종일반주거지역	45,160.6	-	45,160.6	7.1
		제2종일반주거지역 (7층이하)	109,457.1	증) 2.7	109,459.8	17.1
		제2종일반주거지역	349,295.9	-	349,295.9	54.6
		제3종일반주거지역	71,293.9	증) 3.8	71,297.7	11.1
	준주거지역		39,620.5	-	39,620.5	6.2
근린상업지역			23,016.6	-	23,016.6	3.6
자연녹지지역			2,003.0	-	2,003.0	0.3

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

자. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

구 분	구 역 명	주 용 도	용 적 률			건폐율 (%)	높이계획 (평균층수/최고층수(높이))
			기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률		
기정	신정1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	197%	-	267.9% 이하	50% 이하	19층 이하 / 24층 72m 이하
	1-1지구		209%	-	300.0% 이하	50% 이하	
	1-2지구		189%	-	240.0% 이하	50% 이하	
	1-3지구		203%	-	253.9% 이하	50% 이하	
	1-4지구		189%	-	240.0% 이하	50% 이하	
기정	신정2재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	208%	-	254.6% 이하	60% 이하	20층 이하 / 27층
	2-1지구		208%	-	258.0% 이하	60% 이하	22층 이하 / 27층
	2-2지구		208%	-	242.0% 이하	60% 이하	18층 이하 / 24층
기정	신정3재정비촉진구역	상업, 업무, 판매시설	400%	-	530.0% 이하	60% 이하	- / - (80m 이하)
기정	신정4재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190%	195%	250.0% 이하	60% 이하	20층 이하 / 23층

차. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적(㎡)					
			계획기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담 (①-②-③-④)	
							면적	구성비(%)
기정	신정1재정비 촉진구역	254,270.5	79,460.5	43,152.5	24,126.7	-	12,181.3	4.79
기정	신정2재정비 촉진구역	105,672.6	28,119.4	8,579.7	13,675.9	-	5,863.8	5.55
기정	신정3재정비 촉진구역	35,583.5	12,839.8	5,502.2	681.0	-	6,656.6	18.71
기정	신정4재정비 촉진구역	82,065.2	19,975.2	5,487.5	1,928.7	-	12,559.0	15.30
변경		82,071.7	19,937.1	7,003.5	1,614.4	-	11,319.2	13.79

※ 계획기반시설① : 기반시설 제공부지(17,359.6㎡) + 건축물 환산부지면적(1,734.7㎡) + 임대주택 대지지분(842.8㎡)

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량, 교통영향평가 심의결과 반영 및 토지소유자 변경에 따른 국공유지 무상양도 면적 변경

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	신정1재정비촉진구역					신정2재정비촉진구역			신정4재정비촉진구역	
	1-1지구	1-2지구	1-3지구	1-4지구	소계	2-1지구	2-2지구	소계	기정	변경
일반	2,503	296	175	770	3,744	1,231	336	1,567	1,620	1,651
임대	542	61	36	160	799	266	71	337	40	62
	(17.8%)	(17.1%)	(17.1%)	(17.2%)	(17.6%)	(17.8%)	(17.4%)	(17.7%)	(2.4%)	(3.6%)
계	3,045	357	211	930	4,543	1,497	407	1,904	1,660	1,713

※ 변경사유 : 건축심의 의견 반영 및 기반시설의 비용분담계획 변경에 따른 주택공급 계획 변경

타. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상지역	비고
1단계	2009	2011	2014	신정1재정비촉진구역	주택재개발사업
2단계	2010	2013	2016	신정2재정비촉진구역	주택재개발사업
3단계	2010	2014	2017	신정3재정비촉진구역	도시환경정비사업
4단계	2017	2025	2028	신정4재정비촉진구역	주택재건축사업

주) 1. 단계별 추진계획은 촉진구역에 대한 주민들의 사업 추진의지에 따라 조정이 가능함

주) 2. 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주시기에 맞추어 관리처분계획인가 시기를 조정할 수 있음

주) 3. 시장이 권역별 주택수급 등을 판단하여 관리처분인가 시기 조정을 요구할 경우 구청장은 시기를 조정하여야 함

파. 광고물 관리계획 (변경없음)

하. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

거. 특성화계획 (변경없음)

너. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

- 1) 신정1재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
- 2) 신정2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
- 3) 신정3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
- 4) 신정4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	신정4재정비촉진구역	양천구 신정동 1200번지 일원	82,065.2	증) 6.5	82,071.7	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

나) 인구·주택수용계획 (변경)

