

◆ 서울특별시고시 제2024-191호
신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 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.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 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 4월 11일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기 정	변경	변경후	
신림 재정비 촉진지구	주거 지형	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 : 변경

기준년도	목표연도		비 고
	기 정	변 경	
2006년	2028년	2029년	●신림 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업 단계별 추진계획 고려

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 중복면적 338.1㎡
주택용지		308,710.0	감) 68.1	308,641.9	62.9	－
상업업무용지		6,189.9	－	6,189.9	1.3	－
주거복합용지		6,436.0	－	6,436.0	1.3	－
종교용지		1,599.0	－	1,599.0	0.3	· 존치교회 2개소
기 반 시 설 용 지	소계	168,566.8	증) 68.1	168,634.9	34.2	· 공원면적 549㎡제외
	도로	77,004.4	증) 351.5	77,355.9	15.6	· 공원면적 549㎡ 포함
	보행자전용도로	535.0	－	535.0	0.1	－
	공원	45,735.6	감) 703.0	45,032.6	9.1	－
	녹지	1,138.6	증) 2.1	1,140.7	0.2	－
	하천	23,759.9	증) 20.0	23,779.9	4.8	· 도림천 제2지류, 도로338.1㎡ 포함
	공공청사	2,435.0	－	2,435.0	0.5	· 119안전센터 1개소 · 삼성동사무소
	공공공지	－	증) 397.5	397.5	0.1	
	학교	14,212.0	－	14,212.0	2.9	· 신우초교 1개소(학교점유지부지) · 유치원 1개소
	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 : 21,970인/7,565호 → 변경 : 21,829인/7,513호

구 분	주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	7,565	감) 52	7,513	21,970	감) 141	21,829	-
촉진 구역	소 계	6,162	감) 52	6,110	16,638	감) 141	16,497
	40㎡ 이하	565	감) 132	433	1,526	감) 357	1,169
	40㎡~50㎡	146	-	146	394	-	394
	50㎡~60㎡	2,017	증) 56	2,073	5,446	증) 151	5,597
	60㎡~85㎡	2,591	증) 14	2,605	6,996	증) 38	7,034
	85㎡ 초과	843	증) 10	853	2,279	증) 24	2,303
존치관리구역	1,403	-	1,403	5,332	-	5,332	

※세대(호)당 인구수
:2.7인/세대
(2020 서울시 도시
기본계획 세대당 인
구 적용)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구분	개소			면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	6	증) 1	7	19,230.3	증) 397.5	19,627.8	
초등학교	1	-	1	13,543	-	13,543	· 기설치 1개소(신우초교)
유치원	1	-	1	669	-	669	
공공청사	2	-	2	2,435	-	2,435	· 119안전센터 1개소 · 삼성동사무소
복지시설	2	-	2	2,583.3	-	2,583.3	· 사회복지시설 3개소 (기존 설치 1개소 존치)
공공공지	-	증)1	1	-	증) 397.5	397.5	· 공공공지 신설

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		14	감) 2	12	46,897.2	감) 700.9	46,196.3	
공원	소계	11	감) 1	10	45,758.6	감) 703.0	45,055.6	
	근린공원	1	-	1	4,319.8	-	4,319.8	
	수변공원	4	감) 1	3	32,405.5	감) 703.0	31,702.5	
	소공원	5	-	5	6,841.6	-	6,841.6	
	어린이공원	1	-	1	2,191.7	-	2,191.7	
녹지	소계	3	감) 1	2	1,138.6	증) 2.1	1,140.7	
	경관녹지	3	감) 1	2	1,138.6	증) 2.1	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)		396,847.6	증) 2.3	396,849.9	-	
신림1재정비촉진구역	신림동 808 일대	223,201.0	-	223,201.0	주택정비형 재개발	
신림2재정비촉진구역	신림동 324-25일대	95,795.2	증) 2.3	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	
준치지역	-	94,316.0	감) 2.3	94,313.7	-	
신림2준치관리구역	신림동 393-19일대	3,884.8	-	3,884.8	-	
신림3준치관리구역	신림동 395-43일대	5,230.7	-	5,230.7	-	
준치건축물	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	9,871.0	감) 2.3	9,868.7	-	
	신림동 1724, 1729	6,180.0	-	6,180.0	-	
	신림동 300-1	400.0	-	400.0	-	
준치시설	신림동 403-11 외	1,547.0	-	1,547.0	-	
	신림동 300-6	950.0	-	950.0	-	
	신림동 289-3 외	39493.4	-	39493.4	-	
	신림동 315 외	13,543.0	-	13,543.0	-	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

- (1) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
 (2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경

용도지역		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		95,795.2	증) 2.3	95,797.5	100.0	
주거지역	소계	66,300.9	감) 17.7	66,283.2	69.2	
	1종	60.0	-	60.0	0.1	
	2종	66,240.9	감) 17.7	66,223.2	69.1	
자연녹지		29,494.3	증) 20.0	29,514.3	30.8	

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

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

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					순부담	
			계획기반 시설①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	①-②-③-④		
							면적(㎡)	비율(%)	
기정	신림1재정비 촉진구역	223,201.0	50,134.9	14,796.3	21,218.4	669	25,528.9	11.4%	
기정	신림2재정비 촉진구역	95,795.2	40,445.3	5,410.8	8,191.7	2,619	24,223.8	25.29%	
변경	신림2재정비 촉진구역	95,797.5	40,513.4	5,478.9	8,191.7	2,619	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	6,162	939	565	146	218	10
	변경	6,610	897	512	42	333	10
신림1재정비 촉진구역	기정	4,104	616	413	-	193	10
신림2재정비 촉진구역	기정	1,487	225	110	104	11	-
	변경	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) : 변경없음

(2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경

(가) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	주택재개발사업	서울시 관악구 신림동 324-25번지 일대	95,795.20	증) 2.3	95,797.5	신림동 1733-1 편입

※ 존치구역내의 필지인 1733-1도 신림2구역 내 편입으로 인한 면적 변경이며 지구면적 변경은 없음

(나) 정비계획

1. 토지이용계획 : 변경

[기정]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		95,795.2	100.0	338.1㎡ 미포함
정비기반 시설 등	소 계	37,826.3	39.5	
	도 로	5,083.3	5.3	하천 338.1㎡ 포함
	공 원	23,680.5	24.7	
	공공공지	-	-	
	녹 지	1,103.6	1.2	
	하 천	7,958.9	8.3	도로 338.1㎡ 포함
택 지 (획 지)	소 계	58,307.0	60.9	
	2-1	35,201.9	36.7	공동주택
	2-2	12,652.0	13.2	공동주택
	2-3	4,876.0	5.1	공동주택
	2-4	1,156.0	1.2	부대복리시설(종교시설)
	2-5	1,335.0	1.4	공공청사
	2-6	1,284.0	1.3	사회복지시설
	2-7	1,802.1	1.9	부대복리시설(종교시설)

[변경]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		95,797.5	100.0	338.1㎡ 미포함
정비기반 시설 등	소 계	37,894.4	39.4	
	도 로	5,434.8	5.7	하천 338.1㎡ 포함
	공 원	22,977.5	23.9	
	공공공지	397.5	0.4	
	녹 지	1,105.7	1.1	
	하 천	7,978.9	8.3	도로 338.1㎡ 포함
택 지 (획 지)	소 계	58,241.2	60.6	
	2-1	34,912.8	36.3	공동주택
	2-2	12,607.9	13.1	공동주택
	2-3	4,885.5	5.1	공동주택
	2-4	1,156.0	1.2	부대복리시설(종교시설)
	2-5	1,335.0	1.4	공공청사
	2-6	1,284.0	1.3	사회복지시설
	2-7	2,060.0	2.1	부대복리시설(종교시설)

※ 도로 및 공원의 하천 중복결정 면적은 시설 면적에서 제외

2. 도시계획시설 설치계획 : 변경

□ 도 로

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 간선도로	5,500 (337)	신림동	시흥동계	건고 198호 ('71.4.17)	()는 구역내 연장
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (73)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시 121호 ('08.4.10)	()는 구역내 연장
기정	중로	3	455	12	집산도로	183 (60)	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시 121호 ('08.4.10)	()는 구역내 연장
기정	중로	3	456	12	집산도로	112	신림동 1704-15	신림동 1704-14	서고시 121호 ('08.4.10)	하천일부중복결정
기정	소로	2	29	8~12	국지도로	104	신림동 320-29	신림동 320-48	서고시 207호 ('73.12.24)	하천일부중복결정
기정	소로	3	27	8~12	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시 207호 ('73.12.24)	()는 구역내 연장
기정	소로	3	28	6	국지도로	46	신림동 300-9	신림동 300-9	서고시 207호 ('73.12.24)	()는 구역내 연장
변경	소로	3	28	6	국지도로	108 (62)	신림동 300-9	신림동 299-25		
기정	소로	3	3	6	국지도로	25	신림동 844-1	신림동 844-1	서고시 121호 ('08.4.10)	

□ 공 원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	697.0 (697.0)	감) 697.0	-	서고시 121호 ('08.4.10)	()는 구역내 면적
변경	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,522.1	감) 6.0	1,516.1	서고시 121호 ('08.4.10)	
기정	④	삼성산생태공 원	수변공원	신림동 319일대	19,386.4	-	19,386.4	서고시 121호 ('08.4.10)	
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	195.0	-	195.0	서고시 121호 ('08.4.10)	

□ 녹 지

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	녹지	경관녹지	신림동 1699일대	317.0	증) 788.7	1,105.7	서고시 121호 ('08.4.10)	경관녹지⑤와 통합
폐지	⑤	녹지	경관녹지	신림동 309-4일대	786.6	감) 786.6	-	서고시 121호 ('08.4.10)	

□ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	신림동 302-8 일대	-	증) 397.5	397.5	-	

□ 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		
기정	②	공공청사	-	신림동 301-8일대	1,335.0	-	1,335.0	60% 이하	200% 이하	-	서고시 121호 (‘08.4.10)	신림6,10동 사무소(통합)
변경												어린이집 복합화 삼성 동사무소(통합)

□ 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후	건폐율	용적률	높이		
기정	①	사회 복지시설	신림동 301-3일대	1,284.0	-	1,284.0	60% 이하	200% 이하	-	서고시 121호 (‘08.4.10)	

