신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026. 10.

양천구

Content

Ⅰ 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 신청서

1. 계획의 개요 ····· 1
2. 현황분석 ····· 4
3. 계획의 기본구상 ····· 20
4. 부문별 정비계획 ····· 22
   - 가. 계획의 수립방향 ····· 22
   - 나. 정비사업의 시행에 관한 계획 ····· 24
   - 다. 토지이용에 관한 계획 ····· 25
   - 라. 용도지역·용도지구에 관한 계획 ····· 26
   - 마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 28
   - 바. 공동이용시설 설치계획 ····· 33
   - 사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 34
   - 아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 ····· 34
   - 자. 건축물에 관한 계획 ····· 35
   - 차. 교통 및 동선처리 계획 ····· 44
   - 카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 44
   - 타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 45
   - 파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 45
   - 하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 45
   - 거. 세입자 주거대책 ····· 47
   - 너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 48
   - 더. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 49
   - 러. 임대주택의 건설에 관한 계획 ····· 50
   - 머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 ····· 51
   - 버. 환경성 검토결과 ····· 52
   - 서. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 54
   - 어. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 54
   - 저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 ····· 54
   - 처. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 활용계획 54
   - 커. 정비계획 결정(변경)도 ····· 54
5. 소요 사업비 추정 ····· 54

※ 첨부도면

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3) 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4) 가구 및 획지의 규모 결정도
5) 건축물의 주용도・건폐율・용적률・높이 결정도
6) 정비계획 결정도

Ⅰ 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2 기초 조사 · 확인 내역서
1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 55
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 55
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 64
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 66
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 75
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 76
7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 76
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 77
9. 기존수목의 현황 ····· 77
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 77
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 77
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 77
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 77
14. 기초조사 현황도(A4) ····· 77

3 토지 조서 및 건축물 조서
1. 토지 조서 ····· 85
2. 건축물 조서 ····· 104

Ⅱ 정비계획 설명서

1 계획의 개요
1. 계획의 배경 및 목적 ····· 1
2. 계획의 범위 ····· 2
3. 계획의 수립절차 및 추진현황 ····· 3

2 현황 및 여건분석
1. 지역형성과정 ····· 5
2. 대상지 주변 현황 ····· 6
3. 인문 현황 ····· 8
4. 사업대상지 현황 ····· 11

3 상위계획 및 관련법규 검토
1. 상위 및 관련계획 ····· 30

4 신속통합기획 가이드라인
1. 신속통합기획 추진경위 ····· 36
2. 신속통합기획 계획 원칙 ····· 37
3. 정비계획 가이드라인 ····· 38
4. 건축계획 가이드라인 ····· 44

II	정비계획 설명서	5 부문별 계획 1. 계획의 목표 및 수립방향 ····· 51 2. 정비사업의 시행에 관한 계획 ····· 53 3. 토지이용에 관한 계획 ····· 54 4. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획 ····· 55 5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 57 6. 획지 및 건축물 등에 관한 계획 ····· 62 7. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 ····· 63 8. 공동이용시설 설치계획 ····· 64 9. 건축물에 관한 계획 ····· 65 10. 주택공급에 관한 계획 ····· 74 11. 임대주택 건설에 관한 계획 ····· 75 12. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 77
III	지구단위계획지침	1 지구단위계획 결정 사항 1. 지구단위계획구역에 관한 결정 사항 ····· 1 2. 토지이용계획에 관한 결정 사항 ····· 2 3. 도시관리계획에 관한 결정 사항 ····· 3 4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항 ····· 10 5. 기타사항에 관한 결정 사항 ····· 16 2 국회대로 주변 지구단위계획 결정(변경(안)) 1. 지구단위계획구역에 관한 계획 ····· 21 2. 토지이용 및 시설에 관한 계획 ····· 21 3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 21 4. 경미한 사항에 관한 결정 ····· 21 5. 지구단위계획구역 변경 관련 토지조서 ····· 22
IV	건축계획	■ 설계개요 ■ 단지배치도 ■ 대지조성계획 (현황) ■ 대지조성계획 (계획) ■ 대지조성 단면도 ■ 주민공동시설 배치도 ■ 차량진출입구 계획도 ■ 보행동선 계획도 ■ 대지종·횡단면도
	별첨	■ 교통성 검토서 ■ 환경성 검토서 ■ 경관성 검토서

Ⅰ 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 신청서

2 기초 조사·확인 내역서

3 토지 조서 및 건축물 조서

1 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

○ 대상지는 신정역(5호선)과 인접하고 국회대로와 연계된 저층 주거지로서 우수한 교통 현황을 보유하고 있으나, 노후·불량 건축물이 밀집하여 주거환경 개선이 필요한 지역임

○ 국회대로 상부공원 조성, 주변 재개발사업 추진 등 광역적 도시환경 변화가 진행됨에 따라 지역여건 변화에 대응한 체계적인 도시공간 재편 필요성이 증대됨

○ 노후 주거환경 개선과 기반시설 확충에 대한 주민 요구가 지속됨에 따라, 2025년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지로 선정되어 공공성과 사업성을 균형 있게 고려한 주택재개발정비사업을 추진하고자 함

나. 계획의 범위

○ 위치 : 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대

○ 면적 : 95,475.7㎡

○ 기준연도 : 2025년

○ 목표연도 : 2033년

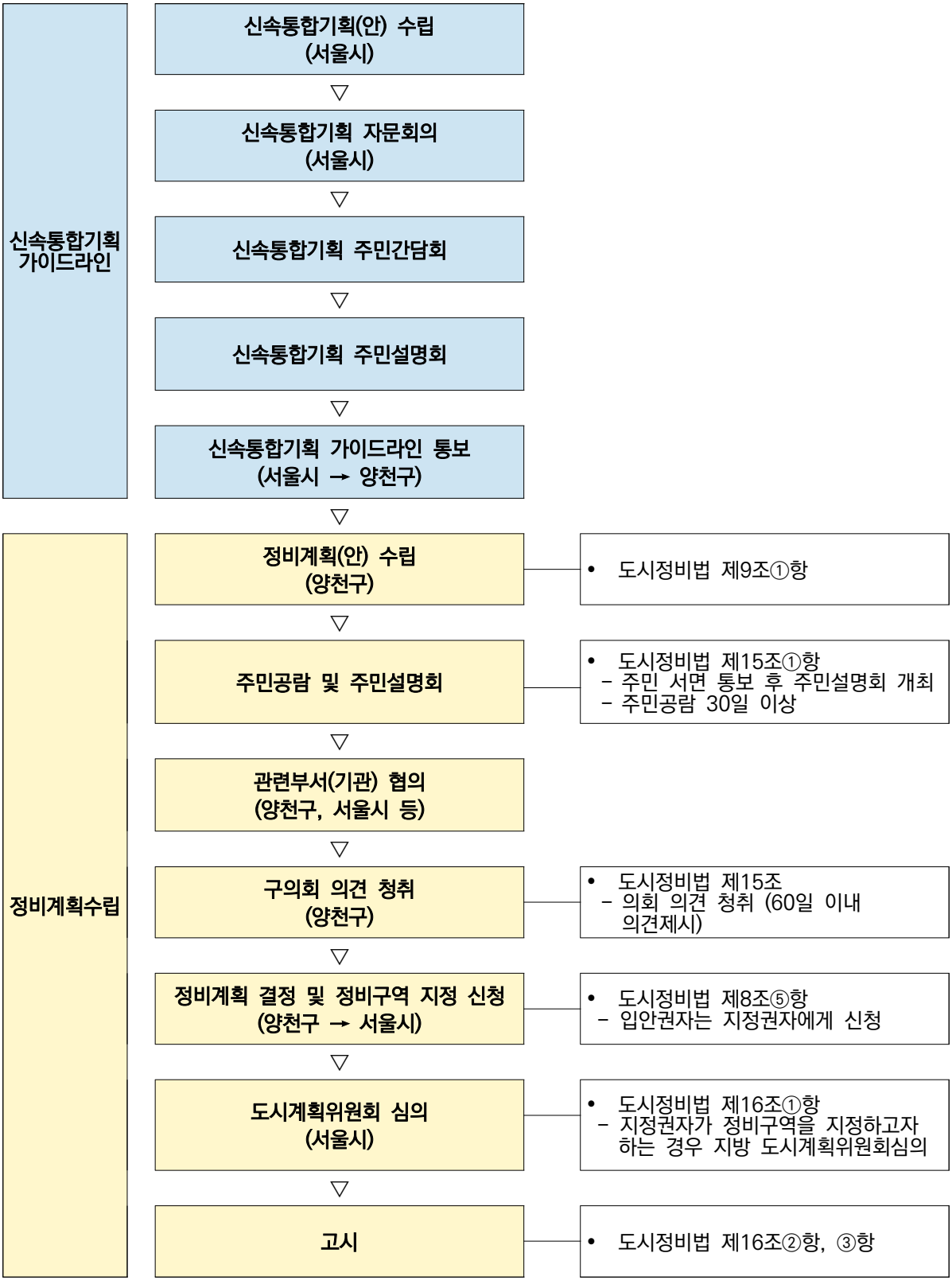


다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 추진현황

일정	비고
2025. 04. 30.	2025년 신속통합기획 재개발 후보지 선정 → 신정4동 922번지 일대
2025. 08. 20.	건축기획설계 착수보고
2025. 10. 15.	신속통합기획 1차 원팀회의 및 정비계획 착수보고
2025. 10. 28.	신속통합기획 2차 원팀회의 및 현장답사(대상지)
2025. 11. 12.	신속통합기획 3차 원팀회의(서울시청)
2025. 12. 03.	신속통합기획 4차 원팀회의(서울시청)
2025. 12. 17.	신속통합기획 1차 자문회의(서울시청)
2026. 01. 09.	신속통합기획 5차 원팀회의(서울시청)
2026. 01. 29.	신속통합기획 6차 원팀회의(서울시청)
2026. 02. 11.	신속통합기획 2차 자문회의(서울시청)
2026. 03. 12.	신속통합기획 1차 주민간담회(서울시청)
2026. 03. 31.	신속통합기획 7차 원팀회의(서울시청)
2026. 05. 20.	신속통합기획 3차 자문회의(서울시청)
2026. 06. 11.	신속통합기획 2차 주민간담회(서울시청)
2026. 07. 14.	신속통합기획 가이드라인 주민설명회
2026. 08. 24.	신속통합기획 가이드라인 통보(서울시→양천구)

2) 계획의 수립절차(과정)


신속통합기획 가이드라인
신속통합기획(안) 수립 (서울시)
▽
신속통합기획 자문회의 (서울시)
▽
신속통합기획 주민간담회
▽
신속통합기획 주민설명회
▽
신속통합기획 가이드라인 통보 (서울시 → 양천구)
▽
정비계획수립
정비계획(안) 수립 (양천구)
• 도시정비법 제9조①항
▽
주민공람 및 주민설명회
• 도시정비법 제15조①항
- 주민 서면 통보 후 주민설명회 개최
- 주민공람 30일 이상
▽
관련부서(기관) 협의 (양천구, 서울시 등)
▽
구의회 의견 청취 (양천구)
• 도시정비법 제15조
- 의회 의견 청취 (60일 이내 의견제시)
▽
정비계획 결정 및 정비구역 지정 신청 (양천구 → 서울시)
• 도시정비법 제8조⑤항
- 입안권자는 지정권자에게 신청
▽
도시계획위원회 심의 (서울시)
• 도시정비법 제16조①항
- 지정권자가 정비구역을 지정하고자 하는 경우 지방 도시계획위원회심의
▽
고시
• 도시정비법 제16조②항, ③항

2. 현황분석

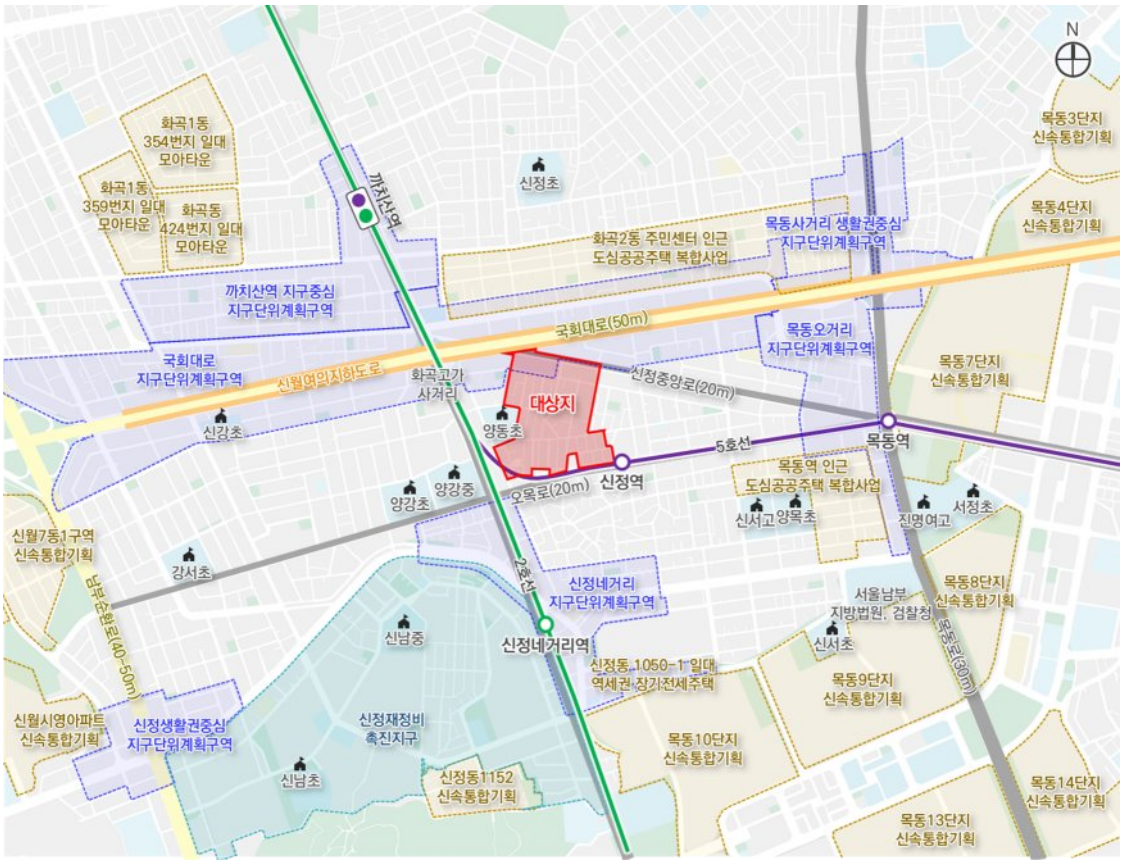
가. 주변지역 현황

○ 대상지는 신정역(5호선)과 연접한 정온한 저층주거지로, 북측으로 국회대로와 남측 오목로를 접하고 있으며, 서측에는 양동초등학교가 위치함

○ 대상지 북측 국회대로 상부공원 조성사업을 통해 서남권의 부족한 녹지공간을 확충하고 주민들에게 휴식·여가 공간을 제공하여 삶의 질에 기여할 것으로 기대됨

○ 신정동 일대에서 다수의 개발사업이 추진·완료됨에 따라 주변 여건이 지속적으로 개선되고 있는 지역임

【 주변지역 현황도 】



나. 정비사업 구역 현황

	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
도시관리 계획사항	제1종일반 : 153.2㎡ 제2종일반(7층이하) : 70,664.5㎡ 제2종일반 : 15,731.3㎡ 제3종일반 : 8,926.7㎡	-	도로	광로2류	-	-
				중로1류		
				기타도로시설		
			공원	153.2㎡		
			철도	37.4㎡		

	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비 고
				소 계	국유지	서울시	양천구	
토 지 현 황	면 적 (㎡)	95,475.7	73,614.7	21,861.0	-	5,437.4	16,423.6	-
	필지수	473	450	23	-	3	20	-

	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
건축물 현 황	동 수	358	358	-	335	335	-	23	23	-	-
	호 수	573	573	-	548	548	-	25	25	-	

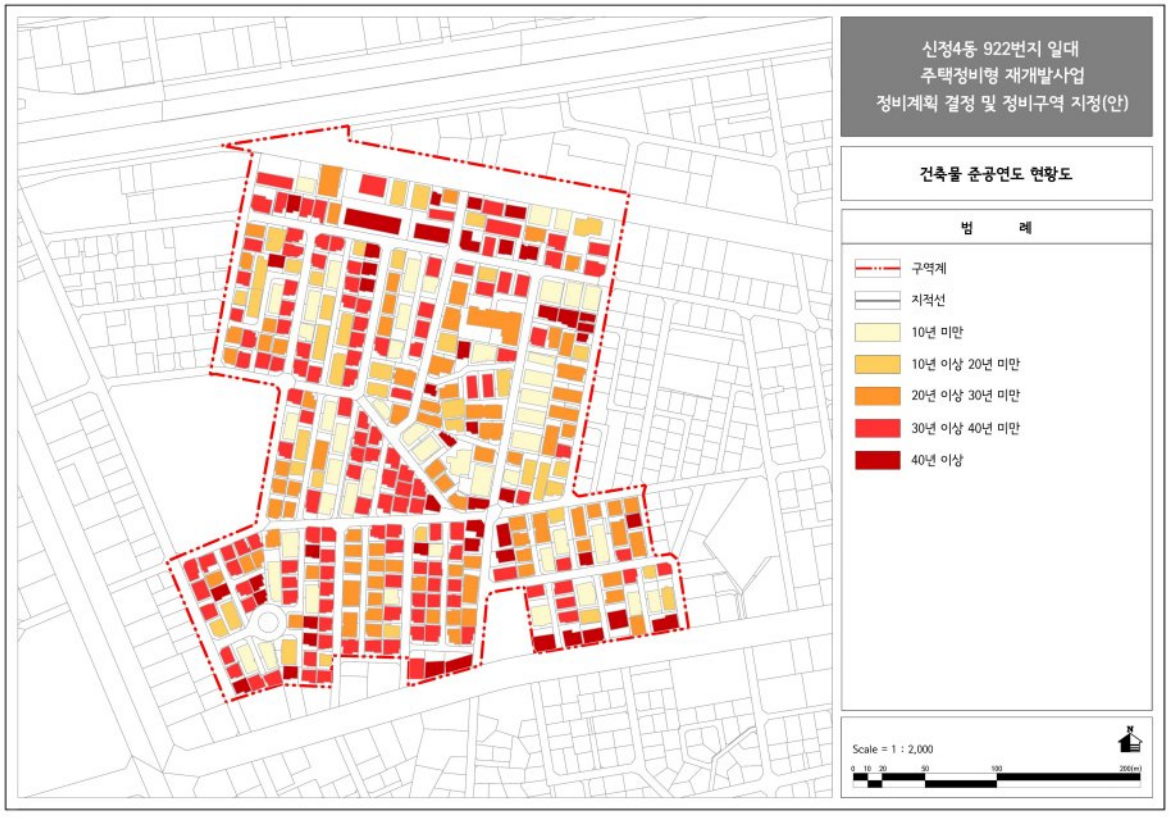
	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
거주자 및 권리자 현 황	2,163	665	1,498	3,933	1,422	2,511	1,434	1,398	34	2	-

※ 거주가구 및 거주인구는 세대구성 현황자료 활용

1) 건축물의 노후 · 불량 현황

구 분		노후 · 불량 비율 (노후 · 불량 동수 / 총 동수)	노후 · 불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	62.8 (225/358)	-	-	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	19.5 (70/358)	-	-	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조, 벽돌 등)	43.3 (155/358)	-	-	-	-
존치기간별	합 계	62.8 (225/358)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	11.7 (42/358)	-	-	-	-
	30 ~ 39년	38.0 (136/358)	-	-	-	-
	40년 이상	13.1 (47/358)	-	-	-	-
허가별	합계	62.8 (225/358)	-	-	-	-
	유허가	62.8 (225/358)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

【 건축물 노후불량 현황도 】



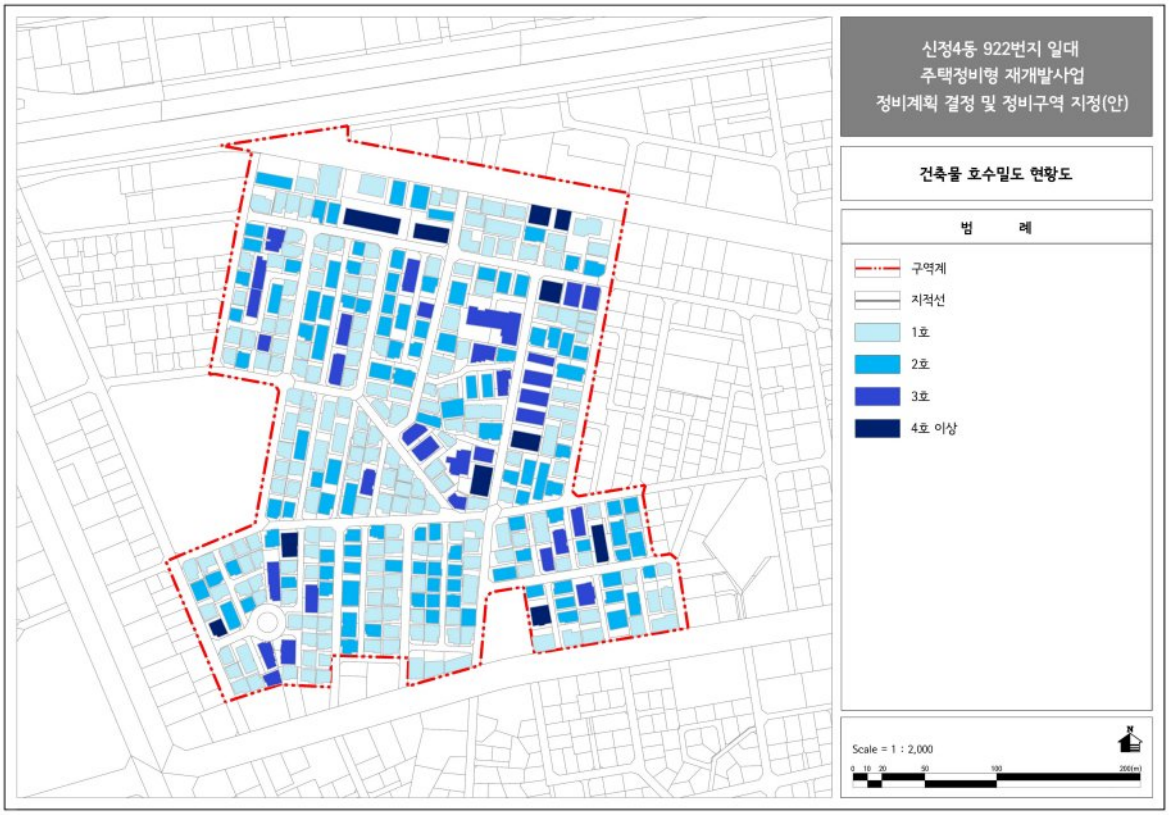
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
60.0	95,475.7	573	272	276	25	-

○ 호수밀도 산정기준

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조 5항
"호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로써 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.
공동주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계산하지 않는다. 또한, 비주거용건축물은 건축면적당 90㎡를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다.

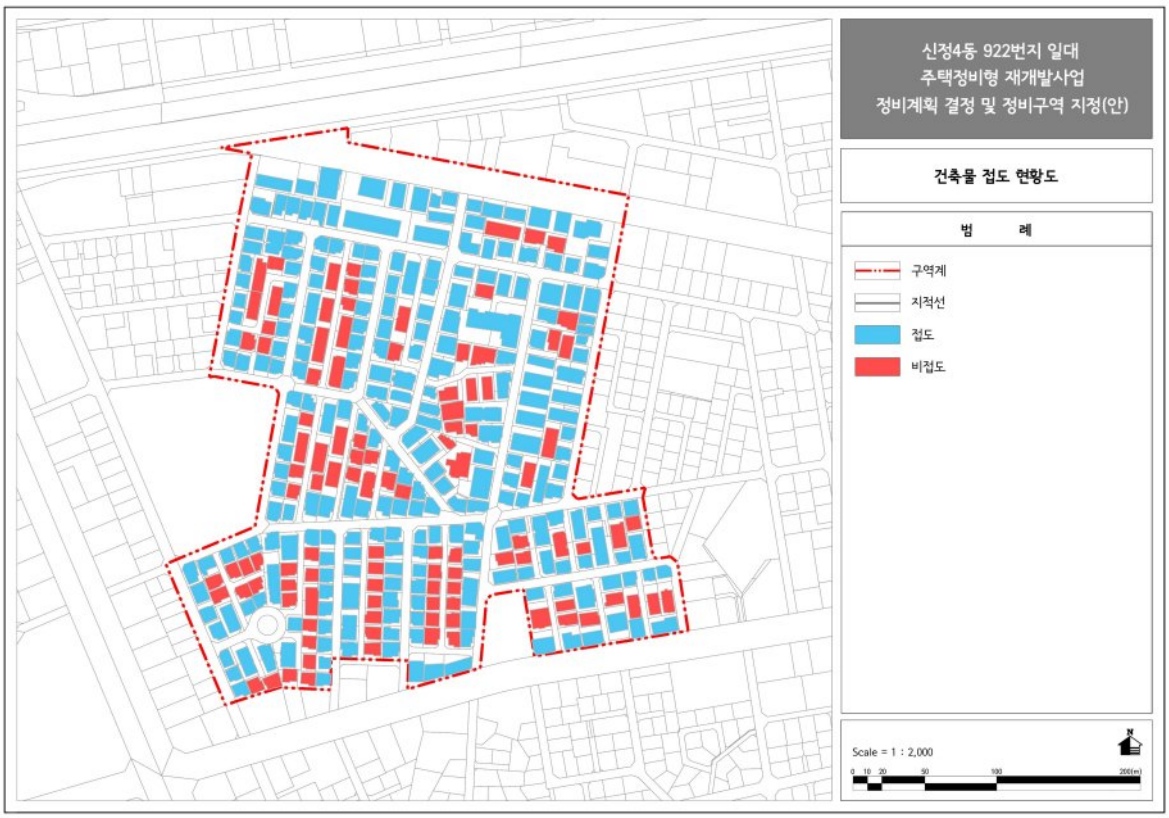
【 건축물 호수밀도 현황도 】



3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수
70.1	358동	251동

【 건축물 접도 현황도 】



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	473	95,475.7	36	1,420.2	7.6
일반토지	473	95,475.7	36	1,420.2	7.6

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 제5차 국토종합계획 수정계획(2020~2040)

가) 계획의 비전



나) 서울 발전방향 : 더불어 살아가는 이야기가 있는 지속가능한 쾌적도시

◯ 기본목표

- 더불어 살아가는 서울 : 다양성을 존중하고 포용하는 공동체적 서울 지향
- 이야기가 있는 서울 : 다채로운 삶의 질을 추구하는 풍요로운 서울 지향
- 지속가능한 서울 : 회복탄력성 강화, 사회·경제적 여건변화에 대응하는 서울 지향
- 쾌적도시 서울 : 친환경적 발전 패러다임을 적용하여 인간과 자연이 공존하는 서울 지향
- 경제수도 서울 : 공존과 상생의 선순환을 통해 국가 경제를 견인하는 서울 지향

2) 제4차 수도권정비계획(2021 ~ 2040)

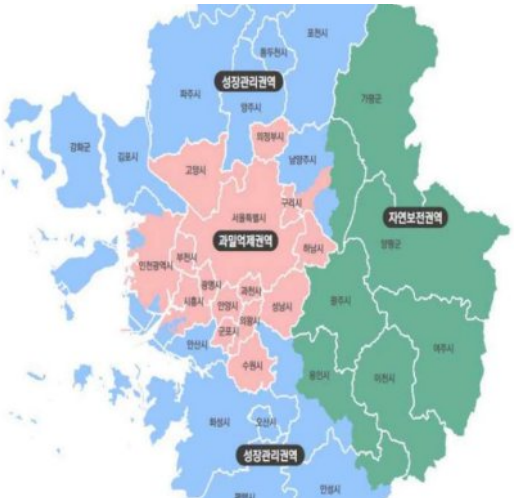
가) 기본방향



○ 4대 목표

- 집중관리를 통한 균형발전 도모 / 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선 / 수도권 혁신성장 역량 제고 / 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

나) 공간구조

【 수도권정비계획 공간구조 구상 】	【 수도권 군역구분 현황도 】
	
특화산업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상	장기적으로 3개 권역체제를 유지하되 지역특성을 고려하여 차등관리를 추진하고, 권역체제 변경은 여건변화에 따라 중장기 검토

3) 2040 서울도시기본계획

가) 공간구조 구상

"3도심 7광역중심 12지역 중심"

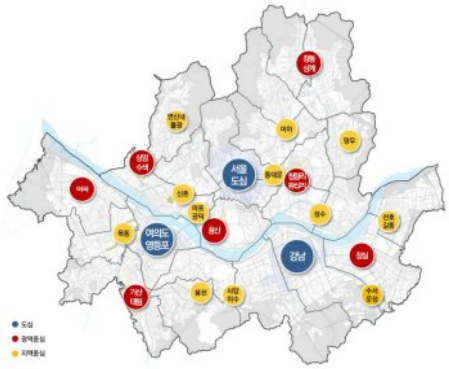
나) 기본방향

○ 중심지 체계와 광역교통망 · 대중교통체계 · 수변 · 산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

○ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

○ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

【 서울시 중심지 체계 】



【 권역생활권 구분 】



【 4대 혁신축: 중심지와 산업거점 연계 】



4) 2030 서울생활권계획

가) 서남권 생활권계획

○ 미래상



○ 핵심 이슈

구분	핵심이슈
도시공간	**서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성**
산업·일자리	**신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축**
주거(정비)	**서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리**
교통	**간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계체계 구축**
환경·안전	**공원녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보**
역사·문화·관광	**서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용**
복지·교육	**맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대**

나) 양천구(신정) 지역생활권계획

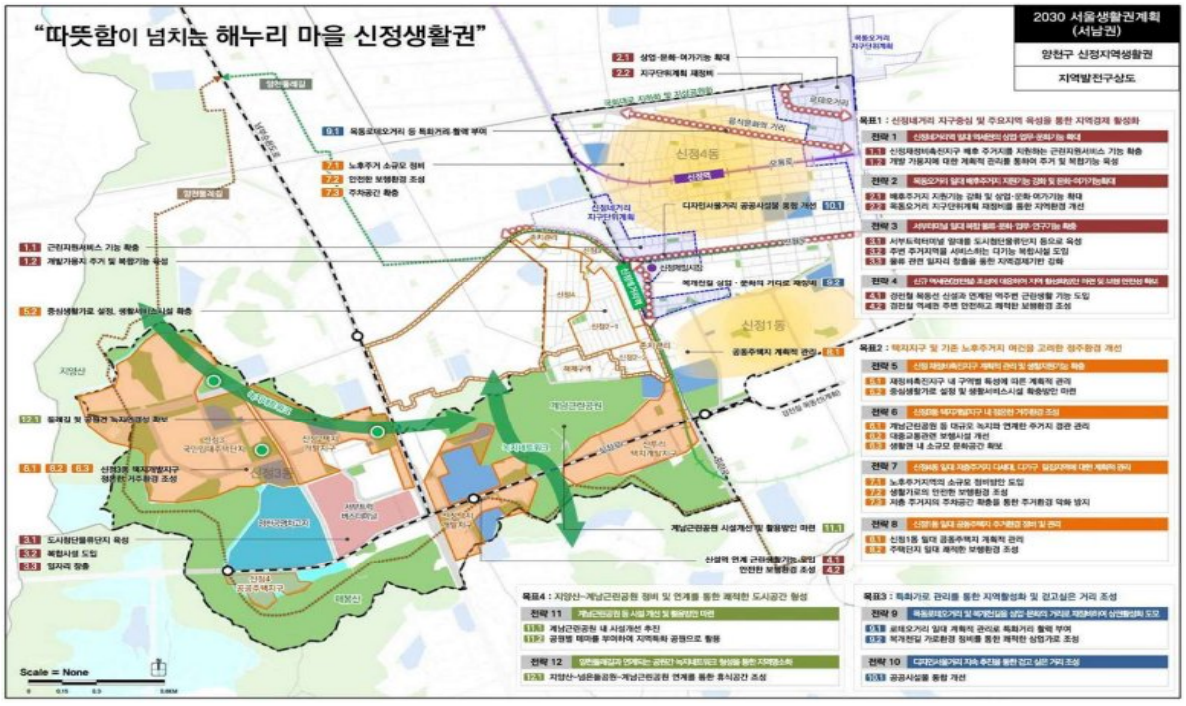
○ 미래상

"따뜻함이 넘치는 해누리 마을 신정생활권"

○ 목표 및 전략

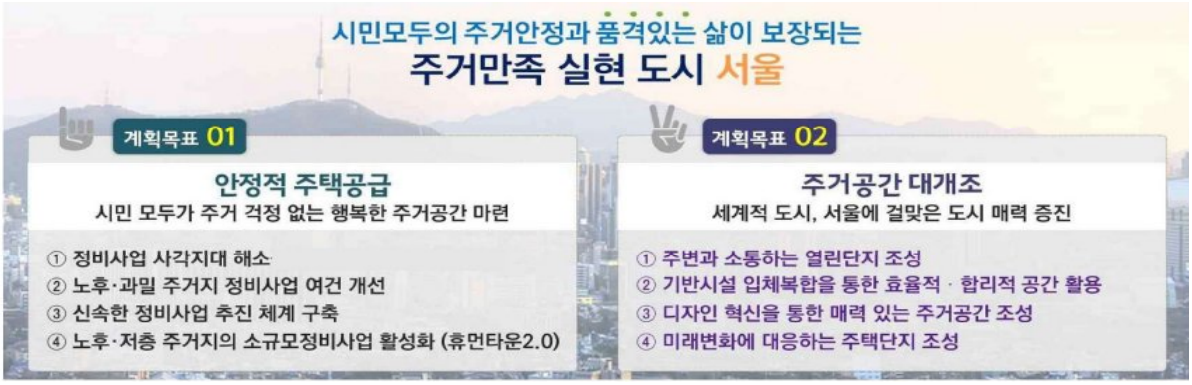
목표	전략
신정네거리 지구중심 및 주요지역 육성을 통한 지역경제 활성화	1. 신정네거리역 일대 역세권의 상업·업무·문화기능 확대 2. 목동오거리 일대 배후주거지 지원기능 강화 및 문화·여가기능 확충 3. 서부터미널 일대 복합 물류·문화·업무·연구기능 확충 4. 신규 역세권(경전철) 조성에 대응하여 지역 활성화방안 마련 및 보행 안전성 확보
택지지구 및 기존 노후주거지 여건을 고려한 정주환경 개선	5. 신정 재정비촉진지구 계획적 관리 및 생활지원기능 확충 6. 신정4동 택지개발지구 내 정온한 거주환경 조성 7. 신정4동 일대 저층주거지 다세대, 다가구 밀집지역에 대한 계획적 관리 8. 신정1동 일대 공동주택지 주거환경 정비 및 관리
특화가로 관리를 통한 지역활성화 및 걷고싶은 거리 조성	9. 목동로데오거리 및 복개천길을 상업·문화의 거리로 재정비하여 상권활성화 도모 10. 디자인서울거리 지속 추진을 통한 걷고 싶은 거리 조성
지양산~계남근린공원 정비 및 연계를 통한 쾌적한 도시공간 형성	11. 계남근린공원 등 시설 개선 및 활용방안 마련 12. 양천둘레길과 연계되는 공원간 녹지네트워크 형성을 통한 지역 명소화

○ 지역발전구상도



5) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

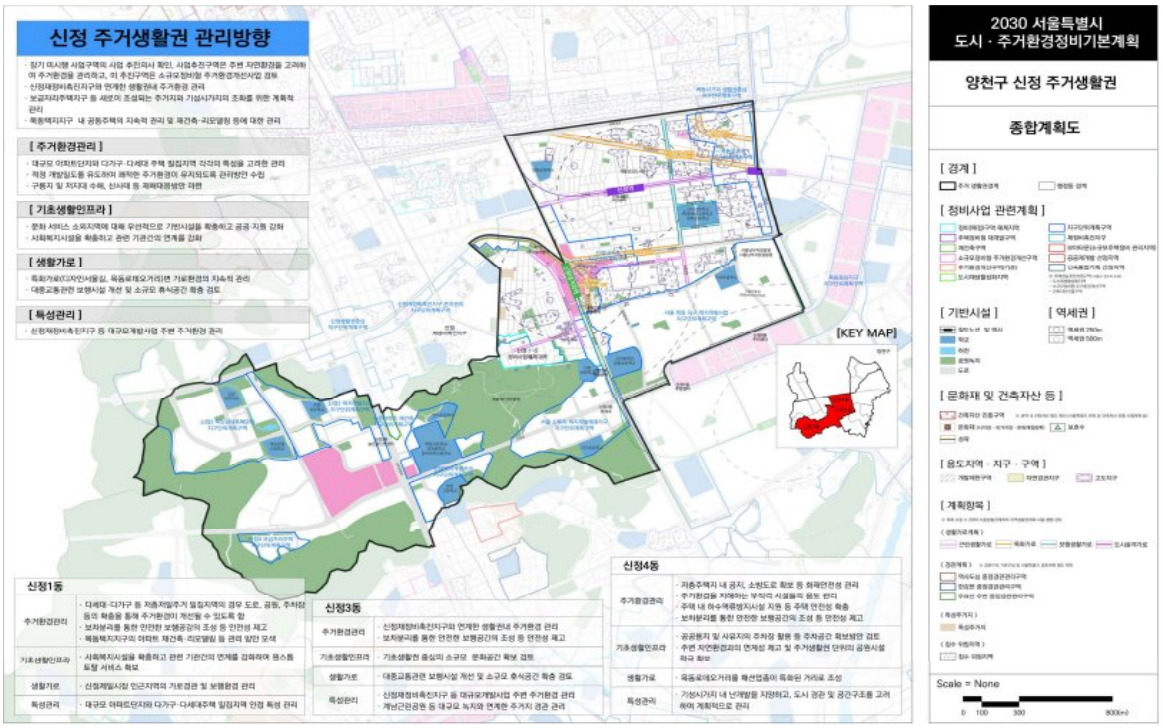
가) 비전 및 목표



나) 주거생활권계획 (신정4동)

주거환경관리	• 저층주택지 내 공지, 소방도로 확보 등 화재 안전성 관리 • 주거환경을 저해하는 부적격 시설들의 용도 관리 • 주택 내 하수역류방지시설 지원 등 주택 안선성 확충 • 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안전성 제고
기초생활 인프라	• 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 획보방안 검토 • 주변 자연환경과의 연계성 제고 및 주거생활권 단위의 공원시설 적극 확보
생활가로	• 목동로데오거리를 패션업종이 특화된 거리로 조성
특성관리	• 기성시가지 내 난개발을 지양하고, 도시 경관 및 공간구조를 고려하여 계획적으로 관리

○ 신정 주거생활권 종합계획도



라. 관련법규 검토

관련법규		주요내용	계획내용	비 고
주택정비형 재개발사업 구역지정 기준	「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제7조	• 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 60% 이상인 지역	• 노후불량건축물 : 62.8%	적합
	「서울시 도시및 주거환경 정비조례」 제6조	• 면적이 1만㎡(서울시 도시계획위원회가 심의하여 인정하는 경우 5천㎡) 이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역 • 과소필지 40% 이상, 주택접도율 40% 이하, 호수밀도 60 이상	• 대상지 면적 : 95,475.7㎡ • 과소필지 : 7.6% (36/473) • 주택접도율 : 70.1% (251/358) • 호수밀도(동수/ha) : 60.0 (573/9.54757)	적합
기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화	「도시 및 주거환경 정비법」 제11조	• 정비계획을 입안하는 경우 주거지역에서 조례로 정한 용적률에도 불구하고 관계법률에서 정한 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있음	• 서울특별시 도시계획 조례에서 정한 용적률보다 관계법률의 용적률 상한까지 정할 수 있음	-
	도시 및 주거환경 정비법」 제66조	• 세입자에게 주거이전비나 영업손실을 보상하는 경우 또는 손실보상에 더해 임대주택을 추가로 건설하는 등 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하만큼 조례로 용적률 완화 가능	• 주거이전비나 영업손실 보상하는 경우, 기존 정비구역 용적률의 1.25배 이하만큼 완화 가능	-
	「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제55조	• 관련법 제66조의 용적률 완화를 받기 위해서는 사업시행계획인가 신청 전에 정비구역 내 세입자 현황, 세입자에 대한 손실 보상계획을 시장군수 등에게 제출하고 사전협의하여야 함		

관련법규		주요내용	계획내용	비 고
주택 재개발사업 등의 용적률 완화 및 국민주택 규모 주택 건설비율	「도시 및 주거환경 정비법」 제54조	• 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있음	• 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한 용적률까지 건축 가능	-
		• 시행자는 초과용적률(법적상한용적률 - 정비계획으로 정해진 용적률)의 50% 이상 75% 이하로서 조례로 정하는 비율을 국민주택규모로 공급(1세대당 주거전용면적 85㎡ 이하)	• 법적상한용적률을 적용하여 건축하는 경우, 초과용적률의 50%를 국민주택규모로 공급해야 함	-
	「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 제30조	• 관련법 제54조의 조례로 정하는 비율은 초과용적률의 50%를 말함		
주택의 규모 및 건설비율	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제4조	• 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 함	• 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설	-
		• 주택 전체 세대수의 20%를 임대주택으로 건설해야 함(도정법 제54조1항에 따라 증가된 세대수 제외)	• 정비계획으로 정해진 용적률을 기준으로 적용	-
		• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설해야 함(도정법 제54조4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)		
도시공원 또는 녹지의 확보	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표2	• 「주택법」에 의한 1천세대 이상의 주택건설사업계획 - 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적	• 관련 기준에 따른 확보 면적 중 큰 면적으로 계획	-
		• 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 5만㎡ 이상의 정비계획 - 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적		

관련법규		주요내용	계획내용	비 고
김포공항 고도제한에 따른 높이 규제	「공항시설법」 제2조, 「공항시설법 시행령」 제5조, 「공항시설법 시행규칙」 별표2	• 장애물 제한 표면 - 항공기 안전운항을 위해 공항 주변의 장애물 설치를 제한하는 가상의 표면 • 원추표면구역 높이 제한 - 수평표면으로부터 1.1km까지의 경우 경사도 1/20	• 관련 기준에 따른 높이제한을 준수하여 건축물 높이 계획	-

마. 잠재력 및 개발전망 분석

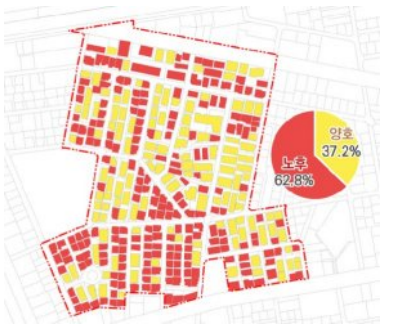
구분	특성	문제점 및 잠재력	개발 전망
상위계획 및 관련계획	• 신정지역생활권 • 공항시설법	• 구릉지 및 노후 저층 주거 밀집 지역 • 김포공항 항공고도 높이 제한 영향권으로 건축물 높이제한	• 노후 저층 주거지 개선을 위한 관리방안 마련
주변지역 특성	• 5호선 신정역과 인접 • 국회대로에 인접	• 신정재정비촉진구역, 목동신시가지 재건축 등 주변 재개발 추진 지역 • 국회대로 지하화 및 상부 공원화 사업 진행중	• 주변 개발계획과 연계한 기반시설 계획 및 주거공간 조성
대상지 특성	• 남고북저의 지형 • 4~6m의 좁고 열악한 도로 및 위험한 통학환경	• 경사지 극복 및 단차 활용 • 장래 개발밀도 및 안전을 고려한 도로 확폭	• 이용 편의성 및 안전을 고려한 도로 계획 • 안전한 주거환경 확보

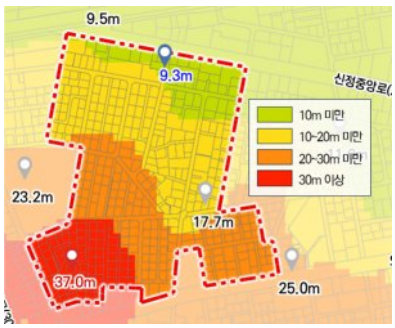
바. 종합분석

1) 현황분석

① 노후저층주거지 및 주거환경

- 노후 저층주거지 및 협소한 도로가 밀집하고, 불규칙한 지형과 급격한 경사로 인해 주거환경이 열악하여 정비를 통한 주거환경 개선이 필요







② 대상지 주변 여건 및 보행환경

- 북측 국회대로 상부공원화 사업추진에 따른 녹지·보행축 연계 가능
- 남측 신정역(5호선)와 인접하나, 출입구 주변 보행공간이 협소하여 보행환경 개선이 필요
- 서측 양동초등학교와 인접하여 안전한 통학환경 고려한 계획 필요



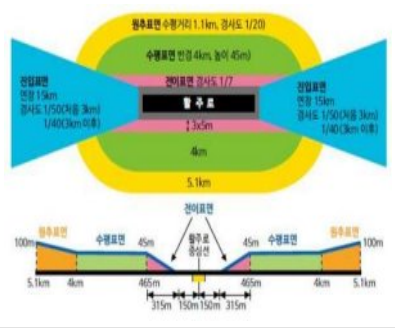


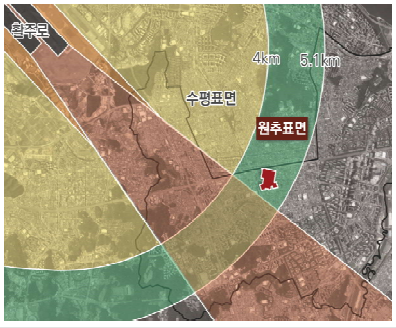


③ 대상지 제약사항

- 교육영향평가 대상에 지역으로, 양동초등학교의 일조영향을 고려한 높이계획 필요
- 김포공항 항공고도제한에 따른 건축물 높이 제한을 고려하여 건축물 높이계획 수립 필요







2) 종합분석

우수한 교통·공원녹지 여건을 적극 활용하고 교육환경·항공고도제한 등 주변 여건을 종합적으로 고려한 합리적인 정비계획 수립 필요

Strength	① 반경 500m 이내 지하철 5호선과 국회대로가 위치하여 교통 접근성 우수 ② 북측 국회대로 지하화 및 상부 공원화 사업과 연계한 녹지·보행축 확보 가능
Weakness	③ 비정형화된 협소한 도로폭과 경사진 좁은 골목 등으로 보행환경 개선 필요 ④ 보·차도의 구분이 없는 어린이보호구역 다수 위치로 양동초 일대 통학환경 개선 필요
Opportunity	⑤ 신속통합기획을 통한 향후 주거환경 개선 및 양질의 주택공급 확대 ⑥ 대상지 인근 다수 정비사업 추진에 따른 지역 여건 변화 및 연계효과 기대
Threat	⑦ 김포공항 고도제한으로 인한 높이 규제에 따른 건축물 높이 제한 ⑧ 주변지역 개발 활성화에 따라 대상지의 정비가 지연될 경우 노후화 심화 및 주거환경 격차 우려

【 현황종합분석도 】



3. 계획의 기본구상

가. 개발 기본구상



① 원활한 사업추진·기반시설 정비를 위한 구역계 조정
- 원활한 사업추진과 합리적인 기반시설 정비를 위해 주변 도로를 편입하여 구역계 조정
: 후보지 선정 당시 약 8.4만㎡ → 9.5만㎡(▲1.1만㎡)

② 적정 높이 및 밀도를 고려한 용도지역 상향
- 대상지 여건 및 계획규모를 고려하여 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제3종일반주거지역으로 상향

③ 기반시설 확충·정비
- 대규모 개발에 따른 원활한 차량소통 및 교통처리를 위한 주변 도로 확폭
- 인근 저층주거지를 고려한 공영주차장 조성(신정역 일대 공원 하부)

④ 쾌적하고 안전한 보행 동선 계획
- 양동초 통학로를 고려한 폭10m 공공보행통로 계획
- 국회대로 상부공원화에 따른 보행수요를 고려한 건축한계선(5m)계획

⑤ 공원 녹지축 연계
- 국회대로 상부공원, 역세권 등으로 이어지는 녹지네트워크 형성

⑥ 단차를 활용한 입체적 대지조성 및 공간계획
- 단차를 활용한 주민공동이용시설 배치로 옹벽을 최소화

나. 계획의 지표 설정

○ 현재 및 미래 여건을 고려한 적정규모의 밀도계획 수립

○ 대상지 및 인접 지역을 고려한 정비기반시설 설치계획 수립

1) 정비사업의 주택규모별 건설비율

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15% 또는 연면적의 10%로 함

○ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하의 임대주택으로 건설하여야 함(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)

2) 주택규모 배분에 관한 사항

【 주택공급표 】

구 분				세대수(세대)	비 율(%)	비 고
합 계				2,177	100.0	-
분양세대	소계			1,738	79.83	-
		일반분양	소계	1,637	75.19	-
			39㎡	117	5.37	-
			59㎡	630	28.94	-
			84㎡	890	40.88	-
		국민주택규모 분양주택	소계	101	4.64	-
			39㎡	1	0.05	-
			59㎡	-	-	-
			84㎡	100	4.59	-
임대세대	소계			439	20.17	-
		재개발 의무임대	소계	260	11.95	-
			39㎡	119	5.47	-
			59㎡	116	5.33	-
			84㎡	25	1.15	
		기부채납 임대	소계	64	2.94	-
			59㎡	64	2.94	-
		국민주택규모 임대주택	소계	115	5.28	-
			39㎡	-	-	-
			59㎡	52	2.39	-
			84㎡	63	2.89	-

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향



1) 계획의 목표

○ 신정역(5호선) 인근 노후주택 정비를 통한 역세권 주거단지 조성

○ 신정역~대상지~국회대로 상부공원으로 연계되는 보행·공원녹지 네트워크 형성

2) 계획의 추진전략

○ 원활한 차량 소통을 위한 도로확폭 및 진출입구 계획

- 세대수 및 교통량 증가에 대비하여 연접 도로 확폭 및 차로운영방식 조정
- 도로 폭원 확보와 연계한 일방통행 → 양방통행 체계 전환

○ 영역별 특성을 고려한 공원·녹지 및 기반시설 확충

- 국회대로 상부공원화·양동초 학교가는 길·역세권 입지 특성을 고려한 공원 2개소 설치
- 역세권과 연계한 공원 하부 공영주차장 조성으로 인근 저층주거지 주차공간 확보

○ 휴먼스케일의 합리적 대지조성계획
- 사람의 눈높이를 고려한 대지조성으로 과도한 단차 및 옹벽 최소화

○ 주요 거점을 끊김 없이 연결하는 보행네트워크 구축
- 양동초·신정역 ~ 국회대로 간 충분한 보행공간 확보
- 저층주거지 ~ 양동초 간 단차 없는 안전한 통학로 조성

○ 가로별 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티 특화
- 공공보행통로 변 주민공동이용시설 및 오픈스페이스 배치 유도(권장)
- 신정중앙로·오목로 등 생활가로변 근린생활시설 배치 유도(권장)

○ 학교일조 및 공항 고도제한을 고려한 입체적 높이 및 스카이라인 계획
- ICAO 항공고도제한 및 학교 일조영향을 고려한 영역별 높이계획

○ 영역별로 차별화된 경관 특화계획으로 도시 경관 가치 창출
- 공원·학교·인접주거지 등 주변환경을 고려한 주동 유형 특화 계획

○ 원활한 사업 추진을 위한 맞춤형 인센티브 제공
- 주변 개발여건을 고려한 용도지역 상향 계획(1종,2종,2종(7층이하)→3종)
- 소형주택공급, 사업성보정계수 등을 통한 용적률 인센티브 확보

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

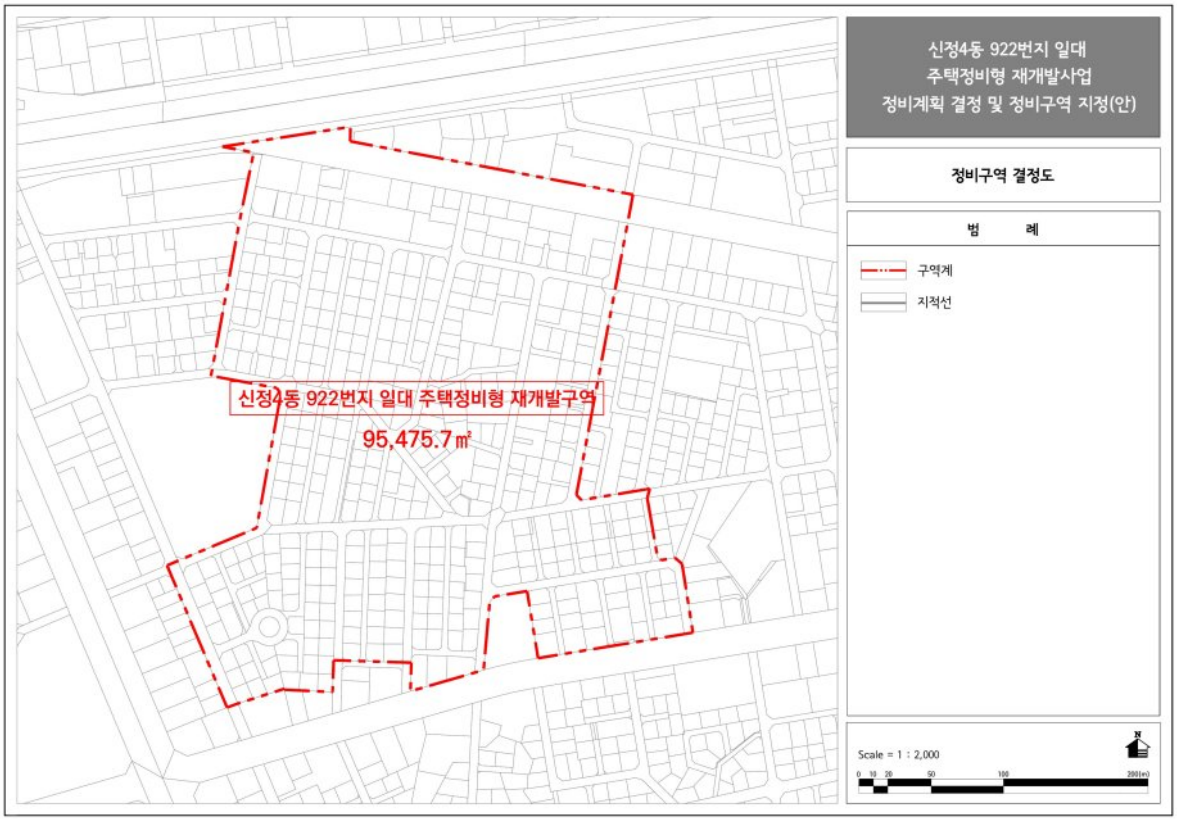
【 시행에 관한 계획 】

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대	-	증) 95,475.7	95,475.7	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)신정4동 922번지 일대 주택재개발 정비사업조합	현황세대수: 2,163세대 계획세대수: 2,177세대 증가세대수: 14세대	-

※ 현황세대수는 세대구성 현황자료 활용

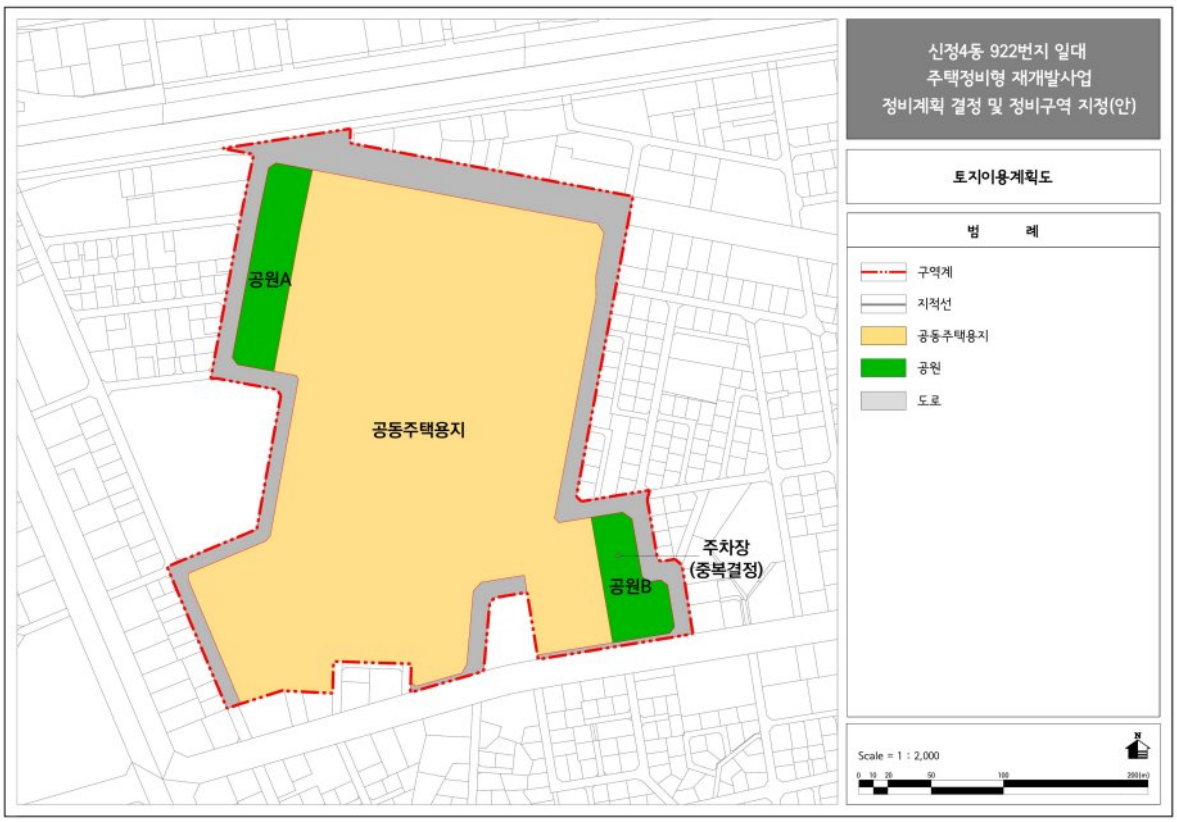
【 정비구역 결정도 】



다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		95,475.7	100.0	-
정비기반시설	소 계	24,555.3	25.7	-
	도 로	17,271.1	18.1	-
	공원	7,284.2	7.6	2개소
획 지	소 계	70,920.4	74.3	-
	획지	70,920.4	74.3	공동주택

【 토지이용계획도 】



라. 용도지역 · 지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

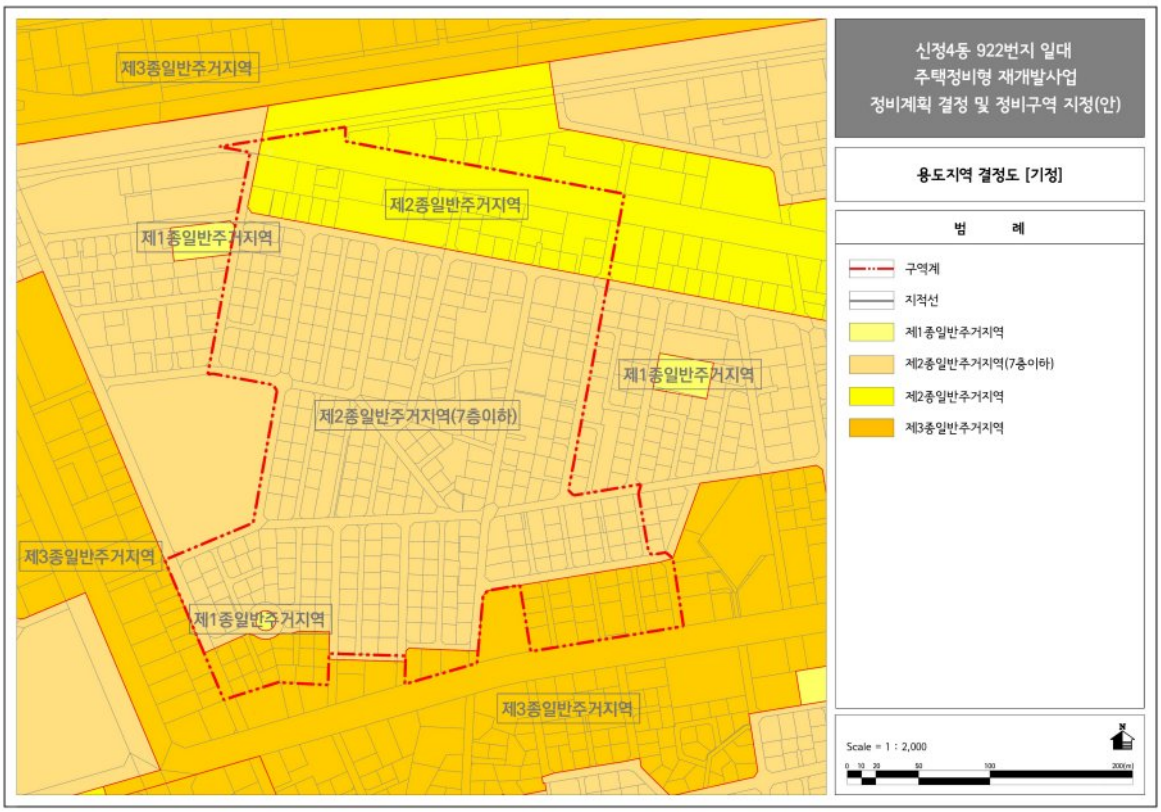
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		95,475.7	-	95,475.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	153.2	감) 153.2	-	-	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	70,664.5	감) 53,668.1	16,996.4	17.8	-
	제2종일반주거지역	15,731.3	감) 9,682.3	6,049.0	6.3	-
	제3종일반주거지역	8,926.7	증) 63,504.6	72,431.3	75.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

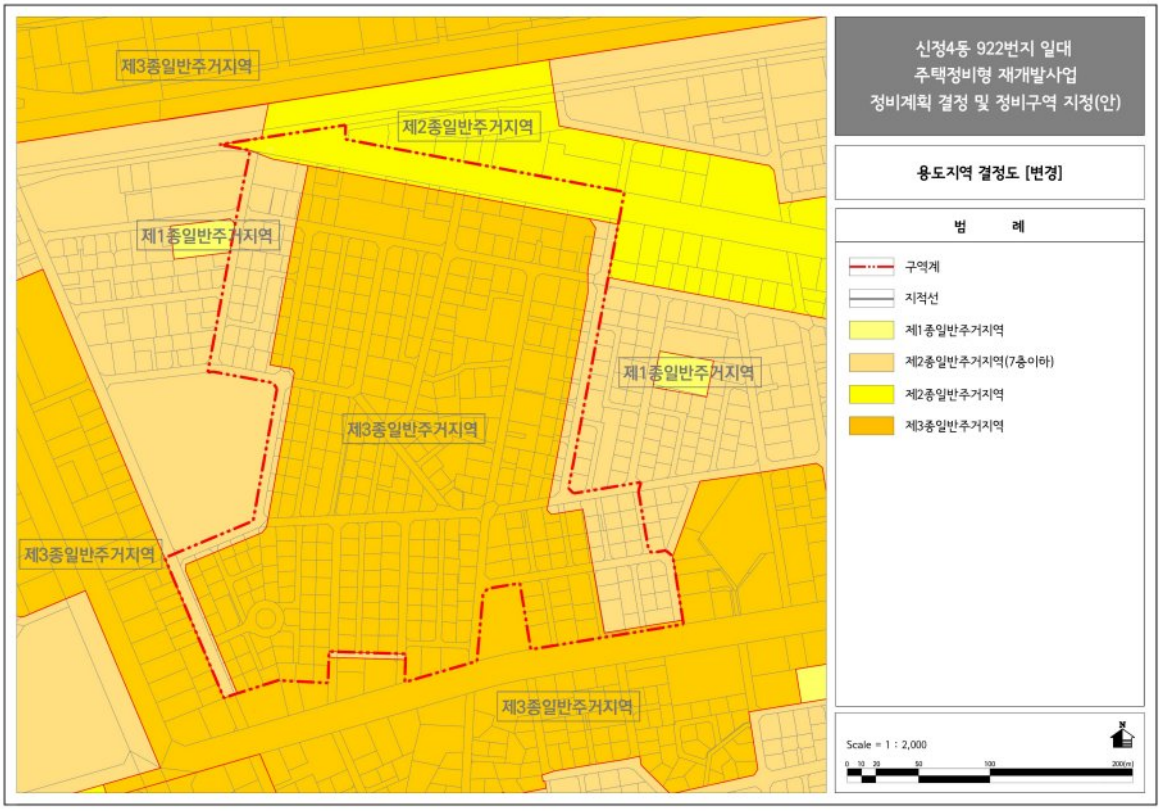
구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
주거지역	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	153.2	• 공동주택단지 조성에 따른 계획적 토지이용 및 적정 개발밀도 확보를 위해 제3종일반주거지역으로 변경 • 기반시설은 주변 용도지역 및 토지이용 현황을 고려하여 계획
	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	59,069.4	
	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,969.1	
		제3종일반주거지역	7,856.4	
	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,834.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

【 용도지역 결정도(기정) 】



【 용도지역 결정도(변경) 】



마.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	-
변경	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	도로선형 변경
기정	중로	1	116	20	-	3,350	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	116	20 ~23	집산 도로	3,350 (161)	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	일반 도로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
기정	중로	1	117	20	-	-	신월동	신월동	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	117	20 ~23	집산 도로	1,078 (263)	신정동 935-4	신정동 900-14	일반 도로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
신설	중로	2	A	15	집산 도로	51	신정동 924-1	신정동 919-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12	집산 도로	132	신정동 932-8	신정동 935-4	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12	집산 도로	203	신정동 921-7	신정동 924-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	C	12	집산 도로	56	신정동 928-10	신정동 923-3	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	A	10	집산 도로	175	신정동 942-10	신정동 930-1	일반 도로	-	-	-
폐지	-	-	-	-	기타 도로	-	-	-	-	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

※ 도로 번호는 임시번호이며, ( )는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-12	광로 2-12	• 변경 - B=50, L=5,600m	• 지적현황 및 주변 도로체계를 고려한 도로 선형 정비
중로 1-116	중로 1-116	• 변경 - B=20~23m, L=3,350m	• 대상지 진출입을 고려한 가감속차로 및 신정역 1번출구 인근 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
중로 1-117	중로 1-117	• 변경 - B=20~23m, L=1,078m	• 대상지 진출입 및 가감속차로 확보
-	-	• 기타도로시설 일부구간 폐지	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업지 내 일부 기타도로 폐지
-	중로 2-A	• 신설 - B=15m, L=51m	• 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	• 신설 - B=12m, L=132m	• 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리
-	중로 3-B	• 신설 - B=12m, L=203m	• 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-C	• 신설 - B=12m, L=56m	• 대상지 진출입로 확보 및 미편입구역 도로 여건 개선
-	소로 1-A	• 신설 - B=10m, L=175m	• 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (신정정거장)	3,155.04	-	3,155.04	건설부 고시 제1990-695호 ('90.10.19)	-

다) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	신정동 922-20번지 일대	-	증) 2,573	2,573	-	소공원Ⓐ와 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡) 주차장 연면적 : 5,670㎡ 내외

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 신설 - 증) 2,573㎡ - 소공원Ⓐ와 중복결정	• 주변 저층주거지 주차수요에 대응하고 주차환경을 개선하기 위해 공원하부 지하주차장 중복결정하여 주차공간을 확보하고자함

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	녹지	기타 녹지시설	신정동 940-67	153.2	감) 153.2	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
-	녹지	• 폐지 - 감) 153.2㎡	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업에 따른 시설 재편

나) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

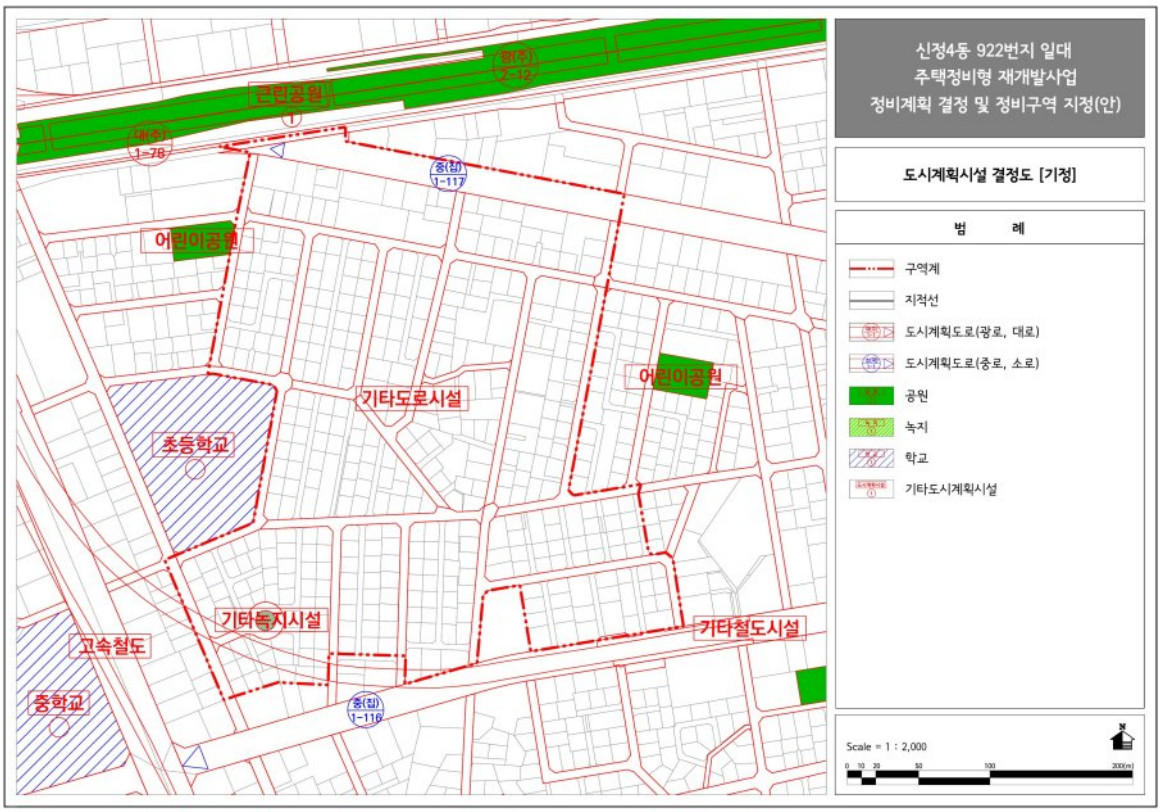
구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	신정동 940-5번지 일대	-	증) 4,245.5	4,245.5	-	-
신설	B	공원	소공원	신정동 922-20번지 일대	-	증) 3,038.7	3,038.7	-	주차장과 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡)

■ 공원 결정(변경) 사유서

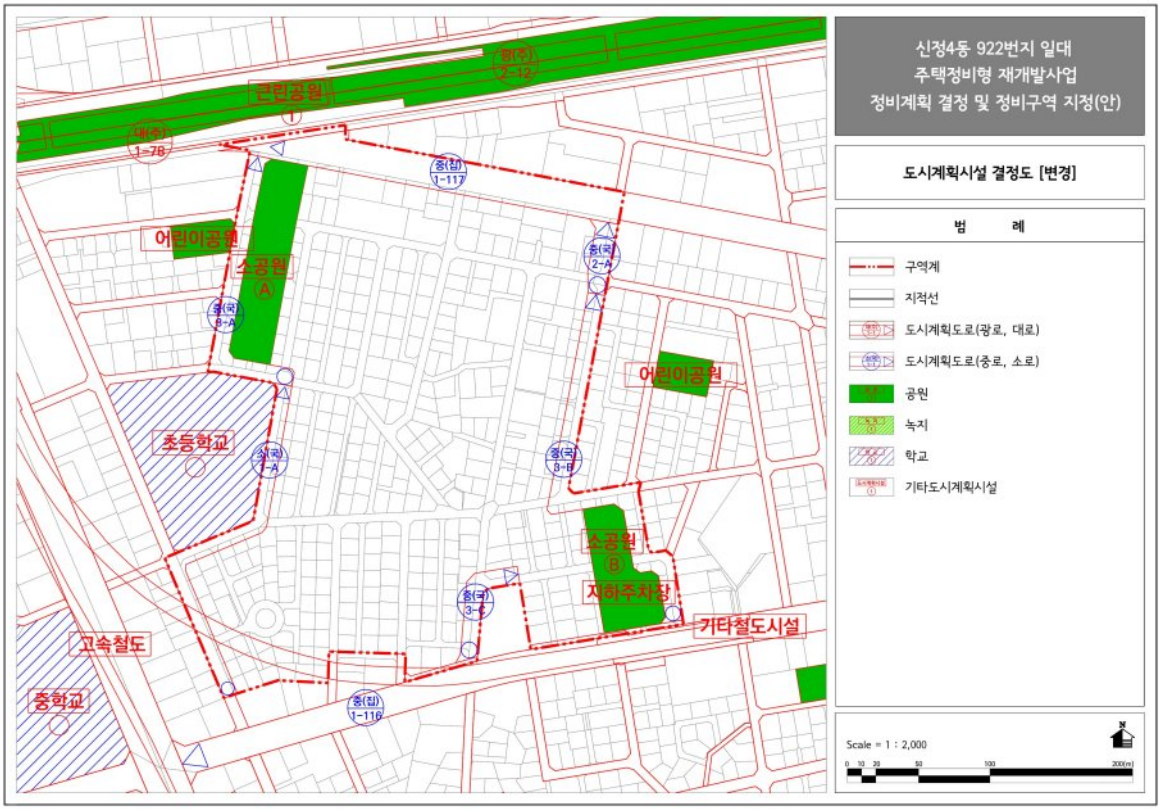
도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변경사유
A	소공원	• 신설 - 증) 4,245.5㎡	• 양동초등학교 통학생의 안전한 통학환경 조성 및 국회대로 상부공원과 연계되는 여가·휴식공간 확보
B	소공원	• 신설 - 증) 3,038.7㎡ - 주차장과 중복결정	• 신정역 1번 출구와 연계한 녹지공간 조성을 통한 보행공간 및 개방감 확보

- 이 하 여 백 -

【 도시계획시설 결정도(기정) 】



【 도시계획시설 결정도(변경) 】



바. 공동이용시설 설치계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따라 정비계획에 공동이용시설 설치계획을 반영

○ 별도 획지를 구분한 공동이용시설 설치계획은 없으나 공동주택부지 내 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 설치기준 이상으로 공동이용시설 계획 수립

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)		계획면적(㎡)
			법 정		
			기 준	확보기준(㎡)	
합계		-	1,000세대 이상 {500㎡+(2,177세대×2㎡)}×1.25	6,067.5 이상	11,640.0
주민공동시설	소계			-	11,390.0
	경로당	획지	725㎡+{(2,177세대-2,000세대)×0.2}	760.4 이상	900.0
	어린이집		725㎡+{(2,177세대-2,000세대)×0.2}	760.4 이상	1,000.0
	작은도서관		298㎡+{(2,177세대-2,000세대)×0.1}	315.7 이상	500.0
	어린이놀이터		500㎡+(2,177세대×0.7)	2,023.9 이상	4,000.0
	주민운동시설		500세대 이상	-	4,000.0
	다함께돌봄센터		500세대 이상	66.0 이상	300.0
	기타시설		-	-	690.0
부대시설	소계			-	250.0
	관리사무소	획지	50세대 이상 10㎡+{(2,177세대-50)×0.05㎡}	116.35	200.0
	경비실		-	-	50.0

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1, 「주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인」(국토교통부), 「아동복지법 시행규칙」별표1의2에 따른 최소 전용면적 준용

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음

사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발구역	95,475.7	획지	70,920.4	신정4동 922번지 일대	358	-	-	358	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○ 지구단위계획 결정에 관한 세부사항은 'Ⅲ.지구단위계획지침' 참고

구분	적용지역	계획내용
건축한계선 및 전면공지	도로변	• 건축한계선(3m, 5m)으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성하여 보행공간의 연속성 확보 • 도로와 연접한 전면공지는 공공도로와 유사한 재질 및 패턴으로 조성하여 보행공간의 연속성 및 일체감 확보
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 양동초등학교 기존 통학동선을 고려하여 주변지역과 최단거리로 연결되는 공공보행통로 조성(10m) • 보행자의 안전하고 편리한 이동을 위해 단차 발생을 최소화하고 완만한 형태로 조성
차량진출입구	공동주택	• 오목로·신정중앙로·신정중앙로12길 각 1개소
특별건축구역	공동주택 획지 내	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 특별건축구역 적용 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향 프라이버시 침해 등을 고려하여 주`거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용 가능
근린생활시설 배치구간(권장)	도로변	• 기존 상업시설이 밀집한 오목로변 역세권에 배치하여 기존 가로 기능 유지 • 국회대로 상부공원과 연접한 신정중앙로변에 배치하여 가로 활력 증진
주민공동시설 배치구간(권장)	공동주택 획지 내	• 단차를 활용한 주민공동이용시설 배치를 통한 옹벽 최소화 • 공원 및 공공보행통로 인접부에 시설을 배치하여 커뮤니티 활성화 도모

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이/최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한		
신규	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발구역	95,475.7	획지	70,920.4	신정4동 922번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	211.5	244.1	267.9	300.0	해발고도 97m/ 25층 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택 규모 및 건설비율에 관한 사항

관련 규정	기준
「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 국토부 제2024-26호 제4조 (2024.01.19.)	• 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 → 85㎡ 이하 건설 비율 : 100%
서울시 제2022-493호 (2022.12.12.) / 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조	• 전체 세대수(법 제54조1항 적용제외)의 15% 또는 전체 연면적의 10%(법 제54조의1항 적용제외)를 임대주택으로 건설 → 전체 연면적의 10%를 임대주택으로 건설 : 184,797㎡ x 10% = 18,479.7㎡ < 19,672.0㎡
	• 임대주택의 30% 이상 40% 이하 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (법 54조 적용 제외) → 324세대 x 30% = 97.2세대 < 119세대 < 324세대 x 40% = 129.6세대
「도정법」제54조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설 → (300% - 267.9%) x 70,920.4㎡ x 50% = 11,382.7㎡ < 11,425.4㎡

구분	전용면적(㎡)	세대수						비율(%)
		소계	분양		임대			
			일반	조합원	의무임대	국민임대	기부채납 임대	
60㎡이하	**39.95**	237	118	-	119	-	-	10.9
	59.99	862	86	544	116	52	64	39.6
60㎡초과~ 85㎡이하	**84.99**	1,078	100	890	25	63	-	49.5
85㎡초과	**-**	-	-	-	-	-	-	-
계		2,177	304	1,434	260	115	64	100

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

심의완화사항

• 기준용적률: 20.0% 완화 (60㎡이하 소형주택 공급)
• 허용용적률: 32.6% 완화 (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.63)
- 허용용적률 인센티브 최대 20% 적용 (공공보행통로 5.3%p, 열린단지 5.0%p, 층간소음해소 5.0%p, 우수디자인+장수명주택 10%p)

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선
- 오목로, 신정중앙로4길, 신정중앙로12길 : 도로경계선으로부터 5m 확보
- 그 외 : 도로경계선으로부터 3m 확보

기타사항에 관한 계획

• 공공보행통로: 중앙로52길에서 양동초등학교 통학로로 연결되는 공공보행통로(10m) 조성
※ 길이: 197.6m, 폭: 10m, 면적: 1,976㎡
※ 공공보행통로(10m)는 향후 사업시행시 지역권 설정(등기)을 통해 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함
• 차량 진출입구: 신정중앙로, 신정중앙로12길, 오목로29길 변 각 1개소 지정

2) 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th rowspan="4">구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><th rowspan="3">구역면적
(㎡)</th><th rowspan="3">대지면적
(㎡)</th><th colspan="6">공공시설 등 부지제공면적(㎡)</th></tr>
<tr><th colspan="3">신설정비기반시설 등
(순부담 재산정 면적)</th><th rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지</th><th rowspan="2">대지내 용도
폐지되는 기존
기반시설 내
국공유지</th><th colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적
(기부채납 임대주택)</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>토지</th><th>주차장
환산부지</th><th>소계</th><th>토지</th><th>건축물
환산부지</th></tr>
<tr><td>95,475.7</td><td>70,920.4</td><td>25,234.2
(3,634.1)</td><td>24,555.3
(2,955.2)</td><td>678.9
(678.9)</td><td>11,759.3</td><td>10,101.7</td><td>3,031.6</td><td>1,131.3</td><td>1,900.3</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">• 순부담면적(재산정) : 6,665.7㎡
= 신설정비기반시설 등 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(기부채납 임대주택)
= 3,634.1㎡ + 3,031.6㎡ = 6,665.7㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신설정비
기반시설</td><td>토지</td><td>• 도로 (순부담 재산정) : 17,271.1㎡ (1,242.1㎡)
• 공원 (순부담 재산정) : 7,284.2㎡ (1,713.1㎡)</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>• 주차장 (순부담 재산정) : 678.9㎡ (678.9㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기준용적률</td><td>가중평균</td><td>• 191.5% (제1종 : 150%, 제2종,2종(7층이하) : 190% , 제3종 : 210%)
= {(150%×153.2㎡) + (190%×65,261.7㎡) + (210%×5,505.5㎡)} / 70,920.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 211.5% (60㎡이하 소형주택 확보에 따른 기준용적률 20% 완화)
= 191.5% + 20%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">허용용적률</td><td>사업성
보정계수</td><td>25년 서울시 평균 공시지가 6,302,982원/㎡ / 25년 대상지 평균 공시지가 3,870,139원/㎡ = 1.63</td></tr>
<tr><td>허용
용적률
인센티브</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">인센
티브
항목</th><th colspan="2">항목</th><th>완화량</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>= 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a
= 191.5% x (1,976㎡/70,920.4) x 1
= 5.3% (*a=1)</td><td>10%p
이내</td><td>5.3%p</td></tr>
<tr><td></td><td>열린단지</td><td>단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</td><td>5%p
이내</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td></td><td>층간소음
해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -1등급 5%, 우수등급 3%</td><td>5%p
이내</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td></td><td>우수디자인+
장수명주택</td><td>우수디자인 및 장수명주택 인증
- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우</td><td>15%p
이내</td><td>10%p</td></tr>
<tr><td colspan="3">소계</td><td>25.3%p
(최대 20%p 적용)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 244.1%
= (기준)허용용적률 + (허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수)
= 211.5% + (20% × 1.63)
= 211.5% + 32.6%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">정비계획
상한용적률</td><td rowspan="3">가중치</td><td colspan="2">• 1.03
= 공공시설 등 제공부지 허용용적률 / 사업부지 (기준)허용용적률
= 218.8% / 211.5%</td></tr>
<tr><td>공공시설 등
제공부지
허용용적률</td><td>• 218.8% (제2종,2종(7층이하) : 210% , 제3종 : 230%)
= {(210%×1,242.1㎡)+(230%×1,713.1㎡)+(211.5%×1,131.3㎡)}
/ (1,242.1㎡+1,713.1㎡+1,131.3㎡)</td></tr>
<tr><td>사업부지
(기준)허용용적률</td><td>• 211.5%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td colspan="2">• 0.0586
= 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= (1,242.1㎡+1,713.1㎡+1,131.3㎡) / 69,785.6㎡</td></tr>
<tr><td>α건축물
(주차장 0.7)</td><td colspan="2">• 0.0097
= 공공시설 건축물 환산부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= 678.9㎡ / 69,785.6㎡</td></tr>
<tr><td>α건축물
(임대주택 1.0)</td><td colspan="2">• 0.0272
= 공공시설 건축물 환산부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= 1,900.3㎡ / 69,785.6㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 267.9%
= 허용용적률 + {((기준)허용용적률×((1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물(주차장))+(1.0×α건축물(임대주택))}
= 244.1% + {(211.5%×((1.3×1.03×0.0586)+(0.7×0.0097)+(1.0×0.0272))}
= 267.9%</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="2">• 300.0%
※ 정비계획 상한용적률에서 법적상한용적률까지 증가분의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설</td><td>향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

■ 기준용적률

○ 대상지의 현황 용도지역이 혼재지임에 따라 각 용도지역의 용적률을 가중평균하여 산정

○ {(150%×153.2㎡) + (190%×65,261.7㎡) + (210%×5,505.5㎡)} / 70,920.4㎡
= **191.5%**

【 기준용적률 가중평균 】

구분	면적(㎡)	기준용적률	비고
제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	153.2	150%	용도지역 변경시 기준용적률
제2종(7층)·제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	65,261.7	190%	
제3종일반주거지역	5,505.5	210%	용도지역 현황 유지 기준용적률
기준용적률 가중평균	-	**191.5%**	-

○ 전용면적 60㎡ 이하의 분양주택을 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화하며 주택규모별 완화량을 차등 적용

○ 191.5%(가중평균 기준용적률) + 20%(완화량) = **211.5%**

【 기준용적률 완화기준 및 완화량 】

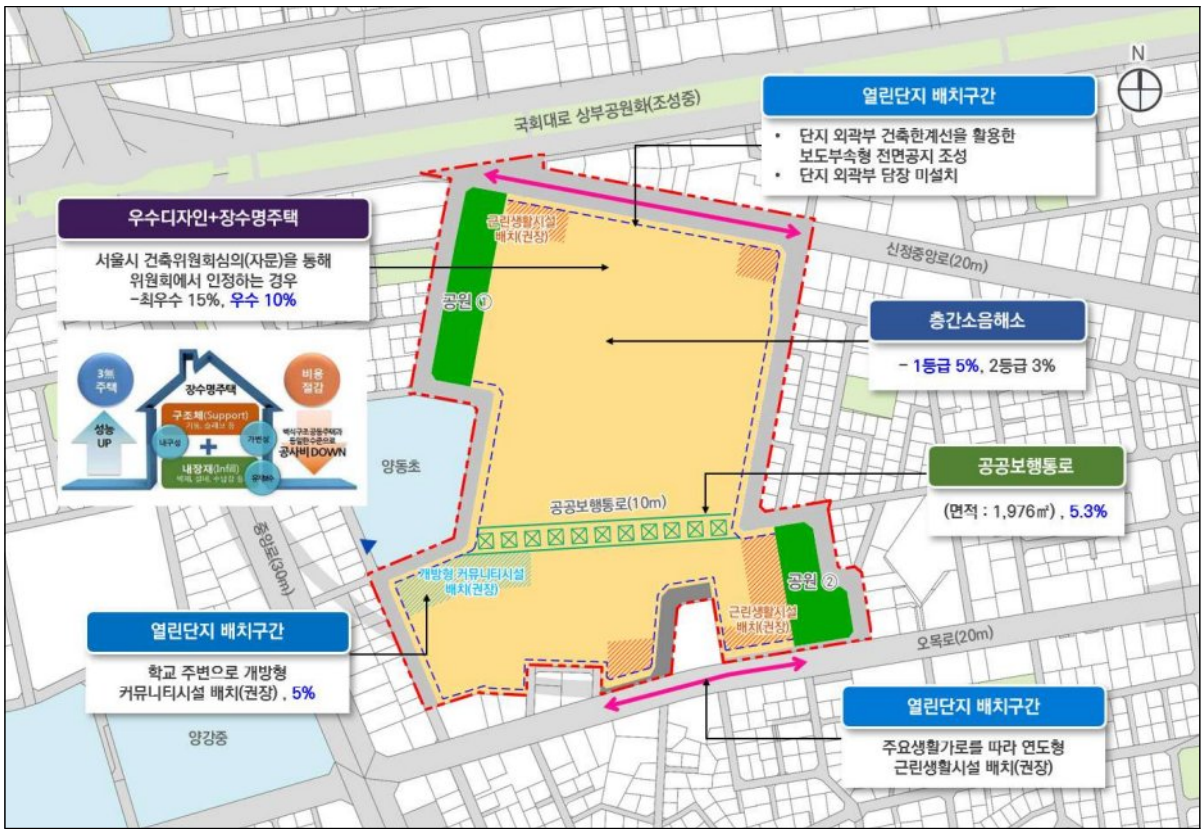
항목	세부내용	완화기준	완화량	완화항목 계획
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설	최대 10%	60.62㎡(39형 공급면적)×117세대 / 70,920.4㎡ = 10.0%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설	최대 15%	-
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설	최대 10%	83.09㎡(59형 공급면적)×86세대 / 70,920.4㎡ = 10.1%
	기준용적률 완화			**20.1% (최대 20% 적용)**

■ 허용용적률 인센티브 항목

구 분	항 목		인센티브
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주면 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성('지역권' 등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내
	고령서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내
	세대통합형 평면계획	• 주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 - (세대구분형 세대수/전용 85㎡ 초과 세대수)×100xa ※ a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 필수)	10%p 이내
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내 (①②중 복적용 불가)
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
	전선지중화	• 가로지장물 이전/전선지중화 (가로연속성 감안, 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로 일부 포함 가능) - 기준용적률 x (전선지중화 공사비 환산면적/대지면적)	5%p 이내
합 계		최대 20%p	

■ 허용용적률 인센티브 적용 사항

구 분	항 목	인센티브	비고
신설	공공 보행통로	• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α (α = 1이하)	10.0%p 이내
		→ 191.5% X (1,976.0/70,920.4) X 1 = 5.3%	5.3%p
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시)	5.0%p
		→ 담장 미설치, 개방형 커뮤니티시설 배치	5.0%p
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상	5.0%p 이내
		→ 1등급 5%, 2등급 3%	5.0%p
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 (서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우)	15.0%p 이내
		→ 최우수 15%p, 우수 10%p 이내	10.0%p
합 계			**25.3%p (최대 20.0%p 적용)**



■ 사업성 보정계수 산출

○ 2030 서울특별시 도시·주거환경 정비계획에 따라 최초 정비계획 수립시 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정

구분	공시지가(원/㎡)	비고
서울시 평균 공시지가	6,302,982	2025년 기준
대상지 평균 공시지가	3,870,139	
사업성 보정계수	**1.63**	1.0~2.0 (최대 2.0 적용)

■ 상한용적률 가중치 산정

○ 사업부지의 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률의 비율로 공공시설 등 제공부지 면적은 순부담 면적을 기준으로 계산

구분	공공시설 등 제공부지 용적률		사업부지 용적률 ((기준)허용용적률)	비고
토지	면적(㎡)	허용용적률		
도로	1,242.1	210%	211.5%	-
공원	1,713.1	230%		-
건축물 대지지분	1,131.3	211.5%		기부채납 임대주택으로 사업부지 허용용적률 적용
가중평균	218.8%			-
가중치	**1.03** (218.8%/211.5%)			

■ 순부담 재산정에 관한 사항

구분	1종일반	2종일반(7층이하)	2종일반	3종일반
정비기반시설 ① (도로,공원,주차장)	-	13,938.1㎡	7,874.9㎡	3,421.2㎡
무상양도 국공유지 ②	153.2㎡	15,381.8㎡	5,675.1㎡	650.9㎡
순부담 (①-②)	-153.2㎡	-1,443.7㎡	2,199.8㎡	2,770.3㎡
정비기반시설 허용용적률 (현황용도지역 기준으로 허용용적률 가중평균)	-	13,938.1㎡x210% = 29,270.0㎡	7,874.9㎡x210% = 16,537.3㎡	3,421.2㎡x230% = 7,868.8㎡
	= (29,270.0㎡ + 16,537.3㎡ + 7,868.8㎡) / (13,938.1㎡ + 7,874.9㎡ + 3,421.2㎡) = **212.7%**			
순부담 재산정 (용도지역별 허용용적률을 고려한 재산정값 / 정비기반시설 허용용적률)	-153.2㎡x150% = -229.8㎡	-1,443.7㎡x210% = -3,031.8㎡	2,199.8㎡x210% = 4,619.6㎡	2,770.3㎡x230% = 6,371.7㎡
	= (-229,8㎡ - 3,031.8㎡ + 4,619.6㎡ + 6,371.7㎡) / 212.7% = 3,634.1㎡			

※ 용도지역별 재산정 면적의 합산 결과 '+'인 경우, 합산 결과를 정비기반시설부지 허용용적률로 나누어 재산정된 값을 정비기반시설(순부담) 면적으로 적용

※ 재산정 된 정비기반시설 순부담 면적은 건축물(환산부지)에 우선 적용

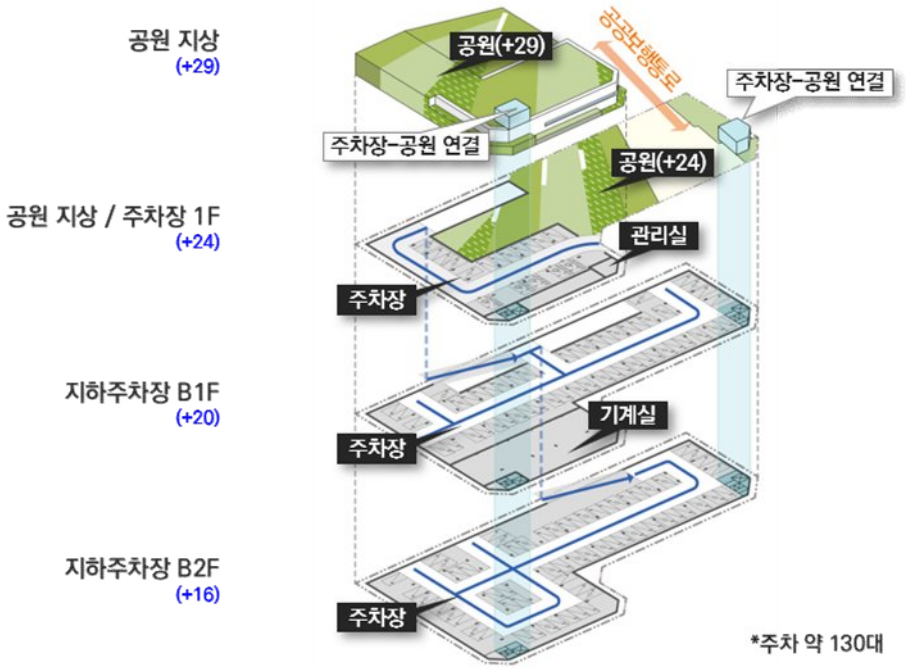
■ 공공기여에 관한 계획

구분	면적(㎡)					
	①			②	③	①-②-③
	총계	정비기반시설 등 (순부담 재산정)	기반시설 등 (건축물 기부채납)	신설기반시설 내 국공유지 (순부담 재산정)	대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지	순부담 (순부담 재산정)
합계	28,265.8 (6,665.7)	25,234.2 (3,634.1)	3,031.6	11,759.3	10,101.7	6,404.8 (6,665.7)
도로	17,271.1 (1,242.1)	17,271.1 (1,242.1)	-			
공원	7,284.2 (1,713.1)	7,284.2 (1,713.1)	-			
주차장 (중복결정)	678.9 (678.9)	678.9 (678.9)	-			
임대주택	3,031.6	-	3,031.6			

■ 정비기반시설(주차장)에 관한 계획

구분	주차장
시설구분	공영주차장
연면적(㎡)	5,670.0
환산부지 면적(㎡)	678.9
기부채납 면적(㎡)	678.9

[예시] 공원 하부 주차장 설치(안)



※ 상기 이미지는 예시 이미지로, 향후 사업시행인가 등 관련절차에 따라 변경될 수 있음

■ 건축물 기부채납(임대주택)에 관한 계획

구분	공공임대주택 기부채납 (전용 59㎡)
시설구분	공공임대주택
대지지분(㎡)	1,131.3
환산부지 면적(㎡)	1,900.3
기부채납 면적(㎡)	3,031.6

차. 교통 및 동선처리 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>지점</th><th>개선방안</th></tr>
<tr><td>진출입 동선</td><td>-</td><td>• 사업지 차량 진출입구 설치
<table>
<tr><th>구 분</th><th>접속도로</th><th>진출입구 운영</th></tr>
<tr><td>북측</td><td>신정중앙로</td><td>3지 교차로</td></tr>
<tr><td>동측</td><td>신정중앙로12길</td><td>3지 교차로</td></tr>
<tr><td>남측</td><td>오목로29길</td><td>3지 교차로</td></tr>
</table>
• 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td>주변가로 및 교차로</td><td>-</td><td>•「국회대로 상부 공원 기본설계(안), 2017.7, 서울특별시」 계획 반영
- 국회대로 차로수 축소(양방10~12차로 → 양방2~4차로)
- 경인지하차도 설치(양방4차로)
- 화곡고가하부 교차로 기하구조 변경(평면교차로 → 회전교차로)</td></tr>
<tr><td>주차시설</td><td>-</td><td>• 계획주차대수 2,557대
- 법정주차대수(2,134대)의 119.82% 확보
- 장애인전용 주차면 확보 : 법정주차대수의 3% 이상 확보
- 확장형 주차면 확보 : 계획주차대수의 30% 이상 확보
- 경형 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이하 설치
- 가족배려 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이상
- 가족배려 확장형 주차면 확보 : 가족배려 주차면의 50% 이상
- 환경친화적자동차 주차면 확보 : 계획주차대수의 5% 이상 확보 (충전시설 포함)</td></tr>
<tr><td>대중교통 및 보행</td><td>-</td><td>• 사업지 주변도로상 보도(B=2.5~6.0m), 보행공간(B=3.0~5.0m) 및 유색 도막포장(2.5~3.0m) 설치
• 사업지 차량 진출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
• 남측 오목로 상 사업지 측, 사업지 맞은편 버스정류장 이설
• 사업지내 자전거보관소 설치 : 법정주차대수(2,134대)의 20% 이상 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전 및 기타</td><td>-</td><td>• 사업지 내·외부 교통안전시설물 설치
• 본 사업의 시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등의 교통시설의 실시 설계 시 점자유도블럭 등의 교통약자 이동편의시설 설치계획 반영</td></tr>
</table>

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">환경보전</td><td>자연환경</td><td>• 사업구역내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보
• 주변지역 및 도로 레벨에 맞게 계획</td></tr>
<tr><td>생활환경</td><td>• 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적 확보
• 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립</td></tr>
<tr><td>사업시행시 환경영향</td><td>• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</td></tr>
<tr><td colspan="2">재난방지</td><td>• 지방 붕괴를 유발하거나 유수 기능을 저해하는 무질서한 절 · 성토의 규제
• 집중 호우를 대비하여 우 · 오수관로 개량 및 설치계획을 수립
• 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과)
• 건축법 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</td></tr>
</table>

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
양동초등학교	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하며 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 안전 대책마련	-

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

○ 해당없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수					
계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
358	335	23	358	358	-

나) 거주현황

구분	유형별 주택호수	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	573	2,163	665	1,498	3,933	1,422	2,511	-
단독주택	272	870	195	675	1,400	373	1,027	-
공동주택	276	1,214	457	757	2,429	1,024	1,405	-
기타	25	79	13	66	104	25	79	-

※ 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
※ 거주가구 및 거주인구는 세대구성 현황자료 활용

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				기타
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	
합계		2,163	870	9	813	48	1,214	796	87	331	79
60㎡ 이하	소계	36	27	2	25	-	9	9	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	11	11	1	10	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	25	16	1	15	-	9	9	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		730	579	6	562	11	121	16	-	105	30
85㎡ 초과	소계	1,397	264	1	226	37	1,084	771	87	226	49
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	579	261	1	223	37	272	139	-	133	46
	135㎡초과	818	3	-	3	-	812	632	87	93	3

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장을 기준으로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원	일반분양	재개발 의무임대	국민주택 규모임대	기부채납 임대
합계		2,177	1,434	304	260	115	64
60㎡ 이하	소계	1,099	544	204	235	52	64
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	237	-	118	119	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	862	544	86	116	52	64
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,078	890	100	25	63	
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

※ 향후 사업시행인가 시 변경될 수 있음

거. 세입자 주거대책

1) 관련기준

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용), 동법 시행령 제54조(손실보상 등)에 근거하여 대책 수립

구분	내용
주거 세입자	• 주거이전비(가구원수에 따라 4개월분의 명목 가계지출비) • 구역지정 공람공고일 현재 거주하고 있는 세입자 • 무허가 건축물 세입자는 사업시행인가 당시 1년 이상 거주 • 동산 이전비(이사비)

2) 세입자 주거 대책

○ 관리처분인가 신청 이전에 세입자 등 사회적 약자의 주거권을 보장하고, 인권 침해 사례를 사전에 예방하기 위해 조합과 조합원(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여 철거 시기 조정과 합의를 통한 원활한 이주를 유도하고자 함

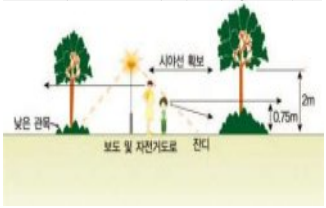
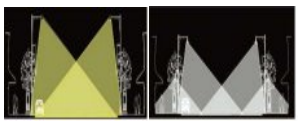
구분	내용
손실보상	• 관리처분계획 수립시 대상지내 거주 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 관계 법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자 주거대책 마련

- 이 하 여 백 -

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련 규정을 준수하여 단지 설계 및 건축계획 반영

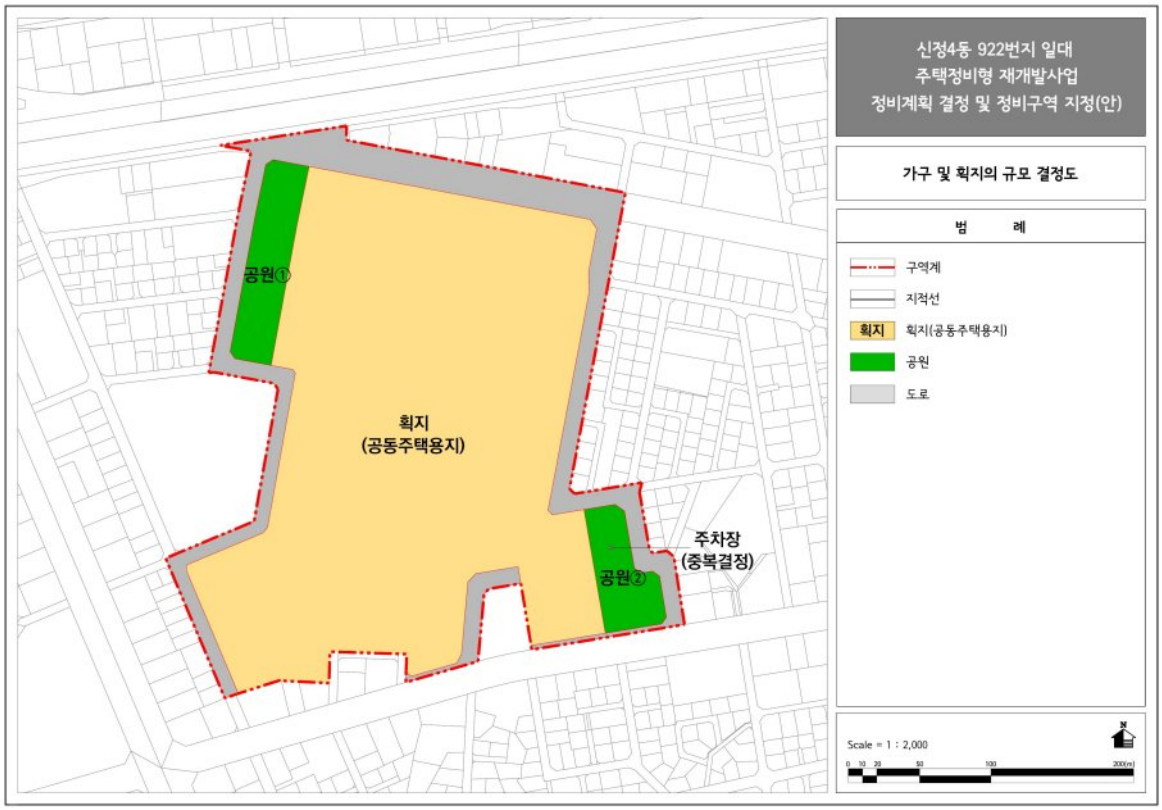
○ 범죄예방을 위해 범죄예방기법 CPTED(Crime Preventin Through Environmental Design) 적용

구 분		계 획 내 용	예 시
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	관목 및 교목의 적정높이 
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	보행자 등을 통한 감시범위 
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하하도록 함	적합한 조명과 밝은 벽면을 갖춘 주차장 
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적 (㎡)			획지		비고
		기정	변경	변경후	획지번호	위치	
획지	획지	-	증) 70,920.4	70,920.4	-	신정4동 922번지 일대	공동주택

【 가구 및 획지의 규모 결정도 】



러. 임대주택의 건설에 관한 계획

건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)					비고
				구분	합계	39㎡	59㎡	84㎡	
획지	70,920.4	24동	439세대	재개발 의무임대	260세대	119세대	116세대	25세대	-
				국민주택 규모임대	115세대	-	52세대	63세대	-
				공공기여 (기부채납)	64세대	-	64세대	-	-

1) 재개발 의무임대주택 건설에 관한 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 정비계획에 반영하여야 함

계획기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설
산출근거	• 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 260세대 - 전체 연면적(용적률 산정용) : 207,560.0㎡ - 용적률 완화 연면적 : 22,763.0㎡ - 확보의무 연면적 : 207,560.0㎡ - 22,763.0㎡ = 184,797.0㎡ • 연면적의 10% : 184,797.0㎡ x 10% = 18,479.7㎡ ≤ **19,672.0㎡** • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 119세대 - 324세대 × 30% = 97.2세대 **≤ 119세대**

규모	공급면적	세대수	연면적	임대주택비율(%) (확보의무 연면적 기준)
전용 39㎡	60.62㎡	119세대	2,819.3㎡	1.5
전용 59㎡	83.09㎡	116세대	9,638.9㎡	5.2
전용 84㎡	112.77㎡	25세대	7,213.8㎡	3.9
합계	-	260세대	19,672.0㎡	10.6

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 4항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 건설

계획기준	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설
산출 근거	• 정비계획 용적률 : 267.9% / 법적상한용적률 300.0% • 완화 주거 용적률의 50% : (300.0% - 267.9%) x 50% = 16.05% - 증가 연면적 : 16.05% x 70,920.4㎡(공동주택 대지면적) = 11,382.7㎡ ≤ **11,425.4㎡**

규모	공급면적	세대수	연면적
전용 39㎡	60.62㎡	-	-
전용 59㎡	83.09㎡	52세대	4,320.9㎡
전용 84㎡	112.77㎡	63세대	7.104.5㎡
합계	-	115세대	11,425.4㎡

3) 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획

규모	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
전용 59㎡	83.09㎡	64세대	1,131.3㎡	1,900.3㎡	지하층 환산면적 포함
합계	-	**64세대**	**3,031.6㎡**		-

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

버. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	■대상지는 교란을 지속적으로 받은 지역으로 보존가치가 높은 비오톱 및 미소서식처는 확인되지 않음 ■대상지 내 보존가치가 높은 지역은 분포하지 않아 사업시행 영향은 미미함	■녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	녹지 네트워크	녹지 생태 연결성 확보	■대상지 내 녹지는 분포하지 않음 ■사업시행 후 녹지면적은 증가할 것으로 예상됨 ■사업시행 후 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	■녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	■토양오염원 없음 ■공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	■공사시 적법하게 폐기물 위탁처리 ■토사유출 및 유류유출 방지대책, 오수처리계획 수립	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	■대부분 평탄지이며, 부지조성으로 인한 지형변화 미미함 ■지하주차장 등 지하개발 시 터파기 작업 등으로 인한 지반침하 우려 ■토사유출이 예상됨 ■토공량 발생	■현지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 ■지반조사를 실시하여 검토 후 적절한 흙막이 공법 선정 및 시공계획 수립 ■가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화 ■토석정보공유시스템 활용	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획	-
	물순환	생태면적률 30%	■주거지역, 상업지역 및 공공시설지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당	■자연지반녹지 및 인공지반녹지 등을 적용하여 생태면적률 32.84% 계획	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	■중권역별 목표기준 II등급 (약간좋음) ■공사시 토사유출, 오수발생 ■운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	■공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 ■운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립 -빗물이용시설 설치 등	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	바람·열	바람길 확보 열환경 영향 최소화	■운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상 ■운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	■건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통경축 고려 ■조경녹지 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획 및 친환경계획	-

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
생활환경	대기질·악취	대기오염 최소화 악취공해 해결	■공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ■운영시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생 ■공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	■세륜·측면살수시설, 차속규제(20㎞/hr이하) ■비산방진망 설치 ■공사장비 공회전 지양 ■운영시 녹지 및 조경면적 확보	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	-
	온실가스·에너지	온실가스 저감 에너지자립률 상향계획 수립	■공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 ■운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생 ■운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	■공사 단계에서 공종별 대책 수립 ■차량 공회전 지양 ■공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ■운영시 LED조명, 단열창호 설치 ■환경정화수종 식재 및 녹지조성 ■에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 ■충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획 및 친환경계획	-
	자원순환	폐기물발생 최소화	■공사 시 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 건설장비에 의한 폐유 발생 ■건축물 철거 및 신축으로 인한 건설폐기물 발생 ■운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	■공사시 발생되는 생활폐기물, 분뇨, 폐유 건설폐기물 등 관련법에 의거 적법하게 종류별로 위탁처리 ■친환경적 자재 및 순환골재 검토 및 적극 사용 ■운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 관계기관 공공하수처리장으로 연계 처리 ■발생된 음식물류 폐기물은 관계기관 조례 의거 위탁처리	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	■공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 ■운영시 주변도로 차량통행에 의한 도로교통소음 발생	■공사시 특정공사 사전신고 ■공사장 소음·진동관리지침서 준수 ■가설방음판넬 설치 ■운영시 세부계획 수립 후 적절한 소음 저감방안 마련	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

○ 사업시행 전 조경설계 부분과 연계하여 정밀조사 시행 후 조경 설계 시 이식수목 반영계획 수립

어. 인구 및 주택의 수용계획

구분	면적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
신정4동 주택정비형 재개발사업	95,475.7㎡	2,177세대	4,136명	1.90

※ 세대당 인구수 : 양천구 통계자료(인구 및 세대 현황, 2025.08.) 신정동 세대당 인구값을 활용

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(주거환경개선사업으로 한정)

○ 해당없음

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

○ 문헌 및 현장조사 결과 현재 구역 내 보전가치가 있는 역사·문화자원은 없으나 사업추진 중 확인될 시 구역 내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획을 수립하겠음

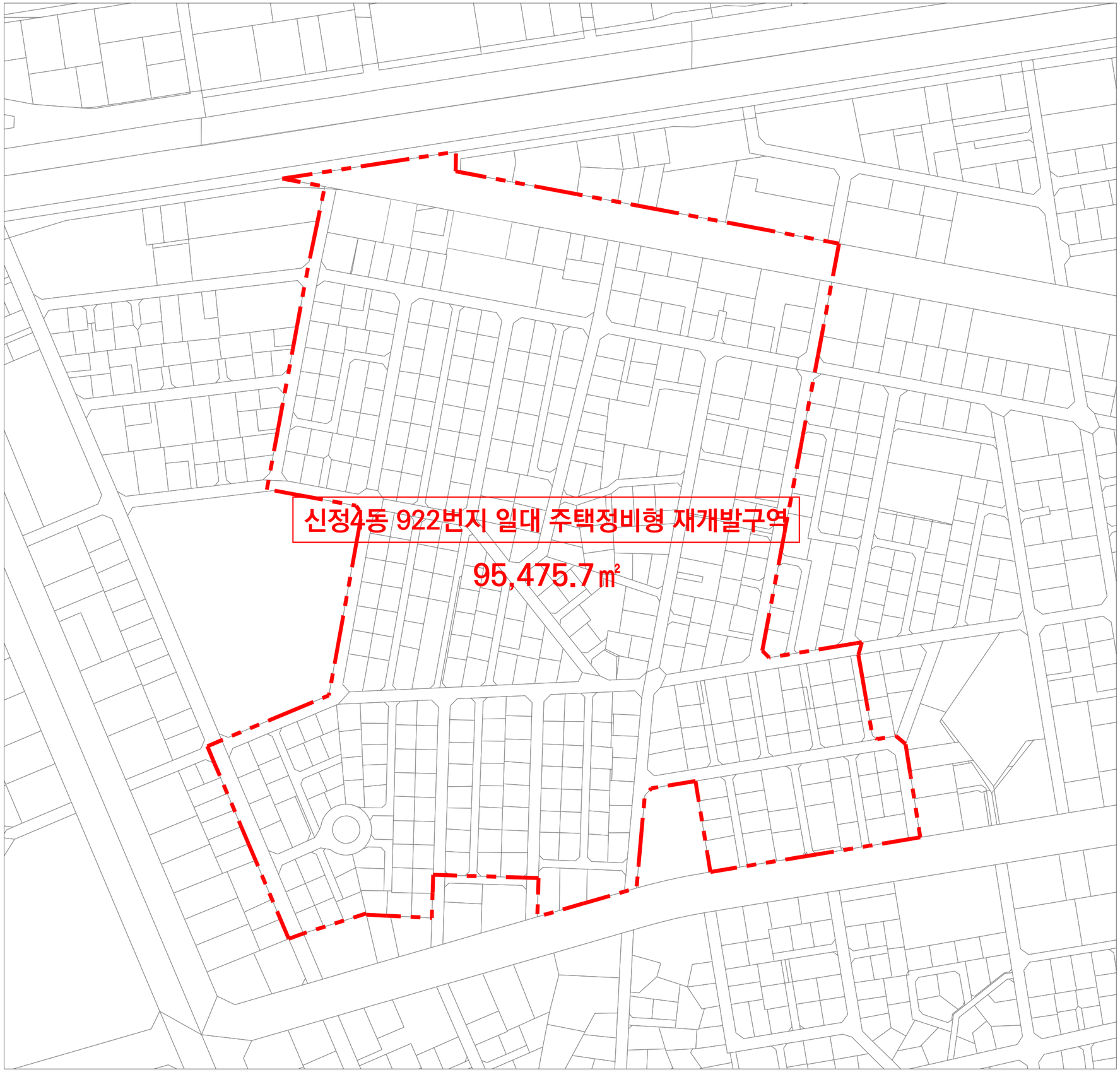
커. 정비계획 결정(변경)도 (후면참조)

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정한다)

○ 해당없음

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도



범 례

- 구역계
- 지적선

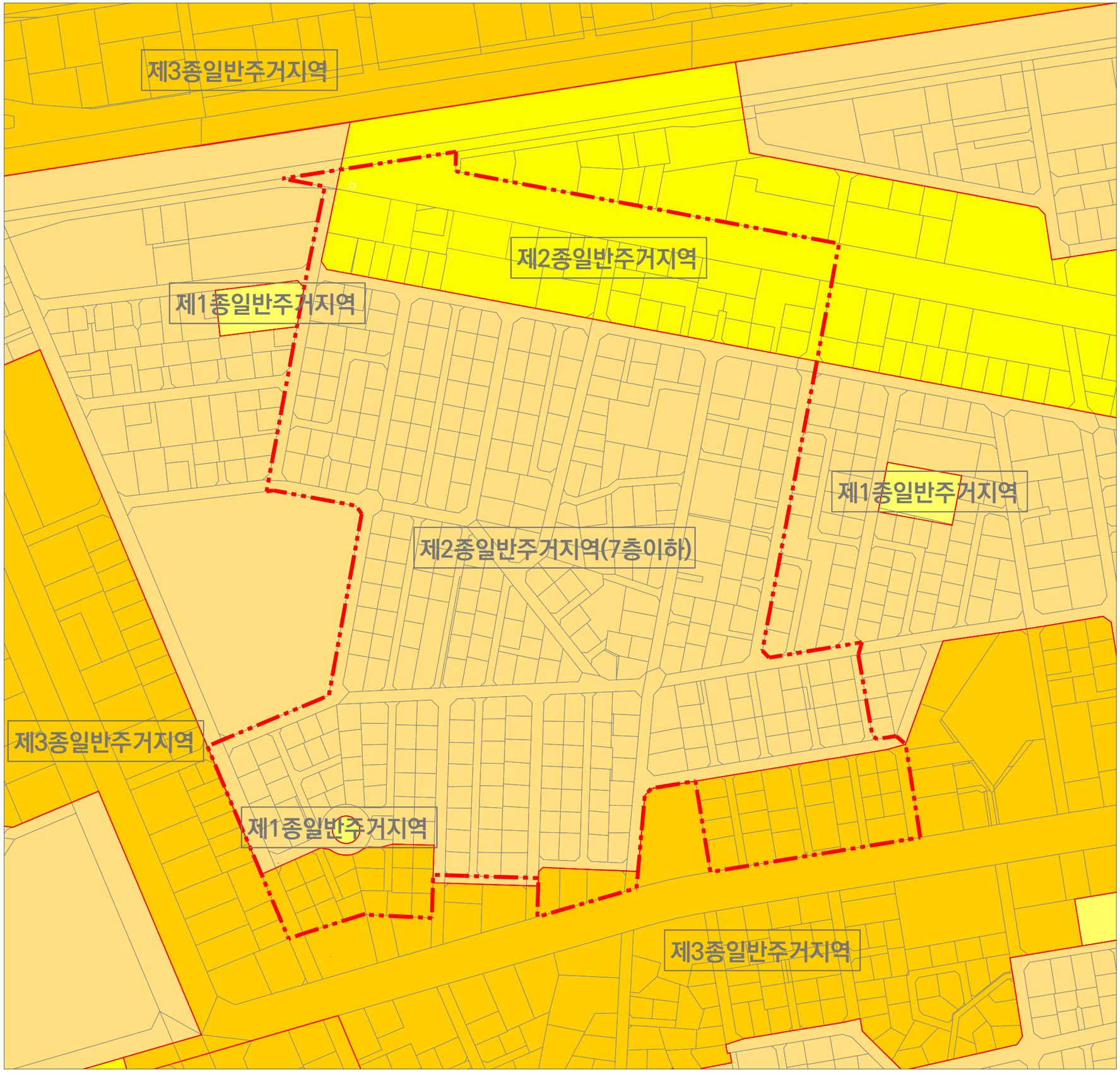
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 결정도 [기정]



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

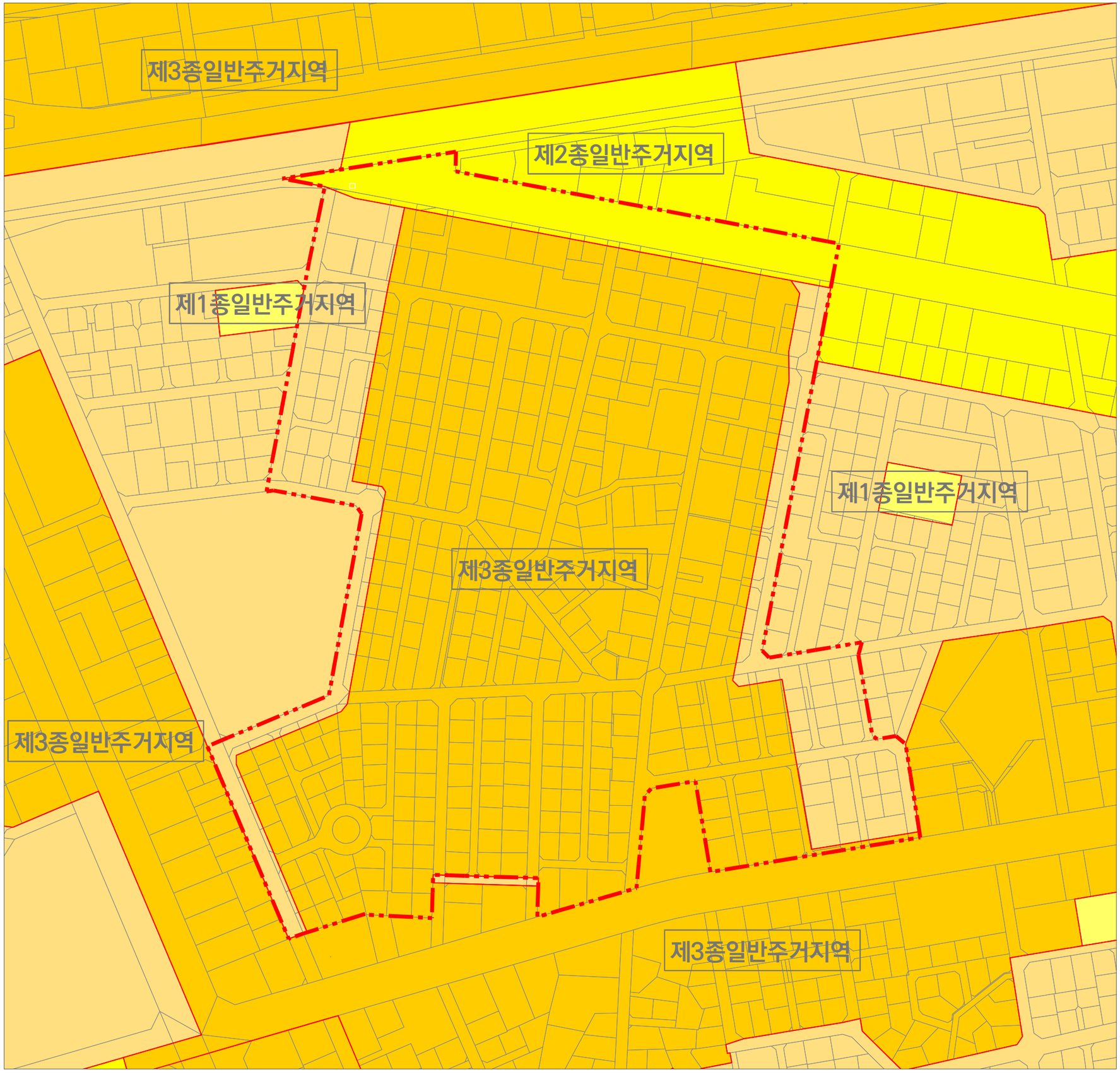
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 결정도 [변경]



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

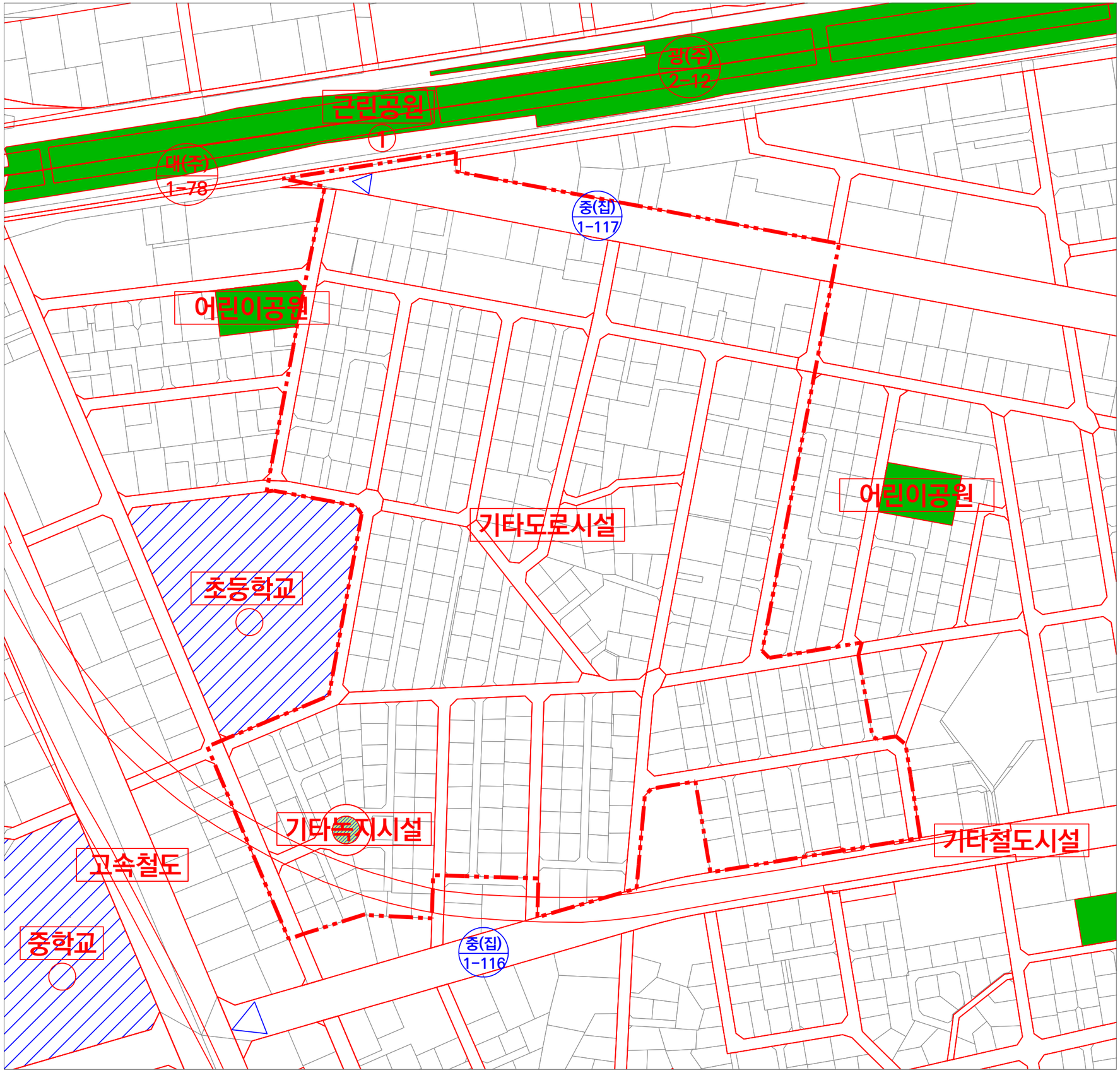
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도 [기정]



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도시계획도로(광로, 대로) — 대(주) 1-1
- 도시계획도로(중로, 소로) — 소(국) 1-1
- 공원 — 공원 ①
- 녹지 — 녹지 ①
- 학교 — 학교 ①
- 기타도시계획시설 — 도시계획시설 ①

