서울특별시 양천구고시 제2026 - 66호

신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 변경) 결정, 지구단위계획 변경(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-52호(2025.01.23.)로 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정된 서울특별시 양천구 신월동 913번지 일대의 신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 및 고시하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법')」 제50조에 따라 지구단위계획 변경(경미한 변경) 결정 및 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 9일

서울특별시 양천구청장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 양천구 신월7동 913번지 일대	130,483.7	-	130,483.7	-

2. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		130,483.7	-	130,483.7	100.0	-
획지	소계	95,512.6	감) 104.2	95,408.4	73.1	-
	획지1-1	6,428.8	-	6,428.8	4.9	제3종
	획지1-2	68,510.5	감) 104.2	68,406.3	52.4	제2종
	획지2	20,573.3	-	20,573.3	15.8	제2종
정비 기반시설	소계	33,394.1	증) 104.2	33,498.3	25.7	-
	도로	9,364.4	증) 104.2	9,468.6	7.3	-
	공원	20,457.4	-	20,457.4	15.7	기존 곰달래공원(11,346.9㎡) 포함
	공공공지	3,572.3	-	3,572.3	2.7	2개소
존치시설	공공청사	1,577.0	-	1,577.0	1.2	신월7동 복합청사

※「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 개발계획 규모별 도시공원 확보 면적 산정 시 기존 곰달래공원 11,346.9㎡는 계획 면적에서 제외

■ 토지이용계획 변경 사유서

변경내용	변경사유	비 고
• 획지1-2 면적 감소 : 104.2㎡ • 도로 면적 증가 : 104.2㎡	• 남부순환로 변 누락 면적 정정으로 인한 획지1-2 면적 감소 및 도로 면적 증가	-

3. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	130,483.7	-	130,483.7	100.0	-
제1종일반주거지역	20,457.4	-	20,457.4	15.7	-
제2종일반주거지역	103,517.4	-	103,517.4	79.3	
제3종일반주거지역	6,508.9	-	6,508.9	5.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

가. 추정 비례율 산출근거(변경)

◦ 기정

구분	항목			금액(만원)
수입	소계			149,993,197
	분양주택	소유자	2,061세대	112,523,044
		일반	248세대	14,011,185
	임대주택	재개발의무	371세대	8,994,622
		기부채납임대	-	-
		국민규모임대	210세대	2,480,757
	기타시설	근린생활시설		13,315,092
	매출부가세			-1,331,509
지출	소계			99,953,613
	공사비			73,738,019
	보상비			7,577,432
	관리비			748,672
	설계비			956,070
	감리비			1,824,815
	부대경비			9,522,028
	예비비			5,586,574
종전자산 추정액				54,868,657
추정비례율	91.19% = [총수입(149,993,197만원) - 총지출(99,953,613만원) / 종전자산(54,868,657만원)]			

◦ 변경

구분	항목			금액(만원)
수입	소계			175,423,683
	분양주택	소유자	2,059세대	146,551,837
		일반	237세대	16,052,732
	임대주택	재개발의무	374세대	10,676,430
		기부채납임대	-	-
		국민규모임대	11세대	163,258
	기타시설	근린생활시설		2,093,119
	매출부가세			-113,693
지출	소계			117,495,111
	공사비			84,506,320
	보상비			8,136,862
	관리비			743,640
	설계비			922,366
	감리비			1,739,836
	부대경비			11,853,247
	예비비			9,592,839
종전자산 추정액				57,523,208
추정비례율	100.70% = [총수입(175,423,683만원) - 총지출(117,495,111만원) / 종전자산(57,523,208만원)]			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표(변경)

◦ 기정

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	585	618	650	683	715
분양가 (일반분양기준)	10%	2,858	128.20	121.23	114.26	107.28	100.31
	5%	2,728	116.67	109.70	102.72	95.75	88.78
	0% (기준)	2,599	105.14	98.17	91.19	84.22	77.25
	-5%	2,468	93.61	86.64	79.66	72.69	65.72
	-10%	2,338	82.08	75.11	68.13	61.16	54.19

◦ 변경

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	612	646	680	714	748
분양가 (일반분양기준)	10%	3,333	144.82	136.45	128.09	119.72	111.36
	5%	3,182	131.12	122.76	114.40	106.03	97.67
	0% (기준)	3,030	117.43	109.07	100.70	92.34	83.98
	-5%	2,879	103.74	95.38	87.01	78.65	70.28
	-10%	2,727	90.05	81.69	73.32	64.96	56.59

다. 토지등소유자별 유형별 추정 분담금(신설)

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 100.70% ⇒ (17,542억 - 11,750억) / 5,752억 × 100% = 100.77% - 총수입 추정 : 17,542억 - 총지출 추정 : 11,750억 - 종전자산총액 추정 : 5,752억
개별 종전자산 추정액	• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 = 인근 유사거래 사례 x 시점수정 x 가격형성요인 비교 ※ 공동주택의 경우 건물 및 토지가액 일괄 포함. • 단독주택, 상가 소유자 = 토지가격 + 건물가격 ※ 토지가격은 개별공시지가 x (약 1.67~1.81배) - 건물가격 = 재조달원가 × (잔존년수/내용연수) × 건물면적 ※ 건물은 원가법을 적용, 내용연수 40~50년 중 잔존년수 12~38년으로 추정 ※ 건물재조달원가 수준 - 벽돌조/근생 : 약 1,000천원/㎡ - 경량철골조/근생 : 약 700천원/㎡ - 일반철골조 : 약 1,000천원/㎡ - 철근콘크리트구조 : 약 1,00~1,200천원/㎡

(단위: 천원)

용도 구분	물건 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		일반 분양가 (890만/㎡)	조합원 분양가 (756만/㎡)	분담금 (-부담, +환급)
				공급 면적 (㎡)	평형 (type)			
단독주택 (다가구 포함)	신월7동 토지 : 93.6㎡ 건물 : 129.69㎡	430,236 (토지면적x공시지가x토지보정률 +건물면적x단가)	433,248	39.99	16	503,290	427,797	+5,451
				49.99	20	627,261	533,172	-99,924
				51.99	21	649,298	551,903	-118,655
				59.99	24	734,984	624,737	-191,489
				74.99	30	884,180	751,553	-318,305
				84.99	34	993,135	844,165	-410,917
공동주택 (연립, 다세대, 아파트 포함)	신월7동 00빌라 00호	225,000 (공동주택 공시가격 x공동주택보정률)	226,575	39.99	16	503,290	427,797	-201,222
				49.99	20	627,261	533,172	-306,597
				51.99	21	649,298	551,903	-325,328
				59.99	24	734,984	624,737	-398,162
				74.99	30	884,180	751,553	-524,978
				84.99	34	993,135	844,165	-617,590

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

5. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		10,020.0	증) 5,800.0	15,820.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	570.0	증) 930.0	1,500.0	861.2㎡이상
	어린이집	1,250.0	증) 150.0	1,400.0	861.2㎡이상
	작은도서관	300.0	증) 200.0	500.0	336.1㎡이상
	다함께 돌봄센터	450.0	-	450.0	66.0㎡이상
	주민운동시설(실외)	600.0	증) 330.0	930.0	-
	어린이놀이터	1,800.0	증) 890.0	2,690.0	468.1㎡이상
	기타 커뮤니티시설	4,750.0	증) 3,250.0	8,000.0	실내어린이놀이터 포함
	소계	9,720.0	증) 5,750.0	15,470.0	7,327.5㎡이상
부대시설	관리사무소	300.0	증) 50.0	350.0	141.55㎡이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치
: (500 + 2,681세대 × 2.0㎡) × 1.25 = 7,327.5㎡

