

◆ 서울특별시고시 제2024-458호

**신림7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 관악구 신림동 675번지 일대(이하 ‘신림7구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.05.29) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 26일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

지정 구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	신림7 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 675번지 일대	-	증) 76,880.0	76,880.0	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 76,880.0	76,880.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	-	증) 14,756.3	14,756.3	19.2	-
	도 로	-	증) 8,438.2	8,438.2	10.9	-
	보행자도로	-	증) 131.5	131.5	0.2	
	공공공지	-	증) 1,128.0	1,128.0	1.5	
	공 원	-	증) 5,058.6	5,058.6	6.6	하부 공공청사 중복결정
획 지	소 계	-	증) 62,123.7	62,123.7	80.8	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	-	증) 62,123.7	62,123.7	80.8	

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합 계	76,880.0	-	76,880.0	100.0	-
	제1종일반주거지역	54,739.0	감) 45,617.3	9,121.7	11.9	도로, 공공공지
	제2종일반주거지역(7층)	22,141.0	증) 26,017.3	48,158.3	62.6	-
	제2종일반주거지역	-	증) 19,600.0	19,600.0	25.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	신림동 675번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반 주거지역	3,106.4	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 정비기반시설 도로 용도지역은 토지이용계획 등을 고려 1종일반 주거지역으로 조정
		제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	42,523.7	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역을 제2종일반주거 지역 (7층이하)로 용도지역 상향
		제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	6,200.0	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부 및 제2종 일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 상향, 용도지역 선형조정
		제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	13,400.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항 목			금액(원)
수입	소 계			962,963,238
	분양주택	일반분양		314,934,000
		조합분양		557,852,000
	공공임대	재개발임대 주택		51,908,000
		국민주택 규모주택		10,720,000
	기타시설	근린생활시설	일반분양	17,167,193
			조합분양	3,194,703
			매출부가세	-1,345,658
	보 류 지			8,533,000
지출	소계			630,271,515
	공사비			468,024,209
	보상비			50,481,125
	관리비			5,260,662
	설계비			7,861,713
	감리비			9,816,184
	기타사업비			27,033,899
	각종 부(분)담금			5,323,782
	제세공과금			3,589,644
	금융비용			12,180,297
	예비비			40,700,000
종전자산 추정액			319,294,246	
추정비례율	104.19% = {수입(962,963,238천원) - 지출(630,271,515천원)} / 종전자산 추정액(319,294,246천원)			

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	6,390	6,745	7,100	7,455	7,810
분양가 (일반분양 기준)	10%	31,020	145.63%	138.75%	131.80%	124.93%	117.98%
	5%	29,610	131.92%	125.04%	118.10%	111.22%	104.28%
	0% (기준)	28,200	118.01%	111.13%	104.19%	97.31%	90.37%
	-5%	26,790	104.19%	97.31%	90.37%	83.49%	76.55%
	-10%	25,380	90.25%	83.37%	76.43%	69.55%	62.61%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
신설	중로	2	(1)	6~18.5	집사 도로	550	신림동 668-9	신림동 675-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	(1)	4~8	국지 도로	172	신림동 808-178	신림동 685-200	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(1)	4	특수 도로	34	신림동 808-163	신림동 808-178	보행자 전용도로	-	-	-
변경	소로	3	2	6	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설 (사도)
폐지	소로	1	1	10	국지 도로	163	신림동 668-9	신림동 808-178	일반 도로	-	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	180	신림동 산105-39	신림동 808-178	일반 도로	-	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	216	신림동 675-1	신림동 870	일반 도로	-	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-

※ ()는 구역 내 연장 및 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변경사유
-	중로 2-(1)	• 신설 - B : 6~18.5m L : 550m	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주요 진출입 및 주변지역 통행을 위한 기존 도로 선형조정 및 도로 확폭
-	소로 2-(1)	• 신설 - B : 4~8m L : 172m	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주변 지역 통행을 위한 기존 도로 선형 조정 및 도로 확폭
-	소로 3-(1)	• 폐지 - B : 4m L : 34m	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 보행자전용도로 신설 • 구역 인접부 준치시설 출입을 위한 도로 신설
소로 3-2	소로 3-2	• 변경 - 구역내 도로구역 제외	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따라 기타 도로시설(사도) 도로구역 중 구역내 구간 폐지
소로 1-1	-	• 도로 폐지	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-1	-	• 도로 폐지	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3-1	-	• 도로 폐지	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
폐지	④	미도 어린이공원	어린이 공원	신림동675-200, 675-354	991	감) 991	-	건설부고시 제350호 (1971.06.16.)	
신설	-	공원	문화공원	신림동 676-33 일대	-	증) 5,058.6	5,058.6		하부 공공청사 중복결정

※ 「공원녹지법 시행규칙」 제6조 제2항, 제3항 규정에 따라 문화공원 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	미도 어린이공원	• 공원 폐지 - A = 991.0㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지
-	공원	• 공원 신설 - A = 5,058.6㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공원 신설

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
신설	①	공공공지	-	신림동 산105-39일대	-	증) 683.5	683.5	-	
신설	②	공공공지	-	신림동 668-0일대	-	증) 444.5	444.5	-	

※ 문화공원 동측 공공공지(②)는 서울시로 귀속됨

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 683.5㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 경계부 지형단차 발생구간 등 공공공지 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 444.5㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공공공지 신설

다. 기타 기반시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
폐지	①	사회복지시설	신림동 673-11, 673-56	326	감) 326	-	-	

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - A= 326㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 사회복지시설 (미시행) 폐지

2) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	-	공공청사	신림동 676-33 일대	• 대지면적 : 공원 하부 중복결정 • 연면적 : 5,500(지하)	-	공원 하부 중복결정 층수: 지하1~3층 (관악구청)

※ 공공청사는 관악구청으로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 공공청사 신설 - A= 5,500㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공공청사 신설 • 지형여건을 활용하여 공원 하부에 공공청사 중복 결정

3) 공영주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
폐지	-	난향공영주차장	신림동 675-269, 675-272일대	519	감) 519	-	-	

■ 공영주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	난향공영주차장	• 공영주차장 폐지 - A = 519.0㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공영주차장 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
주공도시시설	합 계	-	1,000세대 이상 (500㎡ + (2㎡ × 1,402세대) × 1.25	4,130 이상	7,204.39	-
	경로당	획지	1,000세대 ~ 1,500세대 미만	580 이상	585.70	
	어린이집			580 이상	585.80	
	작은도서관			203 이상	208.62	
	독서실		-	-	164.70	지하
	입주자회의소 등		-	-	362.34	지하
	다함께돌봄센터		-	-	665.68	지상/지하
	주민운동시설		-	-	1,398.68	옥내: 709.90㎡ 옥외: 688.78㎡
	어린이놀이터		1,000세대 이상 [500㎡ + (0.7㎡ × 1,402세대)]	1,481.4	1,778.00	옥외
	주민휴게시설		-	-	1,382.94	옥외
	맘스스테이션		-	-	71.93	옥외
기계실/전기실		획지	-	-	841.20	주택건설기준 등에 관한 규정 적용
관리사무소		획지	50세대 이상 10㎡ + [(1,402 - 50) × 0.05㎡]	77.6	420.00	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림7 주택정비형 재개발구역	76,880.0	획지	62,123.7	신림동 675번지 일대	405	-	-	405	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)																							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																												
신설	신림7 주택정비형 재개발사업	76,880.0	획지	62,123.7	신림동 675번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	215 이하	100m 이하※ (25층 내외)																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 1,402세대 (의무임대 180세대, 국민주택규모임대 102세대, 기부채납임대 9세대) - 전체 건립규모(전용면적기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,402세대</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>134세대</td><td>9.6</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>393세대</td><td>28.0</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>842세대</td><td>60.1</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>33세대</td><td>2.3</td></tr></table> 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 97.7% - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외							건립규모		세대수	비율(%)	합 계		1,402세대	100.0	60㎡ 이하	40㎡ 이하	134세대	9.6	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	393세대	28.0	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		842세대	60.1	85㎡ 초과		33세대	2.3
			건립규모		세대수	비율(%)																										
			합 계		1,402세대	100.0																										
			60㎡ 이하	40㎡ 이하	134세대	9.6																										
				50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	393세대	28.0																										
			60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		842세대	60.1																										
			85㎡ 초과		33세대	2.3																										
			심의완화 사항			- 허용용적률 완화 (2종일반주거지역 13.2%, 2종일반주거지역(7층이하) 20%) - 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시정비법 제54조) － 법적상한용적률 215% 이하																										
건축물의 건축선에 관한 계획						건축한계선 : 도로변 3m, 도시자연공원 인접부 : 6m																										
			기타사항			- 공공보행통로 : 인접한 목골산 등산로와의 보행연결을 위해 공공보행통로 2개소 지정 - 보차혼용통로 : 인접한 도시자연공원의 유지·관리를 위한 경계부 보차혼용통로 지정 (폭원 6m 이상) (지역권 설정, 지역권자: 관악구청장)																										

※ 획지내 제2종일반주거지역(7층이하)은 평균층수 13층 이하로 계획

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	계(구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설			새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	
			소계	토지	건축물 환산부지면적			
		76,880.0㎡	62,123.7㎡	19,863.0㎡	15,025.3㎡ (정비기반시설 등 14,756.3㎡ + 임대주택 지분 269.0㎡)	4,837.7㎡ (공공청사 4,603.7㎡ + 임대주택 234.0㎡)	3,187.6㎡	11,483.4㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 = 19,863.0㎡ - 3,187.6㎡ - 11,483.4㎡ = 5,192.0㎡							
공공시설물 환산면적	공공청사	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,616,000 × 5,500 / 4,320,000 = 4,603.7㎡						
		표준건축비	3,616,000원/㎡	▷ 2022공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 복지지원센터 평균값 적용 (부가세 제외)				
		시설연면적	5,500.0㎡	▷ 지하 5,500.0㎡				
		부지가액	4,320,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,160,000원/㎡, 2023년 기준) × 2				
	임대주택	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,154,000 × 876.0 / 4,320,000 = 234.0㎡						
		표준건축비	1,154,000원/㎡	▷ 공공건설임대주택 표준건축비 (국토부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)평균값				
		시설연면적	876.0㎡	▷ 기부채납 임대주택 세대수 및 규모				
				구분	세대수	공급면적	계약면적	대지지분
				계	9	579.4㎡	296.6㎡	269.0㎡
				전용39형	5	52.29㎡	79.08㎡	24.25㎡
		전용59형	4	79.49㎡	120.15㎡	36.87㎡		
		부지가액	4,320,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,160,000원/㎡, 2023년 기준) × 2				
		• 대지지분 : 269㎡						
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	2종일반주거(7층) (1종 상향, 42,523.7㎡)			2종일반주거 (1종, 2종7층 상향, 19,600㎡)			
		• 150%			• 177.3% = { (6,200㎡×150%)+(13,400㎡×190%) } / 19,600㎡			
	허용 용적률	• 170%			• 190.5% = 177.3% + [{ (6,200㎡×20%)+(13,400㎡×10%) } / 19,600㎡]			
		인센티브 항목	보차혼용도로	10%	▷ 기준용적률 × (조성면적/ 대지면적) × a적용 ▷ 인센티브 산정 - 제2종일반주거(7층) : (150.0% × (4,596.0㎡/19,600㎡) × 1.0 = 16.2%) - 제2종일반주거 : (177.3% × (768.0㎡/19,600.0㎡) × 1.0 = 6.9%)			
			열린단지	5%	▷ 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성			
			돌봄시설	5%	▷ 전체 주민공동시설(의무면적) 1/5이상 설치			
			소 계	20% 이하	2종일반주거(7층) 20.0%적용 , 2종일반주거 13.2%적용			
정비계획 용적률	개발가능 용적률	• 180.73%			• 202.52%			
		= 허용용적률 × { 1 + (1.3×a1토지×가중치) + (0.7×a2건축물) + (1.0×a3건축물(임대주택)) }						

