

● 서울특별시 양천구 공고 제2022-1059호

신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 (존치관리구역 지구단위계획) 변경(안) 공람공고

1. 서울특별시 양천구 신정동 1148-4번지 일원 “신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 (존치관리구역 지구단위계획) 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(지구단위계획) 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 공람 장소에 의견서를 서면으로 제출할 수 있으며, 본 재정비촉진계획 변경(안)은 관계법령에 의한 재정비촉진계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2022년 6월 23일
양 천 구 청 장

- I. 공람기간 : 2022.06.24. ~ 2022.07.07.(공고일 다음날부터 14일)
- II. 공람 및 의견서 제출 장소 : 양천구청 6층 도시계획과(☎02-2620-3519)
- III. 의견 제출 방법 : 서면 제출
- IV. 공람내용 : 존치관리구역 지구단위계획에 관한 도시관리계획 변경 결정(안)

㉠ 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)
 - 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획구역	신정동 1148-4번지 일대	89,794.3	—	89,794.3	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

1. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		89,794.3	—	89,794.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	446.3	—	446.3	0.5	
	제2종(7층이하)	1,729.2	—	1,729.2	1.9	
	제2종일반주거지역	816.0	—	816.0	0.9	
	제3종일반주거지역	60,182.2	—	60,182.2	67.0	
	준주거지역	25,686.6	—	25,686.6	28.6	
녹지지역	자연녹지지역	934.0	—	934.0	1.1	

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로총괄표

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	13	951	7,064	1	52	520	7	575	4,600	5	345	2,070
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	13	951	7,064	1	52	520	7	575	4,600	5	345	2,070

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	2	11	8	국지도로	23	신정 1147-13	신정 1147-13	일반도로	5구역
기정	소로	2	1	8	국지도로	100	신월 628	신월 628	일반도로	2구역
기정	소로	2	2	8	국지도로	72	신월 629	신월 629	일반도로	2구역
기정	소로	2	4	8	특수도로	50	신정 1226	신정 1226	보행자전용도로	5구역
변경	소로	2	4	8	국지도로	50	신정 1226	신정 1226	일반도로	5구역
기정	소로	2	5	8	국지도로	223	신정 1230	신정 1225	일반도로	5구역
기정	소로	2	6	8	국지도로	57	신정 653-7	신정 653-7	일반도로	5구역
기정	소로	2	7	8	국지도로	50	신월 628	신월 628	일반도로	1구역
기정	소로	3	3	6	국지도로	53	신월 629	신월 629	일반도로	2구역

기정	소로	3	4	6	특수도로	48	신월 619	신월 619	보행자전용도로	3구역
변경	소로	3	4	6	국지도로	48	신월 619	신월 619	일반도로	3구역
기정	소로	2	8	8	특수도로	110	신월 617-2	신월 609-2	보행자전용도로	4구역
변경	소로	3	6	6	국지도로	89	신월 617-2	신월 617-2	일반도로	4구역
신설	소로	3	7	6	국지도로	84	신월 617-2	신월 617-2	일반도로	4구역
기정	소로	3	8	6	국지도로	71	신정 1234	신정 1234	일반도로	4구역
기정	소로	1	1	10	국지도로	52	신정 1225	신정 1225	일반도로	5구역

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-4	소로 2-4	- 변경 - 기능 : 특수도로 → 국지도로	소로2-4는 신정2-1, 신정2-2의 주요 통과도로로 사용될 예정이며, 현재 교통현황을 반영하여 특수도로(보행자전용도로)를 국지도로로 변경
소로 3-4	소로 3-4	- 변경 - 기능 : 특수도로 → 국지도로	소로3-4는 신정1-3의 주요 통과도로로 사용될 예정이며, 현재 교통현황을 반영하여 특수도로(보행자전용도로)를 국지도로로 변경
소로 2-8	소로 3-6	- 변경 - 기능 : 특수도로 → 국지도로 - 폭원 : 8 → 6m (감)2m - 연장 : 110 → 89m (감)21m	특별계획구역4 해제됨에 따라 2010년 이전 도시계획시설(도로)로 환원
-	소로 3-7	신설	특별계획구역4 해제됨에 따라 2010년 이전 도시계획시설(도로)로 환원

나. 유통·공급시설(변경없음)

1) 시장

■ 시장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	25	시장	신곡시장	신월동 575-17 일원	2,292.9	-	2,292.9	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 최소·최대개발규모 결정조서(변경)

위치	계 획 내 용	
	기 정	변 경
간선변	- 최소개발규모 : 250㎡ - 최대개발규모 : 3,000㎡	- 최소개발규모 : 200㎡ - 최대개발규모 : 가구단위규모 이하
이면부	- 최소개발규모 : 90㎡ - 최대개발규모 : 1,000㎡	- 최소개발규모 : 90㎡ - 최대개발규모 : 가구단위규모 이하

주) 개발규모 3,000㎡ 초과할 경우 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립

■ 최소·최대개발규모 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
간선변	최소개발규모 완화 : 250㎡ → 200㎡	간선변 최소필지를 고려하여 간선변 내 자율적 건축행위가 가능하도록 최소개발규모 200㎡ 이하로 완화
	최대개발규모 완화 : 3,000㎡ → 가구단위규모 이하	적정 규모의 건축행위가 가능하도록 최대 개발규모 완화
이면부	최대개발규모 완화 : 1,000㎡ → 가구단위규모 이하	적정 규모의 건축행위가 가능하도록 최대 개발규모 완화

나. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경)

■ 특별계획가능구역 및 공동개발 설정기준

구분			설정기준	비고
특별계획가능구역			계획적 관리가 필요한 지역에 특별계획가능구역 지정	
획지	공동개발	지정	- 동일소유자, 기개발필지 - 간선변 차량출입 최소화	
		권장	- 건축행위가 어려운 비정형 필지(부정형 필지 등) - 적정개발규모 유도(자투형 필지, 분할 필지 등)	
	자율적(선택적) 공동개발		- 공동개발 계획이 수립되지 않은 지구단위계획 구역 내 전 필지 - 최소개발규모 이상에서 자율적으로 공동개발 계획 수립	