□ 하 천

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
변경	①	하천 (도립천)	지방 2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	-	14.55 (0.534)	65	서고시 952호 (‘66.4.13)	재정비촉진지구내 도립천 지류간 추가결정 - B : 15~18m - L : 350m ()는 구역내 연장 ※ 중로3-456,소로2-29 중복결정 ※ 둑마루 3m 확보를 위한 하천선형 변경

□ 유수지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	유수지	저류시설	신림동 320일대	2,644.0	서고시 121호 (‘08.4.10)	수변공원 중복결정
기정	②	유수지	저류시설	신림동 산79-4일대	2,544.5	서고시 121호 (‘08.4.10)	수변공원 중복결정

3. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공 동 이용시설	관리사무소	서울시 관악구 신림동 324-25번지 일대	361.94	증) 1,403.85	1,765.79	
	주민복지시설		2,572.59	증) 1,383.81	3,956.40	
	문고		365.42	증) 98.6	464.02	
	보육시설		647.71	증) 404.37	1,052.08	
	경로당		474.02	증) 185.98	660.00	
	경비실		120.75	증) 28.16	148.91	
	어린이놀이터		2,749.92	-	2,749.92	
	주민운동시설		1,057.12	-	1,057.12	

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

□ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 거주	
기정	신림2재정비	95,795.20	-	-	서울시 관악구 신림동	444	-	-	444	-	-
변경	촉진구역	95,797.50	-	-	324-25번지 일대	466	-	-	466	-	-

※ 누락된 건축물 22개동 추가

□ 건축시설계획

[기정]

결구 정분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신림2 재정비 촉진 구역	95,795.2	2-1	35,201.9	관악구 신림동 325-28번지 일대	90,459.53	공동주택	22 이하	260.0	23/28
			2-2	12,652.0	관악구 신림동 304-7번지 일대	31,018.70	공동주택	25 이하	246.0	17/18
			2-3	4,876.0	관악구 신림동 309-6번지 일대	12,160.01	공동주택	26 이하	250.0	14/15
			2-4	1,156.0	관악구 신림동 320-33번지 일대	2,312.00	부대복지시설 (종교시설)	60 이하	200이하	-
			2-5	1,335.0	관악구 신림동 301-8번지 일대	1,920.00	공공청사	60 이하	200이하	-
			2-6	1,284.0	관악구 신림동 301-1번지 일대	2,568.00	사회복지시설	60 이하	200이하	-
			2-7	1,802.1	관악구 신림동 341-8번지 일대	4,144.83	부대복지시설 (종교시설)	60 이하	230이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡ 초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) ● 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 94.9% 이상 (343세대 23.0%) - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 31% 이상 (1,070세대 71.9%) ● 건립예정세대수 : 1,487세대							
	건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 신림재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

[변경]

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 면적(㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
변경	신림2 재정비 촉진 구역	95,797.5	2-1	34,912.80	관악구 신림동 325-28번지 일대	90,769.52	공동주택	22 이하	260.0	23/28
			2-2	12,607.90	관악구 신림동 304-7번지 일대	31,008.45	공동주택	25 이하	246.0	17/18
			2-3	4,885.50	관악구 신림동 309-6번지 일대	12,203.26	공동주택	26 이하	250.0	14/15
			2-4	1,156.00	관악구 신림동 320-33번지 일대	1,043.19	부대복리시설 (종교시설)	60 이하	200이하	-
			2-5	1,335.00	관악구 신림동 301-8번지 일대	1,920.00	공공청사	60 이하	200이하	-
			2-6	1,284.00	관악구 신림동 301-1번지 일대	2,568.00	사회복지 시설	60 이하	200이하	-
			2-7	2,060.00	관악구 신림동 341-8번지 일대	3,314.13	부대복리시설 (종교시설)	60 이하	230이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡ 초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) ● 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 94.1% 이상 (1,351세대) - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 69.3% 이상 (994세대) ● 건립예정세대수 : 1,435세대							
	건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 신림재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

5. 정비사업 시행계획 : 변경없음

6. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	가구	면 적(㎡)			획 지					비 고
		기정	변경	변경후	구 분	위 치	면 적(㎡)			
							기정	변경	변경후	
변경	2	58,307.0	감) 65.8	58,241.2	2-1	관악구 신림동 325-28번지 일대	35,201.90	감) 289.1	34,912.80	공동주택
					2-2	관악구 신림동 304-7번지 일대	12,652.00	감) 44.1	12,607.90	공동주택
					2-3	관악구 신림동 309-6번지 일대	4,876.00	증) 9.5	4,885.50	공동주택
					2-4	관악구 신림동 320-21번지 일대	1,156.00	-	1,156.00	부대복리시설 (종교시설)
					2-5	관악구 신림동 301-8번지 일대	1,335.00	-	1,335.00	공공청사
					2-6	관악구 신림동 301-1번지 일대	1,284.00	-	1,284.00	사회복지시설
					2-7	관악구 신림동 341-8번지 일대	1,802.10	증) 257.9	2,060.00	부대복리시설 (종교시설)

7. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

[기정]

건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
신림2 재정비 촉진 구역 내	55,688.00	임대:3동 (분양+임대 :1동포함)	20,449.69	공 급 : 13,196.02	110(7.4%)	40㎡이하	
				공 유 : 485.85	104(7.0%)	40~50㎡이하	
				주차장 : 6,767.82	11(0.7%)	50~60㎡이하	
				계 : 20,449.69	225(15.1%)	계	

※ 주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

[변경]

건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
신림2 재정비 촉진 구역 내	55,622.20	-	25,660.23 (9,650.19)	공 급 : 13,866.95	57(31.1%)	40㎡이하	
				공 유 : 1,157.55	126(66.9%)	50 ~60㎡이하	
				주차장 : 10,635.73	-	60㎡초과	
				계 : 25,660.23	183(12.8%)	계	

※ 주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 변경사유 : 1. 임대주택 소셜믹스 반영에 따른 임대세대수 변경

※ 서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(‘22.12.) 기준에 따라 당초 전체 세대수의 15%로 적용하였으나 연면적의 10%로 변경하였으며 연면적 항목의 ()는 전용면적을 기입한 사항임

(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	신림2주택정비형재개발 지구단위계획구역	서울시 관악구 신림동 324-25번지 일대	95,795.2	증) 2.3	95,797.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

■ 용도지역·지구 결정(변경) 조서

용도지역			면적(㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변경후	
계			95,795.2	증) 2.3	95,797.5	100.0
주거 지역	소 계		66,300.9	감) 17.7	66,283.2	69.2
	일반 주거 지역	제1종	60.0	-	60.0	0.1
		제2종	66,240.9	감) 17.7	66,223.2	69.1
자연녹지			29,494.3	증) 20.0	29,514.3	30.8

■ 기반시설 결정(변경) 조서

가) 도로(변경)

• 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 간선도로	5,500 (337)	신림동	시흥동계	건고 198호 ('71.4.17)	()는 구역내 연장
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (73)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시 121호 ('08.4.10)	()는 구역내 연장
기정	중로	3	455	12	집산도로	183 (60)	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시 121호 ('08.4.10)	()는 구역내 연장
기정	중로	3	456	12	집산도로	112	신림동 1704-15	신림동 1704-14	서고시 121호 ('08.4.10)	하천일부중복결정
기정	소로	2	29	8~12	국지도로	104	신림동 320-29	신림동 320-48	서고시 207호 ('73.12.24)	하천일부중복결정
기정	소로	3	27	8~12	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시 207호 ('73.12.24)	()는 구역내 연장
기정	소로	3	28	6	국지도로	46	신림동 300-9	신림동 300-9	서고시 207호 ('73.12.24)	
변경	소로	3	28	6	국지도로	108 (62)	신림동 300-9	신림동 299-25	-	
기정	소로	3	3	6	국지도로	25	신림동 844-1	신림동 844-1	서고시 121호 ('08.4.10)	

나) 공 원(변경)

• 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	697 (697)	감) 697	-	서고시 121호 (‘08.4.10)	()는 구역내 면적
변경	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,522.1	감) 6.0	1,516.1	서고시 121호 (‘08.4.10)	
기정	④	삼성산생태공 원	수변공원	신림동 319일대	19,386.4	-	19,386.4	서고시 121호 (‘08.4.10)	
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	195.0	-	195.0	서고시 121호 (‘08.4.10)	

※ ()는 구역내 면적

다) 녹 지(변경)

• 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	녹지	경관녹지	신림동 1699일대	317.0	증) 788.7	1,105.7	서고시 121호 (‘08.4.10)	경관녹지⑤ 와 통합
폐지	⑤	녹지	경관녹지	신림동 309-4일대	786.6	감) 786.6	-	서고시 121호 (‘08.4.10)	

라) 공공공지(신설)

• 공공공지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	신림동 302-8 일대	-	증) 397.5	397.5	-	

마) 공공청사(변경)

• 공공청사 결정조서

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	공공청사	-	신림동 301-8일대	1,335.0	-	1,335.0	60% 이하	200% 이하	-	서고시 121호 (‘08.4.10)	신림6,10동 사무소(통합) 어린이집 복합화
변경												삼성 동사무소(통합)

바) 사회복지시설(변경없음)

• 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후	건폐율	용적률	높이		
기정	①	사회 복지시설	신림동 301-3일대	1,284.0	-	1,284.0	60% 이하	200% 이하	-	서고시 121호 (‘08.4.10)	

사) 하 천(변경)

• 하천 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
변경	①	하천 (도림천)	지방 2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	-	14.55 (0.534)	65	서고시 952호 (‘66.4.13)	재정비촉진지구내 도림천 지류구간 추가결정 B: 15~18m L: 350m · ()는 구역내 연장 ※ 중로3-456,소로2-29 중복결정 ※ 독마루 3m 확보를 위한 하천선형 변경

아) 유수지(변경없음)

