

고 시

◆ 서울특별시고시 제2026-91호

신림8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 신림동 650번지 일대(이하 ‘신림8구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제14차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.24) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 26일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	신림8 주택정비형 재개발사업	서울시 관악구 신림동 650번지 일대	-	증)103,912	103,912	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		-	증) 103,912	103,912	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	-	증) 17,143	17,143	16.5	-
	도로	-	증) 8,936	8,936	8.6	-
	공원	-	증) 6,900	6,900	6.6	공원 2개소
	공공공지	-	증) 221	221	0.2	-
	주차장	-	증) 1,086	1,086	1.0	난곡스마트공영주차장(준치)
획지	소계	-	증) 86,769	86,769	83.5	-

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	획지1	-	증) 83,950	83,950	80.8	공동주택
	획지2	-	증) 1,895	1,895	1.8	신림감리교회(이전)
	획지3	-	증) 192	192	0.2	주사랑공동체교회(이전)
	획지4	-	증) 402	402	0.4	난곡보건분소(존치)
	획지5	-	증) 330	330	0.3	더난곡(존치)

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	103,912	-	103,912	100.0	
	제1종일반주거지역	25,980	감) 13,782	12,198	11.7	도로, 공원 등
	제2종일반주거지역 (7층이하)	77,932	감) 70,168	7,764	7.5	도로, 주차장 등
	제2종일반주거지역	-	증) 83,950	83,950	80.8	공동주택

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신림동 650번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	7,372	• 신림8 주택정비형 재개발사업에 따라 새로 조성되는 도로·공원 용도지역은 토지이용계획 등을 고려하여 제1종 일반주거지역으로 조정
		제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	21,154	• 신림8 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종 일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층 이하) 일부를 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)		62,796	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 분담금 추산액

구분	내용				
추정비례율	• 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) X 100% • 추정 비례율 : 102.30%				
	구분	금액(천원)	비고		
	종전자산 추정액	602,938,638	사업시행계획인가고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음		
	예상 총 사업비	1,222,634,673	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음		
	예상 총 분양수입	1,839,489,129	조합원분양 및 일반분양 시점에 따라 변동될 수 있음		
	총 사업수익	616,854,456	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)		
개별 종전 자산 추정액	• 개별공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 • 공동주택 소유자 : 2025년 공동주택 공시가격 x 보정률(1.65 ~ 2.50) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지 및 건물가격이 포함되어 있음 ※ 신축년도(사용승인일) 등에 따라 보정률을 차등 적용 • 단독주택, 상가주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 토지면적 x 2025년 개별공시지가 x 보정률(1.95 ~ 2.15) ※ 보정률은 용도지역, 이용상황 등에 따라 차등 적용 - 건물 : 개략단가 x 연면적 ※ 건물의 경우 원가법을 적용하되, 건물의 노후도 등에 따라 관찰감가법을 병용함				
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 X 추정비례율) • 공동주택(아파트)				
	구분	권리자 분양가 추정액(백만원)(a)	일반 분양가 추정액(백만원)(a')	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용40형	514	584	개별종전자산가격 X 추정비례율 (102.30%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/- : 환급)
	전용49형	641	729		
	전용59형	756	859		
	전용74형	901	1,024		
	전용84형	991	1,127		
	전용100형	1,131	1,285		
	전용120형	1,298	1,475		

※ 해당 분담금은 추산액으로, 향후 조합설립인가 및 사업시행인가, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음

나. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			1,839,489,129
	분양주택	조합원	1,022세대	854,056,446
		일반	895세대	822,240,817
	임대주택	재개발 의무	340세대	118,777,806
	기타시설	근린생활시설	5,908.21㎡	44,414,060
지출	소계			1,222,634,673
	공사비			918,507,560
	보상비			73,134,488
	관리비			5,396,581
	설계비			17,083,675
	감리비			11,903,774
	부대경비			140,361,972
	예비비			56,246,623
종전자산 추정액			602,938,638	
추정비례율	102.30% = {수입(1,839,489,129천원) - 지출(1,222,634,673천원)} / 종전자산 추정액(602,938,638천원)			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

다. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	7,290	7,695	8,100	8,505	8,910
분양가 (84형 일반분양기준)	+10%	35,200	144.69%	137.10%	129.58%	121.99%	114.46%
	+5%	33,600	131.05%	123.46%	115.94%	108.35%	100.82%

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
	0%(기준)	32,000	117.42%	109.83%	102.30%	94.72%	87.19%
	-5%	30,400	103.78%	96.19%	88.66%	81.08%	73.55%
	-10%	28,800	90.14%	82.55%	75.02%	67.44%	59.91%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	218	20~49	보조 간선	3,010	신림동 산104-8	광1-49(도림천변)	일반 도로	-	서고 212호 ('06.6.22)	-
변경	대로	3	218	20~49 (35)	보조 간선	3,010 (75)	신림동 산104-8 (700-46)	광1-49(도림천변) (701-1)	일반 도로	-	서고 212호 ('06.6.22)	-
기정	소로	1	-	10	국지 도로	62	신림동 646-303	신림동 산132-6	일반 도로	-	관악구 93호 ('05.11.17)	-
변경	중로	3	1	10~13	국지 도로	564	신림동 산132-6	신림동 703-4	일반 도로	-	관악구 93호 ('05.11.17)	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	240	신림동 637-9	신림동 641-9	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
변경	중로	3	2	10~12 (12)	국지 도로	136 (72)	신림동 638-21 (638-21)	신림동 637-9 (638-39)	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
신설	중로	3	3	11	국지 도로	30	신림동 646-153	신림동 646-152	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	9.5	국지 도로	96	신림동 655-105	신림동 700-46	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	2	6~8 (8)	국지 도로	215 (125)	신림동 654-33 (653-7)	신림동 650-46 (650-46)	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	6	국지 도로	71	신림동 646-222	신림동 645-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	44	6	국지 도로	400	신림동 703-1	신림동 654-33	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
변경	소로	3	44	6	국지 도로	42	신림동 703-2	신림동 703-1	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	281	신림동 646-227	신림동 637-7	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	126	신림동 646-2	신림동 649	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-218	대로 3-218	• 선형 조정	• 원활한 단지 진출입을 위한 도로선형 조정
소로 1-	중로 3-1	• 기종점 변경 • 폭원 : 10m → 10~13m • 연장 : 62m → 564m	• 협소한 생활권 연결도로(난곡로26길), 보차분리 고려 도로 폭원 및 연장 조정
소로 2-6	중로 3-2	• 기종점 변경 • 폭원 : 8m → 10~12m • 연장 : 240m → 136m	• 우림시장, 종교시설 진출입 고려 도로 확폭
-	중로 3-3	• 도로 신설 - 폭원 : 11m - 연장 : 30m	• 공동주택, 난곡스마트공영주차장, 종교시설 접근을 위한 진출입도로 조성
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭원 : 9.5m - 연장 : 96m	• 공동주택 진출입구 설치로 인해 통과교통 영향 최소를 위한 도로 확폭
-	소로 2-2	• 도로 신설 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 215m	• 난곡로 이면부 협소한 도로의 선형조정 및 확폭
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 71m	• 공공시설(더난곡) 접근을 위한 도로 신설
소로 3-44	소로 3-44	• 기종점 변경 • 연장 : 400m → 42m	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 연장 조정
소로 3 -	-	• 도로 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3 -	-	• 도로 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	난곡스마트 공영주차장	신림동 645-172일대	1,086	-	1,086	관악구 175호 ('20.10.08)	-

