

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2016-708호

신정재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정을 위한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2006-443호('06.12.21)로 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2008-443호('08.12.11)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 되었으며, 서울특별시 고시 제2009-100호('09.3.12), 제2009-308호('09.8.6), 제2009-341호('09.9.10), 제2009-517호('09.12.17), 제2010-195호('10.5.27), 제2010-290호('10.8.5), 제2011-97호('11.4.21), 제2011-186호('11.7.7), 제2012-171호('12.7.5), 제2012-194호('12.7.26), 제2012-243호('12.9.13), 제2013-111호('13.4.4), 제2013-197호('13.6.27), 제2014-29호('14.1.23), 제2014-130호('14.4.3), 제2014-284호('14.8.7), 제2014-395호('14.11.20)로 변경 결정된 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획에 대하여, 신정1-5지구 촉진지구 제척 및 신정4재정비촉진구역 지정(신규)에 따른 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조 제3항 및 제9조 제3항 및 동법시행령 제9조제1항의 규정에 의거 아래와 같이 공고하고, 관련도서를 공람합니다.

2. 신정재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2016년 6월 23일
서울특별시 양천구청장

가. 공람기간 : 2016년 6월 24일 ~ 2016년 7월 7일까지(14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 양천구 균형개발과(☎2620-3508)

다. 공람사유 : 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경에 따른 공람

라. 공람내용 : 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경에 관한 사항

(신정재정비촉진지구 변경 및 신정4재정비촉진구역 지정에 따른 촉진계획 변경)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

명칭	유형	위 치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경 후	
신정 재정비 촉진지구	주거 지형	양천구 신정동 1162 번지 일대	686,588.0	감) 46,740.1	639,847.9	노후·불량 주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신월26동, 신정3동 일원의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적인 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경)

○ 기준년도 : 2004년

○ 목표년도 : 2019년 → 2020년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
총 계		686,588.0	감) 46,740.1	639,847.9	100.0	
주거 용지	소 계	487,596.9	감) 32,582.8	455,014.1	71.1	
	공동주택(아파트)	414,561.3	감) 32,582.8	381,978.5	59.7	
	주상복합	73,035.6	-	73,035.6	11.4	
	종교·근린생활시설용지	3,915.7	-	3,915.7	0.6	
업무·상업용지		11,963.3	-	11,963.3	1.9	
계획 기반 시설	소 계	183,112.1	감) 14,157.3	168,954.8	26.4	
	공공청사	4,051.7	증) 398.8	4,450.5	0.7	
	문화·복지시설	11,287.6	감) 3,386.1	7,901.5	1.2	
	학교시설	27,209.9	증) 557.7	27,767.6	4.3	
	공원녹지	46,511.0	감) 9,366.2	37,144.8	5.8	
	공공공지	13,588.7	감) 1,167.3	12,421.4	1.9	
	도 로	80,463.2	감) 1,194.2	79,269.0	12.4	

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

2) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	명 칭	개 소		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	기 정	증 감	변 경	
교육 시설	소 계	2	2	27,209.9	증) 557.7	27,767.6	
	신남초등학교	1	1	15,063.3	-	15,063.3	
	신남중학교	1	1	12,146.6	증) 557.7	12,704.3	1)
문화 복지 시설	소 계	6	5	11,287.6	감) 3,386.1	7,901.5	
	사회복지시설	4	4	5,420.3	증) 0.4	5,420.7	
	문화시설	1	1	2,480.8	-	2,480.8	
	해누리문화센터	1	-	3,386.5	감) 3,386.5	-	폐지
공공 청사	공공청사	3	4	4,051.7	증) 398.8	4,450.5	

※ 1) 신남중학교 : 토지이용계획상 지정 도로로 계획된 학교시설 용지 존치

3) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분	명 칭	개 소		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	기 정	증 감	변 경	
계		15	13	46,511.0	감) 9,366.2	37,144.8	
공원시설	소공원	12	11	34,134.3	감) 4,069.6	30,064.7	
	어린이공원	1	1	2,299.1	감) 1,091.1	1,208.0	
	계남근린공원등 존치	-	-	3,627.1	-	3,627.1	
녹지시설	경관녹지	2	1	6,450.5	감) 4,205.5	2,245.0	

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

4) 교통계획 (변경없음)

5) 경관계획 (변경없음)

6) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

구 분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	2	신월동	551-600	30.7	189	50	24층이하	1	단독	주택재개발
변경	"	"	"	25.5	"	"	"	"	"	
기정	3	신정동	1162	10.6	208	60	27층 이하	2	단독	주택재개발
기정	-	신정동	1183-5	3.5	400	60	80m 이하	3	업무 주상복합	도시환경정비
신규	-	신정동	1200	8.1	190	60	평균층수 18층이하	3	단독	주택재건축

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

7) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	재정비촉진계획(변경)	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
총 계		686,588.0	감) 46,740.1	639,847.9	-
재정비촉진구역	신정1재정비촉진구역	306,643.6	감) 52,327.2	254,316.4	주택재개발
	신정2재정비촉진구역	106,624.7	-	106,624.7	주택재개발
	신정3재정비촉진구역	35,583.5	-	35,583.5	도시환경정비사업
	신정4재정비촉진구역	-	증) 81,129.2	81,129.2	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	
	신정6존치관리구역	72,713.3	감) 72,713.3	-	-
	존치구역	69,061.5	증) 557.7	69,619.2	-
도시계획시설	문화의 거리(25m) 해누리 문화센터	6,167.1	감) 3,386.5	2,780.6	-

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

8) 재정비촉진지구 용도지역 변경계획 (변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	변 경	변경후	
계			686,588.0	감) 46,740.1	639,847.9	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	621,947.9	감) 46,740.1	575,207.8	89.9
		제1종일반주거지역	55,751.9	감) 10,648.1	45,103.8	7.0
		제2종일반주거지역(7층 이하)	203,930.8	감) 93,062.4	110,868.4	17.3
		제2종일반주거지역	290,971.3	증) 58,319.4	349,290.7	54.6
		제3종일반주거지역	71,293.9	감) 1,349.0	69,944.9	11.0
	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

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구 분	구 역 명		주 용 도	용 적 률		건폐율(%)	높이계획 (평균층수/최고층수) (높이)
				기준용적률	상한용적률		
기정	신정1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	197%	267.9% 이하	50% 이하	19층 이하 / 24층
		신정1-1구역		209%	300% 이하	50% 이하	
		신정1-2구역		189%	240% 이하	50% 이하	
		신정1-3구역		203%	246% 이하	50% 이하	
		신정1-4구역		189%	240% 이하	50% 이하	
		신정1-5구역		170%	201.96% 이하	50% 이하	
변경	신정1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	197%	267.9% 이하	50% 이하	19층 이하 / 24층
		신정1-1구역		209%	300% 이하	50% 이하	
		신정1-2구역		189%	240% 이하	50% 이하	
		신정1-3구역		203%	246% 이하	50% 이하	
		신정1-4구역		189%	240% 이하	50% 이하	
기정	신정2재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	208%	254.6% 이하	60% 이하	20층 이하 / 27층
		신정2-1구역		208%	258.0% 이하	60% 이하	22층 이하 / 27층
		신정2-2구역		208%	242.0% 이하	60% 이하	18층 이하 / 24층
기정	신정3재정비촉진구역		상업, 업무, 판매시설	400%	530% 이하	60% 이하	- / - (80m 이하)
신규	신정4재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	190%	250% 이하	60% 이하	18층 이하 / 21층

