

◆ 서울특별시고시 제2026-100호

신림5구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대(이하 ‘신림5구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.08.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 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

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	신림5구역 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 412번지 일대	-	증) 169,069	169,069	-

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		169,069.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	42,563.6	25.1	-
	도 로	21,153.0	12.5	-
	공 원	2,057.0	1.2	-
	녹 지	11,567.0	6.8	-
	사회복지시설	788.6	0.5	현행시설(키움센터, 경로당) 대체이전
	공공공지	6,998.0	4.1	-
획 지	소 계	126,505.4	74.9	-
	획 지1	110,821.4	65.6	공동주택(제2종)
	획 지2	9,291.0	5.5	주거복합(제3종)
	획 지3	6,049.0	3.6	주거복합(제3종)
	획 지4	344.0	0.2	종교준치(제1종)

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		169,069.0	-	169,069.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	122,488.7	감) 81,790.7	40,698.0	24.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	43,982.5	감) 42,644.5	1,338.0	0.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 111,610.0	111,610.0	66.0	-
	제3종일반주거지역	2,597.8	증) 12,825.2	15,423.0	9.1	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반 주거지역	제2종일반주거지역	94,511.0	• 신림5구역의 원활한 주택공급 및 기반시설 정비를 위하여 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	731.0	
제2종일반 주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	12,337.5	
	제2종일반주거지역	17,092.0	
	제3종일반주거지역	13,215.0	
제3종일반 주거지역	제1종일반주거지역	1,113.8	
	제2종일반주거지역	7.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)
가. 추정 비례율 산출근거

구 분				금 액 (천원)	비 율 (%)	내 역	비 고
종후자산 (수입)	공동주택	분양주택	조합원분양 (보류지포함)	1,939,077,555	64.89%	2,571세대	-
			일반분양	703,575,722	23.55%	778세대	-
		공공(임대)주택		176,523,930	5.91%	624세대	-
	근린생활 시설	조합원분양		21,266,000	0.71%	(근생 40.0%)	-
		일반분양		37,521,000	1.26%	(근생 60.0%)	-
	이주비 이자			110,160,000	3.69%	-	-
	기 타			0	0.00%	납부부가세(매입부가세공제)	-
	소 계			2,988,124,207	100.00%	-	-
	정비사업비 (지출)	공사비			1,268,120,864	71.75%	건축공사비(평당 750만원), 매입부가세등
보상비			120,675,000	6.83%	국공유지매입비, 청산자청산금, 주거이전비, 영업보상비등	-	
관리비			14,698,100	0.83%	조합운영비, 소송비등	-	
설계비			21,490,000	1.22%	건축설계, 정비계획, 기타설계용역비 등	-	
감리비			22,250,000	1.26%	건축, 전기,정보통신 및 소방 감리 등	-	
부대경비			257,868,522	14.59%	수수료 등 기타사업비, 각종부담금, 재세공과금, 금융비용	-	
예비비			62,200,000	3.52%	사업 예비비	-	
소 계			1,767,302,486	100.00%		-	
종전자산(출자금 추정액)				1,144,477,114	-	출자 조합원의 종전자산추정액 (현금 청산자추정액제외)	-
추정 비례율				106.67%	(총 수입 - 총 사업비)/ 종전자산추정액	-	

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감평평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비 변화율				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반분양가기 준)	10%	39,100	141.22%	135.49%	129.76%	124.02%	118.29%
	5%	37,300	129.67%	123.94%	118.21%	112.48%	106.75%
	0%	35,500	118.13%	112.40%	106.67%	100.93%	95.20%
	-5%	33,700	106.58%	100.85%	95.12%	89.39%	83.66%
	-10%	32,000	95.04%	89.31%	83.58%	77.84%	72.11%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	-	기타도 로	-	-	-	-	-	-	문성로 및 인근도로
변경	중로	1	A	20~23.5	집산도 로	552	신림동 412-148	신림동 433-78	-	-	-	문성로
신설	중로	1	B	20	집산도 로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간 선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
변경	중로	2	372	15~27	보조간 선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
신설	중로	2	A	15	집산도 로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	집산도 로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도 로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도 로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도 로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도 로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도 로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도 로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도 로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도 로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도 로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도 로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도 로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로
기정	-	-	-	-	기타도 로	-	-	-	-	-	-	-
변경	-	-	-	-	기타도 로	-	-	-	-	-	-	신림5구역 구간 폐지

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	• 도로기능 및 폭원 변경 -기능: 기타 → 집산 -폭원: 20m~23.5m, 연장: 552m	• 문성로변 가감속차로 확보 및 도로의 체계적 관리를 위한 기능 구분
-	중로 1-B	• 신설 -폭원: 20m, 연장: 27m	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	• 변경(문화교, 신본교 확폭) -문화교: 10m → 16m(재가설) -신본교: 12m → 15m(확폭)	• 대상지 진출입 및 신림로 교통 부영향 최소화를 위한 교량 재가설 및 확폭
-	중로 2-A	• 신설 -폭원: 15m, 연장: 45m	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	• 신설 -폭원: 15m, 연장: 20m	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	• 신설 -폭원: 12m~15m, 연장: 169m	• 신림초등학교 통학로 정비 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	• 신설 -폭원: 10m~12m, 연장: 621m	• 대상지 내 순환도로 및 주변지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	• 신설 -폭원: 10m, 연장: 67m	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	• 신설 -폭원: 8m, 연장: 120m	• 대상지 북측 신림로 이면부의 진출입로 확보
-	소로 3-A	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 49m	• 대상지 북측 종교시설 및 이면부의 진출입로 확보
-	소로 3-B	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 110m	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 64m	• 대상지 동측 지역과 순환도로 연결
-	소로 3-D	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 737m	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 116m	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	• 신설 -폭원: 4m, 연장: 40m	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	• 신설 -폭원: 4m, 연장: 64m	• 대상지 동측 지역과의 보행 연결 유지
-	-	• 신림5구역 내 기타도로 구간 폐지	• 신림5구역 일괄 정비로 인한 구역 내 구간 폐지

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시 제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 폐지 : 감) 172㎡	• 정비구역 지정에 따른 구역 내 기존 도시계획시설(거주자 우선주차) 폐지

