

◆ 서울특별시고시 제2024-612호

신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 신림재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-121호(2008.04.10)로 재정비촉진계획 결정고시 및 서울특별시고시 제2009-4호(2009.01.08), 서울특별시고시 제2010-296호(2010.08.12), 서울특별시고시 제2011-217호(2011.07.28), 서울특별시고시 제2012-274호(2012.10.11), 서울특별시고시 제2012-327호(2012.11.29), 서울특별시고시 제2013-90호(2013.03.28.), 서울특별시고시 제2013-313호(2013.09.26), 서울특별시고시 제2016-173호(2016.06.23), 서울특별시고시 제2016-359호(2016.11.10), 서울특별시고시 제2017-180호(2017.05.25), 서울특별시고시 제2017-360호(2017.10.10.), 서울특별시고시 제2018-238호(2018.08.02.), 서울특별시고시 제2019-96호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-351호(2019.10.31.), 서울특별시고시 제2020-159호(2020.04.23.), 서울특별시고시 제2021-631호(2021.11.18.), 서울특별시고시 제2022-174호(2022.4.21.), 서울특별시고시 제2022-352호(2022.8.18.), 서울특별시고시 제2022-361호(2022.8.25.), 서울특별시고시 제2024-191호(2024.04.11.), 서울특별시고시 제2024-305호(2024.06.20.), 서울특별시고시 제2024-367호(2024.7.25.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 19일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
신림 재정비촉진지구	주거지형	관악구 신림동 일원	491,110.8	-	491,110.8	•노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신림동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획 : 변경

- 1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음
- 2) 인구·주택수용계획 : 변경없음
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
- 5) 교통계획 : 변경없음
- 6) 경관계획 : 변경없음
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음
- 8) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경없음
- 10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
- 11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
- 12) 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
- 13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
- 14) 기타계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 자족성계획, 특성화계획, 여성친화적계획)
: 변경없음
- 15) 광고물 관리계획 : 변경없음
- 16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
- 17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경
 - (1) 신림1재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
 - (2) 신림2재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경없음
 - (3) 신림3재정비촉진구역(주택정비형 재개발사업) : 변경
 - (가) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음
 - (나) 정비계획 : 변경
 1. 토지이용계획 : 변경없음
 2. 도시계획시설 설치계획 : 변경없음
 3. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	관리사무소	서울시 관악구 신림동 316-55번지 일대	215.96	감)1.94	214.02	
	주민공동시설		926.03	증)32.99	959.02	
	문 고		247.07	감)34.58	212.49	
	보육시설		352.63	증)0.09	352.72	
	경로당		225.49	감)2.43	223.06	
	어린이놀이터		772.00	-	772.00	
	주민운동시설		458.03	-	458.03	

※ 변경사유 : 공간이용의 효율성을 높이기 위해 공동이용시설 계획 변경

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

☐ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

☐ 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 면적(㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 /최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
기정	신림3 재정비 촉진구역	35,136.4	3-1	22,463.3	관악구 신림동 316-62번지 일대	58,404.58 이하	공동주택	30% 이하	236% 이하	15/17
			3-2	1,299.3	관악구 신림동 산69-16번지 일대	2,598.60	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-/6
변경	신림3 재정비 촉진구역	35,136.4	3-1	22,463.3	관악구 신림동 316-62번지 일대	53,013.38 이하	공동주택	30% 이하	236% 이하	15/17
			3-2	1,299.3	관악구 신림동 산69-16번지 일대	2,598.60	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-/6
변경 없음	주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡ 초과 시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) - 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 30% 이상 - 건립예정세대수 : 571세대 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 170% → 180%							
	상한용적률		236%이하							
변경	소형주택 공급기준 (법적기준)		기정	소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (233.70% - 219.98%) = 13.72%						
			변경	소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (233.98% - 219.98%) = 14.0%						
변경 없음	소형주택 확보방법		기준용적률 10%상향 조정으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획							

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2022-174호(2022.4.21.) (변경)결정 시 오기된 사항 정정

5. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

6. 정비사업 시행계획 : 변경없음

7. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

8. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

(다) 지구단위계획 결정사항 : 변경없음

(4) 신림4재정비촉진구역(관리형 주거환경개선사업) : 변경없음

18) 도시관리계획 결정조서 : 변경

(1) 재정비촉진지구 결정조서 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기 정	변경	변경후	
신림 재정비 촉진지구	주거 지형	관악구 신림동 일원	491,110.8	-	491,110.8	●서고2006-357호 (2006.10.19)

