

서울특별시 관악구 공고 제2022-172호 신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19)로 신림재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-121호(2008.04.10)로 재정비촉진계획 결정고시 및 서울특별시 고시 제2009-4호(2009.01.08), 서울특별시 고시 제2010-296호(2010.08.12), 서울특별시 고시 제2011-217호(2011.07.28), 서울특별시 고시 제2012-274호(2012.10.11), 서울특별시 고시 제2012-327호(2012.11.29), 서울특별시 고시 제2013-90호(2013.03.28.), 서울특별시 고시 제2013-313호(2013.09.26), 서울특별시 고시 제2016-173호(2016.06.23), 서울특별시 고시 제2016-359호(2016.11.10), 서울특별시 고시 제2017-180호(2017.05.25), 서울특별시 고시 제2017-360호(2017.10.10.), 서울특별시 고시 제2018-238호(2018.08.02.), 서울특별시 고시 제2019-96호(2019.03.14.), 서울특별시 고시 제2019-351호(2019.10.31.), 서울특별시 고시 제2020-159호(2020.04.23.), 서울특별시 고시 제2021-631호(2021.11.18.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제1항에 의거 재정비촉진계획 변경결정(안)을 수립하여 동법 제9조제3항 및 동법 시행령 제9조제1항 규정에 의거 일반인 및 이해관계

인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.

3. 본 재정비촉진계획(안) 변경에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2022년 1월 27일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2022. 01. 27 ~ 2022. 2. 10 (공고일 포함 15일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 관악구 관악로 145(봉천동 1570-1)

관악구청 도시계획과(6층) (☎ 02-879-6382, FAX 02-879-7832)

신림1재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합사무실(☎ 02-874-5040)

다. 공람내용 : 신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적
○ 변경사항 없음

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도
○ 신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경도서 참조

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
○ 신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경도서 참조

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획

토지이용	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	491,163.6	-	491,163.6	100.0	· 도로·하천 중복면적 338.1㎡
주택용지	277,778.0	증) 30,932.0	308,710.0	62.9	
상업업무용지	11,591.0	감) 4,651.8	6,939.2	1.4	
교육문화용지	13,852.0	감) 13,852.0	-	0.0	· 교육복합센터
주거복합용지	-	증) 6,436.0	6,436.0	1.3	
종교용지	1,599.0	-	1,599.0	0.3	· 존치교회 2개소

기반 시설 용지	소계	186,681.7	감) 18,864.2	167,817.5	34.2	• 공원면적 549㎡ 제외
	도로	84,995.3	감) 8,740.2	76,255.1	15.5	• 공원면적 549㎡ 포함
	보행자전용도로	1,134.0	감) 599.0	535.0	0.1	
	공원	45,553.6	증) 182.0	45,735.6	9.3	
	녹지	1,923.6	감) 785.0	1,138.6	0.2	
	하천	22,710.9	증) 1,049.0	23,759.9	4.8	• 도림천 제2지류, 도로338.1㎡포함
	공공청사	2,510.0	감) 75.0	2,435.0	0.5	• 119안전센터 1개소 • 삼성동사무소+어린이집 1개소
	학교	13,543.0	증) 669.0	14,212.0	2.9	• 신우초교 1개소 (학교점유지부지)
	공공공지	10,968.0	감) 10,968.0	-	0.0	• 향후 청소년관련시설 검토
	복지시설	2,583.3	증) 403.0	2,986.3	0.6	• 사회복지시설 2개소
	주차장	1,309.0	-	1,309.0	0.3	

2) 인구·주택수용계획

구 분		주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		6,347	증)1,218	7,565	18,753	증)1,673	20,426	-
촉진 구역	소 계	4,944	증)1,218	6,162	13,421	증)3,217	16,638	※세대(호)당 인구수 :2.7인/세대 (2020 서울시 도시기 본계획 세대당 인구 적용)
	40㎡ 이하	354	증)211	565	961	증)565	1,526	
	40㎡~50㎡	348	감)202	146	945	감)551	394	
	50㎡~60㎡	1,585	증)441	2,026	4,474	증)996	5,470	
	60㎡~85㎡	2,075	증)455	2,530	5,488	증)1,343	6,831	
	85㎡ 초과	582	증)313	895	1,553	증) 864	2,417	
존치관리구역		1,403	-	1,403	5,332	-	5,332	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

구분	개소			면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	6	증)1	7	29,604	감)9,971	19,633	
초등학교	1	-	1	13,543	-	13,543	• 기설치 1개소(신우초교)
유치원	-	증)1	1	-	증)669	669	• 신설
공공청사	2	-	2	2,510	감)75	2,435	• 119안전센터 1개소 • 삼성동사무소+어린이집 1개소
복지시설	2	증)1	3	2,583.3	증)403	2,986.3	• 사회복지시설 3개소 (기존 설치 1개소 존치)
공공공지	1	감)1	-	10,968	감)10,968	-	• 시설 폐지

4) 공원·녹지 및 환경보전계획

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		15	감)1	14	47,477.2	감)603	46,874.2	
공원	소계	10	증)1	11	45,553.6	감)2,257.8	43,295.8	-
	공원	1	-	1	4,319.8	감)2,439.8	1,880.0	도시자연공원 해제지역 감소
	문화공원	1	감)1	-	4,329.0	감)4,329.0	-	해오름공원 감) 4,329㎡
	수변공원	4	-	4	29,414.5	증)3,019.0	32,433.5	청향원 감) 4,913㎡ 수변공원⑤ 증) 10,828㎡ 큰소리공원 감) 2,896㎡
	소공원	3	증)1	5	5,298.6	증)1,492.0	6,790.6	소공원⑤ 증) 987㎡ 소공원⑥ 증) 505㎡
	어린이공원	1	-	1	2,191.7	-	2,191.7	-
	기타공원	-	증)1	1	-	증)2,439.8	2,439.8	도시자연공원 해제 지역
	소계	5	감)2	3	1,923.6	감)785.0	1,138.6	소공원⑥ 증) 505㎡
녹지	경관녹지	5	감)2	3	1,923.6	감)785.0	1,138.6	경관녹지② 감) 57㎡ 경관녹지③ 감) 710㎡

5) 교통계획

○ 신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경도서 참조

6) 경관계획

○ 신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경도서 참조

7) 도시·주거환경정비기본계획

○ 주택재개발사업부문

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비 유형	비고
기정	11	C	신림동	808	22.5	190%	20층이하	60%	1	주택정비형 재개발사업	전면 개발	신림1 재정비촉진구역
변경	11	C	신림동	808	21.8	210%	20층이하	60%	1	주택정비형 재개발사업	전면 개발	

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항

구분	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
		기정	변경	변경후		
재정비촉진지구	-	491,163.6	-	491,163.6	-	-
촉진구역(4개구역)		398,420.1	감)6,425.5	391,994.6	-	-
신림1재정비촉진구역	신림동 808 일대	224,773.5	감)6,425.5	218,348.0	주택정비형 재개발	
신림2재정비촉진구역	신림동 324-25일대	95,795.2	-	95,795.2	주택정비형 재개발	
신림3재정비촉진구역	신림동 316-55일대	35,136.4	-	35,136.4	주택정비형 재개발	
신림4재정비촉진구역	신림동 306 일대	42,715.0	-	42,715.0	관리형 주거환경 개선사업	

