

수정아파트 재건축사업 정비계획 변경(경미한 변경) -
지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-160호(2020.04.23.)정비구역 지정 고시, 서울특별시고시 양천구 고시 제2021-230호(2021.12.30.)로 정비계획 변경(경미한 변경) 고시된 수정아파트 재건축사업정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제16조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 변경(경미한 변경) 결정 및 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 07월 02일
양 천 구 청 장

I . 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	수정아파트 재건축사업	양천구 신정동 733-31번지 일대	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 76.91% $\Rightarrow (223,126\text{백만} - 147,623\text{백만}) / 98,175\text{백만} \times 100 = 76.91\%$ - 총 수입 추정 : 223,126백만 - 총 지출 추정 : 147,623백만 - 종전자산총액 추정 : 98,175백만																				
개별 종전자산 추정액	- 종전자산 추정 개요 - 종전자산 추정시점 : 2023.12.21. (사업시행계획인가 고시 기준일) - 공동주택 종전자산가액 : 도시 및 주거환경정비법 제74조 제4항에 따른 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 산정																				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">토지등소유자 평균 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59A㎡형</td><td>7.2억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (76.91%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 59B㎡형</td><td>7.0억</td></tr> <tr> <td>전용 59C㎡형</td><td>7.2억</td></tr> <tr> <td>전용 84A㎡형</td><td>9.1억</td></tr> <tr> <td>전용 84B㎡형</td><td>9.1억</td></tr> <tr> <td>전용 113PT㎡형</td><td>15.5억</td></tr> </tbody> </table>			토지등소유자 평균 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59A㎡형	7.2억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (76.91%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59B㎡형	7.0억	전용 59C㎡형	7.2억	전용 84A㎡형	9.1억	전용 84B㎡형	9.1억	전용 113PT㎡형	15.5억
토지등소유자 평균 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
전용 59A㎡형	7.2억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (76.91%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																		
전용 59B㎡형	7.0억																				
전용 59C㎡형	7.2억																				
전용 84A㎡형	9.1억																				
전용 84B㎡형	9.1억																				
전용 113PT㎡형	15.5억																				

※ 관리처분계획변경인가 시 일반분양가 결정 및 도급공사비 협의 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	-
획 지	소 계	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	-
	획 지	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	공동주택 및 복리시설

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

4. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	
제3종일반주거지역	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	시설명	위 치	입체적 결정범위				최초 결정일	비 고 (관리청)	
				용 도	연면적 (㎡)		토지지분 (㎡)			수직적 범위
기정	-	사회 복지 시설	신정동 733-31번지 일대	어린이집	지상3층	260.00	326.8	지하1층 ~ 지상3층	서울특별시고시 제2020-160호 (2020.4.23.)	양천구
					지상2층	260.00				
					지상1층	180.00				
					지하1층	480.00				
					계	1,180.00				
변경	-	사회 복지 시설	신정동 733-31번지 일대	노유자시설	지상3층	231.36	326.8	지하1층 ~ 지상3층		
					지상2층	284.67				
					지상1층	184.67				
					지하1층	376.01				
					계	1,076.71				

※ 사회복지시설(노유자시설)은 공동주택과 단일 획지 내에 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하여 결정하고, 사업시행인가 시 확정 → 준공시 기부채납.

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노유자시설	- 용도 및 연면적 변경 - 용도 : 어린이집 → 노유자시설 - 연면적 : 1,180.0㎡ → 1,076.71㎡	공공기여시설 수요조사 결과를 반영하여 용도변경

※ 양천구 재건축사업과-849(2026.1.22.) 신정수정아파트 재건축정비사업 공공기여시설 수요조사 결과 참조.

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	경로당	획 지	155.11	감) 15.11	140.00	150세대 이상 300세대 미만 : 99㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	감) 159.92	140.08	-
	주민운동시설		720.74	감) 123.04	597.70	-
	주민공동시설		676.78	감) 349.34	327.44	-
	합 계		1,852.63	감) 647.41	1,205.22	276X2.5X1.25 = 862.5㎡ 이상

※ “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	수정아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	신정동 733-31번지	4	-	-	4	-	-
변경	수정아파트 재건축 정비구역	8,405.0	획지	8,405.0	신정동 733-31번지	4	-	-	4	-	

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

8. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)				정비계획	법적상한		
기정	수정아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	신정동 733-31 번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	247 이하	300 이하	67m이하/ 21층이하	-
변경	수정아파트 재건축 정비구역	8,405.0	획지	8,405.0	신정동 733-31 번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	262.57 이하	300 이하	67m이하/ 21층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)			■ 주택공급 : 공동주택 276세대(분양주택 256세대, 공공주택 20세대) ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)								
			구 분		세대수(임대)		비 율(%)				
					기 정	변 경					
			계		276 (28)	276 (20)	100.0				
			85㎡ 이하	60㎡ 미만	194 (28)	194 (20)	70.3				
				60㎡ ~ 85㎡ 이하	80 (-)	80 (-)	29.0				
			85㎡ 초과		2 (-)	2 (-)	0.7				
			- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 공공주택(국민주택규모) 건설 : 정비계획용적률(상한용적률) 초과 50% 이상								
심의완화사항			■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하								
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축한계선 지정 - 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 단, 소로2-1호선(신정로13길)변은 구역 외 기존 보도와 연계하여 보도로 조성(13m)								
			구 분	건축선 지정 내용							비 고
			획 지	- 소로2-1호선(신정로13길)변 건축한계선(폭3m) 지정 - 광로2-19호선(남부순환로)변 건축한계선(폭3m) 지정							도면참고