구 분		주 택 수 (호)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
신정4재정비 촉진구역	40㎡ 이하	-	-	-	임대주택 62세대
	40㎡ ~ 60㎡	872	증) 35	907	
	60㎡ ~ 85㎡	742	증) 17	759	
	85㎡ 초과	46	증) 1	47	
	계	1,660	증) 53	1,713	

※ 변경사유 : 건축심의 의견반영 및 기반시설의 비용분담계획 변경에 따른 주택공급 계획 변경

다) 재정비촉진계획 (변경)

(1) 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		82,065.2	증) 6.5	82,071.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	17,351.8	증) 7.8	17,359.6	21.2	
	도 로	10,669.8	증) 132.5	10,802.3	13.2	
	공 원	5,330.1	감) 125.0	5,205.1	6.3	
	공공청사	398.8	증) 0.3	399.1	0.5	
	사회복지시설	953.1	-	953.1	1.2	
택지	소 계	64,713.4	감) 1.3	64,712.1	78.8	
	공동주택	64,713.4	감) 1.3	64,712.1	78.8	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 및 교통영향평가 심의결과 반영

(2) 용도지역계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		82,065.2	증) 6.5	82,071.7	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,009.1	-	1,009.1	1.2	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	16,964.5	증) 2.7	16,967.2	20.7	
	제2종일반주거지역	62,742.6	-	62,742.6	76.4	
	제3종일반주거지역	1,349.0	증) 3.8	1,352.8	1.6	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경)

(가) 도로 (변경)

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	1	20~21	집산 도로	624	신월6동 600-1	신정3동 1160-10	일반 도로	-	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기 정	소로	3	41	6	국지 도로	56	신정3동 1236	신정3동 1236	일반 도로	-	-	
기 정	중로	3	A	12~25	국지 도로	170	신정3동 1234	신정3동 1234	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	44	6~10	국지 도로	740	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	
변 경	소로	3	44	6~11	국지 도로	740	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	

※ 변경사유 : 교통영향평가 심의결과 반영

(나) 공원 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	신정동 1196-1일대	4,532.7	감) 119.6	4,413.1	서울특별시고시 제2017-306호 (2017.8.17)	
변경	②	공원	소공원	신정동 1219-9일대	1,092.4 (797.4)	감) 5.4	1,087.0 (792.0)		

※ ()은 대상지 내 면적

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 및 교통영향평가 심의결과 반영

(다) 공공청사 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공공 청사	-	신정동 1160-25일대	398.8	증) 0.3	399.1	-	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

(라) 사회복지시설 (변경없음)

(4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종 류	위치	법정		계획면적			비고
			기준	면적	기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	소계	획지1	1,000세대 이상 $500.0 + (1,713\text{세대} \times 2.0) \times 1.25$	4,782.5	12,862.6	감)3,343.8	9,518.8	-
	경로당		1,500~2,000세대 미만	500.0	500.0	증)42.2	542.2	지상
	어린이놀이터		1,000세대 이상 : $500 + (\text{세대수} \times 0.7)$ 이상	1,699.1	2,485.3	감)785.0	1,700.3	-
	어린이집		1,500~2,000세대 미만	725.0	760.0	감)5.4	754.6	지상
	주민운동시설		-	-	1,977.3	증)1,134.3	3,111.6	옥외 포함
	작은도서관		1,500~2,000세대 미만	298.0	300.0	증)199.7	499.7	지하
	다함께 돌봄센터		-	-	200.0	감)52.1	147.9	지하
	기타 주민공동시설		-	-	-	증)1,462.5	1,462.5	-
창조적 정비계획	지역문화센터	창조적 정비계획운영지침 기준 (서울시, 2013)		240.0	240.0	증)15.1	255.1	지하
	지역공동체지원센터			300.0	300.0	증)24.9	324.9	지하
	옥상텃밭			4,950.0	6,100.0	감)5,380.0	720.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 향후 구체적인 건축계획 시 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 세대수 증가에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

(가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역 구분	면 적	가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
			명 칭	면 적		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신정4 재정비 촉진구역	82,065.2	-	-	양천구 신정동 1200번지 일대	361	-	-	361	-	-
변경	신정4 재정비 촉진구역	82,071.7	-	-	양천구 신정동 1200번지 일대	361	-	-	361	-	-

