

◆ 서울특별시고시 제2024-305호
신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 신림재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-121호(2008.04.10)로 재정비촉진계획 결정고시 및 서울특별시고시 제2009-4호(2009.01.08), 서울특별시고시 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), 서울특별시고시 제2016-173호(2016.06.23), 서울특별시고시 제2016-359호(2016.11.10), 서울특별시고시 제2017-180호(2017.05.25), 서울특별시고시 제2017-360호(2017.10.10.), 서울특별시고시 제2018-238호(2018.08.02.), 서울특별시고시 제2019-96호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-351호(2019.10.31.), 서울특별시고시 제2020-159호(2020.04.23.), 서울특별시고시 제2021-631호(2021.11.18.), 서울특별시고시 제2022-174호(2022.4.21.), 서울특별시고시 제2022-352호(2022.8.18.), 서울특별시고시 제2022-361호(2022.8.25.), 서울특별시고시 제2024-191호(2024.04.11.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 20일

서울특별시

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
신림 재정비촉진지구	주거지형	관악구 신림동 일원	491,163.6	-	491,163.6	• 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신림동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

○ 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경

○ 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

라. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

토지이용		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
계		491,163.6	-	491,163.6	100.0	· 도로· 하천 증복면적 338.1㎡
주택용지		308,641.9	증)129.3	308,771.2	62.9	-
상업업무용지		6,189.9	감)78.6	6,111.3	1.2	-
주거복합용지		6,436.0	증)188.0	6,624.0	1.3	-
종교용지		1,599.0	-	1,599.0	0.3	· 존치교회 2개소
기 반 시 설 용 지	소계	168,634.9	감)238.7	168,396.2	34.3	· 공원면적 549㎡ 제외
	도로	77,355.9	감)698.2	76,657.7	15.6	· 공원면적 549㎡ 포함
	보행자전용도로	535.0	-	535.0	0.1	-
	공원	45,032.6	증)240.0	45,272.6	9.2	-
	녹지	1,140.7	-	1,140.7	0.2	-
	하천	23,779.9	증)210.5	23,990.4	4.8	· 도림천 제2지류, 도로338.1㎡ 포함
	공공청사	2,435.0	증)5.0	2,440.0	0.5	· 119안전센터
	공공공지	397.5	-	397.5	0.1	-
	학교	14,212.0	증)4.0	14,216.0	2.9	· 신우초교 1개소(학교점유지부지)
	복지시설	2,986.3	-	2,986.3	0.6	· 사회복지시설 2개소 · 성민종합복지관 존치 1개소
주차장		1,309.0	-	1,309.0	0.3	-

2) 인구·주택수용계획 : 변경

○ 기정 : 21,829인/7,513호 → 변경 : 22,048인/7,594호

구 분		주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		7,513	증)81	7,594	21,829	증)219	22,048	-
촉진 구역	소 계	6,110	증)81	6,191	16,497	증)219	16,716	※세대(호)당 인구수 :2.7인/세대 (2020 서울시 도시기본계획 세대당 인구 적용)
	40㎡ 이하	433	증)221	654	1,169	증)597	1,766	
	40㎡~50㎡	146	감)104	42	394	감)281	113	
	50㎡~60㎡	2,073	감)10	2,063	5,597	감)27	5,570	
	60㎡~85㎡	2,605	감)3	2,602	7,034	감)8	7,026	
	85㎡ 초과	853	감)23	830	2,303	감)62	2,241	
존치관리구역		1,403	-	1,403	5,332	-	5,332	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구분	개소			면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	7	-	7	19,627.8	증)9.0	19,636.8	
초등학교	1	-	1	13,543.0	-	13,543.0	· 기설치 1개소(신우초교)
유치원	1	-	1	669.0	증)4.0	673.0	
공공청사	2	-	2	2,435.0	증)5.0	2,440.0	· 119안전센터 1개소
복지시설	2	-	2	2,583.3	-	2,583.3	· 사회복지시설 3개소 (기존 설치 1개소 존치)
공공공지	1	-	1	397.5	-	397.5	-

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		12	-	12	46,196.3	증)217.0	46,413.3	
공원	소계	10	-	10	45,055.6	증)217.0	45,272.6	
	근린공원	1	-	1	4,319.8	-	4,319.8	
	수변공원	3	-	3	31,702.5	증)328.0	32,030.5	
	소공원	5	-	5	6,841.6	감)111.0	6,730.6	
	어린이공원	1	-	1	2,191.7	-	2,191.7	
녹지	소계	2	-	2	1,140.7	-	1,140.7	
	경관녹지	2	-	2	1,140.7	-	1,140.7	

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

8) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경

구분	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
		기정	변경	변경후		
재정비촉진지구	-	491,163.6	-	491,163.6	-	
촉진구역(4개구역)	-	396,849.9	감)32.3	396,817.6	-	
신림1재정비촉진구역	신림동 808 일대	223,201.0	감)32.3	223,168.7	주택정비형 재개발	
신림2재정비촉진구역	신림동 324-25일대	95,797.5	-	95,797.5	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	-	94,313.7	증)32.3	94,346.0	-	
신림2존치관리구역	신림동 393-19일대	3,884.8	-	3,884.8	-	
신림3존치관리구역	신림동 395-43일대	5,230.7	-	5,230.7	-	
존치건축물	신림동 1726	4,879.1	-	4,879.1	-	
	신림동 1721	5,351.0	-	5,351.0	-	
	신림동 1698	2,986.0	-	2,986.0	-	
	신림동 1699, 1733	9,868.7	-	9,868.7	-	
	신림동 1724, 1729	6,180.0	-	6,180.0	-	
	신림동 300-1	400.0	-	400.0	-	
존치시설	신림동 403-11 외	1,547.0	-	1,547.0	-	
	신림동 300-6	950.0	-	950.0	-	
	신림동 289-3 외	39,493.4	증)32.3	39,525.7	-	
	신림동 315 외	13,543.0	-	13,543.0	-	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

(1) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경

용도지역		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		223,201.0	감)32.3	223,168.7	100.0	
주거지역	소계	211,487.0	감)189.8	211,297.2	94.7	
	1종	33,760.0	감)586.3	33,173.7	14.8	
	2종(7층)	2,078.0	감)36.4	2,041.6	0.9	
	2종	119,871.0	증)178.5	120,049.5	53.8	
	3종	42,407.0	증)120.1	42,527.1	19.1	
	준주거	13,371.0	증)134.3	13,505.3	6.1	
자연녹지		11,714.0	증)157.5	11,871.5	5.3	

(2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음

(3) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음

(4) 신림4재정비촉진구역(관리형 주거환경개선사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구역명	구분	주용도	용적률		건폐율	평균층수/ 최고층수	비고
			기준	상한			
신림1재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	210%	260%이하	60%이하	-/25층	2종
					50%이하	-/29층	3종
		주거복합	300%	300%이하	60%이하	-/18층	준주거
		상업·업무			60%이하	-	준주거
	변경	공동주택 및 부대복리시설	210%	260%이하	60%이하	-/27층	2종
					50%이하	-/29층	3종
		주거복합	300%	300%이하	60%이하	-/22층	준주거
		상업·업무			60%이하	-	준주거
신림2재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190%	252%이하	60%이하	20층/28층	2종
신림3재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	180%	236%이하	60%이하	15층/17층	2종(7층)

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

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	223,201.0	50,134.9	14,796.3	9,140.7	669.0	25,528.9	11.4%	
변경	신림1재정비 촉진구역	223,168.7	49,929.6	14,796.3	9,140.7	673.0	25,319.6	11.3%	
기정	신림2재정비 촉진구역	95,797.5	40,513.4	5,478.9	8,191.7	2,619.0	24,223.8	25.29%	
기정	신림3재정비 촉진구역	35,136.4	12,673.1	2,921.0	3,886.0	-	5,866.1	16.7%	

12) 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분		전체세대수	임 대 주 택				
			합계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	6,610	897	512	42	333	10
	변경	6,691	912	512	42	348	10
신림1재정비 촉진구역	기정	4,104	616	413	-	193	10
	변경	4,185	631	413	-	208	10
신림2재정비 촉진구역	기정	1,435	183	57	-	126	-
신림3재정비 촉진구역	기정	571	98	42	42	14	-

※ 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

14) 기타계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 자족성계획, 특성화계획, 여성친화적계획)
: 변경없음

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

(1) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경

(가) 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	223,201.0	감)32.3	223,168.7	-

(나) 정비계획

1. 토지이용계획

[기정]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		223,201.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	48,988.1	21.9	-
	도 로	23,238.1	10.4	일부 하천 중복결정
	공 원	12,320.0	5.5	소공원 일부 하천 중복결정
	하 천	11,661.0	5.2	-
	공공청사	1,100.0	0.5	-
	유치원	669.0	0.3	-
택 지 (획 지)	소 계	174,212.9	78.1	-
	1-1	26,151.0	11.7	공동주택
	1-2	8,588.0	3.8	공동주택
	1-3	105,920.0	47.5	공동주택
	1-4	19,917.0	8.9	공동주택
	1-5	1,011.0	0.5	부대복리시설
	1-6	6,436.0	2.9	주거복합
	1-7	1,710.0	0.8	상업업무
	1-8	2,239.4	1.0	상업업무
	1-9	2,121.1	1.0	상업업무
	1-10	119.4	0.1	상업업무

※ 도로 및 공원의 하천 중복결정 면적은 시설 면적에서 제외

[변경]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		223,168.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	48,717.1	21.8	-
	도 로	22,507.6	10.1	일부 하천 중복결정
	공 원	12,560.0	5.6	소공원 일부 하천 중복결정
	하 천	11,871.5	5.3	-
	공공청사	1,105.0	0.5	-
	유치원	673.0	0.3	-
택 지 (획 지)	소 계	174,451.6	78.2	-
	1-1	26,303.9	11.8	공동주택
	1-2	8,626.3	3.9	공동주택
	1-3	105,895.2	47.5	공동주택
	1-4	19,903.9	8.9	공동주택
	1-5	987.0	0.4	부대복리시설
	1-6	6,624.0	3.0	주거복합
	1-7	1,788.3	0.8	상업업무
	1-8	2,486.9	1.1	상업업무
	1-9	1,716.1	0.8	상업업무
	1-10	120.0	0.1	상업업무

※ 도로 및 공원의 하천 중복결정 면적은 시설 면적에서 제외

2. 도시계획시설 설치계획

□ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	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)	
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	
기정	중로	3	453	12	집산도로	71	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 일부구간 도로폭 확폭 · 하천일부 중복결정
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	41	신림동 1527	신림동 1513-4	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4	-	
기정	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	· 하천일부 중복결정 · 일부구간 도로폭 축소
변경	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	
기정	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2018-121 ('08.4.10)	
기정	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19	-	
기정	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	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 보행자전용도로
신설	소로	3	(2)	4	국지도로	31	신림동 1726-1	신림동 산134-1	-	· 양지공원 진입도로

□ 공 원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	1,008.0	감)7.0	1,001.0	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	
변경	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	10,800.0	증)328.0	11,128.0	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	
변경	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	535.0	감)92.0	443.0	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	일부구간 하천 중복결정

□ 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		
변경	③	공공청사	-	신림동 296-11일대	1,100.0	증)5.0	1,105.0	50이하	250이하	-	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	119안전센터

□ 학 교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	학교	유치원	신림동 299-23 일대	669.0	증)4.0	673.0	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	

□ 하 천

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

3. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
공동 이용시설	관리사무소	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	634.00	증) 192.05	826.05	
	주민공동시설		6,510.00	감) 2,278.15	4,231.85	주민회의실 등
	문 고		1,650.00	증) 878.12	2,528.12	
	보육시설		1,310.00	증) 586.17	1,896.17	
	경로당		1,880.00	감) 796.95	1,083.05	
	어린이놀이터		5,347.12	감) 656.61	4,690.51	
	주민운동시설		4,800.00	증) 1,925.41	6,725.41	
	돌봄센터		870.00	감) 273.69	596.31	
근린생활시설			7,778.48	감) 138.73	7,639.75	

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

□ 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신림1재정비 촉진구역	223,201.0	-	-	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	1,693	-	-	1,693	-	-
변경	신림1재정비 촉진구역	223,168.7	-	-	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	1,693	-	-	1,693	-	-

□ 건축시설계획

[기정]

결구 정분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)					
기정	신림1 재정비 촉진 구역	223,201.0	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	294% 이하	25층
			1-3	105,920.0	관악구 신림동 363-4번지 일대	공동주택	30% 이하	257% 이하	25층/29층
			1-4	19,917.0	관악구 신림동 295번지 일대	공동주택	40% 이하	300% 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	400% 이하	18층
			1-7	1,710.0	관악구 신림동 1526-8번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-8- ①~④	2,239.4	관악구 신림동 1513-1번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-9- ①~⑥	2,121.1	관악구 신림동 1526-3번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-10	119.4	관악구 신림동 395-18번지 일대	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	-
			1-11	1,100.0	관악구 신림동 296-11번지 일대	공공업무시설	50% 이하	250% 이하	-
			1-12	669.0	관악구 신림동 299-23번지 일대	유치원	60% 이하	150% 이하	4층
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 건립규모 : 세대당 전용면적 140㎡이하 ● 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ● 건립예정세대수 : 4,104세대 ● 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 - 219% (9%완화 : 지능형건축물 3등급)						
	상한용적률		● 일반주거지역 : 260% 이하 - 획지 1-1 : 200% 이하 - 획지 1-2~4, 6 : 271.1% 이하						

※ 획지1-7, 1-8, 1-9의 주용도는 건축물 연면적의 50% 이상 계획, 주용도 비율 산정시 업무 시설 중 오피스텔은 제외

※ 획지1-7~10은 촉진계획 범위 내에서 추후 별도의 건축계획 등 계획 수립

※ 「신속통합기획 가이드라인」에 따른 블록별 최고층수 준수

[변경]

