

◆ 서울특별시고시 제2024-403호

도시관리계획(신정네거리 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-330호(1996.12.12.)로 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 결정되고 서울특별시고시 제2001-259호(2001.8.3.)로 지구단위계획 결정 및 서울특별시고시 제2010-313호(2010.9.2.), 서울특별시고시 제2017-427호(2017.11.23.), 서울특별시고시 제2020-122호로 결정(변경)된 「신정네거리 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(신정네거리 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경), 신정동 1050-1번지 일원 특별계획구역 지정 및 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 16일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 「신정네거리 지구단위계획구역」 내 신정동 1050-1번지 일원에 역세권 장기전세주택 건립을 위하여, 신정네거리 지구단위계획(특별계획구역 지정 및 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
신정네거리 지구단위계획구역	양천구 신정동 1031-1호 일대	166,904.1	증) 17,784.2	184,688.3	최초결정일 (1996.12.12.)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	구역명	변경 내용	변경 사유
①	신정네거리 지구단위계획구역	· 위치 : 양천구 신정동 1031-1호 일대 · 면적 변경 (증 17,784.2㎡) - 기정 : 166,904.1㎡ - 변경 : 184,688.3㎡	· 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 역세권 장기전세주택 건립을 위하여 기존 지구단위계획구역에 편입하여 계획적 개발을 도모하고자 함.

② 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)					구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	구역확대	변 경	변 경 후		
합 계		166,904.1	증) 18,950.1	185,854.2	-	185,854.2	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	119.1	증) 3,970.1	4,089.2	감) 2,036.2	2,053.0	10.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	375.8	증) 14,980.0	15,355.8	감) 14,980.0	375.8	-	
	제2종일반주거지역	30,078.7	-	30,078.7	감) 451.5	29,627.2	14.8	
	제3종일반주거지역	55,021.0	-	55,021.0		55,021.0	29.6	
	준주거지역	41,331.5	-	41,331.5	증) 17,467.7	58,799.2	32.8	
상업 지역	근린상업지역	39,978.0	-	39,978.0	-	39,978.0	21.5	

주) 1. ()은 신설된 특별계획구역이 지구단위계획구역에 포함됨에 따라 변경(증가)에 따른 용도지역 현황내용임.

2. 면적 변경은 특별계획구역 포함된 용도지역 현황면적을 기준으로 산정함.

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역	면적 증감 (㎡)	변경사유
-	양천구 신정동 1050-1일대	제1종일반주거지역	감) 2,036.2	• 공공시설 건설을 위해 제2종일반주거지역으로 변경 • 역세권 장기전세주택을 건립을 위해 용도지역 변경
-		제2종일반주거지역 (7층이하)	감) 14,980.0	
-		제2종일반주거지역	감) 451.5	
		준주거지역	증) 17,467.5	

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) (안) 조서

가. 교통시설

1) 도 로 : 변경

■ 도로 총괄표 : 기 정

류별	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	35	5,144	77,053	3	602	9,364	10	2,661	57,103	22	1,881	10,586
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	1,456	43,680	-	-	-	2	1,456	43,680	-	-	-
중로	3	676	13,931	1	316	7,268	2	360	6,663	-	-	-
소로	30	3,012	19,442	2	286	2,096	6	845	6,760	22	1,881	10,586

주) 상기사항은 지구단위계획구역내 해당사항임

■ 도로 총괄표 : 변 경

류별	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	35	5,144	77,053	4	642	9,744	10	2,661	57,103	20	1,725	10,512
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	1,456	43,680	-	-	-	2	1,456	43,680	-	-	-
중로	4	716	13,931	2	356	7,648	2	360	6,663	-	-	-
소로	28	2,890	19,442	2	286	2,096	6	845	6,760	20	1,725	10,132

주) 상기사항은 지구단위계획구역내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	36	30	주간선도로	5,226 (779)	신정동977-16	신월동895	일반 도로	-	건고시 198 (71.04.07)	
기정	대로	2	38	30	보조 간선	7,250 (677)	신정동1182-8 (외발산동)	신월동500-21 (고척동)	일반 도로	-	건고시 198 (71.04.07)	
기정	중로	1	36	23	국지 도로	316	신정동1146	신정동1146	일반 도로	-	서고시 259 (2001.08.03)	
기정	중로	2	36	19	국지 도로	310	신월동894	신월동894	일반 도로	-	서고시 259 (2001.08.03)	
기정	소로	1	32	10	국지 도로	95	신정동1029-47	신정동1029-25	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	1	33	10 (6)	국지 도로	308 (191)	신정동1029-24	신정동1028-8	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	48	신월동892	신월동892	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15	집산 도로	404 (50)	신정동1050-1	신정동1048-19	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	4	8	특수 도로	24	신월동504-1	신월동893	보행자 전용도로	-	서고시 259 (2001.08.03)	
기정	소로	2	20	8	국지 도로	242	신정동943-2	신정동971-13	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	2	21	8	국지 도로	45	신정동971-1	신정동971-2	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	2	22	8	국지 도로	393	신정동972-1	신정동975-13	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	2	23	8	국지 도로	93	신정동973-36	신정동972-7	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	50	6.6-8	국지 도로	38	신정동1029-11	신정동1029-24	일반 도로	-	서고시 259 (2001.08.03)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	48	신월동505-7	신월동505-10	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	217	신월동500-24	신월동505-21	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	59	신월동504-12	신월동504-7	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	98	신월동503-36	신월동503-5	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	31	신월동501-12	신월동501-11	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	24	6	국지 도로	41	신정동974-23	신정동974-21	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	310	신정동973-5	신정동977-14	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	26	6	국지 도로	49	신정동973-30	신정동973-28	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	27	6	국지 도로	43	신정동976-8	신정동976-5	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	28	6	국지 도로	98	신정동977-16	신정동975-13	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	30	6	국지 도로	43	신정동1029-14	신정동1029-16	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	31	6	국지 도로	43	신정동1028-5	신정동1028-8	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	34	4	국지 도로	47	신정동1031-5	신정동1031-23	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	35	6	국지 도로	43	신정동1032-1	신정동1032-4	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	36	4	특수 도로	28	신정동1032-10	신정동1145	보행자 전용도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	40	6	국지 도로	156 (59)	신정동1051-1	신정동311-11	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	41	6	국지 도로	72	신정동1029-7	신정동1144	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	42	5	국지 도로	83	신정동1029-7	신정동1144	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	43	5	국지 도로	11	신정동1029-48	신정동1144	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	45	4	국지 도로	47	신정동311-12	신정동1051-9	일반 도로	-	서고시152 (1982.04.03)	
변경	소로	3	45	6	국지 도로	26	신정동311-12	신정동1051-10	일반 도로	-	서고시152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	46	6	국지 도로	67	신정동311-11	신정동1050-13	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
변경	소로	3	46	6	국지 도로	57	신정동311-11	신정동1143	일반 도로	-	서고시152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	44	4	국지 도로	44	신정동1050-5	신정동1050-24	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	47	4	국지 도로	35	신정동1049-20	신정동1049-23	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	48	4	국지 도로	47	신정동311-15	신정동1049-28	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	49	6	국지 도로	45	신정동311-17	신정동1049-35	일반 도로	-	서고시 152 (1982.04.03)	
기정	중로	2	1	9~15	국지 도로	200	신정동 1027-9	신정동 1047-15	일반 도로		서고시 2847 (2008.7.3)	
변경	중로	2	1	15	국지 도로	240 (39)	신정동 1027-9	신정동 312-4	일반 도로		서고시 2847 (2008.7.3)	

주) 1. ()지구단위계획구역내 해당 사항임

2. 중로2-1호선은 신설된 특별계획구역이 지구단위계획구역에 포함됨에 따라 일부 포함되어 변경된 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중로 2-1	중로 2-1	- 변경 - 폭원(B) : 9m~15 → 15m - 연장(L) : 200m → 240m(39m)	역세권 장기전세주택 건립을 위해 주변지역의 교통 여건 개선을 위해 도로 확폭
소로3-45	소로3-45	- 변경 - 폭원(B) : 4m → 6m - 연장(L) : 47m → 26m	존치시설인 공공청사의 차량 진출입로 확보 위해 도로 폭원확폭 및 변경
소로3-46	소로3-46	- 변경 - 폭원(B) : 6m - 연장(L) : 67m → 57m	기존 종교시설의 차량 진출입로 확보 위한 변경
소로 3-40	-	폐지	역세권 장기전세주택 건립을 위해 구역내 소로 폐지
소로 3-44	-	폐지	
소로 3-47	-	폐지	
소로 3-48	-	폐지	
소로 3-49	-	폐지	

2) 철도 : 변경없음

3) 주차장 : 변경없음

나. 공간시설

1) 공원시설 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공 원 (은행정공원)	어린이 공 원	신정동 975-30	1,062.2	-	1,062.2	건고시 475 (83.02.10)	
폐지	②	공 원 (양명공원)	어린이 공 원	신정동 1050-3	667.4	감) 667.4	-	건고시 475 (83.02.10)	
기정	③	공 원 (단지공원)	어린이 공 원	신정동 1323-1	3,997.9	-	3,997.9	-	
신설	②	공 원	어린이 공 원	신정동 1048-20	-	증) 1,518.7	1,518.7	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
②	공 원 (양명공원)	폐 지	- 역세권 장기전세주택 건립을 위해 공공 시설(도로, 녹지, 공원)을 공공 시설(공원 등)로 대체함. - 번호는 기존 번호를 승계	
②	공 원	신 설		

2) 녹 지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	신월동 504-14,15,18	1,007.1	-	1,007.1	서고시 91 (95.04.04)	
기정	②	녹지	완충녹지	신정동 1032-14	249.3	-	249.3	서고시 137 (94.04.30)	
폐지	③	녹지	완충녹지	신정동 321-4	40.3	감) 40.3	-	서고시 226 (96.08.13)	구역 포함
폐지	④	녹지	완충녹지	신정동 311-6,19,20	339.9	감) 339.9	-	서고시 226 (96.08.13)	구역 포함
폐지	⑤	녹지	완충녹지	신정동 311-8,15,16,17,18	1,571.1	감) 1,571.1	-	서고시 226 (96.08.13)	구역 포함
폐지	⑥	녹지	완충녹지	신정동 311-10	460.4	감) 460.4	-	서고시 226 (96.08.13)	구역 포함
폐지	⑦	녹지	완충녹지	신정동 311-13,14	1,558.4	감) 1,558.4	-	서고시 226 (96.08.13)	구역 포함

주) ()는 지구단위계획구역내 해당사항임.

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
③	녹 지	· 폐 지	·역세권 장기전세주택 건립을 위한 소규모 녹지를 폐지하고 통합하여 어 린이공원, 공공시설로 대체하고자 함.
④	녹 지	· 폐 지	
⑤	녹 지	· 폐 지	
⑥	녹 지	· 폐 지	
⑦	녹 지	· 폐 지	

다. 유통 및 공급시설

(1) 시장 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 계획

- 용도지역별 구역 내 간선 및 이면도로를 기준으로 가구 구성

나. 획지 계획 : 변경

- 지역여건변화 및 개발 잠재력을 수용할 수 있는 공동개발계획 수립
- 특별계획구역 신설에 따라 공동주택용지와 공공시설을 각각의 획지로 결정

구분	가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	비고
신설	32BL	1	양천구 신정동 1050-1번지 일원	19,258.4	특별계획구역 (공동주택용지)
신설		2	양천구 신정동 1048-7 일대	1,979.6	특별계획구역 (공공시설용지)

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
신설	1	양천구 신정동 1050-1번지 일대	19,258.4	• 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 역세권 장기전세 주택 건립을 위해 획지로 결정 하고자 함.
신설	2	양천구 신정동 1048-7 일대	1,979.6	• 공공시설을 건설하기 위해 획지로 결정하고자 함.