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영에 따른 면적 변경

(나) 건축시설계획 (변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수 (평균층수)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법적상한 (예정법적상한)		
기정	신정4 재정비 촉진구역	82,065.2	공공청사	398.8	신정동 1160-25번지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하		7층이하	법정 용적률 이하
			사회복지 시설	953.1	신정동 1195번지	어린이집	50% 이하	150% 이하		4층이하	법정 용적률 이하
			획지1	64,713.4	신정동 1200번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	243.73%	250%이하 (249.98%)	23층이하 (20층이하)	건축법규에 따름
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총세대수 : 1,660세대 [임대 40세대(2.4%)] - 전용면적 60㎡이하 : 872세대(52.5%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 742세대(44.7%) - 전용면적 85㎡초과 : 46세대(2.8%)								
	심의완화 사항		• 층수 완화 : 중·저층 혼합배치, 특별건축구역 등 다양한 주거유형 계획으로 40% 이내 - 평균 18층 → 평균 20층(11.1% 완화)								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함									
변경	신정4 재정비 촉진구역	82,071.7	공공청사	399.1	신정동 1160-25번지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하		7층이하	법정 용적률 이하
			사회복지 시설	953.1	신정동 1195번지	어린이집	50% 이하	150% 이하		4층이하	법정 용적률 이하
			획지1	64,712.1	신정동 1200번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	235.56%	250%이하 (249.82%)	23층이하 (20층이하)	건축법규에 따름
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총세대수 : 1,713세대 [임대 62세대(3.6%)] - 전용면적 60㎡이하 : 907세대(53.0%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 759세대(44.3%) - 전용면적 85㎡초과 : 47세대(2.7%)								
	심의완화 사항		• 층수 완화 : 중·저층 혼합배치, 특별건축구역 등 다양한 주거유형 계획으로 40% 이내 - 평균 18층 → 평균 20층(11.1% 완화)								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함									

※ 변경사유 : 건축심의 의견반영 및 기반시설의 비용분담계획 변경에 따른 주택공급 계획 변경

(6) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분			계 획		비 고
			기정	변경	
신정4 재정비 촉진구역	세대수 (세대)		1,660 (100.0%)	1,713 (100.0%)	
	본 양	소 계	1,620 (97.6%)	1,651 (96.4%)	
		85㎡ 이상	46 (2.8%)	47 (2.8%)	
		60㎡~85㎡미만	734 (44.2%)	751 (43.8%)	
		60㎡ 이하	840 (50.6%)	853 (49.8%)	
	임 대	소 계	40 (2.4%)	62 (3.6%)	
		30㎡~40㎡	-	-	
		40㎡~60㎡	32 (1.9%)	54 (3.1%)	
		60㎡~80㎡	8 (0.5%)	8 (0.5%)	

※ 완화용적률(예정법적상한용적률 - 상한용적률)에 따른 임대주택 건설계획 : 37세대 (전용49㎡ : 12세대, 전용59㎡ : 25세대)

※ 기부채납 임대주택 건설계획 : 25세대 (전용49㎡ : 6세대, 전용59㎡ : 11세대, 전용79㎡ : 8세대)

※ 변경사유 : 건축심의 의견반영 및 기반시설의 비용분담계획 변경에 따른 주택공급 계획 변경

※ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분	산정내용		비고
	기정	변경	
예정법적 상한용적률 (법정상한 용적률)	• 249.98% (250% 이하)	• 249.82% (250% 이하)	
상한 용적률	• 243.73% $= 195\% \times [(1 + 1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{현금} \cdot \text{건축물}))]$ $= 195\% \times (1 + 1.3 \times 0.1869 + 0.7 \times 0.0098)$ ※ $\alpha(\text{토지})$ = 공공시설 부지 제공 면적/공공시설부 지로 제공 후 대지면적 $= 11,931.6\text{㎡} / 63,831.9\text{㎡} = 0.1869$ ※ $\alpha(\text{건축물})$ = 건축물 환산 부지 면적/공공시설부 지로 제공 후 대지면적 $= 627.4\text{㎡} / 63,831.9\text{㎡} = 0.0098$	• 235.56% $= 195\% \times [(1 + 1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{현금} \cdot \text{건축물}))]$ $= 195\% \times (1 + 1.3 \times 0.9688 \times 0.1501 + 0.7 \times 0.0272)$ ※ $\alpha(\text{토지})$ = 공공시설 부지 제공 면적/공공시설부 지로 제공 후 대지면적 $= 9,584.5\text{㎡} / 63,869.3\text{㎡} = 0.1501$ ※ $\alpha(\text{건축물})$ = 건축물 환산 부지 면적/공공시설부 지로 제공 후 대지면적 $= 1,734.7\text{㎡} / 63,869.3\text{㎡} = 0.0272$	• 개발가능용적률
임대주택 공급기준	• (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) $\times$ 30% $= (249.98\% - 243.73\%) \times 30\%$ $= 1.875\%$ 이상 • 소형주택 건설면적 $= \text{대지면적} \times 1.875\%$ $= 64,713.4\text{㎡} \times 1.875\%$ $= 1,213.37\text{㎡}$ 이상	• (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) $\times$ 30% $= (249.82\% - 235.56\%) \times 30\%$ $= 4.278\%$ 이상 • 국민주택규모 주택 의무면적 $= \text{대지면적} \times 4.278\%$ $= 64,712.1\text{㎡} \times 4.278\%$ $= 2,768.1\text{㎡}$ 이상	• 증가되는 용적률의 30% 공공주택 건립 (2,768.1㎡ 이상)