3) 철도 결정(변경)조서

－ 본선

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

－ 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

나. 공간시설

1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351번지 일대	-	증) 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112번지 일대	-	증) 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설 -증) 8,561㎡	삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상
B	경관녹지	신설 -증) 3,006㎡	삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26번지	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6번지 일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지 -감) 2,310㎡	정비구역 지정에 따른 구역 내 현황시설 폐지
A	어린이공원	신설 -증) 2,057㎡	- 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보 - 신림초 통학생들의 안전한 통학환경 조성을 위해 공원 경계로부터 3m를 이격하여 보행로로 조성

3) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123번지 일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설 -증) 6,998㎡	(단기) 고도 차이에 의한 경사지 및 옹벽 발생 방지 (장기) 신림현대아파트 재건축 시 기반시설 연계 도모

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	신림동 409-197번지	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회 복지시설	신림동 1630-30번지 일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지 -감) 528㎡	정비구역 지정에 따른 구역 내 현황시설(어린이집) 폐지
A	사회복지시설	신설 -증) 788.6㎡	대상지 내 현황 기반시설(키움센터, 경로당) 대체

라. 방재시설

1) 하천 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정 - 0㎡ → 231.3㎡	도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

마. 환경기초시설

1) 하수도 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교입 구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하수도 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하수도	도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

6. 공동이용시설 설치

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
주 민 동 설	합 계	-	1,000세대 이상 500㎡ + [(3,973세대 × 2㎡) × 1.25]	10,557.5 이상	14,758	-
	경로당	획지	2,000세대 이상 725㎡ + [(3,973-2000) × 0.2㎡]	1,119.6 이상	1,500	-
	어린이집	획지	2,000세대 이상 725㎡ + [(3,973-2000) × 0.2㎡]	1,119.6 이상	1,300	-
	작은도서관	획지	2,000세대 이상 298㎡ + [(3,973-2000) × 0.1㎡]	495.3 이상	608	문고 등
	주민공동시설	획지	-	-	1,500	돌봄센터, 주민회의실등
	주민운동시설	획지	-	-	2,400	3개소
	어린이놀이터	획지	-	-	4,600	6개소(실외시설)
기계실/전기실		획지	-	-	2,400	주택건설기준등에 관한 규정 적용
관리사무소		획지	50세대 이상 10㎡ + [(3,973-50) × 0.05㎡]	300.0	450	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2
 ※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림5 주택정비형 재개발구역	169,069.0	획지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	704	-	-	704	-	-
			획지2	9,291.0	신림동 409-130 일대						
			획지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대						
			획지4	344.0	신림동 412-136	1	1	-	-	-	종교 존치

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)	비고																																																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																																		
신설	신림5구역 주택정비형 재개발구역	169,069	획지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	공동주택	60% 이하	175.88	212.08	246.69	250% 이하	해발고도 150m/ 지상34층	-																																																																
			획지2	9,291.0	신림동 409-130 일대	주거복합	50% 이하	212.64	248.84	283.45	300% 이하		-																																																																
			획지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대	주거복합	50% 이하	205.44	241.64	276.25	300% 이하		-																																																																
			획지4	344.0	신림동 412-136	종교용지	관계 법령에 의함						존치																																																																
• 주택공급계획 : 3,973세대 • 전체 건립 규모 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th><th colspan="2">분양세대</th><th colspan="2">임대세대</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>3,973</td><td>100.0</td><td>3,349</td><td>84.3</td><td>624</td><td>15.7</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="5">전용 면적</td><td>39㎡</td><td>974</td><td>24.5</td><td>738</td><td>18.6</td><td>236</td><td>5.9</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>720</td><td>18.1</td><td>602</td><td>15.1</td><td>118</td><td>3.0</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>1,252</td><td>31.5</td><td>1,000</td><td>25.2</td><td>252</td><td>6.3</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>927</td><td>23.4</td><td>909</td><td>22.9</td><td>18</td><td>0.5</td><td>-</td></tr><tr><td>114㎡</td><td>100</td><td>2.5</td><td>100</td><td>2.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> • 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급(국민주택규모 주택 제외) • 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값의 50% 이상 공급														구분	총 세대		분양세대		임대세대		비고	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	계		3,973	100.0	3,349	84.3	624	15.7	-	전용 면적	39㎡	974	24.5	738	18.6	236	5.9	-	49㎡	720	18.1	602	15.1	118	3.0	-	59㎡	1,252	31.5	1,000	25.2	252	6.3	-	84㎡	927	23.4	909	22.9	18	0.5	-	114㎡	100	2.5	100	2.5	-	-	-
구분	총 세대		분양세대		임대세대		비고																																																																						
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)																																																																							
계		3,973	100.0	3,349	84.3	624	15.7	-																																																																					
전용 면적	39㎡	974	24.5	738	18.6	236	5.9	-																																																																					
	49㎡	720	18.1	602	15.1	118	3.0	-																																																																					
	59㎡	1,252	31.5	1,000	25.2	252	6.3	-																																																																					
	84㎡	927	23.4	909	22.9	18	0.5	-																																																																					
	114㎡	100	2.5	100	2.5	-	-	-																																																																					
심의회화 사항																																																																													
• 기준용적률 : 20% 완화 (60㎡ 이하 소형주택 공급) • 허용용적률 : 36.2% 완화 (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) - 획지1 : 공공보행통로 5%, 열린단지 5%, 층간소음 해소 5%, 방재안전 5% - 획지2 : 공공보행통로 10%, 열린단지 5%, 층간소음 해소 5% - 획지3 : 열린단지 5%, 층간소음해소 5%, 우수디자인+장수명주택 10%																																																																													
건축물의 건축선에 관한 계획																																																																													
• 획지1(공동주택) : 순환도로 연결부 6m, 사회복지시설 연결부 3m • 획지2(주거복합) : 순환도로 및 진입도로 연결부 6m, 그 외 3m • 획지3(주거복합) : 문성로변 6m, 그 외 3m • 사회복지시설 : 순환도로변 6m, 그 외 1m																																																																													
대지 내 공지에 관한 계획																																																																													
• 공공보행통로 3개소(폭원: 10m) - 공공보행통로① (획지1) : 길이 260.9m, 폭 10m, 면적 2,607.6㎡ - 공공보행통로② (획지1) : 길이 146.8m, 폭 10m, 면적 1,468.7㎡ - 공공보행통로③ (획지2) : 길이 44.7m, 폭 10m, 면적 447.1㎡ • 획지2 신림로(도림천)변 열린단지 조성을 위해 공개공지 확보(도림천 연계) • 획지3 문성로변 열린단지 조성을 위해 공개공지 확보(통경축 및 개방감 확보) • 건축선 이격에 의한 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성(공공도로 재질과 패턴이 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함) ※ 공공보행통로 및 공개공지는 조성 내용을 명기하여 등기부등본에 지역권 설정																																																																													