구 분	산 정 내 용	
	$= 170\% \times \{ 1 + (1.3 \times 0.0057 \times 0.98) + (0.7 \times 0.0744) + (1.0 \times 0.0038) \}$	$= 190.5\% \times \{ 1 + (1.3 \times 0.0057 \times 0.98) + (0.7 \times 0.0744) + (1.0 \times 0.0038) \}$
	▶ α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 - α 1토지 : $0.0057 = (14,756.3 - 14,671 + 269.0) / (62,123.7 - 269)$ - α 2건축물 등 : $0.0744 = 4,603.7 / (62,123.7 - 269)$ - α 3건축물(임대) : $0.0038 = 234.0 / (62,123.7 - 269)$ ▶ 가중치 : 0.98 (= 공공시설 등 부지 해당 용적률 / 사업용지 용적률 = $173.69\% / 176.4\%$) ▶ 공공시설 등 용적률 : $173.69\% = (6,015.3(1\text{종}) \times 150\% + 3,106.4(1\text{종하향}) \times 190\% + 5,634.6(2\text{종7층}) \times 190\%) / 14,756.3$ ▶ 사업용지 용적률 : $176.4\% = (42,523.7(2\text{종7층}) \times 170\% + 19,600(2\text{종}) \times 190.5\%) / 62,123.7$	
예정법적 상한용적률	• 215% 이하	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 • 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는(임대)주택 세대수 제외		
구 분	세대수(세대)	비율(%)	비 고
총 세대수	1,198	-	전체 세대수(1,402세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(204세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	180	100.0	총 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 적용 (1,198(세대수)×15%=179.7 ≤ 180, 116,297.3(연면적)×10%=11,629.7 ≤ 12,974.04)
40㎡이하	73	40.6	임대주택의 30% 이상 (180×30%=54 ≤ 73) 총 세대수의 5% 이상 (1,198×5%=59.9 ≤ 73)
40㎡초과 ~ 60㎡이하	73	40.6	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	34	18.8	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 • 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
정비계획용적률		2중(7층) (42,523.7㎡)		2중(19,600.0㎡)		
		180.73%		202.52%		
예정법정상한용적률		• 215% (건축심의에서 최종결정)				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 초과분	34.27%		12.48%		
	초과 용적률의 50%	17.135%		6.24%		
	초과 용적률에 대한 연면적	• 8,509.48㎡ 이상 $[(42,523.7\text{㎡} \times 17.135\%) + (19,600.0\text{㎡} \times 6.24\%)]$				
국민주택규모 주택 건설 규모		• 계획 : 102세대, 연면적 : 8,530.16㎡				
		구 분	공급면적	세대수	연면적	비고
		39형	52.29㎡	18	8,530.16㎡	≥ 8,509.48㎡
		59형	79.49㎡	48		
		74형	98.65㎡	19		
		84형	111.71㎡	17		
		합 계		102		

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	- 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지설치 및 에너지절약형 단지계획 기법 채택 - 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안. - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	- 화재, 수해 등 주변여건을 고려하여 발생가능한 유형의 재난에 대비하기 위하여 관계법령에 의거한 구체적인 계획을 수립함 - 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 단지내의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 생태환경	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 5등급, 일부2등급 및 개별비오톱 대부분 평가제외로 조사됨	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	
	생태 네트워크	녹지연결성확보	○	•공원 및 일부 주거지역 내 식재 수목 분포	•조경계획을 반영하여 녹지 확보	
	동·식물상	동·식물상보호	○	•계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	•조경계획을 통한 서식환경 조성	
	자연환경 자산	자연환경보전	X	•계획지구 내 보호지역 없음	-	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 현황조사	•종합적인 토지이용 및 건축계획 수립	
	토양	토양오염방지	○	•토양측정망 검토 결과 기준에 만족	•공사시 저감대책 수립	
	지형·지질	지형변화 최소화	○	•기 조성부지로 지형변화 미미	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생사토처리 계획수립	
	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 계획 확인 •자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	•인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	

