

◆ 서울특별시고시 제2026-121호
신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신월동 77-1번지 일대(이하 ‘신월5동 77번지’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제101조의3, 제16조에 따라 2025년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.08.) 심의(조건부가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 양천구 신월동 77-1번지 일대	-	증) 53,820.0	53,820.0

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		53,820.0	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	6,810.2	12.7	-
	도로	2,547.6	4.8	-
	공원	어린이공원1	3.9	방아다리어린이공원
		어린이공원2	4.0	-
획지	소계	46,407.3	86.2	-
	획지1	46,407.3	86.2	-
준치구역(종교시설)		602.5	1.1	호산나순복음교회

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)
	기 정	변 경	변경 후	
합 계	53,820.0	-	53,820.0	100.0
제1종일반주거지역	927.3	증) 3,542.4	4,469.7	8.3
제2종일반주거지역(7층이하)	39,863.4	감) 36,920.4	2,943.0	5.5
제2종일반주거지역	13,029.3	증) 33,378.0	46,407.3	86.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신월동 56-20번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	2,192.1	• 공원 면적 확보 및 주변 지역여건에 따른 용도지역 하향
-	양천구 신월동 77-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	34,356.8	• 주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택 공급 확충을 위하여 용도지역 상향

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	금액(만원)		
추정 비례율	- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100% - 추정 비례율 : 91.71%		
	구 분	금 액	비 고
	종전자산 추정액	45,579,348만원	사업시행계획인가고시일 기준 감정평가액
	예상 총 사업비	57,787,393만원	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
	예상 총 분양수입	99,586,884만원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음
	총 사업수익	41,799,491만원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

구분	금액(만원)														
개별 중전자산 추정액	●단독주택, 상가 소유자 = 토지가액+ 건물가액 - 토지가액 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.5) - 건물가액 = 개략단가(약 439천원/㎡) × 연면적 ※ 내용연수 31~40년 기준 평균 약 340천원/㎡, 전체 평균단가 약 439천원/㎡ 추정●공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(2.7) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함●개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 확인1														
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = (중전자산 추정액 × 추정비례율) - 권리자분양가 추정액 <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(b-a)</th></tr><tr><td>전용39㎡형</td><td>53,592 만원</td><td rowspan="4">개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(91.71%)</td><td rowspan="4">추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)</td></tr><tr><td>전용59㎡형</td><td>84,520 만원</td></tr><tr><td>전용74㎡형</td><td>94,342 만원</td></tr><tr><td>전용84㎡형</td><td>101,780 만원</td></tr></table>	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(b-a)	전용39㎡형	53,592 만원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(91.71%)	추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)	전용59㎡형	84,520 만원	전용74㎡형	94,342 만원	전용84㎡형	101,780 만원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(b-a)												
전용39㎡형	53,592 만원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(91.71%)	추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)												
전용59㎡형	84,520 만원														
전용74㎡형	94,342 만원														
전용84㎡형	101,780 만원														

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	714만원/3.3㎡	753만원/3.3㎡	793만원/3.3㎡	833만원/3.3㎡	872만원/3.3㎡
분양가 (일반분양기준)	-10%	3,115만원/3.3㎡	81.77	77.02	72.26	67.51	62.75
	-5%	3,287만원/3.3㎡	91.49	86.74	81.98	77.23	72.48
	0% (기준)	3,461만원/3.3㎡	101.22	96.46	91.71	86.95	82.20
	+5%	3,634만원/3.3㎡	110.94	106.18	101.43	96.68	91.92
	+10%	3,807만원/3.3㎡	120.66	115.91	111.15	106.40	101.64