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

◦ 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이[1] (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적</th><th>상한</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기정</td><td rowspan="3">신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역</td><td rowspan="3">130,483.7</td><td>획지1-1</td><td>6,428.8</td><td>신월동 966-5일대</td><td rowspan="3">공동주택 및 부대복리시설</td><td>50.0 이하</td><td>250.0 이하</td><td>300.0 이하</td><td rowspan="3">해발고도 66.49m 미만</td><td>제3종</td></tr>
<tr><td>획지1-2</td><td>68,510.5</td><td>신월동 913-5일대</td><td rowspan="2">60.0 이하</td><td rowspan="2">220.0 이하</td><td rowspan="2">250.0 이하</td><td rowspan="2">제2종</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>20,573.3</td><td>신월동 971-5일대</td></tr>
<tr><td colspan="12">1) 높이에 관한 사항은 공항시설법 제34조 제1항 제1호 및 동법 시행규칙 제22조에서 정하는 바에 따라 유관부서와 협의하여야 함.
또한, 해당 부지 내 설치물은 공항시설법 시행규칙 제22조 제1항 제6호 차폐 검토 대상에 해당하며, 차폐 검토를 하는 경우 제22조 제3항 제3호에 따라 서울지방항공청 비행안전 검토 필요</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td>

• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 2,890세대 (분양 2,309세대, 공공 581세대)
※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 420세대 (분양 210세대, 공공 210세대)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계획</th></tr>
<tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>2,890</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">분양주택</td><td>소 계</td><td>2,309</td><td>79.9</td></tr>
<tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>958</td><td>33.1</td></tr>
<tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>916</td><td>31.7</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>435</td><td>15.1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택</td><td>소 계</td><td>581</td><td>20.1</td></tr>
<tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>502</td><td>17.4</td></tr>
<tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>60</td><td>2.1</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>19</td><td>0.6</td></tr>
</table>

※ 주택 확보 관련 규정
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
→ 계획 : 100.0%(2,890세대)
- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 또는 연면적 10% 이상
→ 계획 : 세대수 15% 이상, 연면적 10.0%(371세대)
- ① 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : ① 39.9%(148세대) 또는 ② 5.1%(148세대)

</td></tr>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td>

• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역
• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설
* 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
〈획지1-1 : 제3종〉
- 계획용적률 299.8%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(250.0%)
= 49.8%의 50%인 24.9% 이상 국민주택규모 주택 건설
〈획지1-2,획지2 : 제2종〉
- 계획용적률 250.0%(법적상한 용적률 250.0%) - 상한용적률(220.0%)
= 30.0%의 50%인 15.0% 이상 국민주택규모 주택 건설
• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화
- 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설

</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>

• 건축한계선 지정
- 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

</td></tr>
</table>

	<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">사업부지</td><td>지양로 변 : 5m 이상</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr><tr><td>획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상</td></tr><tr><td>그 외 도로 변 : 3m 이상</td></tr></table>
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 신월7동 복합청사에서 신월문화체육센터까지 남북으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 10m - 신월7동 복합청사 변 공공보행통로 : 폭원 10m - 소로2-B에서 공원으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 8m ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함

◦ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이[1] (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한		
변경	신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역	130,483.7	획지1-1	6,428.8	신월동 966-5일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	270.0 이하	300.0 이하	해발고도 66.49m 미만	제3종
			획지1-2	68,406.3	신월동 913-5일대		60.0 이하	250.0 이하	250.0 이하		제2종
			획지2	20,573.3	신월동 971-5일대						

1) 높이에 관한 사항은 공항시설법 제34조 제1항 제1호 및 동법 시행규칙 제22조에서 정하는 바에 따라 유관부서와 협의하여야 함.
또한, 해당 부지 내 설치물은 공항시설법 시행규칙 제22조 제1항 제6호 차폐 검토 대상에 해당하며, 차폐 검토를 하는 경우 제22조 제3항 제3호에 따라 서울지방항공청 비행안전 검토 필요

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 2,681세대 (분양 2,296세대, 공공 385세대)
※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 22세대 (분양 11세대, 공공 11세대)

구 분		계획	
		세대수	비율(%)
계		2,681	100.0
분양주택	소 계	2,296	85.6
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	171	6.4
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	1,134	42.2
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	991	37.0
공공주택	소 계	385	14.4
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	214	8.0
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	169	6.3
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	2	0.1

※ 주택 확보 관련 규정
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
→ 계획 : 100.0%(2,681세대)
- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 또는 연면적 10% 이상
→ 계획 : 연면적 10.0%(24,009㎡)
- 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 40% 이하를 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : 전체 임대주택 세대수의 31.6%(118세대)
- ① 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : ① 전체 임대주택 세대수의 31.6%(118세대)

<table>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td>• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역
• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설
* 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
〈획지1-1 : 제3종〉
- 계획용적률 299.7%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(270.0%)
= 29.7%의 50%인 14.85% 이상 국민주택규모 주택 건설</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에
관한 계획</td><td>• 건축한계선 지정
- 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">사업부지</td><td>지양로 변 : 5m 이상</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr>
<tr><td>획지1-1 남측 (남부순환로70길 변) : 20m 이상</td></tr>
<tr><td>그 외 도로 변 : 3m 이상</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항에
관한 계획</td><td>• 공공보행통로
- 신월7동 복합청사에서 신월문화체육센터까지 남북으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 10m
- 신월7동 복합청사 변 공공보행통로 : 폭원 10m
- 소로2-B에서 공원으로 연결되는 공공보행통로 : 폭원 8m
※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 ‘을구’에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함</td></tr>
</table>

나. 용적률 계획(변경)

1) 획지1-1(제3종일반주거지역)

◦ 기정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 면적
①</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국공유지 ②</td><td colspan="2">대상지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>무상양도 ③</td><td>유상매입</td></tr>
<tr><td>130,483.7㎡</td><td>6,428.8㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>1,195.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적 = 0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 230.0%
- 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%)
= 230.0% + 20.0%(열린단지, 돌봄시설, 방재안전, 기반시설 등 정비)
= 250.0%
• 허용용적률 인센티브 세부 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>• 어린이집(200㎡) 조성
• 주민공동시설 의무면적(603㎡)의 1/5 이상 설치</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>기반시설 등
정비</td><td>• 사업구역 주변 오솔길공원(구역 외) 정비
- 기준용적률 x (환산부지면적 / 대지면적)
= 230.0 x (404.1㎡ / 6,428.8㎡)
= 14.5%
※ 환산부지 면적 = 정비 비용 / 사업지 대지가액
= (18,047.2㎡ x 101,000원[1]) / 4,511,224원[2]
= 1,822,767,200 / 4,511,224
= 404.1㎡
1) 2023년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시
: 공원 단위당 표준조성비 적용
2) 2023년 개별공시지가 구역 평균의 2배 적용</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="6">• 250.0%</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 250.0% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 49.8% = 299.8%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