■ 공동개발 계획내용

위치	기정	변경	비고
공동개발(지정)	7개소	16개소	
공동개발(권장)	17개소	31개소	

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정조서

도면 번호	가 구 번 호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위 치	면적(㎡)	획지계획	위 치	면적(㎡)	획지계획
존치 관리 1구역	1	4,897.1	신월동 559-3	808.0	●권장 : 신월동 559-4,5	신월동 559-3	1,687.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-4	879.7	●권장 : 신월동 559-3,5			
			신월동 559-5	1,046.1	●공동개발 권장 : 신월동 559-3,4	신월동 559-5	1,046.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-2	510.2	●공동개발 권장 : 신월동 559-6,7,12,13,14	신월동 559-2	510.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-6	835.4	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,7,12,13,14	신월동 559-6	835.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-7	145.2	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,12,13,14	신월동 559-7	145.2	●공동개발 권장 : 신월동 559-12
			신월동 559-12	114.8	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,7,13,14	신월동 559-12	114.8	●공동개발 권장 : 신월동 559-7
			신월동 559-13	47.4	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,7,12,14	신월동 559-13	47.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-14	510.3	●공동개발 권장 : 신월동 559-2,6,7,12,13	신월동 559-14	510.3	●자율적(선택적) 공동개발
존치 관리 2구역	2-1	5,890.7	신월동 558-1	872.8	●존치지역	신월동 558-1	872.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 558-3	562.6	●공동개발 지정 : 신월동 558-4	신월동 558-3	562.6	●공동개발 지정 : 신월동 558-4
			신월동 558-4	497.0	●공동개발 지정 : 신월동 558-3	신월동 558-4	497.0	●공동개발 지정 : 신월동 558-3
			신월동 558-5	498.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-6,7,11,19	신월동 558-5	498.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-6,11,19
			신월동 558-6	275.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,7,11,19	신월동 558-6	275.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,11,19
			신월동 558-7	1,473.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,11,19	신월동 558-7	1,473.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 558-8	133.4	●공동개발 권장 : 신월동 558-9,14,15,16,20	신월동 558-8	133.4	●공동개발 권장 : 신월동 558-9,14,15,16,20
			신월동 558-9	1,092.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,14,15,16,20	신월동 558-9	1,092.2	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,14,15,16,20
			신월동 558-11	13.3	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,7,19	신월동 558-11	13.3	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,19
			신월동 558-14	3.6	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,15,16,20	신월동 558-14	3.6	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,15,16,20
			신월동 558-15	0.1	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,16,20	신월동 558-15	0.1	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,16,20
			신월동 558-16	2.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,20	신월동 558-16	2.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,20
			신월동 558-19	289.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,7,11	신월동 558-19	289.0	●공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,11
			신월동 558-20	177.5	●공동개발 권장 : 신월동 8,9,14,15,16	신월동 558-20	177.5	●공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,16
	2-2	2,464.3	신월동 548-1	983.7	●존치지역	신월동 548-1	983.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-2	212.0	●특별계획(1)구역	신월동 548-2	212.0	●공동개발 지정 : 신월동 548-7
			신월동 548-3	348.7		신월동 548-3	348.7	●공동개발 권장 : 신월동 548-6
			신월동 548-4	150.1		신월동 548-4	150.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-5	165.0		신월동 548-5	165.0	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-6	165.3		신월동 548-6	165.3	●공동개발 권장 : 신월동 548-3

			신월동 548-7	299.6		신월동 548-7	299.6	●공동개발 지정 : 신월동 548-2
			신월동 548-8	139.9		신월동 548-8	139.9	●자율적(선택적) 공동개발
2-3	4,718.8	●특별계획(1)구역	신월동 549-1	734.0		신월동 549-1	734.0	●공동개발 권장 : 신월동 549-2
			신월동 549-2	781.0		신월동 549-2	781.0	●공동개발 권장 : 신월동 549-1
			신월동 549-9	177.4		신월동 549-9	177.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-10	181.7		신월동 549-10	181.7	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-12	131.1		신월동 549-12	131.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-21	131.1		신월동 549-21	131.1	●자율적(선택적) 공동개발
		●특별계획(2)구역	신월동 549-3	308.9		신월동 549-3	308.9	●공동개발 권장 : 신월동 548-4
			신월동 549-4	947.3		신월동 549-4	947.3	●공동개발 권장 : 신월동 548-3
			신월동 549-5	311.4		신월동 549-5	311.4	●공동개발 권장 : 549-15,17
			신월동 549-7	193.0		신월동 549-7	193.0	●공동개발 권장 : 신월동 549-18
			신월동 549-15	197.6		신월동 549-15	197.6	●공동개발 권장 : 549-5,17
			신월동 549-17	158.8		신월동 549-17	158.8	●공동개발 권장 : 549-5,15
			신월동 549-18	465.5		신월동 549-18	465.5	●공동개발 권장 : 신월동 549-7
2-4	6,615.3	●특별계획(2)구역	신월동 550-1	1,229.5		신월동 550-1	1,229.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-3	2,091.4		신월동 550-3	2,091.4	●자율적(선택적) 공동개발
		●공동개발 권장 : 신월동 550-6	신월동 550-5	552.0		신월동 550-5	552.0	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-6	193.3		신월동 550-6	193.3	●공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,21
		●공동개발 권장 : 신월동 550-9,10,21	신월동 550-8	109.4		신월동 550-8	109.4	●공동개발 권장 : 신월동 550-6,9,21
			신월동 550-9	141.9		신월동 550-9	141.9	●공동개발 권장 : 신월동 550-6,8,21
		●공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,21	신월동 550-10	325.2		신월동 550-10	325.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-11	188.4		신월동 550-11	188.4	●자율적(선택적) 공동개발
		●공동개발 권장 : 신월동 550-11,13	신월동 550-12	213.8		신월동 550-12	213.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-13	281.6		신월동 550-13	281.6	●공동개발 지정 : 신월동 550-23
		●공동개발 지정 : 신월동 550-11,12	신월동 550-14	193.6		신월동 550-14	193.6	●공동개발 지정 : 신월동 550-15,16,17,20
			신월동 550-15	202.8		신월동 550-15	202.8	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,16,17,20
		●특별계획(2)구역	신월동 550-16	202.9		신월동 550-16	202.9	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,17,20
			신월동 550-17	197.0		신월동 550-17	197.0	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,16,20
			신월동 550-18	223.6		신월동 550-18	223.6	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-19	152.8		신월동 550-19	152.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-20	60.7		신월동 550-20	60.7	●공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,16,17

			신월동 550-21	51.6	●공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,10	신월동 550-21	51.6	●공동개발 권장 : 신월동 550-6,8,9
			-	-	●특별계획(2)구역	신월동 550-23	3.8	●공동개발 지정 : 신월동 550-13 (기정누락)
2-5	8,281		신월동 575-1	440.5	●특별계획(3)구역	신월동 575-1	639.5	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 권장 : 신월동 575-2
			신월동 575-2	609.4		신월동 575-2	609.4	●공동개발 권장 : 신월동 575-1
			신월동 575-3	117.8		신월동 575-3	117.8	●공동개발 권장 : 신월동 575-4,13,14,15,16,27
			신월동 575-4	116.8		신월동 575-4	116.8	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,13,14,15,16,27
			신월동 575-5	114.0		신월동 575-5	114.0	●공동개발 권장 : 신월동 575-6,9,10,11,12,25
			신월동 575-6	90.3		신월동 575-6	151.1	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 권장 : 신월동 575-5,9,10,11,12,25
			신월동 575-7	26.8		신월동 575-7	101	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 지정 : 신월동 575-29
			신월동 575-8	127.7		신월동 575-8	206.8	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입
			신월동 575-9	147.5		신월동 575-9	147.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,10,11,12,25
			신월동 575-10	110.0		신월동 575-10	110.2	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 ●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,11,12,25
			신월동 575-11	114.2		신월동 575-11	114.2	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,12,25
			신월동 575-12	144.5		신월동 575-12	144.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,11,25
			신월동 575-13	143.9		신월동 575-13	143.9	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,14,15,16,27
			신월동 575-14	114.8		신월동 575-14	114.8	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,15,16,27
			신월동 575-15	112.9		신월동 575-15	112.9	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,16,27
			신월동 575-16	142.3		신월동 575-16	142.3	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,15,27
			신월동 575-17	2,292.8		신월동 575-17	2,292.8	●공동개발 지정 : 신월동 575-30
			신월동 575-18	158.5		신월동 575-18	158.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-19,20,21,28
			신월동 575-19	115.5		신월동 575-19	115.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,20,21,28
			신월동 575-20	111.9		신월동 575-20	111.9	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,21,28
			신월동 575-21	154.2		신월동 575-21	154.2	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,20,28
			신월동 575-22	182.3		신월동 575-22	182.3	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 575-23	156.8		신월동 575-23	156.8	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 575-24	1,070.5		신월동 575-24	1,070.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 575-25	98.6		신월동 575-25	98.6	●공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,11,12
			신월동 575-26	2.2		신월동 575-26	2.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 575-27	97.3		신월동 575-27	97.3	●공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,15,16