(2) 용도지역 결정조서 : 변경

용도지역			면적(㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변경 후	
계			491,110.8	-	491,110.8	100.0
주거 지역	소 계		443,803.1	감) 157.5	443,645.6	90.3
	일반 주거 지역	제1종	87,749.8	감) 554.0	87,195.8	17.8
		2종(7층)	57,429.6	감) 36.4	57,393.2	11.7
		2종	233,278.7	증) 178.5	233,457.2	47.5
		3종일반	42,407.0	증) 120.1	42,527.1	8.7
	준주거		22,938.0	증) 134.3	23,072.3	4.7
자연녹지			47,307.7	증) 157.5	47,465.2	9.7

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2024-367호(2024.7.25.) (변경)결정 시 오기된 사항 정정

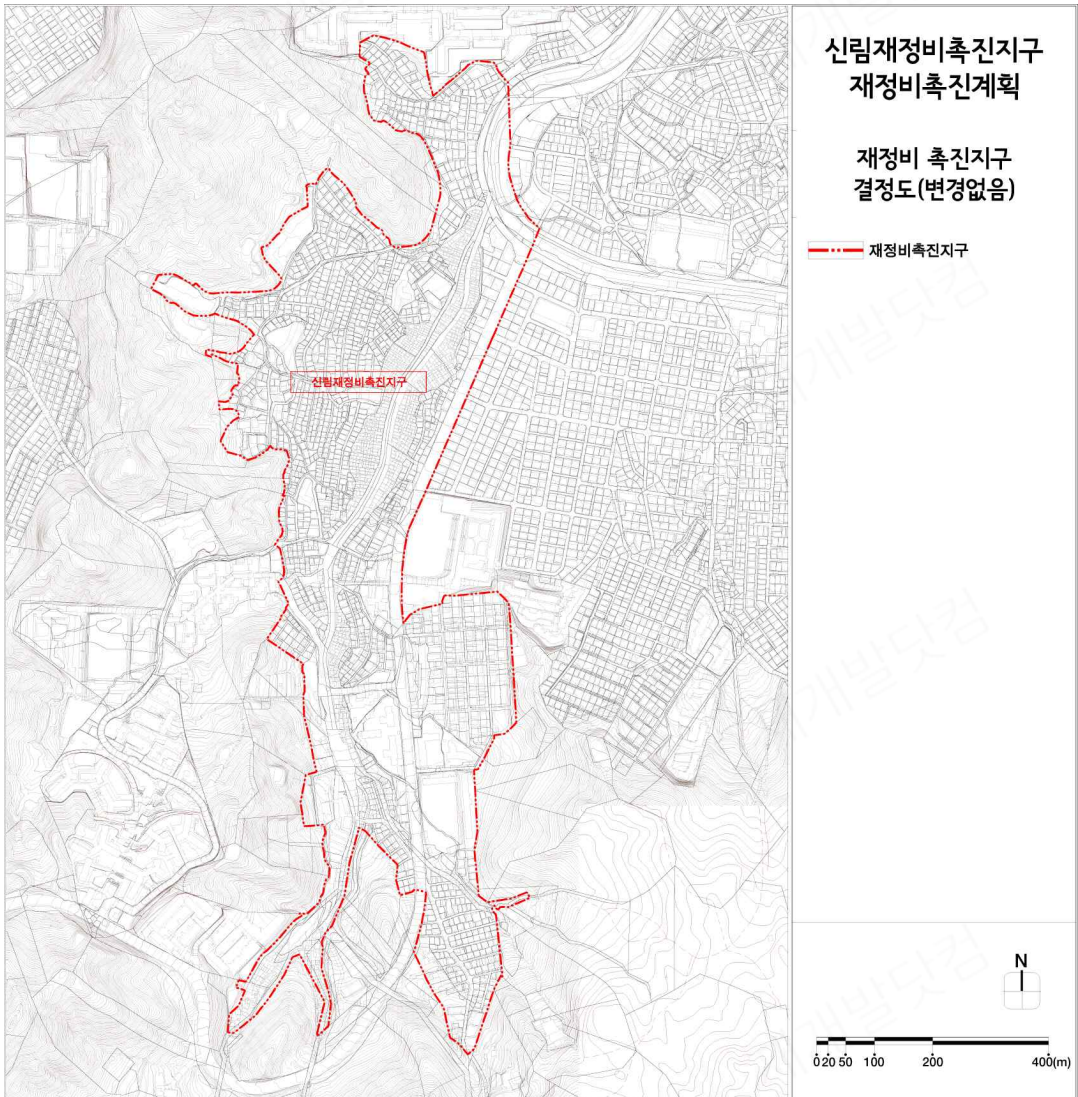
(3) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

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

바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎2133-7227) 및 관악구 도시
계획과(☎02-879-6383)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[붙임] 신림재정비촉진계획 결정도

