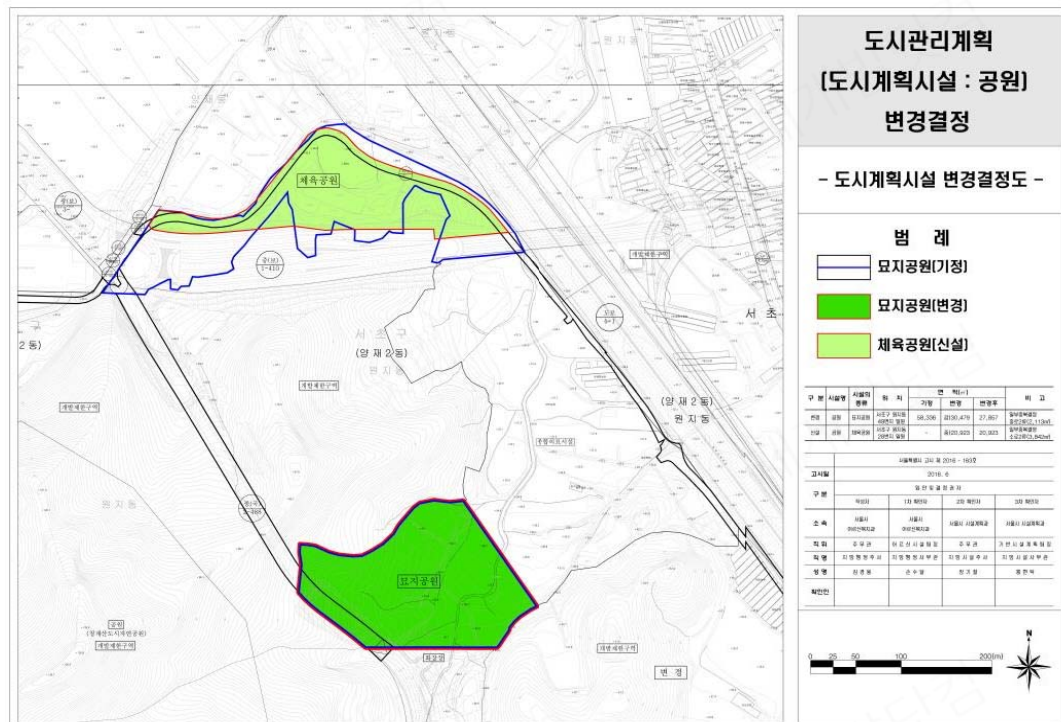


3. 열람장소

서울특별시 시설계획과(☎ 2133-8415) 및 어르신복지과(☎ 2133-7437)에 각각 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

☐ 도시계획시설(공원) 결정도



◆ 서울특별시고시 제2016-173호

신림재정비촉진지구 재정비촉진계획(주거환경관리사업) 변경결정 및 지형도면
고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 신림재정비촉진지구로 지정, 서울특별시 고시 제2008-121호(2008.04.10)로 재정비촉진계획 결정고시 되고, 서울특별시고시 제2009-4호(2009.01.08), 서울특별시고시 고시 제2010-296호(2010.08.12), 서울특별시고시 제2011-217호(2011.07.28), 서울특별시고시 제2012-274호(2012.10.11.), 서울특별시고시 제2012-327호(2012.11.29), 서울특별시고시 제2013-90호(2013.03.28.) 서울특별시고시 제2013-313호(2013.09.26)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1

항의 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 6월 23일
서울특별시 장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
신림 재정비 촉진지구	주거지형	관악구 신림동 일원	529,517.20	-	529,517.20	노후불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 신림동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도

- 목표연도 2015년(기정)
- 목표연도 2020년(변경)
 - 신림4재정비촉진구역(주거환경관리사업) 신설 및 촉진구역별 사업 절차 진행 등으로 인한 사업기간 연장

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 변경사항 없음

4. 재정비촉진계획의 개요

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
- 2) 인구·주택수용계획 (변경없음)
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)
- 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항

