

71	김*석	서울특별시 관악구 서림7***1	우편함보관	
72	곽*연	서울특별시 관악구 문성로38길 57-3, ***호	수취인불명	
73	최*림	대구광역시 중구 동덕로 33, 2동 ***호	우편함보관	
74	이*실	경기도 파주시 와석순환로 307, 1105동 ***호	우편함보관	
75	최*길	서울특별시 동작구 여의대방로10길 38, 102동 1***호	우편함보관	
76	공*원	서울특별시 강남구 압구정로 151, 102동 1***호	우편함보관	
77	조*서	서울특별시 관악구 호암로26가길 16, 비전하우스 ***호	우편함보관	
78	김*아	서울특별시 종로구 백석동3***9	우편함보관	
79	김*삼	서울특별시 종로구 백석동3***9	우편함보관	
80	오*란	서울특별시 영등포구 선유로47길 34, 101동 1***호	우편함보관	
81	도*선	서울특별시 강남구 영동대로 640, 103동 ***호	주소불명	
82	주식회사에***이	서울특별시 영등포구 대림로 142, 개풍빌딩 ***호	우편함보관	
83	이*구	서울특별시 관악구 관악로 233, ***호	우편함보관	
				정기분(2차) 납부고지서 송달자

서울특별시 관악구 공고 제2024-2469호

재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

- 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대 신림5구역 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
- 관계 도서는 관악구청에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 관악구청 주택과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 12월 26일

서울특별시 관악구청장

☐ 공람기간 : 2024.12.26. ~ 2025.01.27. (30일 이상)

☐ 공람장소 : 관악구청 주택과(☎02-879-6391)

☐ 의견서 제출 : 관악구청 주택과(☎02-879-6391)

☐ 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

- 주택정비형 재개발 정비구역 지정에 관한 계획
 - 정비사업의 명칭 : 신림5 주택정비형 재개발사업
 - 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신림5 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 412번지 일대	-	증) 169,069	169,069	

2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		169,069.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	42,563.6	25.1	-
	도 로	21,153.0	12.5	-
	공 원	2,057.0	1.2	-
	녹 지	11,567.0	6.8	-
	사회복지시설	788.6	0.5	키움센터, 경로당
	공공공지	6,998.0	4.1	-
획 지	소 계	126,505.4	74.9	-
	획 지1	110,821.4	65.6	공동주택(제2종)
	획 지2	9,291.0	5.5	주거복합(제3종)
	획 지3	6,049.0	3.6	주거복합(제3종)
	획 지4	344.0	0.2	종교존치(제1종)

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		169,069.0	-	169,069.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	122,488.7	감) 81,790.7	40,698.0	24.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	43,982.5	감) 42,644.5	1,338.0	0.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 111,610.0	111,610.0	66.0	-
	제3종일반주거지역	2,597.8	증) 12,825.2	15,423.0	9.1	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반 주거지역	제2종일반주거지역	94,511.0	• 신림5구역의 원활한 주택공급 및 기반시설 정비를 위하여 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	731.0	
제2종일반 주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	12,337.5	
	제2종일반주거지역	17,092.0	
	제3종일반주거지역	13,215.0	
제3종일반 주거지역	제1종일반주거지역	1,113.8	
	제2종일반주거지역	7.0	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20	국지도 로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간 선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	중복결정 (신림로)
변경	중로	2	372	15~27	보조간 선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	중복결정 (신림로)
신설	중로	2	A	15	국지도 로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	국지도 로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도 로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도 로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도 로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도 로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도 로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도 로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도 로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도 로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도 로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도 로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도 로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	변경	• 대상지 진출입 및 신림로 부영향 최소화를 위한 교량 확폭
-	중로 2-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	신설	• 초등학교 통학로 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	신설	• 대상지 및 주변 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	신설	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	신설	• 대상지 북측 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-A	신설	• 대상지 북측 종교시설 및 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-B	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	신설	• 대상지 동측과 순환도로 연결
-	소로 3-D	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	신설	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	신설	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	신설	• 대상지 동측과 보행 연결 유지

