

◆ 서울특별시고시 제2020-372호

신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-443호(2006. 12. 21.)로 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2008-443호(2008. 12. 11.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2009-100호(2009. 3. 12.), 제2009-308호(2009. 8. 6.), 제2009-341호(2009. 9. 10.), 제2009-517호(2009. 12. 17.), 제2010-195호(2010. 5. 21.), 제2010-290호(2010. 8. 5.), 제2011-97호(2011. 4. 21.), 제2011-186호(2011. 7. 7.), 제2012-171호(2012. 7. 5.), 제2012-194호(2012. 7. 26.), 제2012-243호(2012. 9. 13.), 제2013-111호(2013. 4. 4.), 제2013-197호(2013. 6. 27.), 제2014-29호(2014. 1. 23.), 제2014-130호(2014. 4. 3.), 제2014-284호(2014. 8. 7.), 제2014-395호(2014. 11. 20.), 제2017-306호(2017. 8. 17.), 제2017-381호(2017. 10. 26.), 제2018-172호(2018. 5. 31.), 제2020-156호(2020. 4. 16.), 제2020-176호(2020. 5. 1.) 및 제2020-209호(2020. 5. 21.)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 9월 10일
서울특별시장

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	639,854.3	-	639,854.3	

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		639,854.3	—	639,854.3	100.0	
주거 용지	소 계	455,735.4	—	455,735.4	71.2	
	공동주택(아파트)	382,699.8	—	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	소 계	168,239.9	—	168,239.9	26.3	
	공공청사	8,176.5	증) 84.4	8,260.9 ¹⁾	1.1	공공공지와 중복결정
	문화·복지시설	6,618.9	—	6,618.9	1.0	
	학교시설	27,767.6	—	27,767.6	4.3	
	공원녹지	37,942.2	증) 2,101.0	40,043.2	6.3	
	공공공지	7,162.1	감) 781.9	6,380.2	1.0	
	도 로	79,289.5	—	79,289.5	12.4	
	주 차 장	1,283.1	—	1,283.1	0.2	

※ 변경사유: 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

※ ¹⁾: 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

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	
계		11	11	42,563.0	증) 84.4	42,647.4	
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	4	4	6,618.9	－	6,618.9	
	사회복지시설	3	3	4,137.6	－	4,137.6	
	문화시설	1	1	2,481.3	－	2,481.3	
공공청사	공공청사	5	5	8,176.5	증) 84.4	8,260.9 ¹⁾	공공공지와 중복결정

※ 변경사유: 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

※ ¹⁾: 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

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	37,942.2	증) 2,101.0	40,043.2	
공원시설	소공원	12	12	31,478.1	－	31,478.1	
	어린이공원	－	－	－	－	－	
	계남근린공원 등 존치	－	－	3,627.1	－	3,627.1	
녹지시설	경관녹지	1	1	2,837.0	증) 2,101.0	4,938.0	

※ 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
기정	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	2,837.0	증) 2,101.0	4,938.0	신정2재정비촉진구역

※ 변경사유: 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

4) 교통계획 (변경없음)

5) 경관계획 (변경없음)

6) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

7) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분	재정비촉진계획(변경)	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
총 계		639,854.3	—	639,854.3	—
재정비촉진구역	신정1재정비촉진구역	254,270.5	—	254,270.5	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
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	
	존치구역	69,674.7	—	69,674.7	—
도시계획시설	문화의 거리(25m) 해누리 문화센터	2,780.6	—	2,780.6	—

8) 재정비촉진지구 용도지역 변경계획 (변경없음)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			639,854.3	－	639,854.3	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	575,214.2	－	575,214.2	89.9
		제1종일반주거지역	45,160.6	－	45,160.6	7.1
		제2종일반주거지역(7층이하)	109,463.9	－	109,463.9	17.1
		제2종일반주거지역	349,295.8	－	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

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	254,270.5	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	

- 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	2,837.0	증) 2,101.0	4,938.0	4.6
	공공공지	2,185.4	감) 781.9	1,403.5	1.3
	주차장	1,283.1	-	1,283.1	1.2
	공공청사	3,726.0	증) 84.4	3,810.4 ¹⁾	2.3
존치지역		653.0	-	653.0	0.6

