

2022 - 59

()

서울특별시고시 제2006-443호(2006. 12. 21.)로 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2008-443호(2008. 12. 11.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2009-100호(2009. 3. 12.), 제2009-308호(2009. 8. 6.), 제2009-341호(2009. 9. 10.), 제2009-517호(2009. 12. 17.), 제2010-195호(2010. 5. 21.), 제2010-290호(2010. 8. 5.), 제2011-97호(2011. 4. 21.), 제2011-186호(2011. 7. 7.), 제2012-171호(2012. 7. 5.), 제2012-194호(2012. 7. 26.), 제2012-243호(2012. 9. 13.), 제2013-111호(2013. 4. 4.), 제2013-197호(2013. 6. 27.), 제2014-29호(2014. 1. 23.), 제2014-130호(2014. 4. 3.), 제2014-284호(2014. 8. 7.), 제2014-395호(2014. 11. 20.), 제2017-306호(2017. 8. 17.), 제2017-381호(2017. 10. 26.), 제2018-172호(2018. 5. 31.), 제2020-156호(2020. 4. 16.), 제2020-176호(2020. 5. 1.), 제2020-209호(2020. 5. 21.), 제2020-372호(2020. 9. 10.), 제2021-253호(2021. 6. 3.)로 변경 결정된 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조의 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 17일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신정재정비 촉진지구	주거지형	양천구 신정동 1162번지 일대	639,854.4	-	639,854.4	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경)

- 기준년도 : 2004년
○ 목표연도 : 2021년 → 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
총 계		639,854.4	-	639,854.4	100.0	
주거 용지	소 계	455,735.4	증) 1,208.0	456,943.4	71.4	
	공동주택(아파트)	382,699.8	증) 1,208.0	383,907.8	60.0	
	주상복합	73,035.6	-	73,035.6	11.4	
종교·근린생활시설용지		3,915.7	-	3,915.7	0.6	
업무·상업용지		11,963.3	-	11,963.3	1.9	
계획 기반 시설	소 계	168,240.0	감) 1,208.0	167,032.0	26.1	
	공공청사	8,260.91)	-	8,260.91)	1.1	공공공지와 중복결정
	문화·복지시설	6,618.9	-	6,618.9	1.0	
	학교시설	27,767.6	-	27,767.6	4.3	
	공원녹지	40,043.6	감) 1,208.0	38,835.6	6.1	
	공공공지	6,380.2	-	6,380.2	1.0	
	도 로	79,289.0	-	79,289.0	12.4	
	주 차 장	1,283.3	-	1,283.3	0.2	

※ 변경사유: 「도시공원법」에 따른 공원·녹지 확보기준을 준수하면서 효율적인 토지이용을 고려하여 신정4재정비촉진구역 내 소공원③ 폐지

※ 1) : 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

나. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

다. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 (변경)

1) 공원·녹지계획 (변경)

가) 총괄표 (변경)

구분	명칭	개소		면 적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경 후	
계		13	12	40,043.6	감) 1,208.0	38,835.6	
공원시설	소공원	12	11	31,478.5	감) 1,208.0	30,270.5	
	어린이공원	-	-	-	-	-	
	계남근린공원 등 준치	-	-	3,627.1	-	3,627.1	
녹지시설	경관녹지	1	1	4,938.0	-	4,938.0	

※ 변경사유: 「도시공원법」에 따른 공원·녹지 확보기준을 준수하면서 효율적인 토지이용을 고려하여 신정4재정비촉진구역 내 소공원③ 폐지

나) 공원·녹지계획 (변경)

구분	시설명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	소공원	신월6동 570-26 일원	4,862.8	-	4,862.8	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월6동 584-8 일대	1,298.3	-	1,298.3	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월2동 605 일대	1,026.1	-	1,026.1	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월2동 615-4일대	3,001.0	-	3,001.0	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신월6동 568-1일대	6,035.9	-	6,035.9	신정1재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1205-15 일원	789.2	-	789.2	신정2재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1150-53 일원	2,690.8	-	2,690.8	신정2재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1192-13 일대	3,196.3	-	3,196.3	신정3재정비촉진구역
기정	소공원	신월6동 575-1 일대	2,040.0	-	2,040.0	신정2준치관리구역
기정	소공원	신정동 1196-1일대	4,532.7	-	4,532.7	신정4재정비촉진구역
기정	소공원	신정동 1219-9일대	797.4	-	797.4	신정4재정비촉진구역
변경	소공원	신정동 1160-7 일대	1,208.0	감)1,208.0	-	신정4재정비촉진구역
기정	경관녹지	신정동 1165-3일대	4,938.0	-	4,938.0	신정2재정비촉진구역