◦ 변경

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 면적
①</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국공유지 ②</td><td colspan="2">대상지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>무상양도 ③</td><td>유상매입</td></tr>
<tr><td>130,483.7㎡</td><td>6,428.8㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>1,195.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적 = 0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 230.0%
- 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용
<table>
<tr><th>기준용적률</th><th>항목</th><th>인센티브</th><th>적용 여부</th><th>기준용적률(완화)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">210%</td><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>최대 10%</td><td>해당없음</td><td rowspan="3">230%</td></tr>
<tr><td>40~50㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>최대 15%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>최대 10%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td colspan="2">인센티브 적용 계</td><td colspan="2">20%</td><td>최대 20% 이내</td></tr>
</table>
※ 40~50㎡ 이하 : 66.89㎡(전용49㎡) × 30세대 / 6,428.8㎡ = 31.2%
※ 50~60㎡ 이하 : 80.99㎡(전용59㎡) × 20세대 / 6,428.8㎡ = 25.2%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%) x 사업성 보정계수
= 230.0% + 20.0%(열린단지, 돌봄시설, 방재안전, 기반시설 등 정비) x 2.0
= 270.0%
• 허용용적률 인센티브 세부 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>• 어린이집 1,400㎡(의무 861㎡), 다함께돌봄센터 450㎡(의무 66㎡), 실내어린이 놀이터 975㎡ 조성
• 주민공동시설 의무면적(7,202.5㎡)의 1/5 이상 설치</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>기반시설 등
정비</td><td>• 사업구역 주변 오솔길공원(구역 외) 정비
- 기준용적률 x (환산부지면적 / 대지면적)
= 230.0 x (404.1㎡ / 6,428.8㎡)
= 14.5%
※ 환산부지 면적 = 정비 비용 / 사업지 대지가액
= (18,047.2㎡ x 101,000원[1]) / 4,511,224원[2]
= 1,822,767,200 / 4,511,224
= 404.1㎡
1) 2023년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시 : 공원 단위당 표준조성비 적용
2) 2023년 개별공시지가 구역 평균의 2배 적용</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 인센티브는「2025 도시·주거환경정비 기본계획」체계를 따름
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함
• 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가(2025년) ÷ 대상지 평균 공시지가(2025년)
= 6,302,982원/㎡ ÷ 2,801,770원/㎡ = 2.25 (최대 2.0 적용)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="6">• 270.0%</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 270.0% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 29.7% = 299.7%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

2) 획지1-2,획지2(제2종일반주거지역)

◦ 기정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 면적
①</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국공유지 ②</td><td colspan="2">대상지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>무상양도 ③</td><td>유상매입</td></tr>
<tr><td>130,483.7㎡</td><td>89,083.8㎡</td><td>33,394.1㎡</td><td>18,457.7㎡</td><td>14,936.4㎡</td><td>4,711.8㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 신설 정비기반시설 면적 = 도로+공원+공공공지
= 9,364.4㎡ + 20,457.4㎡ + 3,572.3㎡
= 33,394.1㎡
► 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③
= 33,394.1㎡ - 18,457.7㎡ - 14,936.4㎡
= 0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 210.0%
- 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 10.0%)
= 210.0% + 10.0%(공공보행통로)
= 220.0%
• 허용용적률 인센티브 세부 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>10% 적용</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성
- 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적)
= 210.0 x (7,591.9㎡ / 89,083.8㎡)
= 17.9%</td><td>10% 적용
(최대 10%)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="6">• 220.0% 이하</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 220.0% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 30.0% = 250.0%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

※ 구역에 편입된 기존 곰달래공원(신월동 904-1번지)은 구역 내 존치되는 공원으로 신규 공원 확장 조성 시 일체적인 정비 필요

※ 향후 사업시행계획인가 시 정비기반시설 설치비용에 따라 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지(무상양도)가 변경될 경우 정비계획 변경 필요

◦ 변경

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 면적
①</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국공유지 ②</td><td colspan="2">대상지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>무상양도 ③</td><td>유상매입</td></tr>
<tr><td>130,483.7㎡</td><td>88,979.7㎡</td><td>33,498.3㎡</td><td>18,561.9㎡</td><td>14,936.4㎡</td><td>4,607.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 신설 정비기반시설 면적 = 도로+공원+공공공지
= 9,468.6㎡ + 20,457.4㎡ + 3,572.3㎡ = 33,498.3㎡
► 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③
= 33,498.3㎡ - 18,561.9㎡ - 14,936.4㎡ = 0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 210.0%
- 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용
<table>
<tr><th>기준용적률</th><th>항목</th><th>인센티브</th><th>적용 여부</th><th>기준용적률(완화)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">190%</td><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>최대 10%</td><td>5.0</td><td rowspan="3">210%</td></tr>
<tr><td>40~50㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>최대 15%</td><td>5.0</td></tr>
<tr><td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>최대 10%</td><td>10.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">인센티브 적용 계</td><td colspan="2">20%</td><td>최대 20% 이내</td></tr>
</table>
※ 40㎡ 이하 : 53.67㎡(전용39㎡) × 87세대 / 88,979.7㎡ = 6.8%
※ 40~50㎡ 이하 : 66.89㎡(전용49㎡) × 54세대 / 88,979.7㎡ = 5.3%
※ 50~60㎡ 이하 : 80.99㎡(전용59㎡) × 1,037세대 / 88,979.7㎡ = 122.3%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%) x 사업성 보정계수
= 210.0% + 20.0%(공공보행통로, 돌봄시설, 방재안전) x 2.0
= 250.0%
• 허용용적률 인센티브 세부 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용
(최대 20%)</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성
- 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적)
= 190.0 x (7,591.9㎡ / 88,979.7㎡) = 16.2%</td><td>10% 적용
(최대 10%)</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>• 어린이집 1,400㎡(의무 861㎡), 다함께돌봄센터 450㎡(의무 66㎡), 실내어린이 놀이터 975㎡ 조성
• 주민공동시설 의무면적(7,202.5㎡)의 1/5 이상 설치</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 인센티브는「2025 도시·주거환경정비 기본계획」체계를 따름
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함
• 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가(2025년) ÷ 대상지 평균 공시지가(2025년)
= 6,302,982원/㎡ ÷ 2,801,770원/㎡ = 2.25 (최대 2.0 적용)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="6">• 250.0% 이하</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 250.0%</td></tr>
</table>

※ 구역에 편입된 기존 곰달래공원(신월동 904-1번지)은 구역 내 존치되는 공원으로 신규 공원 확장 조성 시 일체적인 정비 필요

※ 향후 사업시행계획인가 시 정비기반시설 설치비용에 따라 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지(무상양도)가 변경될 경우 정비계획 변경 필요

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

◦ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

◦ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

◦ 기정

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)
산출근거	• 전체 연면적 : 212,047㎡ (법적상한 증가분 제외) • 전체 세대 수 : 2,470세대 {2,890 - 420(법적상한 증가분 제외)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : 371세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수 2,470세대(법적상한 증가분 제외)의 15% 이상 : 2,470 x 15% = 370.5세대 ∴ 371세대 계획 〉 370.5세대 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 148세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 371 x 30% = 111.3세대 - 2,890세대의 5% 이상 : 2,890 x 5% = 144.5세대 ∴ 148세대 계획 〉 111.3세대 또는 144.5세대

건립규모	세대 수	전체 비율 (연면적 기준)	임대주택 비율 (세대수 기준)
합계	371	15.0	100.0
전용 36.9㎡	148	6.0	39.9
전용 49.9㎡	223	9.0	60.1