■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정(변경) 조서

기 정								변 경								비 고
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	
32-1B L	1	507.4	신정동	1050-1	대	253.0	권장	32BL	23,176.5	1	신정동	1050-1	대	253.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-2	대	254.4					신정동	1050-2	대	254.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	2	518.5	신정동	1050-3 1	대	172.3	권장				신정동	1050-31	대	172.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-3 2	대	157.5					신정동	1050-32	대	157.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-3 3	대	99.0					신정동	1050-33	대	99.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-3 4	대	89.7					신정동	1050-34	대	89.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-2 6	대	170.7					신정동	1050-26	대	170.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
32-2B L	1	170.7	신정동	1050-2 6	대	170.7										

기 정							변 경							비 고		
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목		면적 (㎡)	획지 계획
	2	139.2	신정동	1050-27	대	139.2	지정				신정동	1050-27	대	139.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	3	104.5	신정동	1050-28	대	97.4					신정동	1050-28	대	97.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-38	대	7.1					신정동	1050-38	대	7.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	4	130.7	신정동	1050-29	대	128.7					신정동	1050-29	대	128.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1050-37	대	2.0					신정동	1050-37	대	2.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	5	100.9	신정동	1050-30	대	100.9					신정동	1050-30	대	100.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	6	32.3	신정동	1050-35	도	32.3					신정동	1050-35	도	32.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
33-1B L	1	614.2	신정동	1051-1	대	110.3	권장				신정동	1051-1	대	110.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1051-2	대	148.8					신정동	1051-2	대	148.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1051-3	대	119.3					신정동	1051-3	대	119.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1051-4	대	122.6					신정동	1051-4	대	122.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
			신정동	1051-5	대	113.2					신정동	1051-5	대	113.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
33-2B L	1	115.2	신정동	1051-6	대	115.2					신정동	1051-6	대	115.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	2	101.4	신정동	1051-7	대	101.4					신정동	1051-7	대	101.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	3	108.8	신정동	1051-8	대	108.8					신정동	1051-8	대	108.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	4	133.1	신정동	1051-9	대	133.1					신정동	1051-9	대	133.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	5	93.2	신정동	1051-10	대	93.2					신정동	1051-10	대	93.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
	6	70.2	신정동	1051-18	도	70.2					신정동	1051-18	도	70.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-3	공	667.4	-	32BL	23,176.5	1	신정동	1050-3	공	667.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-13	도	4.6	-				신정동	311-13	도	4.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-36	도	174.8	-				신정동	1050-36	도	174.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-19	도	73.6	-				신정동	1051-19	도	73.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1142	도	397.4	-				신정동	1142	도	397.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1143	도	766.4	-				신정동	1143	도	766.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정							변 경							비 고		
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목		면적 (㎡)	획지 계획
-	-	-	신정동	311-8	잡	1,130.1					신정동	311-8	잡	1,130.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-9	도	237.7					신정동	311-9	도	237.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-10	잡	460.4	-				신정동	311-10	잡	460.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-14	잡	1,518.8	-				신정동	311-14	잡	1,518.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-15	도	7.8	-				신정동	311-15	도	7.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-16	잡	14.8	-				신정동	311-16	잡	14.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-17	도	4.9	-				신정동	311-17	도	4.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-18	잡	172.4	-				신정동	311-18	잡	172.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-1	대	138.3	-				신정동	1048-1	대	138.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-2	대	97.1	-				신정동	1048-2	대	97.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-3	대	98.4	-				신정동	1048-3	대	98.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-4	대	99.8	-				신정동	1048-4	대	99.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-5	대	92.6	-				신정동	1048-5	대	92.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-6	대	149.4	-				신정동	1048-6	대	149.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-7	대	120.9	-				신정동	1048-7	대	120.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-8	대	76.3	-				신정동	1048-8	대	76.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-9	대	68.8	-				신정동	1048-9	대	68.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-21	도	30.0	-				신정동	1048-21	도	30.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1	대	159.1	-				신정동	1049-1	대	159.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2	대	164.7	-				신정동	1049-2	대	164.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3	대	209.9	-				신정동	1049-3	대	209.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4	대	122.5	-				신정동	1049-4	대	122.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-5	대	108.6	-				신정동	1049-5	대	108.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-6	대	105.8	-				신정동	1049-6	대	105.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정							변 경							비 고		
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	회지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목		면적 (㎡)	회지 계획
-	-	-	신정동	1049-8	대	266.5	-	32BL	23,176.5	1	신정동	1049-8	대	266.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-9	대	333.2	-				신정동	1049-9	대	333.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 1	대	140.9	-				신정동	1049-11	대	140.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 2	대	157.2	-				신정동	1049-12	대	157.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 3	대	129.1	-				신정동	1049-13	대	129.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 4	대	100.5	-				신정동	1049-14	대	100.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 5	대	110.3	-				신정동	1049-15	대	110.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 6	대	123.7	-				신정동	1049-16	대	123.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 7	대	165.8	-				신정동	1049-17	대	165.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 8	대	166.3	-				신정동	1049-18	대	166.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 9	대	167.3	-				신정동	1049-19	대	167.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 0	대	148.7	-				신정동	1049-20	대	148.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 1	대	93.1	-				신정동	1049-21	대	93.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 2	대	89.0	-				신정동	1049-22	대	89.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 3	대	175.1	-				신정동	1049-23	대	175.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 4	대	216.1	-				신정동	1049-24	대	216.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 5	대	97.5	-				신정동	1049-25	대	97.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 6	대	93.1	-				신정동	1049-26	대	93.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 7	대	174.3	-				신정동	1049-27	대	174.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 8	대	135.3	-				신정동	1049-28	대	135.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2 9	대	94.6	-				신정동	1049-29	대	94.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 0	대	102.0	-				신정동	1049-30	대	102.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 1	대	106.6	-				신정동	1049-31	대	106.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 2	대	100.3	-				신정동	1049-32	대	100.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정								변 경								비 고
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	
-	-	-	신정동	1049-3 3	대	101.2	-				신정동	1049-33	대	101.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 4	대	99.0	-				신정동	1049-34	대	99.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 5	대	133.9	-				신정동	1049-35	대	133.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 6	도	178.5	-				신정동	1049-36	도	178.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 7	도	136.9	-				신정동	1049-37	도	136.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 8	도	189.9	-				신정동	1049-38	도	189.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3 9	도	87.0	-				신정동	1049-39	도	87.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 0	도	18.8	-				신정동	1049-40	도	18.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 1	도	8.0	-				신정동	1049-41	도	8.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 3	도	16.5	-				신정동	1049-43	도	16.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 4	도	2.3	-				신정동	1049-44	도	2.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 5	대	12.2	-				신정동	1049-45	대	12.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-4	대	148.8	-				신정동	1050-4	대	148.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-5	대	192.8	-				신정동	1050-5	대	192.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-6	대	554.5	-				신정동	1050-6	대	554.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-7	대	170.6	-	32BL	23,176.5	1	신정동	1050-7	대	170.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-8	대	216.4	-				신정동	1050-8	대	216.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-9	대	165.7	-				신정동	1050-9	대	165.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 0	대	213.6	-				신정동	1050-10	대	213.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 2	대	381.7	-				신정동	1050-12	대	381.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 3	대	139.5	-				신정동	1050-13	대	139.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 4	대	265.6	-				신정동	1050-14	대	265.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 6	대	146.5	-				신정동	1050-16	대	146.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 7	대	121.6	-				신정동	1050-17	대	121.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정								변 경								비 고
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	
-	-	-	신정동	1050-18	대	106.5	-				신정동	1050-18	대	106.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-19	대	124.1	-				신정동	1050-19	대	124.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-20	대	123.7	-				신정동	1050-20	대	123.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-21	대	101.5	-				신정동	1050-21	대	101.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-22	대	103.8	-				신정동	1050-22	대	103.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-23	대	120.0	-				신정동	1050-23	대	120.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-24	대	134.9	-				신정동	1050-24	대	134.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-25	대	137.1	-				신정동	1050-25	대	137.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-12	대	119.7	-				신정동	1051-12	대	119.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-13	대	118.1	-				신정동	1051-13	대	118.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-14	대	113.8	-				신정동	1051-14	대	113.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-15	대	121.3	-				신정동	1051-15	대	121.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-16	대	112.4	-				신정동	1051-16	대	112.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	신정동	1051-17	대	119.9	-	-				신정동	1051-17	대	119.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-6	잡	4.6	-	32BL	23,176.5	2	신정동	311-6	잡	4.6	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-7	종	181.6	-				신정동	311-7	종	181.6	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-19	도	48.9	-				신정동	311-19	도	48.9	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-20	잡	270.0	-				신정동	311-20	잡	270.0	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-13	대	121.7	-				신정동	1048-13	대	121.7	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-14	대	113.0	-				신정동	1048-14	대	113.0	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-15	대	145.0	-				신정동	1048-15	대	145.0	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-16	대	167.8	-				신정동	1048-16	대	167.8	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-17	대	142.5	-				신정동	1048-17	대	142.5	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-18	대	130.3	-				신정동	1048-18	대	130.3	-	특별계획구역 (공공시설)

기 정							변 경								비 고		
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)		획지 계획	
-	-	-	신정동	1048-19	대	15.8		-			신정동	1048-19	대	15.8	-	특별계획구역 (공공시설)	
-	-	-	신정동	1048-20	대	595.7				신정동	1048-20	대	595.7	대	595.7	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-22	도	42.7				신정동	1048-22	도	42.7	도	42.7	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-6	잡	16.4	-			신정동	311-6	잡	16.4	잡	16.4	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	311-7	종	478.4	-			신정동	311-7	종	478.4	종	478.4	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	311-18	잡	241.1	-			신정동	311-18	잡	241.1	잡	241.1	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-7	대	131.5	-			신정동	1048-7	대	131.5	대	131.5	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-8	대	34.9	-			신정동	1048-8	대	34.9	대	34.9	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-9	대	59.3	-			신정동	1048-9	대	59.3	대	59.3	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-10	대	231.8	-			신정동	1048-10	대	231.8	대	231.8	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-11	대	150.0	-			신정동	1048-11	대	150.0	대	150.0	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-12	대	125.2	-			신정동	1048-12	대	125.2	대	125.2	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-13	대	28.7	-			신정동	1048-13	대	28.7	대	28.7	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-14	대	21.4	-			신정동	1048-14	대	21.4	대	21.4	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	311-14	잡	39.6	-			신정동	311-14	잡	39.6	잡	39.6	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	312-4	잡	40.3	-			신정동	312-4	잡	40.3	잡	40.3	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	1048-18	대	7.0	-			신정동	1048-18	대	7.0	대	7.0	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	1048-19	대	117.5				신정동	1048-19	대	117.5	대	117.5	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	1048-20	대	215.4				신정동	1048-20	대	215.4	대	215.4	-	특별계획구역 (도로)

■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	도 면 표시번호	가구번호	위 치	면적(㎡)	변 경 사 유
변 경	-	32BL	양천구 신정동 1050-1번지 일대	23,176.5	· 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 역세권 장기전 세주택 건립을 위해 신설한 특별 계획구역에 대하여 공동개발 하고자 함.