		신월동 575-28	50.5		신월동 575-28	50.5	●공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,20,21
		신월동 575-29	7.5		신월동 575-29	14.0	●특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입
		신월동 575-30	689.2		신월동 575-30	689.2	●공동개발 지정 : 신월동 575-7
							●공동개발 지정 : 신월동 575-17
2-6	5,040.8	신월동 601-1	649.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-2,17,18,19,20,21,22	신월동 601-1	649.7	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 601-2	633.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,17,18,19,20,21,22	신월동 601-2	633.4	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 601-3	380.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-4,5,6,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-3	380.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-4,5,6
		신월동 601-4	382.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,5,6,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-4	382.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,5,6
		신월동 601-5	471.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,6,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-5	471.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,6
		신월동 601-6	34.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,9,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-6	34.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5
		신월동 601-9	58.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,10,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-9	58.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-10,11,12,24
		신월동 601-10	118.0	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,11,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-10	118.0	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,11,12,24
		신월동 601-11	138.9	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,12,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-11	138.9	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,12,24
		신월동 601-12	159.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,13, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-12	159.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,11,24
		신월동 601-13	179.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 14,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-13	179.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-14,15,16,23
		신월동 601-14	157.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,15,16,23,24,25,26,27	신월동 601-14	157.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,15,16,23
		신월동 601-15	160.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,16,23,24,25,26,27	신월동 601-15	160.7	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,16,23
		신월동 601-16	181.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,23,24,25,26,27	신월동 601-16	181.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,15,23
		신월동 601-17	179.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,18,19,20,21,22	신월동 601-17	179.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-18,19,20,22
		신월동 601-18	163.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,19,20,21,22	신월동 601-18	163.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,19,20,22
		신월동 601-19	169.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,20,21,22	신월동 601-19	169.4	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,20,22
		신월동 601-20	181.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,19,21,22	신월동 601-20	181.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,19,22
		신월동 601-21	447.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,19,20,22	신월동 601-21	447.3	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 601-22	62.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-1,2,17,18,19,20,21	신월동 601-22	62.6	●공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,19,20
		신월동 601-23	63.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,24,25,26,27	신월동 601-23	63.1	●공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,15,16
		신월동	62.7	●공동개발 권장 : 신월동	신월동	62.7	●공동개발 권장 : 신월동

			601-24		601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,25,26,27	601-24		601-9,10,11,12
			신월동 601-25	2.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,24,26,27	신월동 601-25	2.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-26	2.2	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,24,25,27	신월동 601-26	2.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-27	2.3	●공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5,6,9,10,11,12, 13,14,15,16,23,24,25,26	신월동 601-27	2.3	●자율적(선택적) 공동개발
준치 관리 3구역	3-1	6,038.7	신월동 602-1	408.3	●공동개발 권장 : 신월동 602-7,11,12,13	신월동 602-1	408.3	●공동개발 권장 : 신월동 602-7
			신월동 602-3	348.1	●공동개발 권장 : 신월동 602-4,5,9	신월동 602-3	348.1	●공동개발 지정 : 신월동 602-4
			신월동 602-4	470.7	●공동개발 권장 : 신월동 602-3,5,9	신월동 602-4	470.7	●공동개발 지정 : 신월동 602-3
			신월동 602-5	289.2	●공동개발 권장 : 신월동 602-3,4,9	신월동 602-5	289.2	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 602-6	931.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-8	신월동 602-6	931.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-8
			신월동 602-7	330.6	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,11,12,13	신월동 602-7	330.6	●공동개발 권장 : 신월동 602-1
			신월동 602-8	2,281.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-6	신월동 602-8	2,281.8	●공동개발 지정 : 신월동 602-6
			신월동 602-9	289.1	●공동개발 권장 : 신월동 602-3,4,5	신월동 602-9	289.1	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 602-11	212.5	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,7,12,13	신월동 602-11	212.5	●공동개발 권장 : 신월동 602-12,13
			신월동 602-12	166.7	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,7,11,13	신월동 602-12	166.7	●공동개발 권장 : 신월동 602-11,13
			신월동 602-13	309.9	●공동개발 권장 : 신월동 602-1,7,11,12	신월동 602-13	309.9	●공동개발 권장 : 신월동 602-11,12
	3-2	4,617.7	신월동 606-1	627.7	●공동개발 권장 : 신월동 606-2,7,8,26,35	신월동 606-1	627.7	●공동개발 권장 : 신월동 606-8
			신월동 606-2	919.8	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,7,8,26,35	신월동 606-2	919.7	●공부상면적변경 ●공동개발 지정 : 신월동 606-7
			신월동 606-7	264.6	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,8,26,35	신월동 606-7	264.6	●공동개발 지정 : 신월동 606-2 ●공동개발 권장 : 신월동 606-26,35
			신월동 606-8	686.2	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,7,26,35	신월동 606-8	686.2	●공동개발 권장 : 신월동 606-1
			신월동 606-9	639.3	●공동개발 권장 : 신월동 606-10,44	신월동 606-9	639.3	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 606-10	647.4	●공동개발 권장 : 신월동 606-9,44	신월동 606-10	647.4	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동 606-26	165.0	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,7,8,35	신월동 606-26	165.0	●공동개발 권장 : 신월동 606-7,35
			신월동 606-35	113.3	●공동개발 권장 : 신월동 606-1,2,7,8,26	신월동 606-35	113.3	●공동개발 권장 : 신월동 606-7,26
			신월동 606-44	554.5	●공동개발 권장 : 신월동 606-9,10,23	신월동 606-44	554.5	●자율적(선택적) 공동개발
	준치 관리 4구역	4-1	신월동 607-1	948.0	●공동개발 지정 : 신월동 607-2, 준치지역	신월동 607-1	948.0	●공동개발 지정 : 신월동 607-2
			신월동 607-2	1,066.6	●공동개발 지정 : 신월동 607-1, 준치지역	신월동 607-2	2,303.2	●면적오차정정 ●공동개발 지정 : 신월동 607-1
			신월동 608-1	702.9	●특별계획(4)구역	신월동 608-1	702.9	●공동개발 지정 : 신월동 608-2 ●공동개발 권장 : 신월동 608-14
			신월동 608-2	351.5		신월동 608-2	351.5	●공동개발 지정 : 신월동 608-1 ●공동개발 권장 : 신월동 608-14
			신월동 608-3	174.5		신월동 608-3	174.5	●자율적(선택적) 공동개발
			신월동	171.4		신월동	171.4	●자율적(선택적) 공동개발