※ 변경사유: 「도시공원법」에 따른 공원·녹지 확보기준을 준수하면서 효율적인 토지이용을 고려하여 신정4재정비촉진구역 내 소공원③ 폐지

라. 교통계획 (변경없음)

마. 경관계획 (변경없음)

바. 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

구 분	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수 (높이)	추진 단 계	주 택 유 형	비 고
기정	2	신월동	551-600	25.5	189	50	24층 이하	1	단독	주택재개발
기정	3	신정동	1162	10.6	208	60	27층 이하	2	단독	주택재개발
기정	-	신정동	1183-5	3.5	400	60	80m 이하	3	업무주상복합	도시환경정비
기정	-	신정동	1200	8.1	190	60	평균층수 18층이하	3	단독	주택재건축
변경	-	신정동	1200	8.2	190	60	평균층수 20층이하	3	단독	주택재건축

사. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	재정비촉진계획(변경)	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
총 계		639,854.4	-	639,854.4	-
재정비촉진구역	신정1재정비촉진구역	254,270.5	-	254,270.5	주택재개발
	신정2재정비촉진구역	106,928.1	감)1,242.5	105,685.6	주택재개발
	신정3재정비촉진구역	35,583.5	-	35,583.5	도시환경정비사업
	신정4재정비촉진구역	80,822.7	증)1,242.5	82,065.2	주택재건축
존치구역	신정1존치관리구역	5,315.0	-	5,315.0	지구단위계획
	신정2존치관리구역	35,110.4	-	35,110.4	
	신정3존치관리구역	11,135.4	-	11,135.4	
	신정4존치관리구역	21,948.2	-	21,948.2	
	신정5존치관리구역	16,285.3	-	16,285.3	
	존치구역	72,455.3	-	72,455.3	-

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

아. 재정비촉진지구 용도지역 계획 (변경없음)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			639,854.4	-	639,854.4	100.0
주거 지역	일반 주거	소계	575,214.31)	-	575,214.3	89.9

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
	지역	제1종일반주거지역	45,160.6	-	45,160.6	7.1
		제2종일반주거지역 (7층이하)	109,463.9	-	109,463.9	17.1
		제2종일반주거지역	349,295.9	-	349,295.9	54.6
		제3종일반주거지역	71,293.9	-	71,293.9	11.1
	준주거지역		39,620.5	-	39,620.5	6.2
근린상업지역			23,016.6	-	23,016.6	3.6
자연녹지지역			2,003.0	-	2,003.0	0.3

※ 1) : 서울시 고시 제2021-253호 일반주거지역 소계 오기 정정

자. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구 분	구 역 명	주 용 도	용 적 률			건폐율 (%)	높이계획 (평균층수/최고층수(높이))
			기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률		
기정	신정1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	197%	-	267.9% 이하	50% 이하	19층 이하 / 24층 72m 이하
	1-1지구		209%	-	300.0% 이하	50% 이하	
	1-2지구		189%	-	240.0% 이하	50% 이하	
	1-3지구		203%	-	253.9% 이하	50% 이하	
	1-4지구		189%	-	240.0% 이하	50% 이하	
기정	신정2재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	208%	-	254.6% 이하	60% 이하	20층 이하 / 27층
	2-1지구		208%	-	258.0% 이하	60% 이하	22층 이하 / 27층
	2-2지구		208%	-	242.0% 이하	60% 이하	18층 이하 / 24층
기정	신정3재정비촉진구역	상업, 업무, 판매시설	400%	-	530.0% 이하	60% 이하	- / - (80m 이하)
기정	신정4재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190%	-	250.0% 이하	60% 이하	18층 이하 / 21층
변경	신정4재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190%	195%	250.0% 이하	60% 이하	20층 이하 / 23층