다. 최대개발규모 계획 : 변경없음

- 지구중심기능 강화 및 대규모 개발 필지 등을 고려하여 계획수립

■ 최대개발규모에 관한 결정 조서

구 분	적용대상	최대개발규모	비 고
역사인접부	· 지하철 역사에 인접한 간선가로 교차로변에 입지한 대지	5,000㎡ 이하	
간선변	· 중앙로 및 신월로변에 입지한 대지	1,800㎡ 이하	
이면부	· 이면부에 위치한 대지	1,000㎡ 이하	

주) 1. 특별계획가능구역 및 최대개발규모를 초과하는 기개발지는 예외

2. 상이한 최대개발규모 제한을 받는 대지간 공동개발의 경우 공동개발 전체 대지 둘레의 1/8이상이 간선도로(중앙로, 신월로)에 접한 경우에는 완화된 최대개발
규모 적용(그 외의 사항은 이면부 최대개발규모 적용)

- 이하여백 -

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·기타사항에 관한 결정(변경) 조서 가. 건축물 용도 계획 : 변경없음

1) 불허용도 결정 조서 : 변경없음

구 분	불허용도 (전층)	비 고
A (근린상업지역)	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제1호 단독주택 및 제2호 공동주택(주거복합인 경우 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 및 준주택 제외)가 건축물 지상연면적의 20% 이상인 경우 제외) - 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 - 제15호 숙박시설(관광진흥법 시행령 제2조 1항에 따른 관광호텔업을 위한 관광숙박시설 제외) - 제16호 위락시설 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외) - 제28호 장례식장 ※간선변 - 제20호 자동차관련시설 중 주차장 - 제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	
B (준주거지역)	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외) - 제28호 장례식장 ※간선변 - 제20호 자동차관련시설 중 주차장 - 제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	
C (제3종 일반주거지역)	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	
D (제2종 일반주거지역)	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	

주) 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제28조 내지 제29조에 의거 당해 용도지역에서 허용하는 용도일지라도 본 지구단위계획에서 제시한 용도제한 용도는 입지 할 수 없음

2. 상이한 용도제한을 받는 대지간 공동개발의 경우 공동개발 전체 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면하는 대지의 용도제한 규정 적용

3. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

2) 권장용도 및 지정용도 결정 조서 : 변경없음

구분	권장 용도 (전층)	지정 용도(1층)	적용 대상	비고
1	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 - 제10호 교육연구시설 중 학원 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)	-	역사 인접부	
2	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 - 제4호 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 금융업소, 사무소, 학원, 의약품도매점 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설 중 학원 - 제11호 노유자 시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	※ 공영주차장 1층 지정용도 • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (옥외철달골프연습장, 제조업소, 수리점, 세탁소 제외) - 제7호 판매시설	간선변	
3	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제3호 제1종근린생활시설 중 공공도서관 등 주민의 편의를 위한 시설 및 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-	이면부	

주) 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

- 이하여백 -

나. 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경) 조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

구 분	건폐율	비 고
근린상업지역, 준주거지역, 2종일반주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	

2) 용적률 계획 : 변경없음

구 분	기준용적률	허용용적률 ¹⁾	상한용적률 ²⁾	비 고
근린상업지역	300% 이하	500% 이하	600% 이하	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용 ³⁾
준주거지역	간선변	300% 이하	360% 이하	
	이면부	250% 이하	300% 이하	
제3종일반주거지역	간선변	220% 이하	250% 이하	
	이면부	200% 이하	250% 이하	
제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	-	

주) 1. 준주거지역의 경우1) 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능1)

주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상

2. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5%이하(허용용적률의 66.7%이하)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%이하)로 적용함

「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례(제7093호, 2019.3.28) 부칙 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 시 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 관련 법령에 따름

4. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률

2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률×1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물) 이내

가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

α 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

3) 상한용적률 적용에서 근린상업지역과 준주거지역은 서울특별시 고시 제2001-258호(2001.08.03)로 용도지역 변경(일반주거지역 → 근린상업지역, 준주거지역)된 지역으로 동 조례 시행규칙 제7조 제1항 제1호 규정을 적용하고, 제3종 및 제2종일반주거지역은 동 조례 시행규칙 제7조 제1항 제2호 규정을 적용함

3) 인센티브 운영계획 : 변경없음

■ 용적률 인센티브 항목 및 내용 : 변경없음

- 친환경 인센티브 : 환경친화적 건축물을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상 충족
- 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 건축한계선, 공공보행통로 등 규제적 성격의 인센티브 항목과 권장용도, 공개공지 추가확보 등 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70 이내 충족
- 허용용적률 인센티브체계

허용용적률	
친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목
친환경 계획 준수시 (30%이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)

- 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 중복하여 계산할 수 없다.
 - 단, 친환경일 경우 인센티브 중복 적용 가능
- 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하여야 하며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획 유도 항목으로 대체 불가
 - 단, 연면적 2,000㎡이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능
- 친환경 인센티브 항목 및 계획유도 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

■ 용적률 인센티브 기준 : 변경없음

- ① 근린상업지역 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- ② 준주거지역 간선변 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- ③ 준주거지역 이면부 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- ④ 제3종일반주거지역 간선변 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- ⑤ 제3종일반주거지역 이면부 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- ⑥ 제2종일반주거지역 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- ⑦ 친환경 인센티브 항목 - 전 구역 공통 : 변경없음

4) 높이계획 : 변경없음

■ 건축물 높이계획 결정 조서 : 변경없음

구 분		최고높이	비 고
근린상업지역		80m 이하	
준주거지역	간선변	50m 이하	
	이면부	25m 이하	
제3종일반주거지역	간선변	40m 이하	
	이면부	25m 이하	
제2종일반주거지역		20m 이하	

주) 1. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

2. 최고높이는 경미한 변경으로 완화할 수 없음

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 시 높이계획 완화에 관한 사항은 관련 법령을 따름

다. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정 조서 : 변경없음

1) 건축배치 계획 : 변경없음

■ 건축한계선 결정 조서

구 분	적용 지역	계획 내용	비 고
건축한계선	• 중앙로변 근린상업지역	• 3m	• 중규모 개발에 따른 공공공간 확보
	• 중앙로 및 신월로변, 복개도로변	• 2m	• 가로 환경 및 보행 환경 개선
	• 오목로변	• 2m	• 가로 환경 및 보행 환경 개선
	• 간선변 진출입도로(폭6m이하)	• 2m	• 간선변 진출입 여건 개선
	• 이면도로(폭 6m 미만)	• 2m	• 보행 환경 개선
	• 준주거지역 이면부 용적률 상향지역	• 2m	• 보행 환경 개선
	• 기타 이면도로	• 1m	• 보행 환경 개선

주) 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

2) 건축물 형태 및 외관 계획 조서 : 변경없음

구 분		적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 형 태	1층부 형태	도로변에 접한 대지	• 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 투시형 셔터 설치	권장 사항
건축물 외 관	외벽처리	도로변에 접한 대지	• 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한	
	1층 바닥높이	도로변에 접한 대지	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	
	건축선 후퇴부분처리	간선도로변에 접한 대지	• 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 • 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용	
기 타 사 항	조 명	도로변에 접한 대지	• 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명 유도 • 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로 가각부에 대하여 권장	
	옥 외 광고물	도로변에 접한 대지	• 당해 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물은 관련 법령 및 조례에 따름	

주) 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름.

라. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 및 통로 : 변경없음

■ 대지내 공지계획 결정 조서

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
전면공지	• 간선도로, 이면도로변의 건축한계선으로 확보	• 인도/차도 부속	
공개공지	• 보행환경을 위하여 간 선변 및 가각부 등 주요 보행결절점 주변에 지정 - 침상형 공지는 지하철 연결 통로 설치 권장	• 7개소(위치지정)	쌈지형 공지 침상형 공지
공공보행통로	• 보행동선 단절부 및 보행공간 확보 필요지역	• 1개소	

주) 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

2) 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

■ 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용 지역	계획 내용	비 고
차량진출입 금지구간	•중앙로변 •신월로변	•주요 간선도로변 차량진출입불허구간 지정 •교차로에 면한 대지의 경우 교차로에서 10m 이내에 주차출입구 설치 금지 ※ 공동개발 미이행에 따른 일부 차량진출입 허용구간 지정	•공동개발 미이행에 따른 일부 차량진출입 허용구간: 중앙로변 3개소, 신월로변 1개소
공동주차출입구	•이면부 진출입동선계획이 불가한 간선가로변 대지	•지구단위계획 결정도상에 연결필지와의 경계부에 공동주차출입구가 지정된 경우 주차진출입은 연결필지와 공동으로 설치하여야 함	•공동주차출입구 설치시 각 필지별 대지경계선에서 3m이상 확보
공공보행통로	•기존에 통로의 역할을 수행하고 있고, 보행환경개선이 필요한 지역	•주요 가로 및 이면 주거지와와 보행흐름 연계 •일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 지정된 폭원 이상으로 조성하여야 하며, 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지(특히, 여성 및 노약자, 장애인 통행에 지장이 없도록 조성)	
자전거도로계획	•신월로, 중앙로, 북개도로변	•지하철역, 관공서, 주요 교차로 등을 연결하는 자전거 도로망 계획의 수립 - B=1.5~2m, L=3,656m(신월로, 중앙로 B=1.5m, 북개도로 B=2m)	
보차혼용통로	•주차출입이 불가능한 대지를 위한 통로 확보	•보행 및 차량의 통행을 위하여 일반인에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지 내에 조성 - 신정동 972-6내 1개소 신설	•폭 6m,높이 6m 확보 •신정동972-5 주차장진출입 차로

- 주) 1. 공동개발 권장계획 이행시 공동주차출입구 조정 가능
 2. 중앙로34길은 향후 주변지역 개발 및 공영주차장이 조성되어 노상주차장 등이 불필요하다고 판단될 경우 관련부서(양천구 교통지도과)와 협의하여 교통영향분석 및 개선대책(안)을 시행토록함
 3. 공동개발 미이행시 차량진출입허용구간은 간선도로변 진출입이 불가피한 경우로 한정하고, 이면부 공동개발 등을 통해 간선도로변 진출입이 불필요할 경우 적용하지 아니함
 4. 특별계획가능구역 계획지침에 따라 도로 기부채납을 할 경우, 일반 지구단위계획 지침의 1029-11 공동주차 출입구 계획은 따르지 아니한다.
 5. 특별계획구역은 별도의 계획에 따름.

3. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 특별계획구역에 관한 결정

■ 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	특별계획구역1	양천구 신정동 1050-1 일대	23,176.5	-

주) 특별계획구역은 “서울시 장기전세주택 건립 운영기준(2023.06.30.)에 의거 공동주택(주거복합)을 건설하기 위해 신설

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	구역명	신설 내용	신설 사유(㎡)	비 고
-	특별계획구역1 (신정네거리역세권)	• 신설	• 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 역세권 장기전세주택 건립을 위해 특별계획 구역으로 지정하 고자 함.	

나. 특별계획구역1에 관한 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침		비 고
		획지1 (공동주택)	획지2 (공공시설)	
위 치		• 양천구 신정동 1050-1 일대	• 양천구 신정동 1048-7 일대	
면 적		• 19,258.4㎡	• 1,979.6㎡	
용도지역		• 준주거지역 (세부개발계획 수립시 역세권 장기전세주택 건립을 위해 용도지역 변경)	• 제2종일반주거지역	
공 공 기 여	기반시설	• 기 결정된 공공시설의 정비 (대체) - 공 원 : 기 결정된 공원·녹지 정비 - 도 로 : 대상지 동측도로 9m확폭	-	
	장기 전세주택	• 공공임대주택 건립에 따른 인센티브 응적률 50/100	-	
용도	허용용도	• 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 • 근린생활시설 ※ 서울시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(서울시 2023.6.30.)에 허용하는 시설	• 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설 • 교육연구시설(학원제외) • 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 - 상가시설과 유사한 시설	
	불허용도	• 허용용도 외의 용도는 불허	• 허용용도 외의 용도는 불허	
건 폐 율		• 60% 이하	• 60%이하	
용 적 륜		• 기준 / 상한 = 204.4% / 375%이하 - 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준 준용 (서울시 2023. 6. 30.)	• 기준/허용/상한 = 200%이하 / 200%이하 / -	
높 이		• 90m이하	-	
배 치	건축한계선	• 도로변 : 3m	-	
	전면공지	• 건축한계선 확보 : 보도부속형	-	
대지내 공지	공공보행 통로	• 보행동선 단절부및 보행공간 확보 필요지역 : 폭 6m이상(1개소)	-	

주) 세부개발계획 수립시 “역세권 장기전세주택 건립 운영기준(서울시 2023.06.30.)” 등 관련 규정 준용

4. 특별계획가능구역에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음
가. 특별계획가능구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획가능구역 (신정제일시장 일대)	양천구 신정동 1029-29 일대	7,558	-	7,558	

- 주) 1. 지구단위계획 결정고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위만 가능. 단, 주민요청(대상토지의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내) 연장 가능
2. 특별계획가능구역 해제시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함.

- 나. 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 : 변경없음
다. 특별계획가능구역에 대한 용적률 인센티브 항목 및 내용 : 변경없음
1) 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침1(통합개발)
2) 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-1BL
3) 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-2BL
라. 특별계획가능구역 해제시 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

1. 경미한 사항에 관한 계획 결정(변경) 조서
가. 경미한 사항에 관한 계획 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정을 따른다.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 대지 내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법의 변경
 3. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
 4. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
 5. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치)
 6. 차량진출입 금지구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)

Ⅲ. 특별계획구역1 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정 조서

가. 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	특별계획구역1	신정동 1050-1번지 일대	-	증) 23,176.5	23,176.5	-	

■ 특별계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	변경 내용	신설 사유	비 고
-	특별계획구역1	- 신설 - 면적 : 23,176.5㎡	양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 역세권 장기전세주택 건립을 위해 특별계획 구역으로 지정하고자 함.	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	23,176.5	-	23,176.5	100.0	
제1종일반주거지역	3,974.7	감) 2,036.2	1,938.5	8.4	
제2종일반주거지역(7층)	14,980.0	감) 14,980.0	-	-	
제2종일반주거지역	2,431.1	감) 451.5	1,979.6	8.5	
준주거지역	1,790.7	증) 17,467.7	19,258.4	83.1	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역	면적 증감(㎡)	변경사유
-	양천구 신정동 1050-1일대	제1종일반주거지역	감) 2,036.2	- 공공시설 건설을 위해 제2종일반주거지역으로 변경 - 역세권 장기전세주택을 건립을 위해 용도지역 변경
-		제2종일반주거지역 (7층이하)	감) 14,980.0	
-		제2종일반주거지역	감) 451.5	
-		준주거지역	증) 17,467.5	

나. 용도지구 : 해당없음.

2. 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)

구분	규 모				연장 (m)	기 점	종 점	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)					
기정	중로	2	1	9~15	200	신정동 1027-9	신정동 1047-15	서고시 2847 (2008.7.3)	
변경	중로	2	1	15	240 (39)	신정동 1027-9	신정동 312-4	서고시 2847 (2008.7.3)	
기정	소로	3	45	4	47	신정동311-12	신정동1051-9	서고시152 (1982.04.03)	
변경	소로	3	45	6	26	신정동311-12	신정동1051-10	서고시152 (1982.04.03)	
기정	소로	3	46	6	67	신정동311-11	신정동1050-13	서고시 152 (1982.04.03)	
변경	소로	3	46	6	57	신정동311-11	신정동1143	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	40	6	156 (59)	신정동1051-1	신정동311-11	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	44	4	44	신정동1050-5	신정동1050-24	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	47	4	35	신정동1049-20	신정동1049-23	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	48	4	47	신정동311-15	신정동1049-28	서고시 152 (1982.04.03)	
폐지	소로	3	49	6	45	신정동311-17	신정동1049-35	서고시 152 (1982.04.03)	

주) ()는 지구단위계획구역내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중로 2-1	중로 2-1	• 변경 - 폭원(B) : 9m~15 → 15m - 연장(L) : 200m → 240m(39m)	• 역세권 장기전세주택 건립을 위해 주변 지역의 교통여건 개선을 위해 도로 확폭
소로3-45	소로3-45	• 변경 - 폭원(B) : 4m → 6m - 연장(L) : 47m → 26m	• 준치시설인 공공청사의 차량 진출입로 확보 위해 도로 폭원확폭 및 변경
소로3-46	소로3-46	• 변경 - 폭원(B) : 6m - 연장(L) : 67m → 57m	• 기존 종교시설의 차량 진출입로 확보 위한 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
소로 3-40	-	폐지	• 역세권 장기전세주택 건립을 위해 구역내 소로 폐지
소로 3-44	-	폐지	
소로 3-47	-	폐지	
소로 3-48	-	폐지	
소로 3-49	-	폐지	

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	②	공원 (양명공원)	어린이공원	신정동1050-3	667.4	감) 667.4	-	건고시 475 (83.02.10)	
신설	②	공 원	어린이공원	신정동1048-20	-	증) 1,518.7	1,518.7	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
②	공원(양명공원)	• 폐지	• 특별계획구역내 역세권 장기전세주택 건립을 위해 공공시설(도로, 녹지, 공원)을 공공시설(공원)으로 대체
②	공 원	• 신설 - 면적 : 1,518.7㎡ - 위치 : 신정동1048-20	

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	③	녹지	완충녹지	신정동 312-4	40.3	감) 40.3	-	서고시 226 (96.08.13)	
폐지	④	녹지	완충녹지	신정동 311-6,19,20	339.9	감) 339.9	-	서고시 226 (96.08.13)	
폐지	⑤	녹지	완충녹지	신정동 311-8,15,16,17,18	1,571.1	감) 1,571.1	-	서고시 226 (96.08.13)	
폐지	⑥	녹지	완충녹지	신정동 311-10	460.4	감) 460.4	-	서고시 226 (96.08.13)	
폐지	⑦	녹지	완충녹지	신정동 311-13,14	1,558.4	감) 1,558.4	-	서고시 226 (96.08.13)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
③	녹지	· 폐지	· 역세권 장기전세주택 건립을 위한 소규모 녹지를 폐지하고 통합하여 어린이공원으로 대체하고자 함.
④	녹지	· 폐지	
⑤	녹지	· 폐지	
⑥	녹지	· 폐지	
⑦	녹지	· 폐지	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지계획

가. 가구 결정 조서

구분	가구 번호	도면 번호	위치	면 적(㎡)	비 고
신설	32BL	-	양천구 신정동 1050-1번지 일원	23,176.5	특별계획구역1

■ 가구 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
신설	-	양천구 신정동 1050-1번지 일원	23,176.5	· 역세권에 위치한 대상지에 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 장기전세주택 건립을 위한 공동주택 획지로 결정코자 하는 사항임.

나. 획지 결정 조서

구분	가구 번호	획지번호	위치	면 적(㎡)	비 고
신설	32BL	1	양천구 신정동 1050-1번지 일원	19,258.4	공동주택용지
신설	32BL	2	양천구 신정동 1048-7 일대	1,979.6	공공시설용지

■ 획지 결정 사유서

구 분	도 면 표시번호	위 치	면적(㎡)	변 경 사 유
신 설	1	양천구 신정동 1050-1번지 일대	19,258.4	· 신정내거리역 역세권에 위치한 대상지에 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하기 위하여 장기전세주택 건립을 위해 획지로 결정하고자 함.
신 설	2	양천구 신정동 1048-7 일대	1,979.6	· 공공시설용지를 획지로 결정하고자 함.