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	872	신월동 55-16, 신월동 58-1, 신월동 79-29, 신월동 80-8	신월동56-1, 신월동81-12	일반도로	1983.01.05 (건고 제475호)	기타 도로시설
변경	소로	3	A	6~10 (3.0)	국지 도로	167 (118)	신월동 80-8	신월동 81-12	일반도로		도로분할, 폭원변경, 도로연장 변경
변경	소로	3	B	6 (3.0)	국지 도로	154 (5)	신월동 55-16	신월동 56-1	일반도로		도로분할, 가각부 일부편입
기정	소로	3	C	6	국지 도로	618	신월동 58-20, 신월동 58-46, 신월동 81-15	신월동 69-6	일반도로		기타 도로시설
변경	소로	3	C	6 (6)	국지 도로	116 (62)	신월동 81-15	신월동 76-7	일반도로		도로분할, 도로연장 변경
변경	소로	3	D	6~8.5 (2.5)	국지 도로	245 (57)	신월동 58-20	신월동 69-6	일반도로		도로분할, 폭원변경
기정	소로	3	E	6~8	국지 도로	622	신월동 59-1, 신월동 60-1, 신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로		기타 도로시설
변경	소로	3	E	6~13.0 (5.0)	국지 도로	622 (249)	신월동 59-1, 신월동 60-1, 신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로		폭원변경
기정	소로	3	F	6~8	국지 도로	920	신월동 72-1, 신월동 75-2, 신월동 75-20, 신월동 82-12	신월동 69-8	일반도로		기타 도로시설
변경	소로	3	F	6~10.0 (1.5~ 3.0)	국지 도로	920 (213)	신월동 72-1, 신월동 75-2, 신월동 75-20, 신월동 82-12	신월동 69-8	일반도로		폭원변경
폐지	소로	3	G	4	국지 도로	141	신월동 56-2	신월동 56-9	일반도로		기타 도로시설

※ 폭 원(), 연 장()은 신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발사업구역 내임

※ 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-A	소로 3-A	- 도로 분할 - 도로 연장 변경 - 일부 폭원 변경	- 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 연장 변경, 도로 폭원 일부 확대 - 연장 : 872m → 167m, 폭원 : 6~8m → 6~10.0m
소로 3-A	소로 3-B	도로 분할	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할
소로 3-C	소로 3-C	- 도로 분할 - 도로 연장 변경	- 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 연장 변경 - 연장 : 618m → 116m
소로 3-C	소로 3-D	- 도로 분할 - 일부 폭원 변경	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 폭원 일부 확대 (6m → 6~8.5m)
소로 3-E	소로 3-E	일부 폭원 변경	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭원 일부 확대 (6~8m → 6~13.0m)
소로 3-F	소로 3-F	일부 폭원 변경	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭원 일부 확대 (6~8m → 6~10.0m)
소로 3-G	-	도로 폐지	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	방아다리 공원	어린이 공원	신월동 56-1번지 일대	937.4	증) 1,159.7	2,097.1	1984.02.21 (서고 제1984-93호)	-
신설	②	어린이공원	어린이 공원	신월동 75-15번지 일대	-	증) 2,165.5	2,165.5	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	방아다리공원	- 면적 증가 - 937.4㎡ → 2,097.1㎡, 증) 1,159.7㎡ - 시설의 종류 및 명칭 정정 - 공원 → 어린이공원	어린이의 보건 및 정서 함양 기여를 위한 대상지 내 기 조성된 공원 면적 확장
②	어린이공원	- 어린이공원 (신설) - 증) 2,165.5㎡	지역주민의 커뮤니티공간 및 휴게공간 조성을 위한 어린이공원 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
신설	소계	-	1,000세대 이상 {500.0㎡+(1,241세대×2.0)}×1.25	3,727.5	4,620.0	-	
	주민 공동 시설	획지	경로당	1,000세대 ~ 1,500세대 미만 580㎡ 이상	580.0	600.0	지하
			어린이집	1,000세대 ~ 1,500세대 미만 580㎡ 이상	580.0	660.0	지상
			작은도서관	1,000세대 ~ 1,500세대 미만 203㎡ 이상	203.0	230.0	지하
			다함께돌봄센터	500세대 이상 66㎡ 이상	66.0	390.0	지상
			어린이놀이터	(500+세대수×0.7)	1,368.7	1,500.0	옥외
			북카페	-	-	300.0	옥외
			주민휴게실	-	-	340.0	지하
			헬스장	-	-	600.0	지하
	관리사무소	획지	50세대 이상 10㎡+(1,241세대-50세대)×0.05㎡	69.6	135.0	지상	

※ 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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
-	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발구역	53,820.0	양천구 신월동 77-1번지 일대	201	-	-	-	201

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)	높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적					
신설	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발구역	53,820.0	획지	46,407.3	신월동 77-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	기준 : 210.00 허용 : 242.60 상한 : 244.21 법적상한 : 250이하	해발고도 57.86m 이하 (지상14층)

주택의 규모 및
규모별 건설 비율

- 주택규모별 건설 비율
 - 세대수 : 1,241세대 (분양 1,040세대, 임대 201세대)
 - ※ 초과용적률에 따른 세대수 : 40세대 (분양20세대, 국민주택규모 20세대)

건립규모		계획	
		세대수(세대)	비율(%)
합 계		1,241	100.0
분양주택	소 계	1,040	83.8
	39㎡	176	14.2
	59㎡	252	20.3
	74㎡	371	29.9
	84㎡	241	19.4
임대주택	소 계	201	16.2
	39㎡	80	6.5
	59㎡	86	6.9
	74㎡	35	2.8
	84㎡	-	-

