

◆ 서울특별시고시 제2026-527호

신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제9차 도시계획위원회 신속통합기획정비사업 등 수권분과위원회(2026.8.5.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 17일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신월5동 72번지 일대	-	증) 29,664.7	29,664.7

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		29,664.7	100.0	-
획지	소계	27,009.3	91.0	-
	획지1	24,127.9	81.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	2,881.4	9.7	종교시설(존치)
정비 기반시설 등	소계	2,655.4	9.0	-
	도로	1,723.0	5.9	-
	공원	932.4	3.1	1개소

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 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	어린이공원
제2종일반주거지역(7층이하)	28,732.3	감) 24,127.9	4,604.4	15.6	도로 및 종교시설(준지)
제2종일반주거지역	-	증) 24,127.9	24,127.9	81.3	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
변경	양천구 신월5동 72번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	24,127.9	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	내용
추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산총액 × 100% - 추정비례율 : 98.30% → (4,891억 - 3,159억) / 1,761억 × 100% ≒ 98.30% - 총 수입 추정 : 489,156,959천원 - 총 지출 추정 : 315,953,033천원 - 종전자산총액 추정 : 176,186,052천원
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(2025년) × 보정률(1.65~2.25) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ※ 인근 거래사례와 평가전례의 금액과 공동주택 공시가격 격차율을 고려한 보정률 산출 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2025년) × 토지면적 × 보정률(2.2) ※ 인근 거래사례 및 평가전례의 토지단가와 개별공시지가 격차율을 고려한 보정률 산출 - 건물 = 재조달원가 × (1-감가율) × 연면적
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	내용			
	권리자 분양가 추정액(A)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
	전용 39형	458,103 천원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (98.30%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
	전용 49형	572,657 천원		
	전용 59형	687,212 천원		
	전용 84형	927,236 천원		
	전용 104형	1,099,617 천원		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 건물에 대한 중전·종후 자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	70	12~18 (12)	집산 도로	2,750 (85)	양천구 신월동	강서구 내발산동	일반 도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
변경	중로	3	70	12~18 (15)	집산 도로	2,750 (85)	양천구 신월동	강서구 내발산동	일반 도로	-	"	폭원변경
기정	소로	3	E	6~13 (8)	국지 도로	622 (160)	신월동 55-1	신월동 62-1	일반 도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
변경	중로	3	E	6~13 (13)	국지 도로	622 (160)	신월동 55-1	신월동 62-1	일반 도로	-	"	폭원변경
기정	소로	3	F	6~10	국지 도로	920	신월동 75-20	신월동 69-8	일반 도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
변경	소로	2	F	8.5	국지 도로	204	신월동 75-15	신월동 75-2	일반 도로	-	"	도로분할, 폭원변경, 연장변경
변경	소로	1	A	10	국지 도로	136	신월동 75-20	신월동 71-9	일반 도로	-	"	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	1	B	10	국지 도로	219	신월동 84-12	신월동 85-1	일반 도로	-	"	
폐지	소로	3	D	6~8.5	국지 도로	245	신월동 58-20	신월동 69-6	일반 도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
폐지	기타 도로시설	-	-	4	국지 도로	-	신월동 72-21 (174.0㎡)		일반 도로	-	1986.12.30. (서고시 제1986-736호)	-
폐지	기타 도로시설	-	-	4	국지 도로	-	신월동 69-23 (253.4㎡)		일반 도로	-	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 결정(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

다. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	신오 어린이공원	어린이 공원	신월동 73-2번지	932.4	감) 932.4	-	1995.05.20. (서고시 제1995-141호)	-
신설	①	공원	어린이 공원	신월동 71-28번지 일대	-	증) 932.4	932.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	500세대~1,000세대 미만 (649세대×2.5㎡×1.25)	2,028.13	4,243.0	-
	주민공동시설	경로당	500세대~1,000세대 미만 (330.0㎡ 이상)	330.0	350.0	지하
		어린이집	500세대~1,000세대 미만 (330.0㎡ 이상)	330.0	523.0	지상
		작은도서관	500세대~1,000세대 미만 (158.0㎡ 이상)	158.0	200.0	지상
		다함께 돌봄센터	500세대~1,000세대 미만 (66.0㎡ 이상)	66.0	140.0	지상
		주민운동시설	-	-	1,000.0	옥외
		어린이놀이터	-	-	1,000.0	옥외
		주민공동시설	-	-	680.0	지상
		공공개방시설	-	-	350.0	지상
		관리사무소 ※ 주민공동시설 총량에서 제외	500세대~1,000세대 미만 (10㎡+(649세대-50세대)×0.05㎡)	39.95	100.0	지상
	합계		-	2,028.13	4,243.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업	29,664.7	서울특별시 양천구 신월5동 72번지 일대	124	-	-	124	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한																																										
신설	신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업	29,664.7	획지1	24,127.9	신월5동 72번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60.0 이하	250.0 이하	250.0 이하	해발고도 57.86m이하 (지상 14층 이하)	-																																								
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체 세대수의 80% 이상 건립																																																		
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>649</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>404</td><td>62.2</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>190</td><td>29.3</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>55</td><td>8.5</td></tr></table>			구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	649	100.0	60㎡이하	404	62.2	60~85㎡이하	190	29.3	85㎡초과	55	8.5	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡초과</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>649</td><td>98</td><td>39</td><td>59</td></tr><tr><td>구성비(%)</td><td>100.0</td><td>15.1</td><td>6.0</td><td>9.1</td></tr><tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>39.8</td><td>60.2</td></tr></table>			구분	건립규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡초과	초과용적률 전 세대수	649	98	39	59	구성비(%)	100.0	15.1	6.0	9.1	임대주택 구성비(%)	-	100.0	39.8	60.2					
	구분	세대수																																																	
		세대수(세대)	비율(%)																																																
	계	649	100.0																																																
	60㎡이하	404	62.2																																																
	60~85㎡이하	190	29.3																																																
	85㎡초과	55	8.5																																																
	구분	건립규모	임대주택																																																
			소계	40㎡이하	40㎡초과																																														
초과용적률 전 세대수	649	98	39	59																																															
구성비(%)	100.0	15.1	6.0	9.1																																															
임대주택 구성비(%)	-	100.0	39.8	60.2																																															
- 85㎡ 이하 규모의 주택 비율 : 전체 세대수의 80% 이상 → 계획 : 91.5%(594세대) - 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15%(97.4세대) 또는 연면적의 10%(6,024.1㎡) 이상 → 계획 : 15.1%(98세대) 또는 10.4%(6,289.2㎡) - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대주택 세대수의 30%(29.4세대) 이상 또는 전체 세대수의 5%(32.5세대) 이상 → 계획 : 39.8%(39세대) 또는 6.0%(39세대) - 국민주택규모(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%(㎡) 이상 → 해당없음																																																			
<table><tr><th>상한용적률</th><th>예정 법적상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택 공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>250.00%</td><td>249.89%</td><td>- %</td><td>- %</td><td>해당없음</td></tr></table>											상한용적률	예정 법적상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택 공급계획 (의무공급면적)	250.00%	249.89%	- %	- %	해당없음																															
상한용적률	예정 법적상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택 공급계획 (의무공급면적)																																															
250.00%	249.89%	- %	- %	해당없음																																															
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음																																																			
심의 완화 사항	- 용도지역 사항 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설																																																		

건축물의 건축선에 관한 계획	- 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성			
		구분	건축선 지정 내용	비고
		사업부지	대지경계선으로부터 3m	도면참고
기타사항에 관한 계획	- 공공보행통로 : 폭원 6m 내외 1개소 조성 (6m 내외) - 주변과의 연계를 고려하여 동서축의 공공보행통로 계획 - 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성			

나. 용적률 계획

구분	내용									
토지 이용계획	구역면적	획지면적		새로 설치하는 정비기반시설 ①			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대상지 내 용도폐지 되는 기반시설 국공유지 ③	유상매입	정비기반시설 외 유상매입 국공유지
		획지1 (공동주택 용지)	획지2 (종교용지)	토지		건축물 (환산부지)				
				도로	공원					
		29,664.7㎡	24,127.9㎡	2,881.4㎡	1,723.0㎡	932.4㎡	-	104.5㎡	4,321.6㎡	1,770.7㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 면적 ① = 도로 1,723.0㎡ + 공원 932.4㎡ = 2,655.4㎡ • 순부담 면적(㎡)(①-②-③) = 2,655.4㎡ - 104.5㎡ - 4,321.6㎡ = -1,770.7㎡(유상매입) ※ 정비기반시설의 합계가 마이너스(-) 시 유상매입해야 하므로 총 순부담 면적은 0으로 처리함 ※ 관련법령 : 도시 및 주거환경정비법 제97조 제2항									
기준용적률	• 기준용적률 : 210.0% • 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정 - 40㎡이하 소형(분양)주택 : 9.2% 계획 (최대 10% 완화) - 40~50㎡이하 소형(분양)주택 : 37.4% 계획 (최대 15% 완화) - 50~60㎡이하 소형(분양)주택 : 43.9% 계획 (최대 10% 완화)									
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20.0%×2.0) = 210.0% + (20.0%×2.0) = 250.0% • 허용용적률 인센티브 세부 사항									

