

◆ 서울특별시고시 제2022-352호

신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2006 - 357 (2006.10.19),
 2008 - 121 (2008.04.10),
 2009 - 4 (2009.01.08), 2010 - 296 (2010.08.12),
 2011 - 217 (2011.07.28), 2012 - 274 (2012.10.11),
 2012 - 327 (2012.11.29), 2013 - 90 (2013.03.28.),
 2013 - 313 (2013.09.26), 2016 - 173 (2016.06.23),
 2016 - 359 (2016.11.10), 2017 - 180 (2017.05.25),
 2017 - 360 (2017.10.10.), 2018 - 238 (2018.08.02.),
 2019 - 96 (2019.03.14.), 2019 - 351 (2019.10.31.),
 2020 - 159 (2020.04.23.), 2021 - 631 (2021.11.18.),
 2022 - 174 (2022.4.21.)

- , 「 12 1
 , 12 3 , 15
 , 13 「 」 50
 2. 「 」 8

2022 8 18

가. . . :

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

- . :
 ○ 「 」
 . :
 ○ 「 」

1)

토지이용		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
계		491,163.6	-	491,163.6	100.0	· 도로 · 하천 중복면적 338.1㎡
주택용지		277,778.0	증)30,932.0	308,710.0	62.9	-
상업업무용지		11,591.0	감)5,401.1	6,189.9	1.3	-
교육문화용지		13,852.0	감)13,852.0	-	-	· 교육복합센터
주거복합용지		-	증)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	186,681.7	감)18,114.9	168,566.8	34.3	· 공원면적 549㎡제외
	도로	84,995.3	감)7,990.9	77,004.4	15.7	· 공원면적 549㎡포함
	보행자전용도로	1,134.0	감)599.0	535.0	0.1	-
	공원	45,553.6	증)182.0	45,735.6	9.3	-
	녹지	1,923.6	감)785.0	1,138.6	0.2	-
	하천	22,710.9	증)1,049.0	23,759.9	4.8	· 도림천 제2지류, 도로338.1㎡포함
	공공청사	2,510.0	감)75.0	2,435.0	0.5	· 119안전센터 1개소 · 삼성동사무소+어린이집 1개소
	학교	13,543.0	증)669.0	14,212.0	2.9	· 신우초교 1개소(학교점유지부지) · 유치원 1개소
	공공공지	10,968.0	감)10,968.0	-	0.0	· 향후 청소년관련시설 검토
	복지시설	2,583.3	증)403.0	2,986.3	0.6	· 사회복지시설 2개소 · 성민종합복지관 존치 1개소
	주차장	1,309.0	-	1,309.0	0.3	-

2)

○ : 18,753 /6,347 → : 21,970 /7,565

구 분	주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	6,347	증)1,218	7,565	18,753	증)3,217	21,970	-
촉진 구역	소 계	4,944	증)1,218	6,162	13,421	증)3,217	16,638
	40㎡ 이하	354	증)211	565	961	증)565	1,526
	40㎡~50㎡	348	감)202	146	945	감)551	394
	50㎡~60㎡	1,585	증)432	2,017	4,474	증)972	5,446
	60㎡~85㎡	2,075	증)516	2,591	5,488	증)1,508	6,996
	85㎡ 초과	582	증)261	843	1,553	증) 726	2,279
존치관리구역	1,403	-	1,403	5,332	-	5,332	

※세대(호)당 인구수
:2.7인/세대
(2020 서울시 도시기본계획
세대당 인구 적용)

3) , , :

구분	개소			면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	6	-	6	29,604	감)9,971	19,633	
초등학교	1	-	1	13,543	-	13,543	· 시설처 1개소(신우초교)
유치원	-	증)1	1	-	증)669	669	· 신설
공공청사	2	-	2	2,510	감)75	2,435	· 119안전센터 1개소 · 삼성동사무소+어린이집 1개소
복지시설	2	-	2	2,583.3		2,583.3	· 사회복지시설 3개소 (기존 설치 1개소 존치)
공공공지	1	감)1	-	10,968	감)10,968	-	· 시설 폐지

4) . :

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		15	감)	14	47,477.2	감)580	46,897.2	
공원	소계	10	증)1	11	45,553.6	증)205	45,758.6	
	도시자연공원	1	감)1	-	4,319.8	감)4,319.8	-	주1)
	근린공원	-	증)1	1	-	증)4,319.8	4,319.8	주1)
	문화공원	1	감)1	-	4,329.0	감)4,329.0	-	
	수변공원	4	-	4	29,414.5	증)2,991.0	32,405.5	
	소공원	3	증)2	5	5,298.6	증)1,543.0	6,841.6	
	어린이공원	1	-	1	2,191.7	-	2,191.7	
녹지	소계	5	감)2	3	1,923.6	감)785.0	1,138.6	
	경관녹지	5	감)2	3	1,923.6	감)785.0	1,138.6	

주1) 서울특별시고시 제2020-254호(2020.6.29.)로 결정 내용 반영(시설의 변경없이 도시자연공원을 근린공원으로 변경)

5) :

○ 「 」

6) :

○ 「 」

7) . :
○

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비 유형	비고
기정	2	C	신림동	808	22.5	190%	20층이하	60%	1	주택정비형 재개발사업	전면 개발	신림1 재정비촉진구역
변경	2	C	신림동	808	22.3	210%	29층이하	60%	1	주택정비형 재개발사업	전면 개발	
기정	3	C	삼성동	324-25	9.6	190%	20층 이하	60%	1	주택정비형 재개발사업	전면개 발	신림2 재정비촉진구역
기정	11	C	삼성동	316-55	3.5	180%	15층 이하	60%	1	주택정비형 재개발사업	전면개 발	신림3 재정비촉진구역

8) :

구분	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
		기정	변경	변경후		
재정비촉진지구	-	491,163.6	-	491,163.6	-	
촉진구역(4개구역)		398,420.1	감)1,572.5	396,847.6	-	
신림1재정비촉진구역	신림동 808 일대	224,773.5	감)1,572.5	223,201.0	주택정비형 재개발	
신림2재정비촉진구역	신림동 324-25일대	95,795.2	-	95,795.2	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	
존치지역	-	92,743.5	증)1,572.5	94,316.0	-	
신림2존치관리구역	신림동 393-19일대	5,070.7	증)160.0	5,230.7	-	
신림3존치관리구역	신림동 395-43일대	3,884.8	-	3,884.8	-	
존치건축물	신림동 1726	4,548.0	증)331.1	4,879.1	-	
	신림동 1721	5,324.0	증)27.0	5,351.0	-	
	신림동 1698	2,986.0	-	2,986.0	-	
	신림동 1699, 1733	9,871.0	-	9,871.0	-	
	신림동 1724, 1729	6,180.0	-	6,180.0	-	
	신림동 300-1	-	증)400.0	400.0	-	
	신림동 403-11 외	1,547.0	-	1,547.0	-	
존치시설	신림동 300-6	950.0	-	950.0	-	
	신림동 289-3 외	38,839.0	증)654.4	39,493.4	-	
	신림동 315 외	13,543.0	-	13,543.0	-	

9)

:

(1) 1 () :

용도지역		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		224,773.5	감)1,572.5	223,201.0	100.0	
주거지역	소계	213,059.5	감)1,572.5	211,487.0	94.8	
	1층	55,623.9	감)21,863.9	33,760.0	15.1	
	2층(7층)	-	증)2,078.0	2,078.0	0.9	
	2층	129,573.6	감)9,702.6	119,871.0	53.8	
	3층	20,009.0	증)22,398.0	42,407.0	19.0	
	준주거	7,853.0	증)5,518.0	13,371.0	6.0	
자연녹지		11,714.0	-	11,714.0	5.2	

(2) 2 () :

(3) 3 () :

(4) 4 () :

10)

.

:

구역명	구분	주용도	용적률		건폐율	평균층수/ 최고층수	비고
			기준	상한			
신림1재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190%	230%이하	60%이하	4층/4층	1층
						19층/27층	2층
		교육·문화 및 상업·업무	190%	230%이하	50%이하	12층/18층	3층
		상업·업무	300%	347%이하	60%이하	12층/12층	준주거
	변경	공동주택 및 부대복리시설	210%	260%이하	60%이하	-/25층	2층
					50%이하	-/29층	3층
		주거복합	300%	300%이하	60%이하	-/18층	준주거
		상업·업무			60%이하	-	준주거
신림2재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190%	252%이하	60%이하	20층/28층	2층
신림3재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	180%	236%이하	60%이하	15층/17층	2층(7층)

11) :

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획기반 시설①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	신림1재정비 촉진구역	224,773.5	68,574.5	19,707	17,431	6,659	24,777.5	11.0%
변경	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	9,713.0	11,380.0	-	17,606.3	18.37%
기정	신림3재정비 촉진구역	35,136.4	12,673.1	2,921.0	3,886.0	-	5,866.1	16.7%

12) :

구 분		전체세대수	임 대 주 택				
			합계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	4,944	828	354	348	126	-
	변경	6,162	939	565	146	218	10
신림1재정비 촉진구역	기정	2,886	505	202	202	101	-
	변경	4,104	616	413	-	193	10
신림2재정비 촉진구역	기정	1,487	225	110	104	11	-
신림3재정비 촉진구역	기정	571	98	42	42	14	-

※ 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용

13) :

14) (, , , , ,)

:

○ 「

」

15) :

16) :

17) :
 (1) 1 () :
 (가)

구 분	재정비촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	주택재개발사업	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	224,773.5	감)1,572.5	223,201.0	촉진사업 반대지역 제척

()

1.

[]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		224,773.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	56,431.5	25.1	-
	도 로	32,896.5	14.6	-
	공 원	12,138.0	5.4	-
	녹 지	785.0	0.3	-
	하 천	10,612.0	4.7	-
택 지 (획 지)	소 계	168,342.0	74.9	-
	1-1	24,989.0	11.1	공동주택
	1-2	17,335.0	7.7	공동주택
	1-3	19,267.0	8.6	공동주택
	1-4	18,752.0	8.3	공동주택
	1-5	34,376.0	15.3	공동주택
	1-6	16,102.0	7.2	공동주택
	1-7	13,852.0	6.2	교육문화
	1-8	3,011.0	1.3	상업업무
	1-9	3,582.0	1.6	상업업무
	1-10	4,933.0	2.2	상업업무
	1-11	10,968.0	4.9	공공공지
	1-12	1,175.0	0.5	공공청사

[]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		223,201.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	48,988.1	21.9	-
	도 로	23,238.1	10.4	일부 하천 중복결정
	공 원	12,320.0	5.5	소공원 일부 하천 중복결정
	하 천	11,661.0	5.2	-
	공공청사	1,100.0	0.5	-
	유치원	669.0	0.3	-
택 지 (획 지)	소 계	169,852.4	76.1	-
	1-1	26,151.0	11.7	공동주택
	1-2	8,588.0	3.8	공동주택
	1-3	105,920.0	47.5	공동주택
	1-4	19,917.0	8.9	공동주택
	1-5	1,011.0	0.5	부대복리시설
	1-6	6,436.0	2.9	주거복합
	1-7	1,710.0	0.8	상업업무
	1-8	2,239.4	1.0	상업업무
	1-9	2,121.1	1.0	상업업무
	1-10	119.4	0.1	상업업무

※ 도로 및 공원의 하천 중복결정 면적은 시설 면적에서 제외

2.

□

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
신설	대로	2	(1)	26 ~ 32	보조 간선도로	203	신림동 298-4	신림동 345-2	-	· 동서간도로
기정	중로	1	104	20 ~ 24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 ('71.4.17)	· 지구내 4m확폭 (완화차로 설치)
변경	중로	1	104	20 ~ 24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 ('71.4.17)	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	372	15 ~ 27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	
변경	중로	2	372	15 ~ 27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (315)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	

변경	중로	3	453	12	집산도로	71 (-)	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 노선 축소
기정	중로	3	455	12	집산도로	183	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 도로폭 및 노선 확대 · 도로 시종점 변경 · 하천일부 중복결정
기정	소로	2	1	8	국지도로	109	신림동 1527	신림동 808-494	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	소로	2	1	8	국지도로	41	신림동 1527	신림동 808-418	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 선형변경 및 노선 축소
신설	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4	-	
신설	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	· 하천일부 중복결정
기정	중로	3	454	12	집산도로	536	신림동 1527	신림동 1726-1	서고시2018-121 ('08.4.10)	
변경	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2018-121 ('08.4.10)	
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19	-	
신설	소로	3	(1)	6~9	국지도로	129	신림동 1694-13	신림동 369-40	-	
기정	소로	3	27	6	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	64	6	국지도로	38	신림동 404-13	신림동 827-5	서고시207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	2	6	특수도로	179	신림동 1721-7	신림동 832	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 보행자전용도로
변경	소로	3	2	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 도로폭 및 노선 축소
폐지	중로	1	440	20	보조 간선도로	377	신림동 1530	신림동 산134-2	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 동서간도로
폐지	중로	2	459	15	집산도로	488	신림동 395-56	신림동 363-10	서고시2018-121 ('08.4.10)	

□

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	해오름공원	문화공원	신림동 382-5일대	4,329	감)4,329	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
폐지	①	큰소리공원	수변공원	신림동 808-494일대	2,896	감)2,896	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610	감)4,913	697 (-)	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
신설	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	-	증)1,008	1,008		
신설	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	-	증)10,800	10,800		
신설	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	-	증)535	535		일부구간 하천 중복결정

□

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	녹지	경관녹지	신림동 830일대	75	감)75	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
폐지	③	녹지	경관녹지	신림동 345-6일대	710	감)710	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	

□

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	-	신림동 378-42일대	10,968	감)10,968	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	

□

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		
폐지	①	공공청사	-	신림동 394-3일대	1,175	감)1,175	-	-	-	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
신설	③	공공청사	-	신림동 296-11일대	-	증)1,100	1,100	50이하	250이하	-		119안전센터

□

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	학교	유치원	신림동 299-23 일대	-	증)669	669		

□

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천 (도림천)	지방 2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	-	14.55 (0.69)	65	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	재정비촉진지구내 도림천 지류구간 추가결정 B: 15~18m L: 350m · ()는 구역내 연장

□

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	열공급설비	신림동 343-6일대	4,913	감)4,913	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	

3.

