

◆ 서울특별시고시 제2023-387호

신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신정동 1152번지 일대 주택정비형재개발 사업 시행을 위하여 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제2차 도시계획위원회 수권분과 위원회(2023.06.07.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제30조, 제32조에 따라 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)하고, 도시정비법 제17조 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 7일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)
신규	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신정동 1152번지 일대	44,082.8

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정 사유

구분	위 치	내용	사유
신규	양천구 신정동 1152번지 일대	정비구역 지정	주거환경 개선 및 토지이용 효율의 극대화를 도모하고자 신속 통합기획 가이드라인(서울시 도시계획과-26105, 2022.08.09.) 반영하여 정비구역으로 지정함

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		28,315.5	100.0	-
정비기반시설	소계	3,575.0	8.1	-
	도로	139.3	0.3	-
	공원	3,435.7	7.8	-
획지	획지	40,507.8	91.9	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	44,082.8	-	44,082.8	100.0	-
제1종일반주거지역	34,282.3	감) 30,707.3	3,575.0	8.1	-
제2종일반주거(7층이하)지역	9,800.5	증) 30,707.3	40,507.8	91.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업	제1종	제2종(7)	30,707.3	• 효율적인 주택 공급을 위해 용도지역 상향
		제2종(7)	제2종(7)	9,800.5	
공공 시설		제1종	제1종	3,575.0	• 공공시설은 현재 용도지역 유지

4. 용도지구 결정조서 : 해당없음

5. 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)	비고
수입	소계		956세대	78,128,805	약 7,813억
	분양주택	소유자(조합원)	433세대	41,850,663	약 4,185억
		일반	267세대	27,574,604	약 2,757억
	임대주택	정비계획 임대주택	121세대	4,372,377	약 437억
		기부채납 임대	52세대	-	-
		국민주택규모임대주택	78세대	1,159,542	약 116억
	보류지		5세대	491,859	약 49억
	기타시설	판매시설		3,170,935	약 317억
	매출부가세			-491,175	약 -49억
지출	소 계			49,022,411	약 4,902억
	공 사 비			35,013,450	약 3,501억
	보 상 비			4,295,017	약 430억
	관 리 비			256,832	약 26억
	설 계 비			611,248	약 61억
	감 리 비			763,207	약 76억
	부대경비			5,697,436	약 570억
	예 비 비			2,385,221	약 239억
종전자산추정액				28,498,841	약 2,850억
※추정비례율 : 102.13%[총수입(78,128,805만원) - 총지출(49,022,411만원) / 종전자산(28,498,841만원)]					

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	668	705	742	780	817
분양가 (일반분양기준)	10%	3,891	139.43	133.04	126.66	120.28	113.89

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
	5%	3,714	127.16	120.78	114.39	108.01	101.63
	0% (기준)	3,538	114.90	108.51	102.13	95.74	89.36
	-5%	3,360	102.63	96.24	89.86	83.48	77.09
	-10%	3,183	90.36	83.98	77.59	71.21	64.83

6. 도시·군계획시설 결정(변경) 조서

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	소로	1	A1	10	국지 도로	일반 도로	56 (-)	신정동 1163-8	신정동 1163-13	-	서울특별시고시 제2008-443호 (08.12.11.)	구역외
변경	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	56 (56)	신정동 1163-8	신정동 1163-13	-		-
기정	소로	2	A1	8~9	국지 도로	일반 도로	257 (-)	신정동 1223	신정동 1226	-	서울특별시고시 제2008-443호 (08.12.11.)	구역외
변경	소로	2	A	8~9	국지 도로	일반 도로	259 (2)	신정동 1223	신정동 1226	-		-
폐지	소로	2	B	6~9	국지 도로	일반 도로	293	신정동 1160-35, 1157-22	신정동 1160-11	-	서울특별시고시 제1986-736호 (86.12.30.)	기타 도로시설
폐지	소로	2	C	8~9	국지 도로	일반 도로	335	신정동 1159-29, 1158-3	신정동 1156-20	-		
폐지	소로	3	B	6	국지 도로	일반 도로	261 (48.5)	신정동 1161-2	신정동 1160-36	-		
폐지	소로	3	C	6	국지 도로	일반 도로	85	신정동 1155-36	신정동 1155-24	-		
폐지	소로	3	D	6	국지 도로	일반 도로	93	신정동 1153-33	신정동 1153-24	-		
폐지	소로	3	E	6	국지 도로	일반 도로	52	신정동 1154-5, 1153-2	신정동 1150-47	-		