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	무궁화	어린이 공원	신림동 645-1일대	660	감) 660	-	건고 393호 ('71.06.29)	-
신설	①		어린이 공원	신림동 646-127일대	-	증) 4,197	4,197	-	-
신설	②		소공원	신림동 703-8일대	-	증) 2,703	2,703	-	-

※ 공원 조성시 도로변 보도공간(폭 3m) 조성 확보 (단, 도로시설내 보도공간(폭 2m이상) 확보시 협의 가능)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지
①	어린이공원	신설 : 4,197㎡	• 난곡로26길 녹지축 연계 및 저층주거지변 연결 공원 신설
②	소공원	신설 : 2,703㎡	• 난곡로 녹지축 연계 및 난곡선(예정) 신규역세권 연결 공원 신설

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	-	신림동 703-1일대	-	증) 221	221	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	신설 : 221㎡	• 교차로변 차량 및 보행 안전성 제고를 위한 공공공지 신설

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	범정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
부대 복리 시설	소계	-	1000세대 이상 [500㎡ + (2㎡×2,257세대)]×1.25	6,142.5	10,750.35	서울특별시 주택 조례 적용
	경로당	획지	2,000세대 이상	776.4	900.00	
	어린이집	획지	725㎡ + [0.2㎡×(2,257-2,000)]	776.4	900.00	
	작은도서관	획지	2,000세대 이상 298㎡ + [0.1㎡×(2,257-2,000)]	323.7	400.00	
	주민운동시설	획지	-	-	3,000.00	
	에듀커뮤니티	획지	-	-	1,110.00	
	문화커뮤니티	획지	-	-	500.00	
	아이돌봄센터	획지	-	-	1,110.00	
	어린이놀이터	획지	1,000세대 이상 500㎡ + (0.7㎡×2,257세대)	2,079.9	2,500.00	
	경비실	획지	-	-	80.00	
관리사무소 (MDF, 방재실)		획지	50세대 이상 10㎡ + [(2,257-50)×0.05㎡]	120.35	250.35	주택건설기준 등에 관한 규정 적용
기타시설물		획지	-	-	4,220.00	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2 등

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후	
신설	신림8 주택정비형 재개발구역	103,912	-	-	신림동 650번지 일대	487	3	-	484	-	-

※ 존치 건축물 : 난곡보건분소(1개동), 난곡스마트공영주차장(1개동), 더난곡(1개동)

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																																																																																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한																																																																																																										
신설	신림8 주택정비형 재개발구역	103,912	획지1	83,950	신림동 650번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	250% 이하	104m 이하 (33층 내외)	공동주택 용지																																																																																																								
			획지2	1,895	신림동 638번지 일대	종교집회장	관련 법령에 따름					신림감리 교회																																																																																																							
			획지3	192	신림동 646-152번지 일대	종교집회장						주사랑 공동체																																																																																																							
			획지4	402	신림동 702-6번지	공공청사 (보건소)						난곡 보건분소																																																																																																							
			획지5	330	신림동 646-131번지	주민공동 이용시설						더난곡																																																																																																							
• 총 세대수 : 2,257세대 (의무임대 340세대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용 면적 (㎡)</th><th colspan="5">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>소계</th><th>의무 임대</th><th>국민 임대</th><th>기부 채납 임대</th><th>분양</th></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>40</td><td>708</td><td>133</td><td>-</td><td>-</td><td>575</td><td>31.4</td><td rowspan="3">59.9</td><td rowspan="3">총 건립 세대수의 80% 이상</td></tr><tr><td>49</td><td>416</td><td>207</td><td>-</td><td>-</td><td>209</td><td>18.4</td></tr><tr><td>59</td><td>228</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>228</td><td>10.1</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>74</td><td>200</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>200</td><td>8.9</td><td rowspan="2">21.9</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>84</td><td>294</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>294</td><td>13.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 초과</td><td>100</td><td>174</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>174</td><td>7.7</td><td rowspan="2">18.2</td><td>-</td></tr><tr><td>120</td><td>237</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>237</td><td>10.5</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>2,257</td><td>340</td><td>-</td><td>-</td><td>1,917</td><td colspan="2">100.0</td><td>-</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음 ※ 구역내 서울주택도시공사(SH) 소유의 기존 임대주택 세대수(19세대) 각각에 대한 조합원자격 분양 - 관리처분계획 단계시 SH 재정 고려, 분양세대수·분양평형 조정 가능(조합 협의) • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율 (국민주택규모주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>연면적 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>합계</td><td></td><td>340세대</td><td>15.06</td><td rowspan="4">21,453.72㎡ (20,406.38㎡ 이상)</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td rowspan="3">계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)</td><td>133세대</td><td>5.89</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>207세대</td><td>9.17</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>-</td><td>0.0</td></tr></table>												구분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)					비율(%)		비고	소계	의무 임대	국민 임대	기부 채납 임대	분양	60㎡ 이하	40	708	133	-	-	575	31.4	59.9	총 건립 세대수의 80% 이상	49	416	207	-	-	209	18.4	59	228	-	-	-	228	10.1	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74	200	-	-	-	200	8.9	21.9		84	294	-	-	-	294	13.0	85㎡ 초과	100	174	-	-	-	174	7.7	18.2	-	120	237	-	-	-	237	10.5	-	합계		2,257	340	-	-	1,917	100.0		-	건립규모	기준	세대수	비율(%)	연면적 (의무공급면적)	합계		340세대	15.06	21,453.72㎡ (20,406.38㎡ 이상)	40㎡ 이하	계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	133세대	5.89	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	207세대	9.17	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	0.0
구분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)					비율(%)		비고																																																																																																										
		소계	의무 임대	국민 임대	기부 채납 임대	분양																																																																																																													
60㎡ 이하	40	708	133	-	-	575	31.4	59.9	총 건립 세대수의 80% 이상																																																																																																										
	49	416	207	-	-	209	18.4																																																																																																												
	59	228	-	-	-	228	10.1																																																																																																												
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74	200	-	-	-	200	8.9	21.9																																																																																																											
	84	294	-	-	-	294	13.0																																																																																																												
85㎡ 초과	100	174	-	-	-	174	7.7	18.2	-																																																																																																										
	120	237	-	-	-	237	10.5		-																																																																																																										
합계		2,257	340	-	-	1,917	100.0		-																																																																																																										
건립규모	기준	세대수	비율(%)	연면적 (의무공급면적)																																																																																																															
합계		340세대	15.06	21,453.72㎡ (20,406.38㎡ 이상)																																																																																																															
40㎡ 이하	계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	133세대	5.89																																																																																																																
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		207세대	9.17																																																																																																																
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		-	0.0																																																																																																																
심의완화사항		• 기준용적률 20.00% 완화 (60㎡ 이하 소형주택 공급) • 허용용적률 24.925% 완화 (허용용적률 인센티브 12.4625% × 2.00(보정계수))																																																																																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 획지1 : 공공보행통로 양측 6m, 그 외 획지경계선으로부터 3m																																																																																																																	
기타사항		• 공공보행통로 : 남북방향간 보행동선 및 학교접근 동선 강화를 위해 1개소 조성(폭 8m)																																																																																																																	

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한		
											※ 길이 224m, 폭 8m, 면적 1,790㎡ ※ 공공보행통로(8m)는 향후 사업시행시 지역권 설정(등기)을 통해 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함 • 보차혼용통로 : 난곡보건분소 차량 진출입을 위해 남측 보차혼용통로 지정(폭 4m) • 전면공지(획지1) - 공공보행통로 변 : 양측 6m - 그 외 획지경계선으로부터 3m : 보도형 전면공지 조성(도로와 연결한 보행공간은 공공도로(보도)와의 재질과 패턴이 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함)