:

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
공동 이용시설	관리사무소	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	200.0	증) 434.0	634.0	
	주민공동시설		430.0	증) 6,080.0	6,510.0	주민회의실 등
	문 고		200.0	증) 1,450.0	1,650.0	
	보육시설		660.0	증) 650.0	1,310.0	
	경로당		450.0	증) 1,430.0	1,880.0	
	어린이놀이터		-	증) 5,347.12	5,347.12	
	주민운동시설		-	증) 4,800.0	4,800.00	
	돌봄센터		-	증) 870.0	870.00	
근린생활시설			-	증) 7,778.48	7,778.48	

4.

□

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신림1재정비 촉진구역	224,773.5	-	-	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	1,695	-	-	1,695	-	-
변경	신림1재정비 촉진구역	223,201.0	-	-	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	1,693	-	-	1,693	-	-

□

[]

결구 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신림1 재정비 촉진 구역	224,773.5	1-1	24,989	관악구 신림동 396-9번지 일대	40,985.10	공동주택	26.6	95.8	4/4
								12.5	281.73	20/21
			1-2	17,335	관악구 신림동 364-45번지 일대	35,022.55	공동주택	15.5	52.6	4/4
								24.1	261.2	13/13
			1-3	19,267	관악구 신림동 362-7번지 일대	28,799.21	공동주택	19.5	71.2	4/4
								24.7	261.3	15/15
			1-4	18,752	관악구 신림동 354-6번지 일대	50,806.58	공동주택	21.0	270.94	19/20
			1-5	34,376	관악구 신림동 359-66번지 일대	93,174.91	공동주택	16.8	271.05	22/27
			1-6	16,102	관악구 신림동 296-47번지 일대	45,916.00	공동주택	16.4	284.81	25/26
			1-7	13,852	관악구 신림동 390-5번지 일대	34,623.1	교육문화	40.1	249.95	-/10
			1-8	3,011	관악구 신림동 1513-8번지 일대	10,445.00	상업업무	42.7	346.89	-/12
			1-9	3,582	관악구 신림동 1526-8번지 일대	12,425.00	상업업무	46.9	346.87	-/11
	1-10	4,933	관악구 신림동 291-7번지 일대	12,330.00	상업업무	38.3	249.95	-/18		
	1-11	10,968	관악구 신림동 377-4번지 일대	향후 청소년관련시설 조성계획에 따름						
	1-12	1,175	관악구 신림동 394-3번지 일대	1,225.00	공공청사	60% 이하	200% 이하	-		
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 : 81% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 30% 이상 ● 건립예정세대수 : 2,886세대 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 신림재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								

[]

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
변경	신림1 재정비 촉진 구역	223,201.0	1-1	26,151.0	관악구 신림동 396-9번지 일대	공동주택	30% 이하	200% 이하	25층
			1-2	8,588.0	관악구 신림동 378-15번지 일대	공동주택	30% 이하	294% 이하	25층
			1-3	105,920.0	관악구 신림동 363-4번지 일대	공동주택	30% 이하	257% 이하	25층/29층
			1-4	19,917.0	관악구 신림동 295번지 일대	공동주택	40% 이하	300% 이하	29층
			1-5	1,011.0	관악구 신림동 395-28번지 일대	부대복리시설	60% 이하	150% 이하	4층
			1-6	6,436.0	관악구 신림동 391-6번지 일대	주거복합	60% 이하	400% 이하	18층
			1-7	1,710.0	관악구 신림동 1526-8번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-8- ①~④	2,239.4	관악구 신림동 1513-1번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-9- ①~⑥	2,121.1	관악구 신림동 1526-3번지 일대	상업·업무	60% 이하	300% 이하	-
			1-10	119.4	관악구 신림동 395-18번지 일대	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	-
			1-11	1,100.0	관악구 신림동 296-11번지 일대	공공업무시설	50% 이하	250% 이하	-
			1-12	669.0	관악구 신림동 299-23번지 일대	유치원	60% 이하	150% 이하	4층
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 건립규모 : 세대당 전용면적 140㎡이하 ● 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ● 건립예정세대수 : 4,104세대 ● 임대주택 : 전체세대수의 15% 이상						
	건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 신림재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름						
	기준용적률 20%상향		● 재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획 (행정부시장 방침 제96호, 2010.3.9) - 기준용적률 상향 190% → 210% ※ 기준용적률 상향으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획						
	허용용적률		● 건축위원회 심의기준에 따른 허용용적률 적용 - 219% (9%완화 : 지능형건축물 3등급)						
	상한용적률		● 일반주거지역 : 260% 이하 - 획지 1-1 : 200% 이하 - 획지 1-2~4, 6 : 271.1% 이하						

※ 획지1-7, 1-8, 1-9의 주용도는 건축물 연면적의 50% 이상 계획, 주용도 비율 산정시 업무시설 중 오피스텔은 제외

※ 획지1-7, 1-8, 1-9는 촉진계획 범위 내에서 추후 별도의 사업시행계획 수립

구분	시설명	위치	층	면적(㎡)		관리청	비고
				대지면적 (토지지분)	연면적 (전용/공급)		
신설	공공임대상가	획지1-6	지하1층 지상1층	6,436.0 (318.6)	1,621.61/ 2,436.33	관악구 또는 서울특별시	
신설	공공청사	획지1-11	지하1층~ 지상4층	1,100	1,785.0	관악소방서	

※ 공공임대상가의 관리청은 추후 서울시와 관악구가 협의하여 지정

구분	적용	계획내용	비고
건축한계선 3m	획지1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6	공공보행통로변, 도립천변, 수변공원변, 방천길변, 광신길변, 이면도로 및 보행자전용도로변	도면 참조
건축한계선 6m	획지1-2, 1-3, 1-4	호암로변 6m	

구분	적용지역	계획내용	비고
공공보행통로①	획지1-1	• 신림로 이면부 ~ 관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결하는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상	공공에 24시간 개방된 형태로 조성 도면 참조
공공보행통로②	획지1-3	• 호암로~양지길(중로2~(1)호선)로 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상	
공공보행통로③	획지1-3, 1-4	• 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 14m 이상	
공공보행통로④	획지1-3, 1-4	• 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상	
공공보행통로⑤	획지1-3	• 공공보행통로③~우정아파트를 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭 6m 이상	

구분	적용지역	계획내용	비고
보차혼용통로①	획지1-3	- 양지길(중로2-(1)호선)~중로2-(2)호선로 연결되는 보차혼용통로 조성 - 폭 10m	공공에 24시간 개방된 형태로 조성
보차혼용통로②	획지1-3	- 등서간연결도로(대로2-(1)호선)~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 보차혼용통로 조성 - 폭 14m	
단지내 보행동선	획지1-3, 1-4	- 지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 - 단지 전체를 연결하는 순화도로를 따라 단지순환길 조성	
	획지1-2, 1-3	옛길(양지길, 중로2-(1)호선)의 흔적 및 관악산 연접부를 따라 단지 둘레길 조성	
	획지1-3	단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	
단지내 순환도로	획지1-3, 1-4	단지내·외부와의 접근성, 주변도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획	
보행자우선도로	소로2-(2)호선	단지로의 직접 진출입 불허	
차량출입 불허구간	획지1-4	호암로 변	도면 참조
	획지1-3, 1-4	등서연결도로변 일부 구간	도면 참조
	획지1-2, 1-6	양지길변 일부구간	도면 참조
	획지1-1	중로3-(1), 소로2-(2), 소로3-(1)호선변	도면 참조

5.

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택정비형 재개발사업	2008년	주택재개발조합	-	-	-
변경	주택정비형 재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	재개발조합	현황 : 4,410 계획 : 4,104 감) 306	-	-

6. 가

구분	가구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
기정	1	168,342	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	24,989	공동주택
			1-2	관악구 신림동 364-45번지 일대	17,335	공동주택
			1-3	관악구 신림동 354-6번지 일대	19,267	공동주택
			1-4	관악구 신림동 362-7번지 일대	18,752	공동주택
			1-5	관악구 신림동 359-66번지 일대	34,376	공동주택
			1-6	관악구 신림동 296-47번지 일대	16,102	공동주택
			1-7	관악구 신림동 390-5번지 일대	13,852	교육문화
			1-8	관악구 신림동 1513-8번지 일대	3,011	상업업무
			1-9	관악구 신림동 1526-8번지 일대	3,582	상업업무
			1-10	관악구 신림동 291-7번지 일대	4,933	상업업무
			1-11	관악구 신림동 377-4번지 일대	10,968	공공공지
			1-12	관악구 신림동 394-3번지 일대	1,175	공공청사
변경	1	176,387.9	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	26,151.0	공동주택
			1-2	관악구 신림동 378-15번지 일대	8,588.0	공동주택
			1-3	관악구 신림동 363-4번지 일대	105,920.0	공동주택
			1-4	관악구 신림동 295번지 일대	19,917.0	공동주택
			1-5	관악구 신림동 395-28번지 일대	1,011.0	부대복리시설
			1-6	관악구 신림동 391-6번지 일대	6,436.0	주거복합
			1-7	관악구 신림동 1526-8번지 일대	1,710.0	상업업무
			1-8-①	관악구 신림동 1513-1번지 일대	849.9	상업업무
			1-8-②	관악구 신림동 1513-2번지 일대	666.7	상업업무
			1-8-③	관악구 신림동 1513-3번지 일대	425.5	상업업무
			1-8-④	관악구 신림동 1513-4번지 일대	297.3	상업업무
			1-9-①	관악구 신림동 1526-2번지 일대	378.1	상업업무
			1-9-②	관악구 신림동 1526-3번지 일대	522.8	상업업무
			1-9-③	관악구 신림동 1526-4번지 일대	227.4	상업업무
			1-9-④	관악구 신림동 1526-5번지 일대	227.0	상업업무
			1-9-⑤	관악구 신림동 1526-6번지 일대	360.8	상업업무
			1-9-⑥	관악구 신림동 290-2번지 일대	405	상업업무
			1-10	관악구 신림동 395-18번지 일대	119.4	상업업무
			1-11	관악구 신림동 296-11번지 일대	1,165.0	공공청사
			1-12	관악구 신림동 299-23번지 일대	669.0	유치원

7.

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	신림1 재정비 촉진구역내	130,821	-	29,456.65	202세대 (7.0%)	40㎡이하	
					202세대 (7.0%)	40~50㎡이하	
					101세대 (3.5%)	50~60㎡이하	
					전체:505세대 (17.5%)		
변경	신림1 재정비 촉진구역내	167,012	-	37,181.44	413세대 (10.06%)	40㎡이하	
					193세대 (4.70%)	50~60㎡이하	
					10세대 (0.24%)	60~85㎡이하	
					전체:616세대 (15.01%)		

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

8.

구분	지상권 설정 범위			비고
	위치	시점	종점	
획지1-3	보차혼용통로①	중로2-(1) (신림동 386-17)	중로2-(2) (신림동 808-142)	보차혼용통로 유지관리 및 공공의 상시 사용
획지1-3	보차혼용통로②	대로2-(1) (신림동 344-25)	중로2-(1) (신림동 381-5)	

가

가

()

1.

()

■

()

구 분	재정비촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	신림1주택정비형재개발 지구단위계획구역	서울시 관악구 신림동 808번지 일대	224,773.5	감)1,572.5	223,201.0	-

2.