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구분		산정내용										
		사업면적 (㎡)	대지면적(㎡)				신설 정비기반시설 등(㎡)		신설 정비 기반시설내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지		
			소계	획지1 (공동주택)	획지2 (주거복합)	획지3 (주거복합)	획지4 (종교존치)	토지			건축물	
토지이용계획		169,069.0	126,505.4	110,821.4	9,291.0	6,049.0	344.0	41,775.0	215.07	7,301.1	16,346.6	
기 간 여 유 율 비 율	전체 면적	• 순부담 면적 : 18,342.37㎡ (순부담률 : 10.85%) = (용도지역별 계획 정비기반시설 - 용도지역별 무상양도 대상 국·공유지) + 신설 공공시설 등 = (1종 26,819.7㎡-15,140.2㎡) + (2종 13,841.5㎡-7,881.4㎡) + (3종 1,113.8㎡-626.1㎡) + 215.07㎡ = 18,342.37㎡ ※ 획지별 순부담면적은 전체 순부담면적 대비 획지별 면적 비율로 산정함										
		획지1	• ((110,821.4㎡÷126,161.4㎡)×18,127.3㎡) + ((110,821.4㎡÷126,161.4㎡)×215.07㎡) = 16,112.12㎡									
		획지2	• ((9,291.0㎡÷126,161.4㎡)×18,127.3㎡) + ((9,291.0㎡÷126,161.4㎡)×215.07㎡) = 1,350.8㎡									
		획지3	• ((6,049.0㎡÷126,161.4㎡)×18,127.3㎡) + ((6,049.0㎡÷126,161.4㎡)×215.07㎡) = 879.5㎡									
	제1종 여유율	제1종 : 170% ①				제2종 : 210% ②			제3종 : 230% ③			
		획지1	• ((1종 94,511㎡ × ①) + (2종 16,303.4㎡ × ②) + (3종 7㎡ × ③)) ÷ 110,821.4㎡ = 175.88%									
		획지2	• ((1종 125㎡ × ①) + (2종 7,689㎡ × ②) + (3종 1,477㎡ × ③)) ÷ 9,291㎡ = 212.64%									
		획지3	• ((1종 689㎡ × ①) + (2종 5,360㎡ × ②)) ÷ 6,049㎡ = 205.44%									
	제2종 여유율	획지1	• 기준용적률 175.88% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 212.08%									
		획지2	• 기준용적률 212.64% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 248.84%									
		획지3	• 기준용적률 205.44% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 241.64%									
	상 한 여 유 율	획지1	• 완화된 허용용적률 + (완화 전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 212.08% + (175.88% × 1.3 × 1.0504 × 0.1436 + 0.7 × 0.0017) = 246.69%									
			가중치	공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 184.76% / 175.88% = 1.0504								
			α(토지)	공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 나머지 면적 = 15,923.2㎡/110,821.4㎡ = 0.1436								
			α(건축물)	공공시설물 환산부지 면적 / 공공시설부지 제공 후 나머지 면적 = 188.92㎡/110,821.4㎡ = 0.0017								
		획지2	• 완화된 허용용적률 + (완화 전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 248.84% + (212.64% × 1.3 × 0.8689 × 0.1436 + 0.7 × 0.0017) = 283.45%									
			가중치	공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 184.76% / 212.64% = 0.8689								
			α(토지)	공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 나머지 면적 = 1,335㎡/9,291㎡ = 0.1436								
			α(건축물)	공공시설물 환산부지 면적 / 공공시설부지 제공 후 나머지 면적 = 15.84㎡/9,291㎡ = 0.0017								
		획지3	• 완화된 허용용적률 + (완화 전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 241.64% + (205.44% × 1.3 × 0.8993 × 0.1436 + 0.7 × 0.0017) = 276.25%									
			가중치	공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 184.76% / 205.44% = 0.8993								
			α(토지)	공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 나머지 면적 = 869.1㎡/6,049㎡ = 0.1436								
			α(건축물)	공공시설물 환산부지 면적 / 공공시설부지 제공 후 나머지 면적 = 10.31㎡/6,049㎡ = 0.0017								
	공공시설 용적률		• ((1종 11,679.5㎡ × 170%) + (2종 5,960.1㎡ × 210%) + (3종 487.7㎡ × 230%)) ÷ 18,127.3㎡ = 184.76%									
	사업성 보정계수		• 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129원 ÷ 3,253,244원 = 1.81 ※ 소수점 셋째 자리에서 올림한 값 적용									
	법정상한 용적률		• 제2종일반주거지역 = 250% • 제3종일반주거지역 = 300%									

2) 기준용적률 완화사항

구 분	완화기준		적용사항	완화량
40㎡이하	최대 10%	최대 20%	• 39㎡(56.79㎡)× 177세대 / 126,161.4 = 8%	8%p
40~50㎡이하	최대 15%		• 49㎡(67.39㎡)× 150세대 / 126,161.4 = 8%	8%p
50~60㎡이하	최대 10%		• 59㎡(81.39㎡)× 62세대 / 126,161.4 = 4%	4%p
기준용적률 인센티브 합계				20%

3) 허용용적률 인센티브 적용 항목

－ 획지1

구 분	내 용	인센티브량	적용량
공공 보행통로	• $175.88\% \times (4,077\text{㎡} \div 110,821.4\text{㎡}) \times 1 = 6.47\%$ ※ a=1 적용	6.47%p	5%p
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p	5%p
방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%p	5%p
허용용적률 인센티브 합계		21.47%p (최대 20%)	20%p

－ 획지2

구 분	내 용	인센티브량	적용량
공공 보행통로	• $212.64\% \times (447\text{㎡} \div 9,291\text{㎡}) \times 1 = 10.23\%$ ※ a=1 적용	10.23%p	10%p
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p	5%p
허용용적률 인센티브 합계		20.23%p (최대 20%)	20%p

－ 획지3

구 분	내 용	인센티브량	적용량
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스 조성	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p	5%p
우수디자인 + 장수명주택	• 우수등급 10%	10%p	10%p
허용용적률 인센티브 합계		20%p	20%p