※ 변경사유: 단독주택재건축 세입자 대책(주거·상가세입자에 대한 손실보상 지원)에 따른 5% 허용 용적률 인센티브 부여

차. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적(㎡)					
			계획기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담 (①-②-③-④)	
							면적	구성비(%)
기정	신정1재정비 촉진구역	254,270.5	79,460.5	43,152.5	24,126.7	-	12,181.3	4.79
기정	신정2재정비 촉진구역	106,928.1	28,119.4	8,579.7	13,675.9	-	5,863.8	5.48
변경	신정2재정비 촉진구역	105,685.6	28,119.4	8,579.7	13,675.9	-	5,863.8	5.55
기정	신정3재정비 촉진구역	35,583.5	12,839.8	5,502.2	681.0	-	6,656.6	18.71
기정	신정4재정비 촉진구역	80,822.7	19,780.0	5,487.5	1,928.7	-	12,363.8	15.30
변경	신정4재정비 촉진구역	82,065.2	19,975.2	5,487.5	1,928.7	-	12,559.0	15.30

※ 변경사유: 단독주택재건축 세입자 대책(주거·상가세입자에 대한 손실보상 지원)에 따른 5% 허용 용적률 인센티브 부여

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	신정1재정비촉진구역					신정2재정비촉진구역			신정4 재정비촉진구역	
	1-1지구	1-2지구	1-3지구	1-4지구	소계	2-1지구	2-2지구	소계	기정	변경
일반	2,503	296	175	770	3,744	1,231	336	1,567	1,826	1,620
임대	542	61	36	160	799	266	71	337	11	40
	(17.8%)	(17.1%)	(17.1%)	(17.2%)	(17.6%)	(17.8%)	(17.4%)	(17.7%)	(0.6%)	(2.4%)
계	3,045	357	211	930	4,543	1,497	407	1,904	1,837	1,660

타. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상지역	비고
1단계	2009	2011	2014	신정1재정비촉진구역	주택재개발사업
2단계	2010	2013	2016	신정2재정비촉진구역	주택재개발사업
3단계	2010	2014	2017	신정3재정비촉진구역	도시환경정비사업
4단계	2017	2022	2025	신정4재정비촉진구역	주택재건축사업

- 주) 1. 단계별 추진계획은 촉진구역에 대한 주민들의 사업 추진의지에 따라 조정이 가능함
 2. 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주시기에 맞추어 관리처분계획인가 시기를 조정할 수 있음
 3. 시장이 권역별 주택수급 등을 판단하여 관리처분인가 시기 조정을 요구할 경우 구청장은 시기를 조정하여야 함

과. 광고물 관리계획 (변경없음)

하. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

거. 특성화계획 (변경없음)

너. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

1) 신정1재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

2) 신정2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

가) 정비계획의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	신정2재정비촉진구역	양천구 신정동 1162번지 일대	106,928.1	감) 1,242.5	105,685.6	

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

나) 인구주택수용계획 (변경없음)

다) 재정비촉진계획 (변경)

(1) 토지이용계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		106,928.1	감) 1,242.5	105,685.6	100
택지	소 계	78,155.7	감) 1,242.5	76,913.2	72.8
	공동주택용지	78,155.7	감) 1,242.5	76,913.2	72.8
계획기반시설	소 계	28,119.4	-	28,119.4	26.6
	도 로	14,607.7	-	14,607.7	13.8
	공 원	3,480.0	-	3,480.0	3.3
	녹 지	4,938.0	-	4,938.0	4.7
	공공공지	1,403.5	-	1,403.5	1.3
	주차장	1,283.3	-	1,283.3	1.2
	공공청사	3,810.41)	-	3,810.41)	3.6
잔치지역		653.0	-	653.0	0.6

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

※ 1) : 중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함

(2) 용도지역계획 (변경)

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계		106,928.1	감) 1,242.5	105,685.6	100.0	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	13,142.5	-	13,142.5	12.4	
		제2종일반주거지역 (7층이하)	9,202.6	감) 762.8	8,439.8	8.0	
		제2종일반주거지역	84,583.0	감) 479.7	84,103.3	79.6	

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경없음)

(4) 건축시설계획 (변경)