■ 용적률 계획(변경)

구 분			산 정 내 용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설 (건축물 기부채납)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 국·공유지		
			계	토지지분 면적	환산 부지면적				
	기 정	8,404.6㎡	8,404.6㎡	851.5㎡	326.8㎡	524.7㎡	-	-	
변 경	8,405.0㎡	8,405.0㎡	876.8㎡	326.8㎡	550.0㎡	-	-		
공공시설부지 제공면적 (순부담)			• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국·공유지 = 326.8㎡ + 550.0㎡ = 876.8㎡ (순부담률 : 10.4%)						
건축물 기부채납			• 노유자시설 환산부지 면적 = 총 설치비용(공사비, 설계비, 감리비 포함) ÷ 부지가액(원/㎡) = 4,723,998,298원/㎡ ÷ 8,588,908원/㎡ = 550.0㎡						
			구 분		내 용		비 고		
			①	공시지가	4,294,454원/㎡		2025년 공시지가 평균		
			②	표준건축비	4,160,910원/㎡		2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(육아,보육,키즈센터) 적용 (※부가세 제외)		
			③	건축물 연면적	1,076.71㎡		-		
			④	설치비용	합 계	4,723,998,298원		-	
					공사비	4,480,093,407원		② X ③	
					설계비	195,734,968원		공사비 X 4.36% ^{※1)}	
					감리비	48,169,923원		공사비 X 1.07% ^{※1)}	
			⑤	부지가액	8,588,908원/㎡		공시지가의 2배 적용		
			건축물 환산면적		550.0㎡	876.8㎡	④ / ⑤		
			건축물 토지지분		326.8㎡		토지지분(326.8㎡)은 최초 구역지정('20.04.23.) 면적 유지		
			※ 주1) 설계비 및 감리비 대가요율은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(별표4, 별표5)(2020)」 적용하여 직선보간법으로 산정(공사비 30억원 ~ 50억원 사이)						
기준용적률			• 기준용적률 = 210%						
허용 용적률	기 정	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225% • 인센티브 : 15% [녹색건축물 에너지효율등급 1+등급 및 녹색건축인증우수등급 : 6%, 지능형 건축물 3등급 : 9%]							
	변 경	• 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브(최대 20%) × 사업성 보정계수) = 210% + (15% × 2.0) = 240% • 인센티브 : 30% ※ 허용용적률 인센티브 항목							
		항 목		인센티브		비 고			
녹색건축물 에너지효율등급		에너지1등급, 녹색 우수	6%		최대 20% 이내				
지능형건축물		3등급	9%						
합 계		15%							
			※ 사업성 보정계수(※2.0 적용)						
			• 사업성 보정계수 = 1.88 + 0.2 = 2.08 - 공시지가 : '25년 서울시 평균공시지가(8,043,979원/㎡) / '25년 대상구역 평균공시지가(4,294,454/㎡) = 1.88 - 대지면적 : 대지면적 1만㎡ 이하 = 0.2						

구 분		산 정 내 용	
상한 용적률	기 정	- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) = 225%×(1+1.3×1×0.0404+0.7×0.0649) ∴ 상한용적률 = 247%	α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적/ 공공시설등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 326.8㎡/(8,404.6㎡-326.8㎡) = 0.0404 α건축물 = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공후 대지면적 = 524.7㎡/(8,404.6㎡-326.8㎡) = 0.0649
	변 경	- 상한용적률 = (완화)허용용적률+(허용용적률×1.3×가중치×α토지 +허용용적률×0.7×α건축물) = 240%+(225%×1.3×1×0.0405+225%×0.7×0.0681) ∴ 상한용적률 = 262.57%	α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적/ 공공시설등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 326.8㎡/(8,405.0㎡-326.8㎡) = 0.0405 α건축물 = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공후 대지면적 = 550.0㎡/(8,405.0㎡-326.8㎡) = 0.0681
법적상한 용적률		- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률 = 300%이하	2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축 심의에서 최종 확정

■ 허용용적률 인센티브(변경없음)

①기준용적률	항 목		인센티브		적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%		-	225%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%		-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	9%이하	최대 15% 이하	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	6%이하		적용	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	6%이하		-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	3%이하		-	
	제로에너지빌딩	· 제로에너지빌딩 1등급	15%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 2등급	14%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 3등급	13%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 4등급	12%이하			
		· 제로에너지빌딩 5등급	11%이하			
		· 에너지효율등급1+등급, 에너지자립률 20% 미만	10%이하			
	지능형건축물	· 1등급	15%	-		
		· 2등급	12%	-		
		· 3등급	9%	적용		
· 4등급		6%	-			
역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-			
②인센티브 적용 계			15%		최대 20% 이내	

