

과태료에 대하여 3%의 가산금을 징수하며, 체납된 과태료를 납부하지 아니한 때에는 납부기한이 경과한 날로부터 매 1개월이 경과할 때 마다 체납된 과태료의 1.2%의 증가산금을 가산하여 징수합니다.

- 또한, 지방세징수법 제33조에 따라 귀하의 재산이 압류될 수 있습니다.

6. 납부방법 : 관악구청 교통지도과에서 고지서(가상계좌번호)를 발급 받아 가까운 금융기관 및 우체국 등에 납부

7. 기타 문의사항 : 서울특별시 관악구청 교통지도과 (☎02-879-6974)

서울특별시 관악구 공고 제2026-1274호

신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고

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(2022.04.21.), 서울특별시고시 제2022-352호(2022.08.18.), 서울특별시고시 제2022-361호(2022.08.25.), 서울특별시고시 제2024-191호(2024.04.11.), 서울특별시고시 제2024-305호(2024.06.20.), 서울특별시고시 제2024-367호(2024.07.25.), 서울특별시고시 제2024-612호(2024.12.19.), 서울특별시고시 제2025-177호(2025.04.03.), 서울특별시고시 제2025-338호(2025.06.26.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제1항에 의거 재정비촉진계획 변경(안)을 수립하여 동법 제9조제3항 및 동법 시행령 제9조제1항 규정에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.
3. 본 재정비촉진계획(안) 변경에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 6월 25일
서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2026. 06. 25.(목) ~ 2026. 7. 09.(수) [공고일 포함 15일간]

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

관악구청 도시계획과(6층) (☎ 02-879-6383, FAX 02-879-7832)

다. 공람내용 : 신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기 정	변경	변경후	
신림 재정비촉진지구	주거지형	관악구 신림동 일원	491,448.9	증) 121.0	491,569.9	• 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신림동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 신림4구역 면적 변경(공부상면적 반영)에 의한 재정비촉진지구 면적 변경(증 121㎡)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

○ 기준년도 : 2006년

○ 목표년도 : (기정)2030년 → (변경)2037년

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 목표년도 변경

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경

○ 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

4. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

토지이용		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
계		491,448.9	증) 121.0	491,569.9	100.0	• 도로·하천 중복면적 338.1㎡
주택용지		309,143.4	증) 3,560.0	312,703.4	63.6	-
상업업무용지		6,111.3	-	6,111.3	1.2	-
주거복합용지		6,624.0	-	6,624.0	1.3	-
종교용지		1,599.0	증) 1,498.0	3,097.0	0.6	• 존치교회 3개소
기 반 시 설 용 지	소계	167,971.2	감) 4,937.0	163,034.2	33.3	• 공원면적 549㎡제외
	도로	76,100.2	감) 7,490.0	68,610.2	14.0	• 공원면적 549㎡포함
	보행자전용도로	535.0	증) 618.0	1,153.0	0.2	-
	공원	45,566.6	증) 1,444.0	47,010.6	9.6	-
	녹지	985.4	-	985.4	0.2	-
	하천	24,050.8	-	24,050.8	4.9	• 도림천 제2지류, 도로338.1㎡포함
	공공청사	2,440.0	-	2,440.0	0.5	• 119안전센터 1개소 • 삼성동사무소+어린이집 1개소
	공공공지	330.9	-	330.9	0.1	• 향후 청소년관련시설 검토
	학교	14,216.0	-	14,216.0	2.9	• 신우초교 1개소(학교점유지부지) • 유치원 1개소
	복지시설	2,986.3	-	2,986.3	0.6	• 사회복지시설 2개소 • 성민종합복지관 존치 1개소
	문화시설	-	증) 1,800.0	1,800.0	0.4	• 사회복지시설 중복결정
	주차장	1,309.0	감) 1,309.0	-	0.0	-

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 면적 변경

2) 인구·주택수용계획 : 변경

○ 기 정 : 22,036인/7,589호 → 변경 : 24,729인/8,587호

구 분		주 택 수(호)			인 구 수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		7,589	증)998	8,587	22,036	증)2,693	24,729	-
촉진 구역	소 계	6,186	증)998	7,184	16,704	증)2,693	19,397	※세대(호)당 인구수 :2.7인/세대 (2020 서울시 도시기본계획 세대당 인구 적용)
	40㎡ 이하	654	증)88	742	1,766	증)237	2,003	
	40㎡~50㎡	42	증)179	221	133	증)464	597	
	50㎡~60㎡	2,055	증)108	2,163	5,549	증)291	5,840	
	60㎡~85㎡	2,605	증)441	3,046	7,035	증)1,189	8,224	
	85㎡ 초과	830	증)182	1,012	2,241	증)491	2,732	
존치관리구역		1,403	-	1,403	5,332	-	5,332	

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 인구·주택수용계획 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구분	개소			면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	7	증)1	8	19,570.2	증)1,800	21,370.2	-
초등학교	1	-	1	13,543.0	-	13,543.0	· 기설치 1개소(신우초교)
유치원	1	-	1	673.0	-	673.0	-
공공청사	2	-	2	2,440.0	-	2,440.0	· 소방파출소+관악산지구대 1개소 · 삼성동사무소
복지시설	2	증)1	3	2,583.3	-	2,583.3	· 사회복지시설 4개소 (기존 설치 1개소 존치, 신림4구역 문화시설 중복결정)
문화시설	-	증)1	1	-	증)1,800	1,800.0	· 사회복지시설 중복결정
공공공지	1	-	1	330.9	-	330.9	-

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 기반시설 면적 변경

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구분	개소			면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	12	증)2	14	46,552.0	증)1,444.0	47,996.0	
공원	소계	10	증)2	45,566.6	증)1,444.0	47,010.6	
	근린공원	1	-	4,169.0	-	4,169.0	
	수변공원	3	-	32,482.1	-	32,482.1	
	소공원	5	증)2	6,723.8	증)1,444.0	8,167.8	
	어린이공원	1	-	2,191.7	-	2,191.7	
녹지	소계	2	-	985.4	-	985.4	
	경관녹지	2	-	985.4	-	985.4	

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 공원·녹지 면적 변경

5) 교통계획 : 변경

- 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

6) 경관계획 : 변경

- 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경

- 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

8) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경

구분	위치	면적(㎡)			사업의 종류		비고
		기정	변경	변경후			
재정비촉진지구	-	491,448.9	증)121.0	491,569.9	-		
촉진구역(4개구역)	-	397,102.9	증)121.0	397,223.9	-		
신림1재정비촉진구역	신림동 808 일대	223,168.7	-	223,168.7	주택정비형재개발		
신림2재정비촉진구역	신림동 324-25일대	96,082.8	-	96,082.8	주택정비형재개발		
신림3재정비촉진구역	신림동 316-55일대	35,136.4	-	35,136.4	주택정비형재개발		
신림4재정비촉진구역	신림동 306 일대	42,715.0	증)121.0	42,836.0	기정 변경 관리형 주거환경개선 주택정비형 재개발		
존치지역	-	94,346.0	-	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	39,525.7	-	39,525.7	-		
	신림동 315 외	13,543.0	-	13,543.0	-		