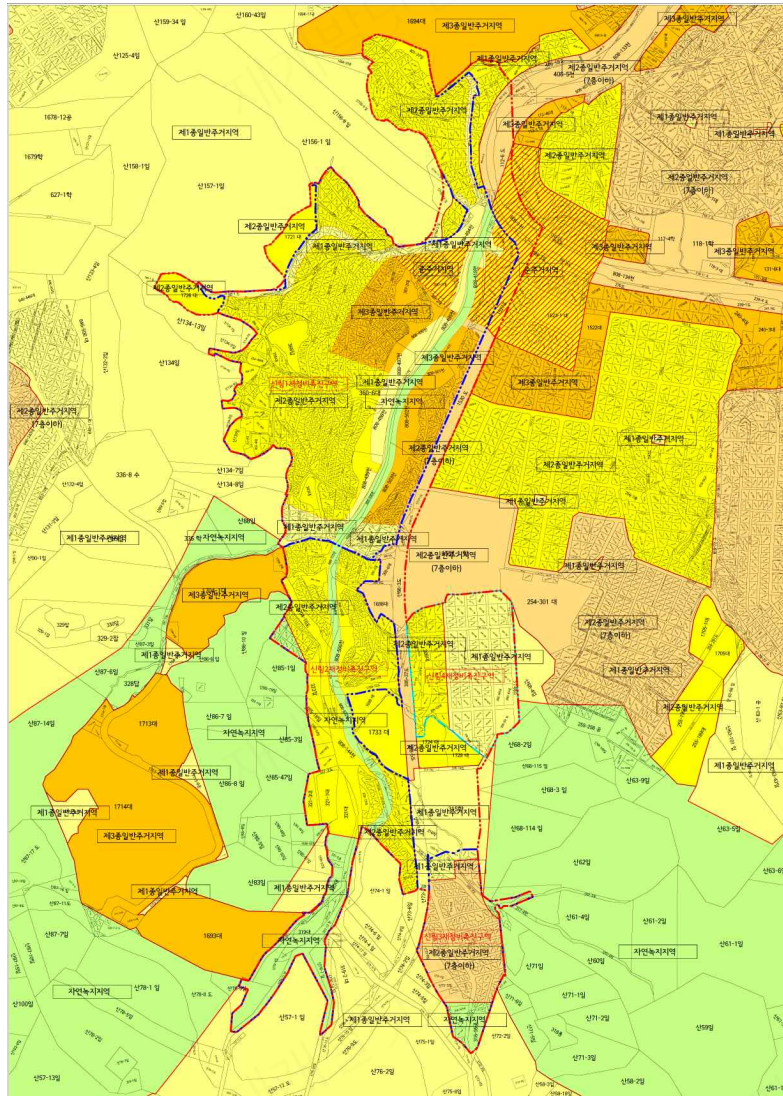
[신림재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



[토지이용계획도(변경없음)]



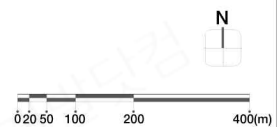
[용도지역·지구결정도(변경없음)]