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)					
변경	신림1 재정비 촉진 구역	223,168.7	1-1	26,303.9	관악구 신림동 396-9번지 일대	공동주택	30% 이하	200% 이하	25층
			1-2	8,626.3	관악구 신림동 378-15번지 일대	공동주택	30% 이하	294% 이하	25층
			1-3	105,895.2	관악구 신림동 363-4번지 일대	공동주택	30% 이하	259% 이하	27층/29층
			1-4	19,903.9	관악구 신림동 295번지 일대	공동주택	40% 이하	300% 이하	29층
			1-5	987.0	관악구 신림동 395-28번지 일대	부대복리시설	60% 이하	150% 이하	4층
			1-6	6,624.0	관악구 신림동 391-6번지 일대	주거복합	60% 이하	400% 이하	22층
			1-7	1,788.3	관악구 신림동 1526-8번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-8- ①~④	2,486.9	관악구 신림동 1513-1번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-9- ①~⑤	1,716.1	관악구 신림동 1526-3번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-10	120.0	관악구 신림동 395-18번지 일대	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	-
			1-11	1,105.0	관악구 신림동 296-11번지 일대	공공업무시설	50% 이하	250% 이하	-
			1-12	673.0	관악구 신림동 299-23번지 일대	유치원	60% 이하	150% 이하	4층
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 건립규모 : 세대당 전용면적 140㎡이하 ● 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ● 건립예정세대수 : 4,185세대 ● 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 - 219% (9%완화 : 지능형건축물 3등급)							
상한용적률		● 일반주거지역 : 259.68% 이하 - 획지 1-1 : 200% 이하 - 획지 1-2~4, 6 : 271.5% 이하							

※ 획지1-7, 1-8, 1-9의 주용도는 건축물 연면적의 50% 이상 계획, 주용도 비율 산정시 업무 시설 중 오피스텔은 제외

※ 획지1-7~10은 촉진계획 범위 내에서 추후 별도의 건축계획 등 계획 수립

※ 「신속통합기획 가이드라인」에 따른 블록별 최고층수 준수

■ 공공시설 기부채납 계획

구분	시설명	위치	층	면적(㎡)		관리청	비고
				대지면적 (토지지분)	연면적 (전용/공급)		
기정	공공임대상가	획지1-6	지하1층 지상1층	6,436.0 (318.6)	1,621.61/ 2,436.33	관악구 또는 서울특별시	
변경	공공임대상가	획지1-6	지하1층 지상1층	6,624.0 (384.3)	1,531.35/ 2,436.34	관악구 또는 서울특별시	
기정	공공청사	획지1-11	지하1층~ 지상4층	1,100	1,785.0	관악소방서	
변경	공공청사	획지1-11	지하1층~ 지상4층	1,105	1,785.0	관악소방서	

※ 공공임대상가의 관리청은 추후 서울시와 관악구가 협의하여 지정

■ 기타사항에 관한 계획(변경)

① 건축한계선

구분	적용	계획내용	비고
기정	건축한계선 2m	획지1-10	신림로변
기정	건축한계선 3m	획지1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6	공공보행통로변, 도림천변, 수변공원변, 방천길변, 광산길변, 이면도로 및 보행자전용도로변
변경	건축한계선 3m	획지1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6, 1-8, 1-9	호암로변, 공공보행통로변, 도림천변, 수변공원변, 방천길변, 광산길변, 이면도로 및 보행자전용도로변
기정	건축한계선 6m	획지1-2, 1-3, 1-4, 1-6	호암로변, 양지길변

도면 참조

② 공공보행통로

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	공공보행통로①	획지1-1	• 신림로 이면부 ~ 관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결하는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상
기정	공공보행통로②	획지1-3	• 호암로~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상
기정	공공보행통로③	획지1-3, 1-4	• 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 14m 이상
기정	공공보행통로④	획지1-3, 1-4	• 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상
기정	공공보행통로⑤	획지1-3	• 공공보행통로③~우정아파트를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상
변경	공공보행통로⑥	획지1-3	• 공공보행통로③~양지공원 진입도로(소로3-(2)호선)를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상

공공에 24시간 개방된
형태로 조성
도면 참조

③ 교통처리에 관한 사항

구분	적용지역	계획내용	비고
보차혼용도로①	획지1-3	• 양지길(중로2-(1)호선)~중로2-(2)호선로 연결되는 보차혼용도로 조성 • 폭 10m	공공에 24시간 개방된 형태로 조성
보차혼용도로②	획지1-3	• 동서간연결도로(대로2-(1)호선)~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 보차혼용도로 조성 • 폭 14m	
단지내 보행동선	획지1-3, 1-4	• 지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 • 단지 전체를 연결하는 순화도로를 따라 단지순환길 조성	
	획지1-2, 1-3	• 옛길(양지길, 중로2-(1)호선)의 흔적 및 관악산 연접부를 따라 단지 둘레길 조성	
	획지1-3	• 단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	
단지내 순환도로	획지1-3, 1-4	• 단지내외부와의 접근성, 주변도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획	
보행자우선도로	소로2-(2)호선	• 단지로의 직접 진출입 불허	
차량출입 불허구간	획지1-4	• 호암로 변	도면 참조
	획지1-3, 1-4	• 동서연결도로변 일부 구간	도면 참조
	획지1-2, 1-6	• 양지길변 일부구간	도면 참조
	획지1-1	• 중로3-(1), 소로2-(2), 소로3-(1)호선변	도면 참조

5. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택정비형 재개발사업	정비구역지정(변경)후 4년 이내	재개발조합	현황 : 4,410 계획 : 4,104 감) 306	-	-
변경	주택정비형 재개발사업	정비구역지정(변경)후 4년 이내	재개발조합	현황 : 4,410 계획 : 4,185 감) 225	-	-

6. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
기정	1	175,981.9	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	26,151.0	공동주택
			1-2	관악구 신림동 378-15번지 일대	8,588.0	공동주택
			1-3	관악구 신림동 363-4번지 일대	105,920.0	공동주택
			1-4	관악구 신림동 295번지 일대	19,917.0	공동주택
			1-5	관악구 신림동 395-28번지 일대	1,011.0	부대복리시설
			1-6	관악구 신림동 391-6번지 일대	6,436.0	주거복합
			1-7	관악구 신림동 1526-8번지 일대	1,710.0	상업업무
			1-8-①	관악구 신림동 1513-1번지 일대	849.9	상업업무
			1-8-②	관악구 신림동 1513-2번지 일대	666.7	상업업무
			1-8-③	관악구 신림동 1513-3번지 일대	425.5	상업업무
			1-8-④	관악구 신림동 1513-4번지 일대	297.3	상업업무
			1-9-①	관악구 신림동 1526-2번지 일대	378.1	상업업무
			1-9-②	관악구 신림동 1526-3번지 일대	522.8	상업업무
			1-9-③	관악구 신림동 1526-4번지 일대	227.4	상업업무
			1-9-④	관악구 신림동 1526-5번지 일대	227.0	상업업무
			1-9-⑤	관악구 신림동 1526-6번지 일대	360.8	상업업무
			1-9-⑥	관악구 신림동 290-2번지 일대	405	상업업무
			1-10	관악구 신림동 395-18번지 일대	119.4	상업업무
			1-11	관악구 신림동 296-11번지 일대	1,165.0	공공청사
			1-12	관악구 신림동 299-23번지 일대	669.0	유치원
변경	1	176,229.6	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	26,303.9	공동주택
			1-2	관악구 신림동 378-15번지 일대	8,626.3	공동주택
			1-3	관악구 신림동 363-4번지 일대	105,895.2	공동주택
			1-4	관악구 신림동 295번지 일대	19,903.9	공동주택
			1-5	관악구 신림동 395-28번지 일대	987.0	부대복리시설
			1-6	관악구 신림동 391-6번지 일대	6,624.0	주거복합
			1-7	관악구 신림동 1526-8번지 일대	1,788.3	상업업무
			1-8-①	관악구 신림동 1513-1번지 일대	849.9	상업업무
			1-8-②	관악구 신림동 1513-2번지 일대	666.7	상업업무
			1-8-③	관악구 신림동 1513-3번지 일대	673.0	상업업무
			1-8-④	관악구 신림동 1513-4번지 일대	297.3	상업업무
			1-9-①	관악구 신림동 1526-2번지 일대	378.1	상업업무
			1-9-②	관악구 신림동 1526-3번지 일대	522.8	상업업무
			1-9-③	관악구 신림동 1526-4번지 일대	227.4	상업업무
			1-9-④	관악구 신림동 1526-5번지 일대	227.0	상업업무
			1-9-⑤	관악구 신림동 1526-6번지 일대	360.8	상업업무
			1-10	관악구 신림동 395-18번지 일대	120.0	상업업무
			1-11	관악구 신림동 296-11번지 일대	1,105.0	공공청사
			1-12	관악구 신림동 299-23번지 일대	673.0	유치원

7. 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	신림1 재정비 촉진구역내	161,706.4	-	37,181.44	413세대 (10.06%)	40㎡이하	
					193세대 (4.70%)	50~60㎡이하	
					10세대 (0.24%)	60~85㎡이하	
					전체:616세대 (15.01%)	-	
변경	신림1 재정비 촉진구역내	167,353.3	-	38,681.77	413세대 (9.87%)	40㎡이하	
					208세대 (4.97%)	50~60㎡이하	
					10세대 (0.24%)	60~85㎡이하	
					전체:631세대 (15.08%)	-	

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 임대주택은 공개추첨을 통해 선정하며, 토지등소유자의 동·호수 선정시 함께 추첨하도록 한다.

8. 지상권 설정 계획

구분	지상권 설정 범위			비고
	위치	시점	종점	
획지1-3	보차혼용통로①	중로2-(1) (신림동 386-17)	중로2-(2) (신림동 808-142)	보차혼용통로 유지관리 및 공공의 상시 사용
획지1-3	보차혼용통로②	대로2-(1) (신림동 344-25)	중로2-(1) (신림동 381-5)	

※ 향후 사업시행인가 시 도로 및 보차혼용통로 설계, 측량 결과 등에 따라 변동될 수 있으며, 지상권의 구체적 범위는 사업시행인가 결과를 고려하여 관악구청과 협의하여 결정

(다) 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	재정비촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	신림1주택정비형재개발 지구단위계획구역	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	223,201.0	감)32.3	223,168.7	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

■ 용도지역·지구 결정(변경) 조서

용도지역		면적(㎡)			구성비(%)	
		기 정	변 경	변경후		
계		223,201.0	감)32.3	223,168.7	100.0	
주거 지역	소 계		211,487.0	감)189.8	211,297.2	94.7
	일반 주거 지역	제1종	33,760.0	감)586.3	33,173.7	14.8
		2종(7층)	2,078.0	감)36.4	2,041.6	0.9
		2종	119,871.0	증)178.5	120,049.5	53.8
		3종일반	42,407.0	증)120.1	42,527.1	19.1
	준주거		13,371.0	증)134.3	13,505.3	6.1
자연녹지		11,714.0	증)157.5	11,871.5	5.3	

■ 기반시설 결정(변경) 조서

가) 도로

● 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	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)
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	

기정	중로	3	453	12	집산도로	71	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	중로	3	455	6~12	집산도로	206	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)	· 일부구간 도로폭 확폭
기정	소로	2	1	8	국지도로	41	신림동 1527	신림동 1513-4	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4	-	
기정	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	
변경	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2018-121 ('08.4.10)	
기정	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19	-	
기정	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	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 보행자전용도로
신설	소로	3	(2)	4	국지도로	31	신림동 1726-1	신림동 산134-1		· 양지공원 진입도로

나) 공 원

• 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	1,008	감)7	1,001	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	
변경	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	10,800	증)328	11,128	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	
변경	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	535	감)92	443	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	일부구간 하천 중복결정

※ ()는 구역내 면적

다) 공공청사

• 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
변경	③	공공청사	-	신림동 296-11일대	1,100	증)5	1,105	500이하	250이하	-	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	119 안전 센터

라) 학교

• 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	학교	유치원	신림동 299-23 일대	669	증)4	673	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	

마) 하 천

• 하천 결정조서

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		재정비촉진지구내 도림천 지류구간 추가결정 B: 15~18m L: 350m · ()는 구역내 연장

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			구분	위치	면적(㎡)	
기정	1	175,981.9	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	26,151.0	공동주택
			1-2	관악구 신림동 378-15번지 일대	8,588.0	공동주택
			1-3	관악구 신림동 363-4번지 일대	105,920.0	공동주택
			1-4	관악구 신림동 295번지 일대	19,917.0	공동주택
			1-5	관악구 신림동 395-28번지 일대	1,011.0	부대복리시설
			1-6	관악구 신림동 391-6번지 일대	6,436.0	주거복합
			1-7	관악구 신림동 1526-8번지 일대	1,710.0	상업업무
			1-8-①	관악구 신림동 1513-1번지 일대	849.9	상업업무
			1-8-②	관악구 신림동 1513-2번지 일대	666.7	상업업무
			1-8-③	관악구 신림동 1513-3번지 일대	425.5	상업업무
			1-8-④	관악구 신림동 1513-4번지 일대	297.3	상업업무
			1-9-①	관악구 신림동 1526-2번지 일대	378.1	상업업무
			1-9-②	관악구 신림동 1526-3번지 일대	522.8	상업업무
			1-9-③	관악구 신림동 1526-4번지 일대	227.4	상업업무
			1-9-④	관악구 신림동 1526-5번지 일대	227.0	상업업무
			1-9-⑤	관악구 신림동 1526-6번지 일대	360.8	상업업무
			1-9-⑥	관악구 신림동 290-2번지 일대	405.0	상업업무
			1-10	관악구 신림동 395-18번지 일대	119.4	상업업무
			1-11	관악구 신림동 296-11번지 일대	1,100.0	공공청사
			1-12	관악구 신림동 299-23번지 일대	669.0	유치원
변경	1	176,229.6	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	26,303.9	공동주택
			1-2	관악구 신림동 378-15번지 일대	8,626.3	공동주택
			1-3	관악구 신림동 363-4번지 일대	105,895.2	공동주택
			1-4	관악구 신림동 295번지 일대	19,903.9	공동주택
			1-5	관악구 신림동 395-28번지 일대	987.0	부대복리시설
			1-6	관악구 신림동 391-6번지 일대	6,624.0	주거복합
			1-7	관악구 신림동 1526-8번지 일대	1,788.3	상업업무
			1-8-①	관악구 신림동 1513-1번지 일대	849.9	상업업무
			1-8-②	관악구 신림동 1513-2번지 일대	666.7	상업업무
			1-8-③	관악구 신림동 1513-3번지 일대	673.0	상업업무
			1-8-④	관악구 신림동 1513-4번지 일대	297.3	상업업무
			1-9-①	관악구 신림동 1526-2번지 일대	378.1	상업업무
			1-9-②	관악구 신림동 1526-3번지 일대	522.8	상업업무
			1-9-③	관악구 신림동 1526-4번지 일대	227.4	상업업무
			1-9-④	관악구 신림동 1526-5번지 일대	227.0	상업업무
			1-9-⑤	관악구 신림동 1526-6번지 일대	360.8	상업업무
			1-10	관악구 신림동 395-18번지 일대	120.0	상업업무
			1-11	관악구 신림동 296-11번지 일대	1,105.0	공공청사
			1-12	관악구 신림동 299-23번지 일대	673.0	유치원