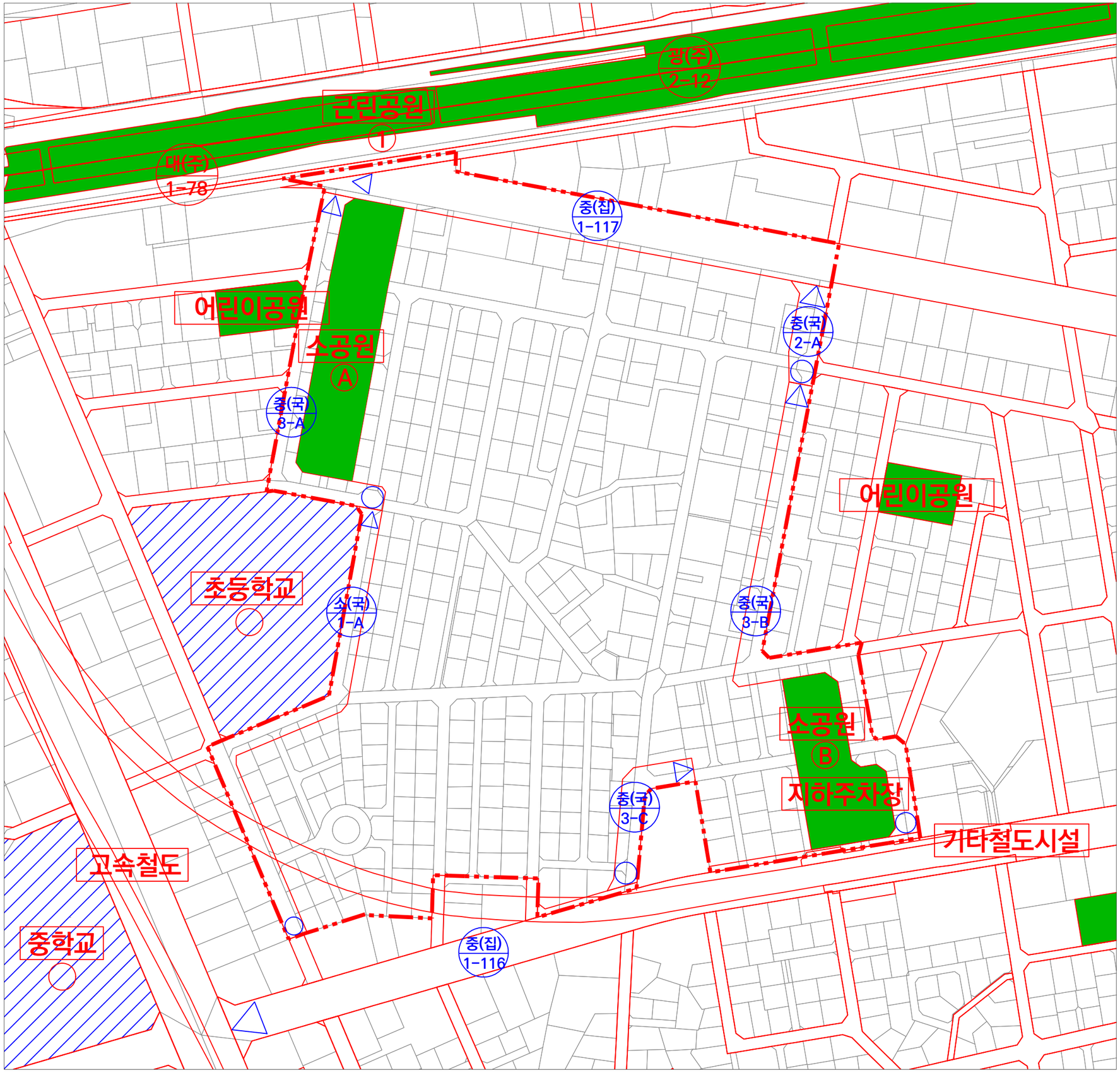
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도 [변경]



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도시계획도로(광로, 대로) — 대(주) 1-1
- 도시계획도로(중로, 소로) — 소(국) 1-1
- 공원 — 공원 ①
- 녹지 — 녹지 ①
- 학교 — 학교 ①
- 기타도시계획시설 — 도시계획시설 ①

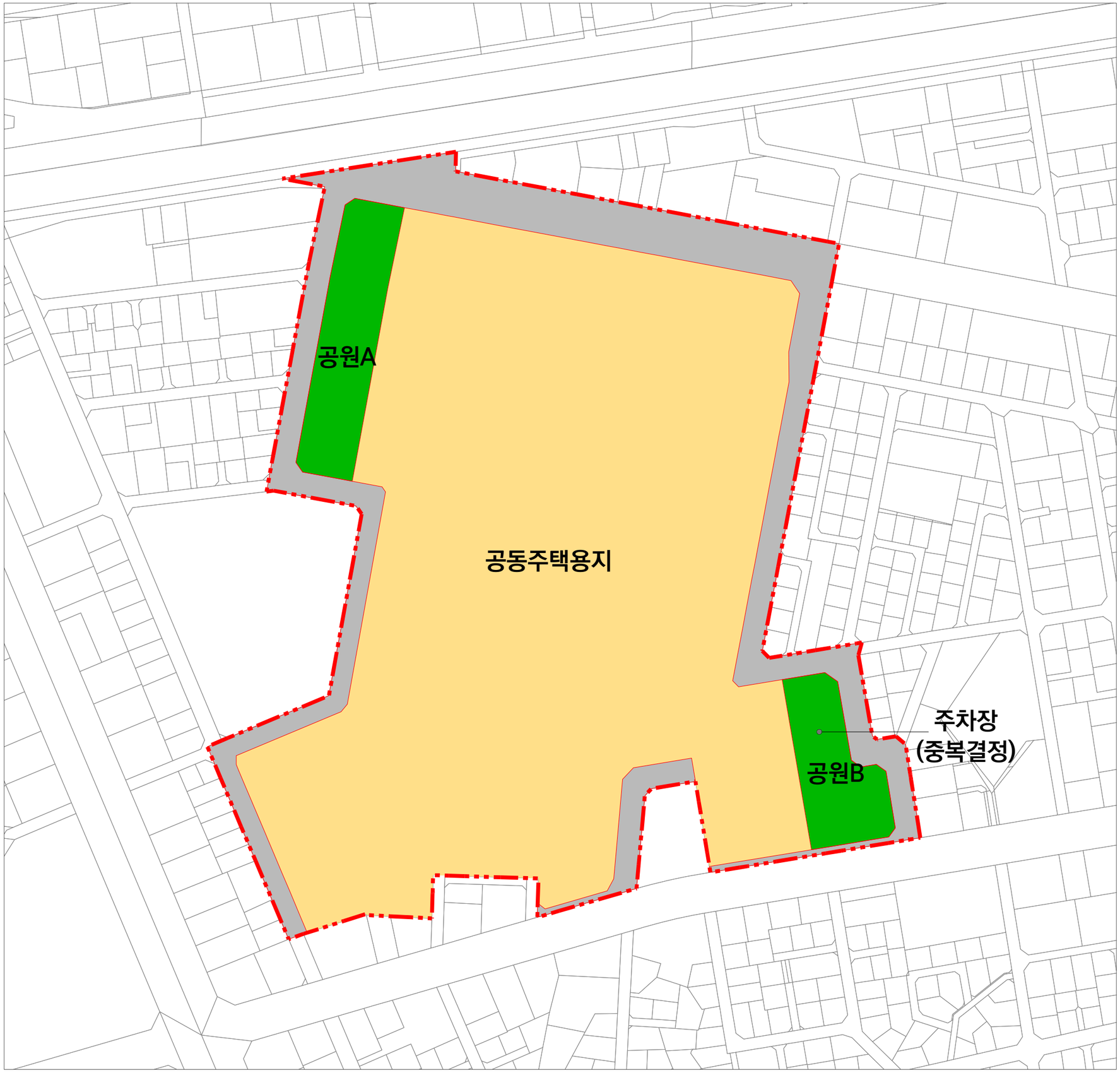
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

토지이용계획도



범 례

- 구역계
- 지적선
- 공동주택용지
- 공원
- 도로

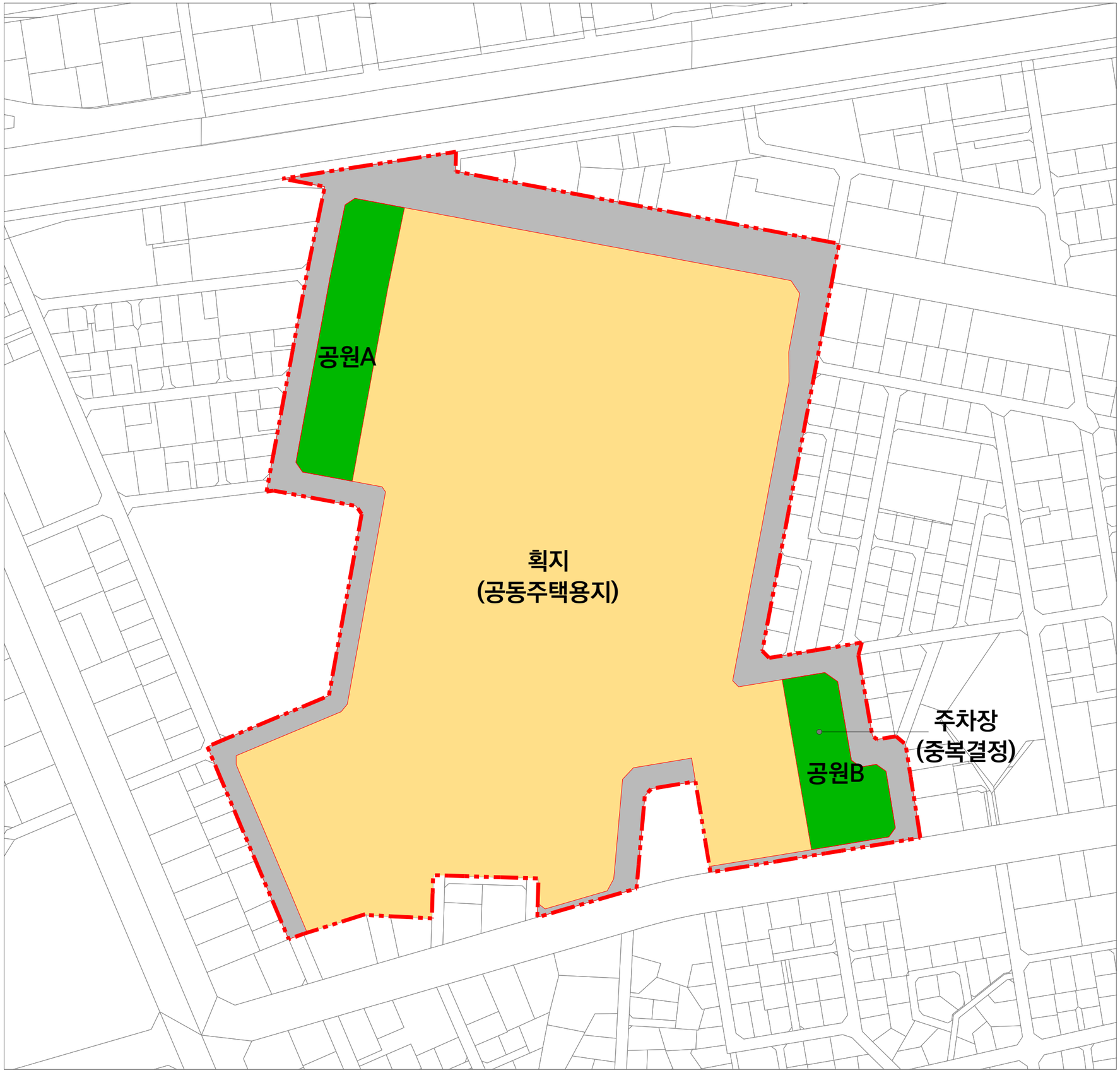
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지의 규모 결정도



범 례

- 구역계
- 지적선
- 획지 — 획지(공동주택용지)
- 공원
- 도로

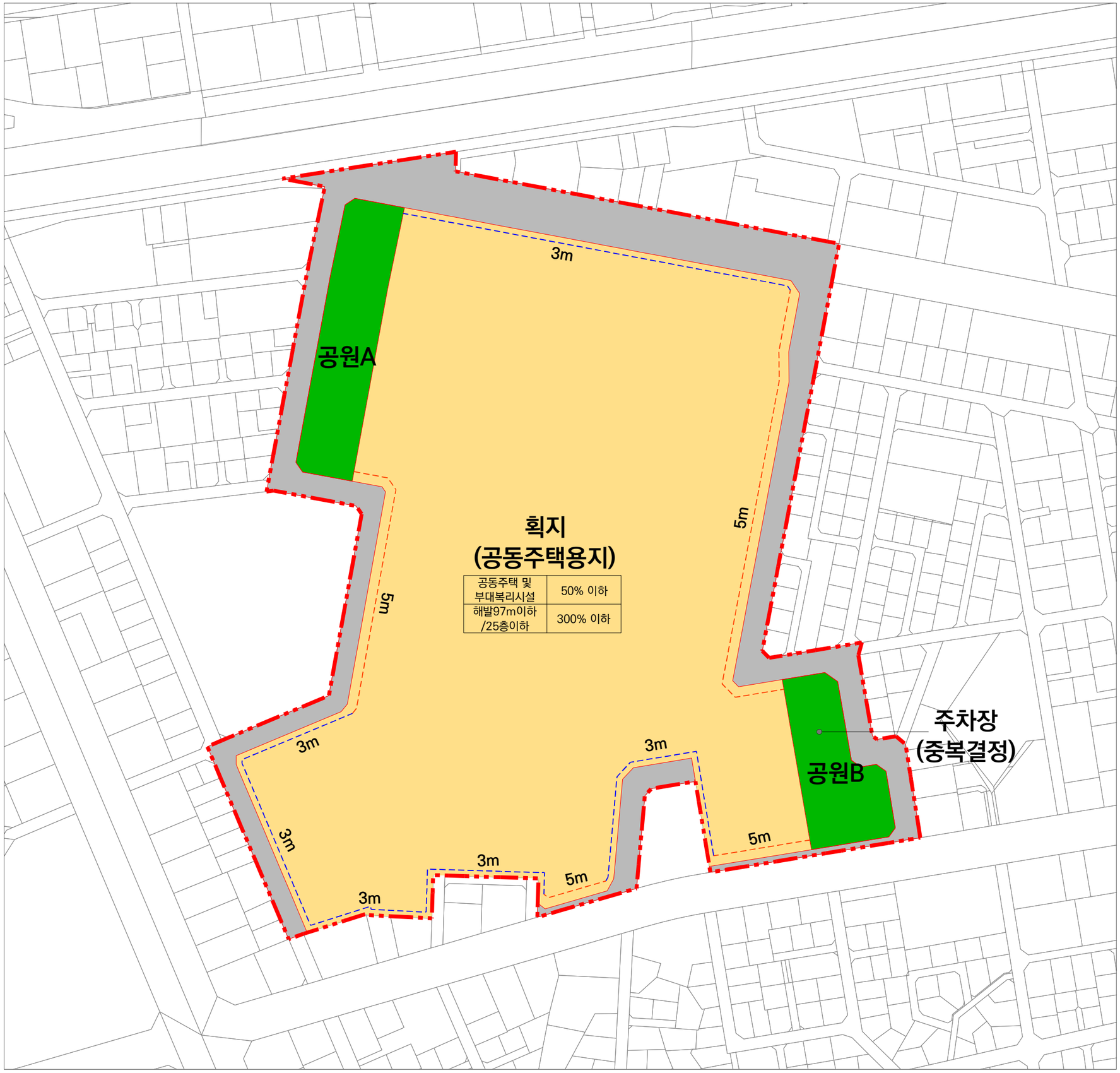
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도 • 밀도 • 건축선에 관한 결정도



범 례

- 구역계
- 지적선
- 건축한계선(3m)
- 건축한계선(5m)
- 공동주택용지
- 공원
- 도로
- 획지 획지번호

주용도	건폐율
최고높이 /최고층수	법적상한 용적률

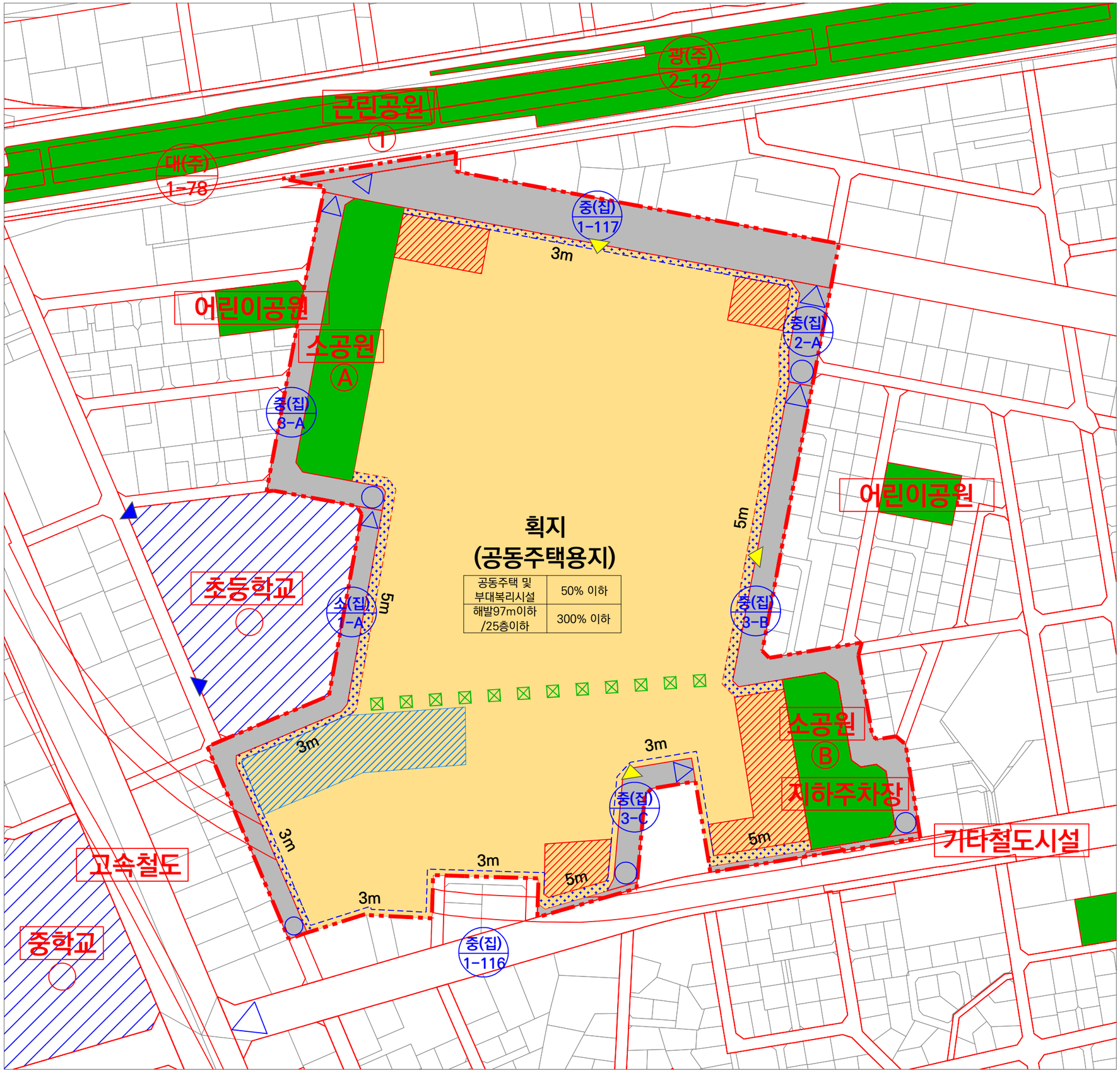
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정(안)도



범 례

- 구역계
- 지적선
- 건축한계선(3m)
- 건축한계선(5m)
- 공동주택용지
- 공원
- 도로
- 공공보행통로
- 주민공동이용시설 권장 배치구간
- 근린생활시설 권장 배치구간
- 차량진출입구
- 학교출입구
- 열린단지

주용도	건폐율
최고높이 /최고층수	법적상한 용적률

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

2 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	2,163	3,924	665	1,415	1,498	2,509	41.1	60.0

산업	구 분	제 조 업	건 설 업	교 육 서 비 스 업	기 타
	계	4	17	2	116
	업체수	4	17	2	116

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수		473	387	26	7	53	-	-
	면적(㎡)		95,475.7	62,700.0	5,970.1	56.2	26,749.4	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	계	358	225	62.8	60.0	36,450.9	129,194.6
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	203	70	34.5	39.2	24,716.3	37,181.7
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	155	155	100.0	20.8	11,734.6	92,012.9
	용도별	계	358	225	62.8	60.0	36,450.9	129,194.6
		주 거 용	335	207	61.8	57.3	3,833.3	119,145.5
		근린생활 등(기타구분)	23	18	78.3	2.7	32,617.6	10,049.1
	경과년수별	계	358	225	62.8	60.0	36,450.9	129,194.6
		10년 미만	47	-	-	12.1	7,058.7	25,931.3
		10 ~ 19년	41	-	-	8.5	5,003.9	18,765.4
		20 ~ 29년	87	42	48.3	14.2	9,066.9	36,660.4
		30 ~ 39년	136	136	100.0	19.4	11,041.5	36,139.7
		40년 이상	47	47	100.0	5.8	4,279.9	11,697.8
	규모별 (㎡)	계	358	225	62.8	60.0	36,450.9	129,194.6
		30 미만	-	-	-	-	-	-
		30~60 미만	12	11	91.7	1.3	616.0	1,598.5
		60~85 미만	174	149	85.6	23.1	12,911.5	39,101.4
		85~115 미만	74	47	63.5	13.2	7,198.1	26,314.7
		115~165 미만	67	13	19.4	13.9	9,567.0	36,206.6
		165~297 미만	29	4	13.8	7.5	5,468.6	22,083.1
		297 이상	2	1	50.0	1.0	689.7	3,890.3

가. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

1) 토지 지목별 현황

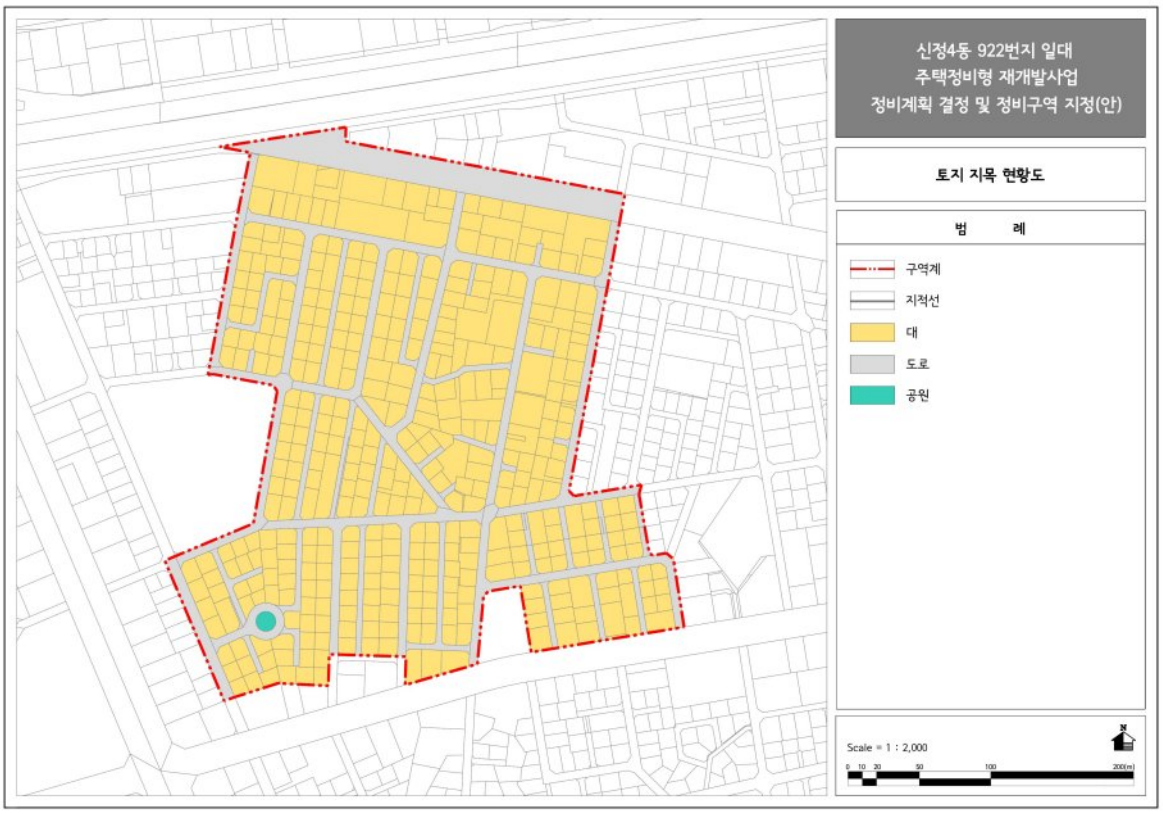
○ 구역 내 필지의 전체 면적은 95,475.7㎡로 그 중 대가 68,726.3㎡(72.0%)이며, 도로가 26,596.2㎡(27.8%)로 이루어져 있음

○ 대상지 내 지목상 '공원' 1필지 위치

【 토지 지목 현황표 】

구분	계	대	도로	공원	비고
면적(㎡)	95,475.7	68,726.3	26,596.2	153.2	-
구성비(%)	100.0	72.0	27.8	0.2	-
필지수(개)	473	420	52	1	-
구성비(%)	100.0	88.8	11.0	0.2	-

【 토지 지목 현황도 】



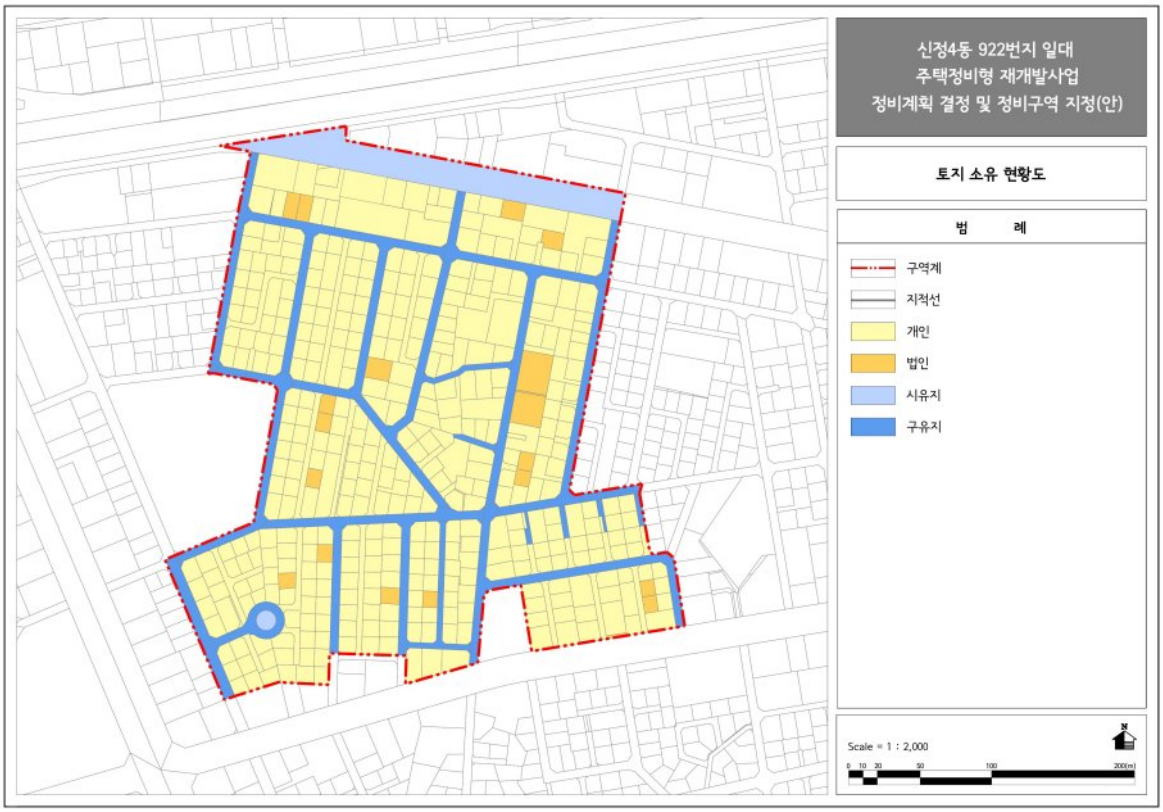
2) 토지의 소유자별 현황

○ 구역 내 필지 중 개인은 70,070.1㎡(73.4%), 국공유지는 21,861.0㎡(22.9%)로 구성되어 있음

【 토지 소유 현황표 】

구분	계	개인	법인	시유지	구유지	비고
면적(㎡)	95,475.7	70,070.1	3,544.6	5,437.4	16,423.6	-
구성비(%)	100.0	73.4	3.7	5.7	17.2	-
필지수(개)	473	430	20	3	20	-
구성비(%)	100.0	90.9	4.3	0.6	4.2	-

【 토지 소유 현황도 】



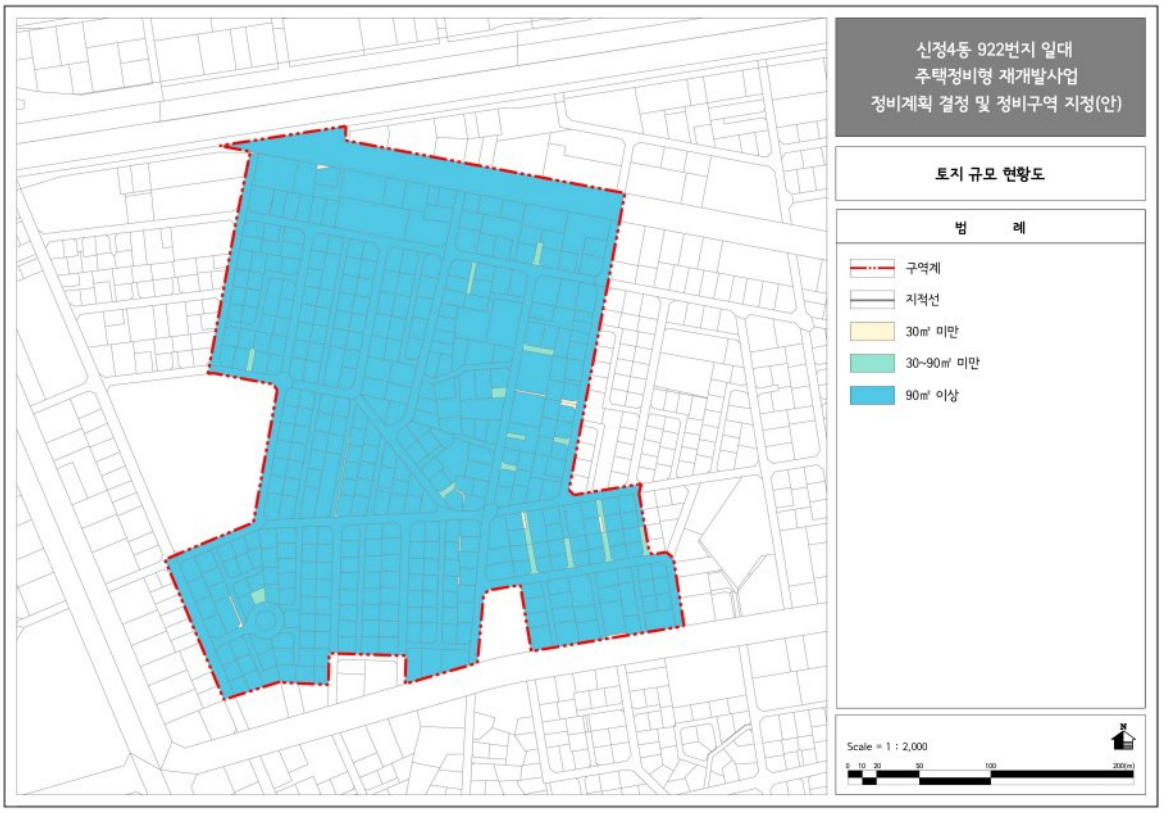
3) 토지 규모별 현황

○ 구역 내 토지 규모는 473개 필지 중 437개 필지가 90㎡ 이상에 해당하며, 90㎡미만 과소필지는 473개 필지 중 36개로 나타남

【 토지 규모 현황표 】

구분	계	30㎡ 미만	30㎡~90㎡ 미만	90㎡ 이상	비고
면적(㎡)	95,475.7	223.3	1,186.9	94,055.5	-
구성비(%)	100.0	0.2	1.2	98.6	-
필지수(개)	473	19	17	437	-
구성비(%)	100.0	4.0	3.6	92.4	-

【 토지 규모 현황도 】



나. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

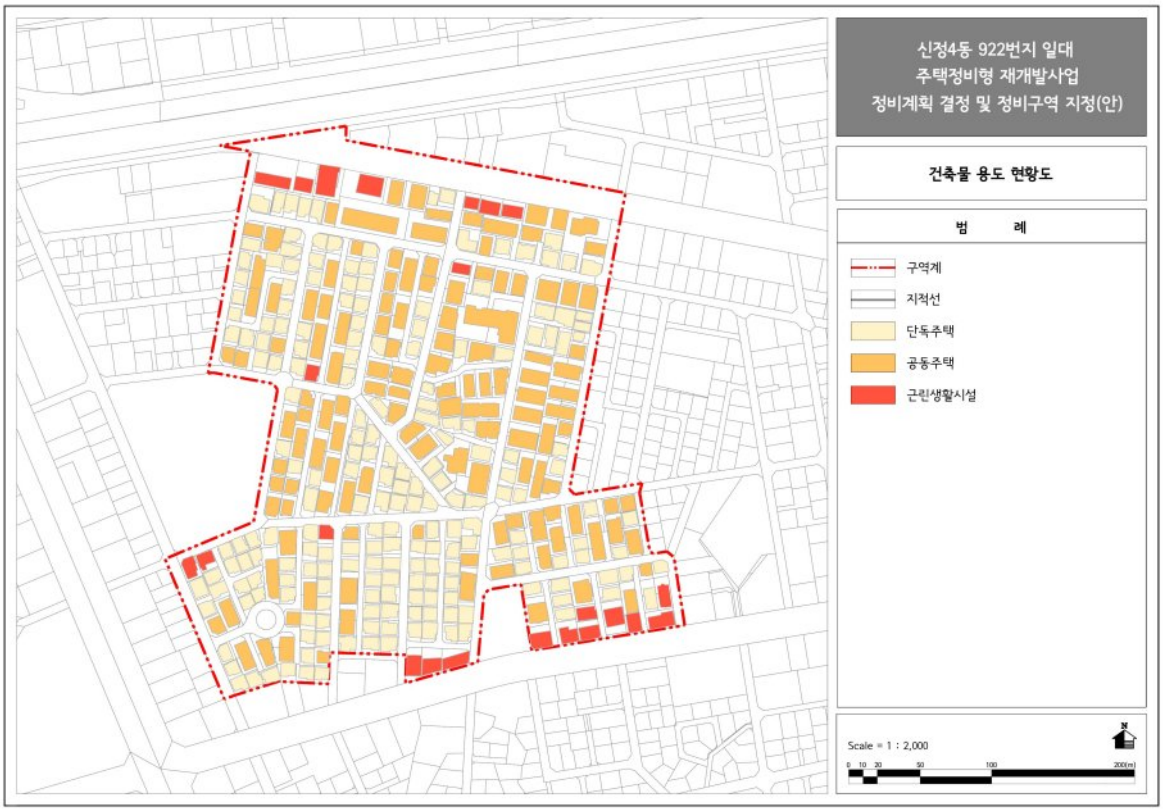
○ 구역 내 건축물 수는 358개 동으로 단독주택 204동, 공동주택 131동, 근린생활시설 23동으로 조사됨

○ 건축물의 약 57.0%가 단독주택으로 이루어져 있으며, 공동주택이 36.6%로 이루어져 있음

【 건축물 용도 현황표 】

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	비고
동수(동)	358	204	131	23	-
구성비(%)	100.0	57.0	36.6	6.4	-

【 건축물 용도 현황도 】



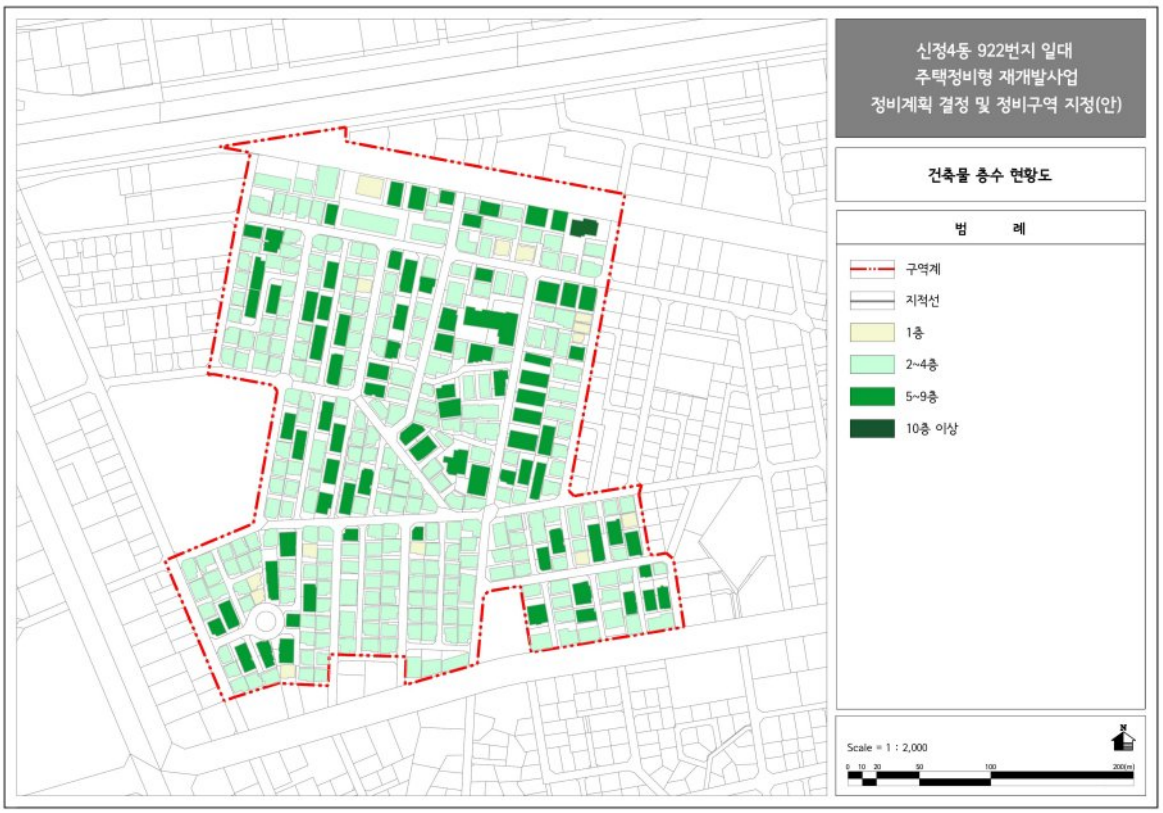
2) 건축물 층수별 현황

○ 전체 건축물 중 4층 이하의 건축물이 76.5%로 대부분을 차지하며, 5층 이상의 건축물은 23.5%로 조사됨

【 건축물 층수 현황표 】

구분	계	1층	2~4층	5~9층	10층 이상	비고
동수(동)	358	14	260	83	1	-
구성비(%)	100.0	3.9	72.6	23.2	0.3	-

【 건축물 층수 현황도 】



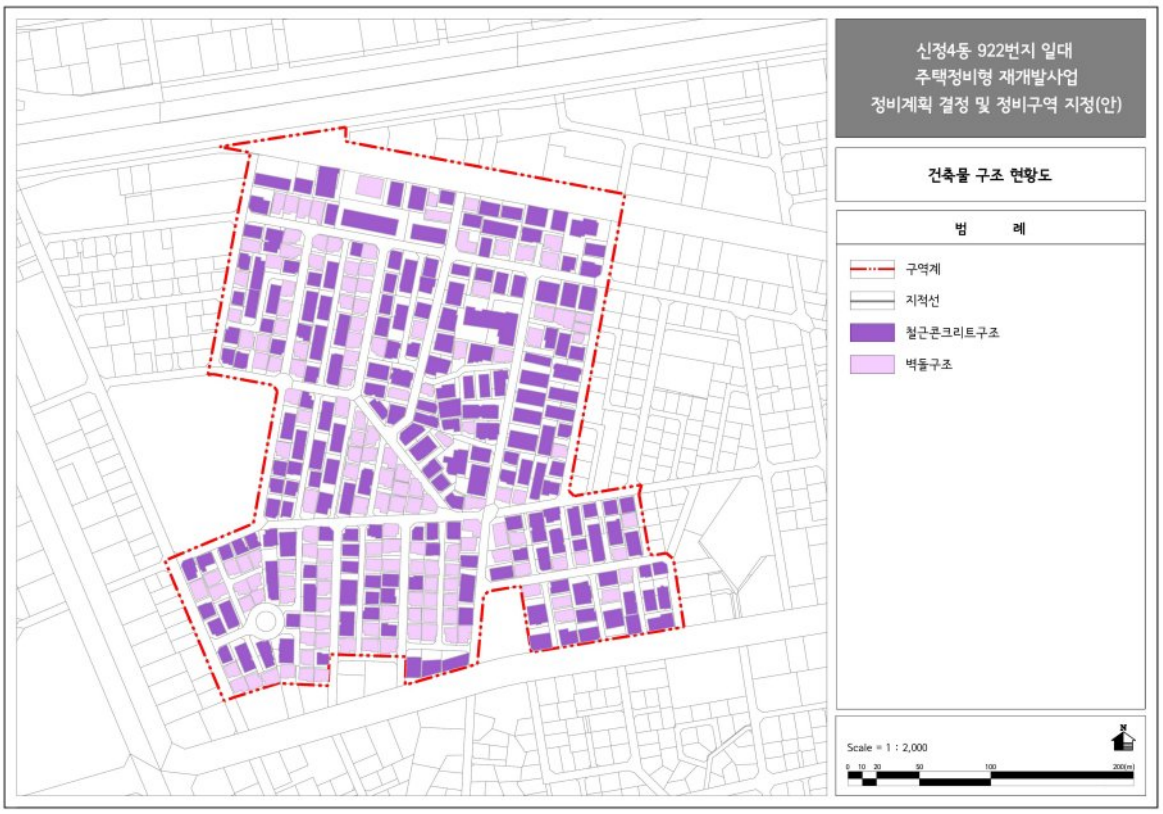
3) 건축물 구조별 현황

○ 철근콘크리트 구조가 203동 56.7%, 벽돌구조가 155동 43.3%로 조사됨

【 건축물 구조 현황표 】

구분	계	철근콘크리트	벽돌구조	비고
동수(동)	358	203	155	-
구성비(%)	100.0	56.7	43.3	-

【 건축물 구조 현황도 】



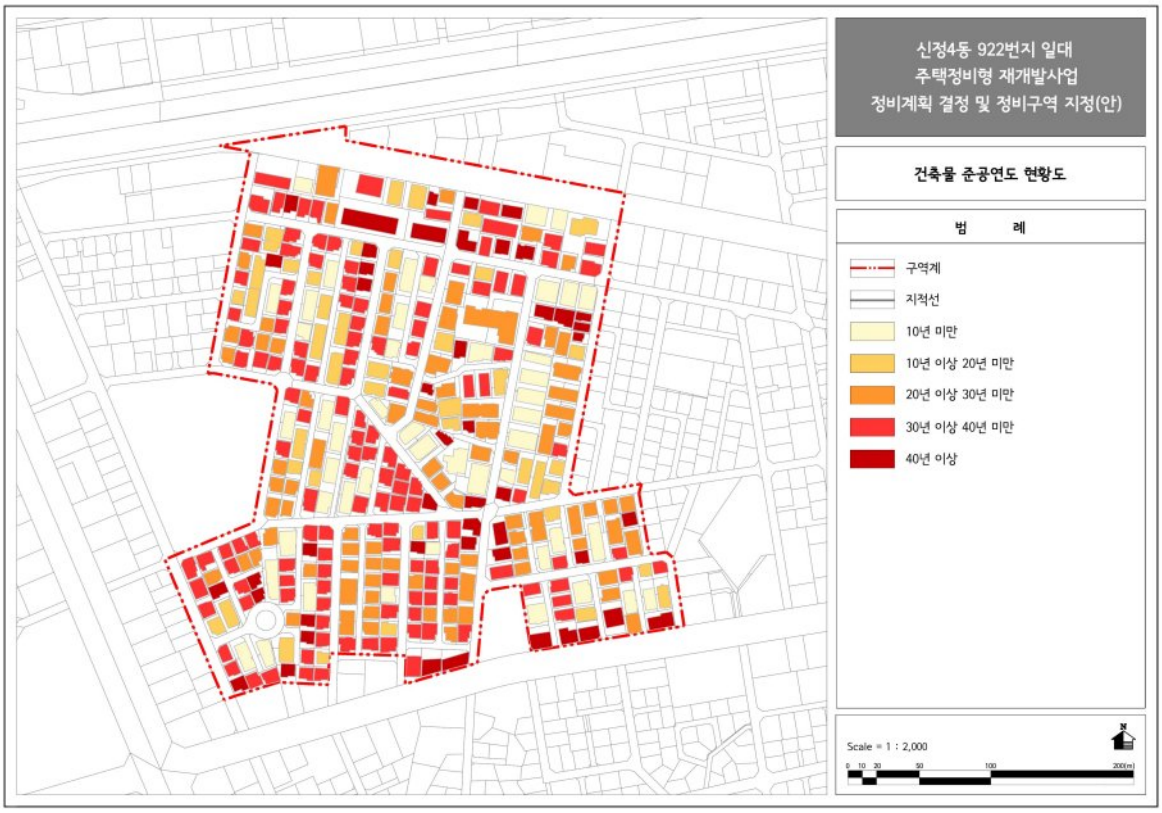
4) 건축물 준공연도별 현황

○ 20년 이상 경과 건축물은 75.4%로 대부분을 차지하며, 30년 이상 경과 건축물은 51.1%로 나타남

【 건축물 준공연도 현황표 】

구분	계	10년 미만	10년이상~ 20년미만	20년이상~ 30년미만	30년이상~ 40년미만	40년 이상	비고
동수(동)	358	47	41	87	136	47	-
구성비(%)	100.0	13.1	11.5	24.3	38.0	13.1	-

【 건축물 준공연도 현황도 】



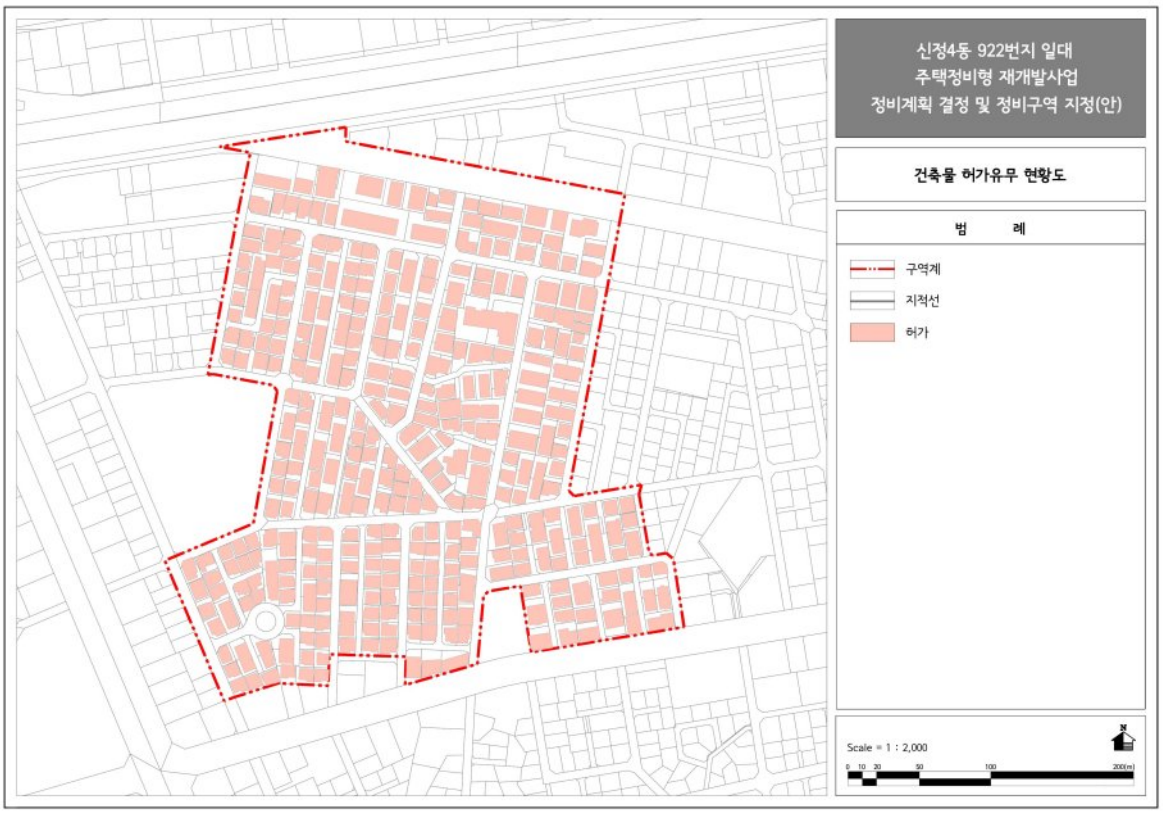
5) 건축물 허가유무별 현황

○ 허가 건축물 358동으로 무허가 건축물은 없는 것으로 조사됨

【 건축물 허가유무 현황표 】

구분	계	허가	무허가	비고
동수(동)	358	358	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

【 건축물 허가유무 현황도 】



3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 도시계획시설

1) 교통시설

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	-
기정	중로	1	116	20	-	3,350	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
기정	중로	1	117	20	-	-	신월동	신월동	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
기정	-	-	-	-	기타 도로	-	-	-	-	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	

나) 철도

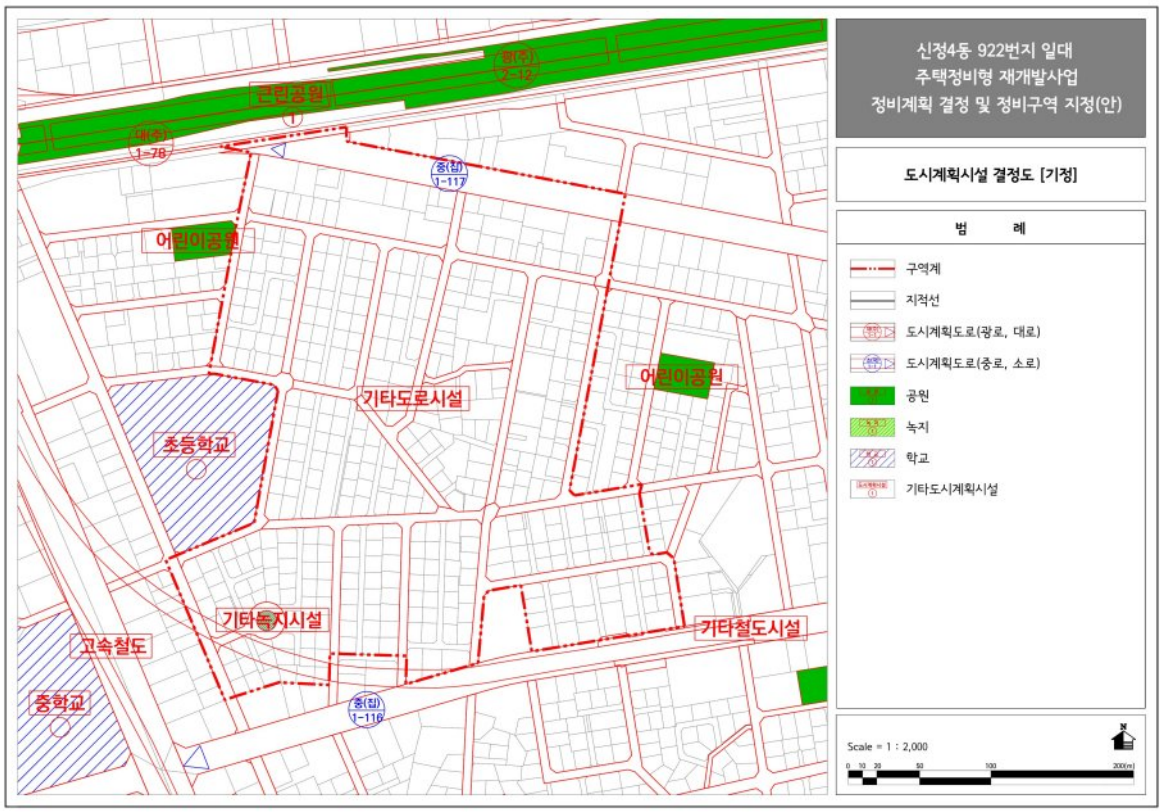
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (신정정거장)	3,155.04	-	3,155.04	건설부 고시 제1990-695호 ('90.10.19)	-

2) 공간시설

가) 녹지

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	기타 녹지시설	신정동 940-67	153.2	-	153.2	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

【 도시계획시설 결정도(기정) 】



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 현황

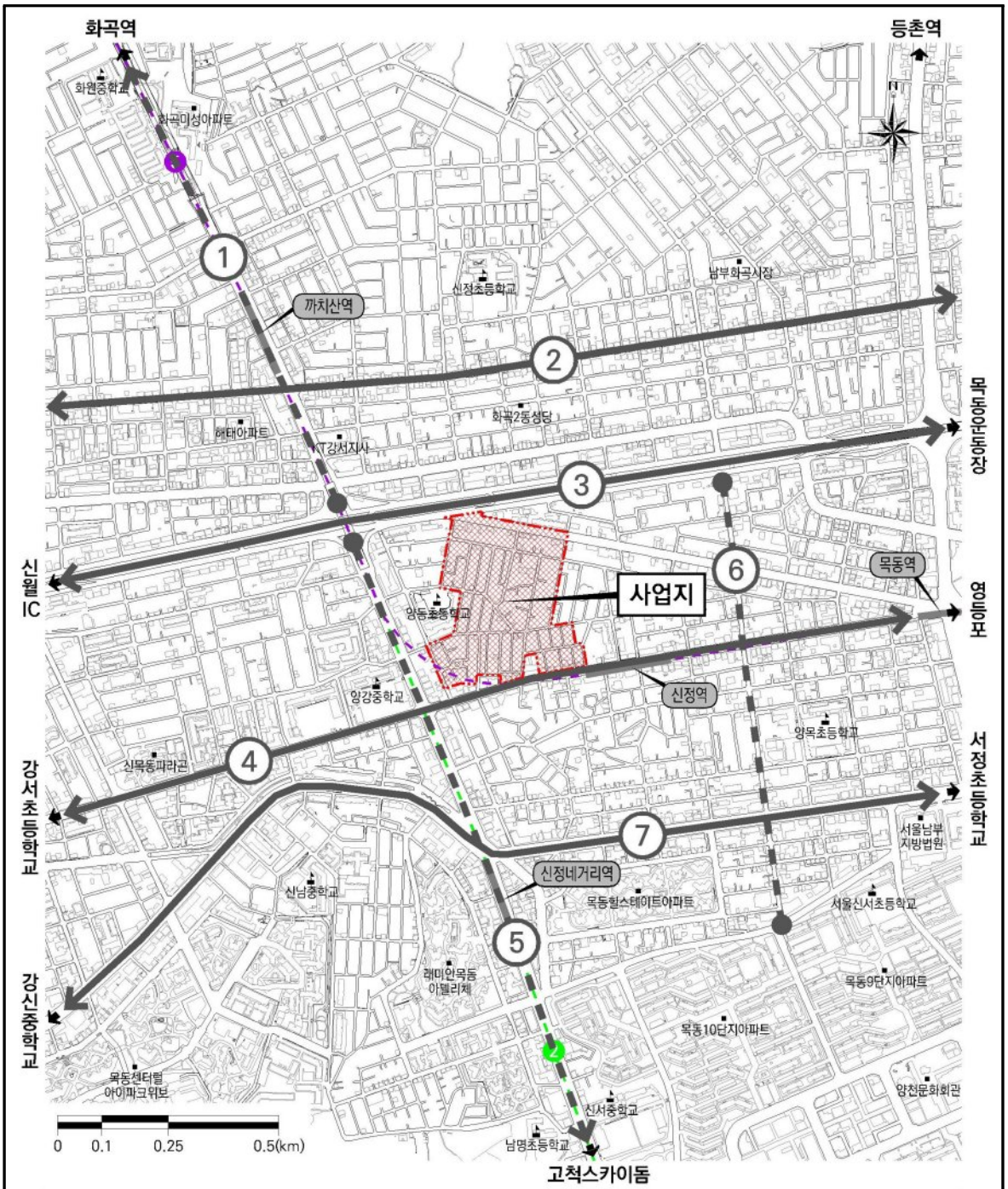
1) 가로망 현황

○ 본 사업지 주변의 가로망체계 현황을 살펴보면 사업지 북측에 국회대로(폭 50m, 10~12차로), 사업지 남측에 오목로(폭 20m, 4차로)를 통해 사업지로의 접근이 이루어지고 있음

○ 그 밖의 사업지 주변지역 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같음

〈 사업지 주변지역 가로망 현황 〉

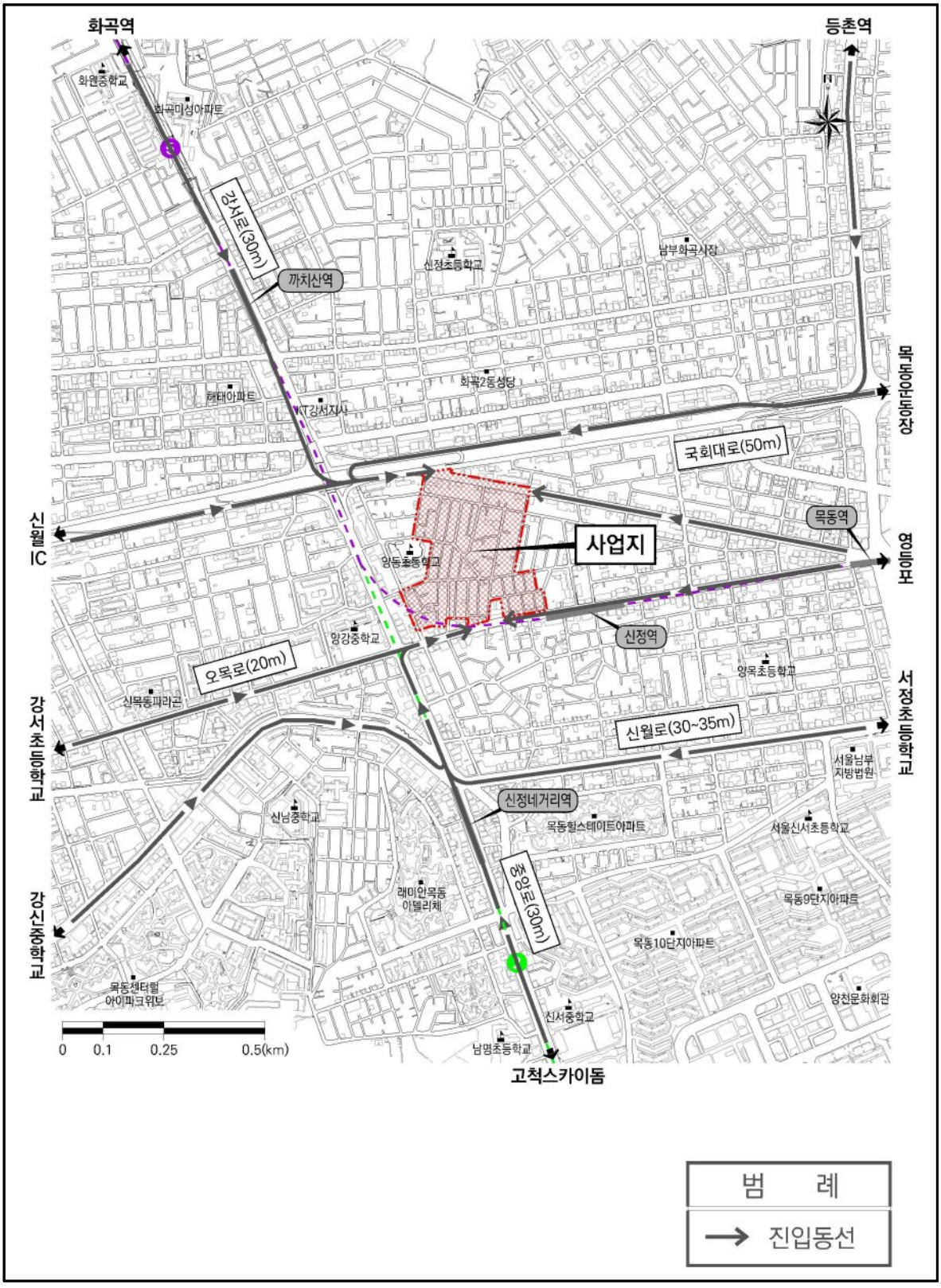
가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 강 서 로	30	6차로
② 곰 달 래 로	15	3차로
③ 국 회 대 로	50	10~12차로
④ 오 목 로	20	4차로
⑤ 중 앙 로	30	6차로
⑥ 은 행 정 로	10~13	2차로
⑦ 신 월 로	30~35	6~7차로



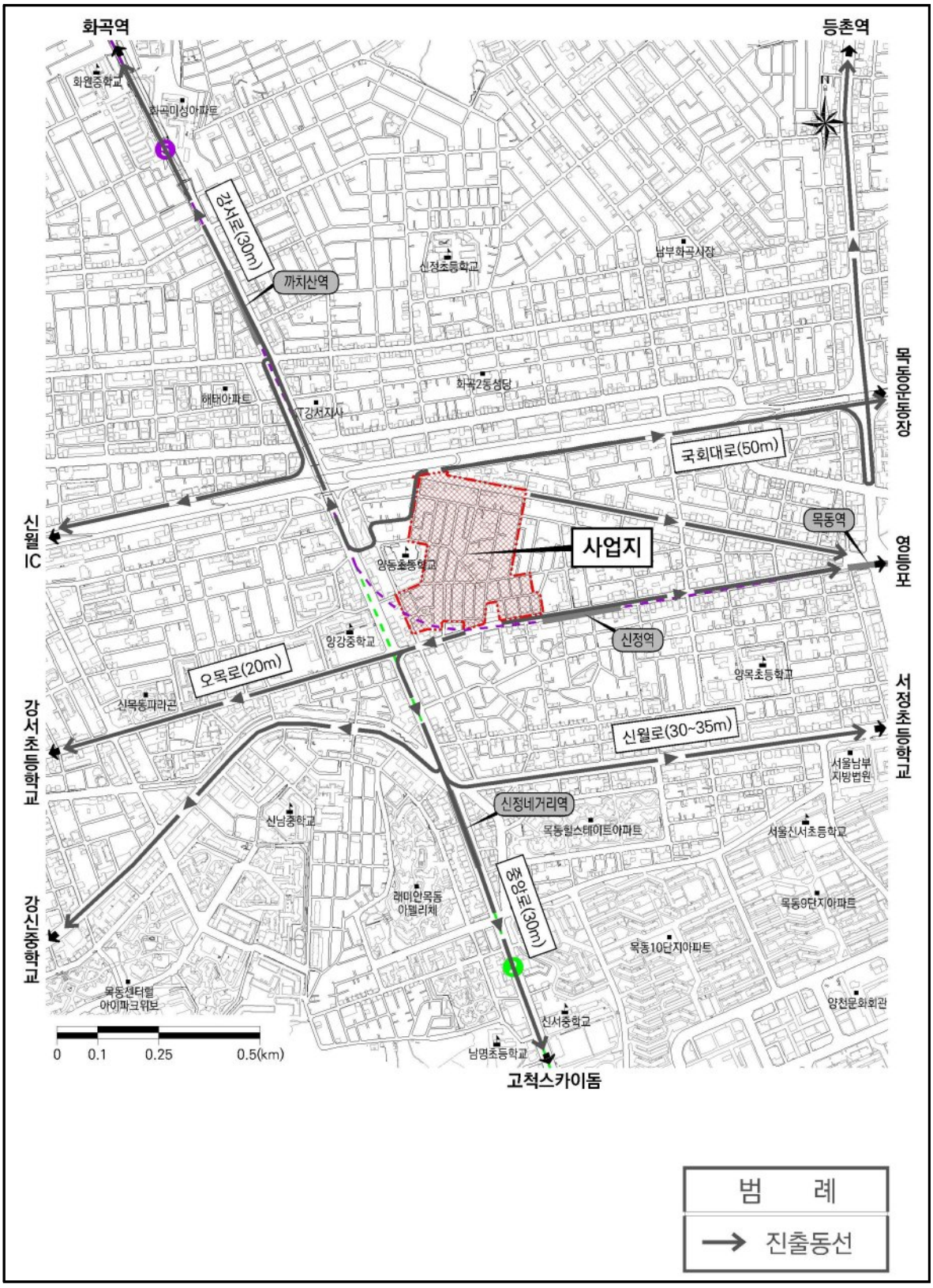
가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)	가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 강서로	30	6차로	⑤ 중앙로	30	6차로
② 곰달래로	15	3차로	⑥ 은행정로	10~13	2차로
③ 국회대로	50	10~12차로	⑦ 신월로	30~35	6~7차로
④ 오목로	20	4차로			

〈 사업지 주변지역 가로망 현황도 〉

2) 외부 동선체계 현황



〈 사업지 외부 동선체계 현황도 〉


화곡역
등촌역
화원중학교
화곡미성아파트
강서로(30m)
까치산역
신정초등학교
남부화곡시장
목동운동장
화곡2동성당
해태아파트
강서자사
국회대로(50m)
신월IC
사업지
목동역
영등포
양동초등학교
양강중학교
신정역
오목로(20m)
양목초등학교
서정초등학교
신목동파라곤
신월로(30~35m)
서울남부지방법원
강서초등학교
신정네거리역
신남중학교
목동힐스테이트아파트
서울신서초등학교
래미안목동아델리체
목동9단지아파트
목동10단지아파트
목동센터힐아이파크위브
양천문화회관
신서중학교
남명초등학교
0 0.1 0.25 0.5(km)
고척스카이돔
범 례
진출동선

3) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 검토에서는 사업시행으로 인해 직·간접적인 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였음

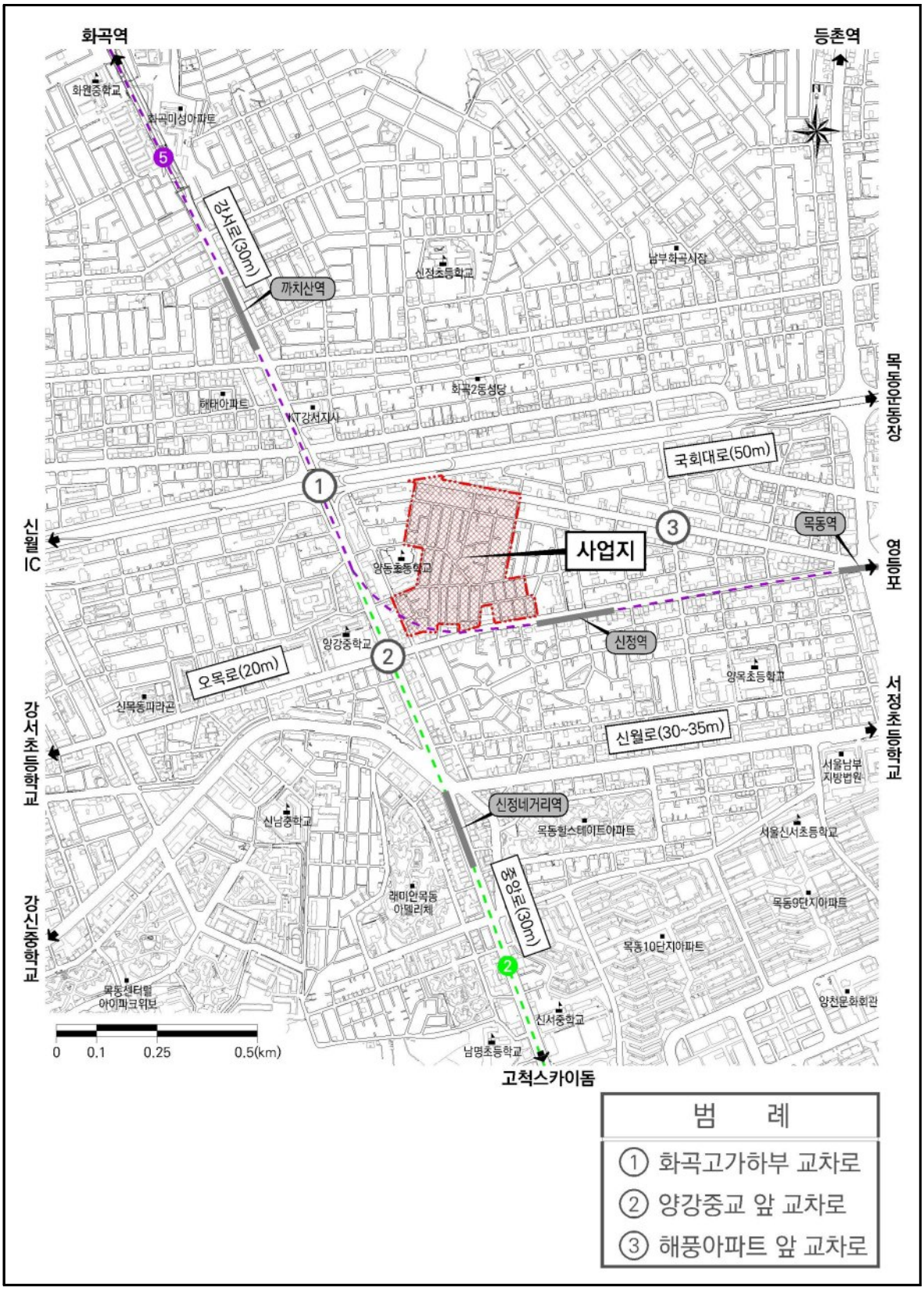
○ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준 결정을 위한 변수들로 작용하며, 이에 따른 교차로 서비스수준 분석 시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항들을 조사하였음

- 신호등 설치 여부 및 신호 현시, 주기
- 가각 전제 여부 및 반경
- 차로수 및 차로폭
- 노면 마킹 및 안전표지판 설치 현황
- 횡단보도 폭원 및 위치
- 신호등 위치 및 종류
- 노상주차 및 버스정류장, 택시정류장 설치여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치현황
- 교차로 도류화 여부

○ 각 교차로에 대한 기하구조 및 신호체계 현황은 다음과 같음

〈 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 〉

교차로명	형태	가각 정리	횡단 보도	신호등	현시수	주기
① 화곡고가하부 교차로	4지	정리	4개	설치	2현시	170초
② 양강중교 앞 교차로	4지	정리	4개	설치	4현시	150초
③ 해풍아파트 앞 교차로	4지	정리	6개	설치	3현시	80초



〈 분석대상 교차로 위치도(key-map) 〉

나. 교통소통 현황

1) 주변가로 및 교차로 교통량 현황

○ 『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』 제7조 1항 제5호에서는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 중로 이상의 가로와 교차로에서는 다음 각 목에서 정한 3개 이상 차종별 교통량을 기준으로 조사하되 대상사업의 특수성을 고려하여 세분하여 조사도록 규정하고 있음

가. 승용차 나. 버스(12인승 미만, 12인승 이상) 다. 화물(2.5톤 미만, 2.5톤 이상)

○ 이에, 본 검토에서는 가로 및 교차로 교통량 조사 시 위의 규정을 준수하여 5개 차종(승용차, 소형버스, 대형버스, 중·소형 화물, 대형화물)으로 구분하여 조사하였음

○ 조사된 각 시간대별 교통량을 중차량 혼입율에 따른 중차량 보정계수를 적용하여 pcu로 환산한 후, 해당시간의 첨두시간계수(PHF : Peak Hour Factor)를 이용하여 첨두교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하였으며, 첨두교통량(첨두교통류율(vph))의 계산식은 다음과 같이 정의됨

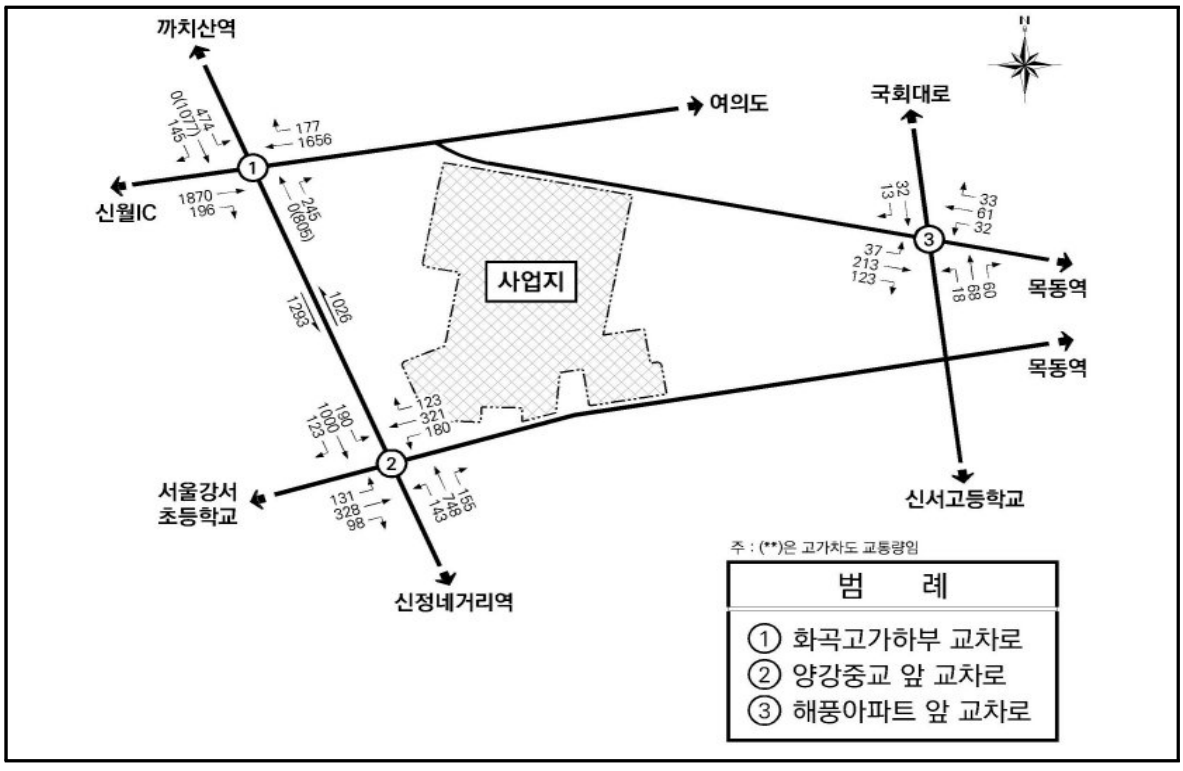
$$V = \frac{V_p}{PHF}$$

여기에서, V= 첨두교통량(첨두교통류율(vph))

V_P= 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

$$PHF = \frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$$

V_{15}= 15분 단위교통량 중 최대 교통량



〈 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 대/시) 〉

2) 교차로 서비스 수준 분석

○ 다음 표와 같이 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 서비스 수준을 적용하였음

서비스수준	교통류 상태	차량당 제어지체
A	대부분의 차량이 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행	≤15초
B	일반적으로 연속진행 상태가 좋음	≤30초
C	녹색신호에 도착해도 정지하거나 통과 못 할 수도 있음	≤50초
D	상당히 혼잡한 상태로서 한주기 이상 대기	≤70초
E	운전자로서 받아 드릴 수 있는 최대의 지체한계로서 한주기 이상 소요	≤100초
F	과포화 상태로서 도착교통량이 용량을 초과	≤220초
FF	심각한 과포화 상태로서 평균적으로 2~3주기 소요	≤340초
FFF	극도로 혼잡한 상황으로서 3주기 이상 소요	>340초

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 교차로 서비스수준 현황 분석 〉

신 호 교 차 로	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 화곡고가하부 교차로	4,763	16.94	B
② 양강중교 앞 교차로	3,540	51.31	D
③ 해풍아파트 앞 교차로	690	22.35	B

3) 가로구간 서비스수준 분석결과

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

구분	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	**평균통행속도(kph)**		
A	≥67	≥60	≥49
B	≥51	≥46	≥39
C	≥37	≥33	≥29
D	≥28	≥25	≥20
E	≥21	≥18	≥12
F	≥10	≥10	≥8
FF	≥6	≥6	≥5
FFF	<6	<6	<5

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 가로구간 서비스수준 현황 분석 〉

구 분		거리(km)	도로유형	평균통행속도(km/h)	서비스수준(LOS)
중앙로	① → ②	0.47	Ⅱ	24.75	E

주 :『①화곡고가하부 교차로』남, 북측 접근로의 경우 직진이 불가능하여 (②→①)구간은 가로구간 서비스수준 분석에서 제외하였음

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

○ 구역내 필지의 2025년 1월 기준 공시지가를 분석한 결과, 300~500만원 이하 토지가 전체 필지수의 69.7%로 과반수 이상을 차지하는 것으로 나타남

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수(필지)	비율(%)	비 고
100 이하	-	-	-	-
100~300 이하	26,777.3	55	28.0	-
300~500 이하	66,456.5	409	69.7	-
500 초과	2,241.9	9	2.3	-
합 계	95,475.7	473	100.0	-

나. 건축물 가격

○ 구역내 주택의 2025년 1월 기준 공시가격을 분석한 결과, 단독주택 공시가격은 3억~4억 이하, 4억~5억 이하가 32.8%로 높은 비율을 차지하며 다양한 가격대를 형성하고 있음

○ 공동주택 공시가격은 1억 5천만~2억 이하가 공동주택 동수의 39.7%를 차지하는 것으로 나타남

1) 단독주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비 고
3억 이하	11	5.5	-
3억~4억 이하	67	32.8	-
4억~5억 이하	67	32.8	-
5억 초과	59	28.9	-
합 계	204	100.0	-

※ 자료 : 한국부동산원 개별주택가격열람(2025년 1월 기준 사용)

2) 공동주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비 고
1억 이하	21	16.0	-
1억~1억 5천만 이하	48	36.6	-
1억 5천만~2억 이하	52	39.7	-
2억 초과	10	7.7	-
합 계	131	100.0	-

※ 자료 : 한국부동산원 개별주택가격열람(2025년 1월 기준 사용)

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 주택정비형 재개발구역으로 지정 후 재개발사업에 의한 관리치분계획 방법에 의함

나. 주민의견

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조에 따른 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 조사 후 작성 예정

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

○ 문헌 및 현장조사 결과 현재 구역 내 보전가치가 있는 유·무형의 문화유적과 보호수목은 없으나 사업추진 중 해당 문화유적 등이 확인될 시 별도의 보존 대책을 수립하겠음

나. 신정동의 지역유래

○ 신정은 신트리(新機:신정3동)마을의 "新"자와 은행정(銀杏亭:신정4동)마을의 "亭"자에서 유래

○ 양천현(陽川縣)이 대표적인 지명으로 사용되었으나, 갑오개혁 이후 행정구역 개편에 따라 "양천군 장군소면" 신월리, 고음월리, 당곡리, 은행정리, 신기리, 천신리 등으로 변경됨

○ 1914년 김포군에 병합되면서 동서로 양분되어 갈라졌으며, 신정동 일대는 김포군 양동면 신정리로 편입됨

○ 1963년 1월 1일 시행된 「서울특별시/도/군/구의 행정구역 변경에 대한 법률」에 따라 서울시 영등포구로 편입됨

○ 1977년 영등포구에서 강서구가 분리·신설되면서 강서구에 신정동 편입됨

○ 목동신시가지의 개발 및 인구증가로 1988년 강서구에서 양천구가 분구되면서 현재의 양천구 신정동으로 편입됨

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)

○ 해당없음

9. 기존수목의 현황

○ 대상지 내 수목 없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

가. 시행계획 및 시행방법

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 주택정비형 재개발구역으로 지정 후 재개발사업에 의한 관리치분계획 방법에 의함

나. 주민의견

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조에 따른 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 조사 후 작성 예정

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조에 따른 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 조사 후 작성 예정

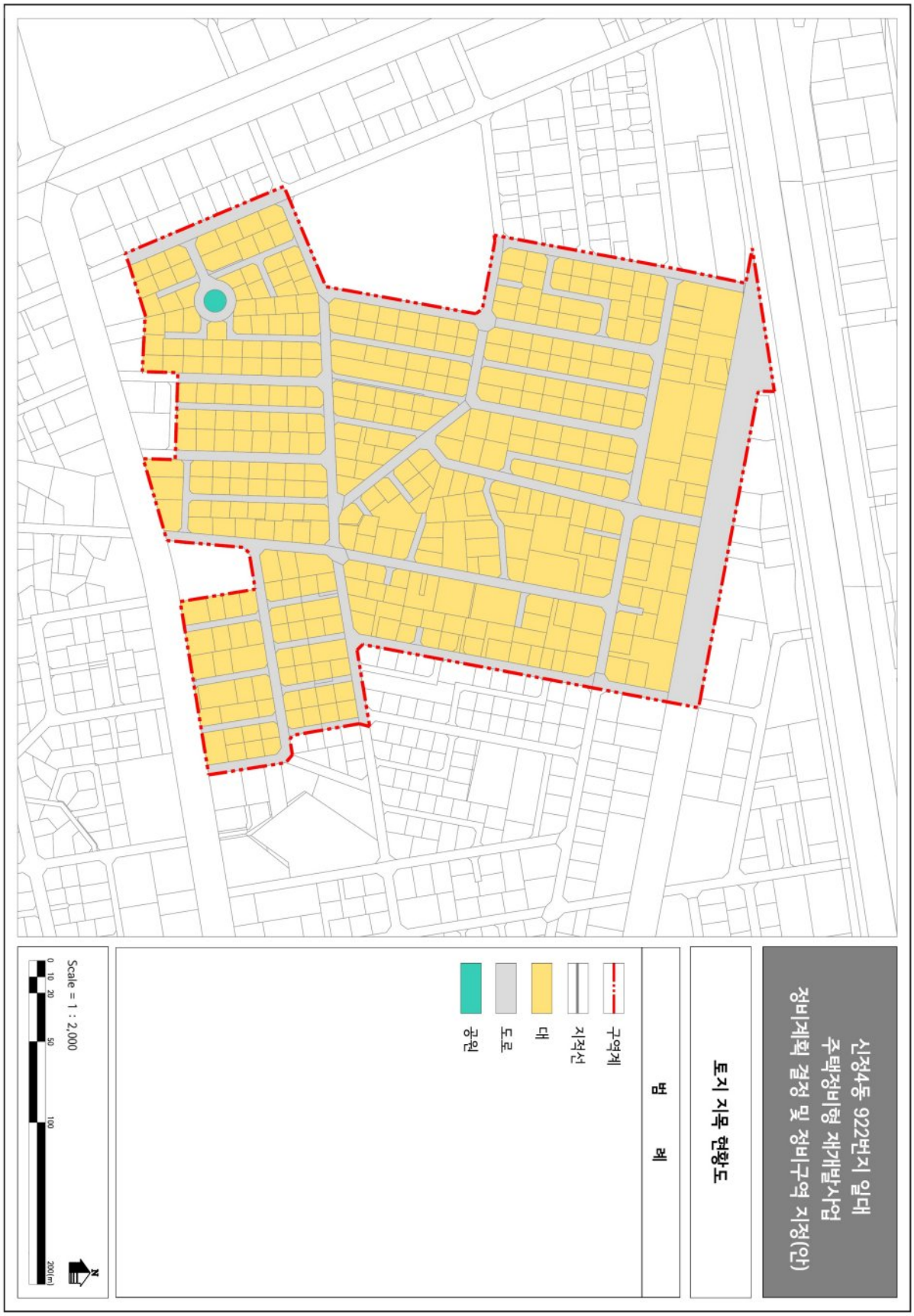
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

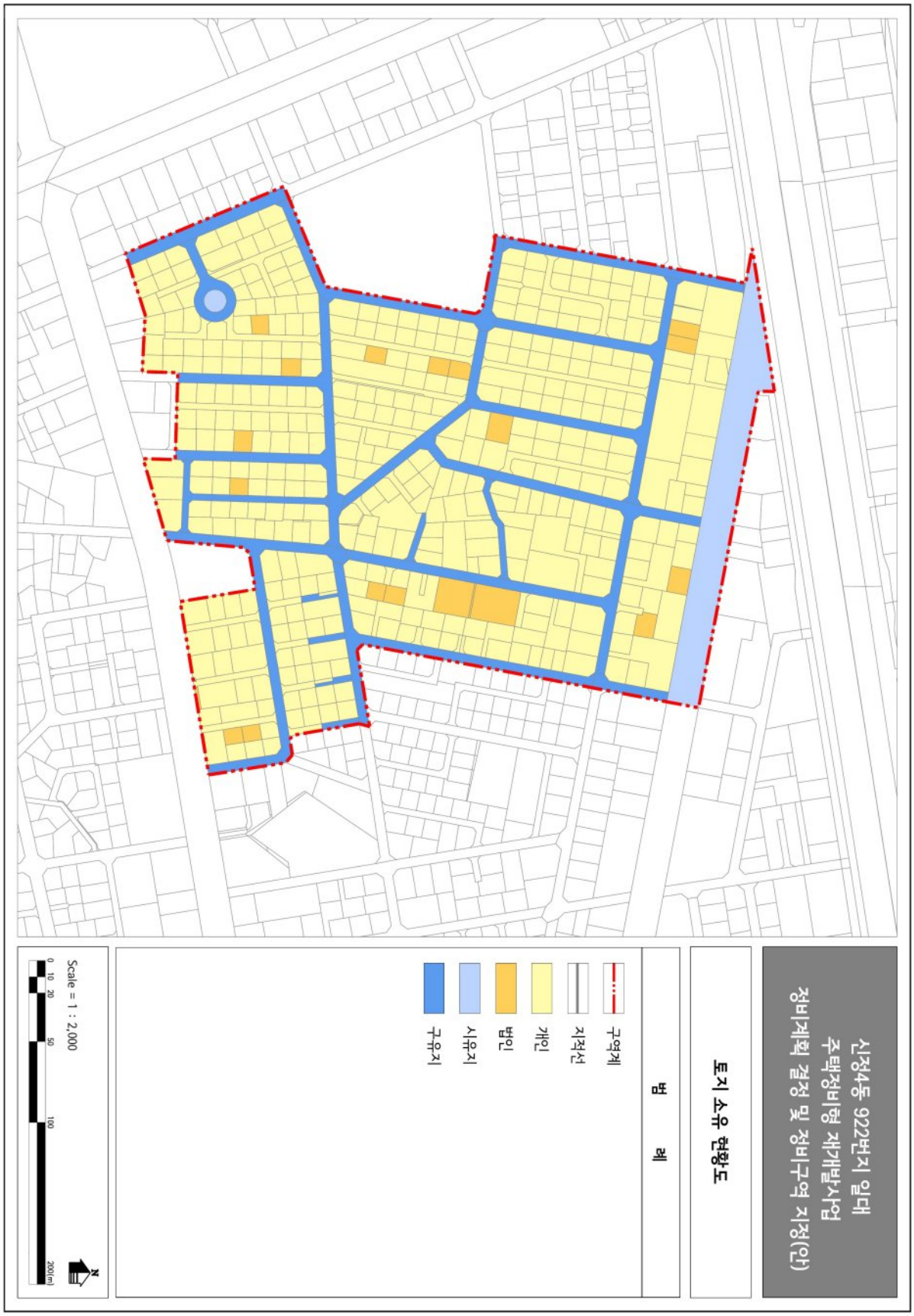
○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조에 따른 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 조사 후 작성 예정

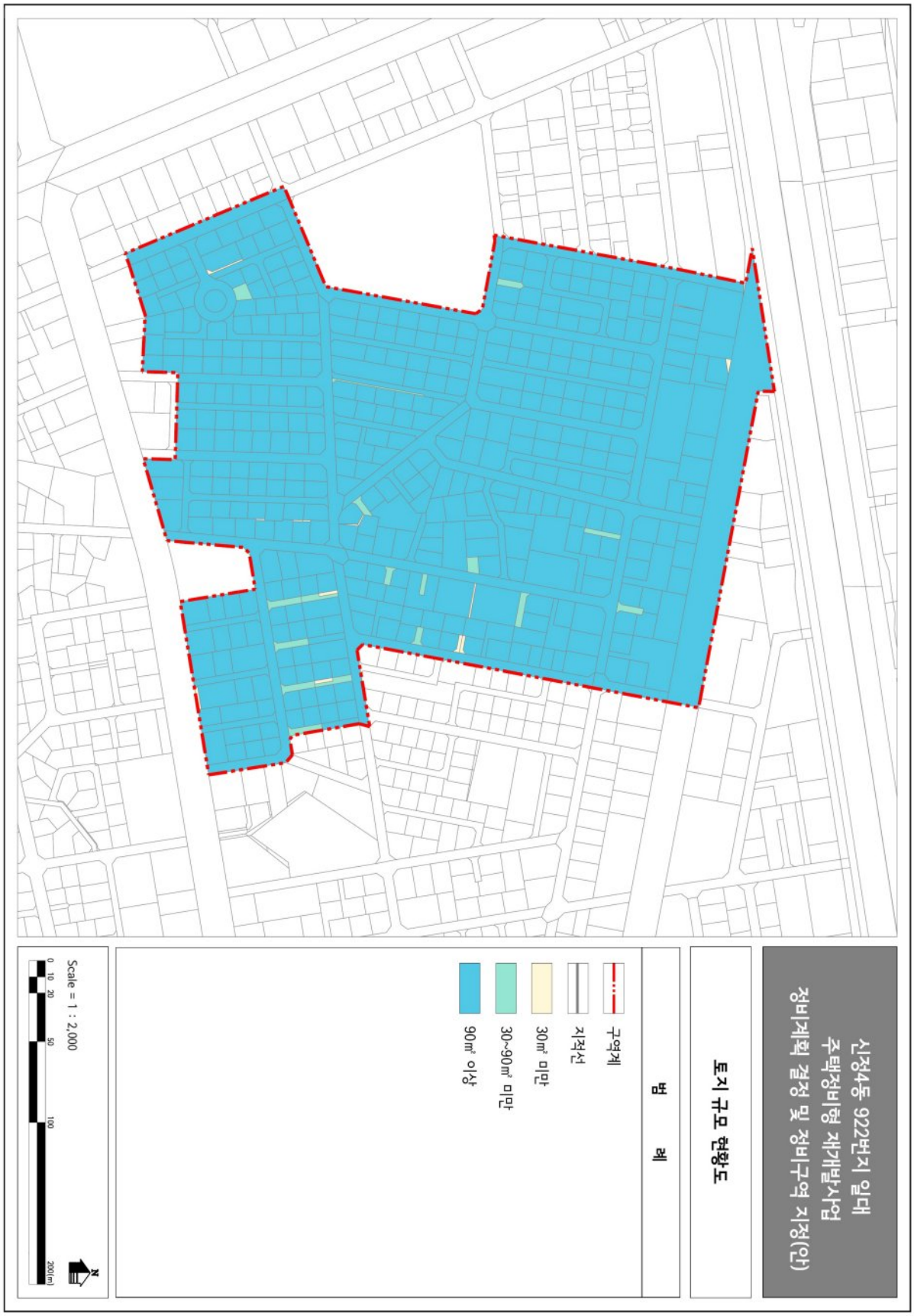
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

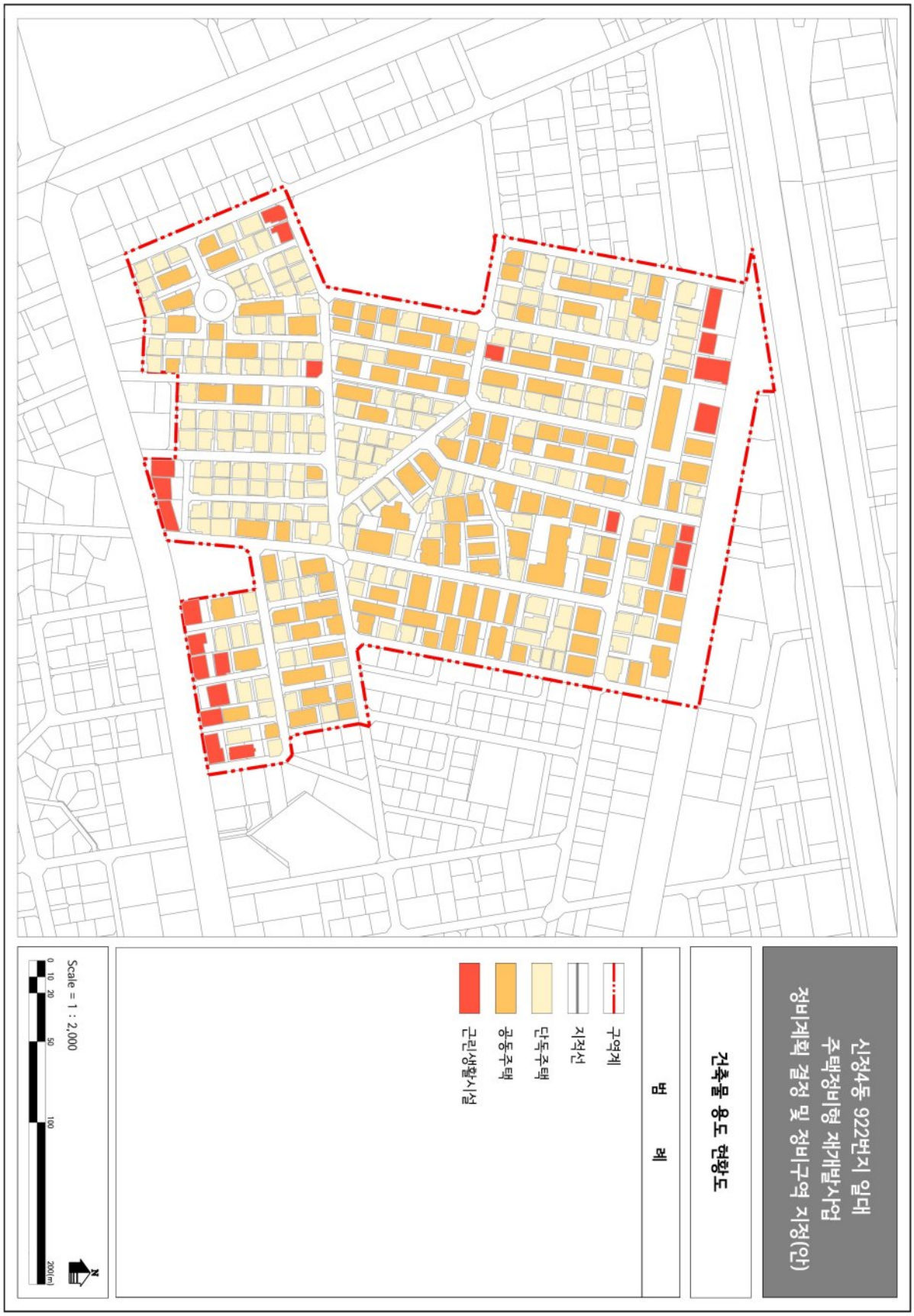
○ 해당없음

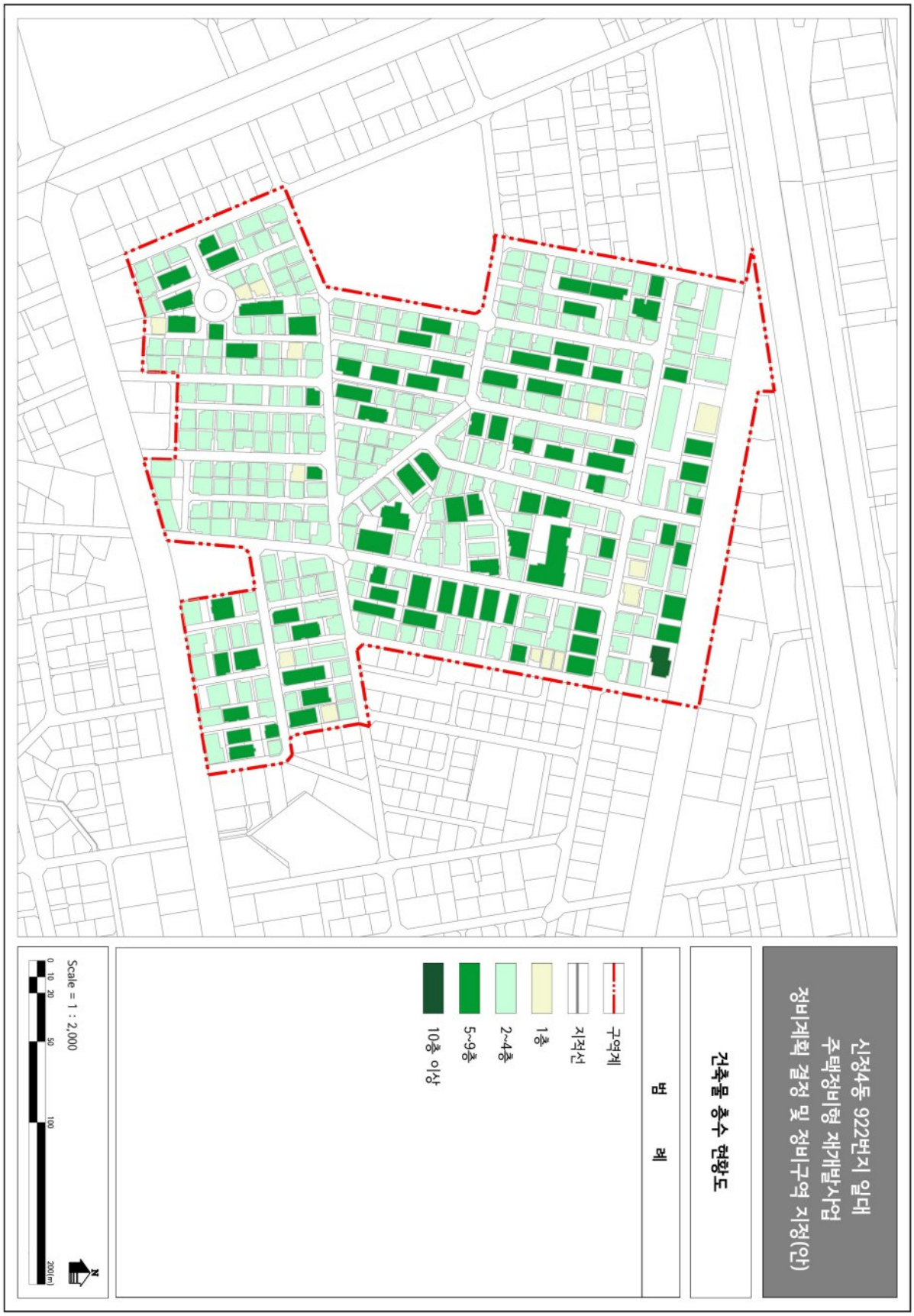
14. 기초조사 현황도(A4)(후면참조)

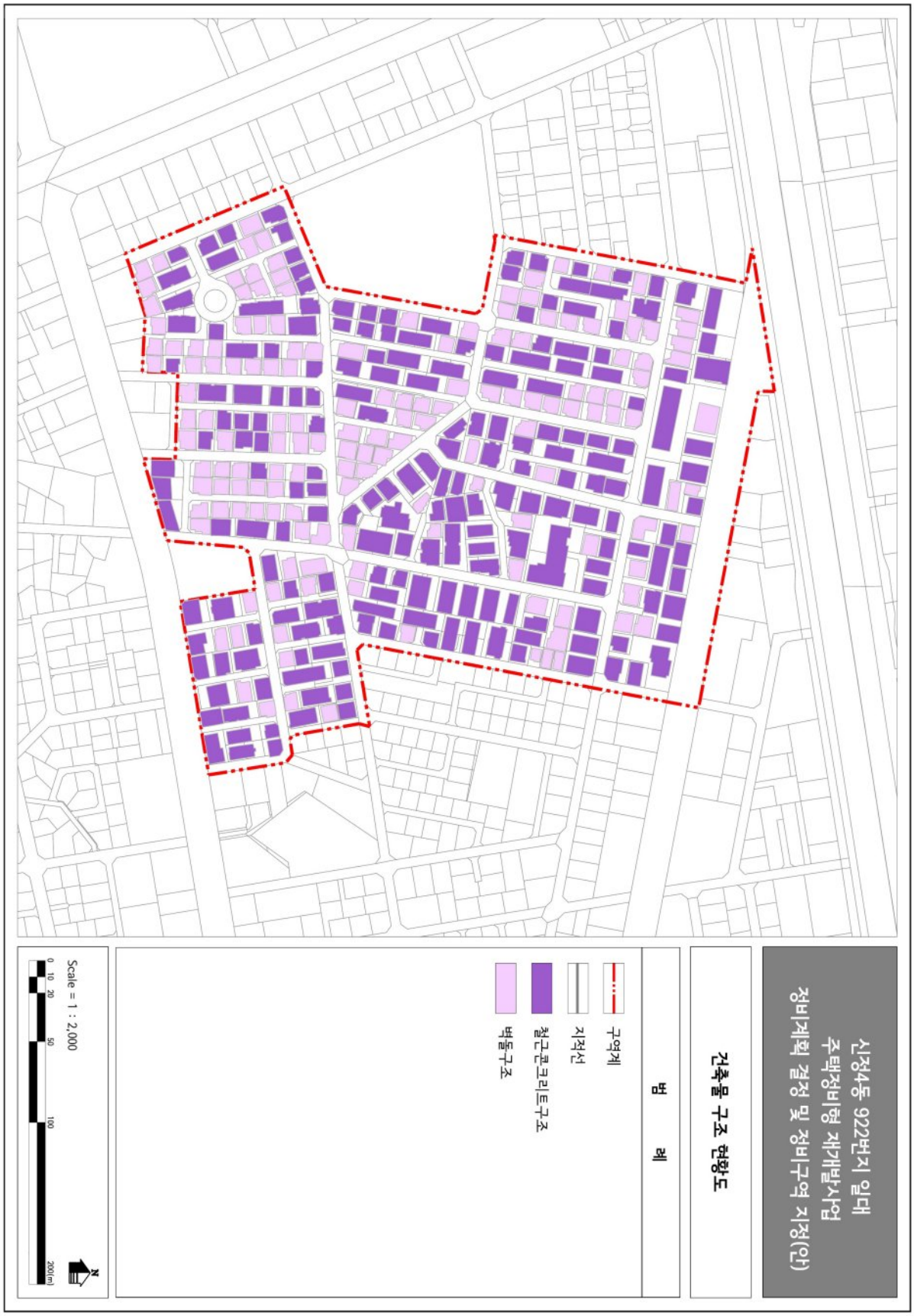

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
토지 지목 현황도
범 례
구역계
지적선
대
도로
공원
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N

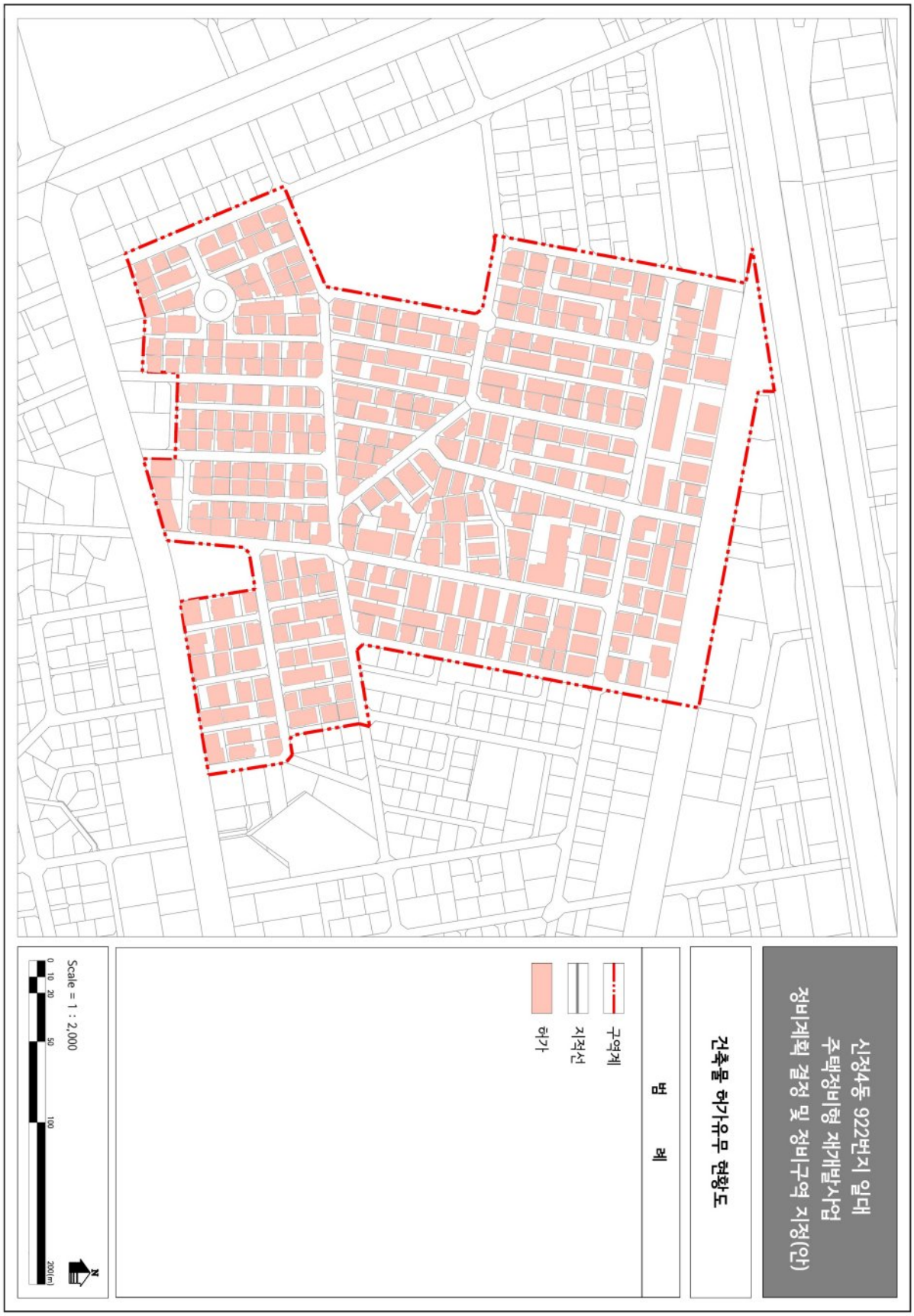

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
토지 소유 현황도
범 례
구역계
지적선
개인
법인
시유지
구유지
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N


신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
토지 규모 현황도
범 례
구역계
지적선
30㎡ 미만
30~90㎡ 미만
90㎡ 이상
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N


신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
건축물 용도 현황도
범 례
구역계
지적선
단독주택
공동주택
근린생활시설
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N


신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
건축물 층수 현황도
범 례
구역계
지적선
1층
2~4층
5~9층
10층 이상
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N


신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
건축물 구조 현황도
범 례
구역계
지적선
철근콘크리트구조
벽돌구조
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N


신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
건축물 허가유무 현황도
범 례
구역계
지적선
허가
Scale = 1 : 2,000
0 10 20 50 100 200(m)
N

3 토지 조서 및 건축물 조서

1. 토지 조서

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
계	-	-	111,546.5	95,475.7	-	-	-	-	-
1	서울특별시 양천구 신정동 922-3	대	246.6	246.6	제3종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
2	서울특별시 양천구 신정동 922-4	대	149.3	149.3	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
3	서울특별시 양천구 신정동 922-5	대	157.6	157.6	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
4	서울특별시 양천구 신정동 922-6	대	152.2	152.2	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
5	서울특별시 양천구 신정동 922-7	대	150.7	150.7	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
6	서울특별시 양천구 신정동 922-8	대	149.8	149.8	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
7	서울특별시 양천구 신정동 922-9	대	153.7	153.7	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
8	서울특별시 양천구 신정동 922-10	대	247	247.	제3종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
9	서울특별시 양천구 신정동 922-11	대	165.3	165.3	제3종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
10	서울특별시 양천구 신정동 922-12	대	323.3	323.3	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
11	서울특별시 양천구 신정동 922-14	대	169.2	169.2	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
12	서울특별시 양천구 신정동 922-15	대	162.9	162.9	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
13	서울특별시 양천구 신정동 922-16	대	338.9	338.9	제3종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
14	서울특별시 양천구 신정동 922-17	대	139.6	139.6	제3종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
15	서울특별시 양천구 신정동 922-18	대	242.7	242.7	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
16	서울특별시 양천구 신정동 922-20	대	105.6	105.6	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
17	서울특별시 양천구 신정동 922-21	대	106.3	106.3	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
18	서울특별시 양천구 신정동 922-22	대	110	110	제3종일반주거지역	-	-	법인	단독주택
19	서울특별시 양천구 신정동 922-23	대	113.4	113.4	제3종일반주거지역	-	-	법인	단독주택
20	서울특별시 양천구 신정동 922-24	대	267.8	267.8	제3종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
21	서울특별시 양천구 신정동 922-26	대	121.5	121.5	제3종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
22	서울특별시 양천구 신정동 922-27	대	117	117.	제3종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
23	서울특별시 양천구 신정동 922-28	대	107.8	107.8	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
24	서울특별시 양천구 신정동 922-29	도로	192.4	192.4	제3종일반주거지역	-	-	개인	-
25	서울특별시 양천구 신정동 922-30	도로	194.6	194.6	제3종일반주거지역	-	기타철도시설	개인	-
26	서울특별시 양천구 신정동 922-31	도로	192.7	192.7	제3종일반주거지역	-	-	개인	-