다. 공동개발에 관한 계획

■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정(변경) 조서

기 정							변 경							비 고					
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목		면적 (㎡)	획지 계획			
32-1B L	1	507.4	신정동	1050-1	대	253.0	권장	32BL	23,176.5	1	신정동	1050-1	대	253.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
			신정동	1050-2	대	254.4					신정동	1050-2	대	254.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
	2	518.5	신정동	1050-3 1	대	172.3	권장				신정동	1050-31	대	172.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
			신정동	1050-3 2	대	157.5					지정	신정동	1050-32	대	157.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)		
			신정동	1050-3 3	대	99.0						신정동	1050-33	대	99.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)		
			신정동	1050-3 4	대	89.7						신정동	1050-34	대	89.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)		
			신정동	1050-2 6	대	170.7					지정	신정동	1050-26	대	170.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)		
2	139.2	신정동	1050-2 7	대	139.2	신정동	1050-27					대	139.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)				
32-2B L	3	104.5	신정동	1050-2 8	대	97.4	지정				신정동	1050-28	대	97.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
			신정동	1050-3 8	대	7.1					신정동	1050-38	대	7.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
	4	130.7	신정동	1050-2 9	대	128.7	지정				신정동	1050-29	대	128.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
			신정동	1050-3 7	대	2.0					신정동	1050-37	대	2.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
	5	100.9	신정동	1050-3 0	대	100.9	신정동				1050-30	대	100.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)				
	6	32.3	신정동	1050-3 5	도	32.3	신정동				1050-35	도	32.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)				
33-1B L	1	614.2	신정동	1051-1	대	110.3	권장							신정동	1051-1	대	110.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정							변 경							비 고			
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목		면적 (㎡)	획지 계획	
33-2B L			신정동	1051-2	대	148.8					신정동	1051-2	대	148.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
			신정동	1051-3	대	119.3					신정동	1051-3	대	119.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
			신정동	1051-4	대	122.6					신정동	1051-4	대	122.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
			신정동	1051-5	대	113.2					신정동	1051-5	대	113.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
	1	115.2	신정동	1051-6	대	115.2					신정동	1051-6	대	115.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
	2	101.4	신정동	1051-7	대	101.4					신정동	1051-7	대	101.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
	3	108.8	신정동	1051-8	대	108.8					신정동	1051-8	대	108.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
	4	133.1	신정동	1051-9	대	133.1					신정동	1051-9	대	133.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
	5	93.2	신정동	1051-10	대	93.2					신정동	1051-10	대	93.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
	6	70.2	신정동	1051-18	도	70.2					신정동	1051-18	도	70.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)	
-	-		신정동	1050-3	공	667.4	-	32BL	23,176.5	1		신정동	1050-3	공	667.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-13	도	4.6	-					신정동	311-13	도	4.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-36	도	174.8	-					신정동	1050-36	도	174.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-19	도	73.6	-					신정동	1051-19	도	73.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1142	도	397.4	-					신정동	1142	도	397.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1143	도	766.4	-					신정동	1143	도	766.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-8	잡	1,130.1	-					신정동	311-8	잡	1,130.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-9	도	237.7	-					신정동	311-9	도	237.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-10	잡	460.4	-					신정동	311-10	잡	460.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-14	잡	1,518.8	-					신정동	311-14	잡	1,518.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-15	도	7.8	-					신정동	311-15	도	7.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-16	잡	14.8	-					신정동	311-16	잡	14.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-17	도	4.9	-					신정동	311-17	도	4.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-18	잡	172.4	-					신정동	311-18	잡	172.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정							변 경							비 고		
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목		면적 (㎡)	획지 계획
-	-	-	신정동	1048-1	대	138.3	-				신정동	1048-1	대	138.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-2	대	97.1	-				신정동	1048-2	대	97.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-3	대	98.4	-				신정동	1048-3	대	98.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-4	대	99.8	-				신정동	1048-4	대	99.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-5	대	92.6	-				신정동	1048-5	대	92.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-6	대	149.4	-				신정동	1048-6	대	149.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-7	대	120.9	-				신정동	1048-7	대	120.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-8	대	76.3	-				신정동	1048-8	대	76.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-9	대	68.8	-				신정동	1048-9	대	68.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1048-2 1	도	30.0	-				신정동	1048-21	도	30.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1	대	159.1	-				신정동	1049-1	대	159.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-2	대	164.7	-				신정동	1049-2	대	164.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-3	대	209.9	-				신정동	1049-3	대	209.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4	대	122.5	-				신정동	1049-4	대	122.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-5	대	108.6	-				신정동	1049-5	대	108.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-6	대	105.8	-				신정동	1049-6	대	105.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-8	대	266.5	-	32BL	23,176.5	1	신정동	1049-8	대	266.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-9	대	333.2	-				신정동	1049-9	대	333.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 1	대	140.9	-				신정동	1049-11	대	140.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 2	대	157.2	-				신정동	1049-12	대	157.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 3	대	129.1	-				신정동	1049-13	대	129.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 4	대	100.5	-				신정동	1049-14	대	100.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 5	대	110.3	-				신정동	1049-15	대	110.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-1 6	대	123.7	-				신정동	1049-16	대	123.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정							변 경								비 고				
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	회지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)		회지 계획			
-	-	-	신정동	1049-17	대	165.8	-				신정동	1049-17	대	165.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-18	대	166.3	-				신정동	1049-18	대	166.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-19	대	167.3	-				신정동	1049-19	대	167.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-20	대	148.7	-				신정동	1049-20	대	148.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-21	대	93.1	-				신정동	1049-21	대	93.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-22	대	89.0	-				신정동	1049-22	대	89.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-23	대	175.1	-				신정동	1049-23	대	175.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-24	대	216.1	-				신정동	1049-24	대	216.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-25	대	97.5	-				신정동	1049-25	대	97.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-26	대	93.1	-				신정동	1049-26	대	93.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-27	대	174.3	-				신정동	1049-27	대	174.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-28	대	135.3	-				신정동	1049-28	대	135.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-29	대	94.6	-				신정동	1049-29	대	94.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-30	대	102.0	-				신정동	1049-30	대	102.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-31	대	106.6	-				신정동	1049-31	대	106.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-32	대	100.3	-				신정동	1049-32	대	100.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-33	대	101.2	-				신정동	1049-33	대	101.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-34	대	99.0	-				신정동	1049-34	대	99.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-35	대	133.9	-				신정동	1049-35	대	133.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-36	도	178.5	-				신정동	1049-36	도	178.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-37	도	136.9	-				신정동	1049-37	도	136.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-38	도	189.9	-				신정동	1049-38	도	189.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-39	도	87.0	-				신정동	1049-39	도	87.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)			
-	-	-	신정동	1049-40	도	18.8	-				32BL	23,176.5	1	신정동	1049-40	도	18.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정								변 경								비 고
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	
-	-	-	신정동	1049-4 1	도	8.0	-				신정동	1049-41	도	8.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 3	도	16.5	-				신정동	1049-43	도	16.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 4	도	2.3	-				신정동	1049-44	도	2.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1049-4 5	대	12.2	-				신정동	1049-45	대	12.2	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-4	대	148.8	-				신정동	1050-4	대	148.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-5	대	192.8	-				신정동	1050-5	대	192.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-6	대	554.5	-				신정동	1050-6	대	554.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-7	대	170.6	-				신정동	1050-7	대	170.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-8	대	216.4	-				신정동	1050-8	대	216.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-9	대	165.7	-				신정동	1050-9	대	165.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 0	대	213.6	-				신정동	1050-10	대	213.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 2	대	381.7	-				신정동	1050-12	대	381.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 3	대	139.5	-				신정동	1050-13	대	139.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 4	대	265.6	-				신정동	1050-14	대	265.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 6	대	146.5	-				신정동	1050-16	대	146.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 7	대	121.6	-				신정동	1050-17	대	121.6	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 8	대	106.5	-				신정동	1050-18	대	106.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-1 9	대	124.1	-				신정동	1050-19	대	124.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-2 0	대	123.7	-				신정동	1050-20	대	123.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-2 1	대	101.5	-				신정동	1050-21	대	101.5	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-2 2	대	103.8	-				신정동	1050-22	대	103.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-2 3	대	120.0	-				신정동	1050-23	대	120.0	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-2 4	대	134.9	-				신정동	1050-24	대	134.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1050-2 5	대	137.1	-				신정동	1050-25	대	137.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)

기 정								변 경								비 고
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	
-	-	-	신정동	1051-1 2	대	119.7	-				신정동	1051-12	대	119.7	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-1 3	대	118.1	-				신정동	1051-13	대	118.1	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-1 4	대	113.8	-				신정동	1051-14	대	113.8	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-1 5	대	121.3	-				신정동	1051-15	대	121.3	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	1051-1 6	대	112.4	-				신정동	1051-16	대	112.4	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	신정동	1051- 17	대	119.9	-	-				신정동	1051-17	대	119.9	-	특별계획구역 (공동주택용지)
-	-	-	신정동	311-6	잡	4.6	-	32BL	23,176.5	2	신정동	311-6	잡	4.6	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-7	종	181.6	-				신정동	311-7	종	181.6	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-19	도	48.9	-				신정동	311-19	도	48.9	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-20	잡	270.0	-				신정동	311-20	잡	270.0	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 3	대	121.7	-				신정동	1048-13	대	121.7	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 4	대	113.0	-				신정동	1048-14	대	113.0	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 5	대	145.0	-				신정동	1048-15	대	145.0	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 6	대	167.8	-				신정동	1048-16	대	167.8	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 7	대	142.5	-				신정동	1048-17	대	142.5	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 8	대	130.3	-				신정동	1048-18	대	130.3	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-1 9	대	15.8	-				신정동	1048-19	대	15.8	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-2 0	대	595.7	-				신정동	1048-20	대	595.7	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	1048-2 2	도	42.7	-				신정동	1048-22	도	42.7	-	특별계획구역 (공공시설)
-	-	-	신정동	311-6	잡	16.4	-			-	신정동	311-6	잡	16.4	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	311-7	종	478.4	-				신정동	311-7	종	478.4	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	311-18	잡	241.1	-				신정동	311-18	잡	241.1	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-7	대	131.5	-				신정동	1048-7	대	131.5	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-8	대	34.9	-				신정동	1048-8	대	34.9	-	특별계획구역 (공원)

기 정								변 경								비 고
가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	가구 번호	면적 (㎡)	도면 번호	행정동	지번	지목	면적 (㎡)	획지 계획	
-	-	-	신정동	1048-9	대	59.3	-				신정동	1048-9	대	59.3	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-10	대	231.8	-				신정동	1048-10	대	231.8	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-11	대	150.0	-				신정동	1048-11	대	150.0	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-12	대	125.2	-				신정동	1048-12	대	125.2	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-13	대	28.7	-				신정동	1048-13	대	28.7	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	1048-14	대	21.4	-				신정동	1048-14	대	21.4	-	특별계획구역 (공원)
-	-	-	신정동	311-14	잡	39.6	-				신정동	311-14	잡	39.6	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	312-4	잡	40.3	-				신정동	312-4	잡	40.3	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	1048-18	대	7.0	-				신정동	1048-18	대	7.0	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	1048-19	대	117.5	-				신정동	1048-19	대	117.5	-	특별계획구역 (도로)
-	-	-	신정동	1048-20	대	215.4	-				신정동	1048-20	대	215.4	-	특별계획구역 (도로)

2. 건축물 등에 관한 계획

가. 용도 계획 결정

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
허용용도 (1)	- 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제2호 공동주택(주거복합) - 제3호 제1종근린생활시설(변전소, 정수장, 양수장, 전기자동차 충전소는 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 운전·정비 관련 직업훈련소, 옥외 골프연습장, 단란주점, 안마시술소는 제외)	좌 등	준주거지역 (공동주택용지)
허용용도 (2)	- 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 건축물 - 제5호 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 - 제10호 교육연구시설(학원제외) - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 상기시설과 유사한 시설	좌 등	제2종일반 주거지역 (공공시설용지)
불허용도	• 허용용도 외의 용도는 불허	좌 등	-

주) 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준(서울시, 2023.06.30.) 준용

나. 건폐율 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
준주거지역	60% 이하	좌 등	공동주택용지
제2종일반 주거지역	60% 이하	좌 등	공공시설용지

다. 용적률 계획

구분		계획지침	세부개발계획	비고
준주거지역	기준용적률	204.4%	좌 등	-
	상한용적률	375%		-
제2종일반주거지역		200% 이하	좌 등	-

주) 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준(서울시, 2023.06.30.) 준용

■ 상한용적률 산정

상한 용적률 인센티브	기준용적률/ 상한용적률(건축계획 용적률)		204.4%	375% (373%)
	완화용적률		168.6%	373%(상한) - 204.4 = 168.6
	기준	완화 용적률의 1/2이상 공급	공급면적기준 84.3% 이상	168.6% × 50%
		부지 환산 면적	부지면적 기준 4,352.3㎡ 이상	19,258.4㎡ × 84.3% / 373%
	공공 기여	장기전세주택 공급 기준	부지면적 기준 4,352.3㎡ 이상	
		의무 공급면적	16,234.8㎡	계획 : 16,253.6㎡
	확보계획		4,367.87㎡ (199세대) 계획 > 4,352.3㎡ 이상 = 장기전세주택 공급면적 / 지상층면적 × 500% = 84.4%	

구 분		운영기준	계획내용	비 고
서울형 주거환경 정책 (필수 항목)	지속가능 형 공동주택	• 건축법 제8조에 의한 '리모델링이 쉬운 구조' 인 공동 주택 또는 주택법제38에 의한 장수명주택으로 계획	• 장수명주택으로 계획	건축위원회 결정사항
	친환경 건축물	• 서울특별시 녹색건축물 설계기준 (서울특별시 고시)에 의한 해당 적용 대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능부 문 ㉠ 에너지성능부문 ㉡ 에너지관리부문 ㉢ 신재생에너 지부문 중 2가지 이상을 적용 대상의 구분에서 상향단계 를 적용	• ㉠ 환경성능부분 • ㉡ 에너지성능부분 • ㉢ 에너지관리부분 • ㉣ 신재생에너지부분 - 녹색건축인증 그린1등급 적용 - 건축물 에너지 효율등급 1등급 이상 적용 - 에너지 모니터링 적용 (세대별 및 공용부분) - 신재생에너지	사용승인시 인증
	역사문화 보전	• 사업대상지에 분화재보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활문화 유산이 포함된 경우 보전계획을 준수 하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여 하며 관련 위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 이행한 것으 로 봄	해당없음	-

주) 서울형 주거환경 정책은 건축허가시 결정됨.