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시 제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지

3) 철도 결정(변경)조서

- 본선

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 셋강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 셋강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

- 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

4) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351일대	-	증 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112일대	-	증 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도 시경관 향상
B	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도 시경관 향상

5) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26일대	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	어린이공원	신설	• 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보

6) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

※ 해당 공공공지는 향후 신림현대아파트 재건축 시 기반시설을 연계하여 활용할 수 있도록 함

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설	• 고도 차이에 의한 경사지 발생을 방지하고 장기적인 기반시설 연계 도모

7) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	신림동 409-197	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회복지시설	신림동 1630-30일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

※ 현황 구역 내 키움센터 및 경로당 대체 이전

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	사회복지시설	신설	• 대상지 내 현황 공공시설(키움센터, 경로당) 이전 설치

8) 하천 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (km)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정(231.3㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

9) 하수도 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
			기 점	종 점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교 입구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 하수도 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하수도	도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
합 계		—	500㎡ + (3,947(총세대수) x 2.0㎡)x1.25	10,395 이상	14,850	—
주 민 공 동 시 설	경로당	확지	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,300	—
	어린이집	확지	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,200	—
	작은도서관	확지	298+(1,947 x 0.1㎡)	492.7 이상	500	문고 등
	주민공동시설	확지	—	—	2,000	돌봄센터, 주민회의실등
	주민운동시설	확지	—	—	2,400	3개소
	어린이놀이터	확지	500㎡+(3,947총세대수) x 0.7㎡	3,262.9 이상	4,600	6개소(실외시설)
기계실/전기실		확지	—	—	2,400	주택건설기준등 에 관한 규정적용
관리사무소		확지	10+((3,947-50) x 0.05㎡)	204.85	450	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

마. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신 설	신림5 주택정비형 재개발구역	169,069.0	확지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	704	-	-	704	-	-
			확지2	9,291.0	신림동 409-130 일대						
			확지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대						
			확지4	344.0	신림동 412-136	1	1	-	-	-	종교 존치

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	신림5 주택정비형 재개발구역	169,069	획지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	공동주택	60% 이하	175.89	212.09	238.20	250% 이하	150m/ 지상34층	-
			획지2	9,291.0	신림동 409-130 일대	주거복합	50% 이하	212.64	248.84	277.62	300% 이하		-
			획지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대	주거복합	50% 이하	205.44	241.64	268.41	300% 이하		-
			획지4	344.0	신림동 412-136	종교용지	관계 법령에 의함						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			- 주택공급계획 : 3,947세대 - 전체 건립 규모										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		3,947	100.0	3,278	83.1	669	16.9	-		
			전용 면적	39㎡	927	23.5	702	17.8	225	5.7	-		
				49㎡	730	18.5	618	15.7	112	2.8	-		
				59㎡	1,216	30.8	1,009	25.6	207	5.2	-		
				84㎡	974	24.7	849	21.5	125	3.2	-		
				114㎡	100	2.5	100	2.5	-	-	-		
건축물의 건축선에 관한 계획			- 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급(국민주택규모 주택 제외) - 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값의 50% 이상 공급										
			- 획지1(공동주택) : 순환도로 연결부 6m, 사회복지시설 연결부 3m - 획지2(주거복합) : 순환도로 및 진입도로 연결부 6m, 그 외 3m - 획지3(주거복합) : 문성로변 6m, 그 외 3m										
			- 공공보행통로 3개소(폭원: 10m) - 획지2 신림로(도림천)변 열린단지 조성을 위해 공개공지 확보 - 획지3 문성로변 열린단지 조성을 위해 공개공지 확보										

3) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용											
		사업면적 (㎡)	대지면적(㎡)					신설 정비기반시설 등(㎡)			신설 정비 기반시설내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지	
			소계	획지1 (공동주택)	획지2 (주거복합)	획지3 (주거복합)	획지4 (종교존치)	소계	토지	건축물			
토지이용 계획		169,069.0	126,505.4	110,821.4	9,291.0	6,049.0	344.0	42,563.6	42,563.6	—	7,301.1	17,135.2	
공 동 주 택	공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담 면적 : 18,127.3㎡ = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 42,563.6㎡ - 7,301.1㎡ - 17,135.2㎡ = 18,127.3㎡ (순부담률 : 10.72%)											
	기 준 용 적 률	제1종 : 170% ①				제2종 : 210% ②				제3종 : 230% ③			
		획지1	• ((1종 94,511㎡ × ①) + (2종 16,303.4㎡ × ②) + (3종 7㎡ × ③)) ÷ 110,821.4㎡ = 175.89%										
		획지2	• ((1종 125㎡ × ①) + (2종 7,689㎡ × ②) + (3종 1,477㎡ × ③)) ÷ 9,291㎡ = 212.64%										
		획지3	• ((1종 689㎡ × ①) + (2종 5,360㎡ × ②)) ÷ 6,049㎡ = 205.44%										
	허 용 용 적 률	제1종 : 190% ①				제2종 : 230% ②				제3종 : 250% ③			
		획지1	• 기준용적률 175.89% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 212.09%										
		획지2	• 기준용적률 212.64% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 248.84%										
		획지3	• 기준용적률 205.44% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 241.64%										
	상 한 용 적 률	획지1	• 완화된 허용용적률 + (완화된 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) = 212.09% + (175.89% × 1.3 × 0.7974 × 0.1432) = 238.20% ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 212.09 = 0.7974										
		획지2	• 완화된 허용용적률 + (완화된 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) = 248.84% + (212.64% × 1.3 × 0.7269 × 0.1432) = 277.62% ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 248.84 = 0.7269										
		획지3	• 완화된 허용용적률 + (완화된 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) = 241.64% + (205.44% × 1.3 × 0.6999 × 0.1432) = 268.41% ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 241.64 = 0.6999										
	α	토지	• α(토지) = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 18,127.3 ÷ 126,505.4 = 0.1432										
	공공시설 용적률		• ((1종 11,679.5㎡ × 150%) + (2종 5,960.1㎡ × 200%) + (3종 487.7㎡ × 250%)) ÷ 18,127.3㎡ = 169.13%										
	사업성 보정계수		• 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 ※소수점 셋째 자리에서 올림한 값 적용 = 5,861,129원 ÷ 3,253,244원(국·공유지 제외) = 1.81										
법적상한 용적률		• 제2종일반주거지역 = 250% • 제3종일반주거지역 = 300%											

※ 용적률 계획은 향후 진행 과정에서 변동될 수 있으며, 위원회 심의 시 최종 확정

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구 분		적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선		획지1	• 순환도로 연결부 6m, 사회복지시설 연결부 3m	
		획지2	• 순환도로 및 대상지 진입도로 연결부 6m, 그 외 3m	
		획지3	• 문성로변 6m, 그 외 3m	
대지 내 공지	공공 보행 통로	획지1 (공공보행통로①)	• 폭원 10m - 북측 문성로 ↔ 남측 난곡동 연결도로 연결	
		획지1 (공공보행통로②)	• 폭원 10m - 단기 : 신림선 서원역 ↔ 삼성산 등산로 연결 - 장기 : 신림현대아파트 정비 시 신림5↔신림현대아파트↔신림1구역 연결	
		획지2 (공공보행통로③)	• 폭원 10m - 대상지 동측(신림로31가길) ↔ 대상지 내 순환도로 연결	
	공개 공지	획지2 (문성로변)	• 681㎡ - 도립천변 휴식공간 조성	
		획지3 (신림로변)	• 383㎡ - 문성로변 주민광장 조성	
	전면 공지	획지1,2,3	• 대지경계선과 건축한계선 사이 이격되는 공간을 보도부속형 전면공지로 조성	