구분	내용			
	구분	항목	인센티브	적용여부
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) ($190\% \times (1,015.2\text{m}^2 / 24,127.9\text{m}^2) \times 1.0 = 7.99\%$)	10%	7.9%
	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성 (조성구간 : 월정로, 가로공원로69길, 남부순환로35길)	5%	5.0%
	BF인증	장애물없는 생활환경 최우수 등급 (일반등급 적용)	5%	3.0%
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%	5.0%
	소계	최대 20% 이내 적용 가능	-	20.9% (20% 적용)
- 사업성 보정계수 = 서울시 대지 평균 공시지가($6,302,982\text{원}/\text{m}^2$) / 대상지 내 대지 평균 공시지가 ($2,831,487\text{원}/\text{m}^2$) = $6,302,982\text{원}/\text{m}^2 / 2,831,487\text{원}/\text{m}^2$ = 보정계수 2.22 (최대 2.0 적용)				
상한용적률	상한용적률 = (완화)허용용적률 + (기존)허용용적률 $\times \{1.3 \times \text{가중치} \times \alpha (\text{토지}) + 0.7 \times \alpha (\text{건축물}) + 1.0 \times \alpha (\text{임대주택})\}$ $= 250.0\% + 210.0\% \times \{(1.3 \times 1.0 \times 0) + (0.7 \times 0) + (1.0 \times 0)\}$ $= 250.0\%$			
법적상한 용적률	250.0% 이하 - 국토계획법 상 제2종일반주거지역의 법적상한 용적률 - 건축계획 용적률 : 249.89%(향후 서울특별시 건축심의에서 최종 결정)			

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체(법정상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 - 임대주택 세대수의 40% 이하로 건설(도시정비법 시행령 제9조) : 전용면적 40㎡이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대 수 : 649세대(법정상한 증가분 : 해당없음) - 재개발공공임대주택 건설계획 : 6,289.2㎡ (98세대) - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15%(97.4세대) 또는 연면적의 10%(6,024.1㎡) 이상 $\therefore 6,289.2\text{㎡} (98\text{세대}) \geq 6,024.1\text{㎡} (97.4\text{세대})$		
	- 임대주택 세대수의 30%이상(29.4세대) 또는 주택 전체 세대수의 5%이상(32.5세대)을 40㎡ 이하로 건설 - 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 $: 98\text{세대} \times 30\% = 29.4\text{세대} \therefore 39\text{세대} \geq 29.4\text{세대}$ - 전체 세대수의 5% 이상 $: 649\text{세대} \times 5\% = 32.5\text{세대} \therefore 39\text{세대} \geq 32.5\text{세대}$		
	임대주택 세대수의 40% 이하를 40㎡ 이하로 건설 $: 98\text{세대} \times 40\% = 39.2\text{세대} \therefore 39\text{세대} \leq 39.2\text{세대}$		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	98	15.1	100.0
전용 39.9㎡	39	6.0	39.8
전용 49.9㎡	43	6.7	43.9
전용 59.9㎡	16	2.4	16.3

※ 공공주택 및 소형주택의 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 소형주택 건설계획

구분	상향 전	상향 후	비고(60㎡ 이하 주택건설 규모)					
기준 용적률	190.00%	210.00%	- 계획 306세대					
			규모(㎡)	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적(㎡)	연면적 증가분(㎡)	완화량(%)
용적률 증가분	20% (210.00% - 190.00%)		합계		306	21,818.34	4,825.58	20% 적용
			39.9	53.87	41	2,208.67	-	최대 10%
			49.9	67.34	134	9,023.56	-	최대 15%
연면적 증가분	4,825.58㎡ (획지면적 24,127.9㎡ × 20.0%)		59.9	80.81	131	10,586.11	-	최대 10%

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 소형(분양)주택 공급에 따른 기준용적률 완화기준 및 완화량 적용

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적을 획지 36.69%로 최대한 확보 - 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 2,4,5등급, 개별비오름평가 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III	• 조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활 환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 36.69%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하2층~지상 14층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 천바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-

10. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로	-	• 「신월5동 77번지 주택정비형 공공재개발사업」 교통처리계획 반영
진출입 동선	-	- 차량 진출입구 계획(2개소) - 남부순환로31길 출입구 1개소 : 교차로 운영 - 가로공원로69길 출입구 1개소 : 교차로 운영
	-	- 정비구역 접속구간 폭원 확장 및 운영계획 수립 - 남부순환로31길 : 8m(1차로) → 13m(3차로) - 남부순환로35길 : 7m(1차로) → 10m(2차로) - 가로공원로69길 : 7m(1차로) → 10m(2차로) - 월정로 : 12m(2차로) → 15m(3차로)
	-	• 진출입구 가각부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
자전거 및 보행		• 보행단절지점 횡단보도 설치
	-	• 정비구역 접속구간(도로 확폭 구간) 양측 보도 B=1.5m 이상 설치
	-	- 건축한계선 지정에 의한 보행공간 추가 확보 - 정비구역 접속구간 사업지측 보행공간 B=3.0m(건축한계선) 추가 확보
	-	• 단지내 동서간 공공보행통로 계획(신월5동 77번지 주택정비형 공공재개발과 연계)