4-2	11,568.8	608-4			608-4		
		신월동 608-5	175.5		신월동 608-5	175.5	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 608-6	168.8		신월동 608-6	168.8	●공동개발 권장 : 신월동 608-7
		신월동 608-7	241.5		신월동 608-7	241.5	●공동개발 권장 : 신월동 608-6
		신월동 608-8	205.9		신월동 608-8	205.9	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 608-9	212.0		신월동 608-9	212.0	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 608-10	338.2		신월동 608-10	338.2	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 608-11	198.4		신월동 608-11	198.4	●공동개발 권장 : 신월동 608-15
		신월동 608-12	335.4		신월동 608-12	335.4	●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 608-14	173.0		신월동 608-14	173.0	●공동개발 권장 : 신월동 608-1,2
		신월동 608-15	9.4		신월동 608-15	9.4	●공동개발 권장 : 신월동 608-11
		신월동 609	225.1		신월동 609	225.1	●공동개발 권장 : 신월동 609-14
		신월동 609-2	226.1		신월동 609-2	226.5	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 609-3	175.4		신월동 609-3	175.5	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●공동개발 권장 : 신월동 609-11
		신월동 609-8	8.3		신월동 609-8	11.6	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 609-10	56.7		신월동 609-10	58.5	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 609-11	178.5		신월동 609-11	178.5	●공동개발 권장 : 신월동 609-3
		신월동 609-12	15.5		신월동 609-12	19.1	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 609-13	48.8		신월동 609-13	50.8	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 609-14	197.8		신월동 609-14	197.8	●공동개발 권장 : 신월동 609
		신월동 609-15	74.0		신월동 609-15	74.6	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
		신월동 617-2	564.0		-	-	●특별계획구역 해제됨에 따라 가구(획지)에서 제외
	4-2	신정동 1194-3	1,120.7	●공동개발 지정 : 신정동 1194-4,7,8, 준치지역	신정동 1194-3	1,120.7	●공동개발 지정 : 신정동 1194-4,7,8
		신정동 1194-4	995.3	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,7,8, 준치지역	신정동 1194-4	995.3	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,7,8
		신정동 1194-5	3,261.4	●준치지역	신정동 1194-5	3,261.4	●자율적(선택적) 공동개발

			신정동 1194-7	165.8	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,8, 준치지역	신정동 1194-7	165.8	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,8
			신정동 1194-8	165.9	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,7, 준치지역	신정동 1194-8	165.9	●공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,7
			신정동 1304	2,159.5	●준치지역	신정동 1304	2,697.1	●자율적(선택적) 공동개발
				537.6	●특별계획(5)구역			
			신정동 1193-4	357.8		신정동 1193-4	357.8	
			신정동 1193-5	191.6		신정동 1193-5	191.6	
			신정동 1193-6	142.8		신정동 1193-6	142.8	
			신정동 1193-7	134.4		신정동 1193-7	134.4	
			신정동 1193-8	138.2		신정동 1193-8	138.2	
			신정동 1193-9	101.4		신정동 1193-9	101.4	
			신정동 1193-10	160.2		신정동 1193-10	160.2	
			신정동 1193-12	150.0		신정동 1193-12	150.0	
			신정동 1193-13	138.7		신정동 1193-13	138.7	
			신정동 1193-14	137.3		신정동 1193-14	137.3	●특별계획가능구역
			신정동 1193-15	144.5		신정동 1193-15	144.5	
			신정동 1193-16	144.3		신정동 1193-16	144.3	
			신정동 1193-17	133.1		신정동 1193-17	133.1	
			신정동 1193-18	300.1		신정동 1193-18	300.1	
			신정동 1193-19	166.5		신정동 1193-19	166.5	
			신정동 1193-21	281.7		신정동 1193-21	281.7	
			신정동 1193-24	239.3		신정동 1193-24	239.3	
			신정동 1193-25	68.8		신정동 1193-25	68.8	
			신정동 1193-27	31.9		신정동 1193-27	31.9	
존치 관리 5구역	5-1	2,894.4	신정동 1182-11	1,715.6	●준치지역	신정동 1182-11	1,704.4	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 ●자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1182-12	206.4	●공동개발 권장 : 신정동 1182-13,14	신정동 1182-12	206.4	●공동개발 권장 : 신정동 1148-13,14
			신정동 1182-13	168.5	●공동개발 권장 : 신정동 1182-12,14	신정동 1182-13	168.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-12,14
			신정동 1182-14	164.9	●공동개발 권장 : 신정동 1182-12,13	신정동 1182-14	164.9	●공동개발 권장 : 신정동 1148-12,13
			신정동 1182-15	164.2	●공동개발 지정 : 신정동 1182-16	신정동 1182-15	164.2	●공동개발 지정 : 신정동 1148-16
			신정동 1182-16	164.7	●공동개발 지정 : 신정동 1182-15	신정동 1182-16	164.7	●공동개발 지정 : 신정동 1148-15
			신정동 1182-17	159.0	●공동개발 지정 : 신정동 1182-18	신정동 1182-17	159.0	●공동개발 지정 : 신정동 1148-18
			신정동 1182-18	170.8	●공동개발 지정 : 신정동 1182-17	신정동 1182-18	162.3	●재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선

							정리 ●공동개발 지정 : 신정동 1148-17
5-2	5,521.1	신정동 1148-1	374.0	●공동개발 권장 : 신정동 1148-2,8,9,10	신정동 1148-1	374.0	●공동개발 권장 : 신정동1148-8
		신정동 1148-2	356.1	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,8,9,10	신정동 1148-2	356.1	●자율적(선택적) 공동개발
		신정동 1148-3	462.9	●공동개발 권장 : 신정동 1148-11,12	신정동 1148-3	462.9	●공동개발 권장 : 신정동 1148-11,12
		신정동 1148-4	1,405.7	●존치지역	신정동 1148-4	1,405.7	●자율적(선택적) 공동개발
		신정동 1148-7	1,605.1	●존치지역	신정동 1148-7	1,605.1	●자율적(선택적) 공동개발
		신정동 1148-8	155.2	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,2,9,10	신정동 1148-8	155.2	●공동개발 권장 : 신정동1148-1
		신정동 1148-9	548.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,2,8,10	신정동 1148-9	548.5	●공동개발 지정 : 신정동1148-10
		신정동 1148-10	73.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-1,2,8,9	신정동 1148-10	73.5	●공동개발 지정 : 신정동1148-9
		신정동 1148-11	200.6	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,12	신정동 1148-11	200.6	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,12
		신정동 1148-12	339.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,11	신정동 1148-12	339.5	●공동개발 권장 : 신정동 1148-3,11
5-3	4,284.7	신정동 1147-1	97.7	●공동개발 권장 : 신정동 1147-2,3,4,8,14	신정동 1147-1	97.7	●공동개발 지정 : 신정동 1147-3,4,8,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
		신정동 1147-2	96.7	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,3,4,8,14	신정동 1147-2	96.7	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,3,4,8,14
		신정동 1147-3	91.9	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,4,8,14	신정동 1147-3	91.9	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,4,8,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
		신정동 1147-4	96.8	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,3,8,14	신정동 1147-4	96.8	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,8,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
		신정동 1147-5	790.3	●존치지역	신정동 1147-5	790.3	●자율적(선택적) 공동개발
		신정동 1147-8	506.0	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,3,4,8	신정동 1147-8	506.0	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,4,14 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2
		신정동 1147-9	511.9	●공동개발 지정 : 신정동 1147-10,11	신정동 1147-9	511.9	●공동개발 지정 : 신정동 1147-10,11
		신정동 1147-10	765.8	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,11	신정동 1147-10	765.8	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,11
		신정동 1147-11	754.4	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,10	신정동 1147-11	754.4	●공동개발 지정 : 신정동 1147-9,10
		신정동 1147-12	557.6	●존치지역	신정동 1147-12	557.6	●자율적(선택적) 공동개발
		신정동 1147-14	15.6	●공동개발 권장 : 신정동 1147-1,2,3,4,8	신정동 1147-14	15.6	●공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,4,8 ●공동개발 권장 : 신정동 1147-2