◦ 변경

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 40% 이하 : 전용면적 40㎡ 이하 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)
산출근거	• 전체 연면적 : 239,617㎡ (법적상한 증가분 제외) • 재개발공공임대주택 건설계획 : 24,009㎡ - 상한용적률에 해당하는 계획 연면적 239,617㎡(법적상한 증가분 제외)의 10% 이상 : 239,617㎡ x 10% = 23,962㎡ ∴ 24,009㎡ 계획 〉 23,962㎡ • 임대주택 중 주거전용면적이 40㎡ 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 40% 이하 : 374 x 40% = 149.6 ∴ 118세대 계획 〈 149.6세대 • 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 118세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 374 x 30% = 112.2세대 - 2,681세대의 5% 이상 : 2,681 x 5% = 134.1세대 ∴ 118세대 계획 〉 112.2세대 또는 134.1세대

건립규모	세대 수	전체 비율 (연면적 기준)	임대주택 비율 (세대수 기준)
합계	374	100.0	100.0
전용 39.9㎡	118	26.4	31.5
전용 49.9㎡	96	26.7	25.7
전용 51.9㎡	145	41.8	38.8
전용 59.9㎡	15	5.1	4.0

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가) 획지1-1(제3종일반주거지역)

◦ 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.8% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 250.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 299.8% - 250.0% = 49.8%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 49.8% x 0.5 = 24.9%
• 6,428.8 x 0.249 = 1,602.1㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 1,602.1㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>49.9㎡</td><td>68.2㎡</td><td>8</td><td>546.6㎡</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>59.9㎡</td><td>81.9㎡</td><td>13</td><td>1,064.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>21</td><td>1,609.9㎡</td><td>〉1,602.1㎡</td></tr>
</table>

◦ 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.7% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 270.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 299.7% - 270.0% = 29.7%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 29.7% x 0.5 = 14.85%
• 6,428.8 x 0.1485 = 953.3㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 953.3㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.9㎡</td><td>81.0㎡</td><td>9</td><td>728.9㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.9㎡</td><td>113.2㎡</td><td>2</td><td>226.4㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>11</td><td>955.3㎡</td><td>〉953.3㎡</td></tr>
</table>

나) 획지1-2,획지2(제2종일반주거지역)

◦ 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 250.0% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 220.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 250.0% - 220.0% = 30.0%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 30.0% x 0.5 = 15.0%
• 89.083.8 x 0.15 = 13,362.6㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 13,362.6㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="7">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>36.9㎡</td><td>50.7㎡</td><td>61</td><td>3,092.7㎡</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>49.9㎡</td><td>68.2㎡</td><td>62</td><td>4,288.4㎡</td></tr>
<tr><td>59.9㎡</td><td>81.9㎡</td><td>47</td><td>3,849.3㎡</td></tr>
<tr><td>84.9㎡</td><td>115.5㎡</td><td>19</td><td>2,194.5㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>189</td><td>13,424.9㎡</td><td>〉13,362.6㎡</td></tr>
</table>

◦ 변경 : **해당없음**

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경)

가. 환경보전 및 재난방지 관한 계획(변경)

◦ 기정

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 33.3%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

◦ 변경

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 45.67%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(변경)

◦ 기정

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅰ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦토지이용 및 용도지역 조사	◦종합적인 토지이용계획 수립	
토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	
물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 33.31%	◦자연지반녹지, 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	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	
친환경적 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	
경관	가로녹시율 35%	○	◦대상지 내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	◦대상지 내 공원 조성	
	조망권 확보	○	◦경관변화 발생	◦경관 고려한 건축물계획 수립	
	Skyline 보전	○	◦주변 시설물과의 조화	◦외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦대상지 내 휴식·여가공간 부족 ◦당해 대상지에 조성 필요	◦공원, 획지 등을 조성	
보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	◦기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	-	
	자전거전용도로 계획수립	-	◦대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	
인구	인구 고려한 계획 수립	○	◦근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	

※ 추후 녹색건축물 인증 시 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입 권장

◦ 변경

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦ 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	○	◦ 대상지 주위로 지양산 및 근린공원이 위치함	◦ 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염유발시설물 없음	◦ 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 40%	○	◦ 적용 생태면적률 45.67%	◦ 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질오염 최소화	○	◦ 토사유출량 변화예상 ◦ 생활 오수 발생	◦ 기존 시 하수관로에 연계처리	
바람 및 열	바람길 확보	○	◦ 건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦ 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 장비 가동에 의한 비산먼지 발생 ◦ 운영시 연료사용 및 이용차량에 의한 배기가스 발생	◦ 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦ 운영시 녹지확보 및 청정연료 사용	
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	○	◦ 운영시 난방 및 전력사용에 의한 온실가스 발생	◦ 운영시 녹지 조성계획 ◦ 고효율 기자재 및 친환경제품 사용	
친환경적 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	◦ 공사시 가설방음판넬설치 운영	

※ 추후 녹색건축물 인증 시 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입 권장

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
기정	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	신월7동 1구역 주택정비형 재개발사업 조합	• 현황세대수: 2,145 • 계획세대수: 2,890 • 증) 745세대	-
변경	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	코리아 신탁(주)	• 현황세대수: 2,145 • 계획세대수: 2,681 • 증) 536세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신월7동 1구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 양천구 신월동 913번지 일대	130,483.7	-	130,483.7	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	130,483.7	-	130,483.7	100.0	-
제1종일반주거지역	20,457.4	-	20,457.4	15.7	-
제2종일반주거지역	103,517.4	-	103,517.4	79.3	
제3종일반주거지역	6,508.9	-	6,508.9	5.0	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정 조서 : 변경없음

1) 교통시설 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
기정	1	6,428.8	획지1-1	신월동 966-5일대	제3종일반주거지역
	2	68,510.5	획지1-2	신월동 913-5일대	제2종일반주거지역
	3	20,573.3	획지2	신월동 971-5일대	
변경	1	6,428.8	획지1-1	신월동 966-5일대	제3종일반주거지역
	2	68,406.3	획지1-2	신월동 913-5일대	제2종일반주거지역
	3	20,573.3	획지2	신월동 971-5일대	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

2) 건축물 개발밀도(변경)

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지역	건폐율	비고
기정	획지1-1	50%이하	공동주택
기정	획지1-2	60%이하	
기정	획지2	60%이하	

나) 용적률 계획(변경)

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	획지1-1	230.0% 이하	250.0% 이하	250.0% 이하	300.0% 이하	정비계획	상한용적률 249.8%
							법적상한용적률 299.8%
	획지1-2	210.0% 이하	220.0% 이하	220.0% 이하	300.0% 이하	정비계획	상한용적률 220.0%
	획지2						법적상한용적률 250.0%
변경	획지1-1	230.0% 이하	270.0% 이하	270.0% 이하	300.0% 이하	정비계획	상한용적률 270.0%
							법적상한용적률 300.0%
	획지1-2	210.0% 이하	250.0% 이하	250.0% 이하	250.0% 이하	정비계획	상한용적률 250.0%
	획지2						법적상한용적률 250.0%

■ 상한용적률 완화사항(변경)

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
기정	획지1-1	-	49.8%	총 49.8%
	획지1-2,2	-	30.0%	총 30.0%
변경	획지1-1	-	30.0%	총 30.0%
	획지1-2,2	-	-	-

다) 높이 계획 : 변경없음

구분	지역	높이 기준	비고
기정	획지1-1	해발고도 66.49m 미만	제3종일반주거지역
	획지1-2		제2종일반주거지역
	획지2		

※ 높이에 관한 사항은 공항시설법 제34조 제1항 제1호 및 동법 시행규칙 제22조에서 정하는 바에 따라 유관부서와 협의하여야 함. 또한, 해당 부지 내 설치물은 공항시설법 시행규칙 제22조 제1항 제6호 차폐 검토 대상에 해당하며, 차폐 검토를 하는 경우 제22조 제3항 제3호에 따라 서울지방항공청 비행안전 검토 필요

