

나. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		29,664.7	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	2,655.4	9.0	-
	도로	1,723.0	5.9	-
	공원	932.4	3.1	-
획지	소계	24,127.6	81.3	-
	획지1	24,127.6	81.3	-
존치구역(종교시설)		2,881.7	9.7	-

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	29,664.7	-	29,664.7	100.0	-
제1종일반주거지역	932.4	-	932.4	3.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	28,732.3	감) 24,127.6	4,604.7	15.6	-
제2종일반주거지역	-	증) 24,127.6	24,127.6	81.3	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
획지	양천구 신월동 72번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	24,127.6	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-

2) 용도지구 : 해당없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	70	12~18 (12)	집산 도로	2,750 (85)	양천구 신월동	강서구 내발산동	일반도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
변경	중로	3	70	12~18 (15)	집산 도로	2,750 (85)	양천구 신월동	강서구 내발산동	일반도로	-	"	폭원변경
기정	소로	3	E	6~13 (8)	국지 도로	622 (160)	신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
변경	중로	3	E	6~13 (13)	국지 도로	622 (160)	신월동 55-1	신월동 62-1	일반도로	-	"	폭원변경
기정	소로	3	F	6~10	국지 도로	920	신월동 75-20	신월동 69-8	일반도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
변경	소로	2	F	8.5	국지 도로	204	신월동 75-15	신월동 75-2	일반도로	-	"	도로분할, 폭원변경, 연장변경
변경	소로	1	A	10	국지 도로	136	신월동 75-20	신월동 71-9	일반도로	-	"	
변경	소로	1	B	10	국지 도로	219	신월동 84-12	신월동 85-1	일반도로	-	"	
폐지	소로	3	D	6~8.5	국지 도로	245	신월동 58-20	신월동 69-6	일반도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
폐지	기타 도로시설	-	-	4	국지 도로	-	신월동 72-21 (174.0㎡)		일반도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
폐지	기타 도로시설	-	-	4	국지 도로	-	신월동 69-23 (253.4㎡)		일반도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-

※ 폭원()는 주요 폭원, 연장()는 신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

※ 기타도로시설은 서울 경인지구 토지구획정리사업 시 결정된 도로임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
중로 3-70	중로 3-70	• 폭원변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭 (폭원 : 12m→15m / 연장 : 변경없음)
소로 3-E	중로 3-E	• 폭원 변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭 (폭원 : 8m→13m / 연장 : 변경없음)
소로 3-F	소로 2-F	• 도로분할 및 연장변경	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 분할 (폭원 : 변경없음/연장 : 204m)
"	소로 1-A	• 도로분할 및 폭원변경	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 분할 및 폭원 변경 (폭원 : 7m→10m/연장 : 136m)
"	소로 1-B	• 도로분할 및 폭원변경	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 분할 및 폭원 변경 (폭원 : 7m→10m/연장 : 219m)
소로 3-D	-	• 폐지	• 주택재개발 사업으로 도로 정형화를 위한 도로 폐지
기타도로시설 (신월동 72-21)	-	• 폐지	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 폐지
기타도로시설 (신월동 69-23)	-	• 폐지	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	신오공원	공원	신월동 73-2번지	932.4	감) 932.4	-	1995.05.20. (서고 제1995-141호)	-
신설	①	공원	공원	신월동 71-28번지 일대	-	증) 932.4	932.4	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	신오공원	• 공원 폐지(932.4㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공원 폐지
①	공원	• 공원 신설(932.4㎡)	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공원 신설

마. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)	높이 (최고층수)	비고																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																													
신설	신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업	29,664.7	획지	24,127.6	신월동 72번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	기준 : 210.0 이하 허용 : 250.0 이하 상한 : 250.0 이하 법적상한 : 250 이하	해발고도 57.86m 이하 (지상14층)	-																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 649세대 (분양 551세대, 임대 98세대) ※ 초과용적률에 따른 세대 수 : 해당없음 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>649</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="6">분양주택</td><td>소 계</td><td>551</td><td>84.9</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>41</td><td>6.2</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>118</td><td>18.2</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>147</td><td>22.7</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>190</td><td>29.3</td></tr><tr><td>104㎡</td><td>55</td><td>8.5</td></tr><tr><td rowspan="3">임대주택</td><td>소 계</td><td>98</td><td>15.1</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>39</td><td>6.0</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>59</td><td>9.1</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 91.5%(594세대) - 전체 임대주택 중 전용면적 40㎡ 이하 소형평형 공급비율 : 40% 이하 → 계획 : 39.7%(39세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%(97.4세대) 또는 연면적의 10%(6,024.1㎡) 이상 → 계획 : 6,073.6㎡(98세대) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 39.7%(39세대) 또는 ② 6.0%(39세대)									구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		649	100.0	분양주택	소 계	551	84.9	39㎡	41	6.2	49㎡	118	18.2	59㎡	147	22.7	84㎡	190	29.3	104㎡	55	8.5	임대주택	소 계	98	15.1	39㎡	39	6.0	49㎡	59	9.1
구 분		계 획																																															
		세대수	비율(%)																																														
계		649	100.0																																														
분양주택	소 계	551	84.9																																														
	39㎡	41	6.2																																														
	49㎡	118	18.2																																														
	59㎡	147	22.7																																														
	84㎡	190	29.3																																														
	104㎡	55	8.5																																														
임대주택	소 계	98	15.1																																														
	39㎡	39	6.0																																														
	49㎡	59	9.1																																														
심의 완화 사항		• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설																																															
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 - 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>사업부지</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>도면참고</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	대지경계선으로부터 3m	도면참고																																	
구분	건축선 지정 내용	비고																																															
사업부지	대지경계선으로부터 3m	도면참고																																															
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 - 1개소 조성 (6m 내외) - 주변과의 연계를 고려하여 동서축의 공공보행통로 계획 - 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성																																															

