

신림6구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 재공람공고

서울특별시 관악구 공고 제2025-1180호(2025. 5. 30.)로 공람공고한 관악구 신림6구역(신림동 419번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 2025년 제14차 서울특별시 도시계획 수권분과위원회 심의결과를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 등 이해관계인에게 다음과 같이 공고하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람 장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 7일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2026. 4. 7.(화) ~ 2026. 5. 8.(금) (30일 이상)

나. 공람장소 : 관악구청 주택과 (☎ 02-879-6392)

다. 의견제출 : 서면 제출(공람기간 내 18:00 제출분까지 인정)

※ 공람의견서(붙임2) 서식 사용하여 공람장소에 제출

라. 공람내용

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	신림6구역 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 419번지 일대	-	증) 37,771.3	37,771.3	-

2. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 37,771.3	37,771.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 3,029.0	3,029.0	8.0	-
	도로	-	증) 3,029.0	3,029.0	8.0	-
획 지	소계	-	증) 34,742.3	34,742.3	92.0	-
	공동주택용지	-	증) 34,742.3	34,742.3	92.0	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		37,771.3	-	37,771.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	27,944.0	감) 25,690.7	2,253.3	6.0	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,827.3	감) 9,051.6	775.7	2.1	-
	제2종일반주거지역	-	증) 34,742.3	34,742.3	92.0	-

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	용도지역	면 적(㎡)	변경사유
주거 지역	제1종일반주거지역	2,253.3	• 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
	제2종일반주거지역 (7층이하)	775.7	
	제2종일반주거지역	34,742.3	• 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도지역 상향

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	4~6	국지 도로	255	-	-	기타 도로	-	신림토지 구획정리사업 (1980 고시) 일괄 환지 처리	-
신설	소로	2	A	9	국지 도로	97	신림동 1629- 71	신림동 1627- 76	일반 도로	-	-	문성로30 길 확폭 및 연장
신설	소로	3	B	6	국지 도로	142	신림동 1627- 76	신림동 419- 32	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	A	20 ~23. 5	잡사 는 도로	552 (273)	신림동 412- 148	신림동 433- 78	일반 도로	-	서울시고시 제2026-100 호	대상지 내 일부 구간 확폭
기정	중로	3	A	12 ~15	국지 도로	169	신림동 1629- 81	신림동 1630- 1	일반 도로	-	서울시 고시 제2026-100 호	-
변경	중로	2	A	15 ~18	국지 도로	169	신림동 1629- 81	신림동 1630- 1	일반 도로	-	-	문성로30 길 확폭 및 연장

※ 도로 번호는 임시번호이며, ()는 대상지 내 연장임

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
소로 1-	소로 2-A	• 신설 - B=9, L=97m	• 대상지 남측 신림초등학교 일대 원활한 통학 동선 확보를 위한 도로 확폭
-	소로 3-B	• 신설 - B=6, L=142m	• 신림초 정문에서 대상지 외부의 어린이집과 종교시설 연결을 위한 도로 확보
중로 3-A	중로 2-A	• 변경 - B=15~18m, L=169m	• 대상지 주진출입구 및 인접 신림5구역과의 경계로 원활한 차량 통행 및 통학 동선 확보를 위한 도로 폭 넓히기

※ 문성로30길은 신림5구역과 사업시차 발생 때 각 구역에서 대지 내 공지를 임시차로로 조성 검토

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	(세대수 X 2.5) X 1.25	2,990.63	6,620.0
주민공동 시설 (총량제 부분)	소계			-	6,400.0
	경로당	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.0	600.0
	돌봄센터		설치 전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	200.0
	어린이집		500세대 이상 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.0	600.0
	작은 도서관		500세대 이상 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상 (공용면적 제외)	158.0	300.0
	주민운동시설		500세대 이상	-	700.0
	어린이놀이터		500+(세대수 X 0.7㎡) 이상	1,169.9	1,200.0
	미개방 주민공동시설		-	-	2,800.0
부대시설	소계			-	220.0
	관리사무소	획지	10 + (세대수 - 50) X 0.05 이상	57.2	120.0
	경비실		-	-	100.0

※ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 (주민공동시설) 및 <별표1> 주민공동시설 설치 총량제 운영 기준(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치 계획은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개 량 계획 (동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철거 이 주	
신설	신림6구역 주택정비형 재개발구역	37,771.3	획지	34,742.3	신림동 419-1일 때	205	-	-	205	-	-

7. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	대지건 물비율 (%)	용적률(%)				높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
공람	신림6구역 주택 정비형	37,771.3	획지	35,740.2	신림동 419일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	180	215	231	250	120m, 28층 이하	-
재공람	재개발구역	37,771.3	획지	34,742.3	신림동 419일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	180.3	214.3	231.2	250.0	120m, 28층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	공람 (안)	• 주택 규모 및 건설 비율에 관한 사항											
		관련 규정		기준									
		국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)		- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설									
		서울시 제2022-493호 (2022. 12. 12.)		- 전체 세대수(법제54조 적용 제외)의 15%									
				- 전체 총넓이의 10%(법 제54조의1항 적용 제외)를 임대주택으로 건설									
	「도정법」제54조		- 임대주택 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (법 54조 적용 제외)										
	- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설												
	재공람 (안)	• 국민주택규모(85㎡라) 주택을 전체세대수의 60%이상 건립 (95.97%)											
		• 국민주택규모(85㎡라) 주택을 전체연면적의 50% 이상 건립 (99.94%)											
		구분		세대수									
		세대수(세대)		비율(%)									
계		994		100.00%									
60㎡ 이하		585		58.85%									
60~85㎡ 이하		369		37.12%									
85㎡ 초과		40		4.03%									