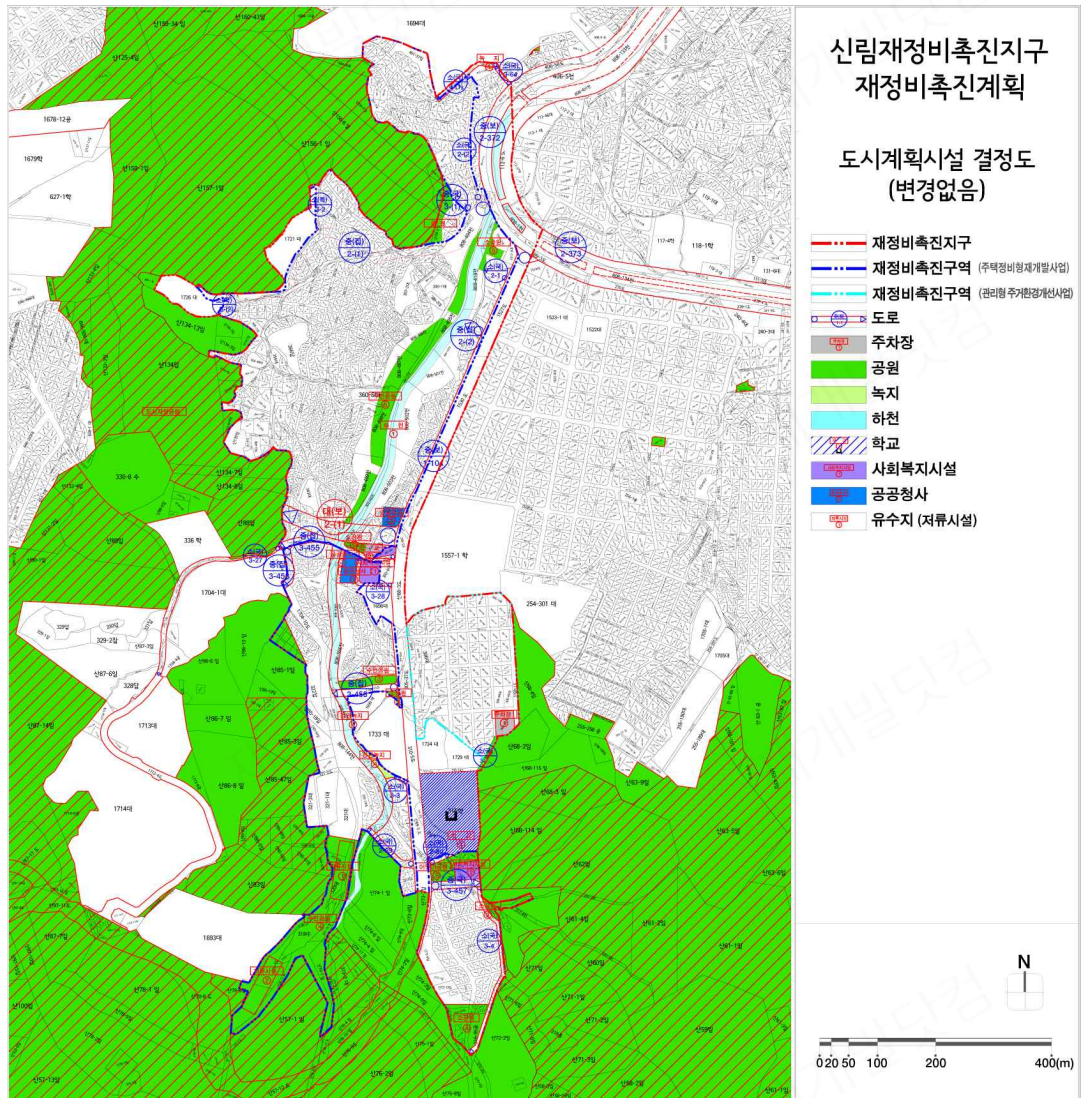
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

용도지역 결정도
(변경없음)

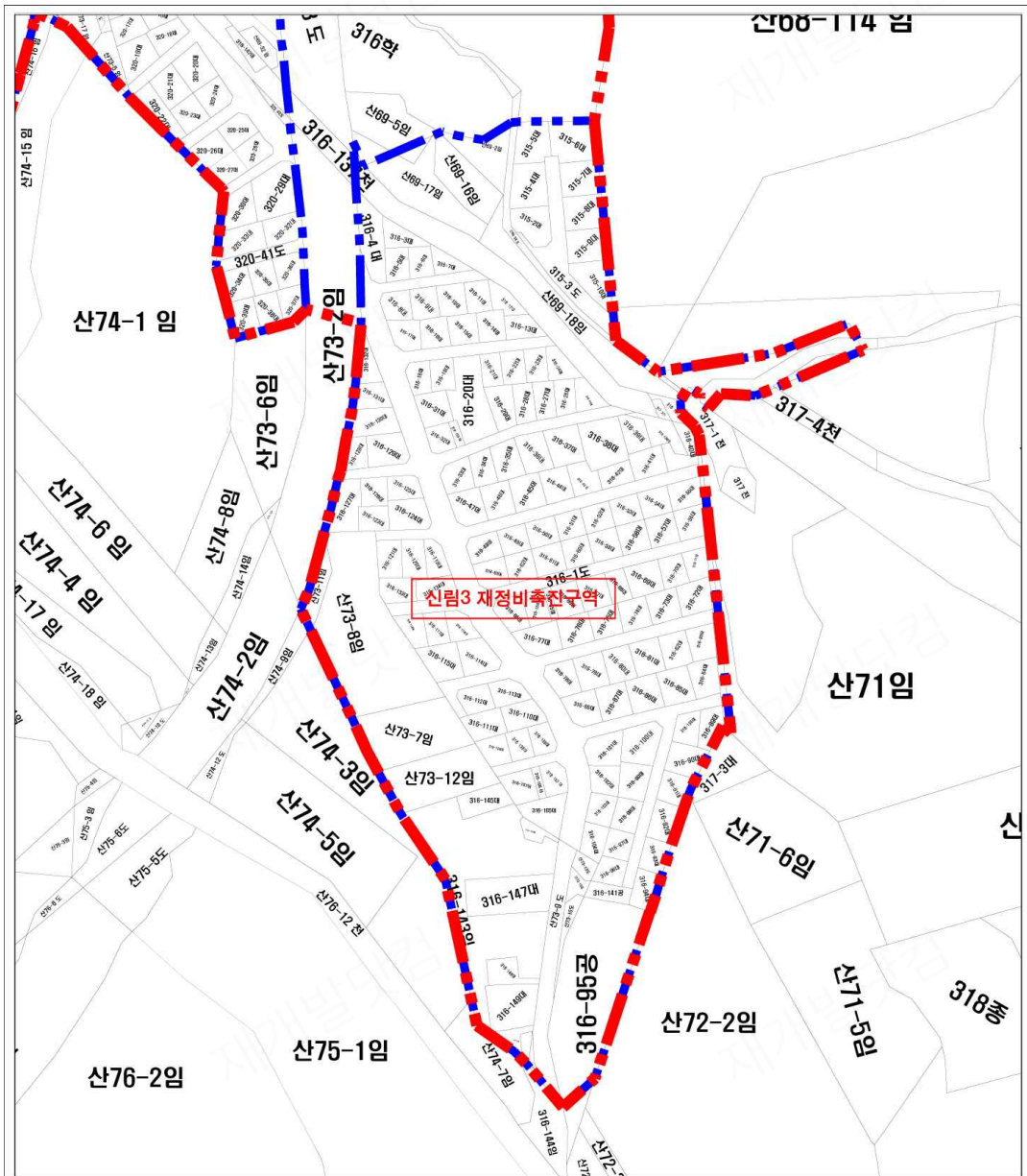
- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역 (주택정비행재개발사업)
- 재정비촉진구역 (관리형 주거환경개선사업)
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역