■ 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

가. 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 국민주택규모 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도							
공공임대 의무면적	구 분	기 정				변 경			
	법적상한용적률	• 300.0% 이하(건축심의에서 최종결정)				• 300.0% 이하(건축심의에서 최종결정)			
	상한용적률	• 247.0%				• 262.57%			
	용적률 증가분	• 300.0% - 247.0% = 53.0%				• 300.0% - 262.57% = 37.43%			
	증가된 용적률의 50%	• 53.0% × 0.5 = 26.5% • 8,404.6㎡(대지면적) × 26.5% = 2,227.2㎡				• 37.43% × 0.5 = 18.715% • 8,405.0㎡(대지면적) × 18.715% = 1,573.0㎡			
의무 연면적		• 2,227.2㎡ 이상				• 1,573.0㎡ 이상			
공공임대 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.95	80.12㎡	28	2,243.3㎡	59.95㎡	80.08㎡	6	480.5㎡
						59.97㎡	80.09㎡	6	480.5㎡
						59.98㎡	79.77㎡	8	638.2㎡
합 계		28		2,243.3㎡	합 계		20		1,599.2㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경 공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비사면지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수시설, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수 하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 가능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음	-
기존수목의 현황 및 활용계획	• 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조경식재지로 이식하여 최대한 기존자연환경이 유지되도록 고려할 계획임	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상	○	· 생태면적률 계획	· 생태면적률 30% 이상(30.06%) (자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장)	
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	· 녹지평가지표 1 달성 계획	· 조경녹지 조성 계획	
	3.지형변동	절성토비율 20% 미만	○	· 절성토비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30% 미만	○	· 지형변동비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지하수위보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공 으로 지하수위유지	
생활 환경	4.비오톱	3등급	○	· 4등급으로 절대적보전지역은 없음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
	5.일조	연속 2시간 확보	○	· Sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	· 추가침해지역 발생하지 않음	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주거지역을 따라 바람길 형성	· 바람길 확보를 위한 건물 배치	
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○	· 신·재생에너지 공급률을 서울시 기준 으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영	
	8.경관	Skyline보전	○	· 주변 한강과 공원 및 오픈스페이스 에서의 위압감 완화 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
		입면차폐도 35m 이하	○	· 주요간선도로변에 입지	· 인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변 공원현황과 연계 형성 · 당해 사업대상지에 녹지조성 필요	· 주변 공원과 조화를 위한 녹지면적 확보 및 가로경관 녹지계획 수립	
	10.보행친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	· 차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 보행자도로 및 녹지, 커뮤니티공간 조성, 보행쾌적성 강화	
		자전거전용 도로 계획수립	○	· 교통성검토 수립시 반영	· 주변개발계획과 연계성강화	
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거이용 활성화에 관한 법률에 의 한 규정 이상	· 자전거이용객 편의를 위한 단지별 자 전거보관소 설치	
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세륜·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	12.수질	오수 발생 저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 서남물재생센터 연계처리	
	13.토양	토양오염 저감	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
	14.친환경자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 · 생활폐기물 서초구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	15.소음·진동	소음·진동 기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생	· 공사중 가설방음판넬(8m) 설치	
	16.인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	

10. 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기 존	계 획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축)	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신정수정아파트 재건축정비사업조합	220	276	56	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 동측, 동남측 장수초등학교, 금옥중학교, 백암고등학교, 금옥여자고등학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음 진동 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전웬스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 - 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신·증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 - 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입 로에는 조명을 설치하도록 함 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 율(%)	
			기 정	변 경	변경후		
변경	수정아파트 재건축 지구단위계획구역	양천구 신정동 733-31번지 일대	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	
제3종일반주거지역	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)조서

구 분	도면표 시번호	시설명	위 치	입체적 결정범위				최초 결정일	비 고 (관리청)	
				용 도	연면적 (㎡)		토지지분 (㎡)			수직적 범위
기정	-	사회 복지 시설	신정동 733-31번지 일대	어린이집	지상3층	260.00	326.8	지하1층 ~ 지상3층	서울특별시고시 제2020-160호 (2020.4.23.)	양천구
					지상2층	260.00				
					지상1층	180.00				
					지하1층	480.00				
					계	1,180.00				
변경	-	사회 복지 시설	신정동 733-31번지 일대	노유자시설	지상3층	231.36	326.8	지하1층 ~ 지상3층		
					지상2층	284.67				
					지상1층	184.67				
					지하1층	376.01				
					계	1,076.71				

※ 사회복지시설(노유자시설)은 공동주택과 단일 획지 내에 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하여 결정하고, 사업시행인가 시 확정 → 준공시 기부채납.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	획 지				비 율(%)	비 고
		위 치	면 적(㎡)				
			기 정	변 경	변경후		
획지	-	신정동 733-31번지 일대	8,404.6	증) 0.4	8,405.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 지적 분할에 따른 면적 정정.