()

■

()

용도지역			면적(㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변경후	
계			224,773.5	감) 1,572.5	223,201.0	100.0
주거 지역	소 계		213,059.5	감) 1,572.5	211,487.0	94.8
	일반 주거 지역	제1종	55,623.9	감) 21,863.9	33,760.0	15.1
		2종(7층)	-	증) 2,078.0	2,078.0	0.9
		2종	129,573.6	감) 9,702.6	119,871.0	53.8
		3종일반	20,009.0	증) 22,398.0	42,407.0	19.0
	준주거		7,853.0	증) 5,518.0	13,371.0	6.0
자연녹지			11,714.0	-	11,714.0	5.2

■

()

가)

•

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
신설	대로	2	(1)	26~32	보조 간선도로	203	신림동 298-4	신림동 345-2	-	• 동서간도로
기정	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 ('71.4.17)	• 지구내 4m확폭 (완화차로 설치)
변경	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 ('71.4.17)	• 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
변경	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	· 일부구간 도로폭 축소
신설	중로	2	(1)	10~16	집산도로	622	신림동 808-70	신림동 1726-1	-	· 하천일부 중복결정
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (315)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	중로	3	453	12	집산도로	71 (0)	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 노선 축소
기정	중로	3	454	12	집산도로	536	신림동 1527	신림동 1726-1	서고시2018-121 ('08.4.10)	
변경	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2018-121 ('08.4.10)	
기정	중로	3	455	12	집산도로	183	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 도로폭 및 노선 확대 · 도로 시종점 변경 · 하천일부 중복결정
기정	소로	2	1	8	국지도로	109	신림동 1527	신림동 808-494	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	소로	2	1	8	국지도로	41	신림동 1527	신림동 1513-4	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 선형변경 및 노선 축소
신설	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4	-	
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19	-	
신설	소로	3	(1)	6~9	국지도로	129	신림동 1694-13	신림동 369-40	-	
기정	소로	3	27	6	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	64	6	국지도로	38	신림동 404-13	신림동 827-5	서고시207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	2	6	특수도로	179	신림동 1721-7	신림동 832	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 보행자전용도로
변경	소로	3	2	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 도로폭 및 노선 축소
폐지	중로	1	440	20	보조 간선도로	377	신림동 1530	신림동 산134-2	서고시2018-121 ('08.4.10)	· 동서간도로 · 동서
폐지	중로	2	459	15	집산도로	488	신림동 395-56	신림동 363-10	서고시2018-121 ('08.4.10)	

)

•

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	해오름공원	문화공원	신림동 382-5일대	4,329	감)4,329	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
폐지	①	큰소리공원	수변공원	신림동 808-494일대	2,896	감)2,896	-	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610	감)4,913	697 (-)	서고시 제2008-121호 ('08.4.10)	
신설	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	-	증)1,008	1,008		
신설	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	-	증)10,800	10,800		
신설	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	-	증)535	535		일부구간 하천 중복결정

()는 구역내 면적

)

•

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	녹지	경관녹지	신림동 830일대	75	감)75	-		
폐지	③	녹지	경관녹지	신림동 345-6일대	710	감)710	-		

)

•

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	신림동 378-42일대	10,968	감)10,968	-		

)

•

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
폐지	①	공공청사	-	신림동 394-3일대	1,175	감)1,175	-	-	-	-		
신설	③	공공청사	-	신림동 296-11일대	-	증)1,100	1,100	50이하	250이하	-		119안전센터

)

•

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	학교	유치원	신림동 299-23 일대	-	증)669	669		

)

•

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천 (도림천)	지방 2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	-	14.55 (0.69)	65		재정비촉진지구내 도림천 지류구간 추가결정 B: 15~18m L: 350m · ()는 구역내 연장

)

•

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	열공급설비	신림동 343-6일대	4,913	감)4,913	-		

3.

■ 가

()

구분	가구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
기정	1	168,342	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	24,989	공동주택
			1-2	관악구 신림동 364-45번지 일대	17,335	공동주택
			1-3	관악구 신림동 354-6번지 일대	19,267	공동주택
			1-4	관악구 신림동 362-7번지 일대	18,752	공동주택
			1-5	관악구 신림동 359-66번지 일대	34,376	공동주택
			1-6	관악구 신림동 296-47번지 일대	16,102	공동주택
			1-7	관악구 신림동 390-5번지 일대	13,852	교육문화
			1-8	관악구 신림동 1513-8번지 일대	3,011	상업업무
			1-9	관악구 신림동 1526-8번지 일대	3,582	상업업무
			1-10	관악구 신림동 291-7번지 일대	4,933	상업업무
			1-11	관악구 신림동 377-4번지 일대	10,968	공공공지
			1-12	관악구 신림동 394-3번지 일대	1,175	공공청사
변경	1	176,387.9	1-1	관악구 신림동 396-9번지 일대	26,151.0	공동주택
			1-2	관악구 신림동 378-15번지 일대	8,588.0	공동주택
			1-3	관악구 신림동 363-4번지 일대	105,920.0	공동주택
			1-4	관악구 신림동 295번지 일대	19,917.0	공동주택
			1-5	관악구 신림동 395-28번지 일대	1,011.0	부대복리시설
			1-6	관악구 신림동 391-6번지 일대	6,436.0	주거복합
			1-7	관악구 신림동 1526-8번지 일대	1,710.0	상업업무
			1-8-①	관악구 신림동 1513-1번지 일대	849.9	상업업무
			1-8-②	관악구 신림동 1513-2번지 일대	666.7	상업업무
			1-8-③	관악구 신림동 1513-3번지 일대	425.5	상업업무
			1-8-④	관악구 신림동 1513-4번지 일대	297.3	상업업무
			1-9-①	관악구 신림동 1526-2번지 일대	378.1	상업업무
			1-9-②	관악구 신림동 1526-3번지 일대	522.8	상업업무
			1-9-③	관악구 신림동 1526-4번지 일대	227.4	상업업무
			1-9-④	관악구 신림동 1526-5번지 일대	227.0	상업업무
			1-9-⑤	관악구 신림동 1526-6번지 일대	360.8	상업업무
			1-9-⑥	관악구 신림동 290-2번지 일대	405	상업업무
			1-10	관악구 신림동 395-18번지 일대	119.4	상업업무
			1-11	관악구 신림동 296-11번지 일대	1,165.0	공공청사
			1-12	관악구 신림동 299-23번지 일대	669.0	유치원

가)

구 분	획지	용도	비고
신설	1-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
신설	1-2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
신설	1-3	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
신설	1-4	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
신설	1-5	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택에 따른 부대복리시설	부대복리시설
신설	1-6	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	주거복합
신설	1-7	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	상업업무
신설	1-8	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	상업업무
신설	1-9	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	상업업무
신설	1-10	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 근린생활시설	상업업무
신설	1-11	• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	공공청사
신설	1-12	• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교(유치원)	유치원

※ 획지1-7, 1-8, 1-9의 주용도는 건축물 연면적의 50% 이상, 주용도 비율 산정시 업무시설 중 오피스텔 제외

) (, ,)

구 분	지역	건폐율	비고
신설	제1종일반주거지역	60%	
신설	제2종일반주거지역	60%	
신설	제3종일반주거지역	50%	
신설	준주거지역	60%	

)

구 분	획지	용도			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	1-1	210%	219%	200%	• 촉진계획 - 허용용적률 : 219% - 상한용적률 : 260%
신설	1-2	210%	219%	294%	
신설	1-3	210%	219%	257%	
신설	1-4	210%	219%	300%	
신설	1-5	150%	150%	150%	
신설	1-6	210%	219%	400%	• 촉진계획 - 허용용적률 : 219% - 상한용적률 : 260%
신설	1-7	300%	300%	300%	• 촉진계획 - 허용용적률 : 300% - 상한용적률 : 300%
신설	1-8	300%	300%	300%	
신설	1-9	300%	300%	300%	
신설	1-10	200%	200%	200%	
신설	1-11	250%	250%	250%	
신설	1-12	150%	150%	150%	

•

구분	항목	적용		비고
신설	지능형건축물	3등급	9%	

•

구분	획지	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신설	1-1~4, 1-6	41%	-	총 41%

)

구 분	획지	높이기준	비고
신설	1-1	25층이하	공동주택
신설	1-2	25층이하	공동주택
신설	1-3	25층이하(제2종) / 29층이하(제3종)	공동주택
신설	1-4	29층이하	공동주택
신설	1-5	4층이하	부대복리시설
신설	1-6	18층이하	주거복합
신설	1-7	관계법령에 따름	상업업무
신설	1-8	관계법령에 따름	상업업무
신설	1-9	관계법령에 따름	상업업무
신설	1-10	-	상업업무
신설	1-11	-	공공청사
신설	1-12	4층이하	유치원

■

구분	적용	계획내용	비고
건축한계선 3m	획지1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6	공공보행통로변, 도림천변, 수변공원변, 방천길변, 광신길변, 이면도로 및 보행자전용도로변	도면 참조
건축한계선 6m	획지1-2, 1-3, 1-4	호암로변 6m	

■

가)

구분	적용지역	계획내용	비고
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	도림천2지류와 수변공원 인접지역 (획지1-3, 1-4)	• 입주민과 지역 주민이 상시 이용할 수 있는 근린생활시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치(권장)	
	단지내 순환도로변 (획지1-3, 1-4)	• 입주민의 공동체 활성화를 위한 단지 내 커뮤니티시설 배치(권장)	
	단지 진입부 복합용지 (획지1-6)	• 주거, 상업(공공임대상가 등), 업무용도 복합화, 지역단위 커뮤니티시설 배치(권장)	

)

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 	

)

구분	적용지역	계획내용	비고
개방감	획지1-1, 1-3, 1-4	- 관악산 자연을 활용한 열린 녹지축 연결 - 관악산도시자연공원구역 녹지의 흐름을 고려하여 열린 도시경관 조성	
특화거리	획지1-3, 1-4, 1-6	- 도심권 수변공간 활용을 통한 하천변 특화거리 조성 - 수변공원 및 하천변 보행네트워크를 활용한 상업시설, 커뮤니티시설 등 지역 거점형 복합문화공간 조성 - 단지내 주민 및 지역 주민들이 상시 이용 가능하도록 조성하여 활성화 유도	

■
가)

구분	적용지역	계획내용	비고
공공보행통로①	획지1-1	- 신림로 이면부 ~ 관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결하는 공공보행통로 계획 - 폭 6m 이상	공공에 24시간 개방된 형태로 조성 도면 참조
공공보행통로②	획지1-3	- 호암로~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 공공보행통로 계획 - 폭 6m 이상	
공공보행통로③	획지1-3, 1-4	- 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 - 폭 14m 이상	
공공보행통로④	획지1-3, 1-4	- 호암로~관악산도시자연공원구역의 등산로를 연결되는 공공보행통로 계획 - 폭 6m 이상	
공공보행통로⑤	획지1-3	- 공공보행통로③~우정아파트를 연결되는 공공보행통로 계획 - 폭 6m 이상	

)

구분	적용지역	계획내용	비고
보차혼용통로①	획지1-3	- 양지길(중로2-(1)호선)~중로2-(2)호선로 연결되는 보차혼용통로 조성 - 폭 10m	공공에 24시간 개방된 형태로 조성
보차혼용통로②	획지1-3	- 동서간연결도로(대로2-(1)호선)~양지길(중로2-(1)호선)로 연결되는 보차혼용통로 조성 - 폭 14m	
단지내 보행동선	획지1-3, 1-4	- 지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 - 단지 전체를 연결하는 순환도로를 따라 단지순환길 조성	
	획지1-2, 1-3	옛길(양지길, 중로2-(1)호선)의 흔적 및 관악산 연결부를 따라 단지 둘레길 조성	
	획지1-3	단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	
단지내 순환도로	획지1-3, 1-4	단지내외부와의 접근성, 주변도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획	
보행자우선도로	소로2-(2)호선	단지로의 직접 진출입 불허	
차량출입 불허구간	획지1-4	호암로 변	도면 참조
	획지1-3, 1-4	동서연결도로변 일부 구간	도면 참조
	획지1-2, 1-6	양지길변 일부구간	도면 참조
	획지1-1	중로3-(1), 소로2-(2), 소로3-(1)호선변	도면 참조

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부 연결성III	·조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	·비오톱유형평가 대부분 5등급(일부 2, 3, 4등급), 개별비오톱은 대부분 평가제외지역 및 일부 2등급	·경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토지환경	지형변동	절성토비율 20%미만	-	·지형변화 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	·지형변화 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
물환경	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	·적용 생태면적률 30.06%	·자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영하여 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	·토사유출량 변화 예상 ·생활오수 발생	·공사시 수질저감계획 수립 ·우·오수 처리계획 수립	
대기환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	·주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단예상(풍하방향 풍속증가, 와류생성 등)	·바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물 높이 계획 ·대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.	
	대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 ·운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 ·운영시 온실가스 발생	·공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ·운영시 청정연료 사용	
생활환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	·운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	·운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	·공사시 투입장비에 의한 소음발생 ·운영시 교통소음발생	·공사시 가설방음판넬설치 운영 ·운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	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 스카이라인 형성되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	·사업지구 내 휴식여가공간 부족하여 당해 조성 필요	·경관녹지, 공원, 휴식 등 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획	
	보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	·기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간 조성	·휴식과 여가공간과의 연계성 확보	
		자전거전용도로 계획수립	-	·대지면적이 작아 자전거 도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	-	·자전거 보관소 설치 미고려	-	

■ ()

○ 「 」 2 1 가

○ 「 」 ()

()

○ ()

구분	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법정상한 용적률 완화)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합계	4,104	100.0	616	616	-	15.0	100.0	-
40㎡이하	413	10.1	413	413	-	10.1	67.1	-
40~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡	922	22.5	193	193	-	4.7	31.3	-
60~85㎡	2,000	48.7	10	10	-	0.2	1.6	-
85㎡초과	769	18.7	-	-	-	-	-	-