■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 주용도에 관한 결정조서

구 분	획지	용도	비고
기정	1-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	1-2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	1-3	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	1-4	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	1-5	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택에 따른 부대복리시설	부대복리시설
기정	1-6	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	주거복합
기정	1-7	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	상업업무
기정	1-8	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	상업업무
기정	1-9	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	상업업무
기정	1-10	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설	상업업무
기정	1-11	• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	공공청사
기정	1-12	• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교(유치원)	유치원

※ 획지1-7, 1-8, 1-9의 주용도는 건축물 연면적의 50% 이상, 주용도 비율 산정시 업무시설 중 오피스텔 제외

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구 분	지역	건폐율	비고
기정	제1종일반주거지역	60%	
기정	제2종일반주거지역	60%	
기정	제3종일반주거지역	50%	
기정	준주거지역	60%	

다) 용적률계획

구 분	획지	용도			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	1-1	210%	219%	200%	• 촉진계획 - 허용용적률 : 219% - 상한용적률 : (기정)260% (변경)259.68%
기정	1-2	210%	219%	294%	
기정	1-3	210%	219%	257%	
변경	1-3	210%	219%	259%	
기정	1-4	210%	219%	300%	
기정	1-5	150%	150%	150%	
기정	1-6	210%	219%	400%	• 촉진계획 - 허용용적률 : 219% - 상한용적률 : 260%
기정	1-7	300%	300%	300%	• 촉진계획 - 허용용적률 : 300% - 상한용적률 : 300%
기정	1-8	300%	300%	300%	
기정	1-9	300%	300%	300%	
기정	1-10	200%	200%	200%	
기정	1-11	250%	250%	250%	
기정	1-12	150%	150%	150%	

• 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목	적용		비고
기정	지능형건축물	3등급	9%	

• 상한용적률 완화 사항

구분	획지	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	1-1~4, 1-6	40.7%	-	총 40.7%

라) 높이계획

구분	획지	높이기준	비고
기정	1-1	25층이하	공동주택
기정	1-2	25층이하	공동주택
기정	1-3	25층이하(제2종) / 29층이하(제3종)	공동주택
변경	1-3	27층이하(제2종) / 29층이하(제3종)	공동주택
기정	1-4	29층이하	공동주택
기정	1-5	4층이하	부대복리시설
기정	1-6	18층이하	주거복합
변경	1-6	22층이하	주거복합
기정	1-7	관계법령에 따름	상업업무
기정	1-8	관계법령에 따름	상업업무
기정	1-9	관계법령에 따름	상업업무
기정	1-10	-	상업업무
기정	1-11	-	공공청사
기정	1-12	4층이하	유치원

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

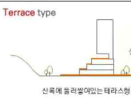
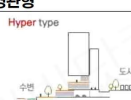
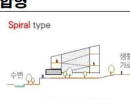
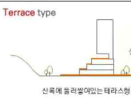
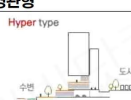
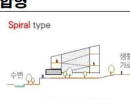
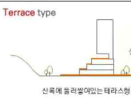
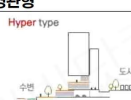
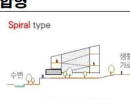
구분	적용	계획내용	비고
기정	건축한계선 2m	획지1-10	신림로변
기정	건축한계선 3m	획지1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6	공공보행통로변, 도림천변, 수변공원변, 방천길변, 광신길변, 양산길, 이면도로 및 보행자전용도로변
변경	건축한계선 3m	획지1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6, 1-8, 1-9	호암로변, 공공보행통로변, 도림천변, 수변공원변, 방천길변, 광신길변, 이면도로 및 보행자전용도로변
기정	건축한계선 6m	획지1-2, 1-3, 1-4, 1-6	호암로변, 양지길변

■ 경관계획

가) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	도림천제2지류와 수변공원 인접지역 (획지1-3, 1-4)	• 입주민과 지역 주민이 상시 이용할 수 있는 근린생활시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치(권장)	
	단지내 순환도로변 (획지1-3, 1-4)	• 입주민의 공동체 활성화를 위한 단지 내 커뮤니티시설 배치(권장)	
	단지 진입부 복합용지 (획지1-6)	• 주거, 상업(공공임대상가 등), 업무용도 복합화, 지역단위 커뮤니티시설 배치(권장)	

나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고				
주동의 유형 및 형태	전구역	• 자연과 도시의 연계 및 경관을 고려하여 다양한 주거유형으로 계획 • 주동의 다양한 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획					
		<table><tr><td>1.테라스형 <i>Terrace type</i>  산책로와 연결되어있는 테라스형 주동</td><td>2.판상형 <i>Stream type</i>  마당과 수변에 면한 판상형 주동</td><td>3.판상형+탑상형 <i>Collabo type</i>  산책로와 연결되어있는 판상형과 판상형이 조합</td></tr><tr><td>4.경관형 <i>Hyper type</i>  수변과 도시에 면한 경관형 주동</td><td>5.복합형 <i>Spiral type</i>  수변과 마당소로에 면한 복합형 주동</td><td></td></tr></table>	1.테라스형 <i>Terrace type</i>  산책로와 연결되어있는 테라스형 주동	2.판상형 <i>Stream type</i>  마당과 수변에 면한 판상형 주동	3.판상형+탑상형 <i>Collabo type</i>  산책로와 연결되어있는 판상형과 판상형이 조합	4.경관형 <i>Hyper type</i>  수변과 도시에 면한 경관형 주동	5.복합형 <i>Spiral type</i>  수변과 마당소로에 면한 복합형 주동
1.테라스형 <i>Terrace type</i>  산책로와 연결되어있는 테라스형 주동	2.판상형 <i>Stream type</i>  마당과 수변에 면한 판상형 주동	3.판상형+탑상형 <i>Collabo type</i>  산책로와 연결되어있는 판상형과 판상형이 조합					
4.경관형 <i>Hyper type</i>  수변과 도시에 면한 경관형 주동	5.복합형 <i>Spiral type</i>  수변과 마당소로에 면한 복합형 주동						

다) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
개방감	획지1-1, 1-3, 1-4	- 관악산 자연을 활용한 열린 녹지축 연결 - 관악산도시자연공원구역 녹지의 흐름을 고려하여 열린 도시경관 조성	
특화거리	획지1-3, 1-4, 1-6	- 도립천 수변공간 활용을 통한 하천변 특화거리 조성 - 수변공원 및 하천변 보행네트워크를 활용한 상업시설, 커뮤니티시설 등 지역 거점형 복합문화공간 조성 - 단지내 주민 및 지역 주민들이 상시 이용 가능하도록 조성하여 활성화 유도	

■ 기타사항에 관한 결정 조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	공공보행통로①	획지1-1 · 신림로 이면부 ~ 관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결하는 공공보행통로 계획 · 폭 6m 이상	공공에 24시간 개방된 형태로 조성 도면 참조
기정	공공보행통로②	획지1-3 · 호암로~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 공공보행통로 계획 · 폭 6m 이상	
기정	공공보행통로③	획지1-3, 1-4 · 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 · 폭 14m 이상	
기정	공공보행통로④	획지1-3, 1-4 · 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 · 폭 6m 이상	
기정	공공보행통로⑤	획지1-3 · 공공보행통로③~우정아파트를 연결되는 공공보행통로 계획 · 폭 6m 이상	
변경	공공보행통로⑥	획지1-3 · 공공보행통로③~양지공원 진입도로(소로3-(2)호선)를 연결되는 공공보행통로 계획 · 폭 6m 이상	

나) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
보차혼용통로①	획지1-3	• 양지길(중로2-(1)호선)~중로2-(2)호선로 연결되는 보차혼용통로 조성 • 폭 10m	공공에 24시간 개방된 형태로 조성
보차혼용통로②	획지1-3	• 동서간연결도로(대로2-(1)호선)~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 보차혼용통로 조성 • 폭 14m	
단지내 보행동선	획지1-3, 1-4	• 지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 • 단지 전체를 연결하는 순화도로를 따라 단지순환길 조성	
	획지1-2, 1-3	• 옛길(양지길, 중로2-(1)호선)의 흔적 및 관악산 연접부를 따라 단지 둘레길 조성	
	획지1-3	• 단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	
단지내 순환도로	획지1-3, 1-4	• 단지내외부와의 접근성, 주변도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획	공공에 24시간 개방된 형태로 조성
보행자우선도로	소로2-(2)호선	• 단지로의 직접 진출입 불허	
차량출입 불허구간	획지1-4	• 호암로 변	도면 참조
	획지1-3, 1-4	• 동서연결도로변 일부 구간	도면 참조
	획지1-2, 1-6	• 양지길변 일부구간	도면 참조
	획지1-1	• 중로3-(1), 소로2-(2), 소로3-(1)호선변	도면 참조

■ 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	생태네트워크	녹지·수생태연결성 확보	○	·녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성III	·조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연결 강화 실시	
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	·비오톱유형평가 대부분 5등급(일부 2, 3, 4등급), 개별비오톱은 대부분 평가제외지역 및 일부 2등급	·경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토지환경	지형변동	절성토비율 20%미만	-	·지형변화 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	·지형변화 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
물환경	물순환(수리수질)	생태면적률 30%	○	·적용 생태면적률 30.06%	·자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영하여 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	·토사유출량 변화 예상 ·생활오수 발생	·공사시 수질저감계획 수립 ·우·오수 처리계획 수립	
대기환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	·주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단예상(동하방향 풍속증가, 외류생성 등)	·바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물 높이 계획 ·대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.	
	대기질(온실가스)	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 ·운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 ·운영시 온실가스 발생	·공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ·운영시 청정연료 사용	
생활환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	·운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	·운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	·공사시 투입장비에 의한 소음발생 ·운영시 교통소음발생	·공사시 가설방음판넬설치 운영 ·운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	경관	가로녹지율 35%	○	·조경녹지 및 가로녹지 조성	·조경공간의 확보를 통한 녹지율 상승계획	
		조망권 확보	○	·경관변화 발생	·경관을 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	·주변 시설물과의 조화	·외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	·사업지구 내 휴식여가공간 부족하여 당해 조성 필요	·경관녹지, 공원, 화지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획	
	보행친화공간	보행자전용도로계획수립	-	·기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간 조성	·휴식과 여가공간과의 연계성 확보	
		자전거전용도로 계획수립	-	·대지면적이 작아 자전거 도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	-	·자전거 보관소 설치 미고려	-	

■ 공공주택(의무) 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공동주택(의무) 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 요오로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

[기정]

구분	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법정상한 용적률 완화)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합계	4,104	100.0	616	616	-	15.0	100.0	-
40㎡이하	413	10.1	413	413	-	10.1	67.1	-
40~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡	922	22.5	193	193	-	4.7	31.3	-
60~85㎡	2,000	48.7	10	10	-	0.2	1.6	-
85㎡초과	769	18.7	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택은 공개추첨을 통해 선정하며, 토지등소유자의 동·호수 선정시 함께 추첨하도록 한다.

[변경]

구분	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법정상한 용적률 완화)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합계	4,185	100.0	631	631	-	15.0	100.0	-
40㎡이하	530	12.7	413	413	-	9.8	65.5	-
40~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡	912	21.8	208	208	-	5.0	32.9	-
60~85㎡	1,997	47.7	10	10	-	0.2	1.6	-
85㎡초과	746	17.8	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택은 공개추첨을 통해 선정하며, 토지등소유자의 동·호수 선정시 함께 추첨하도록 한다.