※ ()은 대상지 내 연장임

※ 도로 중 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업을 통해 설치된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-A1	중로 3-A	- 도시계획시설 변경 - 도로 폭원 확폭 (B : 10m → 12m)	신정재정비촉진지구 내 기조성된 도로와 보행공간 확보를 고려하여 도로 폭원 확폭
소로 2-A1	소로 2-A	- 도시계획시설 변경 - 도로 연장 변경 (L : 257m → 259m)	신정재정비촉진지구 내 기조성된 도로와 연계를 위해 도로 연장
소로 2-B	-	도시계획시설 폐지	효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 2-C	-	도시계획시설 폐지	효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-B	-	도시계획시설 폐지	효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-C	-	도시계획시설 폐지	효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-D	-	도시계획시설 폐지	효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-E	-	도시계획시설 폐지	효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경 후	
폐지	①	주차장	공영주차장	신정동 1158-1번지	1,007.6	감)1,007.6	-	서울특별시 양천구고시 제2004-470호 (04.11.30.)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	도시계획시설 폐지	정비계획을 통한 일체 정비 및 합리적인 토지이용을 위해 주차장시설 폐지

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경 후	
변경	①	공원	소공원	신정동 1219-9번지 일대	797.4	증)295.0	1,092.4 (295.0)	서울특별시고시 제2017-306호 (17.08.17.)
변경	②	공원	어린이 공원	신정동 1150-53번지 일대	2,690.8	증)3,140.7	5,831.5 (3,140.7)	서울특별시고시 제2008-443호 (08.12.11.)

※ () 은 대상지 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	- 도시계획시설 변경 - 공원 면적 증가 (797.4㎡ → 1,092.4㎡)	신정4구역 내 공원의 활용도 제고를 위해 정형화
②	어린이 공원	- 도시계획시설 변경 - 시설의 세분 변경 (소공원 → 어린이공원) - 공원 면적 증가 (2,690.8㎡ → 5,831.5㎡)	신정재정비촉진지구 내 녹지축 연계 및 신정2-2구역 내 공원의 활용도 제고를 위해 공원 정형화

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		
			법정		계획 면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	60,049.60
주민공동시설	소계	-	(세대수 × 2.5㎡) × 1.25㎡	2,987.5 이상	4,259.92
	경로당	확지	500 ~ 1,000세대 미만	225 이상	312.64
	어린이집	확지	500 ~ 1,000세대 미만	330 이상	400.00
	어린이놀이터	확지	300 ~ 1,000세대 미만 : 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	1,156 이상	1,160.00
	작은도서관	확지	500 ~ 1,000세대 미만	158 이상	340.42
	주민운동시설	확지	-	-	1,152.95
	다함께돌봄센터	확지	500세대 이상	66 이상	200.00
	주민휴게시설	확지	-	-	693.91
근린생활시설	근린생활시설	-	-	-	3,268.70
부대시설	소계	-	-	-	52,520.98
	관리사무소	-	50세대 이상 : 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡	55.3 이상	157.98
	기계·전기실	-	-	-	1,000.00
	지하주차장	-	-	-	51,363.00

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1, 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 (국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발구역	44,082.8	획지1	40,507.8	양천구 신정동 1152번지 일대	244	-	-	-	244

9. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)																													
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한																														
신설	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발구역	44,082.8	획지	40,507.8	신정동 1152번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	212.78 이하	250.00 이하	해발고도 84.3m 이하 (최고 15층, 평균 13층)																													
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택규모별 건설 비율 – 세대 수 : 956세대 (분양 705세대, 공공 251세대) ※국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 155세대 (분양 77세대, 공공 78세대) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>합계</td><td>–</td><td>956(100.0%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td><td>406(42.5%)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>466(48.7%)</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립세대수의 20%미만</td><td>84(8.8%)</td></tr></table> • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) – 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.1% (기준 : 15.0%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>합계</td><td>121</td><td>121(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>48(39.7%)</td></tr><tr><td>40~50㎡이하</td><td>–</td><td>36(29.8%)</td></tr><tr><td>50~60㎡이하</td><td>–</td><td>37(30.6%)</td></tr></table>										건립규모	기준	세대수(비율)	합계	–	956(100.0%)	60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	406(42.5%)	60~85㎡이하	466(48.7%)	85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	84(8.8%)	건립규모	기준	세대수(비율)	합계	121	121(100.0%)	40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	48(39.7%)	40~50㎡이하	–	36(29.8%)	50~60㎡이하	–	37(30.6%)
건립규모	기준	세대수(비율)																																					
합계	–	956(100.0%)																																					
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	406(42.5%)																																					
60~85㎡이하		466(48.7%)																																					
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	84(8.8%)																																					
건립규모	기준	세대수(비율)																																					
합계	121	121(100.0%)																																					
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	48(39.7%)																																					
40~50㎡이하	–	36(29.8%)																																					
50~60㎡이하	–	37(30.6%)																																					
심의 완화 사항	• 용도지역 사항 : 제1종일반주거지역 → 제2종(7층 이하)일반주거지역 • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 (소형주택건설 시 20% 완화) • 허용용적률 인센티브 : 20% (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전, 지역기반시설 정비, 지역특화) • 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) – 법적상한 용적률 250% 이하																																						
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 – 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성																																						