	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
재정비촉진지구	-	529,517.20		529,517.20	
촉진구역(4개구역)	-	364,664.20	증)42,715.00	407,379.20	
신림1재정비촉진구역	신림동 808일대	233,729.00	-	233,729.00	주택재개발
신림2재정비촉진구역	신림동 324-25일대	95,795.20	-	95,795.20	주택재개발
신림3재정비촉진구역	신림동 316-55일대	35,140.00	-	35,140.00	주택재개발
신림4재정비촉진구역	신림동 306일대	-	증)42,715.00	42,715.00	주거환경관리사업

	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
존치구역	-	164,853.00	감)42,715.00	122,138.00	
신림1존치관리구역	신림동 1513일대	38,350.00	-	38,350.00	
신림2존치관리구역	신림동 306일대	42,715.00	감)42,715.00	-	구역해제
존치건축물	신림동 1726	4,548.00	-	4,548.00	
	신림동 1721	5,324.00	-	5,324.00	
	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	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	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가. 신림1재정비촉진구역(주택재개발사업)

○ 변경사항 없음

나. 신림2재정비촉진구역(주택재개발사업)

○ 변경사항 없음

다. 신림3재정비촉진구역(주택재개발사업)

○ 변경사항 없음

라. 신림4재정비촉진구역(주거환경관리사업)

○ 신설 [별도표기 연번 19) 나.용도지역에 관한 결정조서]

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획

○ 변경사항 없음

11) 기반시설의 비용분담계획

○ 변경사항 없음

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

○ 변경사항 없음

13) 단계적 사업추진에 관한 사항

○ 1단계 : 주거환경이 극히 열악하고 주민의 사업추진의지가 있는 지역

○ 2단계 : 지구단위계획구역

○ 3단계 : 신림4재정비촉진구역 주거환경관리사업

구분	사업기간	구역수	대상지역	비고
1단계	2008~2020	3	신림 1,2,3 재정비촉진구역	주택재개발사업
2단계	2008~	1	신림1존치관리구역	미림생활권중심 지구단위계획
3단계	2015~2020	1	신림4재정비촉진구역	주거환경관리사업

※단계별 추진계획은 촉진구역에 대한 주민들의 사업추진의지에 따라서 조정 가능

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

○ 변경사항 없음

- 15) 광고물 관리계획
 - 변경사항 없음
- 16) 폐기물 처리에 관한 계획
 - 변경사항 없음
- 17) 재정비촉진구역별 정비계획
 - 가. 신림1재정비촉진구역(주택재개발사업)
 - 변경사항 없음
 - 나. 신림2재정비촉진구역(주택재개발사업)
 - 변경사항 없음
 - 다. 신림3재정비촉진구역(주택재개발사업)
 - 변경사항 없음
 - 라. 신림4재정비촉진구역(주거환경관리사업)
 - 신설 [별도표기 연번 19]
- 18) 도시관리계획 결정(변경)조서
 - 가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서
 - 변경사항 없음
 - 나. 용도지역 결정(변경)조서
 - 신설 [별도표기 연번 19) 나.용도지역에 관한 결정조서]
 - 다. 도시계획시설 결정(변경)조서
 - (1) 교통시설
 - 도로
 - 변경사항 없음
 - 주차장
 - 변경사항 없음
 - (2) 공간시설
 - 공원
 - 변경사항 없음
 - 녹지
 - 변경사항 없음
 - 공공공지
 - 변경사항 없음
 - (3) 유통·공급시설
 - 열공급설비
 - 변경사항 없음
 - (4) 공공·문화체육시설
 - 변경사항 없음
 - (5) 방재시설
 - 변경사항 없음
 - 라. 제1종지구단위계획구역 결정(변경)조서

○ 변경사항 없음

19) 신림4재정비촉진구역(주거환경관리사업) 정비계획에 관한 도시관리계획 결정조서
가. 정비구역 지정에 관한 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	신림4재정비촉진구역 주거환경관리사업	관악구 삼성동 호암로 18길 일대	-	증)42,715.0	42,715.0	-