[도시계획시설결정도(변경없음)]



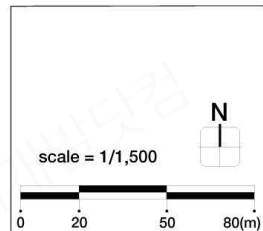
[신림3재정비촉진구역결정도(변경없음)]



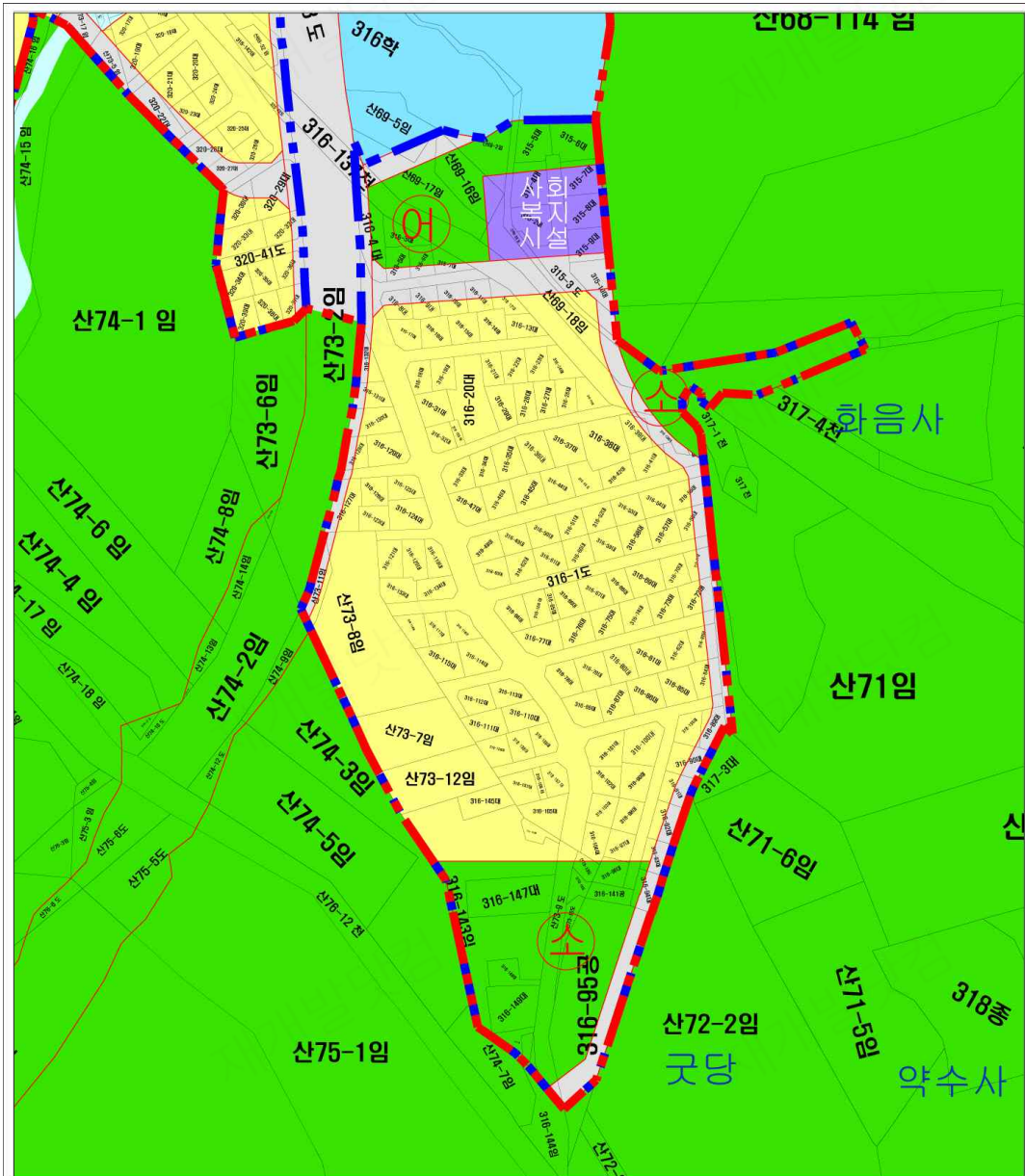
**신림재정비촉진지구
재정비촉진계획**

신림3재정비촉진구역
- 촉진구역결정도 -
(변경없음)

재정비촉진지구
재정비촉진구역



[신림3 토지이용계획도(변경없음)]