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한						
					<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th></tr><tr><td rowspan="2">공동주택 사업부지</td><td>중앙로29길, 중앙로25길 변 건축한계선 (폭 6m) 지정</td></tr><tr><td>문화가로, 중앙로47길 변 건축한계선 (폭 3m) 지정</td></tr></table>						구분	건축선 지정 내용	공동주택 사업부지	중앙로29길, 중앙로25길 변 건축한계선 (폭 6m) 지정	문화가로, 중앙로47길 변 건축한계선 (폭 3m) 지정
구분	건축선 지정 내용														
공동주택 사업부지	중앙로29길, 중앙로25길 변 건축한계선 (폭 6m) 지정														
	문화가로, 중앙로47길 변 건축한계선 (폭 3m) 지정														
벽면한계선 지정 : 공공보행도로 변 3m															
기타사항에 관한 계획	공공보행통로 - 폭 12m 이상, 중앙로29가길과 계남근린공원 출입구를 연결														

나. 용적률 계획

구분	내용							
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국공유지	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지
			소계	토지 (도로, 공원)	건축물 대지부분 (공공임대주택)	건축물 환산 부지면적		
	44,082.8㎡	40,507.8㎡	6,680.9㎡	3,575.0㎡	2,249.5㎡	856.4㎡	997.7㎡	2,577.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 6,680.9㎡ - 997.7㎡ - 2,577.3㎡ = 3,105.9㎡							
건축물 환산 부지면적	• 건축물 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 건축물 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) - 임대주택 = 임대주택 표준건축비 × 임대주택 전체 연면적 ÷ 공시지가 2배 = 926,273원/㎡ × 7,222.9㎡ ÷ (3,906,084원 × 2) = 856.4㎡							
기준용적률	• 기준용적률 : 174.84% - 획지 내 용도지역 상향 비율에 따라 가중평균하여 산정 - 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정							

구분	내용	
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.00%) $= 174.84\% + 20.00\%$ (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전, 지역기반시설 정비, 지역특화) $= 194.84\%$ ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함	
정비계획 용적률	- 상한용적률 $= \text{허용용적률} \times \{1 + 1.3\alpha(\text{토지}) + 0.7\alpha(\text{건축물})\}$ $= 194.84\% \times (1 + 1.3 \times 0.05880 + 0.7 \times 0.02238)$ $= 212.78\%$ - 정비계획용적률 : 212.78% 이하	$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 등 부지(토지)} / \text{공공시설 등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적}$ $= 2,249.5\text{m}^2 / 38,258.3\text{m}^2 = 0.05880$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)} / \text{공공시설 등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적}$ $= 856.4\text{m}^2 / 38,258.3\text{m}^2 = 0.02238$
법적상한 용적률	정비계획용적률 212.78% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 37.11% = 249.89% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공공임대주택 물량에서 제외 (도정법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대 수 : 801세대 {956 - 155(법정상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 121세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {956 - 155(법정상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 801세대 x 15% = 120.15세대 ∴ 121세대 계획 > 120.15세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 40㎡ 이하로 건설계획 : 48세대 {임대주택 - 기부채납 임대주택 - 국민주택 규모주택}의 30% 이상 : 121 x 30% = 36.3세대 956세대의 5% 이상 : 956 x 5% = 47.8세대 ∴ 48세대 계획 > 36.3세대 또는 47.8세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	121	15.1	100.0
전용 39.9㎡	48	6.0	39.7
전용 59.9㎡	36	4.5	29.8
전용 84.9㎡	37	4.6	30.6

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분	내용
계획 기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법정상한용적률 (건축계획)	249.89% (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률 (정비계획용적률)	212.78%

국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$249.89\% - 212.78\% = 37.11\%$				
	증가된 용적률의 50%	$37.11\% \times 0.5 = 18.56\%$ $40,507.8\text{m}^2 \times 0.1856 = 7,515.5\text{m}^2$				
	의무 연면적	7,515.5㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.9㎡	57.7㎡	-	-	확지
		59.8㎡	82.5㎡	39	3,217.1㎡	
		84.8㎡	114.2㎡	39	4,453.8㎡	
		합계		78	7,670.9㎡	≥ 7,515.5㎡