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

() 가
1. 가

구분	가이드라인	비고
용적률	○기준용적률: 210%, 상한용적률: 260%이내 ※양산지구 용적률: 200%이하(양산지구는 공동정비 방식 권장)	
층수/높이	○최고층수 29층 이하로 계획(블록별 높이기준은 정비계획 기본구상도에 따름) ★신속통합기획 가이드라인 미준수시 '18년 기 결정된 용도지역으로 계획(공동주택부지)하고, 서울시 도시기본계획에 따른 용도지역별 최고높이 기준 적용	
원신	- BL1: 최고 29층 이하 - BL2,3,4,6: 최고 25층 이하 - BL5: 최고 25층 이하(관악산 연접부 6층 이하) - BL7: 최고 18층 이하 - BL8: 최고 29층 이하	
양산	- BL9: 최고 25층 이하 - BL10: 최고 17층 이하 ※ 저층부 테라스하우스 적극 도입	
용도지역	○자연녹지지역, 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역(용도지역 변경결정도 참고) ★신속통합기획 가이드라인 미준수시 '18년 기 결정된 용도지역으로 계획(공동주택부지)하고, 서울시 도시기본계획에 따른 용도지역별 최고높이 기준 적용	
원신	- BL1: 제3종일반주거지역 - BL2,3,4,5,6: 제2종일반주거지역 - BL7: 준주거지역(※주거복합 및 공공임대상가) - BL8: 제3종일반주거지역	
양산	- BL9: 제2종일반주거지역(※중저층 관리) - BL10: 제2종일반주거지역	
순부담률	○10% 이상 ※ 공공녹지 면적은 법정의무 면적 수준으로 최소화하고, 지역에 필요한 공공임대상가 등 추가 확보	
기반 시설	하천	- 도림천 제2지류 하천 복원, 세부 계획은 「도림천 제2지류 하천조성계획」을 따름 ※ 조성비용 및 부담 주체는 기존 기반시설 비용분담계획에 따름(신림뉴타운지구 개발계획, 2008년 4월)
	수변공원	- 복원되는 도림천2지류 노선을 따라 조성, 하천변 활성화를 통해 주변지역과 열린 도시 축 형성
	공공임대 상가	- 기존 전통시장 상인의 재정착 유도를 위해 복합용지 저층부에 공공임대상가 50호 내외 계획 ※ 공공임대상가는 관악구청에서 운영하며, 상가 세입자 수요조사를 바탕으로 공급호수 및 면적 결정
	소방 파출소	- 대상지 남측 호암로와 광신길 교차부 배치, 구체적 시설규모는 관악소방서와 협의하여 결정
	공원	- 대상지 남측 광신길변에 배치하며, 주변지역과 효율적 이용 도모
	도로	- 주변지역과 연결되는 광신길, 양지길, 방천길은 현행도로 선형을 유지하고, 보도조성 시 공공보행통로 등과 연계하여 보행 이용에 지장이 없도록 계획
	공공공지	- 등·서간 연결도로(금천~신림)와 광신길 교차부에 배치하여 완충공간 조성 ※ 공공공지는 등서간 연결도로 개설 현황을 고려하여 필요시 확지로 변경 가능 단, 지상부 건축물 설치하는 도로 개설 시 영향을 고려하여 계획하고, 도로 경계선에서 충분한 이격거리 확보

구분	가이드라인	비고
공공보행통로	○관악산에서 내려오는 녹지의 흐름을 고려하여 4개의 공공보행통로(경관축) 형성 ○공공보행통로①②④:폭6m이상, 공공보행통로③:폭14m이상 ※ 공공보행통로의 기종점은 유지하되, 선형은 세부 계획 시 보행 흐름 및 경관축 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능	
건축한계선	○공공보행통로 및 대지 경계선으로부터 2~6m (정비계획 기본구상도에 따름) - 신림로변 : 2m 이상 - 공공보행통로(①③④)변, 내부순환도로변 : 3m 이상 - 도림천변, 광신길변, 방천길변, 양산길변 : 3m 이상 - 양지길변, 호암로변 : 6m 이상	
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	○도림천2지류와 수변공원 인접지역(정비계획 기본구상도에 따름) - 입주민과 지역 주민이 상시 이용할 수 있는 근린생활시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치(권장) ○단지 내 순환도로변(정비계획 기본구상도에 따름) - 입주민의 공동체 활성화를 위한 단지 내 커뮤니티시설 배치(권장) ○단지 진입부 복합용지 - 주거, 상업(공공임대상가 등), 업무용도 복합화, 지역단위 커뮤니티시설 배치(권장)	
단지 순환도로	○단지 내·외부와의 접근성, 주변 도로에 미치는 교통영향을 고려하여 단지 전체를 연결하는 순환형 차량동선을 계획 - 생활권 단절 최소화 및 보행 안정성 제고를 위해 지상부 차량동선 최소화	
단지내 보행동선	○지역과 단지를 연결하는 하천변 공공가로 조성 ○단지 전체를 연결하는 순환도로를 따라 단지순환길 조성 ○옛길(양지길)의 흔적 및 관악산 연결부를 따라 단지 둘레길 조성 ○단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성	
마을마당	○단지 내 주요 보행동선 결절점 및 각 단지의 중심부에 마을마당을 조성하여 커뮤니티 활성화	
교통처리계획	○신림로에 미치는 교통영향을 고려한 교통처리계획을 수립 - 신림로 신림역~서울대학교 방향 1개차선 추가 확보(2차로 → 3차로) - 신림로 서울대학교~신림역 방향 1개차선 추가 확보(3차로 → 4차로) - 신림로 서울대학교~신림역 방향에서 단지로 진입시 신림3교 교각 상부 교차로 교통개선을 위해 좌회전 3차선 추가 확보(일방 1차로 → 양방 4차로) ○신림로에서 단지로 연결되는 진입부는 회전교차로를 도입하여 교통흐름 개선 - 단지 초입부와 순환도로 연결부에 회전교차로 2개소를 계획하여, 원활한 차량 소통을 도모 ○호암로변 1개차선 추가확보하여 교통흐름 개선 - 미림여고 사거리~안양 방향에서 1개 차선 추가 확보(2차로 → 3차로) ○동서간 연결도로(신림~금천) 개설을 고려한 장단기 교통처리계획 수립 ※교통처리계획 세부내용은 「신속통합기획서(신림1구역)」를 따르며, 향후 교통영향평가위원회 심의결과에 따라 변경될 수 있음	
차량진출입 불허구간	○차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니함 (정비계획 기본구상도에 따름) - 호암로변에서 단지로의 직접 진출입은 불허 - 방천길(양산)은 보행자우선도로로 계획하고, 단지로의 직접 진출입은 불허	

2. 가

구분	가이드라인	비고
특별건축구역 지정	○창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 ○특별건축구역의 완화기능 규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 선정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하 되지 않도록 계획	

구분		가이드라인	비고
영역별 특화계획	원산	○산록변마을(BL4,5,6) - 관악산 주변에는 '산지순응형' 건축배치를 통해 관악산 녹지의 흐름을 담고, 자연 경관을 배려하는 스카이라인으로 계획, 탑상형+판상형이 조화되는 건축유형 도입 ○커뮤니티마을(BL1,2,3,7) - '클러스터형' 건축배치를 통해 단지 내 커뮤니티를 활성화하고, 지형의 흐름을 따라 계단식으로 내려오는 판상형 주동을 도입 - 수변공원에 면한 주동은 저층부를 적극적으로 개방하여 지역주민과 소통하는 커뮤니티 형성 - 마을 초입부 랜드마크 복합형 주동은 기존 전통시장 상인들과 주민이 어우러지는 마을장터, 플리마켓 등으로 활용할 수 있도록 계획 ○수변마을(BL8) - '수변 및 가로(호암로) 순응형' 건축배치로 하천의 흐름을 따라 저층부 수변테라스 카페와 산책로를 조성하고, 호암로 및 하천으로 열린 경관형 주동을 도입	
	양산	○구릉지마을(BL9,10) - '지형순응형' 건축배치로 단지 내 응벽 발생을 최소화하고, 경사지를 활용한 테라스형 또는 포디움형태의 주동을 도입하여 산록과 도시 사이에서 다양한 외부 활동이 가능하도록 계획	
주동의 유형 및 형태		○자연과 도시의 연계 및 경관을 고려하여 다양한 주거유형으로 계획 ○주동의 다양한 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획	
주민공동시설		○주민공동시설은 4개 마을별로 특화커뮤니티를 계획 ○커뮤니티시설은 주거동 진입레벨 및 저층부에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 단지 초입부 복합주동 및 수변축(도시축)과 면한 부분에는 개방형으로 설치를 권장	
수변공원		○수변공원은 상업, 커뮤니티 문화 등 다양한 활동이 벌어질 수 있도록 입체적 지형특성을 반영하여 계획 ○수변공원 내 보행로는 하천변을 따라 계획하여 도림천지류의 풍경을 조망하는 산책로로 조성	
단지내 보행동선		○주거지역 내 교통정온화를 통한 보행안정성 제고 및 쾌적한 단지 내 가로환경 조성을 위해 건축물 배치와 조화되어 조성될 수 있도록 유도 ※단지내 순환도로(하천변 육교)에 의해 단절되는 보행구간(하부)은 인접 수변공원과 조화롭게 연계될 수 있도록 계획	

(2) 2 () :

(가) ()

()

1. ()

2.

☐ ()☐ ()

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	관악산	근린공원	금천구 독산동 산8 일대	1,765,534.7 (1,880.0)	-	1,765,534.7 (1,880.0)	건고제369호 ('80.11.19.)	()는 구역내 면적

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610.0 (697)	감)4,913	697 (697)	서고시 121호 (’08.4.10)	()는 구역내 면적
기정	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,522.1	-	1,522.1	서고시 121호 (’08.4.10)	
기정	④	삼성산생태공원	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)	

- ☐ ()
☐ ()
☐ ()
☐ ()
☐ ()

3. .

○

4.

○

(3) 3 () :

(4) 4 () :

18) :

(1) :

(2) :

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			491,163.6	-	491,163.6	100.0
소 계			444,296.5	-	444,296.5	90.5
주거 지역	일 반 주거지역	제1종일반주거지역	109,613.7	감)21,863.9	87,749.8	17.9
		제2종일반주거지역(7층)	54,667.6	증)2,762.0	57,429.6	11.7
		제2종일반주거지역(12층)	242,586.2	감)8,814.1	233,772.1	47.6
		제3종일반주거지역	20,009.0	증)22,398.0	42,407.0	8.6
		준주거지역	17,420.0	증)5,518.0	22,938.0	4.7
	자연녹지지역		46,867.1	-	46,867.1	9.5

(3)

(가)

○

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
신설	대로	2	(1)	26~32	보조 간선도로	203	신림동 298-4	신림동 345-2		· 동서간도로
기정	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 ('71.4.17)	
변경	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (588)	신림동	시흥동계	건고198호 ('71.4.17)	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	
변경	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (313)	신림1교	서울대앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	· 일부구간 도로폭 축소
기정	중로	2	373	15~23	보조 간선도로	2,590	신림1교	서울대 앞 광장	서고시96-116호 ('96.5.6)	· 도림천 좌안
신설	중로	2	(1)	10~16	집산도로	631	신림동 808-70	신림동 1726-1		· 하천일부 중복결정
기정	중로	3	453	12	집산도로	388 (315)	신림동 365-20	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	중로	3	453	12	집산도로	73 (0)	신림동 341-38	신림동 1704-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 노선 축소
기정	중로	3	454	12	집산도로	536	신림동 1527	신림동 1726-1	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	중로	2	(2)	16	집산도로	37	신림동 1528	신림동 808-142	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	중로	3	455	12	집산도로	183	신림동 299-25	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	중로	3	455	6~12	집산도로	206	신림동 300-5	신림동 841-3	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 도로폭 및 노선 확대 · 도로 시종점 변경 · 하천일부 중복결정
기정	중로	3	456	12	집산도로	112	신림동 1704-15	신림동 1704-14	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 하천일부 중복결정
기정	중로	3	457	13	국지도로	85	신림동 36-8	신림동 315-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	35	신림동 394-21	신림동 394-19		
기정	소로	2	1	8	국지도로	109	신림동 1527	신림동 808-494	서고시2008-121 ('08.4.10)	
변경	소로	2	1	8	국지도로	41	신림동 1527	신림동 808-418	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 선형변경 및 노선 축소
기정	소로	2	29	8~12	국지도로	104	신림동 320-29	신림동 320-48	서고시 207호 ('73.12.24)	· 하천일부 중복결정
기정	소로	2	30	8	국지도로	37	신림동 산69-17	신림동 산69-2	서고시2012-274 (2012.10.11.)	· 신우초교 진입로
신설	소로	2	(2)	9	국지도로	221	신림동 394-27	신림동 395-4		

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
신설	소로	3	(1)	6~9	국지도로	129	신림동 1694-13	신림동 369-40		
기정	소로	3	-	6	국지도로	65	신림동 306-63	신림동 310-14	관악구고시 제92-7호('92.4.15)	
기정	소로	3	2	6	특수도로	179	신림동 1721-7	신림동 832	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 보행자전용도로
변경	소로	3	2	4	특수도로	113	신림동 1721-5	신림동 832	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 도로폭 및 노선 축소
기정	소로	3	3	6	국지도로	25	신림동 844-1	신림동 844-1	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	소로	3	4	6	국지도로	314	신림동 315-10	신림동 144	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	소로	3	27	6	집산도로	359 (0)	신림동 841-3	신림동 326-1	서고시 207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	28	6	국지도로	46	신림동 300-9	신림동 300-9	서고시 207호 ('73.12.24)	
기정	소로	3	64	6	국지도로	38	신림동 404-13	신림동 827-5	서고시 207호 ('73.12.24)	
폐지	중로	1	440	20	보조 간선도로	377	신림동 1530	신림동 산134-2	서고시2008-121 ('08.4.10)	· 동서간도로
폐지	중로	2	459	15	집산도로	488	신림동 395-56	신림동 363-10	서고시2008-121 ('08.4.10)	

○ :

()

○

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	관악산	근린공원	금천구 독산동 산8 일대	1,765,534.7 (4,319.8)	-	1,765,534.7 (4,319.8)		()는 구역내 면적
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	195	-	195	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	③	율곡공원	소공원	신림동 316-138일대	1,191.7	-	1,191.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.9	-	3,911.9	서고시2008-121 ('08.4.10)	
기정	⑤	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,522.1	-	1,522.1	서고시2008-121 ('08.4.10)	

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	삼성산 생태공원	수변공원	신림동 319일대	19,386.4	-	19,386.4	서고시2008-121 (’08.4.10)	저류시설 중복결정
변경	②	청향원	수변공원	신림동 343-6일대	5,610	감)4,913	697	서고시2008-121 (’08.4.10)	
신설	⑤	-	소공원	신림동 1513-7일대	-	증)1,008	1,008	-	
신설	⑤	-	수변공원	신림동 808-498	-	증)10,800	10,800	-	
신설	⑥	-	소공원	신림동 299-17일대	-	증)535	535	-	하천 일부 중복결정
폐지	①	해오름공원	문화공원	신림동 382-5일대	4,329	감)4,329	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	
폐지	①	큰소리공원	수변공원	신림동 808-494일대	2,896	감)2,896	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	

○

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	-	신림동1694-14	35	-	35	서공고93-235호 (’93.12.30)	
기정	④	녹지	경관녹지	신림동1699일대	317	-	317	서고시2008-121 (’08.4.10)	
기정	⑤	녹지	경관녹지	신림동 309-4일대	786.6	-	786.6	서고시2008-121 (’08.4.10)	
폐지	②	녹지	경관녹지	신림동 830일대	75	감)75	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	
폐지	③	녹지	경관녹지	신림동 345-6일대	710	감)710	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	

○

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	신림동 378-42일대	10,968	감)10,968	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	

() .