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영

10) 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	306,643.6	94,007.8	45,676.2	32,833.8	-	15,497.8	5.05
변경	신정1재정비 촉진구역	254,316.4	79,235.9	43,152.5	24,182.2	-	11,901.2	4.68
기정	신정2재정비 촉진구역	106,624.7	29,058.8	8,579.7	13,675.9	1,283.1	5,520.1	5.18
기정	신정3재정비 촉진구역	35,583.5	12,839.8	5,502.2	681.0	-	6,656.6	18.71
신규	신정4재정비 촉진구역	81,192.2	19,780.0	5,487.5	2,678.2		11,614.3	14.32

※ 신정 1-5구역 정비(예정)구역 해제(서고제2014-174호-'14.05.01) : 촉진지구 해제 반영

※ 신정4재정비촉진구역 계획 반영(시설 기부채납 면적 포함)

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	신정1재정비촉진구역								신정2재정비촉진구역			신정4 재정비촉진 구역 신규
	1-1지구	1-2지구	1-3지구	1-4지구	1-5지구		소계		2-1지구	2-2지구	소계	
					기정	변경	기정	변경				
일반	2,503	296	157	770	583	-	4,309	3,726	1,231	336	1,567	1,797
임대	542	61	33	160	162	-	958	796	266	71	337	46
	(17.8%)	(17.1%)	(17.4%)	(17.2%)	(21.7%)	-	(18.2%)	(17.6%)	(17.8%)	(17.4%)	(17.7%)	(2.5%)
계	3,045	357	190	930	745	-	5,267	4,522	1,497	407	1,904	1,843

12) 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상지역	비고
1단계	2009년	2011년	2014년	신정1재정비촉진구역	주택재개발사업
2단계	2010년	2013년	2016년	신정2재정비촉진구역	주택재개발사업
3단계	2010년	2014년	2017년	신정3재정비촉진구역	도시환경정비사업
4단계(신규)	2016년	2017년	2020년	신정4재정비촉진구역	주택재건축사업

13) 광고물 관리계획 (변경없음)

14) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

15) 특성화계획 (변경없음)

16) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 신정1재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역명칭	위 치	면 적			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	신정1재정비촉진구역	신월2동 603번지 일원	306,643.6	감)52,327.2	254,316.4	

※ 신정1-5구역 해제 및 지구제척에 따른 변경 (서울특별시고시 제2014-174호, 2014.5.1)

(2) 인구·주택 수용계획

구 분		주 택 수 (호)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
신정1재정비 촉진구역	40㎡ 이하	520	감) 65	455	임대주택 796세대 포함
	40㎡ ~ 60㎡	1,767	감) 196	1,571	
	60㎡ ~ 85㎡	2,684	감) 336	2,348	
	85㎡ 초과	296	감) 148	148	
	계	5,267	감) 745	4,522	

※ 신정1-5구역 해제 및 지구제척에 따른 변경 (서울특별시고시 제2014-174호, 2014.5.1)

(3) 정비계획

(가) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		306,643.6	감) 52,327.2	254,316.4	100.0	
택 지	소 계	212,635.8	감) 37,555.3	175,080.5	68.8	
	공동주택	212,635.8	감) 37,555.3	175,080.5	68.8	
계 획 기 반 시 설	소 계	94,007.8	감) 14,771.9	79,235.9	31.2	
	도 로	39,602.3	감) 4,899.9	34,702.4	13.6	
	공 원	20,924.1	감) 4,905.4	16,018.7	6.3	
	녹 지	4,205.5	감) 4,205.5	0	-	
	공공공지	5,739.6	감) 761.1	4,978.5	2.0	
	공공청사	2,807.7	-	2,807.7	1.1	
	학교시설	15,063.3	-	15,063.3	5.9	
	문화시설	2,480.8	-	2,480.8	1.0	
	사회복지시설	3,184.5	-	3,184.5	1.3	

※ 신정1-5구역 해제 및 지구제척에 따른 변경 (서울특별시고시 제2014-174호, 2014.5.1.)

(나) 용도지역계획

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
주 거 지 역	소 계		306,643.6	감) 52,327.2	254,316.4	100.0	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	41,154.0	감) 10,592.1	30,561.9	12.0	
		제2종일반주거지역(7층이하)	57,332.6	감) 41,735.1	15,597.5	6.1	
		제2종일반주거지역	199,807.9	-	199,848.4	78.6	
		제3종일반주거지역	8,349.1	-	8,424.8	3.3	

※ 신정1-5구역 해제에 따른 구역지정 이전으로 환원 및 지구제척 (서울특별시고시 제2014-174호, 2014.5.1)

(다) 도시계획시설 설치계획

□ 도로

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 결 정 초 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	1	20	집산 도로	624	신월6동 600-1	신정3동 1160-10	일반 도로	-	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
변 경	중로	1	1	20	집산 도로	457	신월6동 600-1	신월동 615-27	일반 도로	-	-	신정1-5구역 지구제척에 따른 노선축소
기 정	중로	3	1	12	집산 도로	546	신월6동 559-1	신월6동 582-2	일반 도로	-	"	
기 정	중로	3	2	12	집산 도로	434	신월2동 606-1	신월2동 603-11	일반 도로	-	"	
기 정	중로	3	3	12	집산 도로	87	신월2동 609-13	신월2동 609-15	일반 도로	-	"	
폐 지	중로	3	5	12	집산 도로	106	신정3동 1219-9	신정3동 1224	일반 도로	-	서울특별시고시 제2012-194호 (2012.07.26)	신정1-5구역 해제에 따른 환원
기 정	소로	1	1	10	국지 도로	479	신월6동 600-2	신월6동 557-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기 정	소로	1	A	10	국지 도로	169	신월6동 562-1	신월6동 561-5	일반 도로	-	"	
기 정	소로	1	B	10	국지 도로	117	신월6동 557-11	신월6동 557-1	일반 도로	-	"	
기 정	소로	2	3	8	국지 도로	124	신월6동 570-31	신월6동 573-1	일반 도로	-	"	
기 정	소로	2	4	8	국지 도로	233	신월2동 603-1	신월2동 606-45	일반 도로	-	"	
폐 지	소로	2	5	8	국지 도로	22	신정3동 1160-36	신정3동 1160-34	일반 도로	-	서울특별시고시 제2012-194호 (2012.07.26)	신정1-5구역 해제에 따른 환원
기 정	소로	2	A	8	국지 도로	43	신월6동 584-11	신월6동 625	일반 도로	-	서울특별시고시 제2014-130호 (2014.04.03)	
기 정	소로	3	1	6	국지 도로	154	신월6동 561-1	신월6동 567-1	일반 도로	-	"	
기 정	소로	3	3	6	국지 도로	86	신월2동 606-20	신월2동 606-14	일반 도로	-	"	
기 정	소로	3	4	4	국지 도로	43	신월6동 561-2	신월6동 561-6	일반 도로	-	"	
기 정	소로	3	44	6	국지 도로	610	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	45	6	국지 도로	175	신정3동 1221	신정3동 1221	일반 도로	-	-	

※ 신정1-5구역 해제에 따른 구역지정 이전으로 환원 및 지구제척 (서울특별시고시 제 2014-174호, 2014.5.1)

□ 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원1	소공원	신월6동 570-26일대	4,862.8	-	4,862.8	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기정	③	공원3	소공원	신월6동 584-8일대	1,298.5	-	1,298.5	서울특별시고시 제2014-130호 (2014.4.3)	
기정	④	공원4	소공원	신월2동 605일대	821.4	-	821.4	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기정	⑤	공원5	소공원	신월2동 615-4일대	3,001.0	-	3,001.0	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기정	⑥	공원6	소공원	신월6동 568-1일대	6,035.0	-	6,035.0	서울특별시고시 제2009-100호 (2009.3.12)	
폐지	⑦	공원7	소공원	신정3동 1154-13일대	4,905.4	감) 4,905.4	-	서울특별시고시 제2012-194호 (2012.7.26.)	