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 34.93%로 최대한 확보 - 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지 안정화시키며, 조경식재 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	계획에 반영사항
자연 경관	생태 면적률	생태면적률 30%	○	적용 생태면적률 34.93%	자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양III, 내부 연결성 I, 외부연결성 I	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시
생활 환경	일조	일조 침해 최소화	-	• 대상지 주변 여건 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	• 일조 영향을 최소화할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정
	경관	가로녹지율 35%	○	• 대상지 내 녹지율은 일부 조정 녹지를 제외하고 대부분 없음	• 대상지 내 공원 조성
		조망권 확보	○	• 경관변화 발생	• 경관 고려한 건축물계획 수립
		Skyline	○	• 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
	보행친화 공간	보행자전용도로 계획 수립	○	• 기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	• 휴식과 여가공간과의 연계성 확보
		자전거전용도로 계획 수립	○	• 대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	• 자전거 이용자의 편의를 위해 설치기준을 상회하는 자전거 주차장을 설치(법정 20%, 209대) • 대상지 여건 및 보행동선을 고려하여 계획 수립
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거 보관소 설치 미고려	• 대상지 여건을 고려하여 단지 내 적절한 배치를 고려
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 살수 계획 수립 • 운영시 청정연료 사용
	물순환(수질)	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화 예상 • 생활오수 발생	• 기존 하수관로에 연계처리
	폐기물	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
	소음 및 진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				기존	계획	증
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업조합	855	956	101

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
남명초등학교	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양 - 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	거리 75m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단 등을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

14. 신속통합기획 가이드라인

■ 정비계획 가이드라인

구분	내용
용도지역	• 공동주택 획지 : 제2종일반주거지역(7층) • 공원 : 제1종일반주거지역
순부담률	• 용도지역이 상향되는 규모에 따라 산정(1단계 10% 이상)
용적률	• 기준용적률 : 174% 내외 - 소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향적용(서고시2015-376) • 허용용적률 : 194% 이하 ※ 우수디자인 등 2025 도시주거환경정비기본계획 준용, 기준용적률에 20% 이하 추가 적용 • 상한용적률 : 215% 이하 - 종상향에 따른 의무순부담(10%)는 임대주택으로 기부채납 ※ 수요조사 및 관계부서 협의를 통해 필요시 일부 건축물 기부채납 검토 가능 • 법적상한(초과)용적률 : 250% 이하에서 실제 건축배치 등을 고려하여 결정 ※ 증가 용적률의 50%는 임대주택으로 건설
층수/높이	• 대상지 남측의 계남근린공원 및 인접단지와 조화를 이루는 스카이라인 계획 - 최고층수 15층(평균층수 13층) 이하 - 계남근린공원 변은 13층 이하로 배치
기반시설	• 공원 - 공원1(북서측) : 신정4구역 확보 예정 공원과 연계성을 고려, 최소면적으로 정형화 - 공원2(동측) : 기 조성된 공원과 연계 및 활용성을 고려한 범위 내에서 최소면적으로 정형화(중앙로 29길과 접하는 공원 출입부는 폭 10m 내외로 계획) • 도로 - 중앙로 47길: 신정재정비촉진지구 내 기확보된 도로 폭원 유지를 위해 도로 확폭(10m→12m)
공공보행통로	• 대상지 중앙에 배치(폭 12m 이상) - 중앙로 29길과 계남근린공원 출입구를 연결
근린생활시설 배치 구간	• 구역 북측 문화의거리 변 : 문화의거리 활성화에 기여 • 중앙로29길 변 : 지역주민의 편의성 증대, 공원과 연계 및 활성화에 기여
주민공동이용시설 배치구간	• 단지 내 공공보행통로변에 배치 • 주민공동이용시설은 공공보행통로와의 연계, 외부공간과 연계활용을 고려하여 계획하고 개방형으로 설치

구분	내용
건축한계선	- 중양로29길, 중양로25길 : 대지경계선으로부터 6m이상 이격하여 지정 - 도로로부터 3m구간은 보도부속형 전면공지 계획 - 문화의거리, 중양로47길 : 대지경계선으로부터 3m이상 이격하여 지정
벽면한계선	공공보행통로 좌우 양측으로 3m이상
차량진출입 계획	중양로29길, 문화의거리에 진출입구 설치

■ 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축 구역	- 창의적인 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 계획 - 특별건축구역의 완화가능 규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거 성능이 저하되지 않도록 계획
경관 및 스카이라인	- 계남근린공원 쪽으로 점차 낮아지는 입체적 스카이라인 형성 - 단지내 주동 배치 시, 남북방향의 통경축을 확보하여 계남근린공원 쪽으로 열린 도시경관을 형성 - 단지 가운데 공공보행통로(12m이상)를 포함하여 계남근린공원으로의 조망권이 확보될 수 있는 계획
주거동 유형	- 주변과의 조화를 고려하여 주동의 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색 있고 입체적인 주동형태 계획 - 개방감과 다양한 경관이 조성되고 계남근린공원으로의 조망권이 확보될 수 있는 계획
근린생활 시설 및 주민공동 이용시설	- 근린생활시설 : 문화의거리변에 면하여 주거동하부에 연도형으로 배치 - 주민공동이용시설: 지역주민의 활용성을 고려하여 공공보행통로변(데크하부 공간)에 개방형, 가로친화형으로 배치
대지조성 계획	- 분지형 대상지 지형을 활용하여 절·성토를 최소화하는 합리적 지하공간 활용(주차장, 데크활용 등) - 단지내부와 외부 사이에 옹벽이 발생하지 않도록 계획하며 불가피한 경우, 조경석 쌓기, 쉼터 등 조경계획을 하도록 함