항 목	지점	개 선 방 안
	-	- 정비구역내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주차시설	-	- 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 614대 - 주차수요 669대(2033년, 원단위법) - 계획주차 798대(법정의 130.0%, 수요의 119.3%)
	-	- 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기타	-	차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치
	-	주차장 진출입구 PIS 설치

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증·감	계 획
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	394세대	증) 255세대	649세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	펜스 설치 및 유지관리 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	신월5동 72번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신월5동 72번지 일대	-	증) 29,664.7	29,664.7

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

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	어린이공원
제2종일반주거지역(7층이하)	28,732.3	감) 24,127.9	4,604.4	15.6	도로 및 종교시설(존치)
제2종일반주거지역	-	증) 24,127.9	24,127.9	81.3	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
변경	양천구 신월5동 72번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	24,127.9	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

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

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	신오 어린이공원	어린이 공원	신월동 73-2번지	932.4	감) 932.4	-	1995.05.20. (서고시 제1995-141호)	-
신설	①	공원	어린이 공원	신월동 71-28번지 일대	-	증) 932.4	932.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구 및 획지	면적	획지		비고
			획지번호	위치	
신설	획지1	24,127.9㎡	-	신월5동 72번지 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	2,881.4㎡	-	신월5동 73-1번지 일대	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	60% 이하	종교시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
신설	획지1	210.00% 이하	250.00% 이하	250.00% 이하	250.00% 이하	정비 계획	상한용적률 249.89%
							법정상한용적률 249.89%
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				종교시설	

■ 기준용적률 완화 사항(소형주택 확보)

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설 $53.87\text{㎡}(\text{전용}39\text{㎡}) \times 41\text{세대}(2,208.67\text{㎡}) / 24,127.9\text{㎡} = 9.2\%$	5.0% 적용 (최대 10%)
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설 $67.34\text{㎡}(\text{전용}49\text{㎡}) \times 134\text{세대}(9,023.56\text{㎡}) / 24,127.9\text{㎡} = 37.4\%$	10.0% 적용 (최대 15%)
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설 $80.81\text{㎡}(\text{전용}59\text{㎡}) \times 131\text{세대}(10,586.11\text{㎡}) / 24,127.9\text{㎡} = 43.9\%$	5.0% 적용 (최대 10%)
	최대 20.0% 이내 적용 가능		20.0% 적용

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 소형주택 건립을 통해 기준용적률 완화 적용 가능

■ 허용용적률 인센티브 사항

기준 용적률	항 목		인센티브	적용 여부	허용용적률
210%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10% 이내	7.9%	210%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성(지형도면고시)	5% 이내	5.0%	
	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 (최우수 5%, 우수 4%, 일반 3%)	5% 이내	3.0%	
	방재안전	화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치	5% 이내	5.0%	
인센티브 적용 계			20.9%(20% 적용)		최대 20% 이내

※ 공공보행통로 : $190.0\% \times (1,015.2\text{㎡}/24,127.9\text{㎡}) = 7.99\%$

■ 상한용적률 완화사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	-	-	해당없음

다) 높이 계획

구분		지역	높이 기준	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	해발고도 57.86m 이하 (14층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련법령에 따름	종교시설

다. 건축물의 배치계획

- 2026년 제9차 도시계획위원회 수권분과위원회 심의('26.8.5.) 결과에 따라 추후 사업시행계획인가 시 가로공원로69길변 주동은 가로대응형 배치계획, 내부 주거환경의 쾌적성을 확보할 수 있는 건축계획으로 검토할 것

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지1	대지경계선으로부터 3m - 서울특별시 건축 조례 제30조에 따라 건축물은 인접대지경계선으로부터 3m 이상 이격하는 것으로 봄

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치	계획내용
가로활성화 시설 배치구간	연도형상가 배치구간	- 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 관계 법령 개정 시, 개정사항에 따름 것