○ 지정사유

- 본 대상지는 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1호 제5호 가목의 규정에 따라 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로 기존의 전면철거형 주거지정비 방식이 아닌 주거환경의 보전·정비·개량을 통한 주거환경 개선이 필요한 지역임. 이에 따라, 도시기반시설의 정비 및 주거환경의 개선을 통해 지역주민의 삶의 질 향상에 기여하기 위해 주거환경관리사업구역으로 지정하고자 함.

나. 용도지역에 관한 결정조서

○ 용도지역 결정조서

구분		면 적(㎡)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
계		42,715	-	42,715	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	28,144	증) 2,292	30,436	71.3	-
	제2종일반주거지역 (12층이하)	12,279	-	12,279	28.7	-
	자연녹지지역	2,292	감) 2,292	-	-	도시재정비심의 결과에 따른 조치

다. 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면적 (㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,715.0	—	42,715.0	100.0	—
정비 기반 시설	소계	9,766.0	—	9,766.0	22.9	
	주차장	1,309.0	—	1,309.0	3.1	
	도로	8,457.0	—	8,457.0	19.8	
주택용지		32,949.0	—	32,949.0	77.1	공동이용시설 포함

라. 도시계획시설 설치(기반시설 등)에 관한 계획 : 변경없음

○ 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	소로	3	-	6	국지	65	신림동 306-63	신림동 310-14	관악구고시 제92-7호('92.4.15)	

○ 주차장 결정조서 (변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	주차장	신림동 306-59	1,309.0	-	1,309.0	관악구고시 제97-70호 ('97.9.25)

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	공동이용시설	신림동 306-12 신림동 306-100	-	증) 298.0	298.0	

※ 향후 공동이용시설에 관한 운영주체 및 용도, 운영방안(프로그램 등) 결정시 관계법령 등에 따라 조정

마. 대지 및 건축물 등에 관한 결정조서

○ 대지규모 (의무사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
최대개발규모	구역 전체	450㎡ 이하	적용의 예외 및 완화 : 이미 최대개발규모를 초과하여 개발된 필지, 결정고시 전 토지매입이 이루어진 경우, 가로주택정비사업의 경우는 미적용하며 최대개발규모는 구 도시계획위원회 심의를 통하여 완화 가능

○ 가구 및 획지에 관한 계획 (권장사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
가구	구역 전체	현행도로를 기준으로 가구를 구분	-
획지	구역 전체	가구단위 내에서 자율적 공동개발 허용	-

○ 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (의무사항)

- 건폐율 계획

적용범위	건폐율	비고
구역 전체	- 도시계획 조례 따름 - 제1종일반주거지역 : 60%이하 - 제2종일반주거지역 : 60%이하	-

- 용적률 계획

적용범위	용적률	비고
구역 전체	- 도시계획 조례 따름 - 제1종일반주거지역 : 150%이하 - 제2종일반주거지역 : 200%이하	-

- 높이 계획

적용범위	높이	비고
구역 전체	- 관련 법령에 따름 - 제1종일반주거지역 높이 기준 적용 - 제2종일반주거지역 높이 기준 적용	-

※ 단, 도시 및 주거환경정비법 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

바. 건축물의 배치, 형태 및 외관 등

○ 건축물의 방향 및 배치 (권장사항)

구분	적용 구역	용도	비고
건축물의 방향	구역	• 건축물의 방향은 가급적 이웃 건축물의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지	-
건축물의 배치	전체	• 이웃 건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 함	

○ 건축물의 형태 및 외관 (권장사항)