※ 변경사유 : 신림4구역 면적 변경(공부상면적 반영)에 의한 재정비촉진지구 면적 변경(증 121㎡) / 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 재정비촉진사업의 종류 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

- (1) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
- (2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
- (3) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
- (4) 신림4재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경

용도지역		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
주거지역	합계	42,715	증) 121	42,836	100.0	
	1종	30,436	감) 28,219	2,217	5.2	
	2종(7층)	-	증) 812	812	1.9	
	2종	12,279	증) 27,528	39,807	92.9	

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 용도지역 변경

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

11) 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	2층
					50%이하	-/29층	3층
		주거복합			60%이하	-/18층	준주거
		상업·업무	300%	300%이하	60%이하	-	준주거
신림2재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190%	252%이하	60%이하	20층/28층	2층
신림3재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	180%	236%이하	60%이하	15층/17층	2층(7층)
신림4재정비 촉진구역	신설	공동주택 및 부대복리시설	186.97%	280%이하	60%이하	-/32층	2층

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 건축계획 변경

※ 신림4구역 : 기준용적률 30% 완화 및 법적상한용적률 적용

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)						
			계획기반 시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	시설제공면적 (건축물 등) ⑤	순부담 ①-②-③-④+⑤	
								면적(㎡)	비율(%)
기정	신림1재정비 촉진구역	223,168.7	49,929.6	14,796.3	9,140.7	673.0	-	25,319.6	11.35%
기정	신림2재정비 촉진구역	96,082.8	40,088.7	5,478.9	8,191.7	2,619.0	-	23,799.1	24.77%
기정	신림3재정비 촉진구역	35,136.4	12,672.8	2,921.0	3,886.0	-	-	5,865.8	16.7%
신설	신림4재정비 촉진구역	42,836.0	4,829.0	824.0	2,205.0	-	2,645.1	4,445.1	10.38%

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 비용분담계획 변경

13) 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	6,186	913	512	42	349	10
	변경	7,184	1,146	556	112	379	99
신림1재정비 촉진구역	기정	4,185	631	413	-	208	10
신림2재정비 촉진구역	기정	1,430	184	57	-	127	-
신림3재정비 촉진구역	기정	571	98	42	42	14	-
신림4재정비 촉진구역	신설	998	233	44	70	30	89

※ 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용

※ 변경사유 : 신림4구역 재정비촉진계획 변경에 의한 주거대책 변경

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간	구역수	대상지역	비고
기정	1단계	2008~2029	3	신림 1,2,3 재정비촉진구역	주택정비형 재개발사업
	2단계	2015~2020	1	신림4재정비촉진구역	관리형 주거환경개선사업
변경	1단계	2008~2033	4	신림 1 재정비촉진구역	주택정비형 재개발사업
		2008~2030		신림 2 재정비촉진구역	
		2008~2025		신림 3 재정비촉진구역	
		2008~2037		신림 4 재정비촉진구역	

※ 변경사유 : 재정비촉진계획 변경에 의한 사업기간 변경

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

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

(1) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음

(2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음

(3) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음

(4) 신림4재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경

(가) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	재정비촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신설	주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 306번지 일대	-	증)42,836.0	42,836.0	

(나) 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용				
추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수익 - 총지출) ÷ 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.18%				
	구분	금액(천원)	비고		
	종전자산 추정액	268,565,570	사업시행계획인가고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음		
	예상 총 사업비	593,978,864	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음		
	예상 총 분양수입	863,050,993	조합원분양 및 일반분양 시점에 따라 변동될 수 있음		
	총 사업수익	269,072,129	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)		
개별 종전자산 추정액	- 개별공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 - 공동주택 소유자 : 2025년 공동주택 공시가격 x 보정률(2.00 ~ 2.30) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지 및 건물가격이 포함되어 있음 ※ 신축년도(사용승인일) 등에 따라 보정률을 차등 적용 - 단독주택, 상가주택 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 토지면적 x 2025년 개별공시지가 x 보정률(1.75 ~ 1.90) ※ 보정률은 용도지역, 이용상황 등에 따라 차등 적용 - 건물 : 개략단가 x 건물연면적 ※ 건물의 경우 원가법을 적용하되, 건물의 노후도 등에 따라 관찰감가법을 병용함 - 집합상가 : 추정 전유면적당 단가 x 전유면적				
추정분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 X 추정비례율) - 공동주택(아파트)				
	구분	권리자 분양가 추정액(천원)(a)	일반 분양가 추정액(천원)(a')	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용39형	627,300	697,000	개별종전자산가격 X 추정비례율 (100.18%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/- : 환급)
	전용49형	732,300	813,600		
	전용59형	863,000	958,900		
	전용84형	1,084,100	1,204,600		
	전용101형	1,233,200	1,370,000		

(다) 정비계획 : 변경

1. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		42,836.0	100.0	-
정비 기반 시설	소계	3,029.0	7.1	-
	도로	967.0	2.3	-
	보행자전용도로	618.0	1.4	-
	소공원	1,444.0	3.4	-
택지 (획지)	소계	39,807.0	92.9	-
	4-1	36,509	85.2	공동주택
	4-2	1,800.0	4.2	문화시설, 사회복지시설 중복결정
	4-3	1,498.0	3.5	종교시설

2. 도시계획시설 설치계획

□ 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	중로	1	104	20~24	보조 간선	5,500 (200)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	
변경	중로	1	104	20~30	보조 간선	5,500 (200)	신림동 (신림동 305-26)	시흥동계 (신림동 310-12)	건고198호 (‘71.4.17)	
신설	소로	2	3	8	국지 도로	18	신림동 306-120	신림동 306-89	-	종교시설(근생시설) 진입도로
기정	소로	3	-	6	국지 도로	65	신림동 306-63	신림동 310-14	관악구고시 제92-7호 (‘92.4.15)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	23	신림동 310-14	신림동 306-115	관악구고시 제92-7호 (‘92.4.15)	
신설	소로	3	6	4	특수 도로	145	신림동 산68-2	신림동 306-90	-	보행자 전용도로

※ ()는 구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-104	중로 1-104	•도로 확폭 - 폭원 : 24 → 30m	• 대상지 일대 교통량 증가 및 대중교통 이용현황 고려 도로 확폭
-	소로 2-3	•도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 18m	• 종교시설(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-5	•기종점 변경 •연장 : 65 → 23m	• 신림4구역 주택정비형 재개발사업에 따른 기종점 변경 및 도로 연장 조정
-	소로 3-6	•도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 145m	• 호암로변(수변공원, 공공시설 등)과 관악산근린공원을 연계하는 보행자전용도로 신설

□ 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	신림동 306-59 외 4필지	1,309	감)1,309	-	관악구고시 제97-70호 ('97.9.25)	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	주차장	주차장 폐지	• 신림4구역 주택정비형 재개발사업에 따른 주차장 폐지