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	사업부지	- 대산지 내 폭 6m이상의 단지 내 공공보행통로 조성 - 공공보행통로를 통해 남부순환로33길~대산지~월정로(신월5동 77번지 일대 공공재개발구역과 연계)의 보행 연속성 확보	-
전면공지	사업부지	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고 시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 공공보행통로(폭 6m 내외)를 통한 동서방향 보행뿐만 아니라 공원 및 주요도로와 연계를 위한 보행동선을 확보하여 보행 네트워크 조성 - 간선가로, 공공보행통로, 공원 변의 활성화를 위해 상가, 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 주변 지역과 소통하는 열린 공간으로 계획 - 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 응벽 발생을 최소화 함
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 전면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 - 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 가로성격에 대응하는 저층부 연도형 가로활성화 및 커뮤니티시설 계획 - 개방형 발코니, 테라스 등을 다채롭게 계획하여 가로활성화를 도모한 디자인 계획 - 응벽을 최소화하는 데크형 대지조성으로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 사업부지	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

구분	적용지역	계획내용
진입구 처리	공동주택 사업부지	- 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경 관 에 관 한 계 획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	- 통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정 ※ 통경축구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
조명계획	공동주택 사업부지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	- 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 단지 가장자리는 중저층 건축물을 계획하여 개발에 따른 부정형 최소화

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱평가 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활 환경	토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설물 없음	공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고	
	물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 36.69%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하2층~지상 14층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 천바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	-
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	649	100.0	98	98	-	15.1	100.0	-
전용 39㎡	80	12.2	39	39	해당없음	6.0	39.8	해당없음
전용 49㎡	177	27.3	43	43		6.7	43.9	
전용 59㎡	147	22.7	16	16		2.4	16.3	
전용 84㎡	190	29.3	-	-		-	-	
전용 104㎡	55	8.5	-	-		-	-	

- 이하여백 -

3) 교통처리에 관한 결정 조서

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로	-	「신월5동 77번지 주택정비형 공공재개발사업」 교통처리계획 반영
진출입 동선	-	- 차량 진출입구 계획(2개소) - 남부순환로31길 출입구 1개소 : 교차로 운영 - 가로공원로69길 출입구 1개소 : 교차로 운영
	-	- 정비구역 접속구간 폭원 확장 및 운영계획 수립 - 남부순환로31길 : 8m(1차로) → 13m(3차로) - 남부순환로35길 : 7m(1차로) → 10m(2차로) - 가로공원로69길 : 7m(1차로) → 10m(2차로) - 월정로 : 12m(2차로) → 15m(3차로)
	-	진출입구 가각부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
자전거 및 보행		보행단절지점 횡단보도 설치
	-	정비구역 접속구간(도로 확폭 구간) 양측 보도 B=1.5m 이상 설치
	-	- 건축한계선 지정에 의한 보행공간 추가 확보 - 정비구역 접속구간 사업지측 보행공간 B=3.0m(건축한계선) 추가 확보
	-	단지내 동서간 공공보행통로 계획(신월5동 77번지 주택정비형 공공재개발과 연계)
	-	- 정비구역내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주차시설	-	- 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 614대 - 주차수요 669대(2033년, 원단위법) - 계획주차 798대(법정의 130.0%, 수요의 119.3%)
	-	- 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등

항 목	지점	개 선 방 안
교통안전 및 기타	-	• 차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치
	-	• 주차장 진출입구 PIS 설치

III. 2026년 제9차(’ 26.8.5.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

1. 심의결과 및 반영계획

구분	결과	심의의견	반영계획	비고
제9차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	토지 조서 오기 정정에 따른 구역면적 및 유상매입 국공유지 면적 변경, 어린이집 위치 및 설치면적 확대, 공공임대 세대수 조정과 순부담면적 변경 사항은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	수정 반영함	반영
	조건 사항	가로공원로69길변 주동은 가로 대응형 배치계획으로 검토하고, 내부 주거환경의 쾌적성 확보를 고려한 건축계획을 제고할 것	추후 정비사업 통합심의 시 가로공원로69길변 주동을 가로대응형 배치계획으로 검토할 수 있도록 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항의 건축물 배치계획에 명시함	추후 반영
		향후 정비사업 통합심의 시 건축배치 및 공공보행통로 계획은 연계하여 추진중인 개발사업(신월5동 77번지 공공재개발)과 연계하는 방안 검토	추후 정비사업 통합심의 시 검토하여 반영	
		대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설의 현황과 개발밀도 증가에 따른 시설용량의 적정성 및 교체 필요성을 검토하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여 계획에 반영할 것	사업시행계획 수립 시 대상지와 접한 기반시설의 공공기여계획을 관련 부서와 협의하겠음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