2) 용적률 계획

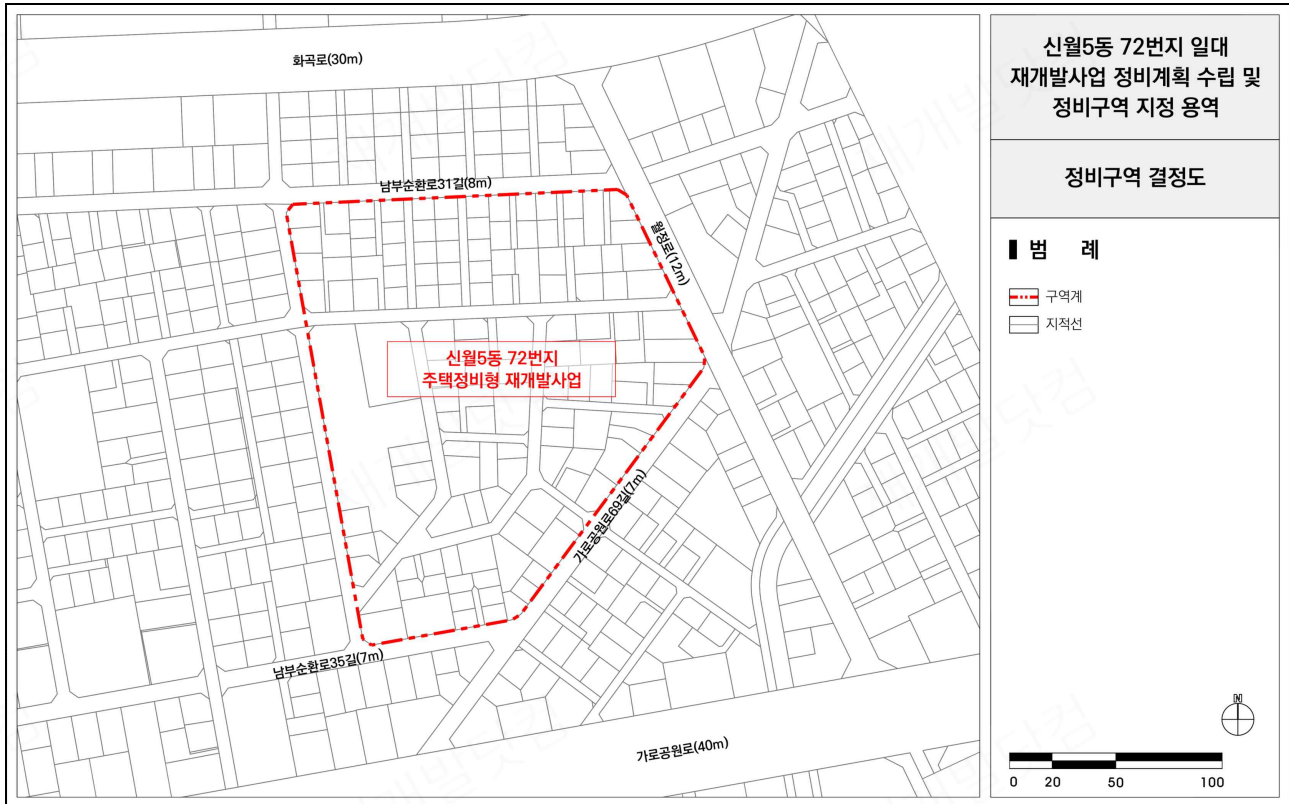
구분	내용						
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 ③	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 ③	
			토지 ①	건축물 (환산부지) ②		무상양도 ④	유상매입
	29,664.7㎡	24,127.6㎡	2,655.4㎡	-	104.5㎡	4,495.1㎡	1,944.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 면적 = 도로 1,723.0㎡ + 공원 932.4㎡ = 2,655.4㎡ • 순부담 면적(㎡)(①+②-③-④) = 2,655.4 - 104.5 - 4,495.1 = -1,944.2㎡ (유상매입)						
기준용적률	• 기준용적률 : 210.0% • 2종일반주거지역 기준용적률 : 190% • 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정 (40㎡이하 소형(분양)주택 9.2% + 40~60㎡이하 소형(분양)주택 10.8%) ※ 연면적 기준						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20.0%×2) = 210.0% + (20.0%×2) = 250.0% • ※ 2025년 서울시 대지 평균 공시지가 6,302,982원/㎡, 2025년 대상지 내 대지 평균 공시지가 2,831,487원/㎡로 (6,302,982 / 2,831,487) = 보정계수 2.22 (최대 2.0 적용)						
	구분	항목				인센티브	적용여부
	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)				10%	7.9%
	열린단지	• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성				5%	5.0%
	BF인증	• 장애물없는 생활환경 최우수 등급				5%	3.0%
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선				5%	5.0%
	소계	최대 20% 이내 적용 가능				-	20.9%
상한용적률	• 상한용적률 = (완화)허용용적률 + (기준)허용용적률×{1.3×가중치×a(토지)+0.7×a(건축물)+1.0×a(임대주택)} = 250.0% + 210.0%×{(1.3×1.0×0)+(0.7×0)+(1.0×0)} = 250.0%						
법적상한 용적률	• 250.0% 이하 (국토계획법 상 제2종일반주거지역 법적상한 용적률)						