(라) 신속통합기획 가이드라인

1. 정비계획 가이드라인

구분	가이드라인	비고	
용적률	○기준용적률: 210%, 상한용적률: 260%이내 ※양산지구 용적률 : 200%이하(양산지구는 공동정비 방식 권장)		
층수/높이	○최고층수 29층 이하로 계획(블록별 높이기준은 정비계획 기본구상도에 따름) ★신속통합기획 가이드라인 미준수시 `18년 기 결정된 용도지역으로 계획(공동주택부지)하고, 서울시 도시기본계획에 따른 용도 지역별 최고높이 기준 적용		
원신	- BL1: 최고 29층 이하 - BL2,3,4: (기정) 최고 25층 이하 → (변경) 최고 27층 이하 - BL5: (기정) 최고 25층 이하(관악산 연접부 6층 이하) → (변경) 최고 27층이하(관악산 연접부 10층 이하) - BL6: 최고 25층 이하 - BL7: (기정) 최고 18층 이하 → (변경) 최고 22층 이하 - BL8: 최고 29층 이하		
양산	- BL9: 최고 25층 이하 - BL10: 최고 17층 이하 ※ 저층부 테라스하우스 적극 도입		
용도 지역	○자연녹지지역, 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역(용도지역 변경결정도 참고) ★ 신속통합기획 가이드라인 미준수시 `18년 기 결정된 용도지역으로 계획(공동주택부지)하고, 서울시 도시기본계획에 따른 용도 지역별 최고높이 기준 적용		
원신	- BL1: 제3종일반주거지역 - BL2,3,4,5,6: 제2종일반주거지역 - BL7: 준주거지역(※주거복합 및 공공임대상가) - BL8: 제3종일반주거지역		
양산	- BL9: 제2종일반주거지역(※중저층 관리) - BL10: 제2종일반주거지역		
순부담률	○10% 이상 ※ 공원녹지 면적은 법령의무 면적 수준으로 최소화하고, 지역에 필요한 공공임대상가 등 추가 확보		
기반 시설	하천	- 도림천 제2지류 하천 복원, 세부 계획은 「도림천 제2지류 하천조성계획」을 따름 ※ 조성비용 및 부담 주체는 기존 기반시설 비용분담계획에 따름(신림뉴타운지구 개발계획, 2008년 4월)	
	수변공원	- 복원되는 도림천제2지류 노선을 따라 조성, 하천변 활성화를 통해 주변지역과 열린 도시 축 형성	
	공공임대 상가	- 기존 전통시장 상인의 재정착 유도를 위해 복합용지 저층부에 공공임대상가 50호 내외 계획 ※ 공공임대상가는 관악구청에서 운영하며, 상가 세입자 수요조사를 바탕으로 공급호수 및 면적 결정	
	소방 파출소	- 대상지 남측 호암로와 광신길 교차부 배치, 구체적 시설규모는 관악소방서와 협의하여 결정	
	공원	- 대상지 남측 광신길변에 배치하며, 주변지역과 효율적 이용 도모	
	도로	- 주변지역과 연결되는 광신길, 양지길, 방천길은 현행도로 선형을 유지하고, 보도조성 시 공공보행통로 등과 연계하여 보행 이용에 지장이 없도록 계획	

구분	가이드라인	비고
공공공지	- 동·서간 연결도로(금천~신림)와 광신길 교차부에 배치하여 완충공간 조성 ※ 공공공지는 동서간 연결도로 개설 현황을 고려하여 필요시 획지로 변경 가능 단, 지상부 건축물 설치의 도로 개설 시 영향을 고려하여 계획하고, 도로 경계선에서 충분한 이격거리 확보	
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	
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	
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	○도림천제2지류와 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)	
단지 순환도로	○단지 내·외부와의 접근성, 주변 도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획 - 생활권 단절 최소화 및 보행 안전성 제고를 위해 지상부 차량동선 최소화	
단지내 보행동선	○지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 ○단지 전체를 연결하는 순환도로를 따라 단지순환길 조성 ○옛길(양지길)의 흔적 및 관악산 접접부를 따라 단지 둘레길 조성 ○단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	
마을마당	○단지 내 주요 보행동선 결절점 및 각 단지의 중심부에 마을마당을 조성하여 커뮤니티 활성화	
교통처리계획	○신림로에 미치는 교통영향을 고려한 교통처리계획을 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 - (기정) - 단지 초입부와 순환도로 연결부에 회전교차로 2개소를 계획하여, 원활한 차량 소통을 도모 - (변경) - 순환도로 연결부에 회전교차로 1개소를 계획하여, 원활한 차량 소통을 도모 ○호암로변 1개차선 추가확보하여 교통흐름 개선 - 미림여고 사거리~안양 방향에서 1개 차선 추가 확보(2차로 → 3차로) ○동서간 연결도로(신림~금천) 개설을 고려한 장단기 교통처리계획 수립 ※ 교통처리계획 세부내용은 「신속통합기획서(신림1구역)」를 따르며, 향후 교통영향평가위원회 심의결과에 따라 변경될 수 있음	
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	



2. 건축계획 가이드라인

구분		가이드라인	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							
영역별 특화계획	원선	○산록변마을(BL4,5,6) - 관악산 주변에는 ‘산지순응형’ 건축배치를 통해 관악산 녹지의 흐름을 담고, 자연 경관을 배려하는 스카이라인으로 계획, 탐상형+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 마을장터, 플리마켓 등으로 활용할 수 있도록 계획 ○수변마을(BL8) - ‘수변 및 가로(호암로) 순응형’ 건축배치로 하천의 흐름을 따라 저층부 수변데라스 카페와 산책로를 조성하고, 호암로 및 하천으로 열린 경관형 주동을 도입							
	양산	○구름지마을(BL9,10) - ‘지형순응형’ 건축배치로 단지 내 음역 발생을 최소화하고, 경사지를 활용한 테라스형 또는 포디움형태의 주동을 도입하여 산록과 도시 사이에서 다양한 외부 활동이 가능하도록 계획							
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 <table><tr><td>1.테라스형 Terrace type  산록에 올라붙어있는 테라스형 주동</td><td>2.판상형 Stream type  마을과 수변에 면한 판상형 주동</td><td>3.판상형+탐상형 Collabo type  산록과 생활가교에 면한 판상형+탐상형의 조합</td></tr><tr><td>4.경관형 Hyper type  수변과 도시에 면한 경관형 주동</td><td>5.복합형 Spiral type  수변과 마을로 진입해 위치한 랜드마크형 복합 주동</td><td></td></tr></table>	1.테라스형 Terrace type  산록에 올라붙어있는 테라스형 주동	2.판상형 Stream type  마을과 수변에 면한 판상형 주동	3.판상형+탐상형 Collabo type  산록과 생활가교에 면한 판상형+탐상형의 조합	4.경관형 Hyper type  수변과 도시에 면한 경관형 주동	5.복합형 Spiral type  수변과 마을로 진입해 위치한 랜드마크형 복합 주동		
1.테라스형 Terrace type  산록에 올라붙어있는 테라스형 주동	2.판상형 Stream type  마을과 수변에 면한 판상형 주동	3.판상형+탐상형 Collabo type  산록과 생활가교에 면한 판상형+탐상형의 조합							
4.경관형 Hyper type  수변과 도시에 면한 경관형 주동	5.복합형 Spiral type  수변과 마을로 진입해 위치한 랜드마크형 복합 주동								
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							
수변공원		○수변공원은 상업, 커뮤니티 문화 등 다양한 활동이 벌어질 수 있도록 입체적 지형특성을 반영하여 계획 ○수변공원 내 보행로는 하천변을 따라 계획하여 도림천지류의 풍경을 조망하는 산책로로 조성							
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							
※ 신속통합기획 가이드라인 세부내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며 위원회 심의 이후 확정된 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함 ※ 신속통합기획 가이드라인의 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과 및 관계부서 협의, 신속통합기획가(MP) 자문, 위원회 심의 자문을 거치는 것을 원칙으로 함 ※ 관계법령 및 기준 변경 시 변경된 법령 및 기준에 따름									

- (2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
 (3) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
 (4) 신림4재정비촉진구역(관리형 주거환경개선사업) : 변경없음

18) 도시관리계획 결정조서 : 변경

- (1) 재정비촉진지구 결정조서 : 변경 없음
 (2) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		491,163.6	-	491,163.6	100.0
주거 지역	소 계	444,296.5	감)177.5	444,119.0	90.4
	제1종일반주거지역	87,749.8	감)554.0	87,195.8	17.8
	제2종일반주거지역(7층)	57,429.6	감)36.4	57,393.2	11.7
	제2종일반주거지역(12층)	233,772.1	증)178.5	233,930.6	47.6
	제3종일반주거지역	42,407.0	증)120.1	42,527.1	8.6
	준주거지역	22,938.0	증)134.3	23,072.3	4.7
자연녹지지역		46,867.1	증)177.5	47,044.6	9.6

(3) 도시계획시설 결정조서 : 변경

(가) 교통시설

○ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	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)	
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 (96.5.6)	
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	71	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 (08.4.10)	
기정	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 (08.4.10)	· 하천일부 중복결정 · 일부구간 도로폭 확폭
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 (08.4.10)	· 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	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
기정	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	41	신림동 1527	신림동 1513-4	서고시2008-121 (‘08.4.10)	· 선형변경 및 노선 축소
기정	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1		· 하천일부 중복결정 · 일부구간 도로폭 축소
변경	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1		· 하천일부 중복결정
기정	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	3	27	6	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시 207호 (‘73.12.24)	
기정	소로	3	28	6	국지도로	108	신림동 300-9	신림동 299-25	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)	· 보행자전용도로
신설	소로	3	(2)	4	국지도로	31	신림동 1726-1	신림동 산134-1		· 양지공원 진입도로

○ 주차장 : 변경사항 없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	신림동 306-59일대	1,309	-	1,309	관악구고시제97-70호 (‘97.9.25)	

(나) 공간시설

○ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위 치	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	서고시 제2008-121 (‘08.4.10)	신림2
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시 제2008-121 (‘08.4.10)	신림3
기정	③	울곡공원	소공원	신림동 316-138일대	1,191.7	-	1,191.7	서고시 제2008-121 (‘08.4.10)	신림3
기정	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.9	-	3,911.9	서고시 제2008-121 (‘08.4.10)	신림3
기정	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,516.1	-	1,516.1	서고시 제2008-121 (‘08.4.10)	신림2
변경	⑤		소공원	신림동 1513-7일대	1,008	감)7	1,001	서고시 제2022-352호 (‘22.08.18.)	신림1
변경	⑤		수변공원	신림동 808-498	10,800	증)328	11,128	서고시 제2022-352호 (‘22.08.18.)	신림1
변경	⑥		소공원	신림동 299-17일대	535	감)92	443	서고시 제2022-352호 (‘22.08.18.)	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	1,105.7	-	1,105.7	서고시2008-121 (‘08.4.10)	신림2

○ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	신림동302-8일대	397.5	-	397.5	서고시2024-191호 (‘24.04.11)	신림2

(다) 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		
기정	②	공공 청사	-	신림동 301-8일대	1,335	-	1,335	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 (‘08.4.10)	신림6, 10동 사무소(통합) 어린이집 복합화
변경	③	공공 청사	-	신림동 296-11일대	1,100	증)5	1,105	50% 이하	250% 이하	-	서고시 제2022-352호 (‘22.08.18.)	119안전센터

○ 학교

□ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	학교	초등 학교	신림동 315	13,543	-	13,543	서고시 165호 (‘79.7.15)	신우초교 점유 (사용) 부지
변경	②	학교	유치원	신림동 299-32 일대	669	증)4	673	서고시 제2022-352호 (‘22.08.18.)	

○ 사회복지시설

□ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	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)	

(라) 방재시설

○ 하천

□ 하천 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 인양천 합류점	-	14.55 (0.534)	65	서고시 952호 (1966.4.13.)	재정비촉진지구내 도림천 지류구간 추가결정 B : 15~18m L : 350m • ()는 구역내 연장 ※ 중로3-456, 소로2-29 중복결정

○ 유수지

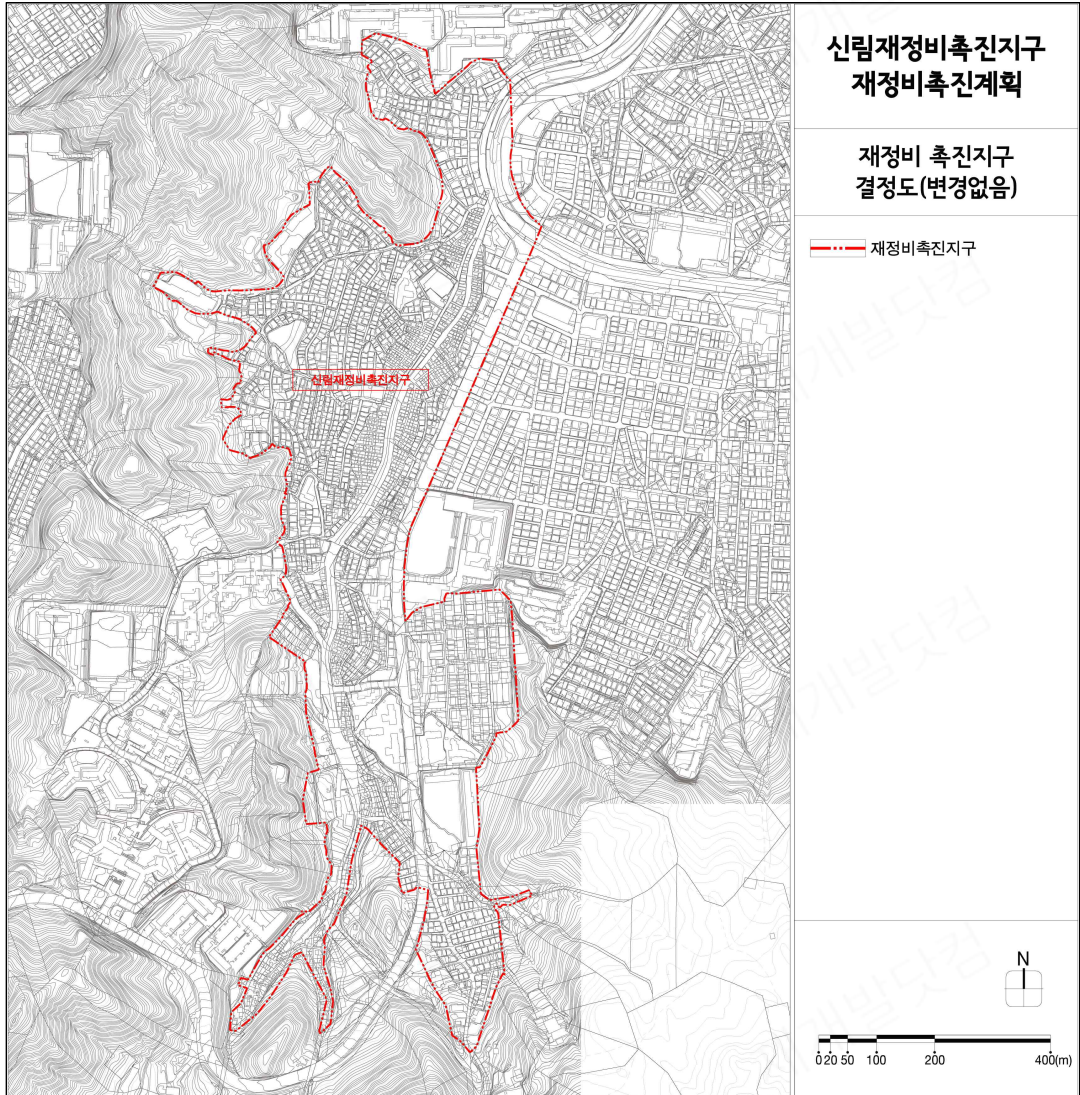
□ 유수지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	유수지	저류 시설	신림동 320일대	2,644.0	-	2,644.0	서고시2008-121 (‘08.4.10)	수변공원 중복결정
기정	②	유수지	저류 시설	신림동 산79-4일대	2,544.5	-	2,544.5	서고시2008-121 (‘08.4.10)	수변공원 중복결정