나. 용적률 계획

구분	산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등			새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	
			소계	토지	건축물 환산부지면적			
		103,912㎡	83,950㎡	16,057㎡	16,057㎡	-	2,063㎡	5,169㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지 국공유지 = 16,057㎡ - 2,063㎡ - 5,169㎡ = 8,825㎡ ※ 신설 정비기반시설 면적: 도로 8,936㎡, 공원 6,900㎡, 공공공지 221㎡							
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	제2종일반주거지역 (1층, 2층7층 상향, 83,950㎡)						
		• 179.92% (기본계획상) = { (21,154㎡ X 150%) + (62,796㎡ X 190%) } / 83,950㎡ • 199.92% (소규모주택 공급에 따른 기준용적률 완화 적용) = 179.92% + 20%						
	허용 용적률 (보정계수 2.00)	• 224.845% (보정계수 적용) = (기준용적률(20%완화)) + (허용용적률 인센티브 x 2.00(보정계수)) = 199.92% + (12.4625% x 2.00) = 199.92% + 24.925%						
		인센 티브 항목	항목				완화량	비고
			공공보행통로	= 기준용적률 x (조정면적/대지면적) x a = 179.92% x (1,790㎡/83,950㎡) x 1 = 3.83% ※ a=1			최대 10%	3.83%
			우수디자인 및 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 (최우수 15%, 우수등급 10%)			최대 15%	10.00%
소계				13.83% (12.4625% 적용)				

구분	산정내용	
정비계획 용적률	개발가능 용적률	• 250.00% = 허용용적률 + 상한용적률 인센티브 = 224.845% + [(기준용적률 + 허용용적률 인센티브)1] x (1.3 x α토지 x 가중치) = 224.845% + [(179.92% + 12.4625%) x (1.3 x 0.1051 x 0.9570)] = 224.845% + [192.38% x (1.3 x 0.1051 x 0.9570)] = 224.845% + 25.155%
		• α토지 : 0.1051 = 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 = (16,057㎡ - 7,232㎡) / 83,950㎡ • 가중치 : 0.9570 = 공공시설등 부지 해당 용적률 / 사업용지 용적률 = 191.32% / 199.92% - 공공시설등 부지 해당 용적률 : 191.32% = {(2,747㎡(1층) x 150%) + (6,078㎡(2층7층) x 210%)} / 8,825㎡ - 사업용지 용적률 : 199.92% = {(21,154㎡(1층) x 170%) + (62,796㎡(2층7층) x 210%)} / 83,950㎡
예정법적 상한용적률	• 250.00% 이하 (향후 심의를 통하여 확정)	

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

1) 상한용적률 인센티브 산정을 위한 허용용적률은 기준용적률 완화(20%), 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 등 추가적인 완화 용적률 제외

다. 임대주택 · 국민주택규모 · 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준		• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 • 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	
총 세대수	2,257	-	-	
의무 공공임대주택 세대수	340	100.0	총 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 적용 $(2,257/(\text{세대수}) \times 15\% = 339 \leq 340,$ $204,063.83/(\text{공동주택연면적}) \times 10\% = 20,406.38 \leq 21,453.72)$	
	40㎡이하	133	35.9	임대주택의 30% 이상 $(340 \times 30\% = 102 \leq 133)$ 총 세대수의 5% 이상 $(2,257 \times 5\% = 111 \leq 133)$
	40㎡초과 ~ 60㎡이하	407	64.1	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	0.0	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

3) 기부채납 주택 계획 : 해당사항 없음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조정면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수증 식재 - 시행후 녹지공간 확보하여 포장면적 축소 • 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지방붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과 기대 (우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준 준수	-

10. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안 (또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
자연 생태 환경	비오름 및 동·식물	• 비오름보전 등급 향상 • 동식물상 보호 • 자연환경 보전	• 비오름유형 5등급, 일부 1등급 및 개별비오름 대부분 평가제외 • 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당 없음	• 공원녹지, 조경 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	정비계획의 기반시설계획
	녹지 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	• 녹지면적 I, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부 연결성 I	• 공원 및 녹지계획에 반영 하여 녹지면적, 모양 조정	정비계획의 기반시설계획
생활 환경	토양	• 토양오염 최소화	• 토양측정망 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	향후 사업시행인가시 반영
	지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	• 대상지 내 일부 경사지가 있어 절토시 지형 변경 예상됨	• 경사지를 보존하는 지형 변경 최소화 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립	향후 사업시행인가시 반영
	물순환	• 자연물순환 유지	• 생태면적률 30% 확보 대상 • 저영향개발기법 사전협의 대상	• 생태면적률 30.08% 확보 계획 수립 • 저영향개발기법 적용 계획	향후 건축설계, 사업시행인가시 반영
	수질	• 수질오염 최소화	• 대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황 없음 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 • 운영시 우수·오수처리 계획 수립	향후 사업시행인가시 반영
	바람·열	• 기후변화 대응	• 열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역 해당	• 주변 산림 연계 바람순환을 위해 건축물 배치 계획 • 열쾌적성 향상을 위한 계획 수립	정비계획 건축계획, 향후 건축설계, 사업시행인가시 반영
	대기질·악취	• 대기오염 최소화	• 공사 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	• 비산먼지 및 대기오염 물질 발생에 대한 저감 방안 수립 • 공원 및 식재구간 조성 등 대기오염 영향 저감 방안 마련	향후 사업시행인가시 반영
	온실가스·에너지	• 기후변화대응, 에너지 절약/효율 극대화	• 사업시행 전후 온실가스 배출량 비교 검토 결과, 사업시행 후 온실가스 배출량 증가 예상	• 온실가스 감축을 위해 신재생에너지 설비 도입, 부지내 녹지공간 등 최대 확보 등 저감방안 마련	향후 사업시행인가시 반영
	자연순환	• 폐기물 발생 최소화	• 공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생 예상	• 공사시 발생하는 폐기물 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립	향후 사업시행인가시 반영

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안 (또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
소음·진동	• 소음·진동 최소화	• 공사시 소음·진동 영향 예상 • 운영시 도로소음 등 영향 예상	• 방음벽 설치 등 소음 저감 방안 마련	향후 사업시행인가시 반영

11. 정비사업 시행계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신림8 주택정비형 재개발사업	서울시 관악구 신림동 650번지 일대	-	증) 103,912	103,912	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
주택정비형 재개발사업 관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신림8 주택정비형 재개발사업 조합	기존 : 2,195세대 계획 : 2,257세대 증) 62세대			-

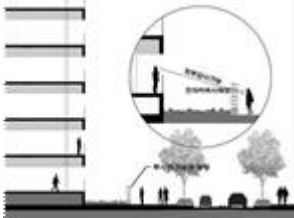
12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
주변 교육시설 현황	• 반경 300m 이내 8개 학교 입지 (난우중, 광신방송예고, 광신중, 광신고, 원신초, 남강중, 남강고, 난곡초)	-
교육환경 보호	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호 구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 • 추후 사업시행계획인가시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
아파트 주출입구	중점사항	접근통제, 영역성	- 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 - 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시 가능 범위에서 적정하게 계획 - 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 - 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 - 출입차단기 등 기계장비를 통한 물리적 접근통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근통제 등 적용
	실행전략	- 영역성 강화 - 시야선 확보 - 적합한 조명사용	
	조성예시		
아파트 주동 출입구	중점사항	접근통제, 영역성	- 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 - 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목 설치 - 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등의 설치 및 투명한 재질 사용으로 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 - 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표지판(경고문구) 설치
	실행전략	- 영역성 강화 - 시야선 확보 - 적합한 조명사용	
	조성예시		
부대복리 시설	중점사항	접근통제, 영역성	- 부대시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 - 단지내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높여 부대복리 시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시능력 향상 유도 - 어린이놀이터는 어린이의 이용 편의성과 일조 여건을 고려하여, 배수가 원활하고 자연감시가 가능한 위치에 배치 - 주동 출입구 주변, 통행이 많은 장소, 각 주동에서 내려다보이는 위치 등이 적절
	실행전략	영역성 강화	
	조성예시		
경비실	중점사항	접근통제, 자연적 감시	- 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망할 수 있도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 - 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부 조망시 시야를 차단하지 않도록 함 - 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 가능한 위치에 계획 - 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV 설치 - 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축
	실행전략	- 분명한 시야선 확보 - 고립 및 사각지역 개선	
	조성예시		