라. 높이 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
높 이	90m 이하	좌 동	-

주) 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준(서울시, 2023.06.30.) 준용

바. 공공기여에 관한 계획

1) 공공기여 산정 기준

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
공공기여량	• 완화(상한용적률-기준용적률)된 용적률의 1/2이상 공공기여 공급	• 완화된 용적률 168.6%의 1/2인 84.3%이상을 장기전세주택으로 공급	-
장기전세주택	• 전용 85㎡이하로 공급	• 전용 85㎡이하로 공급 (51㎡~59㎡ : 159세대, 84㎡ : 40세대)	-

주) 계획내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음.

2) 공공시설 계획 (기존 기반시설 대체계획)

- 기설치된 기반시설(공원, 녹지, 도로)을 공원, 도로, 공공시설(토지+건축물)로 대체함.

구 분		항 목	공공시설 부담면적(㎡)	건축물 환산면적(㎡)	비 고														
대체 시설	토 지	공 원	1,518.7		• 기존 기반시설 : 6,607.4㎡ <table><tr><td>구 분</td><td>계</td><td>공민원</td><td>녹 지</td><td>도 로</td></tr><tr><td>면적(㎡)</td><td>6,607.4</td><td>667.4</td><td>3,974.7</td><td>1,965.3</td></tr></table>					구 분	계	공민원	녹 지	도 로	면적(㎡)	6,607.4	667.4	3,974.7	1,965.3
		구 분	계	공민원						녹 지	도 로								
		면적(㎡)	6,607.4	667.4						3,974.7	1,965.3								
		공공시설	1,979.6																
	도 로	419.8	-																
	소 계	3,918.1	-																
	건축물	주민센터	-	1,351.65	• (3,234,600원 x 3,237.25) ÷ (3,873,476 x2)원/㎡ = 1,351.65														
		주거안심 종합센터	-	680.61	• (3,608,100원 x 1,461.34) ÷ (3,873,476 x 2)원/㎡ = 680.61														
도 서 관		-	721.76	• (3,564,000원 x 1,568.87) ÷ (3,873,476 x 2)원/㎡ = 721.76															
소 계		2,754.02																	
합 계		6,672.12																	

구 분		산출결과	산 출 내 역	비 고
건축물 환산 면적	주민센터	1,351.65	· 환산부지면적 = (표준건축비(부가세 10%제외) × 연면적) ÷ 부지가액 = (3,234,600원 × 3,237.25) ÷ (3,873,476 × 2)원/㎡ = 1,351.65	· 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 주민자치센터 적용 3,594,000원
	주거안심 종합센터	680.61	· 환산부지면적 = (3,608,100원 × 1,461.34) ÷ (3,873,476 × 2)원/㎡ = 680.61	· 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 공공업무시설 적용 4,009,000원
	도 서 관	721.76	· 환산부지면적 = (3,564,000원 × 1,568.87) ÷ (3,873,476 × 2)원/㎡ = 721.76	· 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 도서관 적용 3,960,000원

주1) 대체시설 부지가액 : 2022년 1월 31일 공시지가 기준으로 산정

주2) 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용

주3) 사업계획 승인 또는 건축허가시 감정평가 실시하여 재산정

다. 기타사항에 관한 계획

1) 건축물 배치 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	· 준주거지역 이면부 : 3m · 이면도로변 : 3m	좌 동	준주거용지

2) 대지내 공지에 관한 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	· 간선도로, 이면도로변의 건축한계선으로 확보	· 도로변 건축한계선 부분 전면공지 설치	준주거용지
공공보행통로	· 보행동선 단절부 및 보행공간 확보 필요지역	· 폭 6m 1개소 설치	준주거용지

3) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용지역	계획지침	세부개발계획	비 고
공공보행 통로	· 기존에 통로의 역할을 수행 하고 있고, 보행환경개선이 필 요한 지역	· 주요 가로 및 이면 주거지와의 보행흐름 연계 · 일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 지정된 폭원 이상 으로 조성하여야 하며, 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 (특히, 여성 및 노약자, 장애인의 통행에 지장이 없도록 조성)	좌 동 1개소 설치	

4) 비주거시설 설치에 관한 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
비주거시설 설치비용	· 지상층 연면적 5%이상을 비주거시설(오피스텔 등 준주택 및 생 활숙박시설 제외)로 지상층에 건축	· 좌동 지상층 연면적 5% 비주거시설(근린생활시설)로 설 치	-

주) 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준(서울시, 2023.06.30.) 준용

5) 장기전세주택에 관한 계획

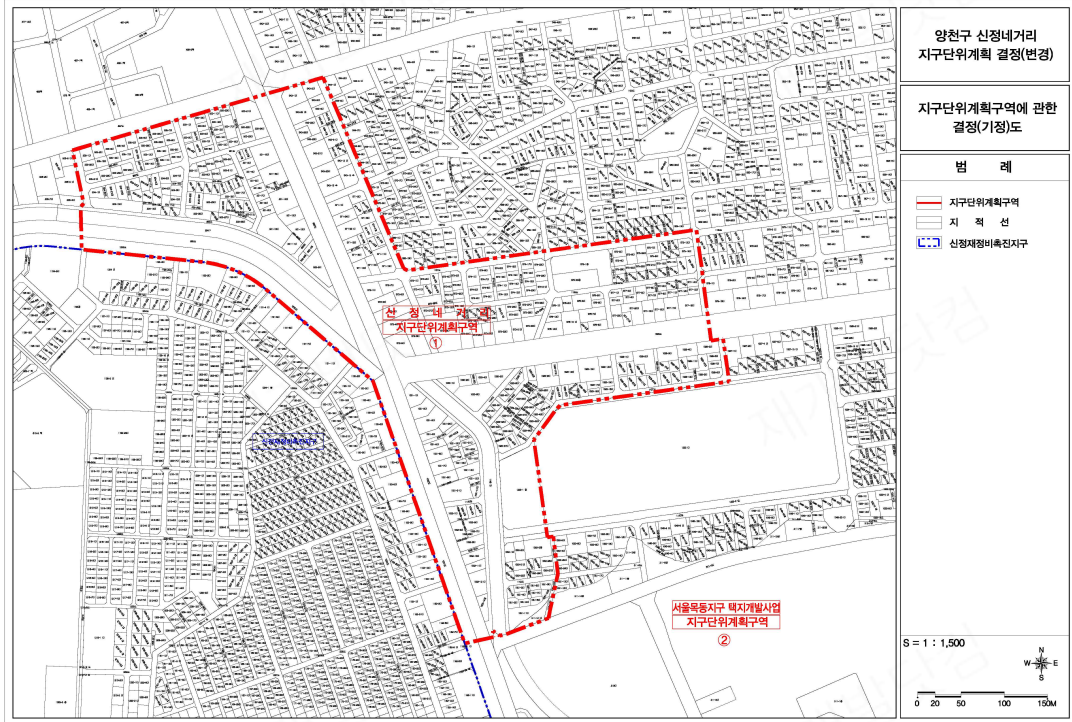
구 분	계획지침	세부개발계획					비고
장기전세 주택	· 전용 85㎡이하 주택으로 계획 하는 것을 원칙으로 함.	· 장기전세주택 공급계획					4,367.87㎡
		구분		세대수	전용면적	공급면적	
		60㎡ 이하	(51형)	44	51.20	69.05	
			(52형)	64	52.99	71.31	
			(59형)	51	59.97	80.36	
		84㎡ 이하	(84형)	40	84.96	112.7	
		합 계		199	12,100.97	16,253.60	

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

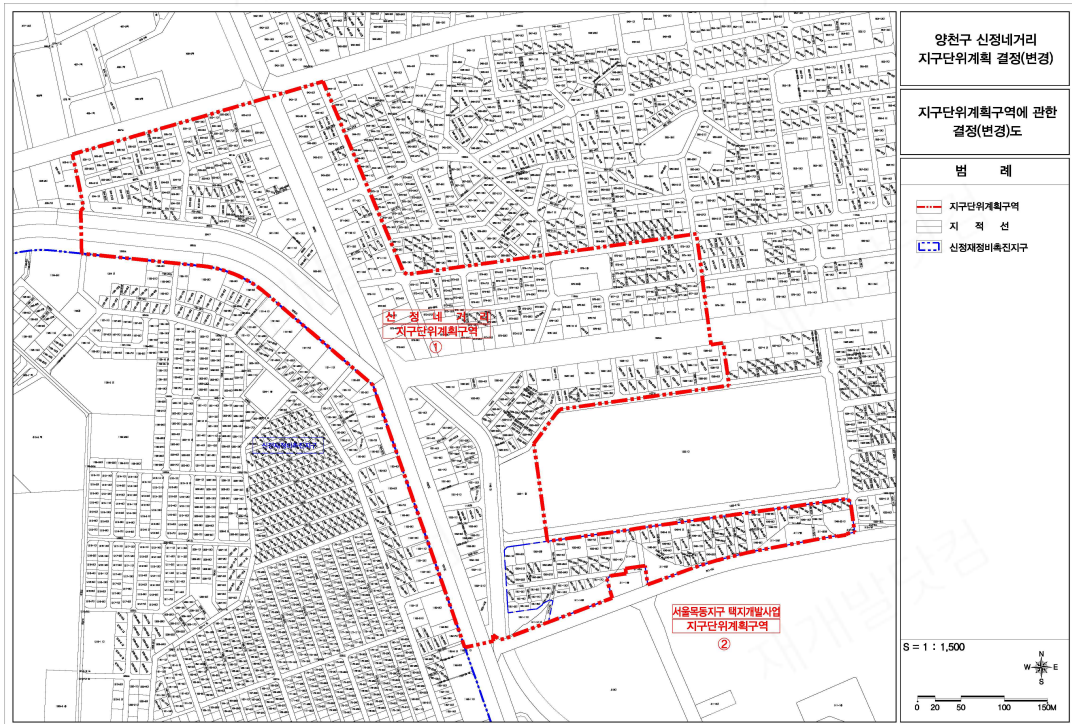
V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조 : 생략(비치도서와 같음).

