

공인 명	규격	인영	전자이미지 인영	공인 폐기 일자
서울특별시 경제진흥본부장인	2.7cm × 2.7cm		없음	2019년 1월 4일
서울특별시 안전총괄본부장인	2.7cm × 2.7cm		없음	2019년 1월 7일
서울특별시 도시재생본부장의인	2.7cm × 2.7cm		없음	2019년 1월 7일

◆ 서울특별시공고 제2019-62호

**도시관리계획(신정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획) 결정(변경)을
위한 재열람공고**

- 양천구 신정동 1148-9, 10번지 신정네거리역 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 -

1. 서울특별시공고 제2018-1481호(2018.06.28.)로 열람공고하고 제267회 정례회 양천구 구의회 의견청취(2018.12.06.)를 반영한 양천구 신정동 1148-9, 10번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(신정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있으신 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 1월 10일
서울특별시장

I. 열람 기간 : 2019. 1. 11. ~ 2019. 1. 25. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출장소 : 서울특별시청 3층 주택공급과 역세권사업팀(☎02-2133-6298)

III. 도시관리계획(신정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정사항 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	신정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획구역	신정동 1148-4번지 일대	89,794.3 (622)	서고시 제2010-290호 (2010.08.05.)	-

※ ()는 금회 사업구역 면적으로, 신정 재정비촉진지구내 존치관리5구역임

② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정사항 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		89,794.3	-	89,794.3	100.0	
녹지지역	자 연 녹 지 지 역	3,951.0	-	3,951.0	4.4	
주거지역	제1종 일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종 일반주거지역	3,053.0	-	3,053.0	3.4	
	제3종 일반주거지역	61,060.1	감) 622.0	60,438.1	67.3	
	준 주 거 지 역	21,730.2	증) 622.0	22,352.2	24.9	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신정동 1148-9,10 번지	제3종 일반 주거지역	준주거 지역	622.0	· 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관 한 조례」에 따라 신혼부부 및 다양한 청년층 의 입주를 포함한 역세권 청년주택 ¹⁾ 건립을 위하여 용도지역을 변경

주1) 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택(오피스텔 등 준주택 제외)

나. 용도지구 결정조서

■ 미관지구 (변경 없음)

구 분	도면표시 번 호	지 구 명	지구의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭 원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	-	미관지구	일반미관지구	신월로변	52,680 (8,604)	2,195 (717)	양측12	서고164 (82.4.22)	
기정	-	미관지구	일반미관지구	남부순환로변	84,000 (3,048)	3,500 (254)	양측12	서고164 (82.4.22)	
기정	-	미관지구	일반미관지구	강서로변	24,696 (3,456)	1,029 (288)	양측12	건고519 (73.12.31)	

■ 고도지구 (변경 없음)

구 분	도 면 표시번호	지 구 명	지구의 세 분	위 치	고도제한내용	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	고도지구	최고 고도지구	강서구 신월, 고강, 화곡, 가양일대	원추표면 (해발 87.86 ~112.86m미만)	12,804,000 (88,492.0)	서고120호 (77.4.22)	

주 : ()는 존치관리구역 지구단위계획구역내 해당 사항임

2. 기반시설의 배치 및 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	4	8	특수도로	50	신정 1226	신정 1226	보행자 도로	2006.12.21	존치관리 5구역
변경	소로	2	4	8	국지도로	50	신정 1226	신정 1226	일반 도로		

■ 결정(변경)사유서

구분	내 용	변경 사유
기정	소(특)2-4	· 가구내 차량 진, 출입을 위한 일반도로 변경
변경	소(국)2-4	

나. 유통 및 공급시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정사항 : 변경

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

가. 최소·최대개발규모 : 변경없음

나. 특별계획구역 및 공동개발 기준 : 변경 없음

다. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경 없음

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 : 변경

1) 건축물의 불허용도 : 변경 없음

2) 건축물의 권장용도 : 변경 없음

3) 건축물의 지정용도 : 신설

구 분		지정용도	비 고
지정용도	D	· 공동주택(주거복합)주 ¹⁾ - 비주거시설 : 지상1~2층 설치	· 신정동 1148-9, 10번지에 한함

주¹⁾ 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례 제2조제2호의 청년주택(오피스텔 등 준주택 제외)

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 지정용도 신설 - 신정동 1148-9, 10 : 공동주택(주거복합)주 ¹⁾	· 역세권 청년주택 건립을 위하여 신정동 1148-9, 10필지에 지정용도 신설

주¹⁾ 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례 제2조제2호의 청년주택(오피스텔 등 준주택 제외)

나. 건축물의 밀도 : 변경

- 1) 건축물의 건폐율 : 변경 없음
- 2) 건축물의 용적률 : 변경

구 분	용도지역	계 획 내 용			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	제2종 일반주거지역	170% 이하	200% 이하	-	
기정	제3종 일반주거지역	210%이하 (235%이하) ^{주1)}	250% 이하	-	
기정	준주거지역	300% 이하	400% 이하	-	
변경	준주거지역	기본용적률 : 400% 이하		법정이하 ^{주2)}	· 역세권 청년주택 · 신정동 1148-9, 10번지에 한함