존치지역	-	92,743.5	증)6,425.5	99,169.0	-	
신림1존치관리구역	신림동 1513-2 일대	-	증)5,251.8	5,251.8	-	
신림2존치관리구역	신림동 393-19일대	5,070.7	증)160	5,230.7	-	
신림3존치관리구역	신림동 395-43일대	3,884.8	-	3,884.8	-	
존치건축물	신림동 1726	4,548.0	증)302.7	4,850.7	-	
	신림동 1721	5,324.0	증)27.0	5,351.0	-	
	신림동 1698	2,986.00	-	2,986.00	-	
	신림동 1699, 1733	9,871.00	-	9,871.00	-	
	신림동 1724, 1729	6,180.00	-	6,180.00	-	
존치시설	신림동 403-11 외	1,547.00	-	1,547.00	-	
	신림동 300-6	950.00	-	950.00	-	
	신림동 289-3 외	38,839.00	-	38,839.00	-	
	신림동 315 외	13,543.00	-	13,543.00	-	
	신림동 300-4 외	-	증) 684	684.0	-	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업)

용도지역		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
계		224,773.5	감)6,425.5	218,348.0	100.0	
주거지역	소계	213,059.5	감)6,425.5	206,634.0	94.6	
	1종	55,623.9	감)21,953.9	33,670.0	15.4	
	2종(7층)	-	증)2,078.0	2,078.0	1.0	
	2종	129,573.6	감)9,702.6	119,871.0	54.9	
	3종	20,009.0	증)22,398.0	42,407.0	19.4	
	준주거	7,853.0	증)755.0	8,608.0	3.9	
자연녹지		11,714.0	-	11,714.0	5.4	

나) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업)

○ 변경사항 없음

다) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업)

○ 변경사항 없음

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획

구역명	구분	주용도	용적률		건폐율	평균층수/ 최고층수	비고
			기준	상한			
신림1재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190%	230%이하	60%이하	4층/4층	1종
						19층/27층	2종
		교육·문화 및 상업·업무	190%	230%이하	50%이하	12층/18층	3종
	변경	상업·업무	300%	347%이하	60%이하	12층/12층	준주거
		공동주택 및 부대복리시설	210%	260%이하	60%이하	-/25층	2종
					50%이하	-/29층	3종
		주거복합			60%이하	-/18층	준주거
		상업·업무	300%	300%이하	60%이하	-/11층	준주거

11) 기반시설의 비용분담계획

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획기반 시설①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	신림1재정비 촉진구역	224,773.5	68,574.5	19,707	17,431	6,659	24,777.5	11.0%
변경	신림1재정비 촉진구역	218,348.0	49,578.5	14,308.6	9,091.7	669	25,827.7	11.8

* 신림2,3재정비촉진구역 : 변경없음

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구 분		전체세대수	임 대 주 택				
			합계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
신림1재정비 촉진구역	기정	2,886	505	202	202	101	-
	변경	4,104	616	413	-	193	10

13) 단계적 사업추진에 관한 사항

○ 변경사항 없음

14) 기타 계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 자족성계획, 특성화계획, 여성친화적계획)

○ 신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경도서 참조

15) 광고물 관리계획

○ 변경사항 없음

16) 폐기물 처리에 관한 계획

○ 변경사항 없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	주택재개발사업	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	224,773.5	감)6,425.5	218,348.0	촉진사업 반대지역 제척

(2) 정비계획

(가) 토지이용계획

[기정]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		224,773.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	56,431.5	25.1	-
	도 로	32,896.5	14.6	-
	공 원	12,138.0	5.4	-
	녹 지	785.0	0.3	-
	하 천	10,612.0	4.7	-
택 지 (획 지)	소 계	168,342.0	74.9	-
	1-1	24,989.0	11.1	공동주택
	1-2	17,335.0	7.7	공동주택
	1-3	19,267.0	8.6	공동주택
	1-4	18,752.0	8.3	공동주택
	1-5	34,376.0	15.3	공동주택
	1-6	16,102.0	7.2	공동주택

	1-7	13,852.0	6.2	교육문화
	1-8	3,011.0	1.3	상업업무
	1-9	3,582.0	1.6	상업업무
	1-10	4,933.0	2.2	상업업무
	1-11	10,968.0	4.9	공공공지
	1-12	1,175.0	0.5	공공청사

[변경]

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		218,348.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	48,154.6	22.1	-
	도 로	22,404.6	10.3	-
	공 원	12,320.0	5.6	-
	하 천	11,661.0	5.3	-
	공공청사	1,100.0	0.5	-
	유치원	669.0	0.3	-
택 지 (획 지)	소 계	170,193.4	77.9	-
	1-1	26,151.0	12.0	공동주택
	1-2	8,588.0	3.9	공동주택
	1-3	105,920.0	48.5	공동주택
	1-4	19,917.0	9.1	공동주택
	1-5	1,011.0	0.5	부대복리시설
	1-6	6,436.0	2.9	주거복합
	1-7	2,051.0	0.9	상업업무
	1-8	119.4	0.1	상업업무

(나) 도시계획시설 설치계획

□ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
신설	대로	2	(1)	26~32	보조 간선도로	203	신림동 298-4	신림동 345-2	-	• 동서간도로
기정	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	• 지구내 4m확폭 (완화차로 설치)
변경	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	• 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 (‘96.5.6)	
변경	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 (‘96.5.6)	• 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (315)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	중로	3	453	12	집산도로	71 (-)	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 (‘08.4.10)	• 노선 축소
기정	중로	3	455	12	집산도로	183	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 (‘08.4.10)	• 도로폭 및 노선 확대 • 도로 시종점 변경 • 하천일부 중복결정
기정	소로	2	1	8	국지도로	109	신림동 1527	신림동 808-494	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	소로	2	1	8	국지도로	56	신림동 1527	신림동 808-418	서고시2008-121 (‘08.4.10)	• 선형변경 및 노선 축소
신설	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4	-	
신설	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	• 하천일부 중복결정
기정	중로	3	454	12	집산도로	536	신림동 1527	신림동 1726-1	서고시2018-121 (‘08.4.10)	
변경	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2018-121 (‘08.4.10)	
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19	-	
신설	소로	3	(1)	6~9	국지도로	129	신림동 1694-13	신림동 369-40	-	
기정	소로	3	27	6	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시207호 (‘73.12.24)	
기정	소로	3	64	6	국지도로	38	신림동 404-13	신림동 827-5	서고시207호 (‘73.12.24)	
기정	소로	3	2	6	특수도로	179	신림동 1721-7	신림동 832	서고시2018-121 (‘08.4.10)	• 보행자전용도로
변경	소로	3	2	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2018-121 (‘08.4.10)	• 도로폭 및 노선 축소
폐지	중로	1	440	20	보조 간선도로	377	신림동 1530	신림동 산134-2	서고시2018-121 (‘08.4.10)	• 동서간도로
폐지	중로	2	459	15	집산도로	488	신림동 395-56	신림동 363-10	서고시2018-121 (‘08.4.10)	

□ 공 원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	해오름공원	문화공원	신림동 382-5일대	4,329	감)4,329	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	
폐지	①	큰소리공원	수변공원	신림동 808-494일대	2,896	감)2,896	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610	감)4,913	697 (-)	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	
신설	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	-	증)987	987		
신설	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	-	증)10,828	10,828		
신설	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	-	증)505	505		

□ 녹 지

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	녹지	경관녹지	신림동 830일대	75	감)75	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	
폐지	③	녹지	경관녹지	신림동 345-6일대	710	감)710	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	

□ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	-	신림동 378-42일대	10,968	감)10,968	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	

□ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
폐지	①	공공청사	-	신림동 394-3일대	1,175	감)1,175	-	-	-	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	
신설	③	공공청사	-	신림동 296-11일대	-	증)1,100	1,100	50이하	250이하	-		119 안전센터

□ 학 교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설		학교	유치원	신림동 299-23 일대	-	증)669	669		

□ 하천

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천 (도림천)	지방 2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	-	14.55 (0.69)	65	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	재정비촉진지구내 도림천 지류구간 추가결정 B: 15~18m L: 350m · ()는 구역내 연장

□ 열공급설비

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	열공급설비	신림동 343-6일대	4,913	감)4,913	-	서고시 제2008-121호 (‘08.4.10)	