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 재개발 의무임대주택 - 전체 세대 수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률까지 해당) - 전체 임대주택 세대 수의 30% 또는 전체 세대 수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하로 건설					
정비계획용적률		◦ 246.69%		◦ 283.45%		◦ 276.25%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ 3,356세대×15% = 503.4세대 이상		◦ 331세대×15% = 49.7세대 이상		◦ 218세대×15% = 32.7세대 이상	
	확보계획	◦ 505세대		◦ 50세대		◦ 35세대	
공공주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	505	100.0	50	100.0	35	100.0
	39㎡	202	40.0	20	40.0	14	40.0
	49㎡	101	20.0	10	20.0	7	20.0
	59㎡	202	40.0	20	40.0	14	40.0
	84㎡	-	-	-	-	-	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 재개발 의무임대주택 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설					
정비계획용적률		◦ 246.69%		◦ 283.45%		◦ 276.25%	
법적상한용적률		◦ 250%		◦ 300%		◦ 300%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ $(250\%-246.69\%) \times \frac{1}{2}$ = 1.66% 이상		◦ $(300\%-283.45\%) \times \frac{1}{2}$ = 8.28% 이상		◦ $(300\%-276.25\%) \times \frac{1}{2}$ = 11.88% 이상	
	확보계획	◦ 19세대		◦ 7세대		◦ 8세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	19	100.0	7	100.0	8	100.0
	59㎡	9	47.4	1	14.3	6	75.0
	84㎡	10	52.6	6	85.7	2	25.0

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	• 계획구역의 입지상 도림천변에 위치. 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 비오름유형평가 3, 5등급, 개별 비오름 평가제외지역으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지 연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 식재계획 수립을 통한 녹지공간 확보 및 생태 징검돌 개념의 연결성 강화	-
동·식물상	동식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 녹지공간 확보를 통한 생물 유입 및 서식공간 역할 제공	-
자연환경 자산	자연환경자산 보호	○	· 사업대상지 인접 보호할 만한 자연환경자산은 분포치 않음	· 사업시행시 영향 방지를 위한 저감대책 수립	-
생태면적률	20% 이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용	-
토지이용	녹지체계 수립	○	· 일반주거지역으로 녹지구간 단절 등 발생	· 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통한 녹지축 확보	-
지형·지질	절성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미함	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사도 처리계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
수질 (지표·지하)	비점오염원 저감	○	-	· 비점오염 저감시설 설치를 통한 영향 최소화	-
바람 및 열 (미기후)	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질·미세먼지	비산먼지 발생 억제	○	-	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율 기자재 사용 등 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설 방음 판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비 사용	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	· 사업대상지 : 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 일반상업지역 및 제2·3종, 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	신림5구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 5,044세대 계획 : 3,973세대 감) 1,071세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허 용도를 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	- 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 - 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
		상대 정화구역	설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			- 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화 위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		- 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정 구간을 보호구역으로 지정 - 신호가안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
분명한 시아선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메탈라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	신림5구역 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 412번지 일대	-	증) 169,069.0	169,069.0	-	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		169,069.0	-	169,069.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	122,488.7	감) 81,790.7	40,698.0	24.1	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	43,982.5	감) 42,644.5	1,338.0	0.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 111,610.0	111,610.0	66.0	-
	제3종일반주거지역	2,597.8	증) 12,825.2	15,423.0	9.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	94,511.0	• 신림5구역의 원활한 주택공급 및 기반시설 정비를 위하여 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	731.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	12,337.5	
	제2종일반주거지역	17,092.0	
	제3종일반주거지역	13,215.0	
제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,113.8	
	제2종일반주거지역	7.0	

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	-	기타도 로	-	-	-	-	-	-	문성로 및 인근도로
변경	중로	1	A	20~23.5	집산도 로	552	신림동 412-148	신림동 433-78	-	-	-	문성로
신설	중로	1	B	20	집산도 로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간 선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
변경	중로	2	372	15~27	보조간 선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
신설	중로	2	A	15	집산도 로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	집산도 로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도 로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도 로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도 로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도 로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도 로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도 로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도 로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도 로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도 로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도 로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도 로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로
기정	-	-	-	-	기타도 로	-	-	-	-	-	-	-
변경	-	-	-	-	기타도 로	-	-	-	-	-	-	신림5구역 구간 폐지

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	• 도로기능 및 폭원 변경 -기능: 기타 → 집산 -폭원: 20m~23.5m, 연장: 552m	• 문성로변 가감속차로 확보 및 도로의 체계적 관리를 위한 기능 구분
-	중로 1-B	• 신설 -폭원: 20m, 연장: 27m	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	• 변경(문화교, 신본교 확폭) -문화교: 10m → 16m(재가설) -신본교: 12m → 15m(확폭)	• 대상지 진출입 및 신림로 교통 부영향 최소화를 위한 교량 재가설 및 확폭
-	중로 2-A	• 신설 -폭원: 15m, 연장: 45m	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	• 신설 -폭원: 15m, 연장: 20m	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	• 신설 -폭원: 12m~15m, 연장: 169m	• 신림초등학교 통학로 정비 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	• 신설 -폭원: 10m~12m, 연장: 621m	• 대상지 내 순환도로 및 주변지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	• 신설 -폭원: 10m, 연장: 67m	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	• 신설 -폭원: 8m, 연장: 120m	• 대상지 북측 신림로 이면부의 진출입로 확보
-	소로 3-A	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 49m	• 대상지 북측 종교시설 및 이면부의 진출입로 확보
-	소로 3-B	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 110m	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 64m	• 대상지 동측 지역과 순환도로 연결
-	소로 3-D	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 737m	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	• 신설 -폭원: 7m, 연장: 116m	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	• 신설 -폭원: 4m, 연장: 40m	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	• 신설 -폭원: 4m, 연장: 64m	• 대상지 동측 지역과의 보행 연결 유지
-	-	• 신림5구역 내 기타도로 구간 폐지	• 신림5구역 일괄 정비로 인한 구역 내 구간 폐지

나) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시 제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 폐지 : 감) 172㎡	• 정비구역 지정에 따른 구역 내 기존 도시계획시설(거주자 우선주차) 폐지

다) 철도 결정(변경)조서

- 본선

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

- 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

2) 공간시설

가) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351번지 일대	-	증) 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112번지 일대	-	증) 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설 -증) 8,561㎡	삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상
B	경관녹지	신설 -증) 3,006㎡	삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상

나) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26번지	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6번지 일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지 -감) 2,310㎡	정비구역 지정에 따른 구역 내 현황시설 폐지
A	어린이공원	신설 -증) 2,057㎡	- 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보 - 신림초 통학생들의 안전한 통학환경 조성을 위해 공원 경계로부터 3m를 이격하여 보행로로 조성

다) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123번지 일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설 -증) 6,998㎡	(단기) 고도 차이에 의한 경사지 및 옹벽 발생 방지 (장기) 신림현대아파트 재건축 시 기반시설 연계 도모

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	신림동 409-197번지	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회 복지시설	신림동 1630-30번지 일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지 -감) 528㎡	정비구역 지정에 따른 구역 내 현황시설(어린이집) 폐지
A	사회복지시설	신설 -증) 788.6㎡	대상지 내 현황 기반시설(키움센터, 경로당) 대체

4) 방재시설

가) 하천 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정 - 0㎡ → 231.3㎡	도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

5) 환경기초시설

가) 하수도 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교입 구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하수도 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하수도	도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	도로 변경(문화교 · 신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 126,505.4	126,505.4	74.8	-
	1	-	증) 110,821.4	110,821.4	65.5	공동주택
	2	-	증) 9,291.0	9,291.0	5.5	주거복합
	3	-	증) 6,049.0	6,049.0	3.6	주거복합
	4	-	증) 344.0	344.0	0.2	종교용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 「서울시 도시계획조례」 [별표5] 제3호에 해당하는 용도 (가목 15, 나목, 바목, 사목~거목 제외)	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도	획지2	「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 해당하는 용도(제6호, 제9호~제17호 제외)	
신설	허용용도	획지3	「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 해당하는 용도(제6호, 제9호~제17호 제외)	
신설	허용용도	획지4	「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택
신설	획지2	제3종일반주거지역	50% 이하	주거복합
신설	획지3	제3종일반주거지역	50% 이하	주거복합
신설	획지4	제1종일반주거지역	관계 법령에 따름	종교용지

나) 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지1	175.88%	212.08%	246.69%	250%이하	공동주택(제2종)
신설	획지2	212.64%	248.84%	283.45%	300%이하	주거복합(제3종)
신설	획지3	205.44%	241.64%	276.25%	300%이하	주거복합(제3종)
신설	획지4	관계 법령에 따름				종교용지(존치)

■ 기준용적률 완화

구 분	완화기준		적용사항	완화량
40㎡이하	최대 10%	최대 20%	• 39㎡(56.79㎡)× 177세대 / 126,161.4 = 8%	8%p
40~50㎡이하	최대 15%		• 49㎡(67.39㎡)× 150세대 / 126,161.4 = 8%	8%p
50~60㎡이하	최대 10%		• 59㎡(81.39㎡)× 62세대 / 126,161.4 = 4%	4%p
기준용적률 인센티브 합계				20%

■ 허용용적률 인센티브 사항
－ 획지1

구 분	내 용	인센티브량	적용량
공공 보행통로	• $175.88\% \times (4,077\text{㎡} \div 110,821.4\text{㎡}) \times 1 = 6.47\%$ ※ a=1 적용	6.47%p	5%p
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p	5%p
방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%p	5%p
허용용적률 인센티브 합계		21.47%p (최대 20%)	20%p

－ 획지2

구 분	내 용	인센티브량	적용량
공공 보행통로	• $212.64\% \times (447\text{㎡} \div 9,291\text{㎡}) \times 1 = 10.23\%$ ※ a=1 적용	10.23%p	10%p
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p	5%p
허용용적률 인센티브 합계		20.23%p (최대 20%)	20%p

－ 획지3

구 분	내 용	인센티브량	적용량
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스 조성	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p	5%p
우수디자인 + 장수명주택	• 우수등급 10%	10%p	10%p
허용용적률 인센티브 합계		20%p	20%p

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		합계
		공공시설등 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	34.61	36.2	70.81
	획지2	34.61	36.2	70.81
	획지3	34.61	36.2	70.81

다) 높이계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	34층이하 (해발고도 150m이하)	공동주택(제2종)
신설	획지2	제3종일반주거지역		주거복합(제3종)
신설	획지3	제3종일반주거지역		주거복합(제3종)
신설	획지4	제1종일반주거지역	관련법령에 따름	종교용지(존치)

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1	• 순환도로 연결부 6m, 사회복지시설 연결부 3m	
	획지2	• 순환도로 및 대상지 진입도로 연결부 6m, 그 외 3m	
	획지3	• 문성로변 6m, 그 외 3m	
	사회복지시설	• 도로 연결부 6m, 그 외 1m	

2) 가로활성화시설 배치구간

계획항목	적용위치	계 획 내 용	비 고
가로활성화용도 배치구간 (권장)	대상지 북측 순환도로 10m~12m 구간	가로활성화용도 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 저층부(1층 이상)에 상가 및 개방형 커뮤니티시설을 연도형으로 조성 권장	
주민공동시설 배치구간 (권장)	획지1 단지내 중앙가로	- 주민공동시설 배치구간은 단지 내 주민들의 커뮤니티 활성화와 이용 편의를 고려하여, 내부형 주민 공동이용시설을 단지 내 중앙 가로변에 집중적으로 배치 권장 - 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호에 의한 주민공동시설	

(다) 기타 배치구간

계획항목	적용위치	계 획 내 용	비 고
고층 배치구간	서원역 및 도림천 인접부	도림천변에서의 충분한 오픈스페이스 및 개방감 확보를 위해 고층(최고34층)으로 주동 배치	
중·저층 배치구간	삼성산 및 신림초 주변	주변 지역과의 경관 조화, 초등학교 일조 환경을 고려하여 중저층(8~15층)으로 주동 배치	

라. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지내 공지 등에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
대지 내 공지	공공 보행 통로	획지1 (공공보행통로①) • 폭원 10m - 북측 문성로 ↔ 남측 난곡동 연결도로 연결	
		획지1 (공공보행통로②) • 폭원 10m - 단기 : 신림선 서원역 ↔ 삼성산 등산로 연결 - 장기 : 신림현대아파트 정비 시 신림5↔신림현대아파트↔신림1구역 연결	
		획지2 (공공보행통로③) • 폭원 10m - 대상지 동측(신림로31가길) ↔ 대상지 내 순환도로 연결	
	공개 공지	획지2 (문성로변) • 681㎡ - 도림천변 휴식공간 조성	
		획지3 (신림로변) • 383㎡ - 문성로변 주민광장 조성	
	전면 공지	획지1,2,3 • 대지경계선과 건축한계선 사이 이격되는 공간을 보도부속형 전면공지로 조성	