신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

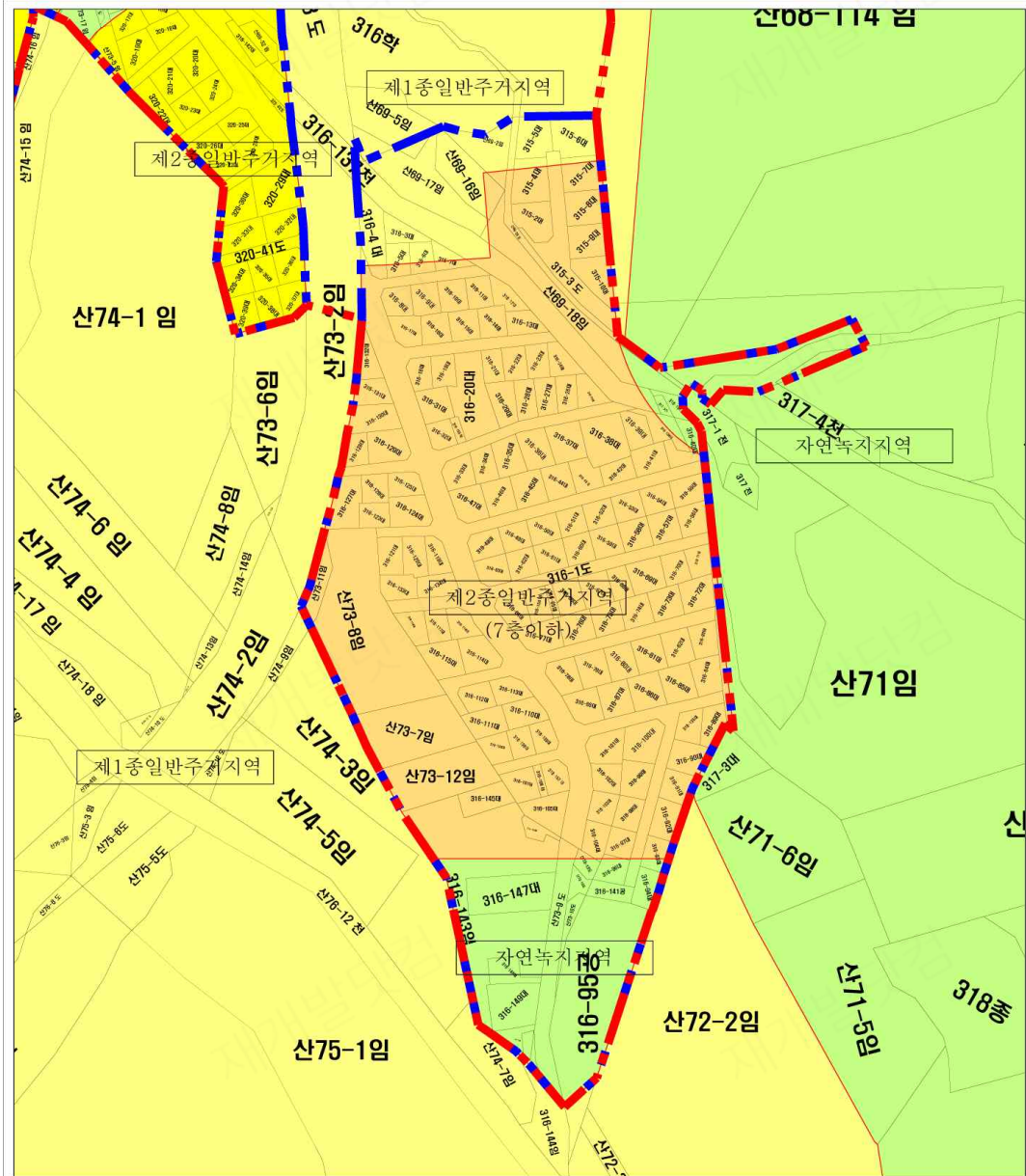
신림3재정비촉진구역
-토지이용계획도(변경없음)-

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 주택용지
- 어린이공원
- 소공원
- 도로
- 하천
- 사회복지시설
- 학교