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 • 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구 분	가 구	용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지	210% 이하	225% 이하	247% 이하	300% 이하	
변경	획지	210% 이하	240% 이하	262.57% 이하	300% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	에너지효율등급인증 1+ 녹색건축물인증 우수	지능형건축물 3등급	
기정	6%	9%	총 15%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화			비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	사업성 보정계수	
기정	22%	53%	-	총 75%
변경	22.57%	37.43%	15%	총 75%

다) 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
기정	획지	제3종일반주거지역	21층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 소로2-1호선(신정로13길)	■ 대지경계선으로부터 3m 이격
	■ 광로2-19호선(남부순환로)	

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	소로2-1호선 (신정로13길)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형으로 조성 - 폭원 3m 단, 소로2-1호선(신정로13길)변은 구역 외 기존 보도와 연계하여 보도로 조성(3m)
	광로2-19호선 (남부순환로)	

2) 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상	○	· 생태면적률 계획	· 생태면적률 30% 이상(30.06%) (자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장)	
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	· 녹지평가지표 1 달성 계획	· 조경녹지 조성 계획	
	3.지형변동	절성토비율 20% 미만	○	· 절성토비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30% 미만	○	· 지형변동비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지하수위보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공 으로 지하수위유지	
생활 환경	4.비오통	3등급	○	· 4등급으로 절대적보전지역은 없음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
	5.일조	연속 2시간 확보	○	· Sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	· 추가침해지역 발생하지 않음	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주거지역을 따라 바람길 형성	· 바람길 확보를 위한 건물 배치	
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○	· 신·재생에너지 공급률을 서울시 기준 으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영	
	8.경관	Skyline보전	○	· 주변 한강과 공원 및 오픈스페이스 에서의 위압감 완화 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
		입면차폐도 35m 이하	○	· 주요간선도로변에 입지	· 인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변 공원현황과 연계 형성 · 당해 사업대상지에 녹지조성 필요	· 주변 공원과 조화를 위한 녹지면적 확보 및 가로경관 녹지계획 수립	
	10.보행친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	· 차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 보행자도로 및 녹지, 커뮤니티공간 조성, 보행쾌적성 강화	
		자전거전용 도로 계획수립	○	· 교통성검토 수립시 반영	· 주변개발계획과 연계성강화	
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거이용 활성화에 관한 법률에 의 한 규정 이상	· 자전거이용객 편의를 위한 단지별 자 전거보관소 설치	
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세륜·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	12.수질	오수 발생 저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 서남물재생센터 연계처리	
	13.토양	토양오염 저감	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
	14.친환경자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 · 생활폐기물 서초구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	15.소음·진동	소음·진동 기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생	· 공사중 가설방음판넬(8m) 설치	
	16.인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 주택의 규모별 비율(변경)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)	
			기 정		변 경		전체세대수 대비	공공 임대주택
			계	공공 임대주택	계	공공 임대주택		
합 계	276	100.0	28	28	20	20	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	194	70.3	28	28	20	20	100.0	100.0
60㎡초과~85㎡이하	80	29.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	2	0.7	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
 2. 용도지역 결정도(변경없음)
 3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
 4. 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음)
 5. 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도(기정/변경)
 6. 정비계획 결정도(기정/변경)
 7. 지구단위계획 결정도(기정/변경)
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

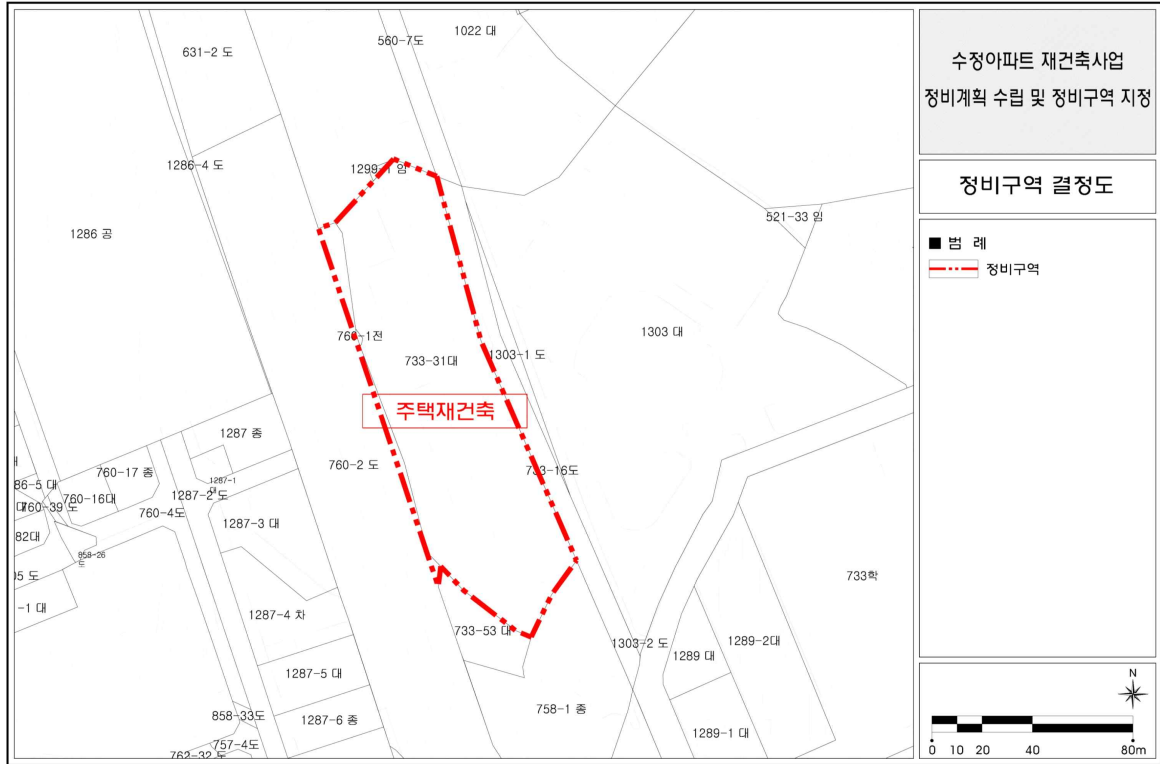
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 양천구 재건축사업과 (☎02-2620-3450)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

