

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2019-1073호

신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 공람공고

1. 우리구 신정동 1162번지 일대 「신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)」에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 및 같은법 시행령 제9조 규정에 의거하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 양천구청 도시계획과(☎02-2620-3512/FAX02-2620-4437)에 의견을 제출할 수 있으며, 본 재정비촉진계획 변경(안)은 관계법령에 의한 재정비촉진계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2019년 8월 22일
서울특별시 양천구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2019. 8. 22. ~ 2019. 9. 5. (14일간)

나. 공람사유 : 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 및 같은법 시행령 제9조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 함

다. 공람요지 : 신정2재정비촉진구역1지구내 공공공지 일부를 공공청사(보건소) 및 녹지변경

라. 공람 및 의견제출 장소 : 양천구청 도시계획과(☎2620-3512)

마. 공람내용 : 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

바. 본 공람공고에 대하여 신정동 1162번지 일대 신정재정비촉진지구 내 토지등소유자 또는 사업과 관련되는 이해관계를 가지는 자는 위 공람기간 내에 서울특별시 양천구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

1. 재정비촉진지구의 명칭, 유형, 위치, 면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신정재정비 촉진지구	주거지형	양천구 신정동 1162번지 일대	639,844.7	-	639,844.7	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
총 계		639,844.7	-	639,844.7	100.0	
주거 용지	소 계	455,745.7	-	455,745.7	71.2	
	공동주택(아파트)	382,710.1	-	382,710.1	59.8	
	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	168,220.0	-	168,220	26.3	
	공공청사	4,450.5	증)3,910.0	8,360.5	1.3	
	문화·복지시설	6,618.4	-	6,618.4	1.0	
	학교시설	27,767.6	-	27,767.6	4.3	
	공원녹지	37,349.5	증)357.4	37,706.9	5.9	
	공공공지	11,481.9	감)4,267.4	7,214.5	1.1	
	도 로	79,269.0	-	79,269.0	12.4	
	주 차 장	1,283.1	-	1,283.1	0.2	

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

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	27,767.6	-	27,767.6	
	신남초등학교	1	1	15,063.3	-	15,063.3	
	신남중학교	1	1	12,704.3	-	12,704.3	
문화· 복지 시설	소 계	5	4	6,618.4	-	6,618.4	
	사회복지시설	4	3	4,137.6	-	4,137.6	
	문화시설	1	1	2,480.8	-	2,480.8	
공공 청사	공공청사	4	5	4,450.5	증)3,910-	8,360.5	

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

3) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 (변경)

가) 공원·녹지계획 (변경)

(1) 총괄표 (변경)

구분	명칭	개소		면 적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경 후	
계		13	13	37,349.5	증)357.4	37,706.9	
공원시설	소공원	12	12	31,477.4	-	31,477.4	
	어린이공원	-	-	-	-	-	
	계남근린공원 등 존치	-	-	3,627.1	-	3,627.1	
녹지시설	경관녹지	1	1	2,245.0	증)357.4	2,602.4	

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

(2) 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	1,298.5	-	1,298.5	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	6,035.0	-	6,035.0	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1205-15 일원	788.8	-	788.8	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
계획	소공원	신월6동 575-1 일대	2,040.0	-	2,040.0	신정2존치관리구역
기정	소공원	신정동 1196-1일대	4,532.7	-	4,532.7	신정4재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1219-9일대	797.4	-	797.4	신정4재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1160-7 일대	1,208.0	-	1,208.0	신정4재정비촉진구역
변경	경관녹지	신정동 1165-3일대	2,245.0	증)357.4	2,602.4	신정2재정비촉진구역

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

4) 교통계획 (변경없음)

5) 경관계획 (변경없음)

6) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

7) 재정비촉진구역 및 준치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분	재정비촉진계획(변경)	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
총 계		639,844.7	-	639,844.7	-
재정비촉진구역	신정1재정비촉진구역	254,260.9	-	254,260.9	주택재개발
	신정2재정비촉진구역	106,928.0	-	106,928.0	주택재개발
	신정3재정비촉진구역	35,583.5	-	35,583.5	도시환경정비사업
	신정4재정비촉진구역	80,822.7	-	80,822.7	주택재건축
준치구역	신정1준치관리구역	5,315.0	-	5,315.0	지구단위계획
	신정2준치관리구역	35,110.4	-	35,110.4	
	신정3준치관리구역	11,135.4	-	11,135.4	
	신정4준치관리구역	21,948.2	-	21,948.2	
	신정5준치관리구역	16,285.3	-	16,285.3	
	준치구역	69,674.7	-	69,674.7	-
도시계획시설	문화의 거리(25m) 해누리 문화센터	2,780.6	-	2,780.6	-