scale = 1/1,500



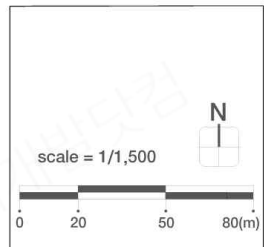
[신림3 용도지역결정도(변경없음)]



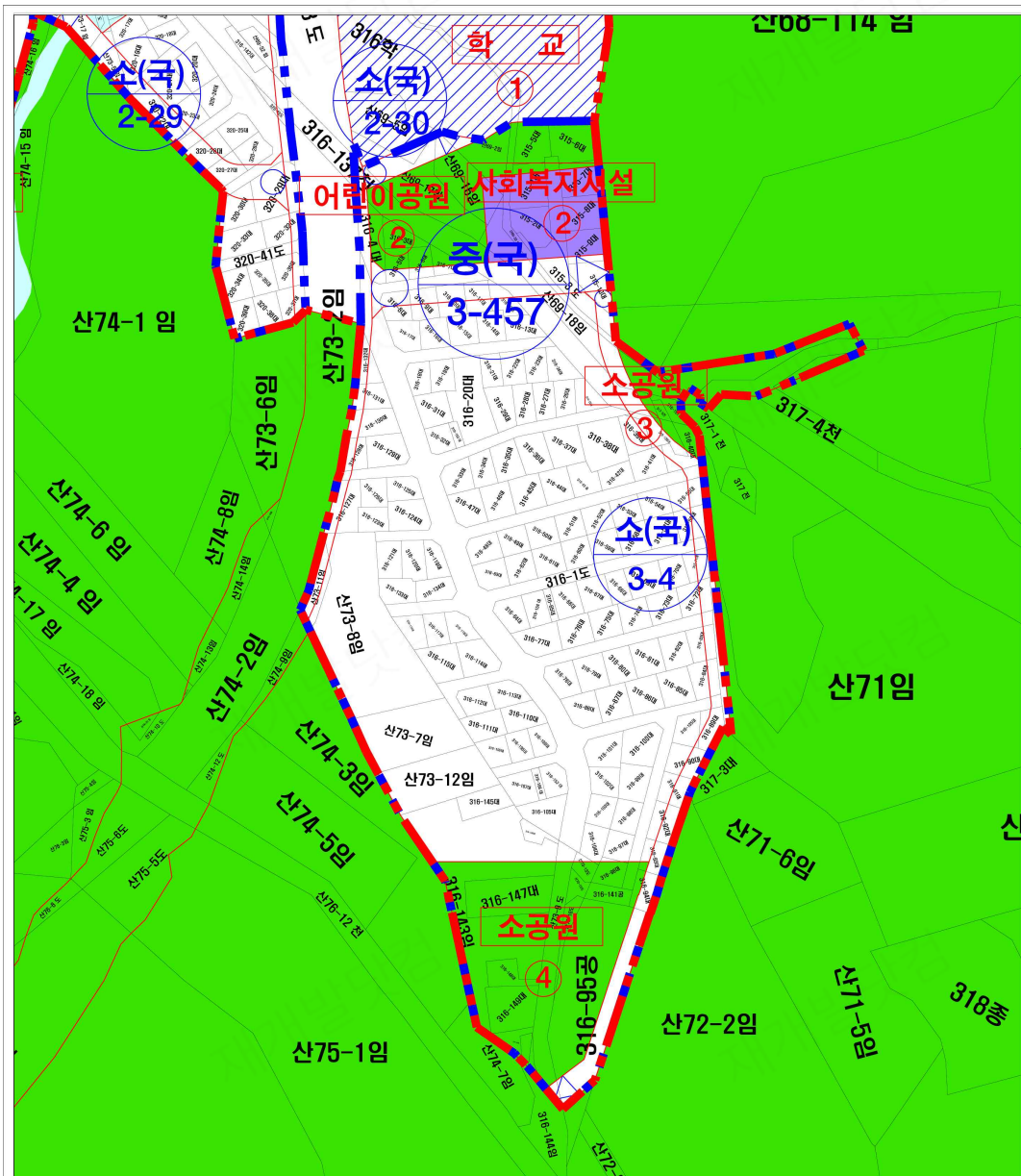
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
-용도지역결정도(변경없음)-

