

◆ 서울특별시고시 제2023-107호

**도시관리계획[신정생활권중심 지구단위계획 및 신정특별계획구역 세부개발계획]
결정(변경) 및 지형도면 고시**

2007 - 71 (2007.3.22.) , 2009 - 299
(2009.7.23.)

() ()

2022 7 (2022.5.11.) 2022 6
(2022.12.23.) 「 」 30

25 [32
] () , 「 7
27 , 「 」 8

2023 3 30

()

○ 545 - 3 2006

(

)

)

()

(

.

()

①

1.

()

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	신정 생활권중심 지구단위계획구역	신월동 1001-2번지 일대	91,470	서고1996-328호 (1996.12.4.)	

②

()

1.

.

()

2.

()

가.

()

1)

:

2)

:

■ ()

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	3	자동차 정류장	-	신월동 545 일원	2,920.5	감)2,920.5	-	서고271호 (79.6.25)	-

■

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	자동차정류장	· 시설폐지 면적 : 2,920.5㎡	공영차고지 이전에 따른 기능 상실 및 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 시설 폐지

- ③ ()
1. 가 ()
2. ()
3. ()
4. ()
- 가. ()
- . :

구 분	계 획 내 용
용도지역	●준주거지역
건폐율	●60%이하
용적률	●기준용적률 : 300%이하 ●허용용적률 : 360%이하 ●상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)이내 (단 400%이내)
높이	●최고높이 : 50m이하 ※ 건축법에 의한 도로사선제한 배제

구 분	계 획 내 용
용도	●불허용도 : 단독주택(주거복합건축물 제외), 공동주택(주거복합건축물 중에서 주거외의 복합용도[판매시설, 업무시설]가 건축물의 3개층 이상이고, 주거비율이 용적률의 50% 미만일 경우는 제외), 의료시설 중 장례식장, 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외), 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(시내버스차고지에 설치하는 압축천연가스(CNG)버스 충전소 제외), 자동차 관련시설 ●권장용도 : 문화 및 집회시설 중 공연장, 연면적이 2,000㎡이상인 판매시설, 교육연구시설 중 학원, 운동시설, 연면적이 2,000㎡이상인 업무시설
공공시설부지 제공률	●특별계획구역 면적의 15%이상 ※ 공개공지 및 공공보행통로 가능 ※ 추후 민간제안시 양천구 및 관련위원회 심의를 통해 조정가능
기타계획지침	●차량출입금지구간 지정 ●건축선지정 : 건축한계선 3m ●공개공지 : 대지면적의 5% 이상 조성 기본폭원 5m 이상

■

구 분	계 획 내 용
용도지역	●준주거지역
건폐율	●60%이하
용적률	●기준용적률 : 300%이하 ●허용용적률 : 360%이하 ●상한용적률 : 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α 토지 + 0.7 x α 현금 · 건축물) 이내 (단 400%이내) · 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 · α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · α 현금 · 건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시 고시 제2019-313호, 2019.09.19.)
높이	●최고높이 : 50m이하 ※ 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다 (서울특별시 고시 제2019-313호, 2019.09.19)
용도	●불허용도 : 단독주택(주거복합건축물 제외), 공동주택(주거복합건축물제외 (비주거용도(오피스텔 및 준주택 제외)가 건축물 지상연면적의 30%이상인 경우)), 장례식장, 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외), 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 ●권장용도 : 문화 및 집회시설 중 공연장, 연면적이 2,000㎡이상인 판매시설, 교육연구시설 중 학원, 운동시설, 연면적이 2,000㎡이상인 업무시설(업무시설 중 오피스텔 제외)
공공시설부지 제공률	●특별계획구역 면적의 15%이상 공공시설로 설치하여 제공(기부채납) - 도시계획시설(자동차정류장) 폐지에 따른 공공시설 제공면적(특별계획구역 면적의 15%)는 상한용적률 인센티브에서 제외