- ※ 주택 확보 관련 규정
 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
→ 계획 : 100.0%(1,241세대)
 - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.1%(181세대)
 - ①전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 ②주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : ①181×30%=54.3 < 66세대 또는 ②1,241×5%=62.05 < 66세대
- ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(40세대) 제외
 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상

상한용적률 : 244.21% 이하			법적상한용적률 : 250.00% 이하	
정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률	50%	국민주택규모 주택공급계획
244.21%	249.94%	5.73%	2.865%	1,341.17㎡ (1,329.57㎡ 이상)

- 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대, 공공지원
민간임대, 지분형 주택 건설
1,241(전체세대수) - 871(토지등소유자 분양분) = 370세대
370세대의 40% = 148세대 이상 공공임대 등 공급 필요 → 계획 : 201세대

심의 완화 사항	• 용도지역 사항 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 계획용적률 249.94%(법적상한 용적률 250.00%) - 상한용적률(244.21%) = 5.73%의 50%인 2.865% 이상 국민주택규모 주택 건설				
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성 <table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th></tr> <tr> <td>사업부지</td><td>대지경계선으로부터 3m</td></tr> </table>	구분	건축선 지정 내용	사업부지	대지경계선으로부터 3m
구분	건축선 지정 내용				
사업부지	대지경계선으로부터 3m				
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 1개소 조성 (6m 내외) - 주변과의 연계를 고려하여 동서축의 공공보행통로 계획 - 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행등선이 연계되도록 조성				

나. 용적률 계획

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적 ①				신설 정비기반시설 내 국·공유지 ②	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 ③
			소계	도로	공원1	공원2		
		53,820.0㎡	46,407.3㎡	6,810.2㎡	2,547.6㎡	2,097.1㎡	2,165.5㎡	1,453.2㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = ① - ② - ③ = 6,810.2㎡ - 1,453.2㎡ - 5,076.8㎡ = 280.2㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 = 도로 + 공원1 + 공원2 = 2,547.6 + (2,097.1 + 2,165.5) = 6,810.2㎡							
기준용적률	• 기준용적률 : 210.00% - 2종일반주거지역 기준용적률 : 190% - 소형주택공급 계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정							
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 적용 인센티브×사업성보정계수(16.3%×2) = 210.00% + (16.30%×2) = 242.60% ※ 2024년 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원/㎡, 2024년 대상지 내 대지 평균 공시지가 2,805,404원/㎡로 (5,969,319 / 2,805,404) = 보정계수 2.13 (사업성보정계수 : 최대 2.0 적용)							
	구분	항목					인센티브	적용여부
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)					10%	6.0%
	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성					5%	5.0%
	BF인증	장애물없는 생활환경 최우수 등급					5%	3.0%
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)					5%	2.2%
	고령서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)					5%	0.1%
소계	최대 20% 이내 적용 가능					-	16.3%	
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 + 허용용적률(기준용적률 완화·사업성보정계수 제외) × { 1.3 × 가중치 × α(토지) }							

구분	산정내용
	$= 242.60\% + [206.30\% \times \{1.3 \times 1.0 \times (0.0060)\}]$ $= 244.21\%$ 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률(인센티브 제외) $= 210.0\% / 210.0\% = 1.0$ $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= [6,810.2 + (-6,530.0)] / 46,407.3$ $= 280.2\text{m}^2 / 46,407.3\text{m}^2 = 0.0060$
법정상한 용적률	- 상한용적률 244.21% + 법정상한용적률로 증가하는 용적률 5.73% = 249.94% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 50%는 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.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하	
산출근거	- 전체 세대 수 : 1,201세대 {1,241 - 40(법정상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 주택 전체 세대수의 15% - 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하로 건설 계획	
	기준	검토내용
	전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15%를 임대주택으로 건설	$1,201 \times 15\% = 180.15 \leq \text{계획 181세대}$

건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	181	14.6%	100.0%
전용 39㎡	66	5.3%	36.5%
전용 59㎡	83	6.7%	45.8%
전용 74㎡	32	2.6%	17.7%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
법적상한용적률 (건축계획)		• 249.94% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 244.21%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $249.94\% - 244.21\% = 5.73\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $5.73\% \times 0.5 = 2.865\%$ • $46,407.3\text{m}^2 \times 2.865\% = 1,329.57\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 1,329.57m ² 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.9m ²	55.59m ²	14	778.21m ²	-
		59.9m ²	83.39m ²	3	250.16m ²	
		74.9m ²	104.24m ²	3	312.80m ²	
		합계		20	1,341.17m ²	> 1,329.57m ²