구분	산정내용				비고				
	기정		변경						
국민 주택 규모 주택 확보계획	주택규모 (전용면적)	분양 면적	세대수	소형주택 분양면적	주택규모 (전용면적)	공급 면적	세대수	연면적	• 계획면적: 2,779.47㎡
	계	—	872	72,551.7㎡	계	—	37	2,779.47㎡	
	39㎡	—	—	—	39㎡	—	—	—	
	49㎡ (임대주택)	72.96㎡	209(6)	15,248.6㎡	49㎡ (임대주택)	65.49㎡	12	785.89㎡	
	59㎡ (임대주택)	86.43㎡	663(9)	57,303.1㎡	59㎡ (임대주택)	79.74㎡	25	1,993.58㎡	

다. 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 재정비촉진지구의 결정(변경) 조서

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신정재정비 촉진지구	주거지형	양천구 신정동 1162번지 일대	639,847.6	증) 6.5	639,854.1	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			639,847.6	증) 6.5	639,854.1	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	575,207.5	증) 6.5	575,214.0	89.9
		제1종일반주거지역	45,160.6	-	45,160.6	7.1
		제2종일반주거지역 (7층이하)	109,457.1	증) 2.7	109,459.8	17.1
		제2종일반주거지역	349,295.9	-	349,295.9	54.6
		제3종일반주거지역	71,293.9	증) 3.8	71,297.7	11.1
		준주거지역	39,620.5	-	39,620.5	6.2
	근린상업지역		23,016.6	-	23,016.6	3.6
자연녹지지역		2,003.0	-	2,003.0	0.3	

※ 변경사유 : 예정지적좌표측량 성과 반영

3) 용도지구 결정조서(변경없음)

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 기반시설에 관한 재정비촉진구역별 결정(변경)조서 참고

5) 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)

가) 신정1재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

나) 신정2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

다) 신정3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

라) 신정4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경)

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	신정4재정비촉진구역 지구단위계획구역	양천구 신정동 1200번지 일원	82,065.2	증) 6.5	82,071.7	

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		82,065.2	증) 6.5	82,071.7	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,009.1	-	1,009.1	1.2	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	16,964.5	증) 2.7	16,967.2	20.7	
	제2종일반주거지역	62,742.6	-	62,742.6	76.4	
	제3종일반주거지역	1,349.0	증) 3.8	1,352.8	1.6	

○ 용도지구 결정조서(해당없음)

(3) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

○ 도로 결정조서(변경)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	1	20~21	집산 도로	624	신월6동 600-1	신정3동 1160-10	일반 도로	-	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기 정	소로	3	41	6	국지 도로	56	신정3동 1236	신정3동 1236	일반 도로	-	-	
기 정	중로	3	A	12~25	국지 도로	170	신정3동 1234	신정3동 1234	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	44	6~10	국지 도로	740	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	
변 경	소로	3	44	6~11	국지 도로	740	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	

○ 공원(변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	신정동 1196-1일대	4,532.7	감) 119.6	4,413.1	서울특별시고시 제2017-306호 (2017.8.17)	
변경	②	공원	소공원	신정동 1219-9일대	1,092.4 (797.4)	감) 5.4	1,087.0 (792.0)		

※ ()은 대상지 내 면적

○ 공공청사(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공공 청사	-	신정동 1160-25일대	398.8	증) 0.3	399.1	-	

○ 사회복지시설(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지시 설	-	신정동 1195	953.1	-	953.1	-	

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면적(㎡)			획 지					비 고
					획지번호	위 치	면 적(㎡)			
		기 정	변 경	변경후			기 정	변 경	변경후	
변경	획지	82,065.2	증) 6.5	82,071.7	획지1	양천구 신정동1200 번지 일원	64,713.4	감) 1.3	64,712.1	-
변경	공공 청사	398.8	증) 0.3	399.1	공공청 사	신정동 1160-25번지 일대	398.8	증) 0.3	399.1	-
기정	사회 복지 시설	953.1	-	953.1	사회 복지 시설	신정동 1195번지	953.1	-	953.1	-

○ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

- 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	획지	용도	비고
허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설	-
	공공청사	공공청사	
	사회복지시설	어린이집	

- 건폐율 계획(변경없음)

구분	지역	건폐율	비고
공동주택 등	획지1	60%이하	-
	공공청사	관련 법령에 따름	공공청사
	사회복지시설	관련 법령에 따름	어린이집

- 용적률 계획(변경)

구분	지역	용적률(%)				비고
		기준	허용	상한용적률		
				상한	법적상한	
기정	획지1	190.00% 이하	195.00% 이하	243.73% 이하	250.00% 이하	(예정법적상한) 249.98%
변경	획지1	190.00% 이하	195.00% 이하	235.56% 이하	250.00% 이하	(예정법적상한) 249.82%
기정	공공청사	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				공공청사
	사회복지시설					어린이집

- 허용용적률 인센티브 사항(변경없음)

구분	용적률 완화	비고
	세입자 손실보상	
공동주택 등	5.00%	-

- 상한용적률 완화 사항(변경)

구분		용적률 완화		비고
		공공시설등 기부채납	국민주택규모주택건설	
기정	공동주택 등	48.73%	6.25%	-
변경		40.56%	14.26%	

- 높이 계획(변경없음)

구분	지역	높이 기준	비고
획지1	제2종일반주거지역	평균 20층 / 최고높이 23층	공동주택 및 부대복리시설
공공청사	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련 법령에 따름	공공청사
사회복지시설	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련 법령에 따름	어린이집

－ 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용 위치		계획내용
건축한계선	획지1	중앙로45길	대지경계선으로부터 3m 후퇴
		중앙로29길 중앙로47길 문화의 거리	대지경계선으로부터 6m 후퇴

(5) 경관계획(변경없음)

구분	적용 위치	계획내용
건축물의 배치	획지1	- 지형 극복을 위한 테라스하우스 배치 - 가로변에 대응하여 저층 연도형 주동배치 - 통경축 및 보행자를 위한 공공보행통로 확보
건축물의 규모 및 높이	획지1	- 주변 환경과 조화로운 높이 계획 - 경계부로 점차 낮아지는 스카이라인 형성
건축물의 형태 및 외관	획지1	- 다양한 형태의 주동배치로 변화감 있는 경관 형성 - 주변 단지 건축계획을 고려한 형태 계획으로 조화로운 시가지 경관 형성

(6) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

○ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내	공공보행통로(폭원 7m, 13m)	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

5. 관계도면 및 기타 재정비촉진계획에 관한 사항은 「신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조: 아래 장소에 비치한 도서와 같음

※ 첨부된 도면은 참고용으로, 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

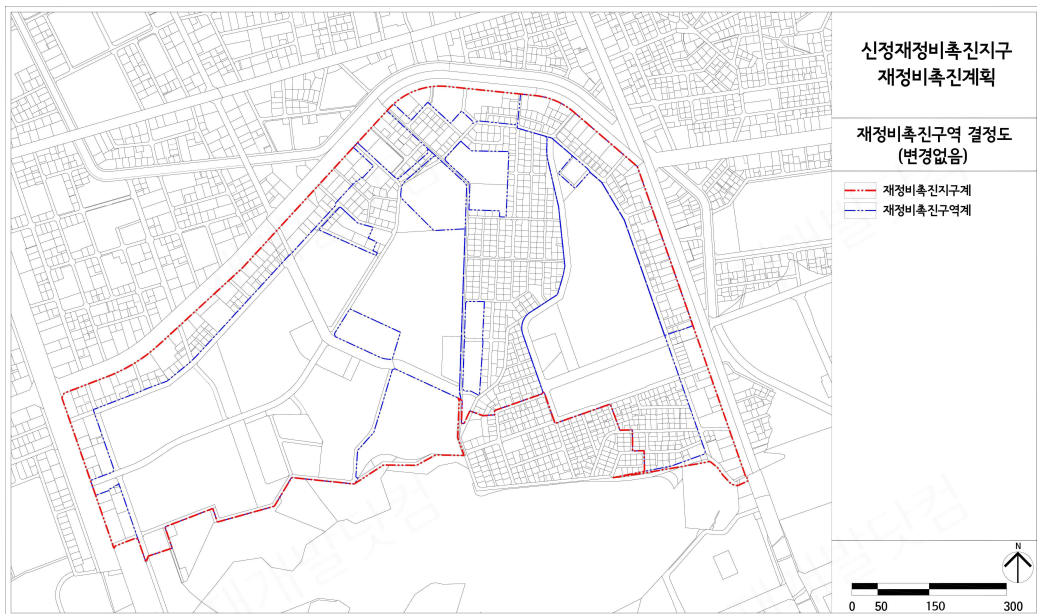
6. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7227) 및 양천구 도시계획과(☎ 02-2620-3516)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