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)

1) 환경관리계획(변경)

◦ 기정

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅰ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦토지이용 및 용도지역 조사	◦종합적인 토지이용계획 수립	
토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	
물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 33.31%	◦자연지반녹지, 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	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	
친환경적 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	
경관	가로녹시율 35%	○	◦대상지 내 녹시율은 일부 조경 녹지를 제외하고 대부분 없음	◦대상지 내 공원 조성	
	조망권 확보	○	◦경관변화 발생	◦경관 고려한 건축물계획 수립	
	Skyline 보전	○	◦주변 시설물과의 조화	◦외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦대상지 내 휴식·여가공간 부족 ◦당해 대상지에 조성 필요	◦공원, 획지 등을 조성	
보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	◦기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	-	
	자전거전용도로 계획수립	-	◦대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	
인구	인구 고려한 계획 수립	○	◦근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	

※ 추후 녹색건축물 인증 시 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입 권장

◦ 변경

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦ 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	○	◦ 대상지 주위로 지향산 및 근린공원이 위치함	◦ 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염유발시설물 없음	◦ 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 40%	○	◦ 적용 생태면적률 45.67%	◦ 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질오염 최소화	○	◦ 토사유출량 변화예상 ◦ 생활 오수 발생	◦ 기존 시 하수관로에 연계처리	
바람 및 열	바람길 확보	○	◦ 건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦ 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 장비 가동에 의한 비산먼지 발생 ◦ 운영시 연료사용 및 이용차량에 의한 배기가스 발생	◦ 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦ 운영시 녹지확보 및 청정연료 사용	
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	○	◦ 운영시 난방 및 전력사용에 의한 온실가스 발생	◦ 운영시 녹지 조성계획 ◦ 고효율 기자재 및 친환경제품 사용	
친환경적 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	◦ 공사시 가설방음판넬설치 운영	

※ 추후 녹색건축물 인증 시 신재생에너지 의무설치 중 지열에너지 도입 권장

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서(변경)

◦ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

◦ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

◦ 주택의 규모별 비율

구분	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
기정	합계	2,890	100.0	581	371	210	20.1	100.0	38.5
	전용 36㎡	460	15.9	209	148	61	7.2	36.0	11.2
	전용 49㎡	1,000	34.6	293	223	70	10.1	50.4	12.8
	전용 59㎡	976	33.8	60	-	60	2.1	10.3	11.0
	전용 84㎡	454	15.7	19	-	19	0.7	3.3	3.5
변경	합계	2,681	100.0	385	374	11	14.4	100.0	3.0
	전용39㎡	205	7.6	118	118	-	4.4	30.7	-
	전용49㎡	180	6.7	96	96	-	3.6	24.9	-
	전용51㎡	222	8.3	145	145	-	5.4	37.7	-
	전용59㎡	1,081	40.3	24	15	9	0.9	6.2	2.0
	전용74㎡	210	7.8	-	-	-	-	-	-
	전용84㎡	783	29.2	2	-	2	0.1	0.5	1.0

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

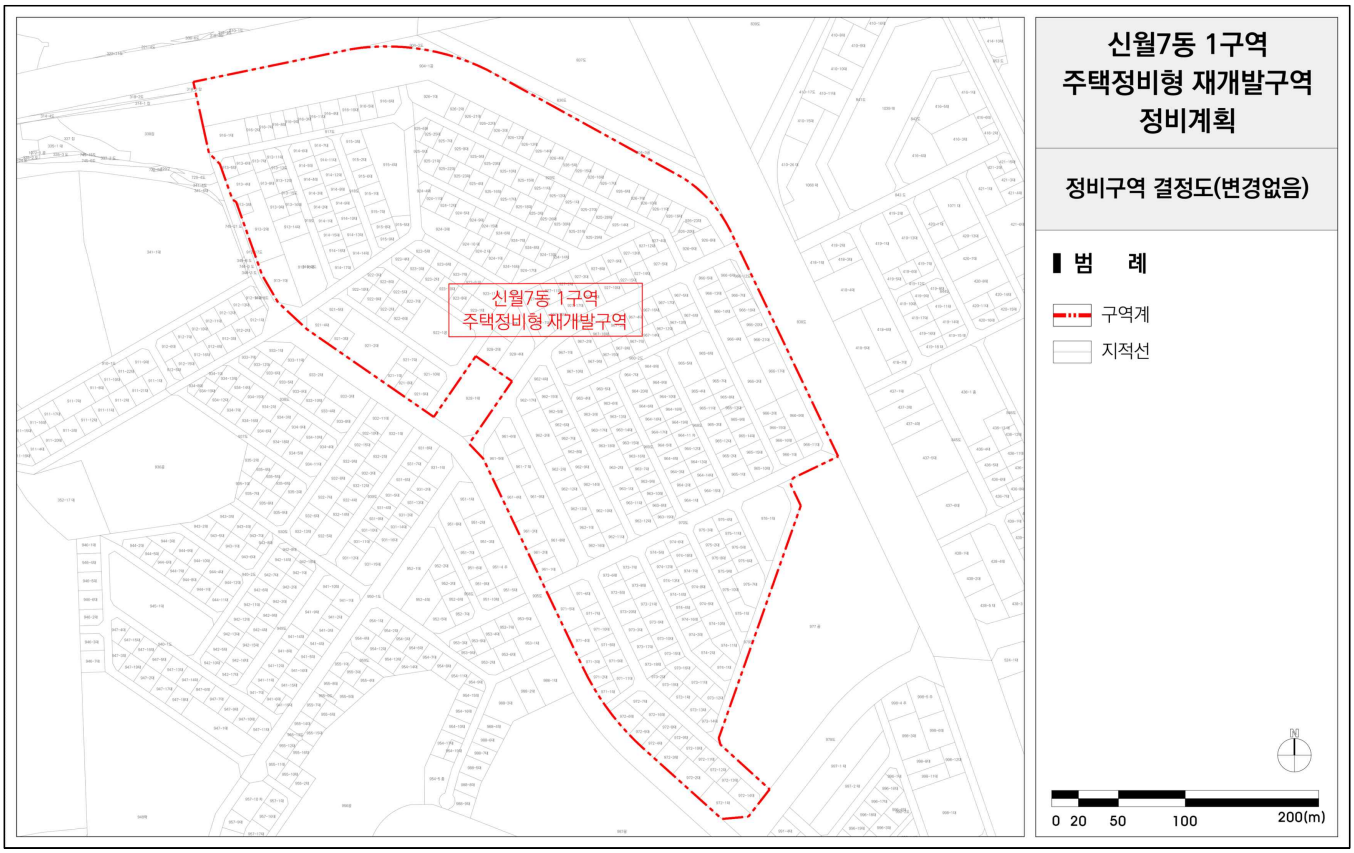
1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