- 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 생태징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30% 이상 확보할 계획 - 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조정식재 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	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 등·식물	비오톱 보전 등급 향상 등·식물상 보호	○	- 비오톱유형평가 : 5등급 - 개별비오톱 : 평가제외 - 생태·자연도 3등급 권역	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	○	- 양천구 내 녹지지역 23.1% - 양천구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	- 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 - 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	○	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	- 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	○	수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	- 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 - 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질·약취(약취제외)	대기오염 최소화	○	사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	○	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상 • 운영시 인근 도로소음 예상	• 가설방음판넬 및 가설헬스 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증·감	계 획
신설	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)	1,284세대	감) 43세대	1,241세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
신월중학교, 신화중학교, 서울금융고등학교	- 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

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

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	- 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 - 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 - 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
신설	신월5동 77번지 일대 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 양천구 신월동 77-1번지 일대	-	증) 53,820.0	53,820.0

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)
	기 정	변 경	변경 후	
합 계	53,820.0	-	53,820.0	100.0
제1종일반주거지역	927.3	증) 3,542.4	4,469.7	8.3
제2종일반주거지역(7층이하)	39,863.4	감) 36,920.4	2,943.0	5.5
제2종일반주거지역	13,029.3	증) 33,378.0	46,407.3	86.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신월동 56-20번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	2,192.1	• 공원 면적 확보 및 주변 지역여건에 따른 용도지역 하향
-	양천구 신월동 77-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	34,356.8	• 주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택 공급 확충을 위하여 용도지역 상향

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	872	신월동 55-16, 신월동 58-1, 신월동 79-29, 신월동 80-8	신월동56-1, 신월동81-12	일반도로	1983.01.05 (건고 제475호)	기타 도로시설
변경	소로	3	A	6~10 (3.0)	국지 도로	167 (118)	신월동 80-8	신월동 81-12	일반도로		도로분할, 폭원변경, 도로연장 변경
변경	소로	3	B	6 (3.0)	국지 도로	154 (5)	신월동 55-16	신월동 56-1	일반도로		도로분할, 가각부 일부편입
기정	소로	3	C	6	국지 도로	618	신월동 58-20, 신월동 58-46, 신월동 81-15	신월동 69-6	일반도로		기타 도로시설
변경	소로	3	C	6 (6)	국지 도로	116 (62)	신월동 81-15	신월동 76-7	일반도로		도로분할, 도로연장 변경
변경	소로	3	D	6~8.5 (2.5)	국지 도로	245 (57)	신월동 58-20	신월동 69-6	일반도로		도로분할, 폭원변경
기정	소로	3	E	6~8	국지 도로	622	신월동 59-1, 신월동 60-1, 신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로		기타 도로시설
변경	소로	3	E	6~13.0 (5.0)	국지 도로	622 (249)	신월동 59-1, 신월동 60-1, 신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로		폭원변경
기정	소로	3	F	6~8	국지 도로	920	신월동 72-1, 신월동 75-2, 신월동 75-20, 신월동 82-12	신월동 69-8	일반도로		기타 도로시설
변경	소로	3	F	6~10.0 (1.5~ 3.0)	국지 도로	920 (213)	신월동 72-1, 신월동 75-2, 신월동 75-20, 신월동 82-12	신월동 69-8	일반도로		폭원변경
폐지	소로	3	G	4	국지 도로	141	신월동 56-2	신월동 56-9	일반도로		기타 도로시설