<표 계 속>

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생활 환경	수질 (지표·지하)	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 주변 수질측정망의 수질 상대확인결과 BOD기준Ⅰa(매우좋음)~Ⅳ(약간나쁨)등급 - 공사시 토사유출 및 오수 발생 - 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	- 공사시 가배수로 및 침사지 설치 - 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 - 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 되도록 저감방안 수립	
	바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	
	열	열환경 영향 최소화	○	열환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	
	대기질·미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	
	온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축 자재 선정	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	관악구 폐기를 처리계획에 의거하여 적정 처리	
	소음 및 진동	규제기준 만족	○	- 공사시 소음·진동 영향 예상 - 운영시 도로소음 영향 예상	- 공사시 가설방음판넬 설치 - 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	
	경관	Skyline 보전	○	- 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상 - 계획지구 일부 서울시 중점경관관리구역 분포	주변과 조화로운 스카이라인 및 목골산 방향 열린 건축 배치 계획 수립	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	휴식 및 여가공간을 확보·계획	
	일조	일조 침해 최소화	○	일부 일조영향 예상	관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	
	보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		
				기 존	증 · 감	계 획
신 설	주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신림7 주택정비형 재개발 정비사업조합	1,226세대	증) 176세대	1,402세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
남향초등학교 , 서울정문학교	「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 - 정비구역 남측 도로를 경계로 남향초등학교, 서울정문학교와 접하고 있음 - 추후 사업시행계획인가시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	구역 남측에 접함

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	설 계 지 침
아파트 주출입구	- 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 - 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적절하게 계획 - 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 - 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 - 출입차단기 등 기계장비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상장물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
아파트 주동 출입구	- 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 - 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 - 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 - 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표지판(경고문구)을 설치
부대복리 시설	- 부대시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 - 단지내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높여 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시능력 향상 유도 - 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	- 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획 - 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 - 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획 - 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축 - 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치

구 분	설 계 지 침
주차장	• 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 • 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 • 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 • 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
조 경	• 단지내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 주거 치임에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 • 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 • 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
담 장	• 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립지대가 발생하지 않도록 계획 • 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

지정 구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신림7구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	관악구 신림동 675번지 일대	-	증) 76,880.0	76,880.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합 계	76,880.0	-	76,880.0	100.0	-
	제1종일반주거지역	54,739.0	감) 45,617.3	9,121.7	11.9	도로, 공공공지
	제2종일반주거지역(7층)	22,141.0	증) 26,017.3	48,158.3	62.6	-
	제2종일반주거지역	-	증) 19,600.0	19,600.0	25.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	신림동 675번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반 주거지역	3,106.4	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 정비기반시설 도로 용도지역은 토지이용계획 등을 고려 1종일반 주거지역으로 조정
		제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	42,523.7	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역을 제2종일반주거 지역 (7층이하)로 용도지역 상향
		제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	6,200.0	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부 및 제2종 일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 상향 ,용도지역 선형조정
		제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	13,400.0	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원									
신설	중로	2	(1)	6~18.5	집산 도로	550	신림동 668-9	신림동 675-1	일반 도로	-	-	-	-
신설	소로	2	(1)	4~8	국지 도로	172	신림동 808-178	신림동 685-200	일반 도로	-	-	-	-
신설	소로	3	(1)	4	특수 도로	34	신림동 808-163	신림동 808-178	보행자 전용도로	-	-	-	-
변경	소로	3	2	6	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설 (사도)
폐지	소로	1	1	10	국지 도로	163	신림동 668-9	신림동 808-178	일반 도로	-	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-	-
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	180	신림동 산105-39	신림동 808-178	일반 도로	-	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-	-
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	216	신림동 675-1	신림동 870	일반 도로	-	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-	-

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-(1)	• 신설 - B : 6~18.5m L : 550m	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주요 진출입 및 주변지역 통행을 위한 기존 도로 선형조정 및 도로 확폭
-	소로 2-(1)	• 신설 - B : 4~8m L : 172m	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주변 지역 통행을 위한 기존 도로 선형 조정 및 도로 확폭
-	소로 3-(1)	• 폐지 - B : 4m L : 34m	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 보행자전용도로 신설 • 구역 인접부 존치시설 출입을 위한 도로 신설
소로 3-2	소로 3-2	• 변경 - 구역내 도로구역 제외	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따라 기타 도로시설(사도) 도로구역 중 구역내 구간 폐지
소로 1-1	-	• 도로 폐지	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-1	-	• 도로 폐지	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3-1	-	• 도로 폐지	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
폐지	④	미도 어린이공원	어린이 공원	신림동675-200, 675-354	991	감) 991	-	건설부고시 제350호 (1971.06.16.)	
신설			문화공원	신림동 676-33 일대	-	증) 5,058.6	5,058.6		하부 공공청사 중복결정

※ 「공원녹지법 시행규칙」 제6조 제2항, 제3항 규정에 따라 문화공원 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	미도 어린이공원	• 공원 폐지 - A = 991.0㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지
-	공원	• 공원 신설 - A = 5,058.6㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공원 신설

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
신설	①	공공공지	-	신림동 산105-39일대	-	증) 683.5	683.5	-	
신설	②	공공공지	-	신림동 668-0일대	-	증) 444.5	444.5	-	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 683.5㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 경계부 지형단차 발생구간 등 공공공지 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 444.5㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공공공지 신설

3) 기타기반시설

가. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
폐지	①	사회복지시설	신림동 673-11, 673-56	326	감) 326	-	-	

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - A = 326㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 사회복지시설 (미시행) 폐지

나. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	-	공공청사	신림동 676-33 일대	• 대지면적 : 공원 하부 중복결정 • 연면적 : 5,500(지하)	-	공원 하부 중복결정 층수: 지하1~3층 (관악구청)

※ 공공청사는 관악구청으로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 5,500㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공공청사 신설 • 지형여건을 활용하여 공원 하부에 공공청사 중복 결정

다. 공영주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
폐지	-	난향공영주차장	신림동 675-269, 675-272일대	519	감) 519	-	-	