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

□ 기존건축물의 정비·개량계획

구 역 구 분			가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
명 칭	면 적 (㎡)		명칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신림1재정비 촉진구역	기정	224,773.5	-	-	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	1,695	-	-	1,695	-	-
	변경	218,348.0	-	-	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	1,696	-	-	1,696	-	-

□ 건축시설계획

[기정]

결구 정분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층 수/최 고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신림1 재정비 촉진 구역	224,773.5	1-1	24,989	관악구 신림동 396-9번지 일대	40,985.10	공동주택	26.6	95.8	4/4
								12.5	281.73	20/21
			1-2	17,335	관악구 신림동 364-45번지 일대	35,022.55	공동주택	15.5	52.6	4/4
								24.1	261.2	13/13
			1-3	19,267	관악구 신림동 362-7번지 일대	28,799.21	공동주택	19.5	71.2	4/4
								24.7	261.3	15/15
			1-4	18,752	관악구 신림동 354-6번지 일대	50,806.58	공동주택	21.0	270.94	19/20
			1-5	34,376	관악구 신림동 359-66번지 일대	93,174.91	공동주택	16.8	271.05	22/27
			1-6	16,102	관악구 신림동 296-47번지 일대	45,916.00	공동주택	16.4	284.81	25/26
			1-7	13,852	관악구 신림동 390-5번지 일대	34,623.1	교육·문화	40.1	249.95	-/10
			1-8	3,011	관악구 신림동 1513-8번지 일대	10,445.00	상업·업무	42.7	346.89	-/12
			1-9	3,582	관악구 신림동 1526-8번지 일대	12,425.00	상업·업무	46.9	346.87	-/11
			1-10	4,933	관악구 신림동 291-7번지 일대	12,330.00	상업·업무	38.3	249.95	-/18
	1-11	10,968	관악구 신림동 377-4번지 일대	향후 청소년관련시설 조성계획에 따름						
	1-12	1,175	관악구 신림동 394-3번지 일대	1,225.00	공공청사	60% 이하	200% 이하	-		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡ 초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) • 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 81% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 30% 이상 • 건립예정세대수 : 2,886세대 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 신림재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								

[변경]

결구 정분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층 수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)					
변경	신림1 재정비 촉진 구역	218,786	1-1	26,151.0	관악구 신림동 396-9번지 일대	공동주택	30% 이하	200% 이하	25층
			1-2	8,588.0	관악구 신림동 378-15번지 일대	공동주택	30% 이하	283.04% 이하	25층
			1-3	105,920.0	관악구 신림동 363-4번지 일대	공동주택	30% 이하	256.90% 이하	29층
			1-4	19,917.0	관악구 신림동 295번지 일대	공동주택	40% 이하	299.99% 이하	29층
			1-5	1,011.0	관악구 신림동 395-28번지 일대	부대복리시설	60% 이하	150% 이하	4층
			1-6	6,436.0	관악구 신림동 391-6번지 일대	주거복합	60% 이하	399.98% 이하	18층
			1-7	2,051.0	관악구 신림동 1526-8번지 일대	상업업무	60% 이하	300% 이하	11층
			1-8	119.4	관악구 신림동 395-18번지 일대	상업업무 (근린생활시설)	60% 이하	200% 이하	25층
			1-9	1,100.0	관악구 신림동 296-11번지 일대	공공업무시설	50% 이하	250% 이하	-
			1-10	669.0	관악구 신림동 299-23번지 일대	유치원	60% 이하	150% 이하	4층
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 : 세대당 전용면적 140㎡이하 • 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상 • 건립예정세대수 : 4,104세대 이상 • 임대주택 : 전체세대수의 15% 이상						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 신림재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름						
	기준용적률 20%상향		• 재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획 (행정부시장 방침 제96호, 2010.3.9) - 기준용적률 상향 190% → 210% ※ 기준용적률 상향으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획						
	허용용적률		• 건축위원회 심의기준에 따른 허용용적률 적용 - 최대 20% 이내						
	상한용적률		• 일반주거지역 : 260% 이하 - 획지 1-1 : 200% 이하 - 획지 1-2~4, 6 : 271.1% 이하 • 준주거지역(획지1-7) : 300% 이하						

(라) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택정비형 재개발사업	2008년	주택재개발조합	-	-	-
변경	주택정비형 재개발사업	정비구역지정(변경)후 4년 이내	재개발조합	현황 : 4,410 계획 : 4,104 감) 306	-	-

(마) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립 위치	부지면적 (㎡)		동 수	연면적(㎡)		세대수			세대규모 (전용)	비고
	기정	변경		기정	변경	기정	변경	증감		
신림1 재정비 촉진 구역내	130,821	161,706.4	-	29,456.65	36,956.69	• 202세대 (7.0%)	• 413세대 (10.06%)	증)211세대	•40㎡이하	
						• 202세대 (7.0%)	-	감)202세대	•40~50㎡이하	
						• 101세대 (3.5%)	• 193세대 (4.70%)	증) 92세대	•50~60㎡이하	
						-	• 10세대 (0.24%)	증) 10세대	•60~85㎡이하	
						• 전체:505세대 (17.5%)	• 전체:616세대 (15.01%)	증)111세대		

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

나) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획

(가) 토지이용계획(변경없음)

(나) 도시계획시설 설치계획

☐ 도로(변경없음)

☐ 공원(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	공원	봉천동 1586-17일대	1,880.0	-	1,880.0	건고시 369호 (‘80.11.15)	
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610.0 (697)	감)4,913	697 (697)	서고시 121호 (‘08.4.10)	()는 구역내 면적
기정	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,522.1	-	1,522.1	서고시 121호 (‘08.4.10)	
기정	④	삼성산생태공원	수변공원	신림동 319일대	19,386.4	-	19,386.4	서고시 121호 (‘08.4.10)	
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	195.0	-	195.0	서고시 121호 (‘08.4.10)	

- ☐ 녹지(변경없음)
☐ 공공청사(변경없음)
☐ 사회복지시설(변경없음)
☐ 하천(변경없음)
☐ 유수지(변경없음)

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 변경사항 없음

(라) 정비사업 시행계획

- 변경사항 없음

다) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업)

- 변경사항 없음

라) 신림4재정비촉진구역(관리형 주거환경 개선사업)

- 변경사항 없음

18) 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 재정비촉진지구 결정(변경)조서

- 변경사항 없음

나) 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			491,163.6	-	491,163.6	100.0
주거 지역	소 계		444,296.5	-	444,296.5	90.5
	일 반 주거지역	제1종일반주거지역	109,613.7	감)21,953.9	87,659.8	17.8
		제2종일반주거지역(7층)	54,667.6	증)2,762.0	57,429.6	11.7
		제2종일반주거지역(12층)	242,586.2	감)9,212.9	233,373.3	47.5
		제3종일반주거지역	20,009.0	증)22,398.0	42,407.0	8.6
	준주거지역		17,420.0	증)6,006.8	23,426.8	4.8
자연녹지지역			46,867.1	-	46,867.1	9.5

다) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

- 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
신설	대로	2	(1)	26~32	보조 간선도로	203	신림동 298-4	신림동 345-2		· 동서간도로