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
27	서울특별시 양천구 신정동 922-34	대	212.4	212.4	제3종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
28	서울특별시 양천구 신정동 922-35	대	26.7	26.7	제3종일반주거지역	-	기타철도시설	법인	-
29	서울특별시 양천구 신정동 922-36	대	1.2	1.2	제3종일반주거지역	-	-	군유지	-
30	서울특별시 양천구 신정동 922-37	도로	2.3	2.3	제3종일반주거지역	-	기타철도시설	군유지	-
31	서울특별시 양천구 신정동 923-1	대	284.8	284.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
32	서울특별시 양천구 신정동 923-2	대	182	182	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
33	서울특별시 양천구 신정동 923-3	대	221.2	221.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
34	서울특별시 양천구 신정동 923-4	대	123.9	123.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
35	서울특별시 양천구 신정동 923-5	대	128.6	128.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
36	서울특별시 양천구 신정동 923-6	대	128.9	128.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
37	서울특별시 양천구 신정동 923-7	대	131.3	131.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
38	서울특별시 양천구 신정동 923-8	대	252.5	252.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
39	서울특별시 양천구 신정동 923-10	대	114	114	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
40	서울특별시 양천구 신정동 923-11	대	110.9	110.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
41	서울특별시 양천구 신정동 923-12	대	117	117	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
42	서울특별시 양천구 신정동 923-13	대	118.6	118.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
43	서울특별시 양천구 신정동 923-14	대	126	126	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
44	서울특별시 양천구 신정동 923-15	대	134	134	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
45	서울특별시 양천구 신정동 923-16	대	269.6	269.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
46	서울특별시 양천구 신정동 923-18	대	124.8	124.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
47	서울특별시 양천구 신정동 923-19	대	116.8	116.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
48	서울특별시 양천구 신정동 923-20	대	115	115	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
49	서울특별시 양천구 신정동 923-21	대	118.6	118.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
50	서울특별시 양천구 신정동 923-22	대	122.3	122.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
51	서울특별시 양천구 신정동 923-23	대	125.4	125.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
52	서울특별시 양천구 신정동 923-24	대	137.3	137.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
53	서울특별시 양천구 신정동 923-25	대	129.2	129.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
54	서울특별시 양천구 신정동 923-26	대	119.1	119.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
55	서울특별시 양천구 신정동 923-27	대	115	115	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
56	서울특별시 양천구 신정동 923-28	대	116.8	116.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
57	서울특별시 양천구 신정동 923-29	대	120.6	120.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
58	서울특별시 양천구 신정동 923-30	대	128	128	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
59	서울특별시 양천구 신정동 923-31	대	134	134	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
60	서울특별시 양천구 신정동 923-40	도로	89	89	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
61	서울특별시 양천구 신정동 923-41	도로	89	89	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
62	서울특별시 양천구 신정동 923-42	도로	87.9	87.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
63	서울특별시 양천구 신정동 923-43	도로	88	88	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
64	서울특별시 양천구 신정동 923-44	도로	68.3	68.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	군유지	-
65	서울특별시 양천구 신정동 923-48	도로	91.3	91.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	군유지	-
66	서울특별시 양천구 신정동 923-52	도로	22.5	22.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
67	서울특별시 양천구 신정동 923-53	도로	70	70	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	군유지	-
68	서울특별시 양천구신정동 923-56	도로	92.4	92.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	군유지	-
69	서울특별시 양천구 신정동 923-60	도로	23.4	23.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
70	서울특별시 양천구 신정동 925-1	대	337.8	337.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
71	서울특별시 양천구 신정동 925-5	대	92.3	92.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
72	서울특별시 양천구 신정동 925-6	대	92.3	92.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
73	서울특별시 양천구 신정동 925-7	대	97.2	97.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
74	서울특별시 양천구 신정동 925-8	대	156.6	156.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
75	서울특별시 양천구 신정동 925-9	대	171.9	171.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
76	서울특별시 양천구 신정동 925-10	대	208.3	208.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
77	서울특별시 양천구 신정동 925-11	대	123.1	123.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
78	서울특별시 양천구 신정동 925-12	대	153.8	153.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
79	서울특별시 양천구 신정동 925-13	대	145.7	145.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
80	서울특별시 양천구 신정동 925-14	대	119.6	119.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
81	서울특별시 양천구 신정동 925-15	대	124.7	124.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
82	서울특별시 양천구 신정동 925-16	대	149.5	149.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
83	서울특별시 양천구 신정동 925-17	대	137.8	137.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
84	서울특별시 양천구 신정동 925-18	대	120.6	120.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
85	서울특별시 양천구 신정동 925-19	대	160.7	160.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
86	서울특별시 양천구 신정동 925-20	대	193.8	193.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
87	서울특별시 양천구 신정동 925-21	대	166.3	166.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
88	서울특별시 양천구 신정동 925-22	대	160.3	160.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
89	서울특별시 양천구 신정동 925-23	대	139.8	139.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
90	서울특별시 양천구 신정동 925-24	대	149.5	149.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
91	서울특별시 양천구 신정동 925-25	대	128.2	128.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
92	서울특별시 양천구 신정동 925-26	대	116.3	116.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
93	서울특별시 양천구 신정동 925-27	대	138.6	138.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
94	서울특별시 양천구 신정동 925-28	대	116.1	116.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
95	서울특별시 양천구 신정동 925-29	대	365.4	365.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
96	서울특별시 양천구 신정동 925-33	대	485.8	485.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
97	서울특별시 양천구 신정동 925-34	대	613.8	613.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
98	서울특별시 양천구 신정동 925-35	대	186.4	186.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
99	서울특별시 양천구 신정동 925-36	대	162.6	162.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
100	서울특별시 양천구 신정동 925-37	대	194.5	194.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
101	서울특별시 양천구 신정동 925-38	대	175.5	175.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
102	서울특별시 양천구 신정동 925-39	도로	89.3	89.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
103	서울특별시 양천구 신정동 925-40	대	39.9	39.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
104	서울특별시 양천구 신정동 925-41	도로	48.8	48.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
105	서울특별시 양천구 신정동 925-42	도로	48.9	48.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
106	서울특별시 양천구 신정동 925-43	대	24	24	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
107	서울특별시 양천구 신정동 925-47	대	20.9	20.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	법인	공동주택
108	서울특별시 양천구 신정동 925-48	대	258	258	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
109	서울특별시 양천구 신정동 925-49	대	24.1	24.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
110	서울특별시 양천구 신정동 925-50	대	263	263	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
111	서울특별시 양천구 신정동 925-51	대	261	261	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
112	서울특별시 양천구 신정동 926-1	대	139.4	139.4	제2종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린 생활시설
113	서울특별시 양천구 신정동 926-2	대	205.8	205.8	제2종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린 생활시설
114	서울특별시 양천구 신정동 926-3	대	470.4	470.4	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
115	서울특별시 양천구 신정동 926-4	대	701.6	701.6	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
116	서울특별시 양천구 신정동 926-5	대	185	185	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
117	서울특별시 양천구 신정동 926-6	대	202.9	202.9	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
118	서울특별시 양천구 신정동 926-8	대	155.1	155.1	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
119	서울특별시 양천구 신정동 926-9	대	174.6	174.6	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
120	서울특별시 양천구 신정동 926-10	대	182	182	제2종일반주거지역	-	-	법인	단독주택
121	서울특별시 양천구 신정동 926-11	대	181.2	181.2	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
122	서울특별시 양천구 신정동 926-12	대	173.8	173.8	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
123	서울특별시 양천구 신정동 926-13	대	428.9	428.9	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
124	서울특별시 양천구 신정동 926-14	대	177.7	177.7	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
125	서울특별시 양천구 신정동 926-15	대	171.3	171.3	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
126	서울특별시 양천구 신정동 926-16	대	243.3	243.3	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
127	서울특별시 양천구 신정동 926-17	대	184.6	184.6	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
128	서울특별시 양천구 신정동 926-18	도로	69.1	69.1	제2종일반주거지역	-	-	개인	-
129	서울특별시 양천구 신정동 926-19	대	205.7	205.7	제2종일반주거지역	-	-	법인	제1종근린 생활시설
130	서울특별시 양천구 신정동 927-1	대	173.1	173.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	제1종근린 생활시설
131	서울특별시 양천구 신정동 927-2	대	154.5	154.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
132	서울특별시 양천구 신정동 927-3	대	158.3	158.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
133	서울특별시 양천구 신정동 927-4	대	160.9	160.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
134	서울특별시 양천구 신정동 927-5	대	154.3	154.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
135	서울특별시 양천구 신정동 927-6	대	150.4	150.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
136	서울특별시 양천구 신정동 927-7	대	221.2	221.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
137	서울특별시 양천구 신정동 927-9	대	650.1	650.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
138	서울특별시 양천구 신정동 927-10	대	109.8	109.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
139	서울특별시 양천구 신정동 927-11	대	134.3	134.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
140	서울특별시 양천구 신정동 927-12	대	123.8	123.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
141	서울특별시 양천구 신정동 927-13	대	122.9	122.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
142	서울특별시 양천구 신정동 927-14	대	142.7	142.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
143	서울특별시 양천구 신정동 927-15	대	131.8	131.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
144	서울특별시 양천구 신정동 927-16	대	201.5	201.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
145	서울특별시 양천구 신정동 927-17	대	293.3	293.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
146	서울특별시 양천구 신정동 927-19	대	155	155	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
147	서울특별시 양천구 신정동 927-20	대	167.9	167.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
148	서울특별시 양천구 신정동 927-21	대	68.8	68.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
149	서울특별시 양천구 신정동 927-22	대	218.2	218.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
150	서울특별시 양천구 신정동 927-24	대	426.1	426.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
151	서울특별시 양천구 신정동 927-25	대	138.2	138.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
152	서울특별시 양천구 신정동 927-26	대	128.8	128.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
153	서울특별시 양천구 신정동 927-27	대	112.4	112.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
154	서울특별시 양천구 신정동 927-28	대	188.9	188.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
155	서울특별시 양천구 신정동 927-29	대	110.9	110.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
156	서울특별시 양천구 신정동 927-30	대	134.9	134.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
157	서울특별시 양천구 신정동 927-31	대	175.7	175.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
158	서울특별시 양천구 신정동 927-32	대	120.6	120.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
159	서울특별시 양천구 신정동 927-33	대	141.4	141.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
160	서울특별시 양천구 신정동 927-34	대	138.8	138.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
161	서울특별시 양천구 신정동 927-35	대	141.6	141.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
162	서울특별시 양천구 신정동 927-36	대	131.9	131.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
163	서울특별시 양천구 신정동 927-38	대	136.7	136.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
164	서울특별시 양천구 신정동 927-39	대	135	135	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
165	서울특별시 양천구 신정동 927-41	대	134	134	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
166	서울특별시 양천구 신정동 927-42	대	144.6	144.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
167	서울특별시 양천구 신정동 927-43	대	151.2	151.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
168	서울특별시 양천구 신정동 927-44	대	123.2	123.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
169	서울특별시 양천구 신정동 927-45	대	210.3	210.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
170	서울특별시 양천구 신정동 927-46	대	195.9	195.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
171	서울특별시 양천구 신정동 927-47	대	449.9	449.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
172	서울특별시 양천구 신정동 927-48	도로	68.4	68.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
173	서울특별시 양천구 신정동 927-49	도로	267	267	제2종일반주거지역(7층이하)	-	기타도로시설	군유지	-
174	서울특별시 양천구 신정동 927-50	도로	123.8	123.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	군유지	-
175	서울특별시 양천구 신정동 927-51	도로	93.4	93.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
176	서울특별시 양천구 신정동 927-52	도로	55.3	55.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
177	서울특별시 양천구 신정동 927-55	대	6.5	6.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
178	서울특별시 양천구 신정동 927-56	대	6.8	6.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
179	서울특별시 양천구 신정동 927-57	대	264.5	264.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
180	서울특별시 양천구 신정동 927-58	대	165.3	165.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
181	서울특별시 양천구 신정동 927-59	대	228.5	228.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
182	서울특별시 양천구 신정동 927-60	대	201.2	201.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
183	서울특별시 양천구 신정동 927-61	대	629.2	629.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
184	서울특별시 양천구 신정동 928-1	대	141.2	141.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
185	서울특별시 양천구 신정동 928-2	대	124.9	124.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
186	서울특별시 양천구 신정동 928-3	대	117.9	117.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
187	서울특별시 양천구 신정동 928-4	대	117.5	117.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
188	서울특별시 양천구 신정동 928-5	대	118.6	118.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
189	서울특별시 양천구 신정동 928-6	대	110.7	110.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
190	서울특별시 양천구 신정동 928-7	대	137.7	137.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
191	서울특별시 양천구 신정동 928-8	대	255.2	255.2	제3종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
192	서울특별시 양천구 신정동 928-9	대	268	268	제3종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
193	서울특별시 양천구 신정동 928-10	대	266.4	266.4	제3종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
194	서울특별시 양천구 신정동 928-11	대	147.4	147.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
195	서울특별시 양천구 신정동 928-12	대	113.4	113.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
196	서울특별시 양천구 신정동 928-13	대	120	120	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	단독주택
197	서울특별시 양천구 신정동 928-14	대	117.5	117.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
198	서울특별시 양천구 신정동 928-15	대	115.7	115.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
199	서울특별시 양천구 신정동 928-16	대	124.4	124.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
200	서울특별시 양천구 신정동 928-17	대	142.9	142.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
201	서울특별시 양천구 신정동 928-18	대	150.8	150.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
202	서울특별시 양천구 신정동 928-19	대	126.1	126.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
203	서울특별시 양천구 신정동 928-20	대	123.4	123.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
204	서울특별시 양천구 신정동 928-21	대	111.3	111.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
205	서울특별시 양천구 신정동 928-22	대	113.1	113.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
206	서울특별시 양천구 신정동 928-23	대	121.2	121.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
207	서울특별시 양천구 신정동 928-24	대	140.6	140.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
208	서울특별시 양천구 신정동 928-25	대	153.6	153.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
209	서울특별시 양천구 신정동 928-26	대	156.6	156.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
210	서울특별시 양천구 신정동 928-27	대	148.6	148.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
211	서울특별시 양천구 신정동 928-28	대	140.2	140.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
212	서울특별시 양천구 신정동 928-29	대	146.9	146.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
213	서울특별시 양천구 신정동 928-30	대	143.3	143.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
214	서울특별시 양천구 신정동 928-31	대	170.5	170.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
215	서울특별시 양천구 신정동 928-32	도로	543	543.	제2종일반주거지역 (7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	군유지	-
216	서울특별시 양천구 신정동 928-39	대	5.1	5.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
217	서울특별시 양천구 신정동 928-43	대	5.4	5.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	-
218	서울특별시 양천구 신정동 928-44	대	3.9	3.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	-
219	서울특별시 양천구 신정동 929-1	대	130.3	130.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
220	서울특별시 양천구 신정동 929-2	대	146	146	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
221	서울특별시 양천구 신정동 929-3	대	138.3	138.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
222	서울특별시 양천구 신정동 929-4	대	142.4	142.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
223	서울특별시 양천구 신정동 929-5	대	137.6	137.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
224	서울특별시 양천구 신정동 929-6	대	137.2	137.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
225	서울특별시 양천구 신정동 929-7	대	141.2	141.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
226	서울특별시 양천구 신정동 929-8	대	142.4	142.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
227	서울특별시 양천구 신정동 929-9	대	145.4	145.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
228	서울특별시 양천구 신정동 929-10	대	142.7	142.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
229	서울특별시 양천구 신정동 929-11	대	133.8	133.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
230	서울특별시 양천구 신정동 929-12	대	131.6	131.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
231	서울특별시 양천구 신정동 929-13	대	136.7	136.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
232	서울특별시 양천구 신정동 929-14	대	135.2	135.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
233	서울특별시 양천구 신정동 929-15	대	134.5	134.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
234	서울특별시 양천구 신정동 929-16	대	128.3	128.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
235	서울특별시 양천구 신정동 929-17	대	128.9	128.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
236	서울특별시 양천구 신정동 929-18	대	158.2	158.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
237	서울특별시 양천구 신정동 929-19	대	155.4	155.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
238	서울특별시 양천구 신정동 929-20	대	151.6	151.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
239	서울특별시 양천구 신정동 929-21	대	151	151	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	법인	단독주택
240	서울특별시 양천구 신정동 929-22	대	159.9	159.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
241	서울특별시 양천구 신정동 929-23	대	151.9	151.9	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
242	서울특별시 양천구 신정동 929-24	대	165.4	165.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
243	서울특별시 양천구 신정동 929-27	도로	176.1	4.5	제2종일반주거지역 (7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	개인	-
244	서울특별시 양천구 신정동 929-28	도로	373.2	373.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	-
245	서울특별시 양천구 신정동 930-1	대	122.4	122.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
246	서울특별시 양천구 신정동 930-2	대	131.4	131.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
247	서울특별시 양천구 신정동 930-3	대	128.7	128.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
248	서울특별시 양천구 신정동 930-4	대	131.1	131.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
249	서울특별시 양천구 신정동 930-5	대	131	131	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
250	서울특별시 양천구 신정동 930-6	대	128.8	128.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
251	서울특별시 양천구 신정동 930-7	대	189.5	189.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
252	서울특별시 양천구 신정동 930-10	대	175	175	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
253	서울특별시 양천구 신정동 930-11	대	129.4	129.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
254	서울특별시 양천구 신정동 930-12	대	135.1	135.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
255	서울특별시 양천구 신정동 930-13	대	132.1	132.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
256	서울특별시 양천구 신정동 930-14	대	130.4	130.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
257	서울특별시 양천구 신정동 930-15	대	131	131	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
258	서울특별시 양천구 신정동 930-16	대	126.2	126.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
259	서울특별시 양천구 신정동 930-17	대	136.4	136.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
260	서울특별시 양천구 신정동 930-18	대	134.9	134.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
261	서울특별시 양천구 신정동 930-19	대	136	136	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
262	서울특별시 양천구 신정동 930-20	대	135.3	135.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
263	서울특별시 양천구 신정동 930-21	대	131.4	131.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	단독주택
264	서울특별시 양천구 신정동 930-22	대	215.3	215.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
265	서울특별시 양천구 신정동 930-25	대	488.5	488.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
266	서울특별시 양천구 신정동 930-28	대	140.5	140.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
267	서울특별시 양천구 신정동 930-29	대	142	142	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
268	서울특별시 양천구 신정동 930-30	대	140.9	140.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
269	서울특별시 양천구 신정동 930-31	대	133	133	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
270	서울특별시 양천구 신정동 930-32	대	122.7	122.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
271	서울특별시 양천구 신정동 930-33	대	121.8	121.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
272	서울특별시 양천구 신정동 930-34	대	120.1	120.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
273	서울특별시 양천구 신정동 930-35	대	120.1	120.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
274	서울특별시 양천구 신정동 930-36	대	146.1	146.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
275	서울특별시 양천구 신정동 930-37	대	157.3	157.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
276	서울특별시 양천구 신정동 930-38	대	133.8	133.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
277	서울특별시 양천구 신정동 930-39	대	131.2	131.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
278	서울특별시 양천구 신정동 930-40	대	132.4	132.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
279	서울특별시 양천구 신정동 930-41	대	150.2	150.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
280	서울특별시 양천구 신정동 930-42	대	141.4	141.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
281	서울특별시 양천구 신정동 930-43	대	147.3	147.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
282	서울특별시 양천구 신정동 930-44	대	162.2	162.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
283	서울특별시 양천구 신정동 930-45	대	153.7	153.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
284	서울특별시 양천구 신정동 930-46	대	141.5	141.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
285	서울특별시 양천구 신정동 930-47	대	134.4	134.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
286	서울특별시 양천구 신정동 930-48	대	129.4	129.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
287	서울특별시 양천구 신정동 930-49	대	132.9	132.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
288	서울특별시 양천구 신정동 930-50	대	131.1	131.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
289	서울특별시 양천구 신정동 930-51	도로	367.1	367.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
290	서울특별시 양천구 신정동 930-52	도로	285	285	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
291	서울특별시 양천구 신정동 930-53	도로	229.4	229.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
292	서울특별시 양천구 신정동 930-60	도로	56	56	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
293	서울특별시 양천구 신정동 931-1	대	174.2	174.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
294	서울특별시 양천구 신정동 931-2	대	166.1	166.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
295	서울특별시 양천구 신정동 931-3	대	168.2	168.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
296	서울특별시 양천구 신정동 931-4	대	173	173	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
297	서울특별시 양천구 신정동 931-5	대	167.6	167.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
298	서울특별시 양천구 신정동 931-6	대	251.7	251.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	공동주택
299	서울특별시 양천구 신정동 931-7	대	217.2	217.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
300	서울특별시 양천구 신정동 931-8	대	180.7	180.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
301	서울특별시 양천구 신정동 931-9	대	179.7	179.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
302	서울특별시 양천구 신정동 931-10	대	205.3	205.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
303	서울특별시 양천구 신정동 931-11	대	259.6	259.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
304	서울특별시 양천구 신정동 931-12	대	161.4	161.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
305	서울특별시 양천구 신정동 931-13	대	168.1	168.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
306	서울특별시 양천구 신정동 931-14	대	168.8	168.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
307	서울특별시 양천구 신정동 931-15	대	168.8	168.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
308	서울특별시 양천구 신정동 931-16	대	183.5	183.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
309	서울특별시 양천구 신정동 931-17	대	193.3	193.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
310	서울특별시 양천구 신정동 931-18	대	178.6	178.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
311	서울특별시 양천구 신정동 931-19	대	168.8	168.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
312	서울특별시 양천구 신정동 931-20	대	155.8	155.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
313	서울특별시 양천구 신정동 931-21	대	146.5	146.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
314	서울특별시 양천구 신정동 931-22	도로	370.6	370.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	-
315	서울특별시 양천구 신정동 932-1	대	129	129	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
316	서울특별시 양천구 신정동 932-2	대	133.7	133.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
317	서울특별시 양천구 신정동 932-3	대	133.8	133.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
318	서울특별시 양천구 신정동 932-4	대	132.6	132.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
319	서울특별시 양천구 신정동 932-5	대	132.7	132.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
320	서울특별시 양천구 신정동 932-6	대	131.6	131.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
321	서울특별시 양천구 신정동 932-7	대	131	131	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
322	서울특별시 양천구 신정동 932-8	대	148.8	148.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
323	서울특별시 양천구 신정동 932-9	대	156.8	156.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	제1종근린 생활시설
324	서울특별시 양천구 신정동 932-10	대	134.6	134.6	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
325	서울특별시 양천구 신정동 932-11	대	134	134	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
326	서울특별시 양천구 신정동 932-12	대	133.3	133.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
327	서울특별시 양천구 신정동 932-13	대	133.3	133.3	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
328	서울특별시 양천구 신정동 932-14	대	264.5	264.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
329	서울특별시 양천구 신정동 932-16	대	128.4	128.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
330	서울특별시 양천구 신정동 932-17	대	136	136	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
331	서울특별시 양천구 신정동 932-18	대	139.2	139.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
332	서울특별시 양천구 신정동 932-19	대	138.7	138.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
333	서울특별시 양천구 신정동 932-20	대	138.4	138.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택
334	서울특별시 양천구 신정동 932-21	대	138.1	138.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
335	서울특별시 양천구 신정동 932-22	대	137.4	137.4	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
336	서울특별시 양천구 신정동 932-23	대	297.8	297.8	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	공동주택
337	서울특별시 양천구 신정동 932-25	대	151.5	151.5	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
338	서울특별시 양천구 신정동 932-26	대	134.8	134.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
339	서울특별시 양천구 신정동 932-27	대	134.9	134.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
340	서울특별시 양천구 신정동 932-28	대	136.2	136.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
341	서울특별시 양천구 신정동 932-29	대	137.3	137.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
342	서울특별시 양천구 신정동 932-30	대	137.9	137.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
343	서울특별시 양천구 신정동 932-31	대	138.8	138.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
344	서울특별시 양천구 신정동 932-32	대	132.2	132.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
345	서울특별시 양천구 신정동 932-33	도로	425.5	425.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
346	서울특별시 양천구 신정동 933-1	대	152.8	152.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
347	서울특별시 양천구 신정동 933-2	대	146.1	146.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
348	서울특별시 양천구 신정동 933-3	대	133.1	133.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
349	서울특별시 양천구 신정동 933-4	대	121.8	121.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
350	서울특별시 양천구 신정동 933-5	대	121.2	121.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
351	서울특별시 양천구 신정동 933-6	대	111.5	111.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
352	서울특별시 양천구 신정동 933-7	대	118.6	118.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
353	서울특별시 양천구 신정동 933-8	대	124.6	124.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
354	서울특별시 양천구 신정동 933-9	대	126.8	126.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
355	서울특별시 양천구 신정동 933-10	대	135.8	135.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
356	서울특별시 양천구 신정동 933-11	대	132.5	132.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
357	서울특별시 양천구 신정동 933-12	대	163	163	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
358	서울특별시 양천구 신정동 933-13	대	132.7	132.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
359	서울특별시 양천구 신정동 933-14	대	144.2	144.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
360	서울특별시 양천구 신정동 933-15	대	157.9	157.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
361	서울특별시 양천구 신정동 933-16	대	140.4	140.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
362	서울특별시 양천구 신정동 933-17	대	255.6	255.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
363	서울특별시 양천구 신정동 933-19	대	124.2	124.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
364	서울특별시 양천구 신정동 933-20	대	148.1	148.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
365	서울특별시 양천구 신정동 933-21	대	145.8	145.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
366	서울특별시 양천구 신정동 933-22	대	141.4	141.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
367	서울특별시 양천구 신정동 933-23	대	143.3	143.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
368	서울특별시 양천구 신정동 933-24	대	144.3	144.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
369	서울특별시 양천구 신정동 933-25	대	149.5	149.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
370	서울특별시 양천구 신정동 933-26	대	138.1	138.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
371	서울특별시 양천구 신정동 933-27	대	150.4	150.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
372	서울특별시 양천구 신정동 933-28	대	125.2	125.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
373	서울특별시 양천구 신정동 933-29	대	129.2	129.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
374	서울특별시 양천구 신정동 933-30	대	128	128	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
375	서울특별시 양천구 신정동 933-31	도로	350.2	350.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
376	서울특별시 양천구 신정동 933-32	도로	63.3	63.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
377	서울특별시 양천구 신정동 934-1	대	648.5	648.5	제2종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
378	서울특별시 양천구 신정동 934-2	대	315.3	315.3	제2종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
379	서울특별시 양천구 신정동 934-3	대	200.2	200.2	제2종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
380	서울특별시 양천구 신정동 934-4	대	583.3	583.3	제2종일반주거지역	-	-	개인	제1종근린생활시설
381	서울특별시 양천구 신정동 934-5	대	272.7	272.7	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
382	서울특별시 양천구 신정동 934-6	대	97.4	97.4	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
383	서울특별시 양천구 신정동 934-7	대	152.1	152.1	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
384	서울특별시 양천구 신정동 934-8	대	199	199	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
385	서울특별시 양천구 신정동 934-9	대	1,081.5	1,081.5	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
386	서울특별시 양천구 신정동 934-11	대	173.4	173.4	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
387	서울특별시 양천구 신정동 934-12	대	169.8	169.8	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
388	서울특별시 양천구 신정동 934-13	대	170.7	170.7	제2종일반주거지역	-	-	법인	단독주택
389	서울특별시 양천구 신정동 934-14	대	174.7	174.7	제2종일반주거지역	-	-	법인	단독주택
390	서울특별시 양천구 신정동 934-15	대	165.5	165.5	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
391	서울특별시 양천구 신정동 934-16	대	288.5	288.5	제2종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
392	서울특별시 양천구 신정동 934-17	대	5.7	5.7	제2종일반주거지역	-	-	개인	-
393	서울특별시 양천구 신정동 934-20	대	562.2	562.2	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
394	서울특별시 양천구 신정동 934-22	대	208.9	208.9	제2종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
395	서울특별시 양천구 신정동 934-23	대	17.8	17.8	제2종일반주거지역	-	-	개인	제2종근린생활시설
396	서울특별시 양천구 신정동 934-24	도로	0.5	0.5	제2종일반주거지역	-	-	시, 도유지	-
397	서울특별시 양천구 신정동 934-25	대	317	317	제2종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
398	서울특별시 양천구 신정동 940-1	대	172.3	172.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	제1종근린생활시설
399	서울특별시 양천구 신정동 940-2	대	172.9	172.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
400	서울특별시 양천구 신정동 940-3	대	167.4	167.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
401	서울특별시 양천구 신정동 940-4	대	174.3	174.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
402	서울특별시 양천구 신정동 940-5	대	261.8	261.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
403	서울특별시 양천구 신정동 940-7	대	139.3	139.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
404	서울특별시 양천구 신정동 940-8	대	132	132	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
405	서울특별시 양천구 신정동 940-9	대	163.1	163.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	제1종근린생활시설
406	서울특별시 양천구 신정동 940-10	대	117	117	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
407	서울특별시 양천구 신정동 940-11	대	115.2	115.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
408	서울특별시 양천구 신정동 940-12	대	115.3	115.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
409	서울특별시 양천구 신정동 940-13	대	160.1	160.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
410	서울특별시 양천구 신정동 940-14	대	147.7	147.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
411	서울특별시 양천구 신정동 940-15	대	144.9	144.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
412	서울특별시 양천구 신정동 940-16	대	130.9	130.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
413	서울특별시 양천구 신정동 940-17	대	128.3	128.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	단독주택
414	서울특별시 양천구 신정동 940-18	대	124.8	124.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
415	서울특별시 양천구 신정동 940-19	대	128.8	128.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
416	서울특별시 양천구 신정동 940-20	대	122.8	122.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
417	서울특별시 양천구 신정동 940-21	대	150.8	150.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
418	서울특별시 양천구 신정동 940-22	대	105.1	105.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
419	서울특별시 양천구 신정동 940-23	대	116.4	116.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
420	서울특별시 양천구 신정동 940-24	대	116.3	116.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
421	서울특별시 양천구 신정동 940-25	대	113.8	113.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
422	서울특별시 양천구 신정동 940-26	대	117.9	117.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
423	서울특별시 양천구 신정동 940-27	대	86.9	86.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
424	서울특별시 양천구 신정동 940-28	대	112.1	112.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
425	서울특별시 양천구 신정동 940-29	대	138.5	138.5	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
426	서울특별시 양천구 신정동 940-30	대	131.5	131.5	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
427	서울특별시 양천구 신정동 940-31	대	125.1	125.1	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
428	서울특별시 양천구 신정동 940-32	대	132.6	132.6	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
429	서울특별시 양천구 신정동 940-33	대	131	131	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
430	서울특별시 양천구 신정동 940-34	대	145.2	145.2	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
431	서울특별시 양천구 신정동 940-35	대	137.9	137.9	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
432	서울특별시 양천구 신정동 940-36	대	128.1	128.1	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
433	서울특별시 양천구 신정동 940-37	대	139.6	139.6	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
434	서울특별시 양천구 신정동 940-41	대	129.5	129.5	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
435	서울특별시 양천구 신정동 940-42	대	153.3	153.3	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
436	서울특별시 양천구 신정동 940-43	대	149.5	149.5	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
437	서울특별시 양천구 신정동 940-44	대	150.9	150.9	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
438	서울특별시 양천구 신정동 940-45	대	155	155	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
439	서울특별시 양천구 신정동 940-46	대	131.7	131.7	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
440	서울특별시 양천구 신정동 940-47	대	125.7	125.7	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
441	서울특별시 양천구 신정동 940-48	대	125.2	125.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
442	서울특별시 양천구 신정동 940-49	대	133.4	133.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
443	서울특별시 양천구 신정동 940-50	대	130	130	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
444	서울특별시 양천구 신정동 940-51	대	126.8	126.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	공동주택
445	서울특별시 양천구 신정동 940-52	대	127.5	127.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
446	서울특별시 양천구 신정동 940-53	대	129.8	129.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
447	서울특별시 양천구 신정동 940-54	대	126.7	126.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
448	서울특별시 양천구 신정동 940-55	대	134.2	134.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	제1종근린생활시설
449	서울특별시 양천구 신정동 940-56	대	132.3	132.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	법인	단독주택
450	서울특별시 양천구 신정동 940-57	대	130.7	130.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
451	서울특별시 양천구 신정동 940-58	대	131.2	131.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
452	서울특별시 양천구 신정동 940-59	대	131	131	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
453	서울특별시 양천구 신정동 940-60	대	127.4	127.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	단독주택
454	서울특별시양천구신정동 940-61	대	128.8	128.8	제3종일반주거지역	-	-	개인	단독주택
455	서울특별시 양천구 신정동 940-62	대	132.2	132.2	제3종일반주거지역	-	-	개인	공동주택
456	서울특별시 양천구 신정동 940-63	도로	332.6	332.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
457	서울특별시 양천구 신정동 940-64	도로	288.9	288.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
458	서울특별시 양천구 신정동 940-65	도로	146	146	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	개인	-
459	서울특별시 양천구 신정동 940-66	도로	564.9	564.9	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-
460	서울특별시 양천구 신정동 940-67	공원	153.2	153.2	제1종일반주거지역	-	녹지	시, 도유지	-
461	서울특별시 양천구 신정동 940-68	도로	116.9	116.9	제3종일반주거지역	-	-	개인	-
462	서울특별시 양천구 신정동 940-74	도로	27.7	27.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	개인	-
463	서울특별시 양천구 신정동 1056	도로	12,935.5	5283.7	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	-	도로	시, 도유지	-
464	서울특별시 양천구 신정동 1081	도로	1,549.6	309.4	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	-	-	군유지	-

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
465	서울특별시 양천구 신정동 1082	도로	2,885.1	1,528.6	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-
466	서울특별시 양천구 신정동 1083	도로	2,134.9	1,805.	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-
467	서울특별시 양천구 신정동 1084	도로	3,302.1	3,302.1	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-
468	서울특별시 양천구 신정동 1085	도로	2,401.4	2,401.4	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-
469	서울특별시 양천구 신정동 1086	도로	2,438.3	915	제2종일반주거지역(7층이하)	-	기타도로시설	군유지	-
470	서울특별시 양천구 신정동 1086-1	도로	4.3	4.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	군유지	-
471	서울특별시 양천구 신정동 1087	도로	3,843.3	855.1	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-
472	서울특별시 양천구 신정동 1088	도로	1,850.6	1,383.	제2종일반주거지역(7층이하)	-	기타도로시설	군유지	-
473	서울특별시 양천구 신정동 1089	도로	2,437.2	2,095.5	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	기타도로시설	군유지	-

2. 건축물 조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
계	-	-	-	358	573	-	36,450.9	129,194.6	-	-
1	서울특별시 양천구 신정동 922-3	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1984-04-13	122.4	485.1	1/3	노후
2	서울특별시 양천구 신정동 922-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2017-05-31	153.4	648.9	0/6	양호
3	서울특별시 양천구 신정동 922-6	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-02-01	91.1	355.2	1/3	노후
4	서울특별시 양천구 신정동 922-7	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1993-05-08	90.0	360.0	1/3	노후
5	서울특별시 양천구 신정동 922-8	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-10-18	89.7	253.7	1/2	노후
6	서울특별시 양천구 신정동 922-9	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-07-02	91.9	243.1	1/2	노후
7	서울특별시 양천구 신정동 922-10	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1978-09-29	115.4	435.0	1/3	노후
8	서울특별시 양천구 신정동 922-11	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	2011-01-18	81.6	337.9	0/5	양호
9	서울특별시 양천구 신정동 922-12	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-04-27	159.5	768.4	1/6	양호
10	서울특별시 양천구 신정동 922-14	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1996-08-05	100.8	409.9	1/3	노후
11	서울특별시 양천구 신정동 922-15	단독주택	벽돌구조	1	2	1996-08-03	95.6	269.6	0/3	노후
12	서울특별시 양천구 신정동 922-16	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	2	1982-07-15	183.1	776.3	1/4	노후
13	서울특별시 양천구 신정동 922-17	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1996-12-20	83.7	299.9	1/3	양호
14	서울특별시 양천구 신정동 922-18	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-06-23	120.8	560.2	0/6	양호
15	서울특별시 양천구 신정동 922-20	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-12-26	63.2	215.3	1/3	노후
16	서울특별시 양천구 신정동 922-21	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2014-08-01	52.6	211.5	1/5	양호
17	서울특별시 양천구 신정동 922-22	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2018-10-16	109.0	579.4	0/6	양호
18	서울특별시 양천구 신정동 922-24	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1982-06-04	138.2	559.0	1/3	노후
19	서울특별시 양천구 신정동 922-26	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	2010-11-25	117.8	596.1	0/6	양호
20	서울특별시 양천구 신정동 922-28	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1990-06-28	53.5	176.7	1/3	노후
21	서울특별시 양천구 신정동 922-34	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1983-06-24	105.6	520.6	1/4	노후
22	서울특별시 양천구 신정동 923-1	공동주택	벽돌구조	1	1	1980-11-24	109.8	291.9	1/2	노후
23	서울특별시 양천구 신정동 923-2	단독주택	벽돌구조	1	1	1980-01-25	82.6	165.0	1/2	노후
24	서울특별시 양천구 신정동 923-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	1993-12-02	132.5	432.8	1/3	노후
25	서울특별시 양천구 신정동 923-4	단독주택	벽돌구조	1	1	1997-09-10	73.9	252.7	1/3	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
26	서울특별시 양천구 신정동 923-5	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1997-08-01	77.1	229.8	1/2	노후
27	서울특별시 양천구 신정동 923-6	단독주택	벽돌구조	1	1	1997-06-16	77.0	213.5	1/2	노후
28	서울특별시 양천구 신정동 923-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2004-02-02	77.5	387.6	1/4	양호
29	서울특별시 양천구 신정동 923-8	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-06-29	148.4	659.2	1/4	양호
30	서울특별시 양천구 신정동 923-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-08-22	129.2	449.1	0/6	양호
31	서울특별시 양천구 신정동 923-12	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-11-22	58.1	174.4	1/2	노후
32	서울특별시 양천구 신정동 923-13	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2015-12-30	144.8	488.0	0/6	양호
33	서울특별시 양천구 신정동 923-15	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2010-11-10	79.2	419.2	2/4	양호
34	서울특별시 양천구 신정동 923-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	1997-03-15	159.9	682.4	1/4	양호
35	서울특별시 양천구 신정동 923-18	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1997-04-14	74.8	212.4	1/2	노후
36	서울특별시 양천구 신정동 923-19	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-03-05	70.7	77.9	1/1	노후
37	서울특별시 양천구 신정동 923-20	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2016-11-28	210.2	659.2	0/6	양호
38	서울특별시 양천구 신정동 923-23	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1997-04-11	74.0	329.0	1/4	노후
39	서울특별시 양천구 신정동 923-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2003-04-14	80.6	396.1	1/4	양호
40	서울특별시 양천구 신정동 923-25	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2002-03-15	148.5	523.9	0/5	양호
41	서울특별시 양천구 신정동 923-27	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-06-30	68.7	195.6	1/2	노후
42	서울특별시 양천구 신정동 923-28	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2004-02-11	142.4	509.6	0/5	양호
43	서울특별시 양천구 신정동 923-30	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-03-25	70.7	77.9	1/1	노후
44	서울특별시 양천구 신정동 923-31	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2003-04-26	79.1	387.5	1/4	양호
45	서울특별시 양천구 신정동 925-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2022-12-28	177.2	659.9	0/6	양호
46	서울특별시 양천구 신정동 925-5	단독주택	벽돌구조	1	1	1982-05-20	44.6	89.3	1/1	노후
47	서울특별시 양천구 신정동 925-6	단독주택	벽돌구조	1	1	1982-06-05	44.6	89.3	1/1	노후
48	서울특별시 양천구 신정동 925-7	단독주택	벽돌구조	1	1	1982-05-20	43.6	87.3	1/1	노후
49	서울특별시 양천구 신정동 925-8	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2008-06-23	90.6	292.1	0/5	양호
50	서울특별시 양천구 신정동 925-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2000-06-03	137.3	654.6	1/4	양호
51	서울특별시 양천구 신정동 925-11	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-04-23	177.5	824.7	1/4	양호
52	서울특별시 양천구 신정동 925-13	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-05-07	171.4	812.5	1/4	양호

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
53	서울특별시 양천구 신정동 925-15	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-06-26	72.3	251.4	0/4	양호
54	서울특별시 양천구 신정동 925-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-06-03	171.4	644.4	0/5	양호
55	서울특별시 양천구 신정동 925-18	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-02-07	72.3	196.4	1/2	노후
56	서울특별시 양천구 신정동 925-19	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2010-08-13	96.3	299.8	1/3	양호
57	서울특별시 양천구 신정동 925-20	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2015-07-07	165.3	650.7	0/6	양호
58	서울특별시 양천구 신정동 925-21	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2012-02-07	93.1	347.5	1/4	양호
59	서울특별시 양천구 신정동 925-23	단독주택	벽돌구조	1	2	1995-07-26	83.6	286.9	1/3	노후
60	서울특별시 양천구 신정동 925-24	단독주택	벽돌구조	1	1	1978-07-06	76.4	161.0	1/2	노후
61	서울특별시 양천구 신정동 925-25	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-02-25	76.1	255.2	0/5	양호
62	서울특별시 양천구 신정동 925-26	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2015-09-22	146.6	509.5	0/6	양호
63	서울특별시 양천구 신정동 925-28	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-07-05	69.2	201.1	0/3	노후
64	서울특별시 양천구 신정동 925-29	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2017-04-21	217.0	659.9	0/6	양호
65	서울특별시 양천구 신정동 925-33	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-05-24	157.5	487.3	0/5	양호
66	서울특별시 양천구 신정동 925-33	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-05-24	170.9	583.2	0/5	양호
67	서울특별시 양천구 신정동 925-33	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-05-24	170.9	583.2	0/5	양호
68	서울특별시 양천구 신정동 925-33	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-05-24	170.9	583.2	0/5	양호
69	서울특별시 양천구 신정동 925-35	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1998-03-04	110.9	428.8	0/4	노후
70	서울특별시 양천구 신정동 925-36	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1997-12-02	97.0	260.5	1/2	노후
71	서울특별시 양천구 신정동 925-37	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-07-21	116.3	418.3	1/3	노후
72	서울특별시 양천구 신정동 925-38	단독주택	벽돌구조	1	1	1984-08-17	87.2	192.1	1/2	노후
73	서울특별시 양천구 신정동 925-48	단독주택	벽돌구조	1	1	1984-08-17	105.7	232.7	1/2	노후
74	서울특별시 양천구 신정동 925-50	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2022-12-28	144.2	521.3	0/6	양호
75	서울특별시 양천구 신정동 925-51	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2023-01-02	144.0	521.3	0/6	양호
76	서울특별시 양천구 신정동 926-1	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1982-11-25	83.2	168.8	1/2	노후
77	서울특별시 양천구 신정동 926-2	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1991-07-04	102.8	632.9	1/5	노후
78	서울특별시 양천구 신정동 926-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2021-08-04	169.8	772.9	1/6	양호
79	서울특별시 양천구 신정동 926-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2021-08-04	110.1	473.0	1/6	양호

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
80	서울특별시 양천구 신정동 926-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2009-01-16	206.6	1685.6	1/10	양호
81	서울특별시 양천구 신정동 926-5	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	1991-09-17	75.2	295.6	1/3	노후
82	서울특별시 양천구 신정동 926-6	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1994-03-29	121.7	455.3	1/3	노후
83	서울특별시 양천구 신정동 926-8	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1997-06-24	92.9	174.7	0/2	노후
84	서울특별시 양천구 신정동 926-9	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-07-29	94.1	280.3	1/2	노후
85	서울특별시 양천구 신정동 926-10	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-07-29	95.2	290.1	1/2	노후
86	서울특별시 양천구 신정동 926-11	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2003-07-29	114.6	432.3	0/4	양호
87	서울특별시 양천구 신정동 926-12	단독주택	벽돌구조	1	1	1980-06-23	84.0	104.1	1/1	노후
88	서울특별시 양천구 신정동 926-13	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	1991-11-09	183.9	647.3	1/3	노후
89	서울특별시 양천구 신정동 926-14	단독주택	벽돌구조	1	1	1979-10-31	81.3	111.1	1/1	노후
90	서울특별시 양천구 신정동 926-15	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	1992-04-02	82.4	247.2	1/2	노후
91	서울특별시 양천구 신정동 926-16	단독주택	벽돌구조	1	1	1978-07-05	120.3	265.5	1/2	노후
92	서울특별시 양천구 신정동 926-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2012-10-09	109.0	403.1	0/5	양호
93	서울특별시 양천구 신정동 926-19	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1983-09-07	96.6	333.2	1/3	노후
94	서울특별시 양천구 신정동 927-1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1993-09-22	86.1	449.2	1/4	노후
95	서울특별시 양천구 신정동 927-2	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2000-05-17	140.8	659.9	1/4	양호
96	서울특별시 양천구 신정동 927-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2004-11-11	217.7	2000.1	1/7	양호
97	서울특별시 양천구 신정동 927-5	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-10-29	81.5	195.1	1/2	노후
98	서울특별시 양천구 신정동 927-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2009-09-20	89.9	300.0	0/5	양호
99	서울특별시 양천구 신정동 927-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	1993-07-12	110.2	510.9	1/4	노후
100	서울특별시 양천구 신정동 927-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2004-11-23	329.6	2459.4	1/7	양호
101	서울특별시 양천구 신정동 927-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2003-01-17	146.2	550.7	0/5	양호
102	서울특별시 양천구 신정동 927-12	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2009-11-13	147.9	481.3	0/5	양호
103	서울특별시 양천구 신정동 927-14	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-11-27	150.2	657.9	1/4	양호
104	서울특별시 양천구 신정동 927-16	단독주택	벽돌구조	1	1	1984-07-25	84.7	249.4	1/2	노후
105	서울특별시 양천구 신정동 927-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2017-09-28	174.2	586.1	0/5	양호
106	서울특별시 양천구 신정동 927-19	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-20	92.6	267.3	1/2	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
107	서울특별시 양천구 신정동 927-20	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2012-09-11	141.3	471.1	0/5	양호
108	서울특별시 양천구 신정동 927-22	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	1992-12-28	104.5	449.9	1/4	노후
109	서울특별시 양천구 신정동 927-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-08-09	186.9	657.3	0/4	양호
110	서울특별시 양천구 신정동 927-25	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2002-01-28	158.6	718.5	1/4	양호
111	서울특별시 양천구 신정동 927-27	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-09-22	57.2	121.2	1/2	노후
112	서울특별시 양천구 신정동 927-28	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-05-18	113.1	435.3	0/5	양호
113	서울특별시 양천구 신정동 927-29	단독주택	벽돌구조	1	1	1978-12-23	48.3	102.8	1/2	노후
114	서울특별시 양천구 신정동 927-30	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-06-26	80.4	253.8	1/3	노후
115	서울특별시 양천구 신정동 927-31	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	2002-03-12	104.1	385.3	1/3	노후
116	서울특별시 양천구 신정동 927-32	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-05-17	129.8	424.3	0/5	양호
117	서울특별시 양천구 신정동 927-32	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-05-17	161.0	660.0	0/6	양호
118	서울특별시 양천구 신정동 927-36	단독주택	벽돌구조	1	1	1981-01-24	53.2	130.9	1/2	노후
119	서울특별시 양천구 신정동 927-38	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-11-07	78.9	223.4	0/3	노후
120	서울특별시 양천구 신정동 927-39	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-09-13	80.8	242.5	0/3	노후
121	서울특별시 양천구 신정동 927-41	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2016-11-16	273.0	932.4	0/6	양호
122	서울특별시 양천구 신정동 927-42	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	2000-04-29	94.7	468.0	1/4	노후
123	서울특별시 양천구 신정동 927-43	단독주택	벽돌구조	1	1	1979-12-26	69.1	153.1	1/2	노후
124	서울특별시 양천구 신정동 927-46	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	2003-06-25	114.9	315.9	0/3	노후
125	서울특별시 양천구 신정동 927-47	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2017-02-22	230.3	859.4	1/5	양호
126	서울특별시 양천구 신정동 927-57	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2012-08-07	140.8	551.5	0/6	양호
127	서울특별시 양천구 신정동 927-58	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2013-05-01	98.7	249.2	0/4	양호
128	서울특별시 양천구 신정동 927-59	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	1992-12-28	104.5	449.9	1/4	노후
129	서울특별시 양천구 신정동 927-60	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	1993-07-12	120.6	536.6	1/4	노후
130	서울특별시 양천구 신정동 928-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2008-07-07	83.2	282.3	0/5	양호
131	서울특별시 양천구 신정동 928-2	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-10-12	72.9	132.2	1/1	노후
132	서울특별시 양천구 신정동 928-3	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-04-27	70.5	188.5	1/2	노후
133	서울특별시 양천구 신정동 928-4	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1997-11-20	70.2	210.6	1/2	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
134	서울특별시 양천구 신정동 928-5	단독주택	벽돌구조	1	2	1995-06-21	71.0	192.8	1/2	노후
135	서울특별시 양천구 신정동 928-6	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-07-18	65.8	197.3	1/2	노후
136	서울특별시 양천구 신정동 928-7	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-11-04	77.0	227.8	1/2	노후
137	서울특별시 양천구 신정동 928-8	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1990-11-19	124.5	599.6	1/4	노후
138	서울특별시 양천구 신정동 928-9	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1978-06-08	122.3	573.1	1/4	노후
139	서울특별시 양천구 신정동 928-10	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1979-03-06	133.6	366.3	1/2	노후
140	서울특별시 양천구 신정동 928-11	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-10-24	82.8	244.6	1/2	노후
141	서울특별시 양천구 신정동 928-12	단독주택	벽돌구조	1	2	1997-06-28	67.9	202.0	1/2	노후
142	서울특별시 양천구 신정동 928-13	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-25	71.9	193.3	1/2	노후
143	서울특별시 양천구 신정동 928-14	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-12	70.4	196.1	1/2	노후
144	서울특별시 양천구 신정동 928-15	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-12	69.4	194.1	1/2	노후
145	서울특별시 양천구 신정동 928-16	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2018-07-11	67.7	214.2	1/3	양호
146	서울특별시 양천구 신정동 928-17	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1993-07-06	84.8	328.6	1/3	노후
147	서울특별시 양천구 신정동 928-18	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1995-06-22	90.4	363.8	1/3	노후
148	서울특별시 양천구 신정동 928-19	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-09-27	74.1	200.0	1/2	노후
149	서울특별시 양천구 신정동 928-20	단독주택	벽돌구조	1	2	1997-06-04	73.9	216.2	1/2	노후
150	서울특별시 양천구 신정동 928-21	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-25	66.7	187.0	1/2	노후
151	서울특별시 양천구 신정동 928-22	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-04-22	67.4	192.5	1/2	노후
152	서울특별시 양천구 신정동 928-23	단독주택	벽돌구조	1	1	1997-12-27	72.6	213.8	1/2	노후
153	서울특별시 양천구 신정동 928-24	단독주택	벽돌구조	1	1	1998-03-07	84.3	222.7	1/2	노후
154	서울특별시 양천구 신정동 928-25	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-10-24	83.1	249.4	1/2	노후
155	서울특별시 양천구 신정동 928-26	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1996-04-02	93.7	362.7	1/3	노후
156	서울특별시 양천구 신정동 928-27	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-06-10	154.2	659.8	1/4	양호
157	서울특별시 양천구 신정동 928-29	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-02-08	88.1	320.7	0/4	양호
158	서울특별시 양천구 신정동 928-30	단독주택	벽돌구조	1	1	1978-12-29	87.6	151.1	1/2	노후
159	서울특별시 양천구 신정동 928-31	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-11-02	94.2	206.9	1/2	노후
160	서울특별시 양천구 신정동 929-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2004-09-09	74.8	259.7	0/5	양호

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
161	서울특별시 양천구 신정동 929-2	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1997-12-13	86.6	339.1	1/3	노후
162	서울특별시 양천구 신정동 929-3	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1998-06-30	82.8	312.7	1/3	노후
163	서울특별시 양천구 신정동 929-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2002-11-01	149.8	680.0	1/4	양호
164	서울특별시 양천구 신정동 929-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2001-11-28	146.6	659.8	1/4	양호
165	서울특별시 양천구 신정동 929-8	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-01-15	83.5	240.2	1/2	노후
166	서울특별시 양천구 신정동 929-9	단독주택	벽돌구조	1	1	1987-11-02	71.5	214.5	1/2	노후
167	서울특별시 양천구 신정동 929-10	단독주택	벽돌구조	1	2	1995-12-19	85.6	256.2	1/2	노후
168	서울특별시 양천구 신정동 929-11	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2003-05-09	78.8	227.2	0/3	노후
169	서울특별시 양천구 신정동 929-12	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2003-05-14	78.8	227.2	0/3	노후
170	서울특별시 양천구 신정동 929-13	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1997-11-20	81.3	222.5	1/2	노후
171	서울특별시 양천구 신정동 929-14	단독주택	벽돌구조	1	1	1997-08-29	80.9	222.0	1/2	노후
172	서울특별시 양천구 신정동 929-15	단독주택	벽돌구조	1	1	1997-08-29	80.1	219.7	1/2	노후
173	서울특별시 양천구 신정동 929-16	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1993-05-21	76.9	284.5	1/3	노후
174	서울특별시 양천구 신정동 929-17	단독주택	벽돌구조	1	1	1994-12-30	77.2	206.3	1/2	노후
175	서울특별시 양천구 신정동 929-18	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-06-12	94.8	252.9	1/2	노후
176	서울특별시 양천구 신정동 929-19	단독주택	벽돌구조	1	2	1997-08-29	93.0	359.8	1/3	노후
177	서울특별시 양천구 신정동 929-20	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1992-06-24	78.4	233.6	1/2	노후
178	서울특별시 양천구 신정동 929-21	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2023-03-29	88.4	349.7	1/4	양호
179	서울특별시 양천구 신정동 929-22	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-09-28	79.8	239.5	1/2	노후
180	서울특별시 양천구 신정동 929-23	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2007-11-15	90.5	404.7	1/4	양호
181	서울특별시 양천구 신정동 929-24	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-09-19	80.1	240.3	1/2	노후
182	서울특별시 양천구 신정동 930-1	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-10-25	71.1	284.2	1/3	노후
183	서울특별시 양천구 신정동 930-2	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2023-08-18	131.1	536.4	1/6	양호
184	서울특별시 양천구 신정동 930-4	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-01-08	72.6	217.8	1/2	노후
185	서울특별시 양천구 신정동 930-5	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-05-16	78.5	267.0	0/4	양호
186	서울특별시 양천구 신정동 930-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-11-12	76.2	262.9	0/4	양호
187	서울특별시 양천구 신정동 930-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2001-09-22	112.1	417.8	0/4	양호

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
188	서울특별시 양천구 신정동 930-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2001-11-09	104.6	386.2	0/4	양호
189	서울특별시 양천구 신정동 930-11	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-12-27	70.7	259.1	0/4	양호
190	서울특별시 양천구 신정동 930-12	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2014-09-02	77.2	217.3	0/4	양호
191	서울특별시 양천구 신정동 930-13	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2010-03-31	156.4	512.1	0/5	양호
192	서울특별시 양천구 신정동 930-15	공동주택	벽돌구조	1	1	1990-10-26	68.5	205.5	1/2	노후
193	서울특별시 양천구 신정동 930-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-05-13	75.2	360.0	1/4	양호
194	서울특별시 양천구 신정동 930-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2015-12-08	153.8	707.1	1/5	양호
195	서울특별시 양천구 신정동 930-19	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2002-10-23	160.5	639.9	1/4	양호
196	서울특별시 양천구 신정동 930-21	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	2009-07-08	78.0	221.8	0/4	양호
197	서울특별시 양천구 신정동 930-22	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-09-06	102.8	308.4	1/2	노후
198	서울특별시 양천구 신정동 930-25	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-07-06	145.3	476.5	0/6	양호
199	서울특별시 양천구 신정동 930-25	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-07-06	142.6	499.5	0/6	양호
200	서울특별시 양천구 신정동 930-28	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2020-11-27	164.9	581.0	1/6	양호
201	서울특별시 양천구 신정동 930-30	공동주택	벽돌구조	1	1	1992-07-08	84.5	399.6	1/4	노후
202	서울특별시 양천구 신정동 930-31	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-10-29	64.5	193.5	1/2	노후
203	서울특별시 양천구 신정동 930-32	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-11-02	60.8	182.3	1/2	노후
204	서울특별시 양천구 신정동 930-33	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-06-25	63.4	188.3	1/2	노후
205	서울특별시 양천구 신정동 930-34	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-09-19	66.3	198.9	1/2	노후
206	서울특별시 양천구 신정동 930-35	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-02-26	158.7	532.0	0/6	양호
207	서울특별시 양천구 신정동 930-37	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-08-16	76.8	230.8	1/2	노후
208	서울특별시 양천구 신정동 930-38	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-09-05	143.4	529.3	0/6	양호
209	서울특별시 양천구 신정동 930-40	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-12-05	65.8	197.5	1/2	노후
210	서울특별시 양천구 신정동 930-41	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-10-26	71.2	218.5	1/2	노후
211	서울특별시 양천구 신정동 930-42	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-12-03	70.0	220.5	1/2	노후
212	서울특별시 양천구 신정동 930-43	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-05-20	77.9	226.7	1/2	노후
213	서울특별시 양천구 신정동 930-44	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-11-30	80.6	241.7	1/2	노후
214	서울특별시 양천구 신정동 930-45	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-12-12	76.8	243.9	1/2	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
215	서울특별시 양천구 신정동 930-46	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-07-06	67.5	202.5	1/2	노후
216	서울특별시 양천구 신정동 930-47	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-11-17	65.8	207.3	1/2	노후
217	서울특별시 양천구 신정동 930-48	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-10-18	64.6	193.8	1/2	노후
218	서울특별시 양천구 신정동 930-49	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-08-14	62.6	187.9	1/2	노후
219	서울특별시 양천구 신정동 930-50	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-07-27	74.5	213.2	1/3	노후
220	서울특별시 양천구 신정동 931-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2012-08-23	104.4	335.2	0/5	양호
221	서울특별시 양천구 신정동 931-2	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2002-09-30	98.5	413.6	1/4	양호
222	서울특별시 양천구 신정동 931-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2002-10-08	100.1	494.6	1/4	양호
223	서울특별시 양천구 신정동 931-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2001-09-15	103.1	463.1	1/4	양호
224	서울특별시 양천구 신정동 931-5	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-10-24	83.6	247.8	1/2	노후
225	서울특별시 양천구 신정동 931-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2008-12-31	149.5	540.5	0/5	양호
226	서울특별시 양천구 신정동 931-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2009-06-04	130.2	500.4	0/5	양호
227	서울특별시 양천구 신정동 931-8	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2017-12-20	106.9	373.1	1/4	양호
228	서울특별시 양천구 신정동 931-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2000-07-19	107.3	458.1	1/4	양호
229	서울특별시 양천구 신정동 931-10	공동주택	벽돌구조	1	1	1991-04-15	94.0	281.9	1/2	노후
230	서울특별시 양천구 신정동 931-11	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2003-09-08	143.4	659.1	1/4	양호
231	서울특별시 양천구 신정동 931-12	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-01-08	142.0	497.3	0/6	양호
232	서울특별시 양천구 신정동 931-12	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-01-08	131.8	490.6	0/6	양호
233	서울특별시 양천구 신정동 931-15	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2016-05-26	181.7	658.8	1/6	양호
234	서울특별시 양천구 신정동 931-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	1991-05-24	90.5	449.6	1/4	노후
235	서울특별시 양천구 신정동 931-18	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2017-11-06	106.5	329.6	0/5	양호
236	서울특별시 양천구 신정동 931-19	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1994-09-14	100.9	416.2	1/3	노후
237	서울특별시 양천구 신정동 931-20	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-06-02	93.4	319.4	2/2	노후
238	서울특별시 양천구 신정동 931-21	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1994-03-09	85.1	364.6	1/3	노후
239	서울특별시 양천구 신정동 932-1	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-09-16	63.7	207.9	1/3	노후
240	서울특별시 양천구 신정동 932-2	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-08-10	66.2	197.6	1/2	노후
241	서울특별시 양천구 신정동 932-3	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2011-07-13	80.1	265.7	0/4	양호

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
242	서울특별시 양천구 신정동 932-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-04-15	156.6	530.4	0/6	양호
243	서울특별시 양천구 신정동 932-6	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	2019-09-16	78.3	243.7	0/4	양호
244	서울특별시 양천구 신정동 932-7	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-10-05	77.6	229.2	1/2	노후
245	서울특별시 양천구 신정동 932-8	단독주택	벽돌구조	1	1	1988-12-10	69.1	204.2	1/2	노후
246	서울특별시 양천구 신정동 932-9	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1988-11-12	78.4	334.4	1/3	노후
247	서울특별시 양천구 신정동 932-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2011-09-09	133.0	443.1	0/5	양호
248	서울특별시 양천구 신정동 932-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2011-09-09	186.4	627.0	0/5	양호
249	서울특별시 양천구 신정동 932-14	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-06-08	143.8	528.7	0/6	양호
250	서울특별시 양천구 신정동 932-16	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-09-16	64.0	208.6	1/3	노후
251	서울특별시 양천구 신정동 932-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2011-03-04	81.6	353.2	1/4	양호
252	서울특별시 양천구 신정동 932-18	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-05-26	82.5	199.9	1/2	노후
253	서울특별시 양천구 신정동 932-19	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-07-07	68.9	206.6	1/2	노후
254	서울특별시 양천구 신정동 932-20	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-11	82.2	198.7	1/2	노후
255	서울특별시 양천구 신정동 932-21	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2011-08-02	164.7	550.5	0/5	양호
256	서울특별시 양천구 신정동 932-23	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2014-08-19	165.9	593.3	0/6	양호
257	서울특별시 양천구 신정동 932-25	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-08-22	75.2	225.7	1/2	노후
258	서울특별시 양천구 신정동 932-26	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-05-29	67.3	201.9	1/2	노후
259	서울특별시 양천구 신정동 932-27	단독주택	벽돌구조	1	1	1988-05-21	67.4	202.2	1/2	노후
260	서울특별시 양천구 신정동 932-28	단독주택	벽돌구조	1	1	1995-06-29	81.5	239.3	1/2	노후
261	서울특별시 양천구 신정동 932-29	단독주택	벽돌구조	1	2	1995-06-29	82.3	241.6	1/2	노후
262	서울특별시 양천구 신정동 932-30	단독주택	벽돌구조	1	1	1976-12-04	70.2	79.7	1/1	노후
263	서울특별시 양천구 신정동 932-31	단독주택	벽돌구조	1	1	1976-12-04	70.2	144.5	1/2	노후
264	서울특별시 양천구 신정동 932-32	단독주택	벽돌구조	1	1	1976-12-04	70.3	203.1	1/2	노후
265	서울특별시 양천구 신정동 933-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2001-10-10	91.0	374.2	0/5	양호
266	서울특별시 양천구 신정동 933-2	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-03-09	87.6	235.1	1/2	노후
267	서울특별시 양천구 신정동 933-3	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2000-03-20	79.8	267.1	1/3	노후
268	서울특별시 양천구 신정동 933-4	단독주택	벽돌구조	1	2	1992-12-10	73.0	199.9	1/2	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
269	서울특별시 양천구 신정동 933-5	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2007-08-03	72.0	247.7	0/4	양호
270	서울특별시 양천구 신정동 933-6	단독주택	벽돌구조	1	2	1994-03-21	66.9	227.8	1/3	노후
271	서울특별시 양천구 신정동 933-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2015-06-15	143.6	486.4	0/5	양호
272	서울특별시 양천구 신정동 933-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2015-06-09	157.2	524.6	0/5	양호
273	서울특별시 양천구 신정동 933-11	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-08-16	71.1	142.3	1/2	노후
274	서울특별시 양천구 신정동 933-12	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2011-11-11	177.3	589.9	0/5	양호
275	서울특별시 양천구 신정동 933-14	단독주택	벽돌구조	1	1	1988-12-10	71.2	224.6	1/3	노후
276	서울특별시 양천구 신정동 933-15	단독주택	벽돌구조	1	1	1988-11-24	77.2	230.0	1/2	노후
277	서울특별시 양천구 신정동 933-16	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	2010-06-17	83.7	294.0	0/4	양호
278	서울특별시 양천구 신정동 933-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2016-05-31	141.1	511.1	0/6	양호
279	서울특별시 양천구 신정동 933-19	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1996-11-15	73.9	271.0	1/3	노후
280	서울특별시 양천구 신정동 933-20	단독주택	벽돌구조	1	3	1996-06-25	88.9	267.1	1/3	노후
281	서울특별시 양천구 신정동 933-21	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-07-18	80.8	242.5	1/2	노후
282	서울특별시 양천구 신정동 933-22	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2003-12-31	84.8	336.2	1/3	노후
283	서울특별시 양천구 신정동 933-23	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2004-03-02	85.9	399.0	1/4	양호
284	서울특별시 양천구 신정동 933-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	1992-12-08	81.5	297.7	1/3	노후
285	서울특별시 양천구 신정동 933-25	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-09-17	73.7	221.2	1/2	노후
286	서울특별시 양천구 신정동 933-26	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-10-06	68.8	205.0	1/2	노후
287	서울특별시 양천구 신정동 933-27	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2001-04-19	88.1	376.5	1/4	양호
288	서울특별시 양천구 신정동 933-28	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-05-03	67.7	203.0	1/2	노후
289	서울특별시 양천구 신정동 933-29	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-05-03	67.2	199.1	1/2	노후
290	서울특별시 양천구 신정동 933-30	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-11-27	64.9	194.6	1/2	노후
291	서울특별시 양천구 신정동 934-1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	2	1993-06-23	202.2	600.0	1/2	노후
292	서울특별시 양천구 신정동 934-2	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	2016-08-26	176.7	640.6	0/4	양호
293	서울특별시 양천구 신정동 934-3	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	2002-11-13	68.3	78.0	0/2	양호
294	서울특별시 양천구 신정동 934-4	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1991-12-03	150.2	160.4	1/1	노후
295	서울특별시 양천구 신정동 934-5	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2008-09-04	163.6	540.1	0/5	양호

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
296	서울특별시 양천구 신정동 934-6	단독주택	벽돌구조	1	1	1983-07-12	43.3	127.9	1/2	노후
297	서울특별시 양천구 신정동 934-7	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1997-12-30	85.8	492.1	1/5	노후
298	서울특별시 양천구 신정동 934-8	공동주택	벽돌구조	1	2	1990-06-21	83.3	250.0	1/2	노후
299	서울특별시 양천구 신정동 934-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	1982-12-28	360.0	1431.0	1/3	노후
300	서울특별시 양천구 신정동 934-11	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2001-10-11	103.7	351.9	0/5	양호
301	서울특별시 양천구 신정동 934-12	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-11-15	101.9	261.5	1/2	노후
302	서울특별시 양천구 신정동 934-13	단독주택	벽돌구조	1	1	1988-07-22	82.6	229.7	1/2	노후
303	서울특별시 양천구 신정동 934-14	단독주택	벽돌구조	1	1	1984-07-30	85.9	250.2	1/2	노후
304	서울특별시 양천구 신정동 934-15	단독주택	벽돌구조	1	1	1988-06-13	76.5	229.7	1/2	노후
305	서울특별시 양천구 신정동 934-16	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1991-09-19	142.0	629.8	1/3	노후
306	서울특별시 양천구 신정동 934-20	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	1982-12-28	187.1	748.5	1/3	노후
307	서울특별시 양천구 신정동 934-25	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2008-09-05	189.5	632.7	0/5	양호
308	서울특별시 양천구 신정동 940-1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1989-05-27	85.5	360.7	1/3	노후
309	서울특별시 양천구 신정동 940-2	단독주택	벽돌구조	1	2	1987-08-13	99.4	333.4	1/3	노후
310	서울특별시 양천구 신정동 940-3	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1991-08-16	80.8	340.3	1/3	노후
311	서울특별시 양천구 신정동 940-4	공동주택	철근콘크리트구조	1	5	2011-09-01	104.4	419.2	1/5	양호
312	서울특별시 양천구 신정동 940-5	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	2008-05-13	155.9	523.1	0/5	양호
313	서울특별시 양천구 신정동 940-7	단독주택	벽돌구조	1	1	1976-10-26	75.6	149.1	1/2	노후
314	서울특별시 양천구 신정동 940-8	단독주택	벽돌구조	1	2	1996-08-28	78.8	229.8	1/2	노후
315	서울특별시 양천구 신정동 940-9	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1991-05-27	79.1	402.6	1/4	노후
316	서울특별시 양천구 신정동 940-10	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1989-12-12	58.3	210.2	1/3	노후
317	서울특별시 양천구 신정동 940-11	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1992-08-06	68.6	241.8	1/3	노후
318	서울특별시 양천구 신정동 940-12	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1992-06-13	68.3	241.8	1/3	노후
319	서울특별시 양천구 신정동 940-13	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1998-08-26	94.5	378.0	1/3	노후
320	서울특별시 양천구 신정동 940-14	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	2018-09-17	171.5	755.0	1/6	양호
321	서울특별시 양천구 신정동 940-16	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-10-12	68.0	198.1	1/2	노후
322	서울특별시 양천구 신정동 940-17	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-11-23	76.7	221.0	1/2	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
323	서울특별시 양천구 신정동 940-18	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-05-12	62.1	183.8	1/2	노후
324	서울특별시 양천구 신정동 940-19	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2018-08-10	202.3	659.3	0/6	양호
325	서울특별시 양천구 신정동 940-22	단독주택	벽돌구조	1	1	1998-10-01	62.9	177.3	1/2	노후
326	서울특별시 양천구 신정동 940-23	단독주택	벽돌구조	1	1	1996-06-26	69.6	179.9	1/2	노후
327	서울특별시 양천구 신정동 940-24	단독주택	벽돌구조	1	2	1989-05-11	82.4	193.6	1/2	노후
328	서울특별시 양천구 신정동 940-25	단독주택	벽돌구조	1	1	1992-11-30	68.3	195.3	1/2	노후
329	서울특별시 양천구 신정동 940-26	단독주택	벽돌구조	1	1	1975-11-11	63.2	78.8	1/1	노후
330	서울특별시 양천구 신정동 940-27	단독주택	벽돌구조	1	1	1975-08-18	58.6	77.0	1/1	노후
331	서울특별시 양천구 신정동 940-28	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-11-02	63.2	172.6	1/2	노후
332	서울특별시 양천구 신정동 940-29	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1994-11-11	83.0	415.5	1/4	노후
333	서울특별시 양천구 신정동 940-30	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-09-12	64.8	200.1	1/2	노후
334	서울특별시 양천구 신정동 940-31	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-06-10	69.7	144.5	1/2	노후
335	서울특별시 양천구 신정동 940-32	단독주택	벽돌구조	1	1	1992-06-02	69.9	149.9	1/2	노후
336	서울특별시 양천구 신정동 940-33	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2021-08-06	137.7	537.3	0/6	양호
337	서울특별시 양천구 신정동 940-35	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2020-08-04	131.5	534.4	0/6	양호
338	서울특별시 양천구 신정동 940-37	단독주택	벽돌구조	1	3	1992-06-15	80.4	261.5	1/3	노후
339	서울특별시 양천구 신정동 940-41	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-05-10	64.4	193.1	1/2	노후
340	서울특별시 양천구 신정동 940-42	단독주택	벽돌구조	1	1	1990-05-22	62.5	187.6	1/2	노후
341	서울특별시 양천구 신정동 940-43	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-07-29	72.1	79.3	1/1	노후
342	서울특별시 양천구 신정동 940-44	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2014-01-13	152.9	623.8	0/6	양호
343	서울특별시 양천구 신정동 940-46	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-12-06	67.5	199.7	1/2	노후
344	서울특별시 양천구 신정동 940-47	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-07-15	71.4	159.1	1/2	노후
345	서울특별시 양천구 신정동 940-48	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-07-29	72.1	151.5	1/2	노후
346	서울특별시 양천구 신정동 940-49	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2005-09-29	77.9	300.4	0/5	양호
347	서울특별시 양천구 신정동 940-50	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	2018-07-19	151.0	499.9	0/6	양호
348	서울특별시 양천구 신정동 940-52	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1997-09-26	74.6	230.6	1/3	노후
349	서울특별시 양천구 신정동 940-53	단독주택	벽돌구조	1	1	1977-07-20	75.8	108.2	1/1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후 불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
350	서울특별시 양천구 신정동 940-54	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-09-02	66.4	199.0	1/2	노후
351	서울특별시 양천구 신정동 940-55	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1995-11-03	80.4	339.4	1/3	노후
352	서울특별시 양천구 신정동 940-56	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-12-07	78.6	226.1	1/2	노후
353	서울특별시 양천구 신정동 940-57	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-08-25	78.3	217.6	1/2	노후
354	서울특별시 양천구 신정동 940-58	단독주택	벽돌구조	1	2	1993-10-06	75.8	197.6	1/2	노후
355	서울특별시 양천구 신정동 940-59	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-10-17	65.1	195.4	1/2	노후
356	서울특별시 양천구 신정동 940-60	단독주택	벽돌구조	1	1	1989-09-02	62.5	187.5	1/2	노후
357	서울특별시 양천구 신정동 940-61	단독주택	벽돌구조	1	1	1991-11-22	76.3	223.6	1/2	노후
358	서울특별시 양천구 신정동 940-62	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	2010-08-26	65.6	230.9	0/4	양호

II 정비계획 설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 상위계획 및 관련법규 검토
4 신속통합기획 가이드라인
5 부문별 계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

○ 대상지는 신정역(5호선)과 인접하고 국회대로와 연계된 저층 주거지로서 우수한 교통 현황을 보유하고 있으나, 노후·불량 건축물이 밀집하여 주거환경 개선이 필요한 지역임

○ 국회대로 상부공원 조성, 주변 재개발사업 추진 등 광역적 도시환경 변화가 진행됨에 따라 지역여건 변화에 대응한 체계적인 도시공간 재편 필요성이 증대됨

○ 노후 주거환경 개선과 기반시설 확충에 대한 주민 요구가 지속됨에 따라, 2025년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지로 선정되어 공공성과 사업성을 균형 있게 고려한 주택재개발정비사업을 추진하고자 함

나. 목적

○ 「6대 재개발 규제완화방안」에 따라 노후·불량 주거지의 주거환경 개선과 양질의 주택공급을 도모하고, 공공성과 사업성을 균형 있게 고려한 신속통합기획 수립

○ 신속통합기획을 통해 신정역(5호선)과 국회대로 상부공원(예정)을 유기적으로 연계하는 보행·녹지축을 형성하여 쾌적하고 편리한 보행중심의 생활환경 조성

○ 양동초등학교 일조 및 김포공항 고도제한 등 대상지 여건을 종합적으로 고려한 입체적 계획을 통해 주변 환경과 조화를 이루는 합리적인 정비계획 수립

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대

○ 면적 : 95,475.7㎡

나. 시간적 범위

○ 기준연도 : 2025년

○ 목표연도 : 2033년

다. 위치도

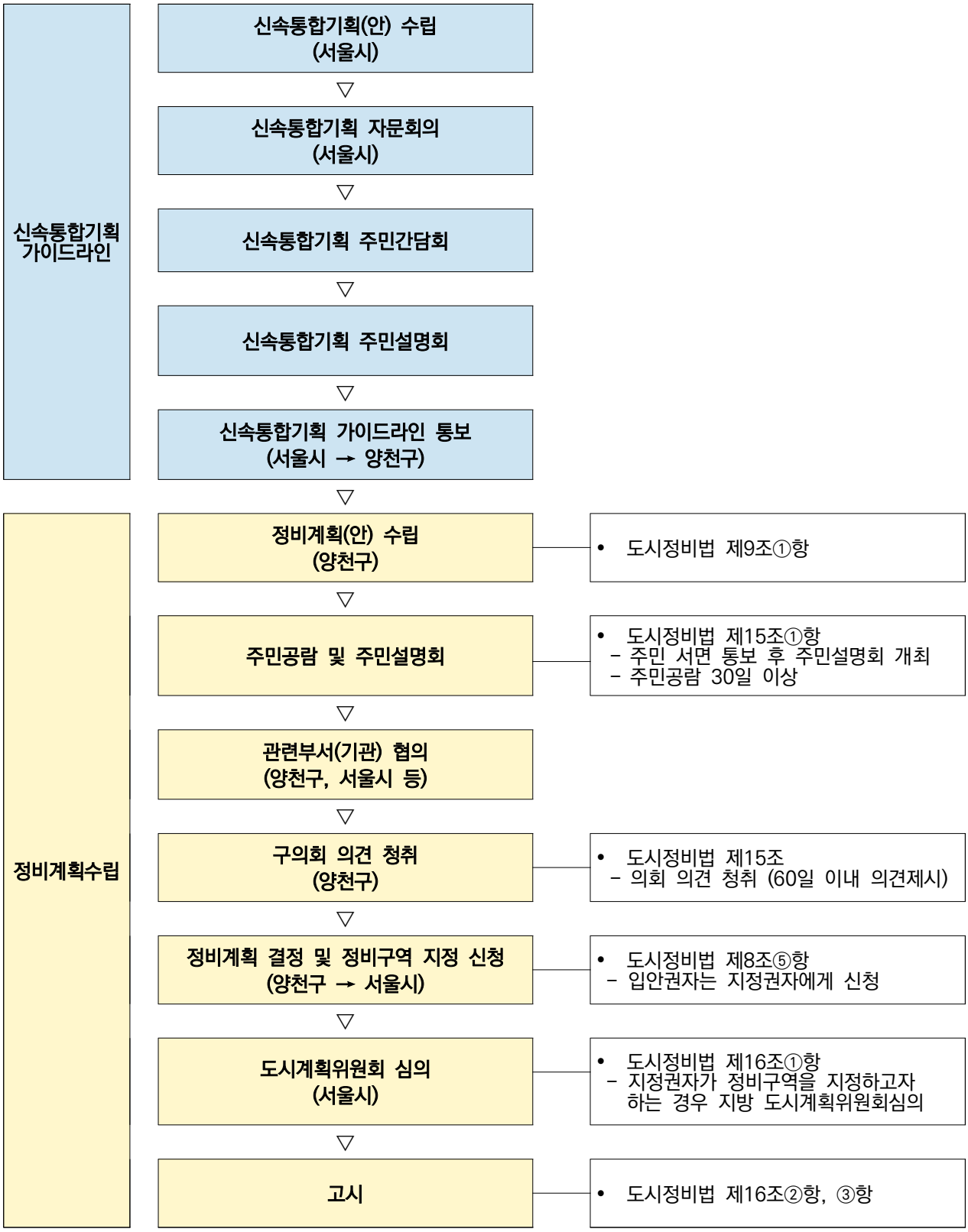


3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가. 추진현황

일정	비고
2025. 04. 30.	2025년 신속통합기획 재개발 후보지 선정 → 신정4동 922번지 일대
2025. 08. 20.	건축기획설계 착수보고
2025. 10. 15.	신속통합기획 1차 원팀회의 및 정비계획 착수보고
2025. 10. 28.	신속통합기획 2차 원팀회의 및 현장답사(대상지)
2025. 11. 12.	신속통합기획 3차 원팀회의(서울시청)
2025. 12. 03.	신속통합기획 4차 원팀회의(서울시청)
2025. 12. 17.	신속통합기획 1차 자문회의(서울시청)
2026. 01. 09.	신속통합기획 5차 원팀회의(서울시청)
2026. 01. 29.	신속통합기획 6차 원팀회의(서울시청)
2026. 02. 11.	신속통합기획 2차 자문회의(서울시청)
2026. 03. 12.	신속통합기획 1차 주민간담회(서울시청)
2026. 03. 31.	신속통합기획 7차 원팀회의(서울시청)
2026. 05. 20.	신속통합기획 3차 자문회의(서울시청)
2026. 06. 11.	신속통합기획 2차 주민간담회(서울시청)
2026. 07. 14.	신속통합기획 가이드라인 주민설명회
2026. 08. 24.	신속통합기획 가이드라인 통보(서울시→양천구)

나. 계획 수립절차(과정)


신속통합기획 가이드라인
신속통합기획(안) 수립 (서울시)
▽
신속통합기획 자문회의 (서울시)
▽
신속통합기획 주민간담회
▽
신속통합기획 주민설명회
▽
신속통합기획 가이드라인 통보 (서울시 → 양천구)
▽
정비계획수립
정비계획(안) 수립 (양천구)
• 도시정비법 제9조①항
▽
주민공람 및 주민설명회
• 도시정비법 제15조①항
- 주민 서면 통보 후 주민설명회 개최
- 주민공람 30일 이상
▽
관련부서(기관) 협의 (양천구, 서울시 등)
▽
구의회 의견 청취 (양천구)
• 도시정비법 제15조
- 의회 의견 청취 (60일 이내 의견제시)
▽
정비계획 결정 및 정비구역 지정 신청 (양천구 → 서울시)
• 도시정비법 제8조⑤항
- 입안권자는 지정권자에게 신청
▽
도시계획위원회 심의 (서울시)
• 도시정비법 제16조①항
- 지정권자가 정비구역을 지정하고자 하는 경우 지방 도시계획위원회심의
▽
고시
• 도시정비법 제16조②항, ③항

2 현황 및 여건분석

1. 지역형성과정

1960년대	과거 경기도 김포군 양동면에 속하던 지역으로, 1963년 1월 1일 행정구역 개편에 따라 영등포구로 편입되었으며, 당시 농경지와 자연마을을 중심으로 형성
1970년대	1977년 영등포구에서 강서구가 분구되면서 강서구 관할로 편입되었으며, 목동 일대의 대규모 주거지 개발을 위한 신시가지 개발계획 수립
1980년대	목동신시가지 개발사업이 본격적으로 추진되면서 주거지 조성이 확대되었으며, 도시성장과 인구증가에 따라 1988년 강서구에서 분구하여 양천구 신설
1990년대	신정역(5호선)이 개통 등 교통여건이 개선되고 목동신시가지 개발이 완료되면서 서남권의 대표적인 주거·교육의 중심지로 성장
2000년대	2008년 신정4동, 신정5동이 신정4동으로 통합되는 등 행정구역 조정 및 도시공간 재편
2020년대	신정뉴타운 및 목동신시가지 아파트 재건축 등 정비사업이 확대되면서 노후주거지의 정비와 주거환경 개선이 본격적으로 추진
현재	신정4동은 역세권 및 생활편의시설을 기반으로 중·저층 주거지가 형성되어 있으며, 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 개선이 요구되는 지역



2. 대상지 주변 현황

가. 도로 및 입지 현황

○ 주요 간선도로인 국회대로(50m)가 위치하고 있으며, 타지역으로 이동이 용이한 남부순환로와 연결되는 오목로(20m)와 연접하고 있음

○ 신정역(5호선)에서 도보 5~10분 거리에 위치하며 대중교통 접근성이 우수한 역세권에 입지하고 있음

나. 공공시설 현황

○ 대상지는 양동초등학교와 인접하고 해당 학구에 포함되며, 주변에 양강중학교 등 다수의 학교가 입지하여 양호한 교육환경을 갖춤

○ 대상지로부터 반경 800m 이내 공원, 보육시설 등 다양한 공공시설이 위치하고 있음

○ 대상지 내 국공립어린이집이 위치하고 있으며, 신정중앙로 일대로 노상공영주차장이 위치하고 있는 것으로 조사됨

【 입지 및 공공시설 현황도 】

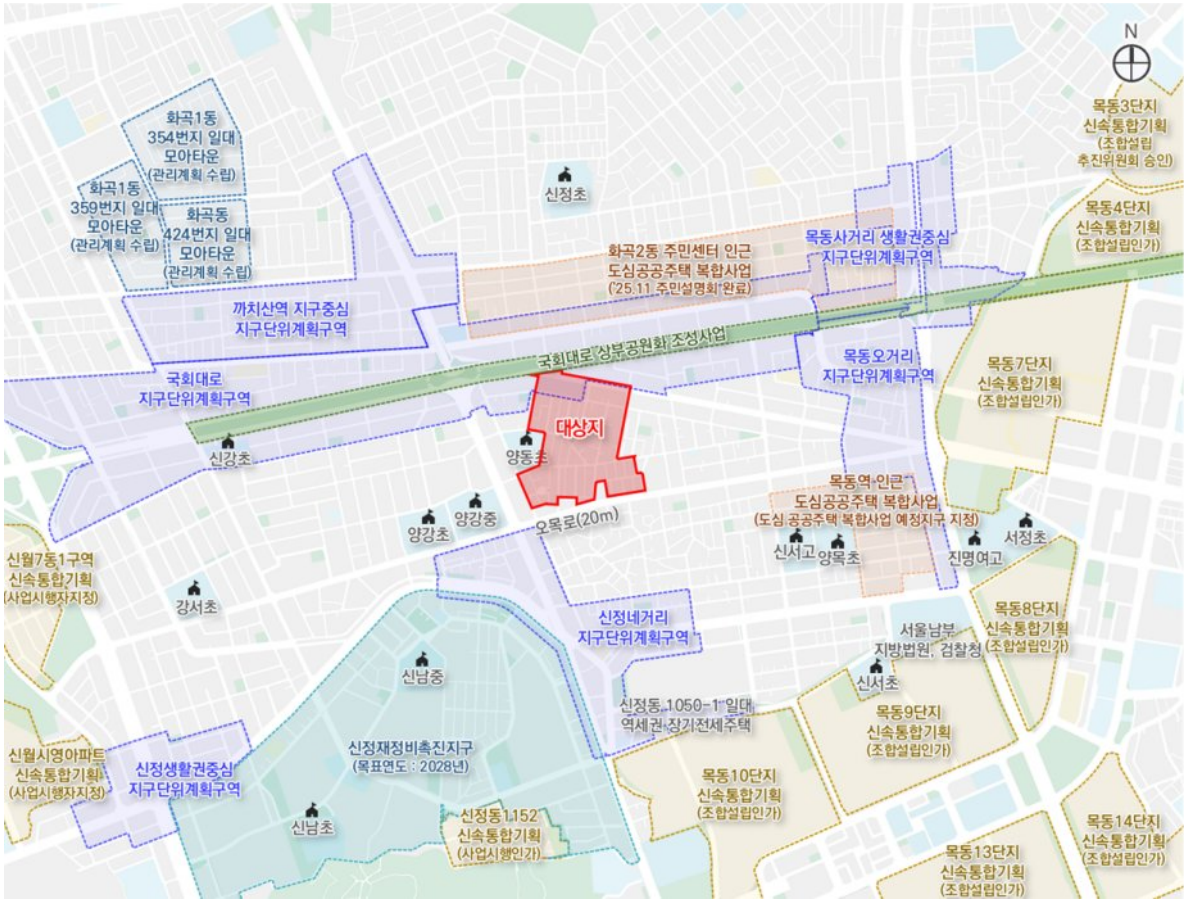


다. 주변 개발 현황

○ 대상지 북측 국회대로 상부공원 조성사업을 통해 서남권의 부족한 녹지공간 확충 예정

○ 인접한 목동 신시가지 아파트 재건축 사업이 진행되고 있으며, 신정동 일대에서 다수의 개발사업이 추진·완료됨에 따라 주변 여건이 지속적으로 변화하고 있음

【 주변 개발 현황도 】





3. 인문 현황

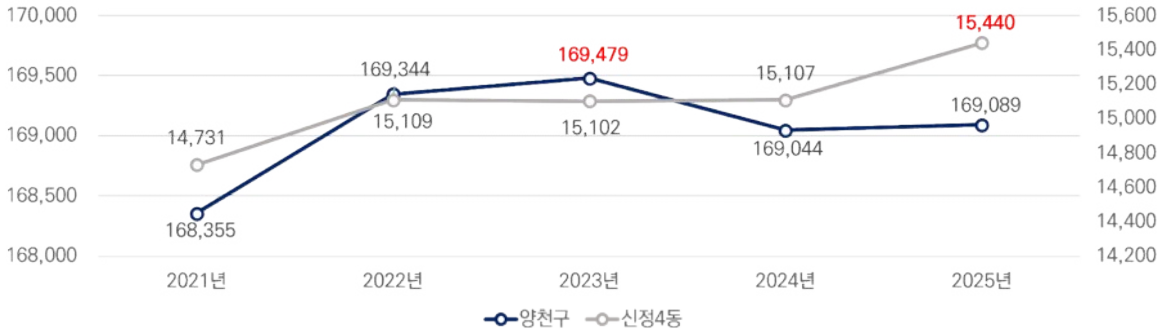
1) 가구 현황

○ 2025년 양천구 총 가구수는 169,089가구로 2021년 대비 약 0.4% 증가하였으며, 신정4동은 15,440가구로 2021년 대비 약 4.8% 증가함

○ 2021년 대비 2025년 1인 가구가 양천구 약 14.9%, 신정4동은 약 23.1% 증가하여 신정4동의 1인 가구 증가율이 양천구보다 높게 나타남

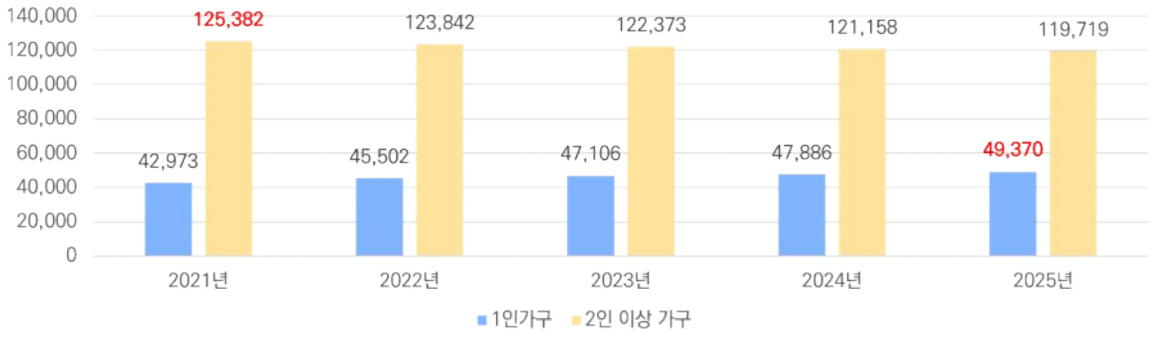
○ 최근 5년간, 양천구와 신정동 모두 2인 이상 가구수가 지속적으로 감소한 것으로 나타남

총 가구수 현황

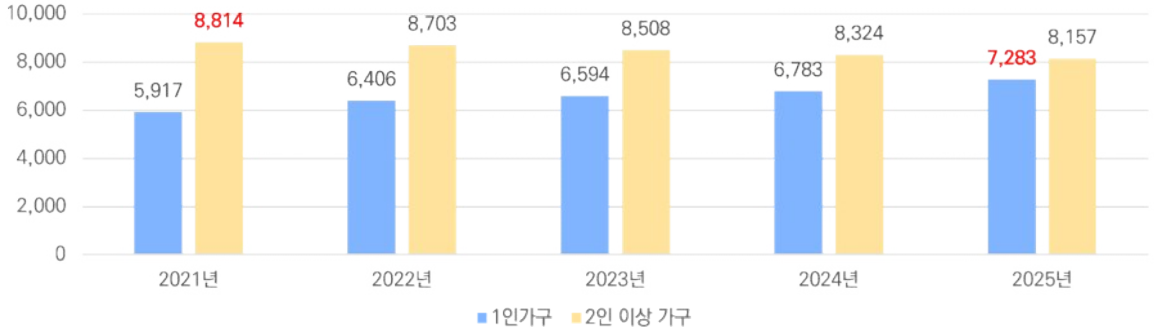


가구원수별 분포 현황

양천구



신정4동



※ 출처 : KOSIS 국가통계포털, SGIS 통계지리정보서비스

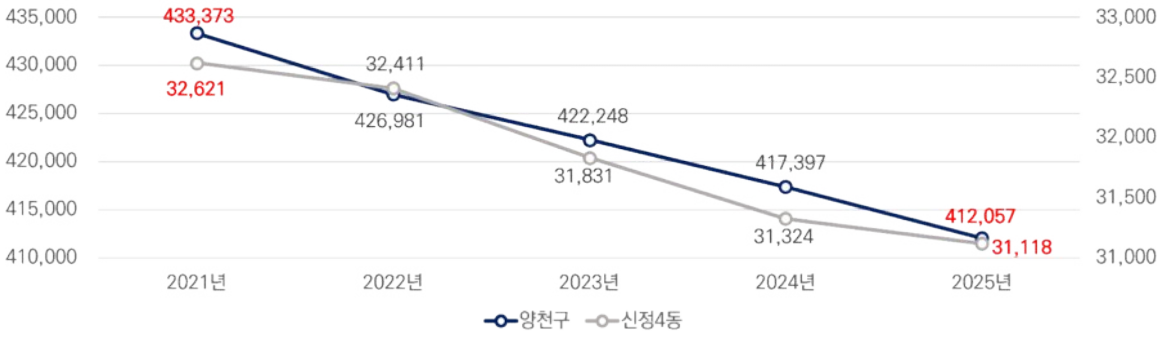
2) 인구 현황

○ 2025년 양천구 총 인구는 412,057명으로 2021년 대비 약 4.9% 감소하였으며, 신정4동은 2025년 31,118명으로 2021년 대비 약 4.6% 감소한 것으로 나타남

○ 2025년 신정4동은 양천구보다 0~15세 미만 유소년인구의 비율이 5.4% 높게 나타났으며, 15~65세 미만 청장년층과 65세 이상 노년층 비율은 각각 2.8%, 2.6% 낮게 나타남

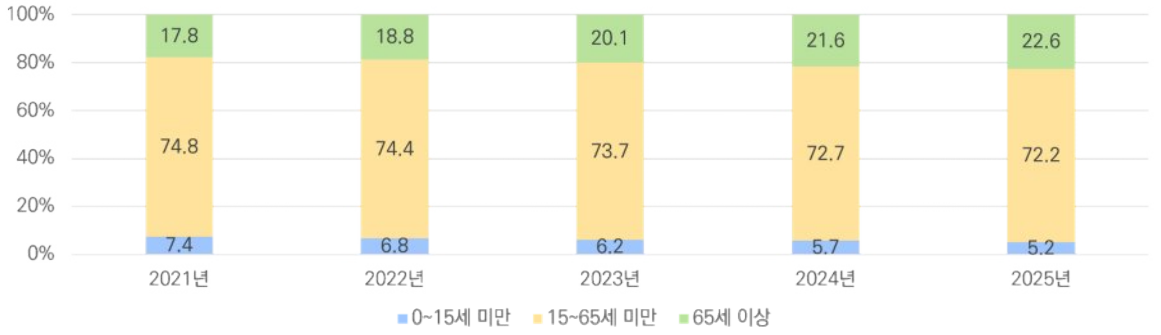
○ 양천구와 신정4동은 최근 5년간 0~15세 미만 유소년인구 및 15~65세 미만 청장년층 비율은 감소하였으며, 65세 이상 노년층 비율은 증가한 것으로 나타남

총 인구 현황

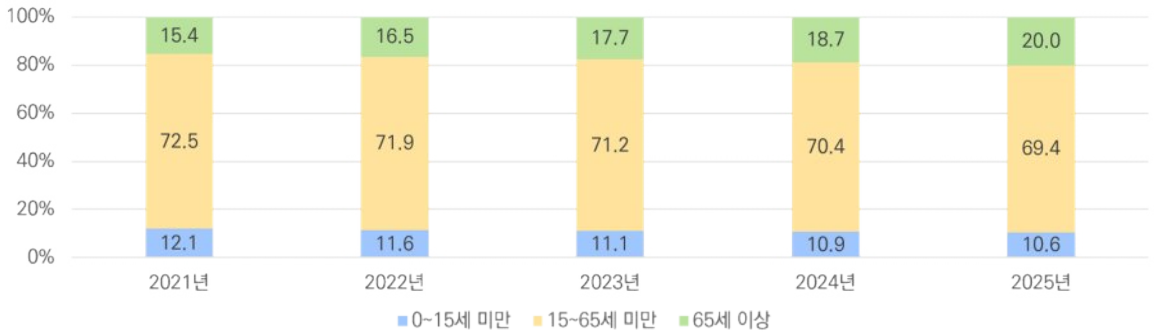


연령별 인구 분포 현황

양천구



신정4동

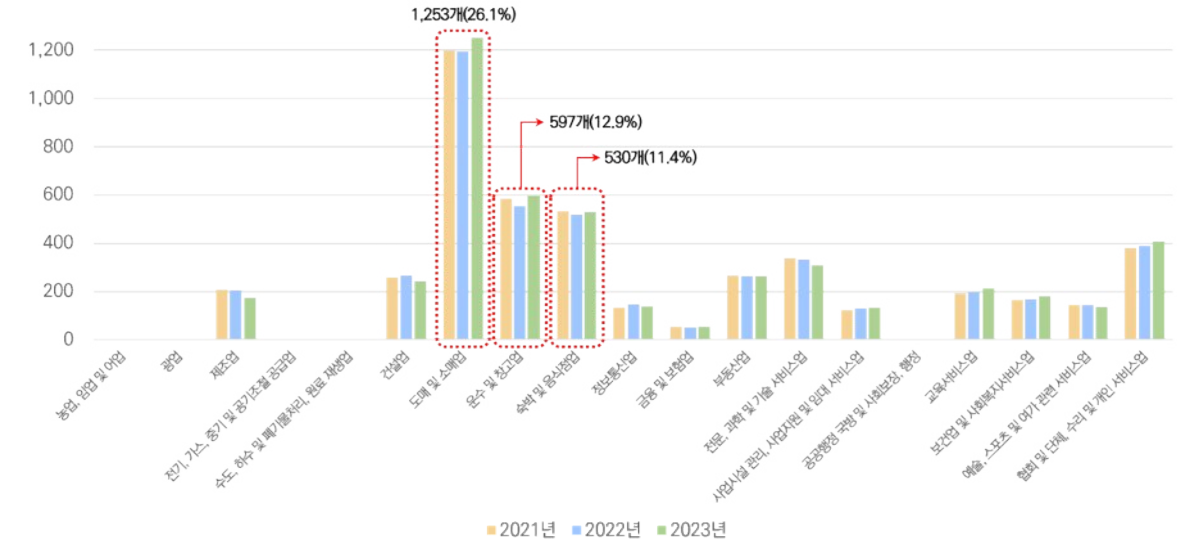


※ 출처 : KOSIS 국가통계포털, SGIS 통계지리정보서비스

3) 사업체 현황

○ 2023년 신정4동 사업체 수는 도매 및 소매업(26.1%), 운수 및 창고업(12.9%), 숙박 및 음식점업(11.4%) 순으로 많은 것으로 조사됨

사업체 수 현황(2021~2023년)

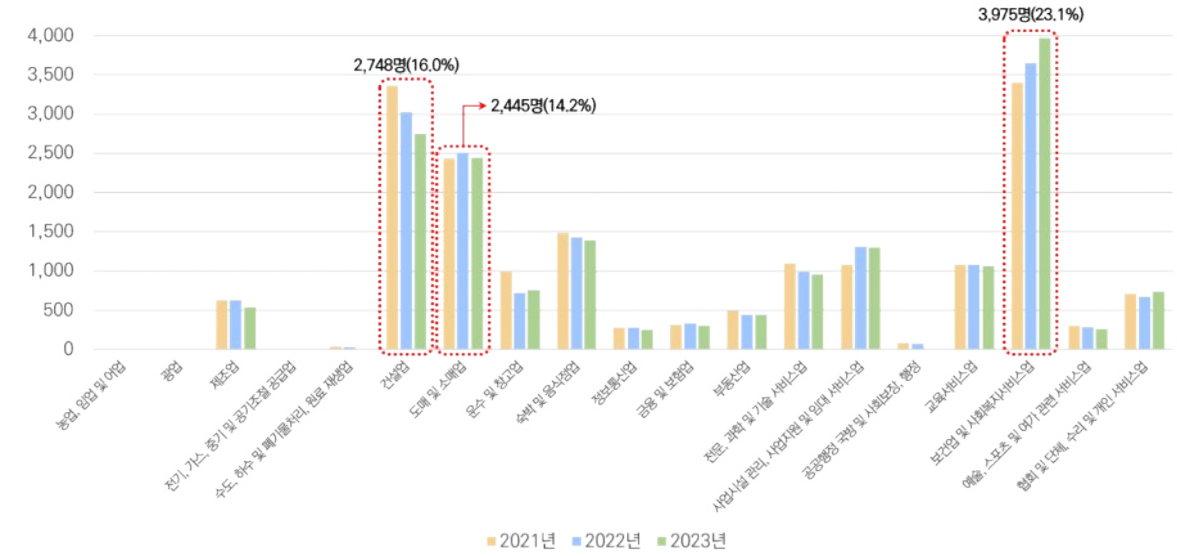


※ 출처 : 양천구 통계연보(2025년)

4) 업종별 종사자

○ 2023년 신정4동 종사자수는 보건업 및 사회복지서비스업(23.1%), 건설업(16.0%), 도매 및 소매업(14.2%) 순으로 많은 것으로 조사됨

업종별 종사자수 현황(2021~2023년)



※ 출처 : 양천구 통계연보

4. 사업대상지 현황

가. 토지이용 현황

1) 지목별 현황

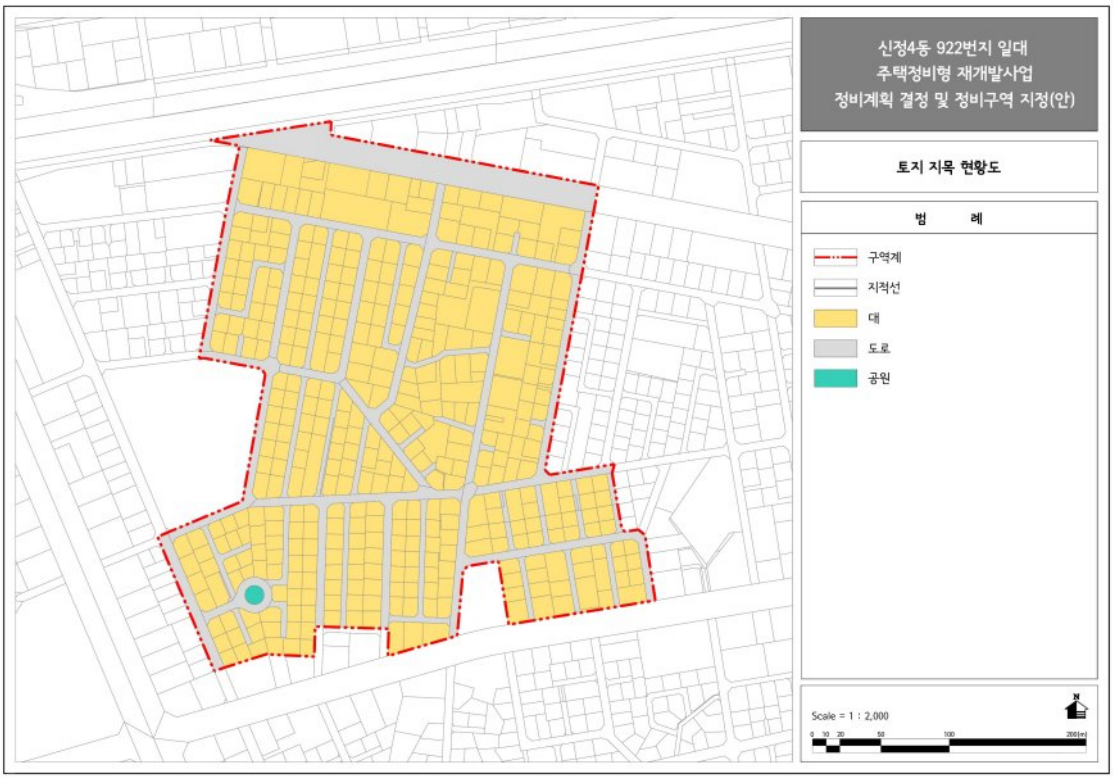
○ 구역 내 필지의 전체 면적은 95,475.7㎡로 그 중 대가 68,726.3㎡(72.0%)이며, 도로 26,596.2㎡(27.8%), 공원 153.2㎡(0.2%)로 이루어져 있음

○ 대상지 내 공원 1개 위치

【 토지 지목 현황표 】

구분	계	대	도로	공원	비고
면적(㎡)	95,475.7	68,726.3	26,596.2	153.2	-
구성비(%)	100.0	72.0	27.8	0.2	-
필지수(개)	473	420	52	1	-
구성비(%)	100.0	88.8	11.0	0.2	-

【 토지 지목 현황도 】



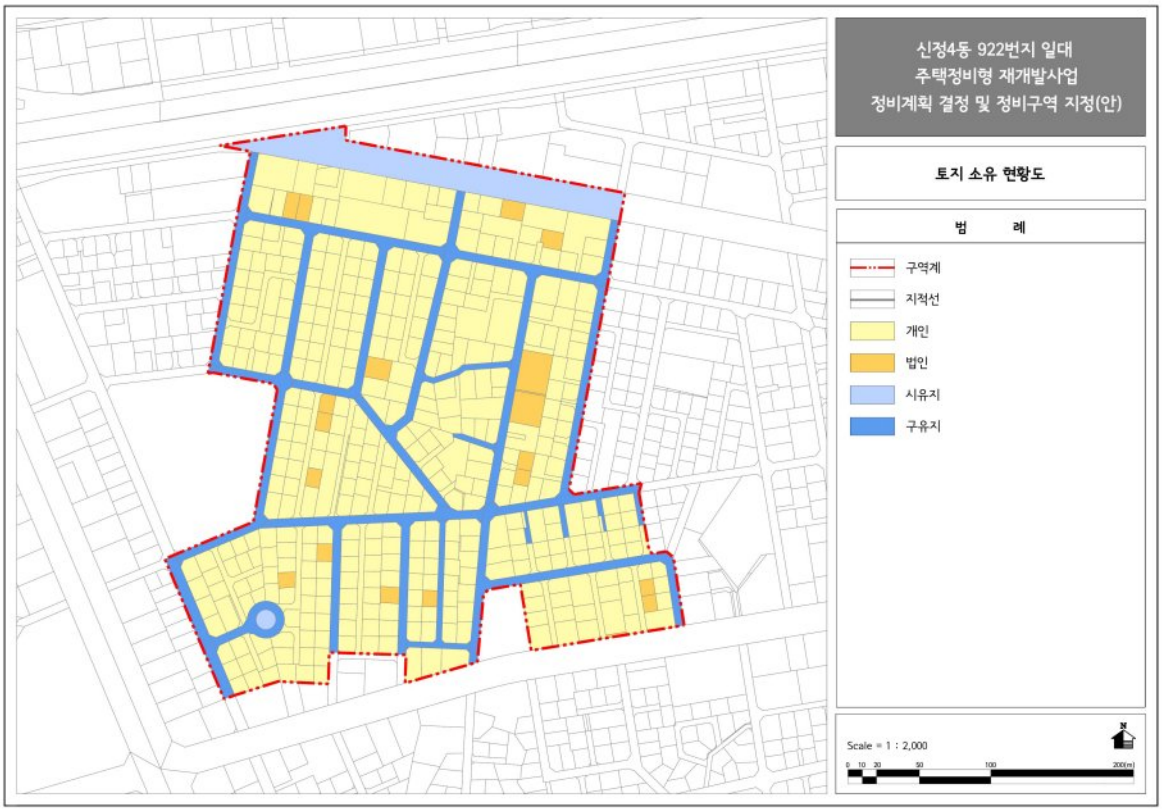
2) 소유자별 토지현황

○ 구역 내 필지 중 개인은 70,070.1㎡(73.4%), 국공유지는 21,861.0㎡(22.9%)로 구성되어 있음

【 토지 소유 현황표 】

구분	계	개인	법인	시유지	구유지	비고
면적(㎡)	95,475.7	70,070.1	3,544.6	5,437.4	16,423.6	-
구성비(%)	100.0	73.4	3.7	5.7	17.2	-
필지수(개)	473	430	20	3	20	-
구성비(%)	100.0	90.9	4.3	0.6	4.2	-

【 토지 소유 현황도 】



나. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

○ 구역 내 건축물 수는 358개 동으로 단독주택 204동, 공동주택 131동, 근린생활시설 23동으로 조사됨

【 건축물 용도별 현황 】

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	비고
동수(동)	358	204	131	23	-
구성비(%)	100.0	57.0	36.6	6.4	-

2) 건축물 층수별 현황

○ 전체 건축물 중 76.5%가 4층 이하의 저층 건축물로, 5층 이상 건축물은 23.5%로 조사됨

【 건축물 층수별 현황표 】

구분	계	1층	2~4층	5~9층	10층 이상	비고
동수(동)	358	14	260	83	1	-
구성비(%)	100.0	3.9	72.6	23.2	0.3	-

3) 건축물 구조별 현황도

○ 철근콘크리트 구조가 203동 56.7%, 벽돌구조가 155동 43.3%로 조사됨

【 건축물 구조별 현황표 】

구분	계	철근콘크리트	벽돌구조	비고
동수(동)	358	203	155	-
구성비(%)	100.0	56.7	43.3	-

4) 건축물 준공연도별 현황

○ 대상지 내 20년 이상 경과 건축물은 75.4%로 대부분이 노후되었으며, 30년 이상 경과 건축물은 51.1%로 나타남

【 건축물 준공연도별 현황표 】

구분	계	10년 미만	10년이상~20년미만	20년이상~30년미만	30년이상~40년미만	40년 이상	비고
동수(동)	358	47	41	87	136	47	-
구성비(%)	100.0	13.1	11.5	24.3	38.0	13.1	-

다. 지형 현황

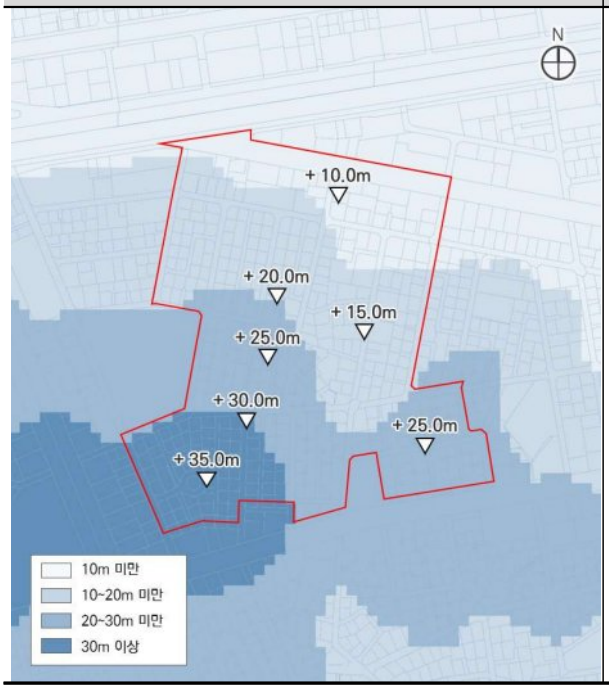
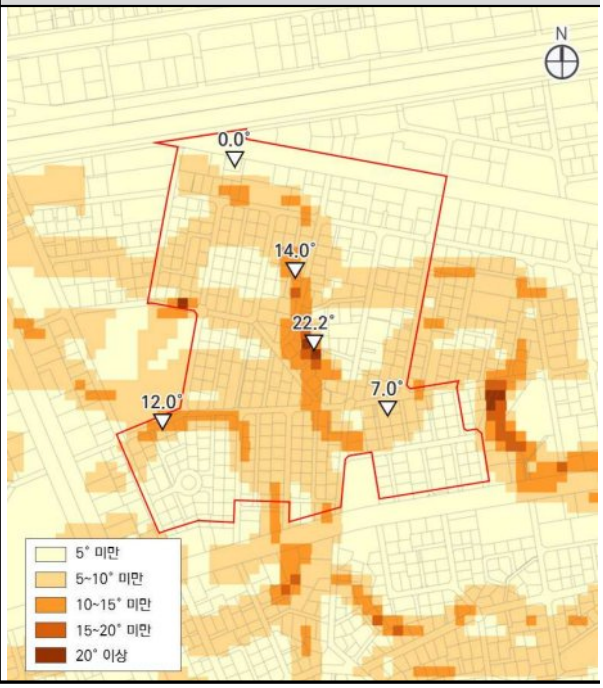
○ 대상지 내 평균경사는 5.0°이며 15°이상인 지역이 2.7%인 것으로 조사되어 대부분 15°미만에 해당함.

- 전반적으로 경사도가 낮지만 일부 급경사지 및 단차가 있는 지형.

○ 최고 표고 35.0m, 최저 표고 9.0m로 최대 표고차는 26.0m로 조사됨

- 남고북저 지형을 고려한 단차 계획 필요
- 지형 특성을 반영한 효율적인 공간계획 필요

구분	분석값		
	최저	최고	평균
표고	9.0m	35.0m	20.72m
경사도	0.0°	22.2°	5.0°

표고 현황	경사현황
	

라. 도시관리계획 현황

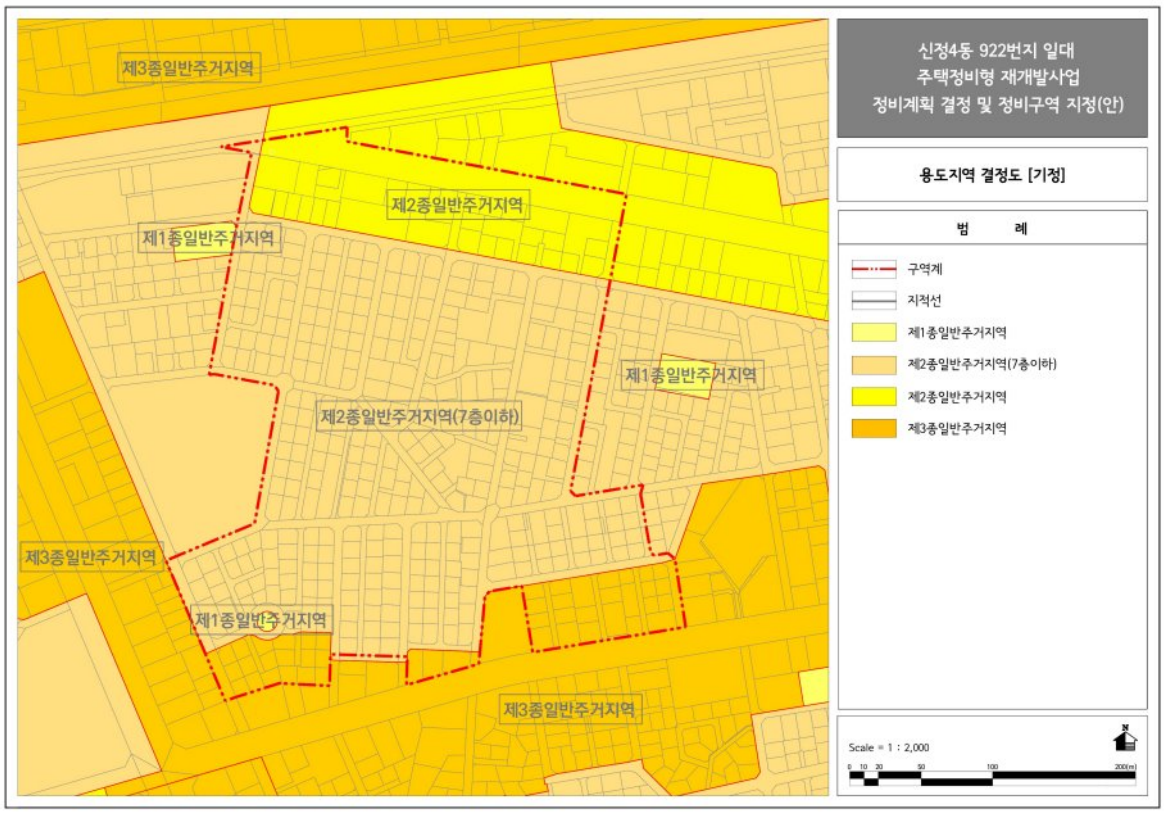
1) 용도지역 현황

○ 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 구성되어 있음

【 용도지역 현황표 】

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		95,475.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	153.2	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	70,664.5	17.8	-
	제2종일반주거지역	15,731.3	6.3	-
	제3종일반주거지역	8,926.7	75.9	-

【 용도지역 현황도 】



2) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

○ 대상지 북측으로 국회대로 상부공원 조성사업에 따른 근린공원이 결정되어 있으며, 학교(양동초), 어린이공원 등 도시계획시설이 결정되어 있음

○ 경인토지구획정리사업으로 대상지 내 기타도로시설과 기타녹지시설이 결정되어 있음

○ 건설부 고시 제1971-198호에 따라 대상지 북측에 위치한 신정중앙로(20m)와 남측에 위치하고 있는 오목로(20m)는 도시계획시설로 결정되어 있음

【 도로 현황 조서 】

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	-
기정	중로	1	116	20	-	3,350	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
기정	중로	1	117	20	-	-	신월동	신월동	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
기정	-	-	-	-	기타 도로	-	-	-	-	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

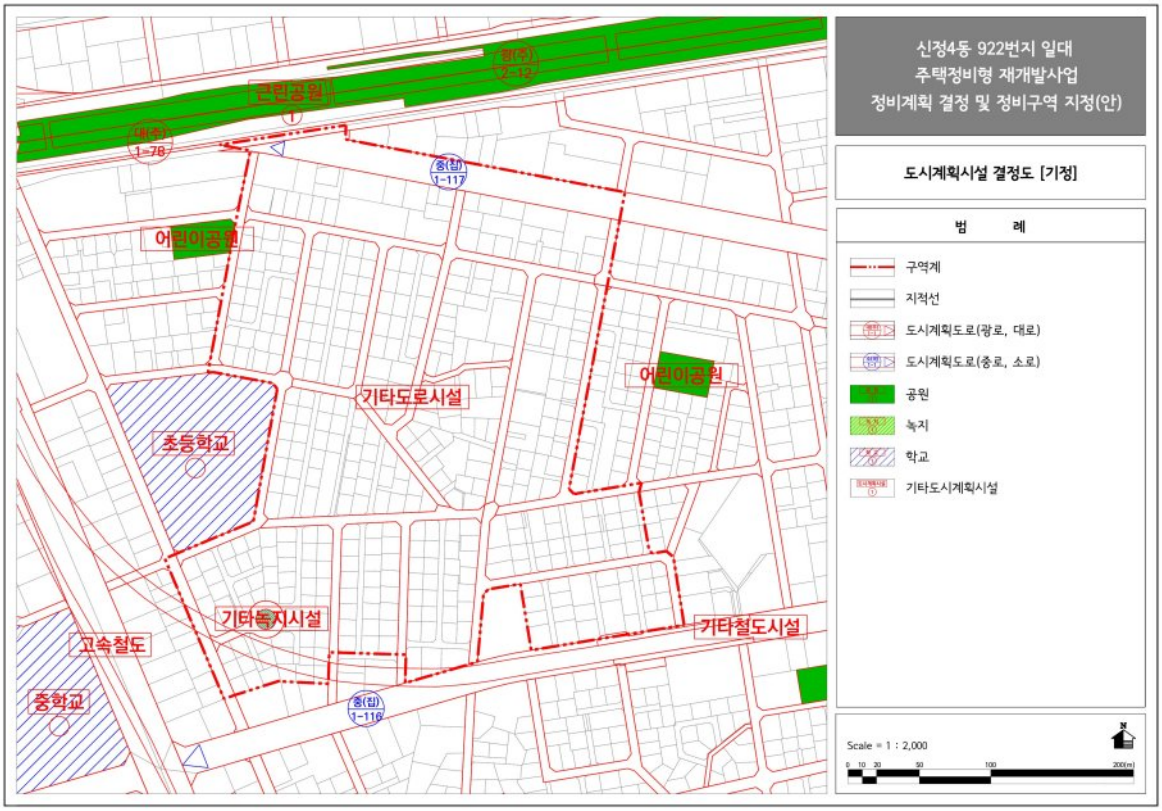
【 철도 현황 조서 】

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	철도	도시철도 (신정정거장)	3,155.04	건설부 고시 제1990-695호 ('90.10.19)	-

【 녹지 현황 조서 】

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
폐지	-	녹지	기타 녹지시설	신정동 940-67	153.2	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

【 도시계획시설 현황도 】



- 이 하 여 백 -

마. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1) 교통시설 현황

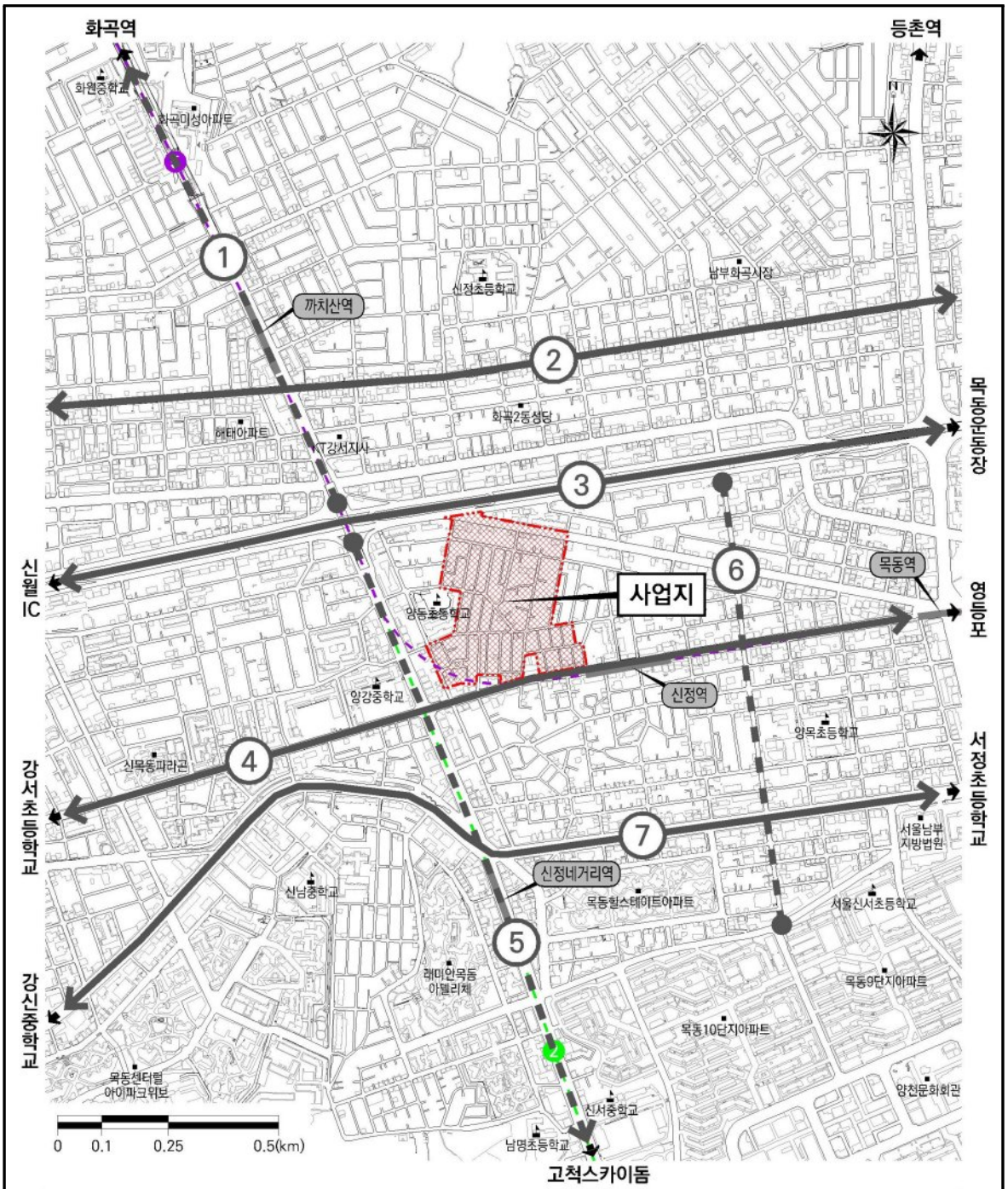
가) 가로망 현황

○ 본 사업지 주변의 가로망체계 현황을 살펴보면 사업지 북측에 국회대로(폭 50m, 10~12차로), 사업지 남측에 오목로(폭 20m, 4차로)를 통해 사업지로의 접근이 이루어지고 있음

○ 그 밖의 사업지 주변지역 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같음

〈 사업지 주변지역 가로망 현황 〉

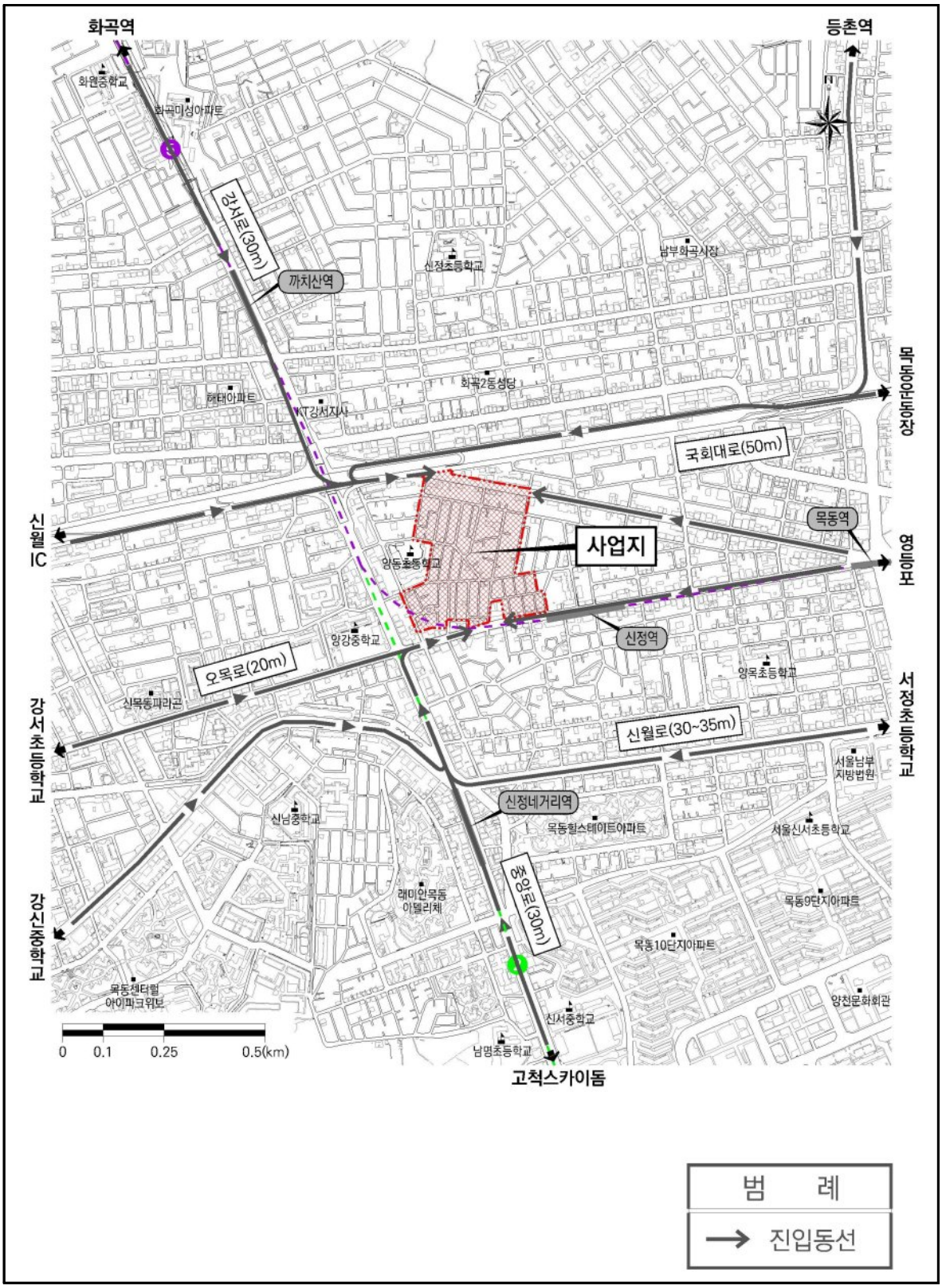
가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 강 서 로	30	6차로
② 곰 달 래 로	15	3차로
③ 국 회 대 로	50	10~12차로
④ 오 목 로	20	4차로
⑤ 중 앙 로	30	6차로
⑥ 은 행 정 로	10~13	2차로
⑦ 신 월 로	30~35	6~7차로



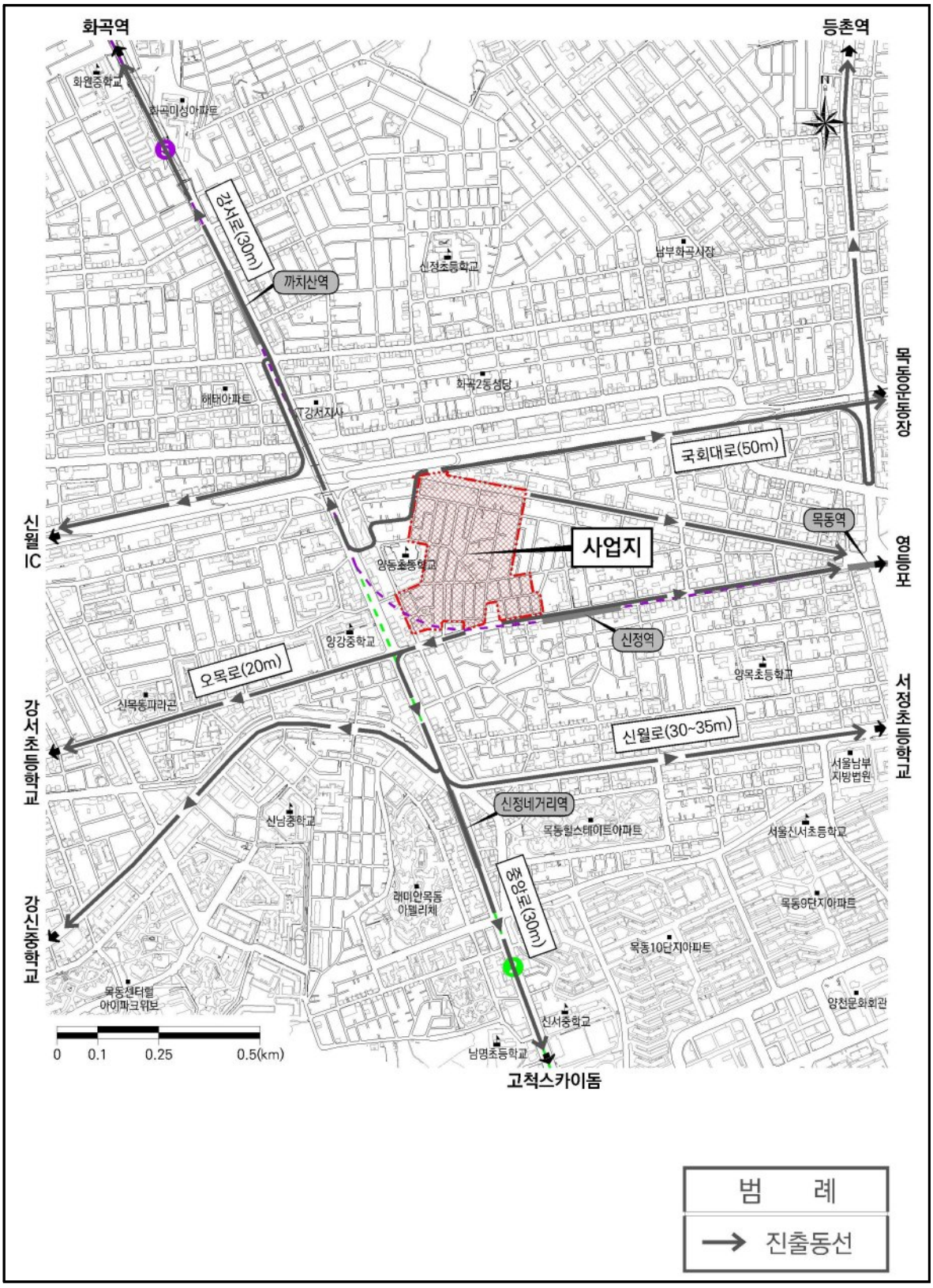
가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)	가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 강서로	30	6차로	⑤ 중앙로	30	6차로
② 곰달래로	15	3차로	⑥ 은행정로	10~13	2차로
③ 국회대로	50	10~12차로	⑦ 신월로	30~35	6~7차로
④ 오목로	20	4차로			

〈 사업지 주변지역 가로망 현황도 〉

나) 외부 동선체계 현황



〈 사업지 외부 동선체계 현황도 〉


화곡역
등촌역
화원중학교
화곡미성아파트
강서로(30m)
까치산역
신정초등학교
남부화곡시장
목동운동장
화곡2동성당
해태아파트
강서지사
국회대로(50m)
신월IC
사업지
목동역
영등포
양동초등학교
양강중학교
신정역
오목로(20m)
양목초등학교
서정초등학교
신목동파라곤
신월로(30~35m)
서울남부지방법원
강서초등학교
신정네거리역
신남중학교
목동힐스테이트아파트
서울신서초등학교
래미안목동아델리체
중앙로(30m)
목동9단지아파트
목동10단지아파트
강신중학교
목동센터힐아이파크위브
양천문화회관
신서중학교
0 0.1 0.25 0.5(km)
남명초등학교
고척스카이돔
범 례
진출동선

다) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 검토에서는 사업시행으로 인해 직·간접적인 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였음

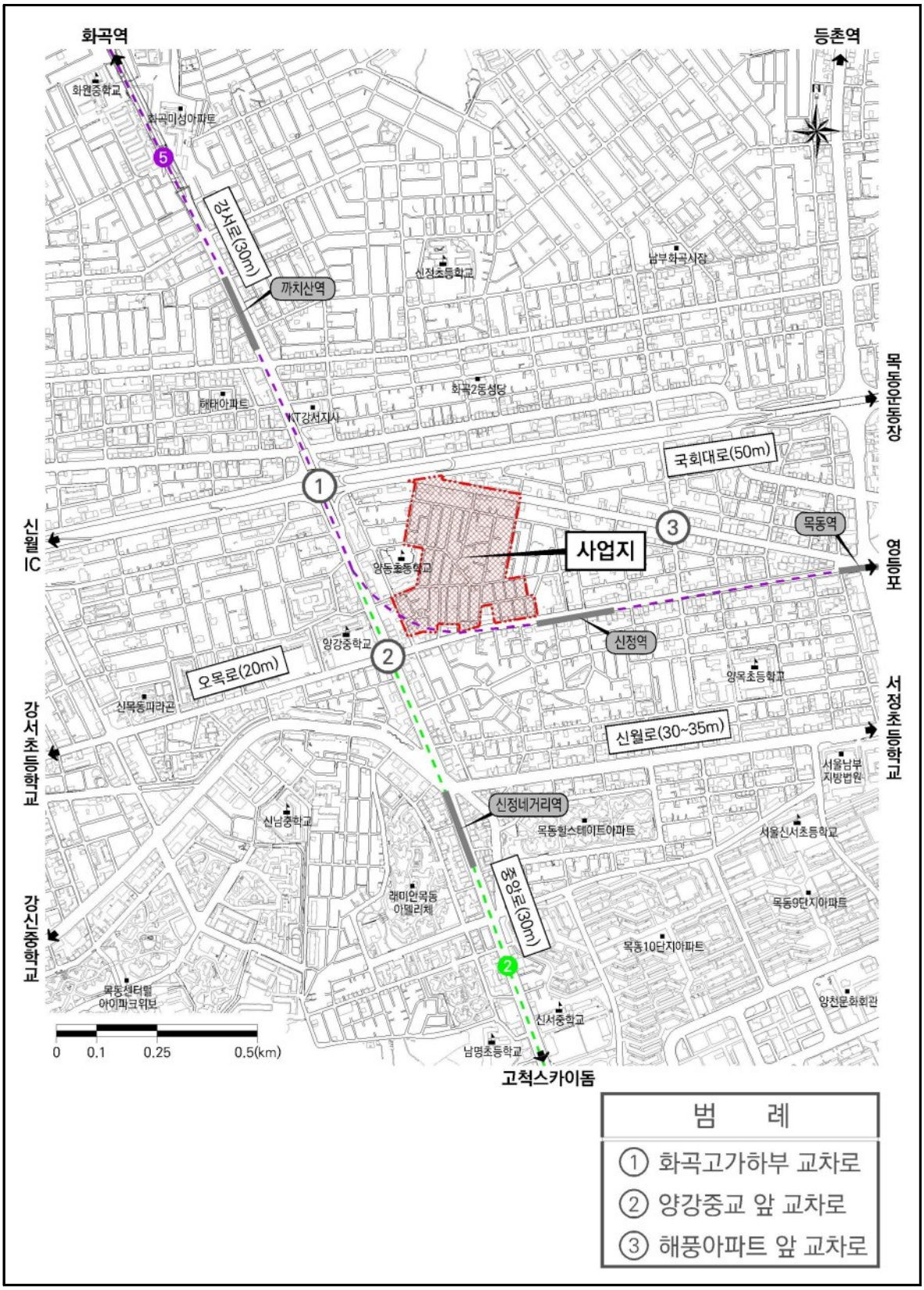
○ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준 결정을 위한 변수들로 작용하며, 이에 따른 교차로 서비스수준 분석 시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항들을 조사하였음

- 신호등 설치 여부 및 신호 현시, 주기
- 가각 전제 여부 및 반경
- 차로수 및 차로폭
- 노면 마킹 및 안전표지판 설치 현황
- 횡단보도 폭원 및 위치
- 신호등 위치 및 종류
- 노상주차 및 버스정류장, 택시정류장 설치여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치현황
- 교차로 도류화 여부

○ 각 교차로에 대한 기하구조 및 신호체계 현황은 다음과 같음

〈 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 〉

교차로명	형태	가각 정리	횡단 보도	신호등	현시수	주기
① 화곡고가하부 교차로	4지	정리	4개	설치	2현시	170초
② 양강중교 앞 교차로	4지	정리	4개	설치	4현시	150초
③ 해풍아파트 앞 교차로	4지	정리	6개	설치	3현시	80초



〈 분석대상 교차로 위치도(key-map) 〉

2) 교통소통 현황

가) 주변가로 및 교차로 교통량 현황

○ 『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』 제7조 1항 제5호에서는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 중로 이상의 가로와 교차로에서는 다음 각 목에서 정한 3개 이상 차종별 교통량을 기준으로 조사하되 대상사업의 특수성을 고려하여 세분하여 조사도록 규정하고 있음

가. 승용차 나. 버스(12인승 미만, 12인승 이상) 다. 화물(2.5톤 미만, 2.5톤 이상)

○ 이에, 본 검토에서는 가로 및 교차로 교통량 조사 시 위의 규정을 준수하여 5개 차종(승용차, 소형버스, 대형버스, 중·소형 화물, 대형화물)으로 구분하여 조사하였음

○ 조사된 각 시간대별 교통량을 중차량 혼입율에 따른 중차량 보정계수를 적용하여 pcu로 환산한 후, 해당시간의 첨두시간계수(PHF : Peak Hour Factor)를 이용하여 첨두교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하였으며, 첨두교통량(첨두교통류율(vph))의 계산식은 다음과 같이 정의됨

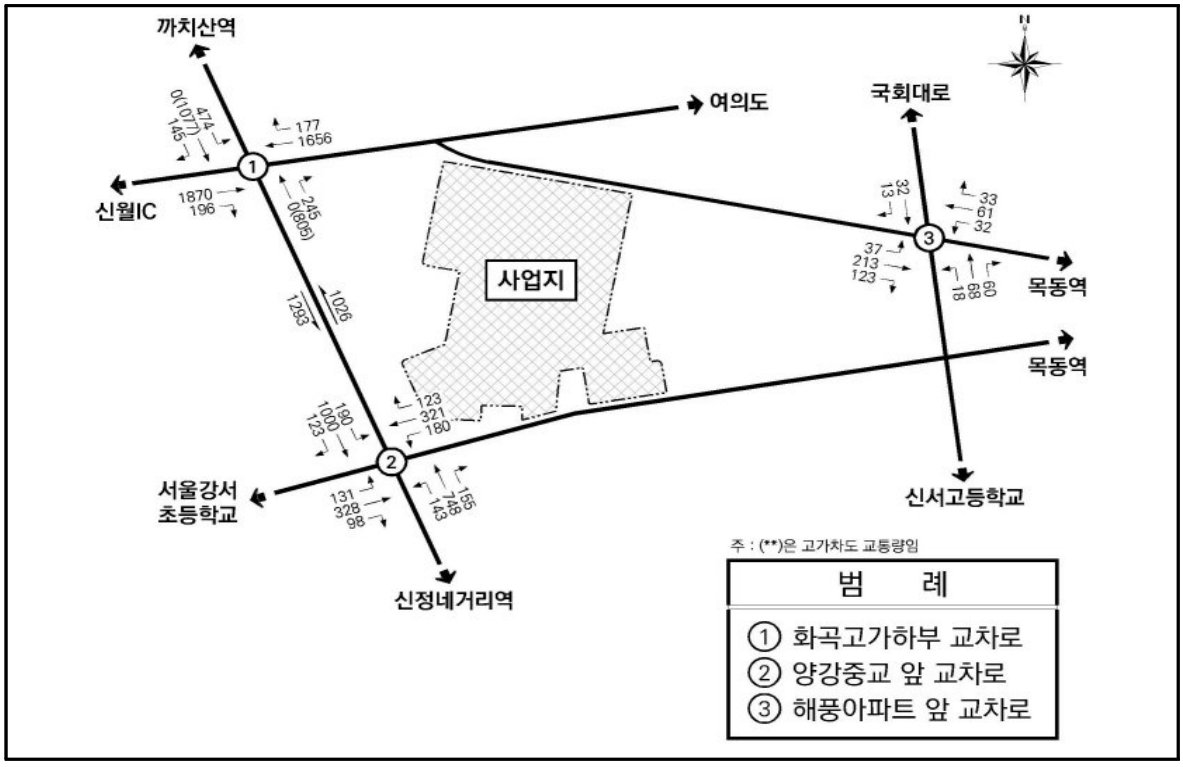
$$V = \frac{V_P}{PHF}$$

여기에서, V= 첨두교통량(첨두교통류율(vph))

V_P= 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

$$PHF = \frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$$

V_{15}= 15분 단위교통량 중 최대 교통량



〈 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 대/시) 〉

나) 교차로 서비스 수준 분석

○ 다음 표와 같이『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 서비스 수준을 적용하였음

서비스수준	교통류 상태	차량당 제어지체
A	대부분의 차량이 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행	≤15초
B	일반적으로 연속진행 상태가 좋음	≤30초
C	녹색신호에 도착해도 정지하거나 통과 못 할 수도 있음	≤50초
D	상당히 혼잡한 상태로서 한주기 이상 대기	≤70초
E	운전자로서 받아 드릴 수 있는 최대의 지체한계로서 한주기 이상 소요	≤100초
F	과포화 상태로서 도착교통량이 용량을 초과	≤220초
FF	심각한 과포화 상태로서 평균적으로 2~3주기 소요	≤340초
FFF	극도로 혼잡한 상황으로서 3주기 이상 소요	>340초