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 비오름유형평가 3, 5등급, 개별 비오름 평가제외지역으로 조사됨	· 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 가능 향상	-
생태 네트워크	녹지 연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 식재계획 수립을 통한 녹지공간 확보 및 생태 징검돌 개념의 연결성 강화	-
동·식물상	동식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 녹지공간 확보를 통한 생물 유입 및 서식공간 역할 제공	-
자연환경 자산	자연환경자산 보호	○	· 사업대상지 인접 보호할 만한 자연환경자산은 분포치 않음	· 사업시행시 영향 방지를 위한 저감대책 수립	-
생태면적률	20% 이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용	-
토지이용	녹지체계 수립	○	· 일반주거지역으로 녹지구간 단절 등 발생	· 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통한 녹지축 확보	-
지형·지질	절성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미함	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토 처리계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
수질 (지표·지하)	비점오염원 저감	○	-	· 비점오염 저감시설 설치를 통한 영향 최소화	-
바람 및 열 (미기후)	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통풍축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질·미세먼지	비산먼지 발생 억제	○	-	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율 기자재 사용 등 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설 방음 패널 설치 · 저소음, 저진동 장비 사용	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	· 사업대상지 : 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 일반상업지역 및 제2·3종, 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 재개발 의무임대주택 - 전체 세대 수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률까지 해당) - 전체 임대주택 세대 수의 30% 또는 전체 세대 수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하로 건설					
정비계획용적률		◦ 246.69%		◦ 283.45%		◦ 276.25%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ 3,356세대×15% = 503.4세대 이상		◦ 331세대×15% = 49.7세대 이상		◦ 218세대×15% = 32.7세대 이상	
	확보계획	◦ 505세대		◦ 50세대		◦ 35세대	
공공주택 확보계획 (건축심에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	505	100.0	50	100.0	35	100.0
	39㎡	202	40.0	20	40.0	14	40.0
	49㎡	101	20.0	10	20.0	7	20.0
	59㎡	202	40.0	20	40.0	14	40.0
	84㎡	-	-	-	-	-	-

나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 재개발 의무임대주택 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설					
정비계획용적률		◦ 246.69%		◦ 283.45%		◦ 276.25%	
법적상한용적률		◦ 250%		◦ 300%		◦ 300%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ $(250\%-246.69\%) \times \frac{1}{2}$ = 1.66% 이상		◦ $(300\%-283.45\%) \times \frac{1}{2}$ = 8.28% 이상		◦ $(300\%-276.25\%) \times \frac{1}{2}$ = 11.88% 이상	
	확보계획	◦ 19세대		◦ 7세대		◦ 8세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	19	100.0	7	100.0	8	100.0
	59㎡	9	47.4	1	14.3	6	75.0
	84㎡	10	52.6	6	85.7	2	25.0

4) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분		지점	개선방안
사업지 외부		㉠	· 신림로상 ⑦신본교교차로 교량 확폭(B=12.0m, 2차로 → B=15.0m, 3차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립 - 동측 접근로상 신림로 확폭을 통한 좌회전차로 설치(B=3m, L=85m(테이퍼포함)) - 사업지측 우회전 진출 완화차로 설치(B=3m, L=35m(테이퍼포함))
		㉡	· 신림로상 ⑥문화교교차로 교량 확폭(B=10.0m, 1차로 → B=16.0m, 2차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립
		㉢	· 신림로상 ⑤신림1교 교차로 동측접근로 → 사업지측 회전차로 추가 확보 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립
		㉣	· 문성로상 ④서강약국앞교차로 접속부 운영계획 수립 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립 - 완화차로 설치(B=3m, L=30m(테이퍼포함))
		㉤	· 문성로상 이면도로(문성로36길) 삼거리 → 교차로 개선계획 수립(㉠신설교차로) - 완화차로 설치(B=3m, L=40m(테이퍼포함)) - 교통신호기 설치 및 최적신호운영방안 제시
사업지 내부	가로 및 교차로	㉦ ㉦-1 ㉦-2 ㉦-3 ㉦-4	· 사업지 내부도로 순환도로망 체계 수립 - 북측 : L=610m, B=10.0~12.0m, 3차로(기존 서원1길상 거주자 우선주차면 삭선 4면) - 서측 : L=190m, B=7.0m, 2차로 - 남측 : L=645m, B=7.0m, 2차로 - 동측 : L=100m, B=7.0m, 2차로
		-	· 내부 신설교차로 기하구조 및 운영방안 제시 - 점멸신호교차로 : 13개소, 비신호교차로 1개소 - 3~4지 접속, 교차로 정형화, 노면표시 및 횡단보도 설치 등
		㉧	· 주변지역 차량동선 연계를 고려한 차로운영계획 수립 - 문성로 38가길(난곡동 연결), 신림현대아파트, 신림로31길(신화교 연결) 접속부 운영계획 수립 : 교차로 정형화, 교통안전시설(노면표시, 반사경 등) - 문성로 38가길(B=7.0m, L=105.0m), 신림현대아파트(B=10.0m, L=55.0m), 신림로31길(B=7.0m, L=55.0m)
		-	· 차량진출입부 적정 회전반경 확보 - 사업지내부도로 접속부 및 출입구: R=6.0~10.0m 확보
	진출입 동선	㉨	· 원활한 차량 진출입동선을 고려한 차로 확폭계획 수립 - 문성로 30길(2차로, B=12.0m, L=60.0m), 문성로 32길(2차로, B=7.0m, L=50.0m), 문성로 36길(3차로, B=15.0m, L=45.0m), 서원길(4차로, B=20.0m, L=35.0m), 신림로 41길(3차로, B=15.0m, L=25.0m)
		㉩	· 서원2길상 사업지 인접 주민 편의를 위한 차도높이형 보도 설치(2.0m) 및 차량 회차공간 확보

