

◆ 서울특별시고시 제2023-303호

**관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
지정(변경)·지구계획 승인(변경) 고시 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)
결정(변경)·지형도면 고시**

2019 - 285 (2019.8.29.) ()

2023 - 46 (2023.2.9.)

() () () , 2023 - 73
(2023.3.9.) () ()() ' 75 - 6 () ,
「 」 28 24 , 「」 9 75 - 6 ()
) () () 「 」 8

「 」 29 75 - 6

()
「 30 25 , 「 」

8

2023 7 20

- () ()
1. , ()
- : 75 - 6 () ()
- ()

구 분	기 정	변 경	비 고
위 치	서울특별시 관악구 신림동 75-6일원	서울특별시 관악구 신림동 1745일원	※ 확정측량성과 반영에 따른 지번 재부여로 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113 → 1745, 1745-1로 변경
면 적	2,915.7㎡	2,962.6㎡	증) 46.9㎡

■ :

2. ()

3. ()

4. , ()
5. , , , , ()
- 1) ()
- []

연번	소재지			지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번								
1	관악구 신림동	75	6	대	660.0	[위탁자] 주식회사 신림리더스 하우징 [수탁자] 우리자산 신탁	서울 관악구 신림로 344 에스케이허브 그린 301호 서울 강남구 테헤란로 301, 삼정빌딩 12층	100%	-	-	-
2		75	38	대	185.0						
3		75	62	대	496.0						
4		75	63	대	496.0						
5		1641	7	대	480.2						
6		1641	113	대	598.5						
합계					2,915.7	-					

[]

연번	소재지		지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인			
	행정동	지번			성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용	
		본번									부번
1	관악구 신림동	1745		대	2,885.6	[위탁자] 주식회사 신림리더스 하우징	서울 관악구 신림로 344 에스케이허브 그린 301호	100%	-	-	-
2			1745	1	도	77.0	[수탁자] 우리자산 신탁				
합계					2,962.6	▲ 46.9㎡ 증가					

■ :

2) ()

[]

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번		
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용			
		본번													부번	
1	관악구 신림동	75	6	대	근생	철골 구조	2002.12.31	1,488.0	-	2	[위탁자] 주식회사 신림리더스하우징	-	-	-	-	
		75	62	대												
		75	63	대												
2		75	38	대	주택	연와조	1971.08.05	95.2	1	1						
3		1641	7	대	기숙사	철근 콘크리트 조	1993.12.27	1,944.5	1	4						[수탁자] 우리자산신탁
		1641	113	대												
합계							3,527.7	-								

[]

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
		본번	부번												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

■ :

6. 「 」 30 .

1) ()

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	499,960	증) 46.9	500,006.9	서고 제231호 (1996.08.14.)

■ ()

도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
-	관악구 신림동 1428번지 일대	• 지구단위계획구역 면적 증가 - 기정 : 499,960.0㎡ - 변경 : 증) 46.9㎡ - 변경 후 : 500,006.9㎡	• 확정측량성과 반영에 따른 면적의 변경

7. ()

1. ()
- : 75 - 6 () ()
- ()

구 분	기 정	변 경	비 고
위 치	서울특별시 관악구 신림동 75-6일원	서울특별시 관악구 신림동 1745일원	※ 확정측량성과 반영에 따른 지번 재부여로 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113 → 1745, 1745-1로 변경
면 적	2,915.7㎡	2,962.6㎡	증) 46.9㎡

- :
- ()

2. ()

3. ()

4. ()

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
주택건설용지	2,838.7	증) 46.9	2,885.6	97.4	임대주택
도로	77.0	-	77.0	2.6	6m 도로 내 2m 폭원 확보
합 계	2,915.7	증) 46.9	2,962.6	100.0	-

- :

5. . ()

6. . . ()

7. ()

8. () : [] ()

[]

1. .

1)

가) ()

(1) ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		499,960.0	증) 46.9	500,006.9	100.0	
주거 지역	소계	353,176.6	증) 77.0	353,253.6	70.6	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	35,770.5	증) 6.1	35,776.6	7.1	
	제3종일반주거지역	76,956.6	-	76,956.6	15.4	
	준주거지역	240,449.5	증) 70.9	240,520.4	48.1	
상업 지역	소계	146,783.4	감) 30.1	146,753.3	29.4	
	일반상업지역	146,783.4	감) 30.1	146,753.3	29.4	

(2) ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		2,915.7	증) 46.9	2,962.6	100.0	· 신림동 1745, 1745-1
주거 지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	-	증) 6.1	6.1	0.2	
	준주거지역	-	증) 70.9	70.9	2.4	
상업 지역	일반상업지역	2,915.7	감) 30.1	2,885.6	97.4	

■ ()

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		결정(변경)사유
			기정	변경	
-	관악구 신림동 1745	일반상업지역	2,915.7	2,885.6	- 확정측량성과 반영에 따른 면적의 변경 - 면적 : 2,915.7㎡ → 2,885.6㎡ (감 30.1㎡)

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		결정(변경)사유
			기정	변경	
.	관악구 신림동 1745-1	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	6.1	• 도로조성에 따른 필지분할로 인한 종전 용도 지역으로 환원
		준주거지역	-	70.9	

(3) () :

2)

가) ()

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	499,960	증) 46.9	500,006.9	서고 제231호 (1996.08.14.)