주. 지구단위계획 재정비·신규계획 수립기준 (서울시 도시계획국 도시관리과, 2009.4)

주1) 공동개발 권장 준수하지 않고 개별필지 개발시 기준용적률 : 235%

주2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정 기준 적용

■ 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구 분		적용기준	완화내용	비고
공공기여율		· 부지 면적의 10% 이상 공공임대주택 제공	기본용적률 400% 이하 부여	· 신정동1148-9, 10번지 에 한함 · 모든 항목을 충족하여야 함
주택 건설 기준	비주거비율	· 15% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)		
	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡이하		

건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축 물 중2가지이상 의무적으로이행	기본용적률 400% 이하 부여	· 신정동1148-9, 10번지 에 한함 · 모든 항목을 충족 하여야 함
주민 공동 시설	주민 커뮤니티시설	· 주민공동이용시설의 미대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 전용면적 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치 (지상2층 : 120.4㎡ 계획)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 공공기여하는 공공임대주택은 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 사업시행자가
시장에게 기부채납 하여야 함

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 변경 - 지정 : 기준210%, 허용 250% 이하 - 변경 : 기본용적률 400%이하/ 상한용적률(법정이하)	· 역세권 청년주택 건립에 따라 '신정동 1148-9, 10' 의 용적률 체계를 「서울특별시 역세권 청년 주 택 건립 및 운영기준」 내 준주거지역 기준을 준 용하여 변경

다. 건축물의 높이 : 변경 없음

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 : 변경 없음

마. 공공기여 계획(신설)

구분	기본용적률	공공기여율 기준	공공기여계획	비고
공공임대주택	400%이하	부지 면적의 10% 이상 (62.20㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 10.74% (66.80㎡)	신정동 1148-9, 10번지에 한함

※ 공공기여율은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공임대주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시
역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 설치 제공함

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경사유
-	· 공공기여계획 신설 - 기부채납 : 공공임대주택 토지지분	· 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년 주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 공공기여 계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 : 변경 없음

나. 대지내 통로 : 변경 없음

- 다. 차량동선 : 변경 없음
 라. 환경친화적 요소 : 변경 없음

4. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경 없음

IV. 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)사항

- ① 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음
 - ② 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음
 - ③ 재정비촉진지구의 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
 - ④ 재정비촉진계획의 개요 : 변경
 1. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음
 2. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
 3. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
 4. 교통계획 : 변경없음
 5. 경관계획 : 변경없음
 6. 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음
 7. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경없음
 8. 재정비촉진지구 용도지역 변경계획 : 변경없음
 9. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
 10. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
 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(여성친화적계획, 친환경계획) : 변경없음
 16. 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경없음
 17. 도시관리계획 결정조서(신정1~5존치관리구역) : 변경
- 가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		89,794.3	—	89,794.3	100.0	
녹지지역	자 연 녹 지 지 역	3,951.0	—	3,951.0	4.4	
주거지역	제1종 일반주거지역	—	—	—	—	
	제2종 일반주거지역	3,053.0	—	3,053.0	3.4	
	제3종 일반주거지역	61,060.1	감) 622.0	60,438.1	67.3	
	준 주 거 지 역	21,730.2	증) 622.0	22,352.2	24.9	

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신정동 1148-9,10 번지	제3종 일반 주거지역	준주거 지역	622.0	「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 신혼부부 및 다양한 청년층의 입주를 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경

주1) 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택(오피스텔 등 준주택 제외)

나) 도시계획시설 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	4	8	특수도로	50	신정 1226	신정 1226	보행자 도로	2006. 12.21	
변경	소로	2	4	8	국지도로	50	신정 1226	신정 1226	일반 도로		

■ 결정(변경)사유서

구분	내 용	변경 사유
기정	소(특)2-4	· 가구내 차량 진, 출입을 위한 일반도로 변경
변경	소(국)2-4	

다) 지구단위계획 결정사항

구분	세부구분	주요 내용 요약
지구단위계획 부문계획	가구 및 획지	• 당초 토지이용계획에 의한 과소필지, 기 공동개발 및 동일소유 등 공동개발 최소화 (규제 최소화 및 권장사항으로 계획)
	최대개발규모	• 간선변: 3,000㎡ 이하 • 이면부: 1,000㎡ 이하
	건축물 용도	• 불허용도 - 단독, 공동주택 (주거복합은 허용), 장례식장(의료시설 부속시설 제외) 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 등 • 권장용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설, 업무시설 연면적이 2,000㎡ 이상-간선변 (제3종일반주거지역은 최대 3,000㎡ 미만) - 판매시설, 업무시설 연면적이 1,000㎡ 이상-이면부 - 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 지정용도(신설) - 신정동 1148-9, 10 : 공동주택(주거복합)