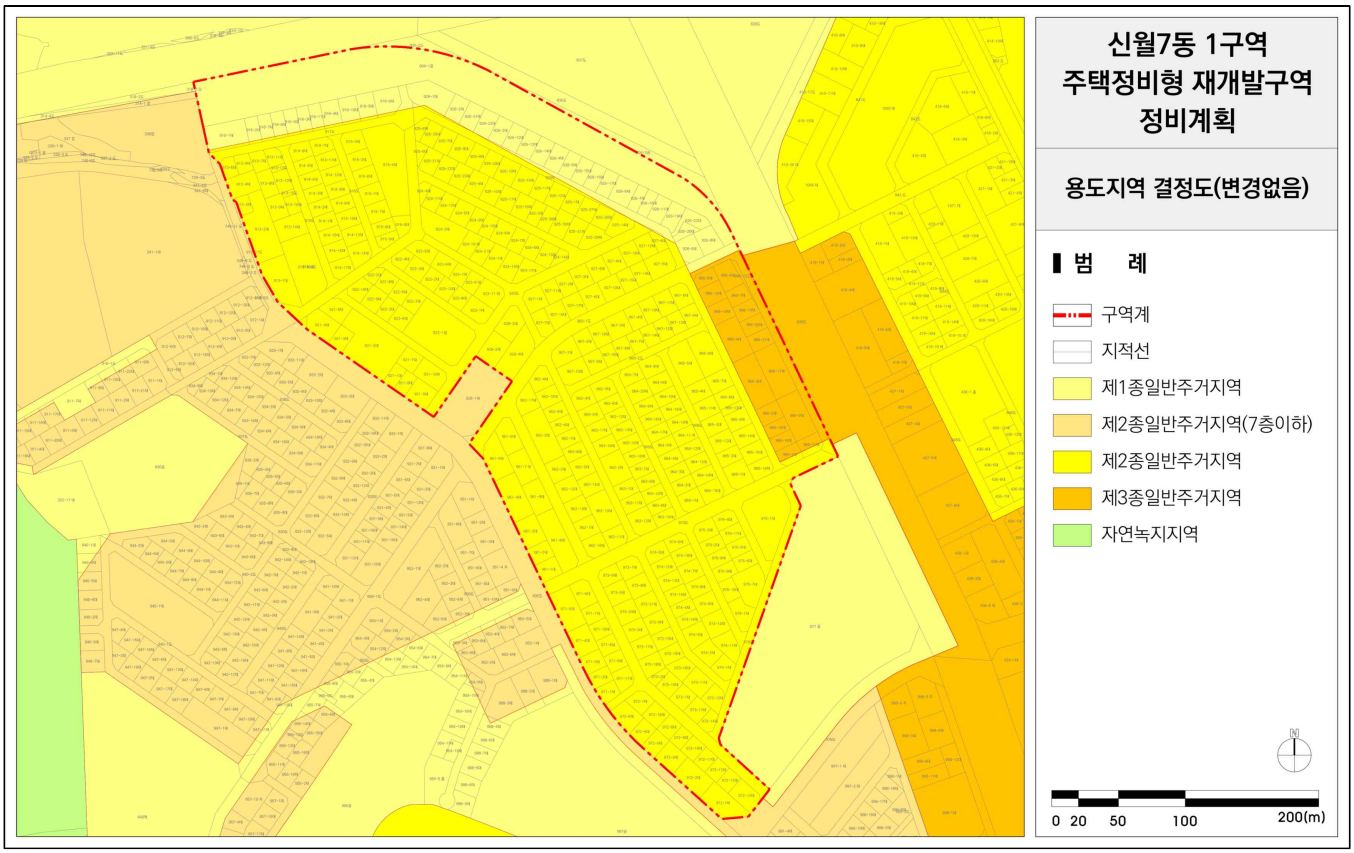
Ⅳ. 열람장소 : 양천구 도시계획과(☎02-2620-3512)에 관계도서를 비치합니다.

※ 고시문은 양천구청 홈페이지(www.yangcheon.go.kr)에 게시할 예정입니다.

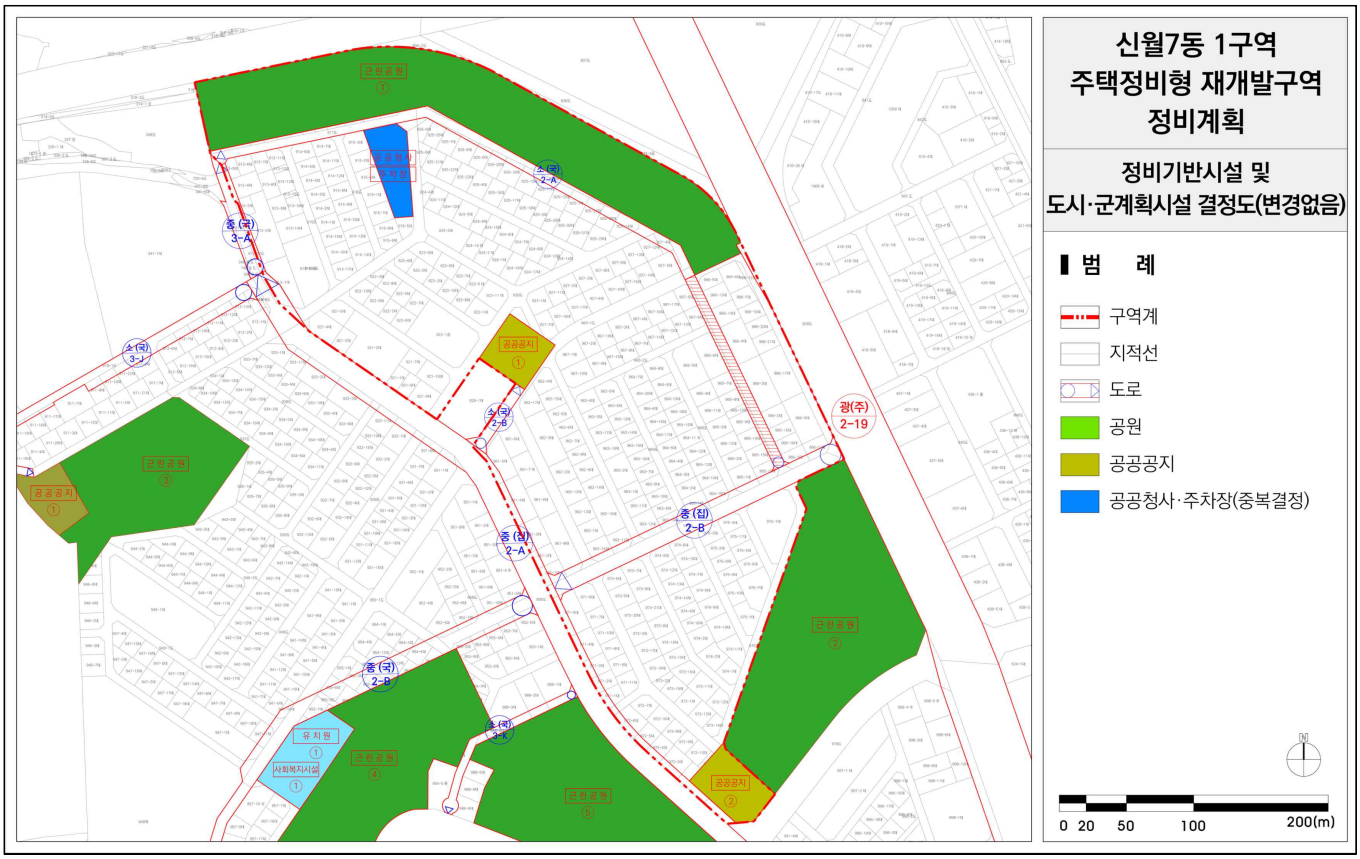
■ 정비구역 결정도(변경없음)