결정 구분	가구 또는 획지의 구분			위치	건폐율	용적률	높이		연면적	주된 용도										
	명칭		면적(㎡)				(최고층수/ 평균층수)	최고 높이												
기정	신정2 재정비 촉진구역	소계		106,928.1	신정3동 1162번지 일대	60%이하	254.6% 이하	27층이하/ 20층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설									
		2-1 지구	택지-1	86,086.1	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설									
			택지- 2,3,4	1,242.5	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설									
		2-2 지구		19,599.5	신정3동 1150-41번지 일대	60%이하	242.0% 이하	24층이하/ 15,18층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설									
	주택의 규모별 건설비용				○ 건립규모 : 전용면적 40㎡, 40㎡~50㎡, 50㎡~60㎡, 60㎡~85㎡, 85㎡초과 ○ 건립비용 <table><tr><th>구분</th><th>전용면적 60㎡이하</th><th>전용면적 60㎡~85㎡</th><th>전용면적 85㎡초과</th></tr><tr><td rowspan="2">건립기준</td><td colspan="2">60% 이상</td><td rowspan="2">40% 미만</td></tr><tr><td>20% 이상</td><td>-</td></tr></table> ○ 건립예정 세대수 : 1,904세대(임대주택: 건립호수의 17% 이상)							구분	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡~85㎡	전용면적 85㎡초과	건립기준	60% 이상		40% 미만	20% 이상
구분	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡~85㎡	전용면적 85㎡초과																	
건립기준	60% 이상		40% 미만																	
	20% 이상	-																		
건축시설의 건축선에 관한 계획				○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함 ○ 재정비촉진계획에 따른 건축계획지침에 따름																

결정 구분	가구 또는 획지의 구분			위치	건폐율	용적률	높이		연면적	주된 용도	
	명칭		면적(㎡)				(최고층수/ 평균층수)	최고 높이			
변경	신정2 재정비 촉진구역	소계		105,685.6 (감1,242.5)	신정3동 1162번지 일대	60%이하	254.6% 이하	27층이하/ 20층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
		2-1 지구	택지-1	86,086.1	신정3동 1175-28번지 일대	60%이하	258.0% 이하	27층이하/ 22층이하	80m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
			택지- 2,3,4	-	-	-	-	-	-	-	-
		2-2 지구		19,599.5	신정3동 1150-41번지 일대	60%이하	242.0% 이하	24층이하/ 15,18층이하	72m	건축법규에 따름	공동주택 및 부대복리시설
	주택의 규모별 건설비용				○ 건립규모 : 전용면적 40㎡, 40㎡~50㎡, 50㎡~60㎡, 60㎡~85㎡, 85㎡초과 ○ 건립비용						
					구분	전용면적 60㎡이하		전용면적 60㎡~85㎡		전용면적 85㎡초과	
건립기준						60% 이상				40% 미만	
	20% 이상		-								
건축시설의 건축선에 관한 계획				○ 건립예정 세대수 : 1,904세대(임대주택: 건립호수의 17% 이상)							
				○ 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함 ○ 재정비촉진계획에 따른 건축계획지침에 따름							

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정2재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(5) 공공청사 건축시설계획 (변경없음)

(6) 사업시행지구 분할계획 (변경)

(가) 신정2재정비촉진구역 사업시행지구 분할 (변경)

구분	촉진사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	신정2재정비촉진구역	서울시 양천구 신정동 1162번지 일대	106,928.1	감)1,242.5	105,685.6	
	2-1지구	서울시 양천구 신정동 1175-28번지 일대	87,328.6	감)1,242.5	86,086.1	
	2-2지구	서울시 양천구 신정동 1150-41번지 일대	19,599.5	-	19,599.5	

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정2재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(나) 신정2재정비촉진구역 사업시행지구별 토지이용계획 (변경)

분할사업 시행지구	구 분		면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계			106,928.1	감)1,242.5	105,685.6	
2-1 지구	소 계		87,328.6	감)1,242.5	86,086.1	
	택지	소 계	61,906.3	감)1,242.5	60,663.8	
		공동주택용지	61,906.3	감)1,242.5	60,663.8	
	계획 기반 시설	소 계	25,422.3	-	25,422.3	
		도 로	14,601.4	-	14,601.4	
		공 원	789.2	-	789.2	
		녹 지	4,938.0	-	4,938.0	
		공공공지	1,403.5	-	1,403.5	
		주차장	1,283.3	-	1,283.3	
		공공청사	3,810.4	-	3,810.4	중복결정 된 공공공지 면적(1,403.5㎡) 포함
2-2 지구	소 계		19,599.5	-	19,599.5	
	택지	소 계	16,249.4	-	16,249.4	
		공동주택	16,249.4	-	16,249.4	
	계획 기반 시설	소 계	2,697.1	-	2,697.1	
		도 로	6.3	-	6.3	
		공 원	2,690.8	-	2,690.8	
존치지역			653.0	-	653.0	신서교회