8) 재정비촉진지구 용도지역 변경계획 (변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			639,844.7	-	639,844.7	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	575,207.8	-	575,207.8	89.9
		제1종일반주거지역	45,159.8	-	45,159.8	7.1
		제2종일반주거지역(7층이하)	109,463.4	-	109,463.4	17.1
		제2종일반주거지역	349,287.5	-	349,287.5	54.6
		제3종일반주거지역	71,293.9	-	71,293.9	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

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

10) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

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	254,260.9	79,440.6	43,152.5	24,126.7	-	12,161.4	4.78
기정	신정2재정비 촉진구역	106,928.0	28,119.3	8,579.7	13,675.9	-	5,863.7	5.48
기정	신정3재정비 촉진구역	35,583.5	12,839.8	5,502.2	681.0	-	6,656.6	18.71
기정	신정4재정비 촉진구역	80,822.7	19,780.0	5,487.5	1,928.7	-	12,363.8	15.30

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

12) 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

13) 광고물 관리계획 (변경없음)

14) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

15) 특성화계획 (변경없음)

16) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 신정1재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

나) 신정2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

(1) 정비계획의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	신정2재정비촉진구역	양천구 신정동 1162번지 일대	106,928.0	-	106,928.0	

(2) 인구·주택수용계획 (변경없음)

구 분		주 택 수 (호)			인구수	비 고
		기 정	변 경	변경후		
신정2재정비 촉진구역	40㎡ 이하	115	-	115	5,027	임대주택 337세대
	40㎡ ~ 60㎡	615	-	615		
	60㎡ ~ 85㎡	1,075	-	1,075		
	85㎡ 초과	99	-	99		
	계	1,904	-	1,904		

(3) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		106,928.0	-	106,928.0	100
택지	소 계	78,155.7	-	78,155.7	73.1
	공동주택용지	78,155.7	-	78,155.7	73.1
계획기반시설	소 계	28,119.3	-	28,119.3	26.3
	도 로	14,608.2	-	14,608.2	13.7
	공 원	3,479.6	-	3,479.6	3.3
	녹 지	2,245.0	증)357.4	2,602.4	2.4
	공공공지	6,503.4	감)4,267.4	2,236.0	2.1
	주차장	1,283.1		1,283.1	1.2
	공공청사	-	증)3,910.0	3,910.0	3.6
존치지역		653.0	-	653.0	0.6

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

(나) 용도지역계획 (변경없음)

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
주 거 지 역	소 계		106,928.0	-	106,928.0	100.0	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	13,142.5	-	13,142.5	12.3	
		제2종일반주거지역(7층이하)	9,202.6	-	9,202.6	8.6	
		제2종일반주거지역	84,582.9		84,582.9	79.1	

(다) 도시계획시설 설치계획 (변경)

① 도로 (변경없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	A1	20	집산 도로	260	신정동 1180-24	신정동 1163-6	일반 도로	-	서울특별시고시 제2008-443호 (2008.12.11)	
기정	중로	3	3	13~1 5.5	집산 도로	519	신정동 1230	신정동 1234	일반 도로	-	"	
기정	중로	3	A1	12	국지 도로	507	신정동 1203-1	신정동 1163-5	일반 도로	-	"	
기정	소로	1	A1	10	국지 도로	56	신정동 1163-8	신정동 1163-13	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	A1	8~9	국지 도로	500 (257)	신정동 1223	신정동 1226	일반 도로	-	"	
기정	소로	3	A1	6	국지 도로	255	신정동 1221	신정동 1221	일반 도로	-	"	구역외
기정	소로	3	A2	6	국지 도로	43	신정동 1233	신정동 1233	일반 도로	-	"	구역외