※ 신정1-5구역 해제에 따른 구역지정 이전으로 환원 및 지구제척 (서울특별시고시 제 2014-174호, 2014.5.1)

□ 녹지

구분	도면표시번호	녹지명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	녹지1	경관 녹지	신정3동 1160-36일대	4,205.5	감) 4,205.5	-	서울특별시고시 제2012-194호 (2012.7.26)	

※ 신정1-5구역 해제에 따른 구역지정 이전으로 환원 및 지구제척 (서울특별시고시 제 2014-174호, 2014.5.1)

□ 공공공지

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
기 정	①	공공공지1	신월6동 559-1일대	858.3	-	858.3	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기 정	②	공공공지2	신월6동 569일대	445.6	-	445.6	서울특별시고시 제2014-130호 (2014.4.3)	
기 정	⑤	공공공지5	신월6동 623일대	3,397.8	-	3,397.8	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기 정	⑥	공공공지6	신월2동 606-11일대	277.0	-	277.0	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
폐지	⑧	공공공지8	신정3동 1160-10일대	761.1	감) 761.1	-	서울특별시고시 제2012-194호 (2012.7.26)	

※ 신정1-5구역 해제에 따른 구역지정 이전으로 환원 및 지구제척 (서울특별시고시 제 2014-174호, 2014.5.1)

☐ 공공청사 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공 청사	-	신월6동 581-1일대	2,807.7	-	2,807.7	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	-

☐ 학교 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	학 교	초등 학교	신월동 587	15,063.3	-	15,063.3	서울특별시고시 제196호 (1982.5.14)	-

☐ 문화시설 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화 시설	문화 시설	신월6동 595-2일대	2,480.8	-	2,480.8	서울특별시고시 제2009-100호 (2009.3.12)	-

☐ 사회복지시설 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지시설	신월2동 611-2일대	2,419.4	-	2,419.4	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	-
기정	②	사회복지시설	신월6동 595-21일대	765.1	-	765.1	서울특별시고시 제2009-100호 (2009.3.12)	-

(라) 건축시설계획

결정 구분	분할사업 시행지구	가구 또는 획지의 구분		위치	건폐율	용적률	높이		연면적	주된 용도	
		명칭	면적(㎡)				(최고층수/ 평균층수)	최고 높이			
기정	공공 시설	공공청사	2,807.7	신월6동 581-1일대	50% 이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	7층이하	-	법정용적률 이하	공공청사	
		사회복지시설 ①	2,419.4	신월2동 611-2일대			7층이하	-	법정용적률 이하	사회복지시설	
		사회복지시설 ②	765.1	신월6동 595-21일대			7층이하	-	법정용적률 이하	사회복지시설	
		문화시설 ①	2,480.8	신월동 595-2일대	50% 이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	7층이하	-	법정용적률 이하	문화시설	
		초등학교	15,063.3	신월6동 587일대	60% 이하	150%이하	4층이하	-	법정용적률 이하	초등학교	
	1-1구역	택지1-1-1 ~ 택지1-1-5	111,387.0	신월6동 570-19일대	50% 이하	계획 209%이하 상한 300%이하 평균 267%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-2구역	택지1-2-1	15,555.4	신월2동 603-3일대		계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-3구역	택지1-3-1 ~ 택지1-3-3	7,413.6	신월2동 606-17일대		계획 203%이하 상한 246%이하 평균 245.5%이하	24층/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-4구역	택지1-4-1	40,725.9	신월2동 612-13일대		계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-5구역	택지1-5-1	37,555.3	신정3동 1156-16일대		계획 180%이하 상한 201.96%이하	16층이하/ 15층이하	48m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	주택의 규모별 건설비용				○ 건설비용 · 세대당 전용면적 85㎡ 이하 : 60%이상 - 임대주택 · 전체세대수의 17%이상, 도축법에 따른 증가용적률의 50%(1-5)						
	건축시설의 건축선에 관한 계획				○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함						

※ 1-1지구 용적률은 친환경인센티브 미적용

※ 평균층수는 1구역에 대하여 적용함(1-5지구 제외)

결정 구분	분할사업 시행지구	가구 또는 획지의 구분		위치	건폐율	용적률	높이		연면적	주된 용도	
		명칭	면적(㎡)				(최고층수/ 평균층수)	최고 높이			
변경	공공시설	공공청사	2,807.7	신월6동 581-1일대	50% 이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	7층이하	-	법정용적률 이하	공공청사	
		사회복지시설 ①	2,419.4	신월2동 611-2일대			7층이하	-	법정용적률 이하	사회복지시설	
		사회복지시설 ②	765.1	신월6동 595-21일대			7층이하	-	법정용적률 이하	사회복지시설	
		문화시설 ①	2,480.8	신월동 595-2일대	50% 이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	7층이하	-	법정용적률 이하	문화시설	
		초등학교	15,063.3	신월6동 587일대	60% 이하	150%이하	4층이하	-	법정용적률 이하	초등학교	
	1-1지구	택지1-1-1 ~ 택지1-1-5	111,387.0	신월6동 570-19일대	50% 이하	계획 209%이하 상한 300%이하 평균 267%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-2지구	택지1-2-1	15,555.4	신월2동 603-3일대		계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-3지구	택지1-3-1 ~ 택지1-3-3	7,413.6	신월2동 606-17일대		계획 203%이하 상한 246%이하 평균 245.5%이하	24층/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	1-4지구	택지1-4-1	40,725.9	신월2동 612-13일대		계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복지시설	
	주택의 규모별 건설비용				○ 건설비용 • 세대당 전용면적 85㎡ 이하 : 60%이상 - 임대주택 • 전체세대수의 17%이상						
	건축시설의 건축선에 관한 계획				○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함						

※ 1-1지구 용적률은 친환경인센티브 미적용

※ 평균층수는 1구역에 대하여 적용함

※ 신정1-5구역 해제 및 지구제척에 따른 변경 (서울특별시고시 제2014-174호, 2014.5.1)