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(다) 신정2재정비촉진구역 사업시행지구별 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설 면적(㎡)				순부담(①-②-③-④)	
			계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입시설 ④	면적	구성비 (%)
기정	신정2재정비 촉진구역	106,928.1	28,119.4	8,579.7	13,675.9	-	5,863.8	5.48
	2-1지구	87,328.6	25,422.3	8,337.8	11,424.5	-	5,660.0	6.48
	2-2지구	19,599.5	2,697.1	241.9	2,251.4	-	203.8	1.04
변경	신정2재정비 촉진구역	105,685.6	28,119.4	8,579.7	13,675.9	-	5,863.8	5.55
	2-1지구	86,086.1	25,422.3	8,337.8	11,424.5	-	5,660.0	6.57
	2-2지구	19,599.5	2,697.1	241.9	2,251.4	-	203.8	1.04

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(라) 사업시행지구별 인구·주택수용계획 (변경없음)

3) 신정3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

4) 신정4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	신정4재정비촉진구역	양천구 신정동 1200번지 일원	80,822.7	증)1,242.5	82,065.2	

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

나) 인구·주택수용계획 (변경)

구 분		주 택 수 (호)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
신정4재정비 촉진구역	40㎡ 이하	333	감) 333	-	임대주택 40세대
	40㎡ ~ 60㎡	1,143	감) 271	872	
	60㎡ ~ 85㎡	291	증) 451	742	
	85㎡ 초과	70	감) 24	46	
	계	1,837	감) 177	1,660	

※ 변경사유: 주민 의견 수렴하여 소형 평형 감소 및 중형 평형 증가에 따라 전체 세대수 감소

다) 재정비촉진계획 (변경)

(1) 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		80,822.7	증) 1,242.5	82,065.2	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	18,559.8	감) 1,208.0	17,351.8	21.1	
	도 로	10,669.8	-	10,669.8	13.0	
	공 원	6,538.1	감) 1,208.0	5,330.1	6.5	
	공공청사	398.8	-	398.8	0.5	
	사회복지시설	953.1	-	953.1	1.1	
택지	소 계	62,262.9	증) 2,450.5	64,713.4	78.9	
	공동주택	62,262.9	증) 2,450.5	64,713.4	78.9	

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(2) 용도지역계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		80,822.7	증) 1,242.5	82,065.2	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,009.1	-	1,009.1	1.2	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	16,201.7	증) 762.8	16,964.5	20.7	
	제2종일반주거지역	62,262.9	증) 479.7	62,742.6	76.5	
	제3종일반주거지역	1,349.0	-	1,349.0	1.6	

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경)

(가) 도로 (변경없음)

(나) 공원 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	신정동 1196-1일대	4,532.7	-	4,532.7	서울특별시고시 제2017-306호 (2017.8.17)	
기정	②	공원	소공원	신정동 1219-9일대	797.4	-	797.4		
변경	③	공원	소공원	신정동 1160-7일대	1,208.0	감) 1,208.0	-		

※ 변경사유 : 「도시공원법」에 따른 공원·녹지 확보기준을 준수하면서 효율적인 토지이용을 고려하여 소공원③ 폐지

(다) 공공청사 (변경없음)

(라) 사회복지시설 (변경없음)

(4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	신정4재정비촉진구역내 (신정동 1200 일대)	500	-	500	
	어린이집		760	-	760	
	작은도서관		300	-	300	
	지역문화센터		240	-	240	
	지역공동체지원센터		300	-	300	
	옥상텃밭		6,100	-	6,100	
	주민운동시설		1,977.3	-	1,977.3	
	어린이놀이터		2,485.3	-	2,485.3	
	다함께 돌봄센터		-	증) 200	200	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 향후 구체적인 건축계획 시 변경될 수 있음

