

◆ 서울특별시고시 제2020-156호
신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-443호('06. 12. 21.)로 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2008-443호('08. 12. 11.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2009-100호('09. 3. 12.), 제2009-308호('09. 8. 6.), 제2009-341호('09. 9. 10.), 제2009-517호('09. 12. 17.), 제2010-195호('10. 5. 21.), 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.), 제2017-306호('17. 8. 17.), 제2017-381호('17. 10. 26.), 제2018-172호('18. 5. 31.)로 변경 결정된 재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 및 제12조의 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은법 시행령 제5조 및 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 16일
서울특별시장

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

명칭	유형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신정 재정비 촉진지구	주거 지형	양천구 신정동 1162번지 일대	639,844.7	증) 9.6	639,854.3	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확장측량에 따른 면적 변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)
1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면 적 (㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		639,844.7	증) 9.6	639,854.3	100.0	
주거 용지	소계	455,745.7	감) 10.3	455,735.4	71.2	
	공동주택(아파트)	382,710.1	감) 10.3	382,699.8	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	소계	168,220.0	증) 19.9	168,239.9	26.3	
	공공청사	4,450.5	-	4,450.5	0.7	
	문화·복지시설	6,618.4	증) 0.5	6,618.9	1.0	
	학교시설	27,767.6	-	27,767.6	4.3	
	공원·녹지	37,349.5	증) 0.7	37,350.2	5.8	
	공공공지	11,481.9	감) 1.8	11,480.1	1.8	
	도로	79,269.0	증) 20.5	79,289.5	12.4	
	주차장	1,283.1	-	1,283.1	0.2	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

2) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구분	명칭	개소		면 적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경 후	
계		10	10	38,836.5	증) 0.5	38,837.0	
교육시설	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	1)
문화·복지 시설	소 계	4	4	6,618.4	증) 0.5	6,618.9	
	사회복지시설	3	3	4,137.6	－	4,137.6	
	문화시설	1	1	2,480.8	증) 0.5	2,481.3	
공공청사	공공청사	4	4	4,450.5	－	4,450.5	

1) 신남중학교 : 토지이용계획상 기정 도로로 계획된 학교시설 용지 존치

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) 0.7	37,350.2	
공원시설	소공원	12	12	31,477.4	증) 0,7	31,478.1	
	계남근린공원등 존치	－	－	3,627.1	－	3,627.1	
녹지시설	경관녹지	1	1	2,245.0	－	2,245.0	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

(2) 공원·녹지계획 (변경)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	소공원	신월6동 570-26 일원	4,862.8	-	4,862.8	신정1재정비촉진구역
변경	소공원	신월6동 584-8 일대	1,298.5	감) 0.2	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
변경	소공원	신월6동 568-1일대	6,035.0	증) 0.9	6,035.9	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
기정	소공원	신월6동 575-1 일대	2,040.0	-	2,040.0	신정2준치관리구역
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
기정	경관녹지	신정동 1165-3일대	2,245.0	-	2,245	신정2재정비촉진구역

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

※ 계남근린공원등 준치공원 제외

4) 교통계획 (변경없음)

5) 경관계획 (변경없음)

6) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

7) 재정비촉진구역 및 준치구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	재정비촉진계획(변경)	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
총계		639,844.7	증) 9.6	639,854.3	-
재정비촉진구역	신정1재정비촉진구역	254,260.9	증) 9.6	254,270.5	주거정비형 재개발
	신정2재정비촉진구역	106,928.0	-	106,928.0	주거정비형 재개발
	신정3재정비촉진구역	35,583.5	-	35,583.5	도시정비형 재개발
	신정4재정비촉진구역	80,822.7	-	80,822.7	재건축
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	-

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

8) 재정비촉진지구 용도지역 변경계획 (변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			639,844.7	증) 9.6	639,854.3	100.0%
주거 지역	일반 주거 지역	소계	1) 575,204.6	증) 9.6	575,214.2	89.9%
		제1종일반주거지역	45,159.8	증) 0.8	2) 45,160.6	7.1%
		제2종일반주거지역(7층이하)	109,463.4	증) 0.5	3) 109,463.9	17.1%
		제2종일반주거지역	349,287.5	증) 8.3	4) 349,295.8	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%	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