Ⅵ. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도(변경없음)



□ 용도지역 결정도(변경없음)



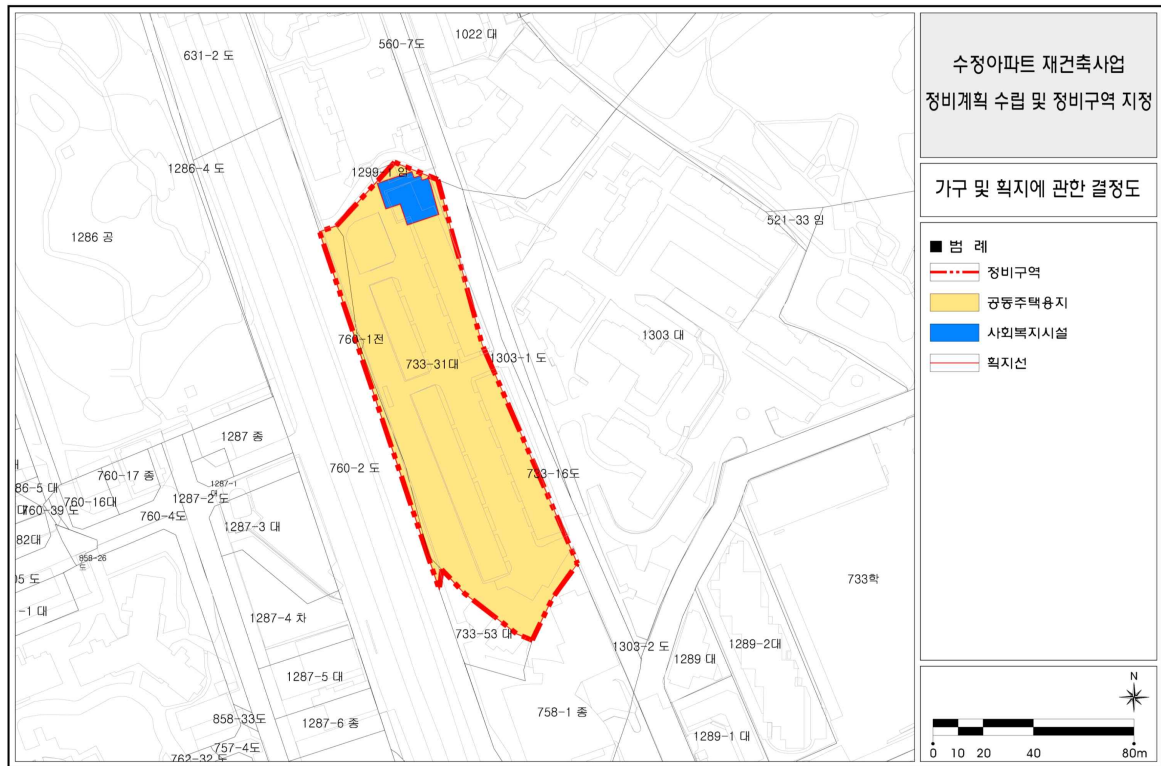
□ 도시계획시설 결정도(기정)