구 분	지점	개선방안
대중교통, 자전거 및 보행	-	· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 및 재포장(30개소)
	-	· 사업지내 주요 가로상에 원활한 보행자 동선을 고려한 보도부속형 전면공지(B=3.0~6.0m) 설치
	-	· 신림초등학교 통학 안전을 위하여 문성로30길 상에 보도 및 차도높이형 보행공간(B=2.5~9.0m) 설치
	①	· 사업지 주변 일반보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=10.0m) 3개소 조성
	㉔	· 대중교통 접근 편의성 제고를 위한 기존 마을버스(관악05번) 동선변경안 및 추가 버스노선 신설(안) 제시
	-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)
주차 시설	-	· 법정주차대수 : 3,439대(공동주택 : 3,384대, 근린생활시설 : 55대) · 주차수요(2034년) : 4,179대(공동주택 : 4,121대, 근린생활시설 : 58대)
	-	· 계획주차대수 : 4,835대(공동주택 : 4,768대, 근린생활시설 : 67대) - 법정대비 : 140.6%(공동주택 : 140.9%, 근린생활시설 : 121.8%) - 수요대비 : 115.7%(공동주택 : 115.7%, 근린생활시설 : 115.5%)
	-	· 차량 대형화 추세를 감안하여 확장형 주차면(계획주차의 30%이상) 확보
	-	· 교통약자 및 동반자의 이용편의 도모를 위해 가족배려주차면(계획주차의 10%이상) 확보
	-	· 장애인 편의를 위해 각종 엘리베이터 부근에 주차면 배치 - 장애인주차 : 법정주차의 3%이상 확보
교통안전 및 기타	-	· 전기자전거 이용차량의 편의 및 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면(계획주차의 5%이상, 급속20%이상)확보
	-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	· 문성로 30길상 보행자(통학 등) 안전을 위하여 과속단속카메라 및 무단횡단 방지헨스 설치
	-	· 교통정온화 및 안전시설 설치 : 이미지헨프(6개소)

Ⅲ. 2025년 제15차('25. 12. 08.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	연번	심 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
수정사항	1	○ 용적률계획, 공공기여 계획, 순부담 면적 및 주택 공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	○ 용적률계획, 공공기여 계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안)으로 반영하였음	반영
	2	○ 향후 교통영향평가 심의 시 도림천 일대 일방통행 도로체계를 고려하여, 교량의 통행체계(일방/양방)를 검토할 것	○ 도림천 일대 신림로의 일방통행 체계를 고려하여 교량의 통행 방향 및 체계를 검토하여 양방통행을 제시하였으며, 향후 통합심의 시 최적의 통행체계가 수립될 수 있도록 추가로 검토하겠음	반영
조건사항	3	○ 향후 건축심의 시 장군봉근린공원에서의 경관을 고려하여 주변과 조화로운 건축배치 계획 검토	○ 향후 통합심의 시 장군봉근린공원에서의 경관을 고려하여 주변과 조화로운 건축배치 대안을 검토 하겠음	반영
	4	○ 공공공지 계획은 남측 현대아파트 대지 현황과 연계하여 대지조성계획 검토	○ 공공공지는 남측 현대아파트와 단차를 극복하고, 장기적으로 대상지 일대의 지형이 완화된도록 단기(안), 장기(안)을 제시하였음	반영
	5	○ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반 시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선방안을 관련 부서와 협의하여 공공 기여 계획에 반영할 것	○ 관련부서 협의 시 상·하수도 등 노후 기반시설 등에 대한 별도의 의견은 없었으며, 향후 사업시행인가 시 관련부서와의 협의를 통해 기반시설 개선사항을 검토하겠음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

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

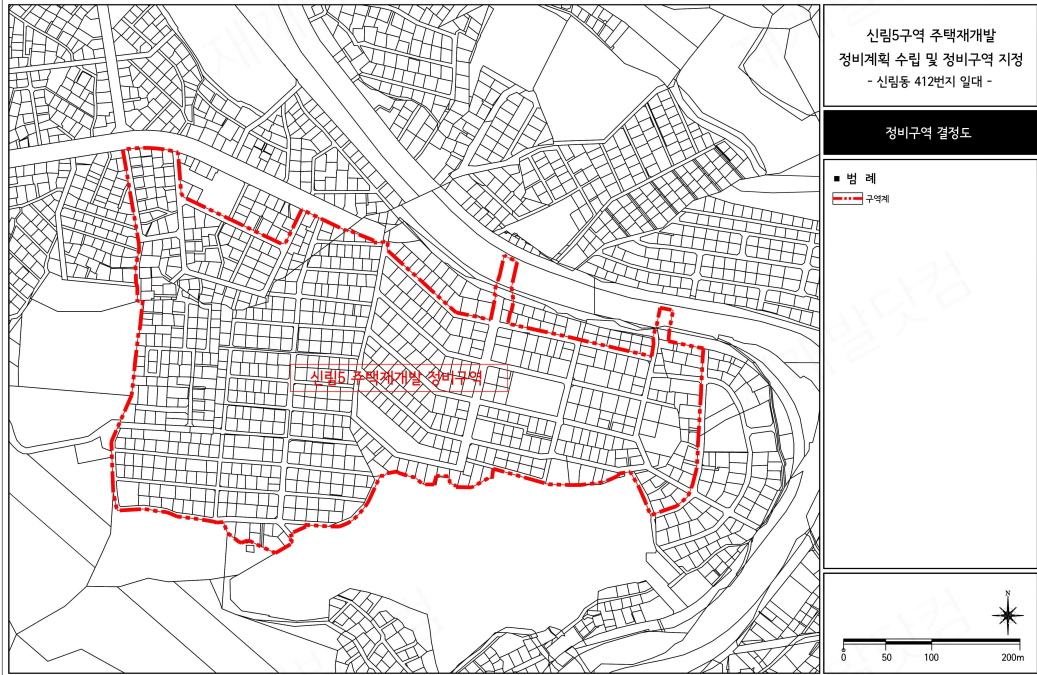
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230),
관악구 주택과(☎02-879-6391)에 관계서류를 비치 및
열람하고 있습니다.