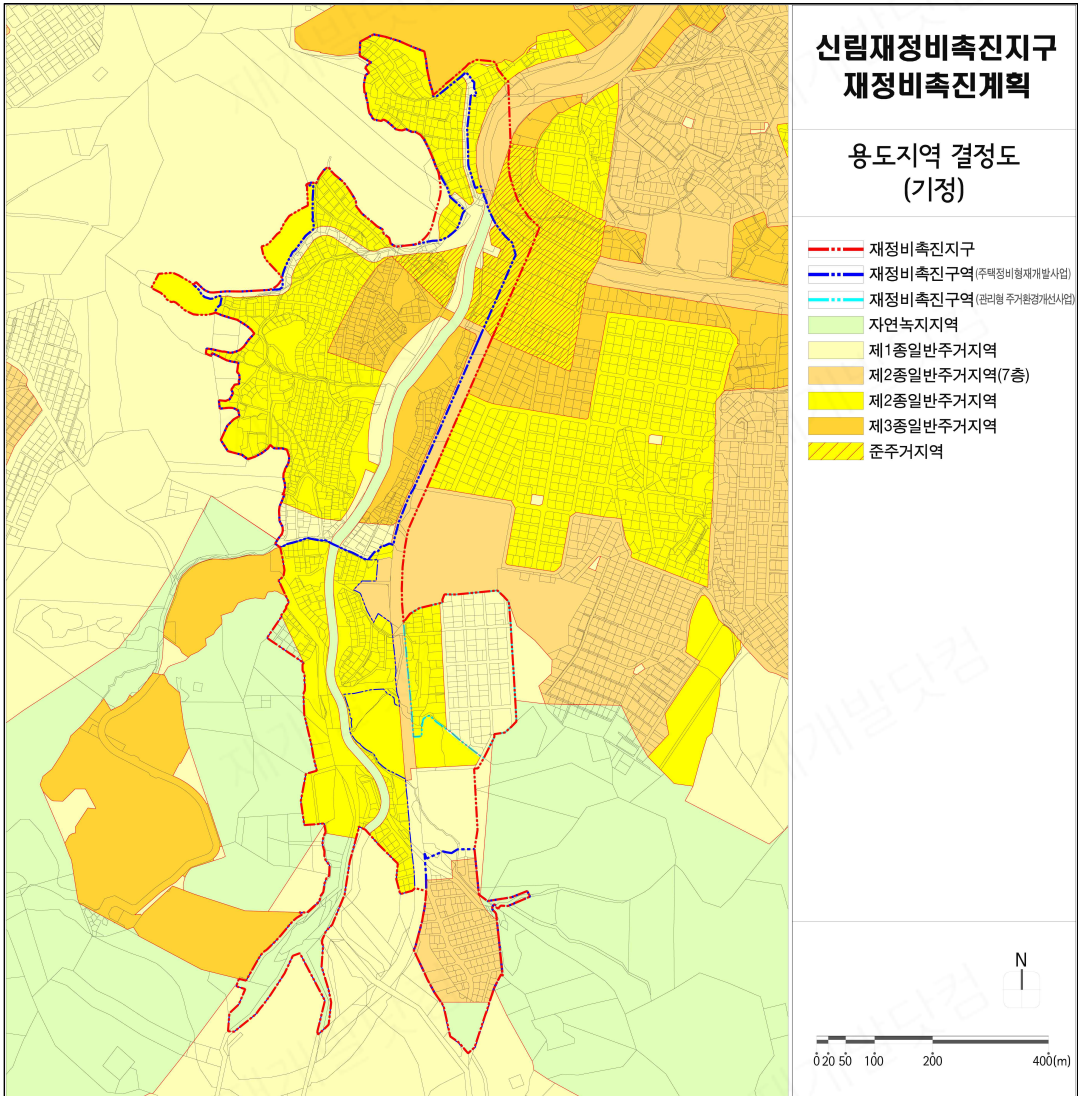
마. 관계도서 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎2133-7227) 및 관악구 도시계획과(☎02-879-6382)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

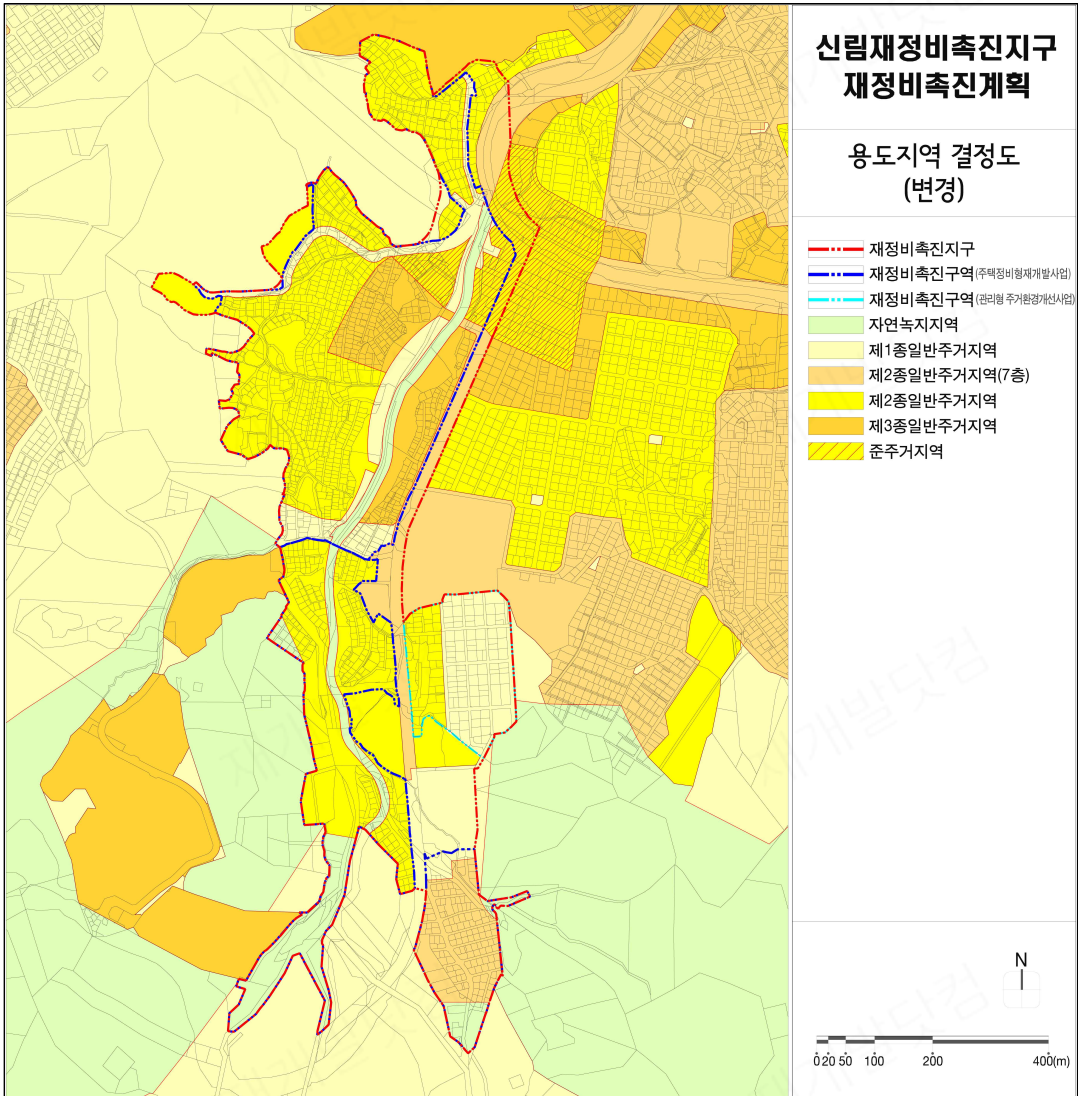
[붙임] 신림 재정비촉진계획 결정(변경)도
[신림재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



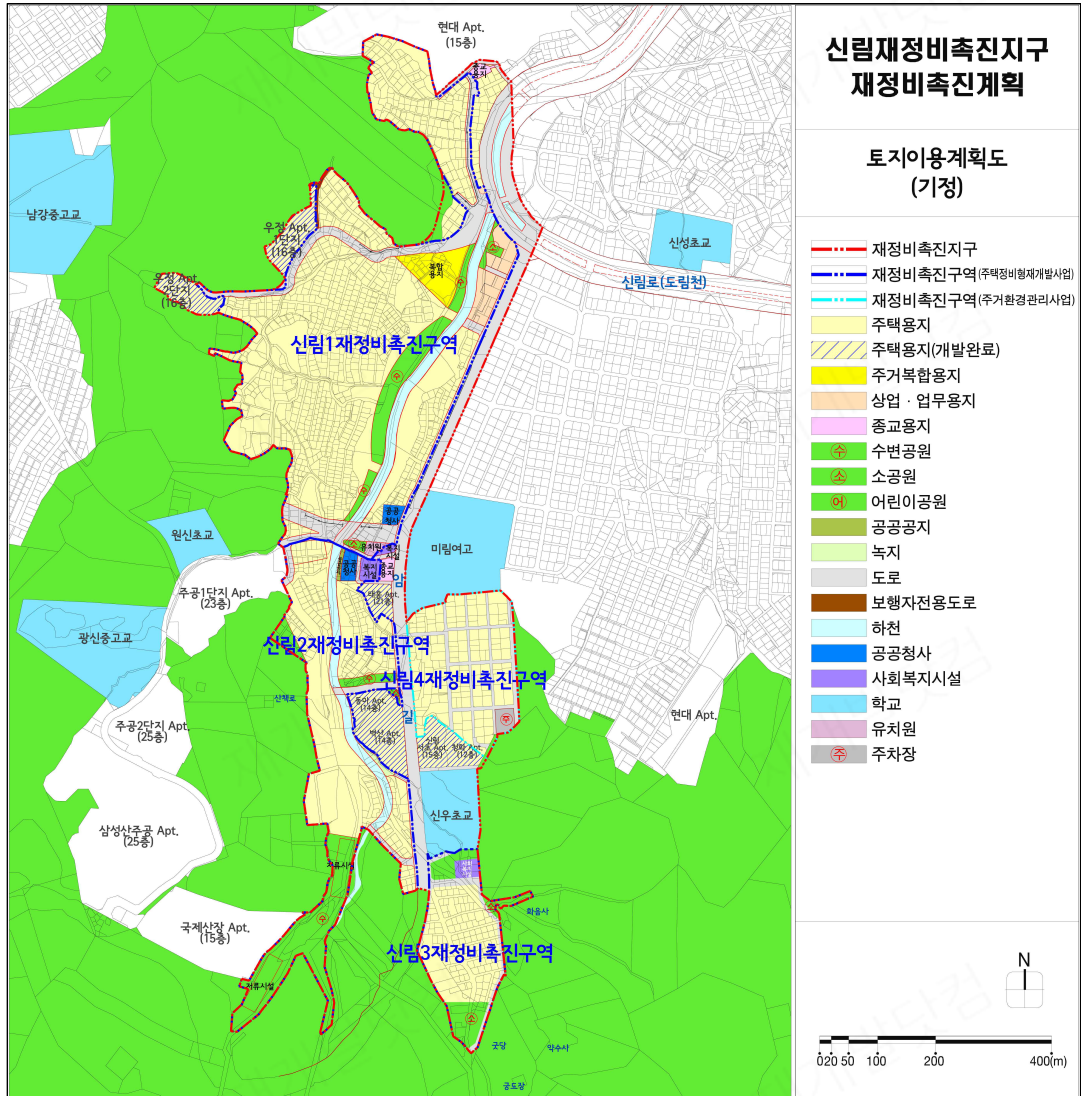
[용도지역·지구 결정도] (기정)