□ 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	⑦	-	소공원	신림동 306-89일대	-	증)803	803	-	
신설	⑧	-	소공원	신림동808-268일대	-	증)641	641	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
⑦	소공원	신설 : 803㎡	• 호암로 녹지축 및 신림재정비촉진지구 공원·녹지 체계 연계 공원 신설
⑧	소공원	신설 : 641㎡	• 호암로 녹지축 및 신림재정비촉진지구 공원·녹지 체계 연계 공원 신설

□ 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	③	사회복지시설	신림동 305-23일대	-	증)1,800	1,800	60% 이하	200% 이하	-	-	문화시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
③	사회복지시설	신설 : 1,800㎡	• 지역 필요 문화·복지 수요 고려 공공복합시설 결정

□ 문화시설 : 변경

■ 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	신림동 305-23일대	-	증)1,800	1,800	60% 이하	200% 이하	-	-	사회복지시설 중복결정

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	문화시설	신설 : 1,800㎡	• 지역 필요 문화복지 수요 고려 공공복합시설 결정

3. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

□ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림4재정비 촉진구역	42,836	-	-	서울시 관악구 신림동 306번지 일대	126	2	-	124	-	-

□ 건축시설계획 : 변경

결 정 구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
신설	신림4 재정비 촉진구역	42,836	4-1	36,509	관악구 신림동 306번지 일대	공동주택	60% 이하	280% 이하	-/32	
			4-2	1,800	관악구 신림동 305-23번지 일대	문화시설, 사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-	
			4-3	1,498	관악구 신림동 306-52번지 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	-	
	• 총세대수 : 998세대									
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		구분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)	
					소계	의무 임대	국민 임대	분양		
			60㎡ 이하	39	88	44	-	44	8.9	37.7
				49	179	70	-	109	18.0	
				59	108	-	30	78	10.8	
			60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84	441	-	89	352	44.1	
			85㎡ 초과	101	182	-	-	182	18.2	
	합계		998	114	119	765	100.0			
	- 전체 세대수의 20%이상을 전용면적 60㎡이하로 건설(서울시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제11조2호) - 전체 세대수의 60%이상을 전용면적 85㎡이하로 건설(도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제21조1항1호) - 소형주택 공급확대를 위한 기준용적률 상향(10%)으로 증가하는 세대수는 전용면적 60㎡이하로 건설									
	건축물의 건축선에 관한 계획	• 획지4-1 (공동주택) - 주출입구 진출입로 : 대지경계선으로부터 건축한계선 20.5m (보차혼용통로 경계) - 부출입구 진출입로 : 대지경계선으로부터 건축한계선 17m (보차혼용통로 경계) - 관악산근린공원, 학교(미림여고), 문화시설(사회복지시설) 경계부 : 대지경계선으로부터 건축한계선 6m - 호암로 : 대지경계선으로부터 건축한계선 3m (공동주택 단일용도 배치시 6m) - 그 외 가로 : 대지경계선으로부터 건축한계선 3m • 획지4-2 (문화시설(사회복지시설)) - 대지경계선으로부터 건축한계선 3m								
		• 재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획 - 기준용적률 상향 156.97% 이하 → 186.97% 이하 ※「재정비촉진계획 수립기준 개선(안)」에 따라 소형주택 등 건설에 따른 기준용적률 완화(30%) 적용								
	기준용적률 30%상향									
	상한용적률	• 209.84% 이하								
법정상한용적률 (계획용적률)	• 280.00% (법정상한용적률 300% 이하) ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택 등으로 건설 ※ 법정상한용적률 1.0배 초과 시 증가용적률에 대한 임대주택 등 확보비율 설정 = 임대2 : 미리내집 2 : 공공분양 1									

(라) 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	재정비촉진사업 명칭		위 치		면 적(㎡)			비 고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	신림4주택관리형 주거환경개선 지구단위계획구역	신림4주택정비형 재개발 지구단위계획구역	관악구 삼성동 호암로18길 일대	관악구 신림동 306번지 일대	42,715	증)121	42,836	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역 명칭		결정내용	결정사유
	기정	변경		
①	신림4 관리형 주거환경개선 지구단위계획구역	신림4주택정비형 재개발 지구단위계획구역	- 구역 변경 - 신림4 주택정비형 재개발 지구단위계획구역 - 면적 : 42,836㎡	신림4 주택정비형 재개발구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역		면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
주거 지역	소 계	42,715	감) 121	42,836	-
	제1종일반주거지역	30,436	감) 28,219	2,217	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 812	812	-
	제2종일반주거지역	12,279	감) 27,528	39,807	-

■ 용도지역 결정(변경) 조서

기정	변경	면 적 (㎡)	변경사유
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	30,146	신림4 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택지 건립을 위하여 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역으로 상향
제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,886	신림4 주택정비형 재개발사업에 따라 새로 조성되는 도로·보행자 전용도로·공원은 토지이용계획 등을 고려하여 제1종일반주거지역 으로 조정
	제2종일반주거지역 (7층이하)	812	신림4 주택정비형 재개발사업에 따라 조성되는 도로중 호암로 확폭구간에 대해 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역(7층이하) 으로 조정

■ 용도지구 : 해당사항 없음

■ 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	중로	1	104	20~24	보조 간선	5,500 (200)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	
변경	중로	1	104	20~30	보조 간선	5,500 (200)	신림동 (신림동 305-26)	시흥동계 (신림동 310-12)	건고198호 (‘71.4.17)	
신설	소로	2	3	8	국지 도로	18	신림동 306-120	신림동 306-89	-	종교시설(근생시설) 진입도로
기정	소로	3	-	6	국지 도로	65	신림동 306-63	신림동 310-14	관악구고시 제92-7호 (‘92.4.15)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	23	신림동 310-14	신림동 306-115	관악구고시 제92-7호 (‘92.4.15)	
신설	소로	3	6	4	특수 도로	145	신림동 산68-2	신림동 306-90	-	보행자 전용도로

※ ()는 구역내 사항임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-104	중로 1-104	•도로 확폭 - 폭원 : 24 → 30m	• 대상지 일대 교통량 증가 및 대중교통 이용현황 고려 도로 확폭
-	소로 2-3	•도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 18m	• 종교시설(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-5	•기종점 변경 •연장 : 65 → 23m	• 신림4구역 주택정비형 재개발사업에 따른 기종점 변경 및 도로 연장 조정
-	소로 3-6	•도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 145m	• 호암로변(수변공원, 공공시설 등)과 관악산근린공원을 연계하는 보행자전용도로 신설

나) 주차장

• 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	신림동 306-59 외 4필지	1,309	감)1,309	-	관악구고시 제97-70호 (‘97.9.25)	

• 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	주차장	주차장 폐지	• 신림4구역 주택정비형 재개발사업에 따른 주차장 폐지

다) 공원

• 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	⑦	-	소공원	신림동 306-89일대	-	증)803	803	-	
신설	⑧	-	소공원	신림동808-268일대	-	증)641	641	-	

• 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
⑦	소공원	신설 : 803㎡	• 호암로 녹지축 및 신림재정비촉진지구 공원·녹지 체계 연계 공원 신설
⑧	소공원	신설 : 641㎡	• 호암로 녹지축 및 신림재정비촉진지구 공원·녹지 체계 연계 공원 신설