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 교차로 서비스수준 현황 분석 〉

신 호 교 차 로	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 화곡고가하부 교차로	4,763	16.94	B
② 양강중교 앞 교차로	3,540	51.31	D
③ 해풍아파트 앞 교차로	690	22.35	B

다) 가로구간 서비스수준 분석결과

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

구분	I	II	III
자유속도 범위 (kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	**평균통행속도(kph)**		
A	≥67	≥60	≥49
B	≥51	≥46	≥39
C	≥37	≥33	≥29
D	≥28	≥25	≥20
E	≥21	≥18	≥12
F	≥10	≥10	≥8
FF	≥6	≥6	≥5
FFF	<6	<6	<5

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 가로구간 서비스수준 현황 분석 〉

구 분		거리(km)	도로유형	평균통행속도(km/h)	서비스수준(LOS)
중앙로	① → ②	0.47	II	24.75	E

주 :『①화곡고가하부 교차로』남, 북측 접근로의 경우 직진이 불가능하여 (②→①)구간은 가로구간 서비스수준 분석에서 제외하였음

바. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 동의 현황

○ 정비구역 입안 단계시 동의서 징구 후 작성 예정

사. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조에 따라 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 조사 후 작성 예정

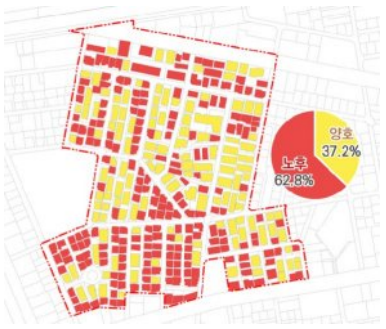
- 이 하 여 백 -

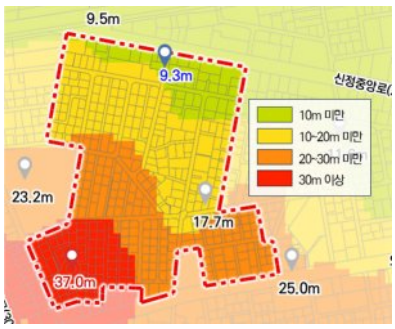
아. 현황종합분석

1) 현황분석

① 노후저층주거지 및 주거환경

- 노후 저층주거지 및 협소한 도로가 밀집하고, 불규칙한 지형과 급격한 경사로 인해 주거환경이 열악하여 정비를 통한 주거환경 개선이 필요







② 대상지 주변 여건 및 보행환경

- 북측 국회대로 상부공원화 사업추진에 따른 녹지·보행축 연계 가능
- 남측 신정역(5호선)와 인접하나, 출입구 주변 보행공간이 협소하여 보행환경 개선이 필요
- 서측 양동초등학교와 인접하여 안전한 통학환경 고려한 계획 필요



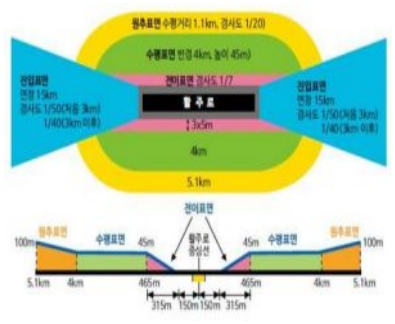


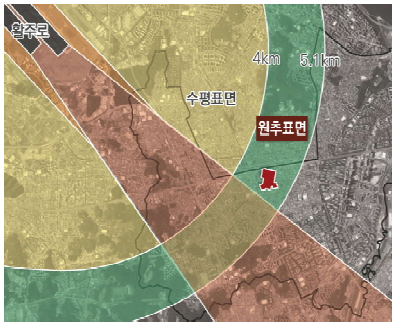


③ 대상지 제약사항

- 교육영향평가 대상에 지역으로, 양동초등학교의 일조영향을 고려한 높이계획 필요
- 김포공항 항공고도제한에 따른 건축물 높이 제한을 고려하여 건축물 높이계획 수립 필요







2) 종합분석

우수한 교통·공원녹지 여건을 적극 활용하고 *교육환경·항공고도제한 등 주변 여건을 종합적으로 고려한 합리적인 정비계획 수립 필요*

Strength	① 반경 500m 이내 지하철 5호선과 국회대로가 위치하여 교통 접근성 우수 ② 북측 국회대로 지하화 및 상부 공원화 사업과 연계한 녹지·보행축 확보 가능
Weakness	③ 비정형화된 협소한 도로폭과 경사진 좁은 골목 등으로 보행환경 개선 필요 ④ 보·차도의 구분이 없는 어린이보호구역 다수 위치로 양동초 일대 통학환경 개선 필요
Opportunity	⑤ 신속통합기획을 통한 향후 주거환경 개선 및 양질의 주택공급 확대 ⑥ 대상지 인근 다수 정비사업 추진에 따른 지역 여건 변화 및 연계효과 기대
Threat	⑦ 김포공항 고도제한으로 인한 높이 규제에 따른 건축물 높이 제한 ⑧ 주변지역 개발 활성화에 따라 대상지의 정비가 지연될 경우 노후화 심화 및 주거환경 격차 우려

【 현황종합분석도 】



3 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위 및 관련계획

가. 제5차 국토종합계획 수정계획(2020~2040)

1) 계획의 비전



2) 서울 발전방향 : 더불어 살아가는 이야기가 있는 지속가능한 쾌적도시

○ 기본목표

- 더불어 살아가는 서울 : 다양성을 존중하고 포용하는 공동체적 서울 지향
- 이야기가 있는 서울 : 다채로운 삶의 질을 추구하는 풍요로운 서울 지향
- 지속가능한 서울 : 회복탄력성 강화, 사회·경제적 여건변화에 대응하는 서울 지향
- 쾌적도시 서울 : 친환경적 발전 패러다임을 적용하여 인간과 자연이 공존하는 서울 지향
- 경제수도 서울 : 공존과 상생의 선순환을 통해 국가 경제를 견인하는 서울 지향

나. 제4차 수도권정비계획(2021 ~ 2040)

1) 기본방향

연대와 협력을 통해 상생발전과 글로벌 혁신성장을 선도하는 살기 좋은 수도권

균형발전 | 주민 삶의질 | 혁신성장 | 평화경제

○ 4대 목표

- 집중관리를 통한 균형발전 도모 / 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선 / 수도권 혁신성장 역량 제고 / 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

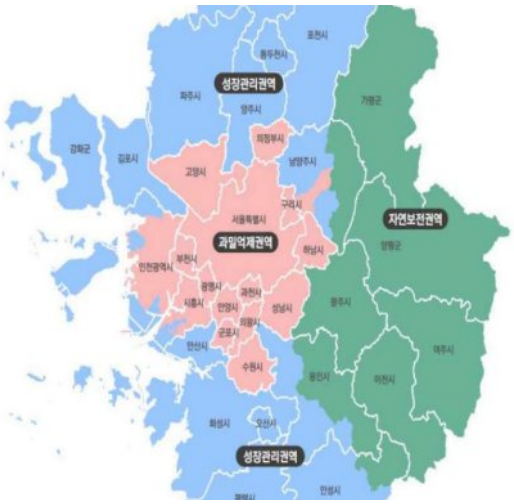
2) 공간구조

【 수도권정비계획 공간구조 구상 】



특화산업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상

【 수도권 군역구분 현황도 】



장기적으로 3개 권역체제를 유지하되 지역특성을 고려하여 차등관리를 추진하고, 권역체제 변경은 여건변화에 따라 중장기 검토

다. 2040 서울도시기본계획

1) 공간구조 구상

"3도심 7광역중심 12지역 중심"

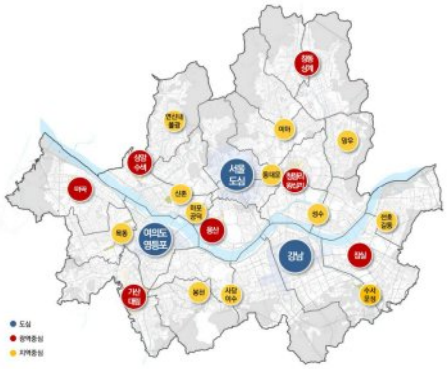
2) 기본방향

○ 중심지 체계와 광역교통망 · 대중교통체계 · 수변 · 산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

○ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

○ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

【 서울시 중심지 체계 】



【 권역생활권 구분 】



【 4대 혁신축: 중심지와 산업거점 연계 】



라. 2030 서울생활권계획

1) 서남권 생활권계획

○ 미래상



○ 목표 및 전략

구분	계획과제
도시공간	**서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성**
산업·일자리	**신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축**
주거(정비)	**서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리**
교통	**간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계체계 구축**
환경·안전	**공원녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보**
역사·문화·관광	**서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용**
복지·교육	**맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대**

2) 신정 지역생활권

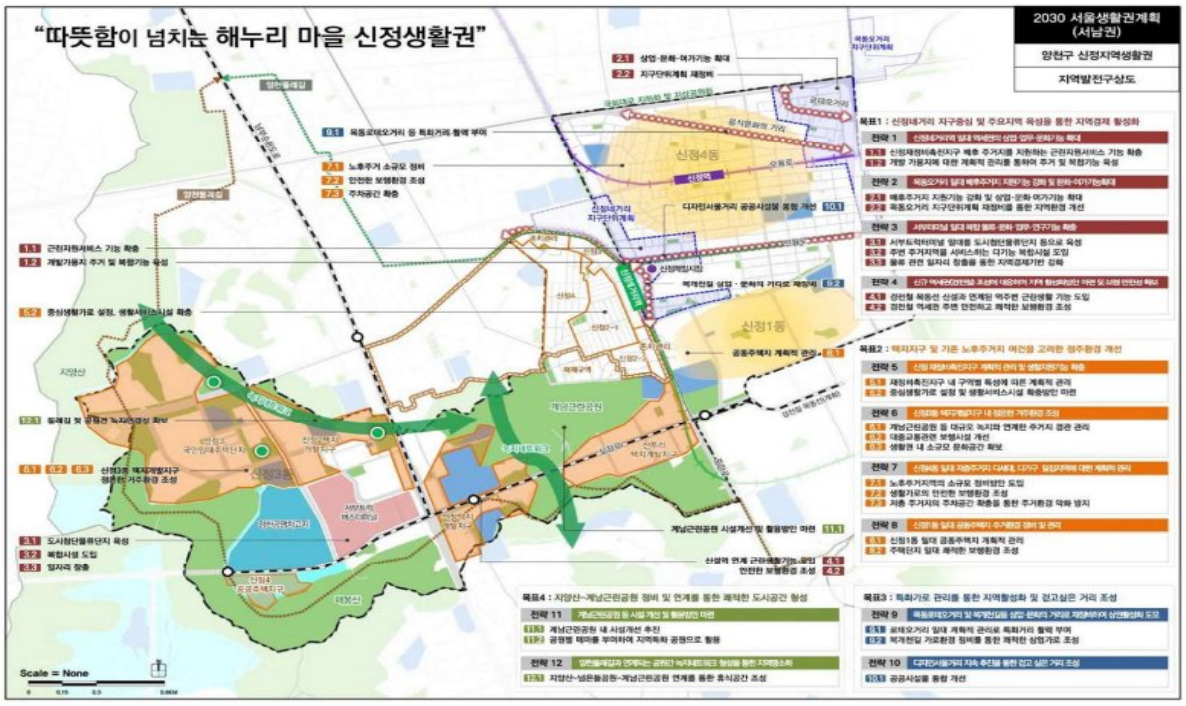
○ 미래상

"따뜻함이 넘치는 해누리 마을 신정생활권"

○ 목표 및 전략

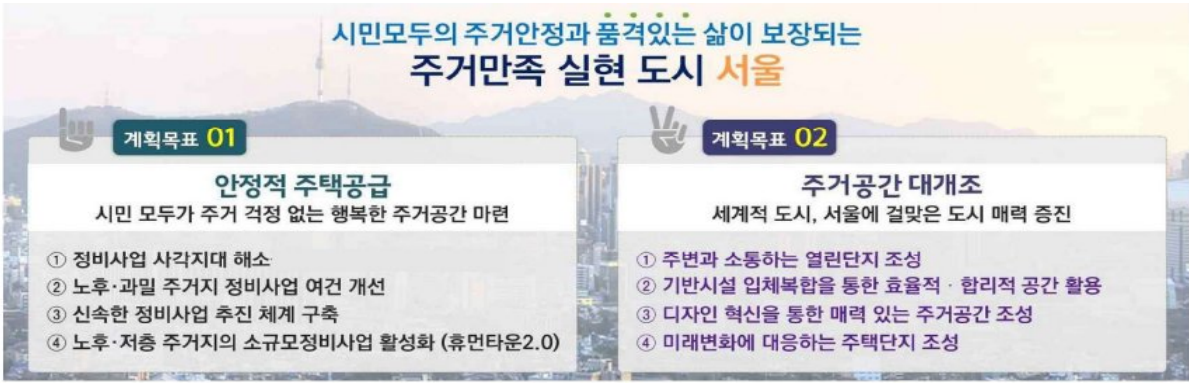
목표	전략
신정네거리 지구중심 및 주요지역 육성을 통한 지역경제 활성화	1. 신정네거리역 일대 역세권의 상업·업무·문화기능 확대 2. 목동오거리 일대 배후주거지 지원기능 강화 및 문화·여가기능 확대 3. 서부터미널 일대 복합 물류·문화·업무·연구기능 확충 4. 신규 역세권(경전철) 조성에 대응하여 지역 활성화방안 마련 및 보행 안전성 확보
택지지구 및 기존 노후주거지 여건을 고려한 정주환경 개선	5. 신정 재정비촉진지구 계획적 관리 및 생활지원기능 확충 6. 신정4동 택지개발지구 내 정온한 거주환경 조성 7. 신정4동 일대 저층주거지 다세대, 다가구 밀집지역에 대한 계획적 관리 8. 신정1동 일대 공동주택지 주거환경 정비 및 관리
특화가로 관리를 통한 지역활성화 및 걷고싶은 거리 조성	9. 목동로데오거리 및 복개천길을 상업·문화의 거리로 재정비하여 상권활성화 도모 10. 디자인서울거리 지속 추진을 통한 걷고 싶은 거리 조성
지양산~계남근린공원 정비 및 연계를 통한 쾌적한 도시공간 형성	11. 계남근린공원 등 시설 개선 및 활용방안 마련 12. 양천둘레길과 연계되는 공원간 녹지네트워크 형성을 통한 지역 명소화

○ 지역발전구상도



마. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

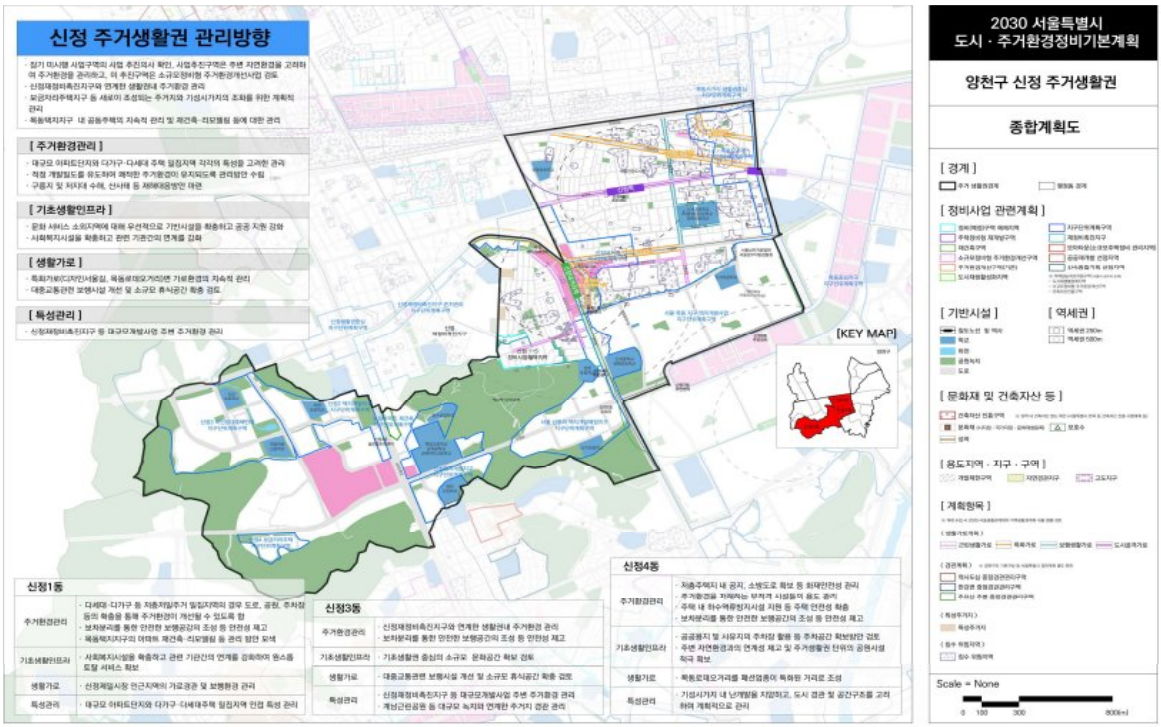
1) 비전 및 목표



2) 주거생활권계획(신정4동)

주거환경관리	• 저층주택지 내 공지, 소방도로 확보 등 화재 안전성 관리 • 주거환경을 저해하는 부적격 시설들의 용도 관리 • 주택 내 하수역류방지시설 지원 등 주택 안선성 확충 • 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안전성 제고
기초생활 인프라	• 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 획보방안 검토 • 주변 자연환경과의 연계성 제고 및 주거생활권 단위의 공원시설 적극 확보
생활가로	• 목동로데오거리를 패션업종이 특화된 거리로 조성
특성관리	• 기성시가지 내 난개발을 지양하고, 도시 경관 및 공간구조를 고려하여 계획적으로 관리

○ 신정 주거생활권 종합계획도



4 신속통합기획 가이드라인

1. 신속통합기획 추진경위

○ '25년 대상지 선정, '25~26년 자문회의 및 주민설명회 등 거쳐 기획 완료

`25. 04. 28.	• 서울시 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정/발표 (신정4동 922번지 일대) - 대상지 교통체계 개선을 위해 주변 연접도로를 포함하여 구역계 조정
`25. 08. 20.~	• 신속통합기획 착수
`25. 09 ~ 26. 08	• 신속통합기획 수립 - 원팀회의 및 자문회의, 실무 검토회의 등을 거쳐 신속통합기획(안) 마련 - 주민, 자치구, 전문가 의견수렴 과정을 거쳐 계획 ※ 주민간담회 2회('26.03.12., '26.06.11.), 주민설명회('26.07.14.) 등 주민의견 수렴(지방선거 실시('26.06.03.)에 따른 관련 법령 제한 사항 및 주민 참여 등 고려, 선거 이후 주민간담회 2차, 주민설명회 실시)

► **신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임**

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

► **신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함**

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MP, MA), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립시 「2040 서울 도시기본계획」, 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 등 관련 규정을 준수하고, 상위 및 관련계획, 법령·기준변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

2. 신속통합기획 계획 원칙

국회대로 상부공원이 앞마당이 되는 초품아 역세권 도시 속 가장 일상적인 생활거점

(전략1) 원활한 차량통행을 위한 도로확폭 및 진출입구 계획



(전략2) 보행과 연계되는 공원, 주차장 등 기반시설 확충



(전략3) 주요 거점을 끊김 없이 연결하는 보행네트워크 구축



(전략4) 휴먼스케일의 합리적 대지조성계획



(전략5) 가로별 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티 특화



(전략6) 입체적 높이 및 스카이라인 계획(항공고도제한,일조 고려)



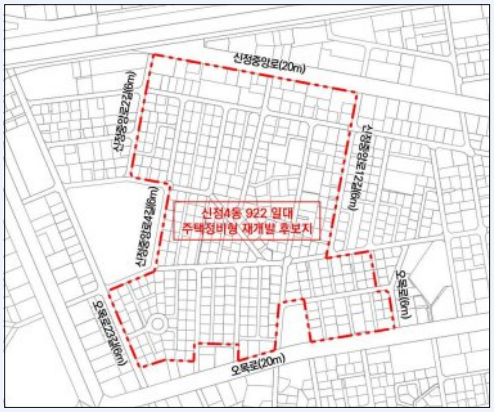
(전략7) 영역별로 차별화된 경관특화계획으로 도시경관 가치 창출

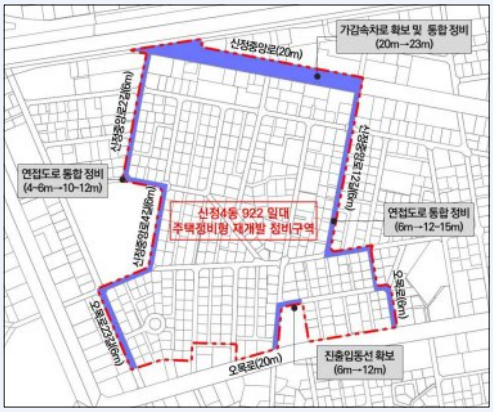


(전략8) 원활한 사업 추진 지원을 위한 맞춤형 인센티브 제공



3. 정비계획 가이드라인

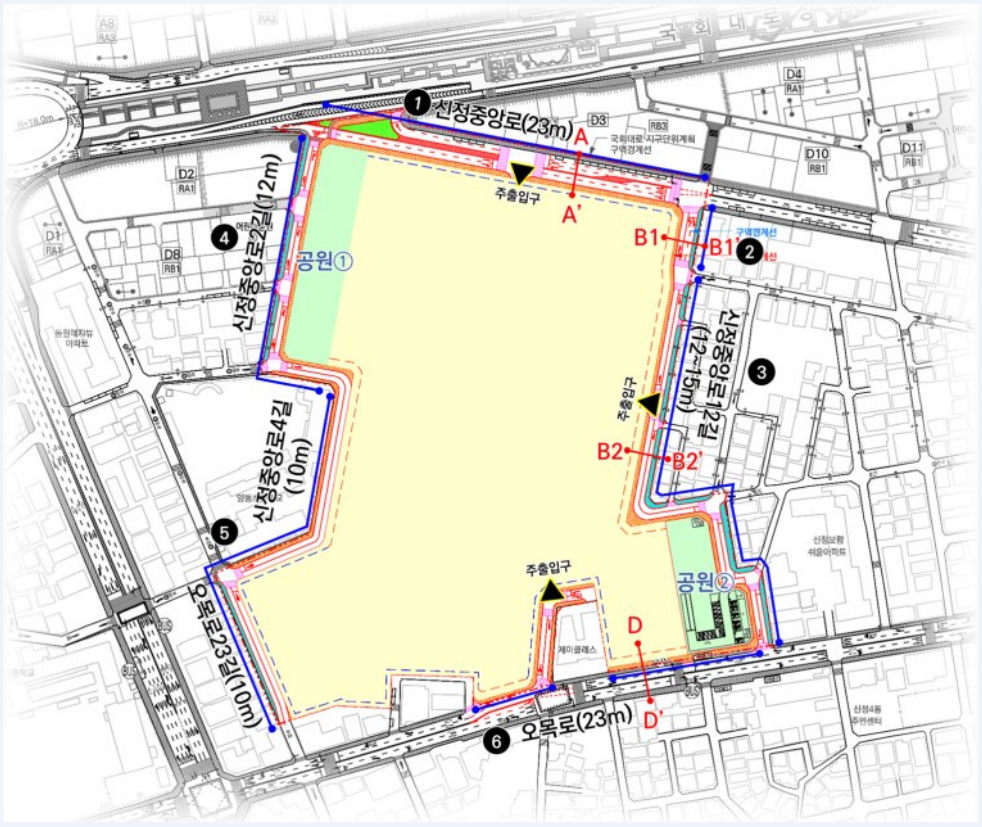
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>정비구역계</td><td>
○ 2025년 4월 신속통합기획 재개발 후보지 선정 당시 구역계를 준용하되, 차로 운영계획을 포함한 교통체계 개선을 위해 주변 연접도로 포함하여 구역계 조정 (△ 11,289.1㎡)
- 편입: 신정중앙로, 신정중앙로2길, 신정중앙로4길 신정중앙로12길, 중앙로52길, 중앙로54길, 오목로23길, 오목로29길, 오목로
※ 향후 정비계획 입안·결정 과정에서 신속통합기획 취지에 지장을 주지 않는 범위 내에서 서울시·자치구 등 관계 기관 및 이해관계자 협의 등을 거쳐 확정
< 후보지 선정 당시 구역계 > (84,186.6㎡)


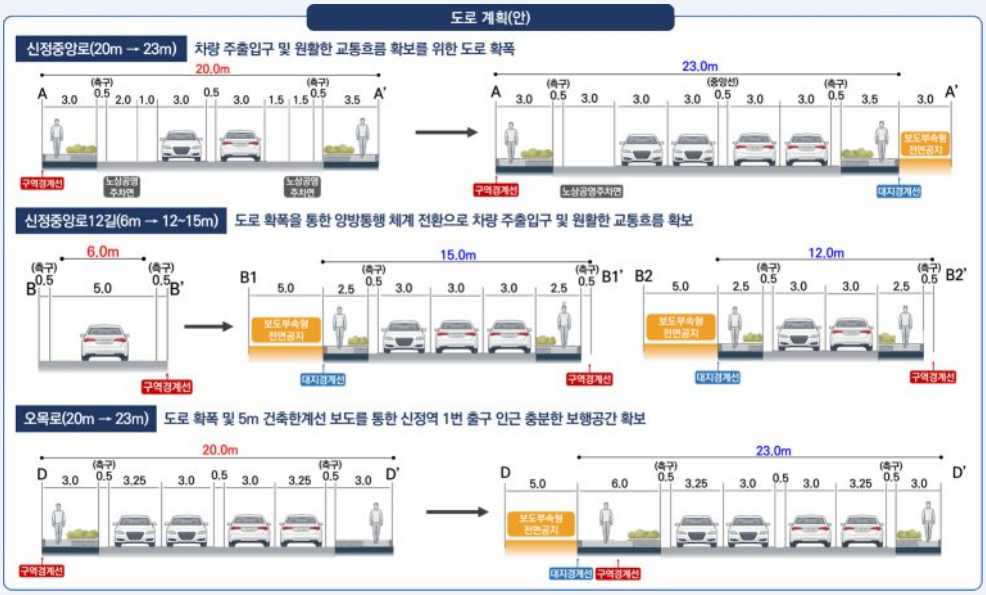
< 신속통합기획 구역계 > (95,475.7㎡)


</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>
○ 공동주택 획지
- 제1종, 제2종(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
○ 기반시설
- 기반시설(도로, 공원): 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역
※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 연접부 용도지역을 고려하여 정비계획 입안·결정 과정에서 관련부서 협의 통해 일부 조정 가능
< 기정 >


< 신속통합기획 >


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

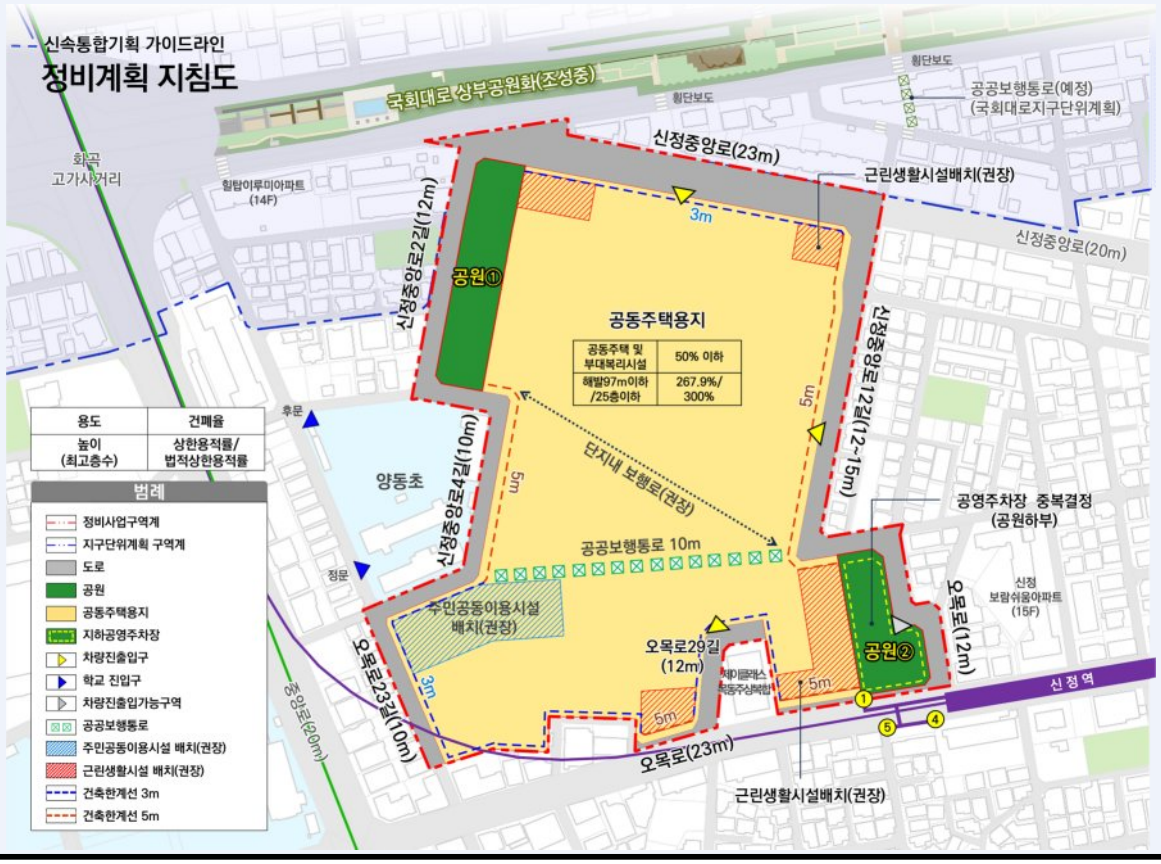
구 분	내 용
공공시설 등	ㅇ 도로 ① 신정중앙로(북측): 폭원 20m(2~3차로) → 폭원 23m(3~4차로) – 대상지로의 차량진출입 가감속차로 확보를 위한 노상주차면 삭제(4면) 및 신호교차로 신설 – 국회대로 상부 공원화 사업과 연계하여 신정중앙로 교차부 운영체계 개선 ② 신정중앙로12길(동측): 폭원 6m(보차혼용) → 폭원 12~15m(2~3차로) – 진출입구 교통량 및 주변지역 통행수요를 고려하여 일부 구간 3차선 계획 – 주변 생활권의 보행 안전성 및 도로 이용 편의성 확보를 위해 턱낮춤 보도 설치 등 보차분리 ④ 신정중앙로2길(서측) : 폭원 6m(보차혼용) → 폭원 12m(2차로) – 계획인구 및 장래 교통수요를 고려한 적정 폭원 계획 ⑤ 신정중앙로4길, 오목로23길(서측) : 폭원 6m(보차혼용) → 폭원 10m(2차로) – 학교 주변 보행안전 및 통학환경을 고려한 적정 폭원 계획 ⑥ 오목로(남측) : 폭원 20m(4차로) → 폭원 23m(4~5차로 및 일부구간 보도 3m 확보) – 신정역 1번 출구 일대 보행환경 개선을 위해 보도 3m 추가 확보 및 공원과 연계 조성 – 오목로변 진출입 설치를 통해 발생하는 장래 교통량 분담을 위해 좌회전 차로 설치 등 차도구성계획 조정 

구 분	내 용
	 **ㅇ 공원①, 공원②(중복결정) 2개소 설치: 총 7,200㎡ 내외** - 국회대로 상부공원, 학교, 역세권 등 주변 특성을 고려하여 2개소 분산 배치, 인접 도로 등 주변과의 경계부에 단차가 발생하지 않도록 조성 **【 공원① 국회대로 연계 공원 】** - **(방향)** 국회대로 상부공원의 녹지축을 주거지로 끌어들이는 선형공원 조성 - **(계획)** 양동초와 국회대로 상부공원을 연결하는 폭원 30m 이상의 공원녹지축 조성으로 국회대로 상부공원에서의 개방감 및 인지성 확보 **【 공원② 신정역 연계 광장형 공원**(공원하부 공영주차장 중복결정) **】** - **(방향)** 신정역 이용인구 보행안전 확보를 위해 개방감을 고려한 광장형 공원 조성 - **(계획)** 신정역 일대 보행환경 개선 및 가로활성화를 고려하여 시야를 차폐하는 식재는 최소화하고 광장 형태로 조성(면적 3,000㎡ 이상) **ㅇ 주차장(공원② 하부에 중복결정) : 연면적 5,000㎡ 내외 (100면 이상)** - 기존 신정중앙로 노상주차면을 대체하고 주변 저층주거지 주차 수요에 대응 - 주차장 진출입구는 보행동선 및 공원 이용에 지장이 없도록 조성 ※ 공공시설 등의 종류, 규모, 운영 등은 정비계획 입안 과정에서 관계기관·부서 협의 및 심의 등을 거쳐 최종결정
용적률	[공동주택용지] **ㅇ 기준용적률: 211% 내외** (관련 규정에 따른 가중평균, 소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) **ㅇ 허용용적률: 244% 내외** (사업성 보정계수 1.63 적용) **ㅇ 상한용적률:** - 상한용적률①(공공시설 등 기부채납) : 267% 내외

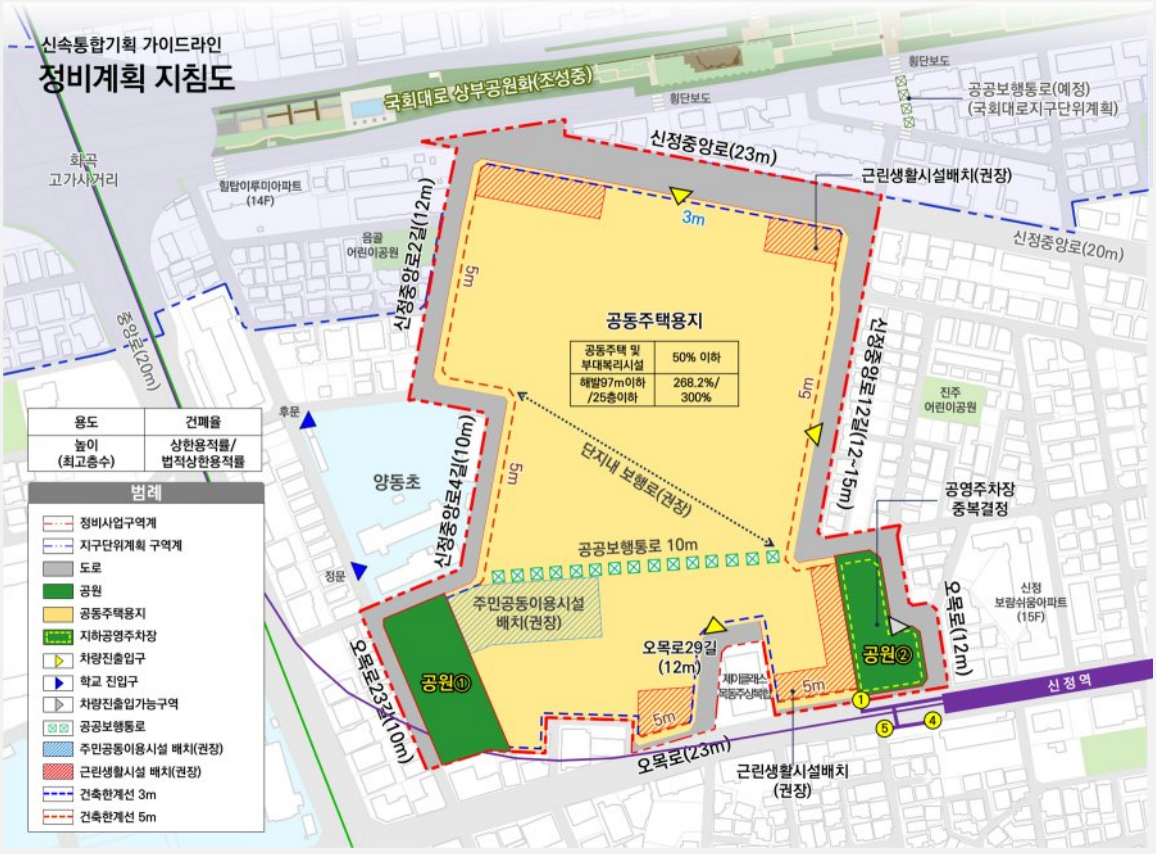
구 분	내 용
용적률	- 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ **계획세대수 : 2,170세대 내외** ※ 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수 합리적으로 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 등 관련부서 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	○ **양동초 일조, 김포공항 고도제한 및 주변과의 조화를 고려한 높이계획** - 김포공항 항공고도제한을 준수하여 25층 이하의 적정 높이계획 수립 - 주변 도로 및 학교·공원 연접부에서 대상지 내부로 점점 높아지는 단계별 높이계획 수립 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정하는 경우 유연한 층수계획 적용 [신속통합기획 높이계획 시뮬레이션(안)] ▸ 최고층수 25층 내외(해발고도 100m 이하) 계획 ※ ICAO(국제민간항공기구) 원추표면구역(해발고도 82.86m ~ 102.86m) 현행 기준 적용하였으며, 대상지 내 주동배치 및 일조영향 고려한 높이계획 ▸ 주변 공원 등 경관 조망 등을 고려하여 단지 중심부 고층(25층 내외) 계획 ▸ 인근 저층주거지에 대응하는 공원·가로 연접부 중저층(15층 내외) 계획 ▸ 양동초 일조 등 교육영향 고려하여 학교 연접부 저층(10층 내외) 계획
건축한계선	○ **오목로(대상지 남측) 변: 5m 이상** - 상업가로 활성화 및 신정역 보행 개선을 위한 건축한계선 설정 ※존치건축물(제이클래스 목동)과의 보행연속성 확보 ○ **신정중앙로12길(서측), 신정중앙로4길(동측) 변: 5m 이상** - 주요 거점인 양동초, 신정역 ~ 국회대로 상부공원을 잇는 보행연계 강화를 위한 건축한계선 설정 ○ **그 외: 대지경계선으로부터 3m** - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 설정
외부공간 및 보행동선 계획	○ **공공보행통로: 폭원 10m 이상** - 양동초등학교 통학 동선을 고려하여 주변지역과 최단거리로 연결되는 공공보행통로 조성 - 학교가는 길의 단차가 발생하지 않도록 대지조성계획에 반영 - 공원①, 공원②를 연결하는 개방형 보행공간으로 계획하여 지역주민의 이용 편의성 증진 ○ **단지내 보행동선 : 국회대로 상부공원 조성사업과 연계한 남북 보행동선 확보**(권장) - 향후 국회대로 상부 공원과의 연계를 고려한 신정역에서의 연결 보행동선 조성

구 분	내 용
차량 진출입구	○ **총 3개소 설치** – 단지 규모 및 장래 유발 교통량 고려하여 단지 북측 신정중앙로 변 1개소, 동측 신정중앙로12길 1개소, 남측 오목로29길 변으로 1개소 계획 • 신정중앙로: 국회대로 상부공원 조성사업과 연계하여 장래의 교통수요량 등을 고려한 충분한 차로수 확보 및 신호교차로 운영계획 수립 • 신정중앙로12길: 왕복2차로 계획 및 국회대로 일대 교통량 고려하여 좌진출 대기차선 추가 확보 • 오목로29길: 미포함 건축물의 진출입을 위해 존치가 불가피한 일방통행인 오목로29길 확폭을 통해 오목로와 연계된 진출입로 확보 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경 가능
근린생활시설 및 주민공동시설	○ **근린생활시설** – 신정역세권 및 국회대로 상부공원 조성사업과 연계한 가로활성화 기능 강화를 고려하여 오목로, 신정중앙로 변에 우선 배치(권장) ○ **주민공동시설** – 효율적 이용과 지역 주민간 소통 활성화를 위하여 공공보행통로변, 학교 변 등 주민의 이용성이 높은 곳에 우선 배치(권장)

[정비계획지침도]



※ 공원 위치 조정 가이드라인 (대안)

구 분	내 용
기반시설 등	○ 공원①, 공원②(중복결정) 2개소 설치: 총 7,200㎡ 내외 - 국회대로 상부공원 조성사업, 학교, 역세권 등 주변 특성을 고려하여 2개소 분산 배치, 인접 도로 등 주변과의 경계부에 단차가 발생하지 않도록 조성 【 공원① 양동초 연계 공원 】 - (방향) 교육환경보호구역 내 일조환경 고려한 학교 중심의 개방형 공원 조성 - (계획) 학교 이용자와 지역주민을 위한 휴게·커뮤니티 공간을 조성하고, 공공보행통로와 연계한 안전한 통학환경 조성 【 공원② 신정역 연계 광장형 공원(공원하부 공영주차장 중복결정) 】 - (방향) 신정역 이용인구 보행안전 확보를 위해 개방감을 고려한 광장형 공원 조성 - (계획) 신정역 일대 보행환경 개선 및 가로활성화를 고려하여 시야를 차폐하는 식재는 최소화하고 광장 형태로 조성(면적 3,000㎡ 이상) ○ 주차장(공원② 하부에 중복결정) : 연면적 5,000㎡ 내외 (100면 이상) - 기존 신정중앙로 노상주차면을 대체하고 주변 저층주거지 주차 수요에 대응 - 주차장 진출입구는 보행동선 및 공원 이용에 지장이 없도록 조성할 것
[정비계획지침도]	

4. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	ㅇ **창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립** – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
대지조성계획	ㅇ **지역의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려하여 주변 지역과 경계없는 단지 조성** ㅇ **현황 지형을 활용한 과도한 단차 및 옹벽 발생을 최소화하고, 단차 구간은 데크 하부 주민공동시설 배치로 외부공간 활성화** ㅇ **동측 저층주거지에서 서측 양동초 정문까지 연속적인 무단차 보행동선을 계획하여 안전하고 쾌적한 통학로(학교가는 길) 확보** [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 약 25m 지형 단차를 고려하여, 휴먼스케일의 자연스러운 시각적 소통과 교류를 유도하는 1~2m 내외의 세밀한 단차계획 ▸ 공공보행통로변은 단차를 활용하여 데크 하부 커뮤니티시설 계획
단지배치계획	ㅇ **도시맥락과 가로별 특성에 대응하는 입체적 주동유형 계획** – **(양동초 연접부)** 학교 일조 확보에 용이한 저층 스텝형으로 계획, 학교 가는 길(공공보행통로)과 연계하여 저층부 아동특화 커뮤니티시설 배치 – **(공원·가로 연접부)** 가로변으로 중저층 판상형의 주동 배치로 자연스러운 스카이라인을 조성하고, 저층부 근린생활시설 배치로 가로활력 증진 – **(단지 중앙부)** 고층타워를 배치하여 단지 내 개방감을 확보하고 국회대로 상부공원 조망 확보 ㅇ **주요 거점(공원, 학교, 신정역) 및 가로 특성에 대응하는 커뮤니티시설 배치계획** – 국회대로 상부공원 및 공원②(신정역 연계 공원) 연접부 근린생활시설(저층부)과 커뮤니티시설 배치하여 각 공원과 연계 활용 – 학교 가는 길(공공보행통로) 변에는 아동 돌봄 커뮤니티시설과 오픈스페이스를 연계하여 안전하고 쾌적한 보행·돌봄환경 조성
스카이라인 및 경관계획	ㅇ **입지적 제약요소 및 신정역, 주변지역 개발계획을 고려한 지역과 조화로운 스카이라인 및 입체적 도시경관이 형성될 수 있도록 계획** – 김포공항 항공고도제한 및 양동초 일조 영향 등을 고려한 높이계획 – 주요 가로(오목로, 신정중앙로)변에서 단지 중앙으로 갈수록 높아지는 남-북 방향의 단계별 스카이라인 수립 – 양동초 변(저층) 및 동측 주거지 변(중저층)에서 단지 중앙으로 차츰 높아지는

구 분	내 용
	동-서 방향의 단계적 높이계획
스카이라인 및 경관계획	ㅇ **보행동선 및 주요 거점 연계를 고려한 시각적 개방감 및 열린경관 창출** - 공공보행통로변은 가로의 개방감과 보행 쾌적성을 우선 고려하여 적정 이격거리 확보 및 주동 높이계획 수립
외부공간 및 동선계획	ㅇ **단지 내부 동-서방향의 공공보행통로와 연계한 개방감 있는 보행환경 계획** - 공원②(신정역 대응 공원) ~ 양동초를 연결하는 완만한 경사의 공공보행통로(10m) 계획 - 공공보행통로 변 주동을 높이 하향 및 이격 배치를 유도하고, 단차로 인한 데크 하부에는 커뮤니티시설 배치하여 가로활성화 ㅇ **주요 거점(공원, 학교, 신정역)을 끊김없이 연결하는 보행네트워크 구축** - 양동초/신정역 ~ 국회대로 상부공원 간 연결 동선 구축을 위해 시설 보도와 건축한계선 5m 설정을 통한 충분한 보행공간 확보 - 국회대로 상부공원, 공원①(국회대로 상부공원 연계 공원) ~ 공원②(신정역 연계 공원), 신정역 1번출구를 유기적으로 잇는 단지 내 보행동선 체계 수립 (권장) ㅇ **신정역 1번출구와 연계한 오목로변 역세권 보행환경 개선** - 오목로변 연접 건축물(제이클래스목동)의 공개공지와 연계하여 보도 추가 확폭(3m), 건축한계선(5m) 지정 및 공원②(신정역 대응 공원) 조성을 통해 협소한 보행환경 개선 및 개방감 확보 - 오목로변 기존 상업기능에 대응한 연도형 근린생활시설 배치로 가로활성화
근린생활시설 및 주민공동시설	ㅇ **근린생활시설 배치구간** (권장) - 기존 상업시설이 밀집한 오목로변 역세권과 국회대로 상부공원과 연접한 북측 신정중앙로 변으로 근린생활시설 배치하여 기존 가로 기능 및 활력 증진에 대응 ㅇ **주민공동시설 배치구간** (권장) - 공원②(신정역 대응 공원), 공공보행통로와 연계하여 주민공동시설 우선 배치 - 북측 신정중앙로변에 국회대로 상부공원이 조망가능한 커뮤니티시설 배치 [신속통합기획 주민공동시설 시뮬레이션(안)] ▸ 양동초·공공보행통로 변: 다함께돌봄센터, 맘스라운지, 경로당, 어린이집, 작은도서관 ▸ 공원②(신정역 대응 공원) 변: 피트니스 ▸ 국회대로 상부공원 및 신정중앙로 변: 국회대로 상부공원 조망 커뮤니티시설
건축시설계획	ㅇ **공공임대주택과 분양주택의 배치 및 주거 품질을 동일한 수준으로 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있도록 계획** ㅇ **대상지 내 기존 매입임대주택은 정비계획 입안 및 사업시행 과정에서 관계기관 협의를 통해 처리방안 결정**

〈 신속통합기획 종합구상도〉



1	원활한 차량 소통을 위한 도로 확폭 및 진출입구(3개소) 계획	5	가로별 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티 특화
2	영역별 특성을 고려한 공원·녹지 및 기반시설 확충	6	학교일조 및 공항 고도제한을 고려한 높이 및 스카이라인계획
3	휴먼스케일의 합리적 대지조성계획	7	영역별로 차별화된 경관 특화계획으로 도시 경관 가치 창출
4	주요 거점을 끊김 없이 연결하는 보행네트워크 구축	8	원활한 사업 추진을 위한 맞춤형 인센티브 제공

〈 건축배치 계획(안) 〉



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

〈 조감도(안) 〉 국회대로 상부공원이 앞마당이 되는 초품아 역세권



〈 단지조성계획(안) 〉 경사지형에 순응하는 단지계획 수립



※ 공원 위치 조정 가이드라인 (대안)

구 분	내 용
단지배치 계획	ㅇ **도시맥락과 가로별 특성에 대응하는 입체적 주동유형 계획** - **(양동초·공원①(양동초 연계 공원) 연접부)** 학교 일조 확보에 용이한 저층 스텝형으로 계획, 공원①(양동초 연계 공원)과 연계하여 저층부 아동특화 커뮤니티시설 배치 - **(가로 연접부)** 가로변으로 중저층 판상형의 주동 배치로 자연스러운 스카이라인을 조성하고, 저층부 근린생활시설 배치로 가로활력 증진 - **(단지 중앙부)** 고층 타워를 배치하여 단지 내 개방감을 확보하고 국회대로 상부공원 조망 확보 ㅇ **주요 거점(공원, 학교, 신정역) 및 가로 특성에 대응하는 커뮤니티시설 배치계획** - 국회대로 상부공원 및 공원②(신정역 대응 공원) 연접부 근린생활시설(저층부)과 커뮤니티시설 배치하여 각 공원과 연계 활용 - 학교가는길(공공보행통로), 공원①(양동초 대응 공원)과 연계하여 아동 돌봄 커뮤니티시설과 오픈스페이스 연계하여 안전하고 쾌적한 보행·돌봄 환경 조성
스카이라인 및 경관계획	ㅇ **입지적 제약요소 및 신정역, 주변지역 개발계획을 고려한 지역과 조화로운 스카이라인 및 입체적 도시경관이 형성될 수 있도록 계획** - 김포공항 항공고도제한 및 양동초 일조 영향 등을 고려한 높이계획 - 주요 가로(오목로, 신정중앙로)변에서 단지 중앙으로 갈수록 높아지는 남-북 방향의 단계별 스카이라인 수립 - 양동초, 공원①(양동초 대응 공원) 변(저층) 및 동측 주거지 변(중저층)에서 단지 중앙으로 차츰 높아지는 동-서 방향의 단계적 높이계획 ㅇ **보행동선 및 주요 거점 연계를 고려한 시각적 개방감 및 열린경관 창출** - 공공보행통로변은 가로의 개방감과 보행 쾌적성을 우선 고려하여 적정 이격 거리 확보 및 주동 높이계획을 수립
외부공간 및 동선계획	ㅇ **단지 내부 동-서방향의 공공보행통로와 연계한 개방감있는 보행환경 계획** - 공원②(신정역 대응 공원) ~ 양동초를 연결하는 완만한 경사의 공공보행통로(10m) 계획 - 공공보행통로 변 주동을 높이 하향 및 이격 배치를 유도하고, 단차로 인한 데크 하부에는 커뮤니티시설 배치하여 가로활성화 ㅇ **주요 거점(공원, 학교, 신정역)을 끊김없이 연결하는 보행네트워크 구축** - 양동초, 공원①(양동초 연계 공원) / 신정역 ~ 국회대로 상부공원 간 보행동선 연계를 위해 시설 보도와 건축한계선 5m 설정을 통한 충분한 보행공간 확보 - 국회대로 상부공원 ~ 공원②(신정역 대응 공원)를 유기적으로 잇는 단지 내 보행동선 체계 수립 (권장)

구 분	내 용
외부공간 및 동선계획	ㅇ **신정역 1번출구와 연계한 오목로변 역세권 보행환경 개선** – 오목로변 연접 건축물(제이클래스목동)의 공개공지와 연계하여 보도 추가 확폭(3m), 건축한계선(5m) 지정 및 공원②(신정역 연계 공원) 조성을 통해 협소한 보행환경 개선 및 개방감 확보 – 오목로변 기존 상업기능에 대응한 연도형 근린생활시설 배치로 가로활성화
근린 생활시설 및 주민공동 시설	ㅇ **근린생활시설 배치구간** (권장) – 기존 상업시설이 밀집한 오목로변 역세권과 국회대로 상부공원과 연접한 북측 신정중앙로 변으로 근린생활시설 배치하여 기존 가로 기능 및 활력 증진에 대응 ㅇ **주민공동시설 배치구간** (권장) – 공원①(양동초 연계 공원), 공원②(신정역 연계 공원)과 연계하여 공공보행통로 변으로 주민공동시설 우선 배치 – 신정중앙로변 국회대로 상부공원이 조망가능한 커뮤니티시설 배치 [신속통합기획 주민공동시설 시뮬레이션(안)] ▸ 공원①(양동초 연계 공원) 변: 다함께돌봄센터, 맘스라운지 ▸ 공공보행통로 변: 경로당, 어린이집, 작은도서관 ▸ 공원②(신정역 연계 공원) 변: 피트니스 ▸ 신정중앙로 변: 국회대로 상부공원 조망 커뮤니티시설

※ 공원 ①은 주민간담회 시 주민의견에 따라 자문회의를 통해 대안을 검토
정비계획 입안과정에서 입안권자의 의견에 따라 대안 가능

〈 건축배치 계획(안) 〉



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

〈 신속통합기획 종합구상도 〉



– 이 하 여 백 –

5 부문별 계획

1. 계획의 목표 및 수립방향

가. 계획의 목표

○ 신정역(5호선) 인근 노후주택 정비를 통한 역세권 주거단지 조성

○ 신정역~대상지~국회대로 상부공원으로 연계되는 보행·공원녹지 네트워크 형성

나. 계획의 수립방향



다. 계획의 추진전략

○ 원활한 차량 소통을 위한 도로확폭 및 진출입구 계획

- 세대수 및 교통량 증가에 대비하여 연접 도로 확폭 및 차로운영방식 조정

- 도로 폭원 확보와 연계한 일방통행 → 양방통행 체계 전환

○ 영역별 특성을 고려한 공원·녹지 및 기반시설 확충

- 국회대로 상부공원화·양동초 학교가는길·역세권 입지 특성을 고려한 공원 2개소 설치
- 역세권과 연계한 공원 하부 공영주차장 조성으로 인근 저층주거지 주차공간 확보

○ 휴먼스케일의 합리적 대지조성계획

- 사람의 눈높이를 고려한 대지조성으로 과도한 단차 및 옹벽 최소화

○ 주요 거점을 끊김 없이 연결하는 보행네트워크 구축

- 양동초·신정역 ~ 국회대로 간 충분한 보행공간 확보
- 저층주거지 ~ 양동초 간 단차 없는 안전한 통학로 조성

○ 가로별 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티 특화

- 공공보행통로 변 주민공동이용시설 및 오픈스페이스 배치 유도(권장)
- 신정중앙로·오목로 등 생활가로변 근린생활시설 배치 유도(권장)

○ 학교일조 및 공항 고도제한을 고려한 입체적 높이 및 스카이라인 계획

- ICAO 항공고도제한 및 학교 일조영향을 고려한 영역별 높이계획

○ 영역별로 차별화된 경관 특화계획으로 도시 경관 가치 창출

- 공원·학교·인접주거지 등 주변환경을 고려한 주동 유형 특화 계획

○ 원활한 사업 추진을 위한 맞춤형 인센티브 제공

- 주변 개발여건을 고려한 용도지역 상향 계획(1종,2종,2종(7층이하)→3종)
- 소형주택공급, 사업성보정계수 등을 통한 용적률 인센티브 확보

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

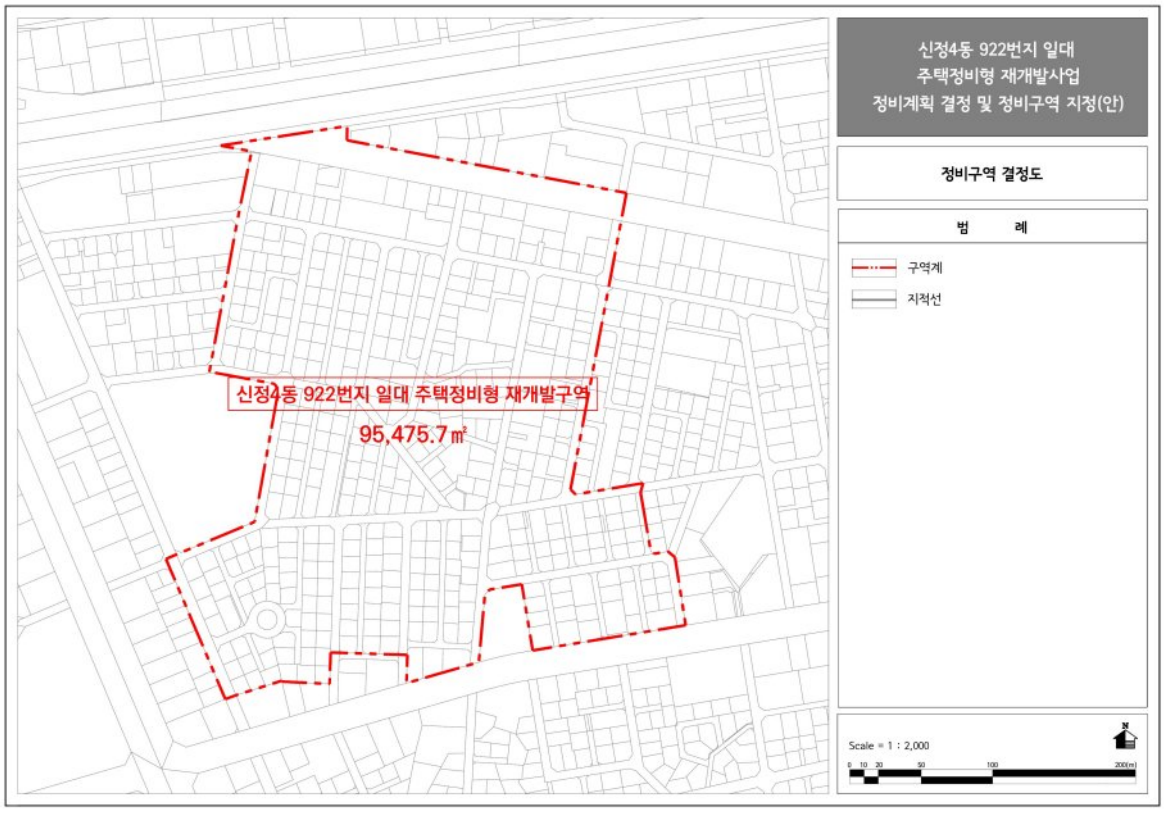
【 시행에 관한 계획 】

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대	-	증) 95,475.7	95,475.7	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)신정4동 922번지 일대 주택재개발 정비사업조합	현황세대수: 2,163세대 계획세대수: 2,177세대 증가세대수: 14세대	-

※ 현황세대수는 세대구성 현황자료 활용

【 정비구역 결정도 】

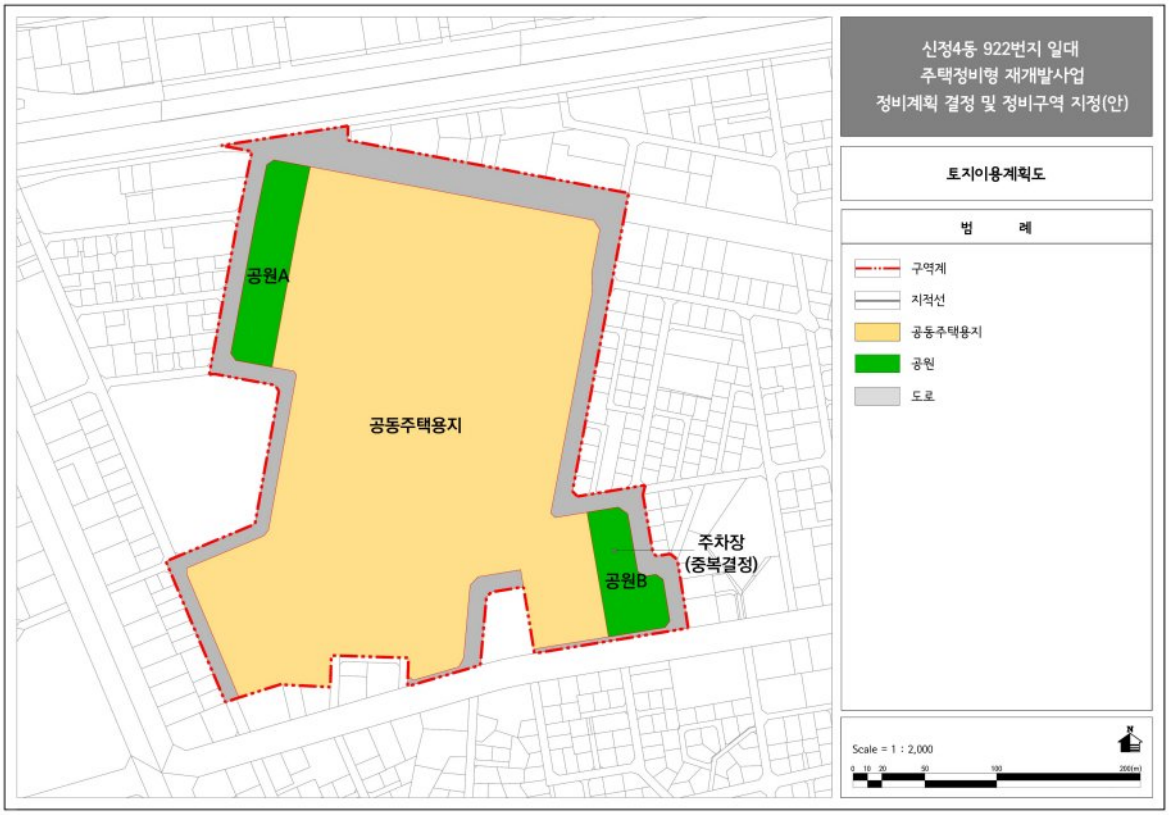


3. 토지이용에 관한 계획

【 토지이용계획표 】

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		95,475.7	100.0	-
정비기반시설	소 계	24,555.3	25.7	-
	도 로	17,271.1	18.1	-
	공원	7,284.2	7.6	2개소
획 지	소 계	70,920.4	74.3	-
	획지	70,920.4	74.3	공동주택

【 토지이용계획도 】



4. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

○ 대상지의 입지여건, 주변 용도지역을 고려하여 계획

○ 기반시설은 주변 용도지역을 고려하여 계획하고, 획지는 제3종일반주거지역으로 상향 제안

■ 용도지역 결정(변경) 조서

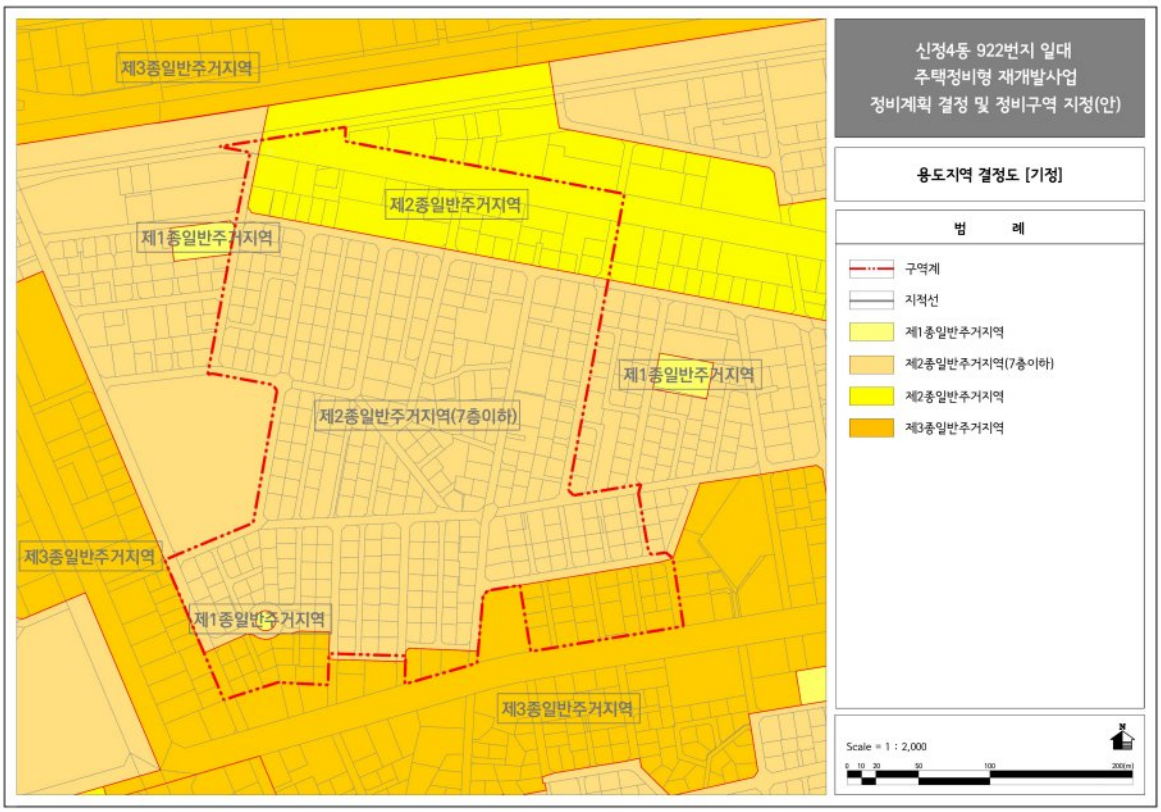
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		95,475.7	-	95,475.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	153.2	감)153.2	-	-	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	70,664.5	감)53,668.1	16,996.4	17.8	-
	제2종일반주거지역	15,731.3	감)9,682.3	6,049.0	6.3	-
	제3종일반주거지역	8,926.7	증)63,504.6	72,431.3	75.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

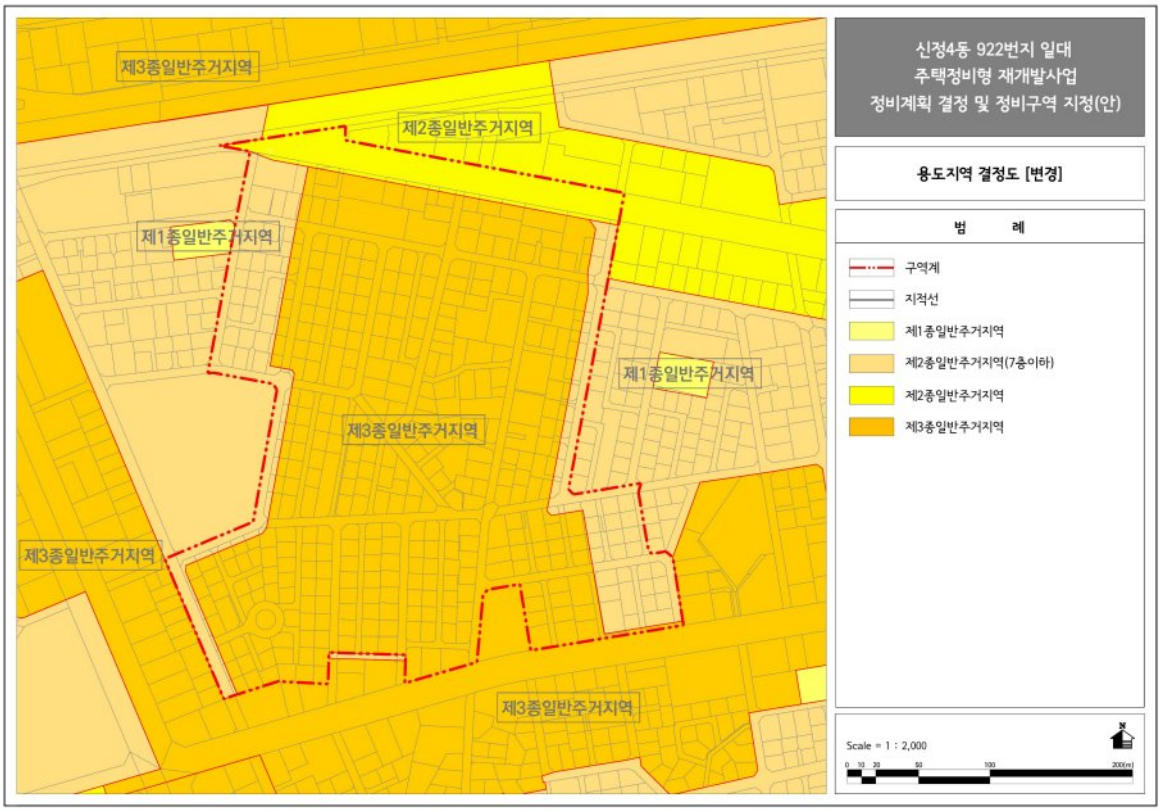
구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
주거지역	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	153.2	• 공동주택단지 조성에 따른 계획적 토지이용 및 적정 개발밀도 확보를 위해 제3종일반주거지역으로 변경 • 기반시설은 주변 용도지역 및 토지이용 현황을 고려하여 계획
	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	59,069.4	
	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,969.1	
		제3종일반주거지역	7,856.4	
	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,834.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

【 용도지역 결정도(기정) 】



【 용도지역 결정도(변경) 】



5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

○ 대상지의 원활한 진출입을 위해 진입도로 확폭

○ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제5조에 따라 의무 면적 이상 도시공원 또는 녹지 면적 확보

나. 도시계획시설 설치계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	-
변경	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	도로선형 변경
기정	중로	1	116	20	-	3,350	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	116	20 ~23	집산 도로	3,350 (161)	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	일반 도로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
기정	중로	1	117	20	-	-	신월동	신월동	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	117	20 ~23	집산 도로	1,078 (263)	신정동 935-4	신정동 900-14	일반 도로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
신설	중로	2	A	15	집산 도로	51	신정동 924-1	신정동 919-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12	집산 도로	132	신정동 932-8	신정동 935-4	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12	집산 도로	203	신정동 921-7	신정동 924-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	C	12	집산 도로	56	신정동 928-10	신정동 923-3	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	A	10	집산 도로	175	신정동 942-10	신정동 930-1	일반 도로	-	-	-
폐지	-	-	-	-	기타 도로	-	-	-	-	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

※ 도로 번호는 임시번호이며, ( )는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-12	광로 2-12	• 변경 - B=50, L=5,600m	• 지적현황 및 주변 도로체계를 고려한 도로 선형 정비
중로 1-116	중로 1-116	• 변경 - B=20~23m, L=3,350m	• 대상지 진출입을 고려한 가감속차로 및 신정역 1번출구 인근 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
중로 1-117	중로 1-117	• 변경 - B=20~23m, L=1,078m	• 대상지 진출입 및 가감속차로 확보
-	-	• 기타도로시설 일부구간 폐지	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업지 내 일부 기타도로 폐지
-	중로 2-A	• 신설 - B=15m, L=51m	• 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	• 신설 - B=12m, L=132m	• 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리
-	중로 3-B	• 신설 - B=12m, L=203m	• 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-C	• 신설 - B=12m, L=56m	• 대상지 진출입로 확보 및 미편입구역 도로 여건 개선
-	소로 1-A	• 신설 - B=10m, L=175m	• 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (신정정거장)	3,155.04	-	3,155.04	건설부 고시 제1990-695호 ('90.10.19)	-

다) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	신정동 922-20번지 일대	-	증) 2,573	2,573	-	소공원Ⓐ와 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡) 주차장 연면적 : 5,670㎡ 내외

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 신설 - 증) 2,573㎡ - 소공원Ⓐ와 중복결정	• 주변 저층주거지 주차수요에 대응하고 주차환경을 개선하기 위해 공원하부 지하주차장 중복결정하여 주차공간을 확보하고자함

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	녹지	기타 녹지시설	신정동 940-67	153.2	감) 153.2	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
-	녹지	• 폐지 - 감) 153.2㎡	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업에 따른 시설 재편

나) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

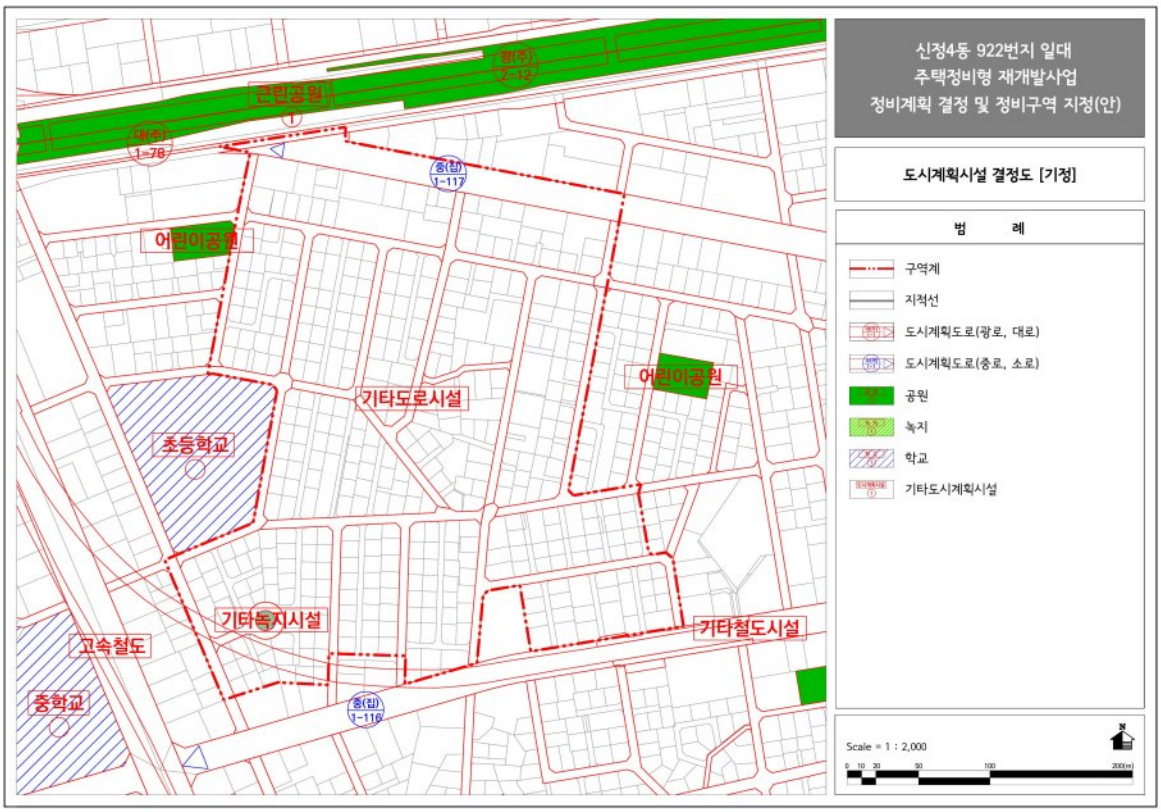
구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	신정동 940-5번지 일대	-	증) 4,245.5	4,245.5	-	-
신설	B	공원	소공원	신정동 922-20번지 일대	-	증) 3,038.7	3,038.7	-	주차장과 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡)

■ 공원 결정(변경) 사유서

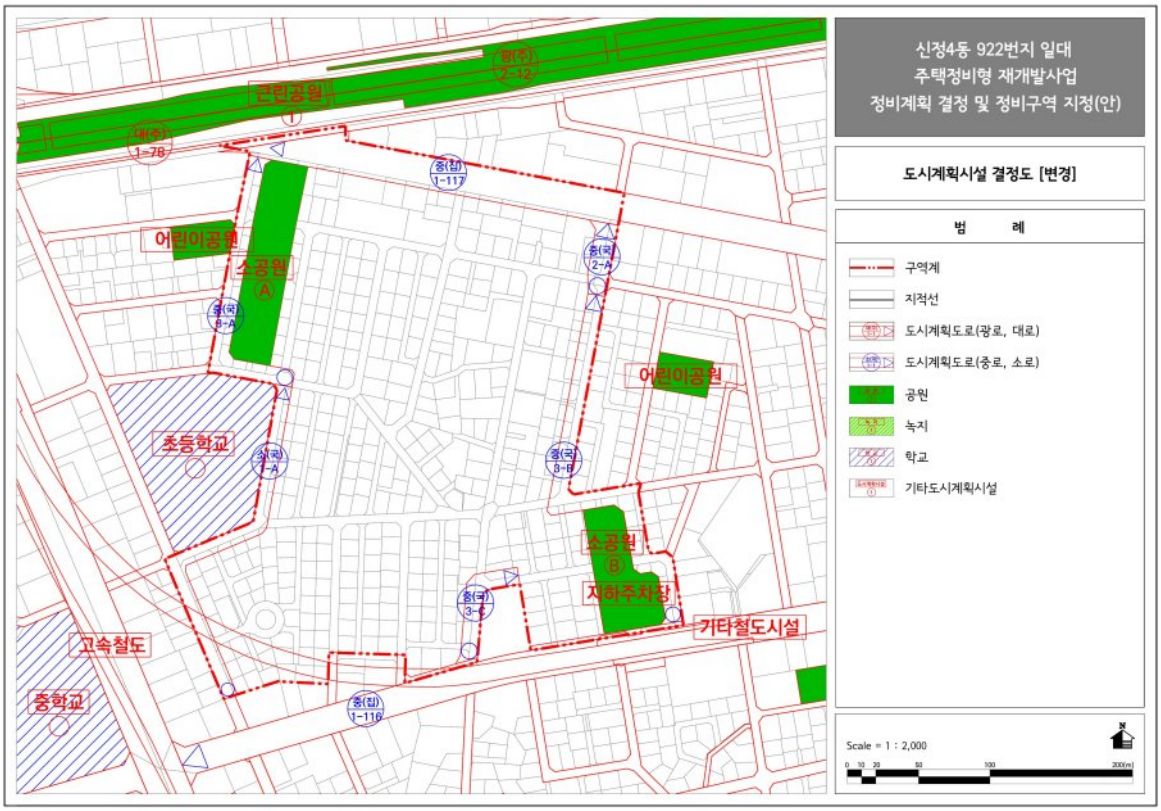
도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변경사유
A	소공원	• 신설 - 증) 4,245.5㎡	• 양동초등학교 통학생의 안전한 통학환경 조성 및 국회대로 상부공원과 연계되는 여가·휴식공간 확보
B	소공원	• 신설 - 증) 3,038.7㎡ - 주차장과 중복결정	• 신정역 1번 출구와 연계한 녹지공간 조성을 통한 보행공간 및 개방감 확보

- 이 하 여 백 -

【 도시계획시설 결정도(기정) 】



【 도시계획시설 결정도(변경) 】



6. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 기본방향

○ 공공 · 기반시설과 주거용지의 효율적 배치를 고려한 획지계획

○ 용도지역 및 주변 여건을 고려한 쾌적한 주거공간 확보계획

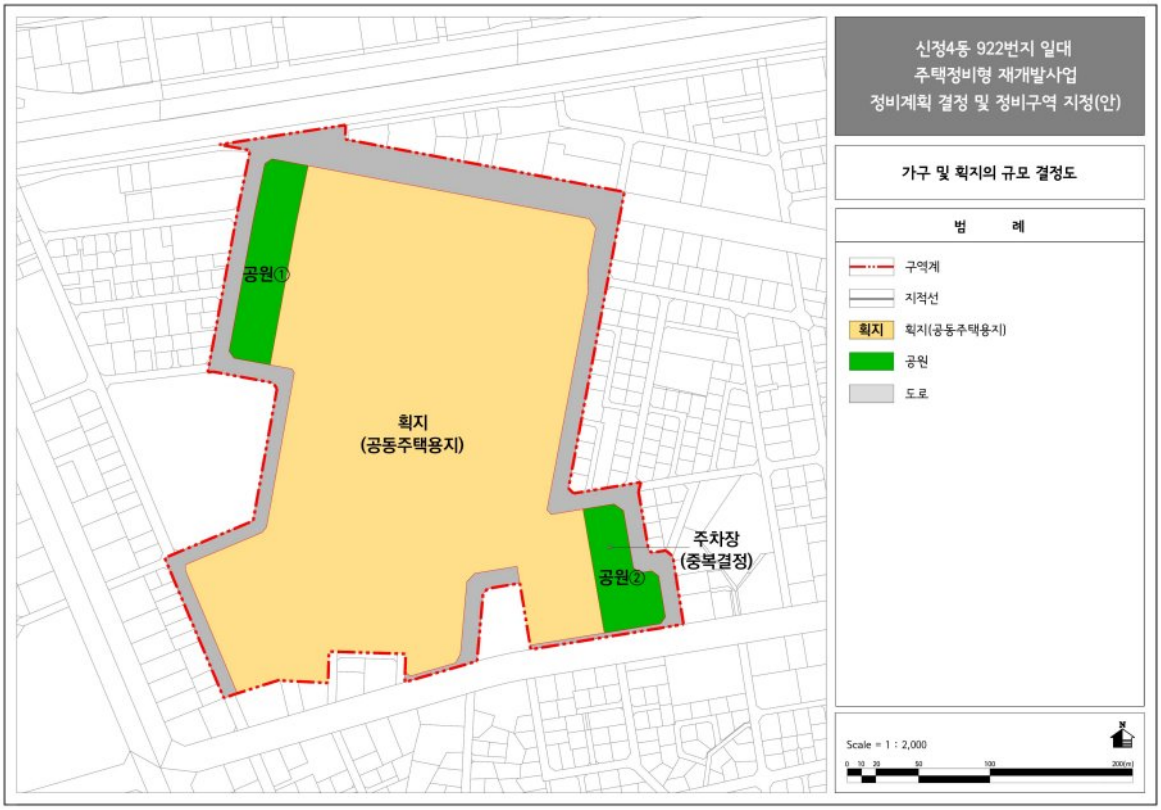
○ 토지이용 효율화 및 주거환경을 고려한 합리적인 건축물 계획

나. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면 적 (㎡)			획지		비고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위치	
획지	획지	-	증) 70,920.4	70,920.4	-	신정4동 922번지 일대	공동주택

【 가구 및 획지에 관한 결정도 】



7. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」과 부합하는 건축계획 및 밀도계획 수립

나. 용도 계획

○ 공동주택을 주용도로 계획하고, 입주민의 편의 및 생활지원을 위한 부대·복리시설 계획

○ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따른 적정 규모 이상의 부대 · 복리시설계획 수립

구분		가구	허용용도	비고
신설	허용 용도	획지	• 「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

다. 건폐율 계획

○ 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 3종일반주거지역 건폐율 기준(50% 이하)을 준수하고, 동별 인동간격 확보 및 공동주택 배치 여건을 고려하여 건폐율 계획

구분		용도지역	건폐율	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

라. 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				정비계획 상한	법적상한	
신설	획지	211.5%	244.1%	267.9%	300.0%	공동주택 및 부대복리시설

마. 높이계획

○ 김포공항 항공고도제한 및 양동초등학교 일조영향 등을 고려한 높이계획

구분	용도지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	25층 이하 (해발고도 97m 이하)	획지

8. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따라 정비계획에 공동이용시설 설치계획을 반영

○ 공동주택부지 내 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 설치기준 이상으로 공동이용시설 계획 수립

○ 이용자의 편의성과 접근성을 고려하고, 각 시설 간 연계성을 고려하여 배치

○ 단지 보행통로와 연계한 커뮤니티시설, 휴게시설, 주민운동시설을 계획하여 주민간 커뮤니티 증진 및 주변지역 주민의 공동이용 활성화 도모

나. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법 정		
			기 준	확보기준(㎡)	
합계		-	1,000세대 이상 {500㎡+(2,177세대×2㎡)}×1.25	6,067.5 이상	11,640.0
주민공동시설	소계			-	11,390.0
	경로당	획지	725㎡+{(2,177세대-2,000세대)×0.2}	760.4 이상	900.0
	어린이집		725㎡+{(2,177세대-2,000세대)×0.2}	760.4 이상	1,000.0
	작은도서관		298㎡+{(2,177세대-2,000세대)×0.1}	315.7 이상	500.0
	어린이놀이터		500㎡+(2,177세대×0.7)	2,023.9 이상	4,000.0
	주민운동시설		500세대 이상	-	4,000.0
	다함께돌봄센터		500세대 이상	66.0 이상	300.0
	기타시설		-	-	690.0
부대시설	소계			-	250.0
	관리사무소	획지	50세대 이상 10㎡+{(2,177세대-50)×0.05㎡}	116.35 이상	200.0
	경비실		-	-	50.0

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1, 「주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인」(국토교통부), 「아동복지법 시행규칙」별표1의2에 따른 최소 전용면적 준용

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이/최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한		
신규	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발구역	95,475.7	획지	70,920.4	신정4동 922번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	211.5	244.1	267.9	300.0	해발고도 97m/ 25층 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택 규모 및 건설비율에 관한 사항

관련 규정	기준
「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 국토부 제2024-26호 제4조 (2024.01.19.)	• 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 → 85㎡ 이하 건설 비율 : 100%
서울시 제2022-493호 (2022.12.12.) / 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조	• 전체 세대수(법 제54조1항 적용제외)의 15% 또는 전체 연면적의 10%(법 제54조의1항 적용제외)를 임대주택으로 건설 → 전체 연면적의 10%를 임대주택으로 건설 : 184,797㎡ x 10% = 18,479.7㎡ < 19,672.0㎡
	• 임대주택의 30% 이상 40% 이하 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (법 54조 적용 제외) → 324세대 x 30% = 97.2세대 < 119세대 < 356 x 40% = 129.6세대
「도정법」제54조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설 → (300% - 267.9%) x 70,920.4㎡ x 50% = 11,382.7㎡ < 11,425.4㎡

구분	전용면적(㎡)	세대수						비율(%)
		소계	분양		임대			
			일반	조합원	의무임대	국민임대	기부채납 임대	
60㎡이하	39.95	237	118	-	119	-	-	10.9
	59.99	862	86	544	116	52	64	39.6
60㎡초과~85㎡이하	84.99	1,078	100	890	25	63	-	49.5
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-
계		2,177	304	1,434	260	115	64	100

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 조정될 수 있음

심의완화사항

• 기준용적률: 20.0% 완화 (60㎡이하 소형주택 공급)
• 허용용적률: 32.6% 완화 (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.63)
- 허용용적률 인센티브 최대 20% 적용 (공공보행통로 5.3%p, 열린단지 5.0%p, 층간소음해소 5.0%p, 우수디자인+장수명주택 10%p)

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선
- 오목로, 신정중앙로4길, 신정중앙로12길 : 도로경계선으로부터 5m 확보
- 그 외 : 도로경계선으로부터 3m 확보

기타사항에 관한 계획

• 공공보행통로: 중앙로52길에서 양동초등학교 통학로로 연결되는 공공보행통로(10m) 조성
※ 길이: 197.6m, 폭: 10m, 면적: 1,976㎡
※ 공공보행통로(10m)는 향후 사업시행시 지역권 설정(등기)을 통해 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함
• 차량 진출입구: 신정중앙로, 신정중앙로12길, 오목로29길 변 각 1개소 지정

나. 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th rowspan="4">구 분</th><th colspan="9">산 정 내 용</th></tr>
<tr><th rowspan="3">구역면적
(㎡)</th><th rowspan="3">대지면적
(㎡)</th><th colspan="7">공공시설 등 부지제공면적(㎡)</th></tr>
<tr><th colspan="3">신설정비기반시설 등
(순부담 재산정 면적)</th><th rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지</th><th rowspan="2">대지내 용도
폐지되는 기존
기반시설 내
국공유지</th><th colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적
(기부채납 임대주택)</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>토지</th><th>주차장
환산부지</th><th>소계</th><th>토지</th><th>건축물
환산부지</th></tr>
<tr><td>95,475.7</td><td>70,920.4</td><td>25,234.2
(3,634.1)</td><td>24,555.3
(2,955.2)</td><td>678.9
(678.9)</td><td>11,759.3</td><td>10,101.7</td><td>3,031.6</td><td>1,131.3</td><td>1,900.3</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• 순부담면적(재산정) : 6,665.7㎡
= 신설정비기반시설 등 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(기부채납 임대주택)
= 3,634.1㎡ + 3,031.6㎡ = 6,665.7㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신설정비
기반시설</td><td>토지</td><td colspan="8">• 도로 (순부담 재산정) : 17,271.1㎡ (1,242.1㎡)
• 공원 (순부담 재산정) : 7,284.2㎡ (1,713.1㎡)</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="8">• 주차장 (순부담 재산정) : 678.9㎡ (678.9㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기준용적률</td><td>가중평균</td><td colspan="8">• 191.5% (제1종 : 150%, 제2종,2종(7층이하) : 190% , 제3종 : 210%)
= {(150%×153.2㎡) + (190%×65,261.7㎡) + (210%×5,505.5㎡)} / 70,920.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="9">• 211.5% (60㎡이하 소형주택 확보에 따른 기준용적률 20% 완화)
= 191.5% + 20%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">허용용적률</td><td>사업성
보정계수</td><td colspan="8">25년 서울시 평균 공시지가 6,302,982원/㎡ / 25년 대상지 평균 공시지가 3,870,139원/㎡ = 1.63</td></tr>
<tr><td>허용
용적률
인센티브</td><td colspan="8">
<table>
<tr><th rowspan="2">인센
티브
항목</th><th colspan="2">항목</th><th>완화량</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>= 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a
= 191.5% x (1,976㎡/70,920.4) x 1
= 5.3% (*a=1)</td><td>10%p
이내</td><td>5.3%p</td></tr>
<tr><td></td><td>열린단지</td><td>단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</td><td>5%p
이내</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td></td><td>층간소음
해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -1등급 5%, 우수등급 3%</td><td>5%p
이내</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td></td><td>우수디자인+
장수명주택</td><td>우수디자인 및 장수명주택 인증
- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우</td><td>15%p
이내</td><td>10%p</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>소계</td><td colspan="2">25.3%p
(최대 20%p 적용)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="9">• 244.1%
= (기준)허용용적률 + (허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수)
= 211.5% + (20% × 1.63)
= 211.5% + 32.6%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">정비계획
상한용적률</td><td rowspan="3">가중치</td><td colspan="2">• 1.03
= 공공시설 등 제공부지 허용용적률 / 사업부지 (기준)허용용적률
= 218.8% / 211.5%</td></tr>
<tr><td>공공시설 등
제공부지
허용용적률</td><td>• 218.8% (제2종,2종(7층이하) : 210% , 제3종 : 230%)
= {(210%×1,242.1㎡)+(230%×1,713.1㎡)+(211.5%×1,131.3㎡)}
/ (1,242.1㎡+1,713.1㎡+1,131.3㎡)</td></tr>
<tr><td>사업부지
(기준)허용용적률</td><td>• 211.5%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td colspan="2">• 0.0586
= 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= (1,242.1㎡+1,713.1㎡+1,131.3㎡) / 69,785.6㎡</td></tr>
<tr><td>α건축물
(주차장 0.7)</td><td colspan="2">• 0.0097
= 공공시설 건축물 환산부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= 678.9㎡ / 69,785.6㎡</td></tr>
<tr><td>α건축물
(임대주택 1.0)</td><td colspan="2">• 0.0272
= 공공시설 건축물 환산부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= 1,900.3㎡ / 69,785.6㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 267.9%
= 허용용적률 + {((기준)허용용적률×((1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물(주차장))+(1.0×α건축물(임대주택))}
= 244.1% + {(211.5%×((1.3×1.03×0.0586)+(0.7×0.0097)+(1.0×0.0272))}
= 267.9%</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="2">• 300.0%
※ 정비계획 상한용적률에서 법적상한용적률까지 증가분의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설</td><td>향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

■ 기준용적률

○ 대상지의 현황 용도지역이 혼재지임에 따라 각 용도지역의 용적률을 가중평균하여 산정

○ {(150%×153.2㎡) + (190%×65,261.7㎡) + (210%×5,505.5㎡)} / 70,920.4㎡
= **191.5%**

【 기준용적률 가중평균 】

구분	면적(㎡)	기준용적률	비고
제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	153.2	150%	용도지역 변경시 기준용적률
제2종(7층)·제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	65,261.7	190%	
제3종일반주거지역	5,505.5	210%	용도지역 현황 유지 기준용적률
기준용적률 가중평균	-	**191.5%**	-

○ 전용면적 60㎡ 이하의 분양주택을 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화하며 주택규모별 완화량을 차등 적용

○ 191.5%(가중평균 기준용적률) + 20%(완화량) = **211.5%**

【 기준용적률 완화기준 및 완화량 】

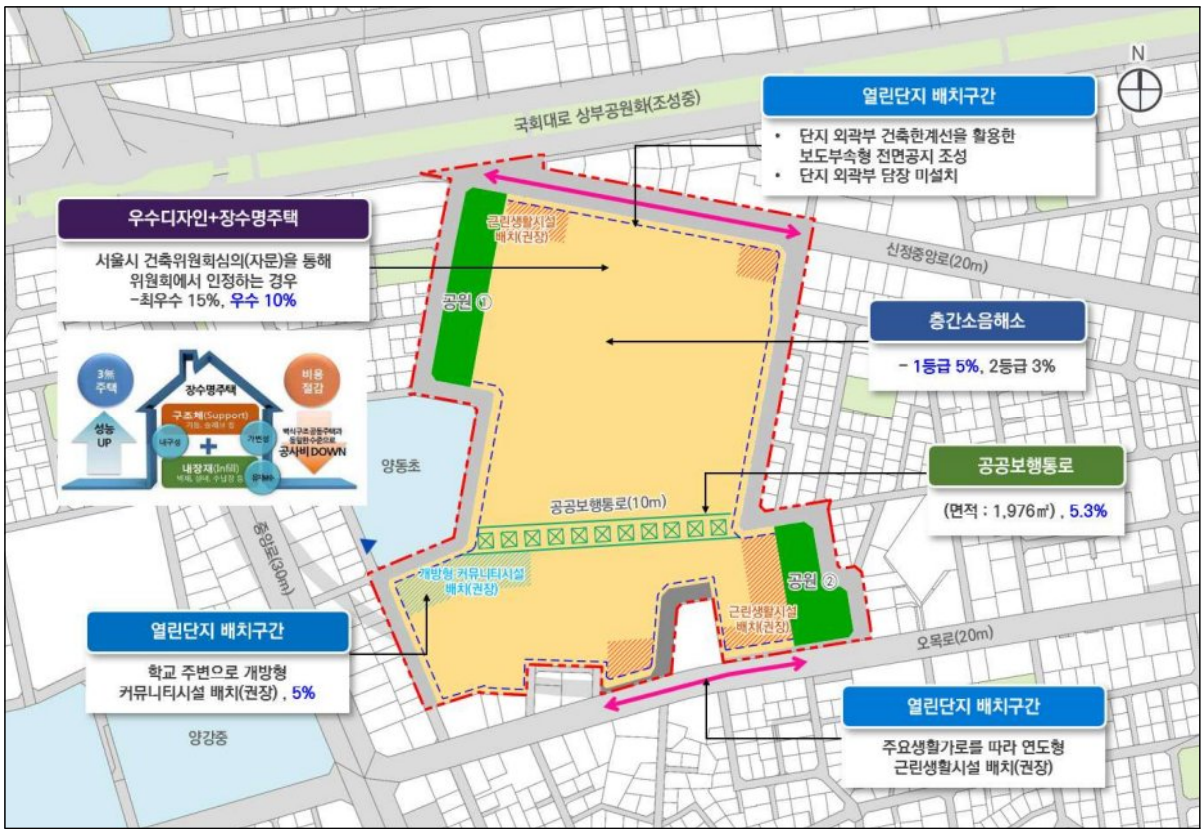
항목	세부내용	완화기준	완화량	완화항목 계획
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설	최대 10%	60.62㎡(39형 공급면적)×117세대 / 70,920.4㎡ = 10.0%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설	최대 15%	-
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설	최대 10%	83.09㎡(59형 공급면적)×86세대 / 70,920.4㎡ = 10.1%
	기준용적률 완화			**20.1% (최대 20% 적용)**

■ 허용용적률 인센티브 항목

구 분	항 목		인센티브
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주면 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성('지역권' 등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내
	고령서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내
	세대통합형 평면계획	• 주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 - (세대구분형 세대수/전용 85㎡ 초과 세대수)×100xa ※ a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 필수)	10%p 이내
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내 (①②중 복적용 불가)
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
	전선지중화	• 가로지장물 이전/전선지중화 (가로연속성 감안, 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로 일부 포함 가능) - 기준용적률 x (전선지중화 공사비 환산면적/대지면적)	5%p 이내
합 계		최대 20%p	

■ 허용용적률 인센티브 적용 사항

구 분	항 목	인센티브	비고
신설	공공 보행통로	• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α (α = 1이하)	10.0%p 이내
		→ 191.5% X (1,976.0/70,920.4) X 1 = 5.3%	5.3%p
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시)	5.0%p
		→ 담장 미설치, 개방형 커뮤니티시설 배치	5.0%p
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상	5.0%p 이내
		→ 1등급 5%, 2등급 3%	5.0%p
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 (서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우)	15.0%p 이내
		→ 최우수 15%p, 우수 10%p 이내	10.0%p
합 계			**25.3%p (최대 20.0%p 적용)**



■ 사업성 보정계수 산출

○ 2030 서울특별시 도시·주거환경 정비계획에 따라 최초 정비계획 수립시 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정

구분	공시지가(원/㎡)	비고
서울시 평균 공시지가	6,302,982	2025년 기준
대상지 평균 공시지가	3,870,139	
사업성 보정계수	**1.63**	1.0~2.0 (최대 2.0 적용)

■ 상한용적률 가중치 산정

○ 사업부지의 허용용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 허용용적률의 비율로, 공공시설 등 제공부지 면적은 순부담(재산정) 면적을 기준으로 계산

구분	공공시설 등 제공부지 용적률		사업부지 용적률 ((기준)허용용적률)
토지	면적(㎡)	허용용적률	
도로	1,242.1	210%	211.5%
공원	1,713.1	230%	
건축물 대지지분	1,131.3	211.5%	
가중평균	218.8%		
가중치	**1.03** (218.8%/211.5%)		

※ 사업부지 내 건축물 기부채납한 토지지분(공공임대주택)의 허용용적률은 사업부지의 (기준)허용용적률 적용

■ 순부담 재산정에 관한 사항

구분	1종일반	2종일반(7층이하)	2종일반	3종일반
정비기반시설 ① (도로,공원,주차장)	-	13,938.1㎡	7,874.9㎡	3,421.2㎡
국공유지 ② (기존 정비기반시설)	153.2㎡	15,381.8㎡	5,675.1㎡	650.9㎡
순부담 (①-②)	-153.2㎡	-1,443.7㎡	2,199.8㎡	2,770.3㎡
정비기반시설 허용용적률 (현황용도지역 기준으로 허용용적률 가중평균)	-	13,938.1㎡x210% = 29,270.0㎡	7,874.9㎡x210% = 16,537.3㎡	3,421.2㎡x230% = 7,868.8㎡
	= (29,270.0㎡ + 16,537.3㎡ + 7,868.8㎡) / (13,938.1㎡ + 7,874.9㎡ + 3,421.2㎡) = **212.7%**			
순부담 재산정 (용도지역별 허용용적률을 고려한 재산정값 / 정비기반시설 허용용적률)	-153.2㎡x150% = -229.8㎡	-1,443.7㎡x210% = -3,031.8㎡	2,199.8㎡x210% = 4,619.6㎡	2,770.3㎡x230% = 6,371.7㎡
	= (-229,8㎡ - 3,031.8㎡ + 4,619.6㎡ + 6,371.7㎡) / 212.7% = 3,634.1㎡			

※ 용도지역별 재산정 면적의 합산 결과 '+'인 경우, 합산 결과를 정비기반시설부지 허용용적률로 나누어 재산정된 값을 정비기반시설(순부담) 면적으로 적용

※ 재산정 된 정비기반시설 순부담 면적은 건축물(환산부지)에 우선 적용

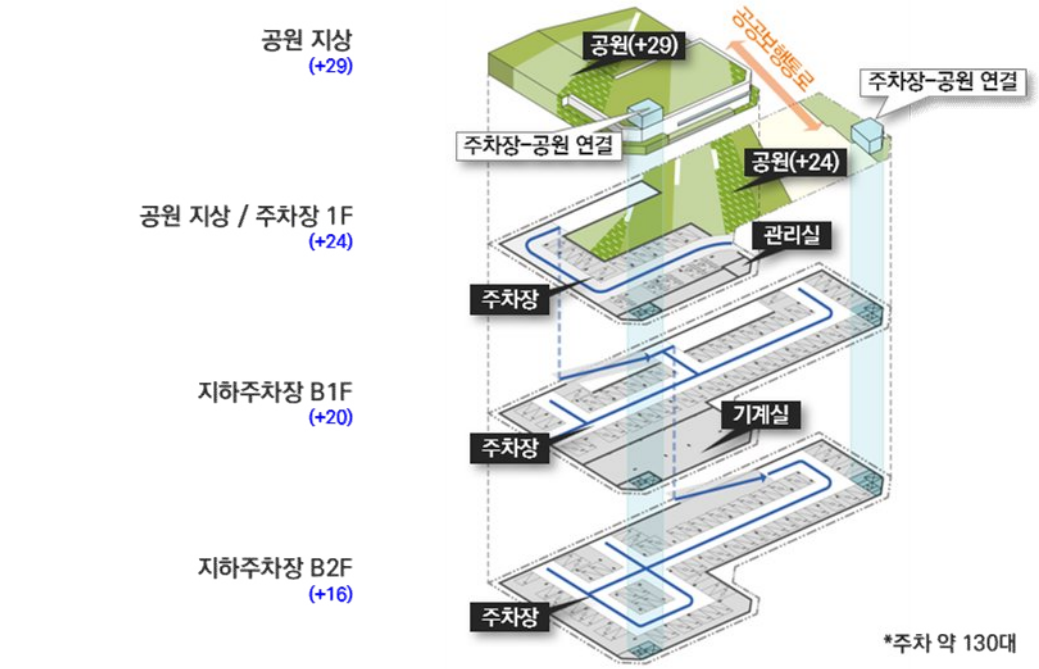
■ 공공기여(순부담)에 관한 계획

구분	면적(㎡)					
	①			②	③	①-②-③
	총계	정비기반시설 등 (순부담 재산정)	건축물 (순부담 재산정)	신설기반시설 내 국공유지 (순부담 재산정)	대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지	순부담 (순부담 재산정 ①)
합계	28,265.8 (6,665.7)	25,234.2 (3,634.1)	3,031.6	11,759.3	10,101.7	6,404.8 (6,665.7)
도로	17,271.1 (1,242.1)	17,271.1 (1,242.1)	-			
공원	7,284.2 (1,713.1)	7,284.2 (1,713.1)	-			
주차장 (중복결정)	678.9 (678.9)	678.9 (678.9)	-			
임대주택	3,031.6	-	3,031.6			

■ 정비기반시설(주차장)에 관한 계획

구분	주차장
시설구분	공영주차장
연면적(㎡)	5,670.0
환산부지 면적(㎡)	678.9
기부채납 면적(㎡)	678.9

[예시] 공원 하부 주차장 설치(안)



※ 상기 이미지는 예시 이미지로, 향후 사업시행인가 등 관련절차에 따라 변경될 수 있음

■ 건축물 기부채납(임대주택)에 관한 계획

구분	공공임대주택 기부채납 (전용 59㎡)
시설구분	공공임대주택
대지지분(㎡)	1,131.3
환산부지 면적(㎡)	1,900.3
기부채납 면적(㎡)	3,031.6

10. 주택공급에 관한 계획

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수					
계	주거용	비주거용	계	허가	무허가
358	335	23	358	358	-

2) 거주현황

구분	유형별 주택호수	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	573	2,163	665	1,498	3,933	1,422	2,511	-
단독주택	272	870	195	675	1,400	373	1,027	-
공동주택	276	1,214	457	757	2,429	1,024	1,405	-
기타	25	79	13	66	104	25	79	-

※ 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
※ 거주가구 및 거주인구는 세대구성 현황자료 활용

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원	일반분양	재개발 의무임대	국민주택 규모	기부채납 임대
합계		2,177	1,434	304	260	115	64
60㎡ 이하	소계	1,099	544	204	235	52	64
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	237	-	118	119	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	862	544	86	116	52	64
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,078	890	100	25	63	
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

11. 임대주택 건설에 관한 계획

건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)					비고
				구분	합계	39㎡	59㎡	84㎡	
획지	70,920.4	24동	439세대	재개발 의무임대	260세대	119세대	116세대	25세대	-
				국민주택 규모임대	115세대	-	52세대	63세대	-
				공공기여 (기부채납)	64세대	-	64세대	-	-

가. 재개발 의무임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설
산출근거	• 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 260세대 - 전체 연면적(용적률 산정용) : 207,560.0㎡ - 용적률 완화 연면적 : 22,763.0㎡ - 확보의무 연면적 : 207,560.0㎡ - 22,763.0㎡ = 184,797.0㎡ • 연면적의 10% : 184,797.0㎡ x 10% = 18,479.7㎡ ≤ **19,672.0㎡** • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 119세대 - 324세대 × 30% = 97.2세대 ≤ **119세대**

건립규모	공급면적	세대수	연면적	임대주택비율(%) (확보의무 연면적 기준)
전용 39㎡	60.62㎡	119세대	2,819.3㎡	1.5
전용 59㎡	83.09㎡	116세대	9,638.9㎡	5.2
전용 84㎡	112.77㎡	25세대	7,213.8㎡	3.9
합계	-	260세대	19,672.0㎡	10.6

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 임대주택의 건설에 관한 계획

계획기준	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설
산출 근거	• 정비계획 용적률 : 267.9% / 법적상한용적률 300.0% • 완화 주거 용적률의 50% : (300.0% - 267.9%) x 50% = 16.05% - 증가 연면적 : 16.05% x 70,920.4㎡(공동주택 대지면적) = 11,382.7㎡ ≤ **11,425.4㎡**

건립규모	공급면적	세대수	연면적
전용 39㎡	60.62㎡	-	-
전용 59㎡	83.09㎡	52세대	4,320.9㎡
전용 84㎡	112.77㎡	63세대	7.104.5㎡
합계	-	115세대	11,425.4㎡

다. 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획

규모	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
전용 59㎡	83.09㎡	64세대	1,131.3㎡	1,900.3㎡	지하층 환산면적 포함
합계	-	**64세대**	**3,031.6㎡**		-

12. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정비례율 : 105.18%

○ 비례율

= {총수입(2,220,081,400천원) - 총지출(1,367,572,924천원)} ÷ 종전자산(810,484,924천원) x 100%

1) 수입

항목			금액(천원)	세대수
합계 (A+B+C+D)			2,220,081,400	2,177
분양주택	소계 (A)		2,059,926,000	1,738
	소유자	59㎡형	502,740,000	490
		84㎡형	1,002,852,000	801
	일반	39㎡형	109,268,000	118
		59㎡형	164,152,000	136
		84㎡형	266,794,000	181
	보류지	59㎡형	4,104,000	4
		84㎡형	10,016,000	8
임대주택	소계 (B)		133,756,000	439
	재개발 의무임대	39㎡형	40,817,000	119
		59㎡형	57,188,000	116
		84㎡형	16,375,000	25
	국민주택 규모임대	59㎡형	7,280,000	52
		84㎡형	12,096,000	63
	기부채납	59㎡형	-	64
근린생활시설	소계 (C)		27,132,000	-
	소유자	-	12,480,000	-
	일반	-	14,652,000	-
매출부가가치세 (D)		-	-732,600	-

2) 지출

항목	금액(천원)	비고
합계	1,367,572,924	-
공사비	918,940,283	-
보상비	156,264,653	-
관리비	9,209,249	-
설계비	16,914,121	-
감리비	21,119,080	-
부대경비	120,800,727	-
예비비	124,324,811	-

3) 종전자산 추산액

항목	금액(천원)	비고
종전자산 총액 (A)	1,072,858,819	-
사유지	900,538,805	-
국공유지 (B)	172,320,014	-
현금청산 (C)	90,053,880	10%
종전자산 추산액	810,484,924	(A) - (B) - (C)

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10.0%	-5.0%	0%	5.0%	10.0%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	8,100	8,550	9,000	9,450	9,900
분양가 (84형 일반 분양가 기준)	10.0%	47,520	142.91%	136.76%	130.60%	124.44%	118.28%
	5.0%	45,360	130.21%	124.05%	117.89%	111.73%	105.57%
	0%	43,200	117.50%	111.34%	105.18%	99.02%	92.86%
	-5.0%	41,040	104.79%	98.63%	92.48%	86.31%	80.16%
	-10.0%	38,880	92.08%	85.92%	79.77%	73.61%	67.45%

다. 토지등소유자 추정 분담금

용도구분	물건 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금 (-분담 ,+환급)
				공급면적 (㎡)	평형 (type)			
단독주택 (다가구 포함)	신정동 토지, 건물 9xx-oo	1,145,218 (토지면적x공시지가x토지보정률+건물면적x단가)	1,204,540	39.99	18	926,000	787,000	+417,540
				59.99	25	1,207,000	1,026,000	+178,540
				84.99	34	1,474,000	1,252,000	-47,460
공동주택 (연립,다세대,아파트 포함)	신정동 00빌라 00호	465,400 (공동주택 공시가격x 공동주택보정률)	489,508	39.99	18	926,000	787,000	-297,492
				59.99	25	1,207,000	1,026,000	-536,492
				84.99	34	1,474,000	1,252,000	-762,492

Ⅲ 지구단위계획지침

1 지구단위계획 결정사항

2 국회대로 주변 지구단위계획 결정(변경)

1 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

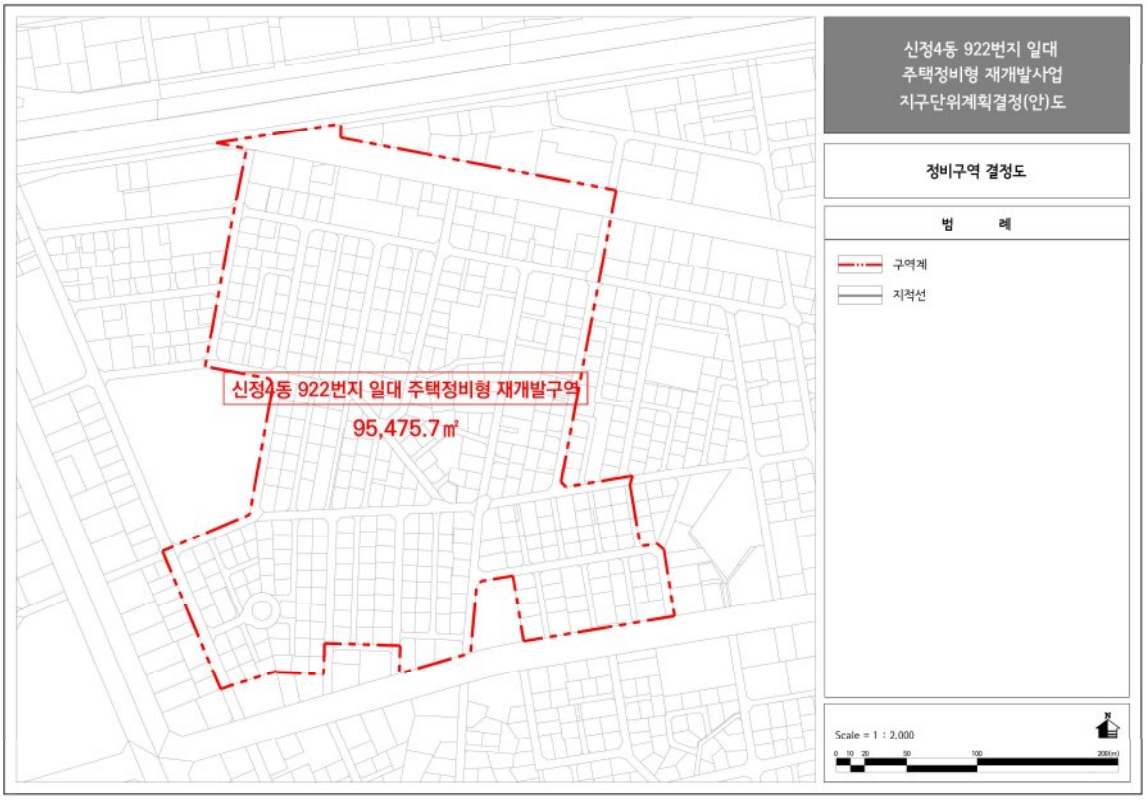
가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대	-	증)95,475.7	95,475.7	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	위치	결정내용	결정사유
신규	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 95,475.7㎡	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

【 지구단위계획구역 결정도 】



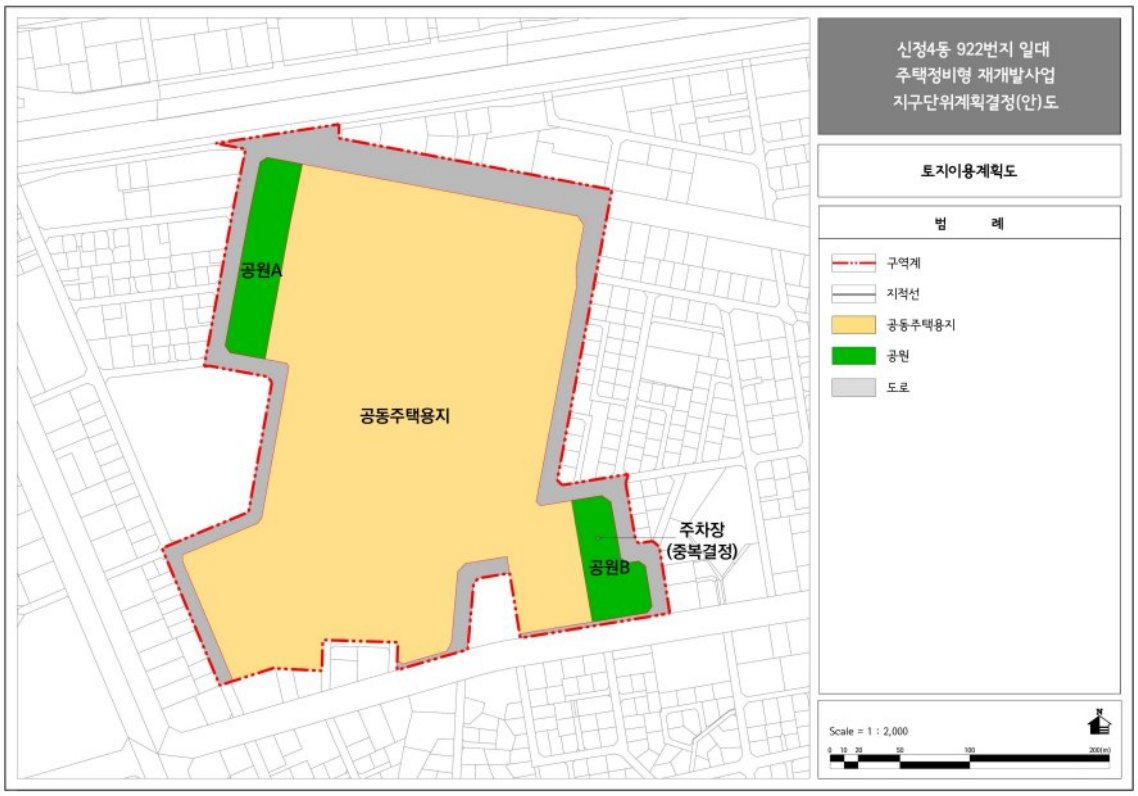
2. 토지이용계획에 관한 결정 사항

가. 토지이용계획

【 토지이용계획표 】

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		95,475.7	100.0	-
정비기반시설	소 계	24,555.3	25.7	-
	도 로	17,271.1	18.1	-
	공원	7,284.2	7.6	2개소
획 지	소 계	70,920.4	74.3	-
	획지	70,920.4	74.3	공동주택

【 토지이용계획도 】



3. 도시관리계획에 관한 결정 사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

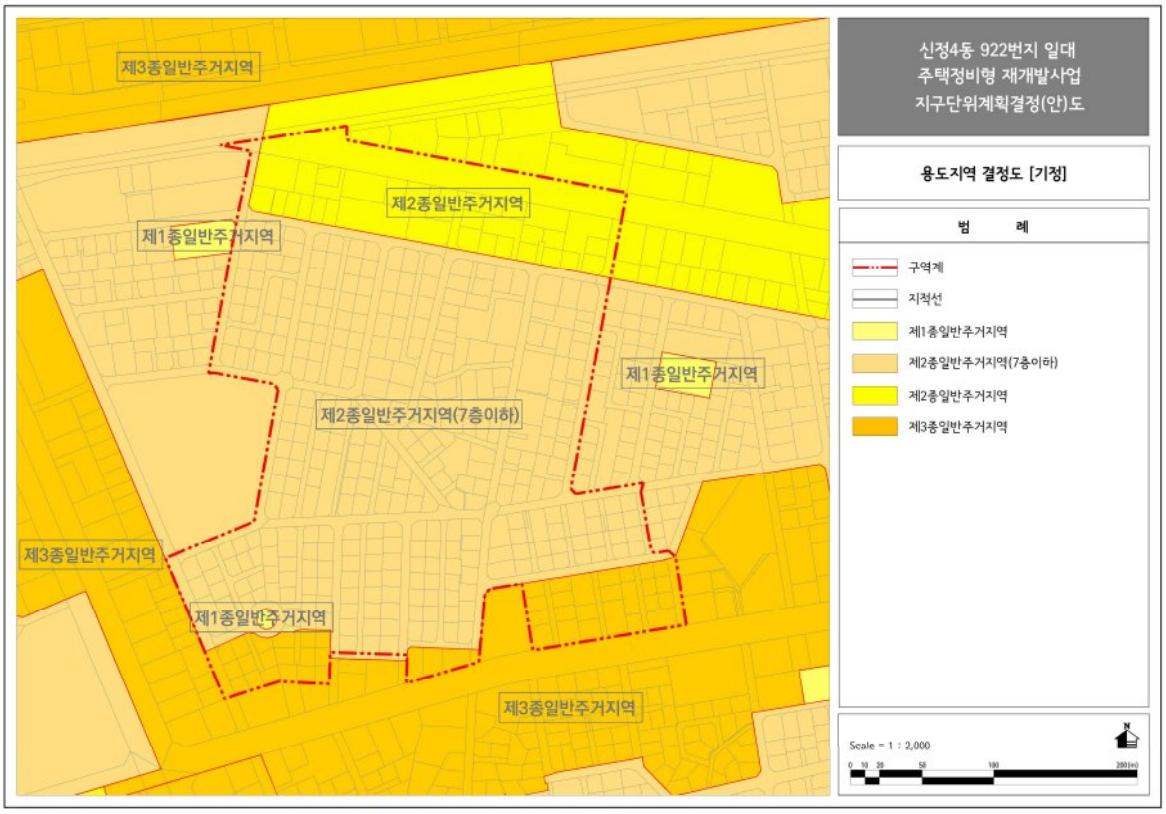
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		95,475.7	-	95,475.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	153.2	감)153.2	-	-	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	70,664.5	감)53,668.1	16,996.4	17.8	-
	제2종일반주거지역	15,731.3	감)9,682.3	6,049.0	6.3	-
	제3종일반주거지역	8,926.7	증)63,504.6	72,431.3	75.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

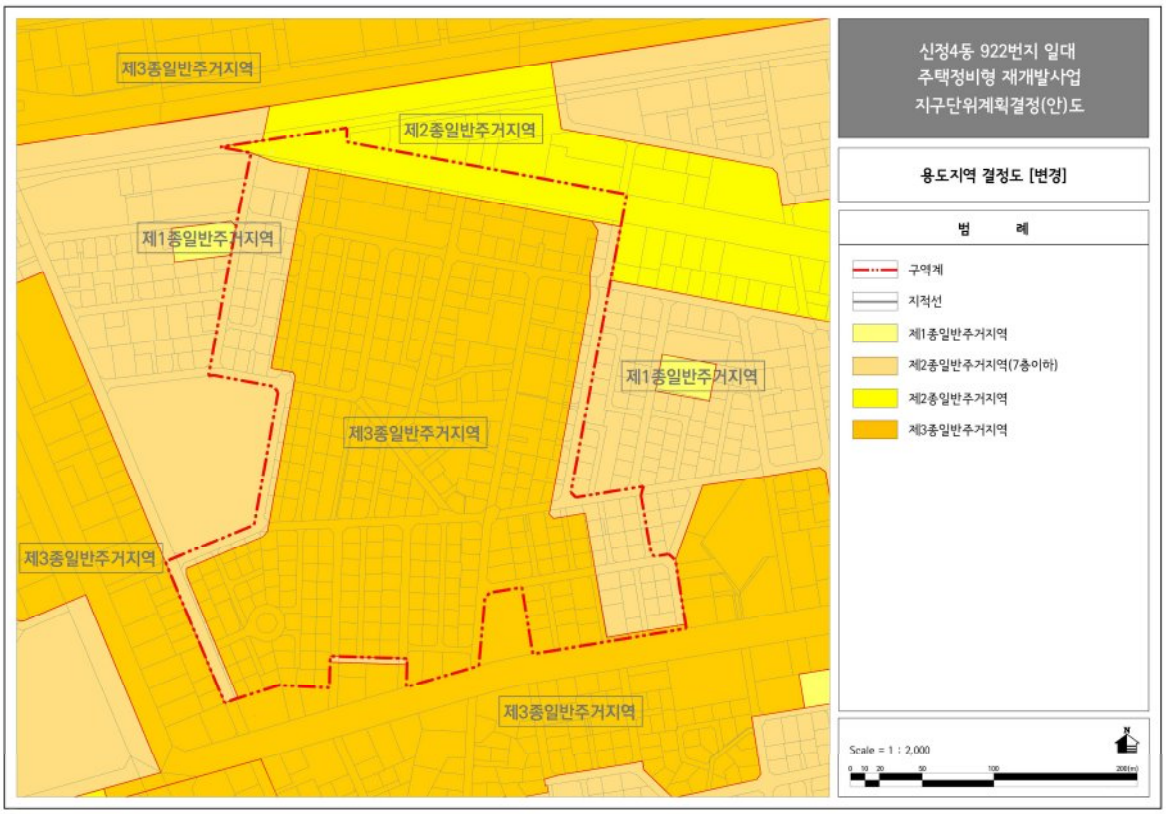
구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
주거지역	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	153.2	• 공동주택단지 조성에 따른 계획적 토지이용 및 적정 개발밀도 확보를 위해 제3종일반주거지역으로 변경 • 기반시설은 주변 용도지역 및 토지이용 현황을 고려하여 계획
	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	59,069.4	
	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,969.1	
		제3종일반주거지역	7,856.4	
	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,834.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

【 용도지역 결정도(기정) 】



【 용도지역 결정도(변경) 】



다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	-
변경	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	-	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	도로선형 변경
기정	중로	1	116	20	-	3,350	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	116	20 ~23	집산 도로	3,350 (161)	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	일반 도로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
기정	중로	1	117	20	-	-	신월동	신월동	-	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	117	20 ~23	집산 도로	1,078 (263)	신정동 935-4	신정동 900-14	일반 도로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
신설	중로	2	A	15	집산 도로	51	신정동 924-1	신정동 919-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12	집산 도로	132	신정동 932-8	신정동 935-4	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12	집산 도로	203	신정동 921-7	신정동 924-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	C	12	집산 도로	56	신정동 928-10	신정동 923-3	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	A	10	집산 도로	175	신정동 942-10	신정동 930-1	일반 도로	-	-	-
폐지	-	-	-	-	기타 도로	-	-	-	-	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

※ 도로 번호는 임시번호이며, ( )는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-12	광로 2-12	• 변경 - B=50, L=5,600m	• 지적현황 및 주변 도로체계를 고려한 도로 선형 정비
중로 1-116	중로 1-116	• 변경 - B=20~23m, L=3,350m	• 대상지 진출입을 고려한 가감속차로 및 신정역 1번출구 인근 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
중로 1-117	중로 1-117	• 변경 - B=20~23m, L=1,078m	• 대상지 진출입 및 가감속차로 확보
-	-	• 기타도로시설 일부구간 폐지	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업지 내 일부 기타도로 폐지
-	중로 2-A	• 신설 - B=15m, L=51m	• 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	• 신설 - B=12m, L=132m	• 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리
-	중로 3-B	• 신설 - B=12m, L=203m	• 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-C	• 신설 - B=12m, L=56m	• 대상지 진출입로 확보 및 미편입구역 도로 여건 개선
-	소로 1-A	• 신설 - B=10m, L=175m	• 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (신정정거장)	3,155.04	-	3,155.04	건설부 고시 제1990-695호 ('90.10.19)	-

다) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	신정동 922-20번지 일대	-	증) 2,573	2,573	-	소공원Ⓐ와 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡) 주차장 연면적 : 5,670㎡ 내외

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 신설 - 증) 2,573㎡ - 소공원Ⓐ와 중복결정	• 주변 저층주거지 주차수요에 대응하고 주차환경을 개선하기 위해 공원하부 지하주차장 중복결정하여 주차공간을 확보하고자함

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	녹지	기타 녹지시설	신정동 940-67	153.2	감) 153.2	-	서울특별시 고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
-	녹지	• 폐지 - 감) 153.2㎡	• 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업에 따른 시설 재편

나) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

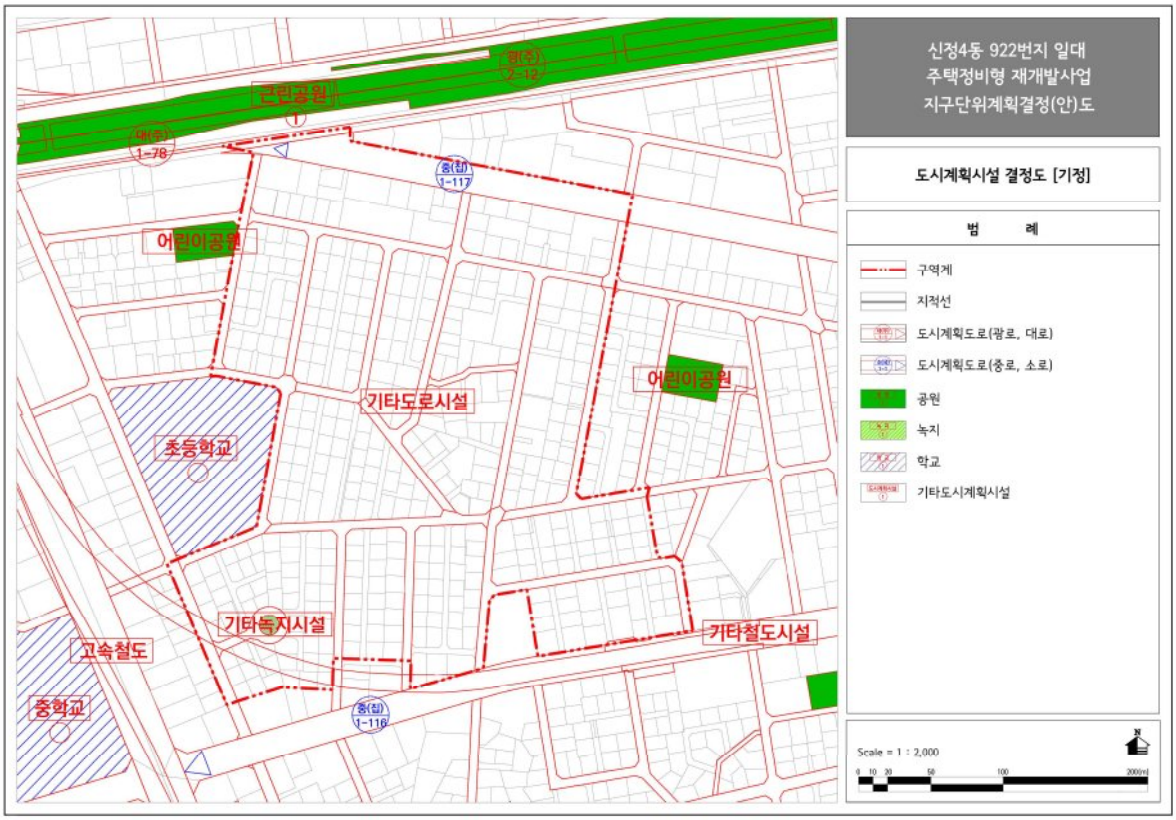
구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	신정동 940-5번지 일대	-	증) 4,245.5	4,245.5	-	-
신설	B	공원	소공원	신정동 922-20번지 일대	-	증) 3,038.7	3,038.7	-	주차장과 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡)