○

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	열공급설비	신림동 343-6일대	4,913	감)4,913	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	

() .

○

□

()

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		
폐지	①	공공 청사	-	신림동 394-3일대	1,175	감)1,175	-	-	-	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	소방파출소
기정	②	공공 청사	-	신림동 301-8일대	1,335	-	1,335	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 (’08.4.10)	삼성동사무소 (통합), 어린이집 복합화
신설	③	공공 청사	-	신림동 296-11일대	-	증)1,100	1,100	50% 이하	250% 이하	-		119안전센터

○

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	신림동 315	13,543	-	13,543	서고시 165호 (79.7.15)	신우초교 점유 (사용) 부지
신설		학교	유치원	신림동 299-32 일대	-	증)669	669		

○

:

()

:

. 2022 2

()

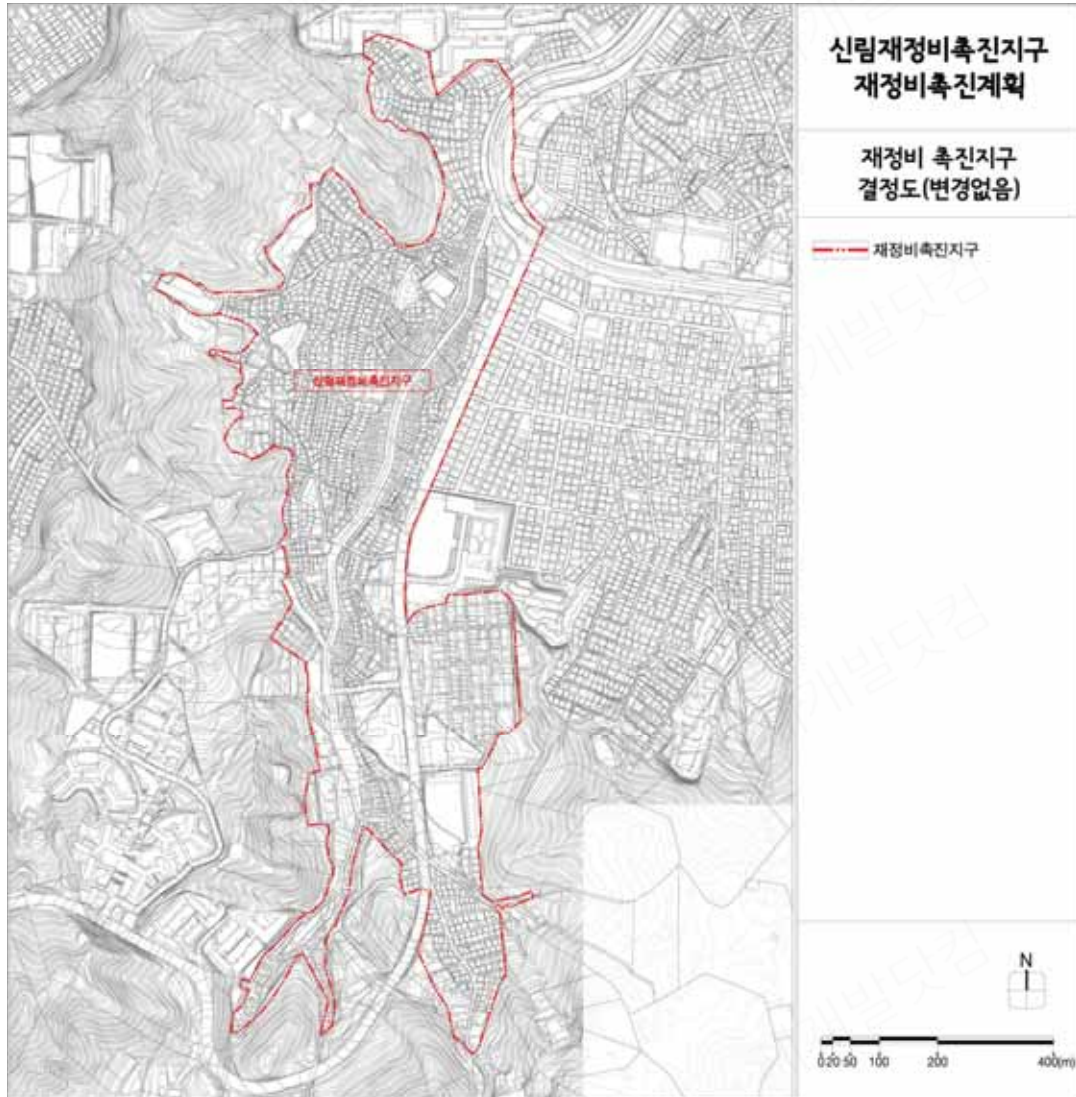
:

가 (’ 22.07.07.)

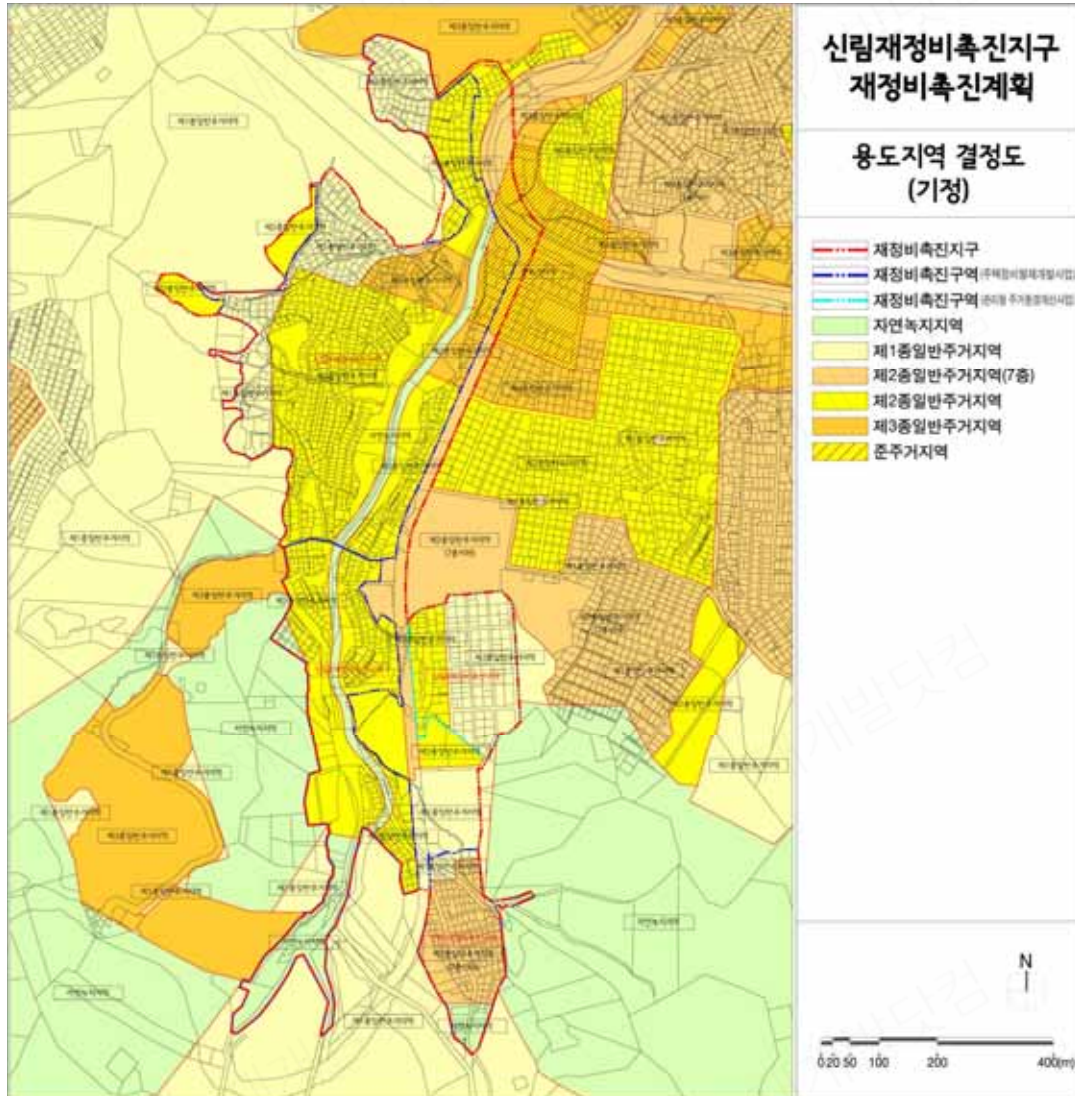
구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고																														
2차 도시 재정비 위원회 (수권) 소위원회	조건부 가결	[도시계획] • 59A㎡, 84C㎡ 평형으로 확보 예정인 공공주택은 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개 추첨하여 구역 전체에 분산배치 될 수 있도록 각 평형별 타입 구분없이 할 것 (공공주택 평형 : 37㎡, 59A㎡, 84C㎡ → 37㎡, 59㎡, 84㎡)	• 공공주택은 평형별 타입 구분이 없도록 계획 하였음 <table><tr><th>구분</th><th>심의안</th><th>조치안</th></tr><tr><td>합계</td><td>616</td><td>616</td></tr><tr><td>37㎡</td><td>413</td><td>413</td></tr><tr><td>59A㎡</td><td>193</td><td rowspan="4">193</td></tr><tr><td>59B㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>59C㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>59T㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>84A㎡</td><td>-</td><td rowspan="4">10</td></tr><tr><td>84B㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>84C㎡</td><td>10</td></tr><tr><td>84D㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>84E㎡</td><td>-</td><td></td></tr></table>	구분	심의안	조치안	합계	616	616	37㎡	413	413	59A㎡	193	193	59B㎡	-	59C㎡	-	59T㎡	-	84A㎡	-	10	84B㎡	-	84C㎡	10	84D㎡	-	84E㎡	-		반영
		구분	심의안	조치안																														
		합계	616	616																														
		37㎡	413	413																														
59A㎡	193	193																																
59B㎡	-																																	
59C㎡	-																																	
59T㎡	-																																	
84A㎡	-	10																																
84B㎡	-																																	
84C㎡	10																																	
84D㎡	-																																	
84E㎡	-																																	
• 구역계 포함 및 존치하는 획지1-8, 1-9는 가로 및 보행 환경의 연속성 확보를 위하여 '미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획('21.12.)' 상 호암로·신림로변 건축한계선(3m) 현황 등을 고려하여 3m 건축한계선 지정 검토 필요	• 추후 교통영향평가시 호암로 및 신림로의 연속된 보행환경 조성 및 인접한 '미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획'과의 정합성 등을 고려하여 획지1-8 및 1-9에 건축한계선을 지정할 수 있도록 검토 후 반영하겠음	추후 반영																																
• 폭 14m의 동서간 공공보행통로는 하천과 관악산도시자연공원의 연계축으로서 보행과 조경이 어우러진 가로공간의 역할이 가능하도록 조성	• 폭 14m의 공공보행통로는 하천 및 수변공원 조성계획, 단지내 조성계획을 고려하여 보행과 조경이 조화를 이룰 수 있도록 세부계획을 수립하겠으며, 추후 건축위원회 심의시 공공보행통로 계획에 대해 심도있게 검토할 수 있도록 하겠음	추후 반영																																