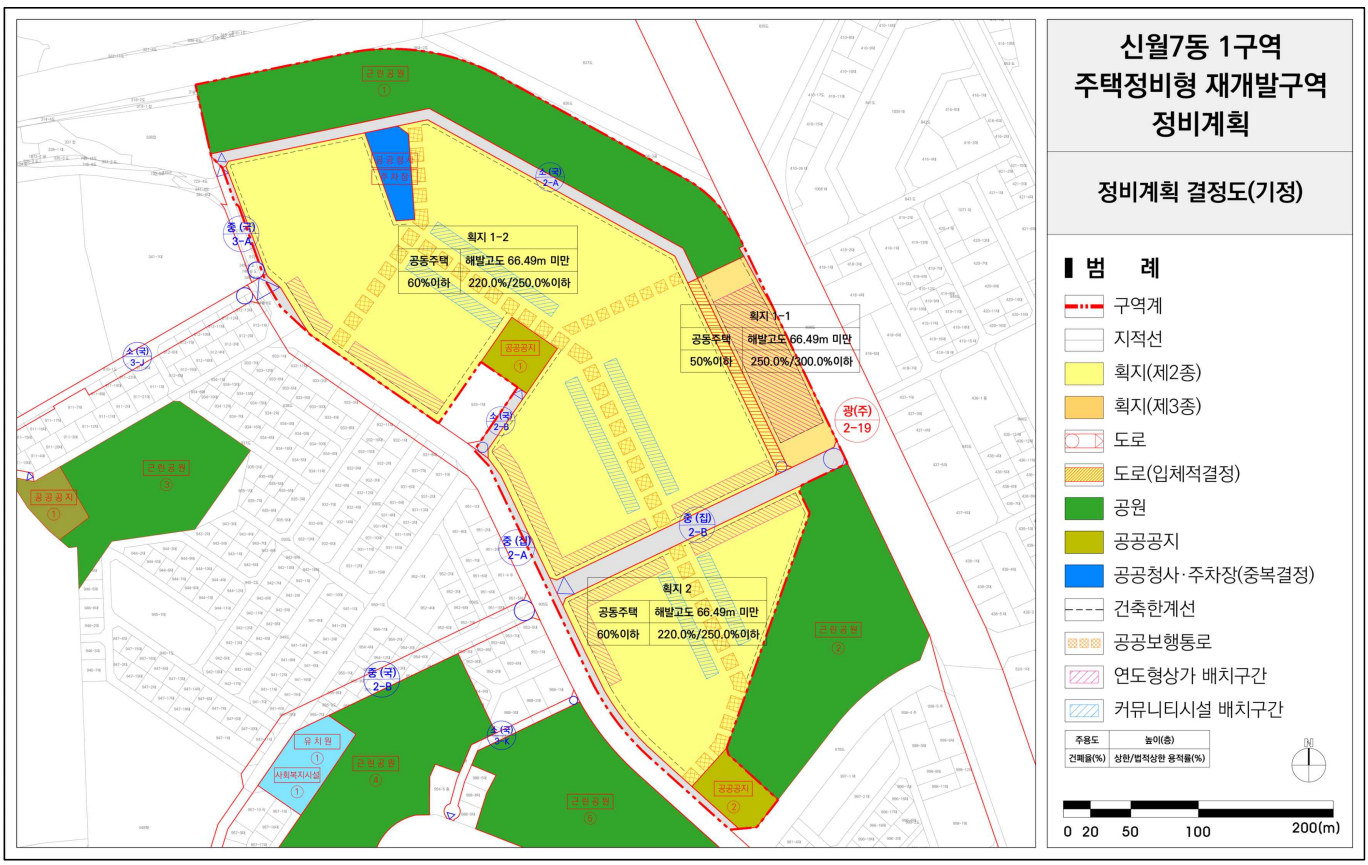
■ 용도지역 결정도(변경없음)



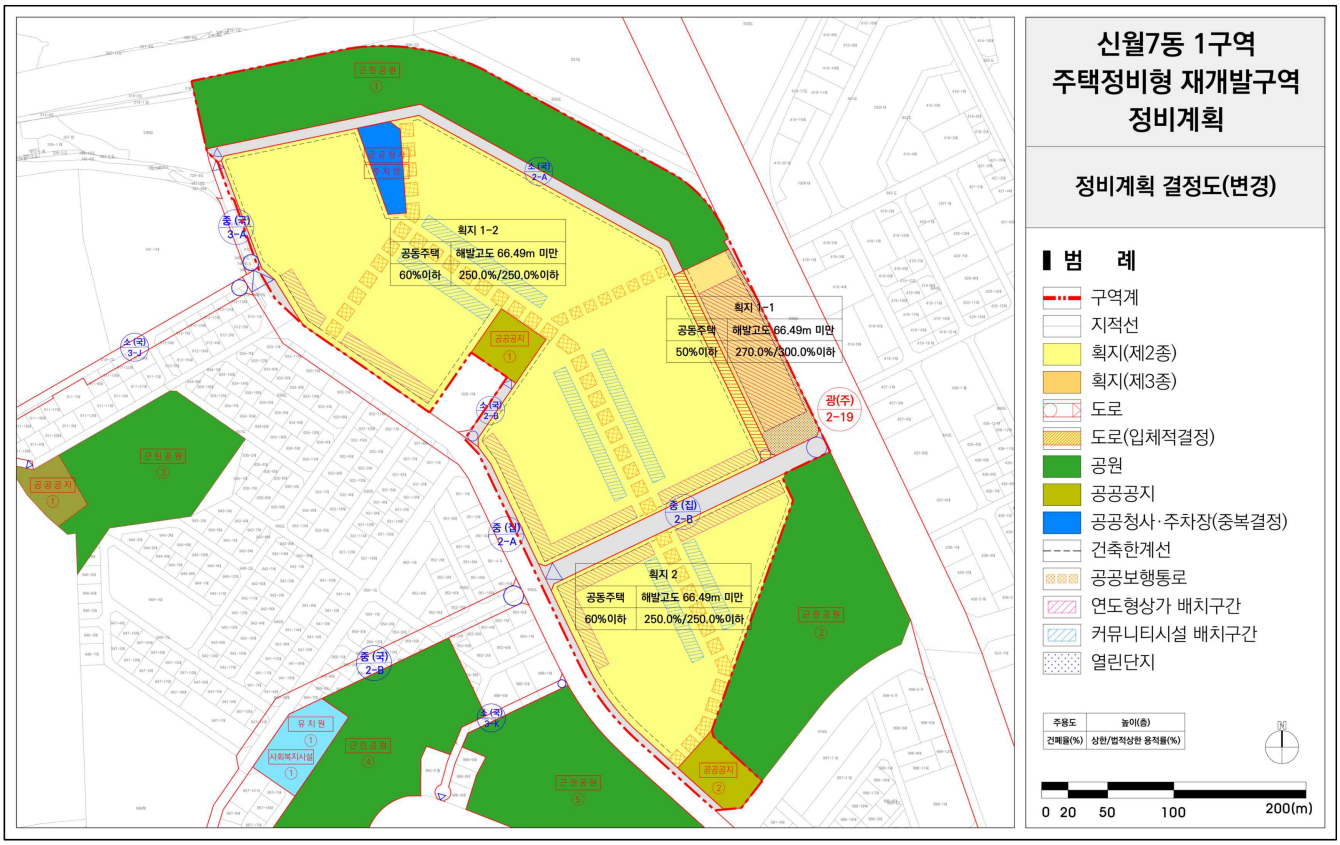
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