주) 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획지침에 따름

2. 건축물에 관한 결정조서(변경)

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 불허용도

■ 기정

구 분			불 허 용 도	비 고
A1	준주거 지역	전층	• 단독주택·공동주택 • 주상복합건축물 중 비주거는 건축물의 3개층이상이고, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외 • 장례식장(의료시설 부속시설 제외) • 창고시설 • 교육연구시설중 자동차학원, 무도학원 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설	
	제3종 일반주거 지역	전층	• 단독주택·공동주택 • 주상복합건축물 중 비주거는 2층이하인 경우만 제외 • 장례식장(의료시설 부속시설 제외) • 창고시설 • 교육연구시설중 자동차학원, 무도학원 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설	
A2		전층	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 공장 • 자동차관련시설(주차장 제외)	

주) 학교보건법상 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역) 내 불허용도 불허

■ 변경

구 분			불 허 용 도	비 고
A1	전층		• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외. 단, 비주거 용도(오피스텔 및 준주택 제외)가 건축물 지상연면적의 20% 이상인 경우 제외) • 장례식장(의료시설 부속시설 제외) • 창고시설 • 교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 • 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 의료시설 중 정신병원	준주거, 제3종 일반주거 지역 간선변
A2	전층		• 장례식장(의료시설 부속시설 제외) • 창고시설 • 교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 • 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 의료시설 중 정신병원	준주거, 제3종 일반주거 지역 이면부
A3	전층		• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 자동차관련시설 • 의료시설 중 정신병원	제2종 일반주거 지역

주1) 관계법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허함

주2) 학교보건법상 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역) 내 불허용도 불허

주3) 제3종일반주거지역 중 남부순환로변에 면한 필지는 자동차관련시설 허용

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
불허용도 적용구간 구분 설정(간선변, 이면부)	• 간선변 가로활성화 등을 고려하여 불허용도 적용 구간을 간선변, 이면부로 구분
비주거 용도 비율 완화 및 단독주택 삭제	• 사업실현성 및 주택공급확대를 위해 공동주택 내 비주거 비율 완화 및 불허용도 내 단독주택 삭제(간선변 단독주택은 주거복합건축물로 조성)
골프연습장, 제조업소, 수리점, 정신병원 불허용도 추가	• 지역 여건을 고려하여 골프연습장, 제조업소, 수리점, 정신병원 등 불허용도 추가
위험물저장 및 처리시설 괄호내용 삭제	• 대상지 인근 주유소 현황 및 지역 여건을 고려하여 위험물저장 및 처리시설에 대한 괄호내용 삭제

2) 건축물의 권장용도

■ 기정

구 분	권 장 용 도 (전층)	비 고
B1	전층 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 연면적이 2,000㎡ 이상 • 교육연구 및 복지시설 중 학원, 운동시설 • 업무시설 중 연면적이 2,000㎡ 이상	
B2	전층 • 판매시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 업무시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 노유자시설 • 자동차관련시설 중 주차장, 세차장	
C1	전층 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장	

■ 변경

구 분	권 장 용 도 (전층)	비 고
B1	전층 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육시설 중 학원, 도서관	
B2	전층 • 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 미용원, 의원, 한의원 • 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육시설 중 학원, 도서관	
C1	전층 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장	

주) 폭 8m 이상 도로에 접한 330㎡ 이상 필지는 민간 시행지침 제10조 권장용도 내용을 준수함

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
판매시설, 업무시설 연면적 기준 삭제	• 자율적인 건축 행위가 가능하도록 판매시설, 업무시설에 대한 연면적 기준 삭제
가로활성화 시설 추가 및 자동차관련시설 삭제	• 배후 주거지역을 지원하는 가로활성화 시설 추가 및 자동차관련시설 삭제

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 건폐율

구 분	제 어 기 준	비 고
제2종일반주거/ 준주거지역	60%이하	서울시도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50%이하	서울시도시계획조례 제54조 준용

2) 건축물의 용적률

■ 기정

구 분	계 획 내 용		비 고
	기준용적률	허용용적률	
제2종일반주거지역	170% 이하	200% 이하	
제3종일반주거지역	210% 이하 (235% 이하) - 주1	250% 이하	
준주거지역	300% 이하	400% 이하	

주) 공동개발 권장 준수하지 않고 개별필지 개발시 기준용적률 : 235%

■ 변경

구 분	계 획 내 용		비 고
	기준용적률	허용용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	
제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	
준주거지역	300% 이하	400% 이하	

상한용적률	－ 상한용적률 인센티브 산정 (공공시설 부지 제공) • 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 $\alpha \text{토지}$란 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 $\alpha \text{현금} \cdot \text{건축물}$란 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
-------	---

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
일반주거지역 기준용적률 변경	- 특별계획구역 해제 및 지역여건을 고려하여 제2종일반주거지역 기준용적률 완화 - 가로활성화 유도를 위해 제3종일반주거지역 기준용적률 조정

■ 용적률 인센티브 및 완화항목 및 완화내용

■ 허용용적률 인센티브 체계

- 허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구성함

- ① 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브량 (허용용적률-기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
- ② 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공시 등

<허용용적률 인센티브체계 개념도>

■ 허용용적률 인센티브 항목

- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- ① 중점 인센티브는 획지 별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
- ② 중점 인센티브로 적용하기에 적정한 항목이 없을 경우 친환경 인센티브를 중점 인센티브로 계획 가능
- ③ 구역 별 여건을 고려하여 시 도시·건축공공위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음
- 전체 허용용적률 인센티브 항목은 획지별 가급적 5개 내외로 계획함

■ 허용용적률 인센티브 계획기준

- 지구통합기본계획 실현을 유도하고 지구단위계획 목적 달성을 위해 필요한 허용용적률 항목을 도출하여 계획함
- 인센티브 산정기준은 조건 충족 시 제공되는 정량 방식과 공공성 확보 정도에 비례하여 제공하는 정률 방식 중 해당 계획유도 인센티브 항목에 적합한 방식으로 계획함
- 용도지역(지구), 접도 조건, 계획요소 등 계획 내용이 동일한 구역 별로 달성가능 용적률이 허용용적률 인센티브량의 120% 내외가 되도록 시뮬레이션을 검토하여 제시하여야 함
- 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제하고 유도사항 위주로 계획하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음
- 본 기준에서 정한 사항에도 불구하고 지역여건, 사업 특성을 고려하여 특별히 필요한 경우 시 도시건축공공위원회 심의를 통해 별도로 허용용적률 인센티브 계획을 수립할 수 있음

