

2026. 4. 27.(월) 조간용

이 보도자료는 2026년 4월 26일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

주택실 재정비촉진과
(재정비촉진사업 추진)

신속통합기획과장	송정미	02-2133-1889
도시공간기획팀장	심소희	02-2133-1685
재정비촉진과장	김학선	02-2133-7210
재정비주택팀장	윤지원	02-2133-7212
누리집	news.seoul.go.kr/citybuild/plan -online-archive	

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 6쪽

'06년부터 시작된 신림재정비촉진지구 '신속통합기획'으로 대장정 마침표

- 관악산자락 저층 주거지, 신속통합기획 통해 신림재정비촉진지구 일대 재정비 완성
- 자연으로 열린 통경축·열린배치구간 확보...관악산 자락과 어루러진 도시경관 창출
- 재정비촉진지구 연계 녹지체계 마련...안전하고 편리한 산책형 보행단지 조성
- 호암로 여건 변화 고려한 교통체계 개선... 지역 활성화를 위한 기반시설 및 생활가로 정비

☐ 관악산 자락에 위치한 신림재정비촉진지구 내 마지막 노후 저층주거지인 신림동 306 일대(신림4구역)가 신속통합기획을 통해 최고 32층, 992세대 규모의 주거단지로 탈바꿈한다. 이에 따라 신림재정비촉진지구가 완성되면 약 7,000세대 규모의 대규모 주거지가 조성되어 신림동 일대에 새로운 활력이 더해질 것으로 기대된다.

☐ 대상지는 도림천과 관악산·호암산에 인접한 우수한 자연환경을 갖춘 지역임에도, 1970년대 주택단지 조성 이후 현재까지 노후 저층주거지가

유지되고 있어 주거환경 개선의 필요성이 꾸준히 제기되어 온 곳이다.

- 이 일대는 2006년 신림재정비촉진지구로 지정된 이후, 2016년부터 2023년까지 도로포장, 마을회관 신축, CCTV 설치, 벽화 조성 등 주거환경개선사업이 시행됐으나, 근본적인 주거환경 개선에는 한계가 있어 여전히 열악한 주거지로 남아 있었다.

□ 이에 서울시는 대상지가 관악산 자락의 풍부한 자연환경을 갖춘 숲세권 힐링 주거단지로 거듭날 수 있도록 ▲관악산의 녹음과 도시의 활력이 공존하는 단지 ▲주변지역과 조화를 이루는 입체적 생활공간 조성 ▲지역주민과 함께 누리는 커뮤니티 중심단지 등 3가지 계획 원칙을 마련했다.

□ 첫째, 관악산 자락의 녹지축과 도림천(2지류)을 잇는 공원과 보행로를 조성해, 호암로로 단절됐던 신림재정비촉진지구의 녹지·보행체계를 연결한다. 아울러 열린 통경축과 리듬감 있는 스카이라인 계획을 통해 관악산과 어우러진 도시경관을 형성한다.

- 도림천~호암로~관악산으로 이어지는 20m 폭의 통경축과 단지 내 열린 배치구간을 통해 단지 곳곳에서 관악산 경관을 조망할 수 있도록 했다. 또한 학교변에는 10~15층 규모의 중저층 주동을, 단지 중앙에는 32층 내외의 고층 주동을 배치해 주변 환경과 조화를 이루는 스카이라인을 계획했다.

□ 또한, 현재 대상지는 제1종일반주거지역이 대부분을 차지하는 저층주거 밀집지이나, 시는 신림재정비촉진지구의 개발 흐름에 맞춰 용도지역을 제2종일반주거지역으로 상향한다. 이를 통해 사업 여건을 획기

적으로 개선해 관악산의 녹음과 도시의 활력이 어우러지는 주거단지를 조성할 계획이다.

□ 특히 ‘재정비촉진사업 규제혁신 방안’을 적용해 기준용적률을 최대 30% 완화하고, 법적상한용적률 적용, 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 인센티브를 부여함에 따라 사업성이 대폭 개선될 전망이다.

□ 두번째로 관악산, 미림여고, 주변 주거지와 조화된 영역별 특화된 건축계획을 수립하고, 지형의 단차를 활용한 주민공동시설, 주차장, 데크주차장 계획 등 입체적 생활공간을 구현했다.

○ 관악산 근린공원을 조망할 수 있는 조망특화 주동, 지형 단차를 활용한 테라스하우스, 미림여고의 일조를 고려한 중저층 주동, 호암로변 가로활성화를 고려한 상가복합 주동 등을 계획했다.

○ 아울러 연결한 신림2구역, 대상지 내 존치 종교시설, 지형 단차 등을 종합적으로 고려해 진출입 동선을 계획했으며, 호암로 확폭과 버스정류장 개선 등을 통해 지역 교통체계도 함께 정비할 예정이다.

□ 마지막으로, 아이부터 어르신까지 다양한 세대와 지역 주민이 함께 누리는 공공시설과 상가를 호암로 변에 배치해 가로활성화를 도모하고, 단지내 학교가는 길을 중심으로 교육·문화 특화 주민공동시설(방과후교실, 어린이집 등)을 도입해 주민 커뮤니티를 강화한다.

○ 호암로변에는 공공시설을 집적해 데이케어센터, 발달장애인 교육센터, 청소년시설, 공공도서관, 공연장 등 다양한 주민 편의시설을 확충해 지역 주민과의 교류 공간으로 활용할 예정이다.