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	44,082.8	-	44,082.8	100.0	-
제1종일반주거지역	34,282.3	감) 30,707.3	3,575.0	8.1	-
제2종일반주거(7층이하)지역	9,800.5	증) 30,707.3	40,507.8	91.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업	제1종	제2종(7)	30,707.3	효율적인 주택 공급을 위해 용도지역 상향
		제2종(7)	제2종(7)	9,800.5	
공공 시설		제1종	제1종	3,575.0	공공시설은 현재 용도지역 유지

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)
신규	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신정동 1152번지 일대	44,082.8

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	44,082.8	-	44,082.8	100.0	-
제1종일반주거지역	34,282.3	감) 30,707.3	3,575.0	8.1	-
제2종일반주거(7층이하)지역	9,800.5	증) 30,707.3	40,507.8	91.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업	제1종	제2종(7)	30,707.3	• 효율적인 주택 공급을 위해 용도지역 상향
		제2종(7)	제2종(7)	9,800.5	
공공 시설		제1종	제1종	3,575.0	• 공공시설은 현재 용도지역 유지

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시·군계획시설 결정(변경) 조서

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	소로	1	A1	10	국지 도로	일반 도로	56 (-)	신정동 1163-8	신정동 1163-13	-	서울특별시고시 제2008-443호 (08.12.11.)	구역외
변경	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	56 (56)	신정동 1163-8	신정동 1163-13	-		-
기정	소로	2	A1	8~9	국지 도로	일반 도로	257 (-)	신정동 1223	신정동 1226	-	서울특별시고시 제2008-443호 (08.12.11.)	구역외
변경	소로	2	A	8~9	국지 도로	일반 도로	259 (2)	신정동 1223	신정동 1226	-		-
폐지	소로	2	B	6~9	국지 도로	일반 도로	293	신정동 1160-35, 1157-22	신정동 1160-11	-	서울특별시고시 제1986-736호 (86.12.30.)	기타 도로시설
폐지	소로	2	C	8~9	국지 도로	일반 도로	335	신정동 1159-29, 1158-3	신정동 1156-20	-		
폐지	소로	3	B	6	국지 도로	일반 도로	261 (48.5)	신정동 1161-2	신정동 1160-36	-		
폐지	소로	3	C	6	국지 도로	일반 도로	85	신정동 1155-36	신정동 1155-24	-		
폐지	소로	3	D	6	국지 도로	일반 도로	93	신정동 1153-33	신정동 1153-24	-		
폐지	소로	3	E	6	국지 도로	일반 도로	52	신정동 1154-5, 1153-2	신정동 1150-47	-		

※ ()은 대상지 내 연장임

※ 도로 중 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업을 통해 설치된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-A1	중로 3-A	- 도시계획시설 변경 - 도로 폭원 확폭 (B : 10m → 12m)	신정재정비촉진지구 내 기초성된 도로와 보행공간 확보를 고려하여 도로 폭원 확폭
소로 2-A1	소로 2-A	- 도시계획시설 변경 - 도로 연장 변경 (L : 257m → 259m)	신정재정비촉진지구 내 기초성된 도로와 연계를 위해 도로 연장

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-B	-	• 도시계획시설 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 2-C	-	• 도시계획시설 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-B	-	• 도시계획시설 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-C	-	• 도시계획시설 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-D	-	• 도시계획시설 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-E	-	• 도시계획시설 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경 후	
폐지	①	주차장	공영주차장	신정동 1158-1번지	1,007.6	감)1,007.6	-	서울특별시 양천구고시 제2004-470호 (04.11.30.)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 도시계획시설 폐지	• 정비계획을 통한 일체 정비 및 합리적인 토지이용을 위해 주차장시설 폐지

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경 후	
변경	①	공원	소공원	신정동 1219-9번지 일대	797.4	증)295.0	1,092.4 (295.0)	서울특별시고시 제2017-306호 (17.08.17.)
변경	②	공원	어린이 공원	신정동 1150-53번지 일대	2,690.8	증)3,140.7	5,831.5 (3,140.7)	서울특별시고시 제2008-443호 (08.12.11.)