(마) 사업시행지구별 인구·주택수용계획

구 분				계 획		비 고
				기 정	변 경	
신정1 재정비 촉진 구역	세대수 (세대)			5,267 (100.0%)	4,522 (100.0%)	감) 745
	분양	분 양 (세대)		4,309 (81.8%)	3,726 (82.4%)	감) 583
		85㎡이상		296 (5.6%)	148 (3.3%)	감) 148
		60㎡~85㎡미만		2,684 (51.0%)	2,348 (51.9%)	감) 336
		60㎡이하		1,329 (25.2%)	1,230 (27.2%)	감) 99
	임대	60㎡ 이하	소 계	958 (18.2%)	796 (17.6%)	감) 162
			30㎡~40㎡	524 (9.9%)	459 (10.2%)	감) 65
			40㎡~50㎡	294 (5.6%)	229 (5.1%)	감) 65
			50㎡~60㎡	140 (2.7%)	108 (2.4%)	감) 32
1-1 구역	세대수 (세대)			3,045 (100.0%)		
	분양	분 양 (세대)		2,503 (82.2%)		
		85㎡이상		20 (0.7%)		
		60㎡~85㎡미만		1,497 (49.1%)		
		60㎡이하		986 (32.4%)		
	임대	60㎡ 이하	소 계	542 (17.8%)		
			30㎡~40㎡	243 (8.0%)		
			40㎡~50㎡	217 (7.1%)		
			50㎡~60㎡	82 (2.7%)		
1-2 구역	세대수 (세대)			357 (100.00%)		
	분양	분 양 (세대)		296 (82.91%)		
		85㎡이상		33 (9.24%)		
		60㎡~85㎡미만		242 (67.79%)		
		60㎡이하		21 (5.88%)		
	임대	60㎡ 이하	소 계	61 (17.09%)		
30㎡~40㎡			61 (17.09%)			
1-3 구역	세대수 (세대)			190 (100.00%)		
	분양	분 양 (세대)		157 (82.63%)		
		85㎡이상		-		
		60㎡~85㎡미만		85 (44.74%)		
		60㎡이하		72 (37.89%)		
	임대	60㎡ 이하	소 계	33 (17.37%)		
			40㎡~50㎡	23 (12.11%)		
50㎡~60㎡			10 (5.26%)			
1-4 구역	세대수 (세대)			930 (100.00%)		
	분양	분 양 (세대)		770 (82.80%)		
		85㎡이상		95 (10.22%)		
		60㎡~85㎡미만		476 (51.18%)		
		60㎡이하		199 (21.40%)		
	임대	60㎡이하	30㎡~40㎡	160 (17.20%)		

※신정1-5구역 해제 및 지구제척에 따른 인구·주택수용계획 변경 (서울특별시고시 제2014-174호(2014.5.1))

나) 신정2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

다) 신정3재정비촉진구역(도시환경정비사업) (변경없음)

라) 신정4재정비촉진구역(주택재건축사업) (신규)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역명칭	위 치	면 적			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신규	신정4재정비촉진구역 (주택재건축정비사업)	신정동 1200번지 일원	-	증)81,129.2	81,129.2	

(2) 인구·주택 수용계획

구 분		주 택 수 (호)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
신정4재정비 촉진구역	40㎡ 이하	-	증) 335	335	임대주택 46세대 포함
	40㎡ ~ 60㎡	-	증) 1,098	1,098	
	60㎡ ~ 85㎡	-	증) 334	334	
	85㎡ 초과	-	증) 76	76	
	계	-	증) 1,843	1,843	

(3) 정비계획

(가) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		81,129.2	-	81,129.2	100.0	
택 지	소 계	58,418.5	증) 4,150.9	62,569.4	77.1	
	공동주택	58,418.5	증) 4,150.9	62,569.4	77.1	
계 획 기 반 시 설	소 계	22,710.7	감) 4,150.9	18,559.8	22.9	
	도 로	10,021.1	증) 648.7	10,669.8	13.2	
	공공공지	1,167.3	감) 1,167.3	-	-	
	공 원	6,835.6	감) 297.5	6,538.1	8.1	
	녹 지	347.5	감) 347.5	-	-	
	공공청사	-	증) 398.8	398.8	0.5	
	사회복지시설	952.7	증) 0.4	953.1	1.2	
	문화시설	3,386.5	감) 3,386.5	-	-	

(나) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주 거 지 역	소 계	81,129.2	-	81,129.2	100.0	
	제1종일반주거지역	1,009.1	감) 56.0	953.1	1.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	74,521.1	감) 56,914.4	17,606.7	21.7	
	제2종일반주거지역	4,250.0	증) 58,319.4	62,569.4	77.1	
	제3종일반주거지역	1,349.0	감) 1,349.0	-	-	

(다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

☐ 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 결 정 초 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	1	20	집산 도로	624	신월6동 600-1	신정3동 1160-10	일반 도로	-	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
변 경	중로	1	1	20~21	집산 도로	624	신월6동 600-1	신정3동 1160-10	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	41	6	국지 도로	146	신정3동 1236	신정3동 1236	일반 도로	-	-	
변 경	소로	3	41	6	국지 도로	56	신정3동 1236	신정3동 1236	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	42	6	국지 도로	174	신정3동 1234	신정3동 1234	일반 도로	-	-	
변 경	중로	3	A	12~25	국지 도로	170	신정3동 1234	신정3동 1234	일반 도로	-	-	
폐 지	소로	3	43	6	국지 도로	106	신정3동 1197-10	신정3동 1197-10	일반 도로	-	-	
기 정	소로	3	44	6~8	국지 도로	740	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	
변 경	소로	3	44	6~10	국지 도로	740	신정3동 1224	신정3동 1237	일반 도로	-	-	
폐 지	소로	3	45	6	국지 도로	257	신정3동 1221	신정3동 1221	일반 도로	-	-	

☐ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1호선	중로 1-1호선	○ 도로폭원 변경 - 폭원 20m → 20~21m	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 일구구간 도로 폭원 변경
소로 3-41호선	소로 3-41호선	○ 도로연장 감소 - 연장 146m → 56m	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 도로 시점 및 종점 변경에 따른 연장 감소
소로 3-42호선	중로 3-A호선	○ 도로번호, 폭원, 연장 변경 - 폭원 6m → 12~25m - 연장 174m → 170m	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 도로 폭원 변경에 따라 도로 번호 등 변경
소로 3-43호선	-	○ 도로 폐지	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 도로 폐지
소로 3-44호선	소로 3-44호선	○ 도로폭원 변경 - 폭원 6~8m → 6~10m	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 도로 시점부 도로 폭원 변경
소로 3-45호선	-	○ 도로 폐지	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 도로 폐지

☐ 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	㉔	공원	어린이공원	신정동 1195	1,009.1	-	-		
신설	①	공원	소공원	신정동 1196-1일대	-	증) 4,532.7	4,532.7		
신설	②	공원	소공원	신정동 1219-9일대	-	증) 797.4	797.4		
신설	③	공원	어린이공원	신정동 1160-7일대	-	증) 1,208.0	1,208.0		

☐ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	폐지 및 신설	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 시설 폐지 및 신설

☐ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공 청사	-	신정동 1160-25일대	-	증) 398.8	398.8		-

☐ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	신설	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 시설 신설 - 지역주민의 커뮤니티 공간 조성

☐ 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회복지시설	신정동 1195	-	증) 953.1	953.1		-

☐ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	신설	○ 신정4재정비촉진구역 촉진계획에 따른 시설 신설 - 기존 공원 폐지후 계획에 따른 사회복지시설 (보육시설) 조성

(라) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설 (신규)	경로당	신정4재정비촉진구역내 (신정동 1200 일대)	-	증) 500	500	
	어린이집		-	증) 760	760	
	작은도서관		-	증) 300	300	
	지역문화센터		-	증) 240	240	
	지역공동체지원센터		-	증) 300	300	
	옥상텃밭		-	증) 6,100	6,100	
	주민운동시설		-	증) 1,977.3	1,977.3	
	어린이놀이터		-	증) 2,485.3	2,485.3	

※ 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 설치하며, 향후 구체적인 건축계획 시 변경될 수 있음.