심의완화사항	공람 (안)	• 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층이라) → 제2종일반주거지역 • 기준용적률 상향 : 160.7% → 180.7% (60㎡ 이하 주택 추가확보 적용) • 허용용적률 인센티브 : 20.0% (공공보행통로, 열린 단지, 층간소음 해소 적용) • 사업성 보정계수 : 1.72 (서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가)
	재공람 (안)	• 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층이라) → 제2종일반주거지역 • 기준용적률 상향 : 160.3% → 180.3% (60㎡ 이하 주택 추가확보 적용) • 허용용적률 인센티브 : 20.0% (공공보행통로, 열린 단지, BF인증, 층간소음 해소 적용) • 사업성 보정계수 : 1.70 (서울시 평균 공시지가 / 대상 구역 평균 공시지가)
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 문성로, 문성로30길, : 도로경계선으로부터 3m 확보 - 신림초 일대 및 무량사 진입도로 : 도로경계선으로부터 2m 확보 • 건축한계선 전면공지는 보도와 조경시설로 조성하여 충분한 보행공간 및 개방감 확보

- 이 하 생 략 -

나. 용적률 계획

■ 공람(안)

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택)	공공시설 부지제공면적				건축물 기부채납 환산 부지면적 (기부채납 임대주택)
			신설 정비기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	국공유지 유상 매입	
	37,771.3㎡	35,740.2㎡	2,031.1㎡	680.5㎡	1,350.6㎡	2,486.8㎡	2,646.5㎡
공공시설부지 제공 면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 - 유상 매입 국공유지 + 건축물 기부채납 환산부지면적 = 2,031.1㎡ - 680.5㎡ - 1,350.6㎡ - 2,486.8㎡ + 2,646.5㎡ = 2,646.5㎡						
신설 정비 기반시설	토지 면적	• 도로 2,031.1㎡					
계획용적률	① 기준용적률	• 180.7% (전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)					
	② 허용용적률	e 215.1% - 인센티브 = 20.0% (공공보행통로 10.0%, 열린 단지 5%, 층간소음 해소 5%) - 사업성 보정계수 = 1.72 (서울시 평균 공시지가/대상구역 평균 공시지가)					
정비계획 (상한) 용적률	e 231.5% = 보정계수 후 허용용적률 + (보정계수 전 허용용적률 X 1.3 X 가중치 X α토지 + 보정계수 전 허용용적률 X 1X α건축물, 현금) = 215.1% + [180.7%α+1.3×1.0×0.0453 + 180.7%×1×0.0320] = 231.5%						
	- α 토지 = 공공시설부지 제공 면적(순부담면적)/공공시설 제공 후 대지면적 = 1,551.7㎡/34,188.5㎡ = 0.0453 - α기부채납 임대주택 건축물 = 공공시설 용지 제공면적(순 부담면적)/공공시설제공 후 대지면적 = 1,094.9㎡/34,188.5㎡ = 0.0320						
법적 상한 용적률	• 250% (건축계획 249.7%) ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정		

■ 재공람(안)

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택)	공공시설 부지제공면적				건축물 기부채납 환산 부지면적 (기부채납 임대주택)
			신설 정비기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	국공유지 유상 매입	
	37,771.3㎡	34,742.3㎡	3,029.0㎡	730.2㎡	2,298.8㎡	1,488.9㎡	2,656.9㎡
공공시설부지 제공 면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 - 유상 매입 국공유지 + 건축물 기부채납 환산부지면적 = 3,029.0㎡ - 730.2㎡ - 2,298.8㎡ + 2,656.9㎡ = 2,656.9㎡						
신설 정비 기반시설	토지 면적	• 도로 : 3,029.0㎡					
계획용적률	① 기준용적률	• 180.3% (전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)					
	② 허용용적률	e 214.3% - 유인책 = 20.0% (공공보행통로 5.5%, 열린 단지 5%, BF인증 5%, 층간소음 해소 5%) - 사업성 보정계수 = 1.70 (서울시 평균 공시지가/대상 구역 평균 공시지가)					
정비계획 (상한) 용적률	e 231.2% = 보정계수 후 허용용적률 + (보정계수 전 허용용적률 X 1.3 X 가중치 X α토지 + 보정계수 전 허용용적률 X 1X α건축물, 현금) = 214.3% + [180.3%×1.3×1.0×0.045667 + 180.3%×1×0.03338] = 231.2%						
	- α 토지 = 공공시설부지 제공 면적(순부담면적)/공공시설 제공 후 대지면적 = 1,549.0㎡/33,193.3㎡ = 0.045667 - α기부채납 임대주택 건축물 = 공공시설 용지 제공면적(순 부담면적)/공공시설제공 후 대지면적 = 1,107.9㎡/33,193.3㎡ = 0.03338						
법적 상한 용적률	• 250% (건축계획 249.61%) ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의회에서 최종 확정		

다. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 공급계획

■ 공람(안)

구분		계	조합원	일반분양	재개발 의무임대	국민주택 규모 임대	기부채납 임대
합계		994	349	441	128	29	47
60㎡ 이하	소계	585	195	213	128	2	47
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	320	163	27	128	2	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡라	265	32	186	-	-	47
60㎡ 초과 ~ 85㎡라		369	122	220	-	27	-
85㎡ 초과	소계	40	32	8	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡라	40	32	8	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

■ 재공람(안)

구분		계	조합원	일반분양	재개발 의무 임대	국민주택 규모임대	기부채납 임대
합계		957	350	418	112	30	47
60㎡ 이하	소계	535	197	174	-	-	-
	30㎡라	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡이하	289	164	59	66	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡이하	246	33	115	46	5	47
60㎡ 초과 ~ 85㎡이하		386	123	238	-	25	-
85㎡ 초과	소계	36	30	6	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡이하	36	30	6	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

라. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무임대주택 확보계획

■ 공람(안)

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설				
산출근거	- 재개발 의무 임대주택 건설 계획 : 128세대 - 전체 연면적 : 89,219.8㎡ - 용적률 완화 총면적 : 6,355.6㎡ - 확보의무 총면적 : $89,219.8\text{㎡} - 6,355.6 = 82,864.2\text{㎡}$ - 연면적의 10% : $82,864.2 \times 10\% = 8,286.4\text{㎡} < 8,326.8\text{㎡}$				
건립 규모	공급면적	세대수	연면적	임대주택 비율(%) (의무 연 면적 기준)	전체 비율(%) (세대수기준)
전용 39㎡	60.60㎡	78세대	4,726.80㎡	5.70	60.9
전용 49㎡	72.00㎡	50세대	3,600.00㎡	4.34	39.1
합계	-	128세대	8,326.80㎡	10.04	100.0

■ 재공람(안)

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설				
산출근거	- 재개발 의무 임대주택 건설 계획 : 112세대 - 전체 연면적 : 86,621.4㎡ - 용적률 완화 총면적 : 6,597.0㎡ - 확보의무 총면적 : $86,621.4\text{㎡} - 6,597.0 = 80,024.4\text{㎡}$ - 연면적의 10% : $80,024.4 \times 10\% = 8,002.44\text{㎡} < 8,027.6\text{㎡}$				
건립 규모	공급면적	세대수	연면적	임대주택 비율(%) (의무 연 면적 기준)	전체 비율(%) (세대수기준)
전용 39㎡	60.60㎡	50세대	3,030.0㎡	3.79	44.6
전용 49㎡	72.00㎡	16세대	1,152.0㎡	1.44	14.3
전용 59㎡	83.60㎡	46세대	3,845.6㎡	4.81	41.1
합계	-	112세대	8,027.6㎡	10.04	100.0

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 임대주택 확보계획

■ 공람(안)

계획 기준	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설		
산출 근거	- 정비계획 용적률 : 231.5% / 법적상한용적률 249.7% - 완화 주거 용적률의 50% : $(249.7\% - 231.5\%) \times 50\% = 9.1\%$ - 증가 연면적 : $9.1\% \times 35,740.2\text{m}^2$ (공동주택 대지면적) = 3,252. < 3,261.4m^2		
건립규모	공급면적	세대수	총면적
전용 59 m^2	83.60 m^2	2세대	167.20 m^2
전용 84 m^2	114.60 m^2	27세대	3,094.20 m^2
합계	-	29세대	3,261.40 m^2

■ 재공람(안)

계획기준	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설		
산출 근거	- 정비계획 용적률 : 231.2% / 법적상한용적률 250.0% - 완화 주거 용적률의 50% : $(250.0\% - 231.2\%) \times 50\% = 9.4\%$ - 증가 총면적 : $9.4\% \times 34,742.3\text{m}^2$ (공동주택 대지면적) = 3,265.8m^2 < 3,283.0m^2		
건립규모	공급면적	세대수	총면적
전용 59 m^2	83.60 m^2	5세대	418.0 m^2
전용 84 m^2	114.60 m^2	25세대	2,865.0 m^2
합계	-	30세대	3,283.0 m^2

3) 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획(기부채납)

■ 공람(안)

구 분	검 토 내 용			
계획 기준	• 종상향(1종일반주거 → 2종 일반주거)에 따른 공공기여(종상향 면적의 10%)에 대한 임대주택 계획			
산출 근거	- 종상향면적(1종 일반주거 → 2종일반주거) : 26,191.3m^2 - 종상향에 따른 공공기여 면적 : $26,191.3\text{m}^2 \times 10\% = 2,619.1\text{m}^2$ - 임대주택 환산 면적 + 임대주택 대지지분 = 2,646.5m^2			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	환산 면적 + 대지지분
	59 m^2	83.60 m^2	47세대	2,646.5 m^2
	합계	-	47세대	2,646.5 m^2

■ 재공람(안)