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신림5 주택정비형 재개발정비사업조합	기존 : 5,046세대 계획 : 3,947세대 감) 1,099세대	-

※ 토지등소유자 2,604명 중 실거주 1,165세대

※ 구역 내 전체 건축물 705동 중 단독주택 397동(56.3%), 공동주택 279동(39.6%), 기타 29동(4.1%)

아. 세입자 주거대책

- 사업 시행으로 확보되는 전체 3,947세대 중 669세대를 국민주택규모(85㎡이하)의 공공임대주택으로 확보함

구 분		계	재개발 의무임대	국민주택규모 임대주택	비고
합 계		669	561	108	-
60㎡ 이하	소계	544	449	95	-
	40㎡이하	225	225	-	-
	40㎡초과~50㎡이하	112	112	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	207	112	95	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		125	112	13	-

자. 임대주택 및 국민주택규모의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무임대주택 계획

구 분		주요내용					
		획지1		획지2		획지3	
계획기준		• 재개발 의무임대주택 - 전체 세대 수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률까지 해당) - 전체 임대주택 세대 수의 30% 또는 전체 세대 수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하로 건설					
정비계획용적률		• 238.20%		• 277.62%		• 268.41%	
공공주택 산출근거	확보기준	• 3,202세대×15% = 480.3 이상		• 318세대×15% = 47.7 이상		• 211세대×15% = 31.7 이상	
	확보계획	• 481세대		• 48세대		• 32세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	481	100.0	48	100.0	32	100
	39㎡	193	40.0	19	39.6	13	40.5
	49㎡	96	20.0	9	18.8	7	21.9
	59㎡	96	20.0	10	20.8	6	18.8
	84㎡	96	20.0	10	20.8	6	18.8

2) 국민주택규모 임대 계획

구 분		주요내용					
		획지1		획지2		획지3	
계획기준		• 재개발 의무임대주택 － 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 － 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설					
정비계획용적률		• 238.20%		• 277.62%		• 268.41%	
법적상한용적률		• 250%		• 300%		• 300%	
공공주택 산출근거	확보기준	• (250%－238.2%) × ½ = 5.9%(84세대) 이상		• (300%－277.62%) × ½ = 11.19%(13세대) 이상		• (300%－268.41%) × ½ = 15.79%(11세대) 이상	
	확보계획	• 84세대		• 13세대		• 11세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	84	100.0	13	100.0	11	100.0
	59㎡	73	86.9	13	100.0	9	81.8
	84㎡	11	13.1	－	－	2	18.2