■ 공영주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	난향공영주차장	• 공영주차장 폐지 - A = 519.0㎡	• 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공영주차장 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신설	신림7 주택정비형 재개발구역	76,880.0	1	신림동 675번지 일대	62,123.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	명 칭	용 도	비 고
신설	허용용도 (공동주택용지)	• 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	건 폐 율	비 고
신설	획지 (공동주택용지)	제2종일반주거지역(7층)	60% 이하	-
		제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	명 칭	용도지역	용 적 률				비 고
			기 준	허 용	상 한		
					상한	법정상한	
신설	획지	제2종일반주거지역(7층)	150%	170%	180.73%	215%	-
		제2종일반주거지역	177.3%	190.5%	202.52%		

※ 용도지역별 기준, 허용, 상한용적률 계획, 법적상한용적률은 전체 획지에 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	용도지역	인센티브					비 고
		적용	합계	공공보행통로 조성	열린단지 조성	돌봄시설	
신설	제2종일반주거지역(7층)	20.0%	20%	16.2% (최대 10%p)	5.0%	5.0%	-
	제2종일반주거지역	13.2%	16.9%	6.9%	5.0%	5.0%	-

※ 허용용적률 인센티브 최대 20%p 이하 적용, 용도지역별 인센티브량 적용 (2종(7층) 20%, 2종 13.2%)

■ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭		용적률 완화			비 고
			공공시설 제공		국민주택 건설	
신설	획 지	제2종 일반주거지역 (7층이하)	10.73%	34.27%	27.40%	-
		제2종 일반주거지역	12.02%	12.48%		

■ 높이계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	높이기준		비 고
신설	획지	제2종일반주거지역(7층이하)	100m 이하 (25층 내외)	평균층수 13층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 등 상위계획 및 관련법령 준수
		제2종일반주거지역		-	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	계획항목	적용위치	계 획 내 용	비 고
신설	건축한계선	도로변	• 대지 경계선으로부터 3m 후퇴	도면 참고
		도시자연공원 인접부	• 대지 경계선으로부터 6m 후퇴	도면 참고

라. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계 획 내 용	비 고
주동배치	공동주택 아파트	• 주동의 배치는 주요 도로변에서 조망을 고려하고 지역의 특성에 맞는 형태와 높이가 되도록 주동배치 • 시각적으로 개방된 통로 및 바람길 확보 권장 • 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합 (Social Mix) 배치계획	-
입면계획		• 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획 • 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획	-
주민공동시설	주민공동시설	• 주민편의시설 활용 활성화를 위해 가급적 단지 중앙부에 주민공동시설을 배치하고 일조 및 주민활동을 고려하여 계획 • 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설, 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획	-
기 타	공동주택아파트	• 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성	-

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계 획 내 용	비 고
개방감	경계부	• 난곡로변에서 조망시 개방감이 확보되도록 통경을 고려한 계획	-
외부공간 및 조경	단지 내부	• 단지내·외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 • 단지내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획 • 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 • 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 • 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획 • 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획	-
스카이라인	공동주택 아파트	• 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획	-

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	도로변	• 대지 경계선으로부터 3m후퇴	-
	도시자연공원 인접부	• 대지 경계선으로부터 6m후퇴	
공공보행통로	획지내 2개소	• 인접한 도시자연공원, 목골산 등산로와의 보행 연결을 위해 남측 도로에서 도시자연공원으로 연결되는 공공보행통로 조성 • 대지 단차가 있는 경우 중단 구배를 최소화하여 보행에 지장을 초래하지 않도록 계획, 계단 및 경사로 설치 권장 • 공원 및 공지 등 지역주민을 고려한 휴식공간과 연계되도록 조성, 공공성 확보 및 이용자 편의 증진을 위해 개방된 구조로 조성 • 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 다선형 등의 형태로 조정 할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장 • 차량 접근 · 보행약자 안전 등을 고려하여 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥재질을 사용하여 설치하고, 가로등 · 보안시설을 설치	-
보차혼용통로	도시자연공원 인접부	• 인접한 도시자연공원의 유지관리를 위해 경계부 폭원 6m 이상의 보차혼용통로 조성 • 평상시에는 차량출입을 제한하되, 공원시설 유지 · 관리 목적 및 • 비상차량의 통행이 필요한 경우에 한하여 차량 진입 허용 ※ 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 관악구청장)	-

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 생태환경	비오름	비오름보전 등급 향상	○	•비오름유형평가 5등급, 일부2등급 및 개별비오름 대부분 평가제외로 조사됨	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	
	생태 네트워크	녹지연결성확보	○	•공원 및 일부 주거지역 내 식재 수목 분포	•조경계획을 반영하여 녹지 확보	
	동 · 식물상	동 · 식물상보호	○	•계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	•조경계획을 통한 서식환경 조성	
	자연환경자산	자연환경보전	X	•계획지구 내 보호지역 없음	-	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 현황조사	•종합적인 토지이용 및 건축계획 수립	
	토양	토양오염방지	○	•토양측정망 검토 결과 기준에 만족	•공사시 저감대책 수립	
	지형 · 지질	지형변화 최소화	○	•기 조성부지로 지형변화 미미	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생사토처리 계획수립	
	물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 계획 확인 •자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	•인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	
	수질 (지표 · 지하)	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•주변 수질측정망의 수질 상태확인결과 BOD기준Ⅰa(매우좋음)~Ⅳ(약간나쁨)등급 •공사시 토사유출 및 오수 발생 •운영시 오수발생 및 비점오염물질	•공사시 가배수로 및 침사지 설치 •공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 •수질 등급 유지 또는 오염 최소화 되도록 저감방안 수립	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
			유출 영향 예상		
바람	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통경축 확보	•건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	
열	열환경 영향 최소화	○	•열환경 취약지역 조사	•열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	
대기질 · 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	•공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	•비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	
온실가스	온실가스 저감	○	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신 · 재생에너지 확보	
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	•건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축 자재 선정	
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	•관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	
소음 및 진동	규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동 영향 예상 •운영시 도로소음 영향 예상	•공사시 가설방음판넬 설치 •운영시 도로교통소음 저감방안 수립	
경관	Skyline 보전	○	•고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상 •계획지구 일부 서울시 중점경관관리구역 분포	•주변과 조화로운 스카이라인 및 목골산 방향 열린 건축 배치 계획 수립	
휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	•계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	•휴식 및 여가공간을 확보 · 계획	
일조	일조 침해 최소화	○	•일부 일조영향 예상	•관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	•보행자 위한 공간 확보 계획	•공공보행도로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	