■ 기 정

항목	내용	기 준	완화 조건	적 용 사 항	비 고
유도형	공동 개발	지정/권장	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.1 • 3필지이상 : a=0.15
		자율적 공동개발	준수시	기준용적률×0.5×a	• 최소대지규모 이상 최대개발규모이내 • 2필지 : a=0.1 • 3필지이상 : a=0.15
유도형	건축물 권장용도	전층권장	준수시	기준용적률×(권장용도면적/주차장제외 건축연면적)×0.1	• 건축연면적의 20%이상 수용시 인정
규제형 또는 유도형	대지내 공지	건축 한계선	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	-
		쌈지형, 침상형공지	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×a	• 폭 5m이상, 최소 45m ² 이상 • a=0.25(피로티) • a=0.5(개방형)
		공개공지	준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)÷대지면적×a	• 의무면적제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5%이상 • a=0.25(피로티) • a=0.5(개방형)
유도형	건축물내 공공 시설 제공시	건물내 공공시설 설치	준수시	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공한 경우
의무형	환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.04	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정조정으로 산업된 면적 제외
		중수도시설	준수시	기준용적률×0.01	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용 시설	준수시	기준용적률×0.01	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		자연지반 보존	준수시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.01	
		신재생 에너지	준수시	기준용적률×0.01	• 건축공사비의 1%이상 투자 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담시

주1) 굵은글씨 부분은 규제형 인센티브 항목임

주2) 공개공지 사항은 개별필지 건축, 개발시 미준수

■ 변경

구분		공간특성	기준용적률	허용용적률
-	제2종일반주거지역	이면부	200%	200%
유형1	제3종일반주거지역	간선부, 이면부	230%	250%
유형2	준주거지역	간선부, 이면부	300%	400%

■ 유형1 : 제3종일반주거지역 인센티브 항목 및 기준

구분		세분	세분계획기준	비고
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정)	기준용적률×a	• 2필지 이상: a=0.03
		공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준용적률×a	• 2필지:a=0.03, 3필지:a=0.04, 4필지 이상: a=0.05
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적-의무면적/ 대지면적)×a	• a=0.4
		건축지정선	기준 용적률×0.04	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 ×0.05	• 지구단위계획구역에서 위치가 결정된 곳에 설치시
	건축물 형태	건축물 형태	기준용적률×0.03	• 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리
			기준용적률×0.025	• 1층 전면 투시형 셔터 처리
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5% 이상 조성)

주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획 요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 유형2 : 준주거지역 인센티브 항목 및 기준

구분		세분	세분계획기준	비고
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정)	기준 용적률×a	• 2필지 이상: a=0.15
		공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준 용적률×a	• 2필지:a=0.15, 3필지:a=0.18, 4필지 이상: a=0.2
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적-의무면적/ 대지면적)×a	• a=1.0
		건축지정선	기준 용적률×0.1	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 ×0.05	• 지구단위계획구역에서 위치가 결정된 곳에 설치시
	건축물 형태	건축물 형태	기준용적률×0.05	• 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리
			기준용적률×0.03	• 1층 전면 투시형 셔터 처리
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.35	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.15	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에
조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5%이상 조성)

주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획
요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세분		산정식	비고
친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.04 이내	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률×0.04 이내	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률× (보존면적/대지면적) ×0.2 이내	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률× (녹화면적/대지면적) ×0.2 이내	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	기준용적률× (설치면적/대지면적) ×0.2 이내	• 기준용적률×0.05 이내
	대기환경	저공해자동차	기준용적률×0.04 이내	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시
				[비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시
	에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지건축물	기준용적률×0.04 이내	• 서울시 「녹색건축물설계기준」상 의무사항을 초과하여 인증된 경우

주) 친환경 부분의 '주거', '비주거'범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

다. 건축물의 높이에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물 높이

■ 기정

구 분	도로 폭원	계획내용 (최저층수/최고층수)	비 고
건축물의 높 이	간선변 (30~40m)	- / 50m	
	이면부 (8~10m)	- / 35m	

■ 변경

구 분	도로 폭원	계획내용 (최저층수/최고층수)	비 고
건축물의 높 이	간선변 (30~40m)	- / 50m	
	이면부 (8~10m)	- / 35m	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
간선/이면가로 높이계획 차등화	· '20.05. 지구단위계획 수립기준 높이계획을 준용하여 가로폭원에 적정한 높이계획 체계 수립 - 간선변+이면부 공동개발 시 지침을 따름

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 배치 및 건축선

■ 기정

구 분	위 치	제 어 기 준	비 고
건축선	간선가로변	3m, 10m	
	이 면 부	2m	

주) 조성후 공공에게 제공하는 경우 인센티브 부여(미관지구 내 제외)

일반미관지구내 건축선 후퇴부분과 전면부는 도시미관을 저해하거나 보행에 지장을 주는 시설 설치 금지

■ 변경

구 분		위 치	제 어 기 준	비 고
건축선	건축한계선	간선가로변	3m	
		이 면 부	2m, 1m	
	건축지정선	이 면 부	1m	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
건축한계선 조정	• 특별계획구역 해제 및 공동개발 재정비에 따라 건축한계선 조정
건축지정선 설정	• 이면부 필지규모를 고려하고, 통일된 가로환경 조성을 위해 이면부 건축지정선 1m 설정

2) 건축물의 형태 및 색채

■ 기정

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물의 형태 및 색채	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	• 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변 경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 • 폭12m 이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면은 노출 금지 (단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
	투시벽 및 투시형 서터	• 폭 12m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리 • 1층 전면 서터는 투시형을 사용	
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재 • 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	기타 구조물	• 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

■ 변경

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물의 형태 및 색채	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	• 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변 경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 • 폭 10m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 개구부가 없는 벽면 노출을 금지한다. (단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 10m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 • 셔터 설치를 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 1/2이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조정식재 • 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	옥외 광고물	• 옥외광고물 등 관리법, 서울특별시 옥외광고물 등 관리조례, 서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	
	기타 구조물	• 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
외벽, 투시벽 및 투시형셔터	• 1층부 가로활성화 용도 건축물 외관에 대한 세부적인 지침 마련
옥외 광고물 추가	• 가로 경관 향상을 위해 옥외 광고물 지침 추가

3. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가. 대지 내 공지(변경)

■ 기정

구 분		위 치	계 획 내 용	비 고
대지내 공 지	공개공지	• 간선변 가각부 • 특별계획구역	• 대지면적의 5% 이상 조성 • 신정1,2구역내 가로활성화를 위한 위치지정(권장) • 개별건축시 공개공지 미준수	
	쌈지형공지	• 공공보행통로 인접부 • 구역내 주요지점	• 실현성이 미비한 공지 삭제 • 공동개발(자율적 공동개발 포함)로 건축연면적 3,000㎡이상 개발시 조성 • 폭 5m이상, 최소45m이상	

주) 지구단위계획에 의하여 쌈지형 공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우라도 건축연면적 3,000㎡ 이상의 건축물에는 공개공지, 쌈지형 공지 중 하나만 선택하여 관련 규정에 의해 설치하여야 함.

■ 변경

구 분		위 치	계 획 내 용	비 고
대지내 공 지	전면공지	• 건축선 지정 구역	• 건축선을 통한 전면공지 확보 • 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	
	공개공지	• 간선변 가각부	• 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 형태로 조성	

주) 지구단위계획에 의하여 쌈지형 공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우라도 건축연면적 3,000㎡ 이상의 건축물에는 공개공지, 쌈지형 공지 중 하나만 선택하여 관련 규정에 의해 설치하여야 함.