■ ()

도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
.	관악구 신림동 1428번지 일대	• 지구단위계획구역 면적 증가 - 기정 : 499,960.0㎡ - 변경 : 증) 46.9㎡ - 변경 후 : 500,006.9㎡	• 확정측량성과 반영에 따른 면적의 변경

) () :

3)

가) .

(1) ()

(2) ()

(3) . () :

) ()

4)

가) 가 ()

(1) ()

구 분		최대 개발규모	비 고
일반상업지역	간선도로 가각부	3,000㎡	
	간선가로변	2,000㎡	
	이면부 및 내부블럭	1,000㎡	
	신림동 1745 외 1필지	3,000㎡	청년안심주택을 위한 공동개발지정 계획 필지 (1745, 1745-1) ※ 확정측량성과 반영에 따른 지번 재부여로 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113 → 1745, 1745-1로 변경
준주거지역 및 제3종일반주거지역	간선가로변	1,500㎡	
	이면부 및 내부블럭	700㎡	

※ 단일필지로서 최대개발규모 이상인 필지, 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동개발), 공동개발계획필지(권장포함)에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 계획적 개발 허용

(2) 가

()

가 ()

가구번호	면 적(㎡)	지 번	면적(㎡)	계획내용	비 고
42 (신림동) (도곽E)	19,592.7	75-6대	2,915.7	지정	• 신림동 75-38 필지의 편입에 따른 가구면적 증가 • 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정
		75-38대			
		75-62대			
		75-63대			
		1641-7대			
		1641-113대			

※ 가구번호 1~41, 43~51 : 변경 없음

가구번호	면 적(㎡)	지 번	면적(㎡)	계획내용	비 고
42 (신림동) (도곽E)	19,592.7	1745대	2,885.6	획지	• 청년안심주택

※ 가구번호 1~41, 43~51 : 변경 없음

■ ()

도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 공동개발(지정) 변경 - 지정 : 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113 공동개발 지정(2,915.7㎡) - 변경 : 신림동 1745 획지계획(2,885.6㎡)	• 확정측량성과 반영에 따른 면적의 변경 및 지번 재부여로 공동개발 지정에서 획지계획으로 변경

) ()

(1) ()

(2) ()

()

()

구 분	적용지역		용적률				비 고	
			기준 용적률	기본용적률		허용 용적률		상한용적률
				기정	변경			
기정	제2종일반주거지역		200%	-	-	200%	-	청년주택 사업에 따른 신규 편입필지
	제3종일반주거지역 → 준주거지역	접도조건 양호	250%	-	-	350%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
	일반상업지역	이면부	450%	-	-	660%		
변경	일반상업지역	간선부	600%	-	-	800%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
			-	724.40% 이하1)	724.86% 이하1)	-	법적용적률 이하2)	신림동 1745, 1745-1에 한함 ※ 확정측량성과 반영에 따른 지번 재부여로 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113 → 1745, 1745-1로 변경

※ 접도조건양호 : 주거지역 8m 이상 도로에 접한 대지 / 접도조건불량 : 주거지역 8m 미만 도로에 접한 대지

※ 용도지역 변경 시기 : 1991. 5. 11일 이후 적용

- 1) 용도지역이 다른 획지간 공동개발에 의한 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 산정방식 적용
 2) 상한용적률은 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용
 주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
 주2) 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × A) 이내 (서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용)
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율
 - a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
 주3) 서로 다른 용적률 규제를 받는 단위대지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 기준용적률 및 허용용적률은 다음과 같다.
 ① 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(필지분할 포함)는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 별도로 정하는 기준을 적용한다.
 ② 용도지역이 다른 획지들이 획지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조에 따름

■ :

■ ()

[]

구 분		내 용	계획사항	비 고
공공 기여율	기본용적률	- 기본 공공기여율 : 대지면적의 20.34%(주1) 이상 - $2,838.7\text{㎡} \times 20.34\% = 577.39\text{㎡}$	공공임대주택 부속토지면적 : 20.51%(79세대, 582.14㎡)	- 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함 - 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
용도별 비율	주거	80% 이상 90% 이하	주거 : 비주거 = 87.86% : 12.14%	
	비주거	10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동시설		주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	- 커뮤니티시설 : 292.21㎡ - 청년커뮤니티공간 : 195.28㎡ - 지역주민커뮤니티공간 : 96.93㎡	
주택규모		- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	- 공공임대주택 - 전용 17㎡, 18A㎡, 39A㎡, 39B㎡, 42A㎡, 42B㎡ 계획 - 공공지원임대주택 - 전용 17㎡, 18A㎡, 18B㎡, 39A㎡, 39B㎡, 42A㎡, 42B㎡ 계획	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 준용