구 분	계 획 내 용
기타계획지침	●차량출입금지구간 지정 ●건축선지정 : 건축한계선 3m ●공개공지 : 대지면적의 5% 이상 조성 기본폭원 5m 이상 ●부설주차장 개방 : 지하2층 부설주차장의 주차면(20면 이상)을 야간시간(18:00~익일8:00)에 개방(건축허가 및 사용승인시 부설주차장 개방 사업 주관부서와 협의)

구 분	변 경 사 유
용적률	●서울특별시고시 제2021-92호 지구단위계획구역 “상한용적률인센티브산정기준” 변경고시 반영 ●서울특별시고시 제2019-313호 지구단위계획구역 “건축물의 용적률 계획” 결정 변경 고시 반영(준주거지역내 임대주택 추가확보 적용기준 반영)
높이	●서울특별시고시 제2019-313호 지구단위계획구역 “건축물의 용적률 계획” 결정 변경 고시 반영(준주거지역내 임대주택 추가확보 적용기준 반영)
용도	●자동차정류장 폐지 및 서울특별시고시 제2019-313호에 따른 준주거지역내 임대주택 추가확보적용기준 반영
공공시설부지 제공률	●공공시설부지 제공률 세부사항 명기 및 보완
기타계획지침	●세부개발계획수립에 따른 부설주차장 개방항목 신설

5. ()

항목 \ 내용	기 준	적 용 사 항	비 고
획지계획	획지단위개발	기준용적률 x 0.15	●획지계획 준수시
공동개발	지정 / 권장	기준용적률 x a	●2필지 : a=0.1 ●3필지이상 : a=0.15
	자율적 공동개발	기준용적률 x 0.5 x a	●최소대지규모 이상 필지의 최대개발규모 이내 ●2필지 : a=0.1 ●3필지이상 : a=0.15
건축물 권장용도	전층권장	기준용적률 x (권장용도면적 / 주차장제외 건축면적) x 0.05	●건축면적의 20%이상 수용시 인정

항목 \ 내용	기 준	적 용 사 항	비 고
대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (제공면적/대지면적) x 0.3	-
	쌈지형, 침상형공지	기준용적률 x (제공면적/대지면적) x a	•a=0.25 (피로티) •a=0.5 (개방형)
	공개공지	기준용적률 x (설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 x a	•의무면적 제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5% 이상 •a=0.25 (피로티) •a=0.5 (개방형)
대지내통로	공공보행통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	•a=0.25 (피로티) •a=0.5 (개방형)
법정주차 초과시	초과확보시	기준용적률 x (초과대수/법정대수) x 0.3	-
옥상녹화	준수시	기준용적률 x (제공면적/대지면적) x 0.15	•서울시 기준
녹색주차장	준수시	기준용적률 x 0.05	•서울시 기준

주1) 조성후 공공의 보행 및 이용에 항시 개방하는 경우에 인센티브를 제공하며, 미관지구내 건축한계선의 후퇴부분은 제외(공지 및 통로 면적 산정 시 건축한계선에 의한 면적은 제외)

항목 \ 내용	기 준			적 용 사 항	비 고
계획 유도	건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 x (권장용도면적 /주차장제외 건축면적) x α	•건축면적의 20%이상 수용시 인정 •α =0.05
	대지내 공지	공개공지	준수시	기준용적률 X {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적 } X α	•의무면적 제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5% 이 상 •α =0.25 (피로티) •α =0.5 (개방형)
		쌈지형, 침상형 공지	준수시	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적)/대지면적 } X α	•α =0.25 (피로티) •α =0.5 (개방형)
		건축 한계선	전면 공지	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적)/대지면적 } X α	•α =0.3
		공공 보행통로	준수시	기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α	•α =0.25 (피로티) •α =0.5 (개방형)