〈계속〉

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
주차장	중점사항	접근통제, 영역성	- 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 - 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판 설치 - 지하주차장에는 자연채광과 시야 확보가 용이하도록 선근, 천창 등 설치 권장, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 - 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
	실행전략	• 영역성 강화	
	조성예시		
조경	중점사항	자연적 감시, 장소의 이미지	- 단지내 조경은 시야 확보가 원활해 사람 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 - 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 - 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가리지 않도록 계획 - 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종 선택 및 식재
	실행전략	- 시야 확보 - 적합한 조명사용 - 고립 및 사각지역 개선	
	조성예시		
담장	중점사항	자연적 감시, 영역성, 적절한 조명의 사용	- 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성 확보, 사각지대 또는 고립지대가 발생하지 않도록 계획 - 단지경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목으로 설치하는 경우, 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
	실행전략	- 시야선 확보 - 적합한 조명사용 - 영역성 강화	
	조성예시		

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	신림8 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 관악구 신림동 650번지 일대	-	증) 103,912	103,912	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합계	103,912	-	103,912	100.0	
	제1종일반주거지역	25,980	감) 13,782	12,198	11.7	도로, 공원 등
	제2종일반주거지역(7층이하)	77,932	감) 70,168	7,764	7.5	도로, 주차장 등
	제2종일반주거지역	-	증) 83,950	83,950	80.8	공동주택

■ 용도지역 변경 사유서

기정	변경	면적(㎡)		변경사유
제2종 일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	7,372		• 신림8 주택정비형 재개발사업에 따라 새로 조성되는 도로·공원 용도지역은 토지이용계획 등을 고려하여 제1종일반주거지역으로 조정
제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	21,154	83,950	• 신림8 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반 주거지역 및 제2종일반주거 지역(7층이하) 일부를 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향
제2종 일반주거지역 (7층이하)		62,796		

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	218	20~49	보조 간선	3,010	신림동 산104-8	광1-49(도림천변)	일반 도로	-	서고 212호 ('06.6.22)	-
변경	대로	3	218	20~49 (35)	보조 간선	3,010 (75)	신림동 산104-8 (700-46)	광1-49(도림천변) (701-1)	일반 도로	-	서고 212호 ('06.6.22)	-
기정	소로	1	-	10	국지 도로	62	신림동 646-303	신림동 산132-6	일반 도로	-	관악구 93호 ('05.11.17)	-
변경	중로	3	1	10~13	국지 도로	564	신림동 산132-6	신림동 703-4	일반 도로	-	관악구 93호 ('05.11.17)	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	240	신림동 637-9	신림동 641-9	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
변경	중로	3	2	10~12 (12)	국지 도로	136 (72)	신림동 638-21 (638-21)	신림동 637-9 (638-39)	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
신설	중로	3	3	11	국지 도로	30	신림동 646-153	신림동 646-152	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	9.5	국지 도로	96	신림동 655-105	신림동 700-46	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	2	6~8 (8)	국지 도로	215 (125)	신림동 654-33 (653-7)	신림동 650-46 (650-46)	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6	국지 도로	71	신림동 646-222	신림동 645-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	44	6	국지 도로	400	신림동 703-1	신림동 654-33	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
변경	소로	3	44	6	국지 도로	42	신림동 703-2	신림동 703-1	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	281	신림동 646-227	신림동 637-7	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	126	신림동 646-2	신림동 649	일반 도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-

※ ()는 구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-218	대로 3-218	• 선형 조정	• 원활한 단지 진출입을 위한 도로선형 조정
소로 1-	중로 3-1	• 기종점 변경 • 폭원 : 10m → 10~13m • 연장 : 62m → 564m	• 협소한 생활권 연결도로(난곡로26길), 보차분리 고려 도로 폭원 및 연장 조정
소로 2-6	중로 3-2	• 기종점 변경 • 폭원 : 8m → 10~12m • 연장 : 240m → 136m	• 우림시장, 종교시설 진출입 고려 도로 확폭
-	중로 3-3	• 도로 신설 - 폭원 : 11m - 연장 : 30m	• 공동주택, 난곡스마트공영주차장, 종교시설 접근을 위한 진출입도로 조성
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭원 : 9.5m - 연장 : 96m	• 공동주택 진출입구 설치로 인해 통과교통 영향 최소를 위한 도로 확폭
-	소로 2-2	• 도로 신설 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 215m	• 난곡로 이면부 협소한 도로의 선형조정 및 확폭
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 71m	• 공공시설(더난곡) 접근을 위한 도로 신설
소로 3-44	소로 3-44	• 기종점 변경 • 연장 : 400m → 42m	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 연장 조정
소로 3 -	-	• 도로 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3 -	-	• 도로 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지

나) 주차장 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	난곡스마트 공영주차장	신림동 645-172일대	1,086	-	1,086	관악구 175호 ('20.10.08)	-

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	무궁화	어린이 공원	신림동 645-1일대	660	감) 660	-	건고 393호 ('71.06.29)	-
신설	①		어린이 공원	신림동 646-127일대	-	증) 4,197	4,197	-	-
신설	②		소공원	신림동 703-8일대	-	증) 2,703	2,703	-	-

※ 공원 조성시 도로변 보도공간(폭 3m) 조성 확보 (단, 도시시설내 보도공간(폭 2m이상) 확보시 협의 가능)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지
①	어린이공원	신설 : 4,197㎡	• 난곡로26길 녹지축 연계 및 저층주거지변 연결 공원 신설
②	소공원	신설 : 2,703㎡	• 난곡로 녹지축 연계 및 난곡선(예정) 신규역세권 연결 공원 신설

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	-	신림동 703-1일대	-	증) 221	221	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	신설 : 221㎡	• 교차로변 차량 및 보행 안전성 제고를 위한 공공공지 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			명칭	위치	면적(㎡)	
신설	신림8 주택정비형 재개발구역	103,912	획지 1	신림동 650번지 일대	83,950	공동주택 및 부대복리시설
			획지 2	신림동 638번지 일대	1,895	종교시설 (신림감리교회)
			획지 3	신림동 646-152번지 일대	192	종교시설 (주사랑공동체교회)
			획지 4	신림동 702-6번지	402	공공청사 (보건문소)

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			명칭	위치	면적(㎡)	
			획지 5	신림동 646-131번지	330	주민공동이용시설 (더난곡)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도 획지 1 (공동주택)	· 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
	허용용도 획지 2 (종교시설)	· 「건축법시행령」 별표1 제4호 나목 종교집회장, 제6호 가목 종교집회장	
	허용용도 획지 3 (종교시설)	· 「건축법시행령」 별표1 제4호 나목 종교집회장, 제6호 가목 종교집회장	
	허용용도 획지 4 (공공청사)	· 「건축법시행령」 별표1 제3호 바목 공공업무수행시설 (보건소), 제14호 가목 공공업무시설(보건소)	
	허용용도 획지 5 (주민공동이용시설)	· 「건축법시행령」 별표1 제3호 사목 주민이 공동으로 이용하는 시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	명칭	용도지역	건폐율	비고
신설	획지 1 (공동주택)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	획지 2 (종교시설)	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련 법령에 따름	신림감리교회
	획지 3 (종교시설)	제1종일반주거지역		주사랑공동체교회
	획지 4 (공공청사)	제2종일반주거지역 (7층이하)		난곡보건소
	획지 5 (주민공동이용시설)	제2종일반주거지역 (7층이하)		더난곡