■ 공원 결정(변경) 사유서

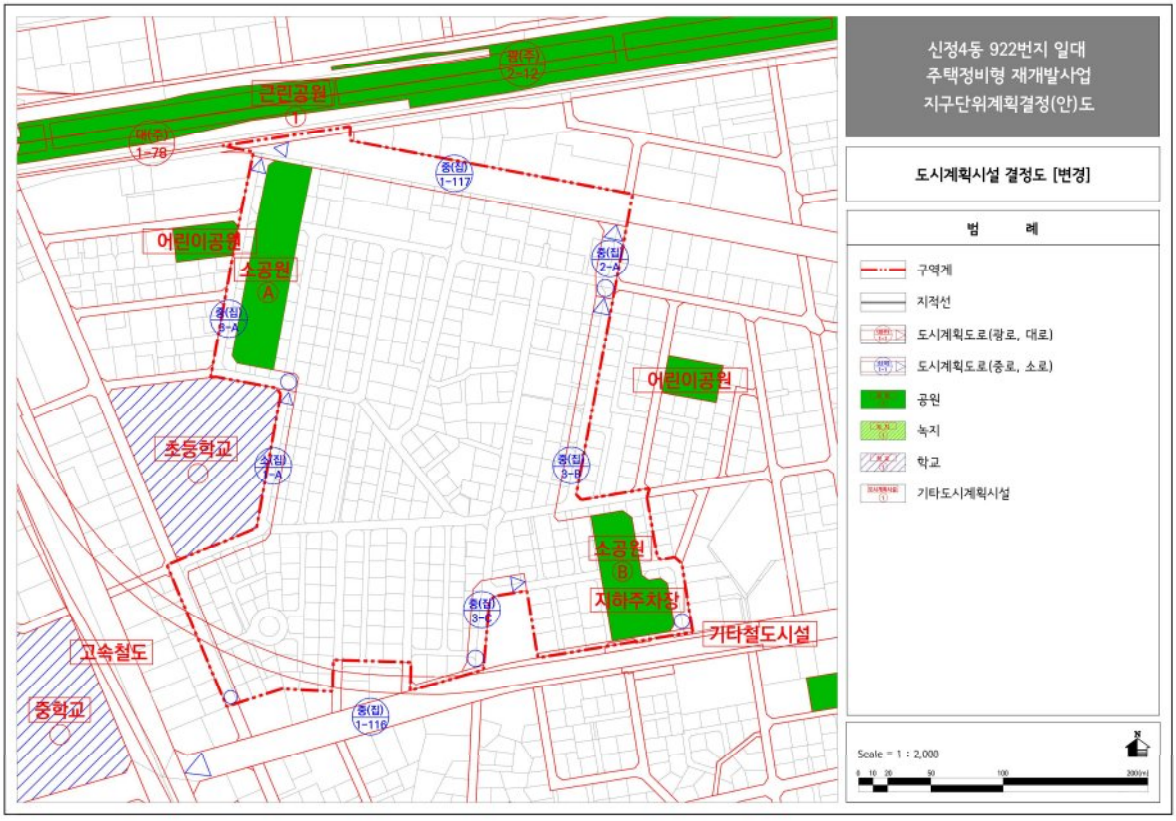
도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변경사유
A	소공원	• 신설 - 증) 4,245.5㎡	• 양동초등학교 통학생의 안전한 통학환경 조성 및 국회대로 상부공원과 연계되는 여가·휴식공간 확보
B	소공원	• 신설 - 증) 3,038.7㎡ - 주차장과 중복결정	• 신정역 1번 출구와 연계한 녹지공간 조성을 통한 보행공간 및 개방감 확보

- 이 하 여 백 -

【 도시계획시설 결정도(기정) 】



【 도시계획시설 결정도(변경) 】



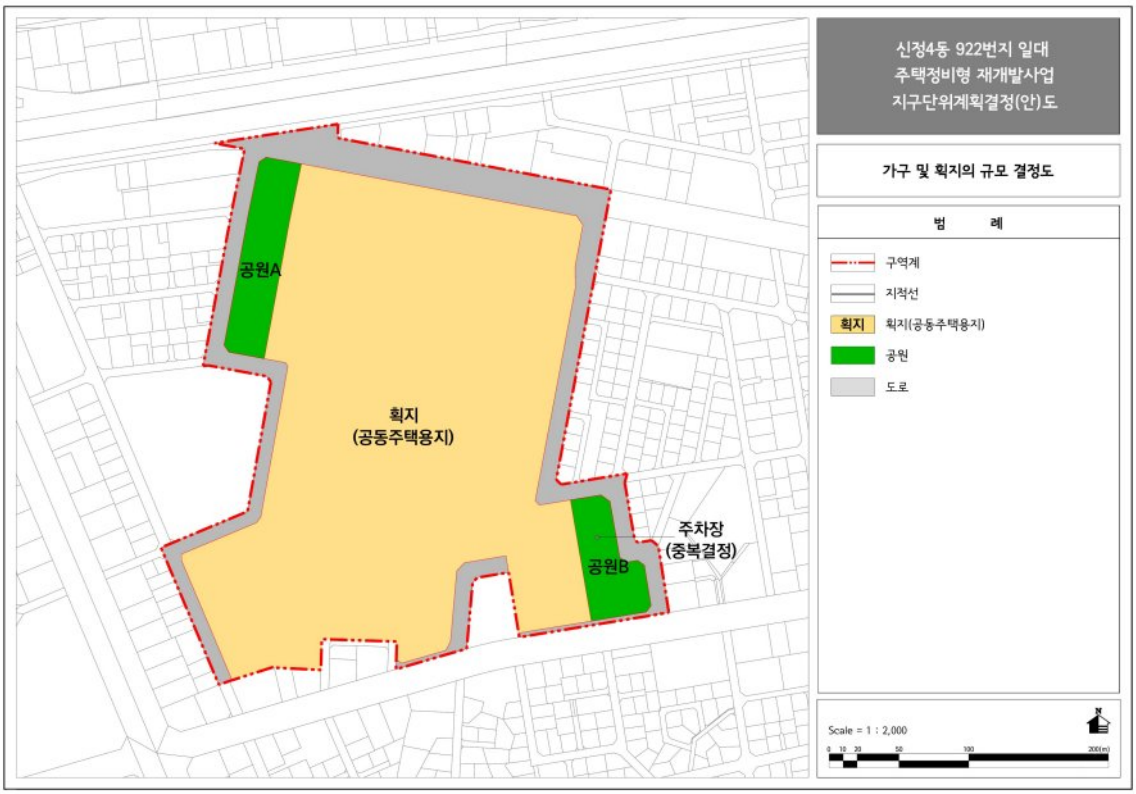
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면 적 (㎡)			획지		비고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위치	
획지	획지	-	증) 70,920.4	70,920.4	-	신정4동 922번지 일대	공동주택

【 가구 및 획지의 규모 결정도 】



나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	허용용도	비고
신설	허용용도	획지	• 「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도에 관한 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분		용도지역	건폐율	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

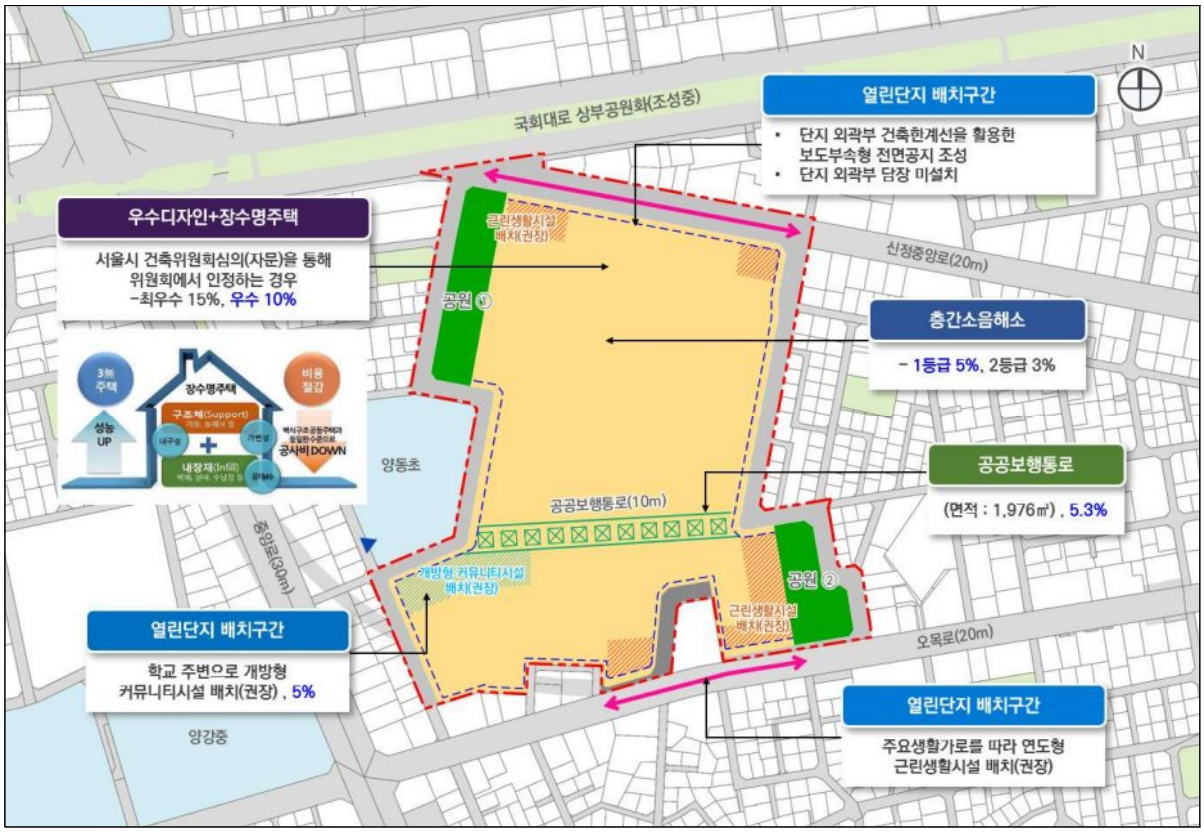
구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				정비계획 상한	법적상한	
신설	획지	211.5%	244.1%	267.9%	300.0%	공동주택 및 부대복리시설

■ 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량	완화항목 계획
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설	최대 10%	60.62㎡(39형 공급면적)×117세대 / 70,920.4㎡ = 10.0%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설	최대 15%	-
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설	최대 10%	83.09㎡(59형 공급면적)×86세대 / 70,920.4㎡ = 10.1%
	기준용적률 완화			**20.1% (최대 20% 적용)**

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	항 목	인센티브	비고
신설	공공 보행통로	• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α (α = 1이하)	10.0%p 이내
		→ 191.5% X (1,976.0/70,920.4) X 1 = 5.3%	5.3%p
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시)	5.0%p
		→ 담장 미설치, 개방형 커뮤니티시설 배치	5.0%p
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상	5.0%p 이내
		→ 1등급 5%, 2등급 3%	5.0%p
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 (서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우)	15.0%p 이내
		→ 최우수 15%p, 우수 10%p 이내	10%p
합 계			**25.3%p (최대 20.0%p 적용)**



■ 상한용적률 인센티브 사항

구분			용적률 완화		합계
			공공시설 등 기부채납	국민주택규모 건설	
신설	획지	제3종일반주거지역	23.8%	16.05%	39.85%

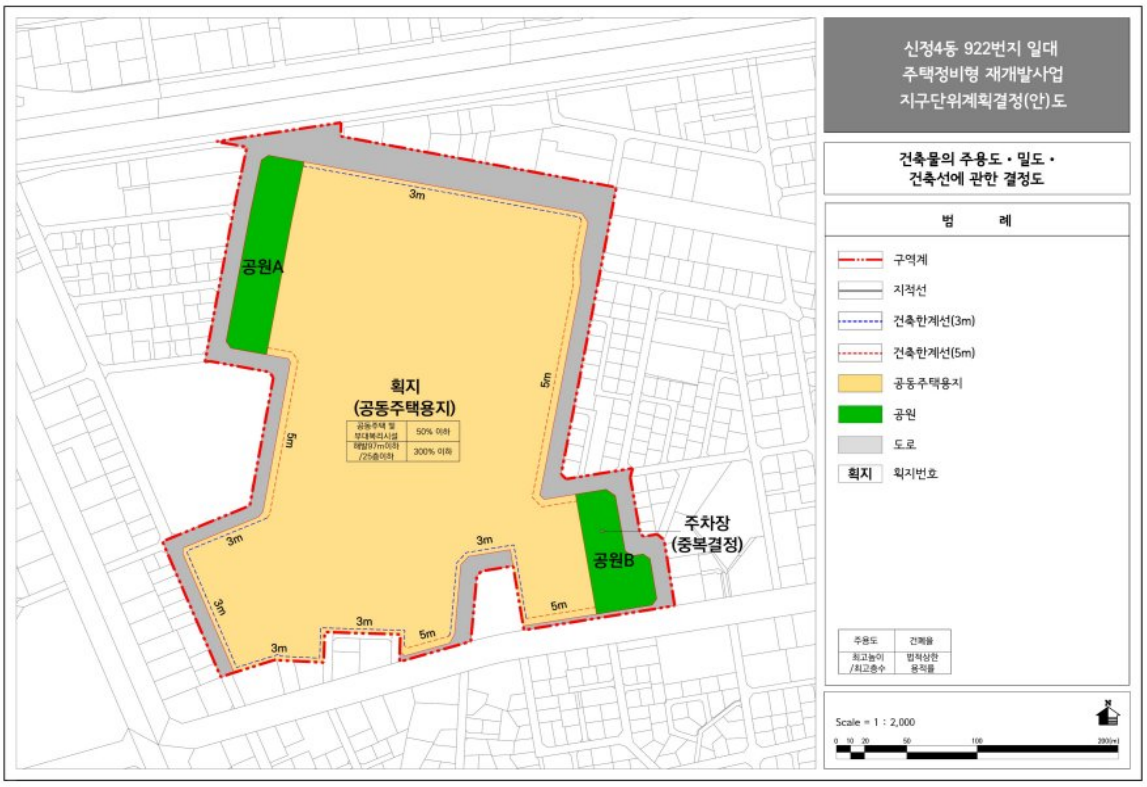
다) 높이계획

구분	용도지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	25층 이하 (해발고도 97m 이하)	획지

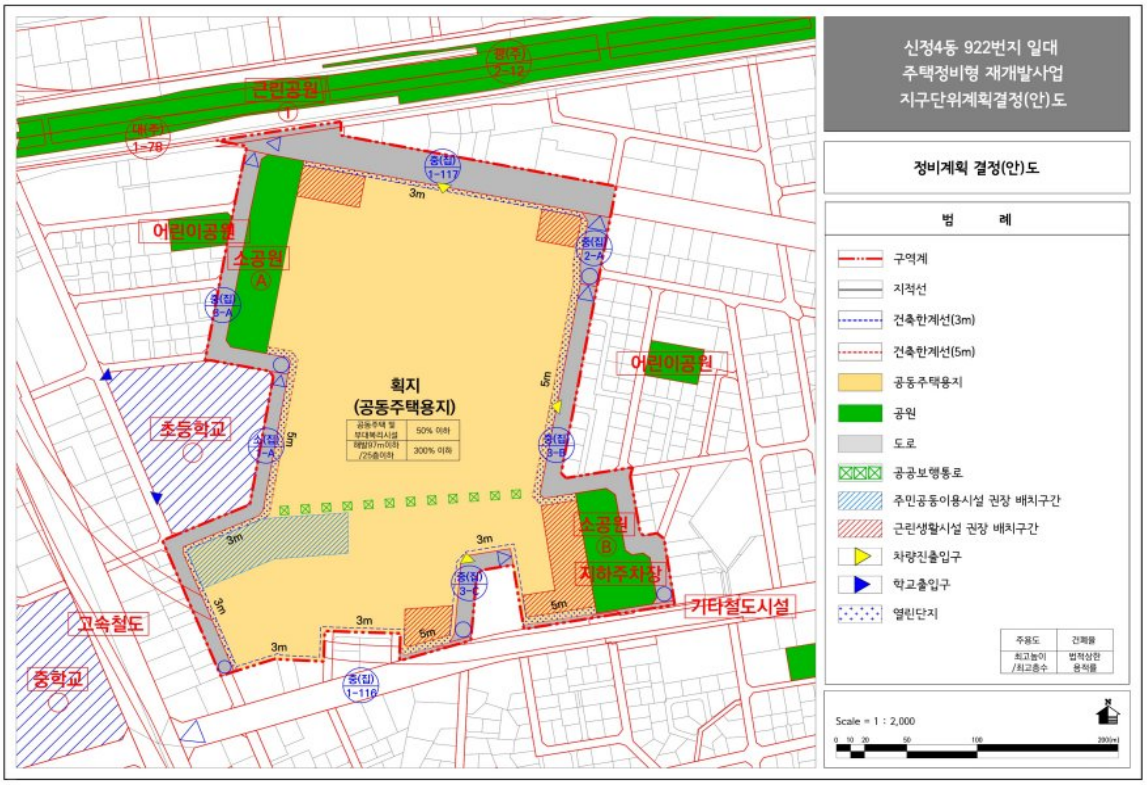
다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
건축한계선	신정중앙로	3m 이격	건축한계선에 따른 전면공지는 보도 및 조경시설로 조성
	중앙로52길	3m 이격	
	오목로23길	3m 이격	
	오목로25길	3m 이격	
	오목로23길	3m 이격	
	오목로	5m 이격	
	신정중앙로4길	5m 이격	
	신정중앙로12길	5m 이격	

【 건축물의 주용도 · 밀도 · 건축선에 관한 결정도 】



【 정비계획 결정도 】



라. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 양동초등학교 연접부는 학교 일조 확보에 용이한 저층 스텝형으로 계획하고 학교가는길(공공보행통로)과 연계하여 저층부 아동특화 커뮤니티시설 설치 • 공공보행통로 변 주동의 높이 하향 및 이격 배치 유도 • 공원 및 가로변으로는 중저층 판상형의 주동 배치로 자연스러운 스카이라인을 조성하고, 저층부 근린생활시설 배치로 가로활력 증진 • 단지 중앙부는 고층타워를 배치하여 단지 내 개방감을 확보하고 국회대로 상부공원 조망 확보
층수/높이	공동주택 사업부지	• 양동초 일조, 김포공항 고도제한 및 주변과의 조화를 고려한 높이계획 - 해발고도 97m 내외, 최고 층수 25층 • 주변 도로 및 학교·공원 연접부에서 대상지 내부로 점점 높아지는 단계별 높이계획 수립 - 주변 공원 등 경관 조망 등을 고려하여 단지 중심부 고층(25층 내외) 계획 - 인근 저층주거지에 대응하는 공원·가로 연접부 중저층(15층 내외) 계획 - 양동초 일조 등 교육영향을 고려하여 학교 연접부 저층(10층 내외) 계획
외부공간 및 동선계획	공동주택 사업부지	• 주요 거점(공원, 학교, 신정역)을 연결하는 보행네트워크 구축 - 국회대로 상부공원 ~ 신정역 연계공원을 연결하는 단지 내 보행동선 체계 수립(권장) • 단지 내부 동-서 방향의 공공보행통로와 연계한 개방감 있는 보행환경 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건출물의 외부형태	공동주택 사업부지	• 주동별 형태와 규모를 차별화하여 단조로운 건축물 형태를 지양 • 주동간 이격 및 배치를 통해 단지 내 개방감 확보 • 주동별 특성을 고려한 다양한 입면계획 유도
재료 및 색채	공동주택 사업부지	• 중·저채도 중심의 색체계획으로 주변 도시경관과 조화 • 건축물의 재료 및 색채는 전·측·후면이 서로 조화를 이루도록 계획
진입구 처리	공동주택 사업부지	• 주거세대에 미치는 영향을 고려하여 진출입구를 계획 • 건축물 주출입구와 보도 간 단차를 최소화하여 보행 편의성 화개보 • 진입구의 개방감 확보를 위해 불필요한 시각적 차폐 요소 지양

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
개방감	공동주택 획지 내	• 보행동선 및 주요 거점 연계를 고려한 시각적 개방감 및 열린 경관 창출 - 공공보행통로변은 가로의 개방감과 보행 쾌적성을 우선 고려하여 적정 이격거리 확보 및 주동 높이계획 수립
조명 계획	공동주택 사업부지	• 주변지역의 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 적정한 야간조명 설치 • 과도한 색상변화 및 반복적인 점멸방식을 지양하고 공간의 특성에 적합한 안정적인 조명방식 적용
스카이 라인 계획	공동주택 사업부지	• 입지적 제약요소 및 신정역·주변지역 개발계획을 고려하여 주변지역과 조화로운 스카이라인 및 입체적 도시경관 형성 - 김포공항 항공고도제한 및 양동초등학교 일조영향 등을 고려한 높이계획 수립 - 주요가로(오목로, 신정중앙로)변에서 단지 중앙부로 갈수록 높아지는 남-북 방향의 단계적 스카이라인 수립 - 양동초변(저층) 및 동측 주거지변(중저층)에서 단지 중앙으로 차츰 높아지는 동-서 방향의 단계적 높이계획

5. 기타사항에 관한 결정 사항

가. 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	오목로 신정중앙로12길 신정중앙로4길 그 외 대지경계선	• 오목로(대상지 남측)변 : 5m - 상업가로 활성화 및 신정역 보행환경 개선을 위해 오목로변 건축한계선 설정 • 신정중앙로12길(서측), 신정중앙로4길(동측) : 5m - 양동초등학교·신정역 ~ 국회대로 상부공원을 잇는 보행연계 강화를 위한 건축한계선 설정 • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 도로와 연접한 전면공지는 공공도로와 유사한 재질 및 패턴으로 조성하여 보행공간의 연속성 및 일체감 확보
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 양동초등학교 기존 통학 동선을 고려하여 주변지역과 최단거리로 연결되는 공공보행통로 조성(10m) • 학교가는 길의 단차가 발생하지 않도록 대지조성계획에 반영 • 개방형 보행공간으로 계획하여 지역주민의 이용 편의성 증진

나. 가로활성화시설 배치 구간

구분		적용 위치	계획내용
가로 활성화 시설 배치구간	근린생활시설 배치구간	오목로 신정중앙로 (권장)	• 주거환경 및 주변 상권 여건을 고려하여 근린생활시설의 적정규모 설정 • 기존 상업시설이 밀집한 오목로변 역세권에 배치하여 기존 가로 기능 유지 • 국회대로 상부공원과 연접한 신정중앙로변에 배치하여 가로 활력증진 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	문성로30길 (권장)	• 주민의 이용 편의 및 주민 간 소통 활성화를 위하여 공공보행통로변, 학교변 등 주민의 접근성과 이용성이 높은 위치에 우선 배치 권장 • 단차를 활용한 공동이용시설 배치를 통한 옹벽 최소화 • 공동이용시설의 권장 용도 - 「주택법」 제2조제13호 및 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설 - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

다. 기타사항에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
차량출입구	공동주택	• 단지 규모 및 장래 교통수요를 고려하여 총 3개소의 차량출입구 계획 - 북측 신정중앙로 1개소 - 동측 신정중앙로12길 1개소 - 남측 오목로29길 1개소 • 신정중앙로 : 국회대로 상부공원 조성사업과 연계하여 장래 교통수요를 고려한 충분한 차로수 확보 및 신호교차로 운영계획 수립 • 신정중앙로12길 : 왕복 2차로 계획 및 국회대로 일대 교통량을 고려하여 좌진출 대기차선 추가 확보 • 오목로29길 : 미포함 건축물의 진출입을 고려하여 도로 확폭을 통한 오목로와 연계한 진출입로 확보 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
특별건축구역	공동주택 획지 내	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 특별건축구역 적용 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용 가능

라. 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	■대상지는 교란을 지속적으로 받은 지역으로 보존가치가 높은 비오톱 및 미소서식처는 확인되지 않음 ■대상지 내 보존가치가 높은 지역은 분포하지 않아 사업시행 영향은 미미함	■녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	녹지 네트워크	녹지 생태 연결성 확보	■대상지 내 녹지는 분포하지 않음 ■사업시행 후 녹지면적은 증가할 것으로 예상됨 ■사업시행 후 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	■녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	■토양오염원 없음 ■공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	■공사시 적법하게 폐기물 위탁처리 ■토사유출 및 유류유출 방지대책, 오수처리계획 수립	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	■대부분 평탄지이며, 부지조성으로 인한 지형변화 미미함 ■지하주차장 등 지하개발 시 터파기 작업 등으로 인한 지반침하 우려 ■토사유출이 예상됨 ■토공량 발생	■현지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 ■지반조사를 실시하여 검토 후 적절한 흙막이 공법 선정 및 시공계획 수립 ■가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화 ■토석정보공유시스템 활용	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획	-
	물순환	생태면적률 30%	■주거지역, 상업지역 및 공공시설지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당	■자연지반녹지 및 인공지반녹지 등을 적용하여 생태면적률 32.84% 계획	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	■중권역별 목표기준 Ⅱ등급 (약간좋음) ■공사시 토사유출, 오수발생 ■운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	■공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 ■운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립 -빗물이용시설 설치 등	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	-
	바람·열	바람길 확보 열환경 영향 최소화	■운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상 ■운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	■건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통경축 고려 ■조경녹지 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획 및 친환경계획	-

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
생활환경	대기질·악취	대기오염 최소화 악취공해 해결	■공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ■운영시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생 ■공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	■세륜·측면살수시설, 차속규제(20㎞/hr이하) ■비산방진망 설치 ■공사장비 공회전 지양 ■운영시 녹지 및 조경면적 확보	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	-
	온실가스·에너지	온실가스 저감 에너지자립률 상향계획 수립	■공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 ■운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생 ■운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	■공사 단계에서 공종별 대책 수립 ■차량 공회전 지양 ■공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ■운영시 LED조명, 단열창호 설치 ■환경정화수종 식재 및 녹지조성 ■에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 ■충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획 및 친환경계획	-
	자원순환	폐기물발생 최소화	■공사 시 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 건설장비에 의한 폐유 발생 ■건축물 철거 및 신축으로 인한 건설폐기물 발생 ■운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	■공사시 발생되는 생활폐기물, 분뇨, 폐유 건설폐기물 등 관련법에 의거 적법하게 종류별로 위탁처리 ■친환경적 자재 및 순환골재 검토 및 적극 사용 ■운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 관계기관 공공하수처리장으로 연계 처리 ■발생된 음식물류 폐기물은 관계기관 조례 의거 위탁처리	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	■공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 ■운영시 주변도로 차량통행에 의한 도로교통소음 발생	■공사시 특정공사 사전신고 ■공사장 소음·진동관리지침서 준수 ■가설방음판넬 설치 ■운영시 세부계획 수립 후 적절한 소음 저감방안 마련	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	-

마. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무임대주택 건설계획(도시 및 주거환경정비법 10조)

계획기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설
산출근거	• 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 260세대 - 전체 연면적(용적률 산정용) : 207,560.0㎡ - 용적률 완화 연면적 : 22,763.0㎡ - 확보의무 연면적 : 207,560.0㎡ - 22,763.0㎡ = 184,797.0㎡ • 연면적의 10% : 184,797.0㎡ x 10% = 18,479.7㎡ ≤ **19,672.0㎡** • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 119세대 - 324세대 × 30% = 97.2세대 ≤ **119세대**

규모	공급면적	세대수	연면적	임대주택비율(%) (확보의무 연면적 기준)
전용 39㎡	60.62㎡	119세대	2,819.3㎡	1.5
전용 59㎡	83.09㎡	116세대	9,638.9㎡	5.2
전용 84㎡	112.77㎡	25세대	7,213.8㎡	3.9
합계	-	260세대	19,672.0㎡	10.6

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 임대주택의 건설계획(도시정비법 제54조)

계획기준	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설
산출 근거	• 정비계획 용적률 : 267.9% / 법적상한용적률 300.0% • 완화 주거 용적률의 50% : (300.0% - 267.9%) x 50% = 16.05% - 증가 연면적 : 16.05% x 70,920.4㎡(공동주택 대지면적) = 11,382.7㎡ ≤ **11,425.4㎡**

규모	공급면적	세대수	연면적
전용 39㎡	60.62㎡	-	-
전용 59㎡	83.09㎡	52세대	4,320.9㎡
전용 84㎡	112.77㎡	63세대	7.104.5㎡
합계	-	115세대	11,425.4㎡

3) 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획

규모	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
전용 59㎡	83.09㎡	64세대	1,131.3㎡	1,900.3㎡	지하층 환산면적 포함
합계	-	**64세대**	**3,031.6㎡**		-

2 국회대로 주변 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	국회대로주변 지구단위계획구역	강서구 화곡동 일대 양천구 신월동, 신정동 일대	642,145	감) 8,998.5	633,146.5	서고 2023-271호 (2023.06.29.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	양천구 신정동 934-22번지 일대	• 구역 제척 - 면적 642,145㎡ → 633,146.5㎡ (감 8,998.5㎡)	• 신정4동 922일대 주택정비형 재개발 사업으로 정비구역에 포함되는 일부 필지를 국회대로 주변 지구단위계획 구역에서 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) : 변경없음
2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) : 변경없음
3. 유통 및 공급시설 : 변경없음
4. 공공·문화체육시설 : 변경없음
5. 환경기초시설 : 변경없음

3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음
3. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음
4. 용도지역 조정가능지에 관한 결정 : 변경없음

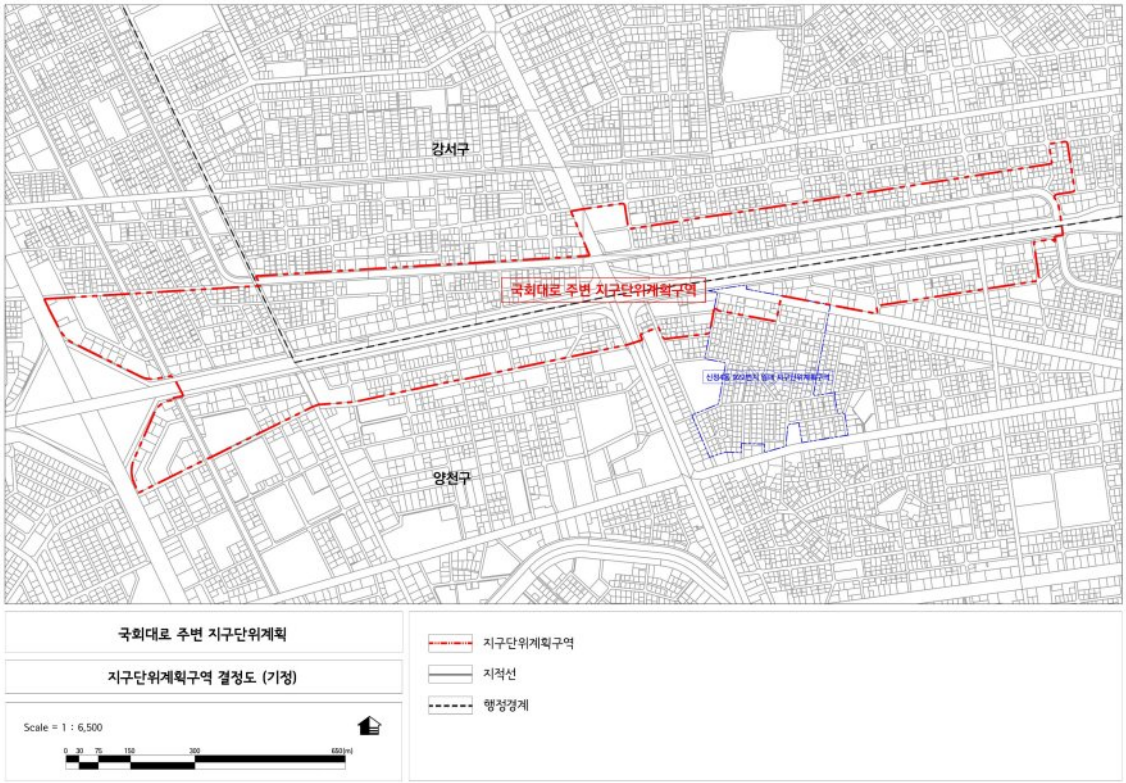
4. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

5. 국회대로 주변 지구단위계획구역 변경 관련 토지조서

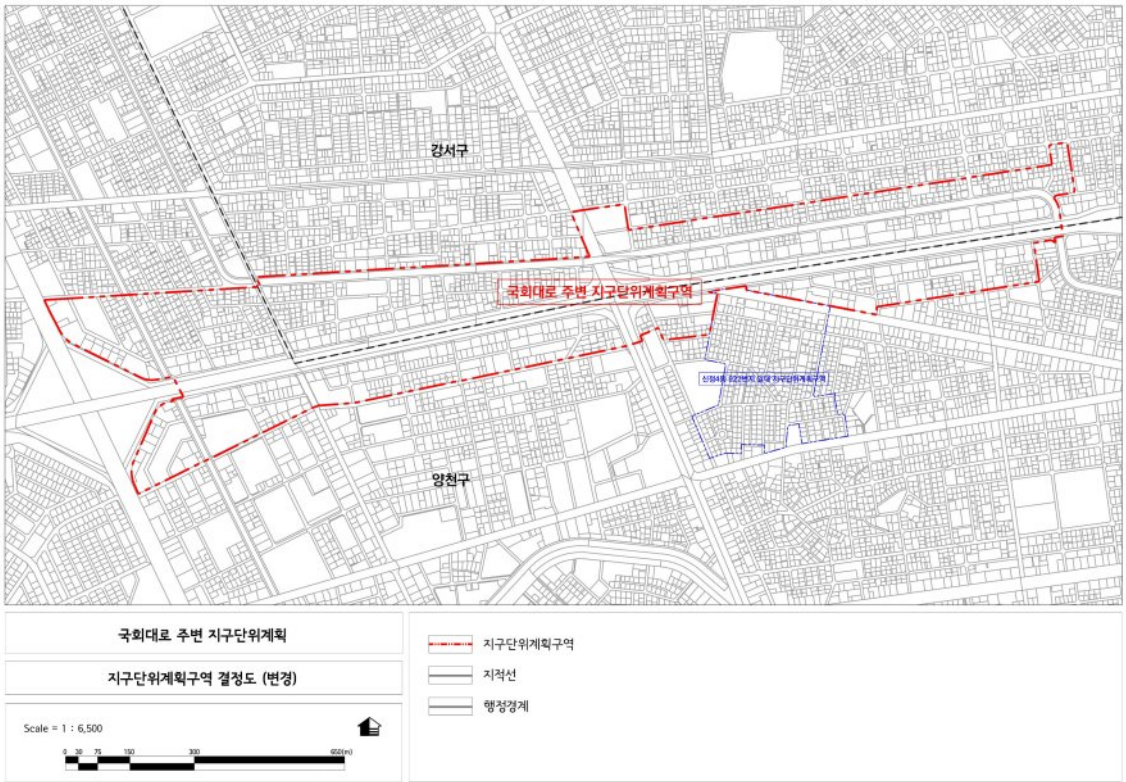
연번	지번	지 목	면 적(㎡)	비고
계	-	-	8,998.5	제척
1	신정동 934-20	대지	562.2	
2	신정동 934-8	대지	199.0	
3	신정동 934-7	대지	152.1	
4	신정동 934-6	대지	97.4	
5	신정동 934-25	대지	317.0	
6	신정동 934-5	대지	272.7	
7	신정동 934-9	대지	1,081.5	
8	신정동 934-4	대지	583.3	
9	신정동 1056	도로	2,964.0	
10	신정동 934-11	대지	173.4	
11	신정동 934-12	대지	169.8	
12	신정동 934-13	대지	170.7	
13	신정동 934-14	대지	174.7	
14	신정동 934-15	대지	165.5	
15	신정동 934-17	대지	5.7	
16	신정동 934-16	대지	288.5	
17	신정동 934-22	대지	208.9	
18	신정동 934-3	대지	200.2	
19	신정동 934-23	대지	17.8	
20	신정동 934-2	대지	315.3	
21	신정동 934-1	대지	648.5	
22	신정동 1086-1	도로	4.3	
23	신정동 1086	도로	226.0	

※ 상기 외 사항은 변경 없음

【 국회대로 주변 지구단위계획구역 결정도(기정) 】



【 국회대로 주변 지구단위계획구역 결정도(변경) 】

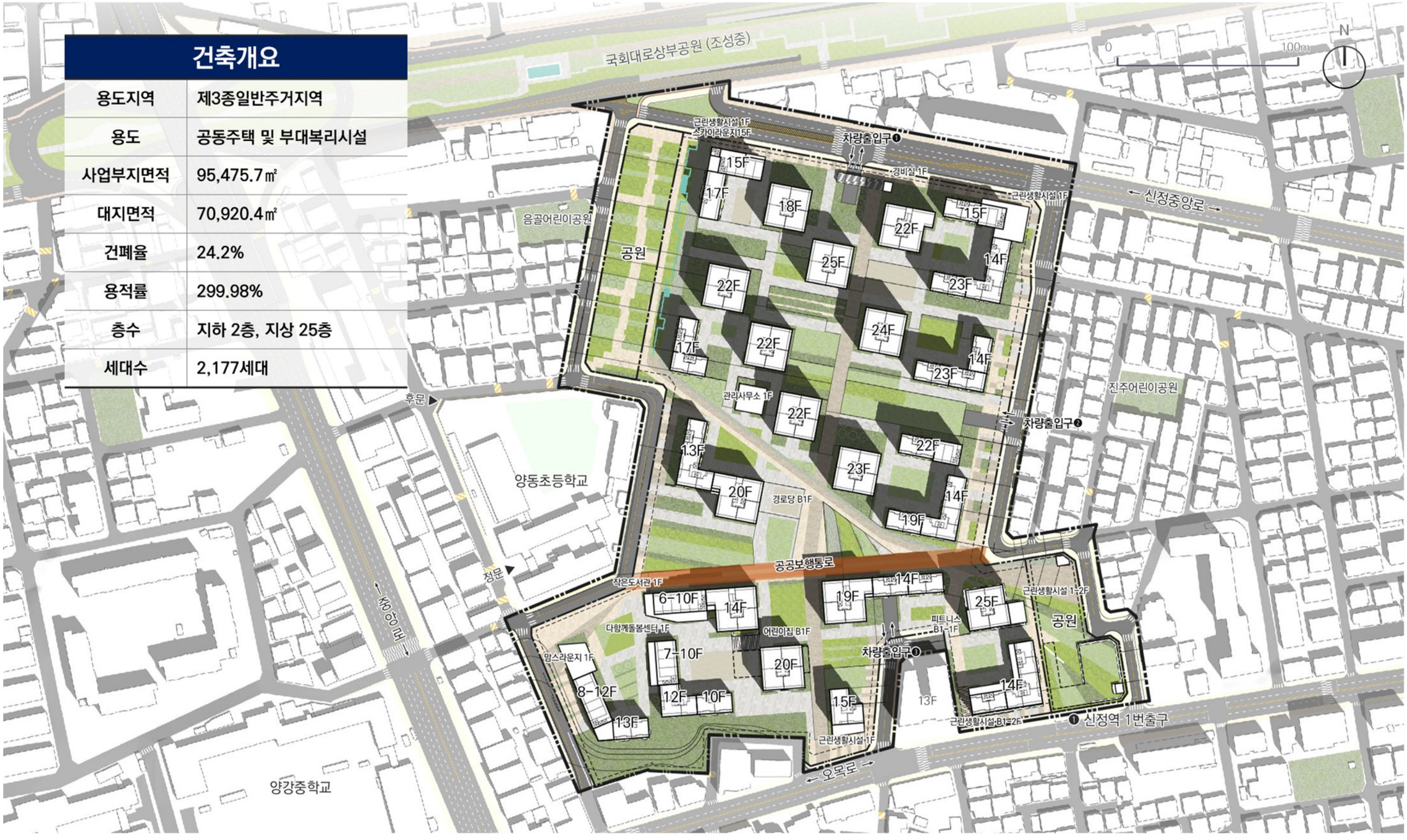


● 정비계획 결정도


국회대로 상부공원화(조성중)
횡단보도
횡단보도
공공보행통로(예정)
(국회대로지구단위계획)
화곡
고가사거리
힐탑이루미아파트
(14F)
신정중앙로(23m)
근린생활시설배치(권장)
3m
신정중앙로2길(12m)
공원①
공동주택용지
공동주택 및 부대복리시설
50% 이하
해발97m이하 /25층이하
267.9%/ 300%
신정중앙로(20m)
신정중앙로12길(12~15m)
5m
후문
양동초
신정중앙로4길(10m)
5m
단지내 보행로(권장)
공영주차장 중복결정
(공원하부)
공공보행통로 10m
정문
주민공동이용시설 배치(권장)
신정
보람쉬움아파트
(15F)
오목로(12m)
오목로29길
(12m)
제1클래스
복동주상복합
공원②
오목로23길(10m)
3m
5m
5m
신 정 역
2
3
1
4
5
오목로(23m)
근린생활시설배치(권장)
양천로(20m)
용도
건폐율
높이
(최고층수)
상한용적률/
법적상한용적률
범례
정비사업구역계
지구단위계획 구역계
도로
공원
공동주택용지
차량진출입구
학교 진입구
차량진출입가능구역
공공보행통로
주민공동이용시설 배치(권장)
근린생활시설 배치(권장)
건축한계선 3m
건축한계선 5m
열린단지

● 건축배치도

건축개요	
용도지역	제3종일반주거지역
용도	공동주택 및 부대복리시설
사업부지면적	95,475.7㎡
대지면적	70,920.4㎡
건폐율	24.2%
용적률	299.98%
층수	지하 2층, 지상 25층
세대수	2,177세대



Ⅳ 건축계획(안)

- 설계개요
- 단지배치도
- 대지조성계획
- 주민공동시설배치도
- 차량동선계획도
- 보행동선계획도
- 대지횡단면도
- 대지종단면도

■ 설 계 개 요

사 업 명		신정4동 922번지 일대 신속통합기획 주택정비형 재개발사업	
대지위치		서울시 양천구 신정4동 922번지 일대	
지역지구		제3종일반주거지역	
대지면적	전체면적	95,475.70 ㎡	
	공동주택	70,920.40 ㎡	
	공원	7,284.20 ㎡	
	도로	17,271.10 ㎡	
건축면적		17,147.89 ㎡	
연면적	지상층연면적	212,750.03 ㎡	용적률산정 연면적 : 212,750.03 ㎡
	지하층연면적	120,604.10 ㎡	
	합계	333,354.13 ㎡	
건폐율		24.18%	법정: 50% 이하
용적률		299.98%	법정: 300% 이하
규모		지하2층, 지상25층	
구조		철근콘크리트벽식구조	
주차대수	공동주택	2,522대	법정: 2,102대
	근린생활시설	35대	법정: 32대
	합계	2,557대	

■ 부대복리시설 개요

구 분	법정	법정 면적	계획 면적	비 고
주민공동시설	1000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 * 1.2	6,067.50 ㎡	11,390.00 ㎡	
관리사무소	10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	116.35 ㎡	200 ㎡	
경비실			50 ㎡	
경로당	2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적	760.40 ㎡	900.00 ㎡	데크하부
어린이집	2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적	760.40 ㎡	1,000.00 ㎡	데크하부
작은도서관	2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1㎡를 더한 면적	315.70 ㎡	500.00 ㎡	
다함께돌봄센터	500세대 이상 설치	66.00 ㎡	300.00 ㎡	
피트니스			300.00 ㎡	1F: 100.00㎡ B1F: 200.00㎡
맘스라운지			200.00 ㎡	
스카이라운지			190.00 ㎡	
어린이놀이터			4,000.00 ㎡	옥 외
주민운동시설			4,000.00 ㎡	옥 외
근린생활시설			4,250.00 ㎡	지상: 3,650.00㎡ 지하: 600.00㎡
전기실			1,415.05 ㎡	
기계실			1,415.05 ㎡	
지하주차장			113,490.00 ㎡	

■ 공동주택 분양면적표

형별	세대수	전용면적	주거공용			공급면적		기타공용	주차장	계약면적		세대비율	비 고
			계단실공용	벽체공용	소계								
39㎡ 형	237 세대	39.95 ㎡	16.49 ㎡	4.18 ㎡	20.67 ㎡	60.62 ㎡	18.34 평	1.69 ㎡	29.67 ㎡	91.99 ㎡	27.83 평	6.92 %	
59㎡ 형	862 세대	59.99 ㎡	18.21 ㎡	4.90 ㎡	23.11 ㎡	83.09 ㎡	25.14 평	2.54 ㎡	44.56 ㎡	130.19 ㎡	44.56 평	34.51 %	
84㎡ 형	1,078 세대	84.99 ㎡	20.46 ㎡	7.33 ㎡	27.79 ㎡	112.77 ㎡	34.11 평	3.60 ㎡	63.13 ㎡	179.49 ㎡	63.13 평	58.57 %	
계	2,177 세대	152,790.77 ㎡	41,659.52 ㎡	13,109.73 ㎡	54,769.25 ㎡	207,560.03 ㎡	62,786.91 평	6,470.10 ㎡	113,490.00 ㎡	327,520.13 ㎡	113,490.00 평	100.00 %	

■ 근린생활시설

층별	전용면적	공용면적	공급면적		기타공용	주차장	계약면적		비 고
지하1층	300.00 ㎡	300.00 ㎡	600.00 ㎡	181.50 평	0.00 ㎡	153.29 ㎡	753.29 ㎡	227.87 평	
지상1층	1,850.00 ㎡	550.00 ㎡	2,400.00 ㎡	726.00 평	0.00 ㎡	945.29 ㎡	3,345.29 ㎡	1,011.95 평	
지상2층	950.00 ㎡	300.00 ㎡	1,250.00 ㎡	378.13 평	0.00 ㎡	485.42 ㎡	1,735.42 ㎡	524.96 평	
계	3,100.00 ㎡	1,150.00 ㎡	4,250.00 ㎡	1,285.63 평	0.00 ㎡	1,584.00 ㎡	5,834.00 ㎡	1,764.79 평	

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

설 계 개 요

범 례

Scale = NONE

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

단 지 배 치 도



범 례

- 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 전용 39㎡형 (237세대)
- 전용 59㎡형 (862세대)
- 전용 84㎡형 (1,078세대)

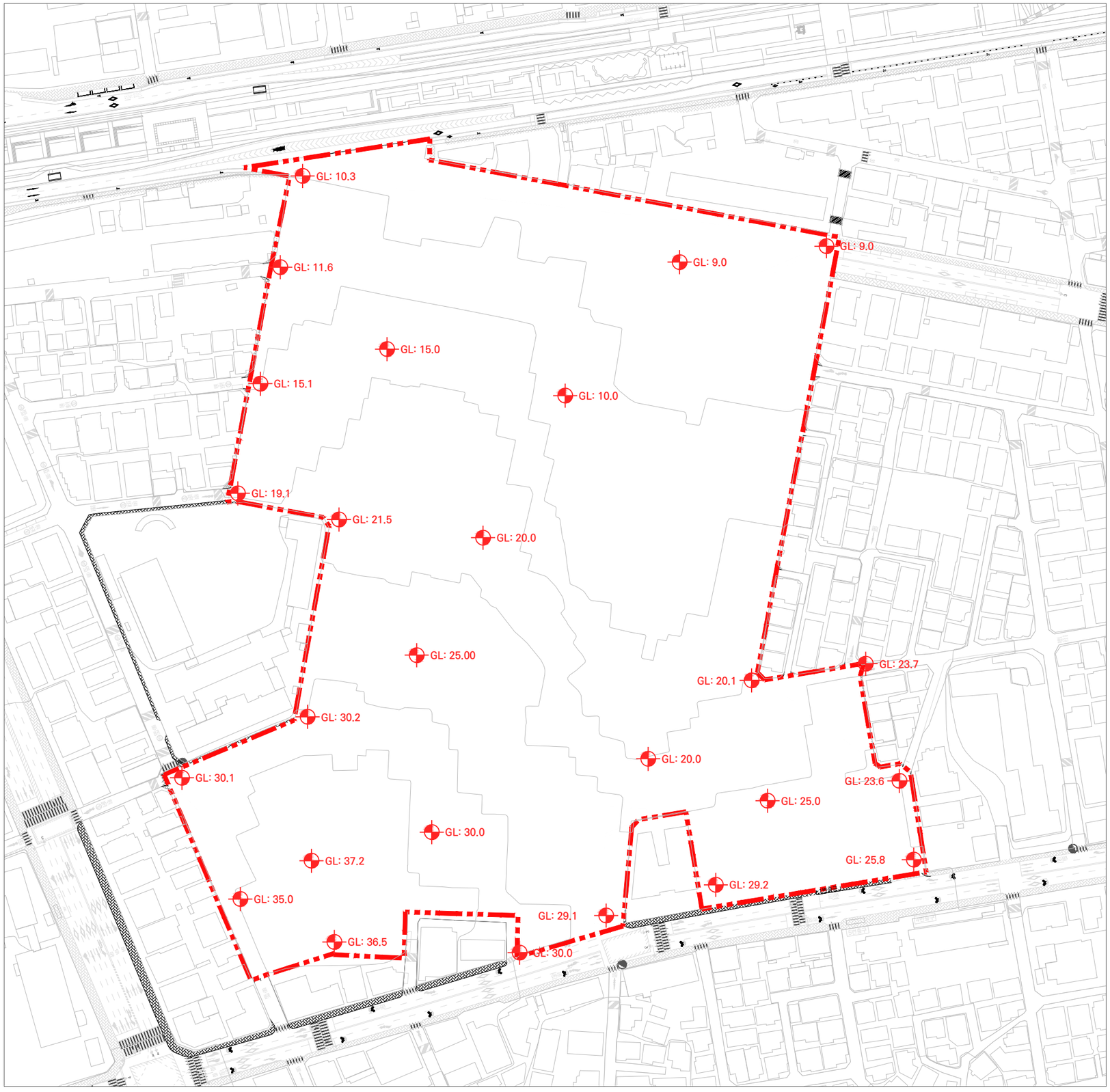
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

대지조성계획 (현황)



범 례

- 구역계
- 대지레벨 (해발고도)

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

대지조성계획 (계획)



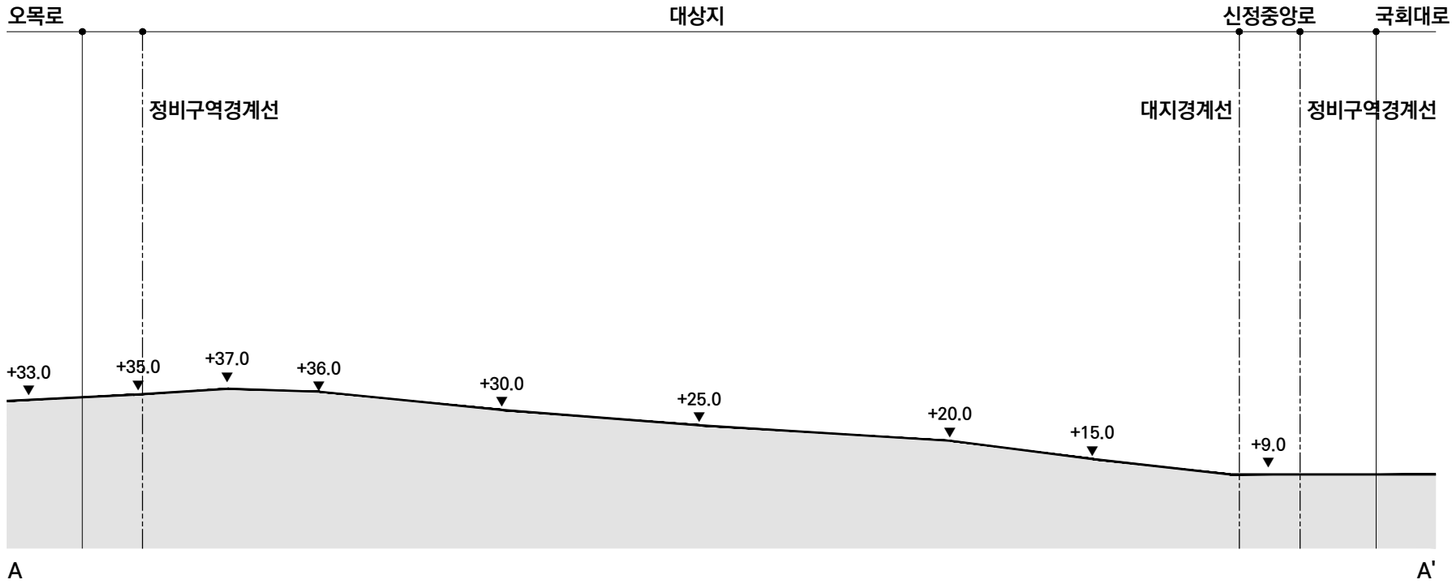
범 례

- 구역계
- 대지레벨 (해발고도)

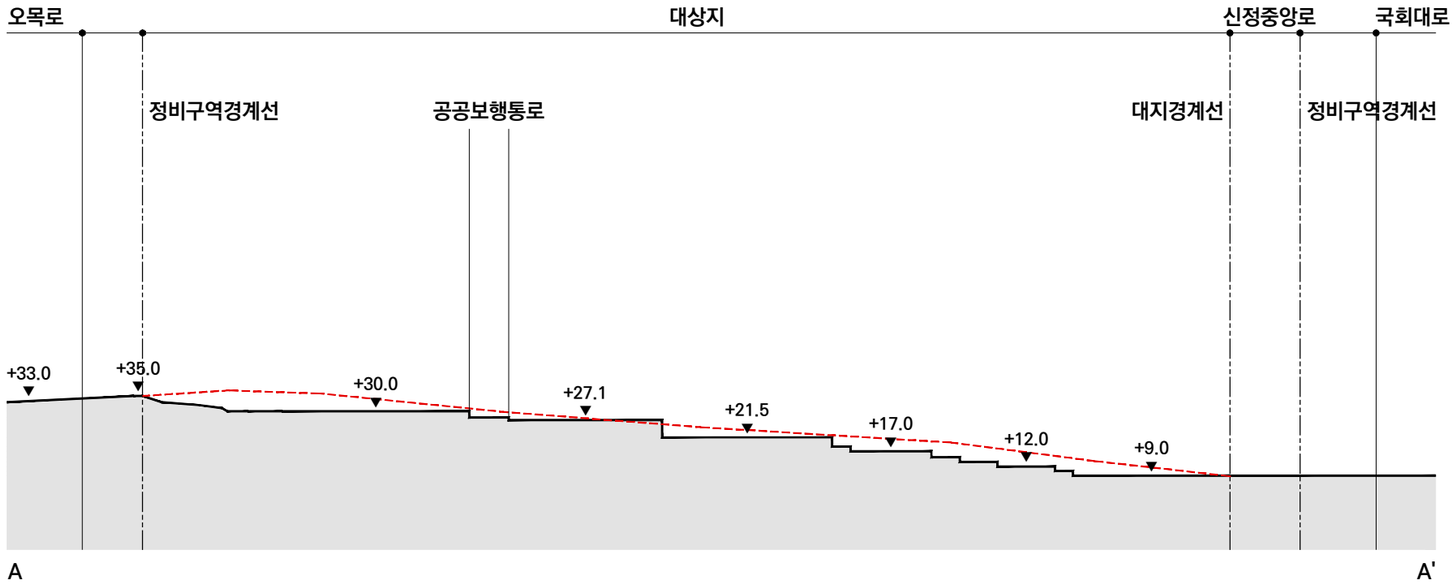
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)



1 현황 대지단면도 A-A'
SCALE : 1/2000



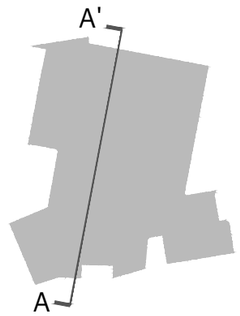
2 계획 대지단면도 A-A'
SCALE : 1/2000

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

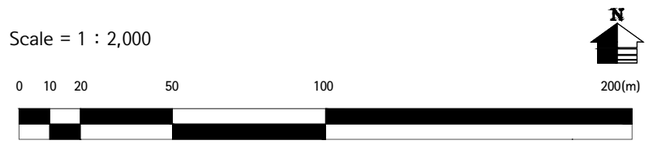
대지조성단면도

범 례

KEYMAP



Scale = 1 : 2,000



신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

주민공동시설 배치도



범 례

- 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공원
- 근린생활시설
- 주민공동시설
- 경비실, 관리사무소

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

차량진출입구 계획도



범 례

- 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공원
- 차량진출입구

Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

신정4동 922번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

보행동선 계획도



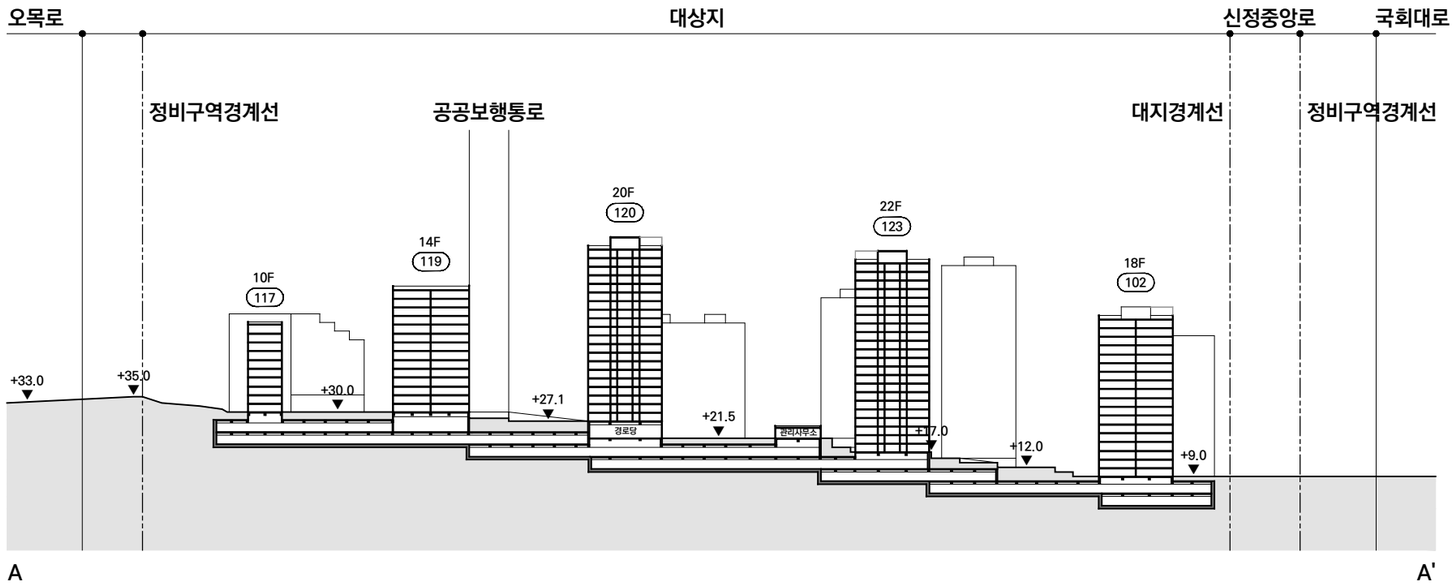
범 례

- 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공원
- 공공보행통로
- 보행동선

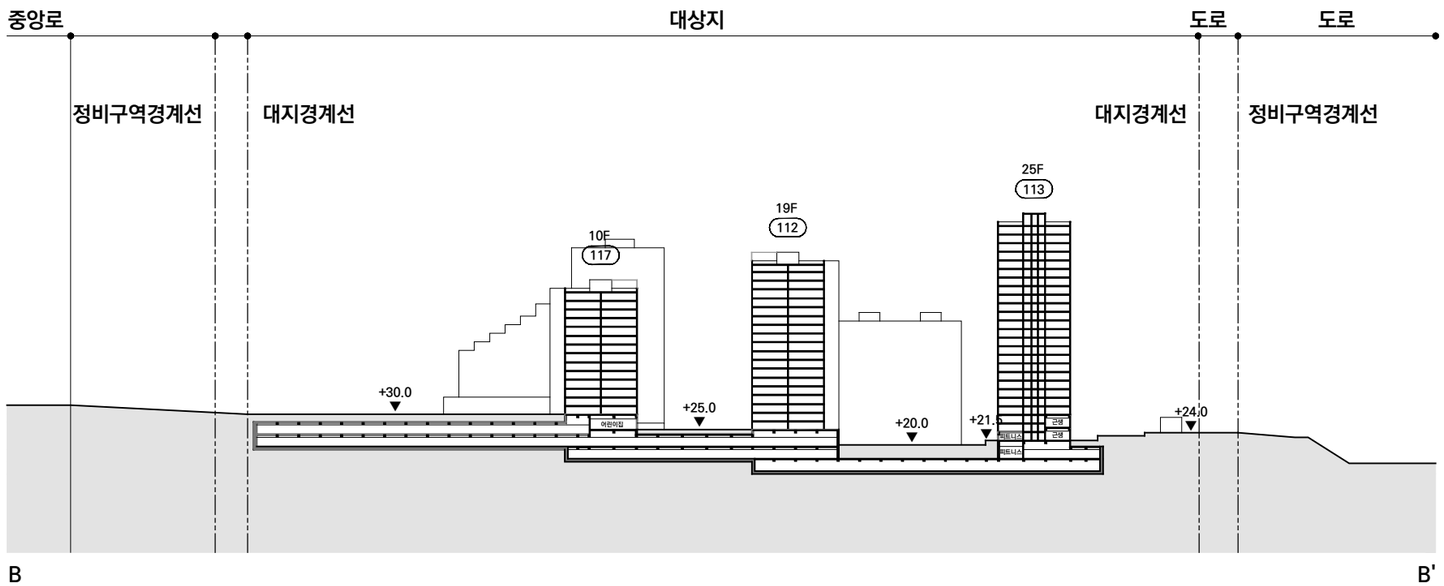
Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)



1 대지종단면도 A-A'
SCALE : 1/2000



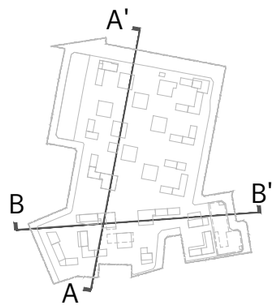
2 대지횡단면도 B-B'
SCALE : 1/2000

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

대지종횡단면도

범 례

KEYMAP



Scale = 1 : 2,000

N

0 10 20 50 100 200(m)

교통성 검토서

신정4동 922일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
교 통 성 검 토 서

2026.10.

〈 목 차 〉

제1장 서 론 ····· 1

1.1 사업의 개요 ····· 1

제2장 교통환경 조사분석 ····· 4

2.1 교통시설 및 교통 ····· 4

2.2 주변지역 개발계획 ····· 25

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래 교통수요 예측 ····· 32

3.1 사업미시행시 교통수요 예측 ····· 32

3.2 사업시행시 교통수요 예측 ····· 38

3.3 주차수요 예측 ····· 55

제4장 사업시행 전·후 교통소통영향 분석 ····· 59

4.1 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과 ····· 59

제5장 교통처리계획 ····· 60

5.1 교통처리계획(안) ····· 60

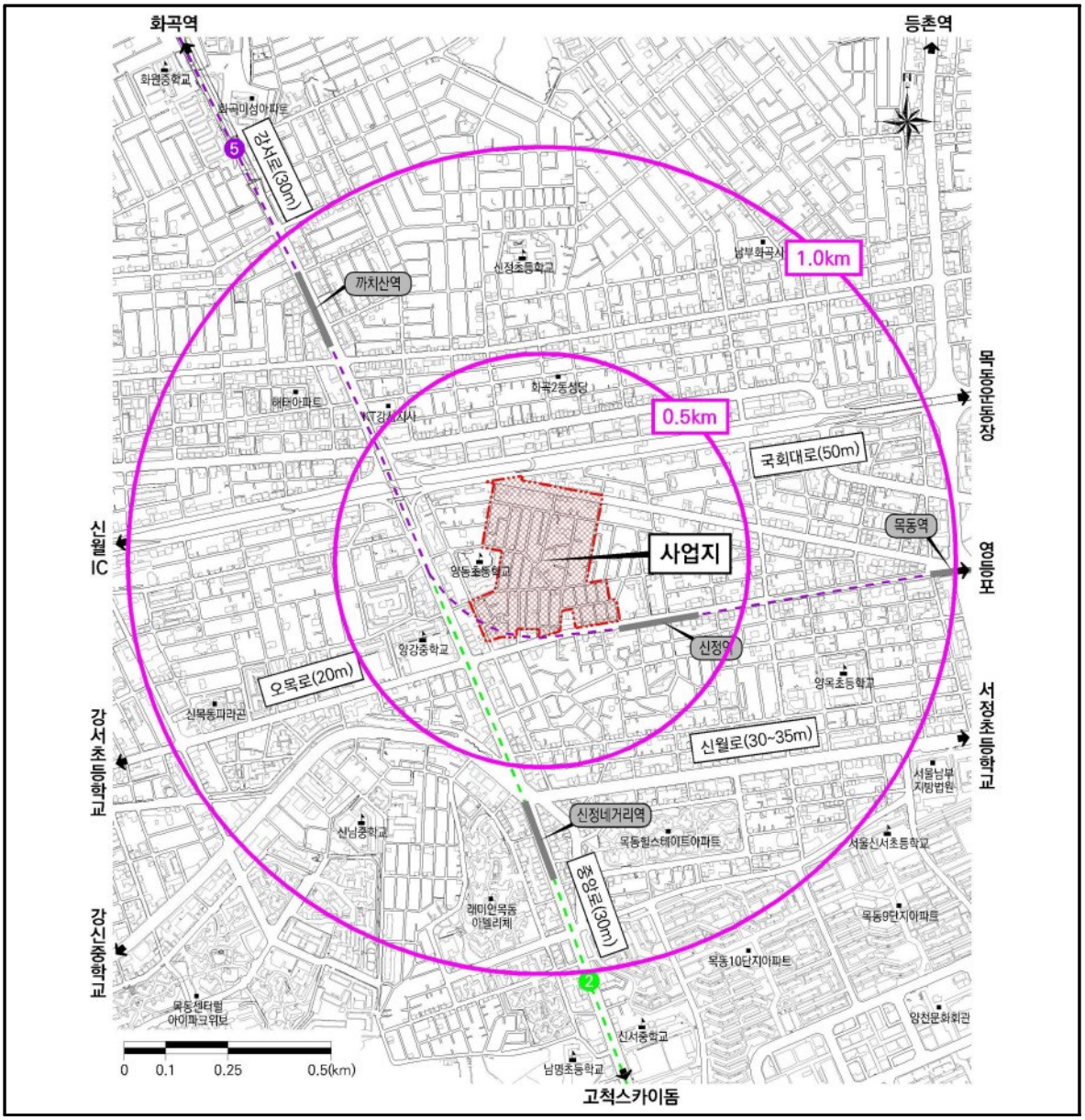
5.2 교통처리계획도 ····· 62

제1장 서 론

1.1 사업의 개요

1.1.1 사업지 위치

◦ 본 사업지는 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대이며, 대지면적 총 95,475.70㎡의 대지에 공동주택(아파트) 및 근린생활시설을 신축하는 사업임



〈 사업지 위치도 〉

1.1.2 사업개요

◦ 본 사업은 대지면적 총 95,475.70㎡의 대지에 공동주택(아파트) 및 근린생활시설을 계획하는 사업으로 구체적인 사업개요는 다음과 같음

〈 사업개요 〉

구 분	내 용
사 업 명	신정4동 922일대 신속통합기획
사 업 지 위 치	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대
사 업 기 간	~2036년
지 역 · 지 구 현 황	제3종일반주거지역
주 용 도	공동주택(아파트) 및 근린생활시설
대 지 면 적	95,475.70㎡
건 축 면 적	17,147.89㎡
연 면 적	333,354.13㎡(지상 212,750.03㎡, 지하 120,604.10㎡)
건 폐 율	24.18%
용 적 율	299.98%
건 축 규 모	지하2층~지상25층/2,177세대
법 정 주 차 대 수	2,134대(공동주택 2,102대, 근린생활시설 32대)
주차수요 (2037년)	2,371대(공동주택 2,337대, 근린생활시설 34대)
계 획 주 차 대 수	◦ 계획주차대수 2,557대 - 법정주차대수(2,134대)의 119.82% 확보 - 장애인전용 주차면 확보 : 법정주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형 주차면 확보 : 계획주차대수의 30% 이상 확보 - 경형 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이하 설치 - 가족배려 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이상 - 환경친화적자동차 주차면 확보 : 계획주차대수의 5% 이상 확보 (충전시설 포함)

발생교통량(2037년) (대/시, 대/일)	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
주변가로 및 사업지 첨두시	101	567	21	83	122	650	772
1일 발생량	2,744	2,744	481	481	3,225	3,225	6,450

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

1.1.3 건축계획

가. 용도별 면적개요

〈 용도별 면적개요 〉

구 분	연면적(㎡)	구성비(%)	비 고
공동주택(아파트)	327,520.13	98.25	2,177세대
근린생활시설	5,834.00	1.75	-
합 계	**333,354.13**	**100.00**	-

나. 공동주택 유형별 면적개요

〈 공동주택 유형별 면적개요 〉

(단위 : 세대, ㎡)

구 분	세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
39㎡ 형	237	39.95	20.67	60.62	1.69	29.67	91.99
59㎡ 형	862	59.95	23.11	83.09	2.54	44.56	130.19
84㎡ 형	1,078	84.99	27.79	112.77	3.60	63.13	179.49
소 계	**2,177**	**152,790.77**	**54,769.25**	**207,560.03**	**6,470.10**	**113,490.00**	**327,520.13**

제2장 교통환경 조사분석

2.1 교통시설 및 교통

2.1.1 교통시설 현황

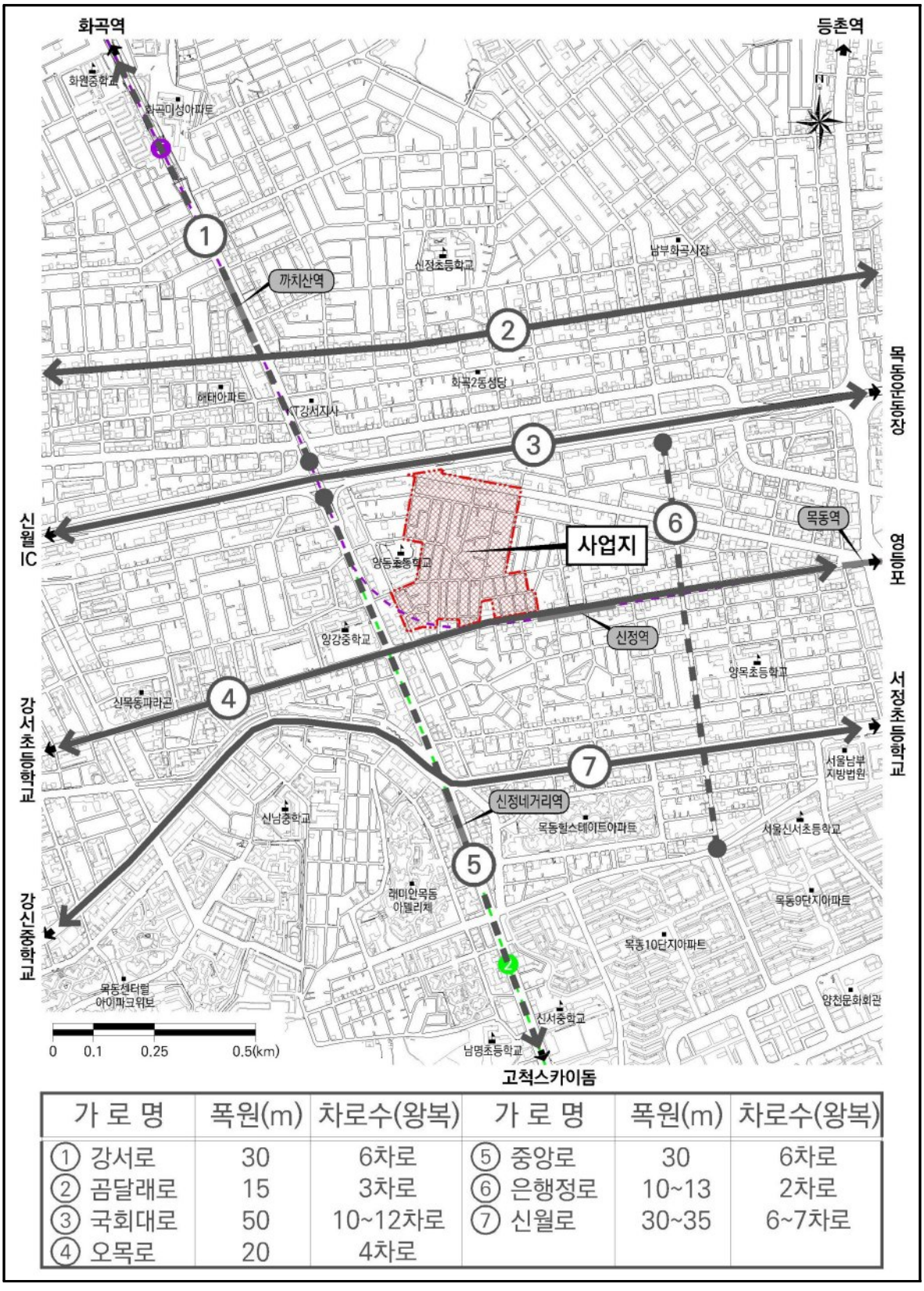
가. 가로망 현황

◦ 본 사업지 주변의 가로망체계 현황을 살펴보면 사업지 북측에 국회대로(폭 50m, 10~12차로), 사업지 남측에 오목로(폭 20m, 4차로)를 통해 사업지로의 접근이 이루어지고 있음

◦ 그 밖의 사업지 주변지역 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같음

〈 사업지 주변지역 가로망 현황 〉

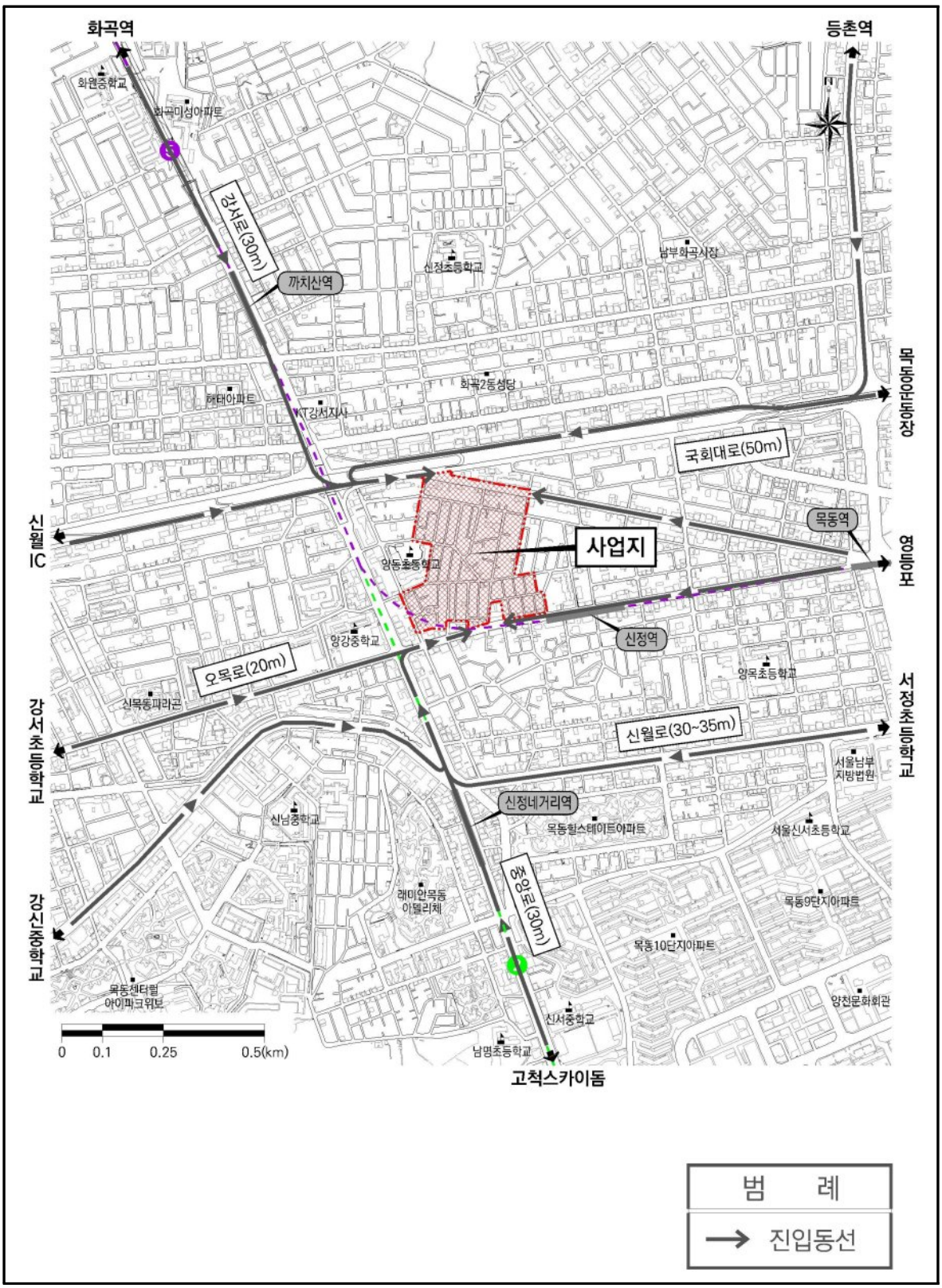
가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 강서로	30	6차로
② 곰달래로	15	3차로
③ 국회대로	50	10~12차로
④ 오목로	20	4차로
⑤ 중앙로	30	6차로
⑥ 은행정로	10~13	2차로
⑦ 신월로	30~35	6~7차로



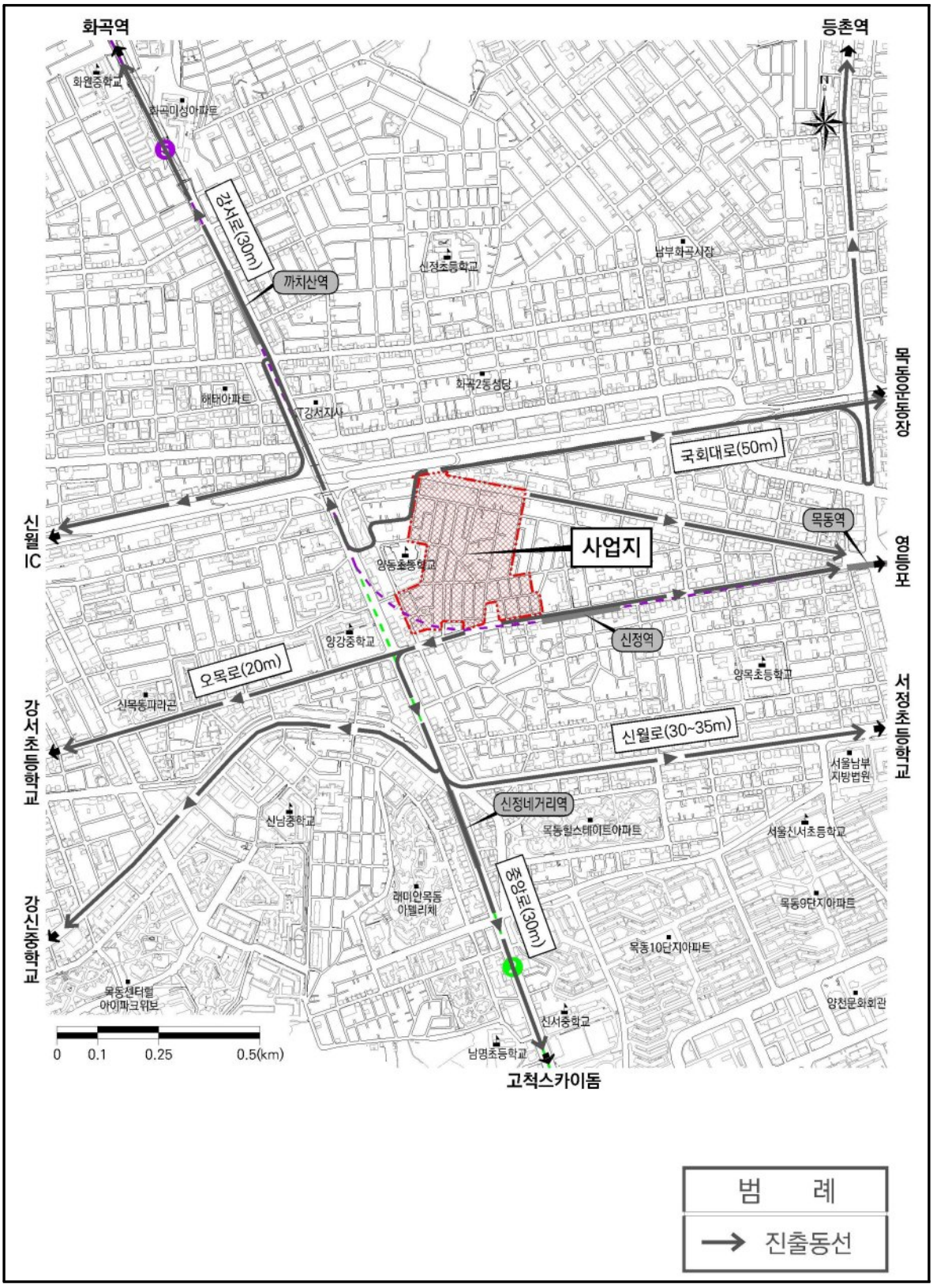
가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)	가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 강서로	30	6차로	⑤ 중앙로	30	6차로
② 곰달래로	15	3차로	⑥ 은행정로	10~13	2차로
③ 국회대로	50	10~12차로	⑦ 신월로	30~35	6~7차로
④ 오목로	20	4차로			

〈 사업지 주변지역 가로망 현황도 〉

나. 외부 동선체계 현황



〈 사업지 외부 동선체계 현황도 〉


화곡역
등촌역
화원중학교
화곡미성아파트
강서로(30m)
까치산역
신정초등학교
남부화곡시장
해태아파트
강서지사
화곡2동성당
국회대로(50m)
목동운동장
신월 IC
사업지
목동역
영등포
양동초등학교
양강중학교
신정역
오목로(20m)
양목초등학교
신목동파라곤
신월로(30~35m)
서울남부 지방법원
강서초등학교
신정네거리역
산남중학교
목동월스테이트아파트
서울신서초등학교
양천로(30m)
레미안목동 아델리체
목동9단지아파트
목동10단지아파트
강신중학교
목동센터힐 아이파크위브
양천문화회관
신서중학교
남명초등학교
고척스카이돔
0 0.1 0.25 0.5(km)
범 례
진출동선

다. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

◦ 본 검토에서는 사업시행으로 인해 직·간접적인 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였음

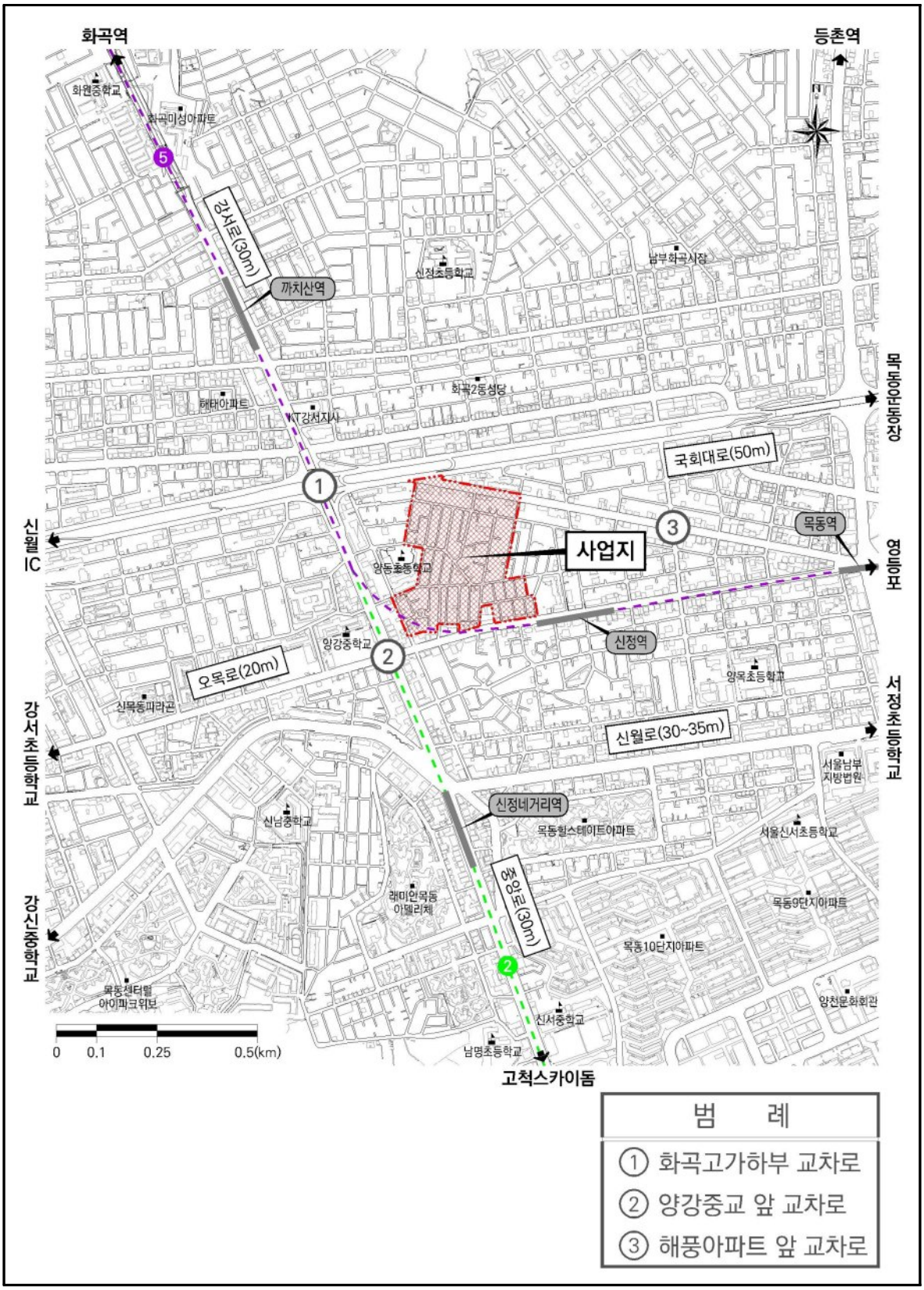
◦ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준 결정을 위한 변수들로 작용하며, 이에 따른 교차로 서비스수준 분석 시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항들을 조사하였음

- 신호등 설치 여부 및 신호 현시, 주기
- 가각 전제 여부 및 반경
- 차로수 및 차로폭
- 노면 마킹 및 안전표지판 설치 현황
- 횡단보도 폭원 및 위치
- 신호등 위치 및 종류
- 노상주차 및 버스정류장, 택시정류장 설치여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치현황
- 교차로 도류화 여부

◦ 각 교차로에 대한 기하구조 및 신호체계 현황은 다음과 같음

〈 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 〉

교차로명	형태	가각 정리	횡단 보도	신호등	현시수	주기
① 화곡고가하부 교차로	4지	정리	4개	설치	2현시	170초
② 양강중교 앞 교차로	4지	정리	4개	설치	4현시	150초
③ 해풍아파트 앞 교차로	4지	정리	6개	설치	3현시	80초



〈 분석대상 교차로 위치도(key-map) 〉

2.1.2 교통소통 현황

가. 주변가로 및 교차로 교통량 현황

◦ 『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』 제7조(교통시설 및 교통소통 현황) 제1항 제5호에서는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 중로 이상의 가로(개별 건축물의 경우에는 사업지구와 인접한 소로 이상의 가로를 포함한다)와 교차로에서는 다음 각 목에서 정한 3개 이상 차종별 교통량을 기준으로 조사하되 대상사업의 특수성을 고려하여 세분하여 조사도록 규정하고 있음

가. 승용차 나. 버스(12인승 미만, 12인승 이상) 다. 화물(2.5톤 미만, 2.5톤 이상)

◦ 이에, 본 검토에서는 가로 및 교차로 교통량 조사 시 위의 규정을 준수하여 5개 차종(승용차, 소형버스, 대형버스, 중·소형 화물, 대형화물)으로 구분하여 조사하였음

◦ 조사된 각 시간대별 교통량을 중차량 혼입율에 따른 중차량 보정계수를 적용하여 pcu로 환산한 후, 해당시간의 첨두시간계수(PHF : Peak Hour Factor)를 이용하여 첨두교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하였으며, 첨두교통량(첨두교통류율(vph))의 계산식은 다음과 같이 정의됨

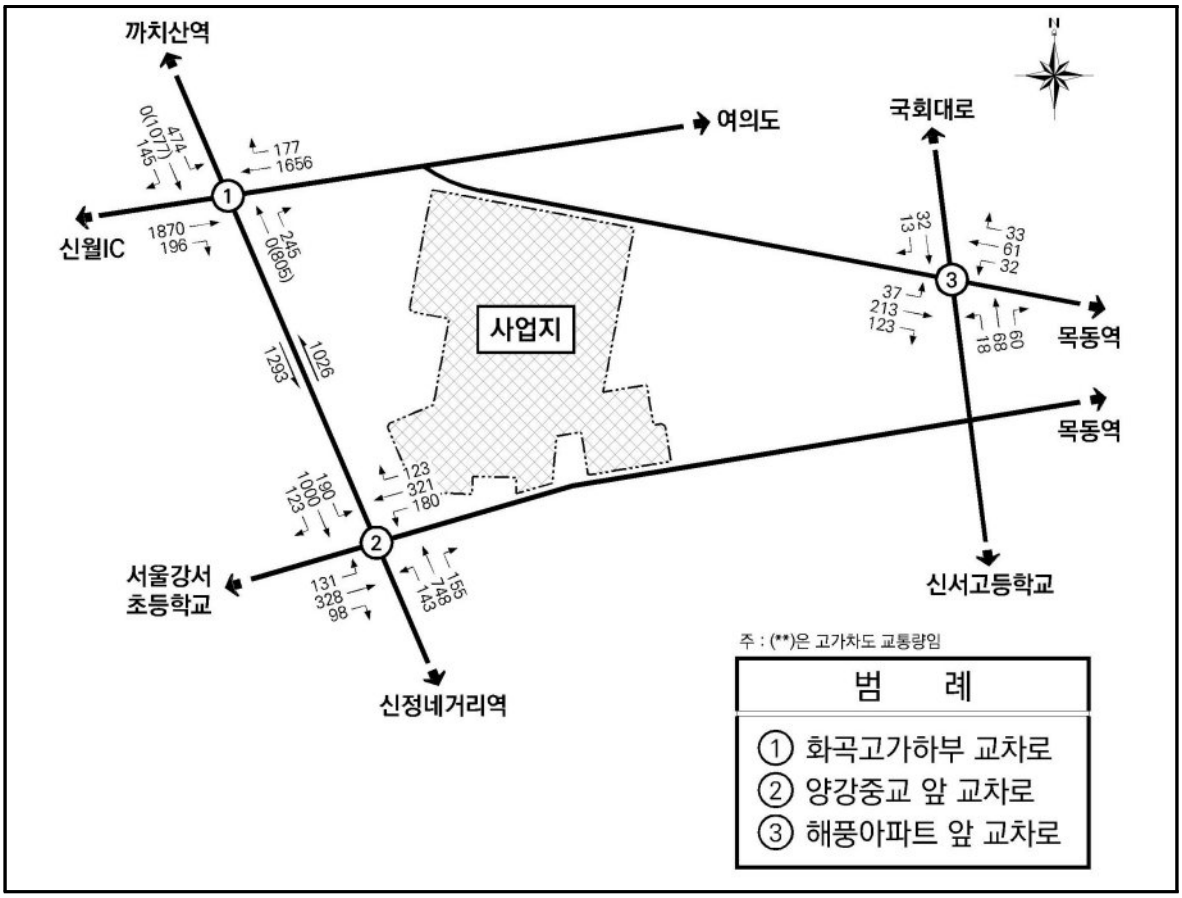
$$V = \frac{V_p}{PHF}$$

여기에서, V= 첨두교통량(첨두교통류율(vph))

V_P= 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

$$PHF = \frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$$

V_{15}= 15분 단위교통량 중 최대 교통량



〈 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 대/시) 〉

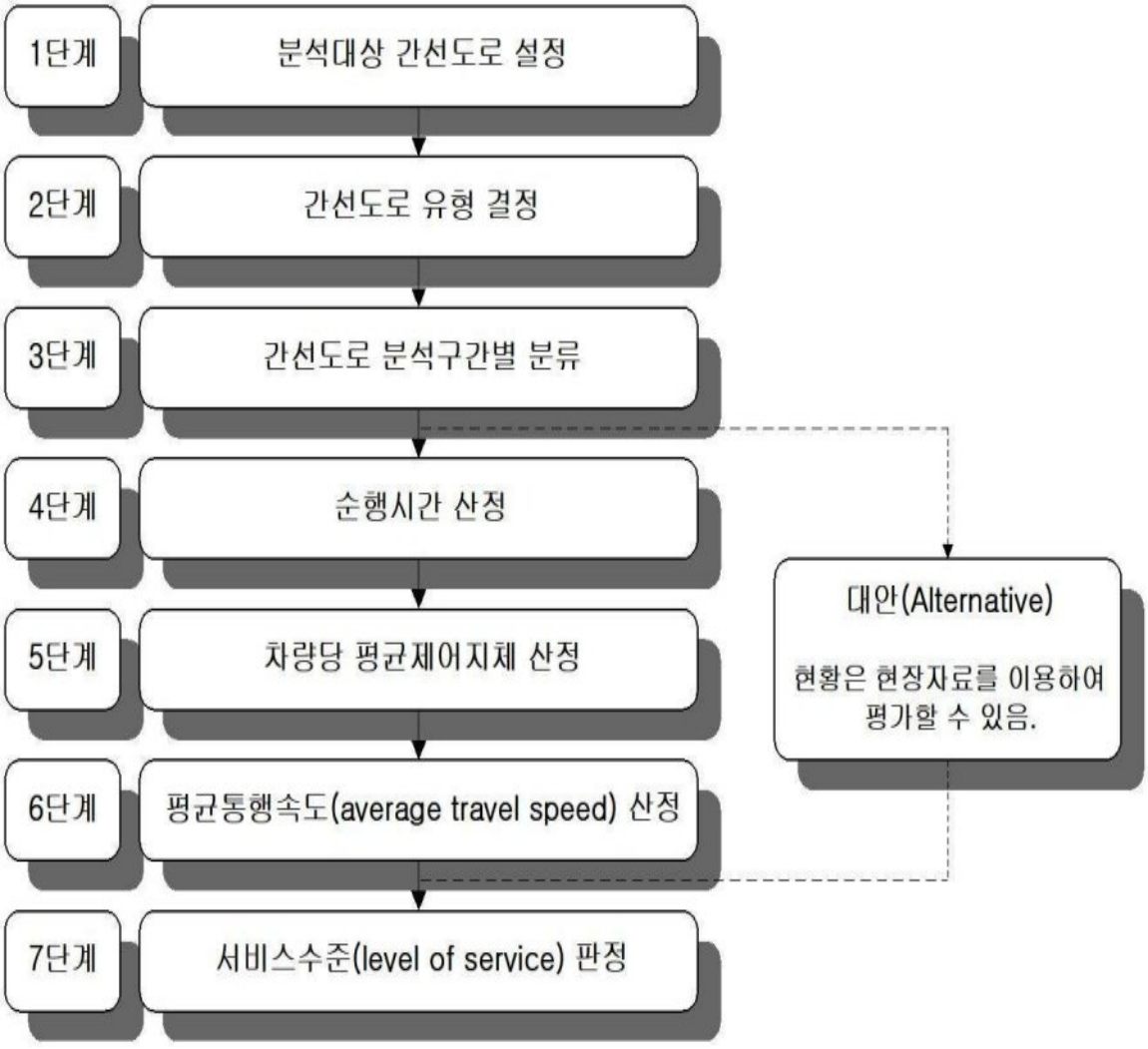
2.1.3 서비스수준 분석

가. 가로구간 서비스수준 분석

(1) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석방법

◦ 간선도로는 도시내·외의 주요지점간을 연결하고, 대량 통과교통을 주로 처리하는 등 도로망의 주 골격을 형성하고 있는 도로를 의미함

◦ 본 검토에서는 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 간선도로의 효과척도인 통행속도를 서비스수준 분석에 적용하였으며, 분석과정은 다음과 같음



〈 간선도로 서비스수준 분석과정도 〉

■ **1단계 : 분석대상 간선도로 설정**

◦ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과 교통운영, 주변 환경 등 교통조건에 관한 모든 자료를 조사·수집함

◦ 또한, 분석하여야 할 간선도로의 연장이 충분한지, 아니면 추가구간을 고려할 것인가 여부도 검토해야함

■ **2단계 : 간선도로 유형 결정**

◦ 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분하는데, 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류하여, 도로여건을 양호와 보통으로 구분함

〈 자유속도 〉

도로여건 / 도로구분	양호	보통
고 규 격	80	80
중간규격	80	70
저 규 격	70	60

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 간선도로 유형 설정 〉

구분		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우 중요	중요	보통
접근 관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요 통행목적		장거리 통과교통	도시부 접근교통	도시부 내부교통
구분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
도로 접근밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개 이하	2개 이상
자유속도(kph)		≤85	≤75	≤65
보행자 밀도		저	중	고
주변 개발정도		저	중	고
구분		도로여건범주		
		양호		보통
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상		링크 편도 3차로 이상
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상		링크 편도 2차로

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

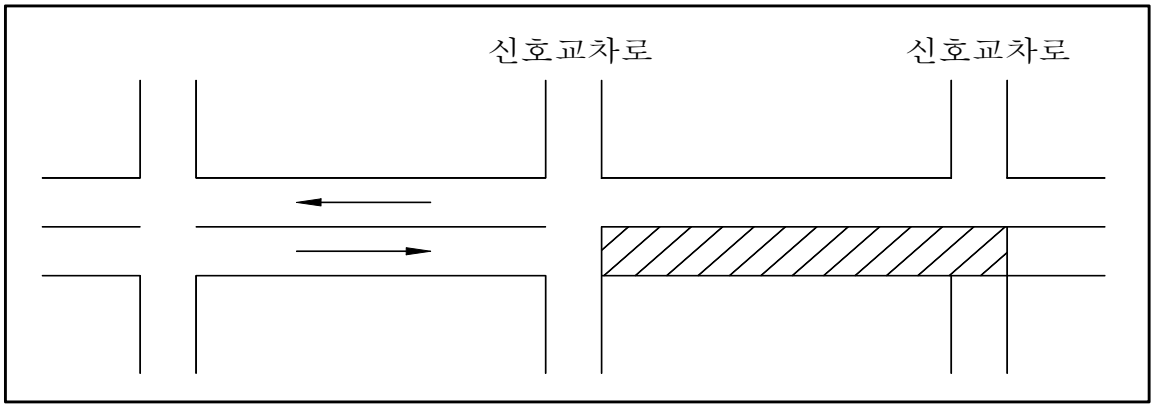
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

도로여건 / 도로구분	양호	보통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

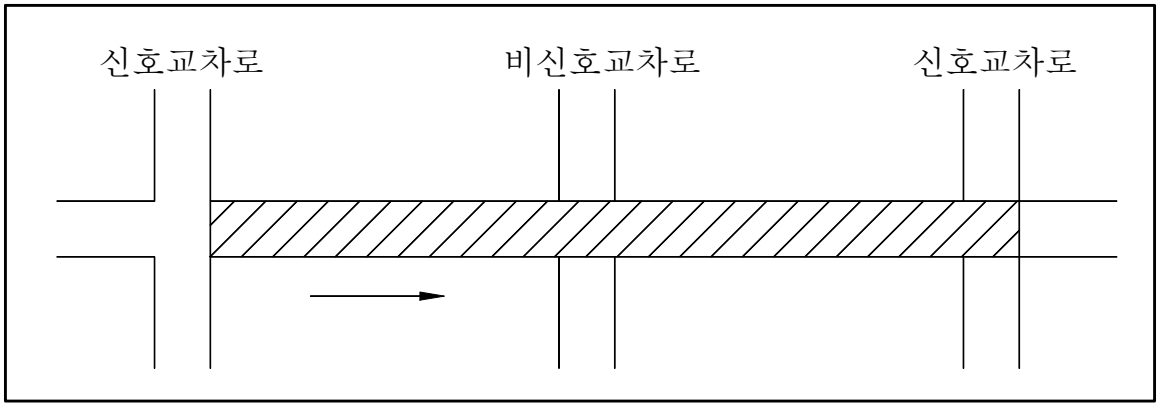
자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

◦ 간선도로의 기본단위는 구간인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한방향의 길이를 의미하며, 간선도로의 구간 설정시 양방 및 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화하면 다음과 같음



〈 양방통행 도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행 도로의 분석구간 개념도 〉

■ 4단계 : 순행시간 산정

◦ 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 됨

◦ 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 됨

◦ 이때, 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 순행속도는 자유속도보다 낮은 값을 가지게 됨

◦ 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시한 각 도로유형별 km당 순행시간은 다음 표와 같음

〈 km당 구간 순행시간 〉

도로유형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노변마찰 / 구간거리(㎞)	대	소	대	소	대	소
≤0.1	108	86	143	102	178	119
≤0.2	80	66	100	75	119	85
≤0.3	71	59	85	67	99	74
≤0.4	66	56	77	63	88	69
≤0.5	63	54	73	60	83	65
≤0.6	61	53	70	58	79	63
≤0.7	60	52	68	57	75	62
≤0.8	59	51	66	56	74	61
≤0.9	58	50	65	55	72	60
〉0.9	58	50	65	54	72	58

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/㎞)	〉2	≤2	〉2	≤2	〉2	≤2
진출입로 수(개/㎞)	〉2	≤2	〉3	≤3	〉4	≤4

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 5단계 : 교차로 평균제어지체 산정

◦ 전체 간선도로 또는 구간속도를 계산하기 위해서는 각 교차로의 지체가 필요하며, 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균제어지체임

◦ 차량당 평균제어지체는 연동보정된 균일제어지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체와 추가지체로 나누어지며 계산식은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
PF = 연동계수
d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
d_3 = 추가지체(spv)

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b^2}{cT(c-V)} \quad (\text{유형}1)$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad (\text{유형}2)$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \quad (\text{유형}3)$$

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)
c = 분석기간중 해당차로군의 용량
C = 신호주기(s)
x = 교통량/용량 비(v/c)
g = 유효 녹색시간(s)
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
X = 해당 차로군의 포화도
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

◦ 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

- 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
- 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
- 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

〈 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw}) 〉

횡단보도의 수(개)		0	1	2이상
보정계수(fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

$$TVO = \frac{(T_c - Offset)}{C}$$

여기서,

TVO = 옵셋 편의율

T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향을 받지 않는 구간속도와 링크길이로부터 구한 시간(s)

C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)

$offset$ = 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

〈 고정신호 연동계수(PF) 〉

옵셋 편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/C)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

◦ 연동이 되지 않는 고정신호 교차로 또는 부도로방향 접근로와 전용 좌회전 차로군, 전용 우회전 차로군 등은 도착형태와 무관하게 보정계수를 1.0으로 함

◦ 감응식 신호의 경우에는 미국 HCM의 방법을 준용하여 기술함

- 형태 1 : 밀집된 차량군이 적색신호가 시작될 때 교차로에 도착하게 되는 경우로, 가장 나쁜 차량군 형태임
- 형태 2 : 밀집된 차량군이 적색신호의 중간에 도착하게 되는 경우 분산된 차량군이 적색신호 전반에 걸쳐 도착하는 경우로, 형태 1보다는 좋은 상태이지만 여전히 나쁜 차량군 상태임
- 형태 3 : 전체적으로 무작위적인 도착 상태를 의미함. 이 경우는 적색과 녹색신호 전반에 걸쳐 분산되어 도착하거나 또는 연동교차로간의 거리가 멀어서 연동효과가 사라진 경우로, 이 상태가 평균적인 상태임
- 형태 4 : 밀집된 차량군이 녹색신호 중간에 도착할 때 또는 녹색신호 전반에 걸쳐 분산된 차량군이 도착할 때를 의미하며, 이 경우는 보편적으로 좋은 차량군 상태임
- 형태 5 : 밀집된 차량군이 녹색신호가 시작될 때 도착하는 경우를 말하며, 이 상태가 가장 좋은 차량군 상태임

〈 감응신호 연동계수(PF) 〉

신호종류	진행방향	v/c비	도착형태				
			1	2	3	4	5
감응 신호	직 진	≤0.6	1.54	1.08	0.85	0.62	0.40
	우회전	0.8	1.25	0.98	0.85	0.71	0.50
	동시신호좌회전	1.0	1.16	0.94	0.85	0.78	0.61
반감응 신호	주방향도로	≤0.6	1.85	1.35	1.00	0.72	0.42
	직진, 우회전	0.8	1.50	1.22	1.00	0.82	0.53
	동시신호좌회전	1.0	1.40	1.18	1.00	0.90	0.65
	부방향도로	≤0.6	1.48	1.18	1.00	0.86	0.70
	직진,우회전	0.8	1.20	1.07	1.00	0.98	0.89
	동시신호좌회전	1.0	1.12	1.04	1.00	1.00	1.00
전 용 좌 회 전			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ **6단계 : 평균통행속도 산정**

◦ 평균통행속도(Average Travel Speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산하여야 하며, 산정식은 다음과 같음

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이}}{\text{km당순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로평균제어지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 지정된 지역 모든 구간에서의 총 주행시간(초)
교차로 평균제어지체 = 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 평균제어지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

■ **7단계 : 서비스수준 판정**

◦ 『교통영향평가 지침 2013.4.16, 국토교통부』에서 제시하고 있는 간선도로 서비스수준 평가기준은 『도로용량편람 2013, 국토교통부』의 기준을 적용하였으며, 그 내용은 다음 표와 같음

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

구분	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	**평균통행속도(kph)**		
A	≥67	≥60	≥49
B	≥51	≥46	≥39
C	≥37	≥33	≥29
D	≥28	≥25	≥20
E	≥21	≥18	≥12
F	≥10	≥10	≥8
FF	≥6	≥6	≥5
FFF	<6	<6	<5

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(2) 가로구간 서비스수준 분석결과

〈 가로구간 서비스수준 현황 분석 〉

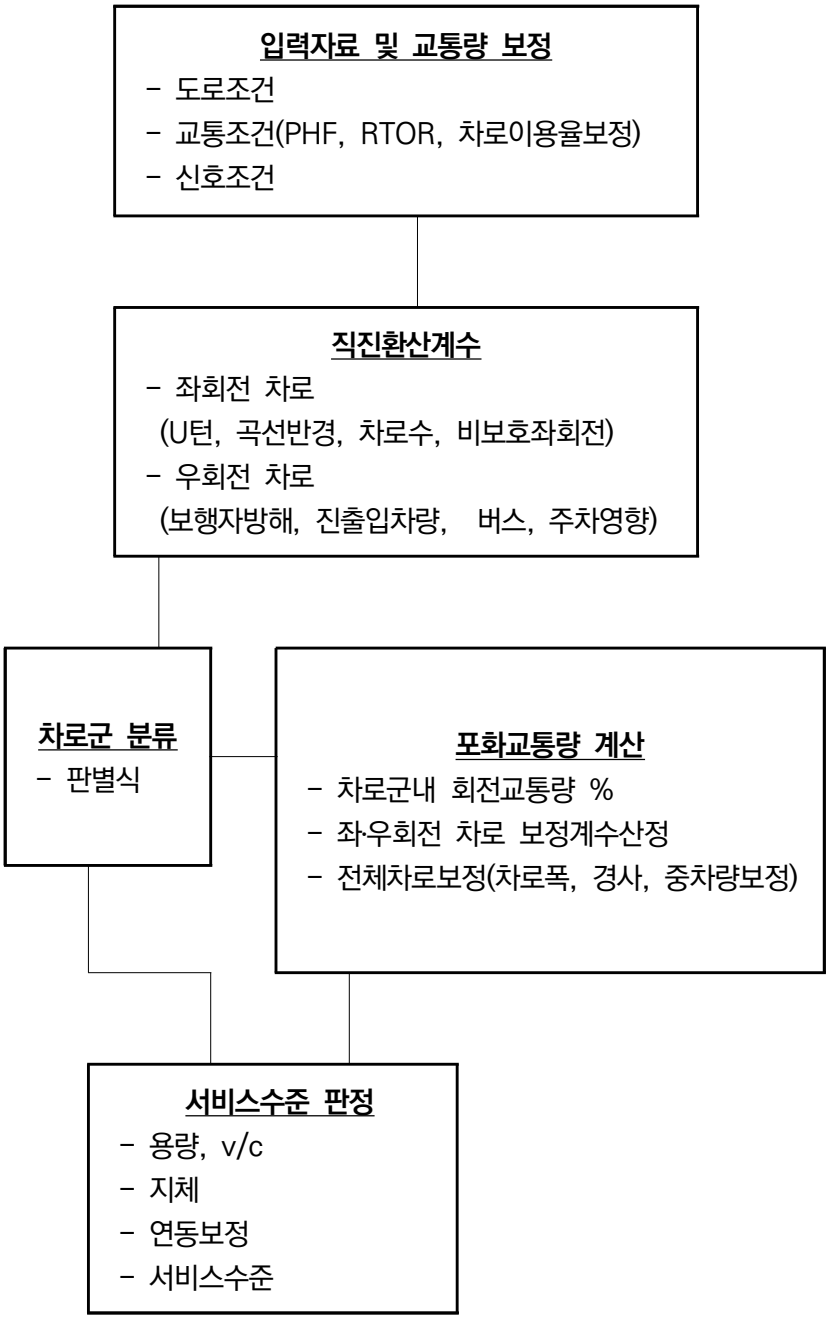
구 분		거리(km)	도로유형	평균통행속도(km/h)	서비스수준(LOS)
중앙로	① → ②	0.47	Ⅱ	24.75	E

주 :『①화곡고가하부 교차로』 남, 북측 접근로의 경우 직진이 불가능하여 (②→①)구간은 가로구간 서비스수준 분석에서 제외하였음

나. 교차로 서비스수준 분석

(1) 신호교차로 분석방법

◦ 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 신호교차로의 효과척도인 평균제어지체를 서비스수준 분석방법으로 적용하였으며, 분석과정은 다음과 같음



〈 신호교차로 분석과정도 〉

◦ 본 검토에서는 포화교통류율 보정과정을 이용하여 결과를 각 신호교차로의 서비스수준을 분석 시 적용하였으며, 포화교통류율 보정과정은 다음과 같음

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서,

S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i : i 차로군의 차로수
f_{LT} : 좌회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_{RT} : 우회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

◦ 차량 당 평균제어지체 산정식은 다음과 같음

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)}$$

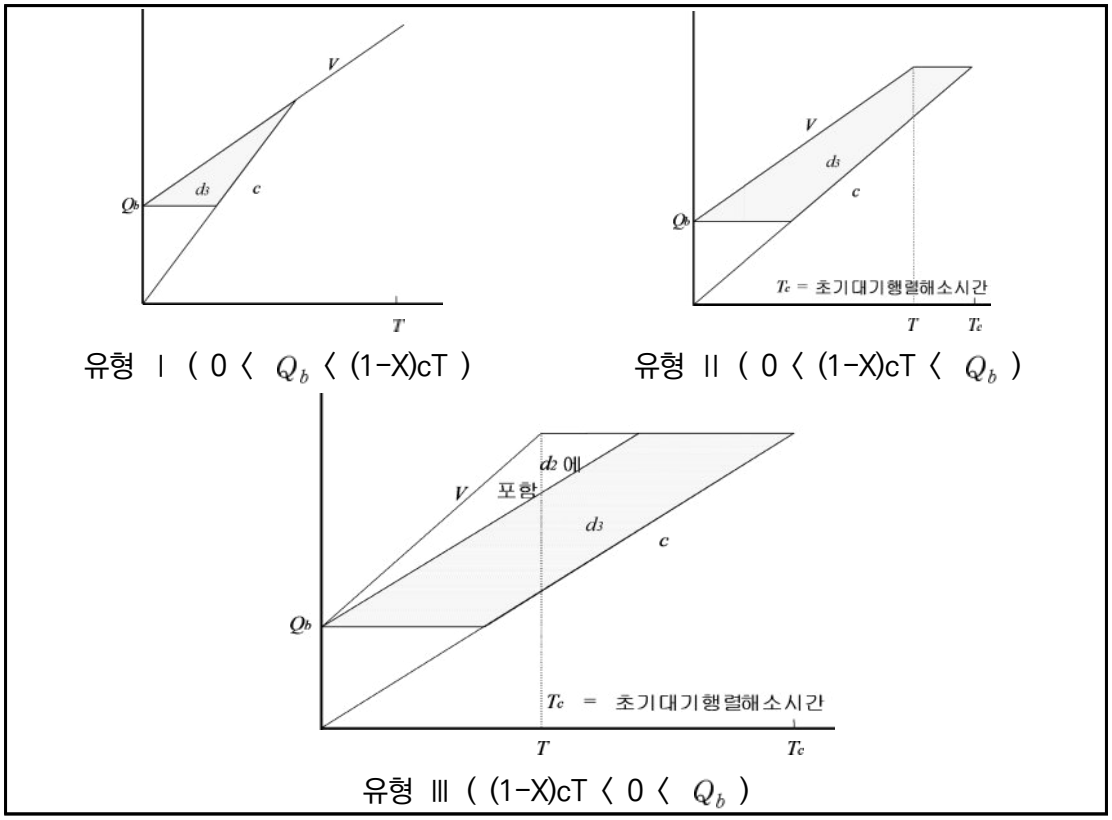
여기서,

d : 차량 당 평균제어지체(초/대)
d_1 : 균일 제어지체(초/대)
d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)
d_3 : 추가지체로서, 분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체(초/대)
PF : 신호연동에 의한 연동보정계수
Q_b : 초기 대기차량 대수(대)
T : 분석시간 길이(시간)
X : 해당 차로군의 포화도
g : 해당 차로군에 할당된 녹색시간비
C : 주기(초)
c : 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)
V : 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

◦ 신호교차로 분석 시 초기 대기차량의 영향을 받게 되는데, 분석기간 시작 전에 대기차량이 있으면 분석기간 초기에 도착한 차량은 대기행렬을 이루고, 이 대기차량들이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량은 추가적인 지체를 해야 함

◦ 따라서, 분석 시작시점에 대기차량이 없으면 이 추가지체는 고려할 필요가 없음

◦ 추가지체 d^3 가 존재하는 경우는 다음과 같이 3가지 유형으로 구분하고 있음



〈 추가지체(d_3)의 모형 〉

$$d_3 = \frac{1800 Q_b^2}{cT(c-V)}$$ (유형 Ⅰ 때)

$$= \frac{3600 Q_b}{c} - 1800T(1-X)$$ (유형 Ⅱ 때)

$$= \frac{3600 Q_b}{c}$$ (유형 Ⅲ 때)

여기서,

d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

c = 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

◦ 이러한 방법을 통해 교차로 지체를 산정하였으며, 다음 표와 같이『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 서비스수준을 적용하였음

〈 교차로 서비스수준 평가기준 〉

서비스수준	교통류 상태	차량당 제어지체
A	대부분의 차량이 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행	≤15초
B	일반적으로 연속진행 상태가 좋음	≤30초
C	녹색신호에 도착해도 정지하거나 통과 못 할 수도 있음	≤50초
D	상당히 혼잡한 상태로서 한주기 이상 대기	≤70초
E	운전자로서 받아 드릴 수 있는 최대의 지체한계로서 한주기 이상 소요	≤100초
F	과포화 상태로서 도착교통량이 용량을 초과	≤220초
FF	심각한 과포화 상태로서 평균적으로 2~3주기 소요	≤340초
FFF	극도로 혼잡한 상황으로서 3주기 이상 소요	>340초

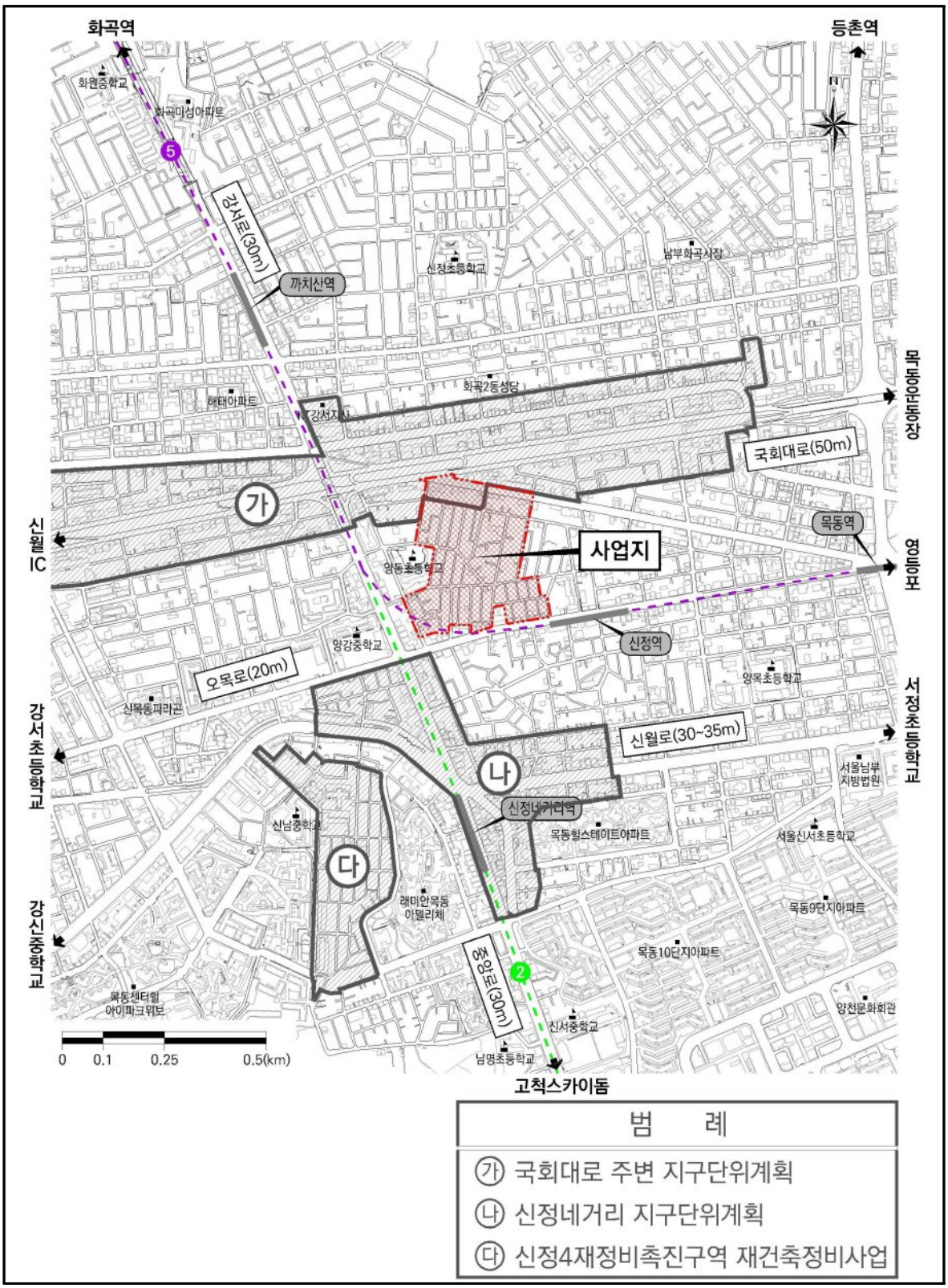
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

〈 교차로 서비스수준 현황 분석 〉

신 호 교 차 로	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 화곡고가하부 교차로	4,763	16.94	B
② 양강중교 앞 교차로	3,540	51.31	D
③ 해풍아파트 앞 교차로	690	22.35	B

2.2 주변지역 개발계획

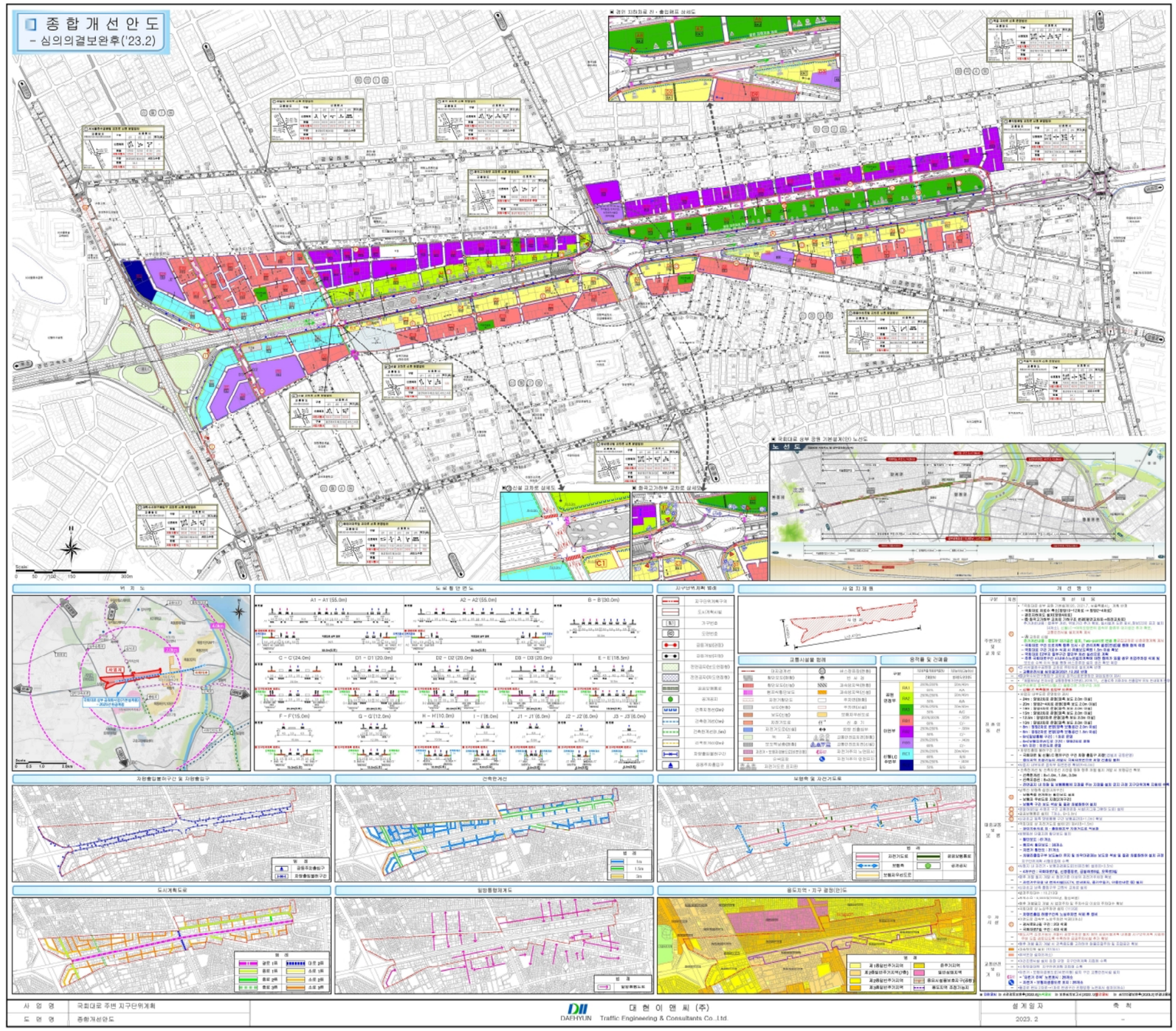


〈 주변지역 개발계획 지점도 〉

가. 국회대로 주변 지구단위계획

구 분		내 용								
사 업 명		국회대로 주변 지구단위계획								
사 업 지 위 치		서울특별시 강서구 화곡동, 양천구 신월동·신정동 일원								
사 업 기 간		2021년 ~ 2025년								
사 업 시 행 자		서울특별시								
설 계 기 관		(주)신명건설기술공사 서울특별시 동작구 상도로 21, 현대빌딩 02-825-3391								
평가대행자		대현이앤씨(주) 서울특별시 서초구 바우뫼로37길 23-6(양재동, 태홍빌딩2층) 02-3474-6602								
지 역 · 지 구		제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역								
부지면적		622,000㎡								
주차 시설	법정주차대수	10,213대								
	주차수요	9,993대								
발생 교통량 (대/시, 대/일)	구 분		사업미시행시(①)			사업시행시(②)			순수발생량(②-①)		
			유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계
	사업지첨두시	2026년	1,337	869	2,206	2,030	1,208	3,238	693	339	1,032
		2030년	1,303	844	2,147	1,984	1,176	3,160	681	332	1,013
	주변가로 첨두시	2026년	684	1,427	2,111	925	2,299	3,224	241	872	1,113
		2030년	669	1,339	2,068	905	2,253	3,158	236	854	1,090
	1일발생량	2026년	12,163	12,163	24,326	17,756	17,756	35,512	5,593	5,593	11,186
		2030년	11,834	11,834	23,668	17,284	17,284	34,568	5,450	5,450	10,900
인·허가 관련법규		국토의 계획 및 이용에 관한 법률									

주 : 사업지 첨두시는 18:00~19:00시, 주변가로 첨두시는 08:00~09:00임
자료 :『국회대로 주변 지구단위계획, 2023.02, 대현이앤씨(주)』



〈 국회대로 주변 지구단위계획 종합개선안도 〉

나. 신정네거리 지구단위계획

구 분	내 용
사 업 명	신정네거리 지구단위계획
사 업 지 위 치	서울특별시 양천구 신정동 1031-1호 일대
사 업 시 행 자	서울특별시 양천구
교 통 영 향 평 가 수 립 대 행 기 관	㈜세종코퍼레이션 서울특별시 마포구 성산1동 275-1 덕성빌딩 2층 Tel : 02) 326-2782, Fax : 02) 326-2757
인허가관련법령	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
완공년도	2024년
지역·지구	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역(12층이하) 제3종일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역
사 업 기 간	2019년 ~ 2024년

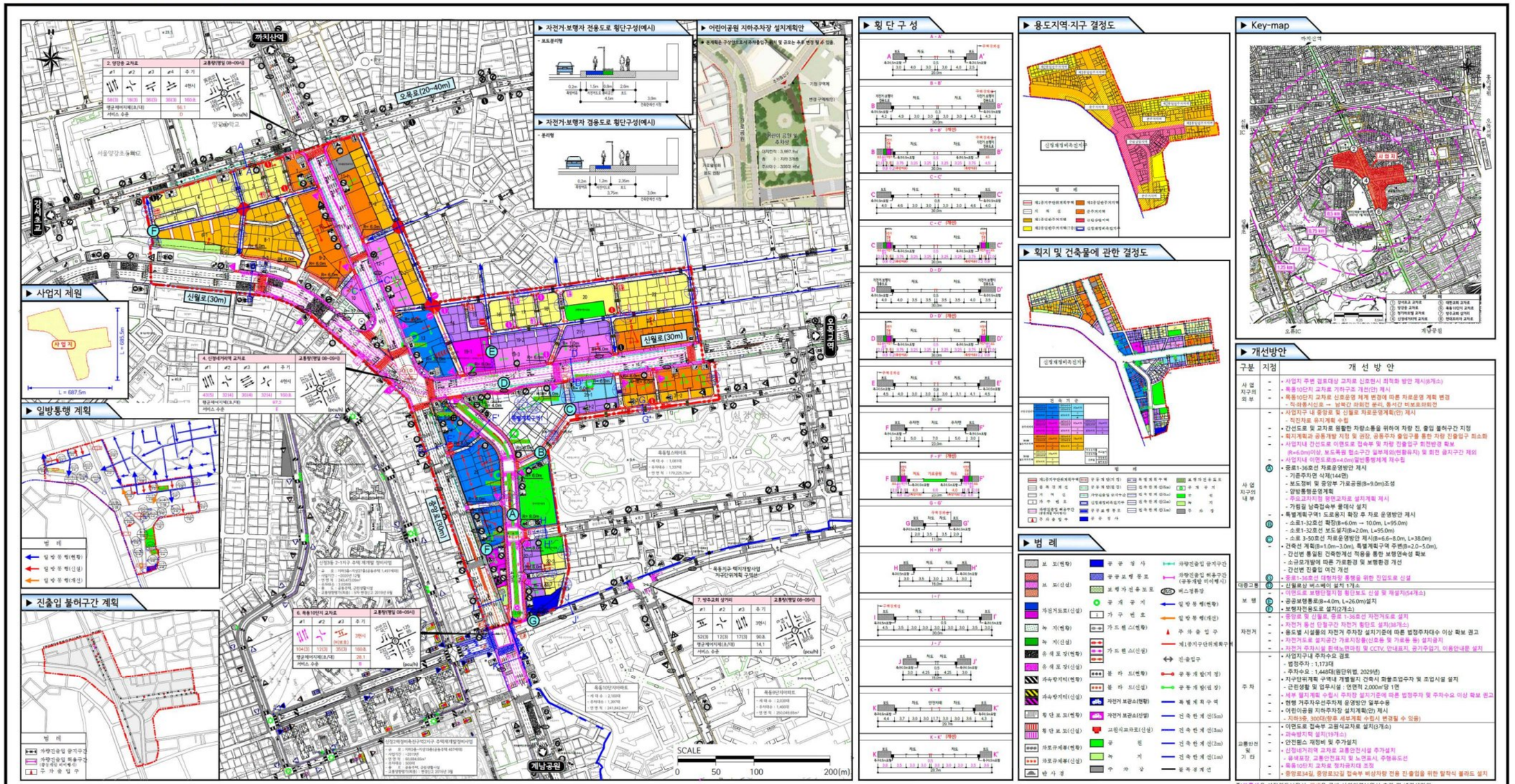
	구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
계획용적률	근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하
	준주거지역	간선변	300% 이하	360% 이하	400% 이하
		이면부	250% 이하	300% 이하	
	제3종일반주거지역	8m이상 도로변	220% 이하	250% 이하	-
		6m이하 도로변	200% 이하	250% 이하	-
	제2종일반주거지역		180% 이하	200% 이하	-

	구분		기정	변경후	증감
사업규모	주거지역	제1종일반	4,089	119.1	▼ 3,969.9
		제2종일반(7층)	16,421	30,453.3	▼ 16,045.2
		제2종일반(12층)	25,469		▲ 4,609.5
		제3종일반	55,021	55,021.0	-
		준주거	41,172	41,331.5	▲ 159.5
	근린상업지역		39,978	39,978.0	-
	부지면적계(㎡)		182,150	166,904.1	▼ 15,246.0
주차계획	법정주차대수		1,173대		
	주차수요		1,448대(2029년 기준)		

	순수발생교통량 (대/일, 대/시)		승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
교통수요	사업지 및 주변가로첨두시	2025년	250	161	57	57	307	218	525
		2029년	249	159	57	57	306	216	522
	1일 발생량	2025년	1,957	1,957	559	559	2,516	2,516	5,032
		2029년	1,937	1,937	550	550	2,487	2,487	4,974

주 : 1)사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임
2)순수발생교통량은 현황연면적을 제외한 증가되는 부분의 계획연면적을 이용하여 산출하였음
자료 :『신정네거리 지구단위계획, 2020.01, (주)세종코퍼레이션』

종합개선안도 심의의결보완시(2020.01.)