• 유수지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	유수지	저류 시설	신림동 320일대	2,644.0	서고시 121호 (‘08.4.10)	수변공원 중복결정
기정	②	유수지	저류 시설	신림동 산79-4일대	2,544.5	서고시 121호 (‘08.4.10)	수변공원 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가구	면 적(㎡)			획 지					비 고
				구 분	위 치	면 적(㎡)			
	기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
2	58,307.0	감) 65.8	58,241.2	2-1	관악구 신림동 325-28번지 일대	35,201.9	감) 289.1	34,912.8	공동주택
				2-2	관악구 신림동 304-7번지 일대	12,652.0	감) 44.1	12,607.9	공동주택
				2-3	관악구 신림동 309-6번지 일대	4,876.0	증) 9.5	4,885.5	공동주택
				2-4	관악구 신림동 320-21번지 일대	1,156.0	-	1,156.0	부대복리시설 (종교시설)
				2-5	관악구 신림동 301-8번지 일대	1,335.0	-	1,335.0	공공청사
				2-6	관악구 신림동 301-1번지 일대	1,284.0	-	1,284.0	사회복지시설
				2-7	관악구 신림동 341-8번지 일대	1,802.1	증) 257.9	2,060.0	부대복리시설 (종교시설)

■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 주용도에 관한 결정조서

구 분	획지	주용도	비고
기정	2-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	2-2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	2-3	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
기정	2-4	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택에 따른 부대복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 공동주택에 따른 종교집회장	부대복리시설 (종교시설)
기정	2-5	• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	공공청사
기정	2-6	• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설	사회복지시설
기정	2-7	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택에 따른 부대복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 공동주택에 따른 종교집회장	부대복리시설 (종교시설)

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구 분	지역	건폐율	비고
기정	제2종일반주거지역	60%	

다) 용적률계획

구 분	획지	용도			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	2-1	190	—	260	
기정	2-2	190	—	246	
기정	2-3	190	—	250	
기정	2-4	190	—	200	
기정	2-5	190	—	200	
기정	2-6	190	—	200	
기정	2-7	190	—	230	

- 허용용적률 인센티브 사항

- 해당없음

- 상한용적률 완화 사항

구분	획지	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	2-1, 2-2, 2-3	62%	—	총 62%

라) 높이계획

구 분	획지	높이기준	비고
기정	2-1	28층이하	공동주택
기정	2-2	18층이하	공동주택
기정	2-3	15층이하	공동주택
기정	2-4	관계법령에 따름	부대복리시설 (종교시설)
기정	2-5	관계법령에 따름	공공청사
기정	2-6	관계법령에 따름	사회복지시설
기정	2-7	관계법령에 따름	부대복리시설 (종교시설)

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용	계획내용	비고
건축한계선 1m	획지 2-3	소로 2-29번, 소로3-3번	
건축한계선 2m	획지 2-1, 2-2, 2-3	중로 3-453번, 도림천변	
건축한계선 3m	획지2-1, 2-2, 2-3	도림천변, 수변공원변, 호암로변, 2-7획지변	

■ 경관계획

가) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	도림천 인접지역 (획지2-1)	• 수변공간과 주변 오픈 스페이스와 연계한 단지 내 커뮤니티시설 배치(권장)	
	수변공원과 도로변 인접지역 (획지2-2, 2-3)	• 입주민과 지역 주민이 상시 이용할 수 있는 근린생활시설 및 개방형 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 1.테라스형 Terrace type 산책로 따라 펼쳐지는 테라스형 주동 2.관상형 Stream type 마로길 수변에 면한 관상형 주동 3.관상형+탑상형 Collabo type 산책로 선을 가로막지 않는 관상형과 관상형의 조합 4.경관형 Hyper type 수변과 도시에 면한 경관형 주동	

다) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
개방감	획지2-1	• 관악산도시자연공원구역 녹지의 흐름을 고려하여 열린 도시경관 조성 • 저층부 일부 필로티 계획을 통한 단지 내 외부의 공간 연계	
특화거리	획지2-1, 2-2, 2-3	• 수변공원 및 도림천 보행네트워크를 활용한 지역 주민의 활동 공간 조성 • 연도형 주거 및 저층부 근린생활시설을 통한 활력있는 가로경관 조성	

■ 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연 결성 I, 외부연결성III	·조경 및 녹지계획에 반영하여 주 변 녹지와 연계강화 실시	
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	·비오톱유형평가 대부분 5등급(일 부 2, 3, 4등급), 개별비오톱은 대부분 평가제외지역 및 일부 2 등급	·경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토지 환경	지형변동	절성토비율 20%미만	-	·지형변화 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	·지형변화 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
물 환경	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	·적용 생태면적률 30.06%	·자연지반녹지, 투수포장 등 다양 한 녹지를 반영하여 생태면적 률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	·토사유출량 변화 예상 생활오수 발생	·공사시 수질저감계획 수립 ·우·오수 처리계획 수립	
대기 환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	·주변 지역에 대한 바람 흐름의 차 단예상(풍하방향 풍속증가, 와류 생성 등)	·바람의 진행방향을 고려한 건물 배치 및 건물높이 계획 ·대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획 임.	
	대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지 발생에 의한 영 향 ·운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 ·운영시 온실가스 발생	·공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ·운영시 청정연료 사용	
생활 환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	·운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	·운영시 분리수거 및 재활용을 통 한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	·공사시 투입장비에 의한 소음발생 ·운영시 교통소음발생	·공사시 가설방음판넬설치 운영 ·운영시 녹지공간조성으로 소음감 소	
	경관	가로녹시율 35%	○	·조경녹지 및 가로녹지 조성	·조경공간의 확보를 통한 녹시율 상승계획	
		조망권 확보	○	·경관변화 발생	·경관을 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	·주변 시설물과의 조화	·외부 건축물과 조화되는 스카이 라인 형성되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·사업지구 내 휴식·여가공간 부족하 여 당해 조성 필요	·경관녹지, 공원, 화지 등을 조성 하고 인근 녹지를 활용하여 휴 식공간 조성계획	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	·기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	·휴식과 여가공간과의 연계성 확 보	
		자전거전용도로 계획수립	-	·대지면적이 작아 자전거 도로 확 보에 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 공공주택으로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법적상한 용적률 완화)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합계	1,435	100.0	183	183	-	12.8	100.0	-
40㎡이하	82	5.7	57	57	-	4.0	31.2	-
40~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡	912	63.6	126	126	-	8.8	68.8	-
60~85㎡	357	24.9	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	84	5.9	-	-	-	-	-	-