나) 용적률 계획

구분	획지	용도지역	용적률				비고
			기준	허용	상한		
					상한	법정상한	
신설	획지 1 (공동주택)	제2종일반주거지역	199.92%	224.845%	250.00%	250.00%	※기준용적률 20% 완화
	획지 2 (종교시설)	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련 법령에 따름				신림감리교회
	획지 3 (종교시설)	제1종일반주거지역					주사랑공동체교회
	획지 4 (공공청사)	제2종일반주거지역 (7층이하)					난곡보건분소
	획지 5 (주민공동이용시설)	제2종일반주거지역 (7층이하)					더난곡

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브		비고
	공공보행통로	우수디자인 및 장수명주택	
신설	3.83%	10.00%	총 13.83% (12.4625% 적용)
허용용적률 12.4625% x 보정계수 2.00 = 24.925%			

■ 상한용적률 완화 사항

구분	획지	용도지역	용적률 완화		비고
			공공시설 제공	국민주택건설	
신설	획지 1 (공동주택)	제2종 일반주거지역	25.155%	-	-

다) 높이 계획

구분	획지	용도지역	높이기준	비고
신설	획지 1 (공동주택)	제2종일반주거지역	104m 이하 (33층 내외)	서울시 스카이라인 관리원칙 등상위계획 및 관련법령 준수
	획지 2 (종교시설)	제2종일반주거지역 (7층이하)	관련 법령에 따름	
	획지 3 (종교시설)	제1종일반주거지역		
	획지 4 (공공청사)	제2종일반주거지역 (7층이하)		
	획지 5 (주민공동이용시설)	제2종일반주거지역 (7층이하)		

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	건축선	적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	획지 1 (공동주택)	• 공공보행통로 양측 6m	
			• 그 외 획지경계선으로부터 3m	

라. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
주동배치	공동주택 아파트	• 난곡로변, 구릉지, 가로변 등 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별 차별화된 다양한 주거유형 도입 • 역사권 특화 : 난곡로변으로 난곡생활권 중심지 활력 유도를 위해 가로활성화용도(연도형상가) 및 디자인 특화주동 배치 • 근생가로 특화 : 난곡로20길 주출입 구간과 난곡로26길변 으로 우림시장 상권을 고려한 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모 • 구릉지 경관 특화 : 관악산 도시자연공원구역 주변으로 목골산 7부능선 조망을 고려해 5~10층 내외 건축물을 배치 하고, 경관조망 테라스, 옥상녹화 등 계획 • 커뮤니티가로 특화 : 난곡로20길, 난곡로24길변 가로대응형 배치로 안전한 학교가는 길을 조성 해 자연감시 역할 부여	-
입면계획		• 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동형태 계획 • 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변 영역 특성을 나타낼 수 있는 디자인으로 계획	-
주민공동시설	주민공동시설	• 공공보행통로변 및 단지 내 보행로 주변에 주민공동시설 배치 • 공공보행통로 등과 연계 · 배치한 주민공동시설은 개방형으로 설치 • 난곡로20길, 난곡로24길변 : 돌봄센터, 지역아동센터, 청소년 독서실, 작은도서관 등 • 통경축변 : 시니어라운지, 주민운동시설, 주민회의실 등	-
건축시설계획	공동주택 아파트	• 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있도록 계획	-

2) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
개방감	경계부	• 난곡로변에서 조망시 개방감이 확보되도록 통경을 고려한 계획 • 난곡로변, 난우중에서 조망시 개방감 확보 (통경축 폭 20m 확보)	-
외부공간 및 조정	단지 내부	• 단지내·외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 • 단지내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획 • 주변 현황 등의 외부공간과 연계성을 고려하여 경사 및 단차 최소화 • 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 • 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획 • 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획	-
스카이라인	공동주택 아파트	• 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인 (SkyLine)을 형성토록 계획	-

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	획지 1	• 공공보행통로 변 양측 6m • 그 외 획지경계선으로부터 3m : 보도형 전면공지 조성 (도로와 연결한 보행공간은 공공도로 (보도)와 의 재질과 패턴이 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함)	-
공공보행통로 (지역권설정)	획지 1 (1개소)	• 북측 저층주거지 ~ 난우어린이공원을 연결하는 단지내 남북간 폭원 8m 공공보행통로 조성 - 공공보행통로(8m)는 향후 사업시행시 지역권 설정(등기)을 통해 일반 시민이 이용할 수 있도록 24 시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장 이 없도록 함 • 공원 및 공지 등 지역주민을 고려한 휴식공간과 연계되도록 조성, 공공성 확보 및 이용자 편의 증진을 위해 개방된 구조로 조성 • 차량 접근·보행약자 안전 등을 고려하여 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥재질을 사용하여 설치하고, 가로등·보안시설을 설치	-
보차혼용통로 (지역권설정)	난곡보건분소 남측	• 난곡보건분소 방문차량의 접근을 위해 남측 폭원 4m 보차혼용통로 조성	-

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안 (또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
자연 생태 환경	비오톱 및 동·식물	• 비오톱보전 등급 향상 • 동식물상 보호 • 자연환경 보전	• 비오톱유형 5등급, 일부 1등급 및 개별비오톱 대부분 평가제외 • 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당 없음	• 공원녹지, 조정 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	정비계획의 기반시설계획
	녹지 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	• 녹지면적 I, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부 연결성 I	• 공원 및 녹지계획에 반영 하여 녹지면적, 모양 조정	정비계획의 기반시설계획
생활 환경	토양	• 토양오염 최소화	• 토양측정망 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	향후 사업시행인가시 반영
	지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	• 대상지 내 일부 경사지가 있어 절토시 지형 변경 예상됨	• 경사지를 보전하는 지형 변경 최소화 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립	향후 사업시행인가시 반영
	물순환	• 자연물순환 유지	• 생태면적률 30% 확보 대상 • 저영향개발기법 사전협의 대상	• 생태면적률 30.08% 확보 계획 수립 • 저영향개발기법 적용 계획	향후 건축설계, 사업시행인가시 반영
	수질	• 수질오염 최소화	• 대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황 없음 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 • 운영시 우수·오수처리 계획 수립	향후 사업시행인가시 반영
	바람·열	• 기후변화 대응	• 열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역 해당	• 주변 산림 연계 바람순환을 위해 건축물 배치 계획 • 열쾌적성 향상을 위한 계획 수립	정비계획, 건축계획, 향후 건축설계, 사업시행인가시 반영
	대기질·악취	• 대기오염 최소화	• 공사 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	• 비산먼지 및 대기오염 물질 발생에 대한 저감 방안 수립 • 공원 및 식재공간 조성 등 대기오염 영향 저감 방안 마련	향후 사업시행인가시 반영
	온실가스·에너지	• 기후변화대응, 에너지 절약/효율 극대화	• 사업시행 전후 온실가스 배출량 비교 검토 결과, 사업시행 후 온실가스 배출량 증가 예상	• 온실가스 감축을 위해 신재생에너지 설비 도입, 부지내 녹지공간 등 최대 확보 등 저감방안 마련	향후 사업시행인가시 반영