내용 항목	기 준			적 용 사 항	비 고
	친환경	옥상녹화	준수시	기준용적률 X (녹화면적/대지면적) X α	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적30%까지만 허용 •α =0.15
중점	친 환 경	빗물이용 시설	설치시	기준용적률 X α	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05또는 대지면적 x0.02이상이 되도록 설치 •α =0.04
		중수도	설치시	기준용적률 X α	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 •α =0.04
		자연지반	보존시	기준용적률 X(보존면적/대지면적) X α	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시 •α =0.2
		녹색주차장	준수시	기준용적률 X(설치면적/대지면적) X α	•기준용적률X0.05 이내 •α =0.05
		녹색건축 인증 에너지효율 등급인증 제로에너지 건축물인증	준수시	기준용적률 X α	•그린1등급,건축물에너지효율 인증1+등급 : α =0.09 •그린2등급,건축물에너지효율 인증1+등급 : α =0.06 •그린1등급,건축물에너지효율 인증1등급 : α =0.06 •그린2등급,건축물에너지효율 인증1등급 : α =0.03

주1) 조성후 공공의 보행 및 이용에 항상 개방하는 경우에 인센티브를 제공하며, 미관지구내 건축한계선의 후퇴부분은 제외(공지 및 통로 면적 산정 시 건축한계선에 의한 면적은 제외)

구 분	변 경 사 유
인센티브	•서울특별시 지구단위계획수립기준 반영 및 계획유도와 중점항목으로 구분

4

:

- ① ()
1. ()
② ()
1. ()
2. ()
가. ()
■ ()

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	3	자동차 정류장	-	신월동 545 일원	2,920.5	감)2,920.5	-	서고271호 (79.6.25)	-

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	자동차정류장	· 시설폐지 면적 : 2,920.5㎡	공영차고지 이전에 따른 기능 상실 및 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 시설 폐지

- ③
1. 가 ()
가. :
2. ()
가.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	●단독주택 (주거복합건축물제외) ●공동주택(주거복합건축물제외 (비주거용도(오피스텔 및 준주택 제외)가 건축물 지상면적의 30%이상인 경우)) ●장례식장 ●공장 (산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) ●창고시설 ●위험물저장 및 처리시설 ●자동차관련시설	좌동	

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
권장 용도	•문화 및 집회시설 중 공연장 •연면적이 2,000㎡이상인 판매시설 •교육연구시설 중 학원 •운동시설 •연면적이 2,000㎡이상인 업무시설(업무시설 중 오피스텔 제외)	좌동	

1)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60%이하	좌동	준주거지역 적용

2)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	•기준용적률 : 300%이하 •허용용적률 : 360%이하 •상한용적률 : 400%이하 - 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{현금}\cdot\text{건축물})$이내 (단, 400%) 이내 - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 • α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 • α현금·건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시 고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	•기준용적률 : 300%이하 •허용용적률 : 360%이하 •상한용적률 : 400%이하 ※ 공공임대주택 확보에 따른 용적률 완화 : 100%추가(500%이하)	

※ 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울시 고시 제2019-313호' (2019.09.19.)사항을 적용함.

■

(55 22)

구 분	산출결과	산 출 내 역	비고
대지면적	2,920.5㎡		
상한용적률	400.0%	●400.0% < 405.21%	
용적률완화	500.0%	●서울특별시고시 제2019-313호(2019.09.19.) - 공공임대주택 확보에 따른 용적률 완화:100%	
공공임대주택의무면적	1,460.25㎡	●{(완화용적률 - 상한용적률) x 1/2 } x 대지면적 = {(500.0% - 400.0%) x 1/2 } x 2,920.5 = 1,460.25㎡	
공공임대주택 확보계획	1,492.92㎡	●연면적 : 1,492.92㎡ > 1,460.25㎡ ●세대수 : 22세대	

※ 공공임대주택 확보 세대수 및 면적은 향후 건축심의 등 절차이행에 따라 변경될 수 있음.