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

(3) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음

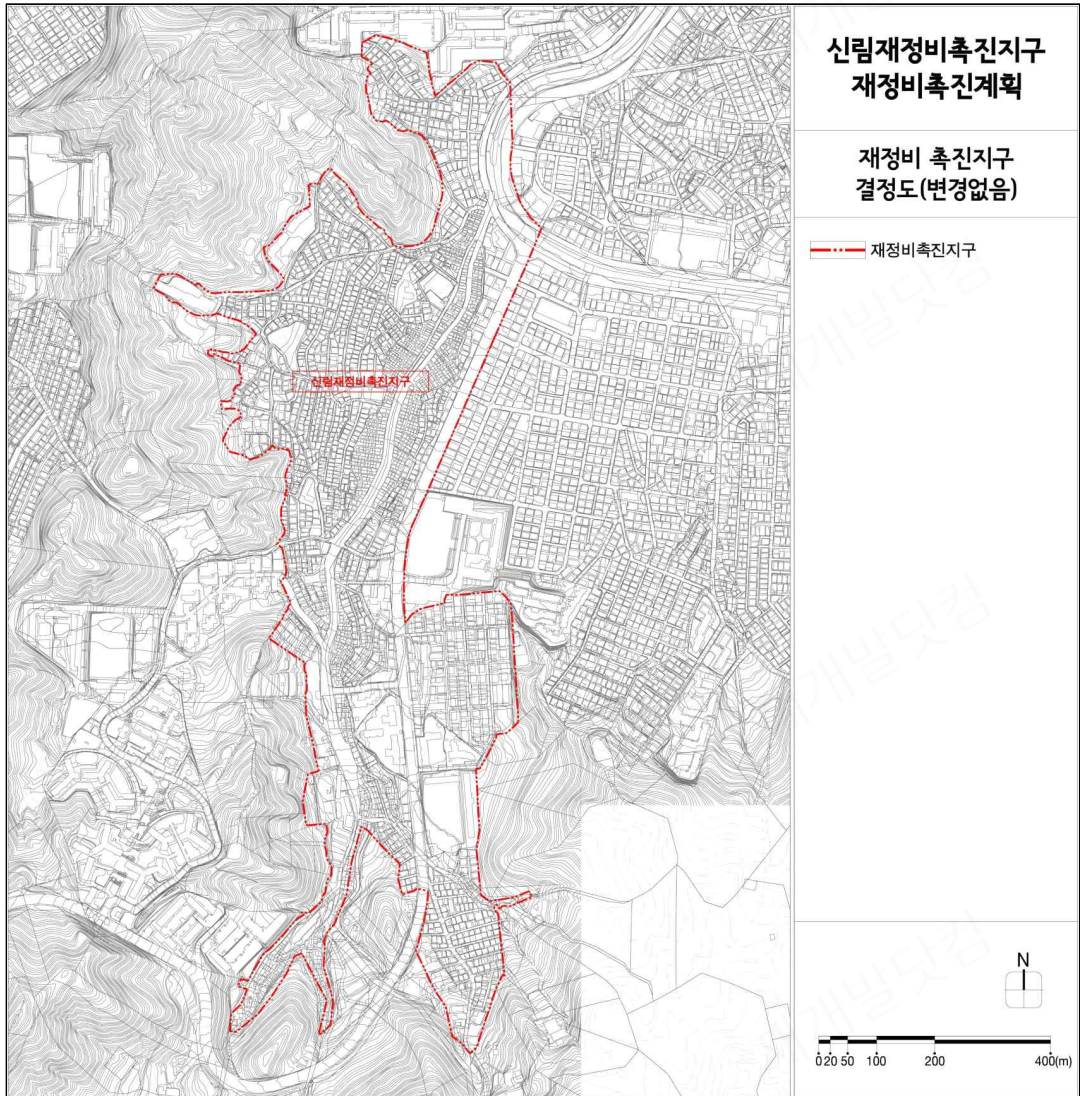
(4) 신림4재정비촉진구역(관리형 주거환경개선사업) : 변경없음

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

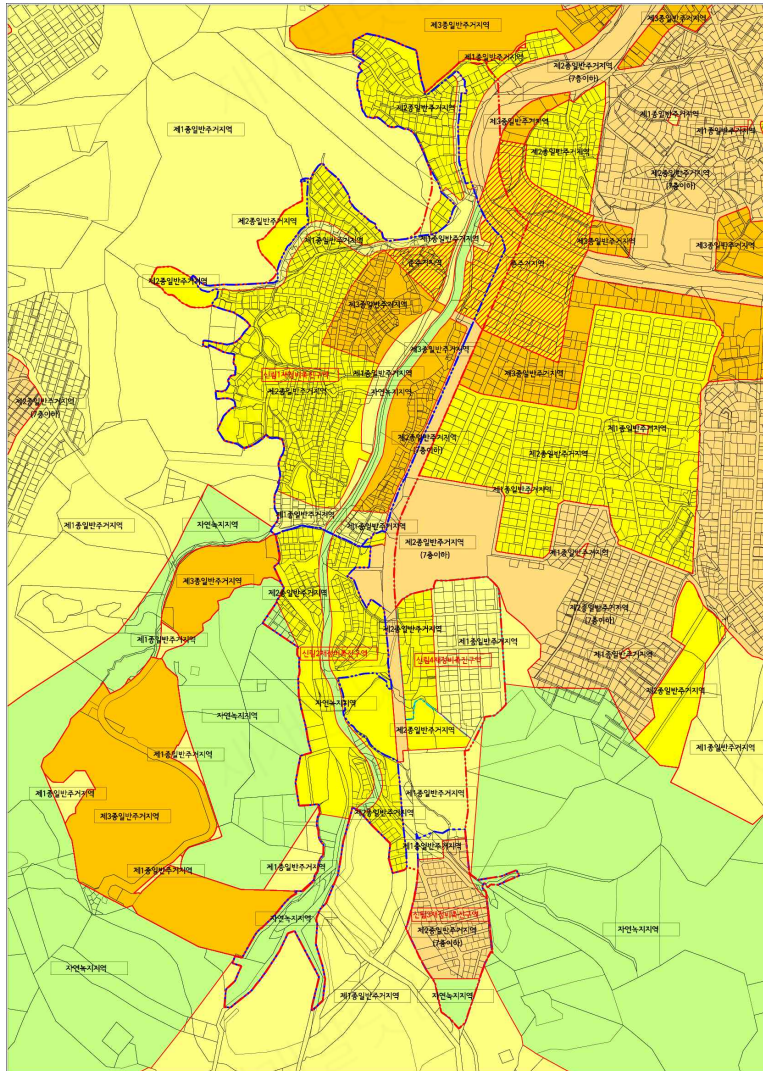
바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎2133-7227) 및 관악구 도시계획과(☎02-879-6382)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[붙임] 신림 재정비촉진계획 결정(변경)도

[신림재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



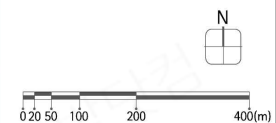
[용도지역·지구 결정도] (기정)



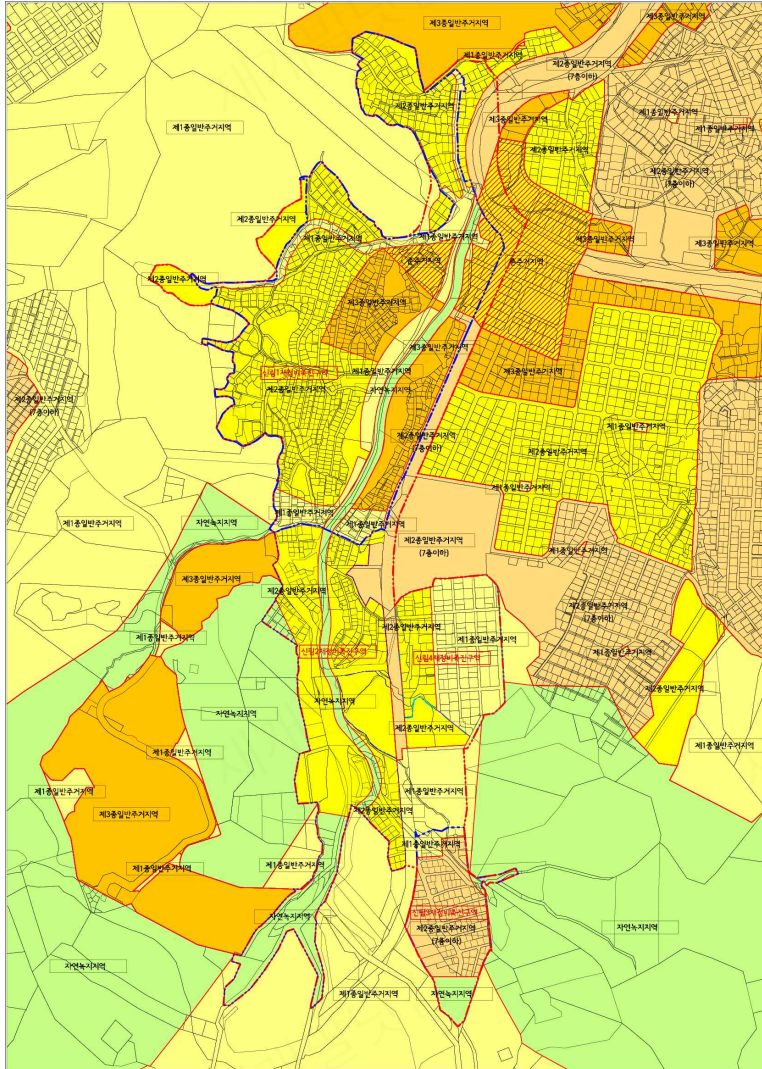
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

용도지역 결정도
(기정)

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진지구 (주택임대주택개발사업)
- 재정비촉진지구 (권리형 주거환경개선사업)
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역



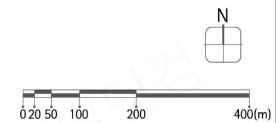
[용도지역·지구 결정도] (변경)



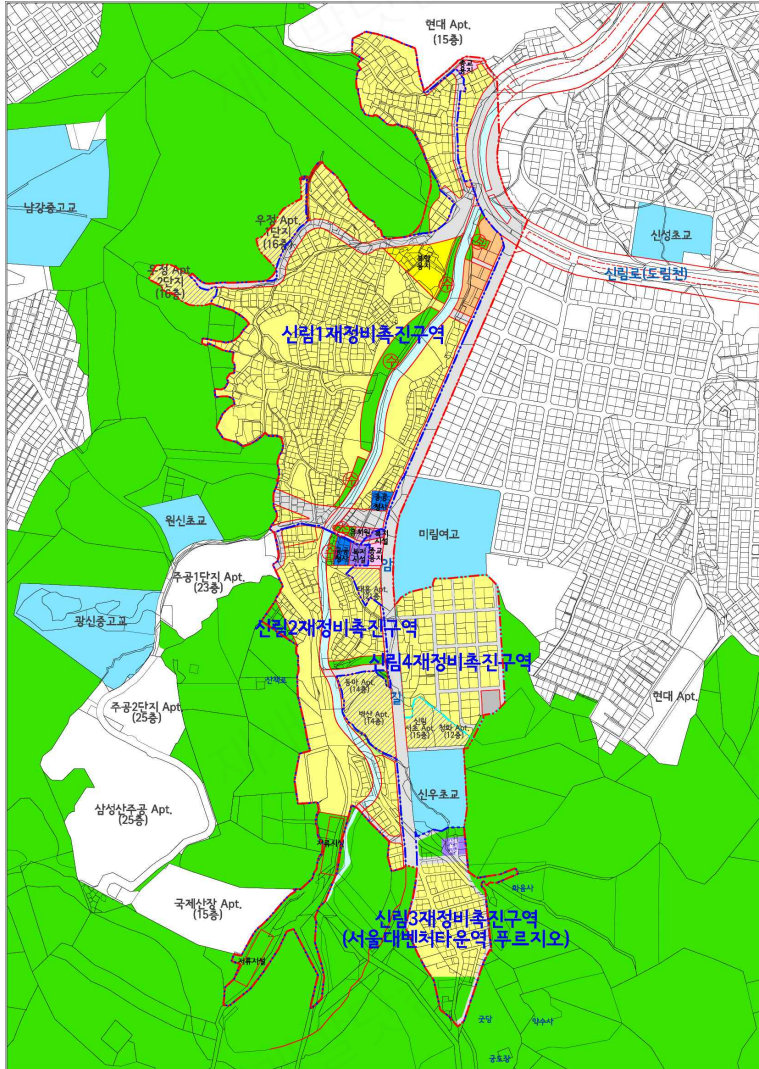
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

용도지역 결정도
(변경)

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진지구 (주택임대주택개발사업)
- 재정비촉진지구 (권리형 주거환경개선사업)
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역



[토지이용계획도] (기정)



신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

토지이용계획도
(기정)