② 공원 (변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	신정동 1205-15일대	788.8	-	788.8	서울특별시고시 제2008-443호 (2008.12.11)	
기정	②	공원	소공원	신정동 1150-53일대	2,690.8	-	2,690.8	"	

③ 녹지 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관 녹지	신정동 1165-3일대	2,245.0	-	2,245.0	서울특별시고시 제2008-443호 (2008.12.11)	
변경	①	녹지	경관 녹지	신정동 1167-1일대	2,245.0	증)357.4	2,602.4		

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	공공공지 → 녹지	• 공공시설 확보를 위해 공공공지 일부를 녹지로 변경

④ 공공공지 (변경)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
기정	①	공공공지	신정동 1167-1일대	6,503.4	-	6,503.4	서울특별시고시 제2008-443호 (2008.12.11)	
변경	①	공공공지	신정동 1167-1일대	6,503.4	감)4,267.4	2,236.0		

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 축소	• 공공시설 확보를 위해 공공공지 일부를 공공청사(보건소)로 변경

⑤ 주차장 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	신정동 1203-11일대	1,283.1	-	1,283.1	서울특별시고시 제2017-381호 (2017.10.26)	

⑥ 공공청사 (변경)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	신정동 1167-1일대	-	증)3,910.0	3,910.0		

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공공지 → 공공청사	• 공공시설 확보를 위해 공공공지 일부를 공공청사 (보건소)로 신설

(라) 건축시설계획 (변경없음)

결정 구분	가구 또는 획지의 구분			위치	건폐율	용적률	높이		연면적	주된 용도	
	명칭		면적(㎡)				(최고층수/ 평균층수)	최고 높이			
기정	신정2 재정비 촉진구역	소계		106,928.0	신정3동 1162번지 일대	60%이하	254.6% 이하	27층이하/ 20층이하	80m	건축법규 에 따름	공동주택 및 부대복리시설
		2-1 지구	택지- 1	86,085.7	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규 에 따름	공동주택 및 부대복리시설
			택지- 2,3,4	1,242.8	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규 에 따름	공동주택 및 부대복리시설
		2-2 지구		19,599.5	신정3동 1150-41번지 일대	60%이하	242.0% 이하	24층이하/ 15,18층이하	72m	건축법규 에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	주택의 규모별 건설비용				○ 건립규모 : 전용면적 40㎡, 40㎡~50㎡, 50㎡~60㎡, 60㎡~85㎡, 85㎡초과 ○ 건립비율						
					구분	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡~85㎡	전용면적 85㎡초과	건립기준	60% 이상	
구분	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡~85㎡	전용면적 85㎡초과								
건립기준	60% 이상		40% 미만								
	20% 이상	-									
				○ 건립예정 세대수 : 1,904세대(임대주택: 건립호수의 17% 이상)							
건축시설의 건축선에 관한 계획				○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함 ○ 재정비촉진계획에 따른 건축계획지침에 따름							

(마) 사업시행지구 분할계획 (변경)

① 신정2재정비촉진구역 사업시행지구 분할 (변경없음)

구분	촉진사업명칭		위치	면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
기정	신정2재정비촉진구역		서울시 양천구 신정동 1162번지 일대	106,928.0	-	106,928.0	
	신정2-1지구		서울시 양천구 신정동 1175-28번지 일대	87,328.5	-	87,328.5	
	신정2-2지구		서울시 양천구 신정동 1150-41번지 일대	19,599.5	-	19,599.5	

② 신정2재정비촉진구역 사업시행지구별 토지이용계획 (변경)

분할사업 시행지구	구 분		면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계			106,928.0	-	106,928.0	
2-1 지구	소 계		87,328.5	-	87,328.5	
	택지	소 계	61,906.3	-	61,906.3	
		공동주택용지	61,906.3	-	61,906.3	
	계획 기반 시설	소 계	25,422.2	-	25,422.2	
		도 로	14,601.9	-	14,601.9	
		공 원	788.8	-	788.8	
		녹 지	2,245.0	증)357.4	2,602.4	
		공공공지	6,503.4	감)4,267.4	2,236.0	
		주차장	1,283.1		1,283.1	
		공공청사	-	증)3,910.0	3,910.0	
2-2 지구	소 계		19,599.5	-	19,599.5	
	택지	소 계	16,249.4	-	16,249.4	
		공동주택	16,249.4	-	16,249.4	
	계획 기반 시설	소 계	2,697.1	-	2,697.1	
		도 로	6.3	-	6.3	
		공 원	2,690.8	-	2,690.8	
존치지역			653.0	-	653.0	신서교회

