

서울특별시 관악구 공고 제2023-1758호 재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

2023년 10월 12일

서울특별시 관악구청장

1. 서울특별시 관악구 신림동 675번지 일대 신림7 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 관악구청 및 난향동 주민센터에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 관악구청에 서면으로 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

- 공람기간 : 2023.10.12. ~ 2023.11.13.
- 공람장소 : 관악구청 주택과(☎02-879-6305) 및 난향동주민센터(☎02-879-4653)
- 의견서 제출 : 관악구청 주택과(☎02-879-6305)
- 기타사항
- 본 공람공고에서 용적률, 높이(층수), 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 지정 절차 이행 과정 (심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.
- 공람내용
1. 주택정비형 재건축 정비구역 지정에 관한 계획
 - 1) 정비사업의 명칭 : 신림7 주택정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신림7 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 675번지 일대	-	증) 76,880	76,880	

2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비	비고
합계		76,880.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	13,780.0	17.9	
	도로	8,227.5	10.7	
	보행자도로	131.5	0.2	
	공공공지	796.8	1.0	
	공원	4,624.2	6.0	하부 공공청사 중복결정
획지		63,100.0	82.1	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적 (㎡)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	76,880	-	76,880	100.0	
	제1종일반주거지역	54,739	감) 54,739	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	22,141	증) 35,139	57,280	74.5%	
	제2종일반주거지역	-	증) 19,600	19,600	25.5%	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)							
신설	중로	2	(1)	6~18.5	집산도로	544	신림동 668-9	신림동 675-1	일반도로	-	-
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	164	신림동 808-178	신림동 685-200	일반도로	-	-
신설	소로	3	(1)	4	특주도로	34	신림동 808-163	신림동 808-178	보행자 전용도로	-	-
변경	소로	3	2	6	-	-	-	-	-	-	기타도로 시설(사도)
폐지	소로	1	1	10	국지도로	163	신림동 668-9	신림동 808-178	일반도로	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-
폐지	소로	2	1	8	국지도로	180	신림동 산105-39	신림동 808-178	일반도로	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	216	신림동 675-1	신림동 870	일반도로	서고시 제72호 (1971.11.05.)	-

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표 시 번 호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	미도어린이공원	어린이공원	신림동 675-200	978	감) 978	-	건설부고시 제350호 (1971.06.16.)	
신설	-	-	문화공원	신림동 676-33 일대	-	증) 4,624.2	4,624.2	-	하부 공공청 사결 중복결

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

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세 분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	-	신림동 산105-39일 대	-	증) 796.8	796.8	-	

4) 기타 기반시설

① 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	사회복지시설	신림동 673-11, 673-56	321.48	감) 321.48	-	-	

② 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표 시 번호	시설명	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	공공청사	신림동 676-33 일대	◦ 대지면적 : 공원하부 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

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			비 고
			법 정		계 획면적(m ²)	
			기 준	면적(m ²)		
주공시 민동설	합 계	-	1,000세대 이상 [500m ² +(2m ² ×1,159세대)]×1.2 5	3,522.5	6,231.05	서울특별시 주택 조례 적용
	경로당	확지	1,000세대~1,500세대 미만	375	380.7	
	어린이집	확지		580	590.85	
	작은도서관	확지		203	208.62	
	독서실	확지	-	-	164.7	-
	입주자회의소 등	확지	-	-	362.34	-
	다함께 돌봄센터	확지	-	66	175.68	-
	주민운동시설	확지	-	-	1,398.68	옥내 709.90m ² / 옥외 688.78m ²
	어린이놀이터	확지	-	-	1,494.61	옥외
	주민휴게시설	확지	-	-	1,382.94	옥외
	맘스스테이션	확지	-	-	71.93	옥외
	기계실/전기실		확지	-	-	841.2
관리사무소		확지	10m ² +[(1,159-50)×0.05m ²]	65.45	210.0	

마. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림7 주택정비 재개발구역	76,880	관악구 신림동 675번지 일대	405	-	-	405	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수																																																																																					
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)																																																																																										
신설	신림7 주택정비 재개발구역	76,880	획지	63,100	신림동 일대 675번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	215 이하	25층 이하※																																																																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총 세대수 : 1,402세대 (의무임대 190세대, 국민주택규모임대 68세대, 기부채납임대 34세대) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용 면적 (m²)</th><th colspan="5">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>소 계</th><th>의무임 대</th><th>국민임 대</th><th>기부채 납 임대</th><th>분양</th></tr><tr><td rowspan="2">60m² 이하</td><td>39</td><td>134</td><td>76</td><td>-</td><td>20</td><td>38</td><td>9.6</td><td rowspan="2">37.6</td><td rowspan="4">총 건립 세대수의 80%이상</td></tr><tr><td>59</td><td>393</td><td>76</td><td>11</td><td>14</td><td>292</td><td>28.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60m² 초과~ 85m² 이하</td><td>74</td><td>355</td><td>38</td><td>23</td><td>-</td><td>294</td><td>25.3</td><td rowspan="2">60.1</td></tr><tr><td>84</td><td>487</td><td>-</td><td>34</td><td>-</td><td>453</td><td>34.8</td></tr><tr><td>85m² 초과</td><td>99</td><td>33</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>33</td><td>2.3</td><td>2.3</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,402</td><td>190</td><td>68</td><td>34</td><td>1,110</td><td>100.0</td><td colspan="2">-</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음 • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율 (국민주택규모주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15% (기준 15%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td rowspan="4">계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)</td><td>190세대</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40m² 이하</td><td>76세대</td><td>40.0</td></tr><tr><td>40m² 초과 ~ 60m² 이하</td><td>76세대</td><td>40.0</td></tr><tr><td>60m² 초과 ~ 85m² 이하</td><td>38세대</td><td>20.0</td></tr></table>									구 분	전용 면적 (m ²)	세대수(세대)					비율(%)		비고	소 계	의무임 대	국민임 대	기부채 납 임대	분양	60m ² 이하	39	134	76	-	20	38	9.6	37.6	총 건립 세대수의 80%이상	59	393	76	11	14	292	28.0	60m ² 초과~ 85m ² 이하	74	355	38	23	-	294	25.3	60.1	84	487	-	34	-	453	34.8	85m ² 초과	99	33	-	-	-	33	2.3	2.3	-	합 계		1,402	190	68	34	1,110	100.0	-		건립규모	기 준	세대수	비율(%)	합 계	계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	190세대	100.0	40m ² 이하	76세대	40.0	40m ² 초과 ~ 60m ² 이하	76세대	40.0	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	38세대	20.0
	구 분	전용 면적 (m ²)	세대수(세대)					비율(%)				비고																																																																																		
			소 계	의무임 대	국민임 대	기부채 납 임대	분양																																																																																							
	60m ² 이하	39	134	76	-	20	38	9.6	37.6	총 건립 세대수의 80%이상																																																																																				
		59	393	76	11	14	292	28.0																																																																																						
	60m ² 초과~ 85m ² 이하	74	355	38	23	-	294	25.3	60.1																																																																																					
		84	487	-	34	-	453	34.8																																																																																						
	85m ² 초과	99	33	-	-	-	33	2.3	2.3	-																																																																																				
	합 계		1,402	190	68	34	1,110	100.0	-																																																																																					
	건립규모	기 준	세대수	비율(%)																																																																																										
합 계	계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	190세대	100.0																																																																																											
40m ² 이하		76세대	40.0																																																																																											
40m ² 초과 ~ 60m ² 이하		76세대	40.0																																																																																											
60m ² 초과 ~ 85m ² 이하		38세대	20.0																																																																																											
심의완화 사항	• 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)																																																																																													