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안 (또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
자연순환	• 폐기물 발생 최소화	• 공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생 예상	• 공사시 발생하는 폐기물 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립	향후 사업시행인가시 반영
소음·진동	• 소음·진동 최소화	• 공사시 소음·진동 영향 예상 • 운영시 도로소음 등 영향 예상	• 방음벽 설치 등 소음 저감 방안 마련	향후 사업시행인가시 반영

□ 2025년 제14차('25.12.24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제14차 도시계획 수권분과위원회	수정가결	대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	관련부서 협의 시 상·하수도 등 노후 기반시설 등에 대한 별도의 의견은 없었으며, 향후 사업시행인가 시 관련 부서와의 협의를 통해 기반시설 개선사항을 검토하겠음	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 지구단위계획구역 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 토지이용계획 결정도(신설)
6. 가구 및 획지에 관한 결정도(신설)
7. 건축물의 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도(신설)
8. 정비계획 결정도(신설)
9. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

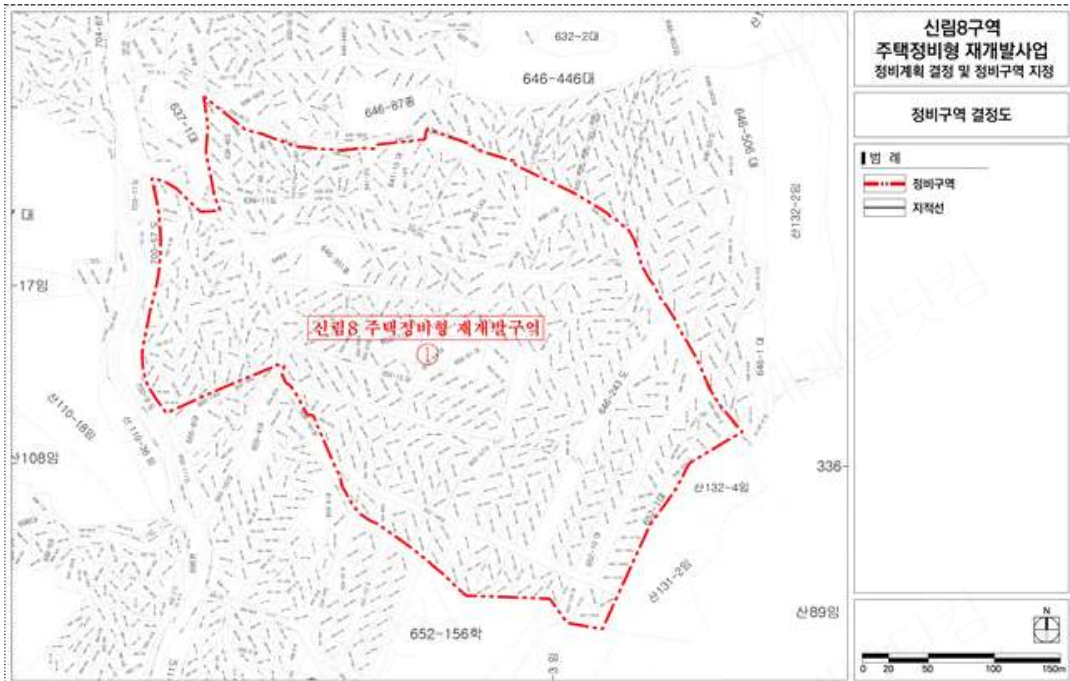
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230), 관악구 주택과(☎02-879-6393)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

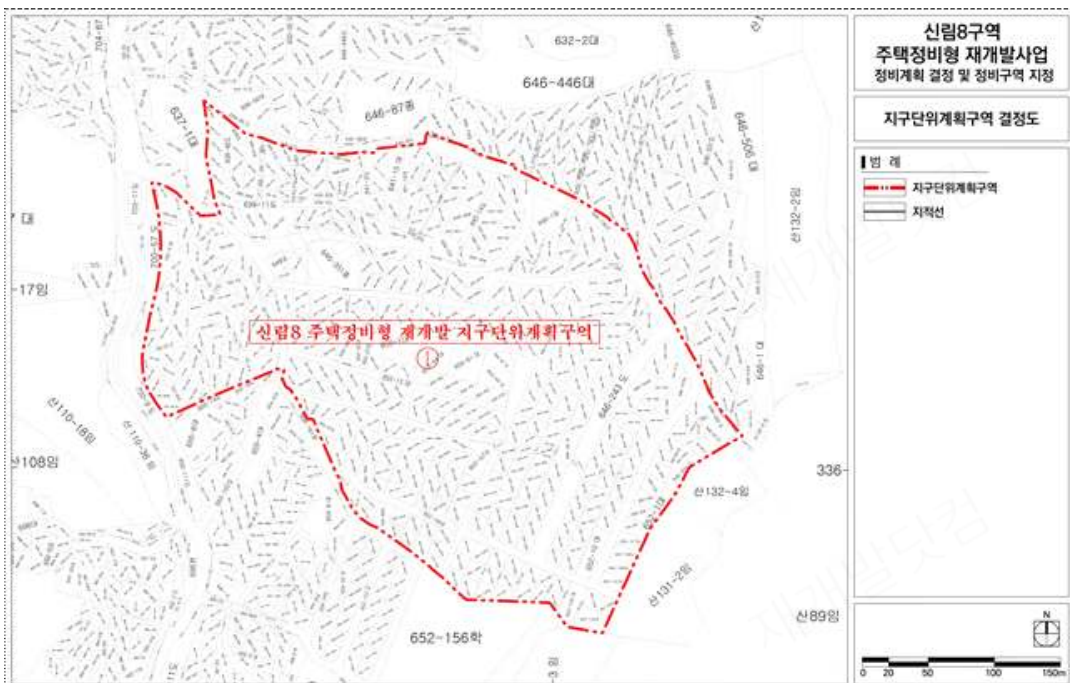
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

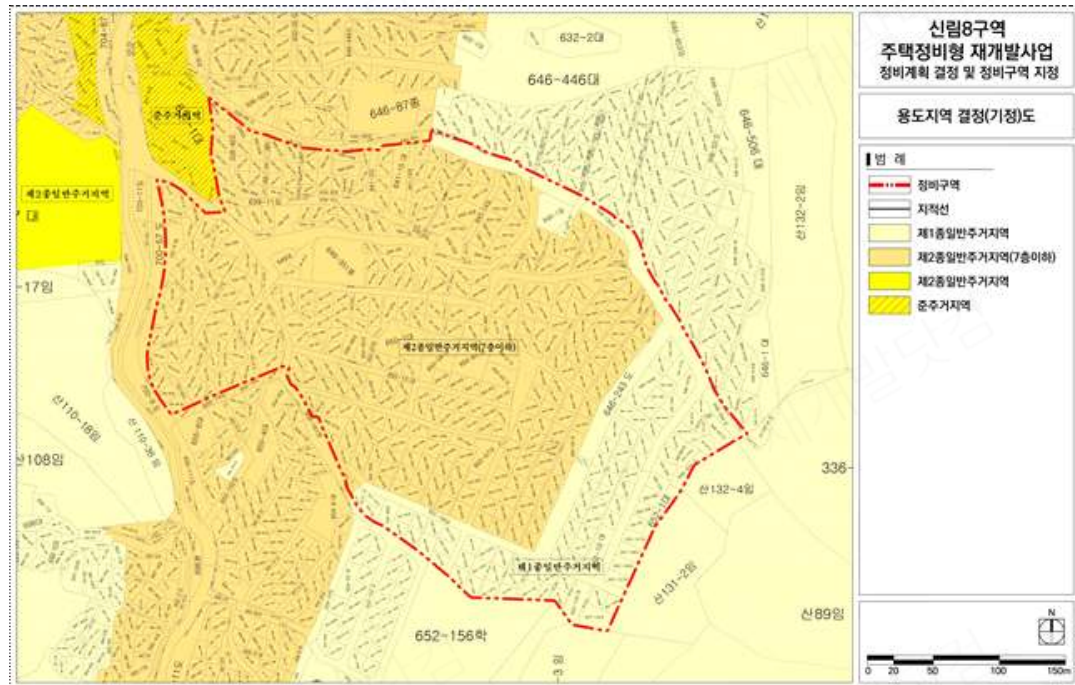
□정비구역 결정도(신설)