III. 2024년 제4차('24. 05. 29.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제5차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	◦ 문화공원 동측 공공공지는 서울시로 귀속	▶ 원활한 정비사업 추진을 위해 수용
		◦ 복합청사 내 노인복지시설 계획	▶ 고령화, 노인시설 현황, 인구유입 등을 고려하여 적절한 노인 복지시설 설치계획 수립
		◦ 향후 통합심의위원회 심의시 차량진출입구 계획 (3개소) 관련 '출입구3(남측출입구)' 은 대지조성 계획과 연계하여 활용성 및 효용성을 재검토 할 것	▶ 향후 통합심의위원회 심의 시 재검토

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

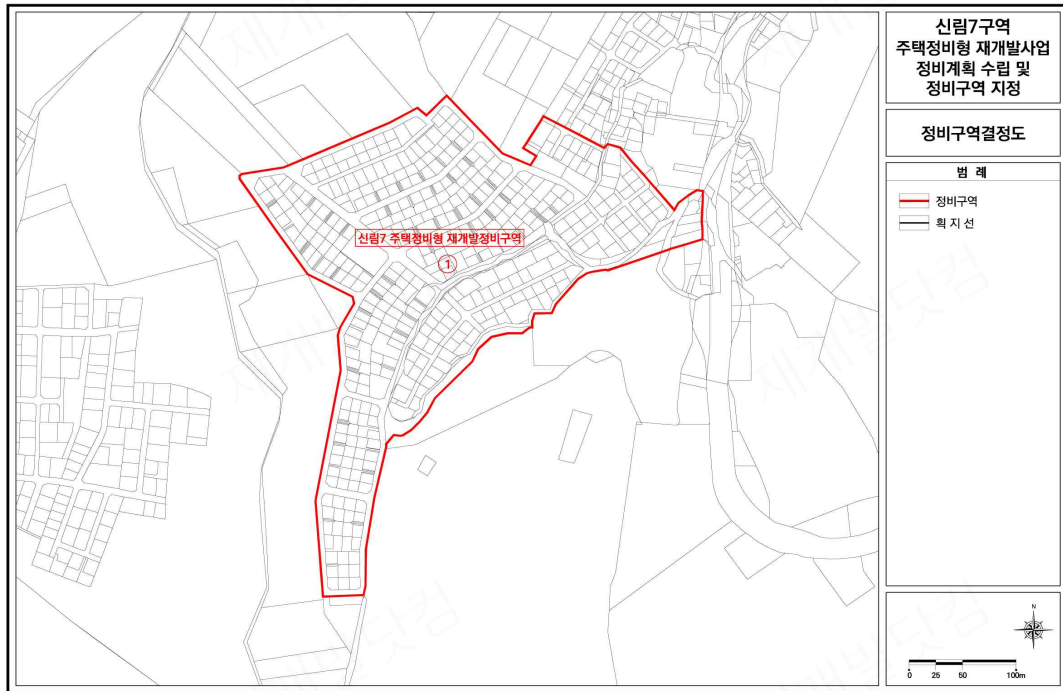
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 관악구 주택과(☎02-879-6305)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

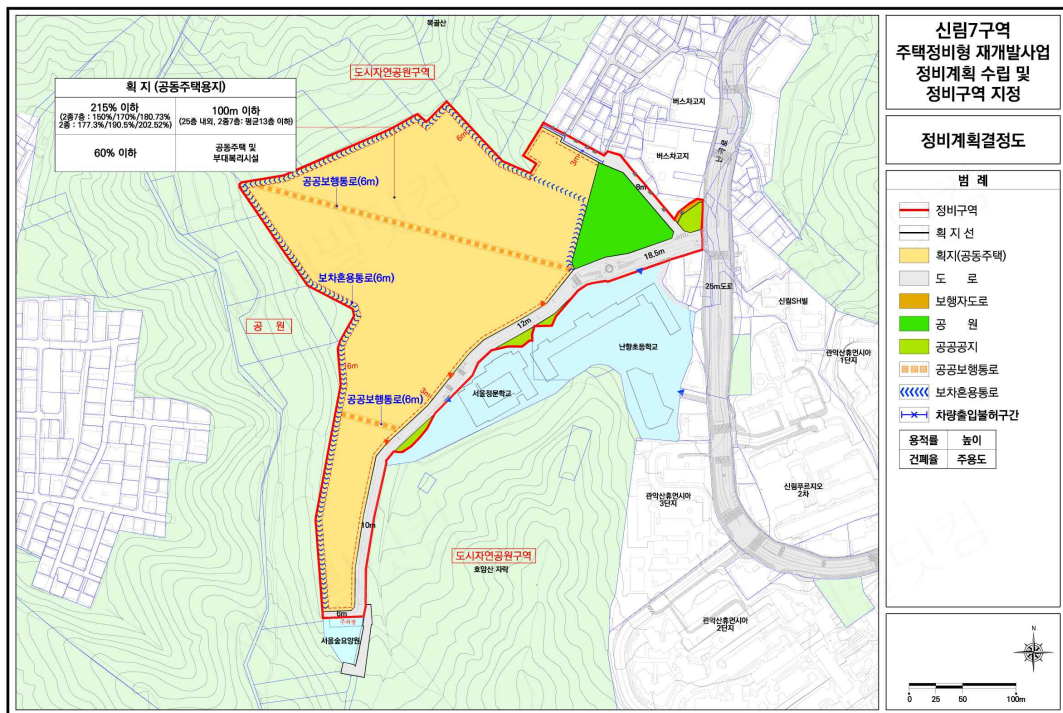
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