주1) 제2종일반(7층 이하), 준주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역 가중평균 공공기여율 적용

[]

구 분		내 용	계획사항	비 고
공공 기여율	기본용적률	• 기본 공공기여율 : 대지면적의 20.48%(주1) 이상 - $2,885.6\text{㎡} \times 20.48\% = 590.97\text{㎡}$	• 공공임대주택 부속토지면적 : 20.59%(79세대, 594.06㎡)	
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	• 주거 : 비주거 = 87.96% : 12.04%	• 신림동 1745, 1745-1에 한함 ※ 확장측량성과 반영에 따른 지번 재부여로 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113 → 1745, 1745-1로 변경
	비주거	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적 응	
주민공동시설		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	• 커뮤니티시설 : 293.19㎡ - 청년커뮤니티공간 : 198.63㎡ - 지역주민커뮤니티공간 : 94.56㎡	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 - 전용 17㎡, 18A㎡, 39A㎡, 39B㎡, 42A㎡, 42B㎡ 계획 • 공공지원임대주택 - 전용 17㎡, 18A㎡, 18B㎡, 39A㎡, 39B㎡, 42A㎡, 42B㎡ 계획	• 모든 항목 충족시 기본용적률 부여

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 준용

주1) 제2종일반(7층 이하), 준주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역 가중평균 공공기여율 적용

■ : , (,)

(1991.5.11)

()

. ()

()

(3) ()

(4) ()

(5) ()

)

(1) ()

(2)

()

()

[]

구 분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비 고
제2종일반주거지역(7층 이하), 준주거지역, 일반상업지역(용도지역 변경 없음) → 일반상업지역	724.40% 이하	부지 면적의 20.34% 이상주1) (577.39㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 20.51% (79세대, 582.14㎡)	· 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함

주1) 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 단, 부지면적은 도로면적(77㎡)을 제외한 면적(2,838.7㎡)

※ 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고,
그 부속토지는 기부채납한 것으로 봄

[]

구 분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비 고
제2종일반주거지역(7층 이하), 준주거지역, 일반상업지역(용도지역 변경 없음) → 일반상업지역	724.86% 이하	부지 면적의 20.48% 이상주1) (590.97㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 20.59% (79세대, 594.06㎡)	· 신림동 1745, 1745-1에 한함

주1) 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 단, 부지면적은 도로면적(77㎡)을 제외한 면적(2,885.6㎡)

※ 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고,
그 부속토지는 기부채납한 것으로 봄

■ :

(3) ()

) 가 () :

2. :

3. ()

1) ()

2) ()

-

:

- : C.I.P

- : C.I.P (RF BEAM)

- : (STRUT, RAKER)

- :

- : S.G.R GROUTING GROUTING

- : S.G.M GROUTING

■ : , ,

3) ()

4. 「 」 3 .

1) ()

[]

연번	소재지			지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번								
1	관악구 신림동	75	6	대	660.0	[위탁자] 주식회사 신림리더스 하우징	서울 관악구 신림로 344 에스케이허브 그린 301호	100%	-	-	-
2		75	38	대	185.0						
3		75	62	대	496.0						
4		75	63	대	496.0						
5		1641	7	대	480.2						
6		1641	113	대	598.5						
합계					2,915.7	-					

[]

연번	소재지			지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번								
1	관악구 신림동	1745		대	2,885.6	[위탁자] 주식회사 신림리더스 하우징	서울 관악구 신림로 344 에스케이허브 그린 301호	100%	-	-	-

연번	소재지			지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번								
2		1745	1	도	77.0	[수탁자] 우리자산 신탁	서울 강남구 테헤란로 301, 삼정빌딩 12층				
합계					2,962.6	▲ 46.9㎡ 증가					

■ :

2) ()

[]

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
		본번	부번												
1	관악구 신림동	75	6	대	근생 철골 구조	2002.12.31	1,488.0	-	2	[위탁자] 주식회사 신림리더스하우징	-	-	-	-	
		75	62	대											
		75	63	대											
2		75	38	대	주택	연와조	1971.08.05	95.2	1	1					
3		1641	7	대	기숙사 콘크리트 조	1993.12.27	1,944.5	1	4	[수탁자] 우리자산신탁					
		1641	113	대											
합계								3,527.7	-						

[]

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
		본번	부번												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

■ :

3) ()

4) ()

5. : ()

6. : 「 」 25 1 19 1 가
()

7. ()

구 분	위 치				공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)			구성비(%)			
	기정	변경	변경후				
합계	2,838.7	증) 46.9	2,885.6	100.0	-	-	-
주택건설용지	2,838.7	증) 46.9	2,885.6	100.0	자체사용	승인 후	-

■ :