기정	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	
변경	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 (‘96.5.6)	
변경	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 (‘96.5.6)	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	373	15~23	보조 간선도로	2,590	신림1교	서울대 앞 광장	서고시96-116호 (‘96.5.6)	·도림천 좌안
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (315)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	중로	3	453	12	집산도로	73 (0)	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 노선 축소
기정	중로	3	455	12	집산도로	183	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 도로폭 및 노선 확대 · 도로 시종점 변경 · 하천일부 중복결정
기정	중로	3	456	12	집산도로	112	신림동 1704-15	신림동 1704-14	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 하천일부 중복결정
기정	중로	3	457	13	국지도로	85	신림동 36-8	신림동 315-10	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
기정	중로	3	454	12	집산도로	536	신림동 1527	신림동 1726-1	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
기정	소로	3	2	6	특수도로	179	신림동 1721-7	신림동 832	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 보행자전용도로
변경	소로	3	2	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 도로폭 및 노선 축소
기정	소로	2	1	8	국지도로	109	신림동 1527	신림동 808-494	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
변경	소로	2	1	8	국지도로	56	신림동 1527	신림동 808-418	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 선형변경 및 노선 축소
신설	중로	2	(1)	10~16	집산도로	631	신림동 808-70	신림동 1726-1		· 하천일부 중복결정
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19		
기정	소로	2	29	8~12	국지도로	104	신림동 320-29	신림동 320-48	서고시 207호 (‘73.12.24)	· 하천일부 중복결정
기정	소로	2	30	8	국지도로	37	신림동 산69-17	신림동 산69-2	서고시2012-274 (2012.10.11.)	· 신우초교 진입로
신설	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4		
신설	소로	3	(1)	6~9	국지도로	129	신림동 1694-13	신림동 369-40		

기정	소로	3	27	6	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시 207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	28	6	국지도로	46	신림동 300-9	신림동 300-9	서고시 207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	64	6	국지도로	38	신림동 404-13	신림동 827-5	서고시 207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	-	6	국지도로	65	신림동 306-63	신림동 310-14	관악구고시 제92-7호('92.4. 15)	
기정	소로	3	3	6	국지도로	25	신림동 844-1	신림동 844-1	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	소로	3	4	6	국지도로	314	신림동 315-10	신림동 144	서고시2008-121 ('08.4.10)	
폐지	중로	1	440	20	보조 간선도로	377	신림동 1530	신림동 산134-2	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 동서간도로
폐지	중로	2	459	15	집산도로	488	신림동 395-56	신림동 363-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	

○ 주차장

- 변경사항 없음

(2) 공간시설

○ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	공원	신림동 산85-25일대	1,880	-	1,880		신림2
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	195	-	195	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
기정	③	울곡공원	소공원	신림동 316-138일대	1,191.7	-	1,191.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
기정	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.9	-	3,911.9	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
기정	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,522.1	-	1,522.1	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
기정	④	삼성산생태공원	수변공원	신림동 319일대	19,386.4	-	19,386.4	서고시2008-121 ('08.4.10)	저류시설 중복결정
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610	감)4,913	697	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
신설	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	-	증)987	987	-	신림1
신설	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	-	증)10,828	10,828	-	신림1
신설	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	-	증)505	505	-	신림1
폐지	①	해오름공원	문화공원	신림동 382-5일대	4,329	감)4,329	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림1
폐지	①	큰소리공원	수변공원	신림동 808-494일대	2,896	감)2,896	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림1

○ 녹지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	-	신림동1694-14	35	-	35	서공고93-235호 ('93.12.30)	신림3
기정	④	녹지	경관녹지	신림동1699일대	317	-	317	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
기정	⑤	녹지	경관녹지	신림동 309-4일대	786.6	-	786.6	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
폐지	②	녹지	경관녹지	신림동 830일대	75	감)75	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림1
폐지	③	녹지	경관녹지	신림동 345-6일대	710	감)710	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림1

○ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	신림동 378-42일대	10,968	감)10,968	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	

(3) 유통·공급시설

○ 열공급설비

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	열공급설비	신림동 343-6일대	4,913	감)4,913	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	

(4) 공공·문화체육시설

○ 공공청사

□ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
폐지	①	공공 청사	-	신림동 394-3일대	1,175	감)1,175	-	-	-	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	소방파출소
기정	②	공공 청사	-	신림동 301-8일대	1,335	-	1,335	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	삼성동사무소 (통합), 어린이집 복합화
신설	③	공공 청사	-	신림동 296-11일대	-	증)1,100	1,100	50% 이하	250% 이하	-		119안전센터

○ 학교

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	신림동 315	13,543	-	13,543	서고시 165호 (79.7.15)	신우초교 점유 (사용) 부지
신설		학교	유치원	신림동 299-32 일대	-	증)669	669		

○ 사회복지시설

□ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
기정	①	사회복지시 설	신림동 301-3일대	1,284	-	1,284	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	②	사회복지시 설	신림동 산69-16일대	1,299. 3	-	1,299.3	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 ('08.4.10)	

(5) 방재시설

○ 변경사항 없음

5. 신림1 재정비촉진사업 신속통합기획

1) 신속통합기획 가이드라인

(1) 정비계획 가이드라인

구분	가이드라인	계획내용	비고
용적률	○기준용적률: 210%, 상한용적률: 260%이내 ※양산지구 용적률 : 200%이하(양산지구는 공동정비 방 식 권장)	○기준용적률 : 210% ○허용용적률 : 220% ○상한용적률 : 260%이하 - 양산지역 : 200%이하 - 원산지역 : 271.2%이하	적용
층수/ 높이	○최고층수 29층 이하로 계획(블록별 높이기준은 정비계 획 기본구상도에 따름) ★신속통합기획 가이드라인 미준수시 '18년 기 결정된 용도지역으로 계획(공동주택부지)하고, 서울시 도시기 본계획에 따른 용도지역별 최고높이 기준 적용	○최고층수 29층이하	적용
원산	- BL1: 최고 29층 이하 - BL2,3,4,6: 최고 25층 이하 - BL5: 최고 25층 이하(관악산 연접부 6층 이하) - BL7: 최고 18층 이하 - BL8: 최고 29층 이하	- BL1: 최고 29층 이하 - BL2,3,4,6: 최고 25층 이하 - BL5: 최고 25층 이하 (관악산 연접부 6층 이하) - BL7: 최고 18층 이하 - BL8: 최고 29층 이하	적용
양산	- BL9: 최고 25층 이하 - BL10: 최고 17층 이하 ※ 저층부 테라스하우스 적극 도입	- BL9: 최고 25층 이하 - BL10: 최고 17층 이하 ※ 2개동 테라스하우스 계획	적용