구 분	검 토 내 용			
계획 기준	• 종상향(1종 일반주거 → 2종일반주거)에 따른 공공기여(종상향 면적의 10%)에 대한 임대주택 계획			
산출 근거	- 종상향면적(1종 일반주거 → 2종일반주거) : 25,819.0m^2 - 종상향에 따른 공공기여 면적 : $25,819\text{m}^2 \times 10\% = 2,581.9\text{m}^2$ - 임대주택 환산면적 + 임대주택 대지지분 = 2,656.9m^2			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	환산면적 + 대지지분
	59 m^2	83.60 m^2	47세대	2,656.9 m^2
	합계	-	47세대	2,656.9 m^2

8. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거

추정비례율

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

- 추정비례율 : 103.46%

= (727,051.5백만원 - 475,287.3백만원) ÷ 243,343.1백만원 × 100 = 103.46%

총수입 추정 : 727,051.5백만원 / 총지출 추정 : 475,287.3백만원

종전자산총액 추정 : 243,343.1백만원

개별 종전자산 추정액

가. 수입

구분		금액(천원)	비율(%)	비고
분양주택	조합원분양	237,313,000	32.6%	일반분양가 X 85%
	일반분양	426,545,000	58.7%	-
	보류지	2,203,000	0.3%	-
의무임대주택		41,558,000	5.7%	-
국민주택규모주택		5,835,000	0.8%	-
근린생활시설	조합원분양	7,819,000	1.1%	-
	일반분양	6,629,000	0.9%	-
매출부가세		-850,500	-0.1%	-
합계		727,051,500	100%	-

나. 지출

구분	금액(천원)	비율(%)	비고
공사비	338,066,365	71.13%	- 직접공사비(7,500,000원/평) - 부가세, 철거비, 기반시설, 건축물기부채납 대상 공사비 포함
보상비	43,788,861	9.21%	- 보상비~예비비 : 클린업시스템 산출금액 - 현금청산비율 10%, 가중치 15%적용
설계비	6,327,827	1.33%	
감리비	7,613,783	1.60%	
관리비	2,944,431	0.62%	
부대경비	53,913,350	11.34%	
예비비	22,632,731	4.76%	-
합 계	475,287,348	100%	-

다. 토지등 소유자 종전자산 추산액

구분	추정가액(천원)	비고
①토지등소유자전체 종전자산(사유지)	270,381,172	-
②청산대상자 추정가액	27,038,117	종전자산 사유지 전체 10%
합계	243,343,055	①-②

추정분담금 산출

○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금
타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
39㎡형	546,000		
49㎡형	643,000		
59㎡형	731,000		
74㎡형	864,000		
84㎡형	926,000		
104㎡형	1,114,000		

- 종후자산가액 추정

• 공동주택 : 인근의 유사 주택형별 거래시세(감정평가정보체계, KB부동산 등)를 참작하여 주택형별 평균가격으로 추정(조합원 분양가는 일반분양가의 85% 적용)

• 근린생활시설 : 인근의 거래시세(감정평가정보체계 등)의 평균단가를 고려하여 추정, 세부사항 결정 전으로 일반적인 단지 내 상가 전용률(50%) 가정, 한국부동산원 및 토지보상평가지침을 고려하여 층별 효용비를 1층 100, 2층 50으로 추정

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

9. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개선방안
진출입 동선	-	■ 사업지 동측 문성로30길변 도로 확폭 설치 - B=15.0~18.0m, L=169.0m(Set-back=3.0m) ■ 사업지 동측 문성로30길변 주출입구 개설 후 신호교차로 운영방안 수립 ■ 사업지 북측 문성로변 부출입구 개설 후 On/off교차로 운영방안 수립 ■ 사업지 북측 문성로변 사업지 전면 1개 차로 확폭 설치 - B=3.5m, L=273.0m(테이퍼 12m 포함) ■ 사업지 동측 문성로30길변 감속차로 설치 - B=3.0m, L=25.0m(테이퍼 19.5m 포함) ■ 차량 진출입구 회전부 회전반경 R=5.0m 이상 확보
주변가로 및 교차로	-	■ 주변 3개 신호교차로 신호주기 최적화 방안 제시
주차시설	-	■ 주차설치계획 - 계획주차대수 : 1,357대 - 법정주차대수 : 916대 - 주차수요대수 : 1,011대(2034년) (법정대비 : 148.1%, 수요대비 : 134.2%)
대중교통 및 보행	-	■ 사업지 주변 보도 설치 - 문성로 : B=3.0m - 문성로30길 : B=2.0~2.5m ■ 사업지 주변 보행단절지점 횡단보도 설치 ■ 사업지 북측 문성로변 차로 확폭을 통한 버스베이 설치
교통안전 및 기타	-	■ 사업지 주변 과속예상지점 과속방지턱 설치 ■ 사업지 주변 시거 미확보 구간 반사경 설치 ■ 사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치 ■ 사업지 주변 교통안전표지판 설치

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		내용
환경보전	자연환경	• 사업구역내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보 • 주변지역 및 도로 레벨에 맞게 계획
	생활환경	• 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적 확보 • 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련
재난방지		• 지방 붕괴를 유발하거나 유수 기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중 호우를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

11. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호 ○	□ 보전가치가 있는 비오톱 및 동·식물상이 이용가능한 미소서식처는 확인되지 않음	□ 녹지 조성시 환경 및 기후에 적합한 수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보 ○	□ 사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가로 녹지평가 지표를 달성할 것으로 예상됨	□ 정형화된 조경계획 수립 및 대상지 경계부에 식재 계획을 수립하여 내·외부 녹지와의 연결성 확보	
	자연환경 자산	자연환경 보전 ×	□ 조사범위 내 자연환경자산은 야생생물보호구역(관악산), 천연기념물(보호수)이 분포함	□ 영향은 예상되지 않아 별도의 저감방안 수립 하지 않음	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획 ○	□ 도로를 제외한 공동주택용지를 제2종일반주거지역으로 변경	□ 획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획수립	
	토양	토양오염 최소화 ×	□ 토양오염원 없음 □ 공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	□ 공사시 폐기물처리, 토사유출 및 유류유출 방지대책, 오수처리계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화 ○	□ 공사시 절·성토 작업으로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 예상 □ 지하굴착 작업으로 지반침하 예상	□ 기존지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 및 단차 극복 계획 수립 □ 지반검토 및 지층조건 고려 □ 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화	
	물순환	생태면적률 30% ○	□ 불투수면 98.93%와 투수면 1.07%로 구성	□ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30.7% 계획	
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화 ○	□ 중권역별 목표기준 Ⅱb 좋음 □ 공사시 토사유출, 오수발생 □ 운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	□ 공사시 토사유출 방지대책 및 오수 처리계획 수립 □ 운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립	
	바람	바람길 확보 ○	□ 운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	□ 건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려 □ 통풍면적비 40%이상 확보	
	열	열환경 영향 최소화 ○	□ 운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	□ 조경녹지 및 저영향개발기법 확보	
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화 ○	□ 공사시 건설장비 투입으로 인한 대기오염물질 발생 □ 운영시 차량통행, 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	□ 공사차량의 관리 □ 세륜·측면살수시설 설치 □ 주기적인 살수 □ 비산방진망 설치 □ 효율적인 장비운용 □ 고농도 미세먼지 추가 저감대책 마련 □ 운영시 녹지조성	
	악취	악취공해 해결 ×	□ 공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
신림초등학교	• 「도시 및 주거환경정비법」제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하며 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 안전 대책마련	

마. 관계도서 : 생략(관악구청 주택과에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하며, 본 공람으로 재공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 같음합니다

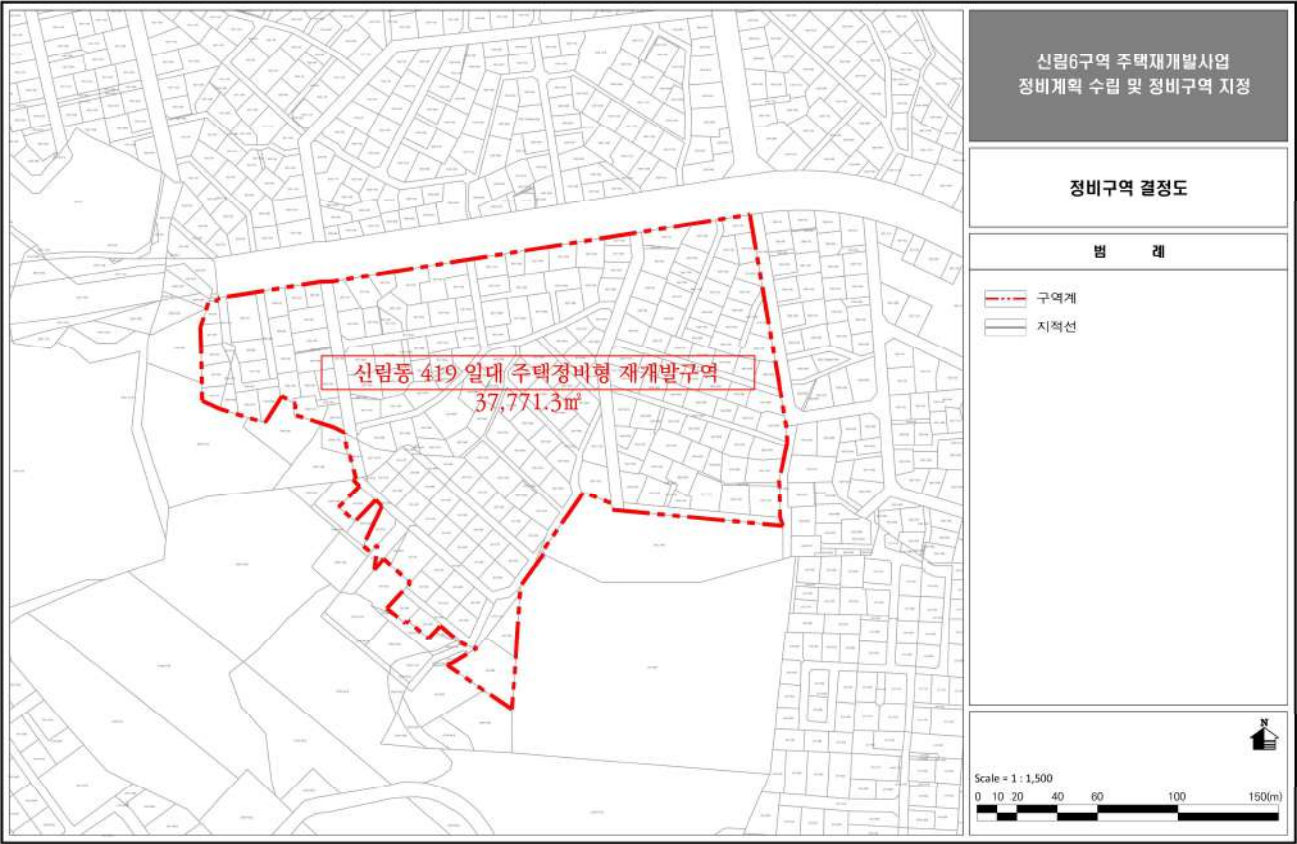
바. 기타사항

- 본 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 용적률, 높이(층수), 예정 세대수, 기타 계획 내용 등 정비사업 이행 과정(통합심의 등)에서 일부 변경될 수 있습니다