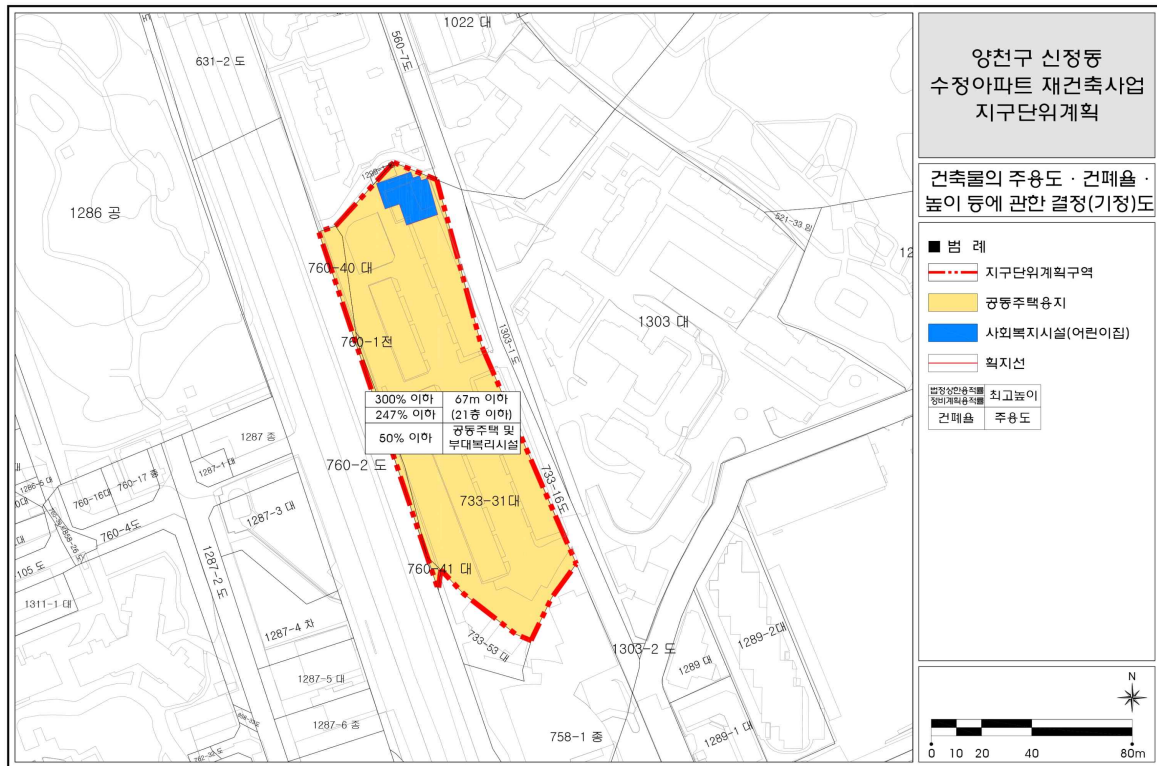
□ 도시계획시설 결정도(변경)



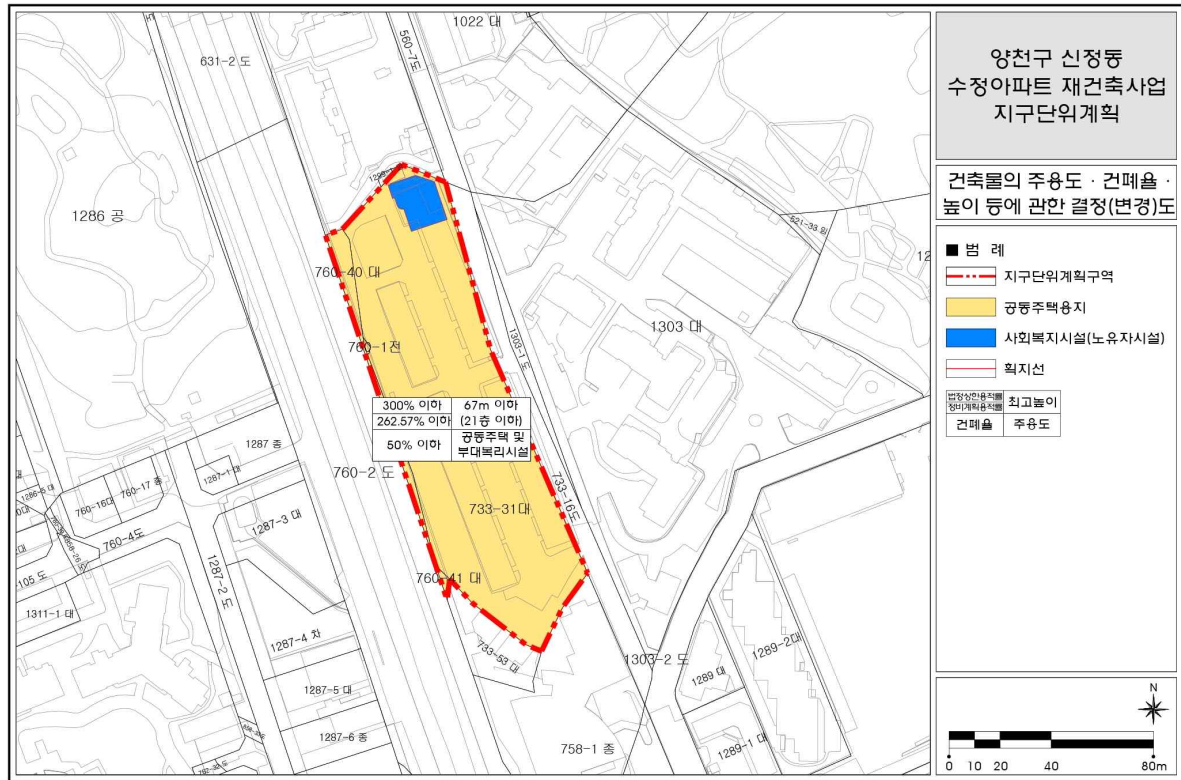
□ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음)