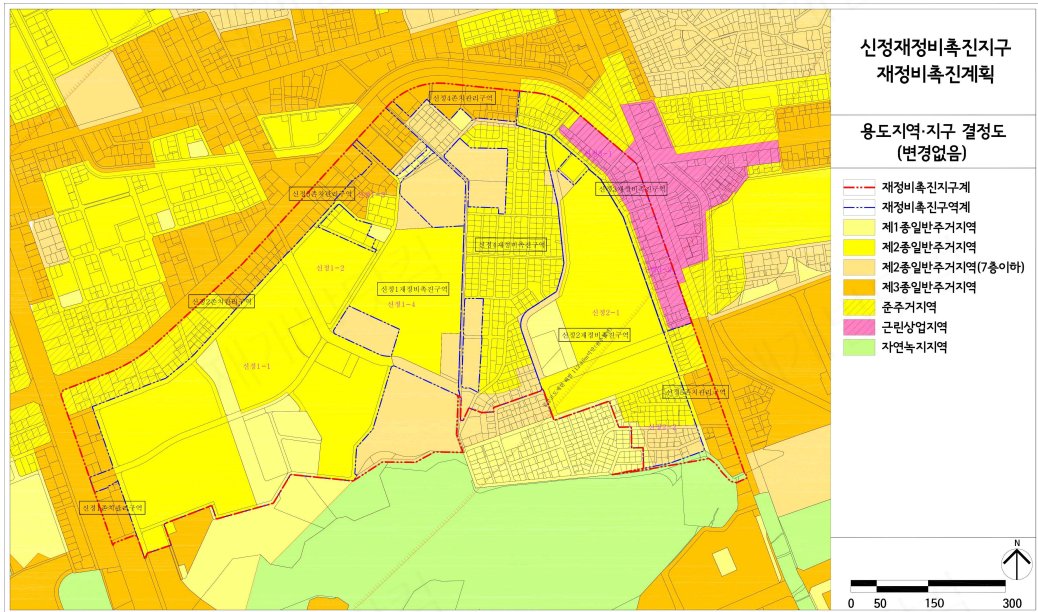
[신정재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



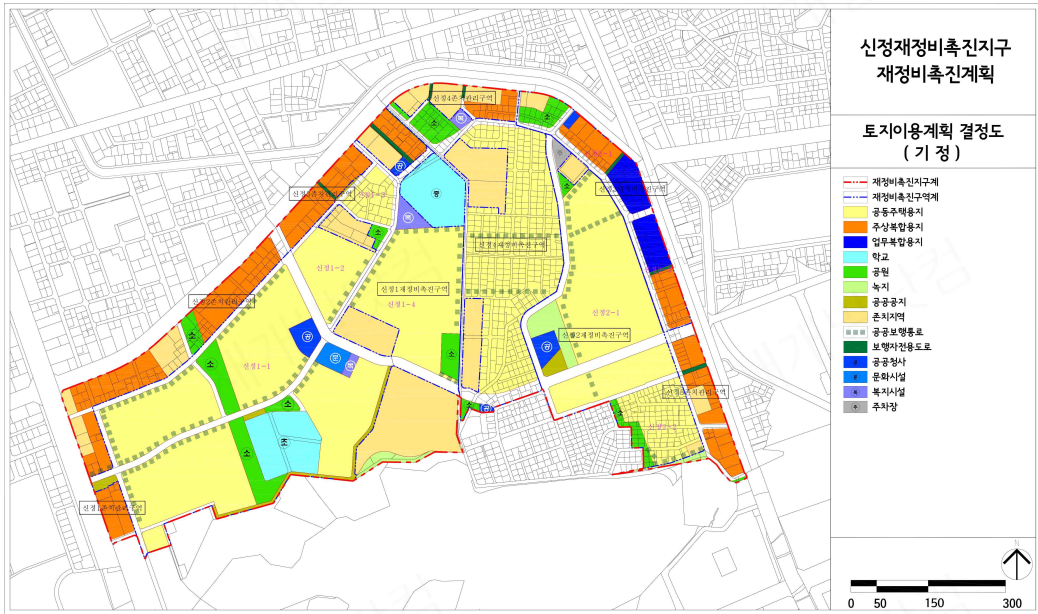
[재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