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

(가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역 구분	면 적	가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
			명 칭	면 적		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신정4 재정비 촉진구역	80,822.7	-	-	양천구 신정동 1200번지 일대	361	-	-	361	-	-

구분	구역 구분	면적	가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(등)					비고
	명칭		명칭	면적		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	신정4 재정비 촉진구역	82,065.2	-	-	양천구 신정동 1200번지 일대	361	-	-	361	-	-

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(나) 건축시설계획 (변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수 (평균층수)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신정4 재정비 촉진구역	80,822.7	공공청사	398.8	신정동 1160-25번지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하	7층이하	법정용적률 이하
			사회복지 시설	953.1	신정동 1195번지	어린이집	50% 이하	150% 이하	4층이하	법정용적률 이하
			획지1	62,262.9	신정동 1200번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250%이하 (법적상한용적률)	21층이하 (18층이하)	건축법규에 따름
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		●총세대수 : 1,837세대 [임대 11세대(0.6%)] - 전용면적 60㎡이하 : 1,476세대(80.4%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 291세대(15.8%) - 전용면적 85㎡초과 : 70세대(3.8%)							
	심의완화 사항		• 층수 완화 : 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형 계획으로 40% 이내 - 평균 16층 → 평균 18층(12.5% 완화)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함							
변경	신정4 재정비 촉진구역	82,065.2	공공청사	398.8	신정동 1160-25번지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하	7층이하	법정용적률 이하
			사회복지 시설	953.1	신정동 1195번지	어린이집	50% 이하	150% 이하	4층이하	법정용적률 이하
			획지1	64,713.4	신정동 1200번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250%이하 (법적상한용적률)	23층이하 (20층이하)	건축법규에 따름

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수 (평균층수)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		●총세대수 : 1,660세대 [임대 40세대(2.4%)] - 전용면적 60㎡이하 : 872세대(52.5%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 742세대(44.7%) - 전용면적 85㎡초과 : 46세대(2.8%)							
	심의완화 사항		• 층수 완화 : 중·저층 혼합배치, 특별건축구역 등 다양한 주거유형 계획으로 40% 이내 - 평균 18층 → 평균 20층(11.1% 완화)							
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관계법규에 의함							

※ 변경사유: 효율적인 토지이용을 위해 신정2-1지구 내 잔여부지(택지-2,3,4)를 신정4재정비촉진구역에 편입함에 따라 구역계 면적 변경

(6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분			계 획		비 고
			기정	변경	
신정4 재정비 촉진구역	세대수 (세대)		1,837 (100.0%)	1,660 (100.0%)	
	면 양	소 계	1,826 (99.4%)	1,620 (97.6%)	
		85㎡이상	70 (3.8%)	46 (2.8%)	
		60㎡~85㎡미만	291 (15.8%)	734 (44.2%)	
		60㎡이하	1,465 (79.8%)	840 (50.6%)	
	임 대	소 계	11 (0.6%)	40 (2.4%)	
		30㎡~40㎡	11 (0.6%)	-	
		40㎡~60㎡	-	32 (1.9%)	
		60㎡~80㎡	-	8 (0.5%)	

※ 법적상한용적률 - 상한용적률(증가용적률)에 따른 임대주택 건설계획 : 15세대 (40~60㎡ : 15세대)

※ 기부채납 임대주택 건설계획 : 25세대 (40~60㎡ : 17세대 / 60~80㎡ : 8세대)

※ 법적상한용적률에 따른 소형주택 건설계획

구분	산정내용		비고
	기정	변경	
법적상한 용적률	• 250%이하 (계획 242.77%)	• 250%이하 (계획 249.98%)	
상한 용적률	• 240.02% = $190\% \times (1 + 1.3 \times \alpha)$ ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설 제공 후 부지면적 = $12,363.8\text{㎡} / (80,822.7 - 19,780.0)\text{㎡} = 0.2025$	• 243.73% = $195\% \times [(1 + 1.3 \times \alpha (\text{토지}) + 0.7 \times \alpha (\text{현금} \cdot \text{건축물}))]$ = $195\% \times (1 + 1.3 \times 0.1869 + 0.7 \times 0.0098)$ ※ $\alpha (\text{토지})$ = 공공시설 부지 제공 면적/공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = $11,931.6\text{㎡} / 63,831.9\text{㎡} = 0.1869$ ※ $\alpha (\text{건축물})$ = 건축물 환산 부지 면적/공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = $627.4\text{㎡} / 63,831.9\text{㎡} = 0.0098$	• 개발가능용적률 • 사회복지시설, 공공청사, 공공주택 부지 및 설치 제공에 따른 시설기부채납 환산부지 면적(1,114.6㎡) 포함