라) 사회복지시설

• 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	③	사회복지시설	신림동 305-23일대	-	증)1,800	1,800	60% 이하	200% 이하	-	-	문화시설 중복결정

• 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
③	사회복지시설	신설 : 1,800㎡	• 지역 필요 문화·복지 수요 고려 공공복합시설 결정

마) 문화시설

• 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	신림동 305-23일대	-	증)1,800	1,800	60% 이하	200% 이하	-	-	사회복지시설 중복결정

• 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	문화시설	신설 : 1,800㎡	• 지역 필요 문화·복지 수요 고려 공공복합시설 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가 구	면 적(㎡)	획 지					비 고
		구 분	위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
4	39,807	4-1	관악구 신림동 306번지 일대	-	증) 36,509	36,509	공동주택
		4-2	관악구 신림동 305-23번지 일대	-	증) 1,800	1,800	문화시설, 사회복지시설
		4-3	관악구 신림동 306-52번지 일대	-	증) 1,498	1,498	종교시설

■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물의 주용도에 관한 결정조서

구 분	획지	용도	비고
신설	4-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 부대복리시설	
신설	4-2	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 다목적 사회복지시설	
신설	4-3	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 나목 종교집회장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 가목 종교집회장	

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구 분	획지	건폐율	용적률		높이	비고
			기준용적률	(법적)상한용적률		
신설	4-1	60%	186.97%	280.00%	최고층수 32층(104m) 이하	
신설	4-2	60%	200%		관련법령에 의함	
신설	4-3	60%	200%		관련법령에 의함	

• (법적)상한용적률 완화 사항

구분	획지	용적률 완화	비고
신설	4-1	• 상한용적률 인센티브 : 공공시설 기부채납 22.87% • 법적상한용적률 인센티브 : 임대주택 등 기부채납 70.16%	

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	획지	계획내용	비고
신설	4-1	- 주출입구 진출입로 - 대지경계선으로부터 건축한계선 20.5m (보차혼용통로 경계) - 부출입구 진출입로 - 대지경계선으로부터 건축한계선 17m (보차혼용통로 경계) - 관악산근린공원, 학교(미림여고), 문화시설(사회복지시설) 경계부 - 대지경계선으로부터 건축한계선 6m - 호암로 - 대지경계선으로부터 건축한계선 3m (공동주택 단일용도 배치시 6m) - 그 외 가로 - 대지경계선으로부터 건축한계선 3m	
신설	4-2	• 대지경계선으로부터 건축한계선 3m 계획	

19) 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 재정비촉진지구 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	신림 재정비촉진지구	관악구 신림동 일원	491,448.9	증) 121.0	491,569.9	서고2006-357호 (2006.10.19)

(2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		491,448.9	증) 121.0	491,569.9	100.0
주거 지역	소 계	443,645.6	-	443,645.6	90.3
	제1종일반주거지역	87,195.8	감) 28,219.0	58,976.8	12.0
	제2종일반주거지역(7층)	57,393.2	증) 812.0	58,205.2	11.8
	제2종일반주거지역(12층)	233,457.2	증) 27,528.0	260,985.2	53.1
	제3종일반주거지역	42,527.1	-	42,527.1	8.7
	준주거지역	23,072.3	-	23,072.3	4.7
자연녹지지역		47,803.3	-	47,803.3	9.7

(3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

(가) 교통시설

• 도로 결정(변경) 조서

구분	구 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)	
변경	중로	1	104	20~30	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 (‘71.4.17)	일부구간 도로확폭
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	서울대앞 광장	서고시96-116호 (‘96.5.6)	도림천 좌안
기정	중로	2	(1)	10~16	집산도로	631	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	하천일부 중복결정
기정	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2008-121 (‘08.4.10)	
기정	중로	3	453	12	집산도로	73 (0)	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
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	(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
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	-	
신설	소로	2	3	8	국지도로	18	신림동 306-120	신림동 306-89	-	종교시설(근생시설) 진입도로
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	(1)	6~9	국지도로	129	신림동 1694-13	신림동 369-40	-	
기정	소로	3	(2)	4	국지도로	31	신림동 1726-1	신림동 산134-1	-	양자공원 진입도로
기정	소로	3	2	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2008-121 (‘08.4.10)	보행자전용도로
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)	
기정	소로	3	-	6	국지도로	65	신림동 306-63	신림동 310-14	관악구고시 제92-7호(‘92.4.15)	
변경	소로	3	5	6	국지도로	23	신림동 310-14	신림동 306-115	관악구고시 제92-7호(‘92.4.15)	
신설	소로	3	6	4	특수도로	145	신림동 산68-2	신림동 306-90	-	보행자전용도로

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-104	중로 1-104	•도로 확폭 - 폭원 : 24 → 27~30m	• 대상지 일대 교통량 증가 및 대중교통 이용현황 고려 도로 확폭
-	소로 2-3	•도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 18m	• 종교시설(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-5	•기종점 변경 •연장 : 65 → 23m	• 신림4구역 주택정비형 재개발사업에 따른 기종점 변경 및 도로 연장 조정
-	소로 3-6	•도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 145m	• 호암로변(수변공원, 공공시설 등)과 관악산근린공원을 연계하는 보행자전용도로 신설

• 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	신림동 306-59 외 4필지	1,309	감) 1,309	-	관악구고시제97-70호 (‘97.9.25)	

• 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	주차장	주차장 폐지	• 신림4구역 주택정비형 재개발사업에 따른 주차장 폐지

(나) 공간시설

• 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	근린공원	신림동 산85-25일대	1,729.2	-	1,729.2		신림2
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	188.5	-	188.5	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
변경	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.6	-	3,911.6	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
기정	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,456.7	-	1,456.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
기정	④	삼성산생태공원	수변공원	신림동 319일대	19,897.4	-	19,897.4	서고시2008-121 ('08.4.10)	저류시설 중복결정
기정	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	1,001	-	1,001	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	신림1
기정	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	11,128	-	11,128	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	신림1
기정	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	443	-	443	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	신림1
신설	⑦	-	소공원	신림동 306-89	-	증) 803	803		신림4
신설	⑧	-	소공원	신림동 808-268	-	증) 641	641		신림4

• 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
⑦	소공원	신설 : 803㎡	• 호암로 녹지축 및 신림재정비촉진지구 공원·녹지 체계 연계 공원 신설
⑧	소공원	신설 : 641㎡	• 호암로 녹지축 및 신림재정비촉진지구 공원·녹지 체계 연계 공원 신설

• 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

• 공공공지 결정(변경) 조서 : 변경없음

(라) 공공·문화체육시설

• 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경없음

• 학교 결정(변경) 조서 : 변경없음

• 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
기정	②	사회복지시설	신림동 301-3일대	1,284	-	1,284	60% 이하	200% 이하	-	서고시 121호 (’08.4.10)	
기정	②	사회복지시설	신림동 산69-16일대	1,299.3	-	1,299.3	60% 이하	200% 이하	-	서고시 121호 (’08.4.10)	
신설	③	사회복지시설	신림동 305-23일대	-	증) 1,800	1,800	60% 이하	200% 이하	-	-	문화시설 중복결정