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

□ 기존건축물의 정비·개량계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
명 칭	면 적	명 칭	면 적		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
신정4 재정비 촉진구역	81,129.2	-	-	양천구 신정동 1200번지 일대	361	-	-	361	-	-

□ 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수 (평균층수)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	신정4 재정비 촉진구역	81,129.2	공공청사	398.8	신정동 1160-25번지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하	7층이하	법정용적률 이하
			사회복지시설	953.1	신정동 1195번지	사회복지시설, 어린이집	50% 이하	150% 이하	4층이하	법정용적률 이하
			획지1	62,569.4	신정동 1200번지 일대	공동주택 및 부대복지시설	60% 이하	250%이하 (법정상한용적률)	72m이하 21층이하 (18층이하)	건축법규에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 총세대수 : 1,843세대 [임대 46세대(2.5%)] · 전용면적 60㎡이하 : 1,433세대(77.8%) · 전용면적 60~85㎡이하 : 334세대(18.1%) · 전용면적 85㎡초과 : 76세대(4.1%)							
심의완화 사항			· 층수 완화 : 중저층 혼합배치 등 다양한 주거유형 계획으로 40% 이내 · 평균 16층 → 평균 18층(12.5% 완화)							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함							

(바) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	· 기본방향 - 도시적 맥락에 따라 주변지역과 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 커뮤니티가로변, 공원변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립	
환경보전	· 우수유출량 감소를 위한 녹지율 향상, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 계획	
재난방지	· 긴급재난구조차량 접근 및 소방차 등의 접근 고려 · 자연재해를 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적 설계 반영	

(사) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재건축	정비구역지정 고시일로부터 약 4년 이내	미정	증) 251 세대	-	-

(아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대성지 서측 신남중학교 입지	- 도시 및 주거환경정비법 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 향후 사업시행계획서에 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영	

(자) 가구 및 획지에 관한 계획

가구		획지			주 된 용 도
명칭	면적(㎡)	구분	위 치	면적(㎡)	
신정4 재정비 촉진구역	81,129.2	1	신정동 1160-25번지 일대	398.8	공공청사
		2	신정동 1195번지	953.1	어린이집, 사회복지시설
		3	신정동 1200번지 일대	62,569.4	공동주택 및 부대복리시설

(차) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분				계 획	비 고
신정4 재정비 촉진 구역	세대수 (세대)			1,843 (100.0%)	
	분 양	분 양 (세대)		1,797 (97.5%)	
		85㎡이상		76 (4.1%)	
		60㎡~85㎡미만		334 (18.1%)	
		60㎡이하		1,387 (75.3%)	
	임 대	60㎡ 이하	소 계	46 (2.5%)	
			30㎡~40㎡	46 (2.5%)	
			40㎡~50㎡	-	
			50㎡~60㎡	-	

※ 법적상한용적률에 따른 소형주택 건설계획

구분	산정내용				비고
법정상한용적률	• 250%이하 (계획 249.97%)				
상한용적률	• 236.76% - 190%×(1+1.3×α) ※ α=공공시설부지 제공면적 / 공공시설 제공 후 부지면적 =11,614㎡/(62,569.4-1,220.2)㎡ =0.1893				• 개발가능용적률 • 사회복지시설, 공공청사 부지 및 설치 제공에 따른 시설부채납 환산부지 면적 포함
임대주택 공급기준	• (정비계획용적률 - 상한용적률) × 30% = (249.97%-236.76%) × 30% = 3.96%이상 • 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 3.96% = 62,569.4㎡ × 3.96% = 2,477.75㎡ 이상				• 증가되는 용적률의 30% • 전용면적 60㎡이하 소형 주택 확보
소형주택 건설계획	주택규모 (전용면적)	분양 면적	세대수	소형주택 분양면적	• 임대주택 분양면적 2,493.2㎡
	계	-	1,433	106,488.6㎡	
	39㎡(임대주택)	54.2㎡	335(46)	18,157.0㎡	
	49㎡	66.6㎡	214	14,252.4㎡	
	59㎡	83.8㎡	884	74,079.2㎡	

17) 도시관리계획 결정조서(신정1~5촌치관리구역) (변경없음)

가) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

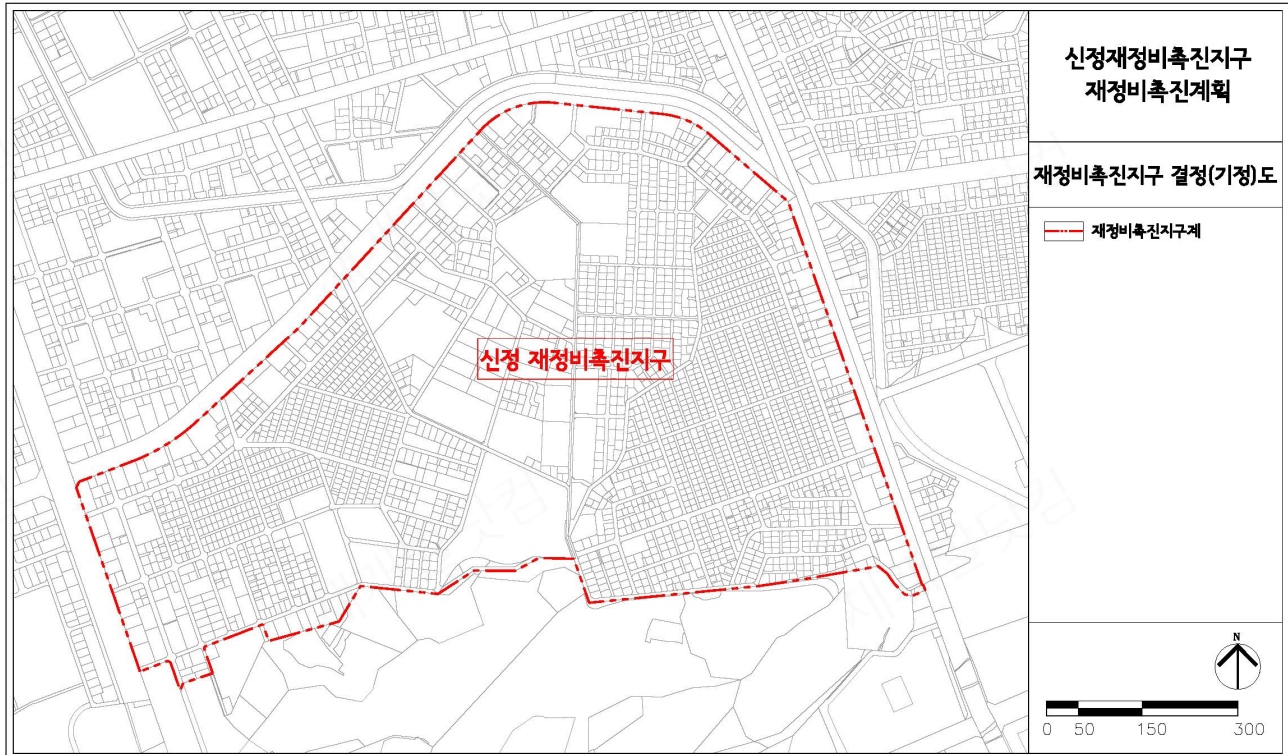
다) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획 결정사항 (변경없음)

5. 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

다만, 본 신정재정비촉진계획 변경(안) 은 구의회 의견청취, 공청회, 관련부서 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 서울시에서 최종 결정되므로 결정과정에서 변경될 수 있음. 끝.