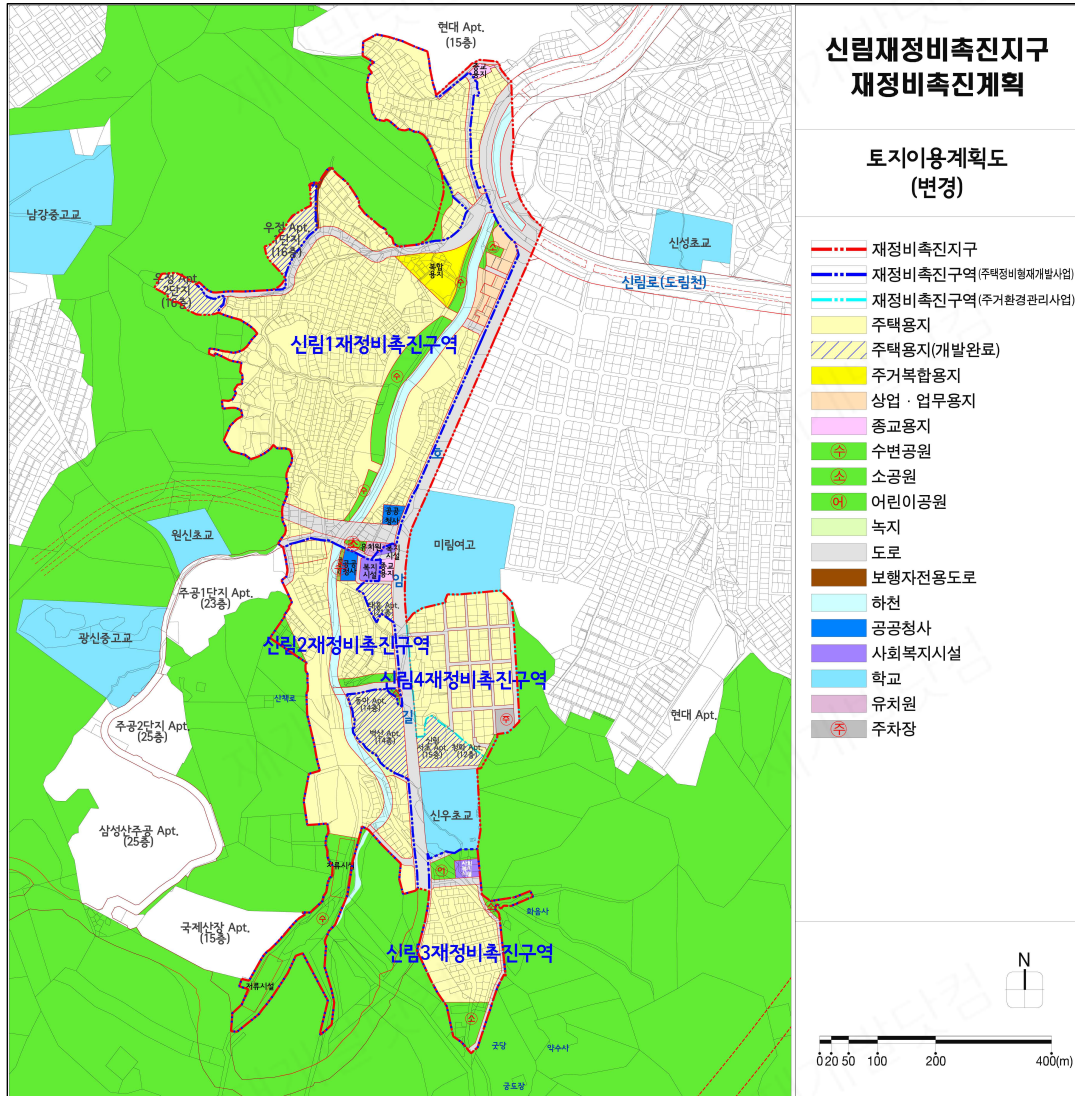
[용도지역·지구 결정도] (변경)



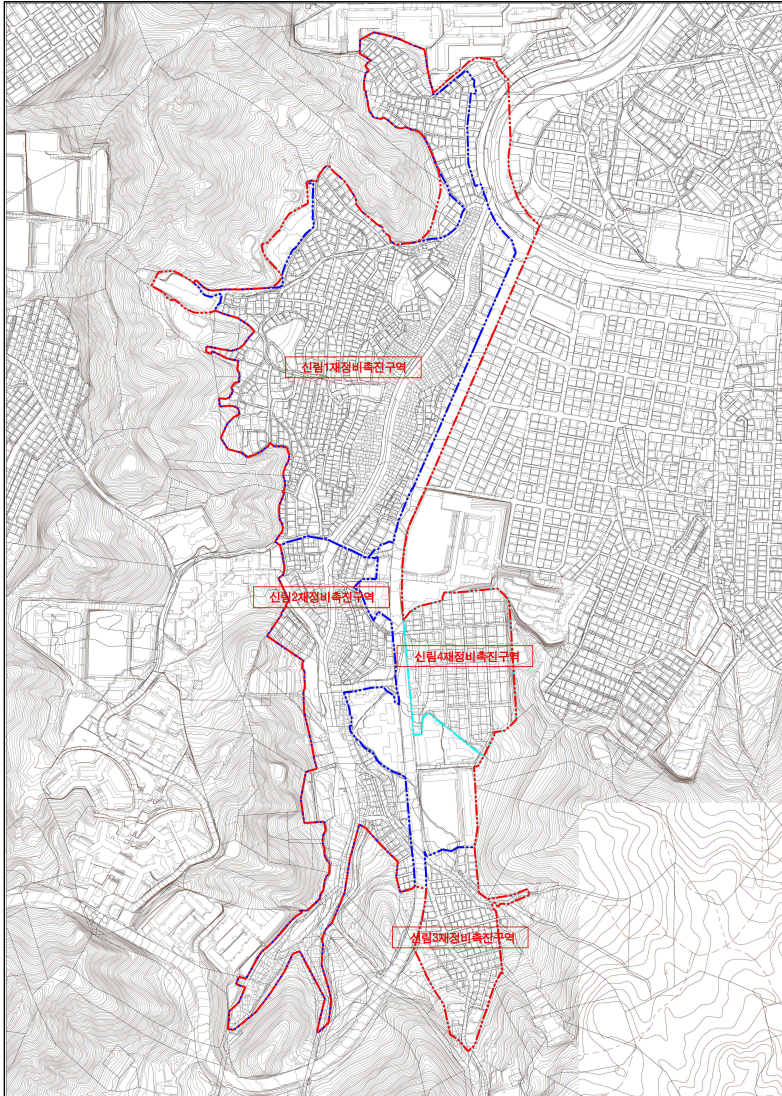
[토지이용계획도] (기정)



[토지이용계획도] (변경)



[재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



신림재정비촉진지구 재정비촉진계획

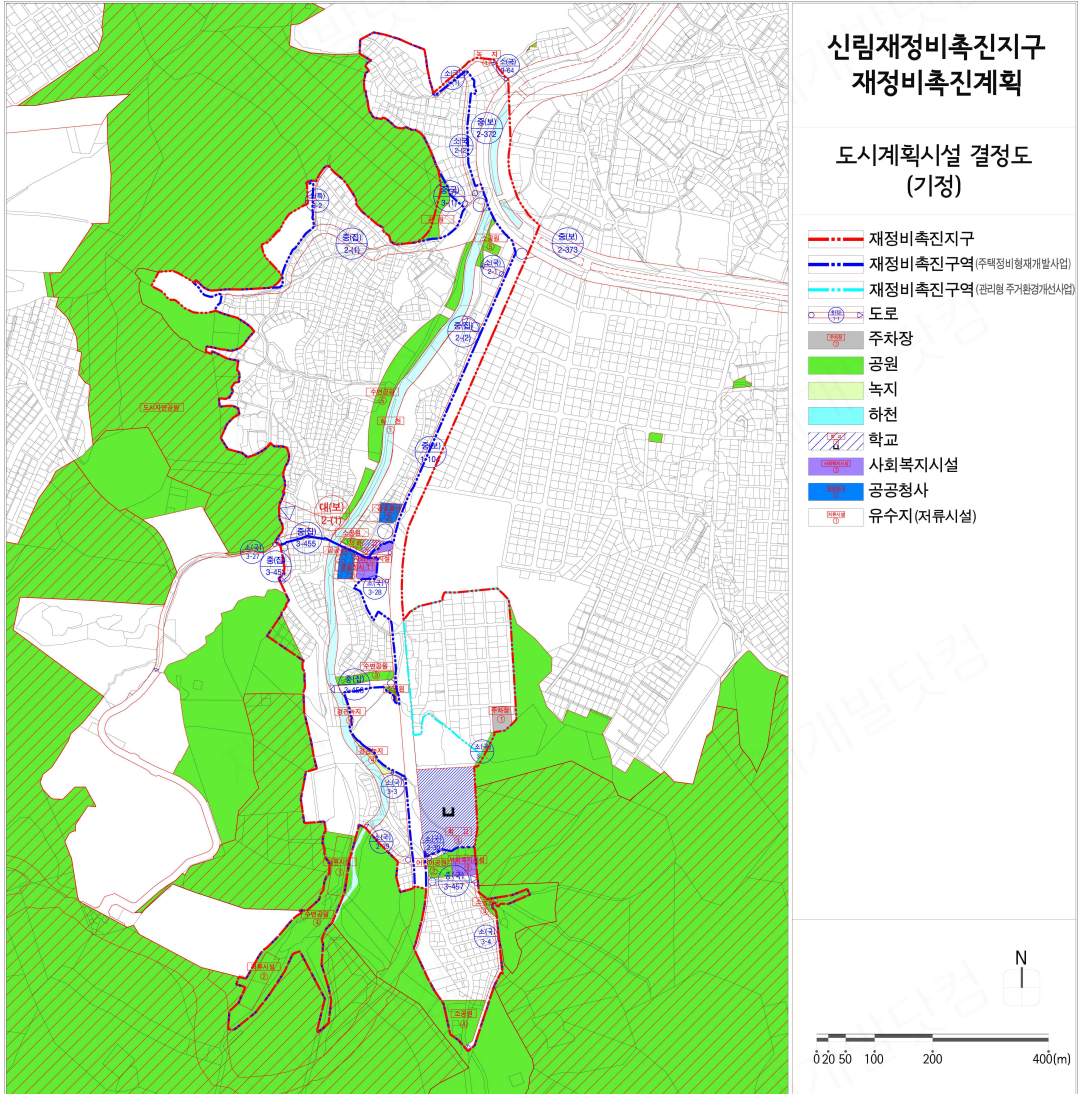
재정비촉진구역 결정도

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역(정비구역)
-주택정비형 재개발사업
- 재정비촉진구역(정비구역)
-관리형 주거환경개선사업

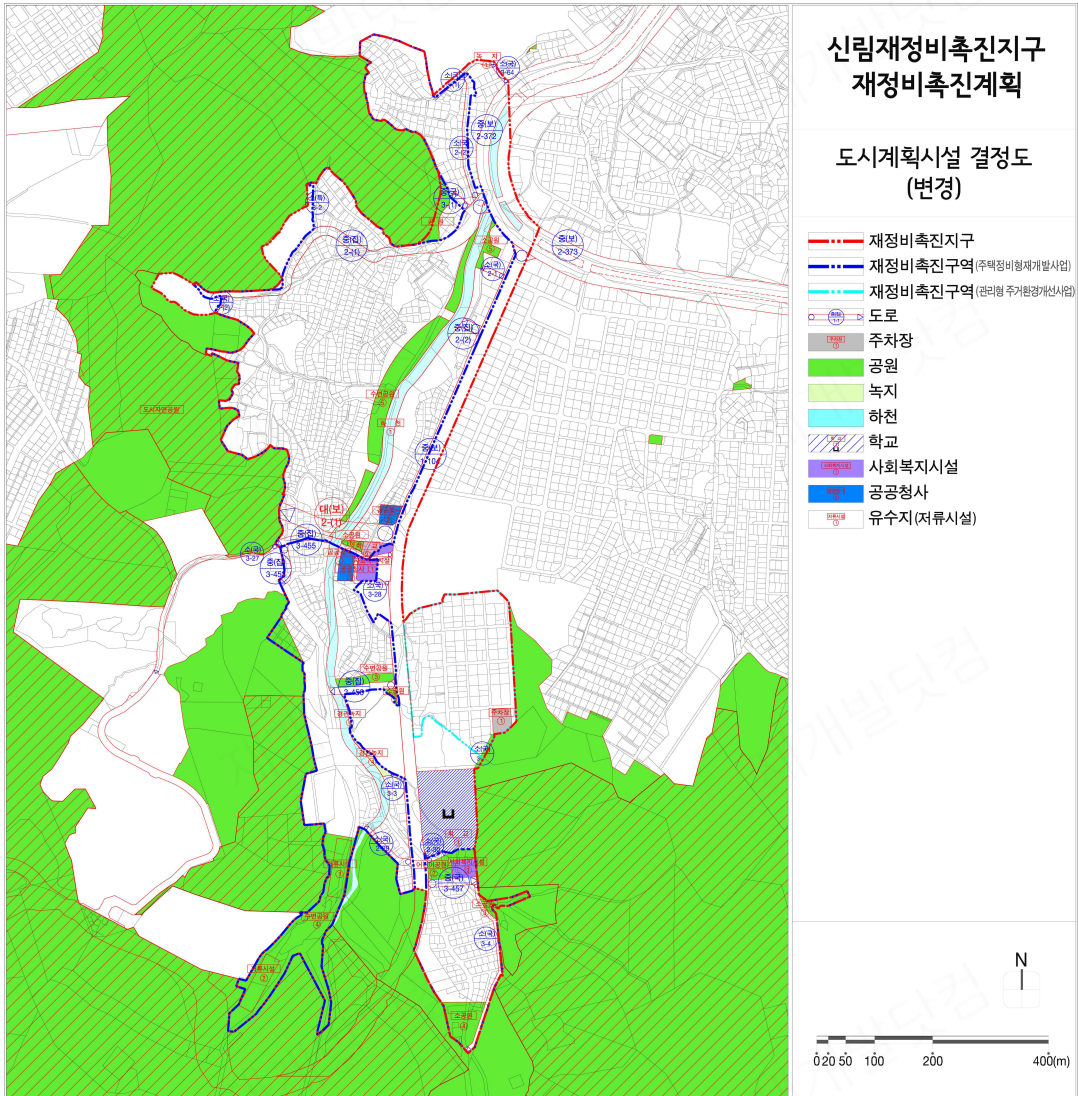


0 20 50 100 200 400(m)