■

구 분	산출결과	비 고
공공시설 제공면적	906.42㎡	●공공시설부지제공 444.31㎡(15.21%)(도시계획시설 폐지에 따른 공공시설 확보 면적) ●상한용적률 완화 462.11㎡(15.82%)
기준용적률	300%	-
허용용적률	351.81%	●기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 300% + 51.81% = 351.81%
가중치	1	●사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
α 토지	0.0578	●α = 공공시설(부속토지)제공면적/ 공공시설부지 제공후의 대지면적 = (79.84+79.84)/(2,920.5 - (79.84+79.84)) = 0.0578
α 현금·건축물	0.1095	●α = 공공시설(완산부지면적)제공면적/ 공공시설부지 제공후의 대지면적 = (138.93+163.50)/(2,920.5 - (79.84+79.84)) = 0.1095
완산 부지면적	302.43㎡	● 완산부지면적 : (공공시설연면적 × 설치비용) / 부지가액 = (공공시설연면적 × 설치비용기준) / 부지가액 ● 535.02㎡ × 2,513,636원(자활작업장) / 9,680,000원 ⇒ 138.93㎡(양천지역자활센터) ● 535.02㎡ × 2,958,182원(육아·보육센터) / 9,680,000원 ⇒ 163.50㎡(양천구 육아종합지원센터(키즈카페)) ※ 부지가액: 4,840,000(2022.01년) × 2(가중치)=9,680,000원
상한용적률	400%	●허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 현금·건축물) = 351.80×(1+1.3×1×0.0578+0.7×0.1095) = 405.21% ⇒ 400%이하 적용

구 분	산출결과	비 고
완화용적률	500.0%	•상한용적률 + 임대주택추가 확보시 용적률 = 500% - 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로100%이하의 범위에서 추가하여 계획

3)

구분	특별계획구역 계획지침					세부 개발 계획
	항목			적용사항	비 고	
계획 유도	건축물용 도	권장 용도	준수시	기준용적률 x (권장용도면적 /주차장제외 건축면적) x α	●건축면적의 20%이상 수용시 인정 ●α = 0.05	-
	대지내 공지	공개 공지	준수시	기준용적률 X {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적 } X α	●의무면적 제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5% 이 상 ●α = 0.25 (피로티) ●α = 0.5 (개방형)	좌동
		섬지형, 침상형 공지	준수시	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적)/대지면적 } X α	●α = 0.25 (피로티) ●α = 0.5 (개방형)	-
		건축 한계선	전면 공지	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적)/대지면적 } X α	●α = 0.3	좌동
		공공 보행통로	준수시	기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α	●α = 0.25 (피로티) ●α = 0.5 (개방형)	-
	친환경	옥상 녹화	준수시	기준용적률 X (녹화면적/ 대지면적) X α	●법정 조경으로 산입된 면적 제외 ●녹화면적은 대지면적30%까지만 허용 ●α = 0.15	좌동
중 점	친 환 경	빗물 이용 시설	설치시	기준용적률 X α	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05또는 대지면 적x0.02이상인 되도록 설치 ●α = 0.04	좌동
		중수도	설치시	기준용적률 X α	●총 사용량의 10%이상 처리 시설 설치시 ● α = 0.04	좌동

구분	특별계획구역 계획지침				세부 개발 계획
	항목		적용사항	비 고	
	자연 지반	보존시	기준용적률 X (보존면적/대지면적) X α	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시 $\alpha = 0.2$	-
	녹색 주차장	준수시	기준용적률 X (설치면적/대지면적) X α	- 기준용적률 $\times 0.05$ 이내 $\alpha = 0.05$	-
	녹색건축 인증 에너지효율 등급인증 제로에너지 건축물인증	준수시	기준용적률 X α	- 그린1등급, 건축물에너지효율 인증1+등급 : $\alpha = 0.09$ - 그린2등급, 건축물에너지효율 인증1+등급 : $\alpha = 0.06$ - 그린1등급, 건축물에너지효율 인증1등급 : $\alpha = 0.06$ - 그린2등급, 건축물에너지효율 인증1등급 : $\alpha = 0.03$	-

※ 조성후 공공의 보행 및 이용에 항상 개방하는 경우에 인센티브를 제공하며, 미관지구내 건축한계선의 후퇴부분은 제외(공지 및 통로 면적 산정 시 건축한계선에 의한 면적은 제외)

4)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
높이계획	- 최고높이 : 50m이하 ※ 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다(서울특별시 고시 제2019-313호, 2019.09.19)	좌동

5)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축선지정	건축한계선 3m지정	좌동

3.