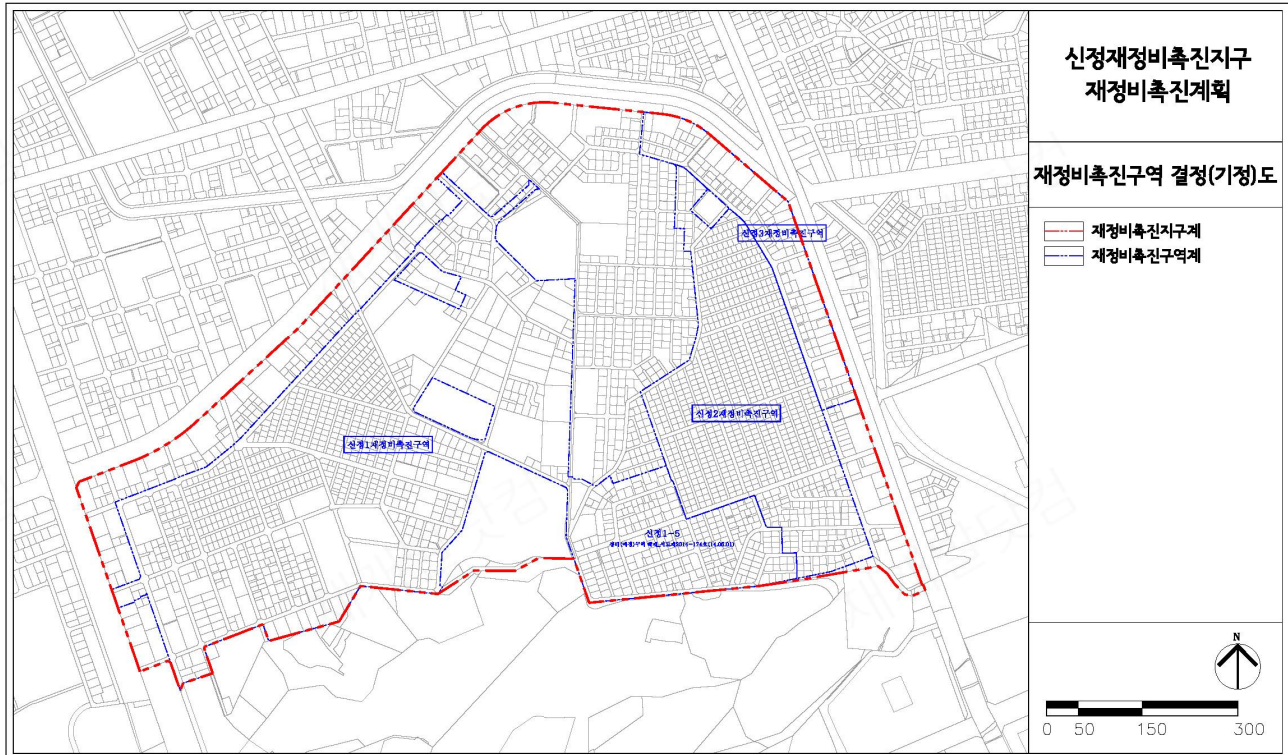
【 재정비촉진지구 결정도(기정) 】



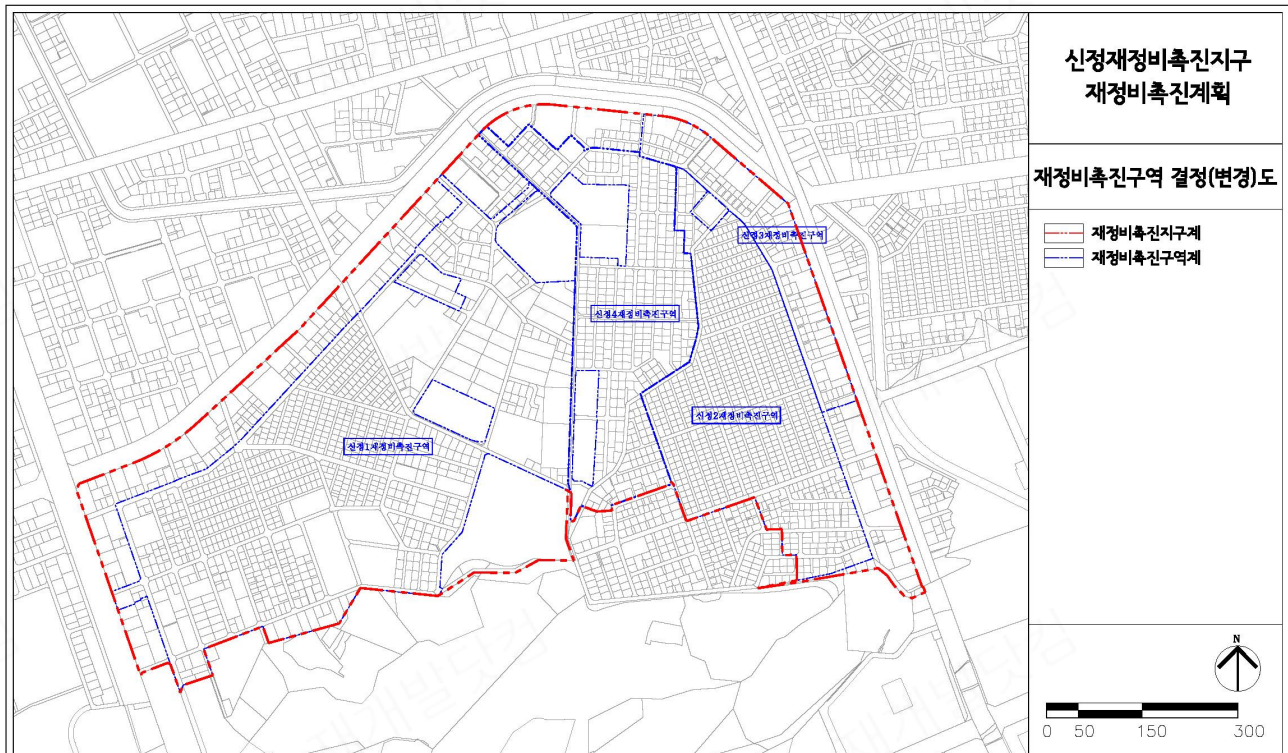
【 재정비촉진지구 결정도(변경) 】



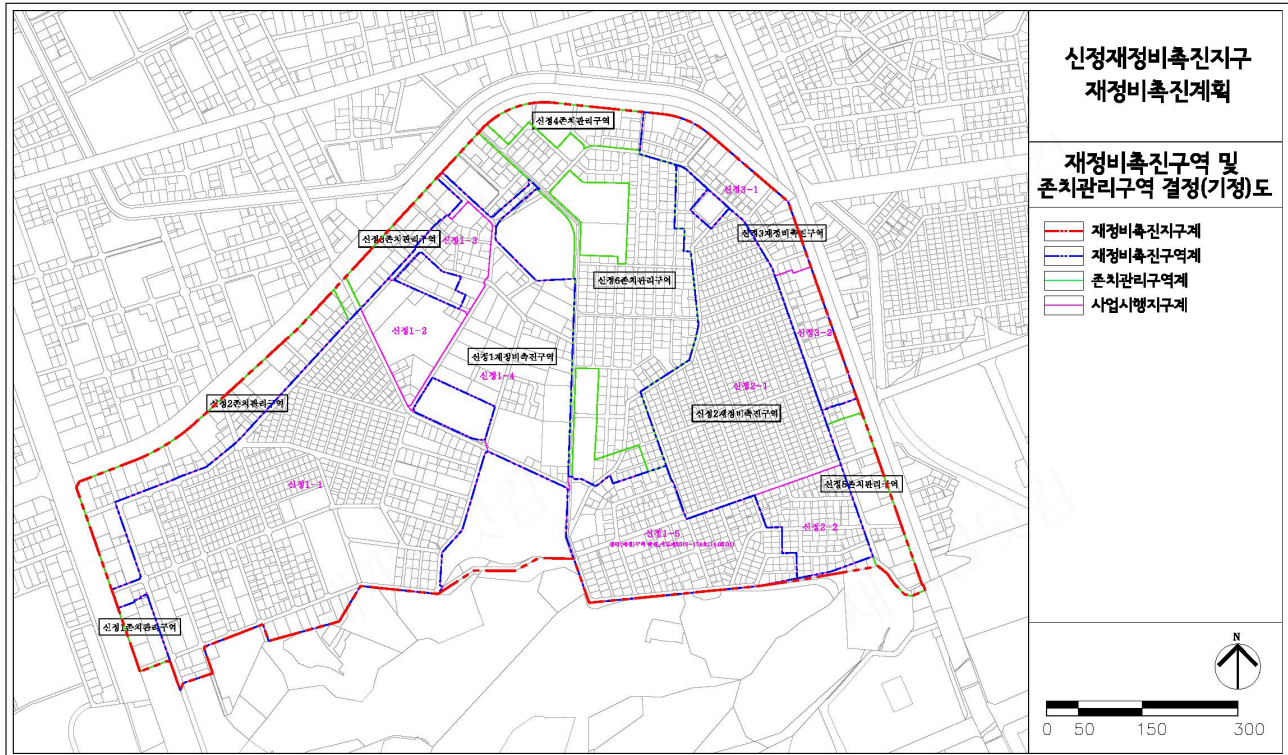
【 재정비촉진구역 결정도(기정) 】