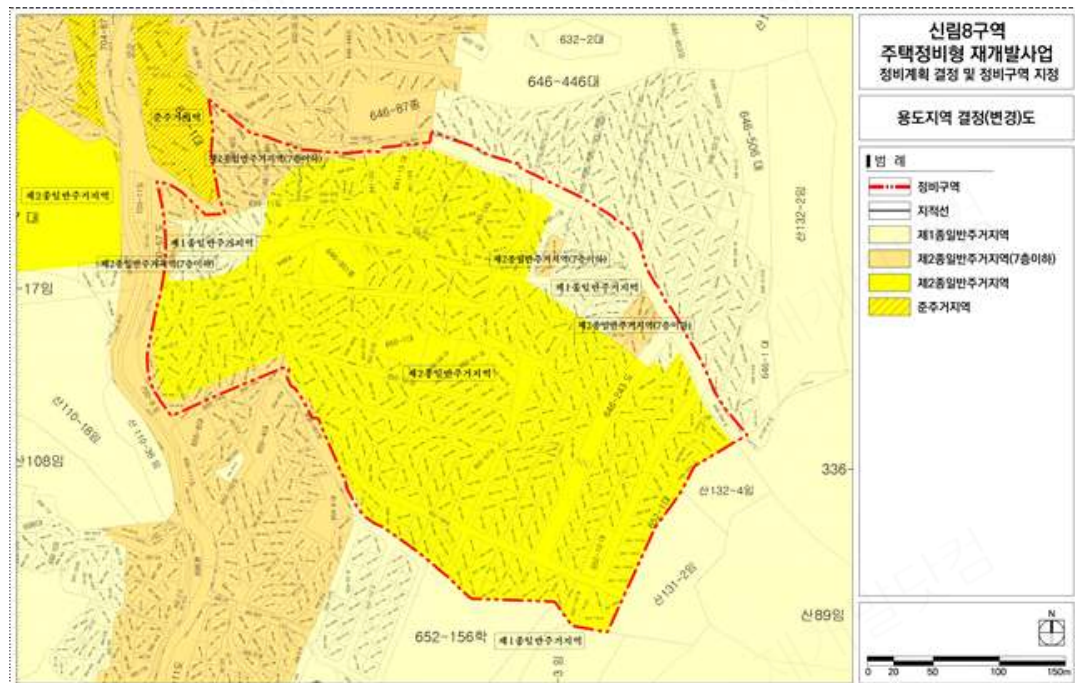
□지구단위계획구역 결정도(신설)



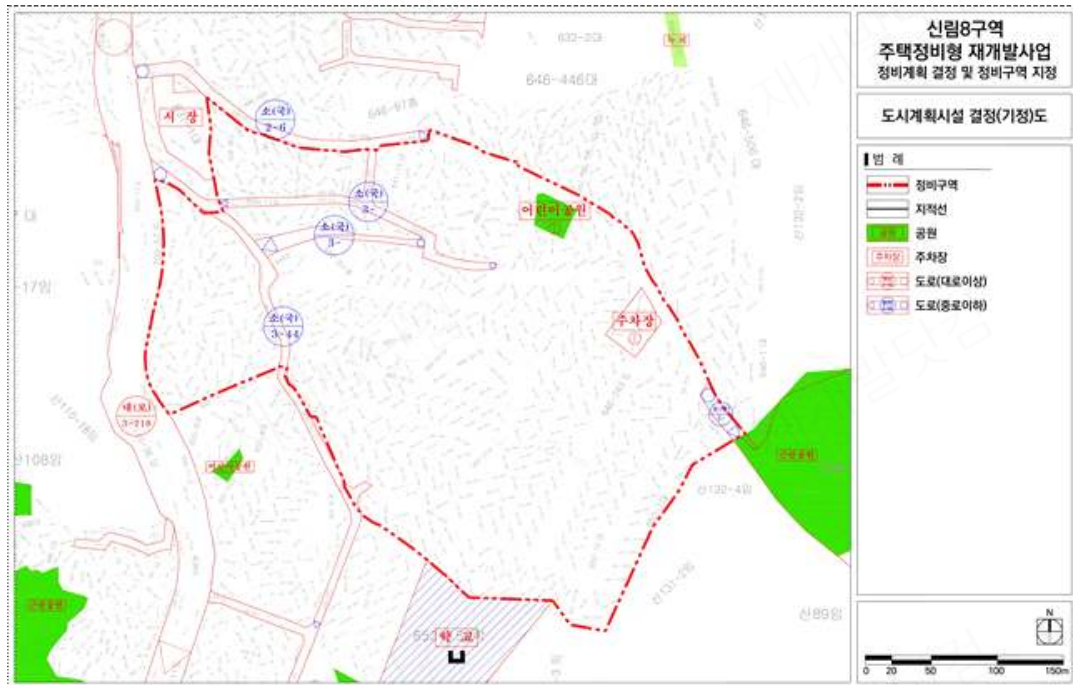
□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



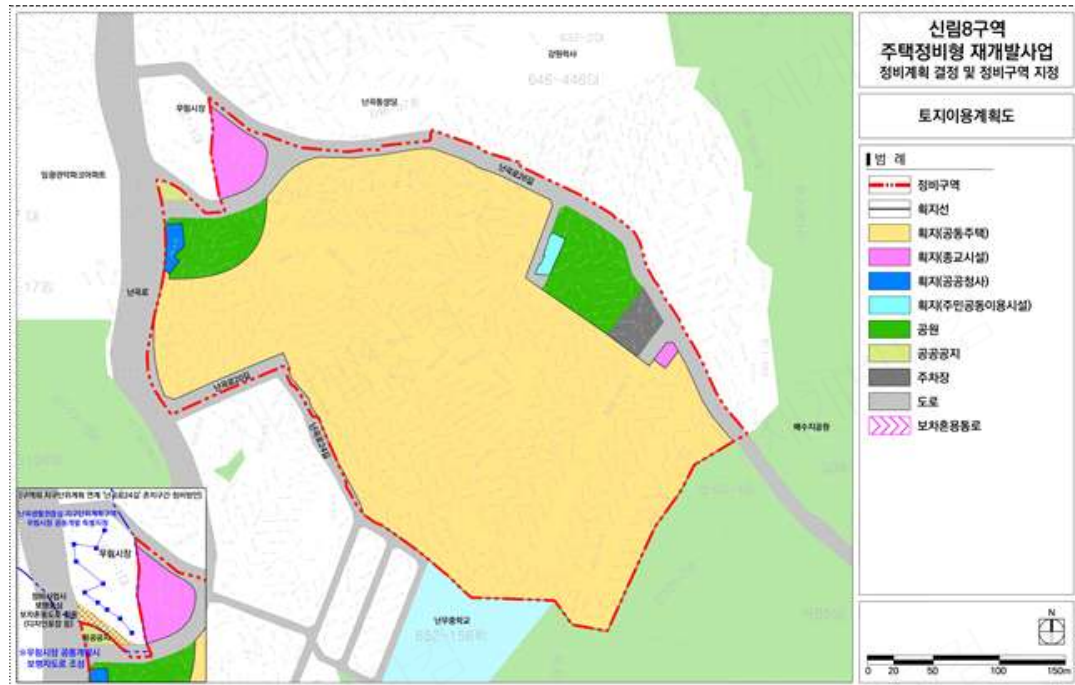
□도시계획시설 결정도(기정)