※ 변경사유: 신정2-1지구 촉진계획 변경에 따른 변경

※ ¹⁾: 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

(나) 용도지역계획 (변경없음)

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
주거 지역	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 초 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		
변경	①	녹지	경관 녹지	신정동 1165-3일대	2,837.0	증) 2,101.0	4,938.0	서울특별시고시 제2008-443호 (2008.12.11)	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	녹지면적 증가	• 공공시설(공공청사) 계획을 위한 녹지 면적 및 위치 변경

④ 공공공지 (변경)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
변경	①	공공공지	신정동 1164-4일대	2,185.4	감) 781.9	1,403.5	서울특별시고시 제2008-443호 (2008.12.11)	중복결 정

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 면적 감소 (공공청사와 중복결정)	• 공공시설(공공청사) 계획을 위한 공공공지 면적 및 위치 변경 • 공공공지① 지하를 공공청사①과 중복결정 (면적: 1,403.5㎡)

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		
변경	①	공공청사	신정동 1165-8일대	3,726.0	증) 84.4	3,810.41	2020.5.2 1.	중복 결정

※ 1) : 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사 면적 증가 (공공공지와 중복결정)	• 공공시설(공공청사) 계획을 위한 면적 및 위치 변경 • 공공공지① 지하를 공공청사①과 중복결정 (면적: 1,403.5㎡)

(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	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
		2-1 지구	택지 -1	86,085.7	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
			택지 -2, 3,4	1,242.8	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
		2-2 지구	19,599.5		신정3동 1150-41번지 일대	60%이하	242.0% 이하	24층이하/ 15,18층이 하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	주택의 규모별 건설비용					○ 건립규모 : 전용면적 40㎡, 40㎡~50㎡, 50㎡~60㎡, 60㎡~85㎡, 85㎡ 초과 ○ 건립비용					
구분						전용면적 60㎡이하		전용면적 60㎡~85㎡		전용면적 85㎡초과	
						건립기준	60% 이상				40% 미만
20% 이상		-									
건축시설의 건축선에 관한 계획					○ 건립예정 세대수 : 1,904세대(임대주택: 건립호수의 17% 이상)						
					○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함 ○ 재정비촉진계획에 따른 건축계획지침에 따름						

(마) 공공청사 건축시설계획 (변경)

구분	위치	대지면적	건축건립계획			비고
			층수	연면적 ¹⁾	용적률	
기정	신정동 1165-3일대	3,726.0㎡	지상3층	5,589.0㎡이하	150% 이하	● 건축법 등 관련규정에 따름
변경	신정동 1165-3일대	3,810.4㎡ ²⁾	지상3층	3,610.0㎡이하	150% 이하	● 건축법 등 관련규정에 따름 ● 층수는 지상부 공공청사 (2,406.9㎡) 에 한함

※ 연면적¹⁾ : 용적률산정용 연면적※ ²⁾ : 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

(바) 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	
		소 계		25,422.2	—	25,422.2
	계 획 기반 시설	도 로	14,601.9	—	14,601.9	
		공 원	788.8	—	788.8	
		녹 지	2,837.0	증) 2,101.0	4,938.0	
		공공공지	2,185.4	감) 781.9	1,403.5	
		주차장	1,283.1	—	1,283.1	
		공공청사	3,726.0	증) 84.4	3,810.4	중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함
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	
		계 획 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)	
			계획기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입시설 ④	면적	구성비 (%)
기정	신정2재정비 촉진구역	106,928.0	28,119.3	8,579.7	13,675.9	—	5,863.7	5.48
	신정2-1 지구	87,328.5	25,422.2	8,337.8	11,424.5	—	5,659.9	6.48
	신정2-2 지구	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)

17) 도시관리계획 결정조서(신정1~5촌치관리구역) (변경없음)

5. 관계도면 및 기타 재정비촉진계획에 관한 사항은 「신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정조서」 참조: 아래 장소에 비치한 도서와 같음