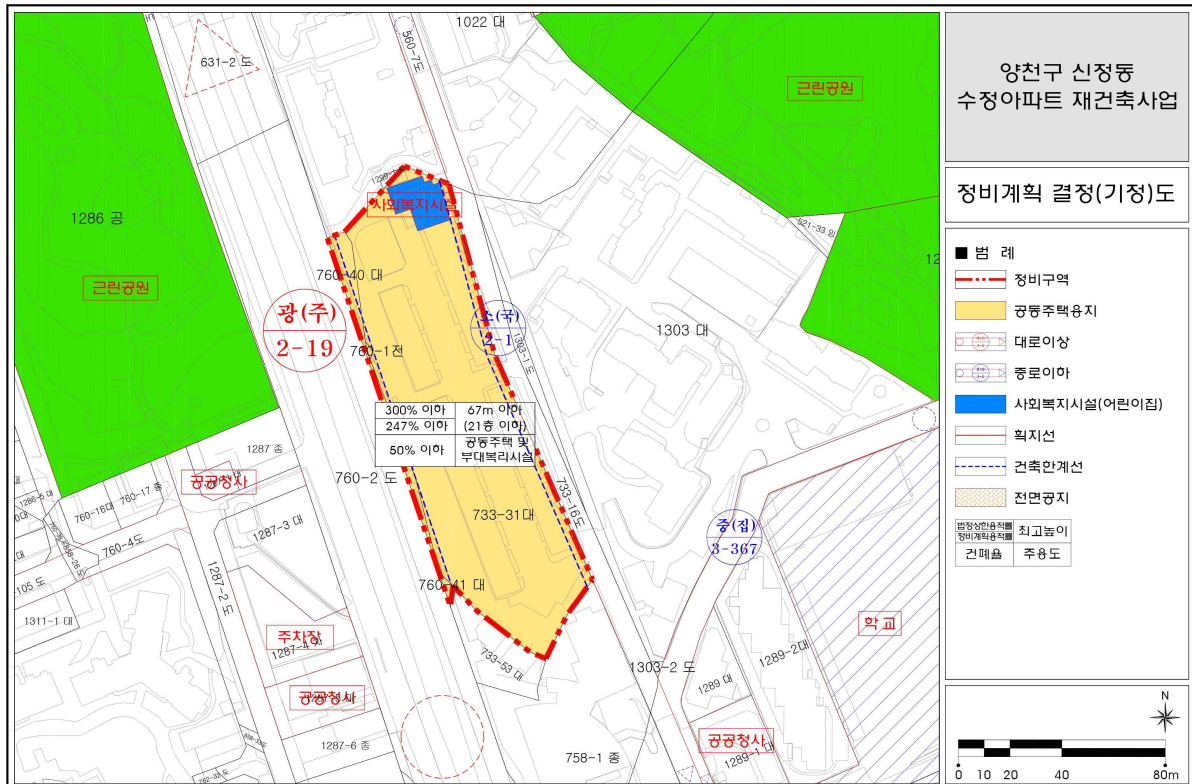
□ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도(기정)



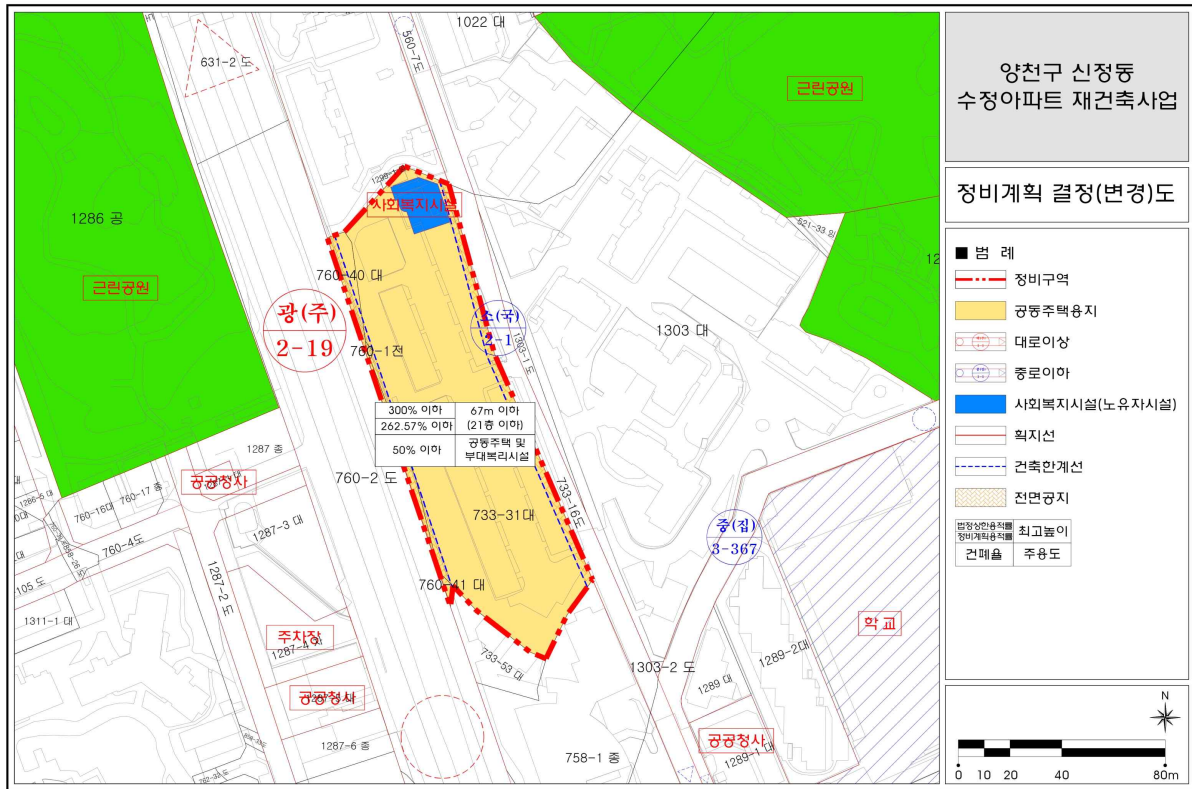
□ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도(변경)