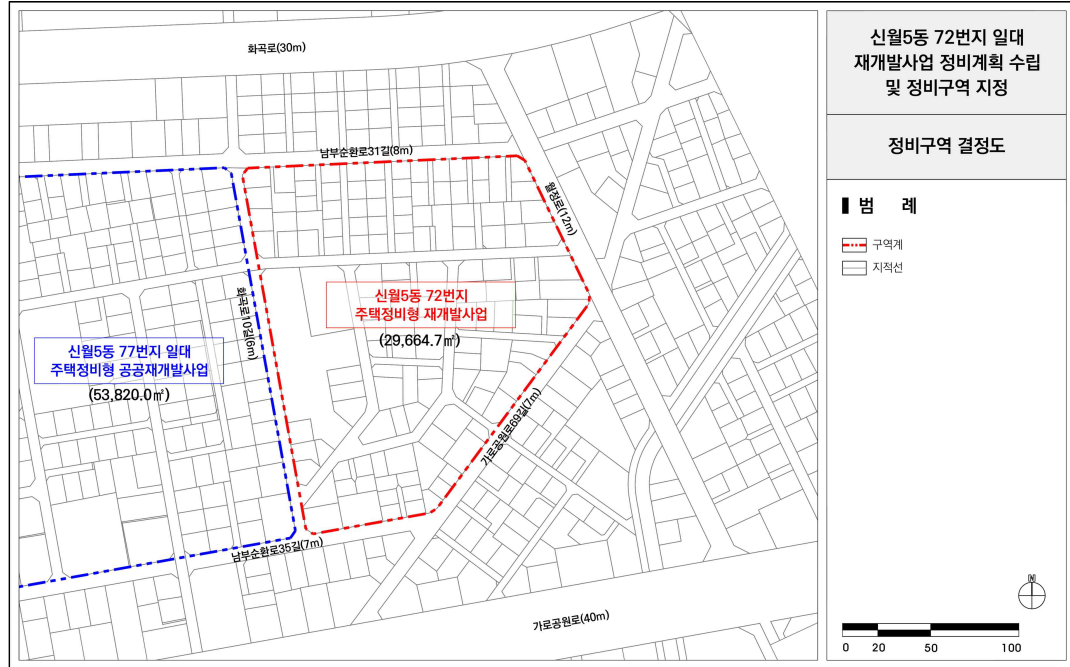
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

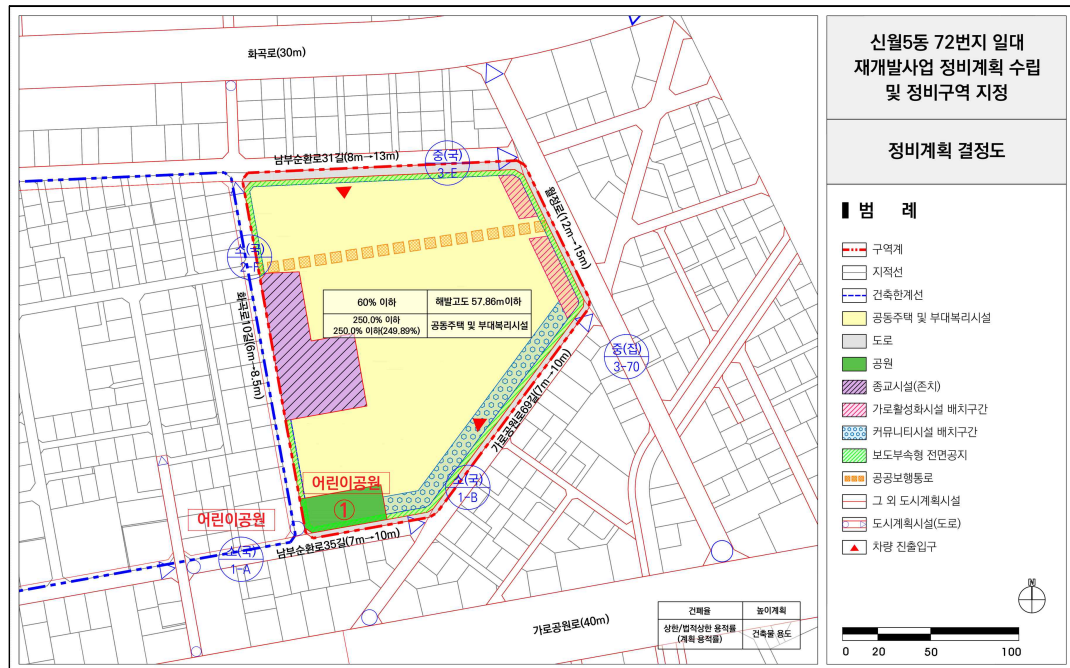
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7194), 양천구
도시계획과(☎02-2620-3511)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계
서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시
할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