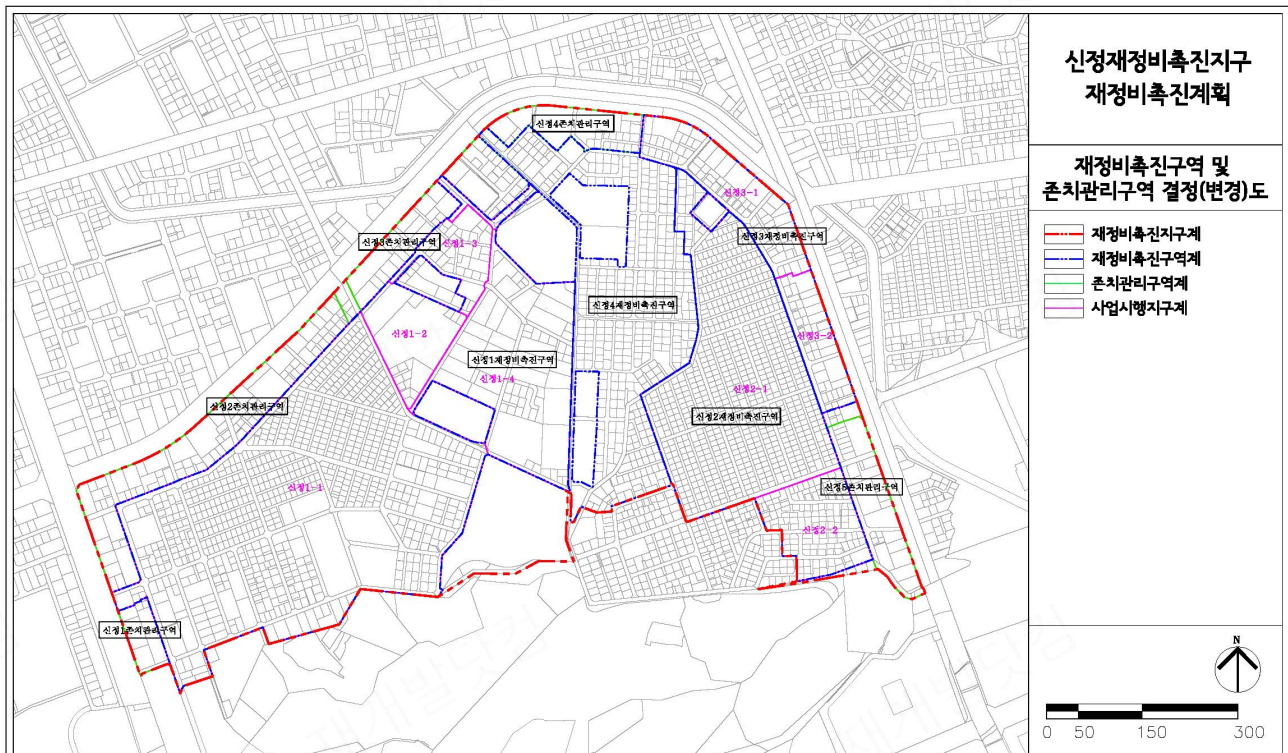
【 재정비촉진구역 결정도(변경) 】



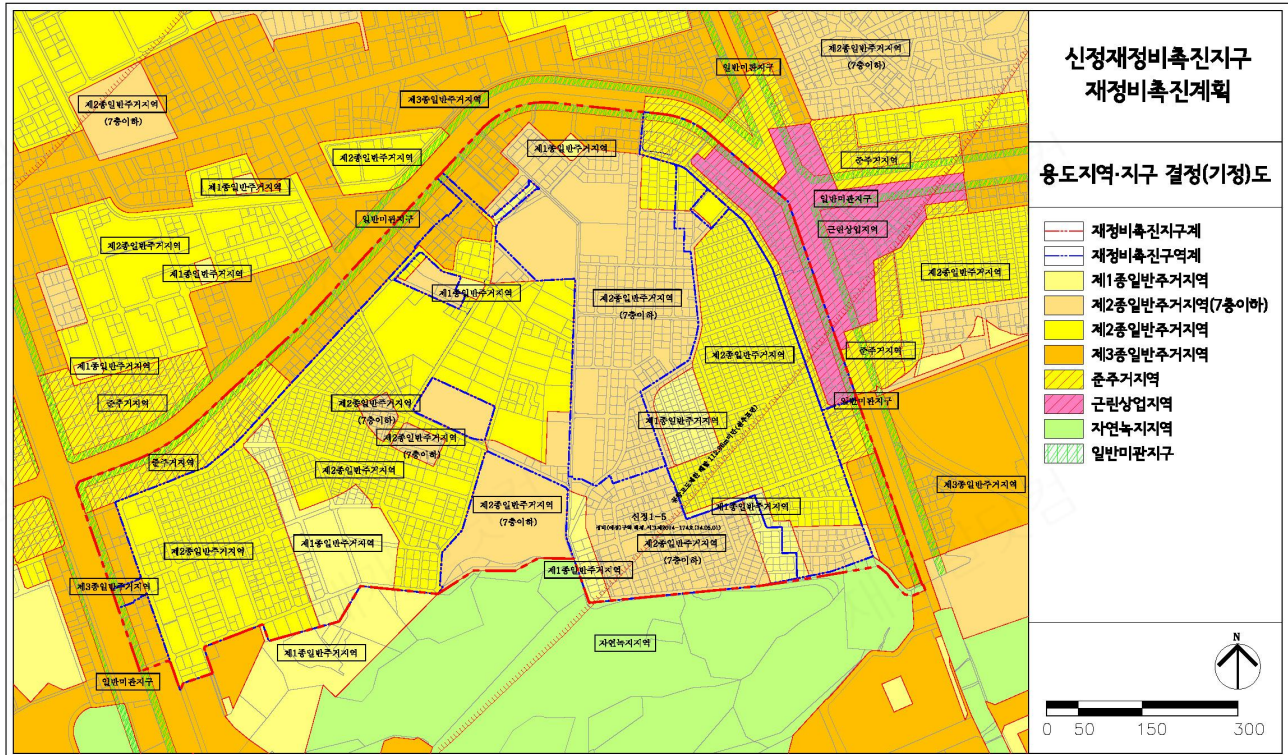
【 재정비촉진구역 및 존치관리구역도(기정) 】



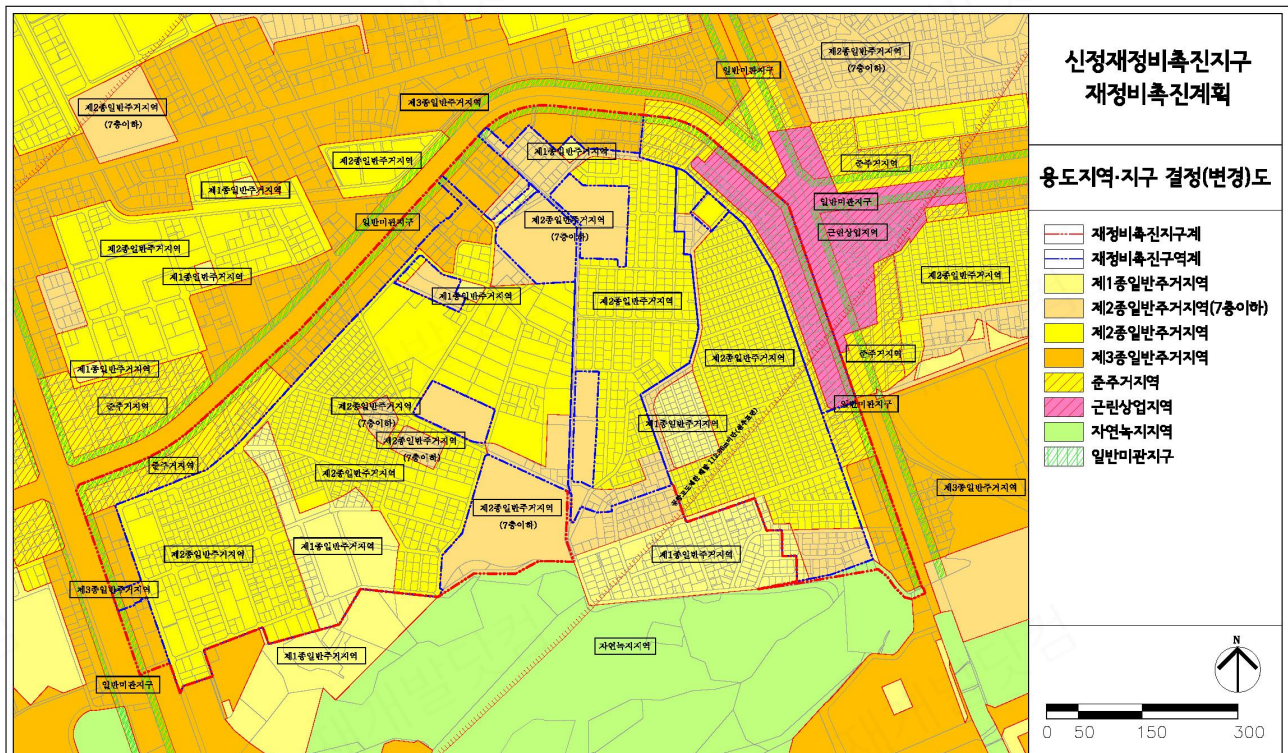