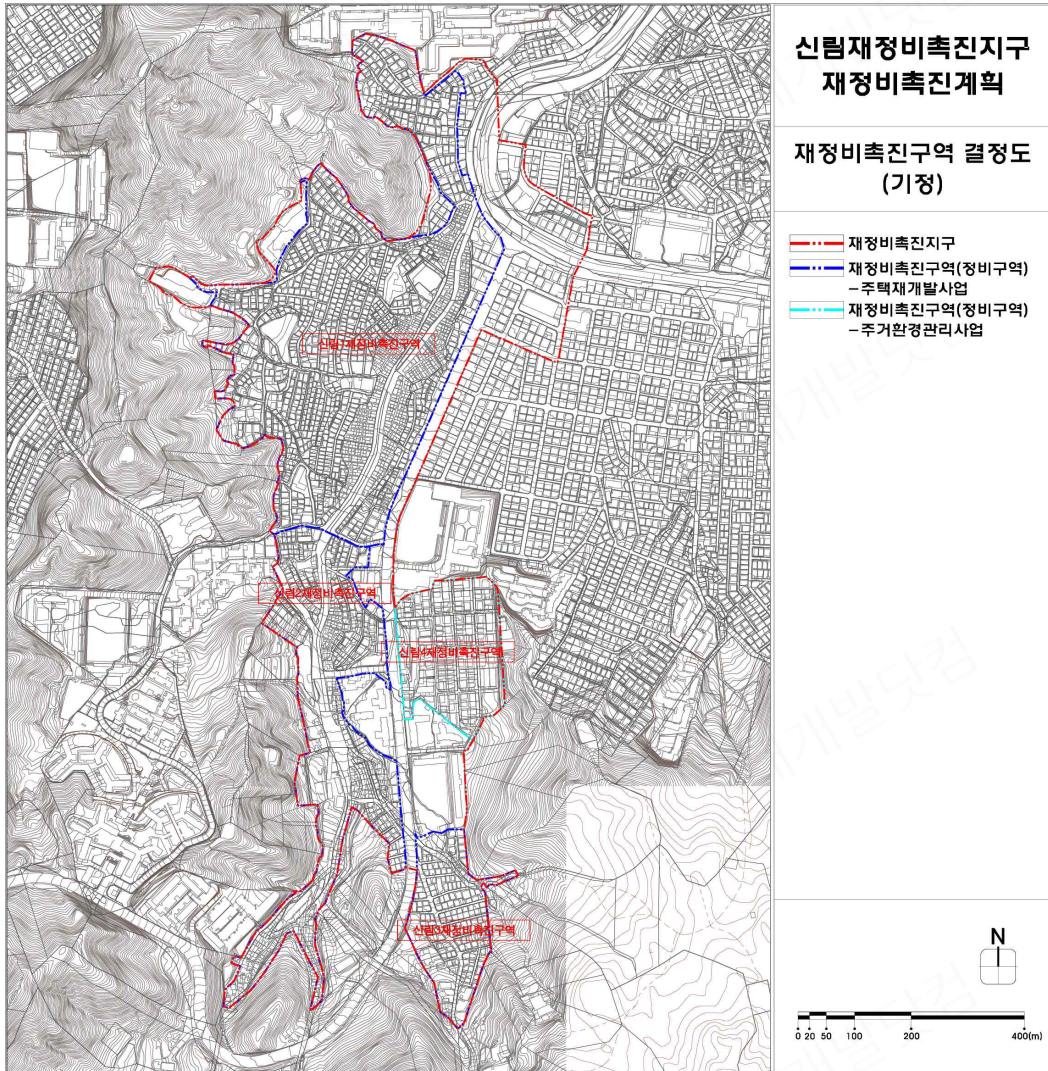
- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역 (주택밀집정비개발사업)
- 재정비촉진구역 (주거환경관리사업)
- 주거용지
- 주거용지(개발완료)
- 주거복합용지
- 상업·업무용지
- 종교용지
- 수변공원
- 소공원
- 어린이공원
- 녹지
- 도로
- 보행자전용도로
- 하천
- 공공청사
- 사회복지시설
- 학교
- 유치원
- 주차장



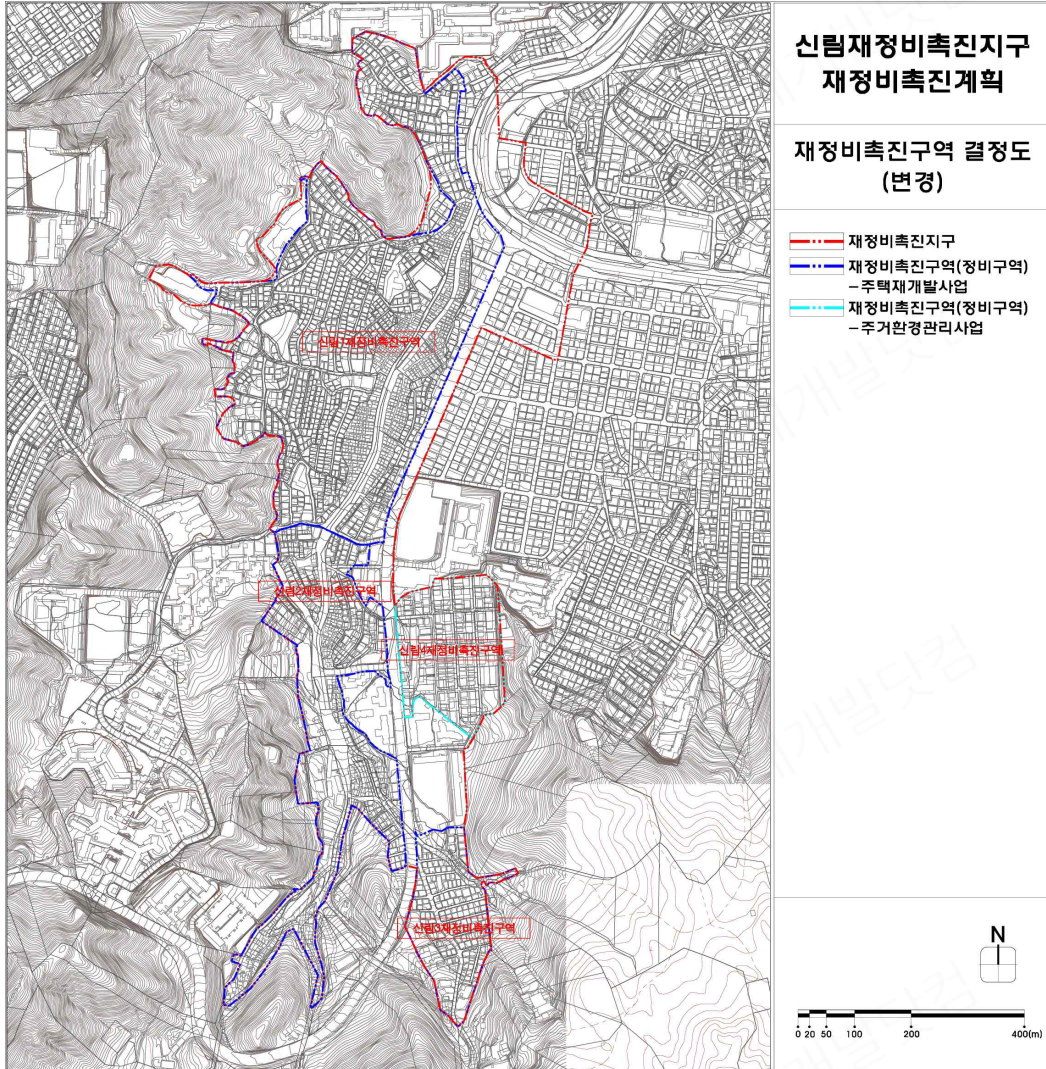
[토지이용계획도] (변경)



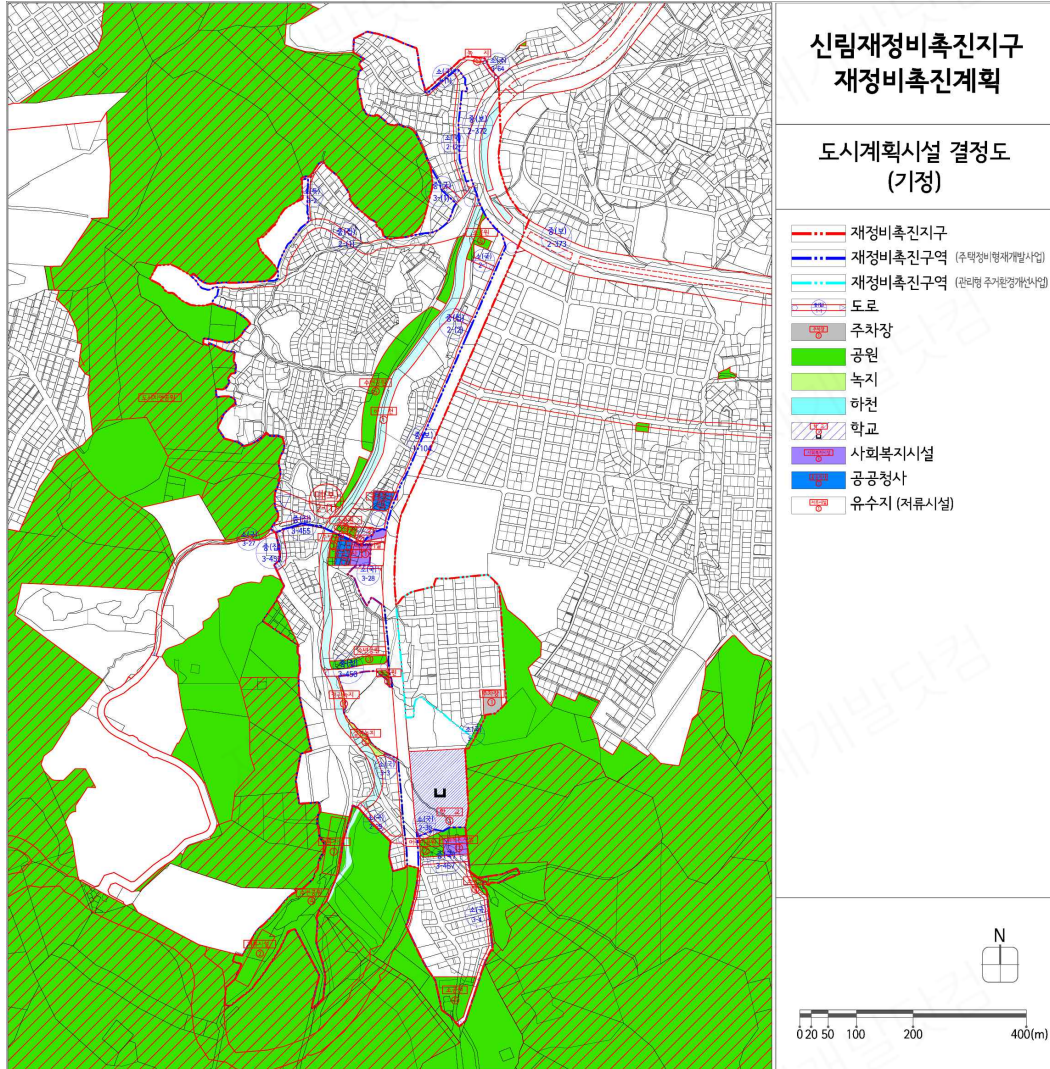
[재정비촉진구역 결정도] (기정)