VI. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8389) 및 양천구청 도시계획과(☎ 02-2620-3509)에 비치하고 있습니다.

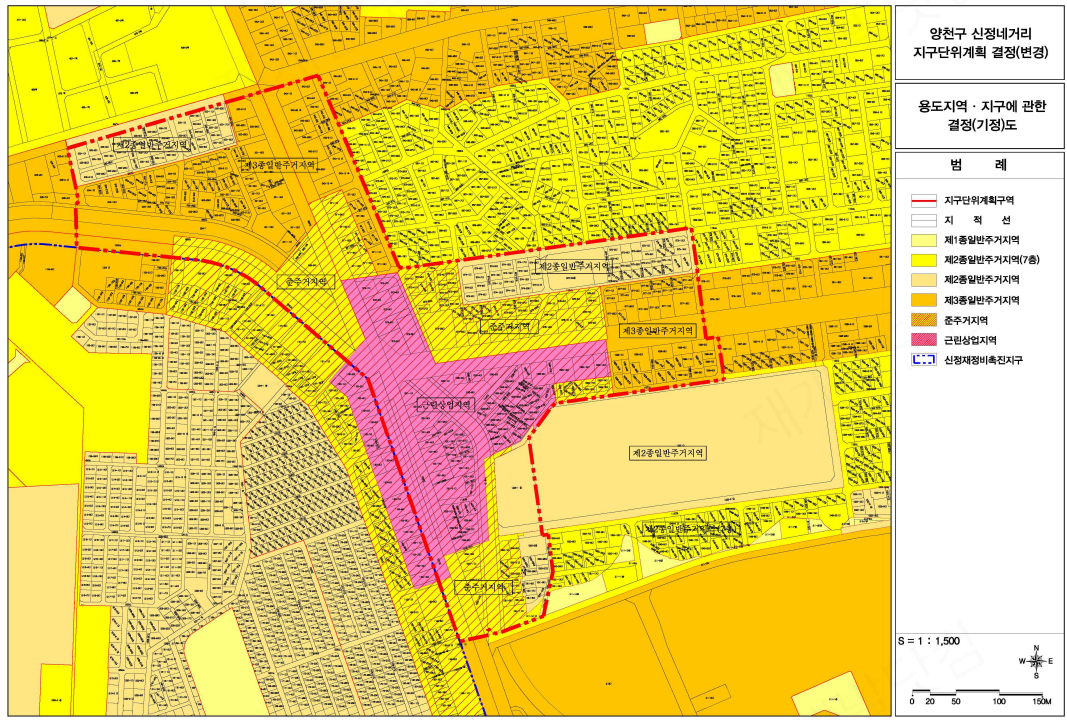
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



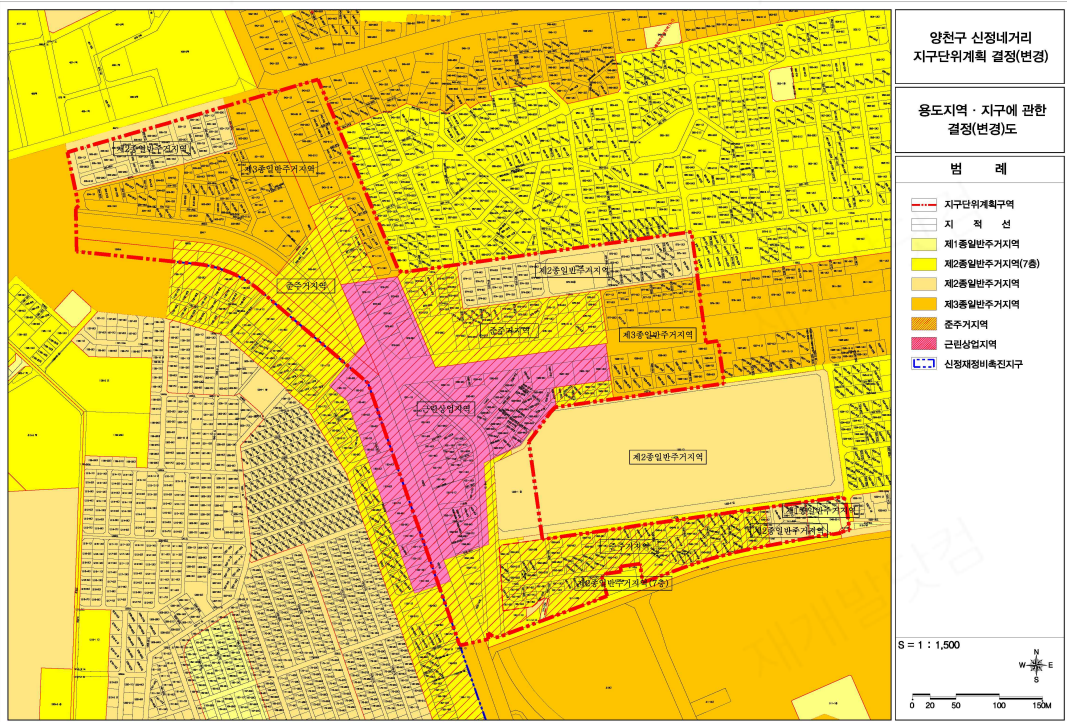
[지구단위계획구역 결정(변경)도]



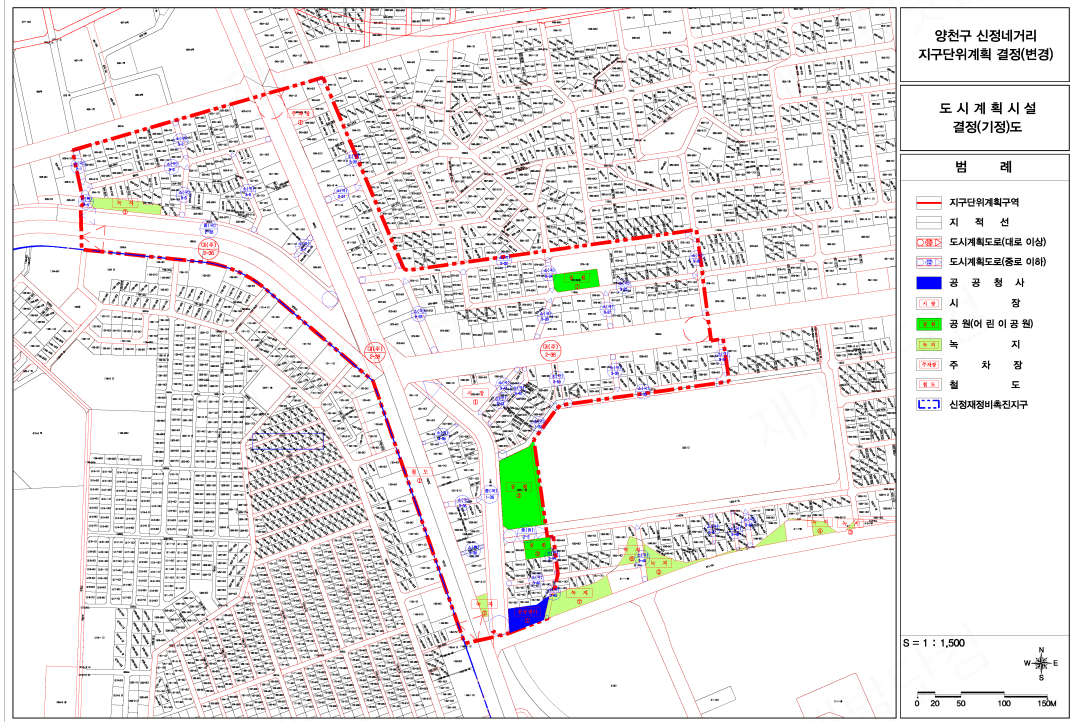
[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



[도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



[도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



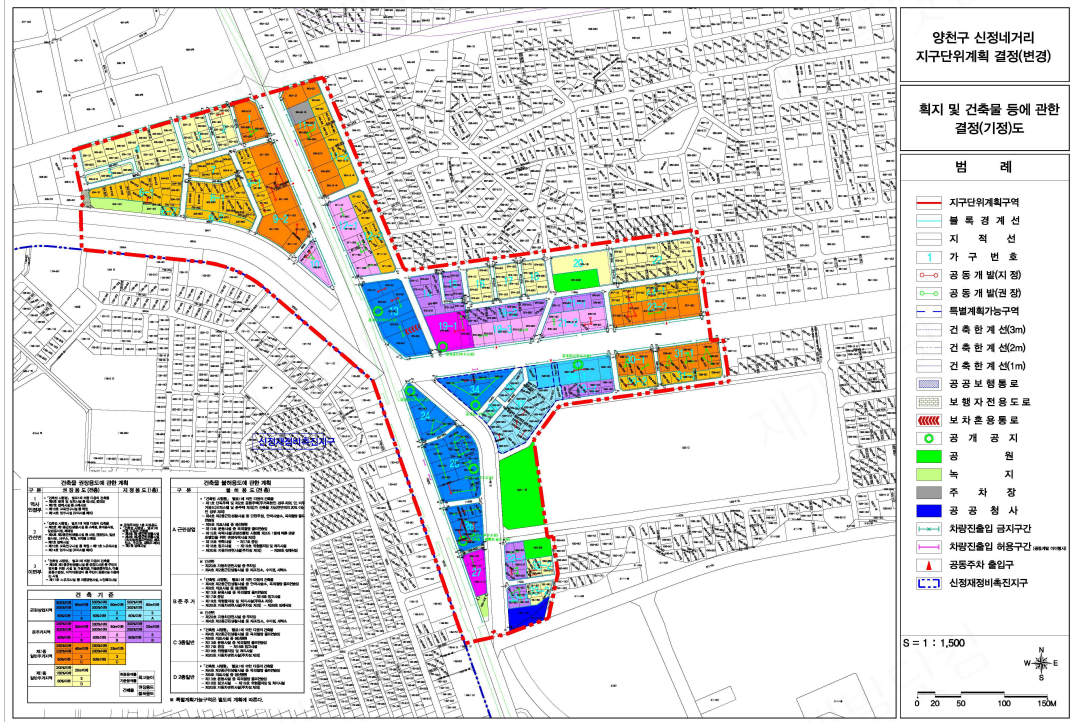
[특별계획구역 및 특별계획가능구역 관한 결정(기정)도]