※ 변경사유 : 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

③ 신정2재정비촉진구역 사업시행지구별 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설 면적(㎡)				순부담(①-②-③-④)	
			계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설④	면적	구성비 (%)
기정	신정2재정비 촉진구역	106,928.0	28,119.3	8,579.7	13,675.9	-	5,863.7	5.48
	신정2-1지구	87,328.5	25,422.2	8,337.8	11,424.5	-	5,659.9	6.48
	신정2-2지구	19,599.5	2,697.1	241.9	2,251.4	-	203.8	1.04

④ 사업시행지구별 인구·주택수용계획 (변경없음)

구분		전체	1지구	2지구	비고
인구수		5,027	3,952	1,075	
신정2재정비 촉진구역	40㎡이하	115	90	25	임대주택 337세대 1지구 : 266 2지구 : 71
	40㎡~60㎡	615	460	155	
	60㎡~85㎡	1,075	848	227	
	85㎡이상	99	99	-	
	계	1,904	1,497	407	

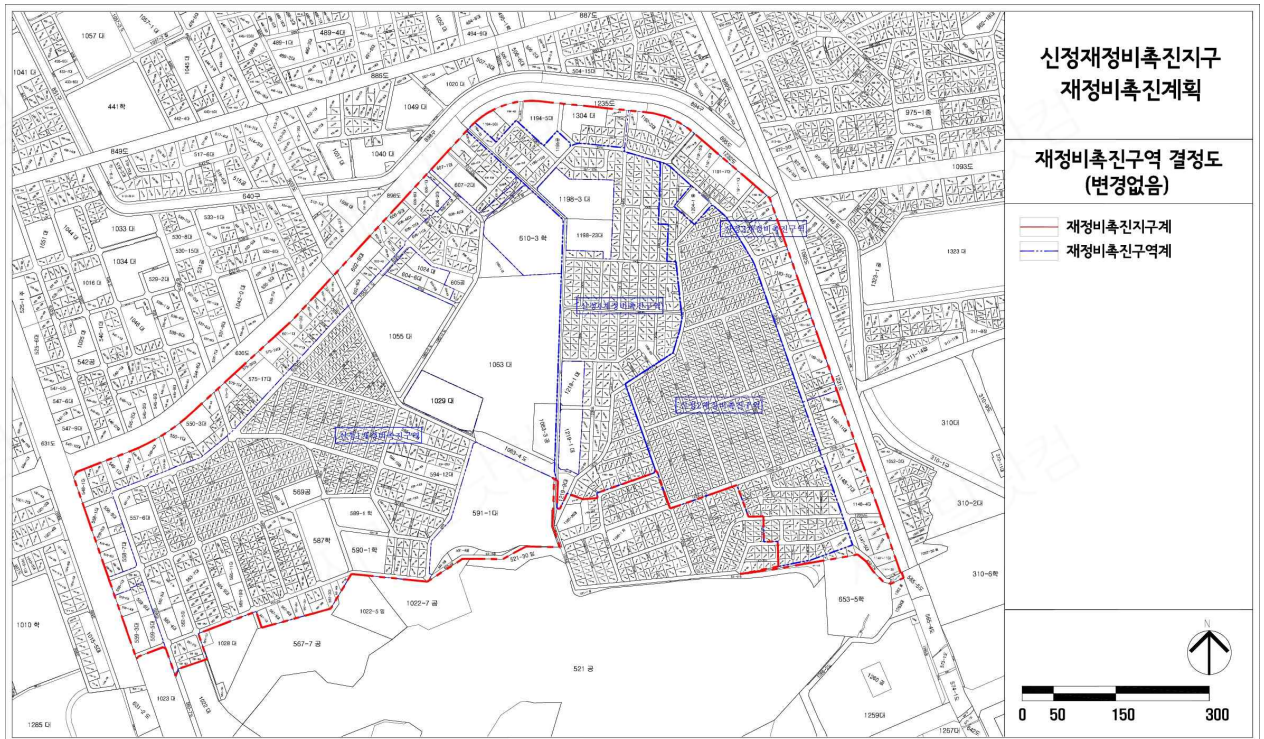
다) 신정3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