구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
2차 도시 재정비 위원회 (수권) 소위원회	조건부 가결	[건축계획] • 우정아파트 주민 등 통행 불편 해소와 기존 도시조직(현황도 로)을 고려하여 313동 하부 필로티 등을 활용하여 보행동선 추가 확보	• 313동 하부필로티를 보행로를 설치하여 획지1-3의 초입에서 우정아파트 진입부까지 관통할 수 있는 보행동선을 추가하였 음	반영
		• 신속통합기획 지침을 반영한 건축배치 예상도와 같이 민원사 항을 고려하여 앞 301동, 312동, 313동 주동을 일렬배치로 조정하여 통행축 확보	• 301동, 312동, 313동 주동을 일렬로 배치하여 통행축 확보하 였음	반영
		• 현대아파트·우정아파트 민원사항을 고려 관악산도시자연공 원 인접부 층수(6F)를 일부 조정하여 전면부 주동의 층수를 하향 조정 검토	• 관악산 인접동 일부를 6층에서 10층으로 상향하고, 현대아파 트 및 우정아파트와 인접한 313동과 108동 층수를 하향 조정 하였음	반영
		• 건축위원회 심의 시 테라스하우스의 배치 및 위치 적정성 검 토	• 획지1-1의 테라스하우스 정면에 타워동(20F)과 현대아파트 (15F)의 막힌 환경을 고려하여 위치 조정함.	반영
		• 수변공원에서 공공보행통로의 접근성을 위해 계단 또는 엘 리베이터 등 수직동선 계획 수립	• 수변공원에서 공공보행통로의 접근을 위한 경사로 및 엘리베 이터를 계획하였으며, 추후 건축위원회 심의 및 도시공원위원 회 심의시 재검토하도록 하겠음	반영
		• 하천복원 취지를 고려하여 수변공원 변 보행활성화를 위해 주 민공동시설은 개방형으로 설치	• 수변공원에 설치된 주민공동시설은 근린생활시설과 같은 개방 형대의 시설로 계획하였음	반영
		[교통처리계획] • 공공보행통로와 보차혼용통로 교차부의 보행안전 확보 방안 검토	• 공공보행통로와 보차혼용통로 교차부에 횡단보도 등을 계획하 여 보행안전을 제고하겠음	반영
		• 폭 14m로 계획한 보차혼용통로의 횡단구성 상 차도 폭은 4.5m, 보도 폭 2.0m로 되어 있는 바, 차도 폭원을 축소 조정 하여 보도의 적정 폭원 확보 검토	• 보차혼용통로의 차도 폭원 4.5→3.5m로 축소하여 보도 폭을 2.0→3.0m로 추가 확보하였음	반영
		• 교통영향평가심의위원회 시 신림3교 앞 삼거리, 양산지구 북 측 출입구, 단지 내부 교차로 등 가로구간 서비스수준을 세분 화하여 검토·분석하여 신림로변 교통처리 개선 대책 마련 필 요	• 교통영향평가 수립시 신림3교 앞 삼거리, 양산지구 북측 출입 구, 단지 내부 교차로 등 가로구간 서비스수준을 세분화하여 검토·분석하여 신림로변 교통처리 개선대책을 마련하겠음	추후 반영
		• 장기안으로 제시된 동서간도로 계획안은 고가도로 종점이 호 암로와 근접한 문제가 있으므로 별도 검토 필요	• 동서간도로 계획안은 사업 시기 및 주체 등의 구체적인 사업 계획은 미수립되어 있음 • 다만, 장기적인 관련계획으로써 검토하여 대상구간의 적정 도 로폭원을 확보하고자 하였으며, 『동서간 연결도로 타당성 및 기본계획 검토, 관악구, 2020』의 제시된 노선을 기준으로 반 영함 • 고가도로 위치, 호암로 접속부 처리계획 등에 대한 세부적인 교통처리계획은 동서간도로 사업계획 수립시 별도 검토토록 하겠음	추후 반영
		• 하천복원시 치수문제 없도록 하천관리과와 협의하여 조치	• 하천의 실시설계 계획안 수립시 서울시 하천관리과와 협의하 도록 하겠음	추후 반영

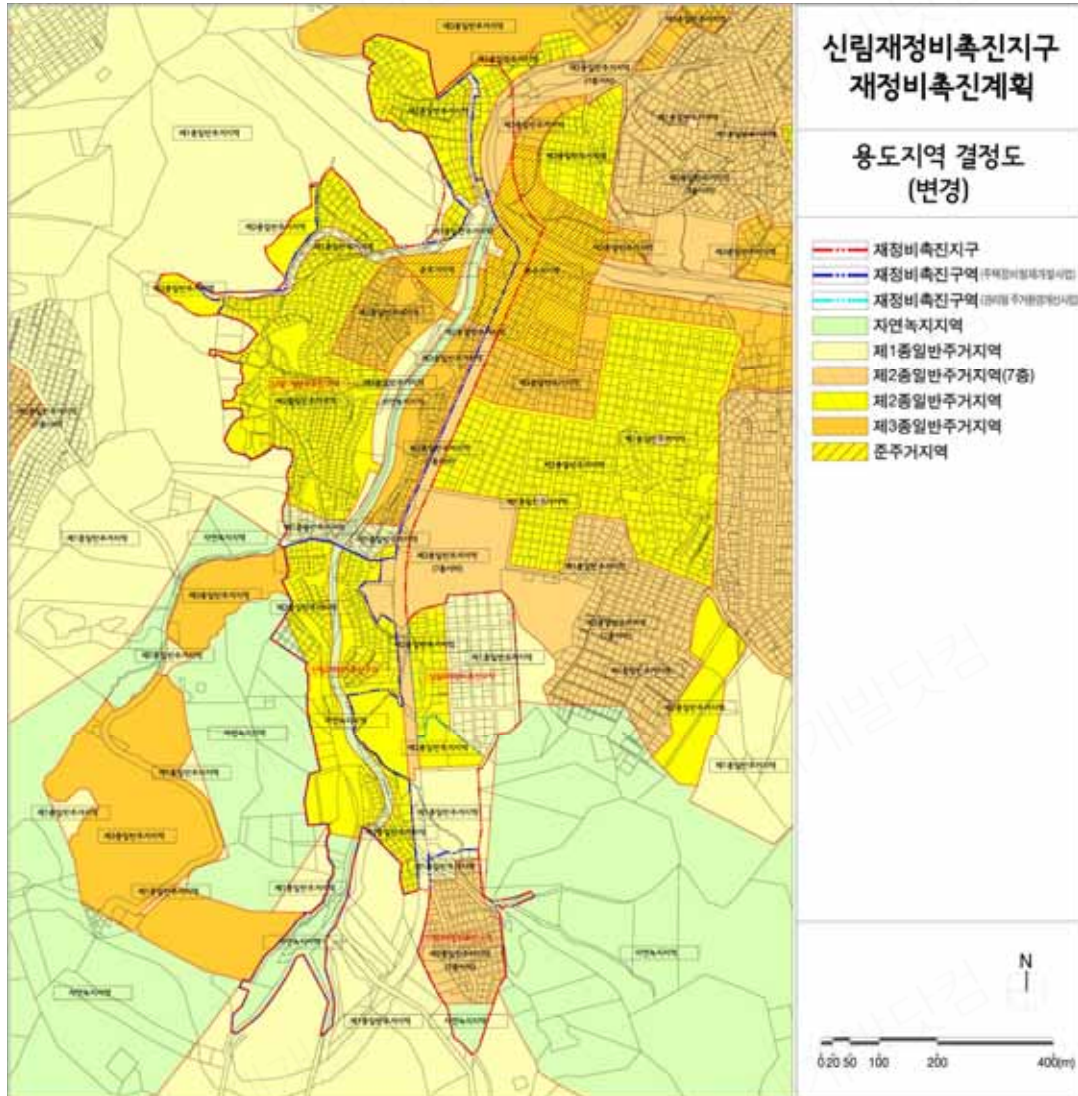
[] ()
 [] ()



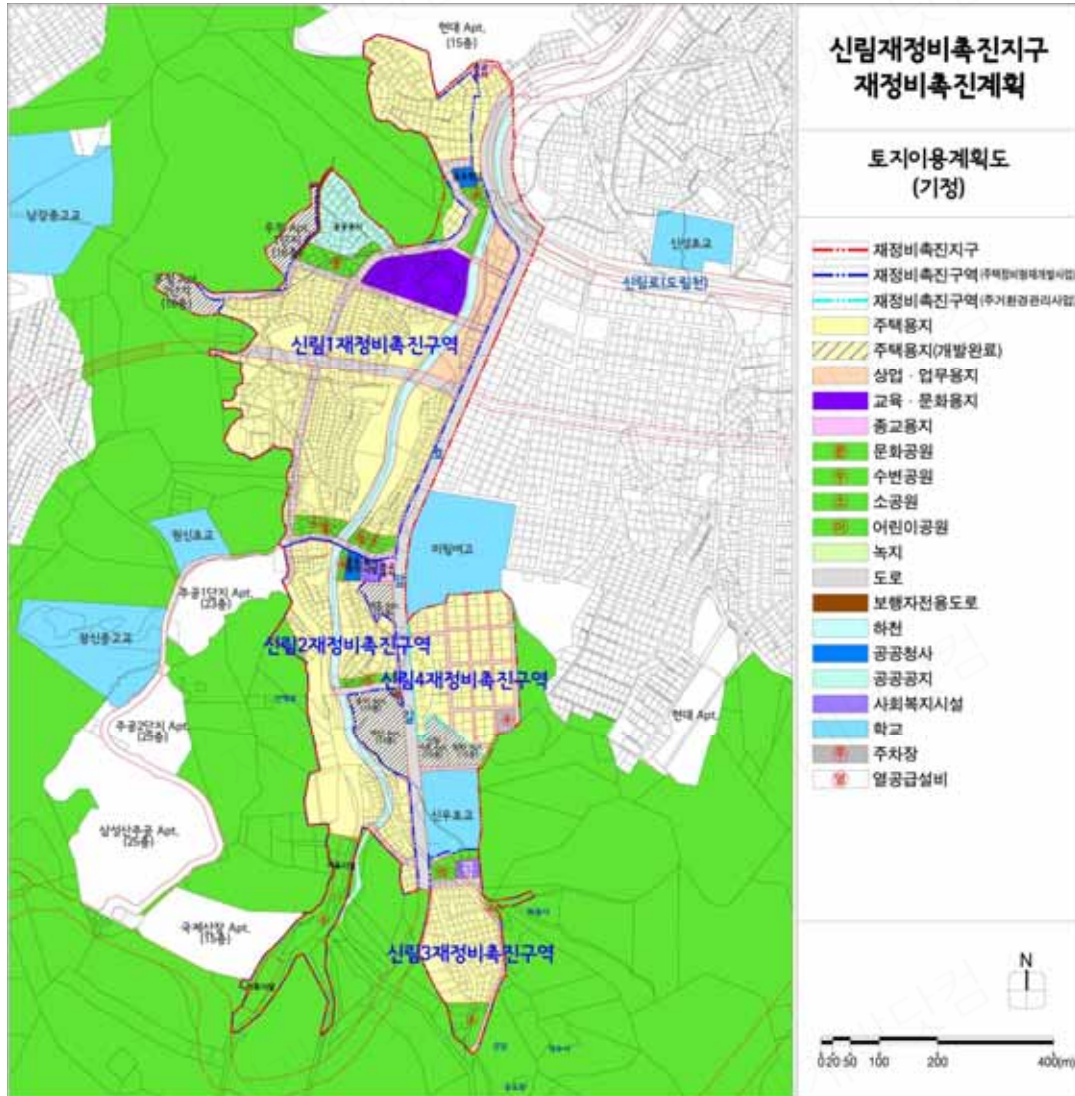
[.] ()



[.] ()

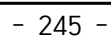


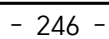
[] ()



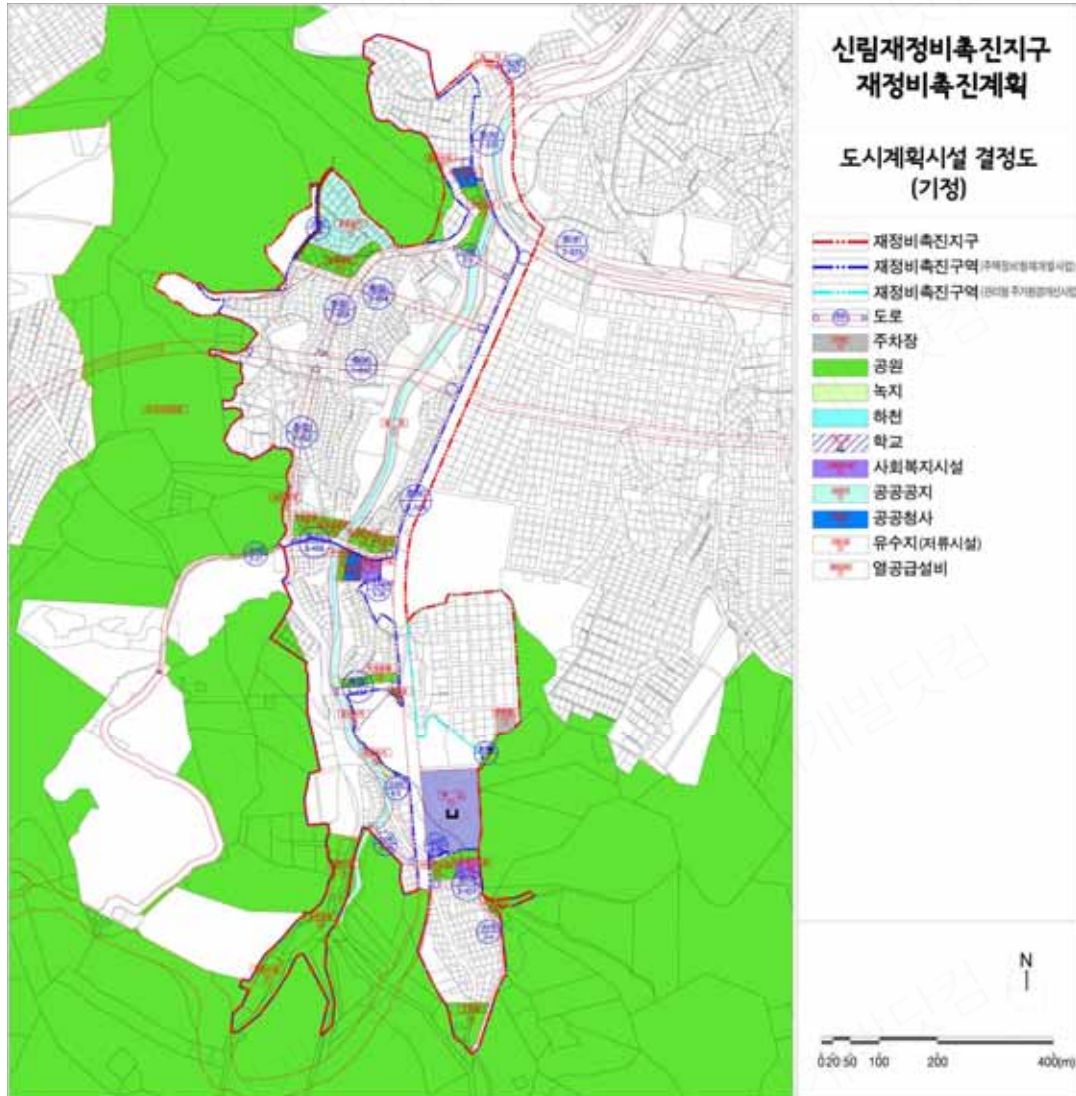
[] ()