7. 관계도면: 붙임

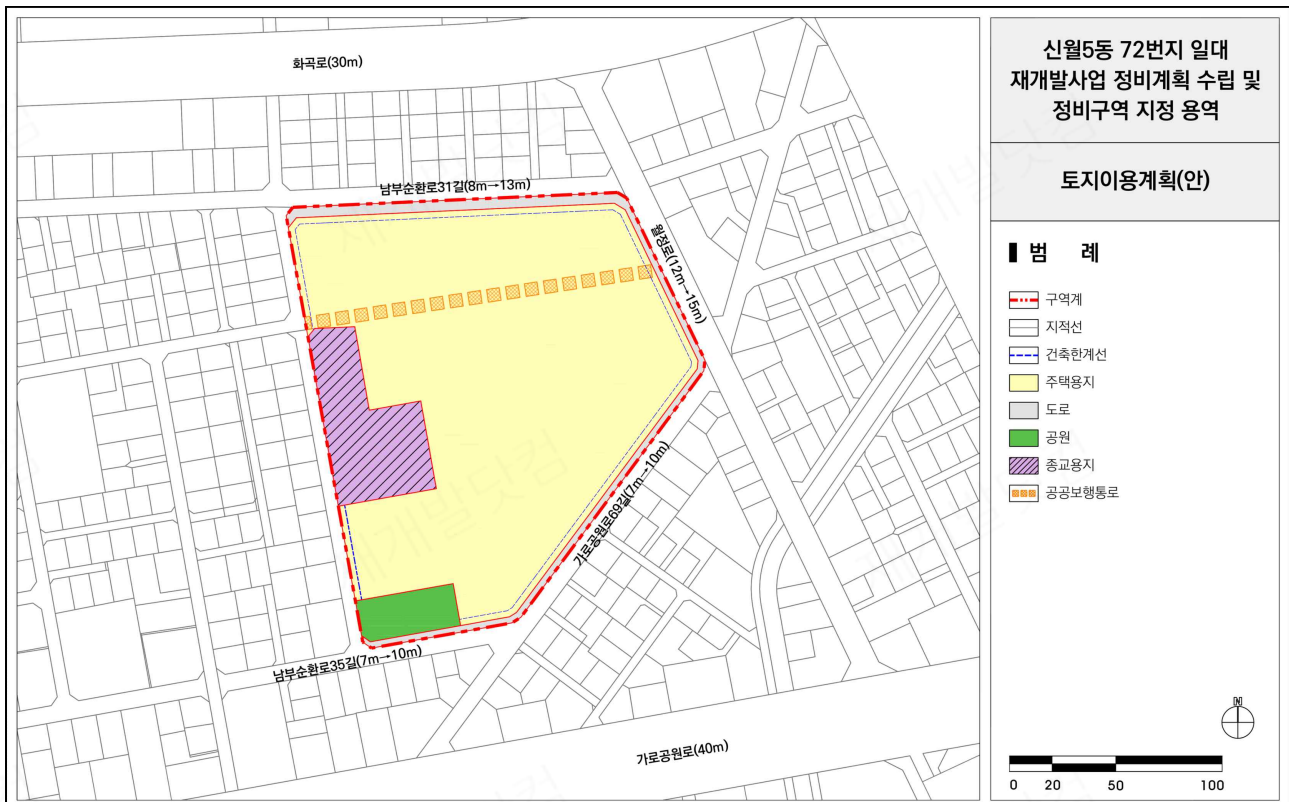
8. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차에서 변경될 수 있습니다.