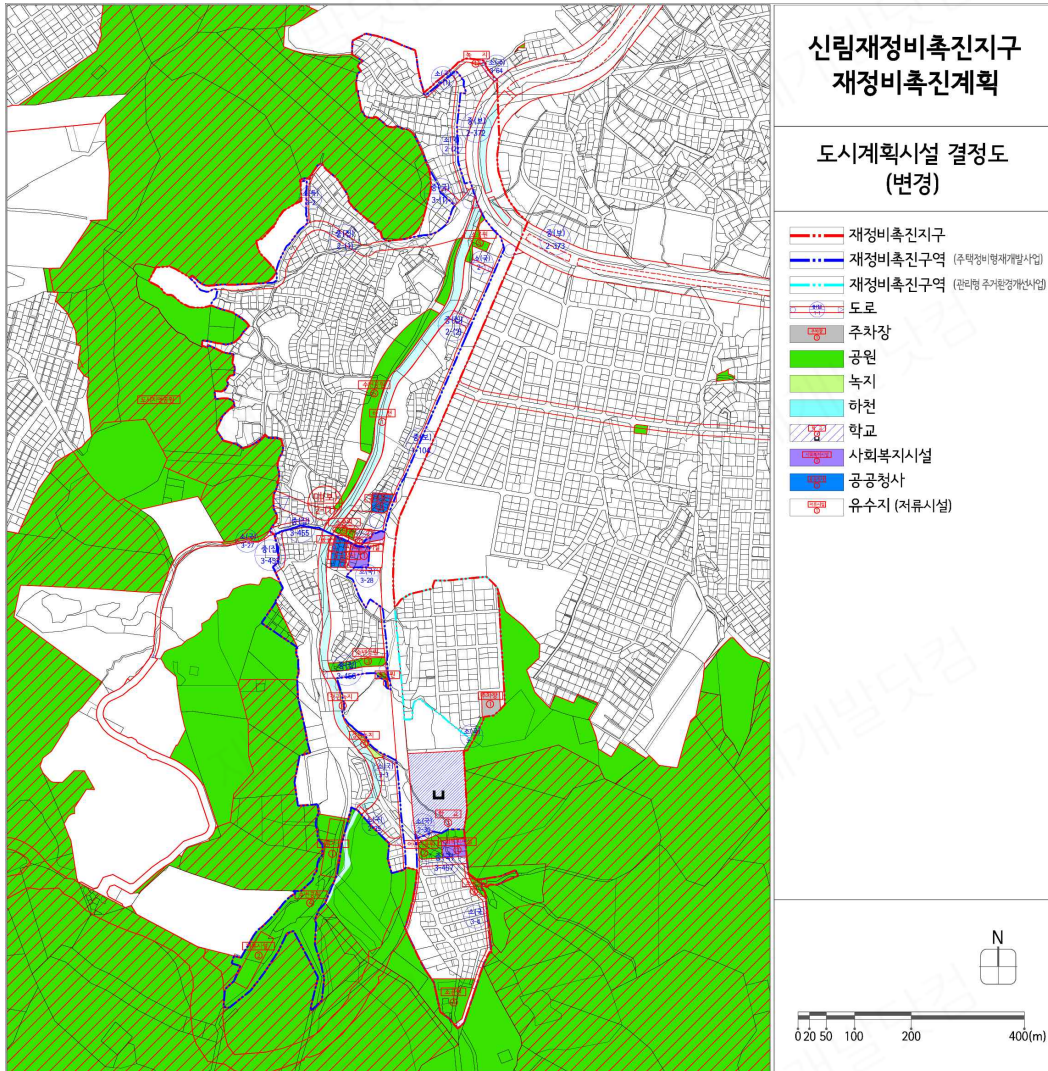
[재정비촉진구역 결정도] (변경)



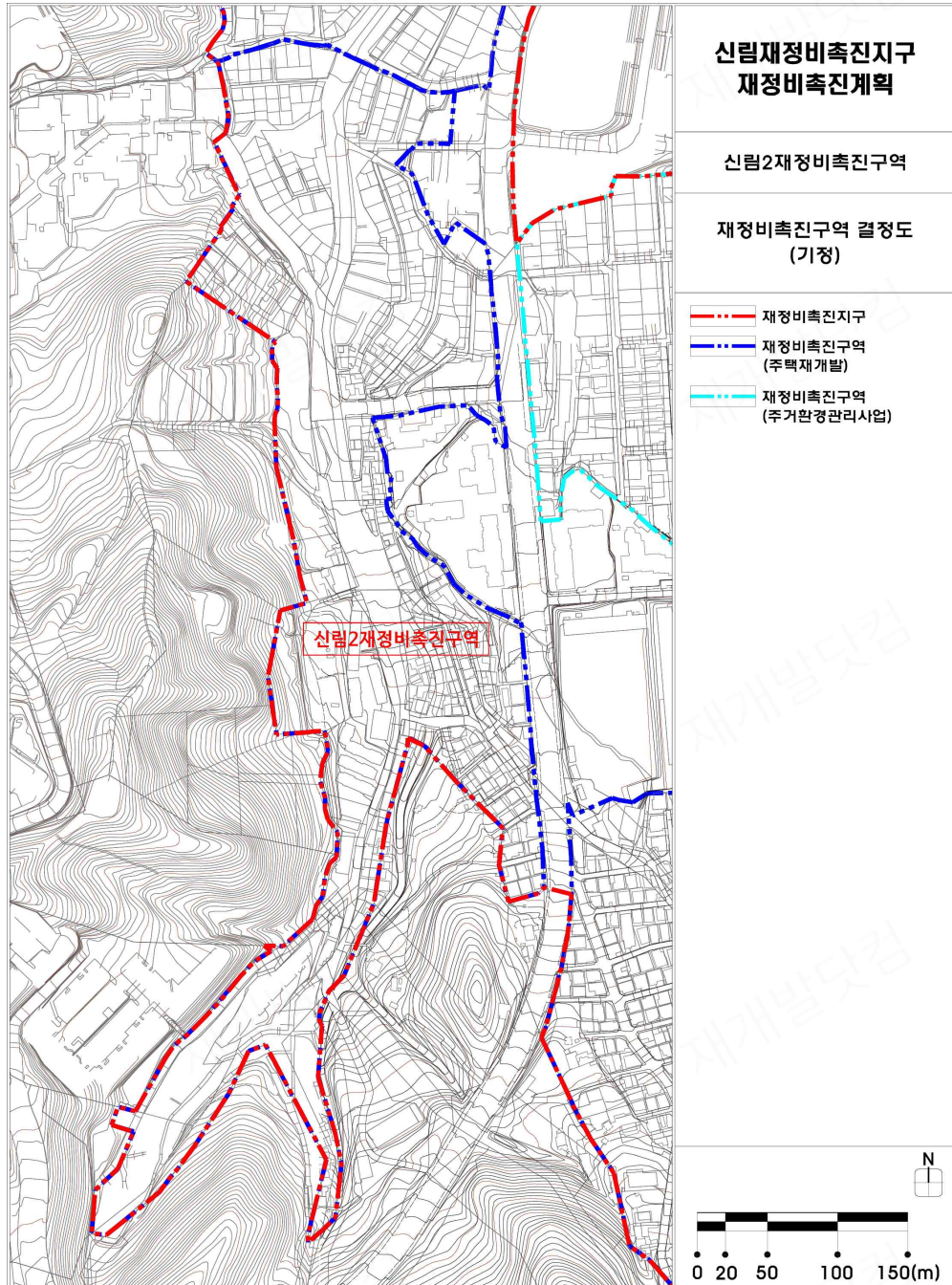
[도시계획시설 결정도] (기정)



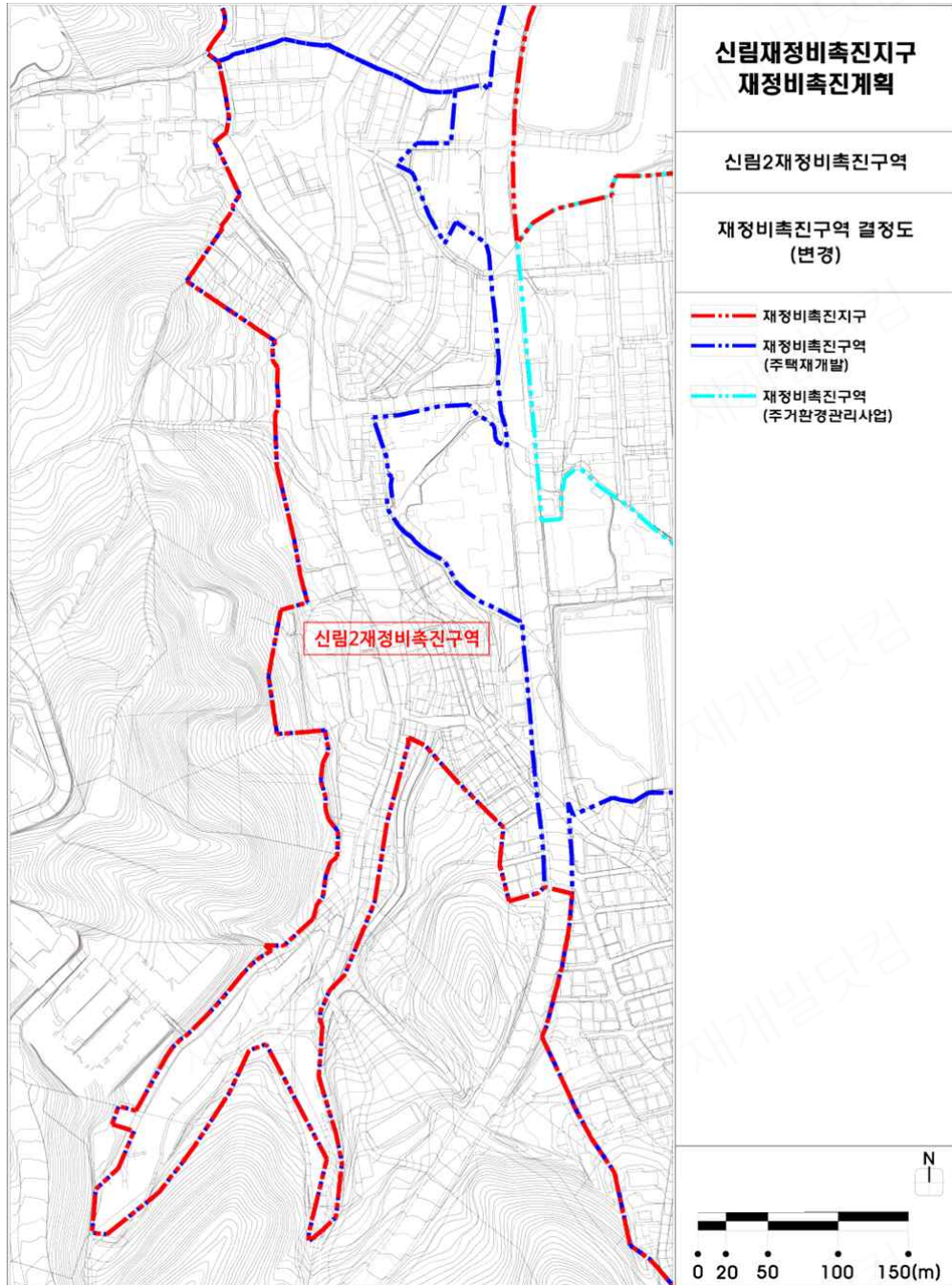
[도시계획시설 결정도] (변경)