차. 교통 및 동선처리계획

구 분		지점	개선방안
사업지 외 부		④	· 신림로상 ⑦신본교교차로 교량 확폭(B=12.0m, 2차로 → B=15.0m, 3차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로 운영계획 및 최적 신호 운영방안 수립 - 동측 접근로상 신림로 확폭을 통한 좌회전차로 설치(B=3m, L=85m(테이퍼포함)) - 사업지측 우회전 진출 완화차로 설치(B=3m, L=35m(테이퍼포함))
		⑤	· 신림로상 ⑥문화교교차로 교량 확폭(B=10.0m, 1차로 → B=16.0m, 2차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로 운영계획 및 최적신호 운영방안 수립
		⑥	· 신림로상 ⑤신림1교 교차로 동측접근로 → 사업지측 회전차로 추가 확보 - 차로 운영계획 및 최적신호 운영방안 수립
		⑦	· 문성로상 ④서강약국앞교차로 접속부 운영계획 수립 - 차로 운영계획 및 최적신호 운영방안 수립 - 완화차로 설치(B=3m, L=30m(테이퍼포함))
		⑧	· 문성로상 이면도로(문성로36길) 삼거리 → 교차로 개선계획 수립(④신설교차로) - 완화차로 설치(B=3m, L=40m(테이퍼포함)) - 교통신호기 설치 및 최적신호 운영방안 제시
사업지 내 부	가로 및 교차로	⑨ ⑨-1 ⑨-2 ⑨-3 ⑨-4	· 사업지 내부도로 순환도로망 체계 수립 - 북측 : L=610m, B=10.0~12.0m, 3차로(기존 서원1길 상 거주자 우선주차면 삭선 4면) - 서측 : L=190m, B=7.0~12.0m, 2차로 - 남측 : L=645m, B=7.0m, 2차로 - 동측 : L=100m, B=7.0m, 2차로
		-	· 내부 신설교차로 기하구조 및 운영방안 제시 - 점멸신호교차로 : 13개소, 비신호교차로 1개소 - 3~4지 접속, 교차로 정형화, 노면표시 및 횡단보도 설치 등
		⑩	· 주변지역 차량동선 연계를 고려한 차로운영계획 수립 - 문성로 38가길(난곡동 연결), 신림현대아파트, 신림로31길(신화교 연결) 접속부 운영계획 수립 : 교차로 정형화, 교통안전시설(노면표시, 반사경 등) - 문성로 38가길(B=7.0m,L=105.0m), 신림현대아파트(B=10.0m,L=55.0m), 신림로31길(B=7.0m,L=55.0m)
	진출입 동선	-	· 차량 진출입부 적정 회전반경 확보 - 사업지 내부도로 접속부 및 출입구: R=6.0~10.0m 확보
		⑪	· 원활한 차량 진출입 동선을 고려한 차로 확폭계획 수립 - 문성로 30길(2차로, B=12.0m,L=60.0m), 문성로 32길(2차로, B=7.0m,L=50.0m), 문성로 36길(3차로, B=15.0m,L=45.0m), 서원길(4차로, B=20.0m,L=35.0m), 신림로 41길(3차로, B=15.0~18.0m,L=25.0m)
대중교통, 자전거 및 보행		⑫	· 서원2길 상 사업지 인접 주민 편의를 위한 차도높이형 보도 설치(2.0m) 및 차량 회차공간 확보
		-	· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 및 재포장(30개소)
		-	· 사업지 내 주요 가로 상에 원활한 보행자 동선을 고려한 보도부속형 전면공지(B=3.0~6.0m) 설치
		-	· 신림초등학교 통학 안전을 위하여 문성로30길 상에 보도(B=3.0~5.0m) 설치
		⑬	· 사업지 주변 일반보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=10.0m) 3개소 조성
주차 시설		⑭	· 대중교통 접근 편의성 제고를 위한 기존 마을버스(관악05번) 동선변경(안) 및 추가 버스노선 신설(안) 제시 - 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)
		-	· 법정주차대수 : 3,422대(공동주택 : 3,373대, 근린생활시설 : 49대) · 주차수요(2033년) : 4,187대(공동주택 : 4,135대, 근린생활시설 : 52대) · 계획주차대수 : 4,804대(공동주택 : 4,737대, 근린생활시설 : 67대) - 법정대비 : 140.4%(공동주택 : 140.4%, 근린생활시설 : 136.7%) - 수요대비 : 114.7%(공동주택 : 114.6%, 근린생활시설 : 128.8%)
		-	· 차량 대형화 추세를 감안하여 확장형 주차면(계획주차의 30%이상) 확보
		-	· 교통약자 및 동반자의 이용 편의 도모를 위해 가족배려 주차면(계획주차의 10%이상) 확보
		-	· 장애인 편의를 위해 각종 엘리베이터 부근에 주차면 배치 - 장애인주차 : 법정주차의 3%이상 확보
교통안전 및 기타		-	· 전기자동차 이용차량의 편의 및 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면(계획주차의 5%이상, 급속20%이상)확보
		-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공
		-	· 문성로 30길상 보행자(통학 등) 안전을 위하여 과속단속카메라 및 무단횡단 방지웬스 설치 · 교통정문화 및 안전시설 설치 : 이미지험프(6개소)