• 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
③	사회복지시설	신설 : 1,800㎡	• 지역 필요 문화복지 수요 고려 공공복합시설 결정

• 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	③	문화시설	신림동 305-23일대	-	증) 1,800	1,800	60% 이하	200% 이하	-	-	사회복지시설 중복결정

• 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	문화시설	신설 : 1,800㎡	• 지역 필요 문화복지 수요 고려 공공복합시설 결정

(마) 방재시설 : 변경없음

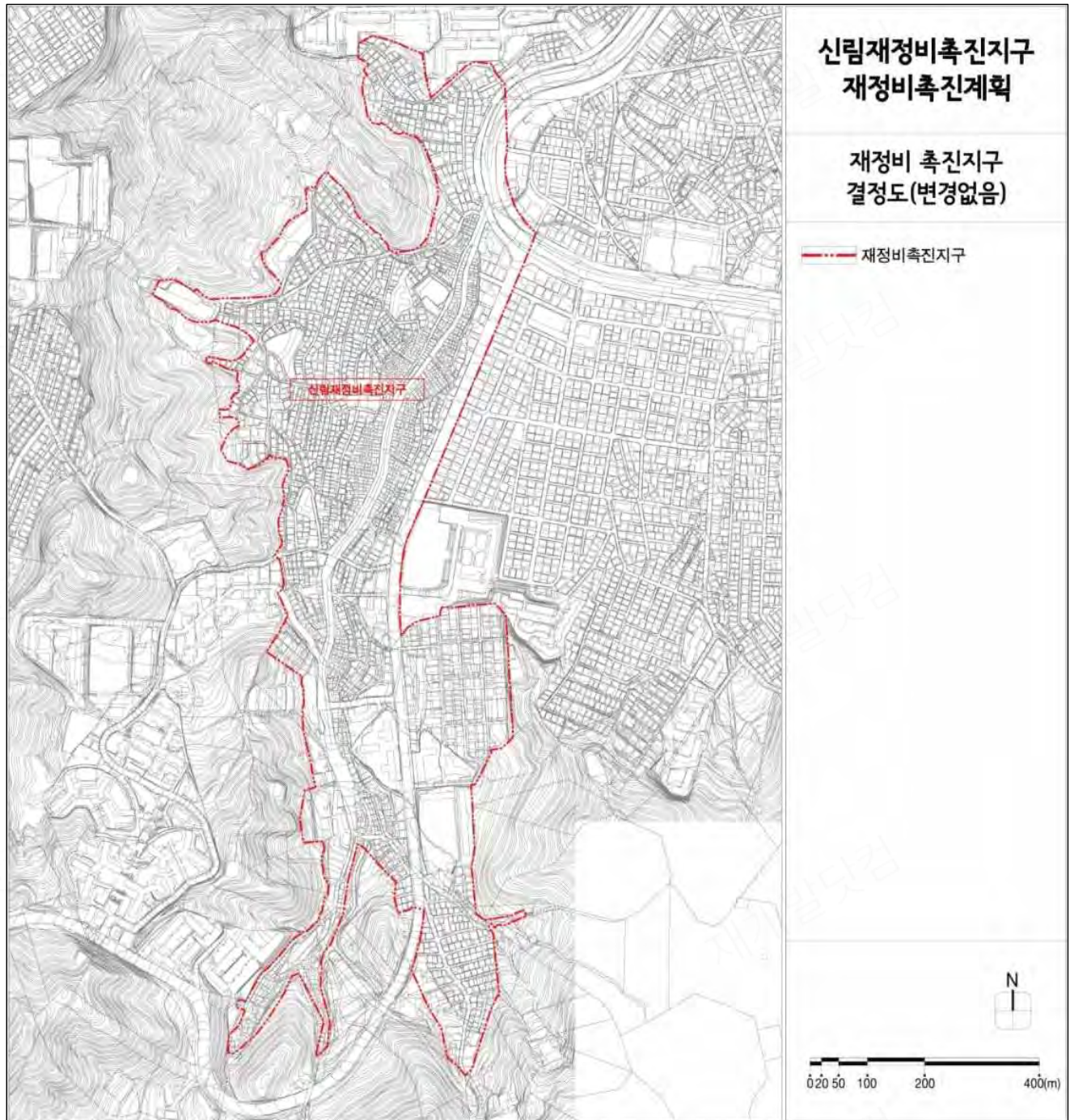
4. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

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

6. 시민의 열람편의를 위하여 관악구 도시계획과(☎02-879-6383)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

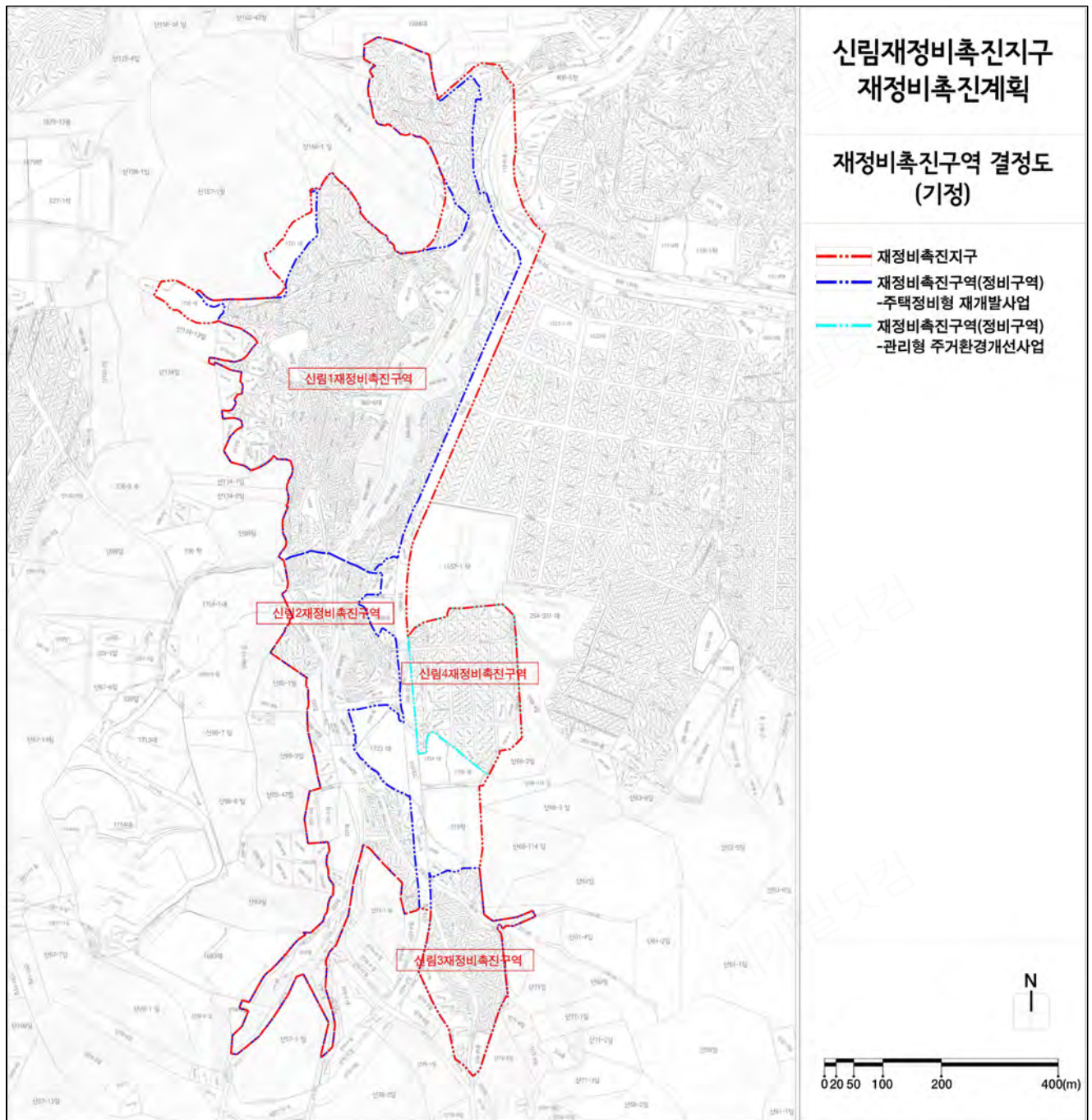
※ 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계행정(부서)기관 협의, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음