구분	가이드라인	계획내용	비고
용도 지역	○자연녹지지역, 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역(용도지역 변경결정도 참고) ★ 신속통합기획 가이드라인 미준수시 '18년 기 결정된 용도지역으로 계획(공동주택부지)하고, 서울시 도시기본계획에 따른 용도지역별 최고 높이 기준 적용	○자연녹지지역, 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역	적용
원신	- BL1: 제3종일반주거지역 - BL2,3,4,5,6: 제2종일반주거지역 - BL7: 준주거지역(※주거복합 및 공공임대상가) - BL8: 제3종일반주거지역	- BL1: 제3종일반주거지역 - BL2,3,4,5,6: 제2종일반주거지역 - BL7: 준주거지역(※주거복합 및 공공임대상가) - BL8: 제3종일반주거지역	적용
양산	- BL9: 제2종일반주거지역(※중저층 관리) - BL10: 제2종일반주거지역	- BL9: 제2종일반주거지역 - BL10: 제2종일반주거지역	적용
순부담률	○10% 이상 ※ 공원·녹지 면적은 법정 의무 면적 수준으로 최소화하고, 지역에 필요한 공공임대상가 등 추가 확보	○11.8% - 도로, 공원, 하천, 공공청사, 공공임대상가	적용
하천	- 도림천 제2지류 하천 복원, 세부 계획은 「도림천 제2지류 하천조성계획」을 따름 ※ 조성비용 및 부담 주체는 기존 기반시설 비용 분담계획에 따름(신림뉴타운지구 개발계획, 2008년 4월)	○도림천 제2지류 하천조성계획에 따라 하천 계획	적용
수변공원	- 복원되는 도림천2지류 노선을 따라 조성, 하천변 활성화를 통해 주변지역과 열린 도시 축 형성	○도림천2지류 변 수변공원 : 10,828㎡	적용
공공임대상가	- 기존 전통시장 상인의 재정착 유도를 위해 복합 용지 저층부에 공공임대상가 50호 내외 계획 ※ 공공임대상가는 관악구청에서 운영하며, 상가 세입자 수요조사를 바탕으로 공급호수 및 면적 결정	○연면적 : 2,436.3㎡ ○전용 20㎡ 기준 74호 계획	적용
소방 파출소	- 대상지 남측 호암로와 광신길 교차부 배치, 구체적인 시설규모는 관악소방서와 협의하여 결정	○호암로와 광신길 교차부 배치 - 면적 : 1,100.0㎡ ○관악소방서와 사전협의 완료	적용
공원	- 대상지 남측 광신길변에 배치하며, 주변지역과 효율적 이용 도모	○광신길변 소공원 505㎡ 계획	적용
도로	- 주변지역과 연결되는 광신길, 양지길, 방천길은 현행도로 선형을 유지하고, 보도조성 시 공공보행통로 등과 연계하여 보행 이용에 지장이 없도록 계획	○광신길, 양지길, 방천길은 선형 유지하여 정비계획 기본구상도의 도로선형 준수 ○양지길 연결 공공보행통로 계획	적용
공공공지	- 동·서간 연결도로(금천~신림)와 광신길 교차부에 배치하여 완충공간 조성 ※ 공공공지는 동·서간 연결도로 개설 현황을 고려하여 필요시 획지로 변경 가능 단, 지상부 건축물 설치하는 도로 개설 시 영향을 고려하여 계획하고, 도로 경계선에서 충분한 이격거리 확보	○공공공지는 재정비촉진사업과 협의 결과 반영하여 획지로 계획	변경적용

구분	가이드라인	계획내용	비고
공공보행통로	○관악산에서 내려오는 녹지의 흐름을 고려하여 4개의 공공보행통로(경관축) 형성 ○공공보행통로①②④:폭6m이상, 공공보행통로③: 폭14m이상 ※공공보행통로의 기종점은 유지하되, 선형은 세부 계획 시 보행 흐름 및 경관축 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능	○공공보행통로 ①,②,④ : 6m ○공공보행통로 ③ : 14m	적용
건축한계선	○공공보행통로 및 대지 경계선으로부터 2~6m (정비계획 기본구상도에 따름) - 신림로변 : 2m 이상 - 공공보행통로(①③④)변, 내부순환도로변 : 3m 이상 - 도림천변, 광신길변, 방천길변, 양산길변 : 3m 이상 - 양지길변, 호암로변 : 6m 이상	○신림로변 : 2m ○공공보행통로변, 내부순환도로변 : 3m ○도림천변, 광신길변, 방천길변, 양산길변 : 3m ○양지길변, 호암로변 : 6m	적용
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	○도림천2지류와 수변공원 인접지역(정비계획 기본구상도에 따름) - 입주민과 지역 주민이 상시 이용할 수 있는 근린생활시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치(권장) ○단지 내 순환도로변(정비계획 기본구상도에 따름) - 입주민의 공동체 활성화를 위한 단지 내 커뮤니티시설 배치(권장) ○단지 진입부 복합용지 - 주거, 상업(공공임대상가 등), 업무용도 복합화, 지역단위 커뮤니티시설 배치(권장)	○수변공원 인접지역 부대복리시설 계획 ○단지 내 순환도로변 단지 커뮤니티시설 배치구간 설정 ○주거복합용지(획지1-6) 계획 - 주거(임대주택), 상업(공공임대상가, 분양상가)	적용
단지 순환도로	○단지 내외부와의 접근성, 주변 도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획 - 생활권 단절 최소화 및 보행 안정성 제고를 위해 지상부 차량동선 최소화	○호암로~양지길~단지내부~동서간연결도로로 순환되는 내부 순환도로 계획	적용
단지내 보행동선	○지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 ○단지 전체를 연결하는 순환도로를 따라 단지순환길 조성 ○옛길(양지길)의 흔적 및 관악산 연접부를 따라 단지 둘레길 조성 ○단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	○도림천2 지류변 수변공원을 조성하여 보행연계 ○단지 순환도로변 보행공간 확보를 통해 단지내 순환 가로 조성 ○양지길의 형태를 유지한 도로망 계획을 수립하였으며, 관악산변으로 보행동선 계획 ○단지 내부 보행동선 구축 및 커뮤니티 시설 연계	적용
마을마당	○단지 내 주요 보행동선 결절점 및 각 단지의 중심부에 마을마당을 조성하여 커뮤니티 활성화	○단지 내부 보행동선 결절부 째지형 공지 형태의 마을마당 조성	적용

구분	가이드라인	계획내용	비고
교통처리계획	○신림로에 미치는 교통영향을 고려한 교통처리계획 수립 - 신림로 신림역~서울대학교 방향 1개차선 추가 확보(2차로 → 3차로) - 신림로 서울대학교~신림역 방향 1개차선 추가 확보(3차로 → 4차로) - 신림로 서울대학교~신림역 방향에서 단지로 진입시 신림3교 교각 상부 교차로 교통개선을 위해 좌회전 3차선 추가 확보(일방 1차로 → 양방 4차로) ○신림로에서 단지로 연결되는 진입부는 회전교차로를 도입하여 교통흐름 개선 - 단지 초입부와 순환도로 연결부에 회전교차로 2개소를 계획하여, 원활한 차량 소통을 도모 ○호암로변 1개차선 추가확보하여 교통흐름 개선 - 미림여고 사거리~안양 방향에서 1개 차선 추가 확보(2차로 → 3차로) ○동·서간 연결도로(신림~금천) 개설을 고려한 장·단기 교통처리계획 수립 ※교통처리계획 세부내용은 「신속통합기획서(신림1구역)」를 따르며, 향후 교통영향평가위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	○신림로 - 신림역~서울대학교 방향 : 1개차선 추가 확보 - 서울대학교~신림역 방향 : 1개 차로 추가 확보 - 신림3교 : 일방1차로 → 양방4차로 ○양지길 초입부 및 양지길과 단지 내부 순환도로 연결부에 회전교차로 계획 ○호암로 : 미림여고사거리~안양방향 1차선 확보 ○동·서간 연결도로 개설에 따른 장·단기 교통처리계획 제시	적용
차량진출입 불허구간	○차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니함 (정비계획 기본구상도에 따름) - 호암로변에서 단지로의 직접 진출입은 불허 - 방천길(양산)은 보행자우선도로로 계획하고, 단지로의 직접 진출입은 불허	○호암로변 차량출입불허구간 지정 ○양지길, 광신길, 방천길변 차량출입불허구간 지정	적용