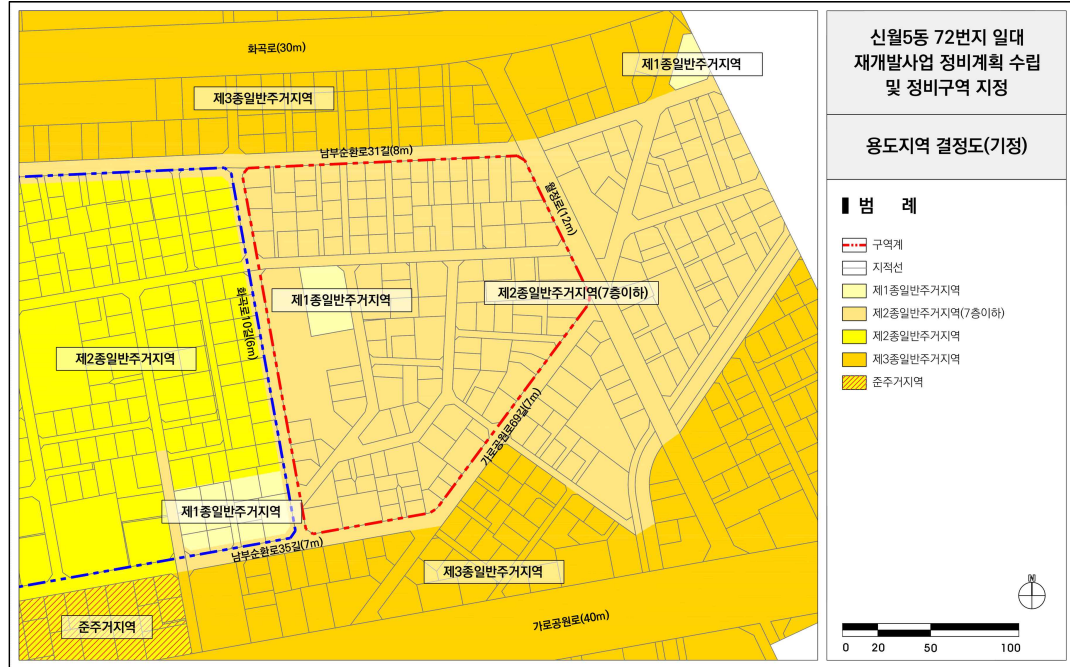
■ 정비구역 결정도(신설)



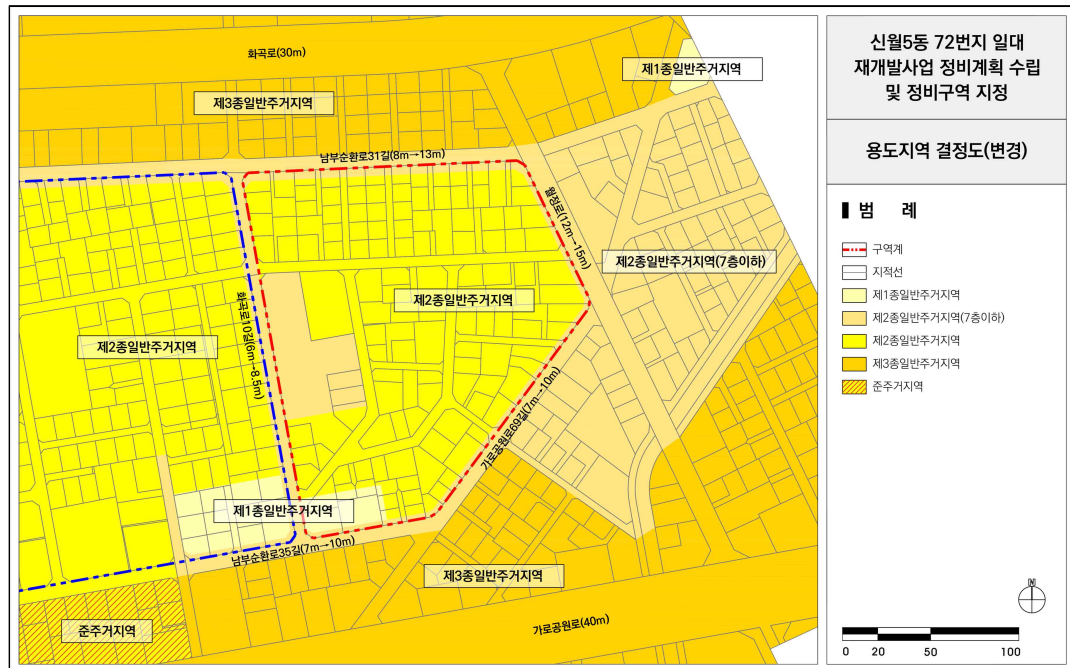
■ 정비계획 결정도(신설)