구분	산정내용				비고																																						
	기정		변경																																								
임대주택 공급기준	• (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 30% = (242.77%-240.02%) × 30% = 0.83%이상 • 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 0.83% = 62,262.90㎡ × 0.83% = 513.67㎡ 이상 • (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 30% = (249.98%-243.73%) × 30% = 1.875%이상 • 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 1.875% = 64,713.7㎡ × 1.875% = 1,213.37㎡ 이상				• 증가되는 용적률의 30% 공공주택 건립																																						
소형주택 건설계획	<table><tr><th>주택규모 (전용면적)</th><th>분양 면적</th><th>세대수</th><th>소형주택 분양면적</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,476</td><td>109,463.2㎡</td></tr><tr><td>39㎡ (임대주택)</td><td>54.2㎡</td><td>333(11)</td><td>18,048.6㎡</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>66.6㎡</td><td>254</td><td>16,916.4㎡</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>83.8㎡</td><td>889</td><td>74,498.2㎡</td></tr></table>	주택규모 (전용면적)	분양 면적	세대수	소형주택 분양면적	계	-	1,476	109,463.2㎡	39㎡ (임대주택)	54.2㎡	333(11)	18,048.6㎡	49㎡	66.6㎡	254	16,916.4㎡	59㎡	83.8㎡	889	74,498.2㎡	<table><tr><th>주택규모 (전용면적)</th><th>분양 면적</th><th>세대수</th><th>소형주택 분양면적</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>872</td><td>72,551.7㎡</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡ (임대주택)</td><td>72.96㎡</td><td>209(6)</td><td>15,248.6㎡</td></tr><tr><td>59㎡ (임대주택)</td><td>86.43㎡</td><td>663(9)</td><td>57,303.1㎡</td></tr></table>	주택규모 (전용면적)	분양 면적	세대수	소형주택 분양면적	계	-	872	72,551.7㎡	39㎡	-	-	-	49㎡ (임대주택)	72.96㎡	209(6)	15,248.6㎡	59㎡ (임대주택)	86.43㎡	663(9)	57,303.1㎡	• 소형임대주택 계획면적: 1,215.63㎡
주택규모 (전용면적)	분양 면적	세대수	소형주택 분양면적																																								
계	-	1,476	109,463.2㎡																																								
39㎡ (임대주택)	54.2㎡	333(11)	18,048.6㎡																																								
49㎡	66.6㎡	254	16,916.4㎡																																								
59㎡	83.8㎡	889	74,498.2㎡																																								
주택규모 (전용면적)	분양 면적	세대수	소형주택 분양면적																																								
계	-	872	72,551.7㎡																																								
39㎡	-	-	-																																								
49㎡ (임대주택)	72.96㎡	209(6)	15,248.6㎡																																								
59㎡ (임대주택)	86.43㎡	663(9)	57,303.1㎡																																								

더. 도시관리계획 결정조서(신정1~5존치관리구역) (변경없음)

5. 관계도면 및 기타 재정비촉진계획에 관한 사항은 「신정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조: 아래 장소에 비치한 도서와 같음