[붙임] 신림 재정비촉진계획 결정(변경)도

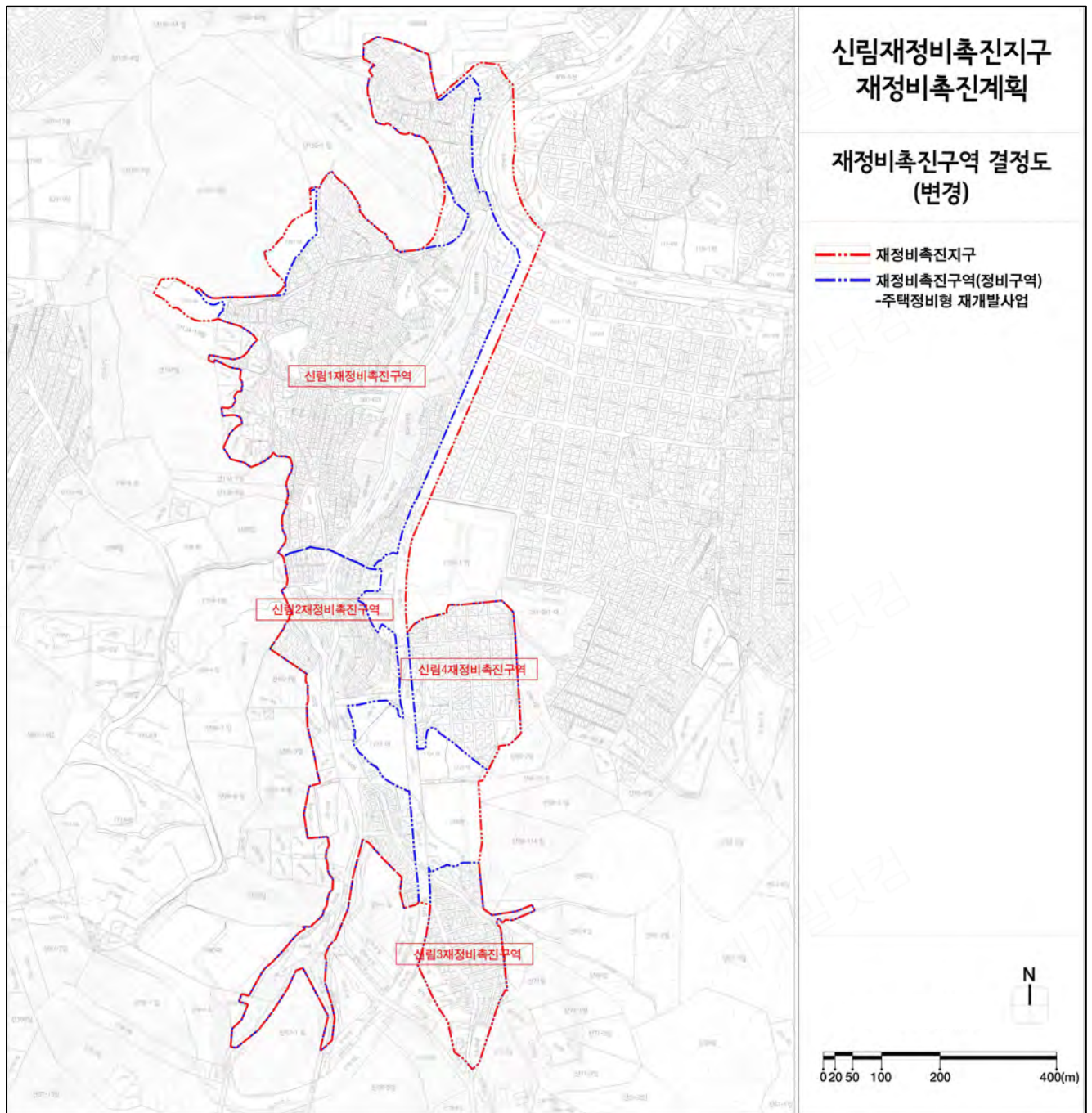


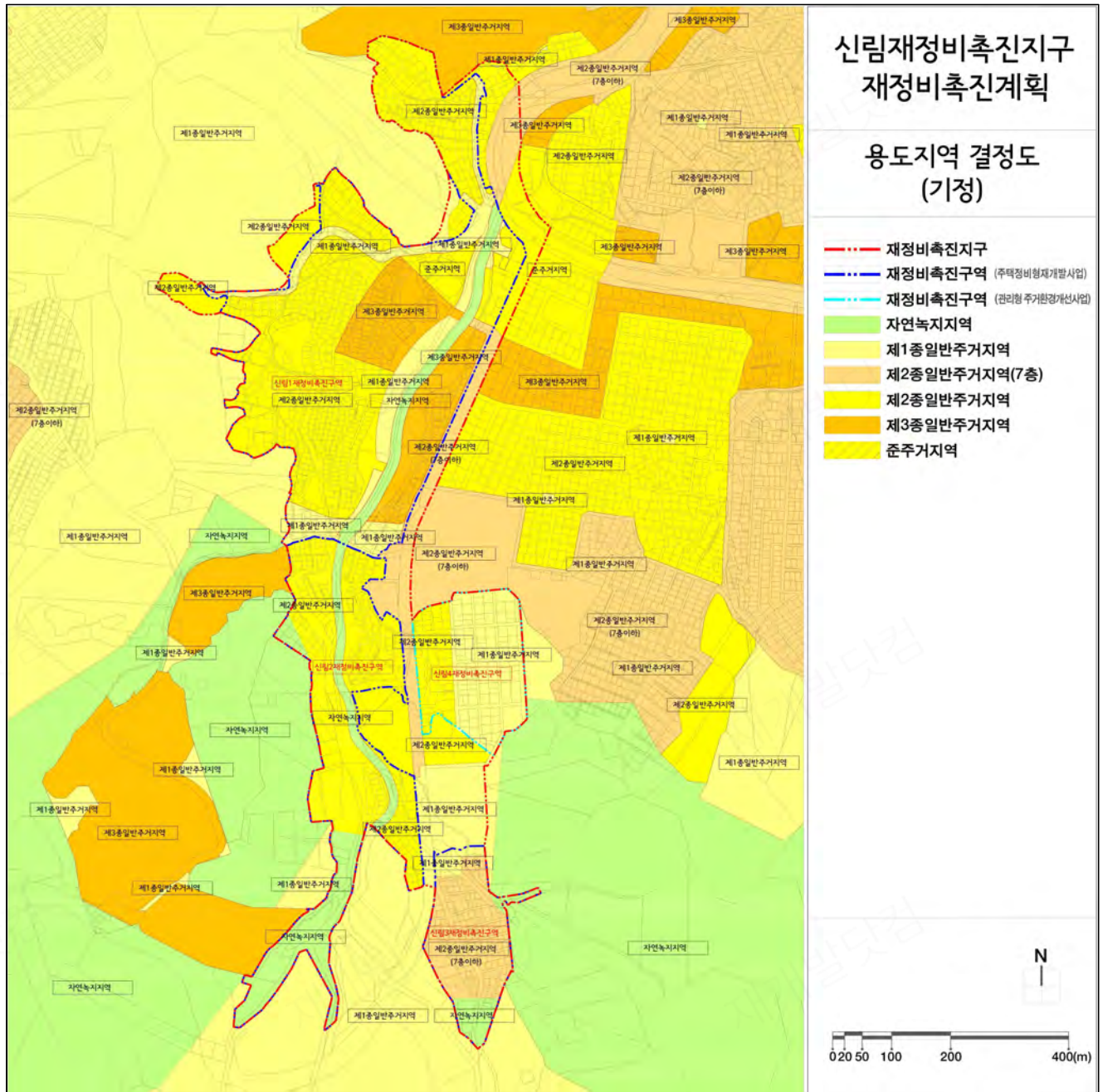