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
공개공지 위치 변경	• 특별계획구역 해제 및 공동개발 변경, 필지규모 등을 고려하여 이면부에 배치되었던 공개공지를 간선변으로 이동
쌈지형 공지 삭제	• 특별계획구역 해제 및 공동개발 변경, 필지규모 등을 고려하여 쌈지형 공지 삭제하되, 관련 규정에 따라 설치

나. 대지 내 통로(변경)

■ 대지 내 통로

구 분		위 치	계 획 내 용	비 고
기정	공공보행 통로	• 준치관리3구역 간선변 세장비 과다블럭	• 필로티로 조성시 필로티 부분의 높이는 6m이상 • 접하는 보도 및 도로, 인접대지와 단차발생금지 • 담장, 계단, 화단등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 장치물 설치 금지	
변경	공공보행 통로	-	-	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
공공보행통로 삭제	• 공동개발 해제됨에 따라 공공보행통로 폐지

다. 차량동선(변경)

■ 기정

구 분	위 치	계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간	간선 가로변	- 도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허(대지의 입지상 차량출입 불가피할 경우 허용) - 남부순환도로변은 기존 아파트등 기존건축 진출입을 위한 부분적인 차량허용 - 존치관리 2구역과 축진1구역 사이 소로1류(B=10m)는 부분적인 차량출입 허용	

주) 간선부 공동개발(권장 및 자율)시 차량출입을 이면부로 제한

■ 변경

구 분	위 치	계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간	간선 가로변	- 도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허(대지의 입지상 차량출입 불가피할 경우 허용) - 남부순환도로변은 기존 아파트등 기존건축 진출입을 위한 부분적인 차량허용 - 공동개발 미이행에 따른 일부 차량진출입 허용구간 지정	공동개발 미이행에 따른 일부 차량 진출입 허용구간 : 신월로 4개소
공동주차 출입구	간선 가로변	공동주차출입구가 지정된 경우 주차진출입은 연접필지와 공동으로 설치	2개소

주) 공동개발 미이행시 차량진출입허용구간은 간선도로변 진출입이 불가피한 경우로 한정하고, 이면부 공동개발 등을 통해 간선도로변 진출입이 불필요할 경우 적용하지 아니함

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
간선도로변 차량진출입불허구간 조정	특별계획구역 해제 및 공동개발 변경에 따라 간선도로변 차량 진출입불허구간 조정
차량진출입가능구간(공동개발 미이행시) 4개소 신설	특별계획구역 해제 및 공동개발 변경에 따라 간선도로변 차량진출입가능구간(공동건축 미이행시) 및 공동주차출입구 신설
공동주차 출입구 2개소 신설	

라. 친환경적 요소(변경)

■ 기정

구 분	계 획 내 용	비고
옥상녹화	• 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고 생태적인 환경조성을 위해 옥상녹화 권장 • 서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	• 생태면적률은 공간 유형별 면적에 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구한 값으로 산정 • 구역내 생태면적률은 20%이상이 되도록 하며, 개발면적 660㎡ 이상의 공동주택과 공공시설·공공건축물은 30%이상이 되도록 함 • 기타 생태면적률의 기준은 서울특별시 『생태면적률 도시계획 적용편람』을 준용토록 함	
녹색주차장	• 불투수성 주차장을 잔디 등의 투수성 재료로 개선하여 도심열섬효과 및 지하수의 고갈을 방지하고 녹지공간을 확충, 도시환경을 개선하고자 지구단위계획구역 내 건축물 주차장에 녹색(잔디, 투수성 포장)주차장을 권장	

■ 변경

구 분	계 획 내 용	비고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위한 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	• ‘서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)’ 등에 의하여 설치하도록 권장	
벽면녹화	• ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법’ 등에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등에 따라 설치하도록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	• ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 및 ‘서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례’ 등에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• ‘서울특별시 녹색건축물 설계기준’ 및 ‘건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준’ 등의 기준에 따라 설치하도록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’에 따라 생태면적률 적용 권장	

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
전체항목 및 내용	• 각 분야별로 서울시에서 현재 운영중인 관련 기준 등에 의거하여 계획내용 변경

4. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경)

가. 특별계획구역 해제 및 특별계획가능구역 신설

- 2010년 최초 결정된 특별계획구역은 장기간 개발 움직임이 없어 개별개발행위 규제에 따른 지역활성화가 저해됨에 따라 주민 민원이 지속적으로 발생
- 특별계획구역 내 지역 여건 및 주민설문조사 결과를 반영하여 특별계획구역 해제 및 효율적인 사업유도 및 관리방안이 필요한 지역은 특별계획가능구역 전환함

1) 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
해제	특별계획구역1	신월동 548-3번지 일원	4,029.8	감) 4,029.8	-	-
해제	특별계획구역2	신월동 549-4번지 일원	5,393.7	감) 5,393.7	-	
해제	특별계획구역3	신월동 575-17번지 일원	7,861.2	감) 7,861.2	-	
해제	특별계획구역4	신월동 608-1번지 일원	7,243.2	감) 7,243.2	-	
해제	특별계획구역5	신정동 1193-5번지 일원	3,700.2	감) 3,700.2	-	
신설	특별계획가능구역	신정동 1193-5번지 일원	-	증) 3,162.6	3,162.6	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적	결정(변경)사유
해제	특별계획구역1	신월동 548-3번지 일원	4,029.8	○ 지역 여건 및 주민의견 등을 반영하여 특별계획구역 해제
해제	특별계획구역2	신월동 549-4번지 일원	5,393.7	
해제	특별계획구역3	신월동 575-17번지 일원	7,861.2	
해제	특별계획구역4	신월동 608-1번지 일원	7,243.2	
해제	특별계획구역5	신정동 1193-5번지 일원	3,700.2	

■ 특별계획가능구역 결정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적	신설 사유
해제	특별계획가능구역	신정동 1193-5번지 일원	3,162.6	○ 지역 여건 조사 및 주민 의견수렴을 통해 장기 미시행된 기존 특별계획구역에 대해 효율적인 사업유도 및 관리방안이 필요한 지역으로 판단되어 특별계획가능구역 신설을 통해 관리코자 함

주) 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능하다. 단, 주민요청(대상토지의 1/2 이상 동의) 및 입안권자가(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있다.

주) 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우 결정조서를 참조하여 운영토록 한다.

2) 특별계획구역 해제에 관한 사항

■ 특별계획구역(1) ~ (5) 해제

■ 기정 _ 특별계획구역(1)~(2) 계획지침

구 분		계 획 지 표	비 고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
건축물 용 도	권 장	• 판매시설 중 연면적이 2,000㎡이상 • 업무시설 중 연면적이 2,000㎡이상	
	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 비주거용도는 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	
	용적률 (준주거 유지)	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하	
건축물 배치		• 저층부는 판매시설 유도(상업가로 활성화를 위한 연도형상가)	신청1구역 일조장에 최소
건축물 높이		• 최고높이 지정(-/50m)	세부계획수립시 높이변경 가능
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 이면부 쌈지형 공지 확보	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 인근 지역과 별도 정비사업 가능	

주) 공공시설(공원, 도로) 설치 및 조성은 사업시행자가 부담함을 원칙

향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

■ 기정 _ 특별계획구역(3) 계획지침

구 분		계 획 지 표	비 고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
	공 원	• A=2,040㎡확보, 촉진1구역 소공원과 연계	
건축물 용 도	권 장	• 판매 및 영업시설 중 연면적이 1,000㎡이상 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장	
	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 비주거용도는 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 높이		• 최고높이 지정(-/50m)	세부계획수립시 높이변경 가능
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하	세부계획시 준주거상향
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 위치 권장 및 대지면적의 5%이상 조성 (공개공지 확보)	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 인근 지역과 별도 정비사업 추진 가능(재래시장 및 상점 육성가를 위한 특별법에 의한 시장정비사업 유도)	