※ ()은 대상지 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	- 도시계획시설 변경 - 공원 면적 증가 (797.4㎡ → 1,092.4㎡)	신정4구역 내 공원의 활용도 제고를 위해 정형화
②	어린이 공원	- 도시계획시설 변경 - 시설의 세분 변경 (소공원 → 어린이공원) - 공원 면적 증가 (2,690.8㎡ → 5,831.5㎡)	신정재정비촉진지구 내 녹지축 연계 및 신정2-2구역 내 공원의 활용도 제고를 위해 공원 정형화

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지	40,507.8㎡	-	신정동 1152번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용도
신설	허용용도 획지1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표2 제4호의 제2종근린생활시설

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	공동주택 및 부대·복리시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	174.84% 이하	194.84% 이하	212.78% 이하	250.00% 이하	법정상한용적률 249.89% 계획 (건축 심의 시 법정상한용적률 이하 범위에서 최종 결정)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브						비고
	공공 보행통로	열린 단지	돌봄시설	방재안전	지역기반시설 정비	지역 특화	
신설	3.9%	5.0%	5.0%	5.0%	0.4%	0.8%	총 20% (최대 20% 이내)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	17.94%	37.11%	총 55.05%

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	해발고도 84.3m 이하 (최고 15층)	평균 13층 이하

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	중앙로29길, 중앙로25길 변	• 대지경계선으로부터 6m 후퇴
	문화의 거리, 중앙로47길 변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
벽면한계선	공공보행통로 변	• 공공보행통로로부터 3m 후퇴

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	문화가로, 중앙로29길 변	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	공공보행통로 변	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

3) 중저층배치구간

구분		적용 위치	계획내용
중저층배치구간	13층 이하 배치구간	계남근린공원 변	• 중저층배치구간은 다양한 도시경관창출을 위해 건축물을 중저층(13층 이하)으로 조성하며, 주중면부에 대한 입면 특화방안 제시 • 중저층배치구간 - 획지선으로부터 16m (폭원 10m)

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획
건물 진출입구	공동주택 사업부지	보행자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	- 저층부는 지형에 순응하고 자연친화적 재료 사용으로 조경계획과 조화롭게 계획 - 돌출형 발코니 등 입면형태에 변화를 주어 시각적 리듬감 부여 - 보행자 시각에서 옥탑부가 돌출되어 보이지 않도록 건축물과 함께 디자인하여 계획
재료 및 색채	공동주택 아파트	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	- 건축물의 진출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장, 공원 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	사업부지 내 남북방향	- 단지 가운데 공공보행통로(12m)를 포함하여 3개 이상의 남북방향 통경축 확보 - 공공보행통로 동측 공원 변은 개방형 커뮤니티 구간으로 걷고 싶은 가로친화형으로 조성
조명계획	공동주택 아파트	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	- 대지레벨이 높은 곳에 중저층주동을 배치하고, 계남근린공원 변으로 점차 낮아지는 층수 계획으로 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내	대상지 내 폭 12m 이상의 공공보행통로 지정하여 공원을 연결하는 보행복지축 조성	-
전면공지	도로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7188), 양천구 도시계획과(☎02-2620-3514)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

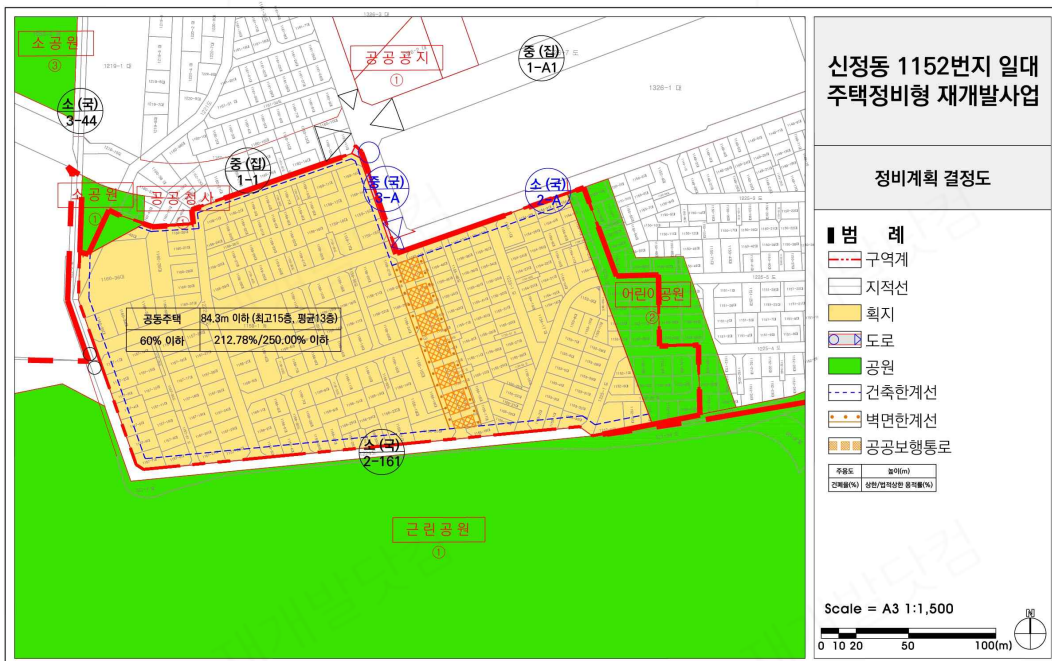
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면