라) 신정4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경없음)

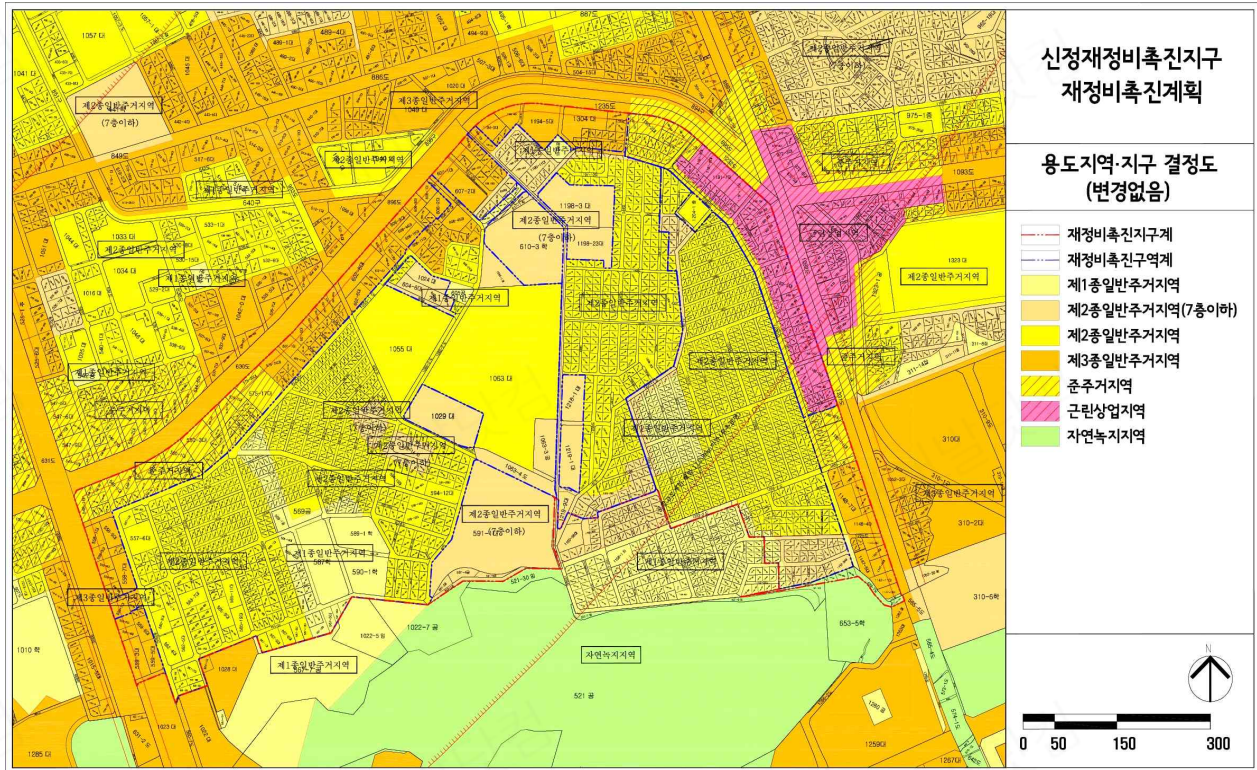
[신정재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