※ 획지내 제2종일반주거지역(7층이하)은 평균층수 13층이하로 계획

3) 개발가능 용적률 산정

구 분	산 정 내 용																										
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지																				
			소 계	토지	건축물 환산부지면적																						
		76,880㎡	63,100㎡	20,197.8㎡	14,795㎡ (정비기반시설 등 13,780 + 임대주택 지분 1,015)	5,402.7㎡ (공공청사 4,603.7 + 임대주택 799.0)	999.2㎡	13,671.8㎡																			
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도 폐지 국공유지 = 20,197.7㎡ - 999.2㎡ - 13,671.8㎡ = 5,526.7㎡																										
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/㎡	▷ 2022 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 북지지원센터 평균값 적용 (부가세 제외)																							
		시설 연면적	5,500㎡	▷ 지하 5,500㎡																							
		부지가액	4,320,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,160,000원/㎡, 2023년 기준) × 2																							
	임대주택	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,051,000 × 3,284.2 / 4,320,000 = 799.0㎡																									
		표준건축비	1,051,000원/㎡	▷ 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호,2016.6.8.) 평균값 적용																							
		임대주택 연면적	3,284.2㎡	▷ 기부채납 임대주택 세대수 및 규모 <table><tr><td>구분</td><td>세대수</td><td>공급면적</td><td>계약면적</td><td>대지지분</td></tr><tr><td>계</td><td>34</td><td>2,195.14</td><td>3,284.2</td><td>1,015</td></tr><tr><td>전용39형</td><td>20</td><td>53.17</td><td>79.58</td><td>24.58</td></tr><tr><td>전용59형</td><td>14</td><td>80.83</td><td>120.91</td><td>37.37</td></tr></table>				구분	세대수	공급면적	계약면적	대지지분	계	34	2,195.14	3,284.2	1,015	전용39형	20	53.17	79.58	24.58	전용59형	14	80.83	120.91	37.37
		구분	세대수	공급면적	계약면적	대지지분																					
		계	34	2,195.14	3,284.2	1,015																					
	전용39형	20	53.17	79.58	24.58																						
전용59형	14	80.83	120.91	37.37																							
부지가액	4,320,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,160,000원/㎡, 2023년 기준) × 2																									
• 대지지분 : 1,015.0㎡																											
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	• 159.1% - 획지내 용도지역별 기준용적률 가중평균 = { (48,780㎡×150%) + (14,320㎡×190%) } / 63,100㎡ = 159.1%																									
	허용 용적률	• 176.8% - 용도지역별 허용용적률 인센티브 가중평균 적용 = { (48,780㎡×20%) + (14,320㎡×10%) } / 63,100㎡ = 17.7% ⇒ 159.1% + 17.7% = 176.8%																									
정비계획 용적률	개발가능 용적률	• 192.64% = 허용용적률 × (1 + (1.3×a토지×가중치) + (1.0×a건축물)) = 176.8% × (1 + (1.3×0.0020×1) + (1.0×0.0870)) = 192.64%				▶ a : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 - a토지 : 0.0020 = (14,795-14,671) / (63,100-1,015) - a건축물 : 0.0870 = 5,402.7 / (63,100-1,015)																					
예정법적 상한용적률	• 215% 이하				향후 심의를 통하여 확정																						

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	도로변	◦ 대지 경계선으로부터 3m 후퇴	
	도시자연공원 인접부	◦ 대지 경계선으로부터 6m 후퇴	
공공보행통로	획지내 2개소	◦ 인접한 도시자연공원, 목골산 등산로와의 보행 연결을 위해 남측 도로에서 도시자연공원으로 연결되는 공공보행통로 조성 ◦ 대지 단차가 있는 경우 중·단 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 조정할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장 ◦ 차량 접근 · 보행약자 안전 등을 고려하여 필요시 블라드 설치 및 완충재 바닥재질을 사용하여 설치하고, 가로등 · 보안시설을 설치	
보차혼용통로	도시자연공원 인접부	◦ 인접한 도시자연공원의 유지·관리를 위해 경계부 폭원 6m 이상의 보차혼용통로 조성 ◦ 평상시에는 차량출입을 제한하되, 공원시설 유지·관리 목적 및 비상차량의 통행이 필요한 경우에 한하여 차량 진입 허용	