- 1) 서울시 고시 제2018-172호 일반주거지역 소계 오기정정
- 2) 신정1-1지구 공원(증 0.7㎡), 공공공지2(증 0.1㎡) 측량 오차정정 면적은 제1종일반주거지역에 포함
- 3) 신정1-1지구 문화시설(증 0.5㎡) 측량 오차정정 면적은 제2종일반주거지역(7층이하)에 포함
- 4) 신정1-1지구 공동주택(감 10.3㎡), 도로(증 20.5㎡), 공공공지5(감 1.9㎡) 측량 오차정정 면적은 제2종일반주거지역에 포함

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

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	254,260.9	79,440.6	43,152.5	24,126.7	-	12,161.4	4.78
변경	신정1재정비 촉진구역	254,270.5	79,460.5	43,152.5	24,126.7	-	12,181.3	4.79
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

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

- 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) (변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	신정1재정비촉진구역	신월2동 603번지 일원	254,260.9	증) 9.6	254,270.5	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

(2) 인구·주택수용계획 (변경없음)

(3) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		254,260.9	증) 9.6	254,270.5	100.0%	
택 지	소계	174,820.3	감) 10.3	174,810.0	68.7%	
	공동주택	174,820.3	감) 10.3	174,810.0	68.7%	
계 획 기 반 시 설	소계	79,440.6	증) 19.9	79,462.3	31.3%	
	도로	34,702.4	증) 20.5	34,722.9	13.7%	
	공원	16,223.4	증) 0.7	16,224.1	6.4%	
	공공공지	4,978.5	감) 1.8	4,976.7	2.0%	
	공공청사	2,807.7	-	2,807.7	1.1%	
	학교시설	15,063.3	-	15,063.3	5.9%	
	문화시설	2,480.8	증) 0.5	2,481.3	1.0%	
	사회복지시설	3,184.5	-	3,184.5	1.2%	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

(나) 용도지역 계획(변경)

구분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
주 거 지 역	계		254,260.9	증) 9.6	254,270.5	100.0%	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	30,561.9	증) 0.8	1) 30,562.7	12.0%	
		제2종일반주거지역(7층이하)	15,597.5	증) 0.5	2) 15,598.0	6.1%	
		제2종일반주거지역	199,752.4	증) 8.3	3) 199,760.7	78.6%	
		제3종일반주거지역	8,349.1	-	8,349.1	3.3%	

※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

1) 서울시 고시 제2018-172호 일반주거지역 소계 오기정정

2) 신정1-1지구 공원(증 0.7㎡), 공공공지2(증 0.1㎡) 측량 오차정정 면적은 제1종일반주거지역에 포함

3) 신정1-1지구 문화시설(증 0.5㎡) 측량 오차정정 면적은 제2종일반주거지역(7층이하)에 포함

4) 신정1-1지구 공동주택(감 10.3㎡), 도로(증 20.5㎡), 공공공지5(감 1.9㎡) 측량 오차정정 면적은 제2종일반주거지역에 포함

(다) 도시계획시설 설치계획 (변경)

☐ 도로 (변경없음)☐ 공원 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원1	소공원	신월6동 570-26일대	4,862.8	-	4,862.8	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
변경	③	공원3	소공원	신월6동 584-8일대	1,298.5	감) 0.2	1,298.3	서울특별시고시 제2014-130호 (2014.4.3)	
기정	④	공원4	소공원	신월2동 605일대	1,026.1	-	1,026.1	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)	
변경	⑥	공원6	소공원	신월6동 568-1일대	6,035.0	증) 0.9	6,035.9	서울특별시고시 제2009-100호 (2009.3.12)	

☐ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	공원3	•위치 : 신월6동 584-8일대 •면적 : 1,298.5㎡→1,298.3㎡ (감)0.2㎡	•신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경
⑥	공원6	•위치 : 신월6동 568-1일대 •면적 : 6,035.0㎡→6,035.9㎡ (증)0.9㎡	•신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

☐ 녹지 (변경없음)☐ 공공공지 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지1	신월6동 559-1일대	858.3	-	858.3	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
변경	②	공공공지2	신월6동 569일대	445.6	증) 0.1	445.7	서울특별시고시 제2014-130호 (2014.4.3)	
변경	⑤	공공공지5	신월6동 623일대	3,397.8	감) 1.9	3,395.9	서울특별시고시 제2005-362호 (2005.11.24)	
기정	⑥	공공공지6	신월2동 606-11일대	277.0	-	277.0	서울특별시고시 제2012-194호 (2012.7.26)	