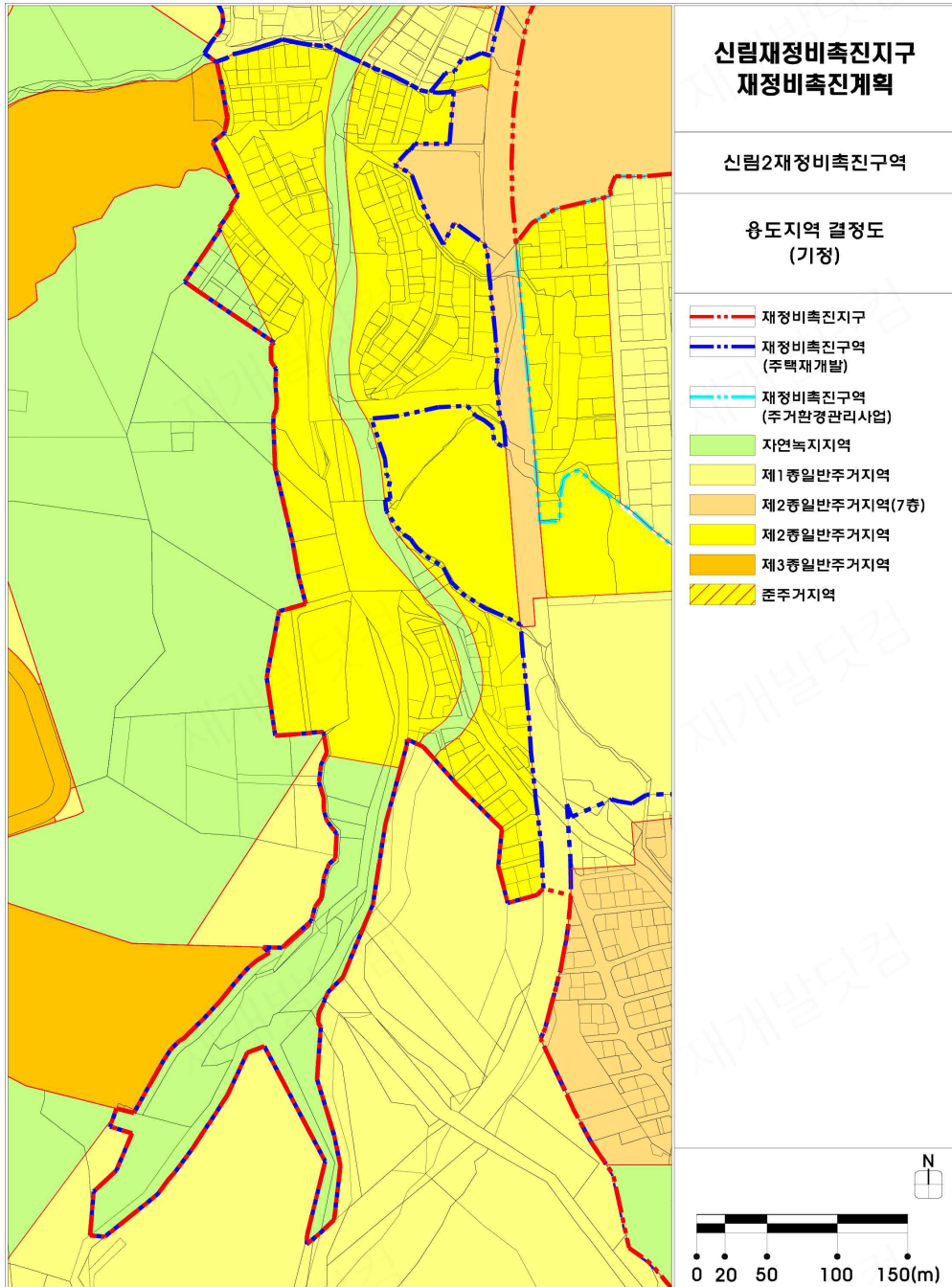
[신림2재정비촉진구역 결정도] (기정)



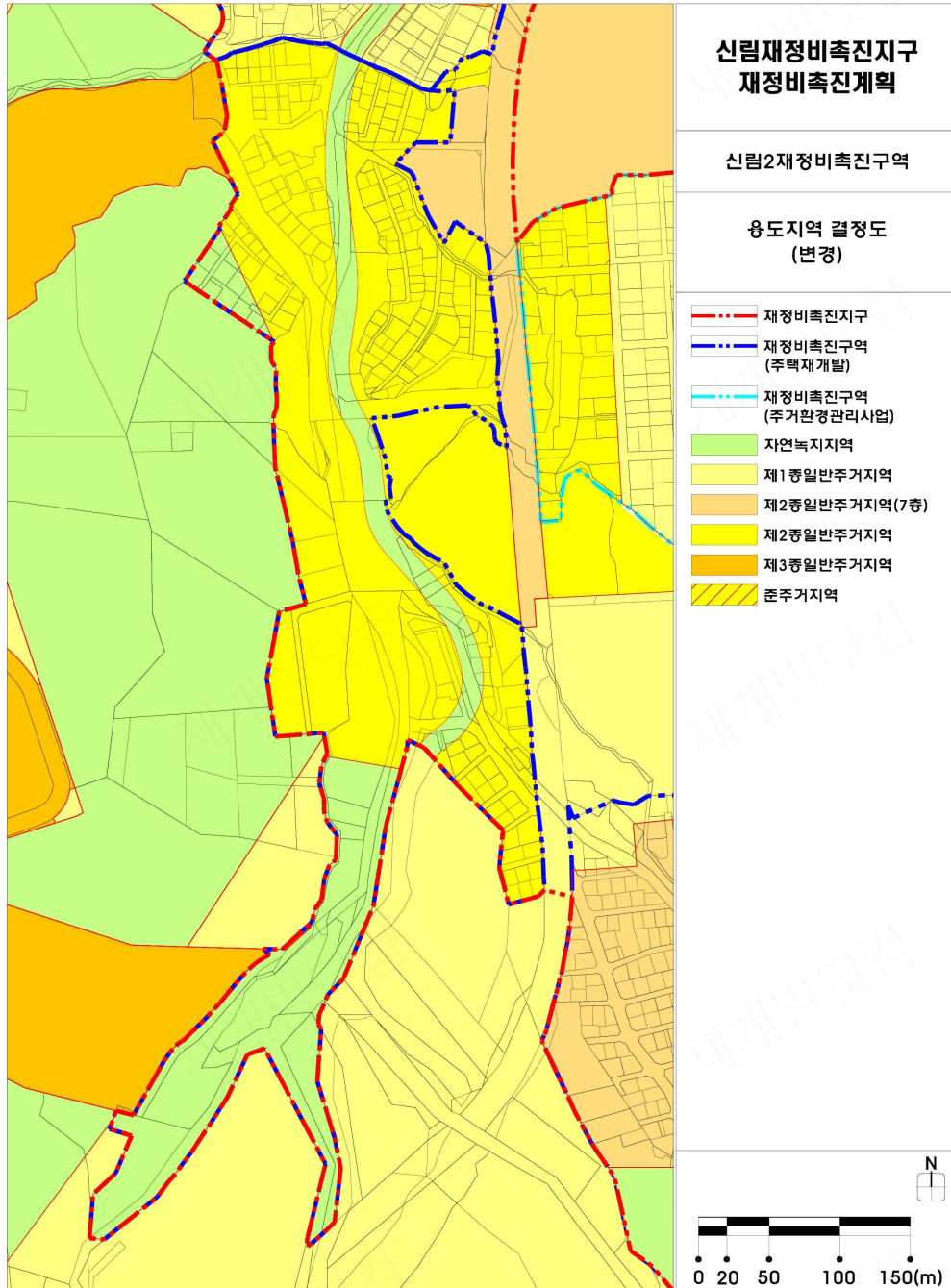
[신림2재정비촉진구역 결정도] (변경)