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역



[신림3 도시계획시설결정도(변경없음)]



**신림재정비촉진지구
재정비촉진계획**

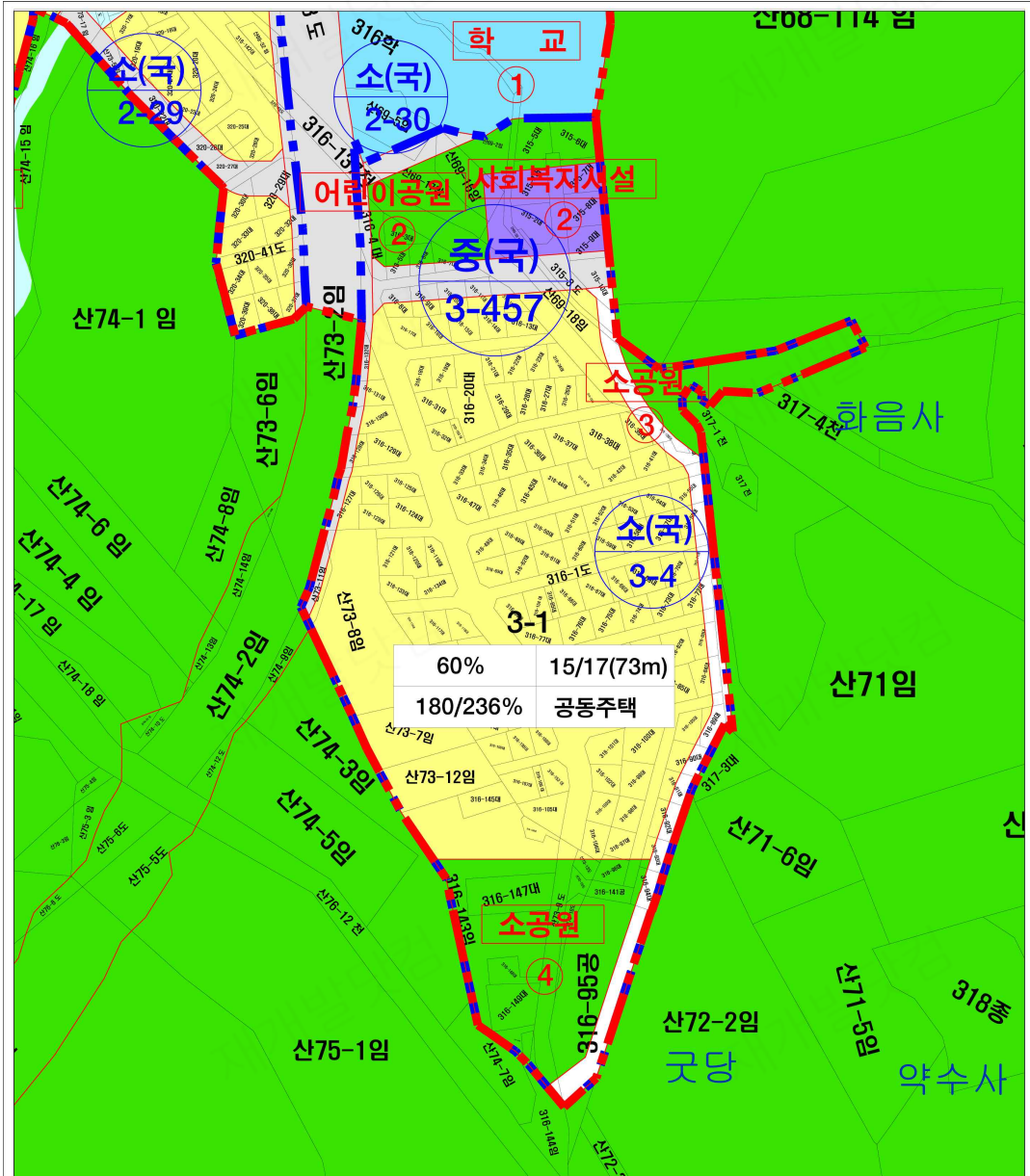
신림3재 정비촉진구역
-도시계획시설결정도(변경없음)-

- 재정비촉진지구
 재정비촉진구역
 도로
 공원
 하천
 학교
 사회복지시설

scale = 1/1,500



[신림3 정비계획결정도(변경없음)]



신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
-정비계획결정도(변경없음)-

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 도로
- 주택용지
- 공원
- 하천

건폐율	층수(평균/최고/최고높이)
용적률(기준/상한)	주용도

scale = 1/1,500