구분	적용 구역	용도	비고
지붕	구역 전체	• 조화로운 경관형성을 위한 평지붕 및 경사지붕 형태조성 • 평지붕의 경우 전체 면적의 40% 이상 옥상녹화 및 옥상정원 조성을 권장하며, 경사지붕의 경우 경사도 3/10 이상 6/10이하로 조성 • 지붕상부에 설치되는 설비는 전면가로에서 보이지 않도록 디자인이 고려된 차폐시설로 계획	-
외벽		• 원색적 재료 및 과도한 반사성 재료 지양 • 재료 고유의 질감과 특성이 나타날 수 있도록 자연재료의 외장재 사용 권장 • 주변 건축물과 조화되는 형태로 조성	
색채		• 채도가 높은 원색 및 형광색 사용을 지양	
담장		• 담장 설치시 최고높이 1.5m이하로 하고, 생울타리 또는 투시형담장(투시율 85%)으로 설치	
차폐시설		• 건축물 외부로 노출되는 설비에 관해서는 디자인이 고려된 차폐시설 설치	

사. 불허용도에 관한 계획 (의무사항)

구분	적용 구역	용도	비고
불허용도	구역 전체	• 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실), 청소년게임제공업소, 총포판매사 등 • 학교환경위생 정화구역에서 금지하는 시설 (학교보건법 제6조)	전층불허

※ 단, 불허용도의 경우 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 조정 가능

아. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

○ 옥외광고물에 관한 사항 (의무사항)

구분	적용 구역	용도	비고
옥외광고물 설치	구역 전체	• 옥외광고물의 설치 및 기존 옥외광고물 정비시 「서울시 관악구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 • 거주를 목적으로 하는 주택의 경우, 건축물 외벽 또는 지붕에 별도의 옥외광고물 설치 제한	-

○ 환경친화적 건축물에 관한 사항 (의무 및 권장사항)

구분	적용 구역	용도	비고
생태면적률	구역 전체	• 건축물 신축시 「서울시 생태면적률 도시계획 활용 개선방안」에 따라 건축유형별 생태면적률 적용	의무 사항
자연지반 보존		• 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	권장 사항
옥상녹화		• 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의하여 설치하도록 권장	
벽면녹화		• 서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안에 따라 설치토록 권장	
중수도 및 빗물이용시설		• 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준 및 서울특별시 빗물저수조 설치지침에 따라 설치하도록 권장	
신재생에너지		• 신에너지 및 재생에너지 개발,이용,보급촉진법의 기준에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장		• 서울특별시 녹색주차장 활성화 계획에 따라 설치토록 권장	

자. 기타사항에 관한 결정조서

○ 주민약속(협정)에 관한 계획 (의무사항)

구분	계획 내용	비고
주민공동체 운영회 구성	• 주민공동체운영위원회 : 마을 공동체에 관심 있는 주민 및 관련 전문가 - 마을 규약 작성, 마을회관 운영, 마을 만들기와 관련한 일련의 임무 수행 - 시기: 계획 완료시부터 공사착공 전까지 구성 - 역할: 주민협정 체결을 위한 주민동의, 조성구역 유지관리	-
주민협정 및 운영 규약	• 주민협정 - 본 정비계획으로 정하는 지침(권장사항에 한함), 주민참여 환경개선 프로그램 등 주민협정으로 정하여 운영 • 운영규약 - 공동시설의 운영, 활동프로그램 등 마을운영에 필요한 사항 - 주민공동체운영위원회의 구성 기능조직 및 운영 등의 운영규약 작성 - 작성시기: 공사착공 전까지 작성(운영위원회 의견에 따라 조정 가능)	-