※ 첨부된 도면은 참고용으로, 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

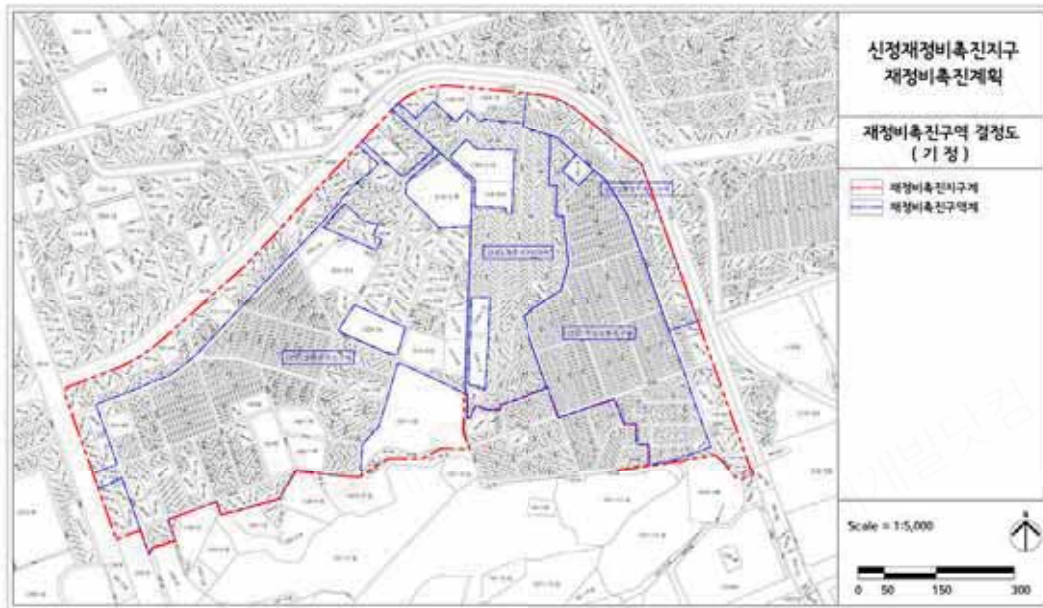
6. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7226) 및 양천구 도시계획과(☎ 02-2620-3512)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

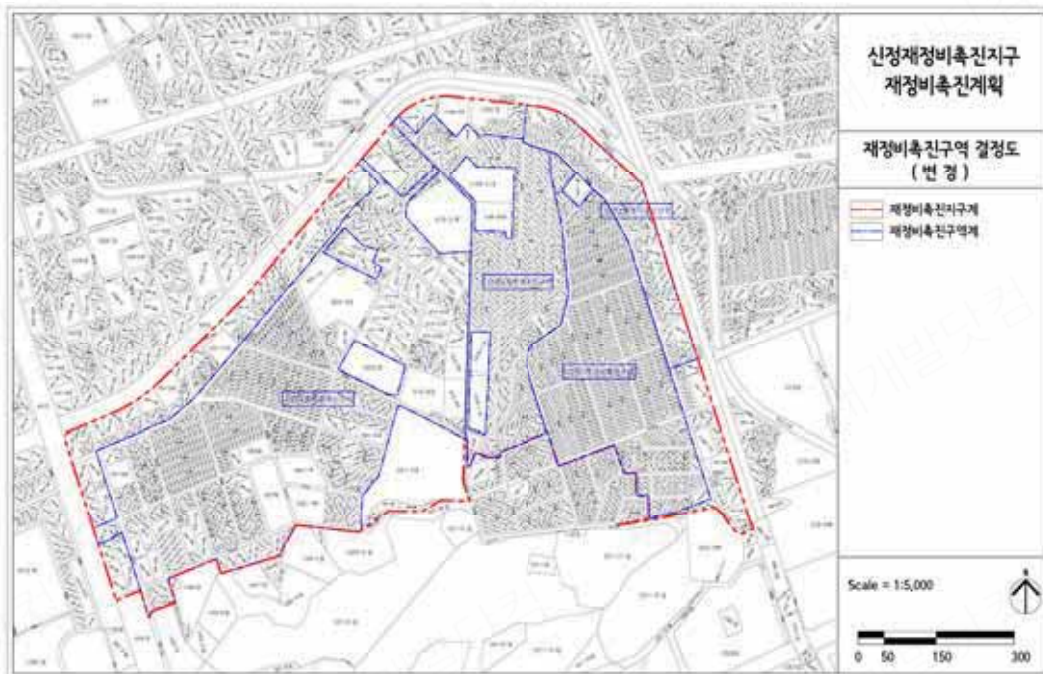
[신정재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



[재정비촉진구역 결정도] (기정)



[재정비촉진구역 결정도] (변경)



[토지이용계획 결정도] (기정)



[토지이용계획 결정도] (변경)



[도시기반시설 결정도] (기정)



[도시기반시설 결정도] (변경)