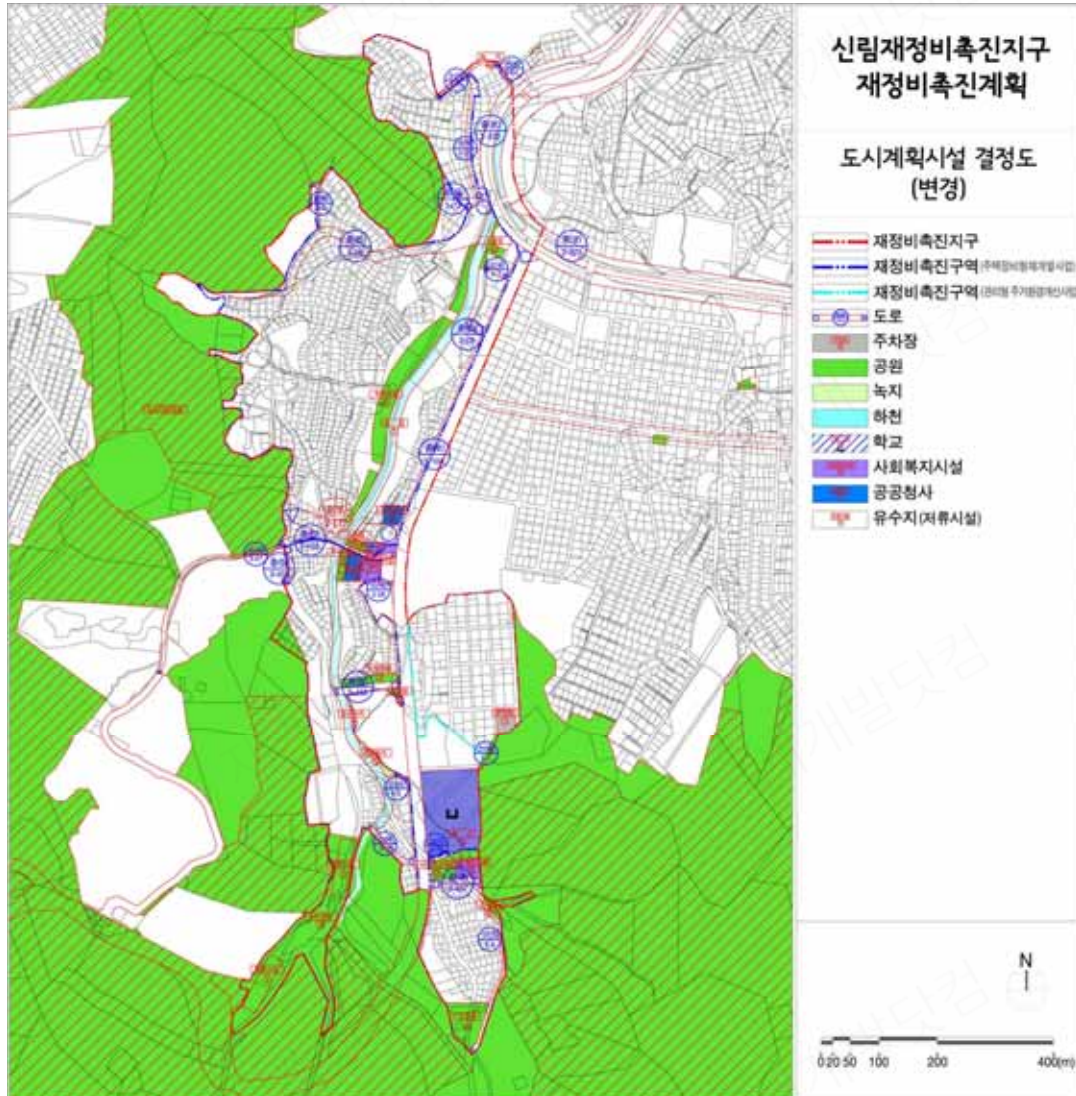




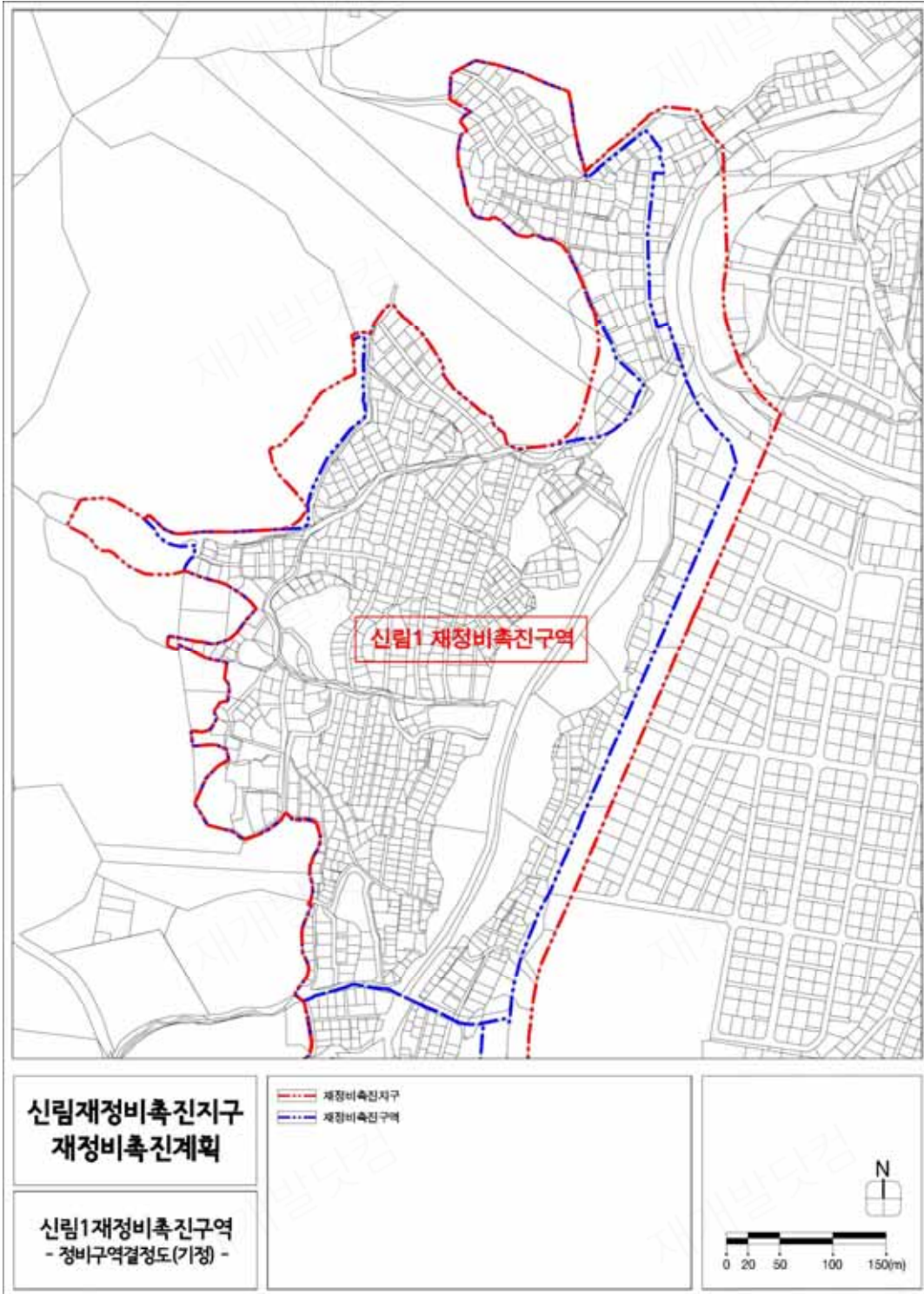
[] ()



[] ()



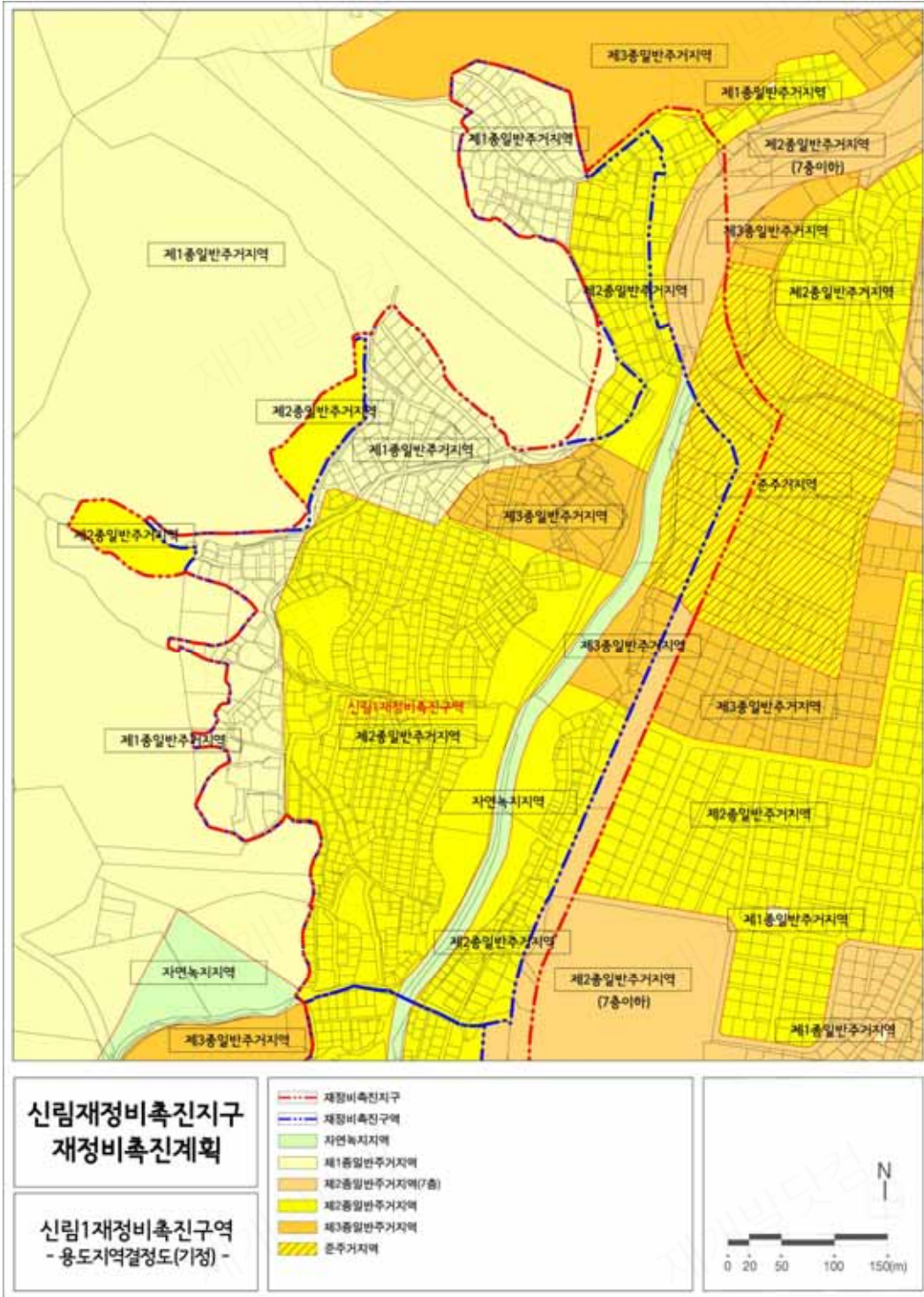
[1] ()