붙임 1. 관계도면 각 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

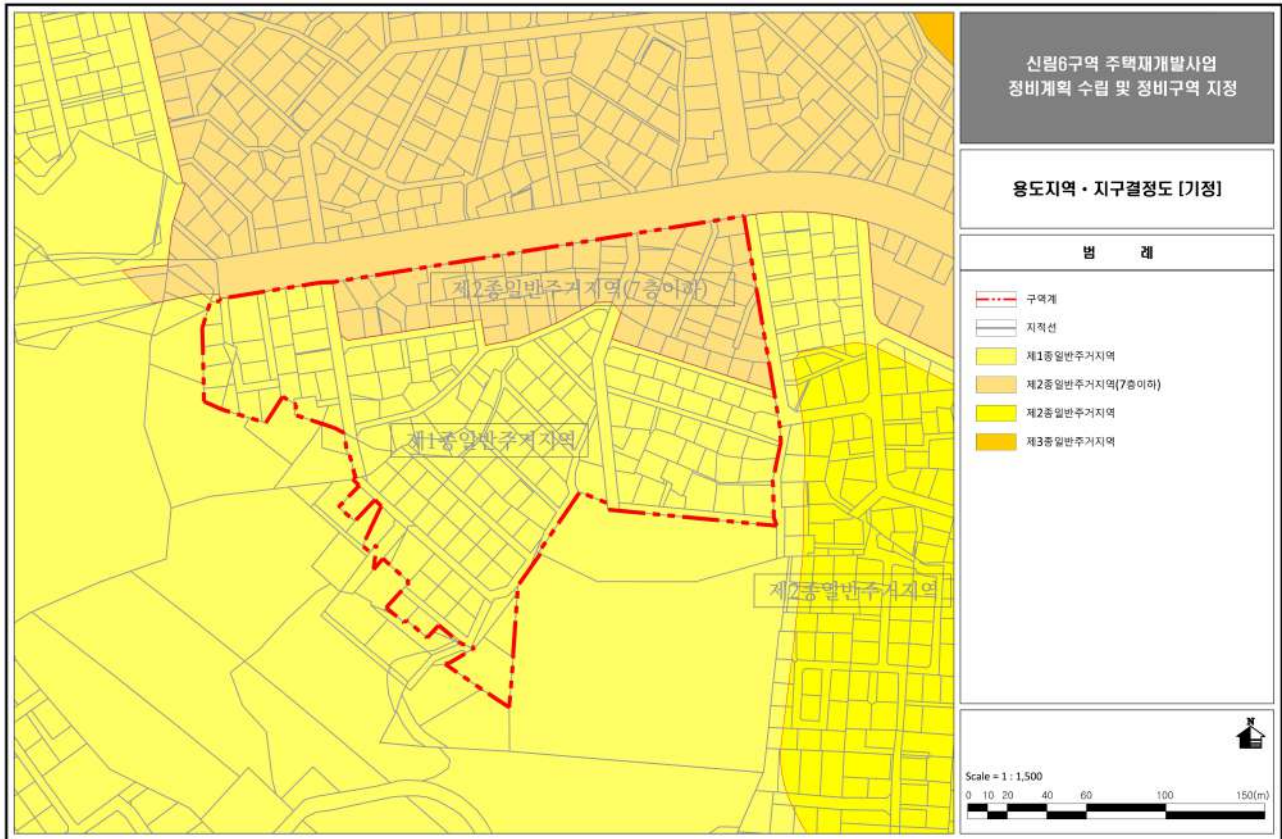
[정비구역 결정도(안)]