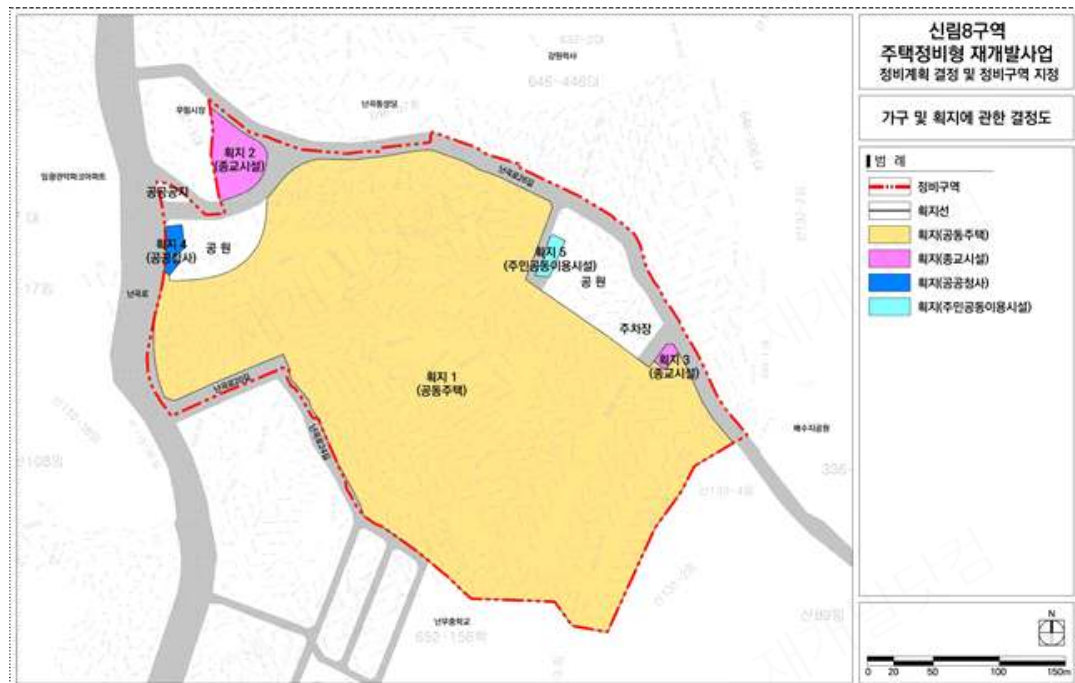
□도시계획시설 결정도(변경)



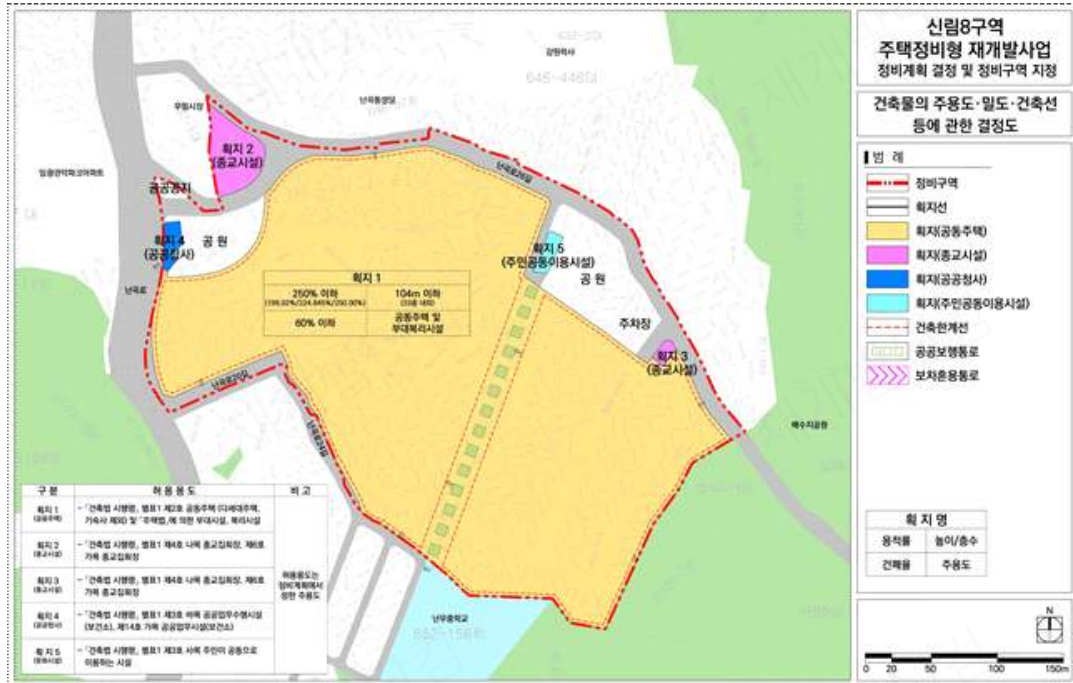
□토지이용계획도(신설)



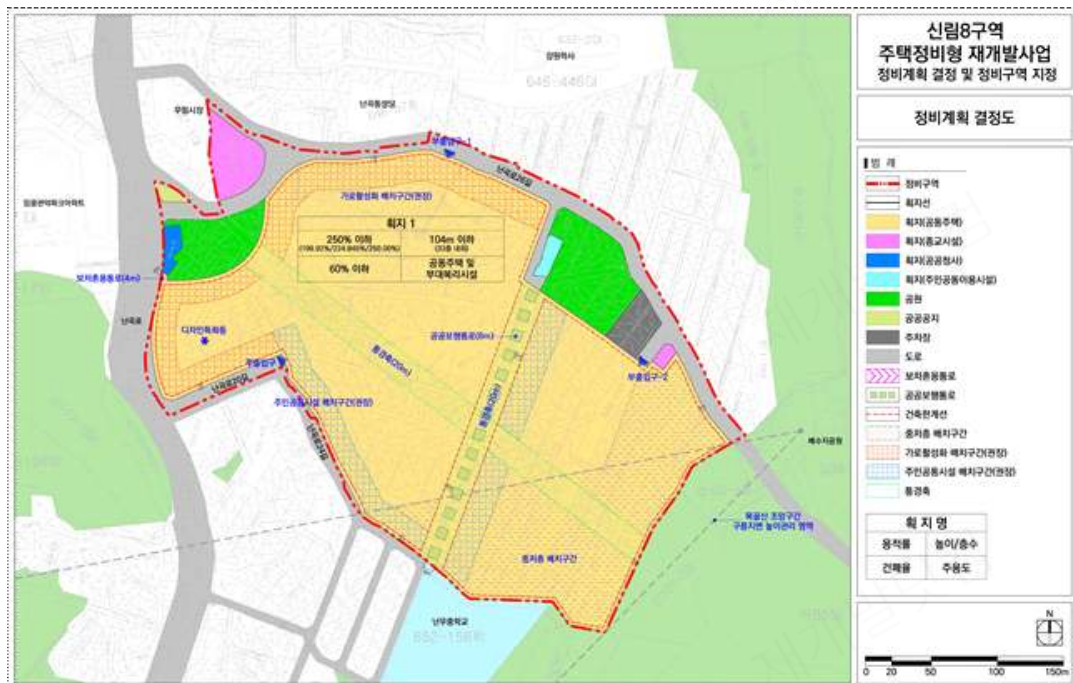
□가구 및 획지에 관한 결정도(신설)



□건축물의 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도(신설)



□정비계획 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