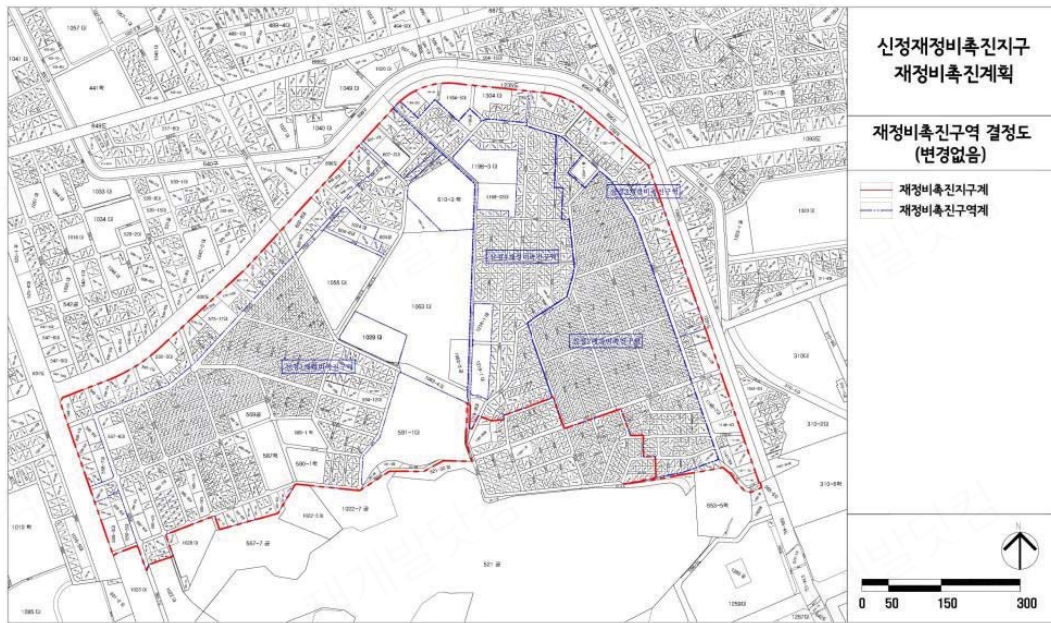
6. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7226) 및 양천구 도시계획과(☎ 02-2620-3512)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

[신정재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



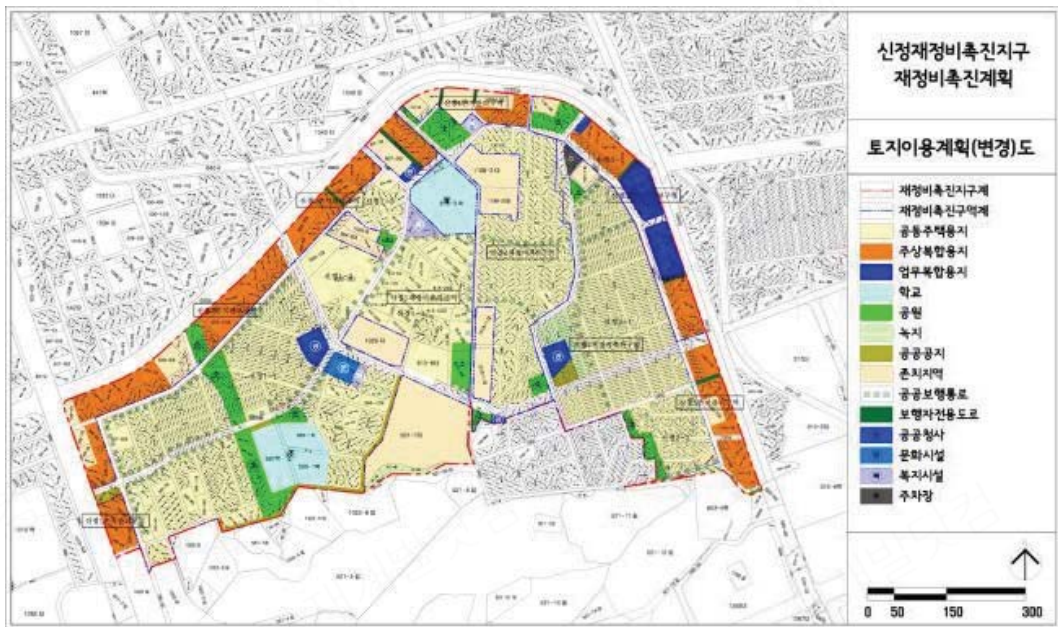
[재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



[토지이용계획 결정도] (기정)



[토지이용계획 결정도] (변경)



[도시기반시설 결정도] (기정)



[도시기반시설 결정도] (변경)



[용도지역 결정도] (변경없음)