(2) 건축계획 가이드라인

구분	가이드라인	계획내용	비고
특별건축구역 지정	○창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 ○특별건축구역의 완화기능 규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하 되지 않도록 계획	○특별건축구역을 전제로 계획되었으며, 건축법 제73조 규정에 의거 인동거리 등은 적용 제외되었으며, 피난 소방 등의 완화규정은 건축심의 시 제시하겠음	적용
영역별 특화 계획	원신 ○산록변마을(BL4,5,6) - 관악산 주변에는 ‘산지순응형’ 건축배치를 통해 관악산 녹지의 흐름을 담고, 자연 경관을 배려하는 스카이라인으로 계획, 탑상형+판상형이 조화되는 건축유형 도입 ○커뮤니티마을(BL1,2,3,7) - ‘클러스터형’ 건축배치를 통해 단지 내 커뮤니티를 활성화하고, 지형의 흐름을 따라 계단식으로 내려오는 판상형 주동을 도입 - 수변공원에 면한 주동은 저층부를 적극적으로 개방하여 지역주민과 소통하는 커뮤니티 형성 - 마을 초입부 랜드마크 복합형 주동은 기존 전통시장 상인들과 주민이 어우러지는 마을 장터, 플라마켓 등으로 활용할 수 있도록 계획 ○수변마을(BL8) - ‘수변 및 가로(호암로) 순응형’ 건축배치로 하천의 흐름을 따라 저층부 수변테라스 카페와 산책로를 조성하고, 호암로 및 하천으로 열린 경관형 주동을 도입	○제시된 산지순응형, 탑상형+판상형 배치 적용 - 클러스터형에 계단식 주동형태 반영 - 수변공원에 면한 주동은 저층부에 필로티를 계획하여 단지 내·외부 개방 - 랜드마크 주동은 하천변에 상가를 배치하고 1층은 필로티로 개방하여 프리마켓으로 활용할 수 있도록 공간 계획 ○수변 및 가로순응형 주동을 배치하고 저층부는 하천을 따라 부대시설 및 노천카페를 조성하여 하천 및 공원과 연계할 수 있도록 계획	적용
	양산 ○구릉지마을(BL9,10) - ‘지형순응형’ 건축배치로 단지 내 옹벽 발생을 최소화하고, 경사지를 활용한 테라스형 또는 포디움형태의 주동을 도입하여 산록과 도시 사이에서 다양한 외부 활동이 가능하도록 계획	○구릉지마을(BL9,10) - 관악산 연접부 중층 배치 및 테라스형 주동 배치	적용
주동의 유형 및 형태	○자연과 도시의 연계 및 경관을 고려하여 다양한 주거유형으로 계획 ○주동의 다양한 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획	○다양한 주거유형 계획 - 테라스형 : BL10 - 판상형 : BL1,2,3 - 판상형+탑상형 : BL4,5 - 경관형 : BL8 - 복합형 : BL7 ○주동의 다양한 층수 변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적 특색 있고 입체적 주동 형태 계획	적용

구분	가이드라인	계획내용	비고
주민공동시설	○주민공동시설은 4개 마을별로 특화커뮤니티를 계획 ○커뮤니티시설은 주거동 진입레벨 및 저층부에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 단지 초입부 복합주동 및 수변축(도시축)과 면한 부분에는 개방형으로 설치를 권장	○주민공동시설은 획지별로 특화커뮤니티를 계획 - 구릉지마을 : BL9,10 - 산록변 마을 : BL4,5 - 커뮤니티 마을 : BL1,2,3 - 수변마을 : BL8 ○커뮤니티 시설은 저층부에 배치하여 가로활성화와 연계하고, 수변축으로 개방	적용
수변공원	○수변공원은 상업, 커뮤니티 문화 등 다양한 활동이 벌어질 수 있도록 입체적 지형 특성을 반영하여 계획 ○수변공원 내 보행로는 하천변을 따라 계획하여 도립천지류의 풍경을 조망하는 산책로로 조성	○수변공원은 인접 커뮤니티시설과 연계하여 다양한 활동이 벌어질 수 있도록 계획 ○수변공원 내 보행로는 하천변을 따라 계획	적용
단지내 보행동선	○주거지역 내 교통정온화를 통한 보행안정성 제고 및 쾌적한 단지 내 가로환경 조성을 위해 건축물 배치와 조화되어 조성될 수 있도록 유도 ※단지내 순환도로(하천변 육교)에 의해 단절되는 보행구간(하부)은 인접 수변공원과 조화롭게 연계될 수 있도록 계획	○단지내부 순환도로는 교통정온화 기법을 적용하여 설계하고, 단지내 보행동선은 건축물 배치와 조화될 수 있도록 조성	적용

6. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

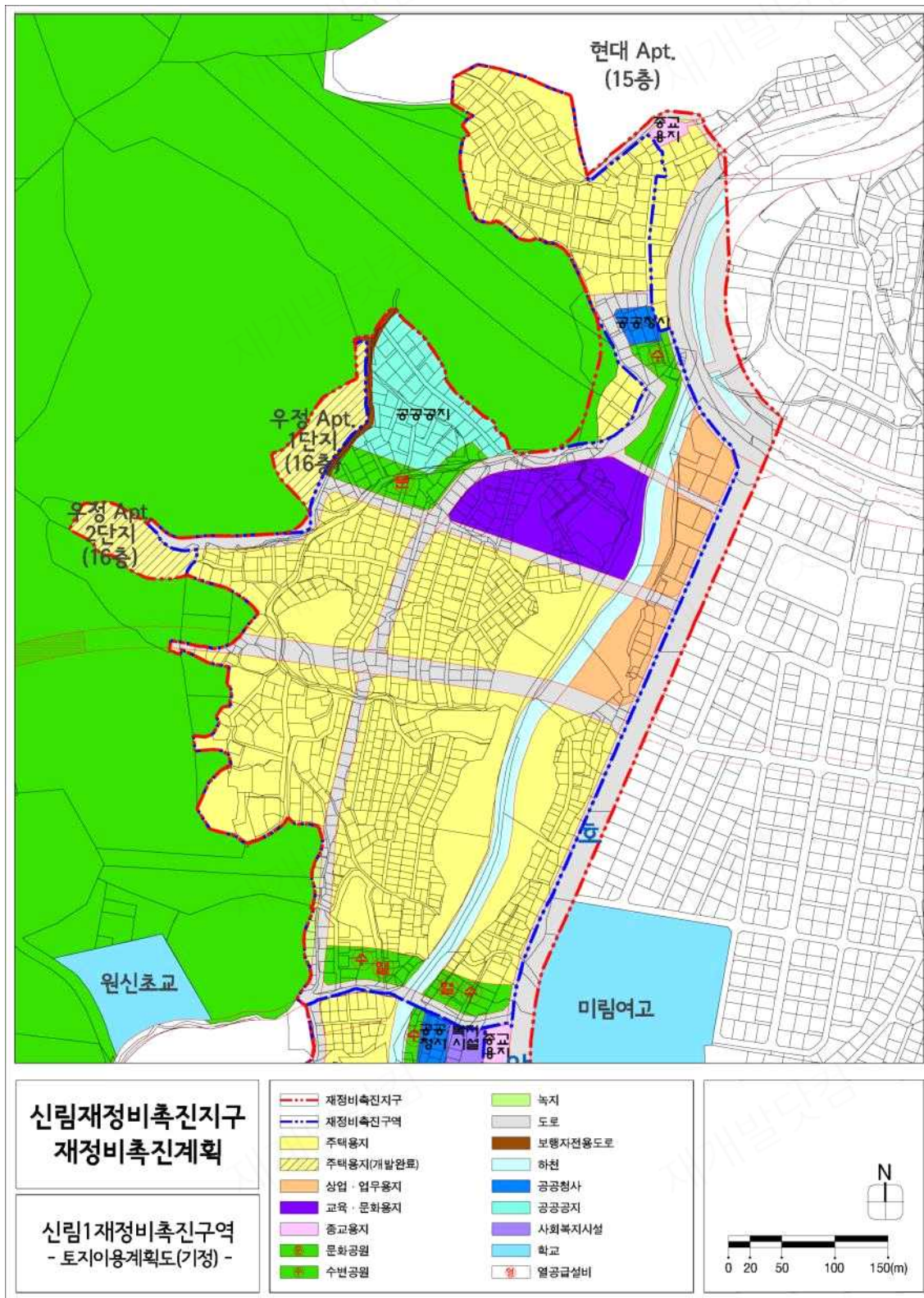
7. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)

8. 시민의 열람편의를 위하여 관악구 도시계획과(☎02-879-6382), 신림1재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합(☎874-5040)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