〈 신정네거리 지구단위계획 종합개선안도 〉

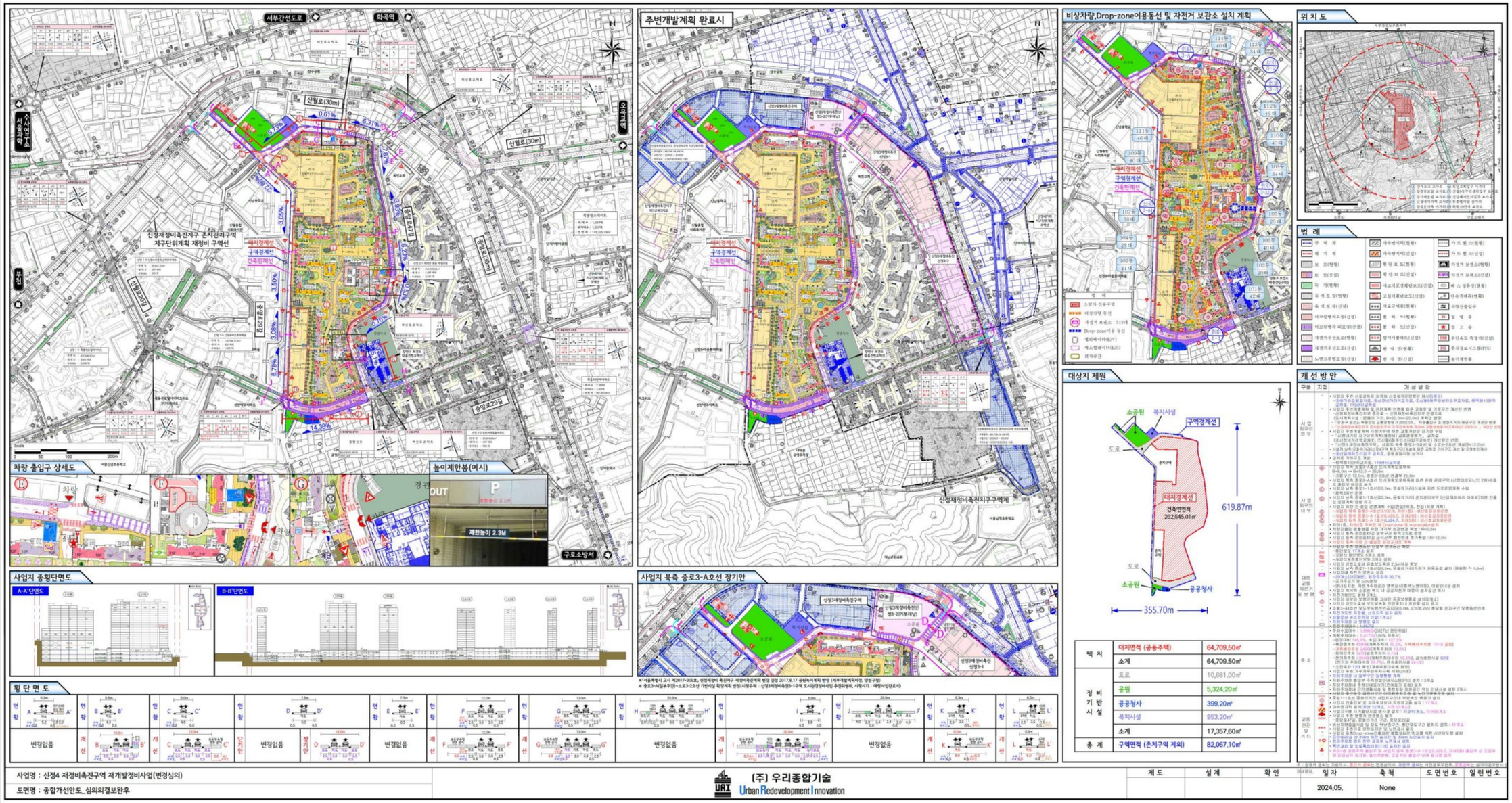
다. 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업

구 분		내 용
사 업 명		신정4재정비촉진구역 재건축정비사업
사 업 지 위 치		서울특별시 양천구 신정동 1200번지 일대
지 역 · 지 구		제2종 일반주거지역
사 업 시 행 자		신정4재정비촉진구역 재건축정비사업조합 서울특별시 양천구 중앙로 235, 3층(신정동) Tel : 02)2065-2525, Fax : 02)2065-4300
교 통 영 향 평 가 수 립 대 행 기 관		㈜우리종합기술 서울특별시 서초구 강남대로12길 49 2층(양재동, 대덕빌딩) Tel : 02)3473-1288, Fax : 02)3273-1289
설 계 기 관		(주)삼하건축사사무소 서울시 서초구 서초중앙로 142(서초동, 삼하빌딩) Tel : 02)595-3094, Fax : 02)595-3098
인허가 관련법령		도시 및 주거환경 정비법
사 업 기 간		2022년 ~ 2026년
용 도		공동주택(1,713세대) 및 부대복리시설
구 역 면 적		82,071.70㎡(실사용 대지면적 64,712.10㎡)
건 축 면 적		16,751.71㎡
건 축 연 면 적		272,379.06㎡
건 폐 율		25.89%
용 적 률		249.74%
규 모		지하 5층 ~ 지상23층
차 량 진 출 입 구 수		3개소
주차계획	법정 주차 대수	1667대
	최대 주차 수요	1,896대(2027년 원단위법)
	계획 주차 대수	2,417대(자주식 100%) - 공동주택 : 2,369대(세대당 1.38대), 근린생활시설 : 48대 - 법정대비 145.0%, 수요대비 : 127.5% - 확장형 주차 : 858대(계획주차의 35.5%, 가족배려주차 확장형 포함) - 가족배려주차 : 249대(계획주차의 10.3%, 확장형 52.6%) - 장애인 주차 : 52대(법정주차의 3.1%) - 전기차 충전시설 304대(완속 241대, 급속 63대,계획주차대수의 20.7%) - 조업주차 13대 미포함

교통수요	발생교통량 (대/일, 대/시)		2027년							2031년						
			승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
	사업지 및 주변가로 첨두시	기존시설(Ⓐ)	36	198	33	33	69	231	300	35	194	33	33	68	227	295
		사업완료시(Ⓑ)	66	336	57	57	123	393	516	64	330	55	55	119	385	504
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	30	138	24	24	54	162	216	29	136	22	22	51	158	209
	1일 발생량	기존시설(Ⓐ)	1,028	1,028	271	271	1,299	1,299	2,598	1,006	1,006	266	266	1,272	1,272	2,544
		사업완료시(Ⓑ)	1,744	1,744	459	459	2,203	2,203	4,406	1,707	1,707	449	449	2,156	2,156	4,312
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	716	716	188	188	904	904	1,808	701	701	183	183	884	884	1,768

주 : 주변가로 첨두시 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임
자료 :『신정4재정비촉진구역 재건축정비사업, 2024.05, (주)우리종합기술』

■ 종합개선안도_심의의결보완후



〈 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 종합개선안도 〉

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래 교통수요 예측

3.1 사업미시행시 교통수요 예측

3.1.1 접근방법

◦ 장래 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 연계된 장래 통행패턴을 예측하고 교통개선정책에 이를 반영하고 나아가 국지적으로 시행되는 사업이 해당 지역의 교통체계에 미치는 영향을 검토하여 사업의 타당성과 개선사항을 검증하기 위함임

◦ 따라서 교통수요 예측은 합리적인 방법으로 수행되어야 하며, 통행자의 특성과 도시활동지표, 사업지 주변지역의 특성 등이 충분히 고려되는 종합적인 예측이어야 함

◦ 본 검토에서의 교통수요 예측은 대상 사업에 대한 분석년도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우에 비해, 사업을 시행하였을 경우에 추가로 발생되는 교통수요를 예측하여 사업지 및 주변지역에 미치는 교통영향을 분석하는 일련의 과정임

◦ 본 사업지는 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대이며, 대지면적 총 95,475.70㎡의 대지에 공동주택(아파트) 및 근린생활시설을 계획하는 사업으로, 본 검토의 시간적 범위는 조사시점인 2025년을 기준으로 사업 완공(2036년)의 1년 후인 2037년을 목표년도로 설정하였음

◦ 사업미시행시 교통수요 예측은 사업대상 시설이 건설되지 않는다는 전제 하에 주변지역의 도시성장지표 및 본 주변개발계획을 고려하여 주변가로 및 교차로의 장래 교통량을 예측하는 것으로 상위계획에서 제시한 도시성장지표 및 주변 교통부문 개발계획 등을 고려할 필요가 있음

◦ 이에, 본 검토에서는 서울특별시의 도시성장지표 및 통행특성을 반영하기 위하여 『2023년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 예측한 자료를 토대로 장래목표년도 교통수요를 예측하였음

3.1.2 장래 주변지역 교통수요 예측

가. 장래 사회경제지표 예측

◦ 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』상 장래 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 다음과 같음

〈 서울특별시 사회경제지표 예측 〉

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	2040년	연평균증가율(%)			
						'22-'25	'25-'30	'30-'35	'35-'40
인구수(인)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,663,892	8,460,321	-0.74	-0.58	-0.46	-0.47
취업자수(인)	5,771,226	5,824,375	5,862,316	5,800,328	5,610,224	+0.31	+0.13	-0.21	-0.66
종사자수(인)	5,084,494	4,987,690	4,782,038	4,541,025	4,268,326	-0.64	-0.84	-1.03	-1.23
수용학생수(인)	1,363,535	1,303,889	1,154,128	1,024,347	1,042,513	-1.48	-2.41	-2.36	0.35

자료 :『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

나. 서울특별시 장래 통행수요 예측

(1) 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측

◦ 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』 상의 서울특별시의 장래 목적별 통행수요를 살펴보면 다음과 같음

〈 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측 〉

구 분			2022년	2025년	2030년	2035년	2040년	연평균증가율(%)			
								'22-'25	'25-'30	'30-'35	'35-'40
통행량(통행/일)	가정기반	출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,454,034	4,185,938	+0.06	-0.77	-1.02	-1.23
		등교	1,284,471	1,112,973	973,694	871,465	820,954	-4.66	-2.64	-2.19	-1.19
		업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,796,269	2,713,451	+0.98	+0.06	-0.17	-0.60
		귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,485,542	10,201,250	+0.42	-0.15	-0.33	-0.55
		기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,798,600	11,424,470	+0.71	-0.07	-0.37	-0.64
	합 계		**31,293,277**	**31,595,959**	**31,158,161**	**30,405,910**	29,346,063	**+0.32**	**-0.28**	**-0.49**	**-0.71**
분담률(%)	가정기반	출근	15.6	15.4	15.1	14.7	14.3	-0.28	-0.48	-0.54	-0.54
		등교	4.1	3.5	3.1	2.9	2.8	-4.87	-2.38	-1.72	-0.49
		업무	8.7	8.9	9.1	9.2	9.3	0.64	0.33	0.33	0.11
		귀가	33.9	34.0	34.2	34.5	34.8	0.10	0.13	0.16	0.16
		기타	37.7	38.2	38.6	38.8	38.9	0.39	0.21	0.12	0.07
	합 계		**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	-	-	-	-

자료 :『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

(2) 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측

◦ 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』 상의 서울특별시 수단별 통행수요를 살펴보면 다음과 같음

〈 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측 〉

구 분		2022년	2025년	2030년	2035년	2040년	연평균증가율(%)			
							'22-'25	'25-'30	'30-'35	'35-'40
통행량(통행/일)	도보/자전거	12,304,462	12,285,585	12,002,502	11,673,925	11,278,261	-0.05	-0.47	-0.55	-0.69
	화물/기타	1,605,724	1,615,892	1,594,933	1,557,378	1,498,445	+0.21	-0.26	-0.48	-0.77
	비노선버스	650,745	656,432	642,749	626,930	609,410	+0.29	-0.42	-0.50	-0.57
	일반철도/ktx	87,737	89,266	88,549	87,228	84,732	+0.58	-0.16	-0.30	-0.58
	승용차	7,093,843	7,015,580	6,938,988	6,787,927	6,576,606	-0.37	-0.22	-0.44	-0.63
	택시	766,463	713,249	684,095	665,919	640,731	-2.37	-0.83	-0.54	-0.77
	버스	2,939,002	2,845,320	2,757,086	2,684,420	2,586,202	-1.07	-0.63	-0.53	-0.74
	지하철	4,286,052	4,802,388	4,882,676	4,806,652	4,621,286	+3.86	+0.33	-0.31	-0.78
	버스+지하철	1,521,045	1,595,563	1,613,146	1,604,798	1,553,525	+1.61	+0.22	-0.10	-0.65
	계	**31,255,073**	**31,619,275**	**31,204,724**	**30,495,177**	**29,449,198**	+0.39	-0.26	-0.46	-0.70
분담률(%)	도보/자전거	39.4	38.9	38.5	38.3	38.3	-0.44	-0.20	-0.09	+0.01
	화물/기타	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	-0.19	-	-	-0.08
	비노선버스	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	-	-0.19	-	+0.10
	일반철도/ktx	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	-	-	+0.70	-
	승용차	22.7	22.2	22.2	22.3	22.3	-0.75	+0.05	+0.02	+0.06
	택시	2.5	2.3	2.2	2.2	2.2	-2.65	-0.63	-0.09	-
	버스	9.4	9.0	8.8	8.8	8.8	-1.44	-0.36	-0.09	-0.05
	지하철	13.7	15.2	15.7	15.8	15.7	+3.48	+0.60	+0.14	-0.09
	버스+지하철	4.9	5.1	5.2	5.3	5.3	+1.22	+0.47	+0.35	+0.08
	계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	-	-	-	-

자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

다. 장래 사업지 주변가로 자연증가 교통량 예측

◦ 사업지 주변의 장래 교통량은 본 사업이 시행되지 않더라도 인구, 통행량의 증가와 주변지역의 개발 등으로 인하여 전반적인 증가가 예상됨

◦ 이에, 본 검토에서는 사업지 주변가로의 자연증가되는 교통량을 예측하기 위하여 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 서울특별시 승용차 수단통행량의 연평균 증가율('22년~'25년 : -0.37%, '25년~'30년 : -0.22%, '30년~'35년 : -0.44%, '35년~'40년 : -0.63%)을 적용하여 예측하였음

라. 인접지역 개발에 따른 발생교통량 예측

◦ 사업미시행시 교통수요 예측에서는 사업지 주변지역의 개발계획으로 인한 발생교통량이 장래 주변의 교통여건 및 교통 패턴 상에 영향을 끼칠 것으로 예상되므로, 자연증가 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되는 주요 개발계획을 검토하고 그에 따른 발생교통량을 감안하여야 함

◦ 따라서, 장래 사업지 주변가로에 영향을 미치게 될 교통영향평가 대상규모의 개발계획을 본 사업의 장래목표년도 주변가로 첨두시(08~09시) 기준으로 보정하여 적용하였음

〈 인접지역 개발에 따른 발생교통량 〉

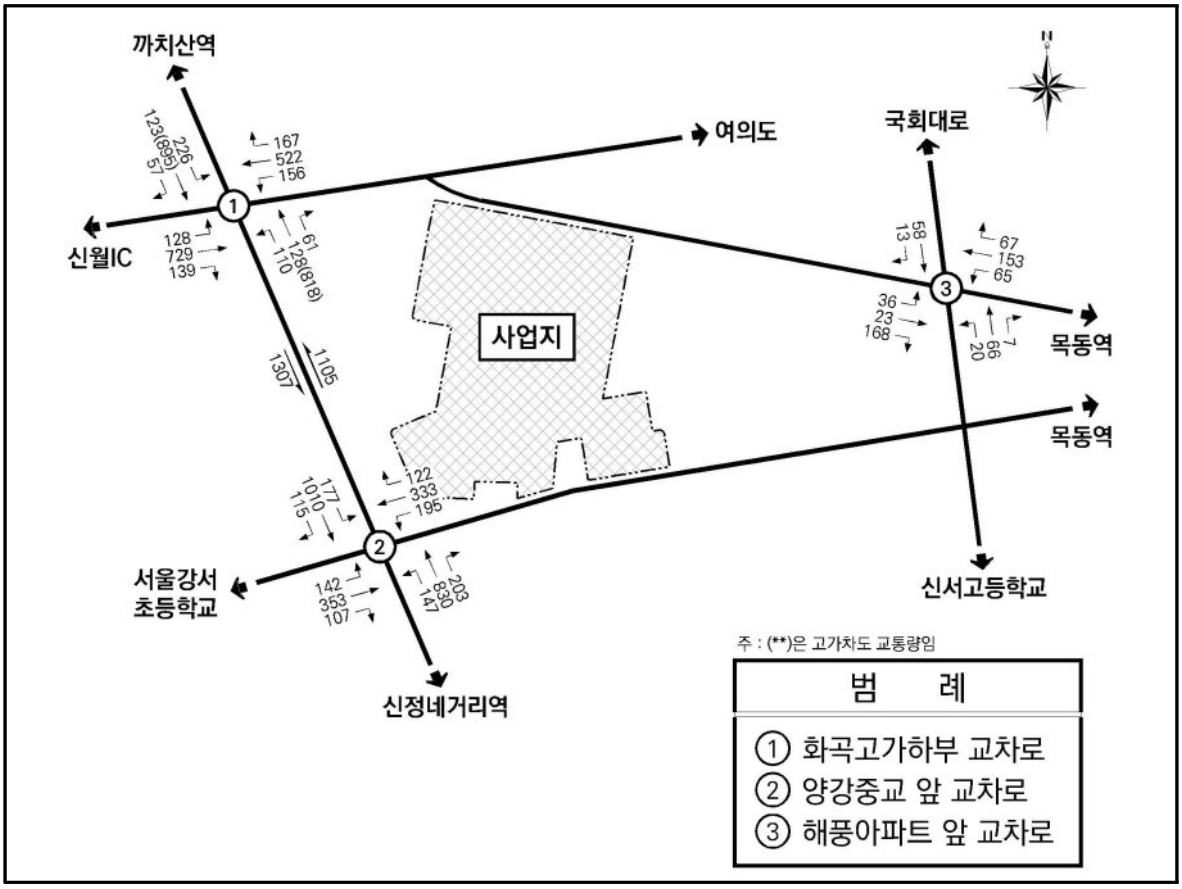
(단위 : pcu/h)

구 분	2037년		
	유입	유출	계
1. 국회대로 주변 지구단위계획	-	-	-
2. 신정네거리 지구단위계획	-	-	-
3. 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업	51	158	209

주 : 본 사업의 장래목표년도 주변가로 첨두시(08~09시)에 맞추어 보정한 수치임
자료 : 문헌조사자료

3.1.3 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

가. 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량



〈 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량(2037년, 08~09시, 대/시) 〉

나. 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

〈 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2037년, 08~09시) 〉

구 분		거리(km)	도로유형	평균통행속도(km/h)	서비스수준(LOS)
중앙로	① → ②	0.47	II	25.55	D

주 : 사업미시행시 『①화곡고가하부 교차로』는 회전교차로로 운영되어 (②→①)구간은 가로구간 서비스수준 분석에서 제외하였음

다. 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과

〈 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2037년, 08~09시) 〉

신 호 교 차 로	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 양 강 중 교 앞 교 차 로	3,734	51.37	D
③ 해 풍 아 파 트 앞 교 차 로	676	23.05	B
회 전 교 차 로	**교통량 (대/시)**	**교차로 지체 (초/대)**	**서비스수준 (LOS)**
① 화 곡 고 가 하 부 교 차 로	2,545	9.1	A

3.2 사업시행시 교통수요 예측

3.2.1 접근방법

◦ 본 사업지는 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대이며, 대지면적 총 95,475.70㎡의 대지에 공동주택(아파트) 및 근린생활시설을 계획하는 사업으로, 이로 인해 발생하는 교통상의 문제점을 종합적으로 예측·분석하여 사업지 내·외부의 영향을 최소화하고, 불필요한 교통유발요인을 제거하여 사업지 주변을 정비할 수 있도록 대책을 수립하는데 목적이 있음

◦ 통행수요 예측 방법에는 교통과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석(Regression Analysis)방법과 교통수요 발생과 관련 된 요소들을 유사집단으로 구분하고, 교통수요 발생원단위에 의해 통행량을 예측하는 유사집단분석(Category Analysis) 방법이 있는데, 본 사업에서는 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였음

◦ 본 사업에서는 사업시행으로 인해 발생하는 교통량이 주변지역 교통소통 및 시설에 미치는 영향을 체계적으로 분석하기 위해 다음의 진행과정을 설정하였음

① 기존 유사시설에 대한 문헌조사자료를 통해 세대당 상주인구 및 방문인구, 단위 연면적(㎡) 당 상근인구 및 이용인구 원단위 가중평균치를 적용하여 장래 발생되는 1일 총 활동인구를 예측

② 장래 용도 특성에 따른 1인당 목적통행횟수와 2통행을 적용하여 장래 1일 총 통행량 예측

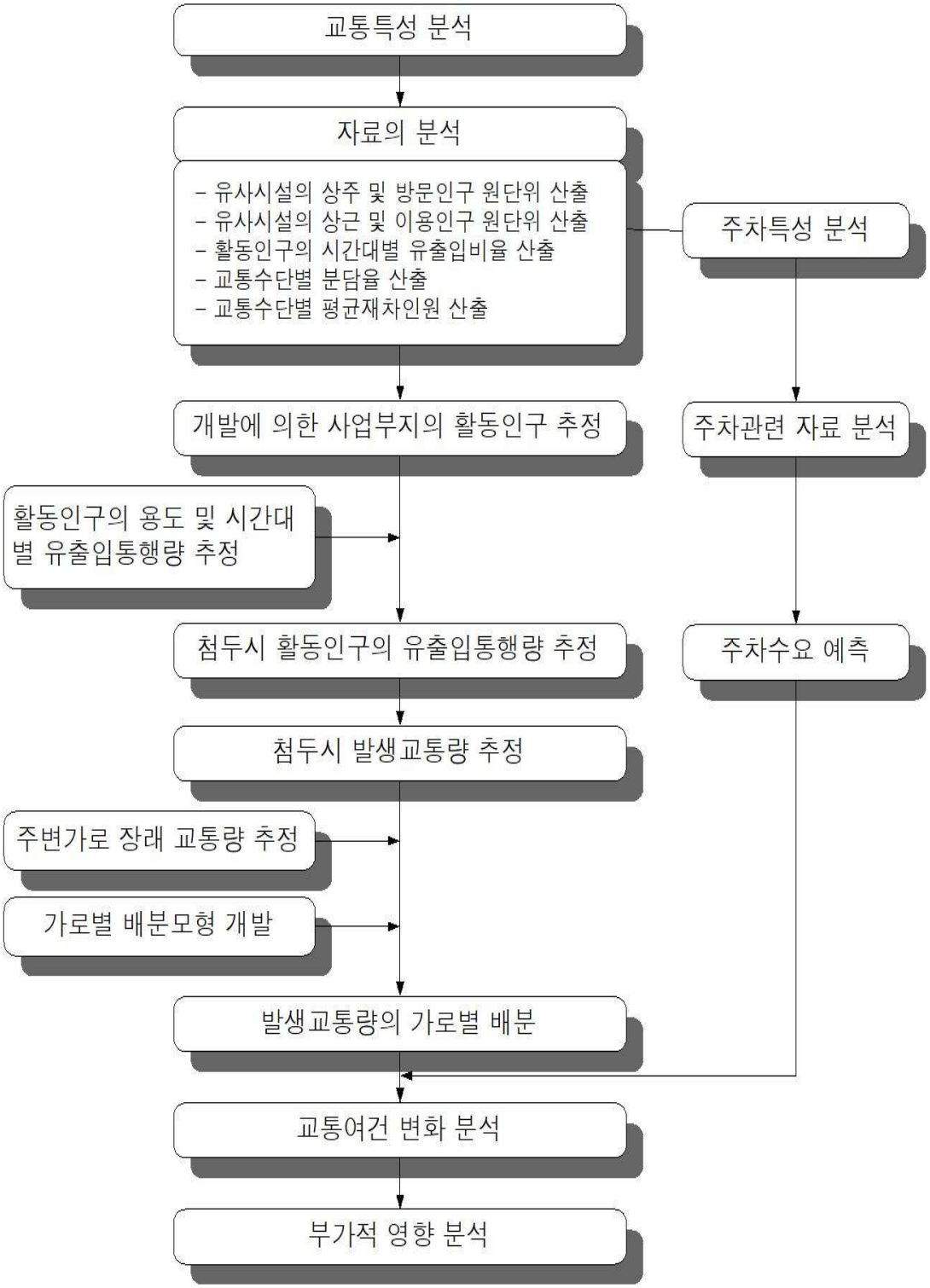
③ 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 분포비와 교통수단분담율, 승용차 및 택시의 평균재차인원을 요일별로 산출하여 장래목표년도 시간대별 발생교통량 예측

④ 첨두시 발생교통량을 주변가로의 장래 교통량 변화추세를 고려하여 가로별 배분

⑤ 사업지 주변가로 및 교차로의 장래 자연증가 교통량에 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량을 수용하여 본 검토의 사업미시행시로 분석하고, 여기에 사업지 발생교통량을 가로별로 배분하여 사업시행시 가로 및 교차로의 서비스수준을 분석하고, 이를 사업미시행시와 비교·분석하여 영향정도를 판단

◦ 본 사업에서는 주변가로 첨두시(08~09시)를 기준으로 장래 사업시행시 서비스수준 분석을 수행하였음

◦ 본 검토의 교통수요 예측과정을 도식화하면 다음과 같음



〈 사업시행시 교통수요 예측과정 〉

3.2.2 통행발생(Trip Generation)

가. 면적개요

(1) 용도별 면적개요

〈 용도별 면적개요 〉

구 분	연면적(㎡)	구성비(%)	비 고
공동주택(아파트)	327,520.13	98.25	2,177세대
근린생활시설	5,834.00	1.75	-
합 계	**333,354.13**	**100.00**	-

(2) 공동주택(아파트) 유형별 면적개요

〈 공동주택 유형별 면적개요 〉

(단위 : 세대, ㎡)

구 분	세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
39㎡ 형	237	39.95	20.67	60.62	1.69	29.67	91.99
59㎡ 형	862	59.95	23.11	83.09	2.54	44.56	130.19
84㎡ 형	1,078	84.99	27.79	112.77	3.60	63.13	179.49
소 계	**2,177**	**152,790.77**	**54,769.25**	**207,560.03**	**6,470.10**	**113,490.00**	**327,520.13**

나. 활동인구 예측

(1) 활동인구의 원단위 추정

◦ 1일 활동인구 예측을 위해서는 공동주택(아파트)의 세대당 상주인구 및 방문인구와 근린생활시설의 단위 연면적(1,000㎡)당 상근인구를 추정하는 과정이 필요하며, 본 사업지 여건과 유사할 것으로 판단되는 시설의 문헌조사 자료의 원단위를 적용하였음

〈 활동인구 원단위 추정 〉

구 분		시 설 명	세대수(세대), 연면적(㎡)	활동인구(인)		활동인구 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거1	영등포중흥S클래스	52	156	50	3.00	0.96
		방화3단지청솔	341	1,057	310	3.10	0.91
		당산센트럴IPARK	49	147	49	3.00	1.01
		적 용 치	-	-	-	**3.08**	**0.93**
	주거2	래미안목동아델리체	284	909	927	3.20	1.02
		강서한강자이	184	591	597	3.21	1.01
		당산센트럴IPARK	200	648	667	3.24	1.03
		적 용 치	-	-	-	**3.22**	**1.02**
	주거3	래미안목동아델리체	848	2,892	907	3.41	1.07
		강서한강자이	282	1,018	316	3.61	1.12
		유원제일2차	176	586	190	3.33	1.08
		적 용 치	-	-	-	**3.44**	**1.08**
근린생활시설		래미안목동아델리체	3,294.26	88	919	26.80	279.06
		방화3단지청솔	727.47	19	265	26.12	364.01
		당산센트럴IPARK	1,882.02	49	480	25.80	255.14
		적 용 치	-	-	-	**26.40**	**281.90**

주 : 원단위는 본 사업의 기준년도(2025년)에 맞춰 보정한 수치임
자료 : 문헌조사자료

(2) 사업지 1일 총 활동인구 예측

◦ 앞에서 추정된 활동인구 원단위를 적용하여 사업지 1일 총 활동인구를 예측한 결과, 총 10,785인/일로 예측되었음

〈 사업지 1일 총 활동인구 예측 〉

구 분		세대수, 연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/실, 인/1,000㎡)		1일 총 활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	237	3.08	0.93	729	220	949
	주거2	862	3.22	1.02	2,771	879	3,650
	주거3	1078	3.44	1.08	3,710	1,166	4,876
	소 계	**2,177**	-	-	**7,210**	**2,265**	**9,475**
근린생활시설		4,250.00	26.40	281.90	112	1,198	1,310
합 계		-	-	-	**7,322**	**3,463**	**10,785**

(3) 장래목표년도 사업지 1일 총 활동인구 예측

◦ 1일 총 활동인구는 서울시의 사회경제지표와 통행패턴이 변화함에 따라 증가하거나 감소할 수 있는데, 상주인구와 상근인구의 경우 장래목표년도의 원단위를 기준년도(2025년)와 동일하게 적용하였음

◦ 이용인구와 방문인구의 경우 장래 목적통행량 증감에 따라 전반적인 변화가 예상되므로, 본 검토에서는 통행수요의 탄력적 적용을 위해 상위계획인 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 목적통행량 연평균증가율(`22년~`25년 : +0.32%, `25년~`30년 : -0.28%, `30년~`35년 : -0.49%, `35년~`40년 : -0.71%)을 적용하였음

◦ 장래목표년도 사업지 1일 총 활동인구 예측 결과, 총 10,619인/일로 예측되었음

〈 장래목표년도(2037년) 사업지 1일 총 활동인구 예측 〉

(단위 : 인/일)

구 분		세대수/연면적(㎡)	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	237	729	209	938
	주거2	862	2,771	836	3,607
	주거3	1,078	3,710	1,110	4,820
	소 계	**2,177**	**7,210**	**2,155**	**9,365**
근린생활시설		4,250.00	112	1,142	1,254
합 계		-	**7,322**	**3,297**	**10,619**

(4) 장래목표년도 1일 총 통행량 예측

◦ 장래 사업지의 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구를 통행량으로 전환하는 과정이 필요하며, 각 시설별 통행특성을 감안하여 공동주택 상근인구는『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 서울특별시 1인당 목적통행횟수를 적용하였음

〈 서울특별시 장래 1인당 목적통행횟수 〉

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	2040년
인구(인)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,663,892	8,460,321
목적통행량(통행/일)	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,405,910	29,346,063
목적통행횟수(회/인/일)	3.35	3.46	3.51	3.51	3.47

자료 :『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

◦ 장래목표년도 사업지 1일 총 통행량 예측 결과, 총 32,124통행/일로 예측되었음

〈 장래목표년도(2037년) 사업지 1일 총 통행량 예측 〉

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수/연면적(㎡)	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	237	2,558	418	2,976
	주거2	862	9,726	1,672	11,398
	주거3	1,078	13,022	2,220	15,242
	소 계	**2,177**	**25,306**	**4,310**	**29,616**
근린생활시설		4,250.00	224	2,284	2,508
합 계		-	**25,530**	**6,594**	**32,124**

다. 시간대별 유출입 통행량 예측

(1) 시간대별 유출입 분포비 예측

〈 활동인구의 시간대별 유출입 분포비 〉

(단위 : %)

구 분	공동주택(아파트)								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0.7	8.3	1.6	6.5	0.6	1.1	-	-	5.0	-	-	-
07~08시	1.1	27.0	9.0	32.4	1.3	3.7	1.3	0.1	23.5	-	0.9	0.8
08~09시	1.9	32.9	12.1	44.3	4.5	6.2	2.7	1.7	43.1	-	2.7	1.8
09~10시	2.0	9.9	2.1	9.2	4.9	8.1	4.8	3.3	19.0	-	4.6	3.9
10~11시	1.4	4.8	0.2	2.7	4.2	7.0	7.2	5.4	7.9	-	6.4	5.8
11~12시	1.0	2.6	1.1	1.3	5.5	7.3	8.5	7.5	1.5	-	8.1	7.4
12~13시	0.9	1.8	4.4	0.8	6.6	8.5	8.9	8.2	-	-	9.7	9.1
13~14시	1.8	1.6	3.3	0.6	7.7	7.9	10.0	8.8	-	-	9.0	8.9
14~15시	1.7	1.4	3.6	0.6	8.8	8.5	11.1	10.3	-	-	8.8	8.8
15~16시	3.1	1.3	4.7	0.6	10.0	9.0	10.4	11.0	-	0.4	8.8	8.7
16~17시	4.7	1.2	7.7	0.6	10.6	8.3	9.7	10.7	-	1.5	9.2	9.2
17~18시	8.3	1.6	10.8	0.4	9.2	7.4	8.1	9.2	-	5.6	9.0	9.2
18~19시	19.0	2.0	12.9	-	9.1	5.3	6.6	8.0	-	15.8	9.0	9.2
19~20시	22.9	1.6	11.0	-	7.7	5.3	4.9	7.2	-	24.5	7.1	8.1
20~21시	17.1	0.9	8.1	-	4.8	3.4	3.4	5.4	-	37.6	4.6	5.9
21시 이후	12.4	1.1	7.4	-	4.5	3.0	2.4	3.2	-	14.6	2.1	3.2
합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

자료 : 문헌조사자료

(2) 장래목표년도 사업지 시간대별 유출입 통행량 예측

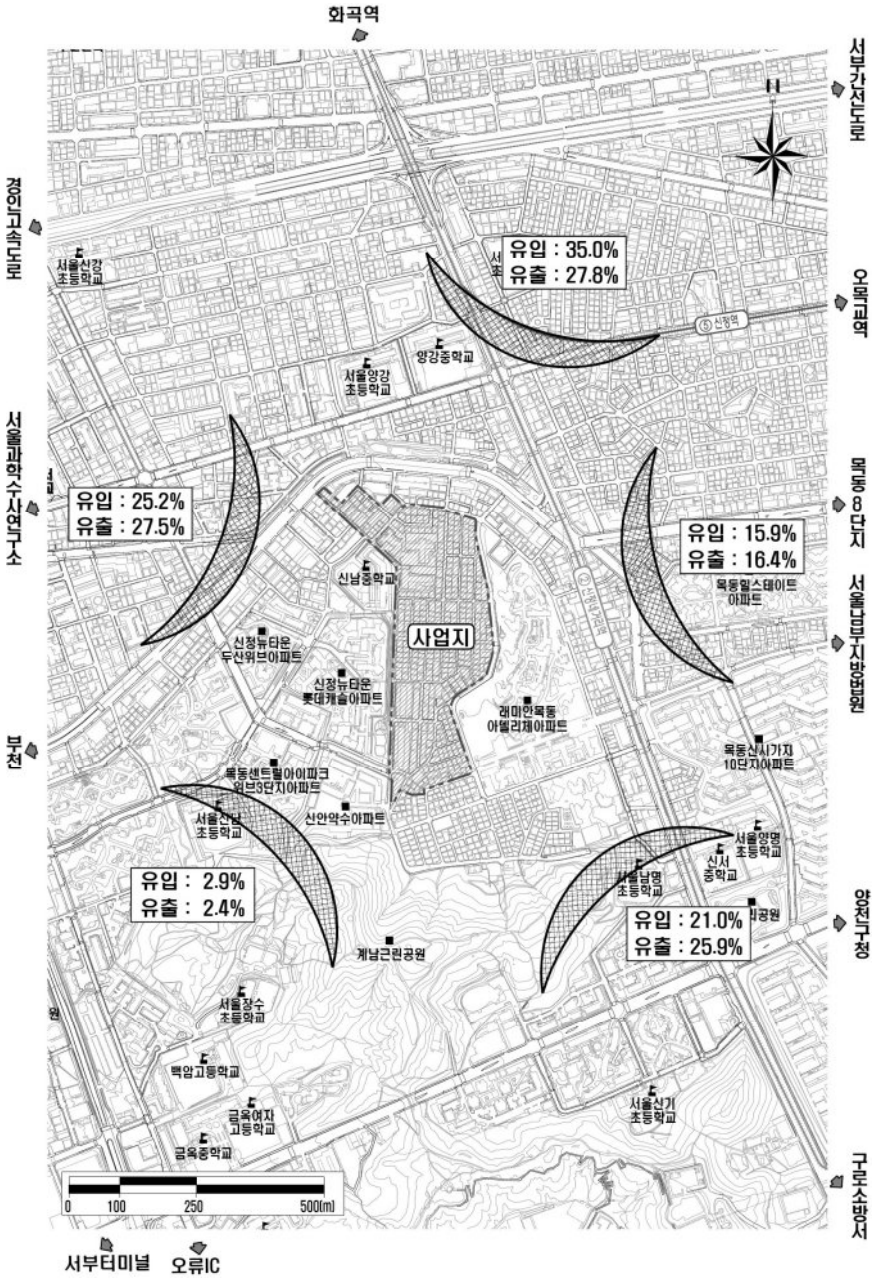
〈 장래목표년도(2037년) 사업지 시간대별 유출입 통행량 예측 〉

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택(아파트)								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	41	484	47	192	23	42	-	-	6	-	-	-
07~08시	64	1,576	266	958	50	143	28	2	26	-	10	9
08~09시	111	1,920	358	1,310	174	239	58	37	48	-	31	21
09~10시	117	578	62	272	189	313	103	71	21	-	53	45
10~11시	82	280	6	80	162	270	155	116	9	-	73	66
11~12시	58	152	33	38	212	282	183	162	2	-	93	85
12~13시	53	105	130	24	255	328	192	177	-	-	111	104
13~14시	105	93	98	18	297	305	216	190	-	-	103	102
14~15시	99	82	106	18	340	328	239	222	-	-	100	100
15~16시	181	76	139	18	386	347	224	237	-	-	100	99
16~17시	274	70	228	18	409	320	209	231	-	3	105	105
17~18시	484	93	319	11	355	286	175	198	-	6	103	105
18~19시	1,109	117	381	-	351	205	142	172	-	18	103	105
19~20시	1,337	93	325	-	297	205	106	155	-	27	81	93
20~21시	998	53	240	-	185	131	73	116	-	42	53	67
21시 이후	724	65	219	-	174	115	52	69	-	16	23	36
합 계	**5,837**	**5,837**	**2,957**	**2,957**	**3,859**	**3,859**	**2,155**	**2,155**	**112**	**112**	**1,142**	**1,142**

3.2.3 통행분포(Trip Distribution)

◦ 본 검토에서는 사업지 주변 유사시설의 문헌조사자료『신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.04, (주)우리종합기술』를 바탕으로 각 방향별 통행분포비를 인용하여 본 사업지 발생교통량을 가로에 배분하였음



자료 :『신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.04, (주)우리종합기술』

〈 사업지 외부 방향별 통행분포비 〉

3.2.4 수단분담(Modal Split)

가. 교통수단분담률 예측

◦ 교통수단분담률 예측 과정은 통행량을 차량단위로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담률과 재차인원이 필요하며, 이러한 변수를 환산하기 위해 문헌조사 자료를 토대로 산정하였음

〈 교통 수단분담률 현황(2025년) 〉

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	계
공동주택 (아파트)	상주 인구	통근	34.6	4.9	17.8	33.2	9.5	100.0
		통학	10.1	2.8	21.1	31.6	34.4	100.0
		기타	28.5	7.5	18.3	32.3	13.4	100.0
	방문인구		29.7	8.0	17.0	29.5	15.8	100.0
근린생활시설	상근인구		21.3	6.0	22.1	30.7	19.9	100.0
	이용인구		12.9	3.5	8.6	13.9	61.1	100.0

자료 : 문헌조사자료

◦ 사업지 장래 교통수단분담률은 위에서 도출된 교통수단분담률을 기준으로 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 장래 교통수단별 분담률의 연평균증가율을 적용하여 예측하였으며, 그 결과는 다음과 같음

〈 교통 수단분담률 예측(2037년) 〉

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	계
공동주택 (아파트)	상주 인구	통근	32.4	4.1	16.1	38.3	9.1	100.0
		통학	9.4	2.4	19.1	36.4	32.7	100.0
		기타	26.8	6.4	16.6	37.4	12.8	100.0
	방문인구		28.1	6.8	15.5	34.4	15.2	100.0
근린생활시설	상근인구		20.1	5.1	20.1	35.7	19.0	100.0
	이용인구		12.5	3.1	8.0	16.5	59.9	100.0

나. 장래목표년도 시간대별·수단별 총통행량 예측

〈 장래목표년도(2037년) 시간대별·수단별 유출입 통행량 예측 〉

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		대중교통		도보/기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시 이전	26	186	4	27	21	122	43	271	23	112	117
07~08시	73	642	16	97	80	462	161	1,007	114	480	444
08~09시	147	822	31	129	136	607	280	1,317	186	652	780
09~10시	134	323	28	56	86	212	190	469	107	219	545
10~11시	125	211	28	41	73	128	162	288	99	144	487
11~12시	142	185	32	39	88	111	192	247	127	137	581
12~13시	166	187	38	42	115	111	247	250	175	148	741
13~14시	197	180	43	40	126	106	279	239	174	143	819
14~15시	213	192	48	43	138	113	302	253	183	149	884
15~16시	251	198	54	45	162	118	359	263	204	153	1,030
16~17시	292	189	60	42	197	113	430	252	246	151	1,225
17~18시	344	177	65	40	233	105	511	234	283	143	1,436
18~19시	542	158	90	34	340	91	761	205	353	129	2,086
19~20시	583	146	92	31	349	86	791	191	331	119	2,146
20~21시	422	102	65	22	253	63	573	135	236	87	1,549
21시 이후	319	78	51	17	197	46	444	104	181	56	1,192
합 계	**3,976**	**3,976**	**745**	**745**	**2,594**	**2,594**	**5,725**	**5,725**	**3,022**	**3,022**	**16,062**

다. 사업지 발생교통량 예측

(1) 평균재차인원 산정

◦ 본 사업지 활동인구의 유출입분포 및 수단분담률에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 교통수단별 활동인구를 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제 교통량 규모를 재산출하는 과정이 필요함

◦ 본 검토에서는 유사시설에 대한 문헌조사자료의 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 추정하였음

〈 유사시설 차종별 평균재차인원 〉

(단위 : 인/대)

구 분	승용차		택시	
	상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택(아파트)	1.45	1.45	1.54	1.58
근린생활시설	1.40	1.44	1.30	1.52

자료 : 문헌조사자료

(2) 장래목표년도 사업지 발생교통량 산정

〈 장래목표년도(2037년) 사업지 시간대별 발생교통량 〉

(단위 : 대/시, 대/일)

사업지 전체							
구 분	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	17	128	3	18	20	146	166
7시~8시	51	442	10	63	61	505	566
8시~9시	**101**	**567**	**21**	**83**	**122**	**650**	**772**
9시~10시	93	222	18	37	111	259	370
10시~11시	87	146	18	26	105	172	277
11시~12시	98	127	21	25	119	152	271
12시~13시	115	129	24	26	139	155	294
13시~14시	136	124	28	26	164	150	314
14시~15시	147	132	31	28	178	160	338
15시~16시	173	137	35	29	208	166	374
16시~17시	201	131	39	27	240	158	398
17시~18시	237	123	42	25	279	148	427
18시~19시	374	109	58	22	432	131	563
19시~20시	402	101	60	21	462	122	584
20시~21시	292	71	41	15	333	86	419
21시 이후	220	55	32	10	252	65	317
합 계	**2,744**	**2,744**	**481**	**481**	**3,225**	**3,225**	**6,450**
공동주택(아파트)							
구 분	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	16	128	3	18	19	146	165
7시~8시	46	441	9	63	55	504	559
8시~9시	**91**	**565**	**18**	**83**	**109**	**648**	**757**
9시~10시	85	218	16	36	101	254	355
10시~11시	79	140	16	25	95	165	260
11시~12시	90	120	19	23	109	143	252
12시~13시	105	120	22	24	127	144	271
13시~14시	127	115	26	24	153	139	292
14시~15시	138	123	29	26	167	149	316
15시~16시	164	128	33	27	197	155	352
16시~17시	192	121	37	25	229	146	375
17시~18시	228	113	40	23	268	136	404
18시~19시	365	97	56	19	421	116	537
19시~20시	395	89	58	18	453	107	560
20시~21시	287	59	41	12	328	71	399
21시 이후	218	49	32	9	250	58	308
합 계	**2,626**	**2,626**	**455**	**455**	**3,081**	**3,081**	**6,162**

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

〈표 계속〉

근린생활시설							
구 분	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	1	-	-	-	1	-	1
7시~8시	5	1	1	-	6	1	7
8시~9시	**10**	**2**	**3**	**-**	**13**	**2**	**15**
9시~10시	8	4	2	1	10	5	15
10시~11시	8	6	2	1	10	7	17
11시~12시	8	7	2	2	10	9	19
12시~13시	10	9	2	2	12	11	23
13시~14시	9	9	2	2	11	11	22
14시~15시	9	9	2	2	11	11	22
15시~16시	9	9	2	2	11	11	22
16시~17시	9	10	2	2	11	12	23
17시~18시	9	10	2	2	11	12	23
18시~19시	9	12	2	3	11	15	26
19시~20시	7	12	2	3	9	15	24
20시~21시	5	12	-	3	5	15	20
21시 이후	2	6	-	1	2	7	9
합 계	**118**	**118**	**26**	**26**	**144**	**144**	**288**

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

〈 장래목표년도(2037년) 사업지 발생교통량 예측결과 요약 〉

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
주변가로 및 사업지 첨두시	101	567	21	83	122	650	772
1일 발생교통량	2,744	2,744	481	481	3,225	3,225	6,450

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

3.2.5 통행배분(Traffic Assignment)

◦ 분포교통량을 교통 네트워크(network) 속의 흐름을 보고 교통주체의 경로 선택에 의한 네트워크의 각 링크(link)상의 교통량을 예측하는 작업을 통행배분이라고 함

◦ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 첨두시 발생교통량을 사업지구 주변 가로에 배분하는 과정을 거치게 됨

◦ 본 사업지와 같이 비교적 소규모인 지역에 일반적으로 도시권 전체에 대한 배분교통량 예측에 사용되는 기법을 적용하는 것은 존구분, OD교통량 추정 등의 어려움이 있으며, 배분작업에 시간과 비용이 많이 소요되는 등의 문제점이 있으므로, 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법으로는 다음과 같은 방법이 있음

- 대상지역의 유출입 교통량의 비율이 높을 것으로 예상되는 통행분포 지역에 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배분하는 방법

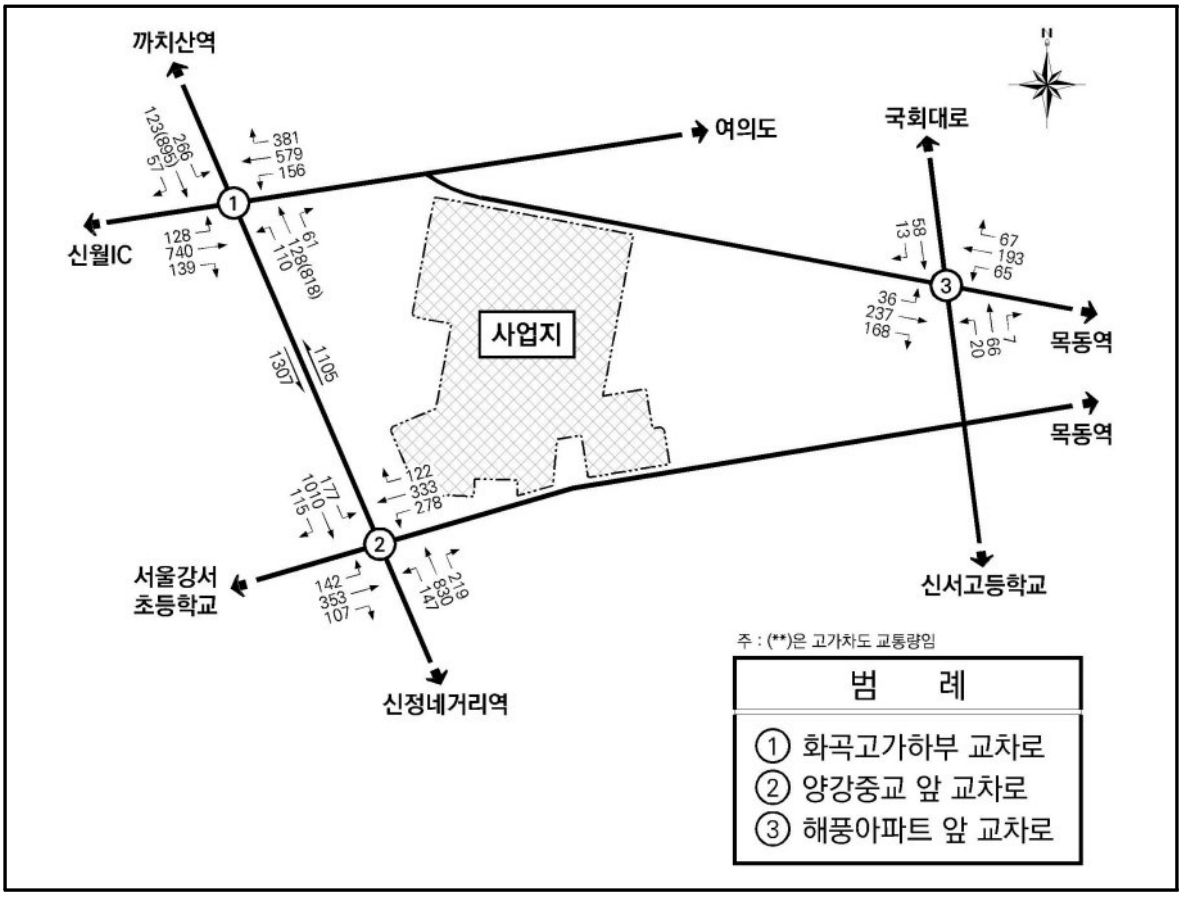
- 대상지역 주변 유사시설의 차량의 방향별 분포비율을 조사하여 사업대상지에서 발생될 교통량을 유사시설의 방향별 분포비율에 따라 배분하는 방법

- 대상지역 주변 지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나 최소시간경로(Minimum Time Path)에 따른 배분방법 등이 대상지역의 가로 이용특성과 잘 부합되지 않을 경우에 현실적인 배분방법으로 대상지역 주변 가로의 차량이용율을 적용하는 방법

◦ 본 사업에서는 통행분포(Trip Distribution) 과정에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 가로배분 기법중의 하나인 최소시간경로(Minimum Time Path) 통행배정기법으로 가로에 배분하였음

3.2.6 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

가. 사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량



〈 사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량(2037년, 08~09시, 대/시) 〉

나. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

〈 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2037년, 08~09시) 〉

구 분		거리(km)	도로유형	평균통행속도(km/h)	서비스수준(LOS)
중앙로	① → ②	0.47	II	25.55	D

주 : 사업시행시 『①화곡고가하부 교차로』는 회전교차로로 운영되어 (②→①)구간은 가로구간 서비스수준 분석에서 제외하였음

다. 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과

〈 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2037년, 08~09시) 〉

신 호 교 차 로	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 양 강 중 교 앞 교 차 로	3,833	51.77	D
③ 해 풍 아 파 트 앞 교 차 로	930	23.25	B
회 전 교 차 로	**교통량 (대/시)**	**교차로 지체 (초/대)**	**서비스수준 (LOS)**
① 화 곡 고 가 하 부 교 차 로	2,867	10.7	B

3.3 주차수요 예측

3.3.1 법정주차대수 산정

◦ 본 사업지의 법정주차대수는 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026.07.13., 서울특별시』 제20조제1항 관련 [별표2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준 및 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2026.09.08.』에 따라 산정하였음

〈 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준 〉

구 분	설치기준(대/㎡)
3. **제1종 근린생활시설**(`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ **시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	○ **「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다.** ○ 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026.07.13., 서울특별시, [별표2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준』

〈 공동주택 부설주차장의 설치기준 〉

주택의 규모 (전용면적:㎡)	주차장설치기준(대/㎡)				주차장설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역	전용면적(㎡)	설치기준
85이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110	60이하	0.7대/세대
85초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85	60초과	1대/세대

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2026.09.08.』

◦ 사업지 법정주차대수는 총 2,134대(주거시설 2,102대, 비주거시설 32대)로 산정되었음

〈 사업지 법정주차대수 산정 〉

구 분		세대수, 연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	산정기준		법정주차(대)		
					면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용대수
공동주택	39㎡형	237	39.95	9,468.15	1/75	1/0.8	126.2	189.6	190.0
	59㎡형	862	59.99	51,711.38	1/75	1/0.8	689.5	689.6	690.0
	84㎡형	1,078	84.99	91,619.22	1/75	1/0.8	1,221.6	862.4	1,222.0
	소 계	**2,177**	**-**	**152,798.75**	**-**	**-**	**2,037.3**	**1,741.6**	**2,102.0**
근린생활시설				4,250.00		1/134		31.7	32.0
합 계		**2,134대**							

3.3.2 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

◦ 주차발생 원단위법은 기존 건축물에 대한 단위 연면적(1,000㎡)당 원단위 조사 결과치를 토대로 수요를 추정하는데, 첨두시간의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래 변화하지 않는다는 가정 하에서 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같음

〈 주차발생원단위법 산출 모형 〉

주 차 발 생 원 단 위 법	
공 식	$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 1,000m²당 주차발생량) F : 주차 대상 연면적(㎡) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

〈 유사시설 주차발생 원단위 〉

구 분		시 설 명	세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	영등포중흥S클래스	52	0.84
		방화3단지청솔	341	0.81
		당산센트럴IPARK	49	0.93
		적 용 치	-	**0.83**
	주거2	래미안목동아델리체	284	1.11
		강서한강자이	184	1.03
		당산센트럴IPARK	200	1.16
		적 용 치	-	**1.10**
	주거3	래미안목동아델리체	848	1.16
		강서한강자이	282	1.14
		유원제일2차	176	1.21
		적 용 치	-	**1.16**
근린생활시설		래미안목동아델리체	3,294.26	7.12
		방화3단지청솔	727.47	8.15
		당산센트럴IPARK	1,882.02	7.35
		적 용 치	-	**7.32**

주 : 원단위는 본 사업의 기준년도(2025년)에 맞춰 보정한 수치임
자료 : 문헌조사자료

◦ 장래목표년도별 주차발생 원단위는 상위계획인 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 서울특별시 장래 승용차 수단통행 연평균 증가율(`22년~`25년 : -0.37%, `25년~`30년 : -0.22%, `30년~`35년 : -0.44%, `35년~`40년 : -0.63%)을 적용하여 보정하였음

◦ 또한, 주차발생에 영향을 미치는 변수인 주차이용효율은 공동주택의 경우 야간 박차개념으로 해석하여 1.00을 적용하였고 근린생활시설은 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구, 교통개발연구원(KOTI)』에서 권고하는 값인 0.90를 적용하였음

◦ 이에, 주차발생원단위법에 의한 본 사업지 주차수요 추정 결과, 총 2,371대(공동주택 2,337대, 비주거시설 34대)로 예측되었음

〈 주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2037년) 〉

구 분		세대수/연면적(㎡)	주차발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	주차이용효율	주차수요(대)
공동주택	주거1	237	0.83	1.00	197
	주거2	862	1.07	1.00	922
	주거3	1,078	1.13	1.00	1,218
	소 계	**2,177**	**-**	**-**	**2,337**
근린생활시설		4,250.00	7.13	0.90	34
합 계		**2,371대**			

3.3.3 주차수요 종합검토

◦ 본 사업지는 총 2,557의 주차대수를 계획하였으며, 이는 법정주차대수 2,134대의 119.82%, 장래목표년도(2037년) 주차수요 2,371대의 107.84%를 확보한 사항으로 장래 주차수급상의 문제는 없을 것으로 판단됨

〈 주차수요 종합검토(2037년) 〉

구 분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	확보비율(%)	
				법정기준	수요기준
공동주택	2,102	2,337	2,522	119.98	107.92
근린생활시설	32	34	35	109.38	102.94
합 계	**2,134**	**2,371**	**2,557**	**119.82**	**107.84**

제4장 사업시행 전·후 교통소통영향 분석

4.1 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

가. 분석대상 가로구간 통행속도 변화

〈 사업시행 전·후 분석대상 가로구간 통행속도 변화(2037년, 08~09시) 〉

구분		구간길이 (km)	미시행시		시행시		증 감	
			평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
중앙로	① → ②	0.47	25.55	D	25.55	D	-	D → D

주 : 사업시행시, 미시행시 『①화곡고가하부 교차로』는 회전교차로로 운영되어 (②→①)구간은 가로구간 서비스수준 분석에서 제외하였음

나. 분석대상 교차로 지체도 변화

〈 사업시행 전·후 분석대상 교차로 지체도 변화(2037년, 08~09시) 〉

신 호 교 차 로	미시행시		시행시		증 감	
	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 양강중교 앞 교차로	51.37	D	51.77	D	+0.40	D → D
③ 해풍아파트 앞 교차로	23.05	B	23.25	B	+0.20	B → B
회 전 교 차 로	**미시행시**		**시행시**		**증 감**	
	교차로 지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	교차로 지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	교차로 지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 화곡고가하부 교차로	9.1	A	10.7	B	+1.6	A → B

제5장 교통처리계획

5.1 교통처리계획(안)

〈 교통처리계획(안) 시행계획 〉

<table>
<tr><th>구 분</th><th>지 점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td rowspan="12">사업지구의
외부</td><td>-</td><td>• 「국회대로 상부 공원 기본설계(안), 2017.7, 서울특별시」 계획 반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⓐ</td><td>- 국회대로 차로수 축소(양방10~12차로 → 양방2~4차로)</td></tr>
<tr><td>- 경인지하차도 설치(양방4차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓑ</td><td>- 화곡고가하부 교차로 기하구조 변경(평면교차로 → 회전교차로)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 차로운영계획 수립</td></tr>
<tr><td>Ⓒ</td><td>- 신정중앙로 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=23.0m, 왕복 3~5차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓓ</td><td>- 신정중앙로2길, 중앙로54길 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=12.0m, 왕복 2차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓔ</td><td>- 신정중앙로4길 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=10.0m, 왕복 2차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓕ</td><td>- 중앙로52길, 오목로23길 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=10.0m, 왕복 2차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓖ</td><td>- 신정중앙로12길 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=12.0 ~ 15.0m, 왕복 2~3차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓗ</td><td>- 중앙로52길 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=12.0m, 왕복 2차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓘ</td><td>- 오목로29길 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=12.0m, 왕복 2차로)</td></tr>
<tr><td>Ⓙ</td><td>- 오목로 확폭 및 차로운영계획 수립
(B=23.0m, 왕복 4~5차로)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업지구의
내부</td><td>-</td><td>• 사업지 차량 진출입구 설치</td></tr>
<tr><td>Ⓚ1
Ⓚ2
Ⓚ3</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>접속도로</th><th>진출입구 운영</th></tr>
<tr><td>북측</td><td>신정중앙로</td><td>3지 교차로</td></tr>
<tr><td>동측</td><td>신정중앙로12길</td><td>3지 교차로</td></tr>
<tr><td>남측</td><td>오목로29길</td><td>3지 교차로</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대중교통,
자전거 및
보행</td><td>-</td><td>• 남측 오목로 상 사업지 측, 사업지 맞은편 버스정류장 이설</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지내 자전거보관소 설치
- 법정주차대수(2,134대)의 20% 이상 설치</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 주변도로상 보도(B=2.5~6.0m), 보행공간(B=3.0~5.0m) 및 유색 도막포장(2.5~3.0m) 설치</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 차량 진출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치</td></tr>
</table>

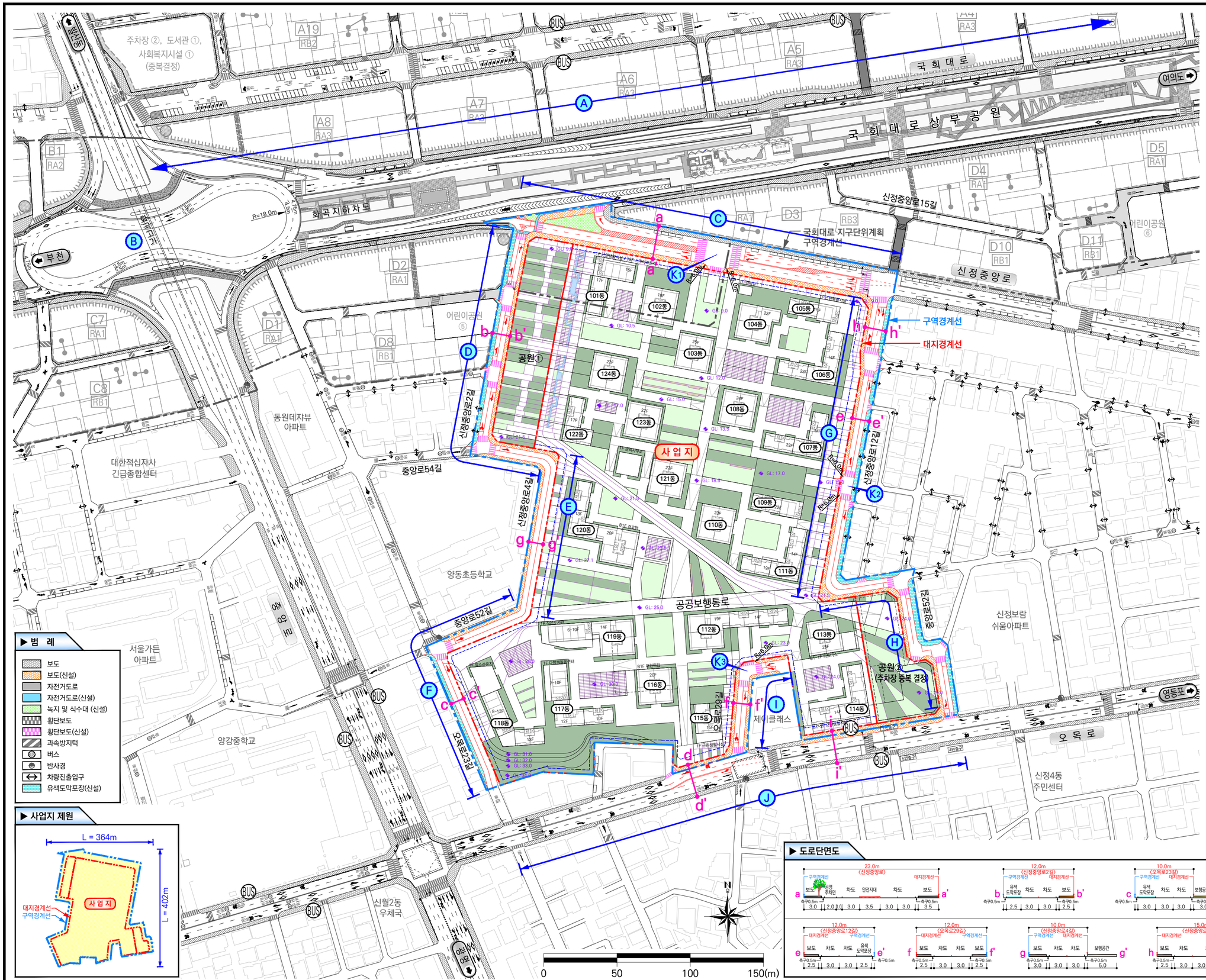
주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

〈 표 계속 〉

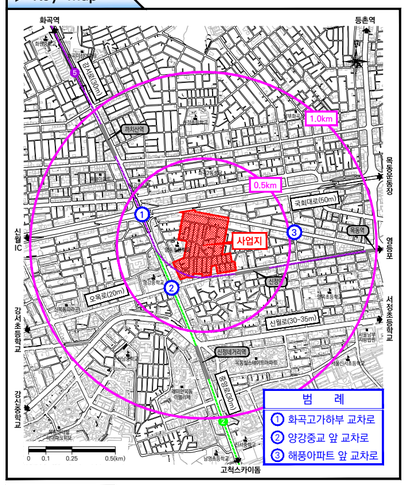
구 분	지 점	개 선 방 안
주차	-	• 계획주차대수 2,557대 - 법정주차대수(2,134대)의 119.82% 확보 - 장애인전용 주차면 확보 : 법정주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형 주차면 확보 : 계획주차대수의 30% 이상 확보 - 경형 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이하 설치 - 가족배려 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이상 - 가족배려 확장형 주차면 확보 : 가족배려 주차면의 50% 이상 - 환경친화적자동차 주차면 확보 : 계획주차대수의 5% 이상 확보 (충전시설 포함)
교통안전 및 기타	-	• 사업지 내·외부 교통안전시설물 설치
	-	• 본 사업의 시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등의 교통시설의 실시 설계시 점자유도블럭 등의 교통약자 이동편의시설 설치계획 반영

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

▣ 교통처리계획도



▶ Key-map



▶ 개선 방안

구분	지점	개 선 방 안
사업지구의 외부	-	◦「국회대로 상부 공원 기본설계(안), 2017.7, 서울특별시」 계획 반영
	Ⓐ	- 국회대로 차로수 축소(양방10~12차로 → 양방2~4차로)
		- 경인지하차도 설치(양방4차로)
	Ⓑ	- 화곡고가하부 교차로 기하구조 변경(평면교차로 → 회전교차로)
	-	◦사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 차로운영계획 수립
	Ⓒ	- 신정중앙로 확폭 및 차로운영계획 수립(B=23.0m, 왕복 3~5차로)
	Ⓓ	- 신정중앙로2길, 중앙로54길 확폭 및 차로운영계획 수립 (B=12.0m, 왕복 2차로)
	Ⓔ	- 신정중앙로4길 확폭 및 차로운영계획 수립(B=10.0m, 왕복 2차로)
	Ⓕ	- 중앙로52길, 오목로23길 확폭 및 차로운영계획 수립 (B=10.0m, 왕복 2차로)
	Ⓖ	- 신정중앙로12길 확폭 및 차로운영계획 수립 (B=12.0 ~ 15.0m, 왕복 2~3차로)
	Ⓗ	- 중앙로52길 확폭 및 차로운영계획 수립(B=12.0m, 왕복 2차로)
	Ⓘ	- 오목로29길 확폭 및 차로운영계획 수립(B=12.0m, 왕복 2차로)
	Ⓙ	- 오목로 확폭 및 차로운영계획 수립(B=23.0m, 왕복 4~5차로)
사업지구의 내부	-	◦사업지 차량 진출입구 설치
	Ⓚ1	북측 / 신정중앙로 / 3지 교차로
	Ⓚ2	동측 / 신정중앙로12길 / 3지 교차로
	Ⓚ3	남측 / 오목로29길 / 3지 교차로
	-	◦사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통, 자전거 및 보행	-	◦남측 오목로 상 사업지 측, 사업지 맞은편 버스정류장 이설
	-	◦사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수(2,134대)의 20% 이상 설치
	-	◦사업지 주변도로상 보도(B=2.5~6.0m), 보행공간(B=3.0~5.0m) 및 유색 도막포장(2.5~3.0m) 설치
	-	◦사업지 차량 진출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차	-	◦계획주차대수 2,557대 - 법정주차대수(2,134대)의 119.82% 확보 - 장애인전용 주차면 확보 : 법정주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형 주차면 확보 : 계획주차대수의 30% 이상 확보 - 경형 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이하 설치 - 가족배려 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이상 - 가족배려 확장형 주차면 확보 : 가족배려 주차면의 50% 이상 - 환경친화적자동차 주차면 확보 : 계획주차대수의 5% 이상 확보 (충전시설 포함)
교통안전 및 기타	-	◦사업지 내·외부 교통안전시설물 설치
	-	◦본 사업의 시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등의 교통시설의 실시 설계시 점자유도블럭 등의 교통약자 이동편의시설 설치계획 반영

▶ 범 례

- 보도
- 보도(신설)
- 자전거도로
- 자전거도로(신설)
- 녹지 및 식수대 (신설)
- 횡단보도
- 횡단보도(신설)
- 과속방지턱
- 버스
- 반사경
- 차량진출입구
- 유색도막포장(신설)

▶ 사업지 제원

▶ 도로단면도

환경성 검토서

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

환 경 성 검 토 서

2026. 10

양천구

목 차

1. 환경성검토 총괄표 ····· 1

2. 계획의 개요 ····· 3

3. 지역개황 ····· 18

4. 항목별 환경현황, 영향예측 및 저감방안 ····· 28

가. 자연생태환경 ····· 28

1) 비오톱 및 동·식물 ····· 28

2) 녹지네트워크 ····· 35

나. 생활환경 ····· 40

1) 토 양 ····· 40

2) 지형·지질 ····· 45

3) 물순환 ····· 51

4) 수 질 ····· 54

5) 바람·열 ····· 61

6) 대기질·악취 ····· 68

7) 온실가스·에너지 ····· 80

8) 자원순환 ····· 97

9) 소음·진동 ····· 101

1. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	■ 대상지는 교란을 지속적으로 받은 지역으로 보존가치가 높은 비오톱 및 미소서식처는 확인되지 않음 ■ 대상지 내 보존가치가 높은 지역은 분포하지 않아 사업 시행 영향은 미미함	■ 녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	
	녹지 네트워크	녹지 생태 연결성 확보	■ 대상지 내 녹지는 분포하지 않음 ■ 사업시행 후 녹지면적은 증가할 것으로 예상됨 ■ 사업시행 후 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	■ 녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	
생활환경	토양	토양오염 최소화	■ 토양오염원 없음 ■ 공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	■ 공사시 적법하게 폐기물 위탁처리 ■ 토사유출 및 유류유출 방지대책, 오수처리계획 수립	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	■ 대부분 평탄지이며, 부지조성으로 인한 지형변화 미미함 ■ 지하주차장 등 지하개발 시 터파기 작업 등으로 인한 지반침하 우려 ■ 토사유출이 예상됨 ■ 토공량 발생	■ 현지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 ■ 지반조사를 실시하여 검토 후 적절한 흙막이 공법 선정 및 시공계획 수립 ■ 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화 ■ 토석정보공유시스템 활용	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획	
	물순환	생태면적률 30%	■ 주거지역, 상업지역 및 공공시설지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당	■ 자연지반녹지 및 인공지반녹지 등을 적용하여 생태면적률 32.84% 계획	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	■ 중권역별 목표기준 Ⅱ등급(약간좋음) ■ 공사시 토사유출, 오수발생 ■ 운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	■ 공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 ■ 운영시 상수, 오수, 우수 처리계획 수립 -빗물이용시설 설치 등	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 친환경계획	
	바람·열	바람길 확보 열환경 영향 최소화	■ 운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상 ■ 운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	■ 건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통경축 고려 ■ 조경녹지 확보	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획 및 친환경계획	

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
생활환경	대기질·악취	대기오염 최소화 악취공해 해결	■ 공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ■ 운영시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생 ■ 공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	■ 세륜·측면살수시설, 차속규제(20㎞/hr이하) ■ 비산방진망 설치 ■ 공사장비 공회전 지양 ■ 운영시 녹지 및 조경면적 확보	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	
	온실가스·에너지	온실가스 저감 에너지자립률 상향계획 수립	■ 공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 ■ 운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생 ■ 운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	■ 공사 단계에서 공종별 대책 수립 ■ 차량 공회전 지양 ■ 공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ■ 운영시 LED조명, 단열창호 설치 ■ 환경정화수종 식재 및 녹지 조성 ■ 에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 ■ 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	정비계획 및 정비구역 지정(안)의 건축물계획 및 친환경계획	
	자원순환	폐기물발생 최소화	■ 공사 시 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 건설장비에 의한 폐유 발생 ■ 건축물 철거 및 신축으로 인한 건설폐기물 발생 ■ 운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	■ 공사시 발생되는 생활폐기물, 분뇨, 폐유 건설폐기물 등 관련법에 의거 적법하게 종류별로 위탁처리 ■ 친환경적 자재 및 순환골재 검토 및 적극 사용 ■ 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 관계기관 공공하수처리장으로 연계 처리 ■ 발생된 음식물류 폐기물은 관계기관 조례 의거 위탁처리	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	
	소음·진동	소음·진동 최소화	■ 공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 ■ 운영시 주변도로 차량통행에 의한 도로교통소음 발생	■ 공사시 특정공사 사전신고 ■ 공사장 소음·진동관리지침서 준수 ■ 가설방음판넬 설치 ■ 운영시 세부계획 수립 후 적절한 소음 저감방안 마련	향후 건축설계 또는 허가 단계에 반영	

2. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 신정4동 922번지 일원은 저층 주거지 및 노후·불량 건축물이 밀집하여 있으며, 주거환경 노후화가 현재 진행중에 있음
- 대상지는 저층주거지, 협소한 주차장, 열악한 보행환경으로 인한 주거환경 개선 욕구 증대
- 대상지 북측 국회대로 상부공원 조성, 화곡2동 주민센터 인근 도심 공공주택 복합사업, 신정동 965-30 일대 역세권 장기전세주택 등 주변 지역 개발 패러다임의 변화
- 주변지역 기존 인프라 적극 활용하여 지역 활력 도모 및 단지 연결과 지형단차를 극복하고 공원부지 확보로 인한 친환경적인 주거환경 제공을 통해 주변 환경의 질적 향상 도모

나. 환경성검토 실시근거

- 본 사업은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제27조 및『서울특별시 도시계획 조례』제6조에 따라 환경성검토를 실시함

[환경성검토 실시근거]

근거법률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	
	제27조	도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등
실시근거	② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 **도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.**	
근거법률	서울특별시 도시계획 조례	
	제6조	제안서의 처리절차 등
실시근거	① 법 제26조제1항에 따라 도시관리계획의 입안을 제안하려는 자는 제안서에 법 제25조제2항 및 영 제18조에 따라 작성한 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다. 1. 도시관리계획도서(계획도 및 계획조서) 2. 계획설명서(법 제13조에 따른 기초조사결과, 재원조달방안, 경관계획, **환경성 검토결과**, 교통성 검토결과 및 토지적성평가 등을 포함한다	

다. 추진경위 및 향후계획

- 2025. 04. 2025년 신속통합기획 재개발 후보지 선정
- 2025. 03. 건축기획설계 착수보고
- 2025. 10. 신속통합기획 1차 원팀회의 및 정비계획 착수보고
- 2025. 10. 신속통합기획 2차 원팀회의 및 현장답사(대상지)
- 2025. 11. 신속통합기획 3차 원팀회의(서울시청)
- 2025. 12. 신속통합기획 4차 원팀회의(서울시청)
- 2025. 12. 신속통합기획 1차 자문회의(서울시청)
- 2026. 01. 신속통합기획 5차 원팀회의(서울시청)
- 2026. 01. 신속통합기획 6차 원팀회의(서울시청)
- 2026. 02. 신속통합기획 2차 자문회의(서울시청)
- 2026. 03. 신속통합기획 1차 주민간담회(서울시청)
- 2026. 03. 신속통합기획 7차 원팀회의(서울시청)
- 2026. 05. 신속통합기획 3차 자문회의(서울시청)
- 2026. 06. 신속통합기획 2차 주민간담회(서울시청)
- 2026. 07. 신속통합기획 가이드라인 주민설명회
- 2026. 08. 신속통합기획 가이드라인 통보(서울시→양천구)

라. 계획의 내용

▮ 사 업 명 : 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업

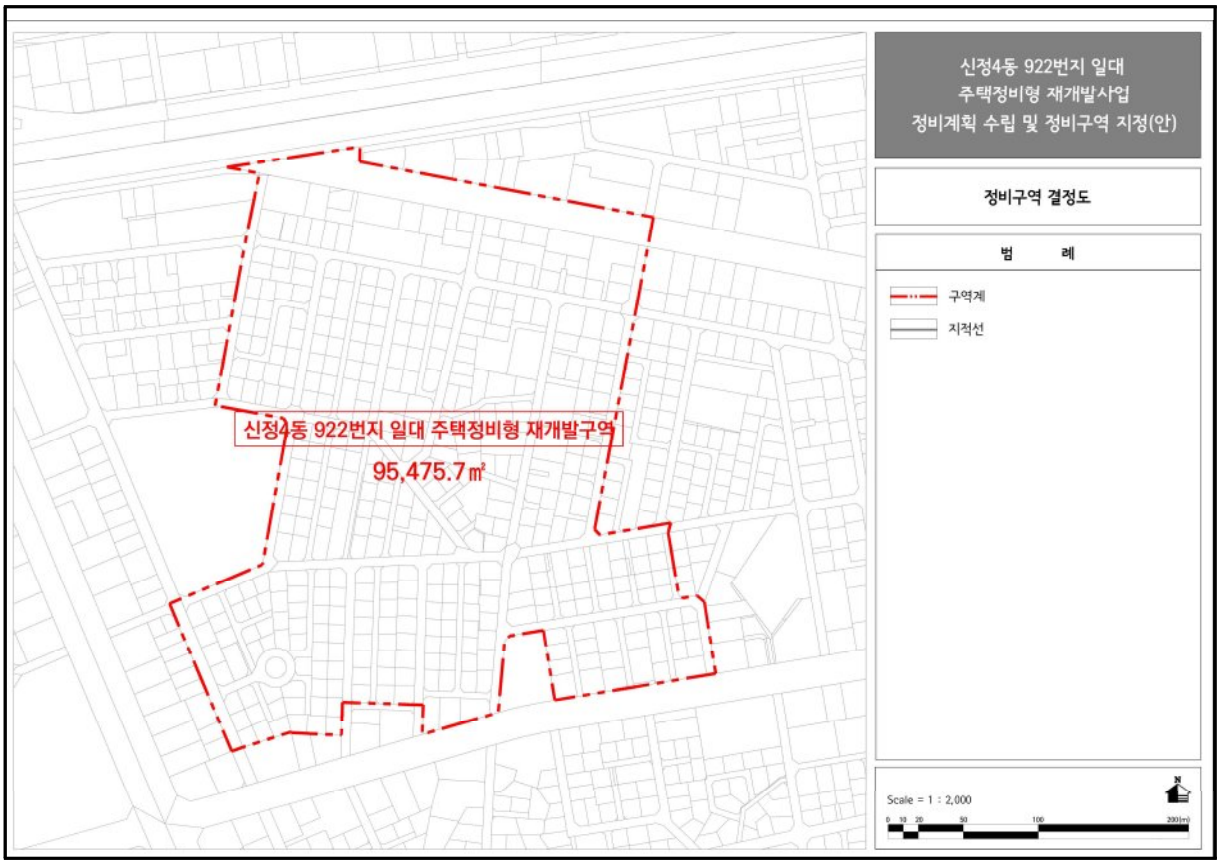
▮ 위　　치 : 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일원

▮ 면　　적 : 95,475.7㎡

▮ 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대	-	증) 95,475.7	95,475.7	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)신정4동 922번지 일대 주택재개발정비사업조합	현황세대수: 2,163세대 계획세대수: 2,177세대 증가세대수: 14세대	-



[정비구역 결정도]

2) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

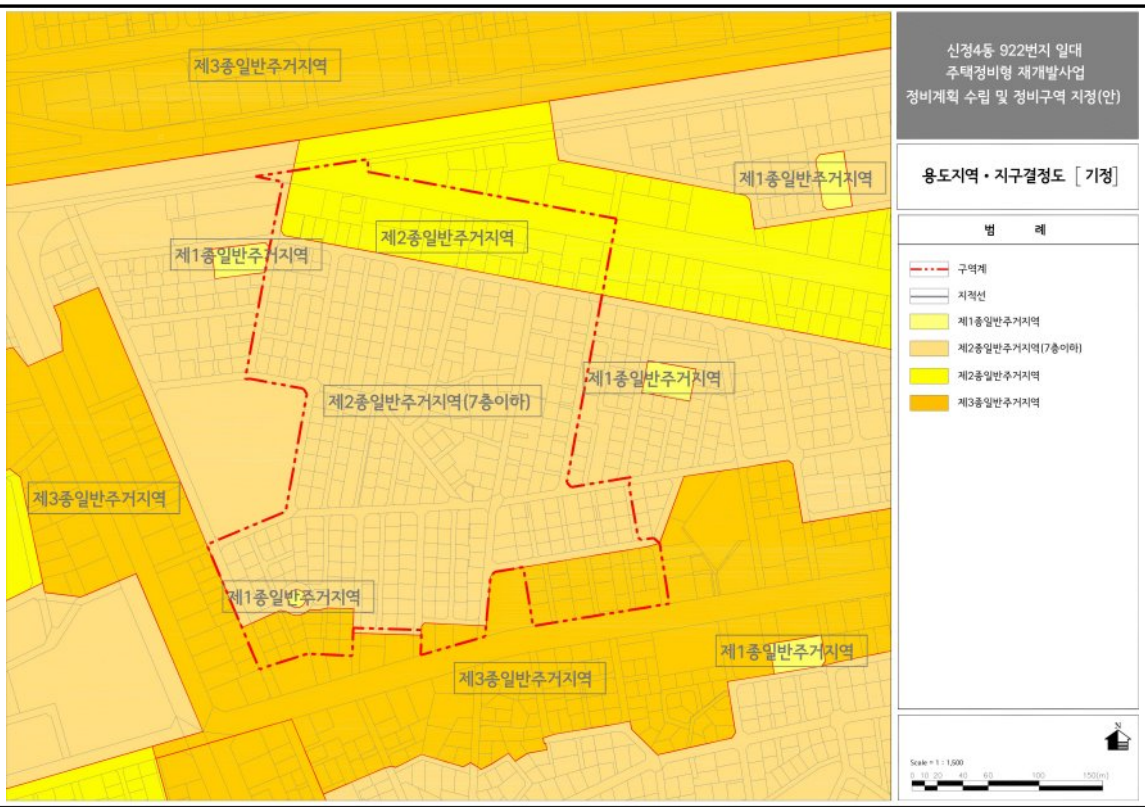
가) 용도지역

▣ 용도지역 결정(변경) 조서

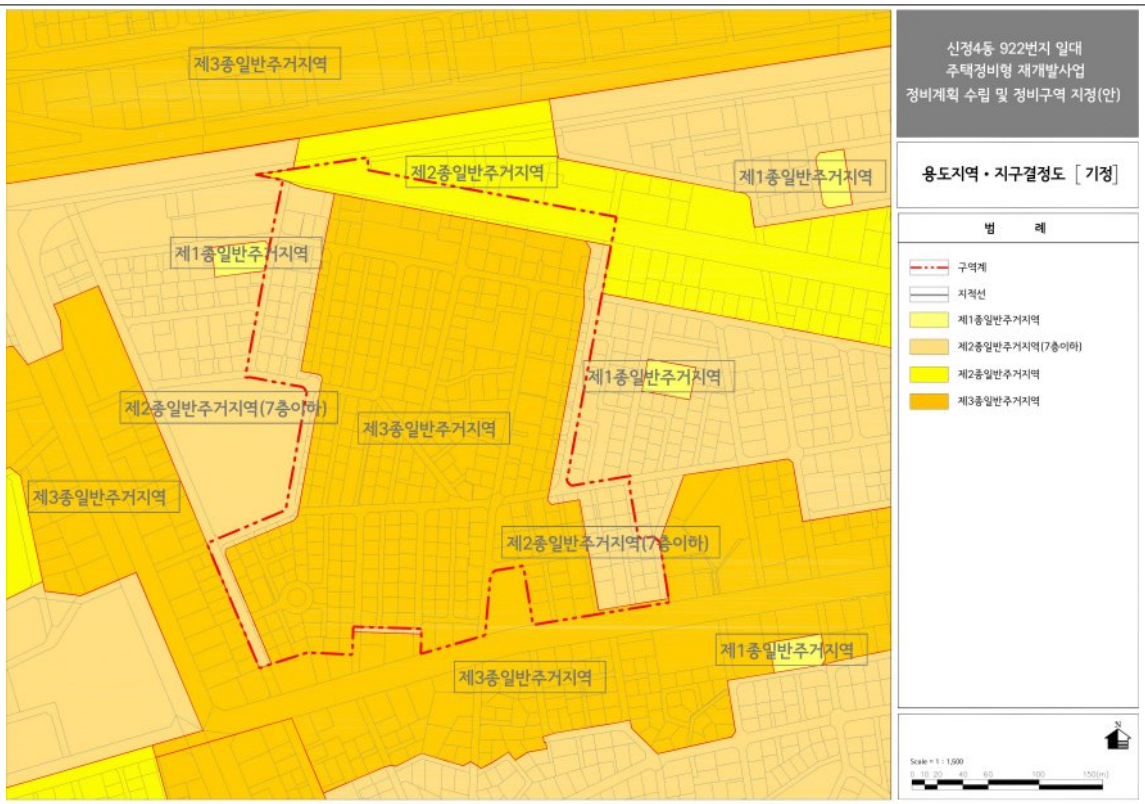
구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		95,475.7	-	95,475.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	153.2	감) 153.2	-	-	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	70,664.5	감) 53,668.1	16,996.4	17.8	-
	제2종일반주거지역	15,731.3	감) 9,682.3	6,049.0	6.3	-
	제3종일반주거지역	8,926.7	증) 63,504.6	72,431.3	75.9	-

▣ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
주거 지역	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	153.2	■ 공동주택단지 조성에 따른 계획적 토지 이용 및 적정 개발밀도 확보를 위해 제3종일반주거지역으로 변경 ■ 기반시설은 주변 용도지역 및 토지이용 현황을 고려하여 계획
	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	59,069.4	
	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,969.1	
		제3종일반주거지역	7,856.4	
	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,834.0	



기정



변경

[용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도]

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

▣ 도로

▮ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	서울특별시고시 제1994-34호 ('94.02.15)	-
변경	광로	2	12	50	주간선 도로	5,600	양평동4가 (신정동 1060)	서울시계 (신월동 835)	자동차 전용 도로	서울특별시 고시 제1994-34호 ('94.02.15)	도로선형 변경
기정	중로	1	116	20	-	3,350	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	116	20 ~23	집산 도로	3,350 (161)	목동 406-12 (대3류 149)	신월동 남부순환로	일반 도로	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
기정	중로	1	117	20	-	-	신월동	신월동	-	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	-
변경	중로	1	117	20 ~23	집산 도로	1,078 (263)	신정동 935-4	신정동 900-14	일반 도로	건설부 고시 제1971-198호 ('71.04.01)	도로 일부구간 확폭
신설	중로	2	A	15	집산 도로	51	신정동 924-1	신정동 919-1	일반 도로	-	-
신설	중로	3	A	12	집산 도로	132	신정동 932-8	신정동 935-4	일반 도로	-	-
신설	중로	3	B	12	집산 도로	203	신정동 921-7	신정동 924-1	일반 도로	-	-
신설	중로	3	C	12	집산 도로	56	신정동 928-10	신정동 923-3	일반 도로	-	-
신설	소로	1	A	10	집산 도로	175	신정동 942-10	신정동 930-1	일반 도로	-	-
폐지	-	-	-	-	기타 도로	-	-	-	-	서울특별시고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리사업지구

주) 도로번호는 임시번호이며, () 대상지 내 연장임

▮ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-12	광로 2-12	■ 변경 - B=50, L=5,600m	■ 지적현황 및 주변 도로체계를 고려한 도로 선형 정비
중로 1-116	중로 1-116	■ 변경 - B=20~23m, L=3,350m	■ 대상지 진출입을 고려한 가감속차로 및 신정역 1번출구 인근 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
중로 1-117	중로 1-117	■ 변경 - B=20~23m, L=1,078m	■ 대상지 진출입 및 가감속차로 확보
-	-	■ 기타도로시설 일부구간 폐지	■ 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업지내 일부 기타도로 폐지
-	중로 2-A	■ 신설 - B=15m, L=51m	■ 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	■ 신설 - B=12m, L=132m	■ 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리
-	중로 3-B	■ 신설 - B=12m, L=203m	■ 원활한 차량 소통 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-C	■ 신설 - B=12m, L=56m	■ 대상지 진출입로 확보 및 미편입구역 도로 여건 개선
-	소로 1-A	■ 신설 - B=10m, L=175m	■ 양동초등학교 통학로를 고려한 도로 확폭을 통한 보차분리

나) 철도

▮ 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 번호 표시	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (신정정거장)	3,155.04	-	3,155.04	건설부 고시 제1990-695호 ('90.10.19)	-

다) 주차장

▮ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면번호 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	기타 주차장 시설	신정동 922-20 번지 일대	-	증) 2,573	2,573	-	소공원Ⓐ와 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡) 주차장 연면적 : 5,670㎡ 내외

▮ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
-	주차장	■ 주차장 신설 - 증) 2,573㎡ - 소공원Ⓐ와 중복결정	■ 주변 저층주거지 주차수요에 대응하고 주차환경을 개선하기 위해 공원하부 지하주차장 중복결정하여 주차공간을 확보하고자함

라) 공간시설

▣ 녹지

▮ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면번호 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	녹지	기타 녹지시설	신정동 940-67	153.2	감) 153.2	-	서울특별시고시 제1982-475호 ('82.12.29)	서울경인 토지구획정리 사업지구

▮ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
-	녹지	■ 폐지 - 감) 153.2㎡	■ 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업에 따른 시설 재편

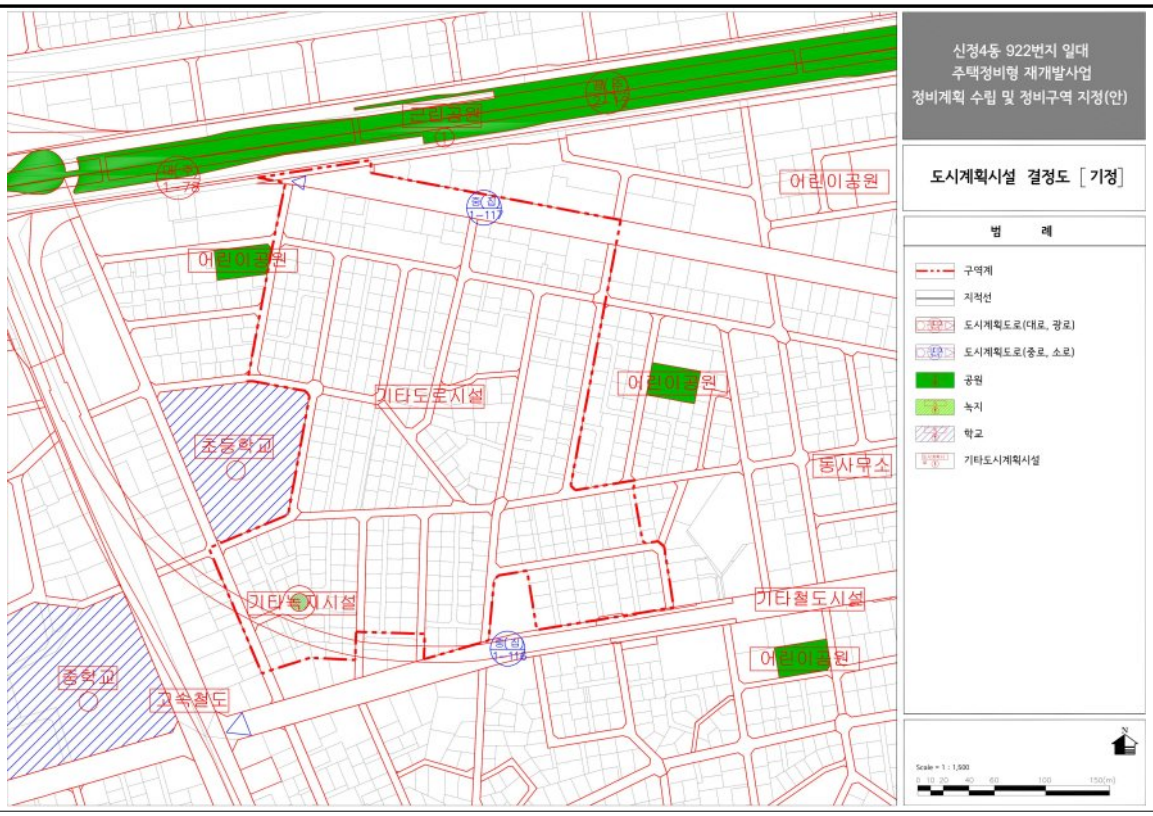
마) 공원

▮ 공원 결정(변경) 조서

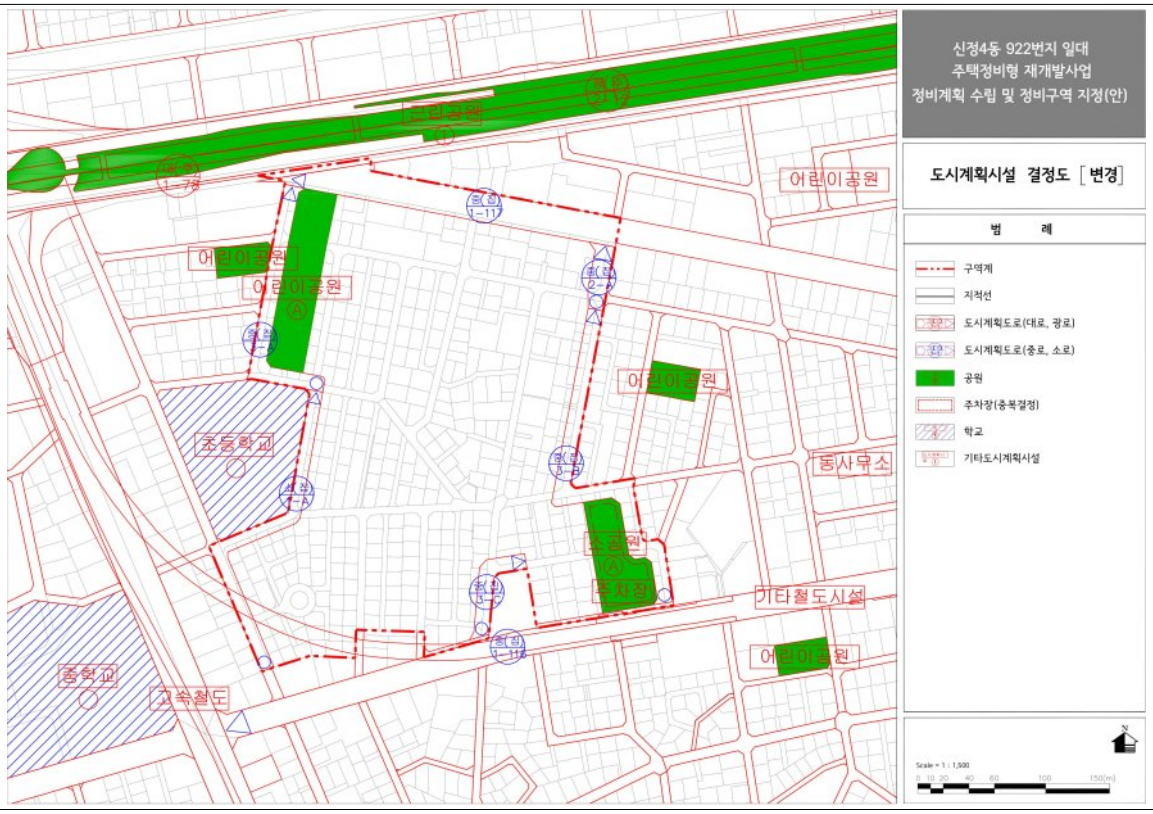
구분	도면번호 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	신정동 940-5번지 일대	-	증) 4,245.5	4,245.5	-	-
신설	B	공원	소공원	신정동 922-20번지 일대	-	증) 3,038.7	3,038.7	-	주차장과 중복결정 (중복되는 면적 2,573㎡)

▮ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
A	소공원	■ 신설 - 증) 4,245.5㎡	■ 양동초등학교 통학생의 안전한 통학환경 조성 및 국회대로 상부공원과 연계되는 여가·휴식공간 확보
B	소공원	■ 신설 - 증) 3,038.7㎡ - 주차장과 중복결정	■ 신정역 1번 출구와 연계한 녹지공간 조성을 통한 보행공간 및 개방감 확보



기정



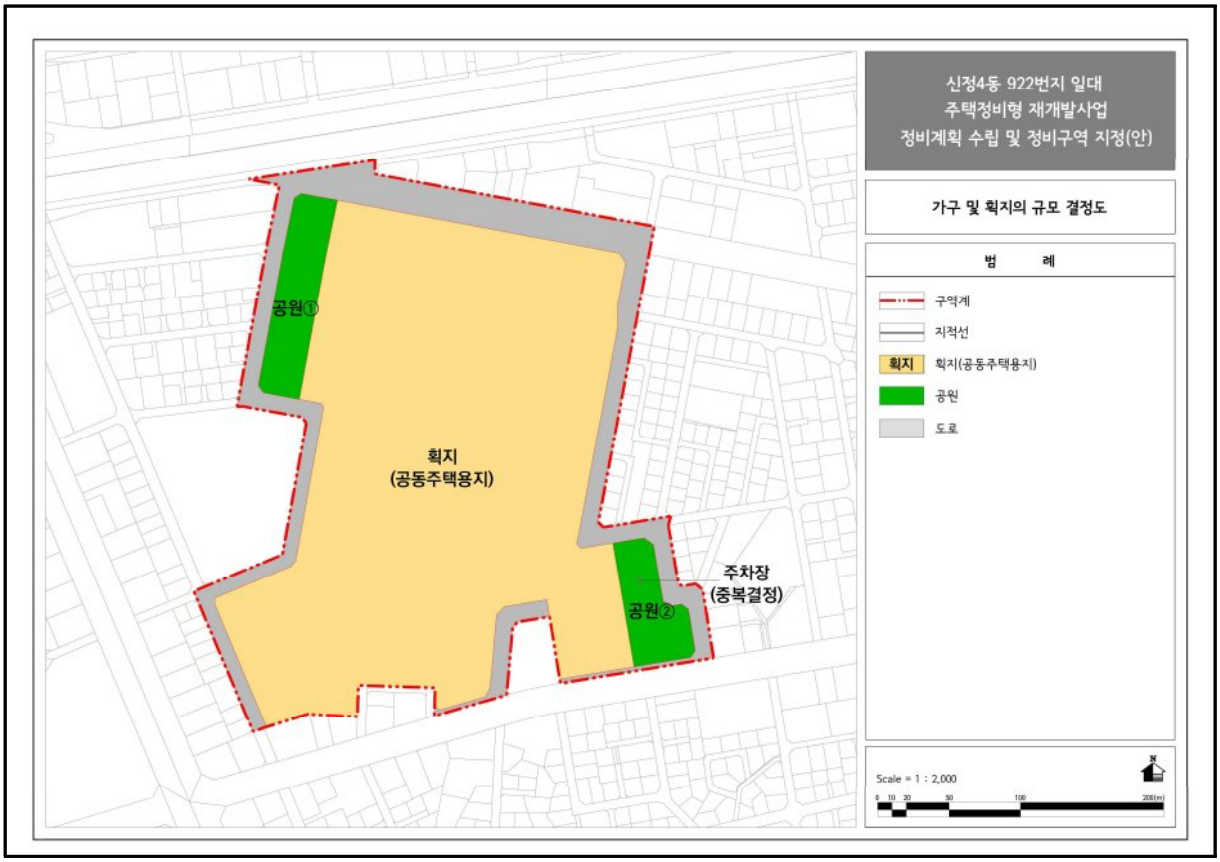
변경

[도시계획시설 결정(변경)도]

4) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

▮ 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면 적 (㎡)			획지		비고
		기정	변경	변경후	획지번호	위치	
획지	획지	-	증)70,920.4	70,920.4	-	신정4동 922번지 일대	공동주택



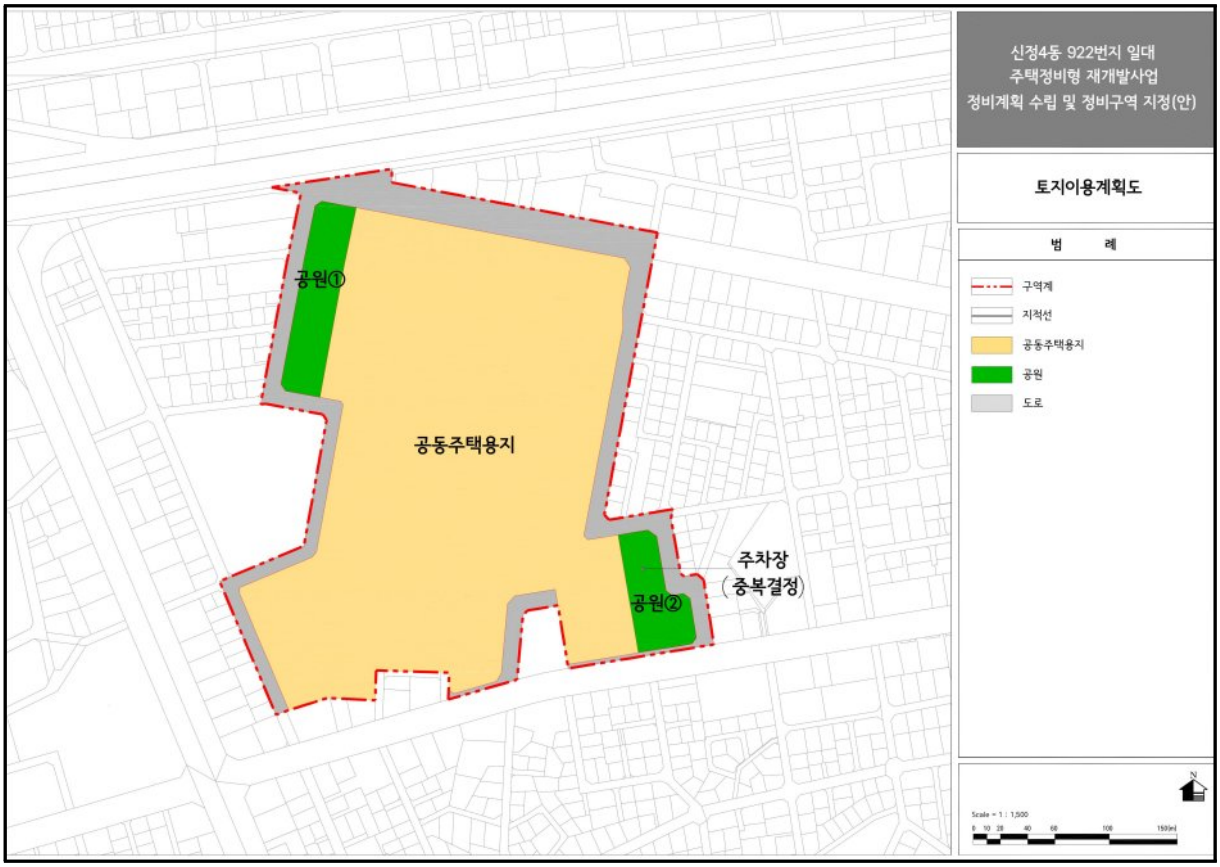
[가구 및 획지의 규모 결정도]

마. 토지이용계획(안)

- 사 업 명 : 신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 위　　치 : 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일원
- 면　　적 : 95,475.7㎡
- 용도지역 : 제3종일반주거지역

[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
정비기반시설 등	도로	17,271.1	18.1	-
	공원	7,284.2	7.6	2개소
	소 계	24,555.3	25.7	-
획 지	획지	70,920.4	74.3	공동주택
	소 계	70,920.4	74.3	-
합 계		95,475.7	100.0	-

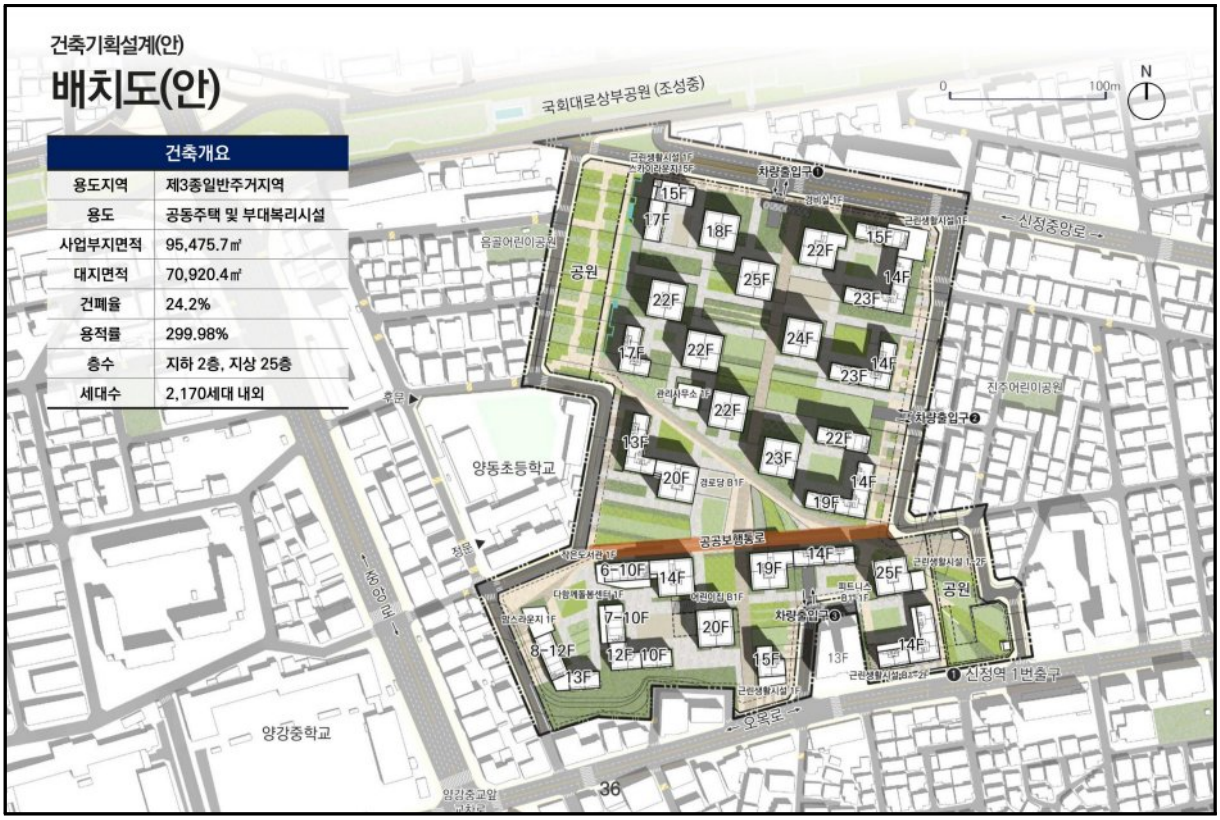


[토지이용계획도]

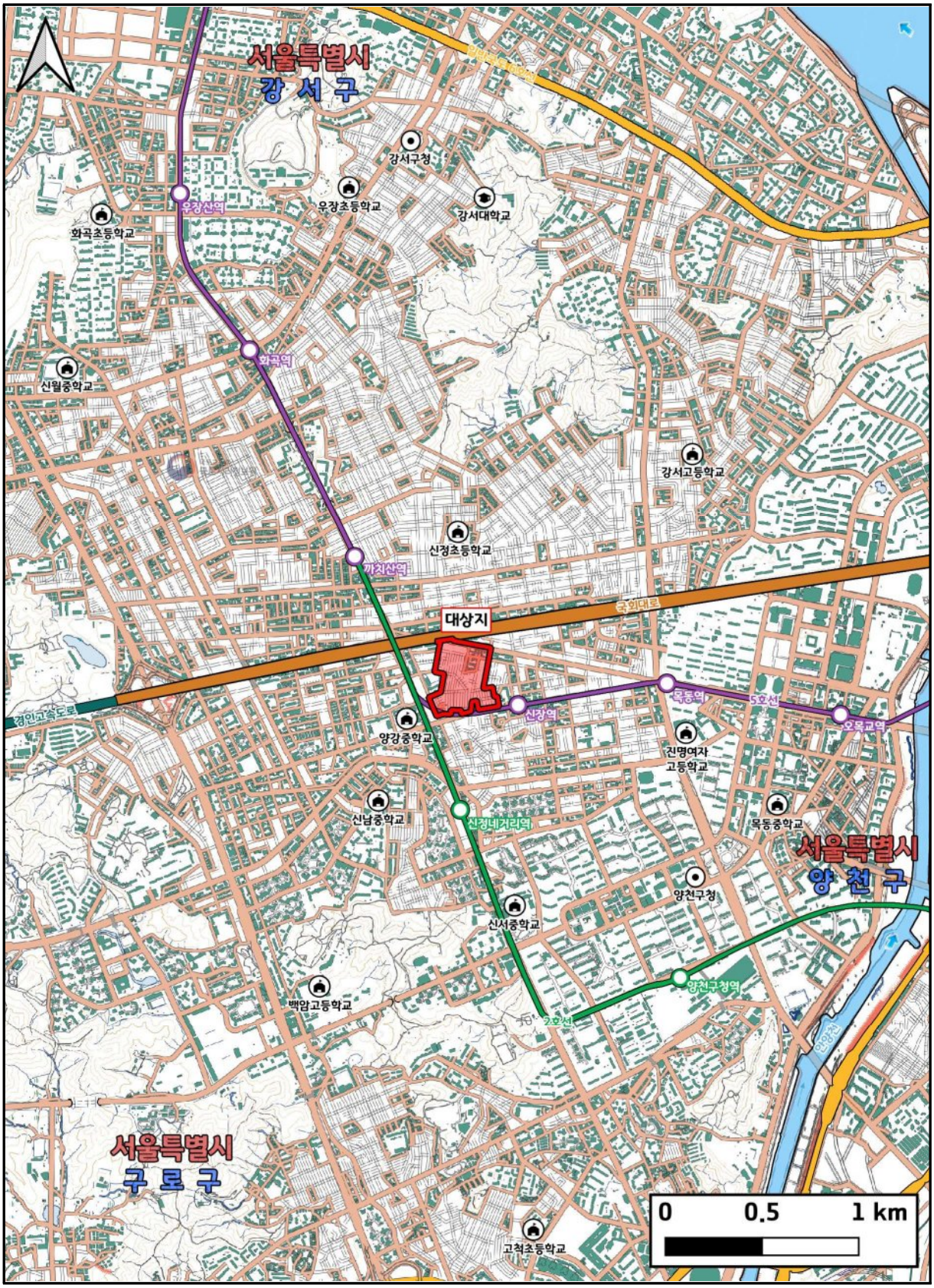
▮ 건축계획(안)

[건축계획]

구 분	내 용
대 지 위 치	서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일원
지 역 지 구	제3종일반주거지역
구 역 면 적	95,475.70㎡
대 지 면 적	70,920.40㎡
건 축 면 적	17,147.89㎡
연 면 적	333,354.13㎡
건 폐 율	24.18%(법정 : 50% 이하)
용 적 률	299.98%(법정: 300.0% 이하)
조 경 면 적	19,301.17㎡(27.22%)
건 축 규 모	지상 25층, 지하2층
건 축 용 도	공동주택 및 부대복리시설
주 차 계 획	총 2,557대(법정 2,102대)



[건축배치도]


서울특별시
강 서 구
강서구청
우장산역
우장초등학교
강서대학교
화곡초등학교
화곡역
신월중학교
강서고등학교
신정초등학교
까치산역
대상지
국회대로
목동역
5호선
신강역
오목교역
양강중학교
진명여자
고등학교
신남중학교
신정네거리역
목동중학교
서울특별시
양 천 구
양천구청
신서중학교
양천구청역
백암고등학교
2호선
서울특별시
구 로 구
고척초등학교
0
0.5
1 km

[대상지 위치도]



[조감도(안)(1/2)]



[조감도(안)(2/2)]

제3장 지역개황

가) 지역의 개요

- 양천구는 서울특별시의 남서부에 위치하며, 동쪽으로 한강을 경계로 영등포구와 접하고, 서쪽으로 경기도 부천시, 남쪽으로 구로구, 북쪽으로 강서구와 접하고 있음
- 구의 중심부로부터 남서쪽으로는 해발고도 20~60m의 낮고 평평한 구릉지가 분포하고, 구의 북동부와 남서부에 70~80m 높이의 침식구릉이 나타나며, 안양천과 경계를 이루고 있는 구의 동쪽에는 배후저습지를 중심으로 하는 충적층이 매우 낮은 고도로 분포하고 있음
- 양천구의 전체적인 지세는 저평한 구릉지와 한강과 안양천을 중심으로 따라 형성된 배후저습지 지형으로 요약되며 이러한 지세는 서고동저의 경향을 나타냄
- 신월동에 경인고속도로로 진입할 수 있는 신월 IC가 있고, 영등포·강남 등 부도심으로 갈 수 있는 오목로, 남부순환로가 위치하고 있고, 목동·신정동 지역에는 서울 지하철 2호선과 서울 지하철 5호선이 있어 교통이 편리함

[경·위도상의 위치]

소재지	구 분	지 명	경 위 도	연장거리
서울특별시 양천구 봉화산로 179	동단	목동 409-384	북위 37° 31′ 51″ 44″ 동경 126° 53′ 23″ 58″	동서간 6.17㎞
	서단	신월동 38-5	북위 37° 32′ 02″ 82″ 동경 126° 49′ 22″ 56″	
	남단	신정동 산 150-9	북위 37° 30′ 16″ 53″ 동경 126° 50′ 06″ 04″	남북간 5.96㎞
	북단	목동 605-21	북위 37° 33′ 03″ 62″ 동경 126° 51′ 52″ 63″	

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

나) 토지이용 현황

▣ 지목별 토지이용 현황

▮ 양천구의 지목별 토지이용현황은 전체면적 17.4㎢ 중 대지가 8.7㎢로서 전체면적의 50.0%를 차지하고 있으며, 다음으로 도로 3.1㎢(17.8%), 공원 1.8㎢(10.3%)의 순으로 토지이용이 이루어짐

[양천구 지목별 토지이용 현황]

구 분		계	대지	도로	공원	임야	학교용지	하천	철도용지	기타
양천구	면 적(㎢)	17.4	8.7	3.1	1.8	1.1	0.8	0.4	0.2	1.3
	구성비(%)	100.0	50.0	17.8	10.3	6.3	4.6	2.3	1.2	7.5

주) 기타 : 전, 답, 과수원, 목장용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

▣ 용도지역별 토지이용

▮ 양천구 용도지역별 토지이용 현황조사 결과, 도시지역 17,469,613㎡로 이루어짐

[양천구 용도지역별 토지이용 현황]

구 분	총계	도시지역				
		주거	상업	공업	녹지	미지정
양천구	17,469,613	12,536,636	796,830	92,872	4,043,275	-

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구 (단위 : ㎡)

다) 환경관련 지구·지역 현황

▣ 상수원 보호구역

▮ 양천구에는 상수원 보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

▣ 습지보호지역 지정 현황 및 람사르습지 등록 현황

▮ 양천구에는 습지보호지역 및 람사르습지가 위치하지 않는 것으로 조사되었음

▣ 야생생물 보호구역

▮ 양천구에는 야생생물 보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

▣ **생태·경관보전지역**

▮ 양천구에는 「자연환경보전법」 제12조 규정에 의한 “생태 · 경관보전지역”이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

▣ **겨울철 조류동시센서스 현황**

▮ 양천구에는 겨울철 조류동시센서스 조사지역 1개소가 위치하는 것으로 조사되었음

[겨울철 조류동시센서스 현황]

구분	관찰 종수		환경부 지정 멸종위기 야생생물 조류	
	12월	1월	Ⅰ	Ⅱ
안양천	40종 2,018개체	39종 3,519개체	-	큰기러기, 흰목물떼새

[자료] 2024-2025년도 겨울철 조류 동시 센서스, 2025, 기후에너지환경부 국립생물자원관

▣ **수변구역 현황**

▮ 양천구에는 수변구역이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

▣ **특별대책지역 현황**

▮ 양천구에는 대기보전 특별대책지역 및 수질보전 특별대책지역으로 지정되어있는 지역이 없는 것으로 조사되었음

▣ **자연공원 지정 현황**

▮ 양천구에는 자연공원(국립공원, 도립공원, 시·군립공원)으로 지정되어있는 지역이 없는 것으로 조사되었음

라) 토지이용 행위제한 관련 지역 현황

▣ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

▮ 양천구의 배출허용기준(폐수)은 다음과 같이 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정]

구분 / 행정구역	청정지역	"가"지역	"나"지역
양천구	-	-	전역

[자료] 환경부고시 제2007-107호

[수질오염물질의 배출허용기준(제34조 관련)]

대상규모 / 항목 / 지역구분	1일 폐수배출량 2천 세제곱미터 이상			1일 폐수배출량 2천 세제곱미터 미만		
	생물화학적 산소요구량 (㎎/L)	총유기 탄소량 (㎎/L)	부유 물질량 (㎎/L)	생물화학적 산소요구량 (㎎/L)	총유기 탄소량 (㎎/L)	부유 물질량 (㎎/L)
청정지역	30 이하	25 이하	30 이하	40 이하	30 이하	40 이하
가지역	60 이하	40 이하	60 이하	80 이하	50 이하	80 이하
나지역	80 이하	50 이하	80 이하	120 이하	75 이하	120 이하
특례지역	30 이하	25 이하	30 이하	30 이하	25 이하	30 이하

비고 :
1. 하수처리구역에서 「하수도법」 제28조에 따라 공공하수도관리청의 허가를 받아 폐수를 공공하수도에 유입시키지 않고 공공수역으로 배출하는 폐수배출시설 및 「하수도법」 제27조제1항을 위반하여 배수설비를 설치하지 않고 폐수를 공공수역으로 배출하는 사업장에 대한 배출허용기준은 공공하수처리시설의 방류수 수질기준을 적용한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역에서의 「건축법 시행령」 별표 1 제17호에 따른 공장에 대한 배출허용기준은 특례지역의 기준을 적용한다.
3. 특례지역(공공폐수처리구역의 경우로 한정한다) 내 폐수배출시설에서 발생한 폐수를 공공폐수처리시설에 유입하지 않고 공공수역으로 배출하는 사업장에 대한 배출허용기준은 공공폐수처리시설의 방류수 수질기준을 적용한다.