※ 폭 원(), 연 장()은 신월7동 2구역 주택정비형 공공재개발사업구역 내임

※ 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-A	소로 3-A	- 도로 분할 - 도로 연장 변경 - 일부 폭원 변경	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 연장 변경, 도로 폭원 일부 확대 - 연장 : 872m → 167m, 폭원 : 6~8m → 6~10.0m
소로 3-A	소로 3-B	도로 분할	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할
소로 3-C	소로 3-C	- 도로 분할 - 도로 연장 변경	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 연장 변경 - 연장 : 618m → 116m
소로 3-C	소로 3-D	- 도로 분할 - 일부 폭원 변경	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 분할 및 도로 폭원 일부 확대 (6m → 6~8.5m)
소로 3-E	소로 3-E	일부 폭원 변경	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭원 일부 확대 (6~8m → 6~13.0m)
소로 3-F	소로 3-F	일부 폭원 변경	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭원 일부 확대 (6~8m → 6~10.0m)
소로 3-G	-	도로 폐지	주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	방아다리 공원	어린이 공원	신월동 56-1번지 일대	937.4	증) 1,159.7	2,097.1	1984.02.21 (서고 제1984-93호)	-
신설	②	어린이공원	어린이 공원	신월동 75-15번지 일대	-	증) 2,165.5	2,165.5	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	방아다리공원	- 면적 증가 - 937.4㎡ → 2,097.1㎡, 증) 1,159.7㎡ - 시설의 종류 및 명칭 정정 - 공원 → 어린이공원	어린이의 보건 및 정서 함양 기여를 위한 대상지 내 기 조성된 공원 면적 확장
②	어린이공원	어린이공원 (신설) - 증) 2,165.5㎡	지역주민의 커뮤니티공간 및 휴게공간 조성을 위한 어린이공원 신설

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	획지1	46,407.3	1	신월동 77-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용도	획지1 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60%이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한	법정상한		
신설	획지1	210.00% 이하	242.60% 이하	244.21% 이하	250.00% 이하	정비 계획	상한용적률 244.21%
							법정상한용적률 249.94%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브					비고
	공공보행통로	열린단지	BF인증	돌봄시설	고령서비스시설	
신설	6.0%	5.0%	3.0%	2.2%	0.1%	사업성보정계수 2.0 적용

■ 상한용적률 완화사항

구분	국민주택규모주택건설	비고
신설	5.73%	-

다) 높이 계획

구분	지역	최고높이	비고
신설	획지1	해발고도 57.86m 이하	지상14층 / 지하2층

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지1	대지경계선으로부터 3m 후퇴

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	남부순환로31길 및 화곡로4길 변	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화 시설을 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 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
공공보행통로	공동주택 획지 내	- 대상지 내 폭 6m 이상의 단지 내 공공보행통로를 지정하여 공원을 연결하는 보행복지축 조성 - 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성
전면공지	도로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 중정형 단지로 계획하여 중층중밀의 길과 마당을 가진 커뮤니티 마을로 조성 - 중정을 둘러싸고 있는 주거동의 저층부는 커뮤니티 공간으로 조성 - 중정의 크기는 가능한 크게 조성하고, 주거동의 높이 또한 중정의 크기를 고려하여 휴먼스케일의 단지가 될 수 있도록 함 - 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 응벽 발생을 최소화함 - 주거세대와 간섭이 최소화될 수 있도록 경사지를 활용하여 가로활성화시설을 배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 - 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	- 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 공원의 진출입구, 버스정류장, 기존 보행 동선을 고려하여 조성 - 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 계단계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	- 저층부, 중층부, 고층부로 구분하여 계획하여 가로의 연속성 및 주동의 다양한 입면 변화에 대응할 수 있도록 함 - 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 근린생활시설, 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동 이용시설을 배치하고 지형, 길, 마당, 프라이버시를 고려하여 계획 - 중층부는 입면디자인 분절, 발코니 특화 등을 활용하여 입면 디자인을 다양화 - 가로변에 연도형 저층부를 배치하여 가로변의 연속적인 건축경관 형성 - 가로변 축벽배치 시 축벽 디자인을 통해 쾌적한 가로경관 형성 - 가각부에 위치한 주동은 재료변화 등 변화 있는 입면 구성으로 주동 입면 특화
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	- 중정 및 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구 또한 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	남북방향	- 부출입구에서 이어지는 남북보행로를 따라 통경축 확보 - 대상지 각각부에 어린이공원을 배치하여 접근성 및 개방감 확보
조명계획	공동주택 아파트	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	- 김포공항으로 인한 고도제한으로 인한 해발고도(57.86m)에 적합하도록 계획 - 주변의 중저층 주거지역을 고려하여 중심부가 높고 주변으로 낮아지는 스카이라인 유도

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	○	- 비오톱유형평가 : 5등급 - 개별비오톱 : 평가제외 - 생태·자연도 3등급 권역	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	○	- 양천구 내 녹지지역 23.1% - 양천구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	- 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 - 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	○	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	- 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	○	수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	- 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 - 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
바람 및 열	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	○	• 사업시행 시 건설장비등 등에 따른 대기오염우려	• 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	○	• 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상 • 운영시 인근 도로소음 예상	• 가설방음판넬 및 가설헬스 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%까지 완화할 수 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 30 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 또한 이때 건설·공급해야하는 공공임대주택건설비용은 서울시고시 제2022-493호에 따라 전체 세대수(법54조 적용제외)의 15퍼센트 이상 또는 연면적의 10퍼센트 이상 건설·공급해야함