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신림7 주택정비형 재개발정비사업조합	기존 : 1,226세대 계획 : 1,402세대 (증) 176세대	-

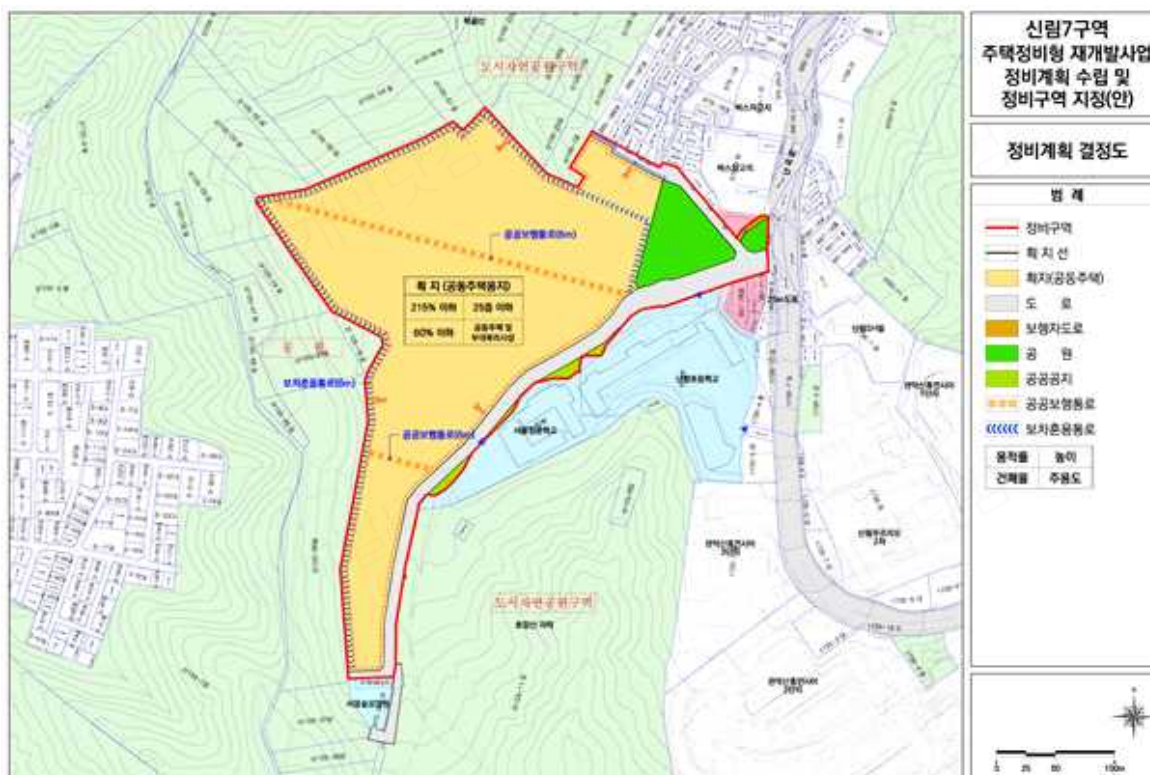
- ☐ 기타 자세한 내용은 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 도서 참조 : 생략
- 공람장소에 비치한 도서와 같음

- 붙임 1. 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부
2. 공람의견서 1부. 끝.

【 정비구역결정도 】



【 정비계획결정도 】



공 략 의 견 서

☐ 대상사업

안 건	신림7구역 재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
사업위치	관악구 신림동 675번지 일대

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호 :)
주 소	
소 유 권 한	

☐ 제출의견

상기와 같이 의견을 제출합니다.

2023. . .

의견제출자 성명

(인)

관 악 구 청 장 귀 하