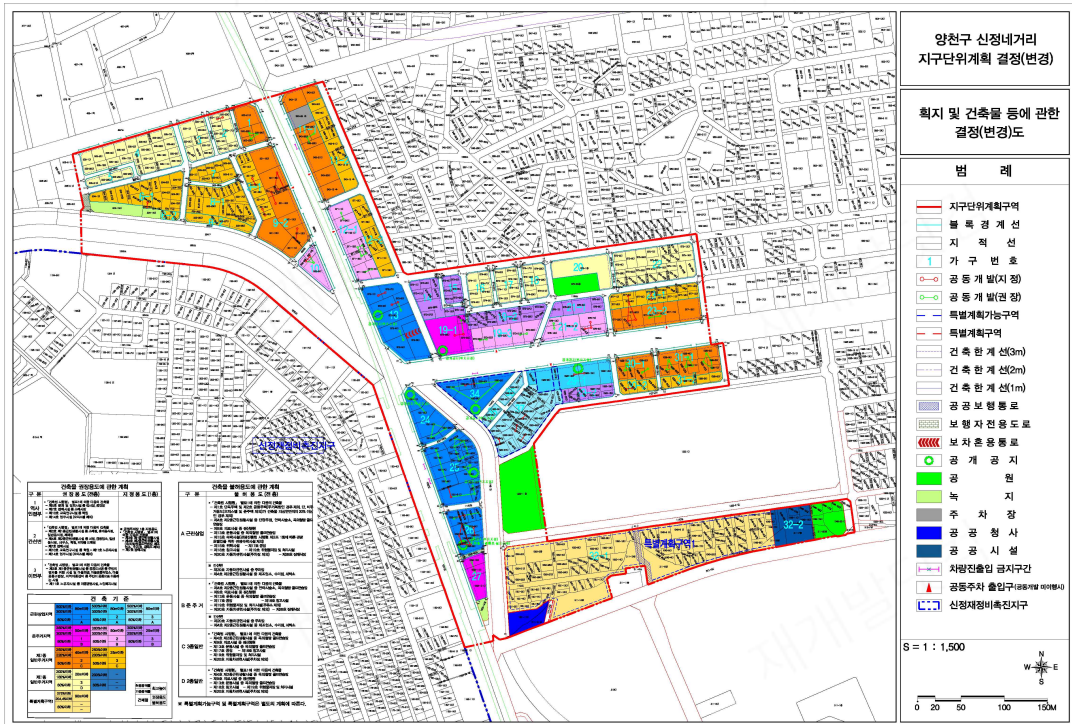
[특별계획구역 및 특별계획가능구역 관한 결정(변경)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



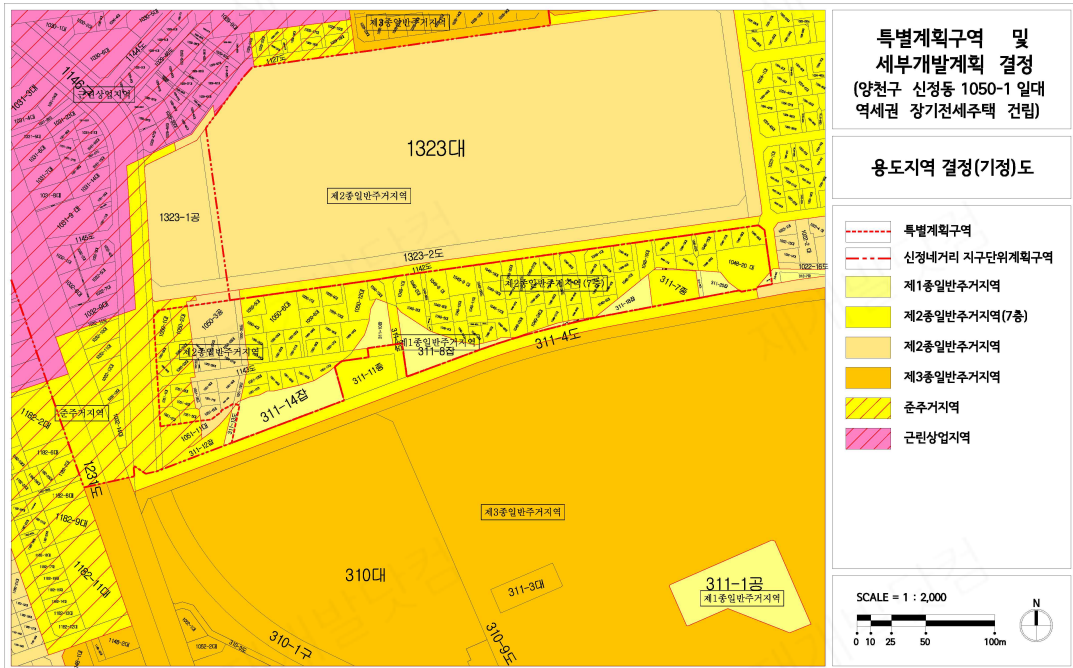
[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도]



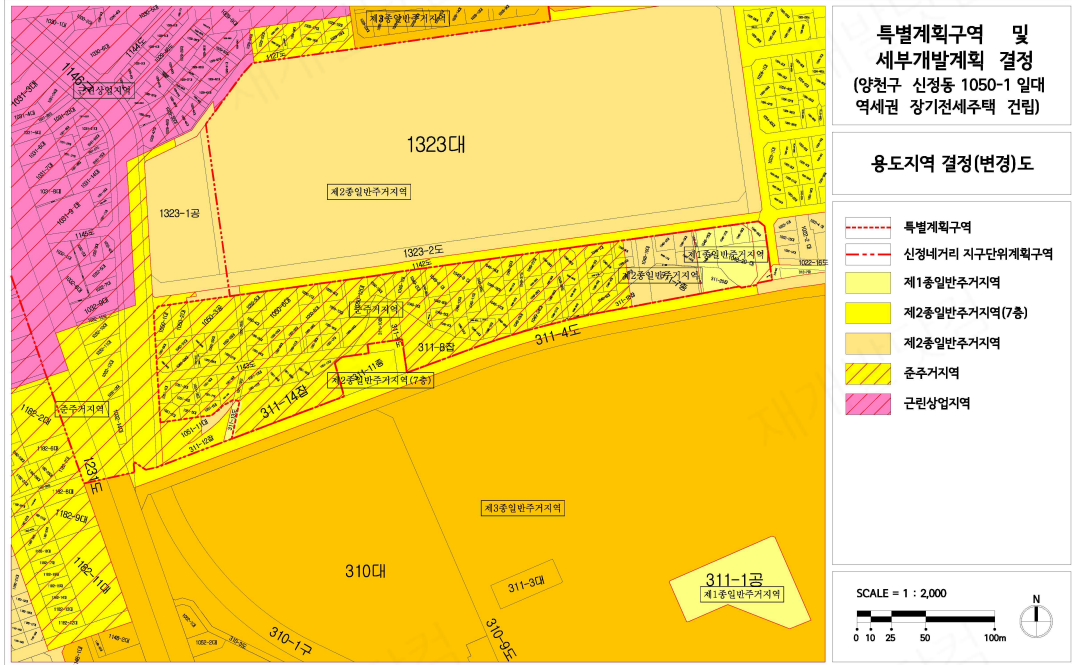
[특별계획구역에 관한 결정도]



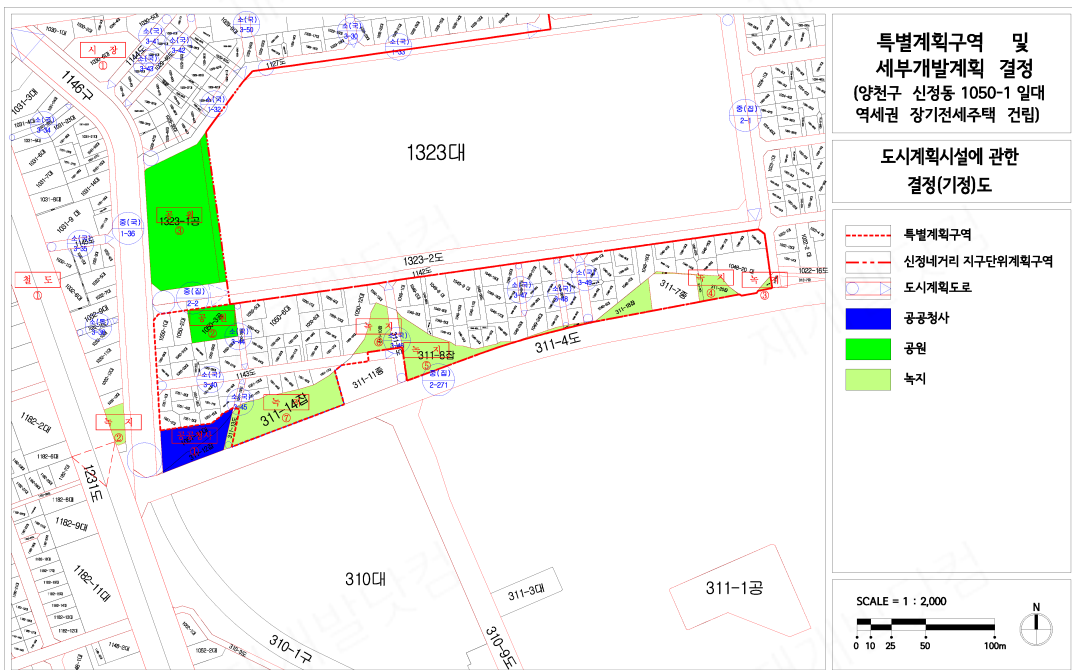
[특별계획구역 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



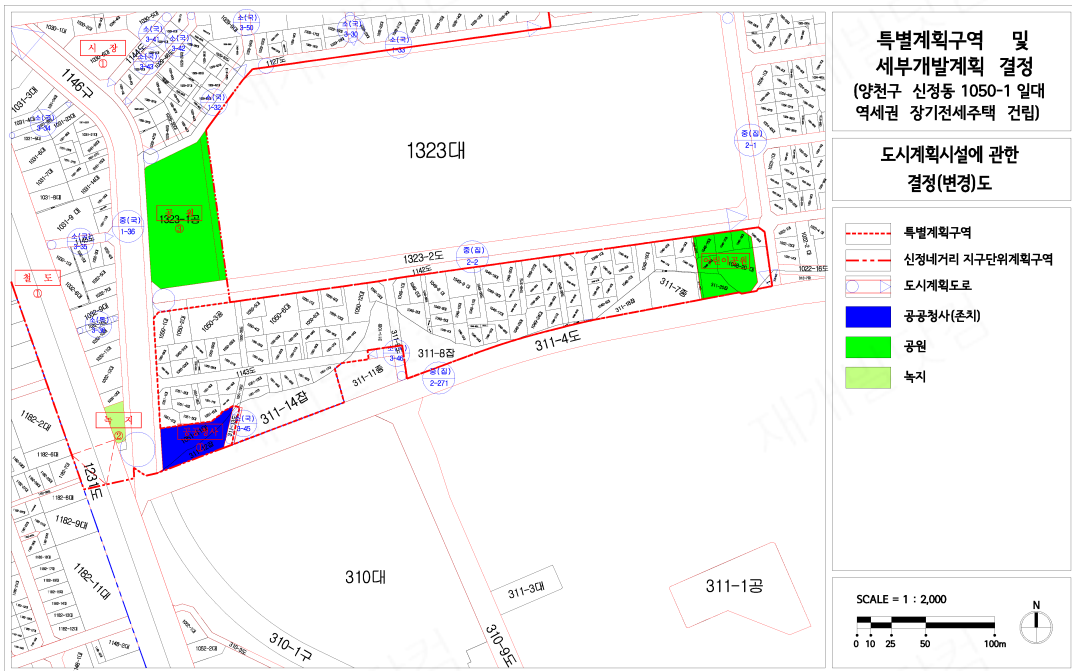
[특별계획구역 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



[특별계획구역 도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



[특별계획구역 도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



[특별계획구역 세부개발계획 결정도]