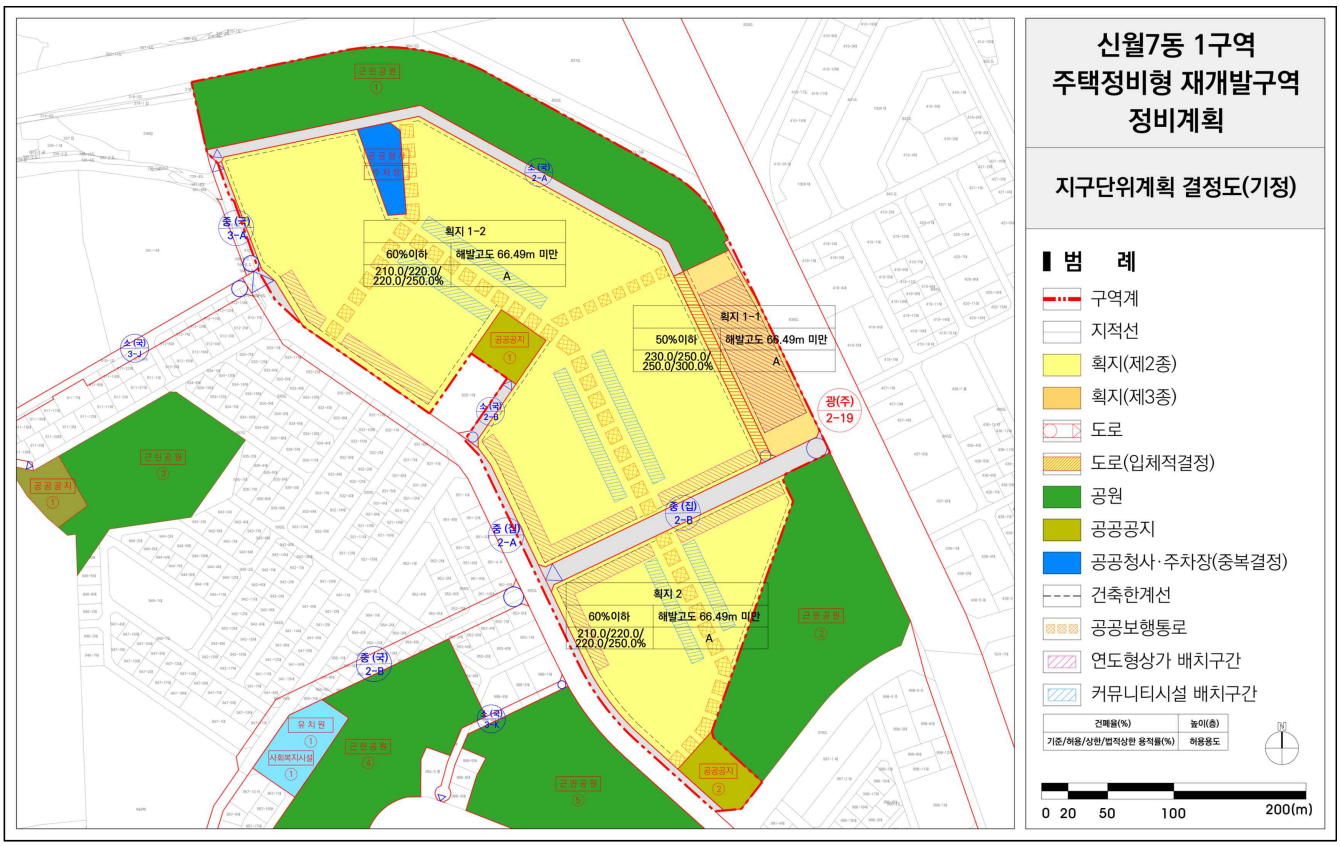
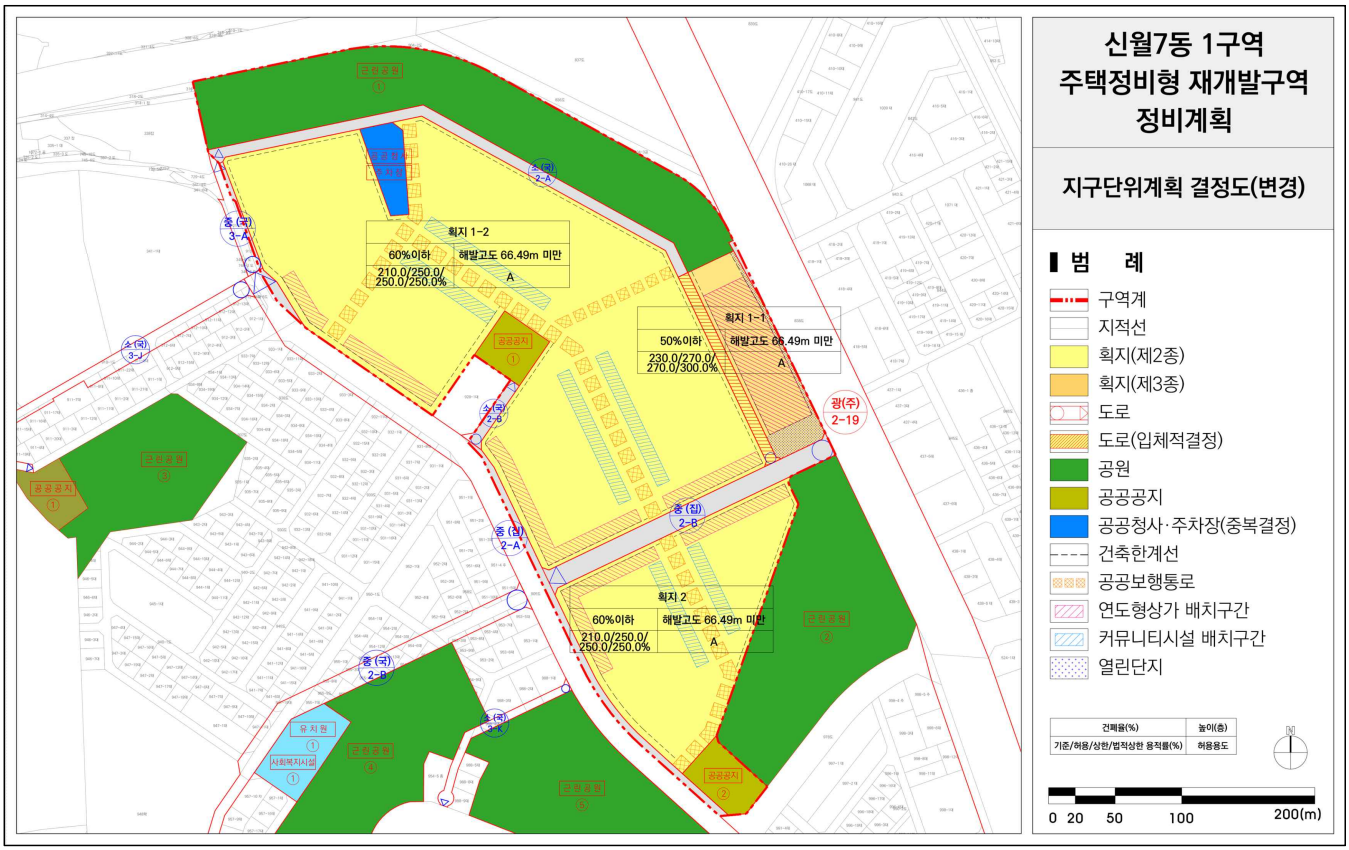
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)