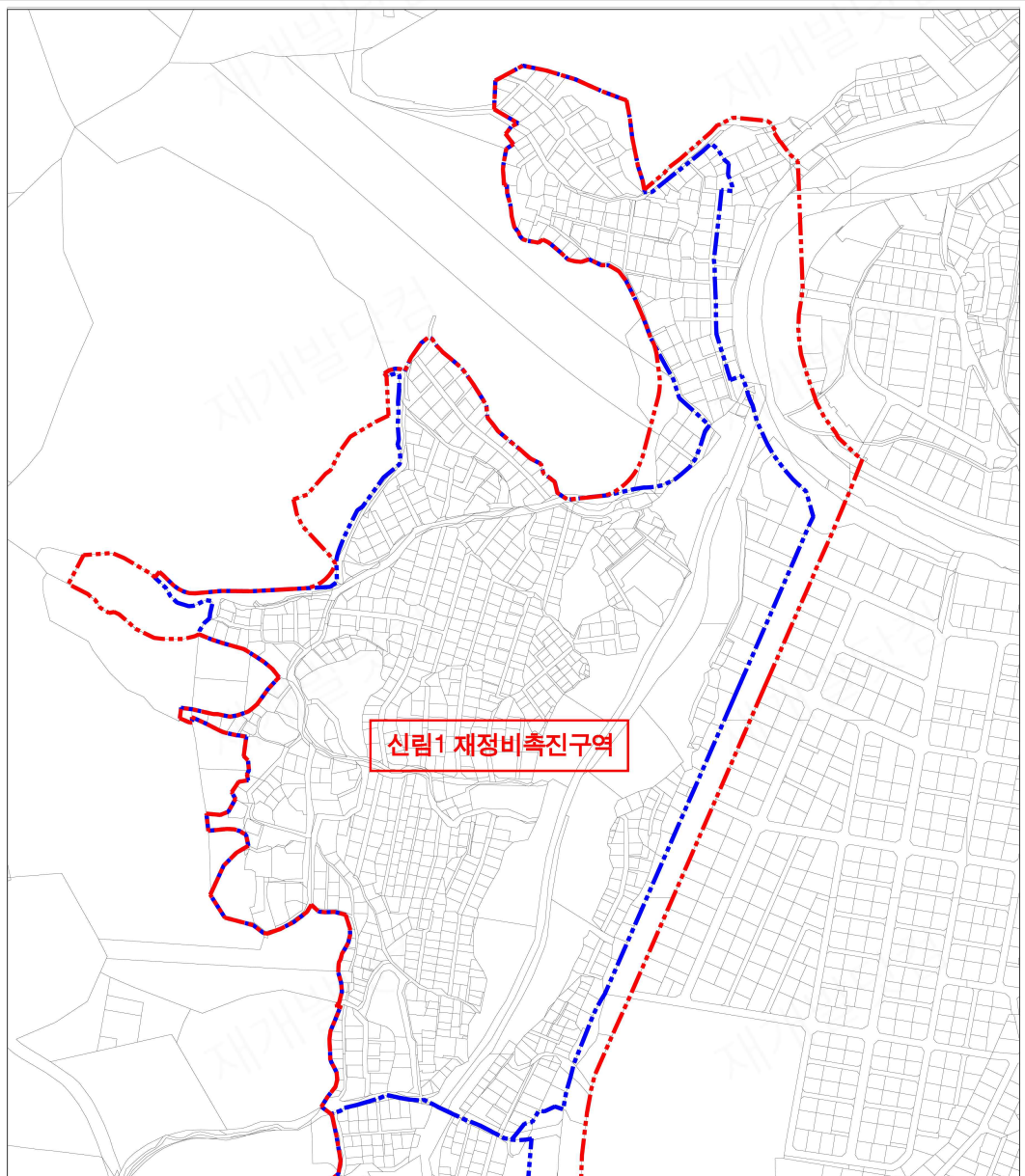
[도시계획시설 결정도] (기정)



[도시계획시설 결정도] (변경)



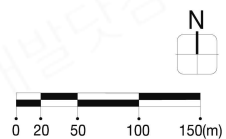
[신림1재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



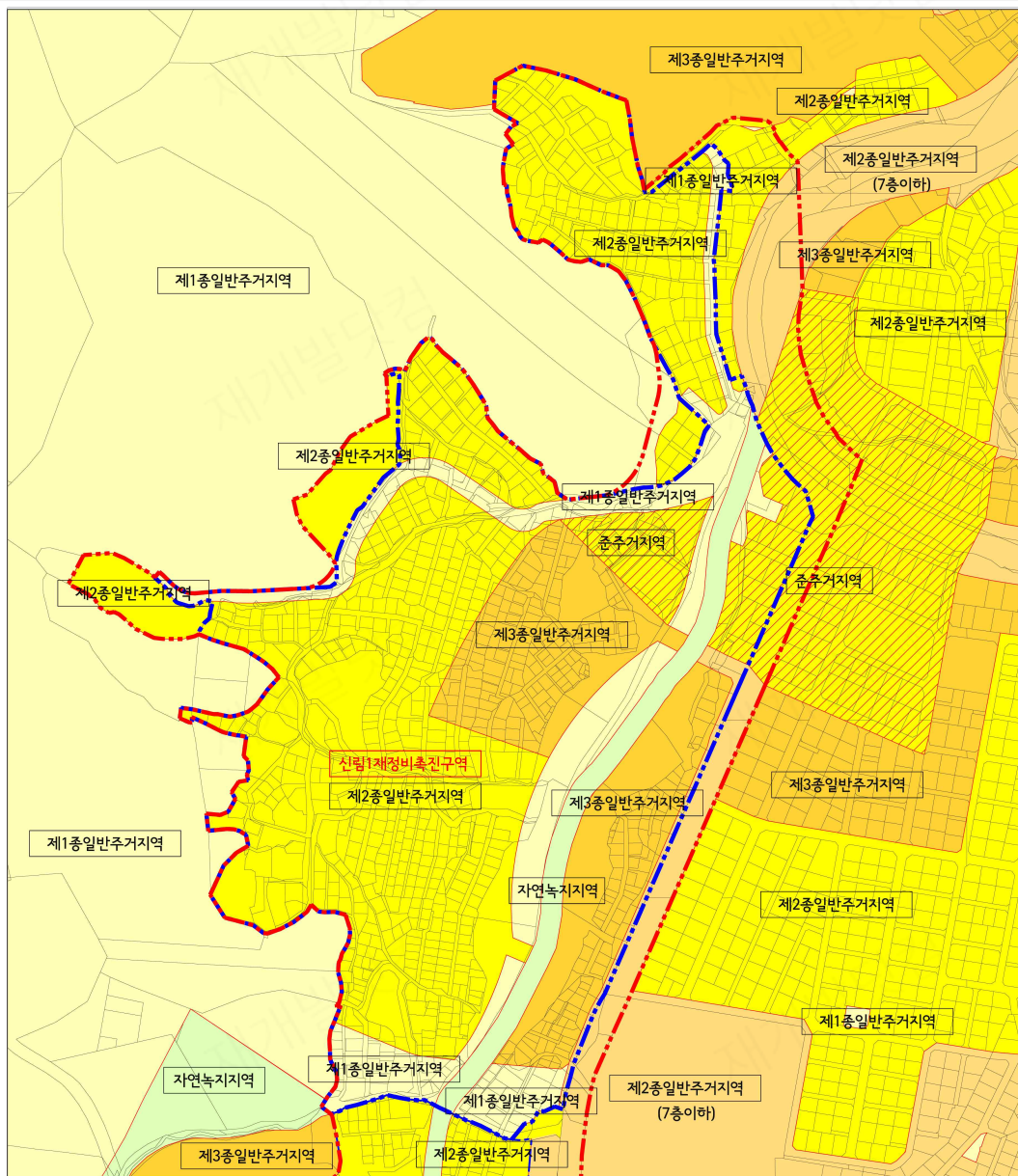
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림1재정비촉진구역
- 정비구역결정도(변경없음) -

--- 재정비촉진지구
--- 재정비촉진구역



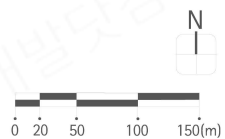
[신림1구역 용도지역 결정도] (기정)



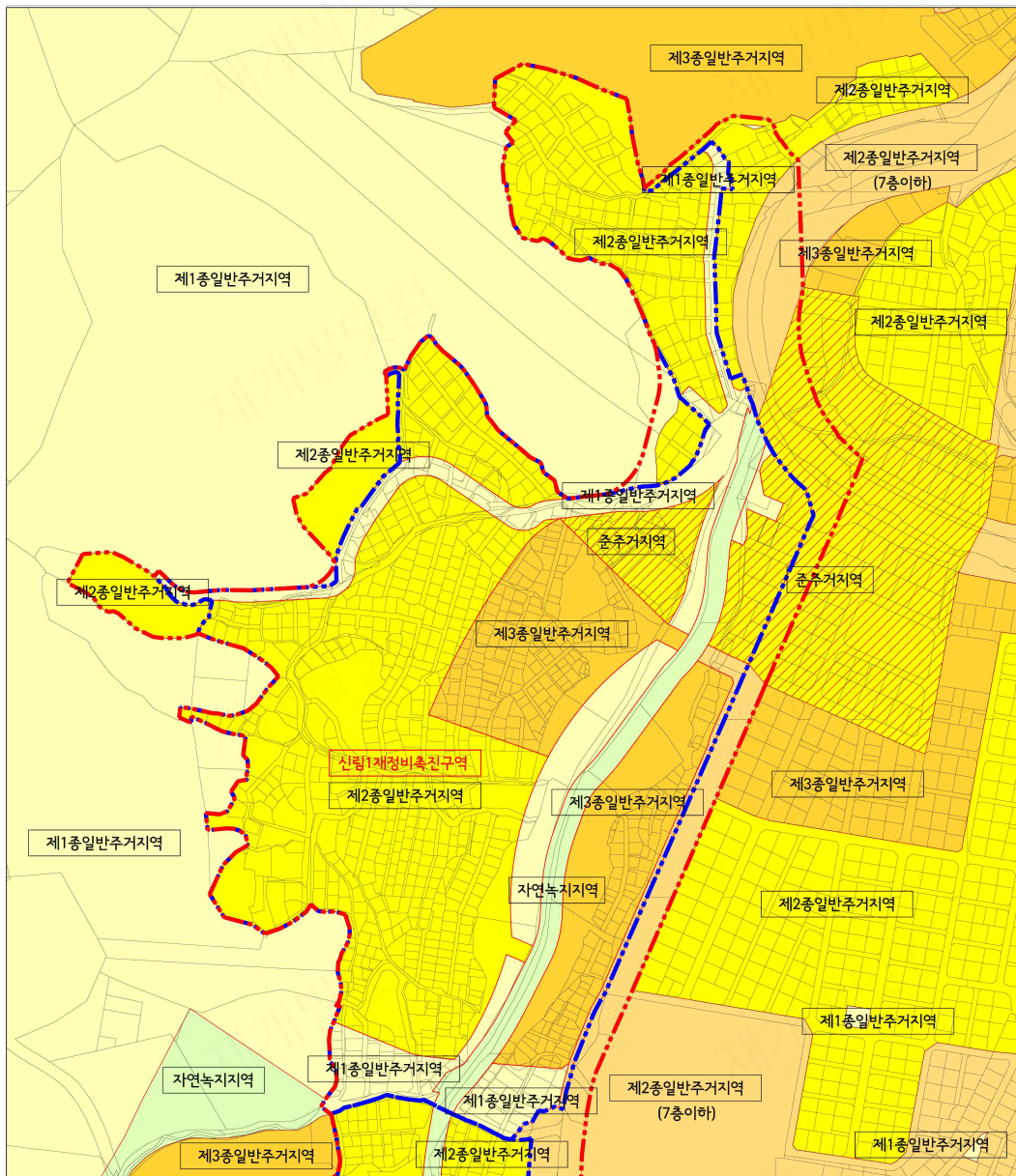
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림1재정비촉진구역
- 용도지역결정도(기정) -

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역



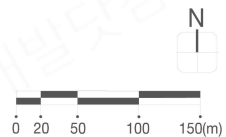
[신림1구역 용도지역 결정도] (변경)



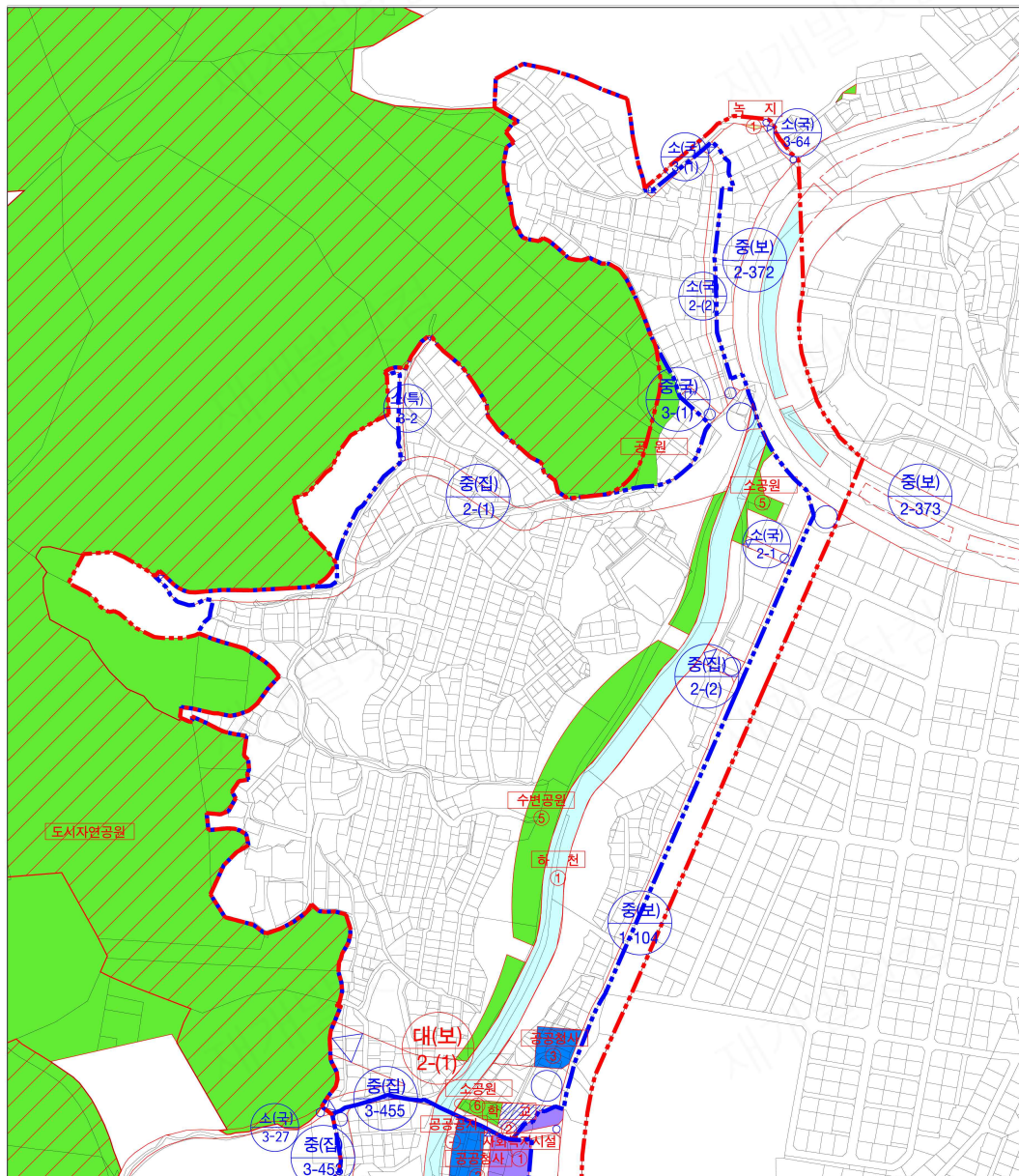
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림1재정비촉진구역
- 용도지역결정도(변경) -