가.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
차량출입 금지구간	차량출입금지구간 지정	좌동

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공개공지	• 대지면적의 5%이상 • 기본폭원 5m이상	좌동

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
부설주차장 개방	• 지하2층 부설주차장의 주차면(20면 이상)을 야간시간(18:00~익일8:00)에 개방 (건축허가 및 사용승인시 부설주차장 개방 사업 주관부서와 협의)	좌동

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공공시설 부지 제공률	• 특별계획구역 면적의 15%이상 공공시설로 설치하여 제공(기부채납) - 도시계획시설(자동차정류장) 폐지에 따른 공공시설 제공면적(특별계획구역 면적의 15%)는 상한용적률 인센티브에서 제외	• 공공시설(공공청사) 906.42㎡(31.03%) - 지침 444.31㎡(15.21%)/상한 462.11㎡(15.82%) • 공공시설(공공청사+사회복지시설) 설치내역 - 양천구 시설관리공단 : 15.21%(444.31㎡) - 양천지역자활센터 : 7.49%(218.77㎡) - 양천구 육아종합지원센터(키즈카페) : 8.33%(243.34㎡)

※ 공공청사(토지 및 건축)은 양천구에 귀속되며, 건축계획 등은 건축심의 과정에서 조정될 수 있음

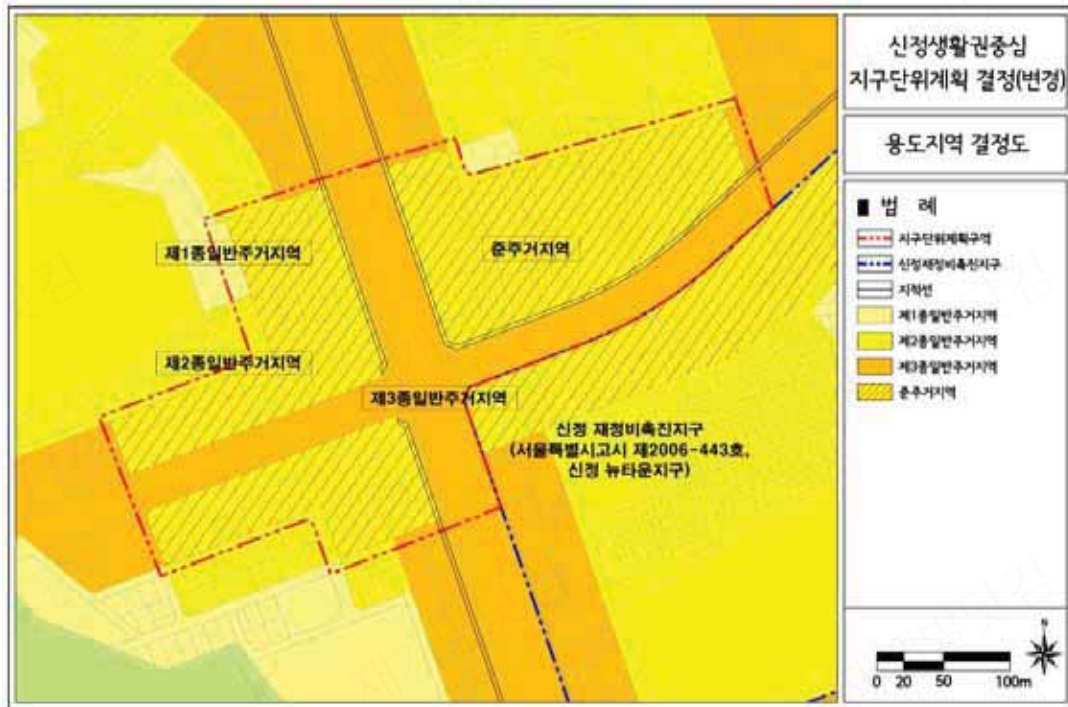
※ 사회복지시설(토지 및 건축)은 양천구에 귀속되며, 건축계획 등은 건축심의 과정에서 조정될 수 있음

· : ()
() ,

· (2133 - 8398)
(2620 - 3517)

(<http://urban.seoul.go.kr>)

(<http://eum.go.kr>)



■ ()



■ ()