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	1,241	100.0	201	181	20	16.1	100.0	10.0	40.3
전용 39㎡	256	20.6	80	66	14	6.4	39.8	7.0	-
전용 59㎡	338	27.2	86	83	3	6.9	42.8	1.5	18.6
전용 74㎡	406	32.8	35	32	3	2.8	17.4	1.5	-
전용 84㎡	241	19.4	-	-	-	-	-	-	13.4

3) 교통처리에 관한 계획

구분		계획내용
주변가로 및 교차로	-	- 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소) - 사업지 주변 Set-back을 통한 주변가로 개선방안 수립 - 남부순환로31길 : B=3.5m, L=203.0m - 남부순환로35길 : B=1.5m, L=187.5m - 화곡로10길 : B=2.5m, L=200.8m
	④ ⑤ ⑥ ⑦	- 사업지 주변 노상주차 삭제를 통한 주변가로 개선방안 수립 - 남부순환로31길 : 노상주차 13면 삭제 - 남부순환로35길 : 노상주차 9면 삭제 및 차로운영계획 재수립 - 화곡로10길 : 노상주차 4면 삭제 및 차로운영계획 재수립 - 화곡로4길 : 노상주차 17면 삭제 및 차로운영계획 재수립
진출입동선	-	사업지 남측 남부순환로35길(7m 도로) 차로운영계획 수립
	- - ⑧	- 사업지 진출입로 진출입동선 제시 - 진출입구 : 화곡로 4길, - 부출입구 : 남부순환로31길 - 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) - 공공보행통로 출입구 탈착식 볼라드 설치

구분		계획내용
대중교통 및 보행	- - ⑥ ㉠	• 사업지측 보행자를 위한 보도 및 보행공간 확보(B=1.5~3.0m) • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 보행 연속성을 위하여 공공보행통로 단절구간 유색포장 설치 • 공공보행통로와 인근 학교를 연계하여 횡단보도 이설 권고
주차시설	- - - - -	• 법정주차대수 : 1,135대(공동주택 1,123대, 근린생활시설 12대) • 주차수요 : 1,348대(2033년 기준, 공동주택 1,332대, 근린생활시설 16대)) • 계획주차대수 : 1,629대(공동주택 1,613대, 근린생활시설 16대) - 법정대비 : 143.5%, 수요대비 120.8% • 자전거주차 : 법정주차대수의 20% 이상 확보
교통안전 및 기타	- ★ ● ■ -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 안내표지판 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

III. 2023년 제8차(' 25.12.08.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 조건부가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제13차 도시계획 수권분과위원회	조건부 가결	공공공지 계획은 대상지 도로 확폭방안으로 조정 검토	공공공지 계획은 대상지 북측 도로(남부순환로 31길) 및 남측 도로(남부순환로35길)의 추가 확폭으로 조정하였음	반영
		향후 사업추진 과정에서 구역경계가 정형화 될 수 있도록 검토	향후 사업추진 과정에서 주민설명회 및 추가적인 면담 요청으로 구역 정형화를 고려한 제척부지 편입을 위하여 지속적으로 주민 및 자치구와 협의하겠음	추후 반영
		대상지 내 폐지되는 노상주차장을 고려하여 주변 공용주차장 내 수급계획 검토	대상지 내 폐지되는 노상주차장을 고려한 주차수급계획을 수립하였으며, 지속적으로 자치구와 협의하겠음	반영
		공공임대주택은 서울주택도시개발공사에 매각하여 관리될 수 있도록 할 것	공공임대주택은 서울주택도시개발공사에 매각하여 관리될 수 있도록 하겠으며, 관련계획에 대하여 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		대상지와 접한 도로 하부 상하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	사업시행계획 수립 시 대상지와 접한 기반시설의 공공기여계획을 관련 부서와 협의하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 불임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7188), 양천구 도시계획과(☎02-2620-3516)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