[자료] 물환경보전법 시행규칙 [별표13] <개정 2025.10.1.>

▣ 대기관리권역

▮ 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 시행령 제2조의 규정에 의거하여 대기관리권역이 지정·관리 중이며, 양천구는 수도권 권역에 해당되는 것으로 조사되었음

▣ 악취관리지역

▮ 양천구는 「악취방지법」 제6조에 따라 악취관리지역으로 지정되지 않은 것으로 조사되었음

▣ 저황유 공급 및 사용지역

▮ 「대기환경보전법 시행령」 제40조제1항 및 시행령 [별표 10의2]에 따라 황함유기준이 정해진 연료용 유류(저황유)의 공급지역과 사용시설 범위가 지정되어 있으며, 양천구가 속한 서울특별시는 경유(황함유량 0.1%이하), 중유(황함유량 0.3%이하, LSWR포함)를 공급·사용해야 하는 것으로 조사되었음

[저황유 공급 및 사용지역 범위]

구 분	공급·사용지역	
경유 (황함유량 0.1%이하)	전 국	
중유 (황함유량 0.3%이하, LSWR 포함)	특별시 및 광역시	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

[자료] 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2], <개정 2026.6.23.>

▣ 고체연료 사용 제한지역

▮ 석탄류, 코크스 등 고체연료 사용에 따른 대기오염을 방지하기 위해 「대기환경보전법」 제42조, 같은 법 시행령 제 42조제1항 및 시행령 [별표 11의2]에 따라 “고체연료 사용 제한지역”이 지정되어 있으며, 양천구가 속한 서울특별시는 고체연료 사용제한지역에 해당하는 것으로 조사되었음

▣ 청정연료 사용지역

▮ 「대기환경보전법 시행령」 제43조 및 시행령 [별표 11의3]에 따라 액화천연가스(LNG), 액화석유가스(LPG) 등 오염물질이 거의 배출되지 않는 “청정연료”의 사용지역 및 대상시설이 지정되어 있으며 양천구가 속한 서울특별시는 청정연료 사용지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[청정연료 사용지역]

구 분	전용면적	보일러용량의 합	사용연료
업무용시설 또는 발전시설	-	· 2톤이상 · 0.2톤 이상 2톤미만	청정연료 청정연료 또는 경유
중앙집중난방식 또는 지역난방방식 공동주택	· 82.6㎡ 이상 · 40.0㎡초과 82.6㎡ 미만	-	청정연료 청정연료 또는 경유

[자료] 대기환경보전법 시행령 [별표 11의3], <개정 2026.6.23.>

마) 환경피해 유발시설물 현황

▣ 환경오염물질 배출시설

▮ 양천구에는 대기 24개소, 수질 80개소의 환경오염물질 배출시설이 위치하는 것으로 조사되었음

[환경오염물질 배출시설]

구 분	대기 (가스, 먼지, 매연 및 악취)						수 질 (폐 수)						소음 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
양천구	24	2	-	-	5	17	80	-	-	1	4	75	-

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구 (단위 : 개소)

▣ 도로 및 자동차등록 현황

▮ 양천구의 도로현황 및 자동차 등록현황은 다음과 같음

[도로현황]

구 분	도 로	계(m)	포장도로(m)	미포장도로(m)	미개통도로(m)	포장률(%)
양천구	고속도로	2,990	2,990	-	-	100
	일반국도	15,050	15,050	-	-	100
	특별시도	390,493	390,493	-	-	100
	합 계	408,533	408,533	-	-	100

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

[자동차 등록현황]

구 분	합 계	승 용 차	승 합 차	화 물 차	특 수 차	이륜자동차
양천구	150,231	131,825	3,759	13,936	711	13,087

주) 합계에 이륜자동차 미포함
[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구 (단위 : 대)

바) 주요 보호대상 시설물 현황

▣ 취수시설 현황

▮ 양천구에는 취수시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

▣ 정수시설 현황

▮ 양천구에는 정수시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었으며, 양천구는 영등포구에 위치한 영등포 정수장을 통해 급수받는 것으로 조사되었음

[정수시설 현황]

정수장명	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	정수처리 적용방식	관련 취수장	급수지역
영등포	서울특별시 영등포구	600,000	급속여급속여과+ 막여과(MF)+GAC	풍납	양천구 등 4개구 57개동

▣ 천연기념물

▮ 양천구에는 천연기념물이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

사) 교육, 문화, 의료시설 현황

▣ 학교 현황

▮ 양천구의 교육과정별 학교 현황은 다음과 같이 조사되었음

[교육과정별 학교 현황] (단위: 개)

구 분	계	유치원	초등학교	중학교	일반계 고등학교	특성화 고등학교	특수목적 고등학교	자율 고등학교
양천구	102	38	30	19	11	3	-	1

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

▣ 도서관 현황

▮ 양천구에는 도서관 10개소가 있는 것으로 조사되었음

[공공도서관 현황] (단위: 개, 권)

구 분	도서관수	좌석수	도서	비도서	연속간행물	비고
양천구	10	1,980	732,796	34,889	766	-

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

▣ 국가유산 현황

▮ 양천구에는 2개의 국가유산이 있는 것으로 조사되었음

[국가유산 현황]

구 분	총계	국가지정유산							시지정유산					문화유산자료	국가등록문화유산
		계	국보	보물	사적및명승	천연기념물	국가민속유산	국가무형유산	계	유형문화유산	기념물	민속문화유산	무형유산		
양천구	2	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-

[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구 (단위 : 개)

▣ 의료시설 현황

▮ 양천구에는 의원 319개소, 치과병(의)원 189개소, 일반병원 4개소 등 총 679개소의 의료시설이 운영 중인 것으로 조사되었음

[의료시설 현황]

구 분	합계	종합병원	일반병원	의원	특수병원	요양병원	치과병(의)원	한방병원	한의원	조산원	부속병(의)원	보건지소	보건소	보건분소
양천구	679	3	4	319	-	2	189	5	156	-	1	-	1	1

주) 합계는 보건의료원 이하 군인병원 제외, 정신병원, 결핵병원, 한센병원 포함
[자료] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

사) 환경기초시설 현황

▣ 폐기물 매립시설 현황

▮ 서울특별시에 위치한 폐기물 매립장은 없는 것으로 조사되었으며, 서울특별시에서 발생하는 매립대상 폐기물은 인천광역시의 수도권매립지에서 처리되는 것으로 조사되었음

[폐기물 매립시설 현황]

시군구	소재지	총매립지 면적(천㎡)	총매립 용량(천㎥)	기매립량 (2024년까지 전체누적)(천㎥)	잔여매립 가능량	사용기간 (년)
인천	백석동 58	15,277	289,329	167,449	123,650	1992~종료시

[자료] 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 자원순환정보시스템

▣ 폐기물 소각시설 현황

▮ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 양천구에는 1개소 위치하는 것으로 조사되었음

[폐기물 소각시설 현황]

시군구	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2024년 처리량(톤/년)	허가(승인)일
서울	노원구	800	일반소각	연속식	161,216.3	1991.09.18
	은평구	48	고온용융	연속식	13,749.8	2007.03.02
	마포구	750	일반소각	연속식	170,881.0	2002.02.28
	양천구	400	일반소각	연속식	103,031.5	1996.03.14
	강남구	900	일반소각	연속식	243,237.5	1995.04.25

[자료] 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 자원순환정보시스템

▣ 분뇨처리시설 현황

▮ 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 양천구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

구분	시설명	소재지	시설용량	처리공법	방류천	
					수계	지류
서울	중량물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000	물리적	한강	중랑천
	난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500	물리적, 생물학적	한강	한강
	서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000	물리적	한강	한강

[자료] 2025 하수도 통계, 2026, 기후에너지환경부(단위 : ㎥/일)

▣ 하수처리시설 현황

▮ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 양천구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[하수처리시설 현황]

시설명	소재지	시설용량	처리방법	방류수역		
				수계	지류	중권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	중력침전법, MLE, 표준활성슬러지법, A2O	한강	한강	한강본류
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,490,000	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,510,000	기타, 표준활성슬러지법, MLE,4 stage-BNR	한강	한강	한강본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000	표준활성슬러지법, MLE	한강	탄천	한강본류

[자료] 2025 하수도 통계, 2026, 기후에너지환경부 (단위 : ㎥/일)

제4장 항목별 환경현황, 영향예측 및 저감방안

가. 자연생태환경

1) 비오톱 및 동·식물상

가) 현황

▣ 조사항목

▮ 도시생태현황도(비오톱지도)

 비오톱유형, 비오톱유형평가, 개별비오톱평가

▮ 동·식물상

 법정보호종(멸종위기 야생생물, 천연기념물, 서울시 보호 야생생물)

▮ 생태·자연도 및 별도관리지역

▣ 조사범위

▮ 사업시행으로 직접적인 영향이 예상되는 대상지를 중점조사 범위로, 간접적인 영향이 예상되는 주변의 비오톱 및 동·식물상

▣ 조사결과

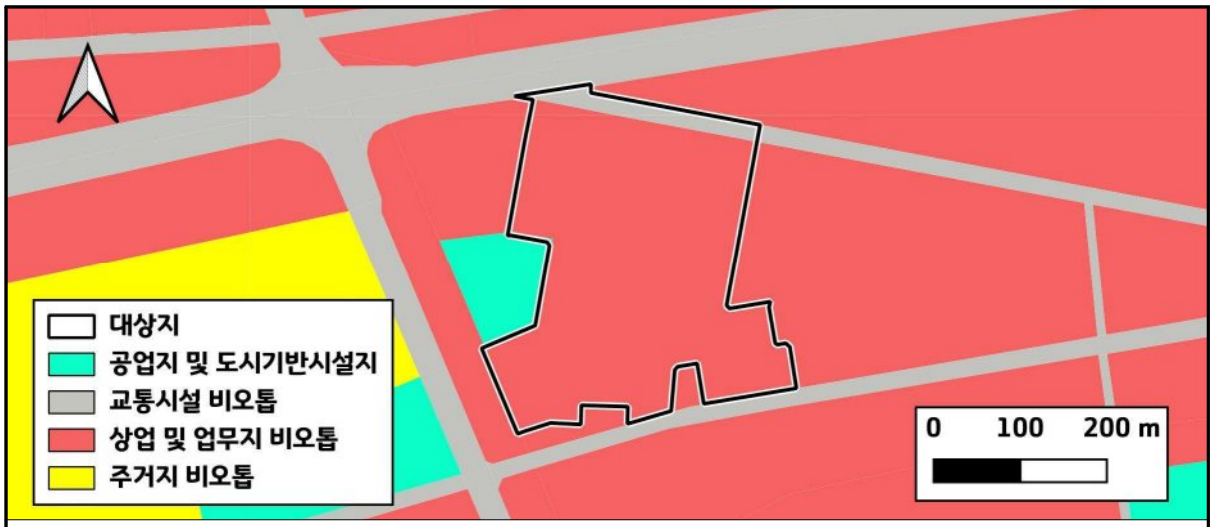
▮ 도시생태현황도(비오톱지도)

 본 대상지는 주거지와 상업 및 업무지 밀집 분포 지역이며, 지속적으로 인위적인 교란의 영향을 받고 있음

 비오톱 분석 결과, 사업대상지의 비오톱유형은 대부분 상업 및 업무지로 구성되어 있으며, 일부 공업지 및 도시기반시설지, 교통시설 비오톱이 분포하는 것으로 조사되었음

 비오톱유형평가는 4·5등급 및 도로, 개별비오톱평가는 평가제외 및 도로로 조사되었음

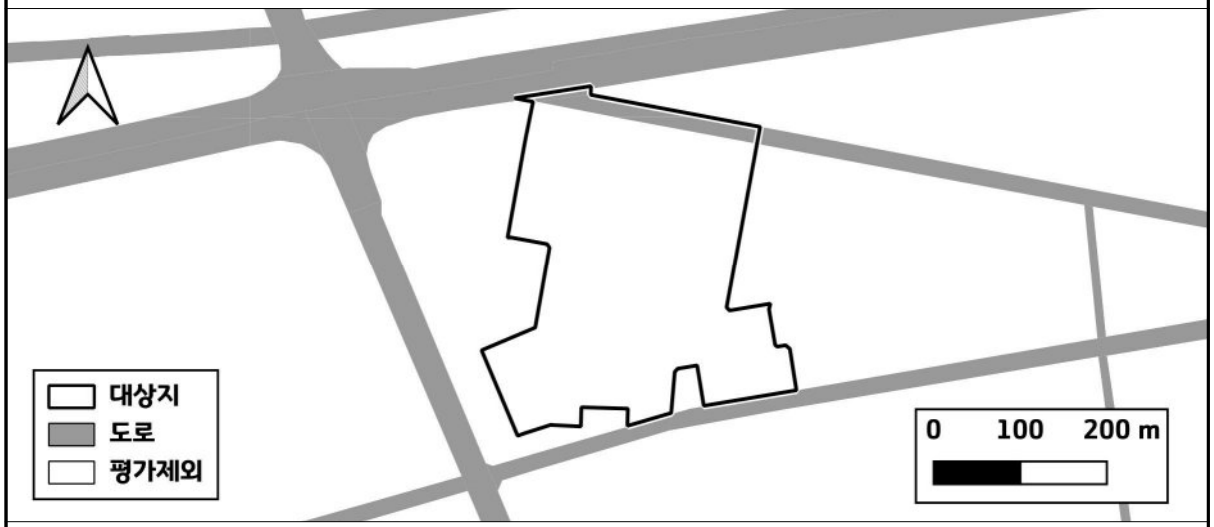
 대상지 내 보존가치가 높은 비오톱 지역 및 동·식물이 이용가능한 미소서식처는 확인되지 않았음



비오톱유형도



비오톱유형평가도



개별비오톱평가도

[대상지의 비오톱 현황]

▮ 동·식물상

□ 동·식물상은 전국자연환경조사를 통해 문헌조사를 실시하였으며, 법정보호종(멸종위기 야생생물, 천연기념물, 해양보호생물, 서울시 보호 야생생물) 현황을 조사하였음

□ 『제4차 전국자연환경조사 공항(376083), 2014, 국립생태원』, 『제5차 전국자연환경조사 공항(376083), 2022, 환경부』, 『제5차 전국자연환경조사 서울(376084), 2022, 환경부』, 『제5차 전국자연환경조사 소사(376121), 2022, 환경부』, 『제5차 전국자연환경조사 안양(376122), 2022, 환경부』를 통한 조사결과, 법정보호종은 관중, 산개나리, 수달, 족제비, 다람쥐, 원앙, 저어새, 매, 검은머리물떼새, 흰목물떼새, 꾀꼬리, 무당개구리, 두꺼비, 넓적사슴벌레, 나비잠자리, 땅강아지 등 총 37종이 확인되었음

[조사지역의 법정보호종 현황]

구분	종명	천연기념물	멸종위기 야생생물		서울시 보호 야생생물	해양보호생물
			Ⅰ급	Ⅱ급		
식물	관중	-	-	-	✓	
	산개나리					
포유류	수달	◎	◎	-		-
	족제비	-	-	-	◎	-
	다람쥐	-	-	-	◎	-
조류	원앙	◎	-	-	-	-
	저어새	◎	◎	-	-	◎
	황조롱이	◎	-	-	-	-
	새호리기	-	-	◎	-	-
	매	◎	-	◎	-	-
	새매	◎	-	◎	-	-
	참매	◎	-	◎	-	-
	검은머리물떼새	◎	-	◎	-	◎
	흰목물떼새	-	-	◎	-	-
	물총새	-	-	-	◎	-
	쇠딱따구리	-	-	-	◎	-

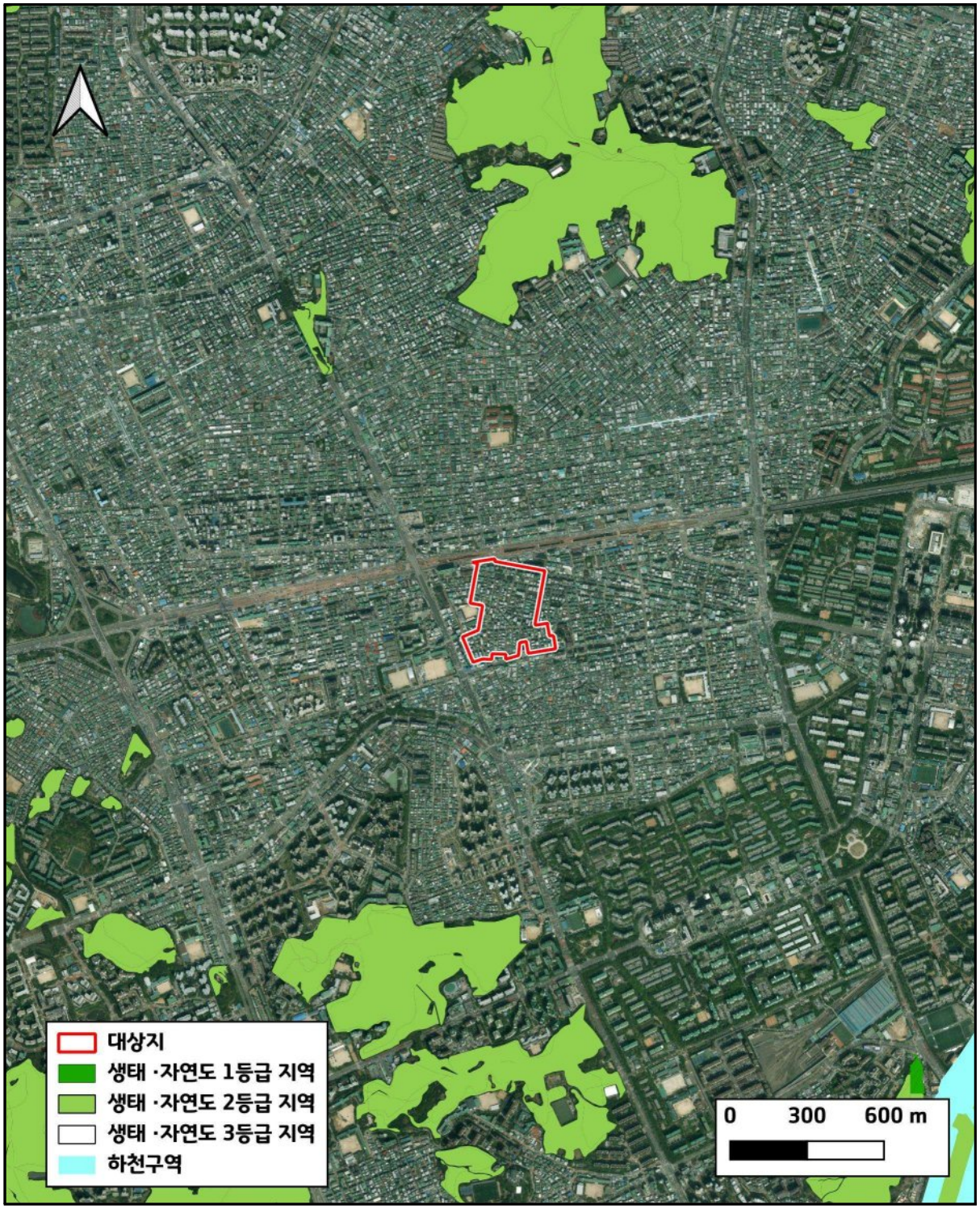
[조사지역의 법정보호종 현황, 계속]

구분	종명	천연기념물	멸종위기 야생생물		서울시 보호 야생생물	해양보호생물
			Ⅰ급	Ⅱ급		
조류	큰오색딱따구리	-	-	-	◎	-
	오색딱따구리	-	-	-	◎	-
	청딱따구리	-	-	-	◎	-
	꾀꼬리	-	-	-	◎	-
	박새	-	-	-	◎	-
	제비	-	-	-	◎	-
	개개비	-	-	-	◎	-
양서파충류	도롱뇽	-	-	-	◎	-
	무당개구리	-	-	-	◎	-
	두꺼비	-	-	-	◎	-
	수원청개구리	-	◎	-	-	-
	맹꽁이	-	-	◎	-	-
	큰산개구리	-	-	-	-	-
	금개구리	-	-	◎	-	-
	줄장지뱀	-	-	-	-	-
육상곤충류	넓적사슴벌레	-	-	-	◎	-
	노란허리잠자리	-	-	-	◎	-
	왕잠자리	-	-	-	◎	-
	땅강아지	-	-	-	◎	-
	나비잠자리	-	-	-	◎	-
	산제비나비	-	-	-	◎	-
합계		8	3	8	22	2

[자료1] 제4차 전국자연환경조사 공항(376083), 2014, 국립생태원
[자료2] 제5차 전국자연환경조사 공항(376083), 2022, 국립생태원
[자료3] 제5차 전국자연환경조사 서울(376084), 2022, 국립생태원
[자료4] 제5차 전국자연환경조사 소사(376121), 2022, 국립생태원
[자료5] 제5차 전국자연환경조사 안양(376122), 2022, 국립생태원

▮ 생태·자연도 및 별도관리지역 현황

□ 대상지의 생태·자연도는 3등급(95,475.70㎡)으로 조사되었으며, 생태·자연도 1등급 및 별도관리지역은 분포하지 않는 것으로 확인되었음



[생태자연도 및 별도관리지역 현황]

나) 영향예측

▣ 도시생태현황도(비오톱지도)

▮ 대상지 내에 보존가치가 높은 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가 지역은 분포하지 않아 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상됨

▮ 대상지 내 공원녹지가 계획되어 있으므로 공사완료 후 대상지의 생태적 기능은 증가할 것으로 예상됨

▣ 동·식물상

▮ 식물상 및 식생변화 : 대상지 내 조경녹지는 분포하지 않아 식물상 및 식생변화는 없을 것으로 예상됨

▮ 동물상 변화 : 문헌조사 시 확인된 법정보호종 및 서울시 보호 야생생물은 대부분 산림, 경작지 등 양호한 서식지를 선호하는 종으로 인위적인 교란의 지속적으로 노출되어 있는 대상지의 서식환경을 고려할 때, 서식가능성은 낮을 것으로 판단되는 바, 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상됨

▣ 생태자연도 및 별도관리지역

▮ 대상지와 주변지역에는 생태·자연도 1등급 권역과 별도관리지역이 분포하지 않아, 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상됨

다) 저감방안

▣ 도시생태현황도(비오톱지도)

▮ 사업시행으로 보전가치가 높은 도시생태현황도의 등급 변화와 영향은 예상되지 않아, 별도의 저감방안은 수립하지 않았으나, 대상지의 환경친화적인 건설사업을 위해 다음과 같은 계획을 수립함

 식물의 생태적 특성 및 조경수종과 구조물의 거리 등을 고려하여 식재

 대상지의 기후와 토양에 적합한 향토수종이면서 대기오염에 강하고, 대기정화 역할을 할 수 있는 수종을 선정하여 식재

 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절성의 경관적 특징과 함께 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경에 적합한 수종을 선택하여 조류 및 소형동물의 서식처가 확보가 가능한 방향으로 조경계획을 수립·시행

[대기오염 정화수종 비교표]

구분	수종
SO2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화나무, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO2에 감수성이 높은 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기 중 황 축적성이 높은 수종	가중나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염 정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포플라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[환경정화수종]

구분		공장, 도로변과 같이 오염농도가 높은 곳에서 알맞은 나무 종류	주택가 등 오염농도가 심하지 않은 곳에만 알맞은 나무종류
전국분포	교 목	은행나무, 튜울립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무, 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무(8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 서어나무, 칠엽수, 회화나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자도나무 (14종)
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유(5종)	매화나무, 박태기, 자목련(3종)

▣ **동·식물상**

▮ 조경수목 식재 시 생육 상태와 굴취 여건이 양호한 수목을 선별하고, 이를 활용한 이식계획을 수립·시행할 계획임

▮ 사업시행으로 동물상의 미치는 영향은 예상되지 않아 별도의 저감방안은 수립하지 않았음

▣ **생태자연도 및 별도관리지역**

▮ 사업시행으로 생태자연도 및 별도관리지역의 미치는 영향은 예상되지 않아 별도의 저감방안은 수립하지 않았음

2) 녹지네트워크

가) 현황

▣ **조사항목**

▮ 녹지분포 현황

▮ 녹지네트워크 검토

▣ **조사범위**

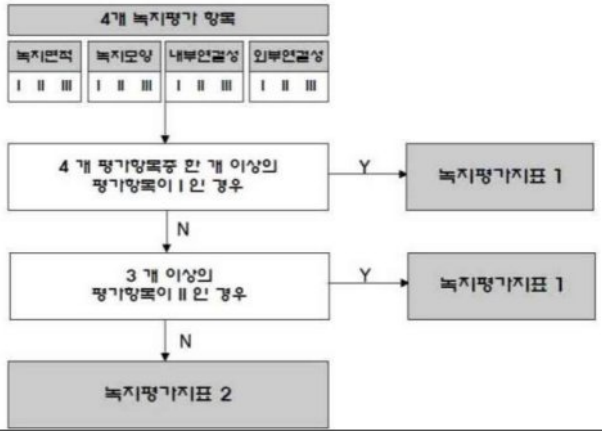
▮ 사업시행으로 영향이 예상되는 대상지의 녹지 분포현황을 조사하였으며, 계획을 토대로 녹지평가지표를 산정하였음

▣ **조사방법**

▮ 토지피복도를 이용하여 대상지의 녹지 현황을 파악하였음

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총면적에서 최대 녹지면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67 이상 1.72 미만	
		Ⅲ	1.72 이상	
녹지연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부 녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	



- 담장 허물기, 생 울타리 조성, 쌈지공원 조성, 자투리땅 녹화 등의 기법을 통해 녹지면적 증가와 네트워크를 함께 도모함
- 계획대상지 및 주변지역의 녹지 및 수면이 서로 단절되지 않도록 계획하고, 기존에 단절된 녹지에 대해서도 연결해주는 대책(가로 녹화, 녹도, 산책길 등)을 마련함
- 대상지 주변지역의 녹지 현황은 서울시 도시생태현황도 녹지 및 오픈스페이스 자료를 참고함
- 한강, 지천 등 수생태계 및 주변지역에서 계획이 진행될 경우 거시적인 연결성뿐만 아니라 하천 주변 녹지, 습지 등을 통한 연결성 확보 방안을 마련함
- 대상지에 녹지 확보가 어려운 경우 및 외부 녹지와의 연계가 어려운 경우에는 생태면적률 관점 에서 검토함

[녹지평가지표 결정을 위한 매트릭스]

▣ 조사결과

▮ 녹지분포 현황

 토지피복도를 이용한 대상지 내 녹지 현황을 분석한 결과, 대상지 내 녹지는 분포하지 않는 것으로 조사되었음



[녹지분포 현황]

▮ 녹지네트워크

 대상지 내 녹지는 분포하지 않아 녹지평가는 실시하지 않았음

나) 영향예측

▣ 녹지분포의 변화

▮ 사업시행 후 대상지 내에는 7,284.20㎡의(7.63%) 공원녹지가 조성될 예정이며, 사업시행 전보다 녹지면적은 증가할 것으로 예상됨

[대상지의 녹지계획]

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
대상지	95,475.70	100.00	
공원녹지	7,284.20	7.63	

▣ 녹지네트워크

▮ 대상지의 녹지계획을 반영하여 녹지평가를 실시하였으며, 이를 통해 녹지네트워크의 변화 양상을 예측하였음

 녹지면적 Ⅲ 등급, 녹지모양 Ⅰ 등급, 녹지연결성 내부 Ⅰ 등급, 녹지연결성 외부 Ⅲ 등급으로 나타났음

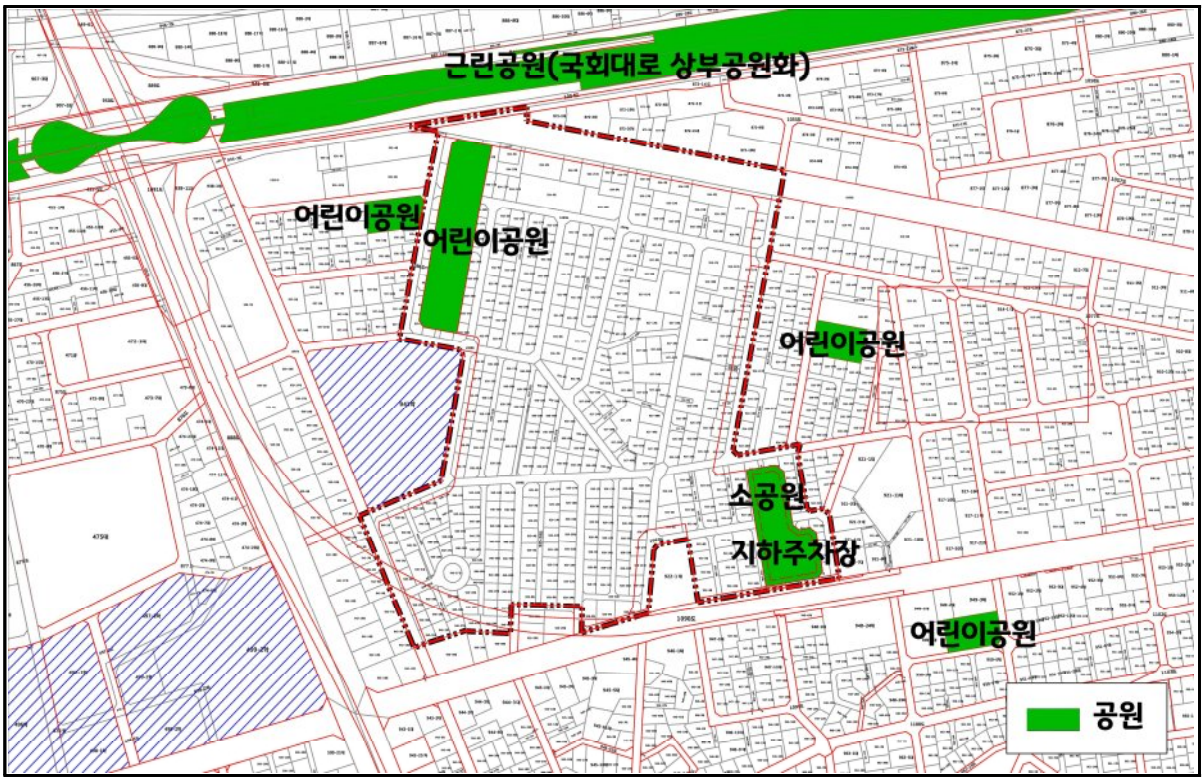
 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침의 녹지평가지표 달성기준에 따라 4개 항목 중 한 개 이상의 평가항목이 Ⅰ인 경우를 만족하므로 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨

[녹지평가 산출]

구분		평가내용
녹지면적		녹지 총면적 : 7,284.20㎡ = 7,284.20㎡ / 95,475.70㎡ * 100 = **7.63%**
녹지모양		조각모양지수(Shape Index) = Pi/2(πAi)½ [Pi : 녹지 둘레길이(평균), Ai : 녹지면적(평균)] SI = 296.60m/2(π x 3,642.10㎡)½ = **1.39**
녹지 연결성	내부	일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이룸
	외부	대상지 내·외부 녹지간의 연결통로가 조성되지 않음

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총면적에서 최대 녹지면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67 이상 1.72 미만	
		Ⅲ	1.72 이상	
녹지연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부 녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	



[운영시 공원녹지(안)]

다) 저감방안

▮ 녹지분포의 변화

 단지 내 주차 수요를 지하주차장에서 수용하도록 하여 지상부에는 조경녹지 면적을 확보하는 등의 방법으로 녹지를 최대한 확보할 예정임

▮ 녹지네트워크

 계획 대상지 내 조경계획 수립 시 정형화된 조경계획을 수립하여야 하며, 녹지 사이의 연결통로 조성, 대상지 경계부에 식재계획 수립 등을 통해 녹지와의 연결성을 확보할 수 있도록 할 계획임

 주변 초등학교 통학생의 안전한 통학환경 조성 및 국회대호 상부공원과 연계되는 여가 휴식공간 제공하며, 주변 역과 연계한 녹지공간 조성을 통한 보행공간 및 개방감을 확보함

나. 생활환경

1) 토양

가) 현황

▣ 인근 주변지역 토양 현황

▮ 토양현황을 파악하기 위해 대상지 인근지역 토양측정망 자료를 인용하였음

▮ 조사범위

 공간적범위 : 대상지 인근지역

 시간적범위 : 2023년

[토양측정망 위치]

지역	조사지점(번호)	고유명칭	주소	지목	지역	이격거리(㎞)
양천구	SK-②-124	양천목동	서울특별시 양천구 목동 912	대지	1지역	2.4
강서구	SA-②-190	신정강서	서울특별시 강서구 화곡동 869-42	학교용지	1지역	0.5

[자료] 토양지하수정보시스템(SGIS), 기후에너지환경부

▮ 조사결과

 대상지 인근 측정소의 토양현황 조사결과, 전 지점에서 전 항목 토양오염우려기준(1지역)을 만족하는 것으로 조사됨

[토양측정망 현황(단위 : ㎎/㎏)]

조사지역(번호)	고유명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	pH
SK-②-124	양천목동	0.17	57.2	3.5	0.07	34	132.4	36	338	6.2
SA-②-190	신정강서	0.1	6.1	2.21	0.01	11.2	61.1	4.1	-	9.1
우려기준	1지역	4	150	25	4	200	300	100	800	-

주) Cr^{+6}, 유기인, PCBs, CN, 페놀류, BTEX, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출 및 미분석
[자료] 토양지하수정보시스템(SGIS), 기후에너지환경부

[토양오염우려기준 및 대책기준(단위: mg/kg. 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)]

물질	우려기준			대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
1. 카드뮴	4	10	60	12	30	180
2. 구리	150	500	2,000	450	1,500	6,000
3. 비소	25	50	200	75	150	600
4. 수은	4	10	20	12	30	60
5. 납	200	400	700	600	1,200	2,100
6. 6가크롬	5	15	40	15	45	120
7. 아연	300	600	2,000	900	1,800	5,000
8. 니켈	100	200	500	300	600	1,500
9. 불소	800	1,300	2,000	2,400	3,900	6,000
10. 유기인화합물	10	10	30	-	-	-
11. 폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12	3	12	36
12. 시안	2	2	120	5	5	300
13. 페놀	4	4	20	10	10	50
14. 벤젠	1	1	3	3	3	9
15. 톨루엔	20	20	60	60	60	180
16. 에틸벤젠	50	50	340	150	150	1,020
17. 크실렌	15	15	45	45	45	135
18. 석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
19. 트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40	24	24	120
20. 테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25	12	12	75
21. 벤조(a)피렌	0.7	2	7	2	6	21
22. 1,2-디클로로에탄	5	7	70	15	20	210
23. 다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000	500	1,000	3,000

※ 비고

1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.
6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우
   나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우
   다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우
7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

[자료] 토양환경보전법 시행규칙[별표3][별표7]<개정 2025.8.7.>

▣ 토양오염 개연성이 높은 지역 분포 현황

▮ 대상지 내 지장물 중 「토양오염물질의 물리·화학적특성과 이동성에 따른 환경영향평가 방안, 2003, KEI」상 토양오염 개연성이 높은지역으로 자동차 정비시설이 위치하는 것으로 확인됨

[토양오염 개연성이 높은 지역]

○ 공장 배출가스 진행방향
○ 과거 혹은 현재 폐기물 적재지역 또는 인근지역
○ 불법폐기물 투기 및 매립지역
○ 고철야적지역
○ 토양오염 유발시설 지역
- 제조공장 주변
- 유류저장탱크
- 소각장주변
- 제련소주변
- 철도, 자동차 및 기계 정비창
- 하폐수처리 슬러지 적재지역
- 화학물질저장탱크

○ 토양오염 유발시설 지역
- 민간 또는 군사격장 주변
- 폐광산 주변
- 축사
- 도금공장 주변

○ 하천으로 연결된 하수배출구 주변 토양
- 소규모 제조공장 밀집지역의 경우 오염의 개연성이 높을 것으로 사료됨
- 토양오염이 확인될 경우 하수집수구역내 시설물중 오염물질 배출원 존재 가능
- 토양오염이 확인될 경우 하수도의 진행방향에 따라 주변토양오염가능성

○ 지하수 수질 검사 및 하천수질 검사 결과 기준 초과시 주변 오염원 조사
- 특히 TCE, PCE의 지하수 수질검사 결과 기준치를 초과시 주변 오염원에 대한 중점적 조사필요

[자료] 토양오염물질의 물리·화학적특성과 이동성에 따른 환경영향평가 방안, 2003, KEI

▣ 토양오염 관리대상시설 및 특정토양오염 관리대상시설 분포 현황

▮ 대상지 인근 100m 이내 토양오염 관리대상시설 및 특정토양오염관리대상시설은 주유소 1개소, 자동차 정비시설 3개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨

[토양오염 관리대상시설 및 특정토양오염 관리대상시설 분포 현황]

종 류	상 호	소재지	비고
자동차 정비시설	셀레나 모터스	양천구 신정동 926-19	대상지 내
자동차 정비시설	카앤덴트 목동점	양천구 신정동 926-1	대상지 내
자동차 정비시설	만도자동차공업사	양천구 신정동 874-5	약 50m 이격
주유소	SK엔크린 경인주유소	양천구 신정동 872-5	약 50m 이격

[조사대상 토양오염관리대상시설(제2조 관련)]

1. 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」제2조제4호에 따른 폐광산
2. 「대기환경보전법」제43조에 따른 비산먼지 발생시설(비철금속 제1차 제련 및 정련업에 한함)
3. 「사격 및 사격장 안전관리에 관한 법률」제2조제2호에 따른 실외 사격장(실탄 발사에 한함)
4. 「송유관 안전관리법」제2조제2호에 따른 송유용 배관 및 탱크
5. 「물환경보전법」제23조에 따른 오염원 조사 대상시설(폐수배출시설, 폐수무방류시설 및 공공폐수처리시설에 한함)
6. 「물환경보전법」제61조제2항에 따른 골프장
7. 「위험물안전관리법」제2조제1항제1호에 따른 위험물의 제조·저장 및 취급시설(제4류 제1,2,3,4석유류에 한함)
8. 「자동차관리법」제2조제8호에 따른 자동차정비업 사업장의 정비시설
9. 「철도건설법」제2조제6호나목에 따른 선로보수기지, 차량정비기지, 차량유치시설
10. 「토양환경보전법」제2조제4호에 따른 특정토양오염관리대상시설
11. 「폐기물관리법」제2조8호에 따른 폐기물처리시설
12. 「항공사업법」제2조제18호에 따른 항공정비업 사업장의 정비시설
13. 「해양환경관리법」제2조제17호에 따른 해양시설 중 선박 건조 및 수리시설, 해체시설, 광석의 하역시설
14. 「물류정책기본법」제2조에 따른 화물의 운송·보관·하역시설(광석에 한함)
15. 「화학물질관리법」제2조제11호에 따른 유독물질 취급시설(토양오염물질 또는 토양오염물질 지정을 위해 검토 중인 물질에 한함)
16. 기타 조사가 필요하다고 기후에너지환경부 장관이 인정하는 시설

[자료] 토양오염관리대상시설 등 조사에 관한 고시, 환경부고시 제2025-165호

[특정토양오염관리대상시설(토양환경보전법 시행규칙 제1조의 3관련)]

종 류	대 상 범 위
1. 석유류 제조 및 저장시설	「위험물안전관리법 시행령」 별표 1의 제4류 위험물중 제1·제2·제3·제4석유류에 해당하는 인화성액체의 제조·저장 및 취급을 목적으로 설치한 저장시설로서 총용량이 2만리터 이상인 시설(이동탱크저장시설을 제외한다)
2. 제한물질·유해화학물질의 제조 및 저장시설	「화학물질관리법」 제18조제5항에 따라 신고를 한 자, 같은 법 제28조에 따라 유해화학물질 영업의 허가를 받거나 신고를 한 자가 설치한 저장시설 중 별표 1에 따른 토양오염물질을 저장하는 시설[유기용제류 경우는 트리클로로에틸렌(TCE), 테트라클로로에틸렌(PCE), 1,2-디클로로에탄 저장시설에 한정한다]
3. 송유관 시설	「송유관 안전관리법」 제2조제2호의 규정에 의한 송유관시설 중 송유용 배관 및 탱크
4. 기타 위 관리대상시설과 유사한 시설로서 특별히 관리할 필요가 있다고 인정되어 기후에너지환경부장관이 관계중앙행정기관의 장과 합의하여 고시하는 시설	

[자료] 토양환경보전법 시행규칙[별표2]<개정 2025.10.1.>

나) 영향예측

▣ 공사시

- 지장물 철거시 분뇨, 폐비닐 등 각종 폐기물이 적합하게 처리되지 않고 유출될 경우 토양오염을 유발할 수 있어 적절한 저감대책이 필요함
- 공사시 수반되는 절·성토에 의하여 강우시 토양침식 및 표토손실 등으로 인한 토사가 유출될 경우 주변 토양오염의 우려가 예상됨에 따라 적절한 저감대책이 필요함
- 공사장비 운영에 따른 폐유발생이 예상되며, 폐유는 주로 건설장비의 오일교환 과정에서 발생하는 것으로서 주변 지역으로 유출될 경우 주변 토양오염이 야기될 우려가 있으므로 적절한 저감대책이 필요함
- 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물과 분뇨 등을 무단 투기 및 방류할 경우 이로 인하여 토양오염을 일으킬 우려가 있으므로 적절한 저감대책이 필요함

다) 저감방안

▣ 공사시

- 지장물 철거 전 지장물 내 폐기물을 우선적으로 회수하여 처리하고, 철거과정에서 발생하는 폐기물은 발생하는 즉시 분리·배출 후 성상별로 전문처리업체에 위탁하여 적합하게 처리함으로써 폐기물이 토양에 혼합되어 토양오염을 유발시키지 않도록 할 계획임
- 토사유출이 많이 발생하는 우기에는 절토 및 성토 작업은 가급적 피하여 공사를 시행
- 공사 장비에서 발생되는 폐유를 무단 방치시 토양오염을 일으킬 수 있으므로 장비 가동 전 철저한 점검을 실시하고, 공사시 급유는 관리 및 감독이 용이한 현장사무소 근처의 적정한 장소를 선정·실시토록 하며, 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시
- 배출되는 오수는 전량 차집하여 오수처리시설로 유입하여 처리할 계획이며, 오수처리시설은 공사기간 현장사무소와 같은 가건물 설치 시 배출되는 오수를 처리하기 위해 설치하는 수질개선 시설물로 공사완료 후 철거

2) 지형·지질

가) 현 황

▣ 일반현황

▮ 양천구는 서울특별시의 남서부에 위치하며, 동쪽으로 한강을 경계로 영등포구와 접하고, 서쪽으로 경기도 부천시, 남쪽으로 구로구, 북쪽으로 강서구와 접하고 있음

▮ 구의 중심부로부터 남서쪽으로는 해발고도 20~60m의 낮고 평평한 구릉지가 분포하고, 구의 북동부와 남서부에 70~80m 높이의 침식구릉이 나타나며, 안양천과 경계를 이루고 있는 구의 동쪽에는 배후저습지를 중심으로 하는 충적층이 매우 낮은 고도로 분포하고 있음

▮ 양천구의 전체적인 지세는 저평한 구릉지와 한강과 안양천을 중심으로 따라 형성된 배후저습지 지형으로 요약되며 이러한 지세는 서고동저의 경향을 나타냄

▣ 표고·경사 분석

▮ 대상지의 표고는 최저 7.9m, 최고 35.0m로 27.1m의 표고차를 보이고 있는 것으로 분석되었음

[표고 분석 '현황]

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
5 ~ 10m 미만	14,156.6	14.8	최저 : 7.9m 최고 : 35.0m 표고차 : 27.1m
10 ~ 15m 미만	14,456.2	15.2	
15 ~ 20m 미만	21,322.2	22.3	
20 ~ 25m 미만	15,679.6	16.4	
25 ~ 30m 미만	14,680.9	15.4	
30 ~ 35m 미만	15,180.2	15.9	
계	95,475.7	100.0	-

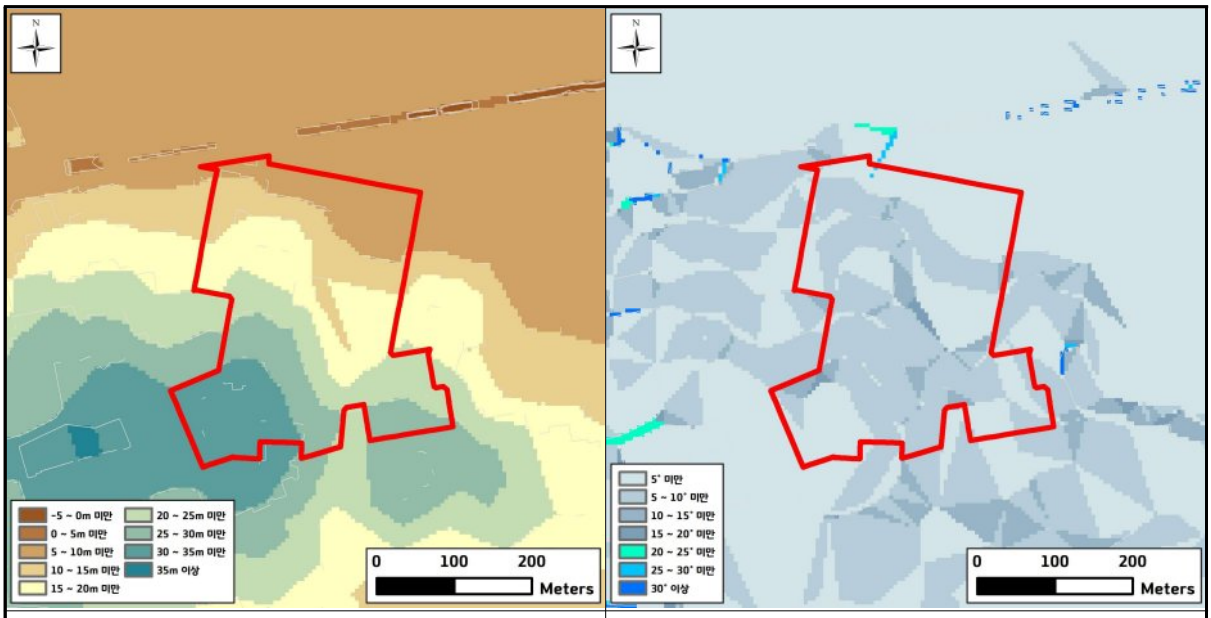
주) 표고 분석시 Arcmap을 활용하였으며, Cell size 5×5m로 분석하였음

▮ 대상지 경사 분석 결과 대상지의 99.9%가 20° 미만의 평탄한 지형을 이루고 있으며, 평균 경사는 5.3°로 분석되었음

[경사 분석 현황]

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
5° 미만	41,121.5	43.1	20° 미만 95,425.8㎡(99.9%)
5 ~ 10° 미만	47,638.0	49.9	
10 ~ 15° 미만	5,667.6	5.9	
15 ~ 20° 미만	998.7	1.0	
20 ~ 25° 미만	-	-	20° 이상 49.9㎡(0.1%)
25 ~ 30° 미만	49.9	0.1	
30° 이상	-	-	
계	95,475.7	100.0	평균 경사 : 5.3°

주) 경사 분석시 Arcmap을 활용하였으며, Cell size 5×5m로 분석하였음

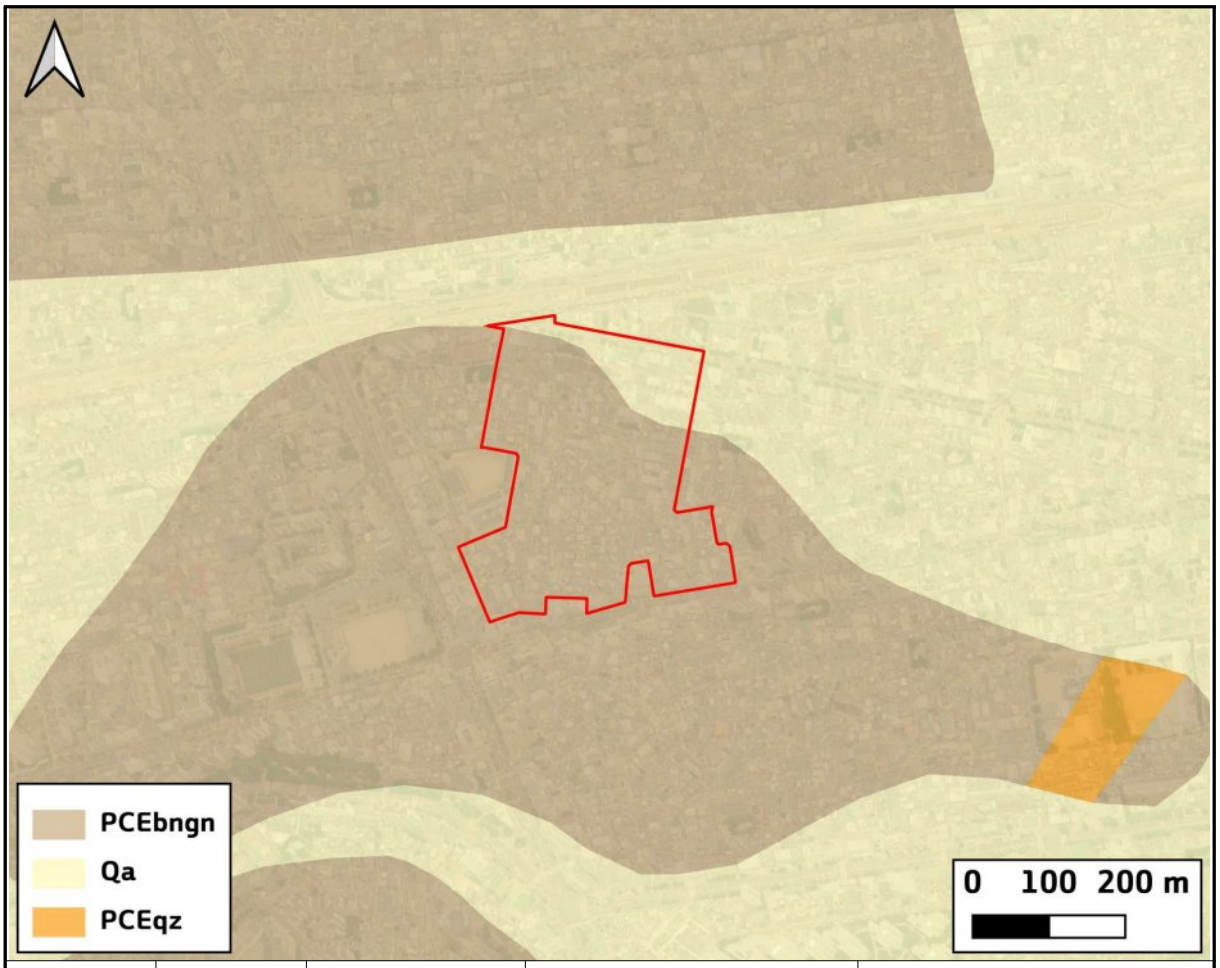


표고분석 | 경사분석

[대상지 표고 및 경사 분석도]

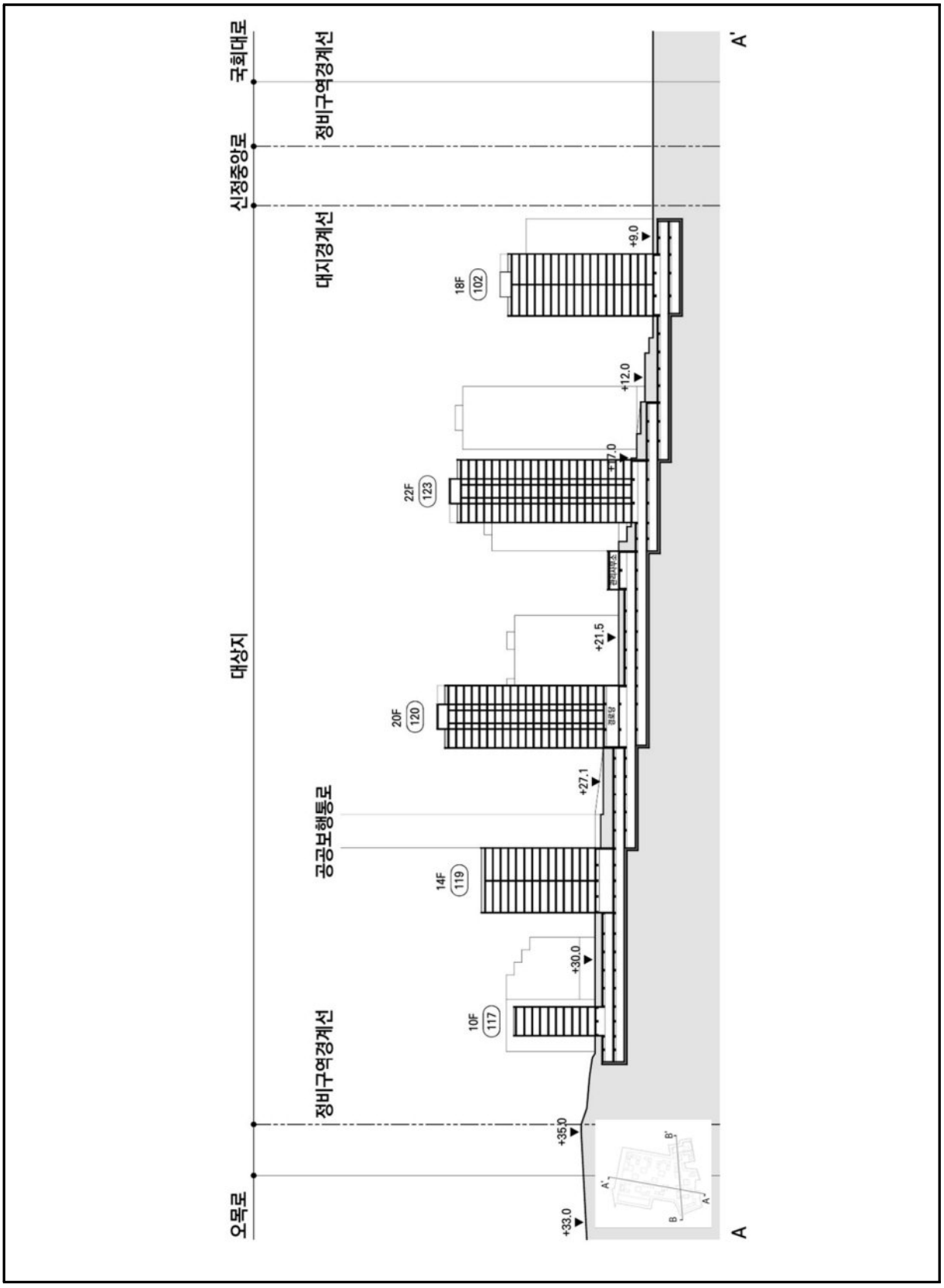
▣ 지질

▮ 대상지 일원의 지질은 1982년 한국동력자원연구소에서 발행한 서울도폭(1/50,000)을 참고하였으며, 문헌조사 결과 대상지는 선캄브리아시대 호상흑운모편마암 및 신생대 제4기 충적층이 분포하는 것으로 조사되었으며, 대상지 주변으로 동일한 암상이 분포하는 것으로 조사되었음

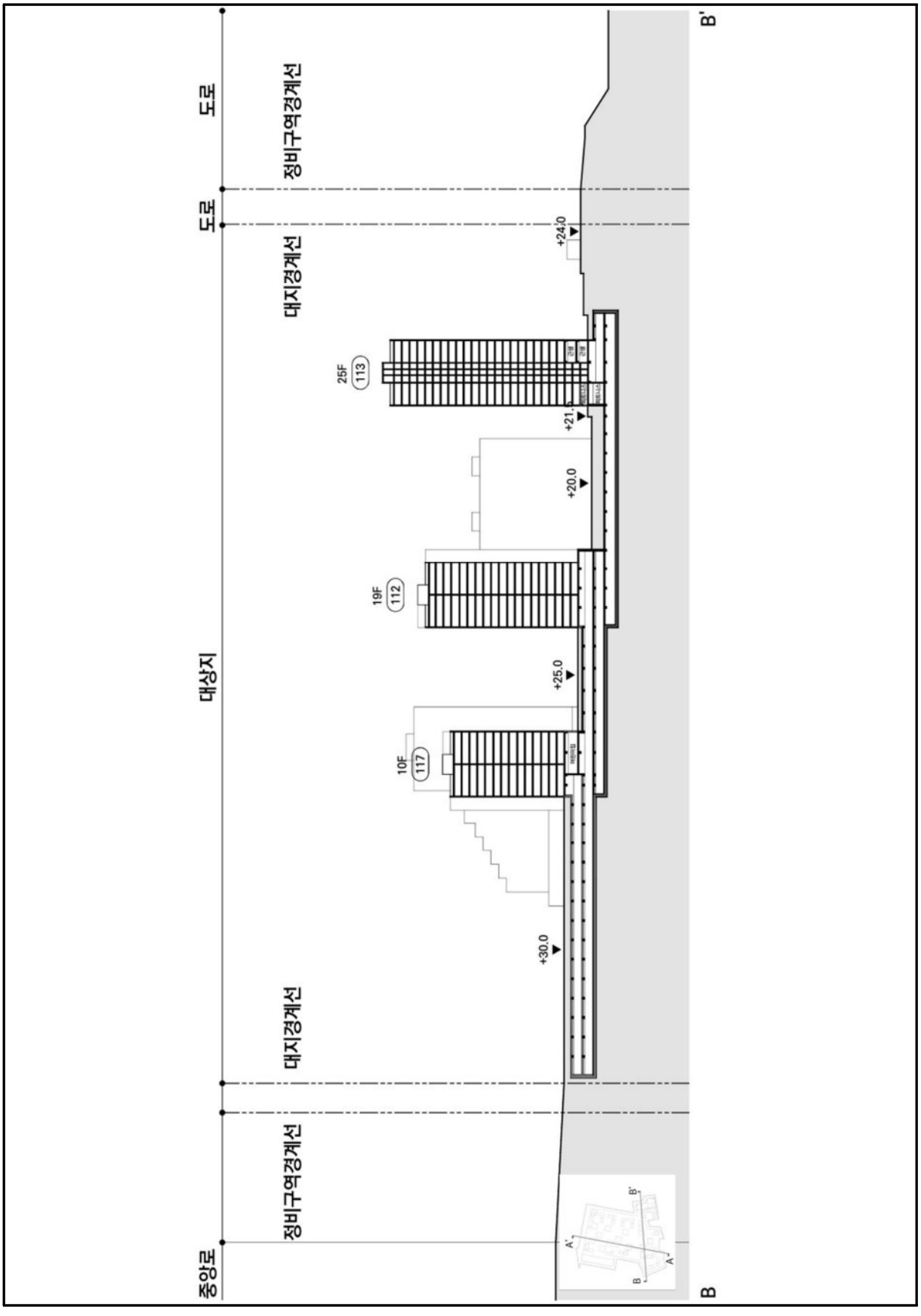


구 분	약 어	지질시대	층서명	대표암석
	PCEbngn	선캄브리아시대	호상흑운모편마암	우백대와 우흑대가 교호하는 호상구조
	Qa	신생대 제4기	충적층	흙,모래,자갈
	PCEqz	선캄브리아시대	규암	흑운모편암 함유

[대상지 지질도]


국회대로
신정중앙로
오목로
대상지
정비구역경계선
대지경계선
공공보행통로
A
A'
+9.0
18F
102
+12.0
+17.0
22F
123
+21.5
20F
120
+27.1
14F
119
+30.0
10F
117
+35.0
+33.0

[대지 종단면도]


B'
도로
정비구역경계선
도로
대지경계선
+24.0
25F
113
+21.
+20.0
19F
112
+25.0
10F
117
+30.0
대상지
대지경계선
정비구역경계선
중앙로
B

[대지 횡단면도]

나) 영향예측

▣ 지형변화

▮ 본 사업은 노후화된 주거지의 재개발 및 정비계획을 통해 주거환경을 개선하는 사업으로 기존지형을 이용한 부지조성 및 건축물 조성계획으로 인해 지형적 변화는 미미할 것으로 예상됨

▣ 지하굴착에 의한 지반침하

▮ 대상지는 주거단지 조성사업으로 지하주차장 조성 등으로 인한 지반침하의 영향이 예상됨

▣ 절·성토 작업에 의한 토사유출

▮ 공사 시 절·성토지역이 나지화 됨에 따라 강우 시 토사유출이 예상되며, 이로 인한 수계에 부유물질(SS) 농도가 일시적으로 증가될 것으로 예상되므로 이에 대한 적절한 저감대책의 수립이 요구됨

다) 저감방안

▣ 지형변화 최소화

▮ 본 사업은 양천구 신정4동 992번지 일대에 노후화된 주거환경 정비 및 재건축을 위한 사업으로 부지조성으로 인한 지형적 변화가 예상되나, 기존 지형을 최대한 유지하는 토지이용계획을 수립하여 지형변화를 최소화하겠음

▣ 지반침하 저감대책

▮ 지하굴착 작업 시행 전 정밀 지반조사를 실시하여 연약지반을 검토하고 적절한 흙막이 공법을 선정하여 시공계획을 수립할 계획임

▣ 토사유출 방지대책

▮ 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하며, 강우 시에는 나대지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최소화할 계획임

▮ 토공작업 중 집중 강우 시 토사 유실에 의해 주변 관거에 토사퇴적 등의 영향이 예상되므로, 토사유출을 방지하기 위하여 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출로 인한 영향을 최소화할 계획임

▣ 토공 처리대책

▮ 공사 시 절·성토 작업 및 지하터파기 공사로 인해 발생한 사토는 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com)을 활용하여 처리할 계획임

3) 물순환

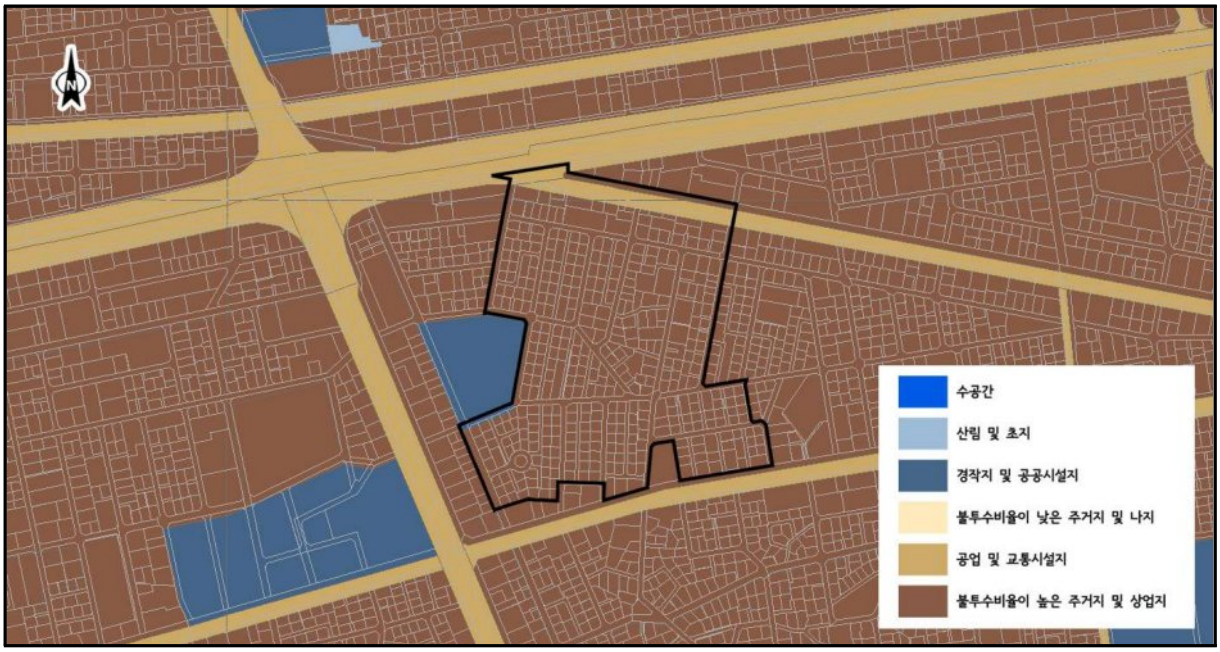
가) 현황

▮ 대상지는 토지피복도상 주거지역, 상업지역 및 공공시설지역으로 이루어져 있으며, 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당함



[자료] 환경공간정보서비스(www.egis.me.go.kr)

[토지피복도]



[자료] 서울도시공간포털(www.urban.seoul.go.kr)

[물환경 공간유형도]

나) 생태면적률

▣ 적용기준

▮ 생태면적률이란 공간계획 대상 전체면적 중에서 '생태적 기능 또는 자연순환기능'을 가진 공간 면적이 차지하는 비율을 의미하며, 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합을 전체 대지면적으로 나누어 산정함

[생태면적률 산정방법]

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{피복유형 환산면적} + \text{식재유형 환산면적}}{\text{전체면적}} \times 100$$

▮ 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 × 가중치)
▮ 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 × 자연순환기능 환산면적 × 가중치)

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2026.4, 서울특별시

[생태면적률 적용기준]

구분	기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2026.4, 서울특별시

▣ 적용계획

▮ 대상지 내 생태면적률을 산정한 결과, 32.84%로 공동주택의 적용기준인 30%를 만족하는 것으로 조사됨

[생태면적률 산정표]

피복유형		가중치	조성면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
자연지반녹지		1.0	3,716.82	3,716.82	
수공간	투수가능	1.0	152.48	152.48	
인공지반녹지	토심≧90cm	0.7	16,786.28	11,750.40	
옥상녹화	45cm≦토심＜90cm	0.6	6,389.92	3,833.95	
투수포장	미식재(자연지반)	0.2	3,590.64	718.13	
	미식재(인공지반토심≧90cm)	0.14	22,280.04	3,119.21	
합계			52,916.18	23,290.99	
생태면적률			23,290.99 / 70,920.40 × 100 = 32.84%		

주) 조성면적은 Cad상 구적 면적이며, 대지면적을 기준으로 산정하였음



[생태면적률 산정도]

4) 수질(지표·지하)

가) 현황

▣ 하천 수질 현황

▮ 대상지 주변 하천 수질 현황을 파악하기 위하여 인근 하천의 수질 측정망 자료를 조사하였으며, BOD기준 2.3㎎/L로 하천수질환경기준 Ⅱ등급(약간좋음)으로 조사되었음

▮ 2025년 8월 ~ 2026년 7월(1년간)

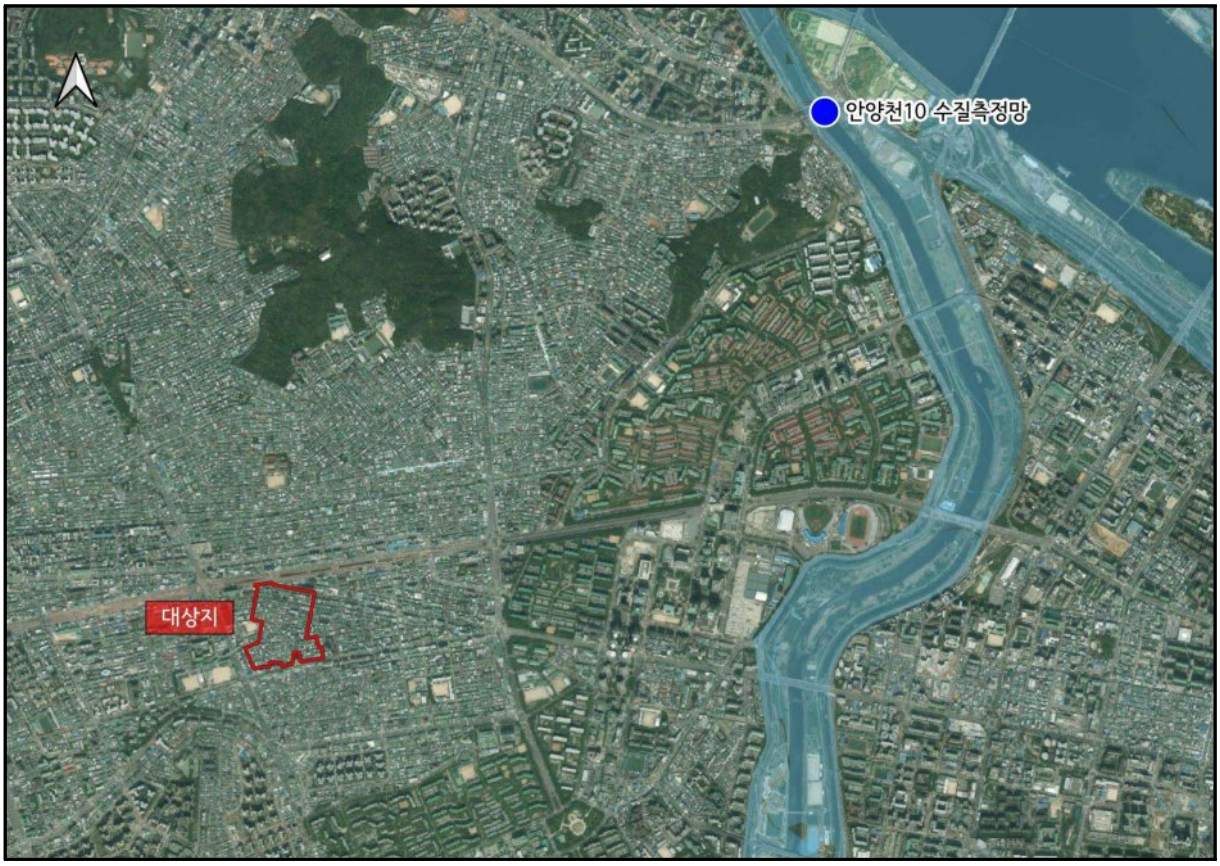
[측정망 조사지점]

구분	조사지점	비고
안양천10	서울특별시 양천구 목동	약 4km 이격

[수질측정망 조사결과]

구분	pH (-)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)	총대장균군수 (군수/100㎖)
안양천10	7.7	8.1	2.3	13.1	6.206	0.119	5.1	45,250

[자료] 국가 통합물관리정보플랫폼



[측정망 위치도]

▣ 중권역별 물환경 목표기준

▮ 대상지가 위치한 서울특별시 양천구 신정동 일원은 한강서울 중권역으로 분류되고, 목표기준은 Ib등급(좋음), 생물이해등급은 “매우좋음~좋음”으로 설정되어 있음

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목표기준			
				생물이해등급	
				수생태계 특성	어류생물지수
한강	한강서울	좋음	Ib	매우좋음~좋음	A, B

[자료] 중권역별 물환경 목표기준 [환경부고시 제2018-6호] <시행 2018.1.18.>

▣ 수질오염총량관리계획

▮ 대상지가 위치한 지역은 서울특별시 양천구 신정동 일원으로 수질오염총량 시행계획지역 ‘한강I’에 해당됨



[수질오염총량 단위유역도]

▣ 지하수 관정 이용 현황

▮ 대상지 인근 반경 500m 이내 지하수 관정 이용 현황은 다음과 같음

[지하수 관정 이용 현황]

구분	주소	용도	세부용도	음용여부	양수능력(㎥/일)
1	양천구 신정동 935-3	생활용	일반용	비음용	30
2	양천구 신정동 872-5	생활용	일반용	비음용	30
3	양천구 신정동 905-1	생활용	민방위용	비음용	80

[자료] 국가지하수정보센터

나) 영향예측

▣ 공사 시

▮ 우수유출량

- 공사 시 토사유출에 의한 부유물질 증가 등으로 대상지 내 우수유출량 변화가 예상됨
- 유출계수는 표면형태, 토지이용 및 용도별 기초 유출계수의 표준값을 검토하여 공지의 최대값인 0.3을 적용함
- 강우강도(I)는 대상지가 위치한 서울시 10년빈도, 지속시간 7분을 적용함

[우수유출량 예측식]

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q : 최대우수유출량(㎥/sec)
C : 유출계수
I : 강우강도(㎜/hr)
A : 배수구역면적(ha)

[자료] 하수도시설기준, 2011, 상하수도협회

[토지이용별 기초유출계수의 표준값(C)]

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지붕	0.85~0.95	공지	0.10~0.30
도로	0.80~0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.00	경사가 급한 산지	0.40~0.60

[자료] 하수도시설기준, 2011, 상하수도협회

[강우강도(I)]

$$\text{강} \quad \text{강} \times \ln \text{겊}^{\text{쟌}}$$

$$\text{강} \quad \text{강} \times \ln \text{겊} \quad \text{겊}$$

I : 강우강도(㎜/hr)
t : 지속시간(min)
T : 재현기간(year)
a,b,c,d,n : 지역별 결정상수

[강우강도 적용계수(서울특별시)]

계수					재현기간 (year)	지속시간 (min)	강우강도 (㎜/hr)
a	b	c	d	n			
-27.5153	107.2041	-0.732797	0.023396	-0.678979	10	7	190.55

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010.11, 소방방재청

□ 우수유출량 산정결과

- 공사지역 외부에 가배수로를 설치, 외부배수유역의 우수 유입은 없다고 가정하여 계획 면적만을 배수유역으로 설정·구분토록 함
- 강우강도 및 지역특성을 감안한 유출계수를 적용하여 우수유출량을 산정한 결과 1.516 ㎥/sec로 예측됨

[우수유출량 산정결과]

구분	배수유역면적 (ha)	유출계수 (C)	강우강도 (㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)	비고
대상지	9.5476	0.3	190.55	1.516	

▮ 토사유출량

□ 강우 시 토사가 주변 수계로 유입되어 부유물질(SS) 농도가 일시적으로 증가됨에 따라 사업지구와 인접한 지역에 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상됨

□ 토사유출량 원단위는 공사 시 절·성토에 의해서 파헤쳐지는 지역은 나지, 황폐지의 중간치인 300㎥/ha/년을 적용함

□ 토사의 밀도는 자갈섞인 토사의 중량인 1.7~2.0ton/㎥의 중간값인 1.85ton/㎥을 적용하였음

[토사유출량 예측식]

$$Q = \frac{1}{\text{연간평균강우일수}} \times A \times C \times D$$

Q : 토사유출량(ton/일)
A : 배수면적(ha)
C : 토사유출의 원단위(㎥/ha/year)
D : 토사의 밀도(1.85ton/㎥)

[토사유출 원단위]

토지이용	토사유출 원단위 (㎥/ha/year)	비고
나지, 황폐지	200~400	
배벌지, 초지	15	배벌지 : 모든 식재는 완료되었으나 아직 활착되지 않은 상태
택벌지	2	택벌지 : 모든 식재의 활착이 어느정도 진행된 상태
산림	1	

[자료] 재해영향평가등의 협의 실무지침, 2025.5, 행정안전부

□ 토사유출량 산정결과

- 강우 시 대상지에서 발생하는 토사유출량을 산정한 결과, 14.518ton/일로 예측됨

[토사유출량 산정결과]

구분	배수유역면적 (ha)	토사유출원단위 (㎥/ha/year)	토사의 밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)	토사유출농도 (㎎/L)
대상지	9.5476	300	1.85	14.518	110.839

▮ 오수발생량

□ 「2026 건설공사 표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원」 중 사업계획에 따른 현장사무소 규모를 적용하였음

□ 근무인원에 의해 발생되는 오수발생량 및 BOD부하 원단위는 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호」상 용도별 원단위를 적용하였으며, 산정결과 오수발생량은 12.30㎥/일, BOD부하량은 1.230㎏/일로 예측됨

[작업인부 생활오수 발생량]

구 분	면적(㎡)	적용 원단위		오수발생량 (㎥/일)	BOD부하량 (㎏/일)	비 고
		오수발생량(L/㎡)	BOD(㎎/L)			
현장사무소	820	15	100	12.30	1.230	사무소
합계	-	-	-	12.30	1.230	

주) 급식시설의 경우 주변 식당을 활용할 계획으로 오수발생량 및 BOD부하량 산정에서 제외

▣ 운영 시

▮ 오수 및 용수 발생량

□ 대상지에서 계획인구에 따른 용수를 공급이 필요하고, 용수사용에 따른 발생하는 오수를 처리하기 위한 적절한 계획 수립이 요구됨

▮ 초기강우 시 비점오염물질 유출

□ 대상지 내 차량통행으로 도로에 떨어진 유류, 토사, 대기오염물질 강하물 등의 비점오염물질이 불투성 포장면의 증가로 초기 강우에 포함되어 인근 수계의 오염이 예상되므로 비점오염물질에 대한 저감대책이 요구됨

다) 저감방안

▣ 공사 시

▮ 토사유출 방지대책

 우기를 피해 절토 및 성토공사 시행

 토공 작업 전 침사지 및 가배수로 등의 저감시설을 우선 설치하여 토사유출 방지

 침사지의 토사는 강우 후 수시 준설하여 침사지 기능 유지 및 준설토는 대상지 내에서 성토재로 활용

 토사유출을 최소화하기 위해 절·성토사면에 비닐덮개 등 포설

▮ 공사 시 오수처리계획

 현장사무소 설치로 인하여 배출되는 오수는 전량 차집하여 오수처리시설로 유입하여 처리할 계획이며, 오수처리시설은 공사기간 현장사무소와 같은 가건물 설치 시 배출되는 오수를 처리하기 위해 설치하는 수질개선 시설물로 공사완료 후 철거

▣ 운영 시

▮ 상수공급계획

 상수 공급은 상위계획인 「서울시 수도정비기본계획」에 따라 안정적인 공급체계가 형성될 수 있도록 계획

▮ 오수처리계획

 「서울시 하수도정비기본계획」 및 「하수도 시설기준」에 따라 오수처리계획을 수립

▮ 우수처리계획

 대상지의 우수배제는 기존시설 및 지형여건을 감안하여 관로를 매설하여 배출할 계획임

 우수배제계획은 현재 배수체계를 최대한 유지하고 지형에 따라 자연유하로 배수 되도록 계획

 빗물이용시설 설치계획

- 대상지는 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령 제10조제1항제2호」에 따라 공동주택 건축면적이 1만제곱미터 이상일 경우에는 빗물이용시설 설치 대상이므로 세부 건축계획 수립시 설치 대상여부 확인 후 빗물이용시설을 설치 운영토록 할 계획임

[물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령]

제10조(빗물이용시설의 설치대상·관리)
① 법 제8조제1항에서 “대통령령으로 정하는 종합운동장, 실내체육관, 공공청사, 공동주택, 학교, 골프장 및「유통산업발전법」제2조제3호에 따른 대규모점포”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물 등을 말한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설물로서 지붕면적이 1천제곱미터 이상인 시설물 가.「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」별표 1에 따른 운동장(지붕이 있는 경우로 한정한다) 또는 체육관 나.「건축법 시행령」별표 1 제14호가목에 따른 공공업무시설(군사·국방시설은 제외한다) 다.「공공기관의 운영에 관한 법률」제4조제1항에 따른 공공기관의 청사 2.「건축법 시행령」별표 1 제2호에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로서 건축면적이 1만제곱미터 이상인 공동주택 3.「건축법 시행령」별표 1 제10호가목에 따른 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학 및 대학교로서 건축면적이 5천제곱미터 이상인 학교 4.「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」별표 1에 따른 골프장으로서 부지면적이 10만제곱미터 이상인 골프장 5.「유통산업발전법」제2조제3호에 따른 대규모점포

▮ 비점오염물질 처리대책

□ 초기우수에 포함된 비점오염물질을 저감하기 위하여 대상지 내 도로 및 부지에 투수성 포장면 또는 녹지대를 확보하고 우수맨홀, 집수정 등을 적절히 배치하여 초기우수의 비점오염물질의 침전을 유도하고 퇴적된 오염물질은 주기적인 유지관리(육안검사, 준설 등)를 실시하여 비점오염물질의 유출을 저감할 계획임

□ 저영향개발(LID)기법 적용

- 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013, 환경부」,「저영향개발(LID)기술요소 가이드라인, 2013, 환경부·한국환경공단」에 따라 강우시 대상지 내 불투수면에서 발생되는 강우유출량 및 오염부하를 효과적으로 제어하고 관리할 수 있는 저영향개발(LID)기법을 세부계획 수립시 현장여건 및 특성, 토지이용에 합리적이도록 적용할 계획임

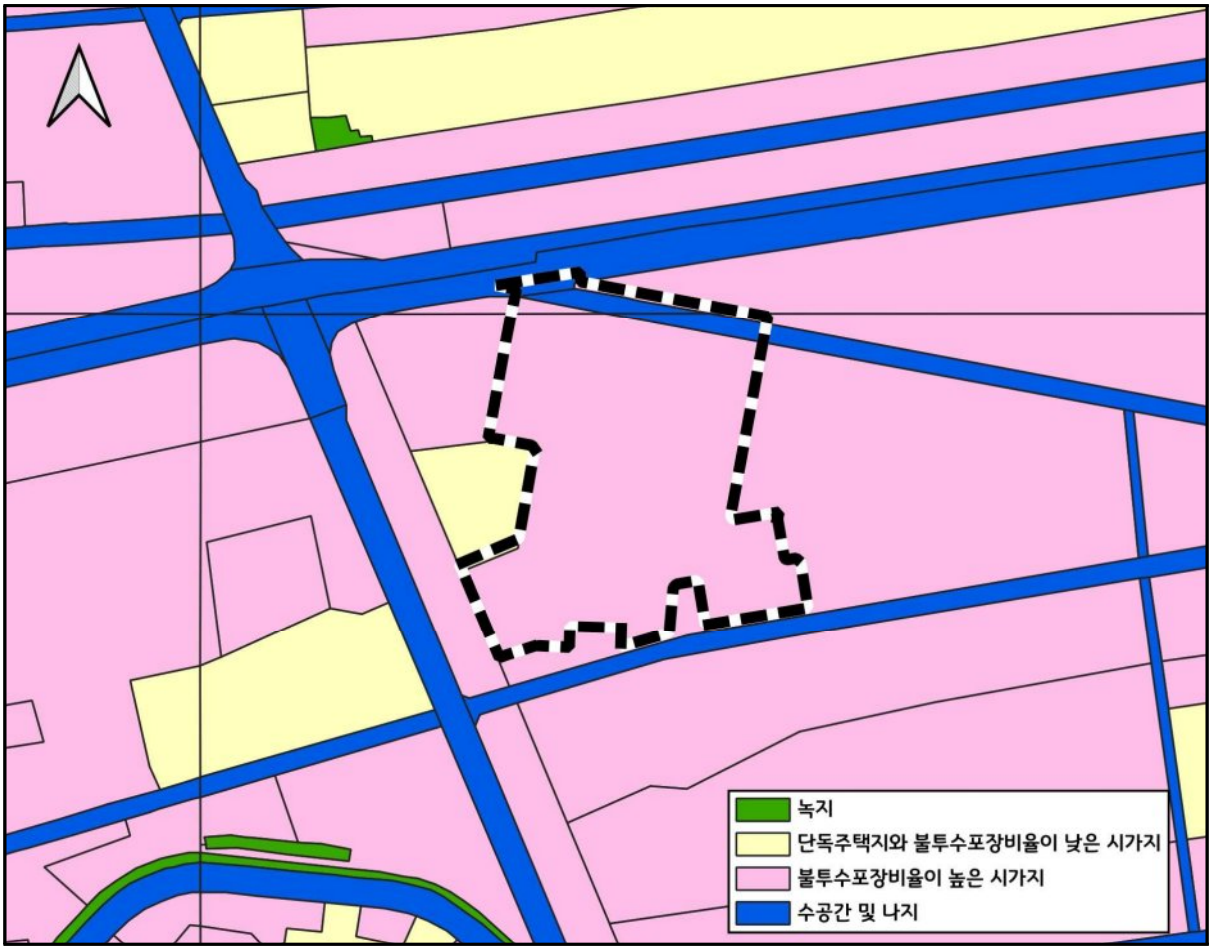
5) 바람·열

가) 바람

(1) 현황

▣ 바람기능 공간유형

▮ 대상지의 바람기능 공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지이며, 일부 수공간 및 나지, 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 구성되어 있는 것으로 조사됨



[바람기능 공간유형도]

▣ 기상·기후 현황

▮ 서울기상대의 최근 10년간(2016~2025) 기상자료(기상연보)를 이용하여 기상요소별 특징을 분석하였음

[관측소 제원]

관측소명	북위 (Lat.(N))	동경 (Long.(E))	H (m)	Hb (m)	ht (m)	ha (m)	hr (m)	비고
서울	37° 57’	126° 97’	85.7	86.7	1.5	10.0	0.5	

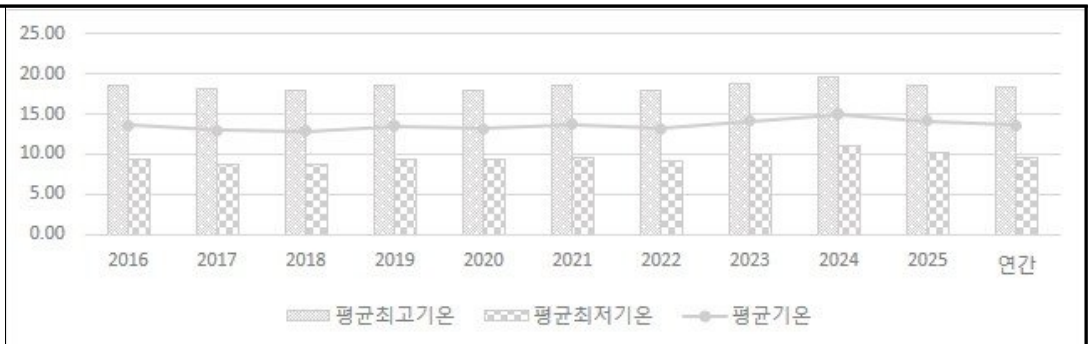
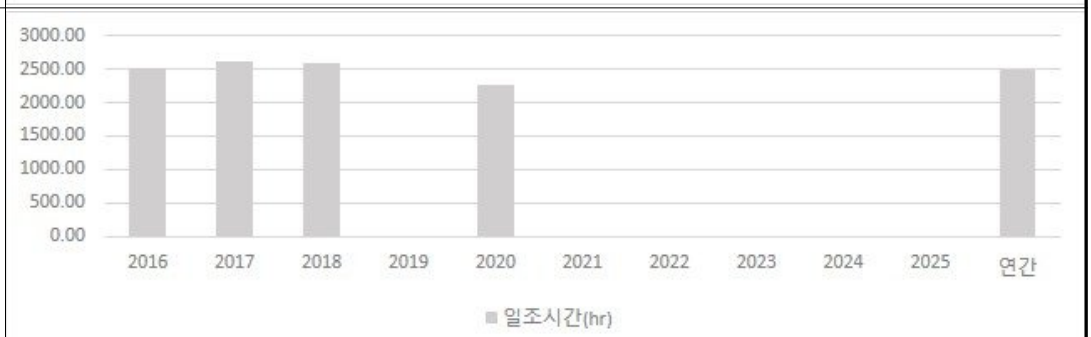
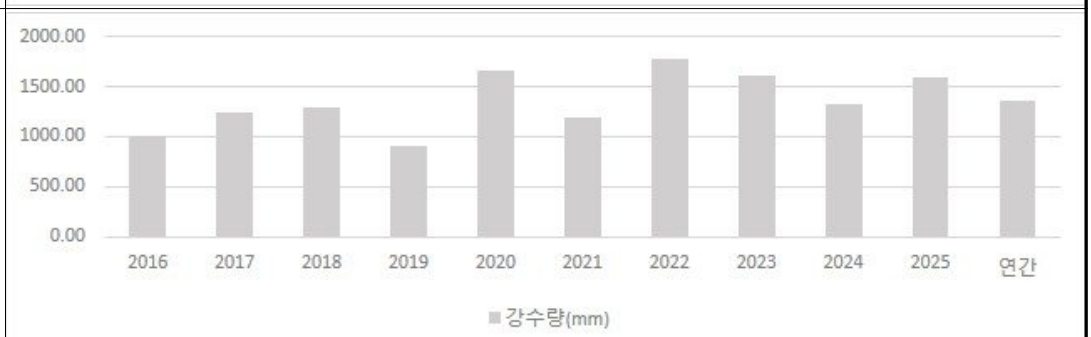
주) H : 관측장소 해발고도, Hb : 기압계 해발고도, ht : 기온계 지상높이, ha : 풍속계 지상높이, hr : 강우계 지상높이
[자료] 기상연보, 2025, 기상청

▮ 서울기상대의 최근 10년간 기상자료를 분석한 결과, 평균기온 13.60℃, 평균풍속 2.20m/s, 평균습도 62.40%, 일조시간 2,487.10hr, 강수량 1,350.60mm로 조사됨

[기상개황]

구분 / 연도	기온(℃)			풍속(m/s)		평균습도 (%)	일조시간 (hr)	강수량 (mm)
	평균기온	평균 최고기온	평균 최저기온	평균풍속	최대풍속			
2016	13.60	18.50	9.40	2.30	9.00	59.20	2,497.80	991.70
2017	13.00	18.10	8.80	2.20	8.50	57.80	2,606.30	1,233.20
2018	12.90	17.90	8.80	1.70	8.80	57.50	2,580.70	1,284.10
2019	13.50	18.50	9.30	2.00	11.80	56.80	0.00	891.30
2020	13.20	17.90	9.40	2.40	9.80	63.40	2,263.70	1,651.10
2021	13.70	18.50	9.60	2.30	10.60	65.70	0.00	1,186.50
2022	13.20	18.00	9.20	2.40	9.90	64.40	0.00	1,775.30
2023	14.10	18.70	10.00	2.30	9.30	66.80	0.00	1,598.80
2024	14.90	19.50	11.00	2.30	9.10	66.00	0.00	1,311.40
2025	14.10	18.60	10.10	2.30	9.00	65.90	0.00	1,582.40
연간	13.60	18.40	9.60	2.20	11.80	62.40	2,487.10	1,350.60

[자료] 기상연보(2016~2025), 기상청

기온(℃)	
풍속(m/s)	
평균습도(%)	
일조시간(hr)	
강수량(mm)	

[연도별 기상개황]

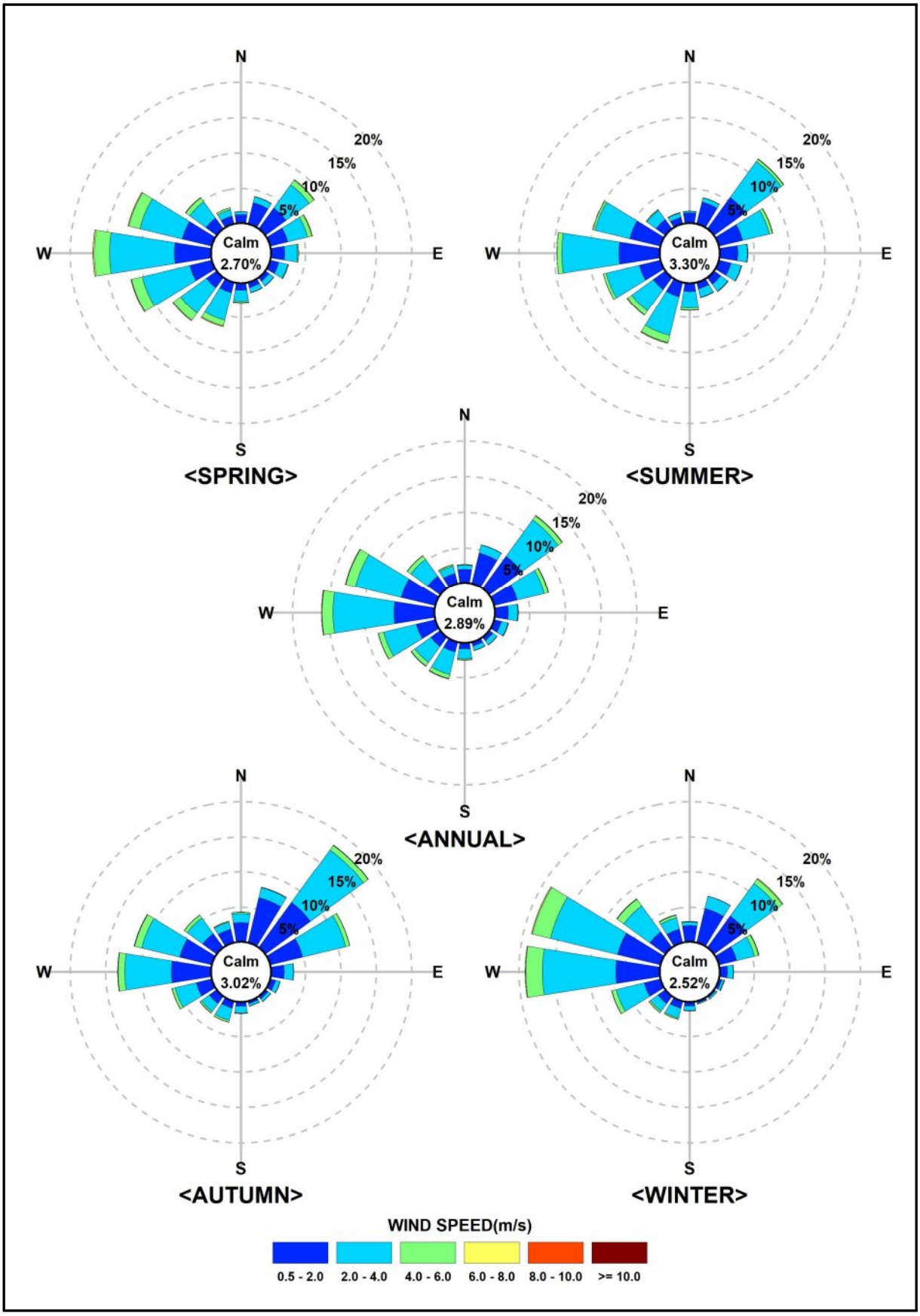
▮ 서울기상대의 최근 10년간 기상자료를 이용하여 아래 표와 같이 풍향별 풍속 및 풍향별 발생빈도를 계절별로 분석함

▮ 서울기상대 기상자료 및 바람장미도 결과, 봄철과 여름철, 겨울철 주풍향은 서풍, 가을철 주풍향은 북동풍, 연간 주풍향은 서풍인 것으로 조사되었음

[풍향별 풍속 및 풍향별 발생빈도]

구분 / 풍향	봄			여름			가을			겨울			연간		
	풍속(m/sec)		빈도 (%)	풍속(m/sec)		빈도 (%)	풍속(m/sec)		빈도 (%)	풍속(m/sec)		빈도 (%)	풍속(m/sec)		빈도 (%)
	평균	최대		평균	최대		평균	최대		평균	최대		평균	최대	
N	1.50	4.80	1.76	1.30	7.60	1.82	1.80	5.60	4.33	1.40	7.10	3.01	1.50	7.60	2.72
NNE	1.50	4.50	4.10	1.40	6.30	3.94	1.50	6.00	8.17	1.50	4.50	6.87	1.50	6.30	5.76
NE	2.30	8.10	8.71	2.10	7.90	12.31	2.20	7.00	18.10	2.20	8.00	12.17	2.20	8.10	12.81
ENE	2.40	7.10	6.27	2.20	6.90	7.95	2.30	7.40	11.68	2.30	7.50	5.95	2.30	7.50	7.96
E	2.00	7.30	4.03	1.70	5.00	4.09	1.90	5.60	3.34	1.90	6.00	2.10	1.90	7.30	3.39
ESE	2.10	6.00	2.78	1.90	5.20	3.45	1.90	9.10	1.58	1.90	5.30	0.96	1.90	9.10	2.20
SE	2.00	5.70	1.62	2.00	5.50	2.60	2.00	7.90	1.12	1.70	3.70	0.67	2.00	7.90	1.51
SSE	1.90	5.20	1.64	2.10	6.90	2.35	1.90	7.90	0.91	1.70	4.00	0.57	2.00	7.90	1.37
S	2.30	7.70	2.95	2.50	8.60	4.04	2.20	6.60	1.77	2.00	7.30	1.40	2.30	8.60	2.55
SSW	2.80	8.30	6.65	2.70	8.80	9.08	2.40	7.80	3.22	2.30	5.90	2.78	2.60	8.80	5.45
SW	2.80	8.00	7.79	2.60	7.40	6.79	2.30	8.00	3.08	2.20	6.20	3.00	2.60	8.00	5.18
WSW	2.70	8.40	11.86	2.30	6.20	8.42	2.30	6.60	5.93	2.50	8.00	7.22	2.50	8.40	8.37
W	2.60	8.50	16.78	2.20	5.70	14.63	2.30	7.50	13.30	2.60	8.10	19.13	2.50	8.50	15.95
WNW	2.60	7.70	12.30	2.10	8.10	9.96	2.30	6.90	11.41	2.60	7.40	18.85	2.50	8.10	13.11
NW	2.50	7.60	5.59	2.00	6.70	3.50	2.30	7.70	5.81	2.60	7.80	8.63	2.40	7.80	5.87
NNW	2.10	6.60	2.47	1.70	5.50	1.77	1.80	6.60	3.23	2.20	8.40	4.17	2.00	8.40	2.90
CALM	-	-	2.70	-	-	3.30	-	-	3.02	-	-	2.52	-	-	2.89

[자료] 기상연보(2016~2025), 기상청


N
20%
15%
10%
5%
W
E
S
Calm
2.70%
<SPRING>
Calm
3.30%
<SUMMER>
Calm
2.89%
<ANNUAL>
Calm
3.02%
<AUTUMN>
Calm
2.52%
<WINTER>
WIND SPEED(m/s)
0.5 - 2.0
2.0 - 4.0
4.0 - 6.0
6.0 - 8.0
8.0 - 10.0
>= 10.0

[바람장미도]

(2) 영향예측 및 저감방안

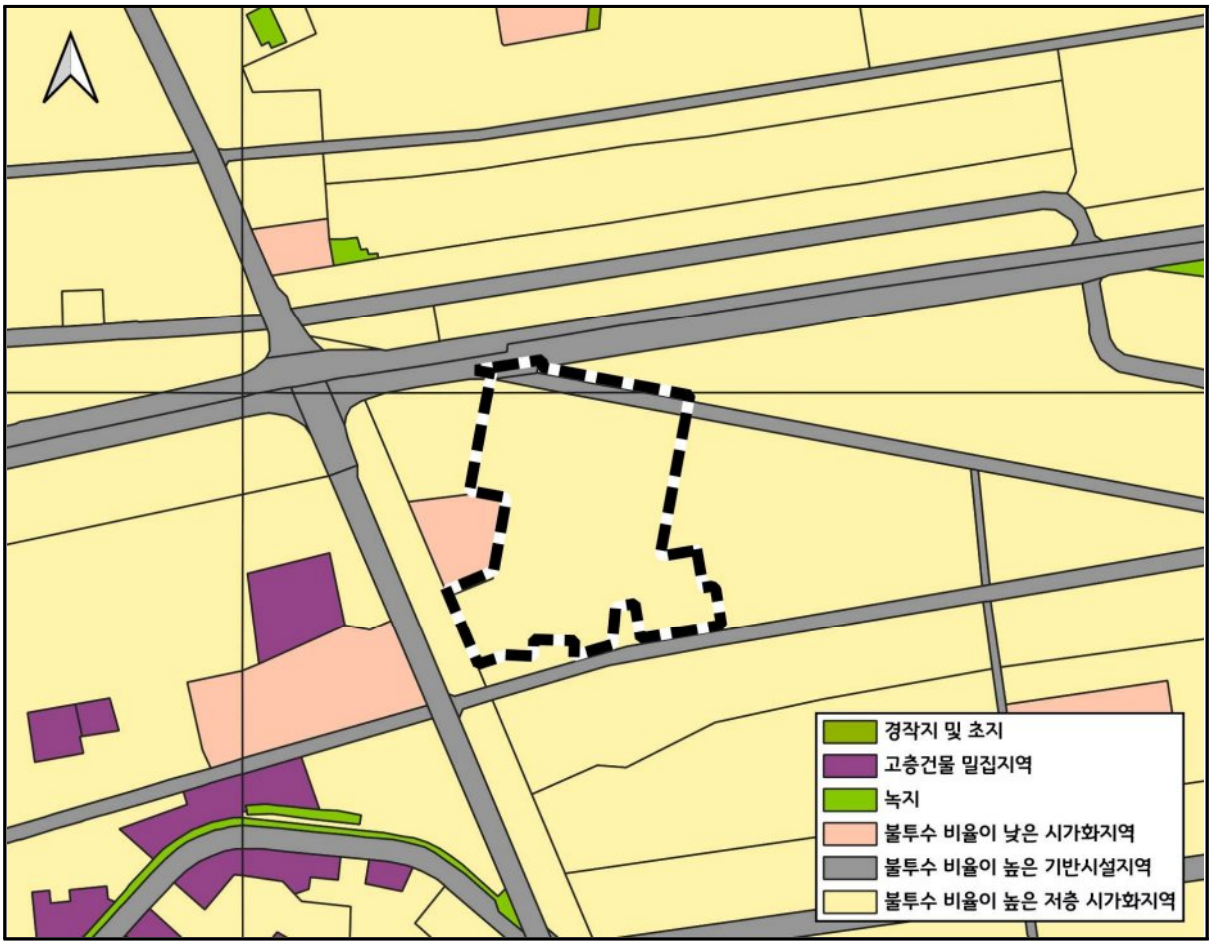
▮ 바람길의 차단을 최소화하고 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있도록 서울시 주풍향인 서풍을 고려하여 건축물을 배치하고, 수목식재 등을 통한 녹지를 조성하여 바람의 영향 및 경관향상, 대기오염정화를 도모할 수 있도록 할 계획임

나) 열

(1) 현황

▣ 기후환경 공간유형

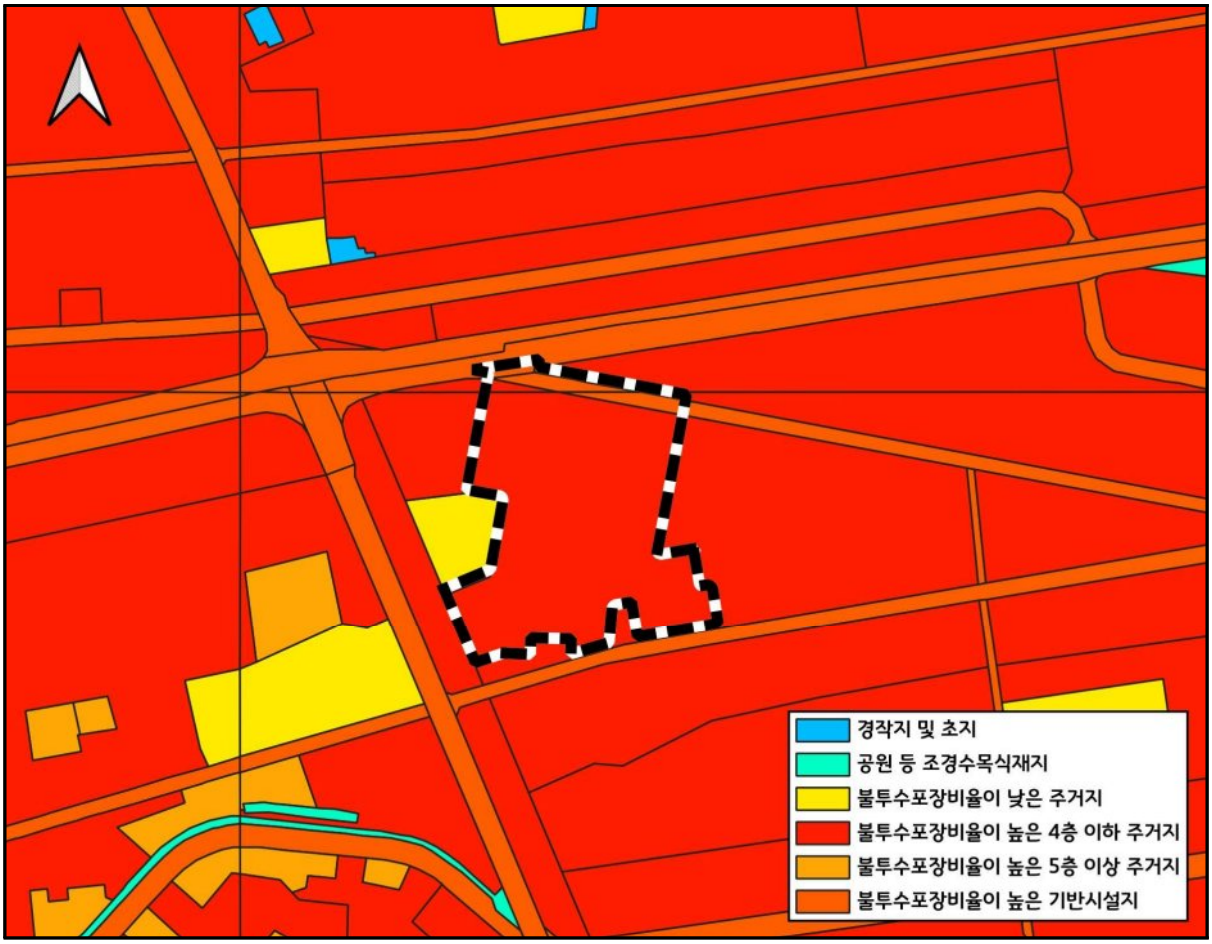
▮ 대상지의 기후환경 공간유형은 대부분 불투수비율이 높은 저층 시가화지역이고 일부 불투수비율이 높은 기반시설지역으로 구성되어 있는 것으로 조사됨



[기후환경 공간유형도]

▣ 열환경 공간유형

▮ 대상지의 열환경 공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지이고, 일부 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 구성되어 있는 것으로 조사됨



[열환경 공간유형도]

(2) 영향예측

▮ 대상지에 고층건물 신축으로 인해 지표면 열수지의 변화, 유입인구의 증가로 인한 난방연료 및 취사연료 사용량 증가, 이용 차량의 증가 등으로 인해 대상지 및 주변 지역에 열섬현상이 발생할 수 있음

(3) 저감방안

▮ 대상지 내 조경녹지 조성 및 투수성포장 등 저영향개발기법을 최대한 반영함으로써 열섬현상을 최소화할 계획임

6) 대기질·악취

가) 대기질

(1) 현황

▮ 대기질 현황을 파악하기 위해 대상지 인근 대기환경측정망 자료를 인용하였음

▣ **조사항목**

▮ PM-10, PM-2.5, NO_2, SO_2, CO, O_3

▣ **조사범위**

▮ 공간적 범위 : 대상지 인근지역

▮ 시간적 범위 : 측정소 최근 1년간 (2025년 1월 ~ 2025년 12월)

[대기환경측정망 위치]

구분	측정소명	위치	비고
도시대기	양천구	서울 양천구 중앙로52길 56 신정4동 문화센터	약 0.15km 이격

[자료] 에어코리아(www.airkorea.or.kr)

▣ **조사결과**

▮ 대상지 인근 측정소의 최근 1년간 평균(2025년 1월 ~ 2025년 12월) 대기질 현황을 조사한 결과, PM-10 35㎍/㎥, PM-2.5 19㎍/㎥, NO_2 0.0195ppm 등으로 PM-2.5 항목을 제외하고 전 항목 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

[대기질 농도 현황]

구분		PM-10 (㎍/㎥)		PM-2.5 (㎍/㎥)		NO_2 (ppm)		SO_2 (ppm)		CO (ppm)		O_3 (ppm)	
양천구		35		19		0.0195		0.0026		0.39		0.0329	
환경기준	국가	연간	50	연간	15	연간	0.03	연간	0.02	8시간	9	8시간	0.06
	서울시		50		15		0.03		0.01		9		0.06

[자료] 에어코리아(www.airkorea.or.kr)

[대기환경기준]

항목		환경기준	
		국가	서울특별시
아황산가스 (SO_2)	연간 평균치	0.02ppm 이하	0.01ppm 이하
	24시간 평균치	0.05ppm 이하	0.04ppm 이하
	1시간 평균치	0.15ppm 이하	0.12ppm 이하
일산화탄소 (CO)	8시간 평균치	9ppm 이하	9ppm 이하
	1시간 평균치	25ppm 이하	25ppm 이하
이산화질소 (NO_2)	연간 평균치	0.03ppm 이하	0.03ppm 이하
	24시간 평균치	0.06ppm 이하	0.06ppm 이하
	1시간 평균치	0.10ppm 이하	0.10ppm 이하
미세먼지 (PM-10)	연간 평균치	50㎍/㎥ 이하	50㎍/㎥ 이하
	24시간 평균치	100㎍/㎥ 이하	100㎍/㎥ 이하
초미세먼지 (PM-2.5)	연간 평균치	15㎍/㎥ 이하	15㎍/㎥ 이하
	24시간 평균치	35㎍/㎥ 이하	35㎍/㎥ 이하
오존(O_3)	8시간 평균치	0.06ppm 이하	0.06ppm 이하
	1시간 평균치	0.1ppm 이하	0.10ppm 이하
납(Pb)	연간 평균치	0.5㎍/㎥ 이하	0.5㎍/㎥ 이하
벤젠	연간 평균치	5㎍/㎥ 이하	5㎍/㎥ 이하

[비고]
① 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
② 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
③ 미세먼지는 입자의 크기가 10㎛이하인 먼지를 말한다.
④ 초미세먼지는 입자의 크기가 2.5㎛이하인 먼지를 말한다.
[자료1] 환경정책기본법 시행령[별표1]
[자료2] 서울특별시 환경 기본 조례[별표1]

(2) 영향예측

▣ 공사시

▮ 공사시 투입 장비(덤프트럭, 백호우 등)에 의해 배출되는 주요 대기오염물질은 먼지(PM-10, PM-2.5) 및 질소산화물(NO_2)이며, 이로 인하여 인근 정온시설 등에 다소 영향을 미칠 것으로 예상됨

[공사 시 대기오염물질 발생원]

구 분	대 기 오 염 원	대기오염물질
공사시	○건설장비 가동 시 오염물질 배출 ○건설장비 이동 시 재비산먼지 발생 ○토사이동 및 적치에 따른 비산먼지 발생	○PM-10, PM-2.5, NO_2 ○PM-10, PM-2.5 ○PM-10, PM-2.5

▮ 건설장비 투입에 따른 대기질 영향

 공사 시 장비가 가장 많이 투입되는 공종은 준비공 및 토공으로 금회 세부적인 계획이 없으므로 일반적으로 공사에 투입되는 장비에 따른 오염물질 발생량을 산정함

 장비의 연료사용량을 건설표준품셈에 의거하여 산정하고, 여기에 U.S. EPA의 장비별 오염물질 배출계수를 적용함

 공사 시 건설장비 배출가스에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10 0.0454g/sec, PM-2.5 0.0425g/sec, NO_2 0.9422g/sec로 예측됨

[건설장비별 오염물질 배출계수]

투입장비	규 격	투입대수	연료사용량 (L/hr)	오염물질 배출계수(g/L)				오염물질 발생량(g/sec)		
				TSP	PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
덤프트럭	15ton	1	15.9	2.12	2.04	1.91	62.80	0.0090	0.0084	0.2774
백 호 우	0.7㎥	1	11.6	3.61	3.47	3.25	59.20	0.0112	0.0105	0.1908
불 도 저	12ton	1	14.6	3.61	3.47	3.25	59.2	0.0141	0.0132	0.2401
진동롤러	10ton	1	14.4	2.90	2.78	2.61	58.50	0.0111	0.0104	0.2340
합 계	-	4	-	-	-	-	-	0.0454	0.0425	0.9422

주1) PM-10은 입자크기별 누계구성비율 0.96 적용
주2) PM-2.5은 입자크기별 누계구성비율 0.90 적용
주3) NOx → NO2 전환율은 최악의 경우를 가정하여 100% 적용
[자료1] Compilation of Air Pollution Emission Factor, 1985, U.S EPA
[자료2] 건설공사 표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

▣ 운영시

▮ 차량통행으로 인한 대기질 영향

□ 운영시 주차대수 1,056대로 차량 출입에 따른 대기오염물질이 발생할 것으로 예상되나, 전 차량 건물 지하주차로 주변 지역 대기질에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

▮ 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기질 영향

□ 대상지의 연료 공급은 도시가스(LNG)를 공급할 계획이고, 영향예측은 최악의 상황을 고려하여 최대 단위 부하값을 적용하고, 고정배출원의 난방열부하의 산출과정은 「집단에너지사업 사업계획서 작성 기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호」 및 「에너지사용계획 협의 업무 운영규정, 2026.3.20., 한국에너지공단」을 참고하였음

[건축용도별 난방면적]

구 분	연면적(㎡)	난방면적비(%)		난방면적(㎡)	비 고
공동주택	207,560.03	주택	80	166,048.02	-
근린생활시설	7,690.00	상업시설	70	5,383.00	부대시설(관리사무소, 경비실, 주민공동시설 등) 포함
합계	215,250.03	-	-	171,431.02	-

주) 연면적은 지하주차장, 기계실, 전기실 등을 제외한 면적임

□ 난방 및 급탕 연료 수요량

- 난방 및 급탕 연료 수요량은 총 1,071.06N㎥/hr로 산정되었음

[난방 및 급탕 LNG 수요량]

구 분	난방면적(㎡)	단위부하(㎉/㎡·hr)		부하량(kcal/hr)		LNG 수요량(N㎥/hr)		
		난방	급탕	난방	급탕	난방	급탕	합계
공동주택	166,048.02	49	15	8,136,353.18	2,490,720.36	774.89	237.21	1012.10
근린생활시설	5,383.00	110	5	592,130.00	26,915.00	56.39	2.56	58.96
합계	171,431.02	-	-	8,728,483.18	2,517,635.36	831.28	239.77	1,071.06

◦ 난방면적은 공동주택(80%), 상업시설(70%)을 적용
◦ 열부하량(㎉/hr) = 난방면적(㎡) × (단위난방부하(㎉/㎡·hr)+단위급탕부하(㎉/㎡·hr))
◦ LNG수요량(N㎥/hr) = 열부하량(㎉/hr) ÷ 10,190(㎉/N㎥)

주) 연면적은 지하주차장, 기계실, 전기실 등을 제외한 면적임

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방 면적비
주 택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80%
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70%
업무시설	업무시설, 도시지원시설 등	84%
교육연구	학교, 교육원, 직업훈련소	89%
공용의청사 및 공공시설	공공청사, 우체국, 경찰서, 소방서 등	84%
의료시설	병 원	96%
복지시설	노유자시설 등	100%
열공급설비	열공급설비	84%

[자료] 집단에너지사업법 사업계획서 작성 기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호

[공동주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아파트	60초과	55	53	49	45

주) A : 대전·춘천지역, B : 수원·청주지역, C : 서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역, D : 부산·양산·김해·울산·여수·목포지역, 상기이외의 지역은 인근지역으로 적용하고 제주도는 따로 정함

[자료] 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2026.03.20., 한국에너지공단

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하(단위 : kcal/㎡·hr)

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노 유 자 시 설	86	105	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

주1) A : 라디에이타, 콘벡타류 및 휀코일유니트(FCU)가 주난방인 경우

주2) B : 공기조화기(AHU 등)가 주난방인 경우

[자료] 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2026.03.20., 한국에너지공단

□ 취사용 연료 수요량

- 취사용 연료 수요량은 총 301.49천N㎥/년로 산정되었음

[취사용 LNG 수요량 산정]

구 분	연면적(㎡)/ 세대수(세대)	단위부하 (Mcal/㎡ or 세대·년)	취사부하량 (Mcal/년)	LNG 수요량 (천N㎥/년)
공동주택	207,560.03/ 2,177세대	1,411.2	3,072,182.40	301.49
◦취사부하량(Mcal/년) = 연면적(㎡) or 세대수(세대) × 단위부하(Mcal/㎡ or 세대·년) ◦1Mcal = 1,000Kcal ◦LNG수요량(천N㎥/년) = 취사부하량(Mcal/년)/10,190(㎉/N㎥)				

[취사용 단위연료(전력)부하(단위 : McaL/㎡ · 년)]

용 도		연면적당 취사용 연료	연면적당 취사용 전력
업무용 건물	일반빌딩	2.84	2.71
	공공빌딩	4.20	1.51
상업용 건물	백 화 점	11.79	4.03
	상 가	17.71	5.46
교육용 건물	학 교	10.70	1.02
	연 구 소	24.17	3.22
호 텔		51.04	41.4
병 원		19.64	2.84
전 화 국		0.56	18.68
단 독 주 택		1,486.8(Mcal/세대·년)	-
공 동 주 택		1,411.2(Mcal/세대·년)	-

[자료] 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2026.03.20., 한국에너지공단

□ 난방 및 취사연료 사용에 의한 오염물질 배출량 산정

- 난방 및 취사시 연료사용에 따른 오염물질 배출량은 PM-10 0.0092g/sec, PM-2.5 0.0092g/sec, NO_2 1.1362g/sec로 예측되었음

[오염물질 배출량]

구 분	LNG 수요량 (천N㎥/년)	배출계수(g/㎥)			오염물질 배출량(g/sec)		
		PM-10	PM-2.5	NO_X	PM-10	PM-2.5	NO_2
난방·급탕용	9,382.48	0.03	0.027	3.7	0.0089	0.0089	1.1008
취사용	301.49				0.0003	0.0003	0.0354
합 계	9,683.97	-	-	-	0.0092	0.0092	1.1362

[자료] 배출계수 : 대기환경보전법 시행규칙 [별표10]

(3) 저감방안

▣ 공사시

▮ 「대기환경보전법 시행규칙 제58조 제1항」에 따라 비산먼지 발생사업 신고를 하고, 「대기환경보전법 시행규칙 제58조 제4항 [별표 14]」의 “비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준” 에 의거 적절한 저감방안을 수립하여 인근 정온시설에 미치는 영향을 최소화할 계획임

▮ 공사차량의 관리

 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 더미 위에 덮개를 씌워 운반토록 하며, 토사 등의 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치할 계획임

 토사운반 차량은 흙 수송시 적재함 상단으로부터 수평 5㎝이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재할 계획임

 공사장 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로, 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 적극 억제토록 계획임

[비산먼지 저감효과]

구분	저감효과	비고
○ 도로포장	85%	
○ 도로표면에 화학물질 투여	50%	
○ 토양에 화학물질 투여	50%	
○ 차속제한		
- 48km/hr	25%	
- 32km/hr	65%	
- 24km/hr	80%	

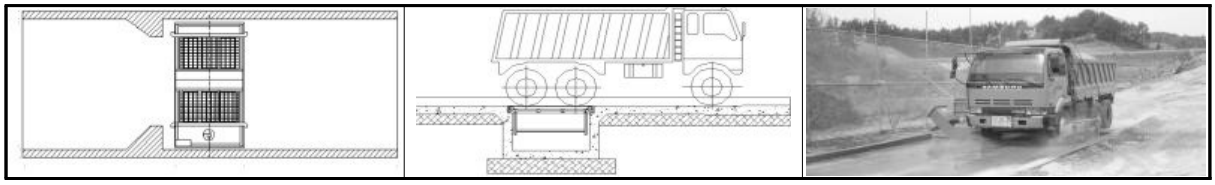
[자료] Compilation of Air Pollution Emission Factor Part B, U.S, EPA

▮ 세륜·측면살수시설

 공사차량에 의한 토사흘림 및 비산먼지 유출을 방지하기 위하여 공사장 진·출입로에 세륜·측면살수시설을 설치할 계획임

[세륜·측면 살수시설 설치 및 조치에 관한 기준]

항 목		설 치 기 준
세륜시설	자동식	·금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게한 후, 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법으로 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설
	수조식	·수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배 이상 ·수조의 깊이 : 20㎝ 이상 ·수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ·수조 수 순환을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설을 설치할 것
측면살수시설		·살수(분사) 높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ·살수 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ·살수방법 : 양측에서 동시에 살수 가능한 자동 또는 반자동 설비 ·수압 : 3㎏/㎠ 이상일 것 ·3분 이상 정지하여 차내의 바퀴에 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 출발



[세륜·측면살수시설 예시]

▮ 주기적인 살수

 살수는 물이 가지고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 억제하는 가장 경제적인 방법으로, 비산먼지의 발생량이 많은 경우와 건기시 살수 횟수를 추가하여 시행토록 할 계획임

- 물의 침투심도, 수분증발량 및 풍속관계, 과살수 등의 사항을 종합적으로 고려하여 경험적 수치를 근거로 발진상태에 따라 결정하여야 함
- 일반적으로 공사장내 및 토양이동이 심한 작업장에 300~400cc/㎡rk 되도록 살수하여야 함
- 살수에 의한 저감효과는 미국 환경청의 자료에 의하면 1일 2회 살수에 약 58%의 비산먼지 저감효과가 있는 것으로 보고되고 있음

[살수 횟수 및 대상지역]

살수 횟수	살수 대상지역	비 고
1일 2회 이상	· 공사장 전반(진·출입구 포함) · 정온시설 인접구간	· 살수횟수는 기상조건에 따라 증감하여 적정 함수율을 유지토록 함 · 적정함수율 : 300~400cc/㎡

▮ 비산방진망 설치

□ 비산먼지의 영향이 예상되는 주요지점에 가설방음판넬 상단부 높이 1m의 방진망을 설치하여 비산먼지의 영향을 최소화 할 계획임

- 「비산먼지 관리매뉴얼, 2021.1, 환경부」에 따르면 개구율 40%의 방진망을 설치시 풍속 저감이 11%로 바람에 의해 발생하는 비산먼지를 가장 양호하게 저감하는 수준으로 제시되어 있음

□ 향후 인근지역 주민들의 생활환경에 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있을 경우 사전에 주민들과 충분한 협의를 거쳐 민원이 최소화될 수 있도록 할 계획임

▮ 효율적인 장비 운용

□ 공사시 대기오염물질 발생으로 인한 영향을 최소화할 수 있는 관리방안을 다음과 같이 수립하여 시행할 계획임

- 장비투입시 대기오염물질 발생이 많은 장비는 일시적인 투입을 방지하고 분산 투입할 계획임
- 작업이 5분 이상 지체되거나 휴식 등의 사유로 장시간 주·정차시 공회전을 삼가토록 할 계획임
- 대기가 매우 안정한 시간대(이른아침, 야간)에는 대기오염물질의 정체현상이 심하므로 원활한 대기확산을 위하여 공사 강도 및 시간대를 조절할 계획임
- 장비의 노후와 및 고장으로 인한 다량의 배기가스 배출 방지를 위해 정기적인 점검 및 보수를 실시할 계획임

▮ 고농도 미세먼지 추가 저감대책

□ 고농도 미세먼지에 의한 비상저감조치 발령 시 「고농도 미세먼지 비상저감조치 시행지침, 2019.2, 환경부」에 의거하여 살수조치 강화 및 비산먼지 과다 발생 공사 자제 등 추가 저감조치사항을 검토하여 미세먼지 영향을 최소화할 계획을 수립하겠음

[사업장·공사장 운영 단축·조정 가이드라인(건설공사장)]

시설분류	제 한 내 용
건축물·토목·조경공사 등	① 비산먼지 발생 억제 강화 작업 중 야적물질 방진덮개 복포 살수량 증대 덤프트럭 덮개 밀폐화 공사장 내 통행도로 살수 강화(예) 일1→3회) 공사장 내 통행차량 속도 감소 공사장 인근 도로 물청소 운영 단축·조정(예) 출·퇴근시간 실내작업) 비산먼지 다량 발생공정* 자제 * 도장, 연마, 뿜칠, 건축물해체, 채광·채취, 조쇄·분쇄, 성토·절토 등
	② 건설기계 최신 건설기계 우선 사용 노후 건설기계 운영 자제 저공해 조치된 건설기계 사용

[자료] 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행지침, 2019.2, 환경부

▣ **운영시**

▮ 녹지조성

 운영시 차량운행 및 에너지사용으로 인한 대기오염물질 저감뿐만 아니라, 경관효과 및 차폐효과를 기대할 수 있도록 대상지의 기후와 토양에 적합하고 대기오염물질의 흡착능력과 내성이 강한 수종을 식재하여 도시 열섬화 현상을 최소화할 계획임

▮ 에너지 절약계획

 에너지소비효율 및 저녹스 1등급 인증을 받은 제품을 설치하여 연료사용 저감을 도모하고, 녹색건축물 인증시 적용되는 환경성선언 제품, 저탄소 자재, 자원순환 자재 및 유해물질 저감 자재 등 인증받은 친환경 건축자재를 사용을 우선적으로 검토하여 적용할 계획임

나) 악취

(1) 현황

▣ **악취관리지역**

▮ 서울시는 「악취방지법」에 따른 악취관리지역으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사됨

▣ **악취배출시설**

▮ 「악취방지법」에 따른 악취배출시설은 다음과 같으며 대상지 내 악취배출시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

[악취배출시설]

1. 축산시설	21. 기초무기화합물 제조시설
2. 도축시설, 고기가공·저장처리 시설	22. 무기안료·합성연료·유연제 제조 시설 및 기타 착색제 제조시설
3. 수산물 가공 및 저장 처리시설	23. 비료 및 질소 화합물 제조시설
4. 동·식물성 유지 제조시설	24. 합성고무, 플라스틱 및 플라스틱제품 제조시설
5. 동물용 사료 및 조제식품 제조시설	25. 의료용 물질 및 의약품 제조시설
6. 식품 제조시설	26. 농약 및 살균·살풍제 제조시설
7. 알코올 음료 제조 시설(맥아 및 맥주 제조시설 제외)	27. 화학제품 제조시설
8. 맥아 및 맥주 제조시설	28. 화학섬유 제조시설
9. 담배 제조시설	29. 고무 및 고무제품 제조시설
10. 방적 및 가공사 제조시설	30. 비금속 광물제품 제조시설
11. 직물 직조 및 직물 제품 제조시설	31. 1차 철강 제조시설
12. 섬유 염색 및 가공 시설	32. 1차 비철금속 제조시설
13. 모피가공 및 모피 제조 시설	33. 코크스 제조시설 및 관련제품 저장 시설
14. 가죽 제조시설	34. 기타 금속 가공제품 제조시설
15. 신발 제조시설	35. 재생용 가공원료 생산시설
16. 목재 및 나무제품 제조시설	36. 산업용 세탁시설
17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조시설	37. 농수산물 전문판매장
18. 인쇄 및 인쇄관련 시설	38. 하수, 폐수 및 분뇨처리시설
19. 석유 정제품 제조 시설 및 관련제품 저장시설	39. 폐기물 수집, 운반, 처리 및 원료 재생시설
20. 기초유기화합물 제조시설	40. 그 밖의 시설

[비고]
1. 위 표에 규정된 시설에서 밀폐 등으로 악취가 대기 중으로 전혀 배출되지 않는 시설은 제외한다.
2. 사무실 · 창고 · 보일러실 등 부대시설이 작업장과 분리 · 구획된 경우에는 그 부대시설은 면적에 합산하지 않는다.
3. 위 표에 규정된 시설 규모의 기준에 미치지 못하는 공정 또는 시설로서 같은 사업장에 둘 이상의 같은 종류의 공정 또는 시설이 설치되어 공정 또는 시설의 총 규모가 해당 각 항목에 규정된 규모 이상인 경우에는 그 공정 또는 시설은 악취배출시설의 기준에 해당되는 것으로 본다. 다만, 저장 공정이나 저장시설의 경우에는 그렇지 않다.

[자료] 악취방지법 시행규칙[별표2], 2021.12.31.

▣ 지정악취물질

▮ 「악취방지법」에 따른 지정악취물질은 다음과 같음

[지정악취물질]

종류	적용시기
1. 암모니아 2. 메틸메르캅탄 3. 황화수소 4. 다이메틸설파이드 5. 다이메틸다이설파이드 6. 아세트알데하이드 7. 스타이렌 8. 프로피온알데하이드 9. 프로피온알데하이드 10. 뷰틸알데하이드 11. n-발레르알데하이드 12. i-발레르알데하이드	2005년 2월 10일부터
13. 톨루엔 14. 자일렌 15. 메틸에틸케톤 16. 메틸아이소뷰틸케톤 17. 뷰틸아세테이트	2008년 1월 1일부터
18. 프로피온산 19. n-뷰틸산 20. n-발레르산 21. i-발레르산 22. i-뷰틸알코올	2010년 1월 1일부터

[자료] 악취방지법 시행규칙(제2조 관련) [별표1], 2011.02.01.