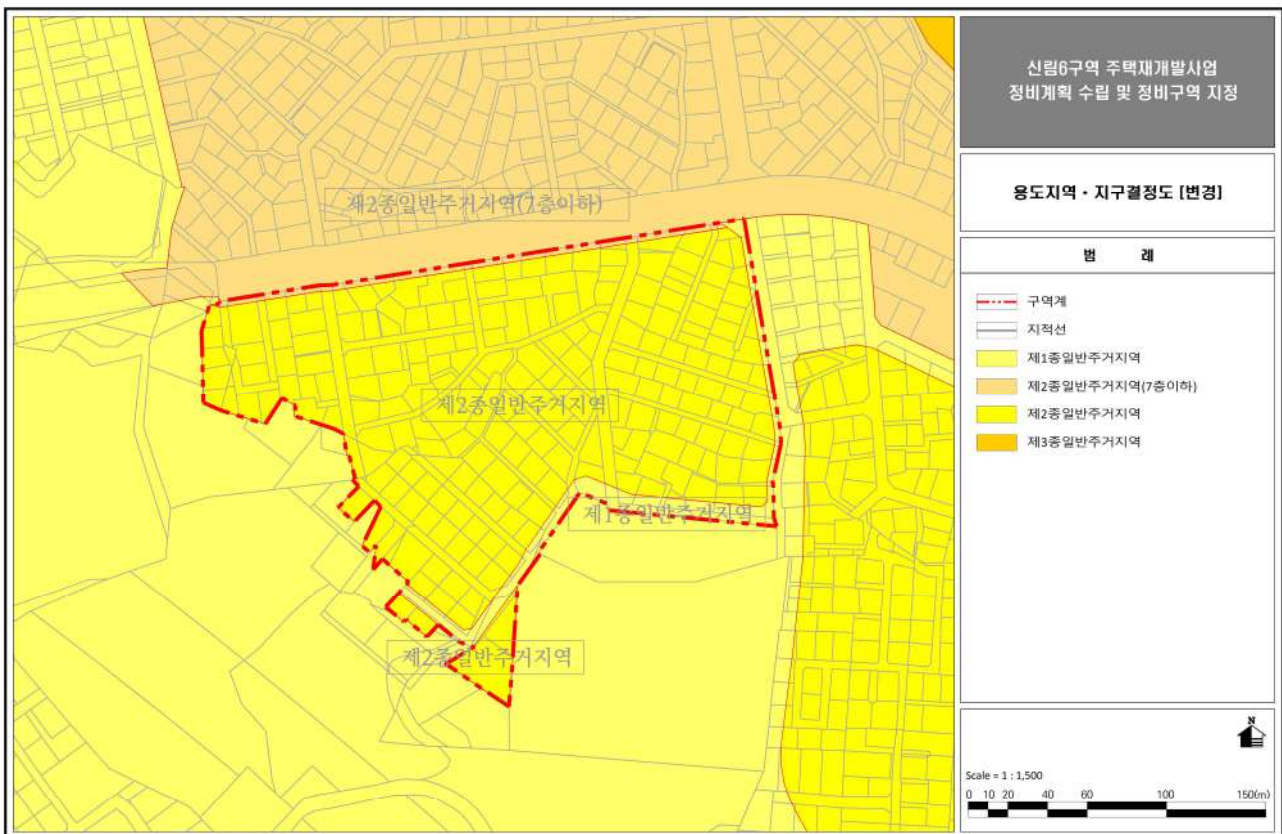
[정비계획 결정도(안)]



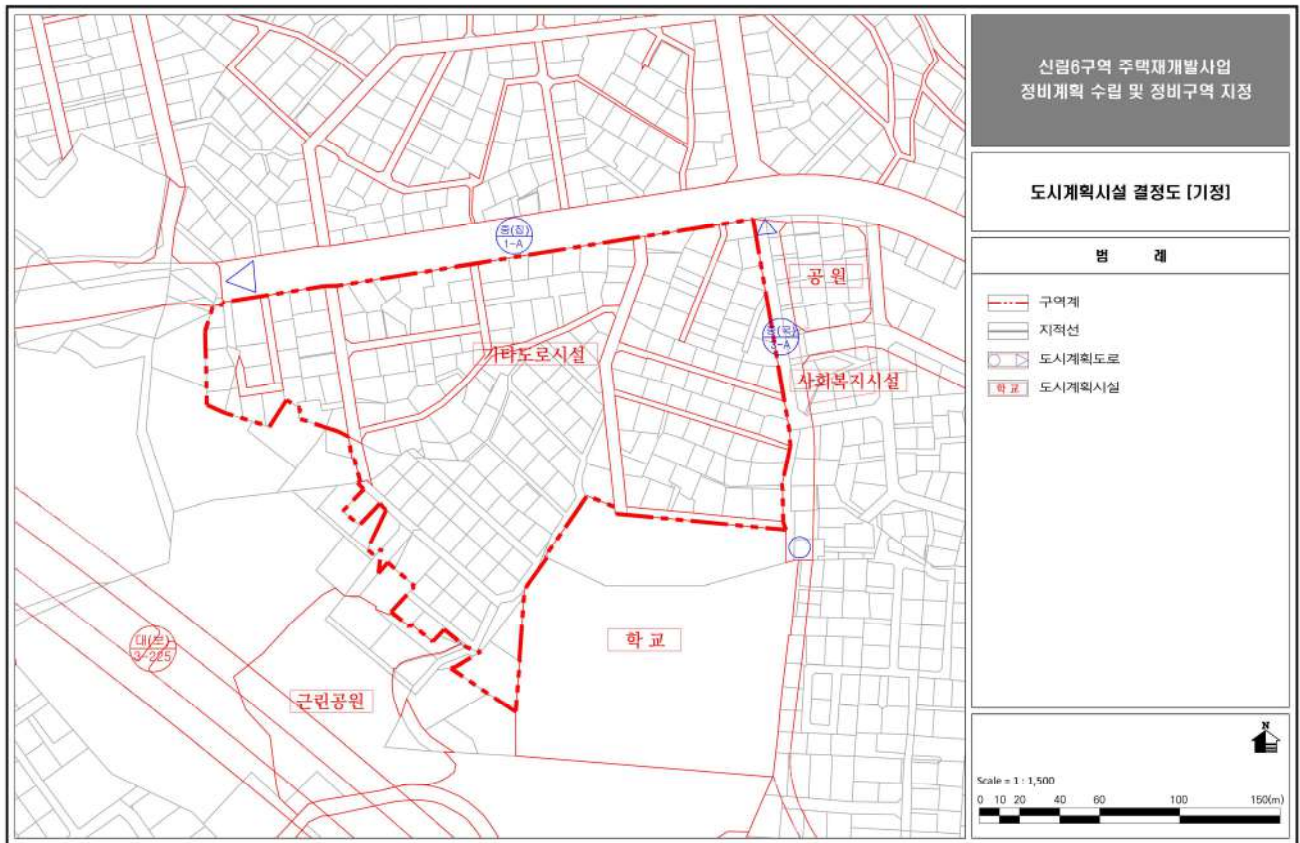
[용도지역·지구 결정도(기정)]