신원577792구역
주택정비형
공공재개발사업

정비계획 결정도

■ 범 례

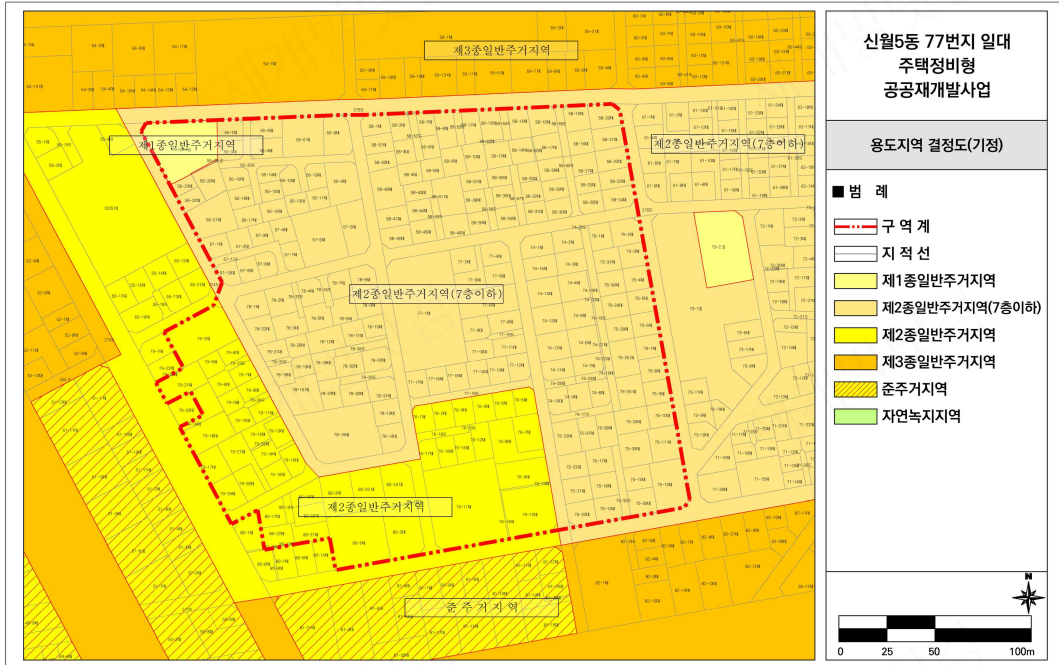
- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 공 원
- 도 로
- 존치구역
- 공동이용시설 배치구간
- 연도형상가 배치구간
- 공공보행통로
- 건축한계선(3m)