○ 또한 방과후교실, 어린이집 등 교육·돌봄 기능을 강화한 주민공동시설

을 함께 조성해 일상 속에서 이용할 수 있는 생활밀착형 커뮤니티 환경을 마련한다.

□ 서울시는 이번에 신속통합기획이 확정된 신림동 306 일대 재정비촉진사업 주민공람, 의견 청취 등 관련 절차를 진행해 올해 중 ‘구역 지정’을 목표로 사업을 추진할 계획이다.

○ 이번 ‘신림동 306 일대 신속통합기획’ 확정으로 서울 시내 총 282개소 중 173개소 신속통합기획이 완료됐다.

○ 기획 과정 및 건축 시뮬레이션은 ‘서울시 신속통합기획 온라인 아카이브 (서울시 누리집 분야별정보→주택→신속통합기획)’에서 확인할 수 있다.

□ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “신림재정비촉진지구의 완성은 단순한 주거지 조성을 넘어, 서울 서남권의 지도를 새롭게 그리는 전환점이 될 것”이라며 “신림동이 낙후된 이미지를 벗고 서남권을 대표하는 생활 중심지로 도약하길 기대한다”고 말했다.

<첨부1>

신림동 306 일대 신속통합기획 참고 자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 관악구 신림동 306 일대
- 용도지역 : 제1종일반주거, 제2종일반주거



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

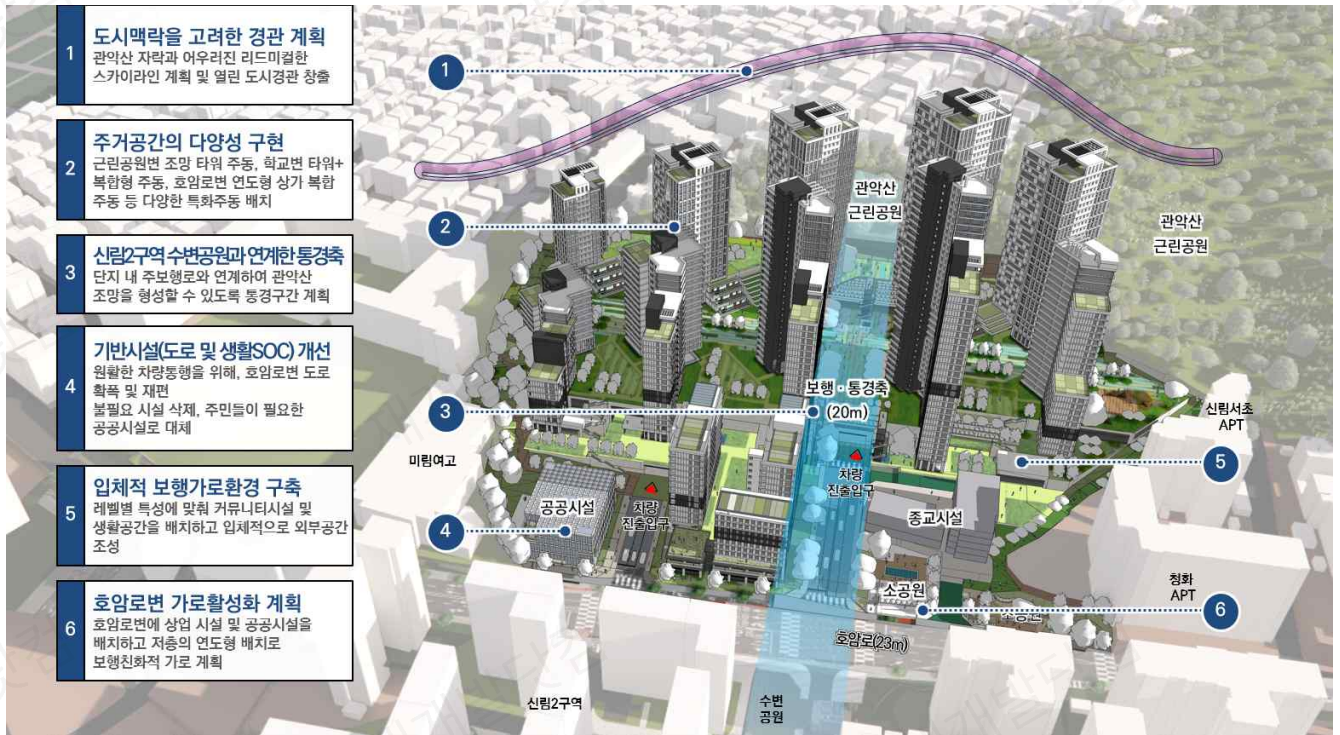
구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
주요내용	제1종, 제2종 → 제2종	280% 이하	32층 / 104m 내외	992세대 내외

※ 세대수(공공임대주택 포함) 등은 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로 향후 정비계획 입안 시 최종 확정

□ 추진경위 및 향후일정

- '25.02. : 신속통합기획 대상지 선정
- '25.07.~'26.03.: 신속통합기획 수립 (전문가 자문회의, 주민간담회 및 설명회)
- '26.04. : 신속통합기획 확정·통보 (서울시→ 자치구)
- '26.12. : 정비구역 지정 (목표)

〈 신속통합기획 종합구상도 〉



〈 조감도 〉



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음