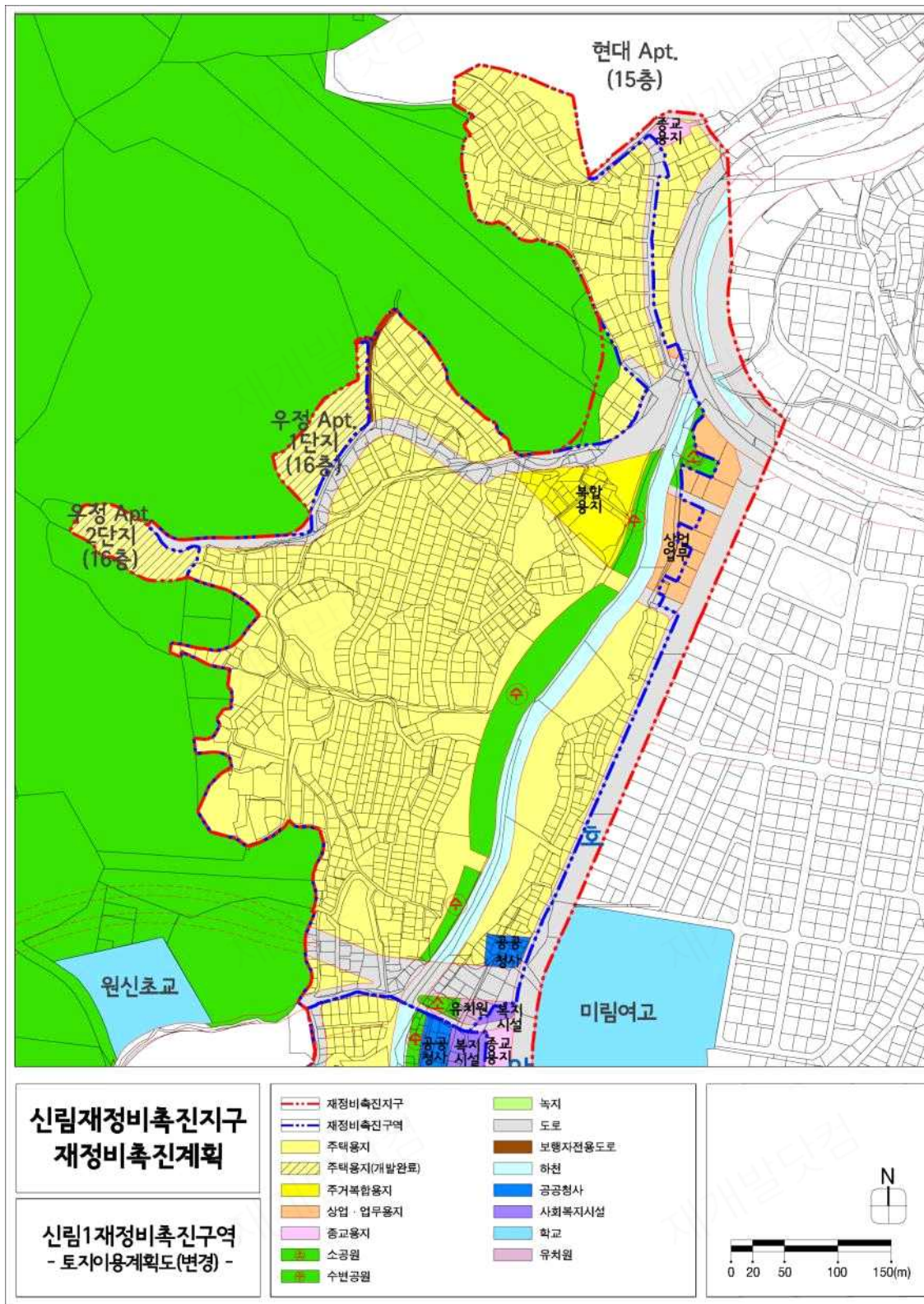
※ 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계행정(부서)기관 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

※ 첨부도면 : 신림1재정비촉진구역

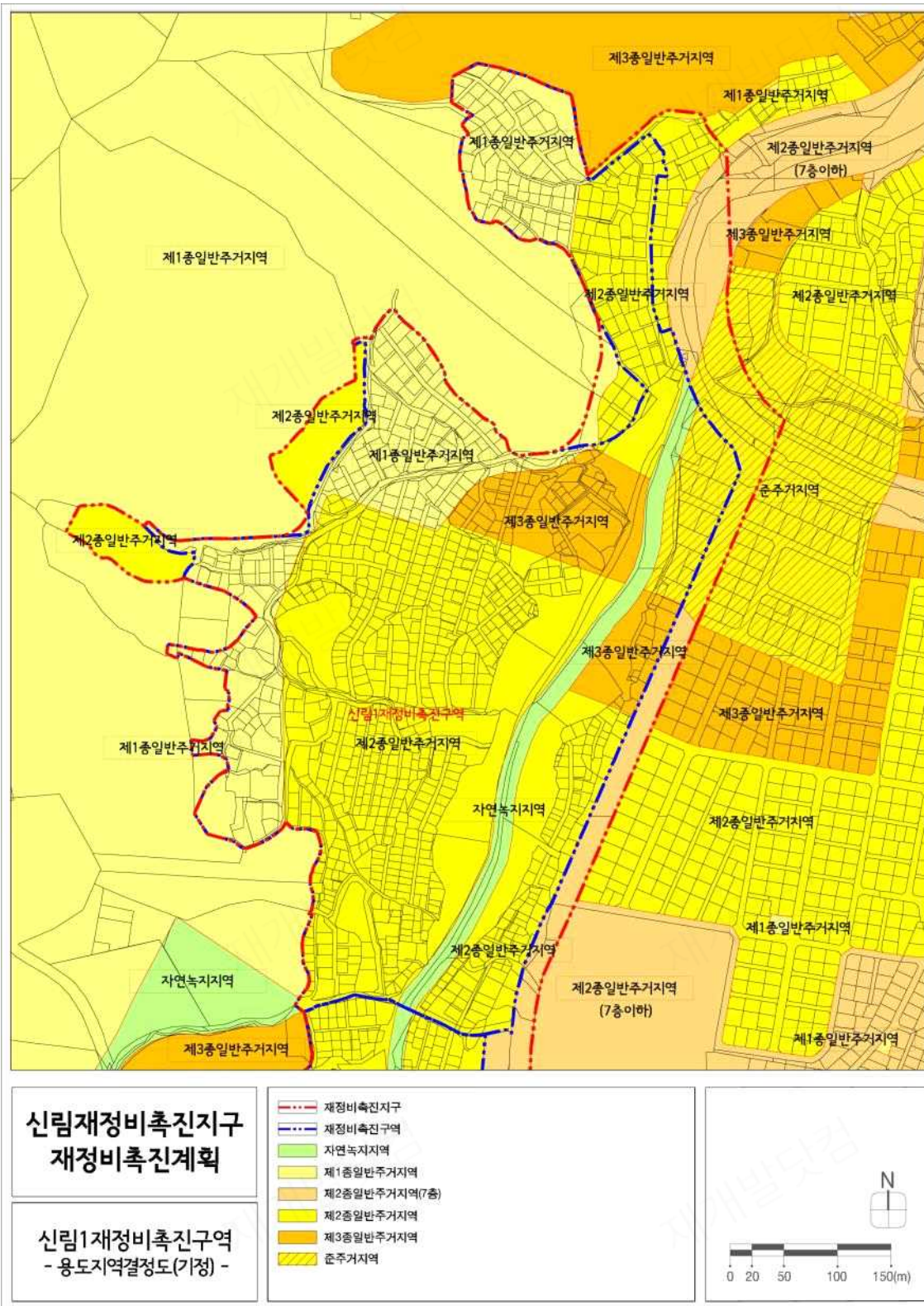
【신림1재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)】