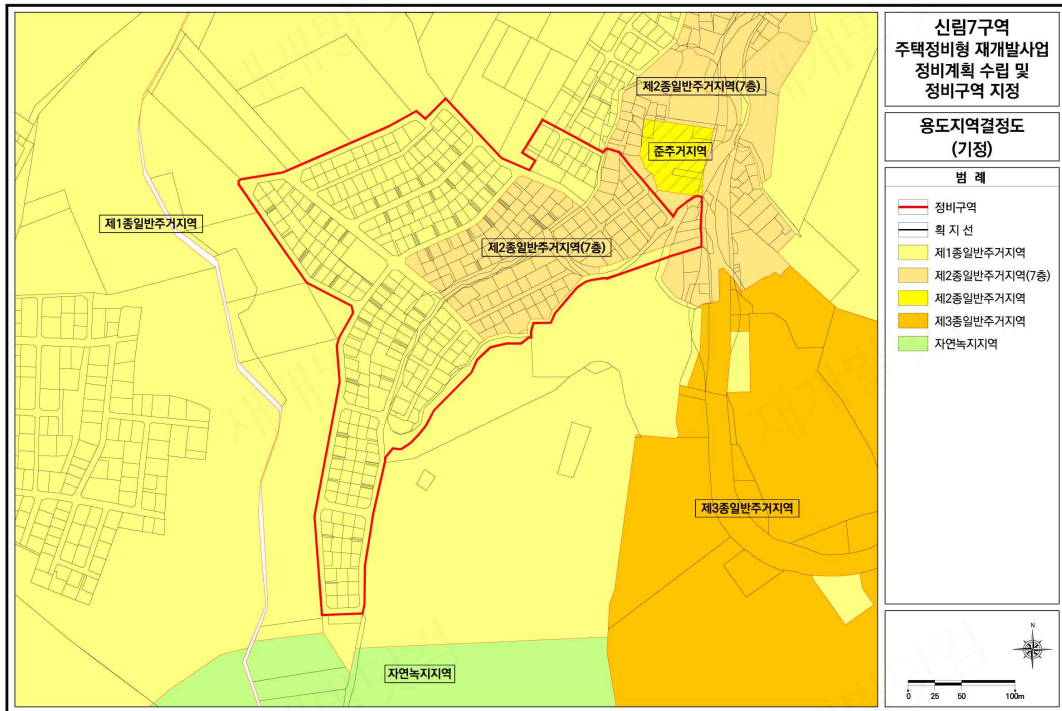
□정비구역결정도(신설)



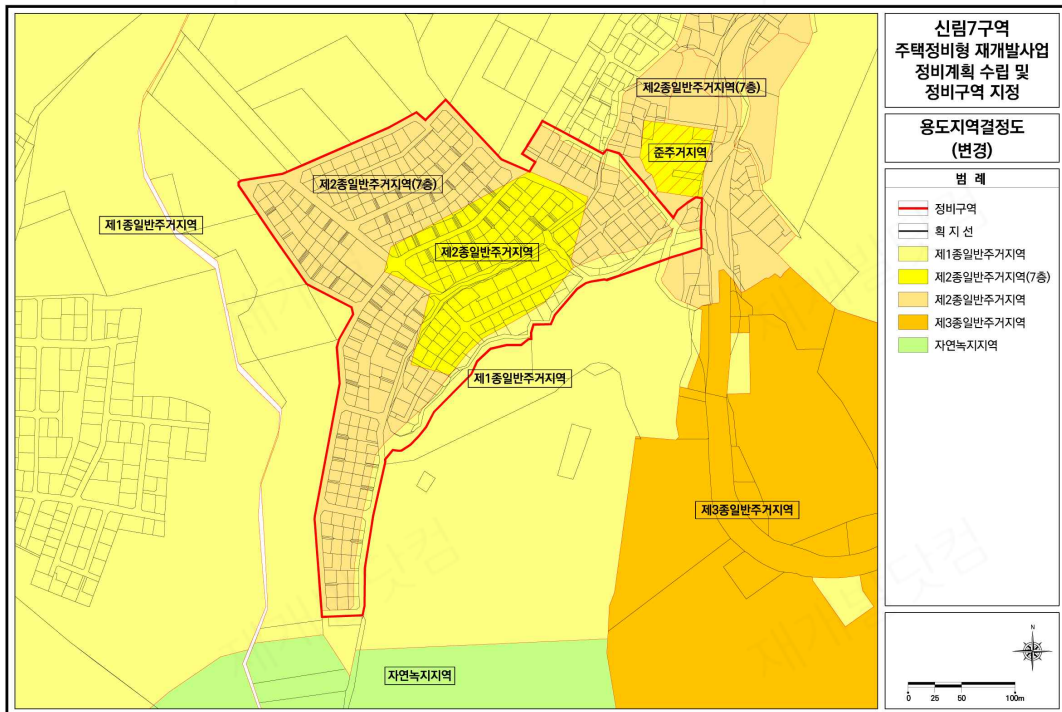
□정비계획결정도(신설)