주) 공공시설(공원, 도로) 설치 및 조성은 사업시행자가 부담함을 원칙

향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

■ 기정 _ 특별계획구역(4) 계획지침

구 분		계 획 지 표	비 고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
	공공청사	• A=2714㎡ 확보 (기존 신월2동 치안센터 이전)	
건축물 용 도	권 장	• 판매시설, 영업시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 노유자시설	
	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 비주거용도는 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 높이		• 최고높이 지정(간선변: -/50m, 이면부: -/35m)	세부계획수립시 높이변경 가능
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하 (공공청사(기준/허용)-170%/200% : 용도지역 준치)	세부계획시 준주거상향
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 위치 권장 및 대지면적의 5%이상 조성 (공개공지 확보)	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 아파트와 공동사업 추진	

주) 향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

■ 기정 _ 특별계획구역(5) 계획지침

구 분		계 획 지 표	비 고
공공시설	도 로	• 확폭(2m), 건축한계선 활용	
	권 장	• 판매시설, 영업시설 중 연면적이 1,000㎡ 이상 • 노유자시설	
건축물 용 도	불 허	• 단독주택(주상복합제외), 공동주택(주상복합건축물중 판매, 업무시설은 건축물의 3개층이상, 주거비율이 용적률 60%이하인 경우 제외) • 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
건축물 높이		• 최고높이 지정(간선변: -/50m, 이면부: -/35m)	세부계획수립시 높이변경 가능
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하	세부계획시 준주거상향
기타사항	건축한계선	• 건축선지정 : 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)	
	대지내 공지	• 위치 권장 및 대지면적의 5%이상 조성 (공개공지 확보)	
	기 타	• 간선변 및 공원변 차량출입불허구간 지정 • 특별계획구역 구분 또는 합동으로 사업추진 및 계획수립 가능 • 관련 법규상 가능한 범위 내에서 아파트와 공동사업 추진	

주) 향후 공원, 녹지는 세대당 3㎡ 또는 구역면적 5%이상 중 큰 면적 적용

3) 특별계획구역 신설에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 신설

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계 획 지 표		비고
		지침1(통합개발)	지침2(분리시행)	
구역면적		• 3,162.6㎡	• 1-1구역 : 947.6㎡ / 1-2구역 : 2,215.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역→준주거지역 (세부개발계획 수립 시 준주거지역 변경 검토)	• 제3종일반주거지역	
건축물 용도· 밀도· 높이	권 장	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점 - 업무시설(오피스텔 제외)		
	불 허	- 단독주택, 공동주택(주거복합제외. 단, 비주거 용도가 건축물 지상연면적의 20% 이상인 경우 제외) - 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	1-1구역 - 단독주택, 공동주택(주거복합제외. 단, 비주거 용도가 건축물 지상연면적의 20% 이상인 경우 제외) - 그 외 불허용도 좌동 동일 1-2구역 - 단독주택, 공동주택(주거복합제외. 단, 비주거 용도가 건축물 지상연면적의 10% 이상인 경우 제외) - 그 외 불허용도 좌동 동일	
	건폐율	• 60%이하	• 50%이하	
	용적률	• 기준250%/ 허용350%/ 상한400% ※ 지구단위계획에 의한 공공기여시	• 기준230%/ 허용250%/ 상한300%	
	높이	• 최고높이 : 50m 이하	• 최고높이 : 35m 이하	
공공 시설 조성 및 제공	계획지침	- 기부채납 : 15% 이상 - 도로 및 건축물(공공주택 및 공공시설) 기부채납	-	
기타 사항	건축선	• 건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)/ 건축지정선 1m(이면부)		
	기 타	- 간선변 차량출입불허구간 지정 - 특별계획가능구역 세부개발계획 수립 시 공공기여에 관한 구체적 조성계획 및 도입용도는 서울시 통합관리부와 사전 협의토록 함		

■ 특별계획가능구역 용적률 인센티브 항목 및 내용

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침1(통합개발)

구분		세분	세분계획기준	비고
계획 유도	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적-의무면적/ 대지면적)×a	• a=1.1
		건축지정선	기준 용적률×0.12	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적 - 의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 형태	건축물 형태	기준용적률×0.05	• 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시 벽 으로 처리
			기준용적률×0.03	• 1층 전면 서터 투시형으로 처리
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.4	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.15	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5%이상 조성)

주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획 요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세분		산정식	비고
친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.04 이내	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합÷건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률×0.04 이내	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 이내	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.2 이내	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2 이내	• 기준용적률×0.05 이내
	대기환경	저공해자동차	기준용적률×0.04 이내	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시
	에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지건축물	기준용적률×0.04 이내	• 서울시 「녹색건축물설계기준」 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우

주) 친환경 부분의 '주거', '비주거'범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-1BL

구분		세분	세분 계획기준	비고
계획 유도	대지 내 공지	건축한계선	기준 용적률×(제공면적/대지면적)×a	• a=0.4
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 형태	건축물 형태	기준용적률×0.03	• 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리
			기준용적률×0.025	• 1층 전면 투시형 셔터 처리
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5% 이상 조성)

주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-2BL

구분		세분	세분계획기준	비고
계획 유도	대지 내 공지	건축한계선	기준 용적률×(제공면적/대지면적)×a	• a=0.4
		건축지정선	기준 용적률×0.04	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 형태	건축물 형태	기준용적률×0.03	• 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리
			기준용적률×0.025	• 1층 전면 투시형 셔터 처리
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따라 대지면적의 5% 이상 조성)

주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 특별계획가능구역 해제시 필지의 규모와 조성

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	기정			변경		
			위 치	면적(㎡)	획지계획	위 치	면적(㎡)	획지계획
존치 관리 4구역	4-2	3,162.6	신정동 1193-4	357.8	● 특별계획가능구역	신정동 1193-4	357.8	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-5	191.6		신정동 1193-5	191.6	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-6	142.8		신정동 1193-6	142.8	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-7	134.4		신정동 1193-7	134.4	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-8	138.2		신정동 1193-8	138.2	● 공동개발 지정 :신월동 1193-27,10,9
			신정동 1193-9	101.4		신정동 1193-9	101.4	● 공동개발 지정 :신월동 1193-27,10,8
			신정동 1193-10	160.2		신정동 1193-10	160.2	● 공동개발 지정 :신월동 1193-27,9,8
			신정동 1193-12	150.0		신정동 1193-12	150.0	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-13	138.7		신정동 1193-13	138.7	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-14	137.3		신정동 1193-14	137.3	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-15	144.5		신정동 1193-15	144.5	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-16	144.3		신정동 1193-16	144.3	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-17	133.1		신정동 1193-17	133.1	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-18	300.1		신정동 1193-18	300.1	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-19	166.5		신정동 1193-19	166.5	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-21	281.7		신정동 1193-21	281.7	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-24	239.3		신정동 1193-24	239.3	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-25	68.8		신정동 1193-25	68.8	● 자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-27	31.9		신정동 1193-27	31.9	● 공동개발 지정 :신월동 1193-10,9,8

V. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

※ 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 추후 지구단위계획 결정을 위한 절차 진행(업무추진) 중에 일부 변경될 수 있습니다.

※ 기타 자세한 사항은 양천구청 도시계획과(☎02-2620-3519)로 문의하시기 바랍니다.