공동주택 및
부대복리시설
해발고도 57.86m 이하
60% 이하 249.94%/250% 이하

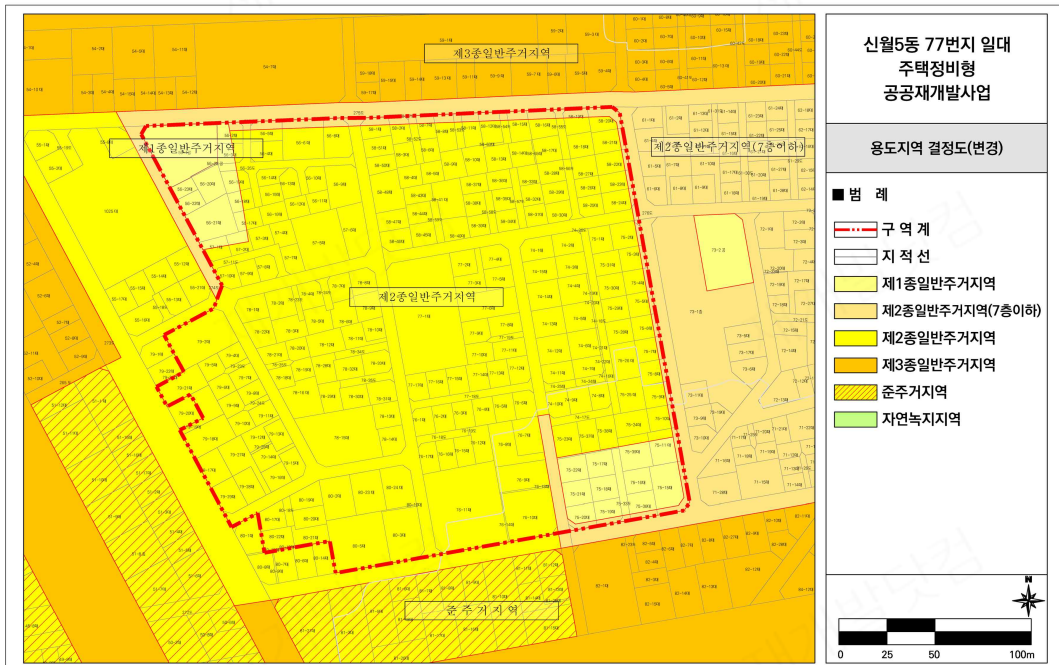
건축물 용도 높이계획
건축층 용적률

0 25 50 100m

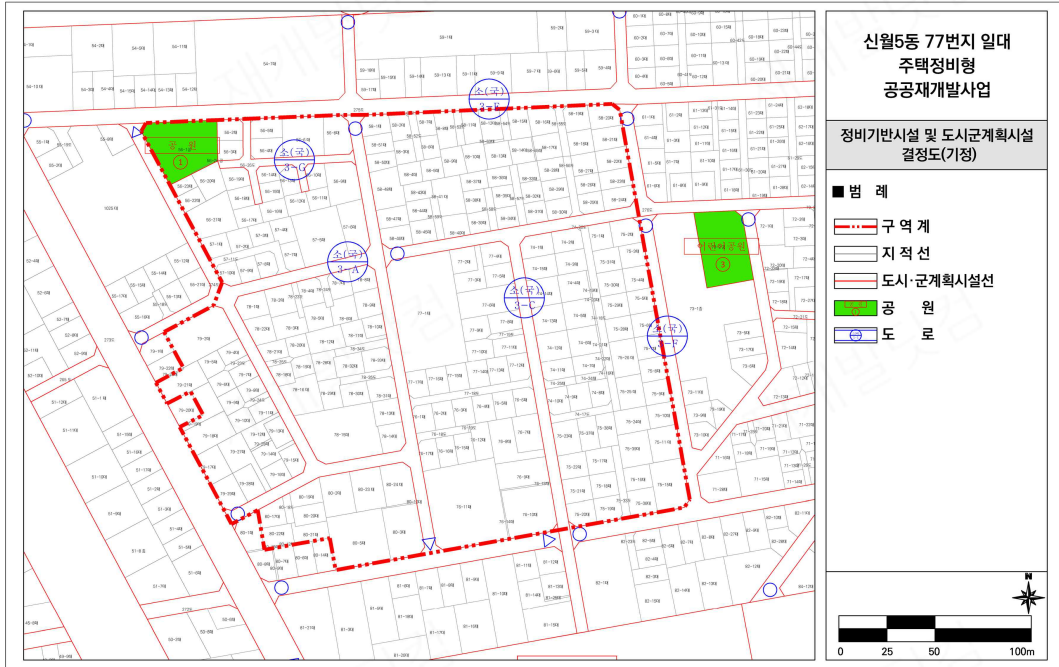
■ 용도지역 결정도(기정)



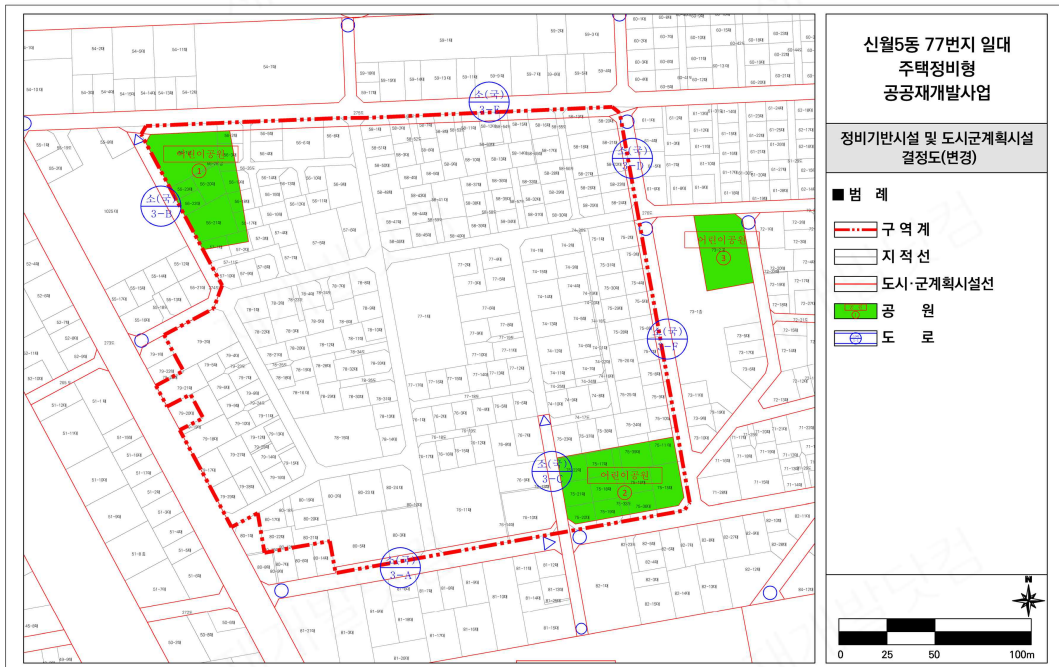
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