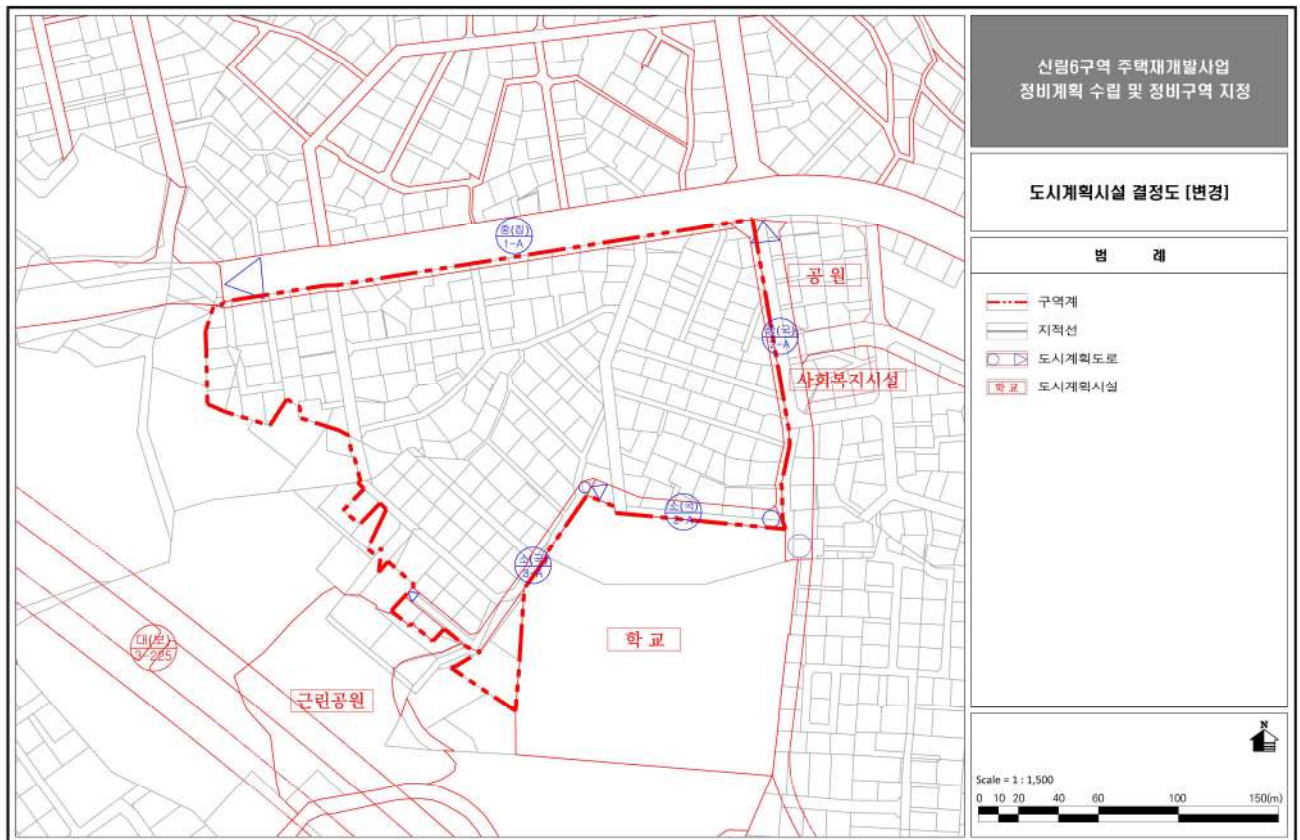
[용도지역·지구 결정도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



(붙임 2)

※ 해당 의견서는 열람공고 장소인 “관악구청 주택과”에 방문하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

공 략 의 견 서

사업명	신림동 419번지 일대 주택정비형 재개발사업			
의견 제출자	성명		생년월일	
	관련 주소 (소유지 주소)	서울특별시 관악구 신림동		
	거주지 주소			
	전화번호			
	주민 유형	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 ☐ 주민 (해당사항에 ✓)		
제 목 (의견요지)				
제출의견				

본인은 관악구 신림동 419번지 일대의 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2026년 2025년 2024년

의견제출인 : (서명) 또는 (인)

관악구청장 귀하