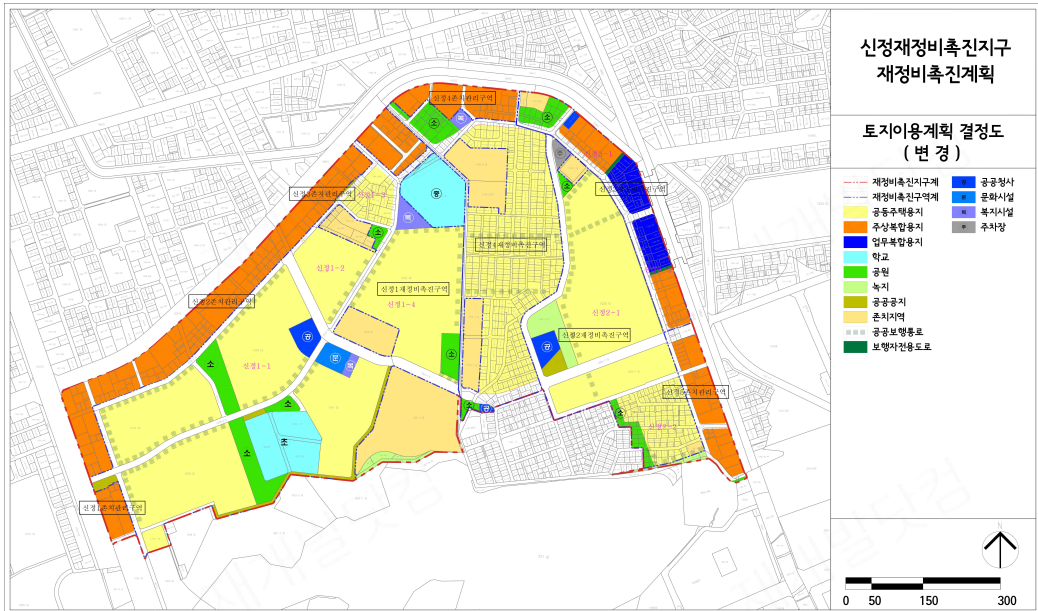
[용도지역·지구 결정도] (변경없음)



[토지이용계획 결정도] (기정)



[토지이용계획 결정도] (변경)



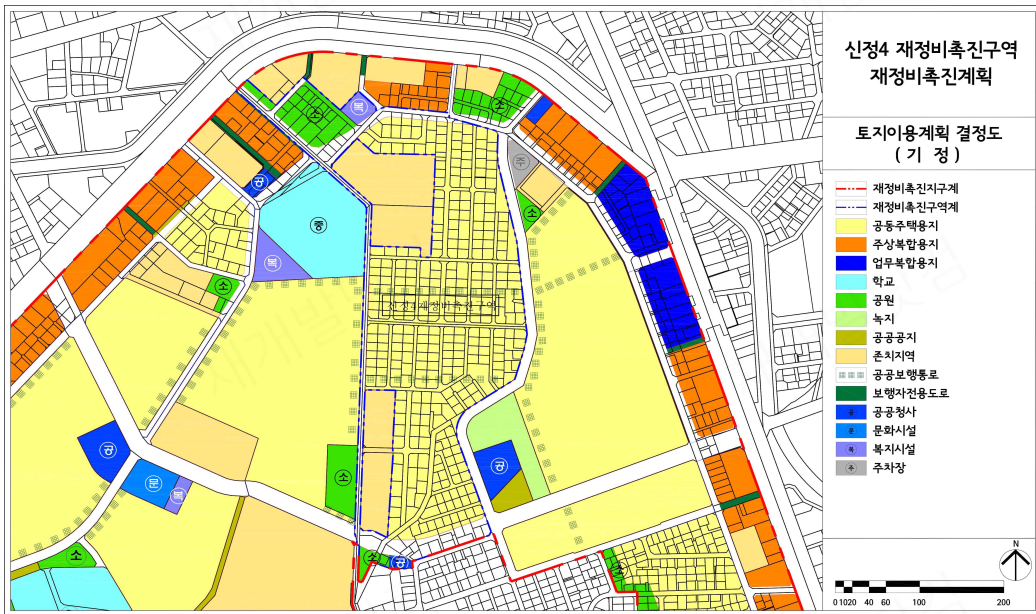
[도시기반시설 결정도] (기정)