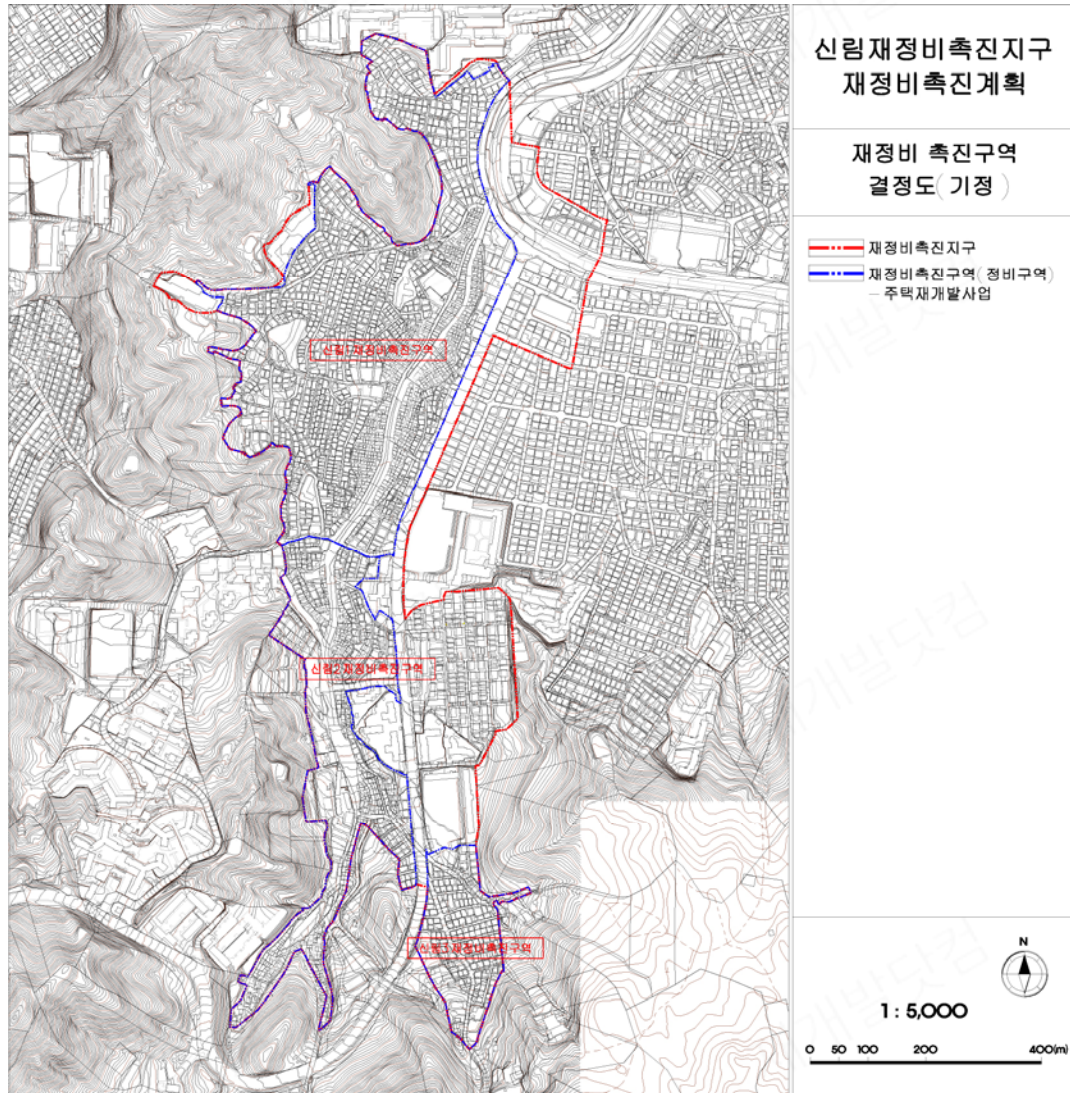
※ 주민협정(약속)에 관한 계획은 관련법령 등에 따라 조정될 수 있음.

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 『신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정조서(삼성동 돌샘행복마을 주거환경관리사업 정비계획 수립 및 정비구역 결정)』에 명시

6. 관계도면 및 기타 자세한 내용 : 생략 (비치한 도서와 같음)

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거환경개선과(☎2133-7261) 및 관악구 도시계획과(☎879-6357)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

신림재정비촉진지구 정비구역 결정도(기정)



신림재정비촉진지구 정비구역 결정도(변경)