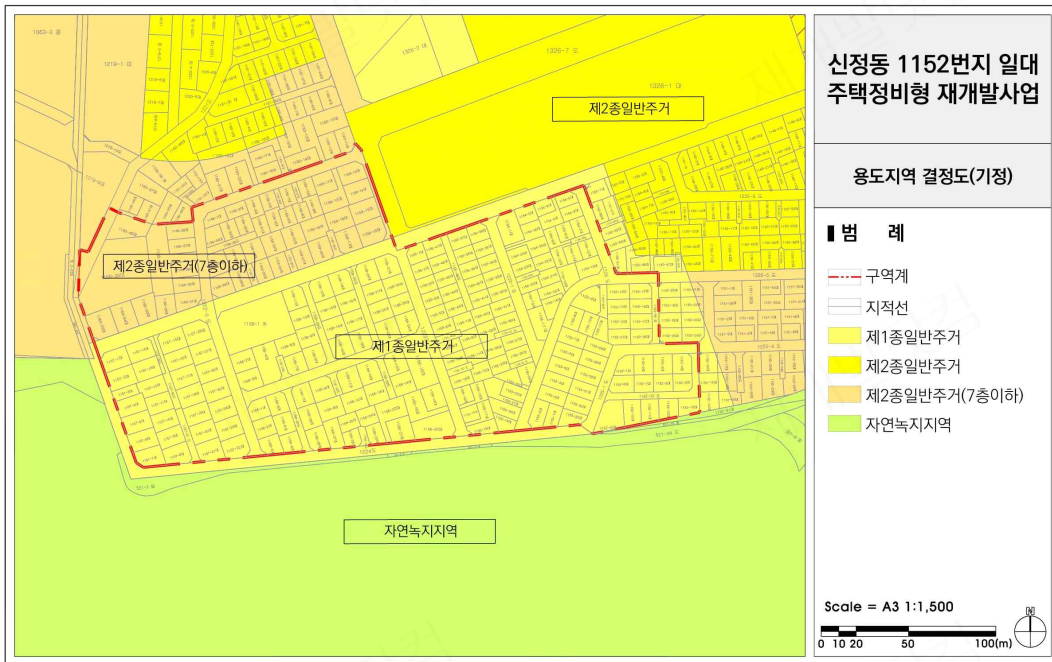
■ 정비구역 결정도



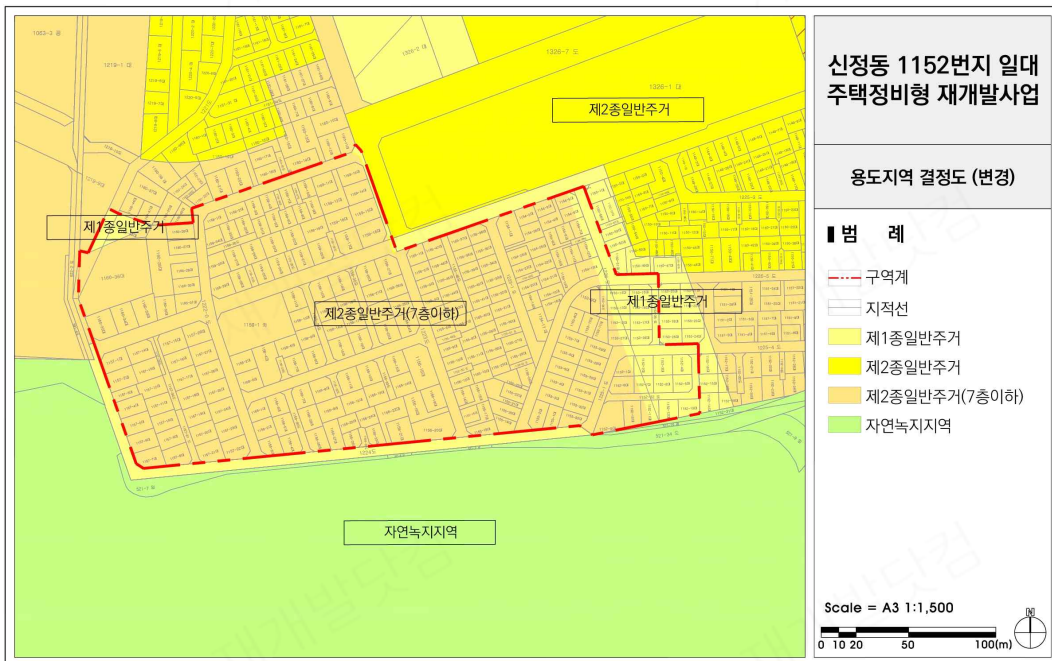
■ 정비계획 결정도



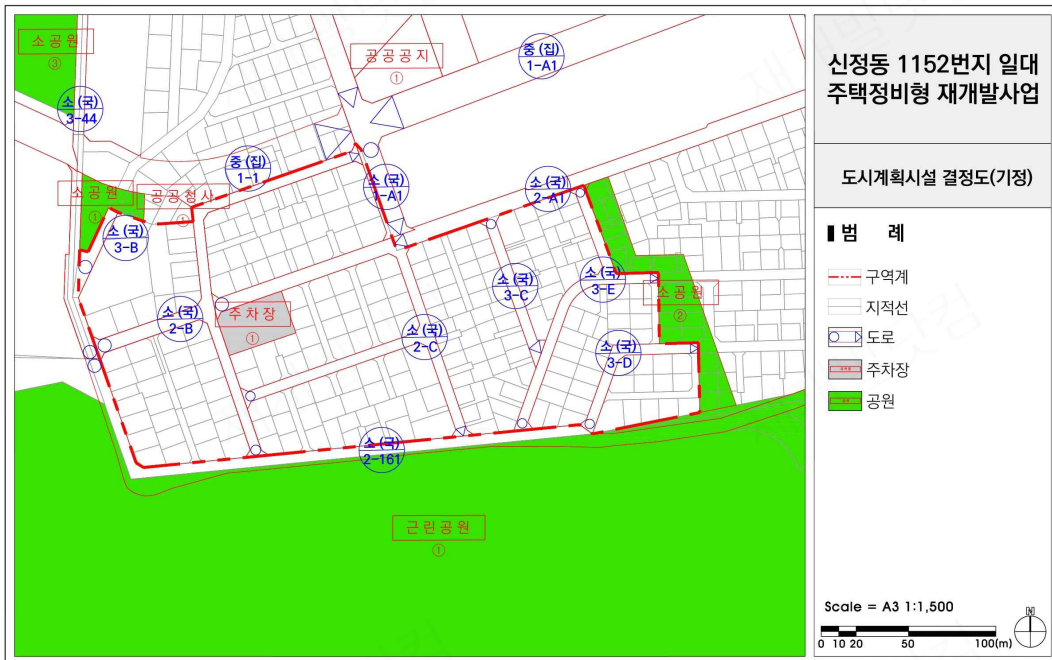