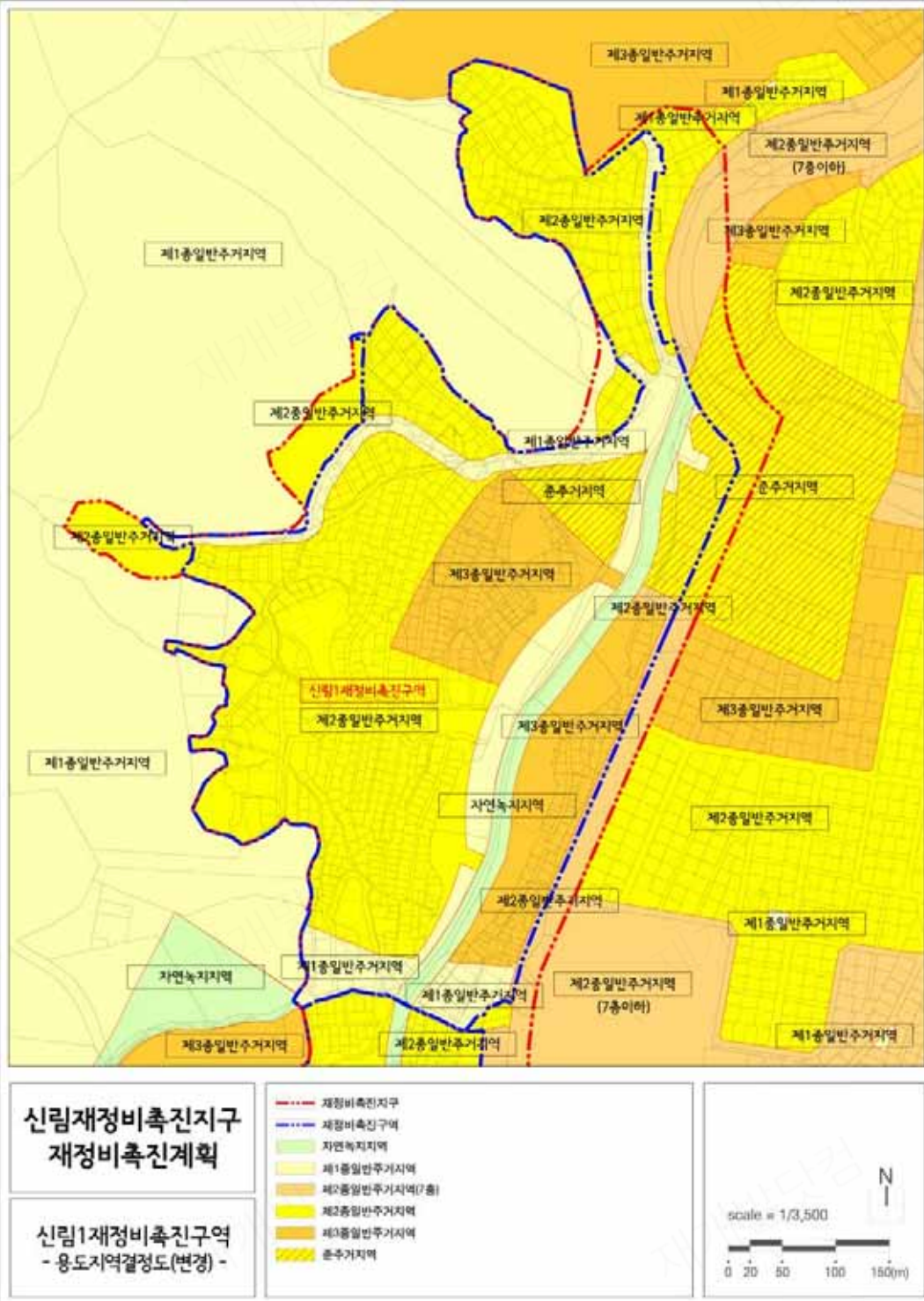
[1] ()



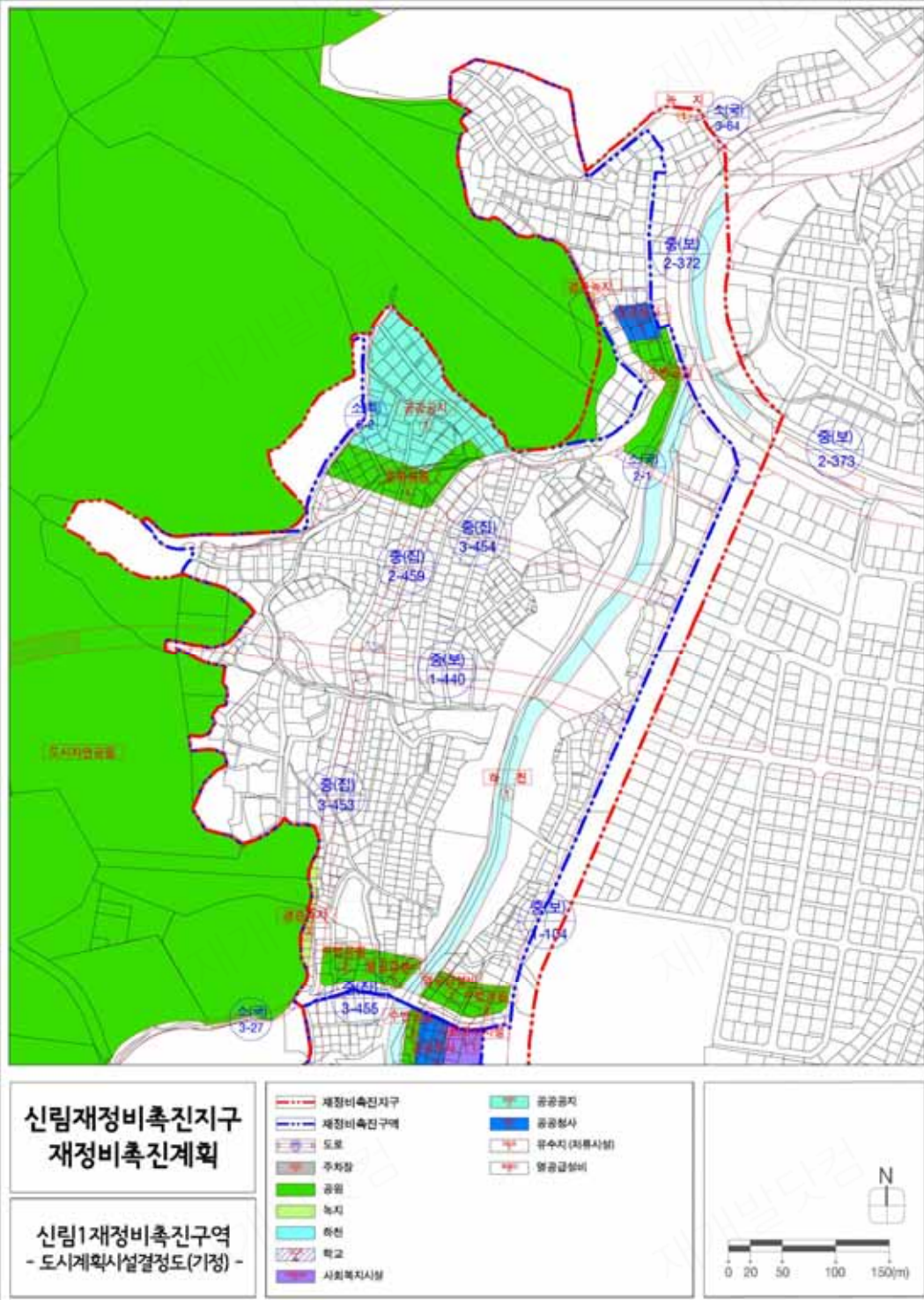
[1] ()



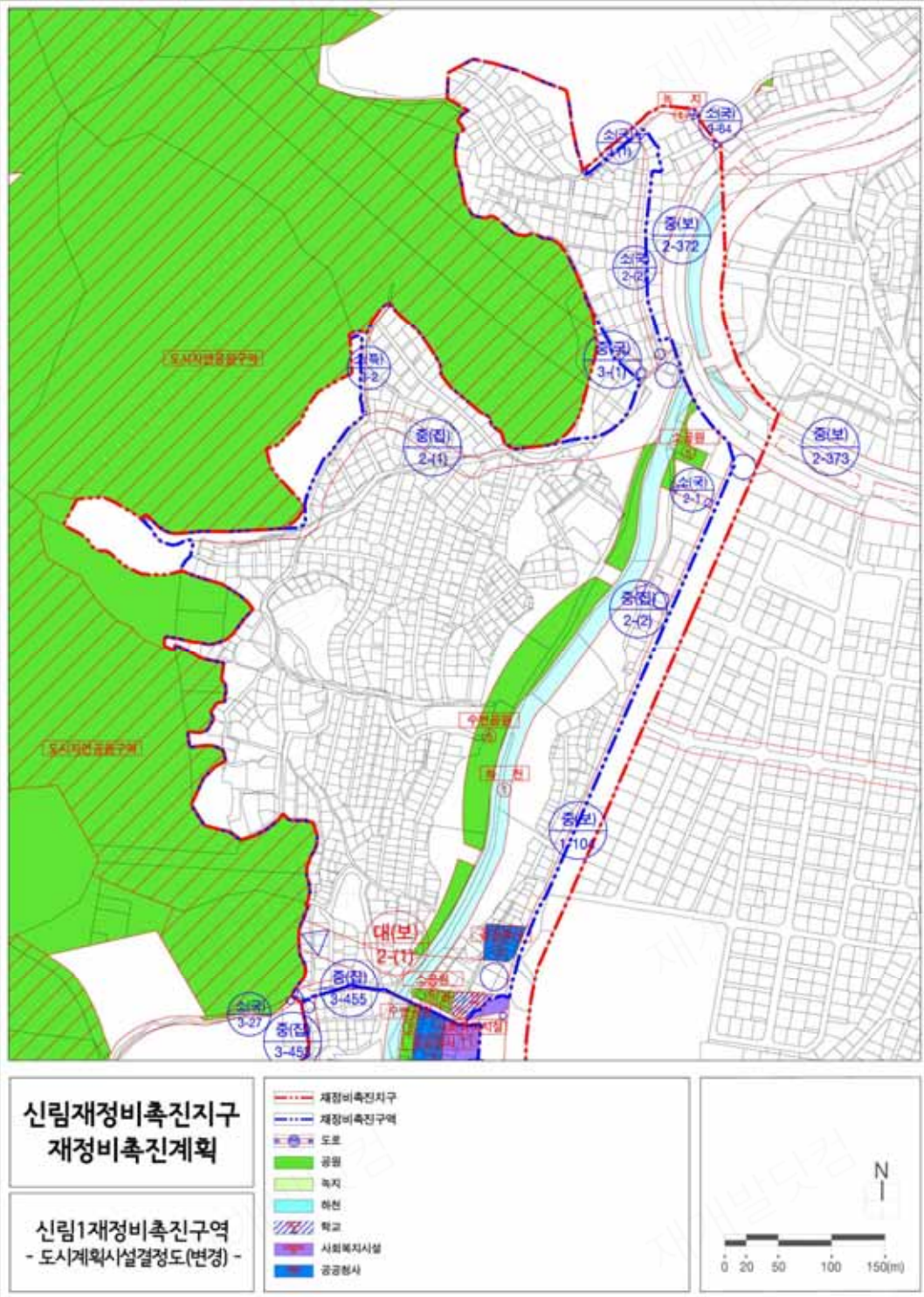
[1] ()



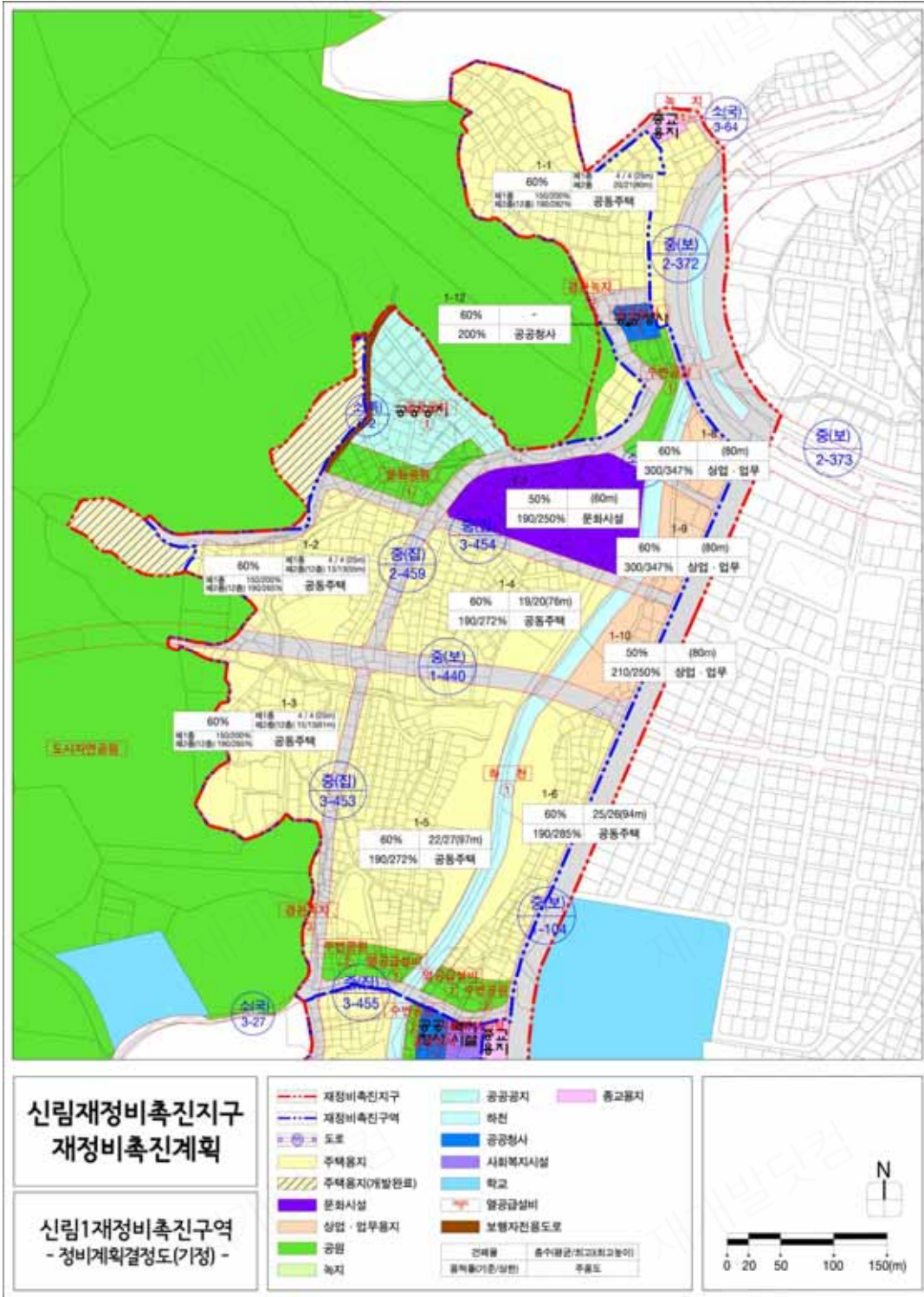
[1] ()



[1] ()



[1] ()



[1] ()