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

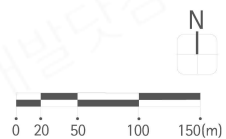


[신림1구역 도시계획시설 결정도] (기정)

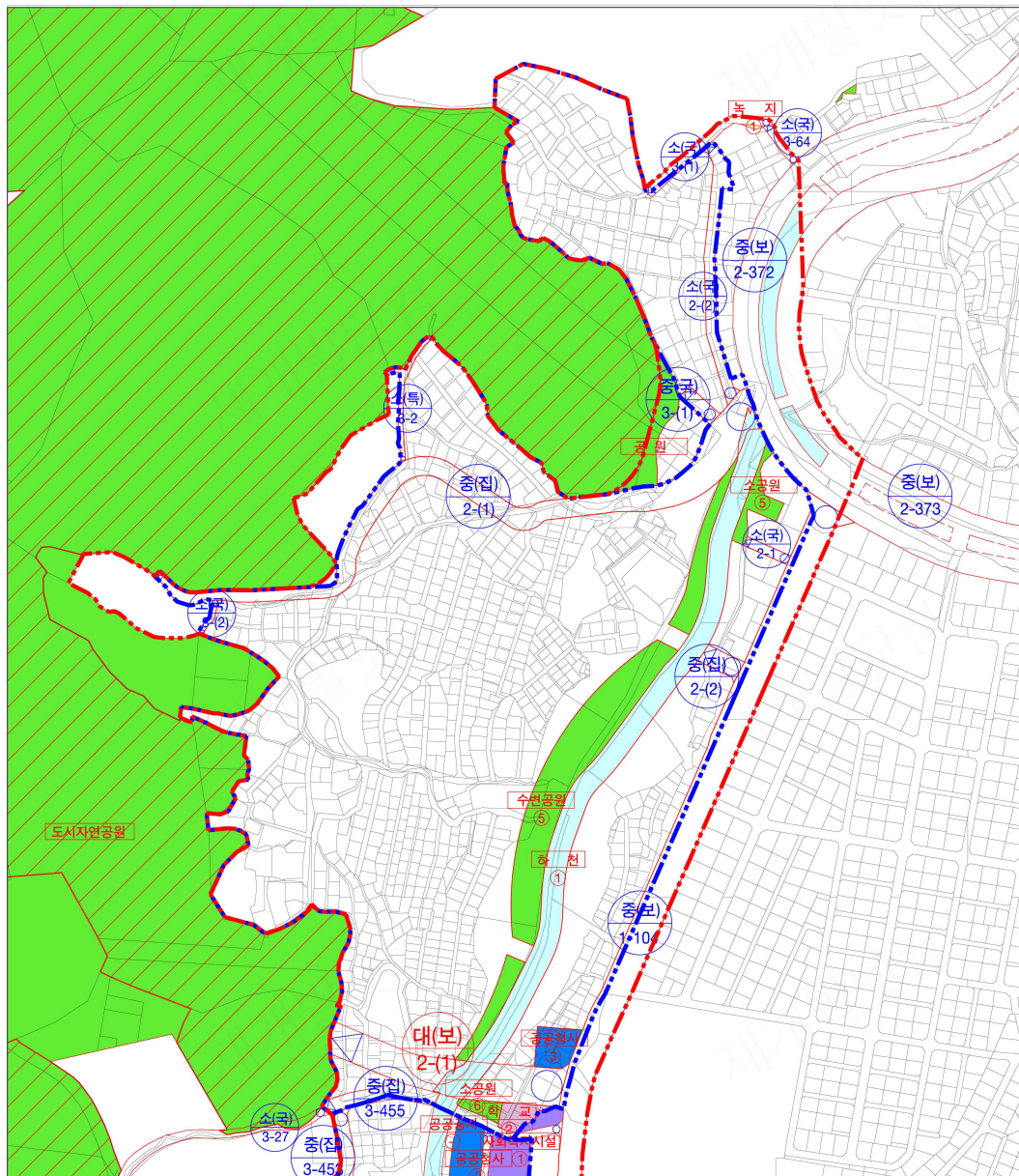


신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림1재정비촉진구역
-도시계획시설결정도(기정)-



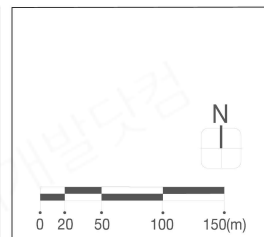
[신림1구역 도시계획시설 결정도] (변경)



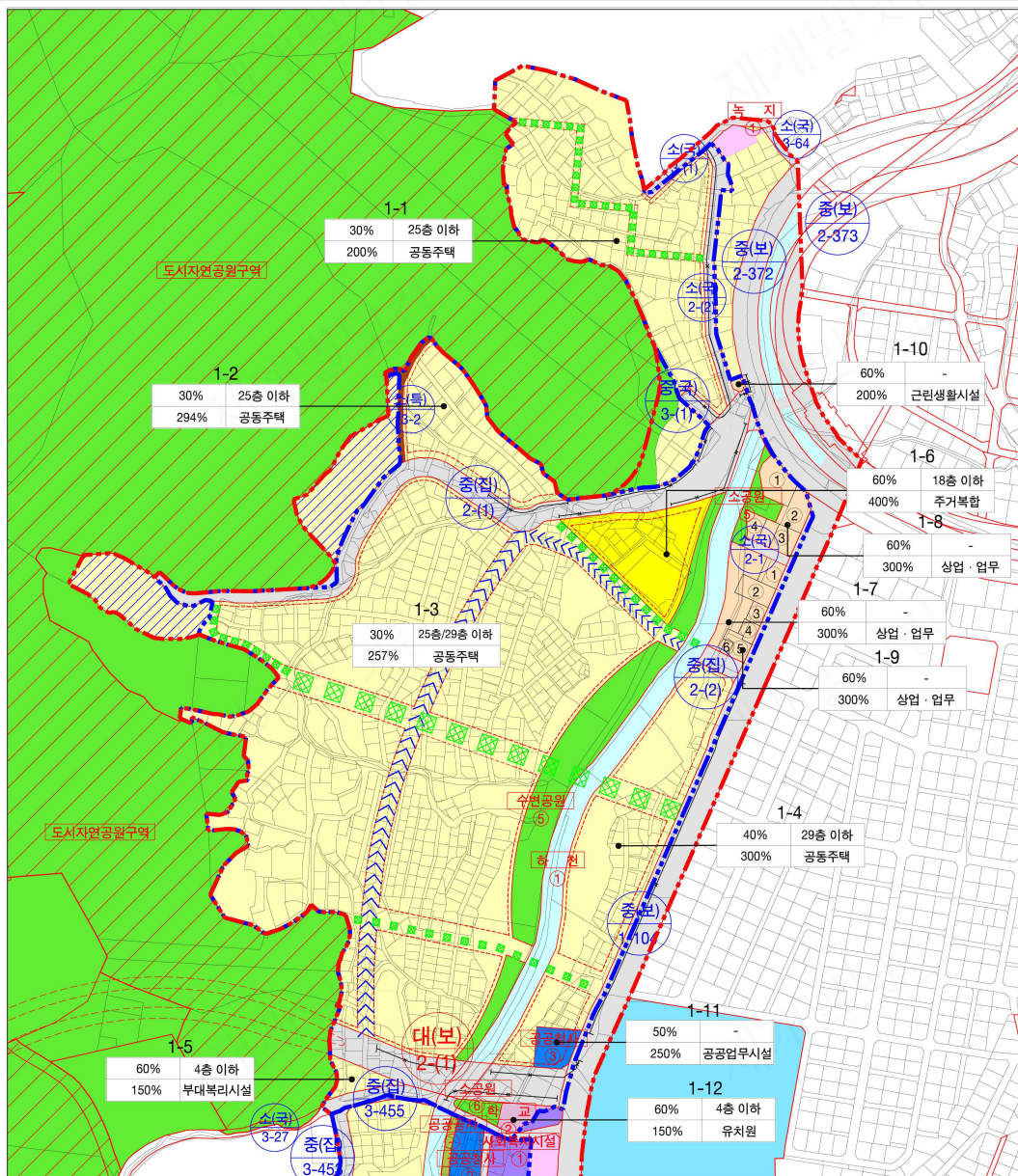
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림1재정비촉진구역
- 도시계획시설결정도(변경) -

- | | |
|---|---------|
|  | 재정비촉진지구 |
|  | 재정비촉진구역 |
|  | 도로 |
|  | 공원 |
|  | 녹지 |
|  | 하천 |
|  | 학교 |
|  | 사회복지시설 |
|  | 공공청사 |

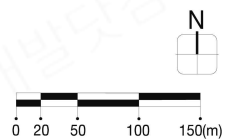
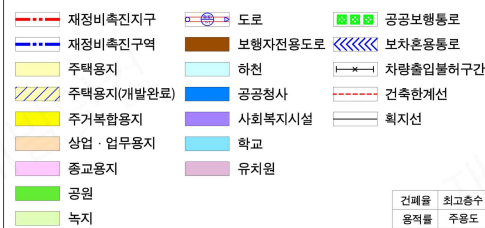


[신림1구역 정비계획 결정도] (기정)

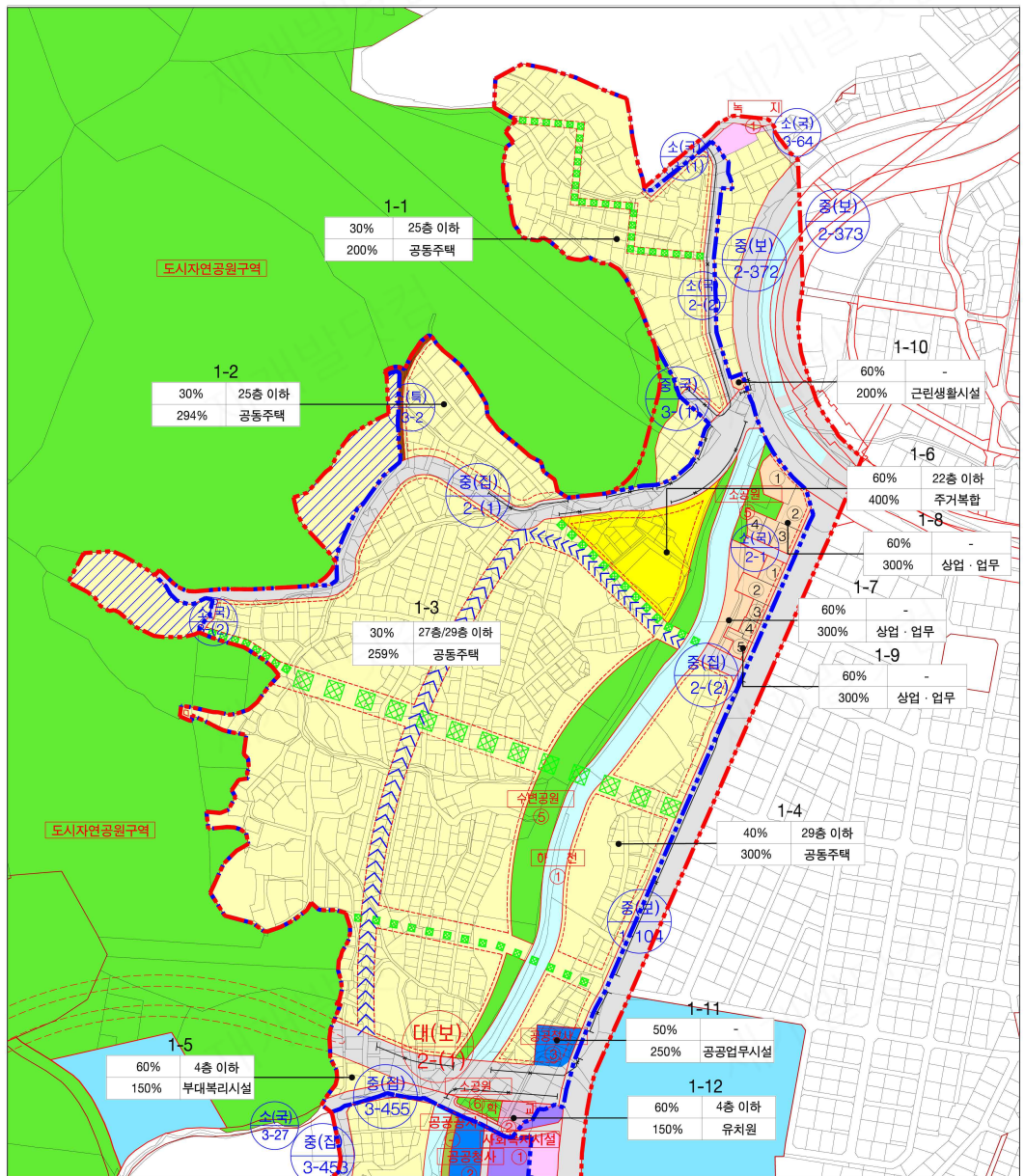


**신림재정비촉진지구
재정비촉진계획**

신림1재정비촉진구역
- 정비계획결정도(기정) -



[신림1구역 정비계획 결정도] (변경)



신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림1재정비촉진구역
정비계획결정도(변경)