붙임. 관계도면

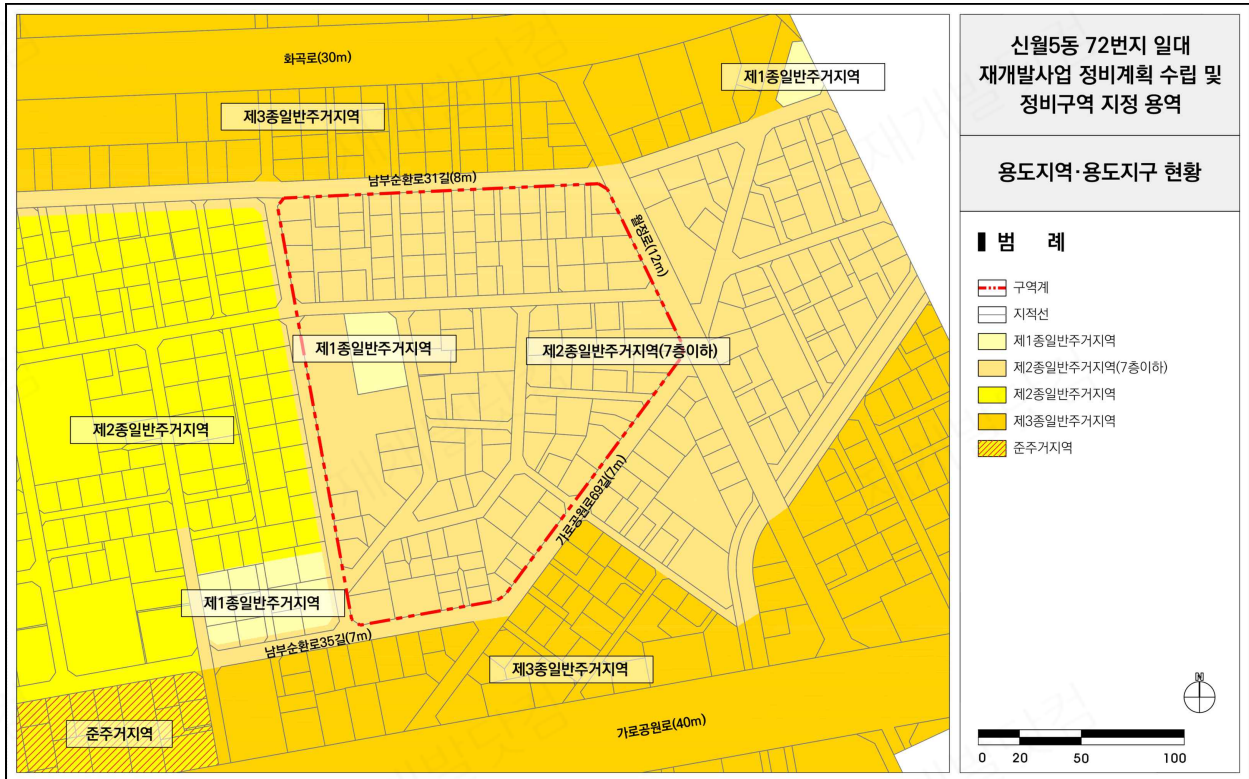
〈정비구역 결정도〉



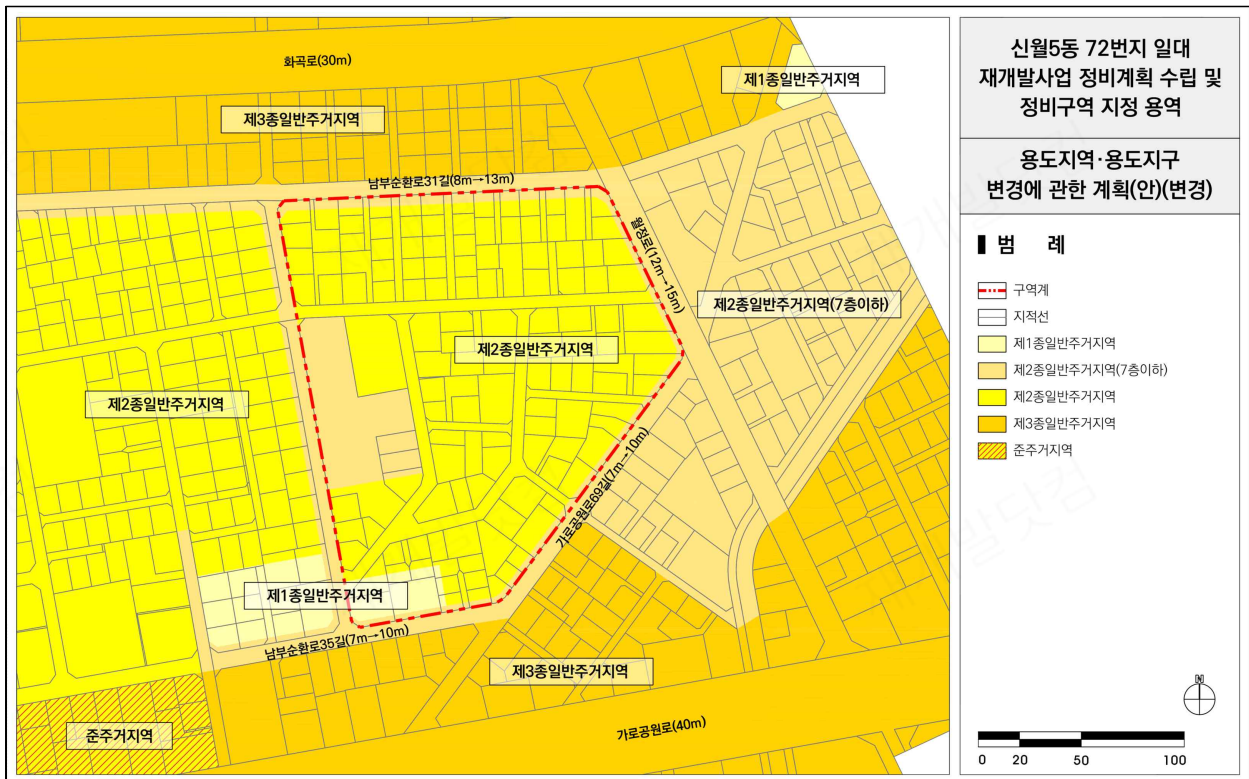
〈토지이용계획(안)〉