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	• 계획구역의 입지상 도립천변에 위치. 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

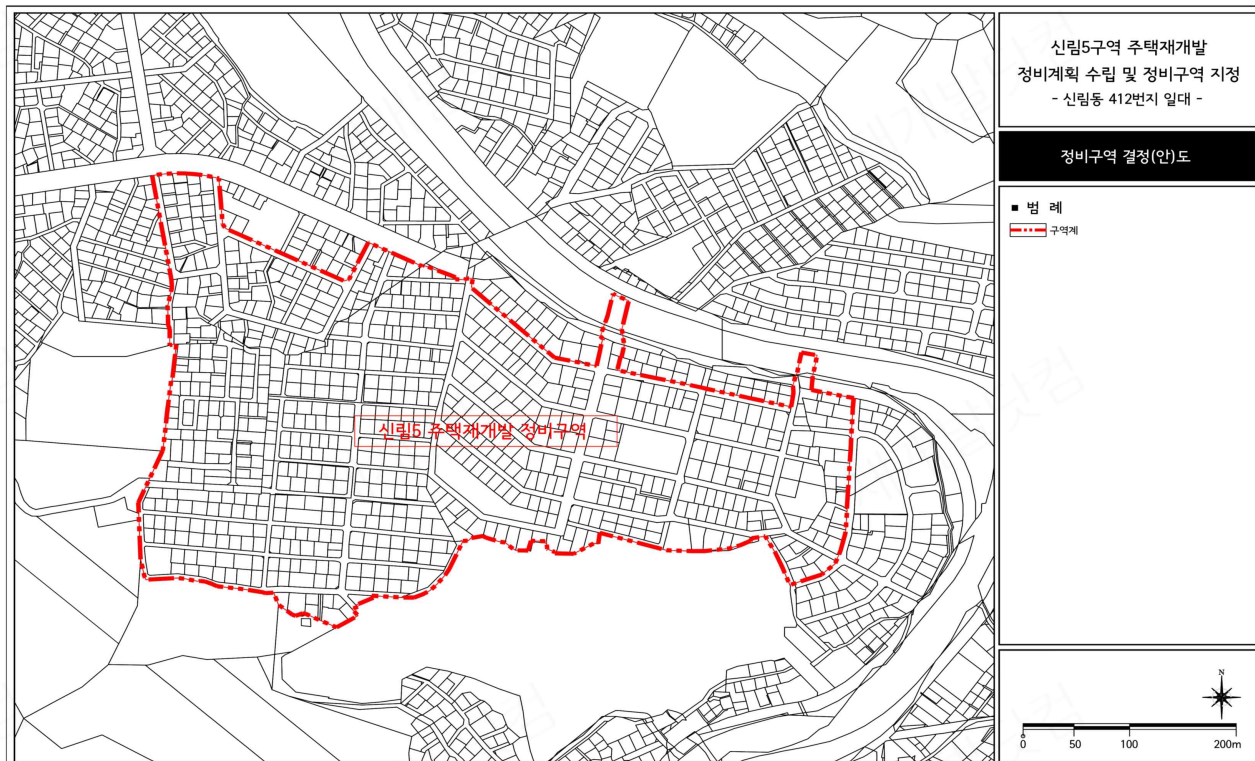
구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허 용도를 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육 환경을 위해 시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대 보호구역을 제외한 지역	
• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화 위원회의 심의를 거쳐 제한 적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정 구간을 보호구역으로 지정 • 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