(2) 영향예측 및 저감방안

▮ 대상지는 재개발 정비계획 및 정비구역 지정으로 악취배출시설이 포함되지 않으므로 악취로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨에 따라 별도의 저감방안을 수립하지 않음

7) 온실가스·에너지

가) 온실가스

(1) 현황

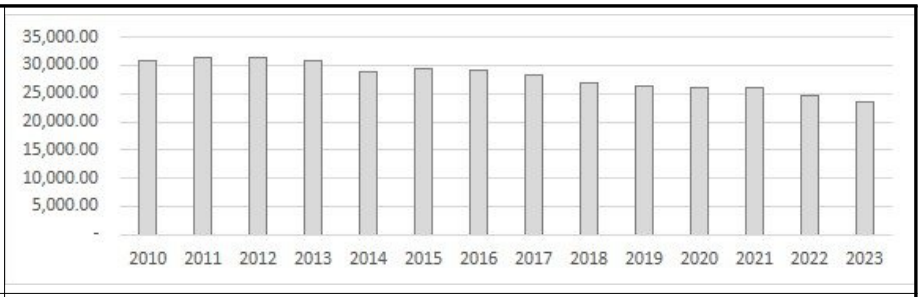
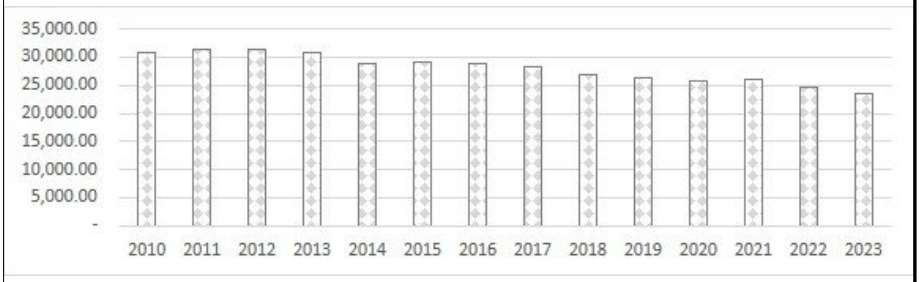
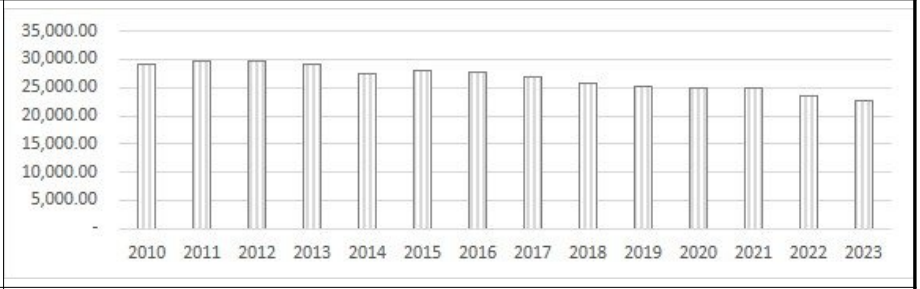
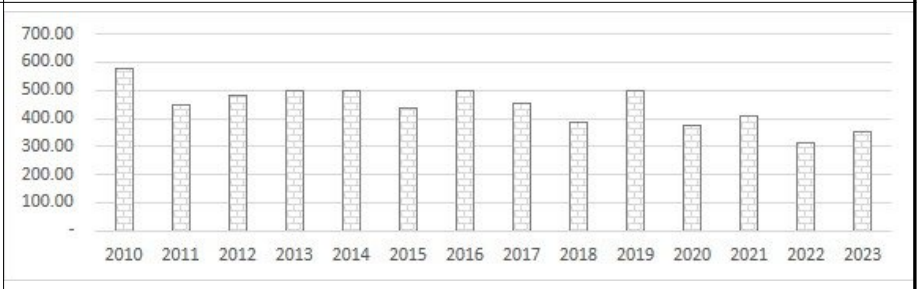
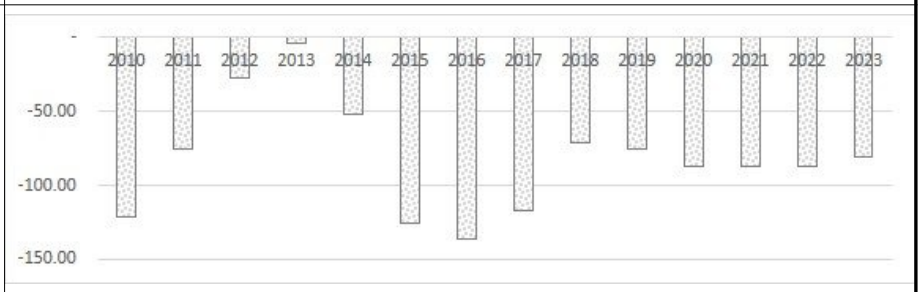
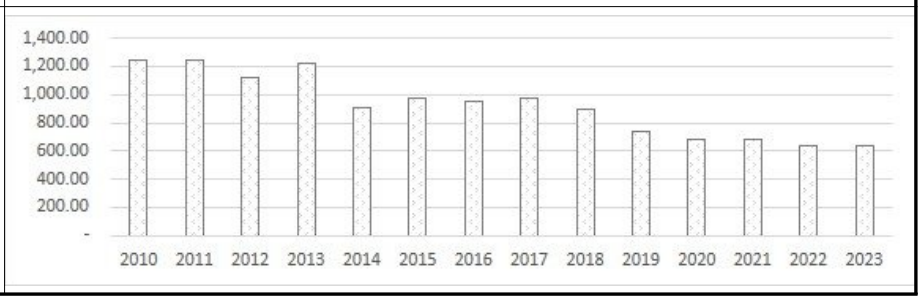
▣ **서울특별시 온실가스 배출량 현황**

▮ 서울특별시 온실가스 배출량은 2023년도 기준 직접배출량 23,553.72Gg CO_2eq, 간접배출량 24,326.54Gg CO_2eq으로 조사됨

[서울특별시 온실가스 배출량(직접)(단위 : Gg CO_2eq)]

구분	배출연도						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
총배출량	30,945.91	31,386.25	31,419.70	30,800.99	28,828.88	29,341.43	29,072.72
순배출량	30,824.42	31,310.98	31,391.71	30,797.10	28,777.06	29,215.39	28,936.10
에너지	29,108.76	29,679.14	29,806.02	29,065.95	27,417.91	27,920.97	27,612.23
산업공정 및 제품생산	578.49	449.34	480.52	501.04	501.24	437.34	498.42
농업	13.28	9.85	8.62	7.44	6.47	5.72	4.87
LULUCF	- 121.49	- 75.28	- 27.98	- 3.89	- 51.82	- 126.04	- 136.63
폐기물	1,245.38	1,247.93	1,124.54	1,226.55	903.26	977.39	957.21
구분	배출연도						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
총배출량	28,367.21	26,952.24	26,366.90	25,968.87	26,110.82	24,597.11	23,553.72
순배출량	28,250.52	26,880.88	26,291.88	25,881.81	26,023.55	24,510.34	23,473.19
에너지	26,933.03	25,668.18	25,124.56	24,909.02	25,020.76	23,649.70	22,568.53
산업공정 및 제품생산	452.64	386.79	500.80	376.13	406.63	311.83	350.35
농업	3.78	2.56	2.27	2.09	2.36	2.46	2.54
LULUCF	- 116.69	- 71.36	- 75.03	- 87.05	- 87.27	- 86.77	- 80.53
폐기물	977.76	894.71	739.28	681.63	681.08	633.12	632.31

[자료] 2025년 지역 온실가스 인벤토리(2010~2023), 2025, 온실가스종합정보센터

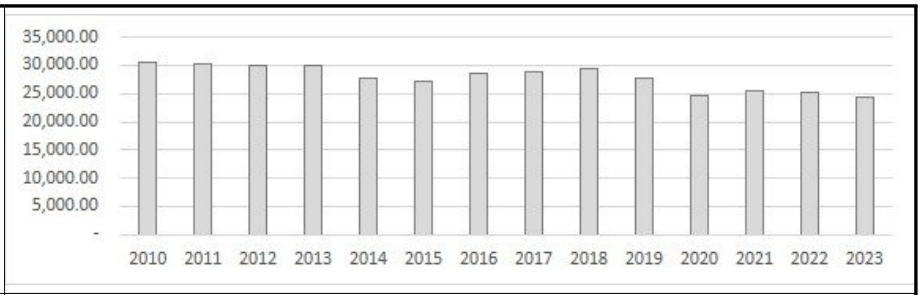
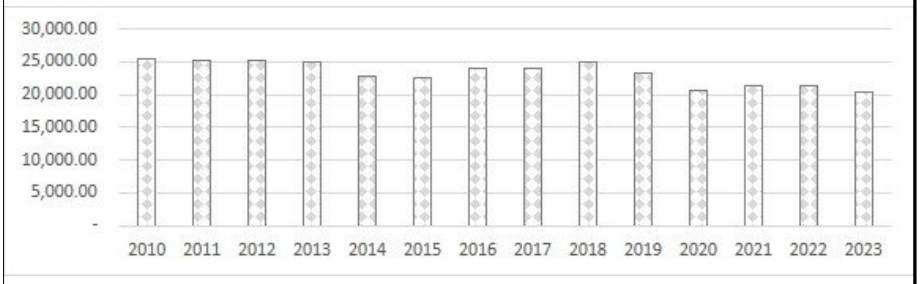
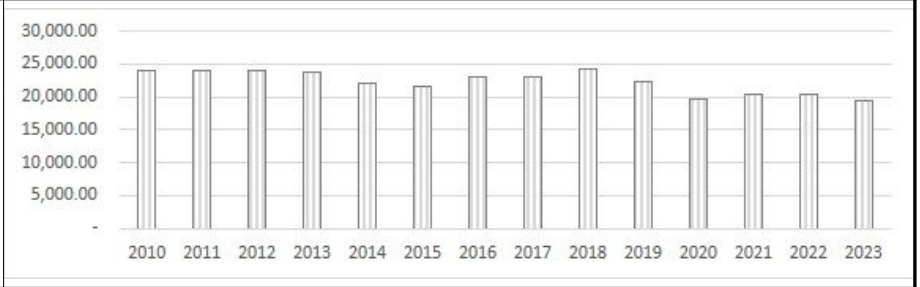
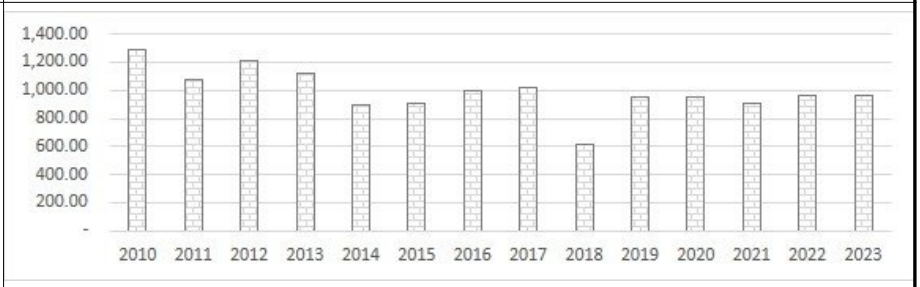
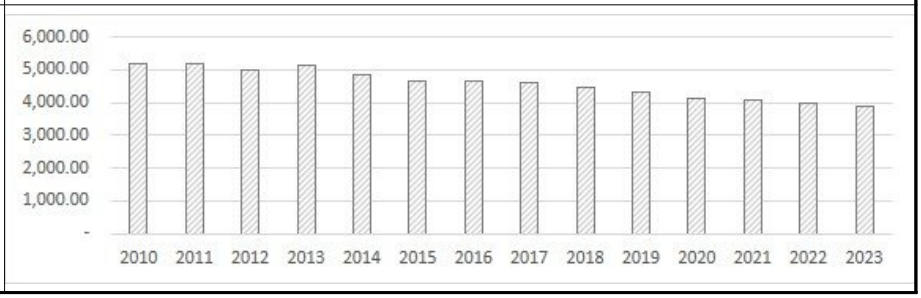
총배출량	
순배출량	
에너지	
산업공정 및 제품생산	
LULUCF	
폐기물	

[서울특별시 온실가스 배출량(직접)]

[서울특별시 온실가스 배출량(간접)(단위 : Gg CO_2eq)]

구분	배출연도						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
간접배출량	30,611.04	30,338.87	30,094.47	30,034.21	27,734.61	27,253.79	28,660.79
간접(전력, 열)합계	25,417.78	25,147.54	25,122.34	24,883.65	22,896.27	22,571.86	24,005.27
전력	24,132.02	24,068.38	23,916.54	23,766.46	22,003.72	21,660.28	23,002.99
열	1,285.77	1,079.16	1,205.80	1,117.19	892.56	911.57	1,002.28
폐기물	5,193.25	5,191.33	4,972.13	5,150.57	4,838.34	4,681.93	4,655.53
구분	배출연도						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
간접배출량	28,728.05	29,351.84	27,662.47	24,766.74	25,349.64	25,245.81	24,326.54
간접(전력, 열)합계	24,120.14	24,874.05	23,359.73	20,626.83	21,270.50	21,269.13	20,441.94
전력	23,101.12	24,258.75	22,403.71	19,676.66	20,364.83	20,309.79	19,482.69
열	1,019.02	615.29	956.02	950.17	905.68	959.33	959.25
폐기물	4,607.91	4,477.80	4,302.74	4,139.91	4,079.13	3,976.68	3,884.60

[자료] 2025년 지역 온실가스 인벤토리(2010~2023), 2025, 온실가스종합정보센터

간접배출량	
간접(전력, 열)합계	
전력	
열	
폐기물	

[서울특별시 온실가스 배출량(간접)]

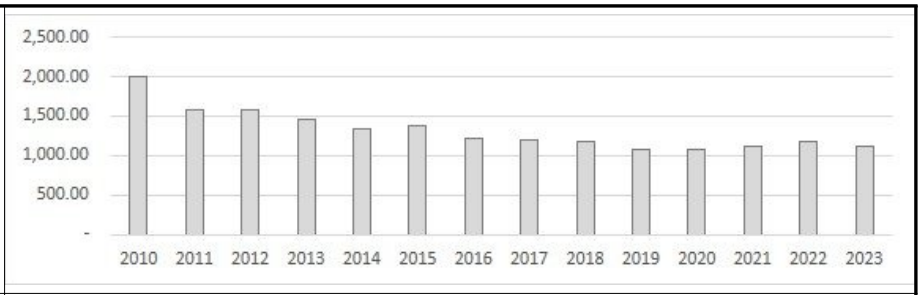
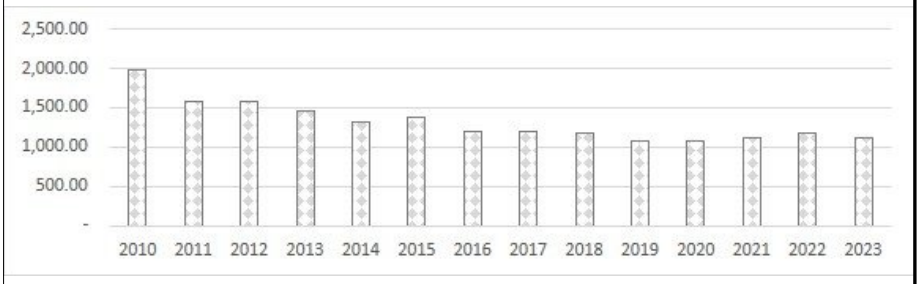
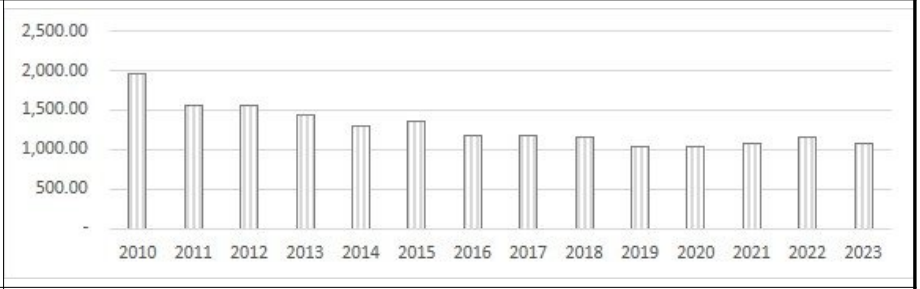
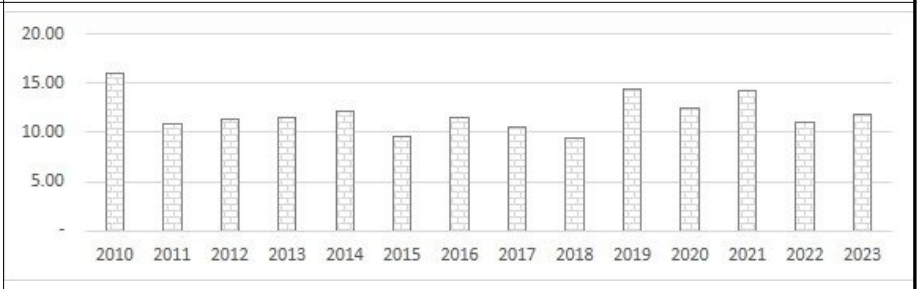
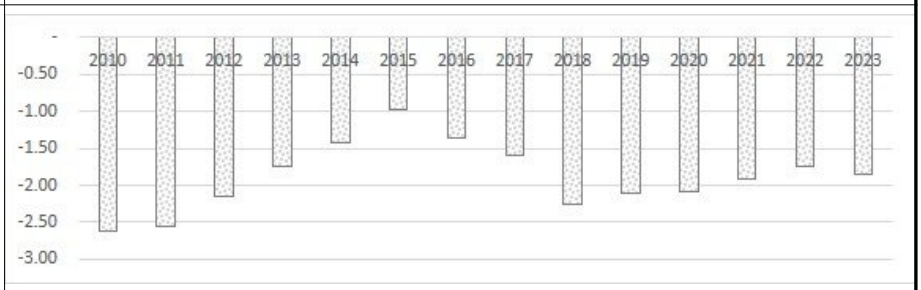
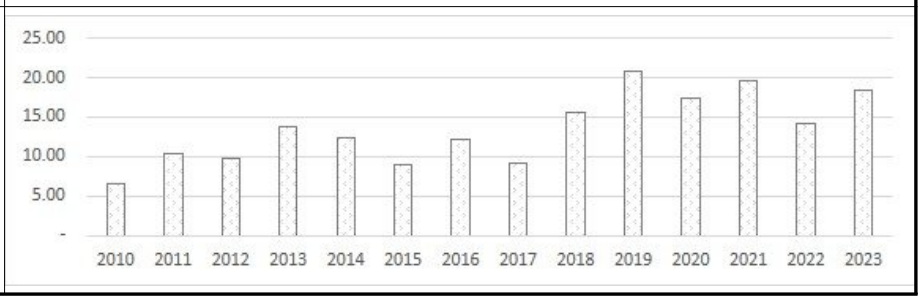
▣ 양천구 온실가스 배출량

▮ 양천구 온실가스 배출량은 2023년도 기준 직접배출량 1,111.28Gg CO_2eq, 간접배출량 878.95Gg CO_2eq으로 조사됨

[양천구 온실가스 배출량(직접)(단위 : Gg CO_2eq)]

구분	배출연도						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
총배출량	1,992.18	1,575.67	1,577.58	1,463.28	1,329.00	1,373.74	1,208.23
순배출량	1,989.56	1,573.11	1,575.44	1,461.53	1,327.57	1,372.75	1,206.87
에너지	1,969.59	1,554.46	1,556.52	1,438.03	1,304.57	1,355.24	1,184.44
산업공정 및 제품생산	16.08	10.86	11.37	11.46	12.14	9.54	11.52
농업	-	-	-	-	-	-	-
LULUCF	- 2.62	- 2.56	- 2.14	- 1.75	- 1.43	- 0.99	- 1.35
폐기물	6.51	10.35	9.70	13.79	12.29	8.97	12.27
구분	배출연도						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
총배출량	1,200.44	1,184.68	1,080.34	1,076.49	1,112.27	1,183.58	1,111.28
순배출량	1,198.85	1,182.43	1,078.24	1,074.40	1,110.34	1,181.83	1,109.42
에너지	1,180.66	1,159.65	1,045.20	1,046.71	1,078.40	1,158.35	1,081.06
산업공정 및 제품생산	10.60	9.42	14.38	12.41	14.24	10.96	11.89
농업	-	-	-	-	-	-	-
LULUCF	- 1.59	- 2.25	- 2.11	- 2.09	- 1.92	- 1.75	- 1.85
폐기물	9.18	15.61	20.76	17.37	19.63	14.27	18.33

[자료] 2025년 지역 온실가스 인벤토리(2010~2023), 2025, 온실가스종합정보센터

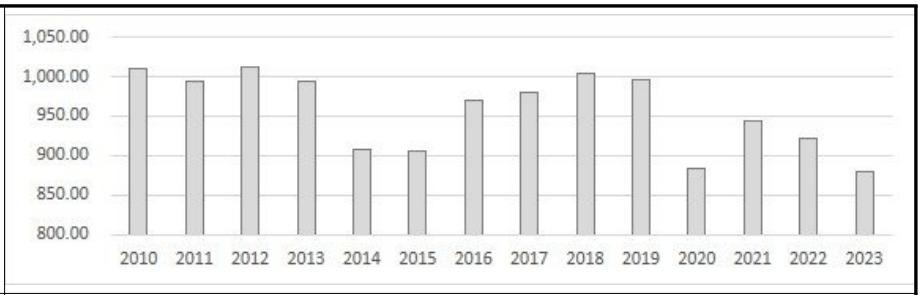
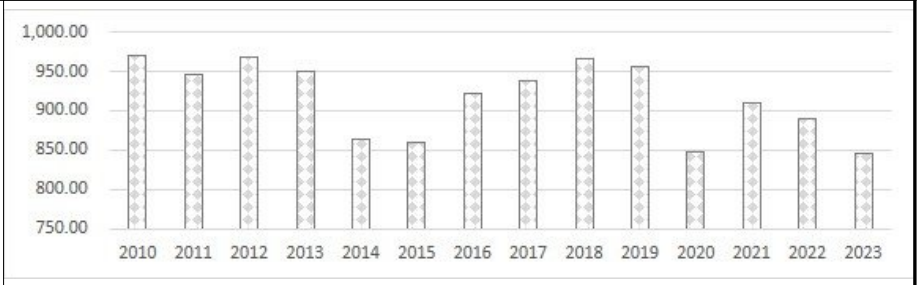
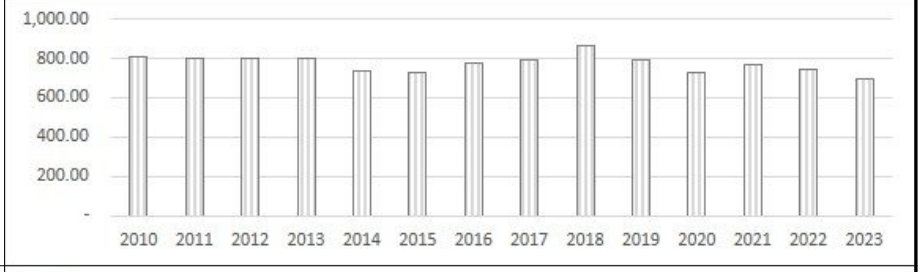
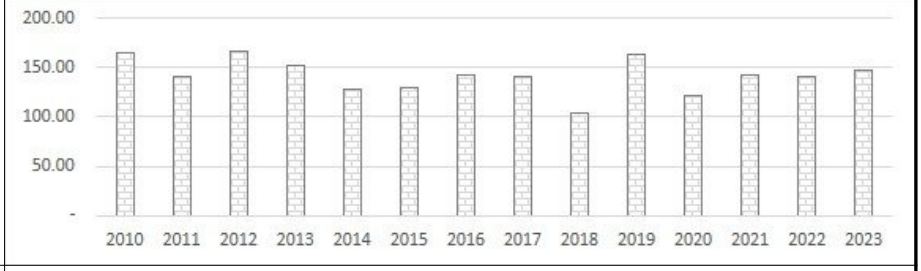
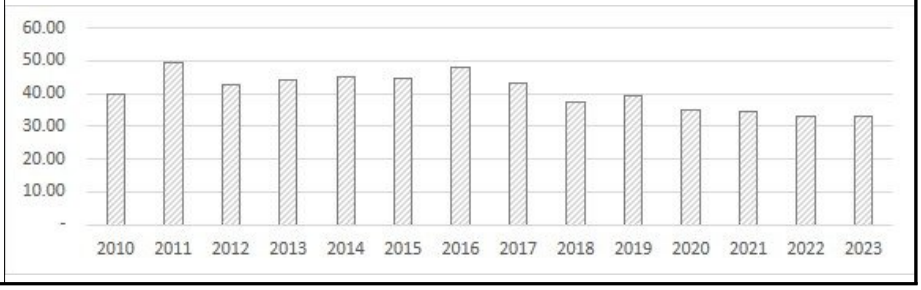
총배출량	
순배출량	
에너지	
산업공정 및 제품생산	
LULUCF	
폐기물	

[양천구 온실가스 배출량(직접)]

[양천구 온실가스 배출량(간접)(단위 : Gg CO_2eq)]

구분	배출연도						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
간접배출량	1,010.33	994.87	1,012.12	993.93	908.29	904.75	970.51
간접(전력, 열)합계	970.60	945.53	969.18	949.72	863.01	859.97	922.38
전력	805.74	804.14	802.67	798.21	735.73	730.14	779.65
열	164.86	141.39	166.51	151.51	127.29	129.83	142.73
폐기물	39.72	49.34	42.93	44.20	45.27	44.77	48.13
구분	배출연도						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
간접배출량	980.29	1,003.54	995.97	883.09	943.91	922.71	878.95
간접(전력, 열)합계	937.31	965.99	956.62	848.09	909.37	889.53	845.87
전력	796.46	861.49	794.02	727.02	767.43	747.93	698.63
열	140.86	104.50	162.61	121.07	141.94	141.60	147.24
폐기물	42.98	37.55	39.35	35.00	34.54	33.18	33.08

[자료] 2025년 지역 온실가스 인벤토리(2010~2023), 2025, 온실가스종합정보센터

간접배출량	
간접(전력, 열)합계	
전력	
열	
폐기물	

[양천구 온실가스 배출량(간접)]

(2) 영향예측

▣ 공사시

▮ 장비 투입에 의한 온실가스 배출

□ 공사 시 장비가 가장 많이 투입되는 공종은 준비공 및 토공으로 금회 세부적인 계획이 없으므로 일반적으로 공사에 투입되는 장비에 따른 오염물질 발생량을 산정함

□ 공사시 투입되는 장비의 연료사용량과 에너지 열량 환산기준 및 탄소배출계수를 이용하여 공사기간 동안 발생되는 온실가스 배출량은 357.96tonCO_2eq로 발생되는 것으로 예측됨

[공사시 투입장비에 의한 연료 사용량]

투입장비	규 격	투입대수	연료사용량(ℓ/hr·대)	연료사용량(ℓ/일)
덤프트럭	15ton	1	15.9	127.20
백 호 우	0.7㎥	1	11.6	92.80
불 도 저	12ton	1	14.6	116.80
진동롤러	10ton	1	14.4	115.20
소 계	-	4	-	452.00

[자료] 2025 건설공사표준품셈, 건설연구원

[공사시 투입장비에 의한 온실가스 배출량 산정결과]

구 분	연료사용량 (ℓ/일)	순발열량 (경유) (MJ/ℓ)	배출계수 (㎏/TJ)	지구온난화지수 (GWP)	토공기간 (일)	온실가스 배출량 (tonCO_2eq)
CO_2	452.00	35.3	74,100	1	300	354.69
CH_4			3	21		0.30
N_2O			2	310		2.97
합 계	452.00	35.3	-	-	-	357.96

◦ 온실가스 배출량(tonCO_2eq)
= 연료사용량(ℓ/일) × 경유순발열량(MJ/ℓ) × 온실가스배출계수(㎏/TJ) × 지구온난화지수 × 10^{-12}
◦ 1TJ = 10^6MJ
◦ 1kg=0.001ton

주) 공사 12개월, 월 25일 기준 300일 적용
[자료1] 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015, 환경부
[자료2] 에너지법 시행규칙 [별표], 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

▣ 운영시

▮ 연료 사용에 의한 온실가스 배출

 연료 총 수요량은 9,683.97천N㎥/년이며, 온실가스 총 배출량은 20,966.62tonCO_2eq/년으로 예측되었음

[연료사용량]

구 분	난방·급탕용	취사용	합계
LNG 수요량(천㎥/년)	9,382.48	301.49	9,683.97

[연료 사용에 따른 온실가스 배출량 산정결과]

구분	연료사용량 (천N㎥/년)	순발열량(LNG) (MJ/N㎥)	배출계수 (㎏/TJ)	지구 온난화지수 (GWP)	온실가스 배출량 (tCO_2eq/년)
CO_2	9,683.97	38.5	56,100	1	20,915.91
CH_4			5	21	39.15
N_2O			0.1	310	11.56
합 계	9,683.97	-	-	-	20,966.62
◦온실가스배출량 = 연료사용량(천Nm^3/년) × 순발열량(MJ/N㎥) × 배출계수(㎏/TJ) × 지구온난화계수					

[자료1] 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015, 환경부
[자료2] 에너지법 시행규칙 [별표], 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

▮ 전력 사용에 의한 온실가스 배출

 전력사용량은 35,665.97Mwh/년이며, 온실가스 배출량은 16,620.34tonCO_2eq/년으로 예측되었음

[전력 사용에 따른 온실가스 배출량 산정결과]

구 분	연면적(㎡)/ 세대수(세대)	단위전력부하 (VA/㎡·세대)	수용률 (%)	수요부하량 (kVA)	역률	전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO_2/Mwh)	온실가스 배출량 (tCO_2eq/년)
공동주택	2,177세대	4500	40	3,918.60	0.9	30,894.24	0.466	16,620.34
근린생활시설	7,690	120	50	461.40		3,637.68		
지하주차장	115,074	1.25	100	143.84		1,134.05		
합계	-	-	-	4,523.84	-	35,665.97	-	
◦온실가스배출량 = 연면적(㎡) × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) × 역률 × 8,760시간/년 × 배출계수(tCO_2/Mwh)								

주) 공동주택은 60㎡초과~85㎡미만, 근린생활시설은 제1종 근린생활시설 단위전력부하 및 수용량을 적용함
[자료] 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015, 환경부

[건축물의 단위전력부하 및 수용량]

구 분		단위전력부하 (VA/㎡)	수용률 (%)	비 고
공동주택	60㎡ 이하	3,000VA/세대	40	-
	60㎡ 초과 85㎡ 미만	4,500VA/세대	40	-
	85㎡ 이상	6,000VA/세대	40	-
제1종 근린생활시설		120	50	-
제2종 근린생활시설		120	50	-
도로, 주차장		1.25	100	-

[자료] 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2015, 에너지관리공단

(3) 저감방안

▣ 공사시

▮ 투입장비 가동에 의해 발생되는 온실가스 저감

□ 공사시 투입장비 가동에 따라 발생되는 온실가스 저감을 위하여 다음과 같은 저감방안을 검토하여 적용하도록 할 계획임

- 환경부하가 적은 공법 및 건설기계, 자재의 이용
- 장비의 공회전 지양 및 점검·보수 철저히하고 장비이동 동선 및 운영 최소화

▮ 기타 저감방안

□ 건설자재, 폐기물 재활용

- 공사시 발생되는 건설폐기물을 최소화하고 재활용을 극대화하기 위해 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침, 환경부고시 제734호)」을 준용토록 할 계획임

□ 친환경 인증제품 사용

- 자원 이용 저감 및 공사시 가급적 「우수재활용 제품 인증마크(GR마크)」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품 사용할 계획임

▣ 운영시

▮ 에너지 절약설비 도입

□ 신·재생에너지 사용

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조에 따른 온실가스 감축의무를 이행하기 위해 신·재생에너지 설치를 적극 검토하여 반영할 계획임

[신·재생에너지의 공급의무 비율]

해당연도	2020~2021	2022~2023	2024~2025	2026~2027	2028~2029	2030 이후
공급의무 비율(%)	30	32	34	36	38	40

[자료] 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령[별표2]

□ 고효율 조명광원 사용

- 조명시설 등 에너지원이 필요한 시설물 설치 시 에너지 절감효과가 높은 LED 조명 등 고효율 조명광원을 계획하여 에너지 절감 및 온실가스 배출이 최소화 되도록 할 계획임

□ 단열창호 설치

- 「건축물의 에너지절약설계기준, [시행 2026.7.8]」를 준용하여 열관류율 기준 또는 단열재 두께 기준을 준수하고 단열조치 일반사항 등은 건축부분 의무사항을 따를 계획임

□ 녹색건축물 인증

- 「녹색건축물 조성 지원법 제16조(녹색건축의 인증)」에 따라 녹색건축물 인증대상 여부를 검토하고 해당시 건축물 온실가스 배출량 감축과 건축물의 효과적인 에너지관리 등을 위하여 녹색건축물 인증할 계획임

▮ 녹지조성

□ 녹지공간을 최대한 확보하고 식재계획 수립 시 온실가스 흡수량이 높은 수목을 선정하여 식재할 계획임

나) 에너지

(1) 현황

▣ 전력사용량

▮ 서울시 전체 전력사용량은 50,351,994Mwh, 대상지가 위치한 양천구 전력사용량은 1,767,709Mwh로 전체 사용량의 3.5%인 것으로 조사됨

[용도별 전력사용량]

구분		합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
서울특별시	전력사용량 (MWh)	50,351,994	15,336,443	3,830,364	29,813,740	1,371,447
	점유율 (%)	100.0	30.5	7.6	59.2	2.7
양천구	전력사용량 (MWh)	1,767,709	660,267	69,512	1,021,898	16,032
	점유율 (%)	100.0	37.4	3.9	57.8	0.9

[자료1] 제65회 2025 서울통계연보(2024기준), 2025, 서울특별시
[자료2] 제37회 2025 양천구 통계연보, 2025, 양천구

▣ 도시가스 이용현황

▮ 서울시 전체 이용현황은 4,716,337개, 대상지가 위치한 양천구 이용현황은 184,781개로 전체 이용의 3.9%인 것으로 조사됨

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울특별시	현황(개)	4,716,337	4,451,411	187,256	74,187	2,591	842	50
	비율(%)	100.000	94.383	3.970	1.573	0.055	0.018	0.001
양천구	현황(개)	184,781	176,378	5,857	2,526	10	8	2
	비율(%)	100.000	95.452	3.170	1.367	0.005	0.004	0.001

주) 가정용은 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료] 제65회 2025 서울통계연보(2024기준), 2025, 서울특별시

▣ 석탄 수급량

▮ 서울시 석탄 수급량은 반입량(수송량) 17,496M/T, 소비량 18,162M/T인 것으로 조사됨

[석탄 수급량(단위 : M/T)]

구분	전년말 저탄량	반입량(수송량)	소비량	저탄량
서울특별시	3,340	17,496	18,162	2,674

[자료] 제65회 2025 서울통계연보(2024기준), 2025, 서울특별시

▣ 석유류 소비량

▮ 서울시 전체 석유류 소비량은 27,074천배럴, 대상지가 위치한 양천구 석유류 소비량은 1,455천배럴로 전체 소비량의 5.4%인 것으로 조사됨

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	27,074	8,969	206	5,852	-	6,031	6,016
	비율(%)	100.0	33.1	0.8	21.6	-	22.3	22.2
양천구	소비량(천배럴)	1,455	477	3	280	-	451	243
	비율(%)	100.0	32.8	0.2	19.2	-	31.0	16.7

주) 기타는 경질중유, 중유, 나프타, 항공유 등 포함
[자료] 제65회 2025 서울통계연보(2024기준), 2025, 서울특별시

▣ 신재생에너지 생산량

▮ 서울시 신재생에너지 생산량은 319,589toe로 조사됨

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	풍력	수력	해양	지열	수열	바이오에너지	폐기물에너지	신에너지
서울특별시	생산량(toe)	319,589	456	61,635	42	71	-	19,621	18	89,684	63,935	84,126
	비율(%)	100.00	0.14	19.29	0.01	0.02	-	6.14	0.01	28.06	20.01	26.32

주) 단위 TOE(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7Kcal로 환산한 것임
[자료] 제65회 2025 서울통계연보(2024기준), 2025, 서울특별시

▣ 최종에너지 소비량

▮ 서울시 최종에너지 소비량은 12,380천toe로 조사됨

[최종에너지 소비량]

구분		공급권역내 소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량 (천toe)	12,380	26	3,579	3,742	4,233	496	304
	비율(%)	100.0	0.2	28.9	30.2	34.2	4.0	2.5

주) 단위 TOE(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7Kcal로 환산한 것임
[자료] 제65회 2025 서울통계연보(2024기준), 2025, 서울특별시

(2) 영향예측

▣ 공사시

▮ 건설장비 사용으로 인한 연료 사용량

 공사 시 장비가 가장 많이 투입되는 공종은 준비공 및 토공으로 금회 세부적인 계획이 없으므로 일반적으로 공사에 투입되는 장비에 따른 연료 사용량을 산정함

 장비의 연료사용량을 건설표준품셈에 의거하여 산정한 결과, 56.5L/hr로 예측됨

[건설장비별 오염물질 배출계수]

투입장비	규 격	투입대수(대)	연료사용량(L/hr)
덤프트럭	15ton	1	15.9
백 호 우	0.7㎥	1	11.6
불 도 저	12ton	1	14.6
진동롤러	10ton	1	14.4
합 계	-	4	56.5

[자료] 건설공사 표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원

▣ 운영시

▮ 난방 및 취사연료 사용량

 대상지의 연료 공급은 도시가스(LNG)를 공급할 계획이고, 영향예측은 최악의 상황을 고려하여 최대 단위 부하값을 적용하고, 고정배출원의 난방열부하의 산출과정은 「집단에너지사업 사업계획서 작성 기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호」 및 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2026.3.20., 한국에너지공단」을 참고하였음

[건축용도별 난방면적]

구 분	연면적(㎡)	난방면적비(%)		난방면적(㎡)	비 고
공동주택	207,560.03	주택	80	166,048.02	-
근린생활시설	7,690.00	상업시설	70	5,383.00	부대시설(관리사무소, 경비실, 주민공동시설 등) 포함
합계	215,250.03	-	-	171,431.02	-

주) 연면적은 지하주차장, 기계실, 전기실 등을 제외한 면적임

□ 난방 및 급탕 연료 수요량

- 난방 및 급탕 연료 수요량은 총 1,071.06N㎥/hr로 산정되었음

[난방 및 급탕 LNG 수요량]

구 분	난방면적(㎡)	단위부하(㎉/㎡·hr)		부하량(kcal/hr)		LNG 수요량(N㎥/hr)		
		난방	급탕	난방	급탕	난방	급탕	합계
공동주택	166,048.02	49	15	8,136,353.18	2,490,720.36	774.89	237.21	1012.10
근린생활시설	5,383.00	110	5	592,130.00	26,915.00	56.39	2.56	58.96
합계	171,431.02	-	-	8,728,483.18	2,517,635.36	831.28	239.77	1,071.06

◦ 난방면적은 공동주택(80%), 상업시설(70%)을 적용
◦ 열부하량(㎉/·hr) = 난방면적(㎡) × (단위난방부하(㎉/㎡·hr)+단위급탕부하(㎉/㎡·hr))
◦ LNG수요량(N㎥/hr) = 열부하량(㎉/·hr) ÷ 10,190(㎉/N㎥)

주) 연면적은 지하주차장, 기계실, 전기실 등을 제외한 면적임

□ 취사용 연료 수요량

- 취사용 연료 수요량은 총 301.49천N㎥/년로 산정되었음

[취사용 LNG 수요량 산정]

구 분	연면적(㎡)/ 세대수(세대)	단위부하 (Mcal/㎡ or 세대·년)	취사부하량 (Mcal/년)	LNG 수요량 (천N㎥/년)
공동주택	207,560.03/ 2,177세대	1,411.2	3,072,182.40	301.49

◦취사부하량(Mcal/년) = 연면적(㎡) or 세대수(세대) × 단위부하(Mcal/㎡ or 세대·년)
◦1Mcal = 1,000Kcal
◦LNG수요량(천N㎥/년) = 취사부하량(Mcal/년)/10,190(㎉/N㎥)

□ 난방·급탕 및 취사용 연료 수요량 총괄

- 난방 및 취사시 연료사용에 따른 총 수요량은 9,683.97천N㎥/년으로 예측되었음

[연료사용량]

구 분	난방·급탕용	취사용	합계
LNG 수요량(천㎥/년)	9,382.48	301.49	9,683.97

(3) 저감방안

▣ 공사시

▮ 친환경 인증제품 사용

□ 자원 이용 저감 및 공사시 가급적 「우수재활용 제품 인증마크(GR마크)」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품 사용할 계획임

▣ 운영시

▮ 절전·절수기, 에너지 절약형 조명기기, 복층유리 등 에너지인증마크를 획득한 자재를 적용하여 결로 및 기타 열손실을 방지하여 에너지사용량을 줄일 수 있도록 계획함

▮ 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료의 사용으로 열섬현상을 억제할 계획임

8) 자원순환

가) 현황

▮ 폐기물 발생 현황은 「2024 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2025, 환경부」에 따르면, 양천구의 생활폐기물은 총 105,859ton/년으로, 종량제 방식에 의한 혼합배출 45,415.1ton/년(42.9%), 재활용 가능 자원 분리배출 31,794.6ton/년(30.0%), 음식물류 폐기물 분리배출 28,649.3ton/년(27.1%)이며, 처리 방식별로는 재활용 66,317.1ton/년(62.6%), 소각 33,089.2ton/년(31.3%), 매립 6,452.7ton/년(6.1%)으로 처리하는 것으로 조사되었음

▮ 대상지가 위치한 양천구의 건설폐기물 총 발생량은 187,834.8ton/년으로 그중 재활용 187,831.6ton/년(99.9%)이며, 대부분 재활용으로 처리하는 것으로 조사되었음

[건설폐기물 발생량] **(단위 : ton/년)**

구 분	2024년 발생량	재활용	소 각	매 립	기 타
양천구	105,859.0	66,317.1	33,089.2	6,452.7	-

[자료] 2024 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2025, 자원순환정보시스템

▮ 양천구의 분뇨발생량은 440㎥/일이며, 1인 1일 배출량은 1.01(ℓ/인·일)의 분뇨가 발생하는 것으로 조사되었음

[분뇨발생 현황]

구 분	관리구역 인구(인)	분뇨 발생량(㎥/일)			1인 1일 배출량(ℓ/인·일)
		수거분뇨	정화조·오수처리, 오니	계	
양천구	434,351	-	440	440	1.01

[자료1] 2024 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2025, 자원순환정보시스템
[자료2] 제37회 2025 양천구통계연보, 2026, 양천구

나) 영향예측

▣ 공사 시

▮ 공사 인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨량

□ 공사시 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상되며, 「2026 건설공사 표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원」 중 사업계획 및 사업비에 따른 규모를 적용할 계획임

▮ 공사 시 폐유 발생량

□ 토공사 시 폐유 발생량을 예측한 결과, 12.2ℓ/일로 예측되었음

□ 그러나 이 발생량은 공사에 투입되는 장비가 매일 실 운전시간을 8시간 연속운전 및 동시 가동한다는 가정하에 산정된 최대 발생량이므로 실제 공사 시 발생되는 폐유는 훨씬 적을 것으로 예상됨

[공사장비 가동 시 폐유발생량]

장 비 명	규격	연료사용량 (ℓ/hr·대)	잡재료 (%)	투입 대수	연료사용량 (ℓ/일)	폐유발생량 (ℓ/일)
백호우	0.7㎥	11.6	22	1	20.42	2.04
덤프트럭	15ton	15.9	38	1	48.34	4.83
불도저	12ton	14.6	16	1	18.69	1.87
로울러	10ton	14.4	30	1	34.56	3.46
계	-	-	-	4	122.01	12.2

주) 작업시간이 한정되어 있는 점을 감안하여 8시간으로 산정하였음
[자료] 2026 건설공사표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원

▮ 지장물 철거 시 건설폐기물 발생량

□ 대상지 내 지장물 철거 시 발생하는 건설폐기물량은 「2026 건설공사표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원」에 제시된 건축물 해체 시 발생 원단위를 적용하여 산정할 계획임

▮ 건축물 신축 시 건설폐기물 발생량

□ 건축물 신축으로 인해 폐콘크리트, 폐금속, 폐목재 등 건설폐기물의 발생이 예상되며, 신축 시 발생하는 건설폐기물은 「2026 건설공사표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원」에 제시된 신축공사 발생 원단위를 적용하여 산정할 계획임

[신축 및 해체 시 건설폐기물 발생 원단위] **(단위 : ton/㎡)**

구 분			폐콘크리트	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
신축	주거용	단독주택	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
		아 파 트	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874
	비주거용	철근콘크리트조	0.04888	-	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664
		철 골 조	0.02920	-	0.00117	0.00071	0.00167	0.00353
		철골철근콘크리트조	0.04087	-	0.00117	0.00128	0.00167	0.00418
해체	주거용	단독주택	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030
		아 파 트	1.4770	0.0655	-	0.0150	0.0261	0.1637
	비주거용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	-	0.0638	0.0215	0.1348
		철 골 조	0.9167	0.0550	-	0.0194	0.0261	0.1348
		철골철근콘크리트조	1.5861	0.1220	-	0.0018	0.0245	0.1452

[자료] 건설폐기물 분리배출 및 발생 원 단위 산정 등에 관한 연구, 2004. 4, 환경부

다) 저감방안

▣ 공사 시

▮ 생활폐기물 및 분뇨 처리대책

- 공사 시 발생하는 분뇨는 수질개선 시설물을 선 설치하여, 전량 차집하여 오수처리시설로 유입하여 처리할 계획이며, 공사완료 후 철거할 것임
- 현장인부들이 쓰레기를 무단 투기하지 않도록 지속적인 교육을 실시
- 운영 시 생활폐기물은 철저한 분리수거를 실시하고 음식물쓰레기 감량 운동, 1회용품 사용억제, 재활용품 적극 활용을 생활화하여 쓰레기 수거량을 저감함

▮ 폐유 처리대책

- 투입 장비들은 가동 전에 철저한 점검을 시행하며, 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하도록 하여 부지 내 폐유발생을 최소하하고, 부지 내에 폐유 보관시설 및 표지판을 설치하여 수집 및 보관하고 지정폐기물처리업자에게 위탁처리할 계획임

▮ 건설 폐기물 처리대책

 건축물 철거 및 신축으로 인해 발생하는 건설폐기물은 폐콘크리트, 철재류, 목재류 및 기타 혼합폐기물로 구분하여 분리·수집하며, 주변 환경오염이 되지 않도록 환경친화적인 장소에 보관토록 할 계획임

 건설폐기물은 처리방법별로 성토재, 복구용 등으로 바로 이용 가능한 폐기물, 파쇄·탈수·소각 등의 중간처리 등을 행할 폐기물, 최종 처리할 폐기물 등으로 구별하여 분리한 후 성상별로 폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 목재류, 기타혼합폐기물 등으로 분리하여 처리하도록 함

 분리·배출된 건설폐기물은 크게 재활용이 가능한 건설폐기물과 재활용이 불가능한 건설폐기물로 구분하여 처리할 계획임

 또한, 계획 시행 시 친환경적 건설자재 및 순환골재 사용을 검토하여 적극적으로 활용할 계획임

▣ 운영 시

▮ 생활폐기물 처리대책

 운영 시 대상지에서 발생되는 쓰레기는 쓰레기 종량제에 따라 별도의 분리수거함을 설치하여 재활용 가능한 쓰레기와 매립해야 되는 쓰레기를 분리·배출토록 하여 재활용을 원칙으로 분리수거를 통해 배출쓰레기를 최소화하며, 재활용이 불가능한 매립대상 쓰레기는 양천구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 할 계획임

▮ 분뇨 처리대책

 대상지 내 발생되는 분뇨는 관계기관 공공하수처리시설로 연계하여 위탁 처리할 계획임

▮ 음식물류 폐기물 처리대책

 대상지 내 발생되는 음식물류 폐기물은 관계기관 조례에 의거하여 위탁 처리할 계획임

9) 소음·진동

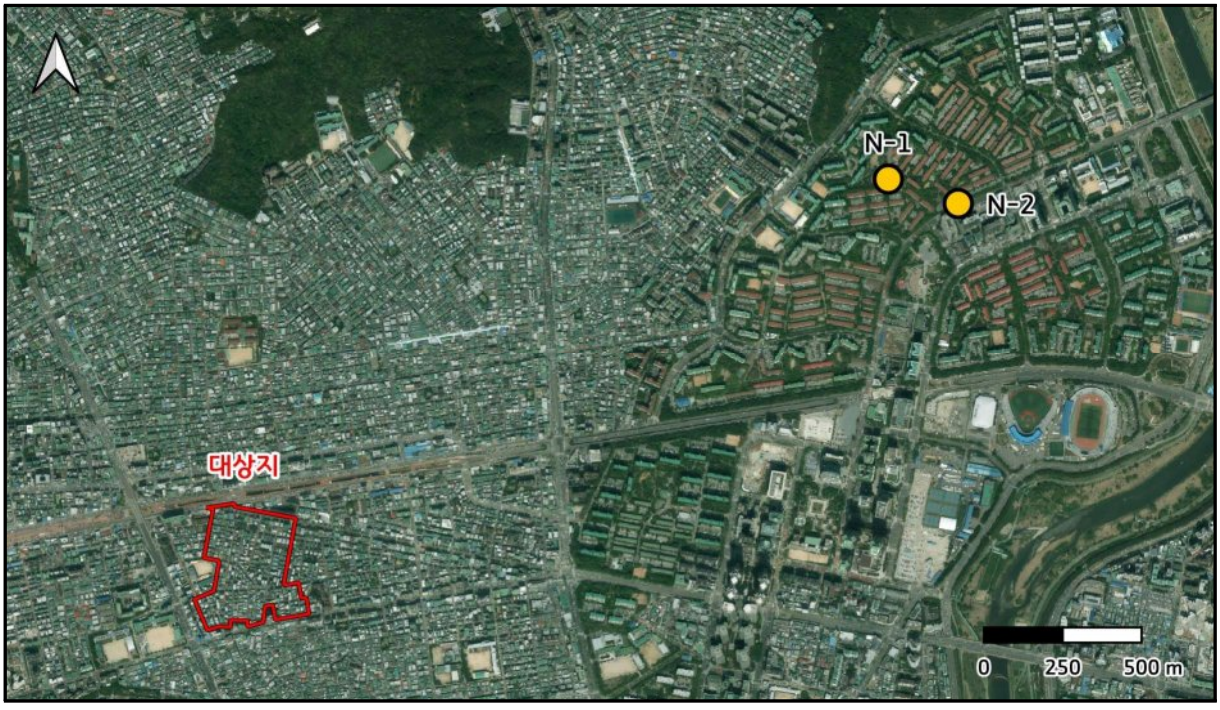
가) 현황

▮ 대상지는 양천구 신정4동 922번지 일원에 위치하고 있으며, 「국가소음정보시스템」상의 환경소음(수동)측정망의 소음 현황 측정 결과를 인용하였음

▮ 소음 조사결과, N-1 지점에서 주간평균 48.0~53.0dB(A), 야간평균 43.0~46.0dB(A)으로 3, 4분기 야간소음이 소음환경기준을 초과하는 것으로 조사되었으며, N-2 지점은 주간평균 70.0~72.0dB(A), 야간평균 68.0~71.0dB(A)로 모든 분기 주간 및 야간 평균 소음이 소음환경기준을 초과하는 것으로 조사되었음

[조사위치 및 측정결과]

지점명	조사위치	지역	연도	분기	주간					야간			환경기준	
					9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균	주간	야간
N-1	206동 뒤(지방)	일반 “나”	2025	1	47.3	50.1	49.1	44.1	48.0	45.1	39.9	43.0	55	45
				2	51.1	47.4	51.6	50.9	50.0	45.6	41.5	44.0		
				3	59.2	53.3	48.9	50.1	53.0	46.8	43.7	45.0		
				4	51.2	50.2	51.9	51.3	51.0	47.7	44.4	46.0		
N-2	하나은행 건너편(지방)	도로변 “나”	2025	1	72.6	71.3	71.9	71.7	72.0	69.9	69.1	70.0	65	55
				2	71.6	71.3	71.7	72.0	72.0	71.0	69.4	70.0		
				3	69.8	69.8	70.4	70.2	70.0	68.7	67.8	68.0		
				4	73.9	72.0	72.2	70.9	72.0	70.4	71.2	71.0		



[소음(수동)측정망 위치도]

[소음 환경기준] **(단위 : dB(A))**

지역 구분	적용 대상지역	기 준	
		낮 (06:00~22:00)	밤 (22:00~06:00)
일 반 지 역	“가” 지 역	50	40
	“나” 지 역	55	45
	“다” 지 역	65	55
	“라” 지 역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지 역	70	60
	“라” 지 역	75	70

비고

1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. “가”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5) 「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7) 다음의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
         가) 「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
         나) 「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. “나”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
      2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
   다. “다”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. “라”지역
      「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. "도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령(제2조 관련) [별표1] <개정 2025.10.1>

[생활소음 규제기준] (단위 : dB(A))

대 상 지 역	소음원 \ 시간대		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00~18:00)	야 간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기 타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기 타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

비고

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 <2019. 12. 31.>
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지 경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동 관리법 시행규칙 [별표8] <개정 2019.12.31>

[생활진동 규제기준] (단위 : dB(V))

시 간 별 / 대 상 지 역	주 간 (06:00~22:00)	야 간 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·병원·공공도서관	65이하	60이하
나. 그 밖의 지역	70이하	65이하

비고
1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

[자료] 소음·진동 관리법 시행규칙 [별표8] <개정 2019.12.31.>

[교사 내의 소음기준]

ㅁ 폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준(제3조제1항제3호 관련)
3. 소음의 기준 교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표4]

나) 영향예측

▣ 공사시

▮ 건설장비에 의한 소음영향 예측

 공사시 발생소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하여 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였으며, 여러 개의 소음발생원이 있을 경우 이를 합성하여 최종 공사시 발생소음도를 산출함

 건설장비의 수는 건설장비가 가장 많이 투입될 것으로 예상되는 토공사시 투입장비 수를 기준으로 산정하며, 모든 장비가 동시에 같은 장소에서 공사할 때를 기준으로 예측 발생소음도를 산정함

 다만, 현재 대상지는 정비계획 및 정비구역 지정 단계로 세부적인 공사계획 수립 전으로 구체적인 토공계획이 없어 일반적으로 공사시 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측하였음

 건설장비 투입에 따른 합성소음도는 79.2㏈(A)로 이격거리별 소음도를 예측한 결과, 주거시설의 경우 약 76m 미만, 교육시설의 경우 약 241m 미만에서 생활소음규제기준(주거시설 65㏈(A), 교육시설 55㏈(A))을 상회하는 것으로 예측되었음

[건설장비 투입에 따른 소음 영향예측 산정식]

▫ 합성소음도
$SPL = 10\log\left(\sum 10^{0.1 L_i}\right)$
▫ 점음원 거리 감쇠식
$SPL = SPL_0 - 20\log(r/r_0)$ SPL : 소음원으로부터 r(m) 떨어진 지점에서의 소음도 {㏈(A)} SPL_0 : 소음원으로부터 기준거리에서의 측정소음도 {㏈(A)} r : 소음원에서 예측지점까지의 거리 (m) r_0 : 소음원에서 측정지점까지의 거리 (m)

[자료] 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책평가연구원

[투입장비 및 이격거리별 소음도]

공종	장비명	Power (Hp)	1대당 소음도	투입 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(㏈(A))							
						76m	77m	78m	79m	241m	242m	243m	244m
토공	백호우	75~140	71.7	1	79.2	65.1	65.0	64.9	64.8	55.1	55.0	55.0	54.9
	덤프트럭	-	74.9	1									
	불도저	70~140	73.1	1									
	진동롤러	75이상	72.5	1									
생활소음규제기준						주거시설 65㏈(A), 교육시설 55㏈(A)							

주1) 장비별 소음도는 15m 이격된 지점에서의 측정소음도
주2) 공사장비 투입대수는 일반적으로 공사시 사용되는 장비로 계획하였음
주3) 교육시설의 경우 「학교보건법」 시행규칙 [별표4]의 교사 내 소음기준인 55㏈(A)로 적용하였음
[자료] 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책평가연구원

▮ 건설장비에 의한 진동영향 예측

□ 공사시 건설장비 투입에 의한 진동도는 소음과 동일하게 합성 진동도를 산정하여 진동 거리감쇠식을 적용하였음

□ 건설공사에서 발생하는 진동은 소음과 같은 토공시 투입되는 장비를 기준으로 합성진동도를 예측한 결과, 진동에 의한 영향은 미미할 것으로 예측됨

[건설장비 투입에 따른 진동 영향예측 산정식]

▫ 합성진동도
VL = log
▫ 거리 감쇠식
$VL = VL_0 - 20\log(r/r_0)^n$
VL : 진동원으로부터 r(m) 떨어진 지점에서의 진동도 {dB(V)}
VL_0 : 진동원으로부터 기준거리에서의 측정진동도 {dB(V)}
r : 진동원에서 예측지점까지의 거리 (m)
r_0 : 진동원에서 측정지점까지의 거리 (15m)
n : 기하감쇄정수(n = 0.81(범위 : 0.35~1.8))

주1) 장비별 소음도는 15m 이격된 지점에서의 측정소음도
주2) 공사장비 투입대수는 일반적으로 공사시 사용되는 장비로 계획하였음
[자료] 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책평가연구원

[투입장비 및 이격거리별 진동도]

공종	장비명	Power (Hp)	1대당 진동도	투입 대수	합 성 진동도	이격거리별 진동도(dB(V))							
						10m	20m	30m	40m	50m	60m	70m	80m
토공	백호우	75~140	31.4	1	32.9	35.8	30.9	28.0	26.0	24.4	23.1	22.1	21.1
	덤프트럭	-	26.1	1									
	불도저	70~140	-	1									
	진동롤러	75이상	21.7	1									
생활진동규제기준						주거시설 및 교육시설 65dB(V)							

주1) 공사지점 15m 이격된 지점에서의 측정진동도
주2) 덤프트럭의 진동도는 유사장비(콘크리트 펌프카)의 진동도 적용
[자료] 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책평가연구원

▣ 운영시

▮ 차량 통행에 따른 교통소음

 대상지 주변으로 도로가 인접함에 따라 차량 통행에 따른 교통소음 발생이 예상되나, 현재 정비계획 및 정비구역 지정 단계로 향후 세부적인 사업계획 수립 후 대상지에 미치는 소음영향을 검토할 계획임

다) 저감방안

▣ 공사시

▮ 공사시 소음저감

 특정공사 사전신고 : 소음·진동관리법 제22조 및 시행규칙 제21조에 의거하여 공사 착공 전까지 특정공사 사전신고를 실시함

 건설장비는 Power Level이 높고 공사 특성상 사용 장소를 이동하는 경우가 많으므로 장비의 일시투입에 의한 중복 가동이나 고소음·진동을 일으키는 장비 투입 지양

 공사장 소음·진동 관리지침서(2007. 01. 환경부)을 준수하여 공사 시행

 장비가동 작업은 주간(08:00~18:00)에 작업을 실시토록 제한하고, 야간공사 지양

 공사차량의 주행속도를 공사장 내 및 진입로에는 20㎞/hr 이내로 제한

 공종별 장비의 합리적인 투입으로 소음발생을 최대한 억제

▮ 가설방음판넬의 설치

 향후 세부적인 사업계획 수립 후 소음예측결과에 따라 생활소음규제기준(공사장 65㏈(A) 및 교육시설 55㏈(A))을 초과하는 정온시설을 대상으로 대상지 경계부에 가설방음판넬을 설치할 계획임

▣ 운영시

▮ 교통소음 저감대책

 향후 세부적인 사업계획 수립 후 대상지에 미치는 교통소음에 의한 소음도 예측 결과에 따라 현장여건에 적합한 저감대책을 수립하여 대상지 인근 도로를 통행하는 교통소음에 의한 영향을 최소화할 계획임

 또한, 대상지 인근 도로 및 진·출입구간의 규정속도 준수(속도제한 표지판 설치 및 방지턱 설치 등), 경적 사용 자제, 건축선 이격 배치, 이중창 설치, 수림대 조성 등의 저감대책을 수립하여 소음 발생 증가로 인해 민원 발생시 이해당사자와 원한만 합의를 도출하고 추가적인 저감대책을 강구하는 등 문제점을 해결할 계획임

▮ 방음벽 설치(안)

 대상지 인근 도로에서 발생되는 교통소음으로 인하여 소음환경기준을 초과하였을 경우, 부지 경계부에 방음벽을 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화할 계획임

 다만, 방음벽 설치시 주변 경관과의 자연스러운 조화를 위한 흡음형 칼라 방음벽, 투명 방음벽 또는 혼합형을 시공하고, 안전성 등을 검토하여 설치할 계획임

▮ 저소음 포장도로 설치(안)

 현장 여건에 따라 방음벽 설치가 불가능하거나 향후 세부 건축계획 확정 후 예측결과 소음환경목표기준을 초과하였을 경우, 소음원 자체에서 발생하는 소음을 감소시키기 위하여 저소음포장을 적용할 계획임

경관성 검토서

신정4동 922번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

경 관 성 검 토 서

2026. 10.

양천구

목차

Ⅰ. 사업의 개요

Ⅱ. 관련법규 및 상위계획 검토

Ⅲ. 경관현황조사 및 분석

Ⅳ. 경관분석 및 영향예측

Ⅴ. 종합분석 및 저감방안

I 사업의 개요

1. 검토의 개요

1.1. 검토의 배경

○ 개발압력증대에 따른 난개발 방지 및 쾌적한 주거단지를 조성하고, 지역주민 주거환경개선, 원활한 주택공급을 도모하며, 물리적 환경변화로 인한 대상지 주변 경관변화 여건을 예측하고자 함

1.2. 검토의 목적

○ 사업대상지의 물리적 환경변화로 인한 대상지 주변의 경관변화 여건을 예측함으로써 개발을 통한 대상구역의 환경정비, 기반시설 확충 등 여건을 마련함과 동시에 개발로 인한 대상구역의 경관변화에 대한 저감방안을 분석

○ 경관Simulation분석을 통하여 개발에 따른 지역의 Amenity에 부정적 영향을 최소화

○ 개발로 인한 경관의 악영향을 최소화시키는 동시에 자연환경을 향상시키는 방향을 도출

○ 경제적 측면뿐 아니라 문화적, 경관적 측면에서의 지역 경쟁력의 향상

1.3. 검토 범위

구 분		내 용
공간적 범위		서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대
시간적 범위		지구단위계획구역지정일 ~ 준공일
내용적 범위	사업의 이해	◦사업의 개요 ◦상위계획, 관련법규 분석 등 ◦사업계획 분석
	경관현황 분석	◦양천구의 경관현황 조사 및 분석 ◦대상지의 경관요소, 현황 등 경관분석에 필요한 사항의 조사 및 분석 ◦경관 현황 종합분석
	조망점 선정	◦예비조망점별검토◦관리조망점가시권분석
	경관분석 및 영향예측	◦조망점별경관분석◦종합분석 및 영향예측

2. 사업의 개요

2.1. 사업의 배경 및 목적

○ 개발압력증대에 따른 난개발 방지 및 쾌적한 주거단지를 조성하고, 지역주민 주거환경개선, 원활한 주택공급을 도모하며, 물리적 환경변화로 인한 대상지 주변 경관변화 여건을 예측하고자 함

2.2. 사업의 개요

○ 위 치 : 서울특별시 양천구 신정4동 922번지 일대
○ 지역지구 : 1종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하), 2종일반주거지역, 3종일반주거지역
○ 용 도 : 공동주택, 부대시설, 근린생활시설
○ 사업기간 : 지구단위계획구역 지정일 ~ 준공일
○ 구역면적 : 95,475.7㎡

2.3. 위치도



3. 사업계획

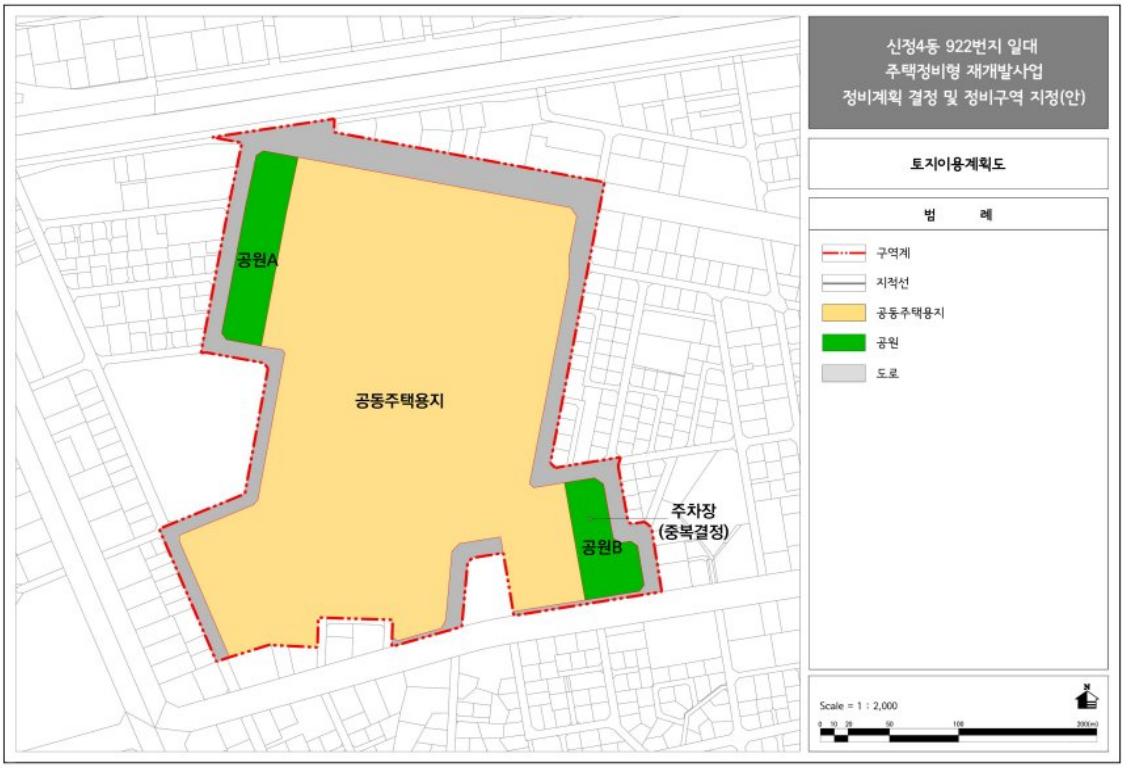
3.1. 용도지역 및 지구

가. 지역 : 2종일반주거지역(7층), 2종일반주거지역, 3종일반주거지역

나. 지구 : 절대보호구역, 원추표면구역, 과밀억제권역, 건축허가·착공제한지역 등

사업명		신정4동 922번지 일대 정비계획 결정 및 정비구역 지정				
대지위치		서울특별시 양천구 신정동 922일대				
용도		공동주택, 부대시설, 근린생활시설, 공동이용시설				
구역면적		95,475.7㎡				
대지면적	제외면적	24,555.3㎡	정비기반시설		도로	17,271.1㎡
	사업지면적(공동주택)	70,920.4㎡			공원	7,284.2㎡
건축면적		17,147.89㎡	주차대수	용도	아파트	
건폐율		24.18%		산출근거	60이하 세대당 0.8대	880대
연면적	지상연면적	212,750.03㎡			85이하 75㎡당 1대	1,222대
	지하연면적	120,604.10㎡			85이상 65㎡당 1대	-
	전체연면적	333,354.13㎡		계획	2,557대	
용적률 산정 연면적		212,750.03㎡			세대당 1.17대	
용적률		299.98%		근린생활시설	법정:32대 / 계획:35대	
건축규모		지상25층 / 지하2층	건물높이		97m 내외	

3.2. 토지이용계획



4. 건축계획

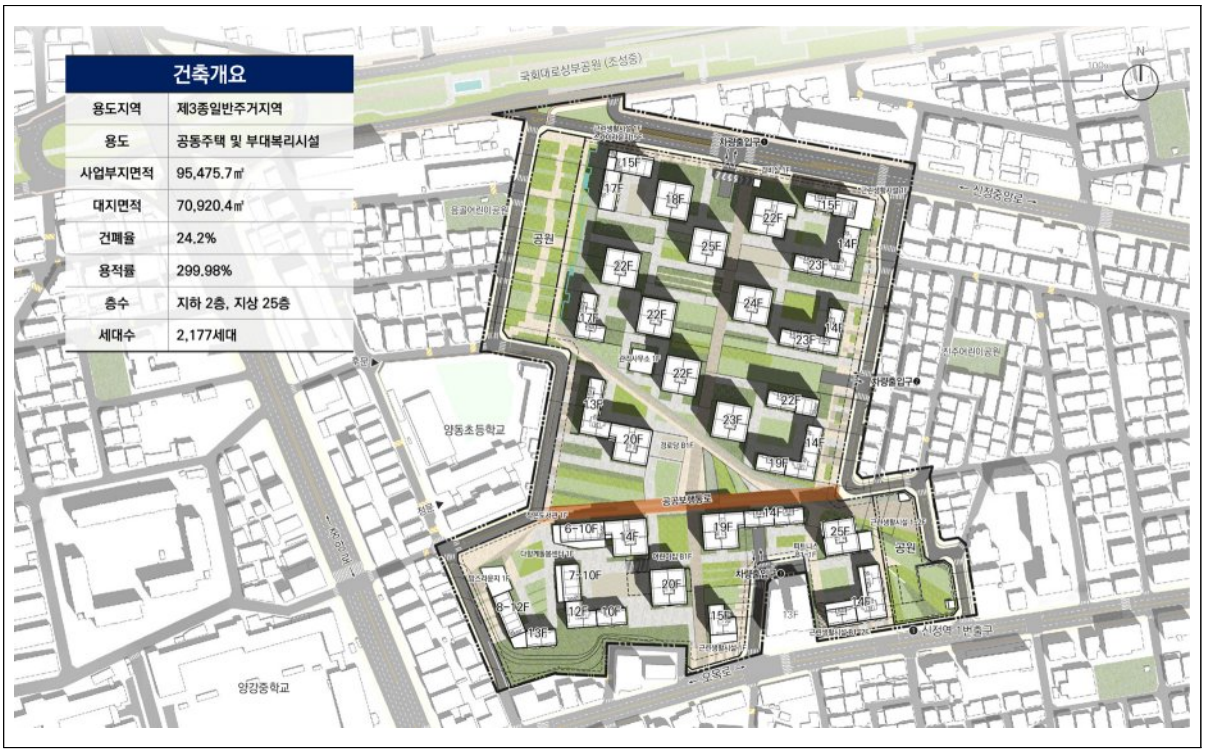
4.1. 설계개요

주택형별		세대수	비율
재개발 의무임대	39형	119	5.5
	59형	116	5.3
	84형	25	1.1
공공기여임대	59형	64	3.0
예정법정 상한임대	59형	52	2.4
	84형	63	2.9
분양	39형	118	5.4
	59형	630	28.9
	84형	990	45.5
합계		2,177	100.0

구분		계획	비고
공동주택		207,560.03	-
근생시설	지하1층	600.0	-
	1층	2,400.0	-
	2층	1,250.0	-
합계		211,810.03	-

구분		계획	비고
부대 시설	관리사무소	200.0	-
	경비실	50.0	-
복리 시설	경로당	900.0	-
	어린이집	1,000.0	-
	작은도서관	500.0	-
	다함께돌봄센터	300.0	-
	기타시설	690.0	-
주차장 등		117,904.10	-
합계		121,554.1	-

〈 단지 배치도 〉



Ⅱ 관련법규 및 상위계획 검토

2.1. 관련법규 검토

2.1.1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

○ 이 법은 국토의 이용 · 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함

제 3 조 국토이용 및 관리의 기본원칙	• 국토는 자연환경의 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음 각 호의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리 되어야 함 1. 국민생활, 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설의 효율적 이용, 원활한 공급 2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원 3. 교통 · 수자원 · 에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공 4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상 5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전 6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구 7. 지역경제 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용 최소화 8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호 9. 저출산 · 인구의 고령화에 따른 대응과 새로운 기술변화를 적용한 최적의 생활환경 제공

2.1.2. 경관법

○ 경관법은 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며, 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하는데 이바지함을 목적으로 함

제 3 조 경관관리의 기본원칙	• 경관은 다음 각 호의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 함 1. 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 2. 지역의 고유한 자연 · 역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 3. 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 4. 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 5. 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선 · 복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성있는 요소를 갖도록 유도할 것 6. 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것

2.2. 상위계획 검토

2.2.1. 2040 서울시 도시기본계획

○ 2040 서울시 미래상

- 2030 서울플랜의 경관부문 계획 목표 “시민의 생활, 문화, 장소의 역사와 이야기를 포괄함으로써 시민이 몸과 마음으로 체감할 수 있는 경관관리 및 경관 형성”
- 이를 추진하기 위해 자연경관의 보호, 역사경관의 보전과 관리, 가로 및 시가지 경관의 관리, 시민과 함께하는 경관관리 추진의 4개 전략과 추진방안을 제시

〈 미래상 〉

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

○ 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장견인 “도시 경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형 재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

○ 부분별 전략계획

“주택·정비” 부분		
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	1-1	저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
	1-2	부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
	1-3	주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진
	1-4	중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진
	1-5	정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	2-1	적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
	2-2	거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
	2-3	주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거기반 마련	3-1	주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
	3-2	지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	4-1	다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
	4-2	주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
	4-3	수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

■ 주변지역과 상생하며 공공성을 학보하는 주거지 정비사업 추진

○ 주택정비형 재개발사업, 재건축사업 등 주거환경 개선을 위한 정비사업 추진 시, 주거공간이 도시 맥락과 어우러지고 주변 지역과 교류하며 소통할 수 있는 구조를 형성한다.

- 아파트 재건축 및 리모델링 시 대규모 단지 유지에 따른 공간 단절을 해소하고 아파트단지 경계부 가로공간을 활성화할 수 있도록 기본방침을 마련

○ 계획 수립 시, 대기 질 개선을 위해 자연적인 대기 순환을 고려한 시설물·녹지 배치와 건축행위가 이루어지도록 가이드라인을 마련한다.

○ 사업구역과 주변지역의 생활편의를 증진하며 가로를 활성화할 수 있도록 용적률·높이 인센티브 등을 활용하여 생활SOC와 공공임대상가 등 지역 필요시설 확보 및 가로변 저층부 배치를 유도한다.

- 공원·녹지는 주민 접근이 용이하고 기존 녹지축과 연결될 수 있도록 입지 선정

○ 공동주택 재건축 시, 서울시 경관기본계획을 반영하고 주변 지역의 주거환경과 지역 경관을 고려하여 적정한 높이를 적용한다.

2.2.2. 서울시 생활권계획

■ 권역생활권계획

○ 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.

○ 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다.

- 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성

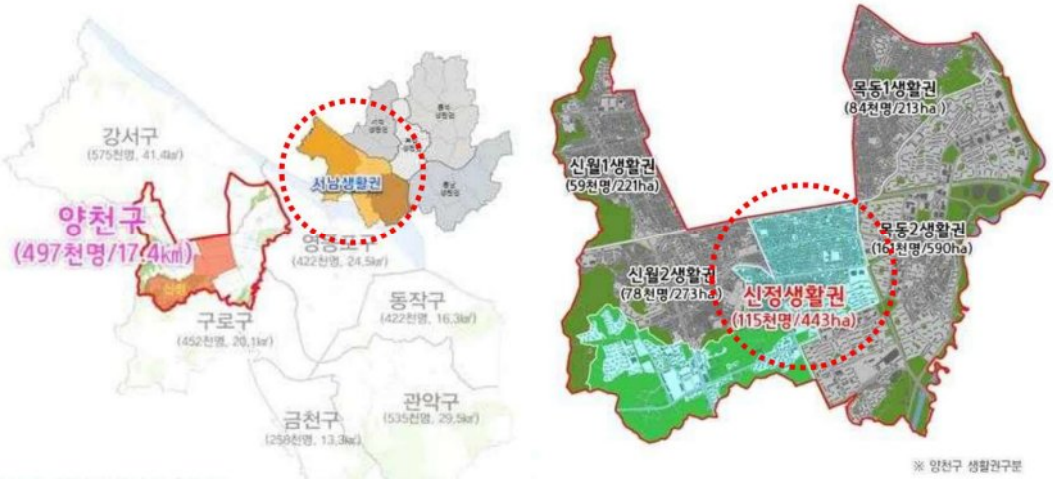
■ 서남권 발전방향과 계획과제

권역 발전방향	"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"
구 분	계획과제
도시공간	여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
	마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

■ 지역생활권 계획_양천구 신정생활권

“따뜻함이 넘치는 해누리 마을 신정생활권”

목 표	전 략
목표1. 신정네거리 지구중심 및 주요지역 육성을 통한 지역경제 활성화	전략 1. 신정네거리역 일대 역세권의 상업·업무·문화기능 확대
	전략 2. 목동오거리 일대 배후주거지 지원기능 강화 및 문화·여가기능 확대
	전략 3. 서부터미널 일대 복합 물류·문화·업무·연구기능 확충
	전략 4. 신규역세권(경전철) 조성에 대응하여 지역 활성화방안 마련 및 보행 안전성 확보
목표2. 택지지구 및 기존 노후주거지 여건을 고려한 정주환경 개선	전략 5. 신정 재정비촉진지구 계획적 관리 및 생활지원기능 확충
	전략 6. 신정3동 택지개발지구 내 정온한 거주환경 조성
	전략 7. 신정4동 일대 저층주거지 다세대, 다가구 밀집지역에 대한 계획적 관리
	전략 8. 신정1동 일대 공동주택지 주거환경 정비 및 관리
목표3. 특화가로 관리를 통한 지역활성화 및 걷고싶은 거리 조성	전략 9. 목동로데오거리 및 복개천길을 상업·문화의 거리로 재정비하여 상권활성화 도모
	전략 10. 디자인서울거리 지속 추진을 통한 걷고 싶은 거리 조성
목표4. 지양산~계남근린공원 정비 및 연계를 통한 쾌적한 도시공간 형성	전략 11. 계남근린공원 등 시설 개선 활용방안 마련
	전략 12. 양천둘레길과 연계되는 공원간 녹지네트워크 형성을 통한 지역 명소화



생활권계획의 경관개념	◆ 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화하고, 주민이 느끼는 지역의 경관자원을 발굴·관리 - 서울플랜, 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화 - 주민참여단 위크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

유 형	구분기준	비 고
자연경관 (자연녹지/수변)	· 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 · 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구	· 경관계획 · 한강변관리기본계획 · 주민워크숍
역사경관	· 문화재, 주요경관자원 · 용도지구 중 역사문화미관지구	· 경관계획 · 역사도심관리기본계획 · 주민워크숍
가로/시가지경관	· 특화가로 등 · 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부)	· 경관계획 · 경의선/경춘선공원 주변관리방안 · 주민워크숍

[계획항목]

구 분	계획내용
생활권 경관관리대상 유형구분	· 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 · 생활권 지역경관자원 도출(주민워크숍)
생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	· 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

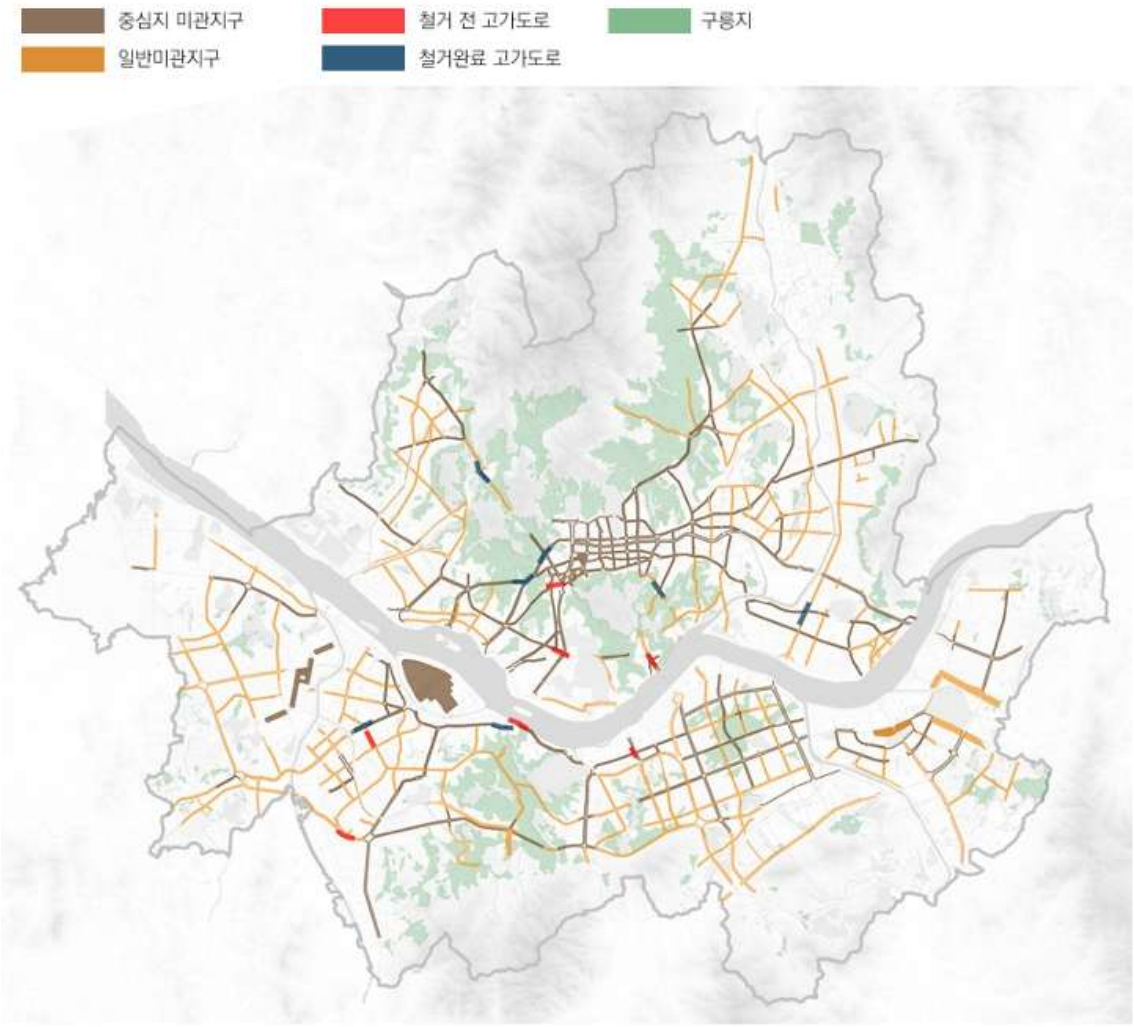
2.2.3. 서울시 경관계획

“자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울”

○ 추진 전략

[“ 주변 지역과의 조화와 지역특성이 살아있는 시가지경관 형성 ”]

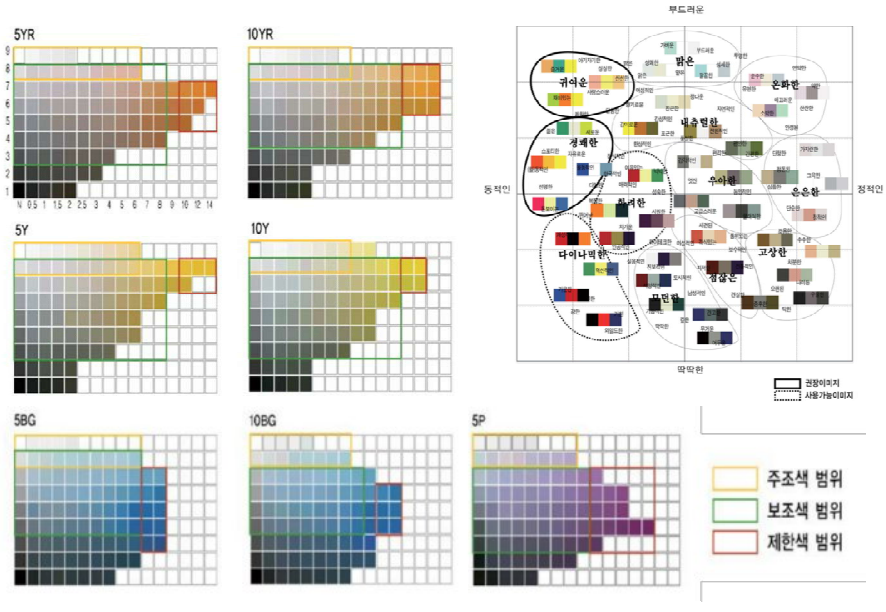
- 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
  - 민관협력을 통합 건물 전면공간의 민간부지 공공성 개선
  - 가로 구간별 건물 전면공간 연계조성 및 통합관리
- 가로경관의 질 향상 및 특화
  - 고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선
  - 쾌적한 생활가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행
- 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리
  - 저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리
  - 노후 저층 주거지 생활공간 경관개선



○ 서울색 정립 및 체계화

- 시가지 경관

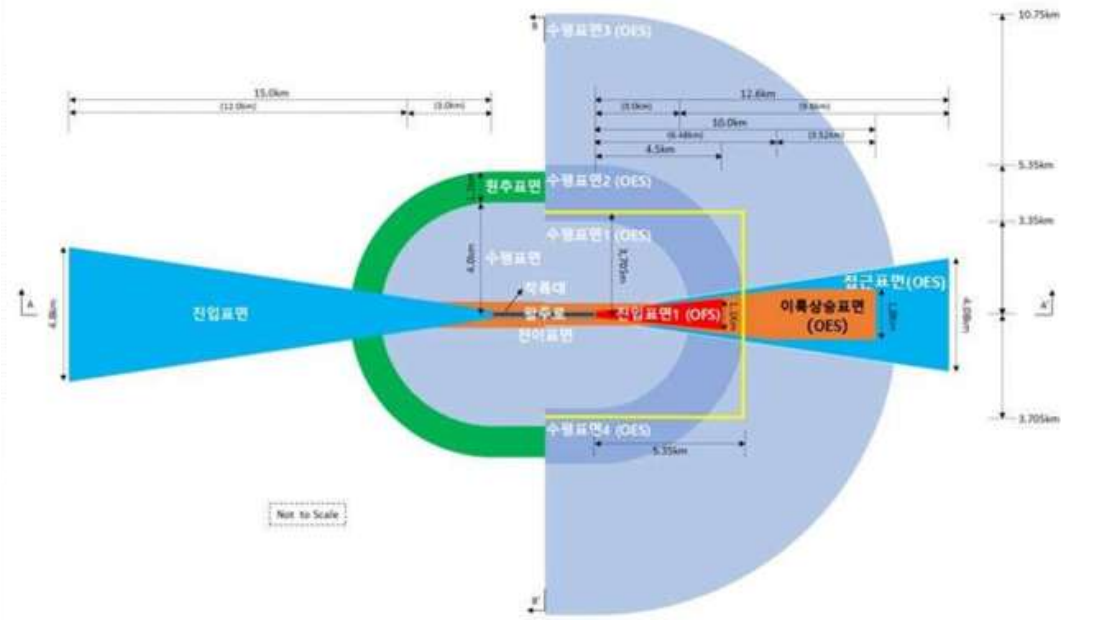
상업시설이 밀집한 지역	• 다양성이 보여지는 공간으로 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지를 연출 • 상업시설의 색채연출은 제한사항이 엄격하지 않은 만큼 경쾌하고 새로운 느낌이 느껴지며 경우에 따라서는 귀여운 느낌이 살아나도록 계획
사용가능한 색체범위	• 다양한 계열의 색상을 허용하되 옥외광고물의 색채를 감안하여 고명도, 고채도의 색상에 대해 부분적으로 제한 • 다양한 색상을 자유롭게 선택하되, 조화관계는 명확히 느껴지도록 계획
색체사용 제한사항	• 강조색의 경우 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용 • 도료가 아닌 건축자재의 경우 색체사용에 있어서 자유롭게 선택가능 • 강한 색조를 띠는 강조색에 대해서는 고층부 사용을 제한

구분	적용
색채적용 기본방향	다양성이 보여지는 공간으로, 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출
권장재료	석재, 목재, 유리, 금속, 노출콘크리트, 타일, 벽돌
권장배색	동일조화, 유사조화, 무채색조화, 반대색조화
권장색체 사용범위	주조색 – 명도8이상, 채도7이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열, 5P, 10G, 10PB, 5RP 보조색 – 명도2~9, 채도 9이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열, 5P, 10G, 10PB, 5RP 계열 강조색 – 원색 제한 

2.2.4. 김포공항 고도제한

○ 「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면의 종류

구분	내용
원추표면	수평표면의 원주로부터 바깥쪽 위로 경사도를 갖는 표면
수평표면	비행장 및 그 주변의 위쪽에 수평한 평면
진입표면	활주로 시단 또는 착륙대 끝의 앞에 있는 경사도를 갖는 표면
전이표면	착륙대의 옆변 및 진입표면 옆변의 일부에서 수평표면에 연결되는 바깥쪽 위로 경사도를 갖는 복합된 표면



○ ICAO 국제기준 개정안

구분	내용
OFS (장애물금지표면)	정의된 범위 내 장애물이 존재하지 않도록 설정된 표면으로, 국가별 임의 조정 불가
OES (장애물평가표면)	OFS 하부와 그 외곽구역에 설정되는 표면으로 항공학적 검토 후 완화 가능

개정 초안 마련	→	회원국 의견 조회	→	이사회
2023.05		2023.06.09. ~ 2023.10.30		2025.3.10. ~ 2025.04.04.
ICAO TF, 항행위원회검토 등을 거쳐 개정 초안마련		우리나라 등 회원국(193개국) 의견 조사		회원국 의견 수렴 및 추가검토를 통해 수정안 채택

→	개정안 발효	→	시행
	2025.08.04.		2030.11.
	과반수 이상 반대의견 미제출시 개정안 확정		각국 준비기간을 거쳐 '30.11 전면시행 목표

Ⅲ 경관현황조사 및 분석

3.1. 경관현황조사

3.1.1. 대상지 경관현황도



산림녹지	교육시설	주거시설	도시기반시설
			
계남근린공원	양동초	신정보람쉬움아파트	곰달래문화복지센터
			
서서울호수공원	양강중	목동신시가지아파트	지하철(2호선·5호선)

3.1.2. 대상지 경관현황

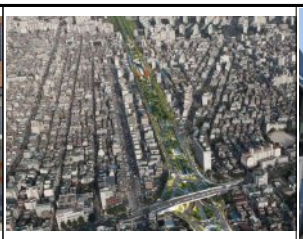
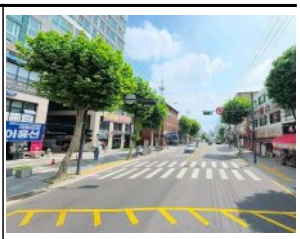
○ 자연경관현황

- 사업대상지 남측에는 계남산근린공원, 북측에는 봉제산, 서측에는 서서울호수공원, 동측에는 안양천이 위차하고 있어, 사방으로 공원·녹지 및 수변공간이 연계된 자연친화적 녹지공간이 형성되어 있음
- 사업대상지 주변으로 음골어린이공원, 진주어린이공원이 인접하여 있으며, 향후 북측 국회대로 상부공원이 개소할 경우 공원·녹지공간과의 접근성 및 연계성이 더욱 향상될 것으로 기대

			
계남근린공원	봉제산·매봉산	안양천	서서울호수공원

○ 인문경관현황

- 사업대상지 주변으로 국회대로와 중앙로, 오목로 등 도로가 연접하고 있으며, 남측 신정역(5호선)과 서측 까치산역(2호선, 5호선)의 역세권에 위치하여 대중교통 이용이 편리함
- 사업대상지와 인접하여 서울양동초, 서울양강초, 양강중 등 교육환경이 다수 분포하여 유동인구 많음
- 사업대상지 주변으로 낙후된 저층주거가 밀집되어 있음

			
양동초	국회대로 상부 공원화	지하철(2호선·5호선)	오목로

○ 경관종합분석

- 원지형의 레벨차를 활용하여 대상지 지형의 경사도와 향을 고려한 배치계획으로 절·성토를 최소화하고 주변 자연경관과 조화 및 녹지공간 조성 및 연계 필요

Ⅳ 경관분석 및 영향예측

4.1. 조망점 선정 기준

4.1.1. 조망점 선정 개요

- 각종 개발사업 추진 시, 경관 시뮬레이션을 검토하여 경관심의(자문·협의 포함)하거나 관련 부서와 협의해야함
- 자연 조망경관을 보호하고, 보다 나은 도시경관형성 방안을 모색할 수 있도록 대안별경관 시뮬레이션 검토를 통해 개선방안을 마련함
- 경관 시뮬레이션 작성에 있어 제안자 의도에 따른 경관분석의 왜곡을 방지하고 정확한 정보를 제공하여 합리적인 의사결정을 지원할 수 있도록 다음의 경관 시뮬레이션 작성원칙을 준수함

○ 조망점 선정 기준

- 대상지가 가시되는 관리조망점을 선정함
- 대상지 변화가 잘 드러나는, 관리조망점이외의 주요 조망점을 선정함
- 대상지 주변 주요 도로나 하천의 공공성이 높은 지점
- 공공건축물, 공원, 광장, 마을어귀등 공공성이 높은 지점
- 대상지 전체를 파악할 수 있는 부감경형성 지점
- 이용도가 높거나 장래에 이용빈도가 높아질 것으로 예상되는 지점
- 역사문화적 가치가 있는 장소, 관광지나 전망대 등 랜드마크적장소

〈 조망점 선정 기준 및 지정 예시 〉

구 분		조망점 선정 기준	조망점 지정 예시
중심개념에 따른구분	자원 중심	우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 장소	건축물 및 주요지형지물 주변, 전망대, 진입부 경관
	이용자 중심	이용밀도가 높은 장소	주요도로 및 교차로, 공원 및 광장, 이용자 밀집 주요 시설
	내부 조망점	사업지구 내부 주요지점	사업지구 내부의 주요 지점
조망점위치에 따른구분	외부 조망점	사업지구주변주요지점	진입부 경관, 주변 통과 도로상의 주요 지점
	원경/중경/근경	원경, 중경, 근경별 경관 변화예측지점	조망대상을 중심으로 거리별 조망지점 분배
조망점활용에 따른구분	규제형 조망점	양호한 경관을보존하기 위해설정한 조망점	조망보존을 위한기준 조망점(전략적표준조망점)
	형성형 조망점	향후 양호한 경관을 형성하기 위한 조망점	경관계획의 기준이 되는 조망점
	관리형 조망점	불량한 경관관리를 위해 설정한기준 조망점	지속적인 관리를 위한 경관모니터링 기준점

○ 조망거리에 따른 조망점 구분

- 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경·중경·원경을 기본으로 선정함
- 본 사업은 경사지에 입지하는 면적인 사업 형태임
- 조망거리를 측정할 때에는 조망점과 조망대상과의 거리를 측정하여 이를 근경, 중경, 원경으로 구분함

〈 조망거리에 따른 조망점 구분 〉

구분	근경	중경	원경
경관 내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 중고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관 범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성(중·고층부)이 나타나는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성(천공부)이 나타나는 경관범위
경관 대상	저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관계, 지형단차	대상지의 전체 형태와 배치(통경축, 녹지 등) 위주 수록	대상지 높이와 인근지역이 만들어내는 스카이라인
경관 거리	100m 이내	100~200m	200m 이상

4.1.2. 조망점 표현

○ 경관시뮬레이션 수행여건에 대한 정확한 정보 제공

- 경관시뮬레이션대상인 건축물이나 시설의 규모와 위치를 파악할 수 있도록 배치계획, 층수계획과 높이 등의 자료를 첨부함
- 대상지 주변의 개발여건 등을 종합적으로 제시함

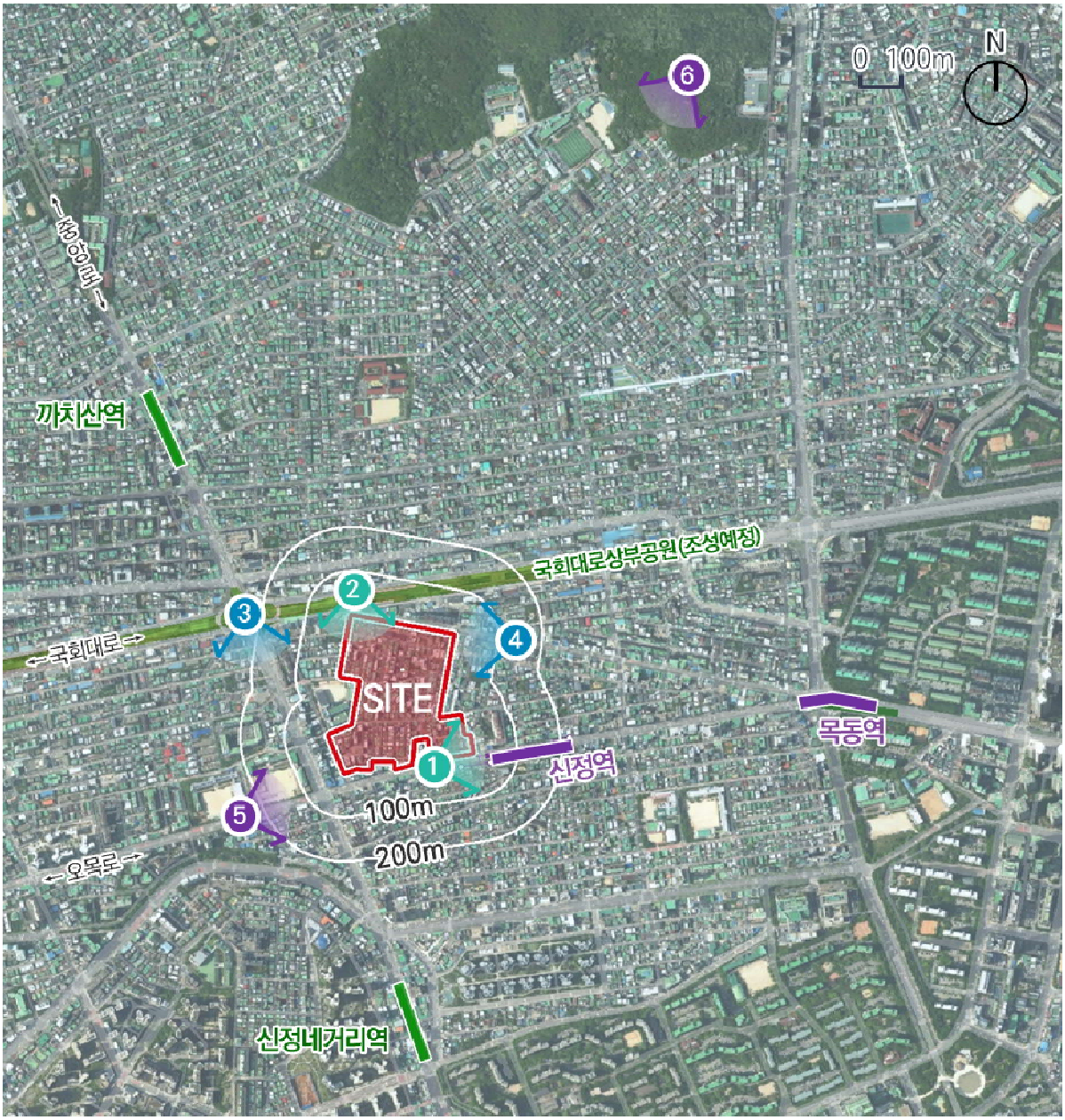
○ 주변의 경관적 요인을 포함하여 작성하고 보행자 시점에서 사실적으로 표현

- 경사지를 개발하는 경우, 개발 전과 후의 변화를 충분히 인지할 수 있도록 대상지 지형을 작성함
- 자료는 현황과 대조하여 정확성을 검토할 수 있도록 인근의 건축물이나 산지지형 등을 함께 작성함
- 눈높이에서 보이는 조망을 기준으로 작성함(Eye-level)

○ 경관시뮬레이션분석

- 경관적으로 미치는 영향을 검토하여 경관적 문제점을 개선하고 도시의 매력을 높일 수 있는 방안을 마련함

4.2. 주요 조망점별 선정결과



구 분		조망점	이격거리	위 치	가시여부
조망점	근경 (100m 이내)	조망점1	70m	신정역 1번출구	O
		조망점2	80m	국회대로(신정중앙로 교차로)	O
	중경 (100~200m)	조망점3	199m	중앙로(화곡고가 사거리 상부)	O
		조망점4	175m	신정중앙로(신정종합사회복지관 앞)	O
	원경 (200m 이상)	조망점5	300m	양강초교 앞	O
		조망점6	1.4km	매봉산 국기봉	O

4.3. 조망점별 검토결과



조망점	1	조망거리	70m	근경
조망지점	신정역 1번출구			
선정이유	지하철 출입구가 위치한 대상지 남측의 주요 가로(오목로)로 향후 경관 변화가 클 것으로 예상되며,차량통행 및 유동 인구가 많아 조망 빈도 높음			
조망검토	지하철 출입구에 인접한 신설공원 계획으로 가로 개방감을 확보하고, 저층부연도형 상가 배치 및 중저층주동 배치로 가로연속성확보			

사업시행 전	
사업시행 후	

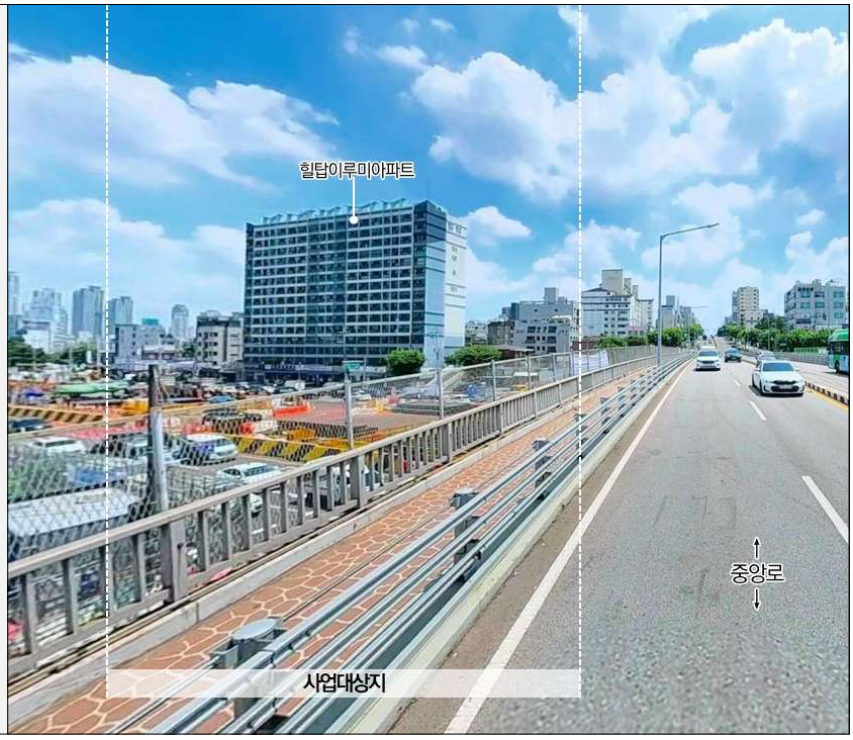


조망점	2	조망거리	80m	근경
조망지점	국회대로(신정중앙로 교차로)			
선정이유	국회대로와 대상지의 연접부이자 국회대로상부공원 지구단위계획구역으로, 가로 경관의 변화가 클 것으로 예상되며, 통경축계획 구간			
조망검토	신설공원을 계획하여 국회대로상부공원을 향한 통경축을 확보하였으며, 저층부 근린생활시설 및 공공지원시설 계획, 중저층주동 배치로 위압감 저감			

사업시행 전	
사업시행 후	

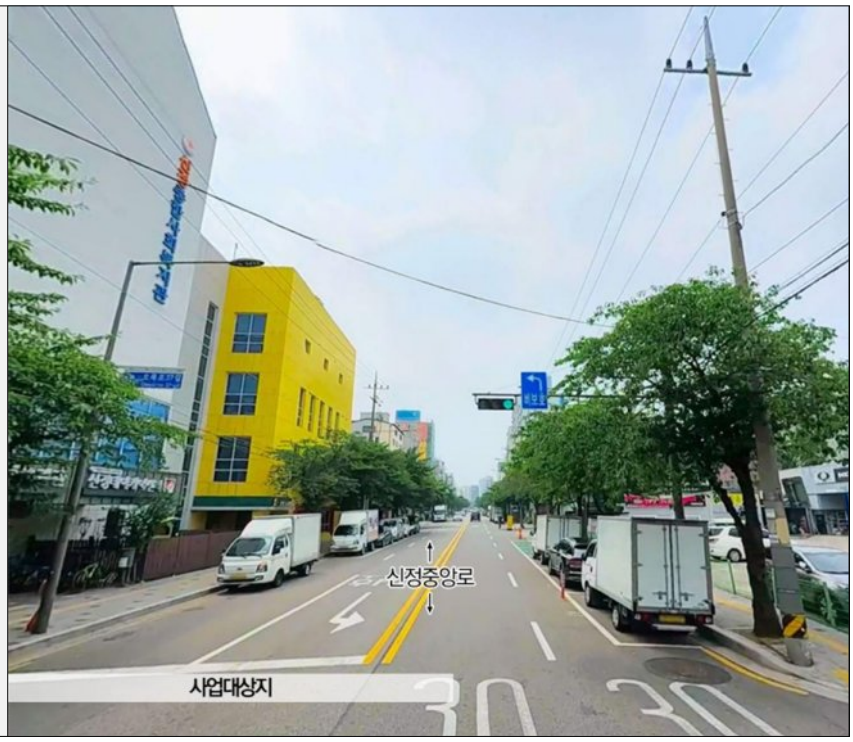
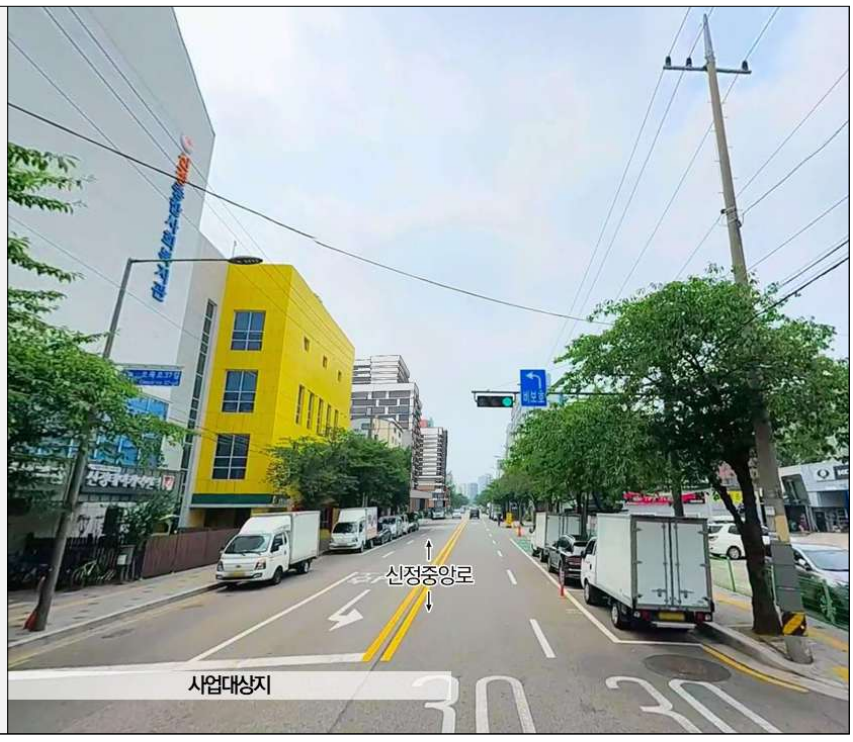


조망점	3	조망거리	199m	중경
조망지점	중앙로(화곡고가 사거리 상부)			
선정이유	마곡지구 등 강서구와 연결되는 주요 가로(중앙로)로 차량통행이 많아 조망빈도가 높음			
조망검토	기존 건축물(힐탑이루미아파트)에 의해 대상지 대부분 차폐되나, 중저층주동 및 대상지 내부 고층 타워 일부분이 조망됨			

사업시행 전	
사업시행 후	

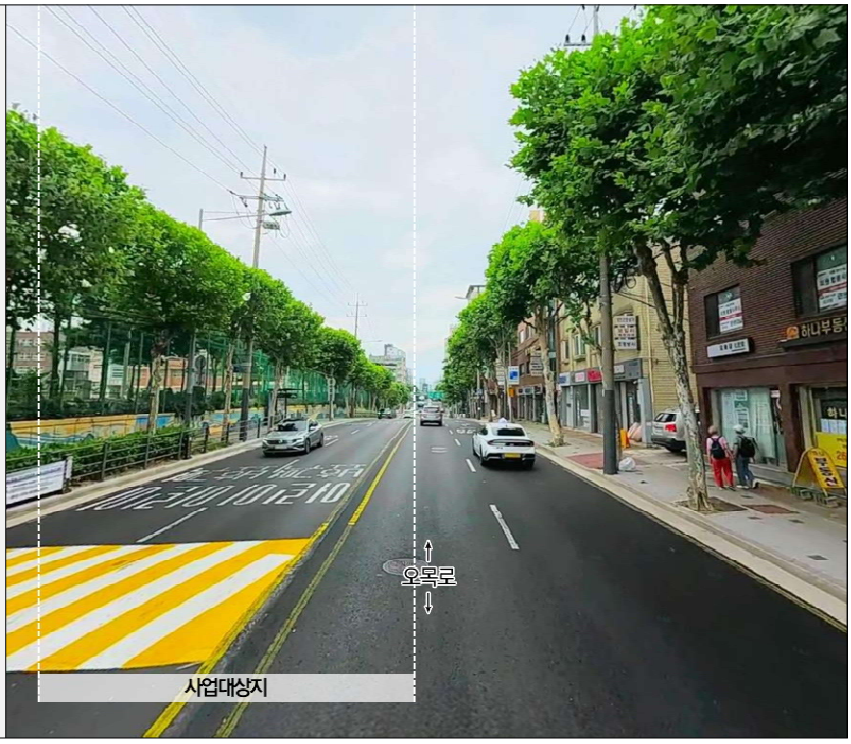


조망점	4	조망거리	175m	중경
조망지점	신정중앙로(신정종합사회복지관 앞)			
선정이유	신정중앙로의 주요 거점인 신정종합사회복지관 앞이며, 대상지 북측 가로에서의 경관변화가 예상됨			
조망검토	신정중앙로변으로중저층의주동 배치 및 연도형 상가계획으로 가로변 위압감 완화			

사업시행 전	
사업시행 후	



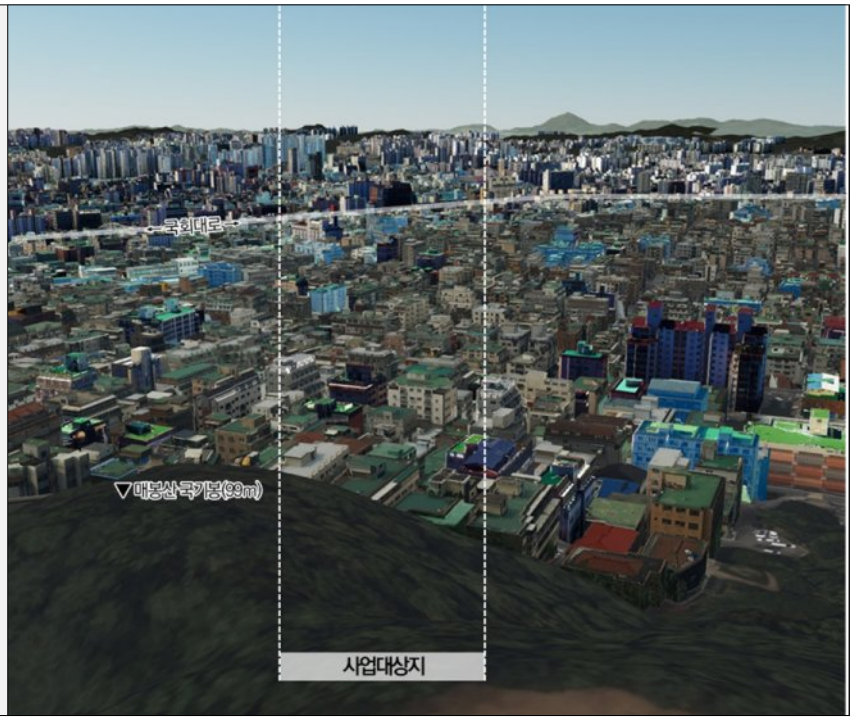
조망점	5	조망거리	300m	원경
조망지점	양강초교 앞			
선정이유	대상지 서측의양강초교정문 앞으로, 오목로를따라 경관변화가 클 것으로 예상되며 보행량이많아 조망 빈도 높음			
조망검토	기존 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되어 경관상 영향이 미비할 것으로 예상되나, 상층부 일부 조망 될 수 있음			

사업시행 전	
사업시행 후	

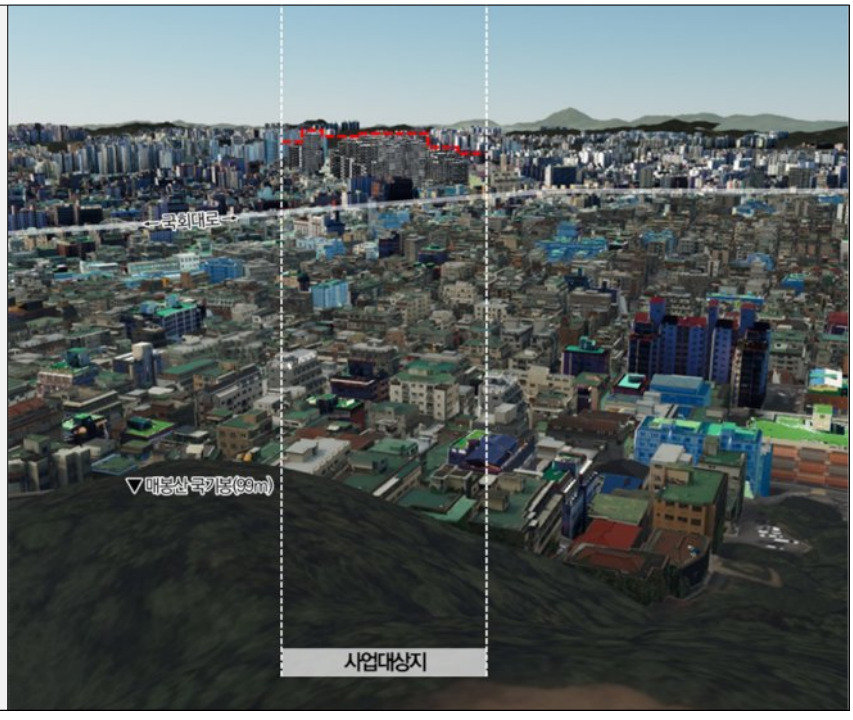


조망점	6	조망거리	1.4km	원경
조망지점	매봉산 국기봉			
선정이유	대상지에서 원경에 위치하나, 봉제산-매봉산은대상지의 주요 자연경관자원으로 조망 검토 필요			
조망검토	주변지역과 어우러지는 스카이라인을 형성하고 있으며, 신정중앙로변중저층의주동과 고층 타워 상층부가 조망됨			

사업시행 전



사업시행 후



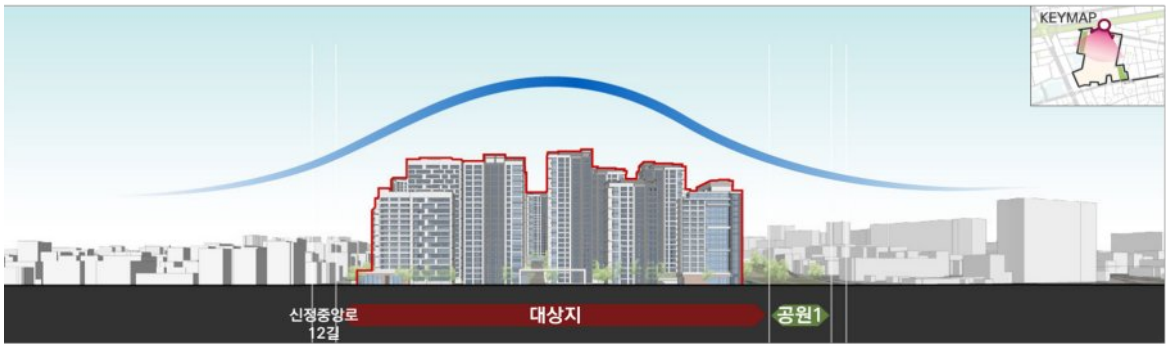
4.4. 스카이라인 분석

1. 북측 스카이라인
   - 대상지 중심부를 중심으로 높이가 상승하는 단계적 스카이라인 형성
   - 공원1 연접부 중층 주동 배치로 공원과의 개방감 확보

2. 서측 스카이라인
   - 국회대로 상부공원에서 대상지 방향으로 상승하는 지형에 대응한 단차형 배치
   - 국회대로 상부공원 및 오목로 방향 중층 주동 배치로 주변과의 높이 변화 완화

3. 남측 스카이라인
   - 대상지 중심부 고층 주동을 중심으로 단계적인 높이 변화 형성
   - 공원2 연접부 중층 주동 배치로 공원과의 경관적 연계 고려

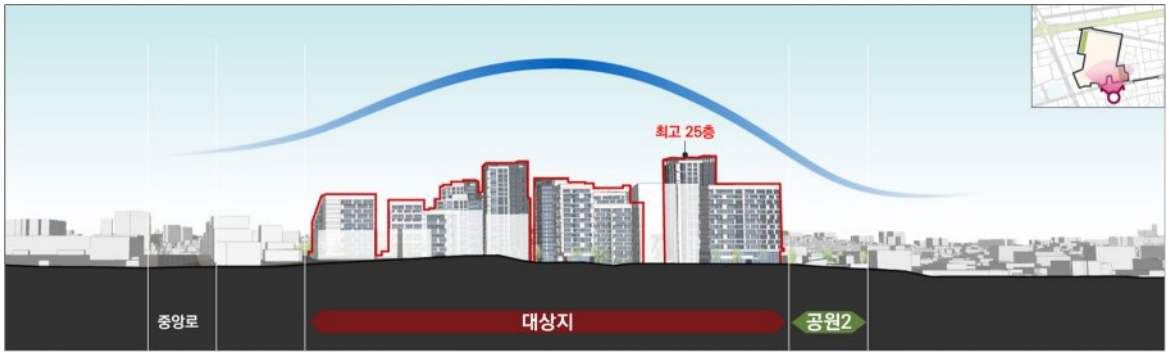
북측 스카이라인



서측 스카이라인



남측 스카이라인



V 종합분석 및 저감방안

5.1. 시뮬레이션 종합분석과 기본방향

○ 시뮬레이션 종합분석 결과

근경

사업대상지 인접부는 저층주거지와 초등학교, 어린이공원 등이 혼재된 생활권으로 형성되어 있으며, 특히 국회대로와 오목로에서의 시각적·공간적 연계를 고려한 단지 내 공원·조경 계획 시 경관변화에 따른 영향을 최소화 할 수 있을 것으로 예측됨

중경

사업대상지는 중·저층 주거지 사이에서 새로운 공동주택 경관요소로 인지될 것으로 예측됨.

저층에서 고층부로 이어지는 단계적인 높이 변화와 계획적인 스카이라인이 형성됨에 따라 기존의 노후하고 불규칙한 주거지 경관을 정비하는 효과가 나타날 것으로 전망됨

또한, 북측 국회대로 상부공원 조성 시 대상지 내 공원, 주변 녹지공간이 시각적으로 연계되어 생활권 내 녹지축과 주거경관이 조화된 도시경관이 형성될 것으로 전망됨

원경

사업대상지에서 매봉산 국기봉, 양강초 등 1~2km 내외의 경관상 변화가 예상되는 지점을 조망점으로 선정함.

대상지의 공동주택은 원거리에서 도시 스카이라인의 일부로 인지될 것으로 예상되며, 주변 녹지경관에 비해 건축경관의 비중이 일부 증가할 것으로 예상됨

다만, 대상지가 이미 도시화된 주거지 내부에 위치하는 만큼 자연경관을 저해하기보다는 기존 도심 스카이라인 내에서 정돈된 주거경관을 형성할 것으로 전망됨

○ 영향예측

사업 시행 전·후 시뮬레이션을 통해 경관 변화를 예측한 결과, 근경에서는 최고 25층 규모의 공동주택이 기존 저층 주거지와 대비되어 건축물의 규모감 및 경관 변화가 일부 나타날 것으로 예상됨. 다만, 공원 및 단계적 높이 변화를 통한 개방감 확보 계획을 통해 근경에서의 시각적 영향을 완화할 수 있을 것으로 예상됨.

중경 및 원경에서는 대상지가 기존 도시 스카이라인의 일부로 인지되고, 자연녹지경관과 어우러져 경관상 영향은 크지 않을 것으로 예측됨

○ 기본방향

주변 주거지와 조화를 고려한 규모계획	기존 저층 주거지 및 주변 공동주택과의 규모 차이를 고려하여 주동의 형태와 규모에 변화를 주고, 주변 주거경관과 조화를 이루는 건축계획 수립
시각적 노출 및 위압감을 고려한 건축배치	인접도로, 학교, 어린이공원 등 주요 조망점에서의 건축물 인지와 시각적 영향을 고려하여 주동의 배치 및 이격을 통한 개방감 확보와 위압감 완화
주변 여건을 고려한 단계적 높이계획 및 스카이라인 형성	공원 및 주요 가로 연접부는 중·저층, 학교 연접부는 저층으로 계획하고 단지 중심부로 갈수록 높아지는 단계적 높이계획을 통해 자연스러운 스카이라인 형성
주변 공원·녹지와 연계한 개방감 확보	북측 국회대로 상부공원 등 주변 공원·녹지공간과의 시각적·공간적 연계를 고려하여 대상지 내 공원 및 열린공간을 통한 개방감 확보
주요 가로변의 입면경관 및 보행환경 개선	주변 가로변의 근린생활시설 및 저층부 계획을 통해 보행공간과 연계된 가로경관을 형성하고, 입면 디자인의 다양화를 통해 단조로운 주거경관 완화

5.2. 저감방안

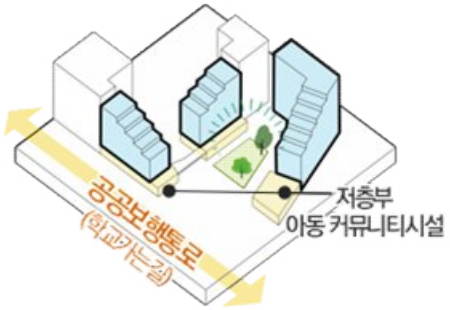
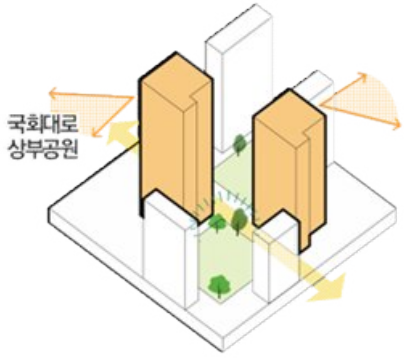
○ 배치 및 높이계획

1) 대상지 주변의 중·저층 주거지, 공원, 학교와 조화될 수 있도록 건축물은 저층부에서 고층부로 점진적으로 높아지는 단계적 높이 계획 적용하여 스카이라인의 급격한 변화를 완화

2) 가로 연접부에는 중·저층 건축물을 배치하고, 대상지 중앙부에는 상대적으로 높은 건축물을 배치하여 주변과의 높이 차에 따른 위압감과 경관 영향을 완화

3) 단지중심부 고층 타워형 건축물 배치를 통해 국회대로 상부공원 등 주변의 주요 경관을 바라보는 조망계획

4) 오목로변 연도형 근린상가시설 배치 및 역세권 공원계획을 통해 신정역 일대 활성화 계획

<table>
<tr><th>내고 외저형 스카이라인 계획</th><th>저층 스텝형 배치</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><th>주변 가로 대응형 중저층 판상형 계획</th><th>단지중심부 외부공간 확보 고층 타워형 배치</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

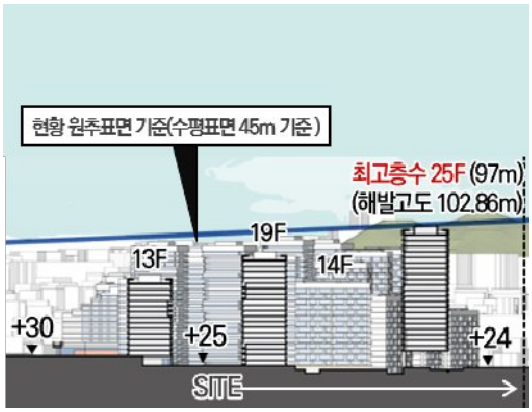
○ 건축계획

1) 김포공항 고도제한을 고려하여 구역 내 건축물 높이를 계획하고, 최고높이 25층(97m) 이하로 계획

2) 신정역 공원과 양동초등학교를 연결하는 공공보행통로를 조성하여 주요 보행 및 통학동선을 확보하고 주동간 적정 이격 배치를 통해 열린 보행공간과 단지 내 개방감 확보

3) 국회대로 상부공원과 단지 내 공원 및 보행공간을 계획하여 공원과 단지 간 열린공간 확보

4) 주변 지형 및 보행환경을 고려한 휴먼스케일의 대지조성계획으로 과도한 단차 발생을 최소화하고 불가피하게 발생하는 단차는 주민공동이용시설 등 생활공간과 연계하여 계획함으로써 옹벽의 시각적 노출을 최소화

<table>
<tr><td>김포공항 고도제한 높이 준수</td><td>공공보행통로 조성</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>국회대로 상부공원 연계 열린공간 창출</td><td>휴먼스케일을 고려한 생활공간 계획</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
</table>

○ 야간조명계획

1) 주변 자연환경과 주거지를 고려해 빛 공해를 최소화하기 위한 야간조명계획

2) 사업대상지 주변 도로와 인근 지하철역에서의 인지성을 고려한 건축물 경관조명 계획

3) 건축물의 전면공간 또는 단지 외부공간은 야간 보행자의 야간활동의 안전성 및 활성화를 위한 조명계획