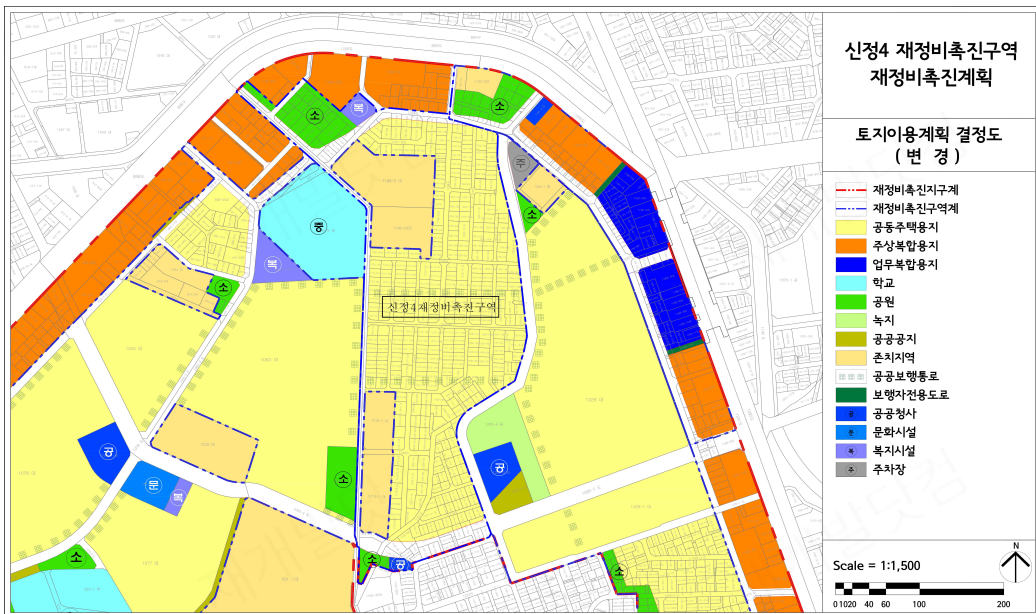
[도시기반시설 결정도] (변경)



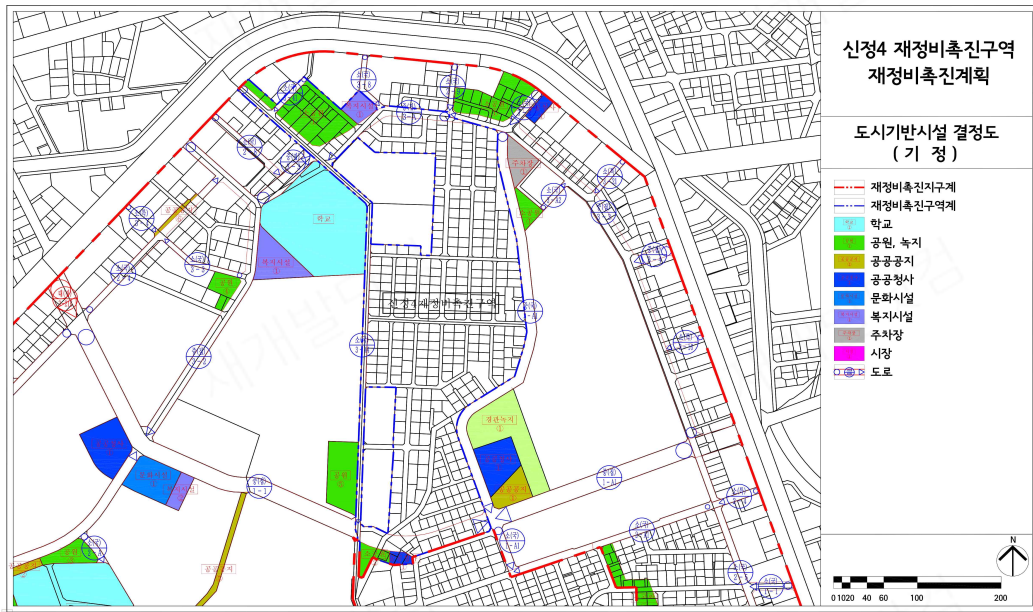
[신정4재정비촉진구역 토지이용계획 결정도] (기정)



[신정4재정비촉진구역 토지이용계획 결정도] (변경)



[신정4재정비촉진구역 도시기반시설 결정도] (기정)



[신정4재정비촉진구역 도시기반시설 결정도] (변경)