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

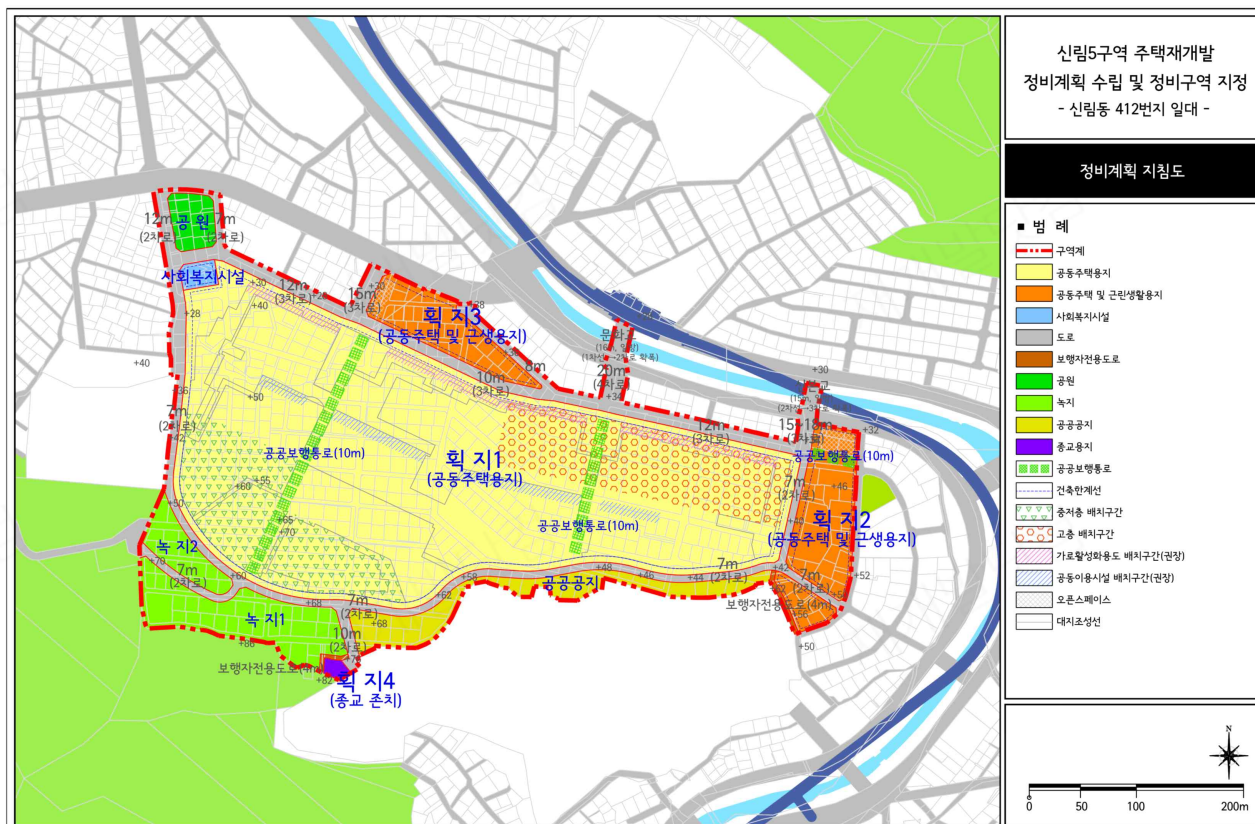
붙임 1. 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부

2. 공람의견서 1부. 끝.

【 정비구역결정(안)도 】



【 정비계획지침도 】



공 람 의 건 서

공 고 제 목		신림5구역 (신림동 412번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	
공 람 기 간		2024. 12. 26. ~ 2025. 1. 27.	
의 건 제출인	성 명	(예시) 홍 길 동	
	생 년 월 일	년 월 일 1971년 5월 18일	
	전 화 번 호	- - 010-1234-5678	
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소
		거주지	현재 거주하고 있는 주소 작성
주민유형		토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인() 해당 유형에 √ 체크	
제 출 의 건			

20 . . .

의견제출인 성명: (인) 또는 서명
서울특별시 관악구청장 귀하