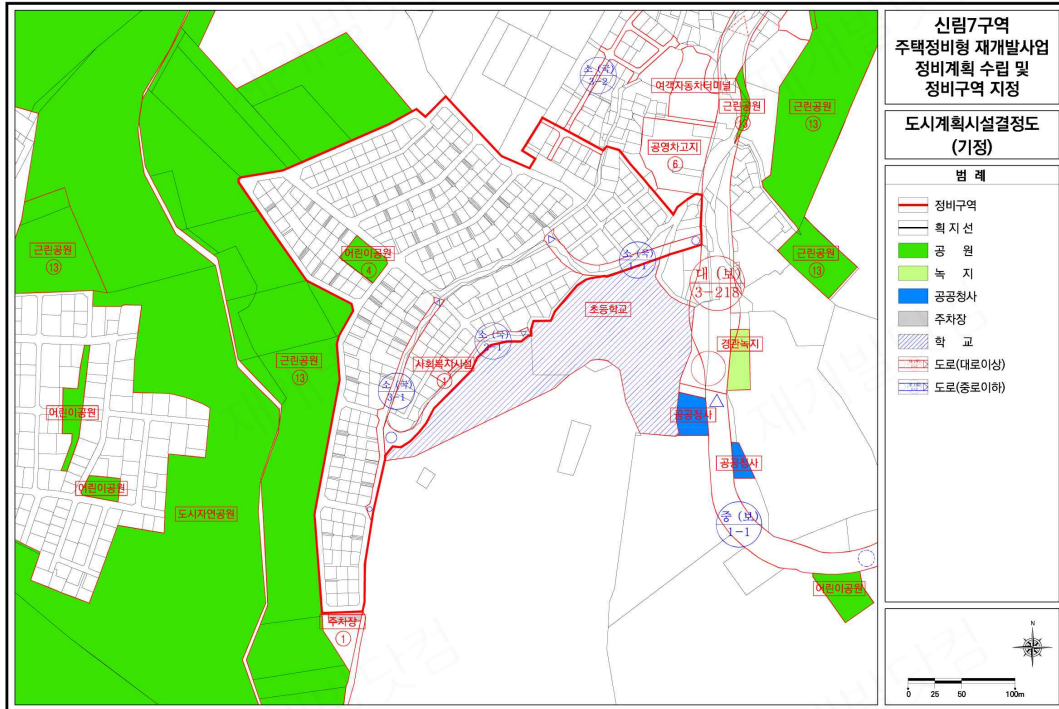
□용도지역결정도(기정)



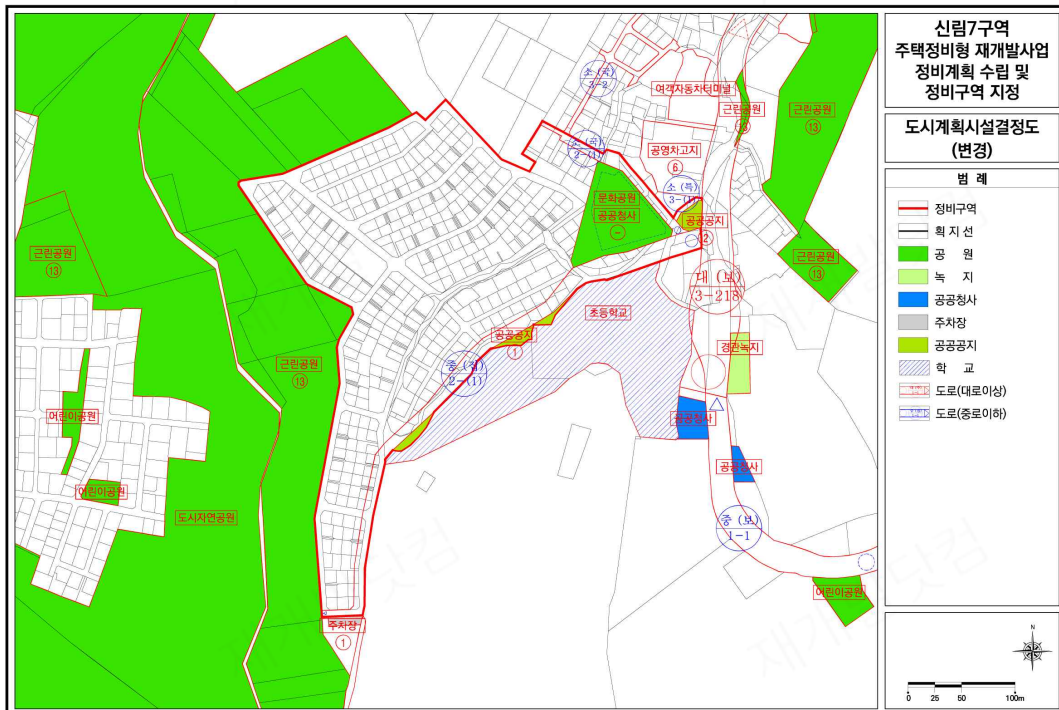
□용도지역결정도(변경)



□도시계획시설결정도(기정)



□도시계획시설결정도(변경)



□지구단위계획결정도(신설)