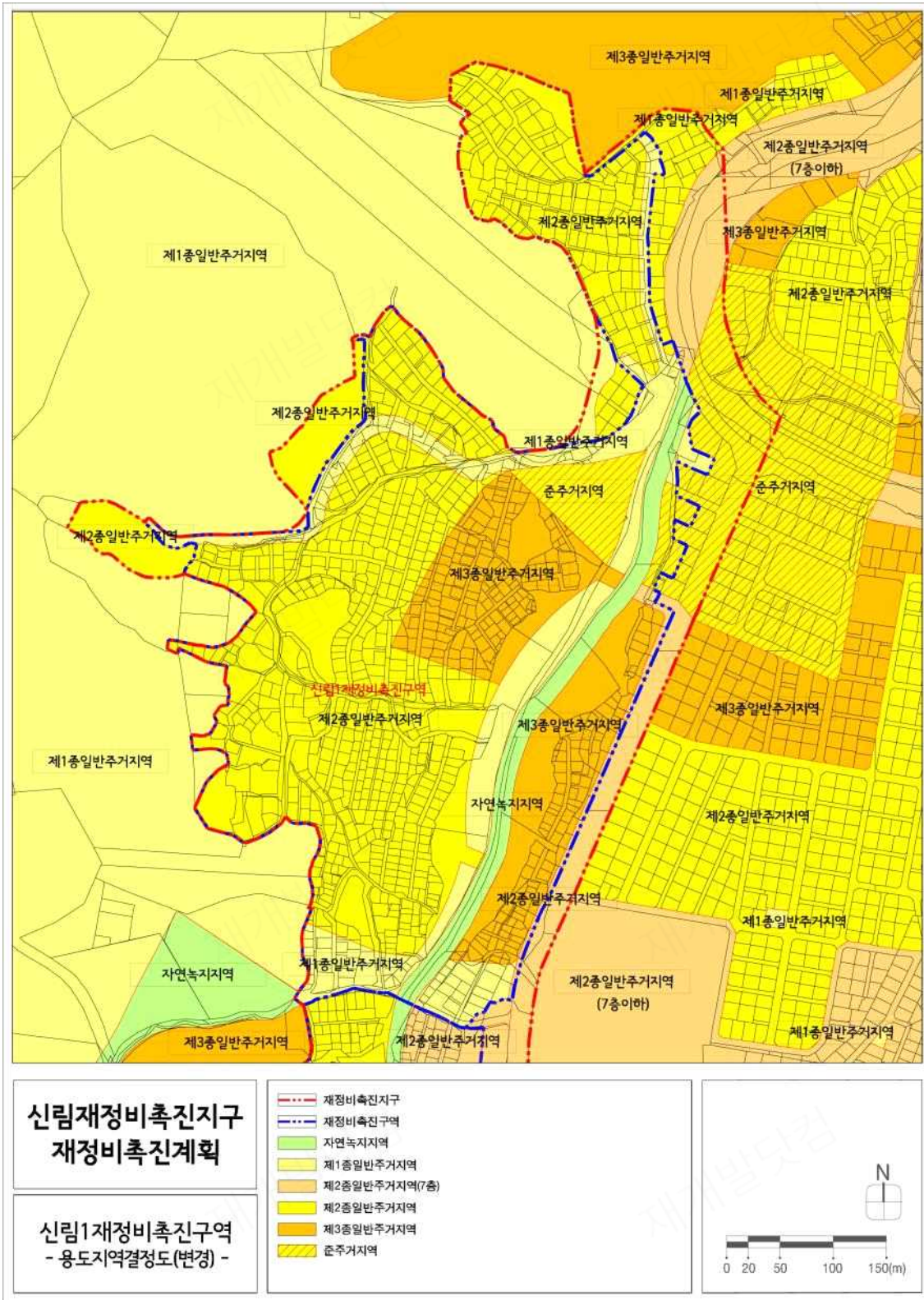
【신림1재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)】



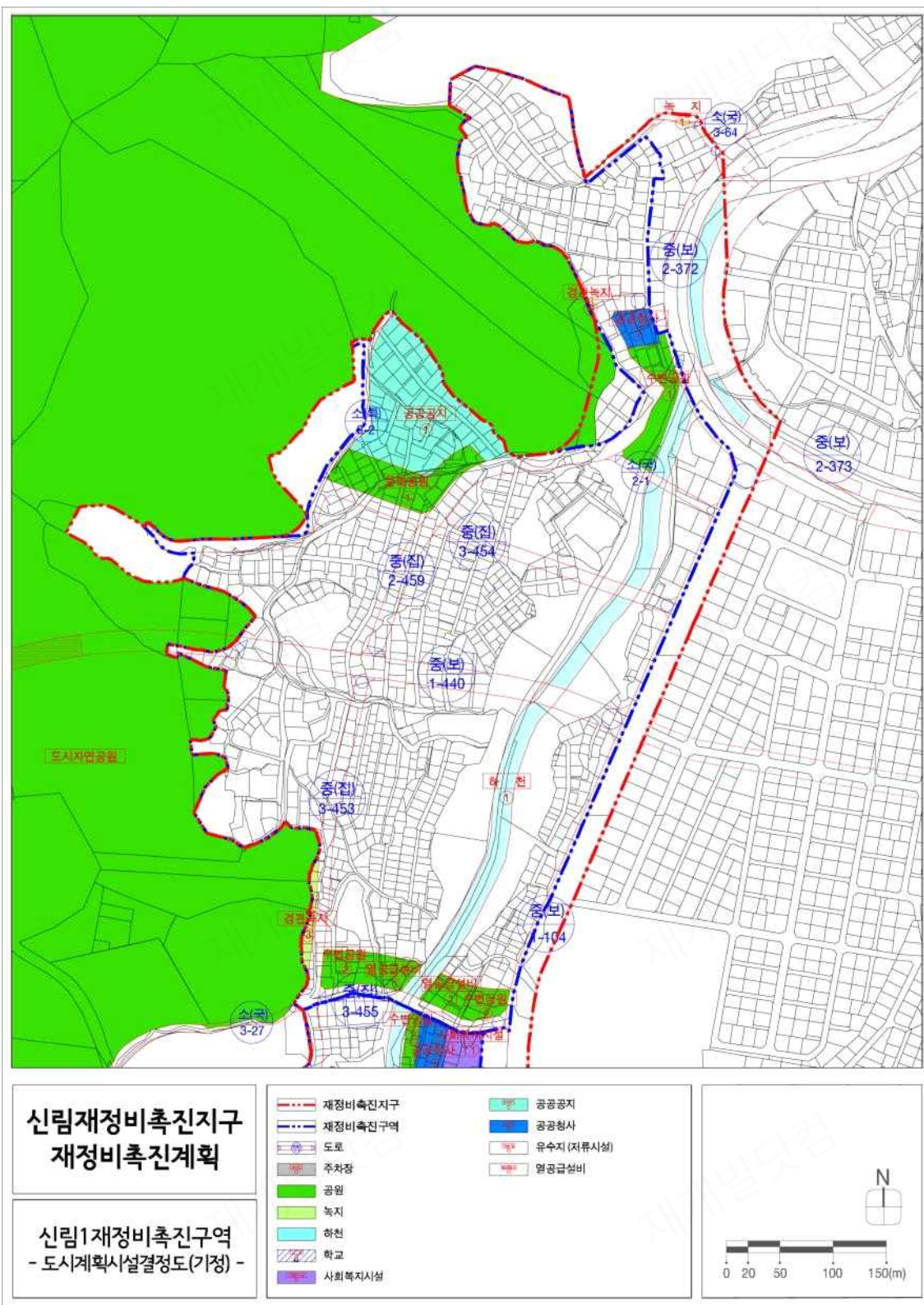
【신림1재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(기정)】



【신림1재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경)】



【신림1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)】



【건축배치도】 - 당초