☐ 공공공지 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	공공공지2	•위치 : 신월6동 584-8일대 •면적 : 445.6㎡→445.7㎡ (증)0.1㎡	•신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경
⑤	공공공지5	•위치 : 신월6동 623일대 •면적 : 3,397.8㎡→3,395.9㎡ (감)1.9㎡	•신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

☐ 공공청사 (변경없음)

☐ 학교 (변경없음)

☐ 문화시설 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화시설	문화시설	신월6동 595-2일대	2,480.8	증) 0.5	2,481.3	서울특별시고시 제2009-100호 (2009.3.12)	

☐ 문화시설 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	•위치 : 신월6동 595-2일대 •면적 : 2,480.8㎡→2,481.3㎡ (증)0.5㎡	•신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

☐ 사회복지시설 (변경없음)

(라) 건축시설계획 (변경)

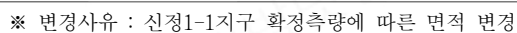
결정 구분	분할사업 시행지구	가구 또는 획지의 구분		위치	건폐율	용적률	높이		연면적	주된 용도
		명칭	면적(㎡)				(최고층수/ 평균층수)	최고 높이		
기정	공공시설	공공청사	2,807.7	신월6동 581-1일대	50%이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	7층이하	-	법정용적률 이하	공공청사
		사회복지시설 ①	2,419.4	신월2동 611-2일대			7층이하	-	법정용적률 이하	사회복지시설
		사회복지시설 ②	765.1	신월6동 595-21일대			7층이하	-	법정용적률 이하	사회복지시설
		문화시설 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 부대복리시설
	1-2지구	택지1-2-1	15,555.4	신월2동 603-3일대	50%이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	1-3지구	택지1-3-1	7,153.4	신월2동 606-17일대	50%이하	계획 203%이하 상한 253.9%이하 평균 253.9%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	1-4지구	택지1-4-1	40,725.9	신월2동 612-13일대	50%이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
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	2,481.3	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	111,376.7	신월6동 570-19일대	50%이하	계획 209%이하 상한 300%이하 평균 267%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	1-2지구	택지1-2-1	15,555.4	신월2동 603-3일대	50%이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	1-3지구	택지1-3-1	7,153.4	신월2동 606-17일대	50%이하	계획 203%이하 상한 253.9%이하 평균 253.9%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	1-4지구	택지1-4-1	40,725.9	신월2동 612-13일대	50%이하	계획 189%이하 상한 240%이하 평균 235%이하	24층이하/ 19층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	주택의 규모별 건설비율			• 총세대수 : 4,543세대 [임대 799세대(17.6%)] - 전용면적 60㎡이하 : 1,995세대(43.9%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 2,400세대(52.8%) - 전용면적 85㎡초과 : 148세대(3.3%)						
	건축시설의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함						

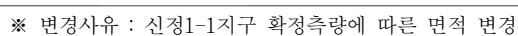
※ 변경사유 : 신정1-1지구 확정측량에 따른 면적 변경

- 나) 신정2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
- 다) 신정3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
- 라) 신정4재정비촉진구역(재건축사업) : 변경없음(생략)