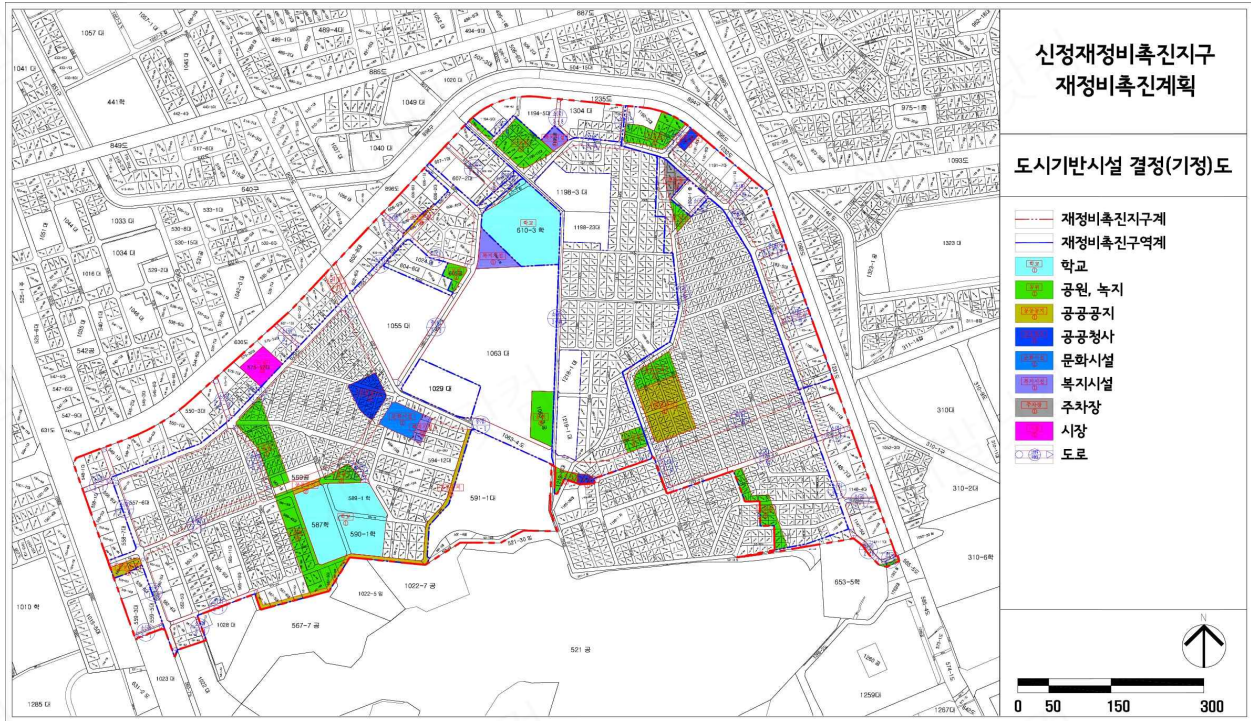
[재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



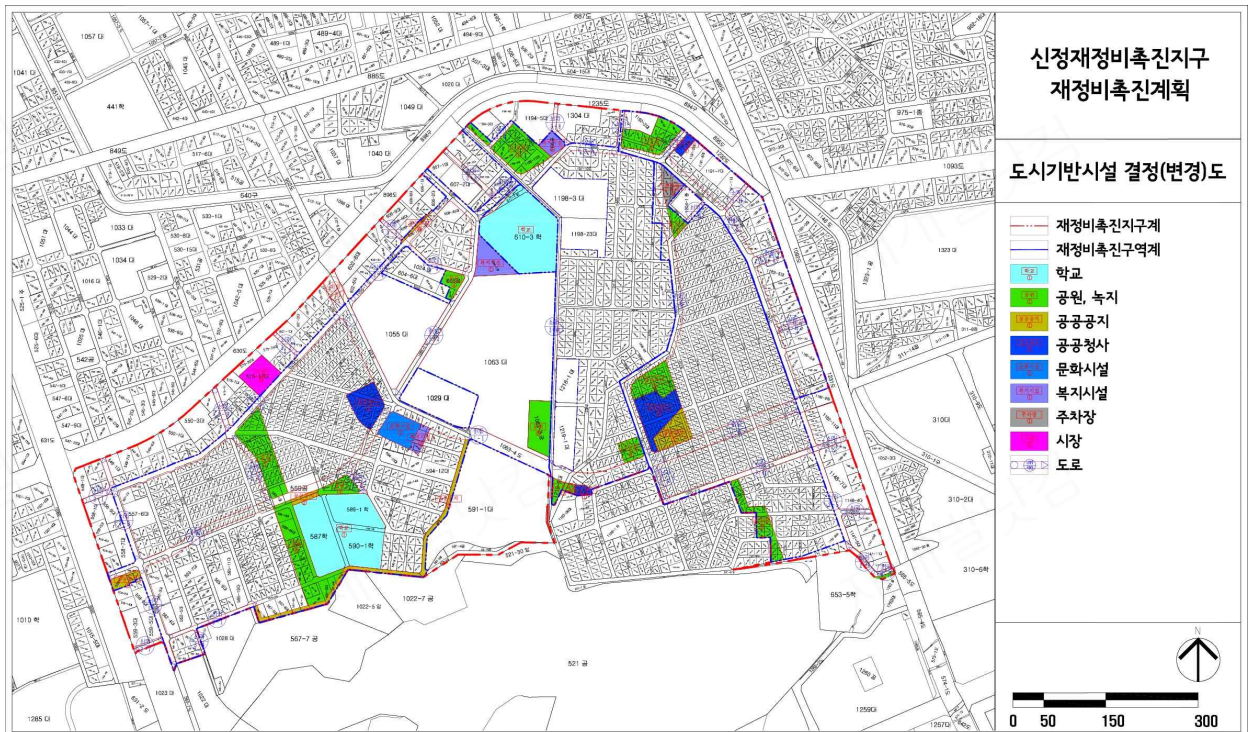
[용도지역·지구 결정도] (변경없음)