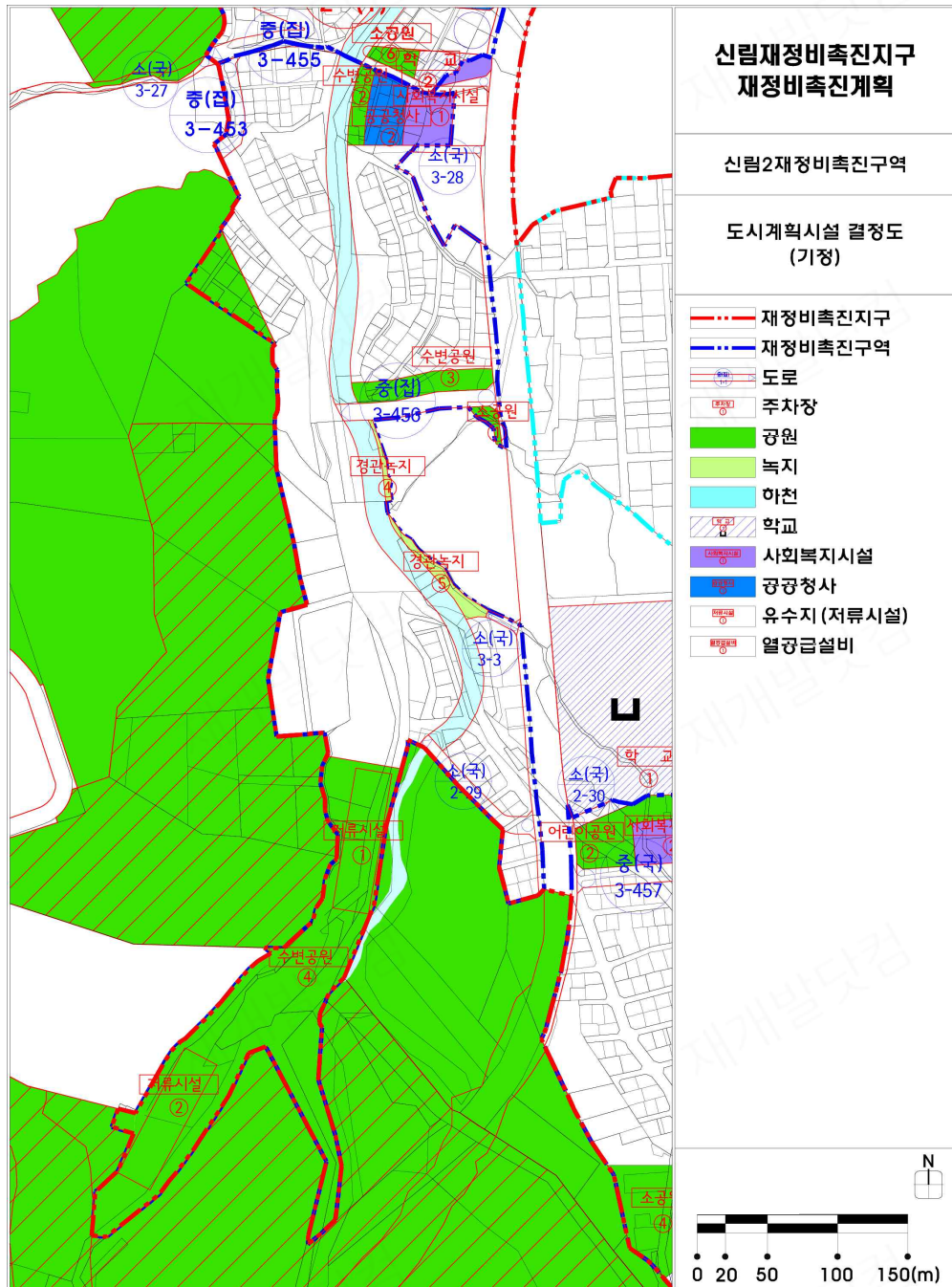
[신림2구역 용도지역 결정도] (기정)



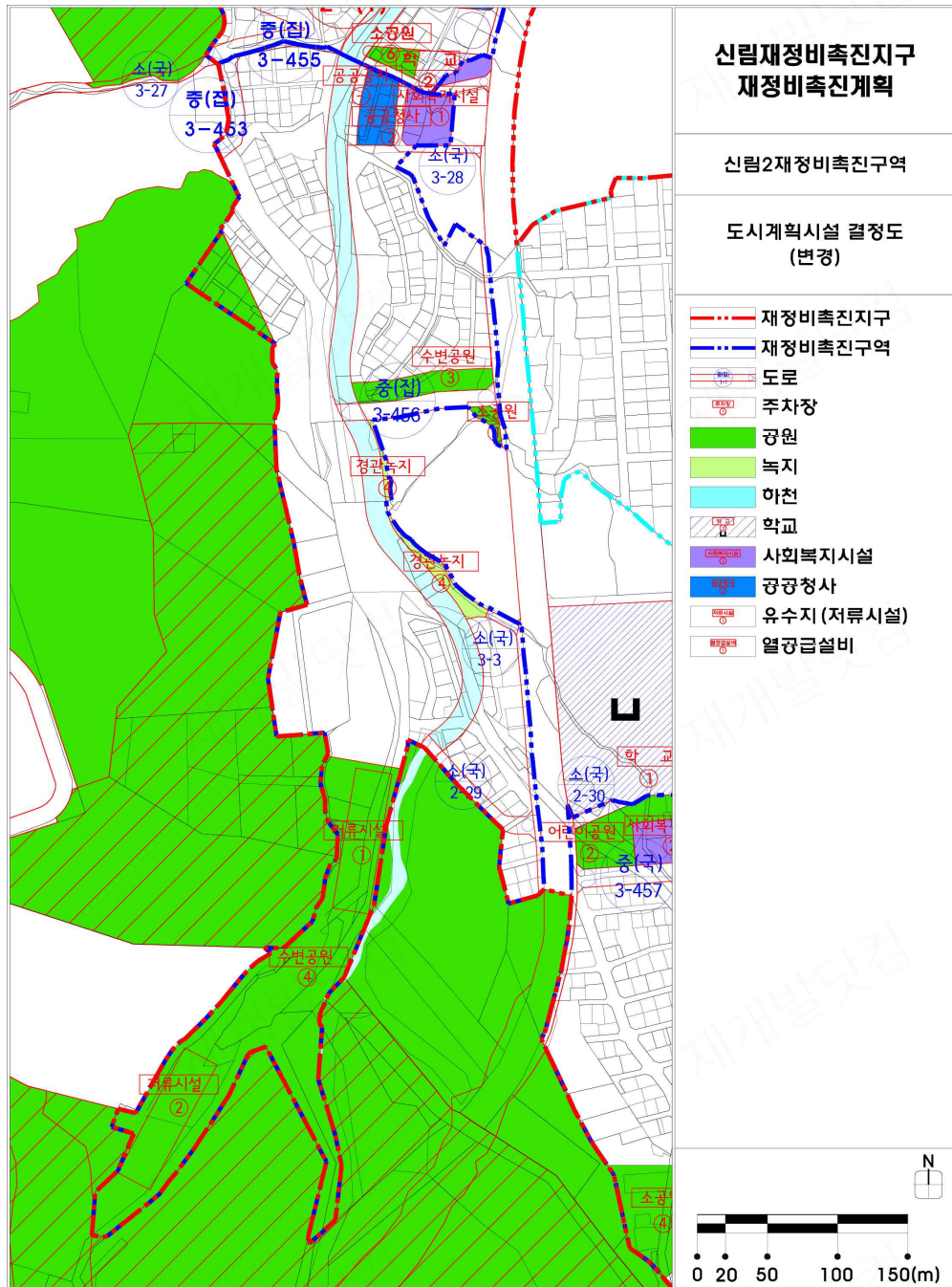
[신림2구역 용도지역 결정도] (변경)



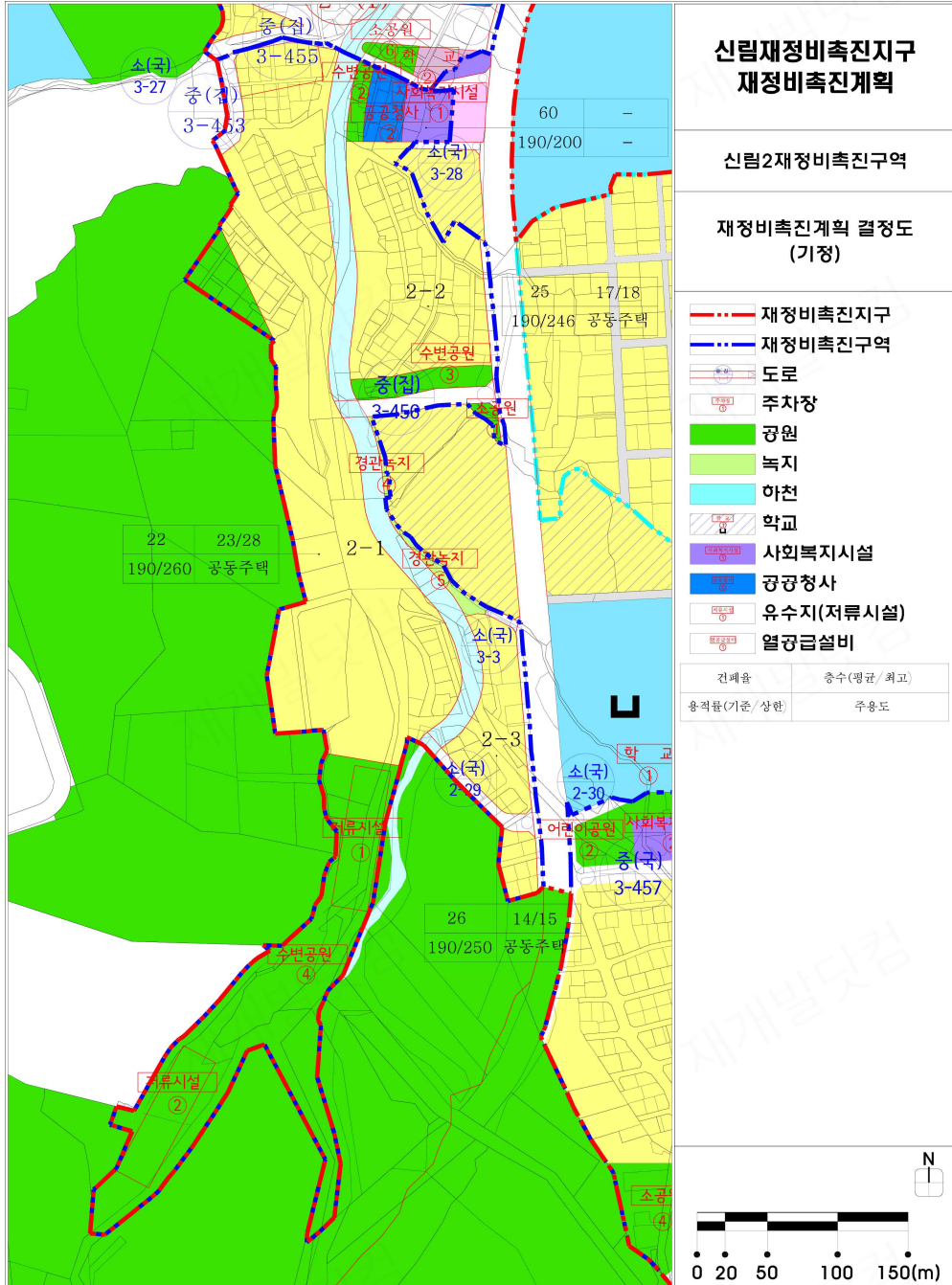
[신림2구역 도시계획시설 결정도] (기정)



[신림2구역 도시계획시설 결정도] (변경)



[신림2구역 재정비촉진계획 결정도] (기정)



[신림2구역 재정비촉진계획 결정도] (변경)