■ 용도지역 결정도(기정)



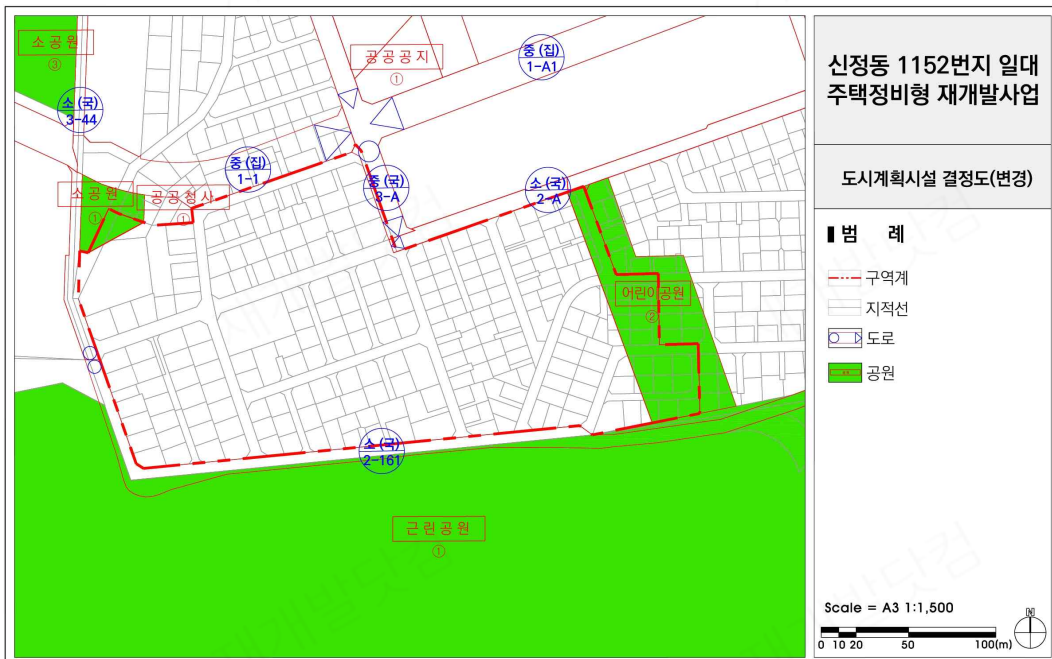
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도