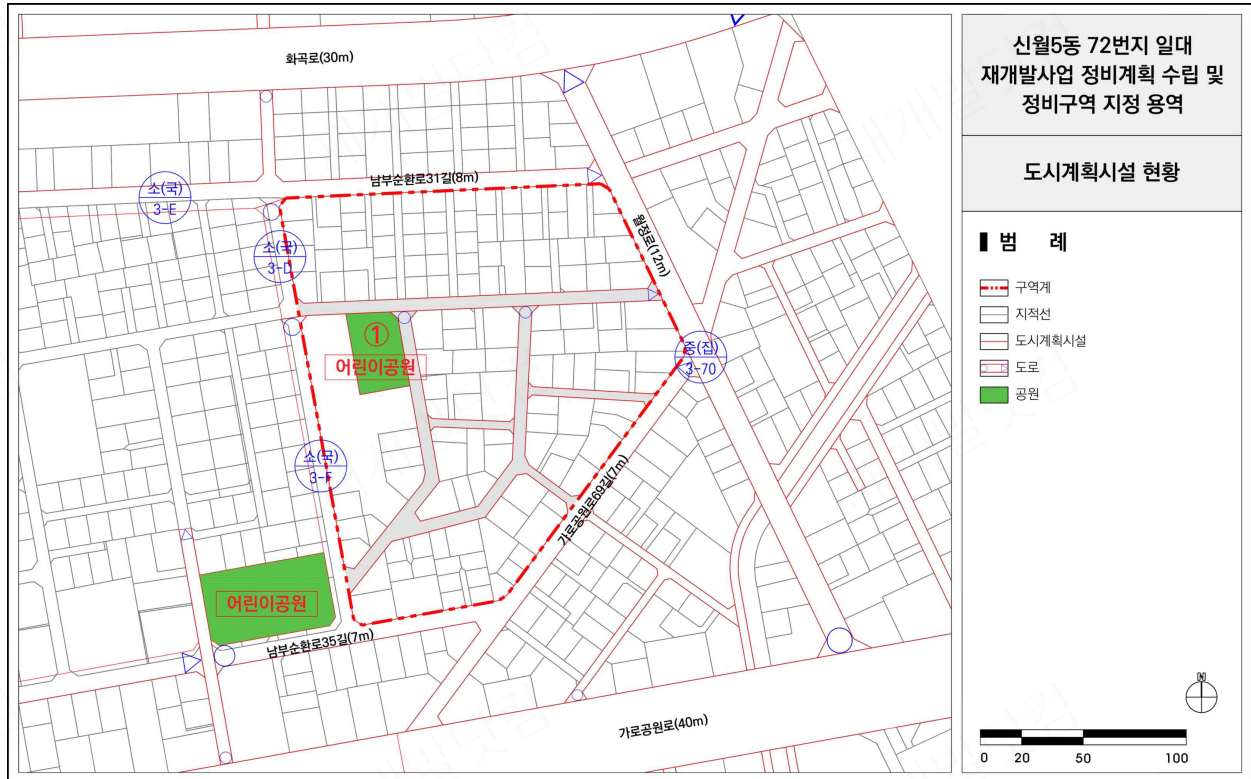
〈용도지역·용도지구 현황〉



〈용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)(변경)〉



〈도시계획시설 현황〉



〈도시계획시설 계획(안)(변경)〉