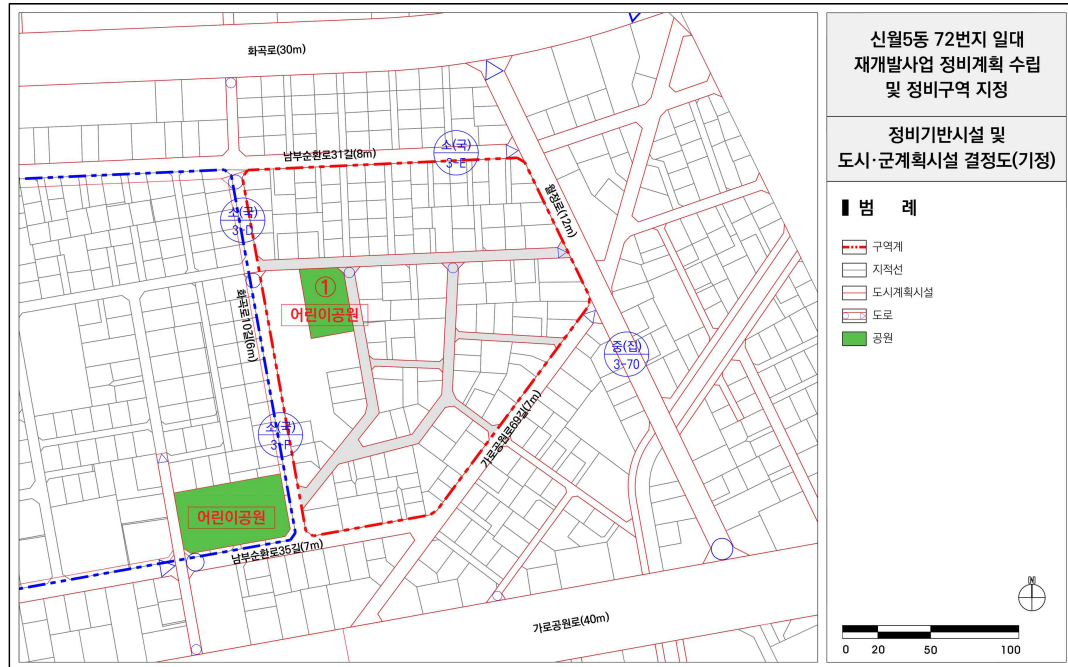
■ 용도지역 결정도(기정)



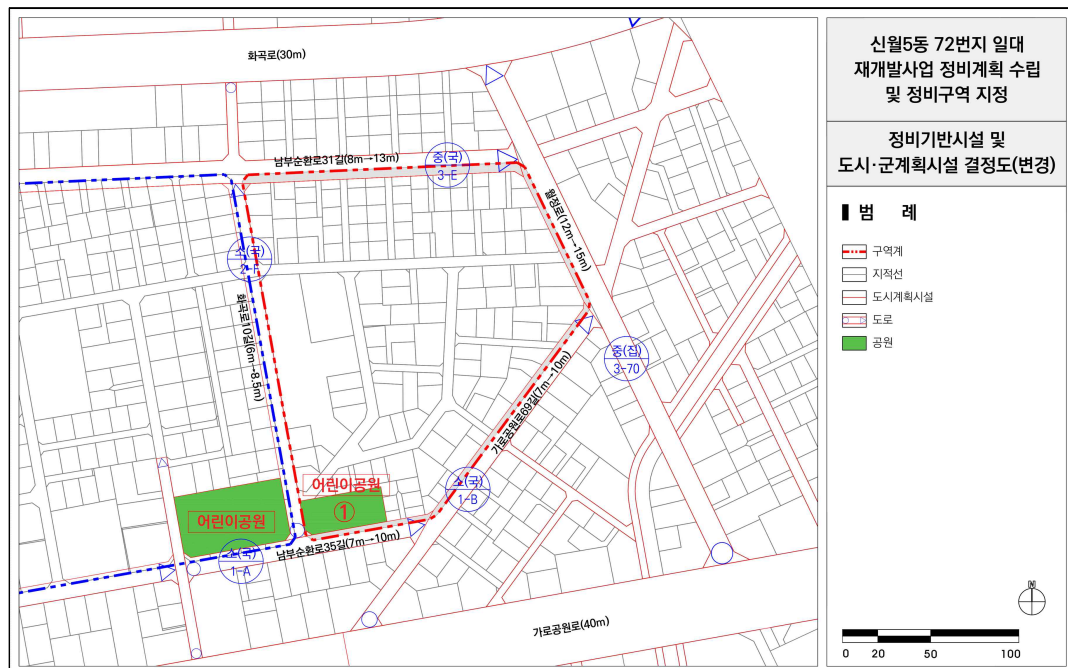
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