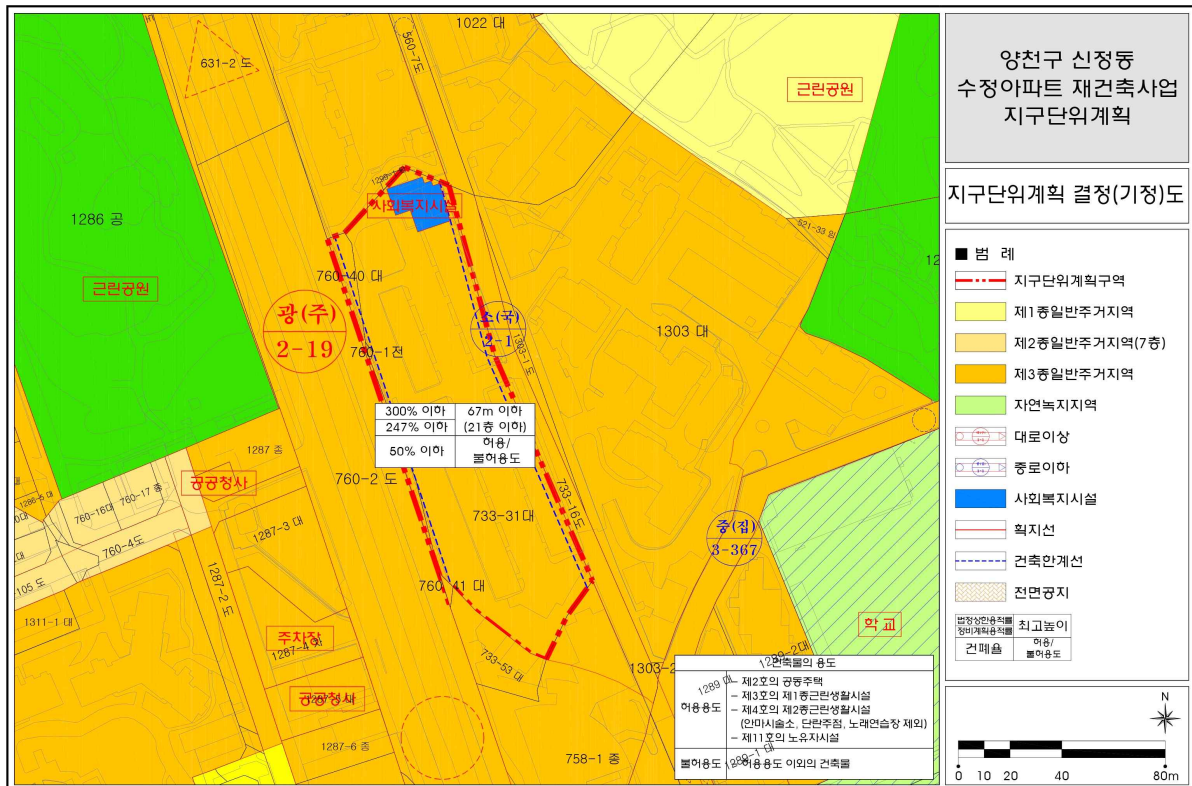
□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



**양천구 신정동
수정아파트 재건축사업
지구단위계획**

지구단위계획 결정(변경)도

■ 범례

- - - 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 대로이상
- 중로이하
- 사회복지시설(노유자시설)
- 원칙선
- 건축한계선
- 전면공지
- 최고높이
- 건폐율
- 용도

용도	비율
300% 이하	67m 이하
262.57% 이하	(21층 이하)
50% 이하	여용/ 불여용도

2종일반주거지역의 용도

- 제2호의 광역주택
- 제3호의 제1종근린생활시설
- 제4호의 제2종근린생활시설
- (안락시술소, 단란주점, 노래연습장 제외)
- 제1) 호의 노유자시설

여용도

불여용도

여용도 이외의 건축물