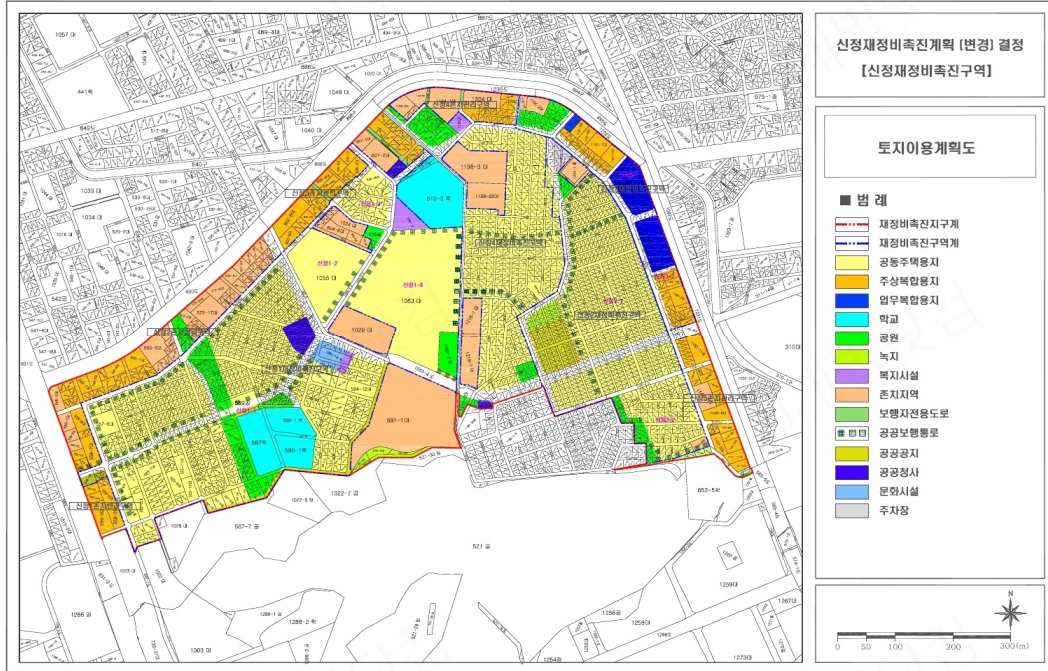
5. 관계도면 및 기타 재정비촉진계획에 관한 사항은 「신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조 : 아래 장소에 비치한 도서와 같음
6. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7224) 및 양천구 도시계획과(☎ 02-2620-3510)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.
※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.



[용도지역, 지구 결정도]

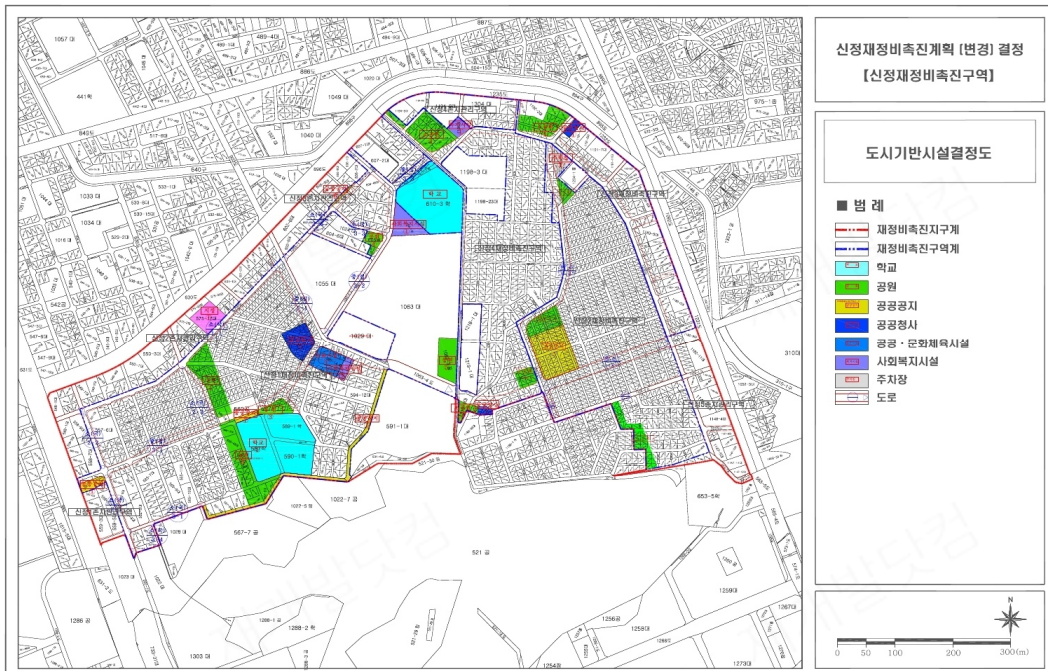


[토지이용계획 결정도]



※ 변경사유 : 신정1-1지구 확장측량에 따른 면적 변경

[도시기반시설 결정도]



※ 변경사유 : 신정1-1지구 확장측량에 따른 면적 변경