【 재정비촉진구역 및 존치관리구역도(변경) 】



【 용도지역·지구 결정도(기정) 】



【 용도지역·지구 결정도(변경) 】



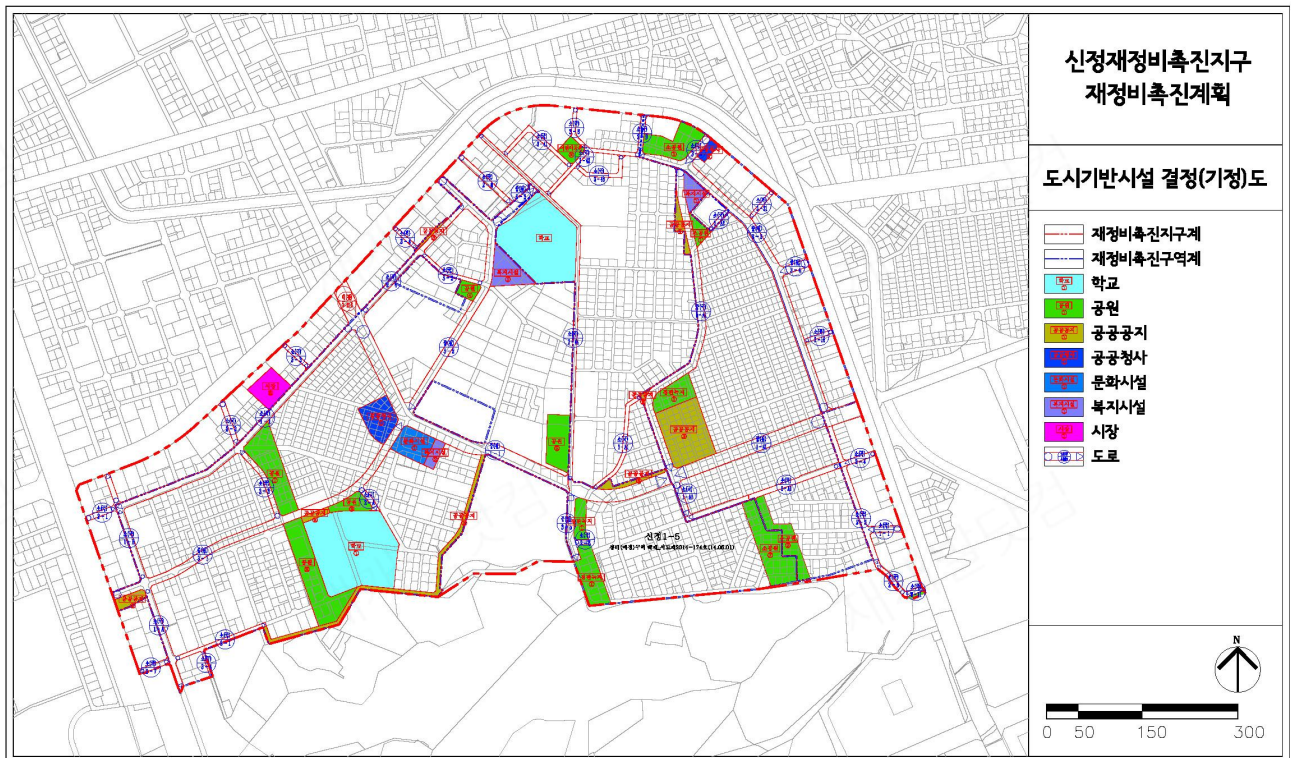
【 토지이용계획도 (기정) 】



【 토지이용계획도 (변경) 】



【 도시기반시설 결정도(기정) 】



【 도시기반시설 결정도(변경) 】