[신림재정비촉진지구 결정도] (변경없음)

[재정비촉진구역 결정도] (기정)

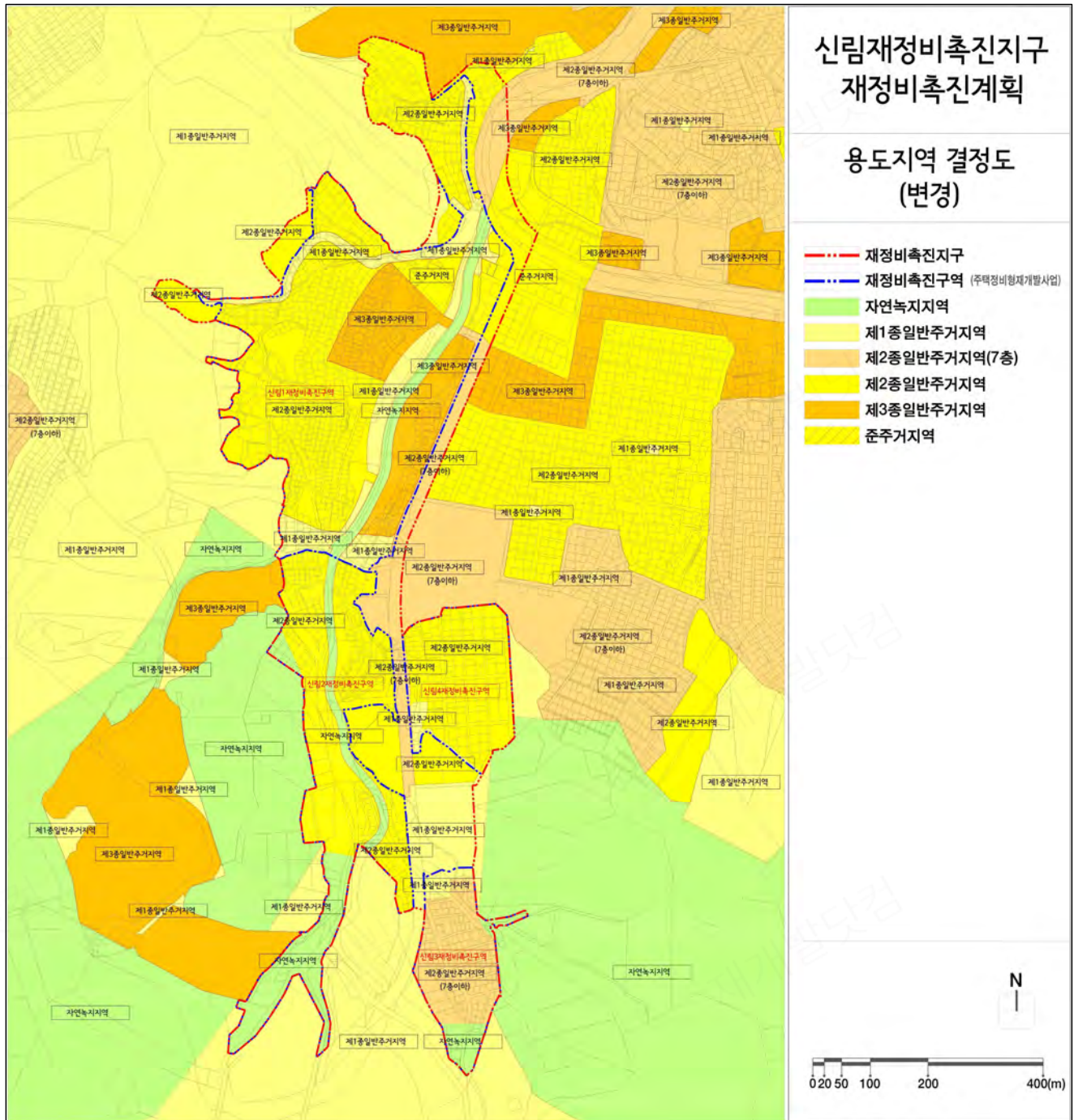


[재정비촉진구역 결정도] (변경)





[용도지역·지구 결정도] (기정)