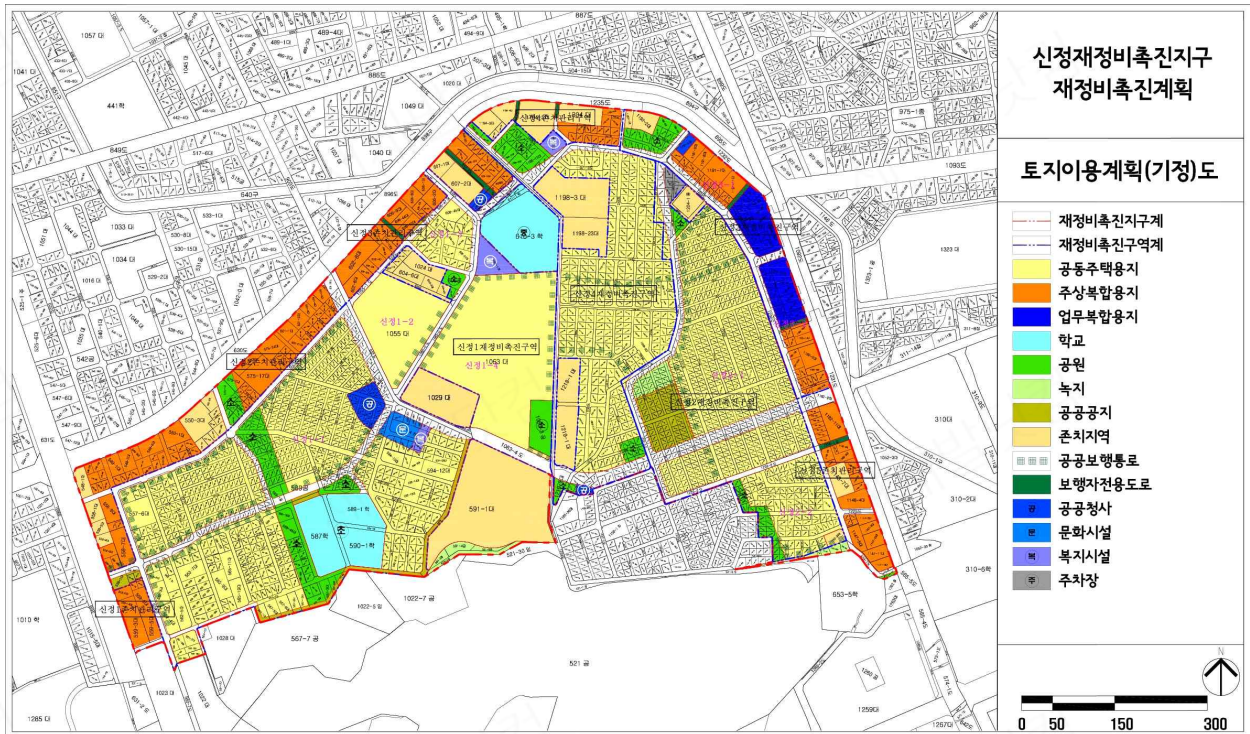
[도시기반시설 결정도] (기정)



[도시기반시설 결정도] (변경)



[토지이용계획도] (기정)



[토지이용계획도] (변경)