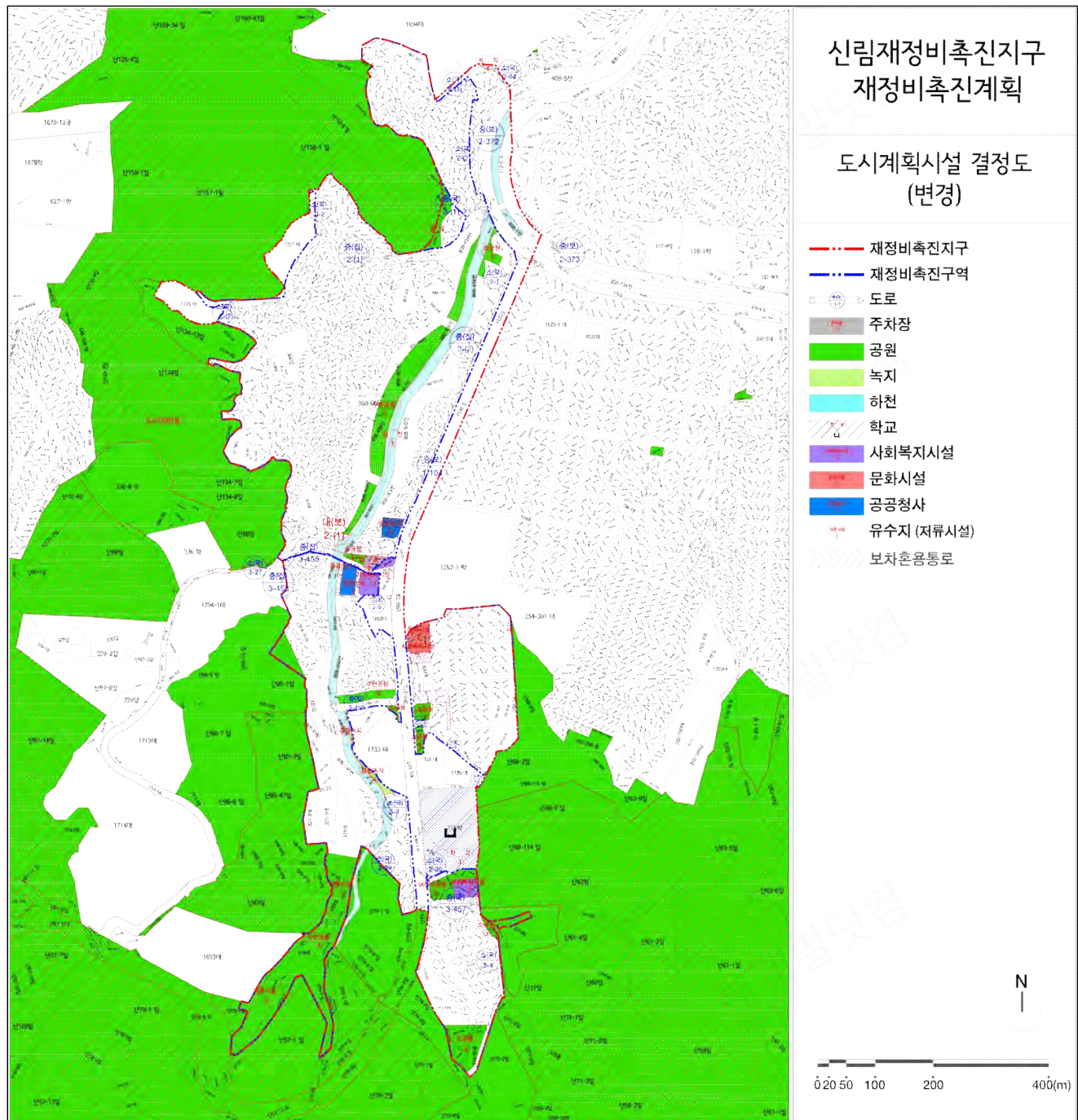
[용도지역·지구 결정도] (변경)



[토지이용계획도] (기정)



[토지이용계획도] (변경)



[도시계획시설 결정도] (변경)



[신림4재정비촉진구역 결정도] (기정)



[신림4재정비촉진구역 결정도] (변경)



[신림4구역 용도지역 결정도] (기정)



[신림4구역 용도지역 결정도] (변경)



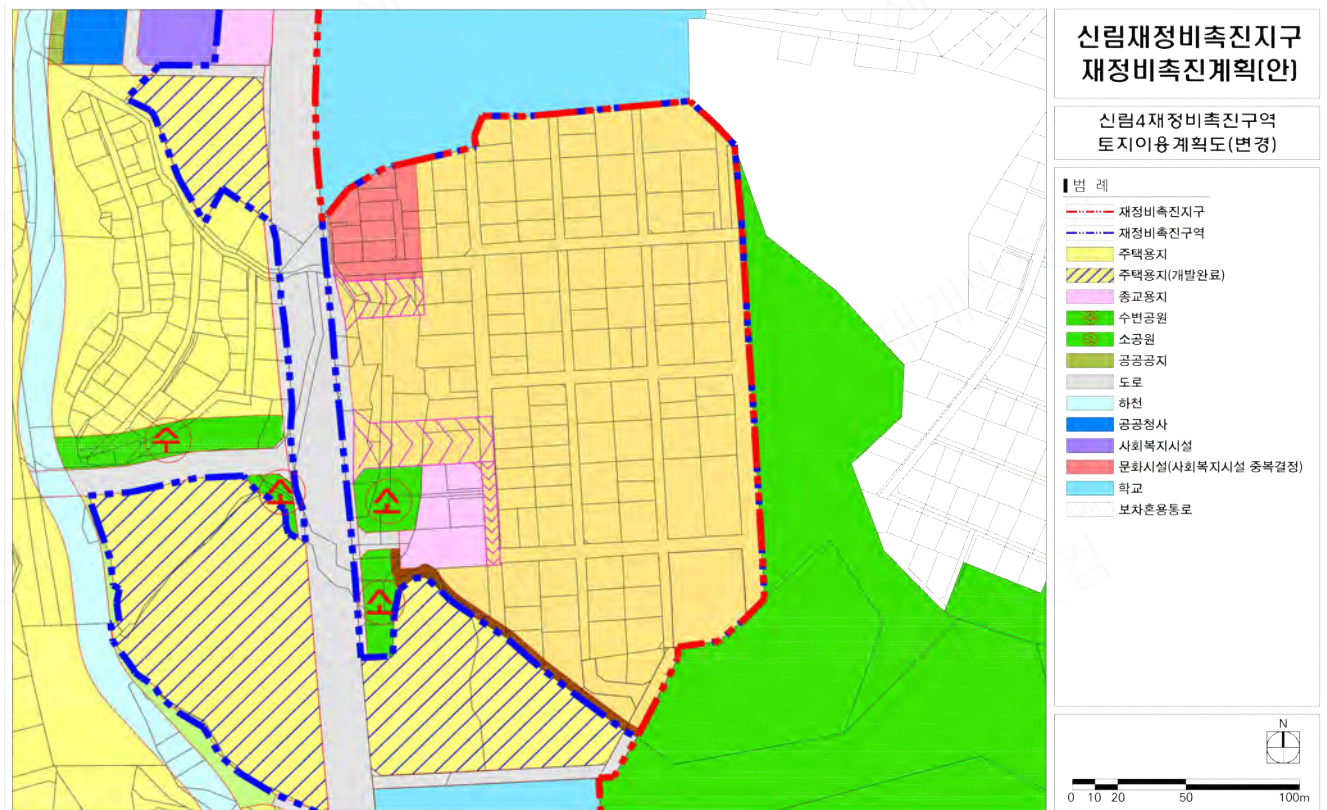
[신림4구역 도시계획시설 결정도] (기정)



[신림4구역 도시계획시설 결정도] (변경)



[신림4구역 토지이용계획도] (기정)



[신림4구역 토지이용계획도] (변경)