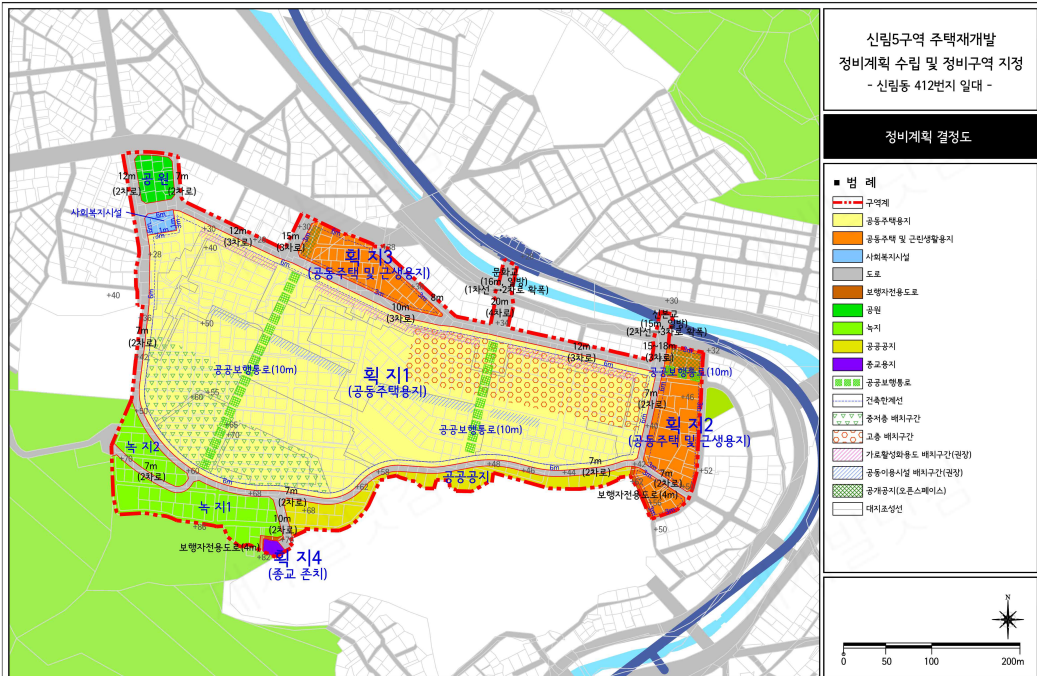
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할
예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

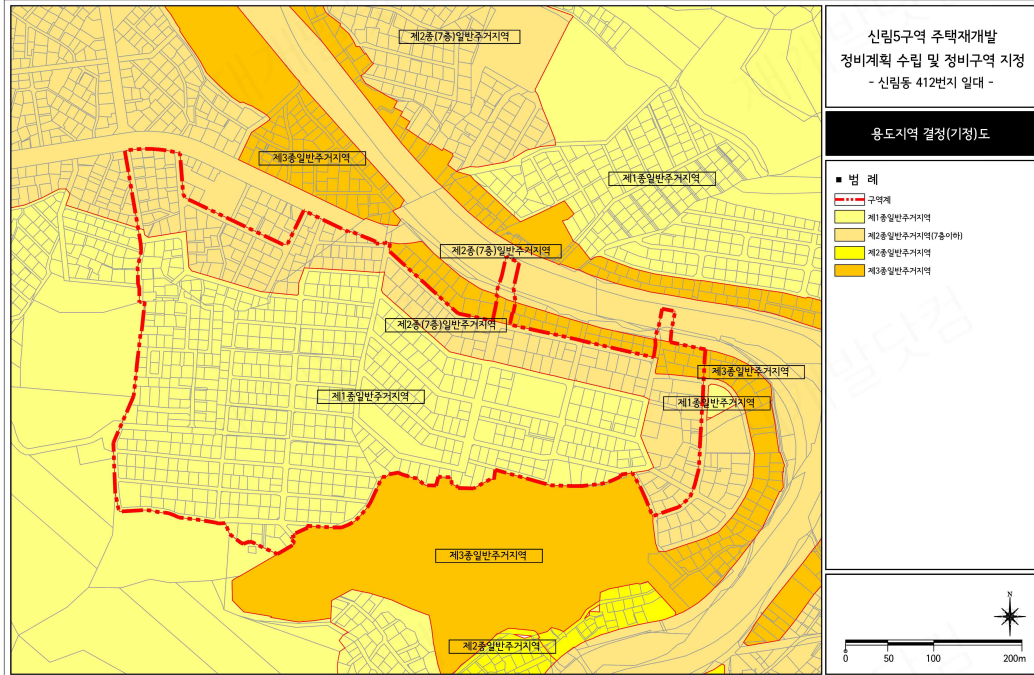
□정비구역 결정도(신설)



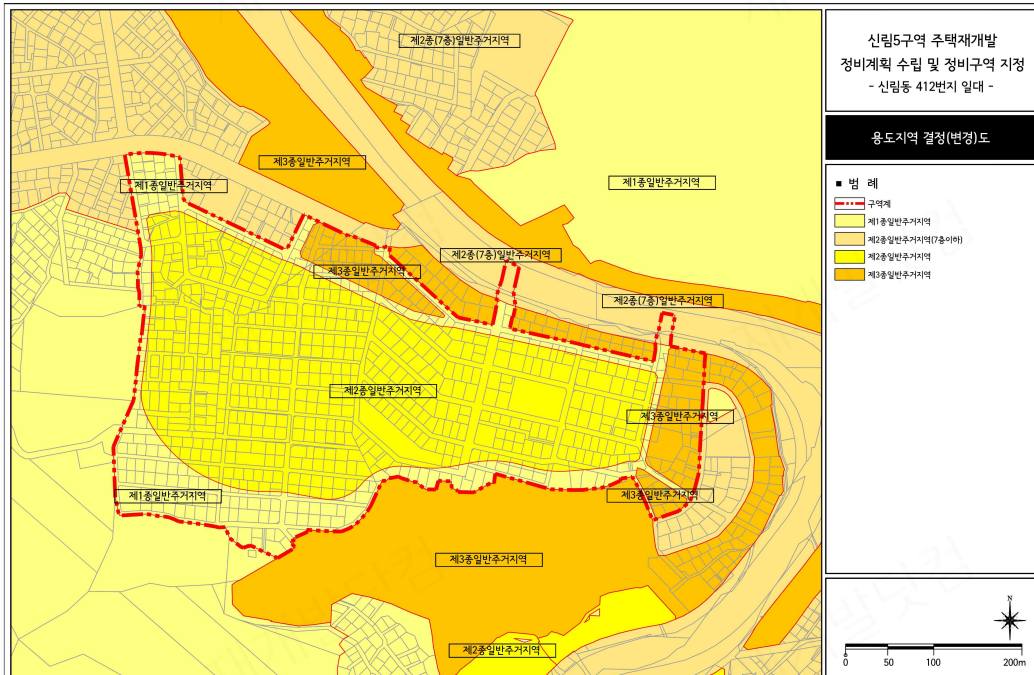
□정비계획 결정도(신설)



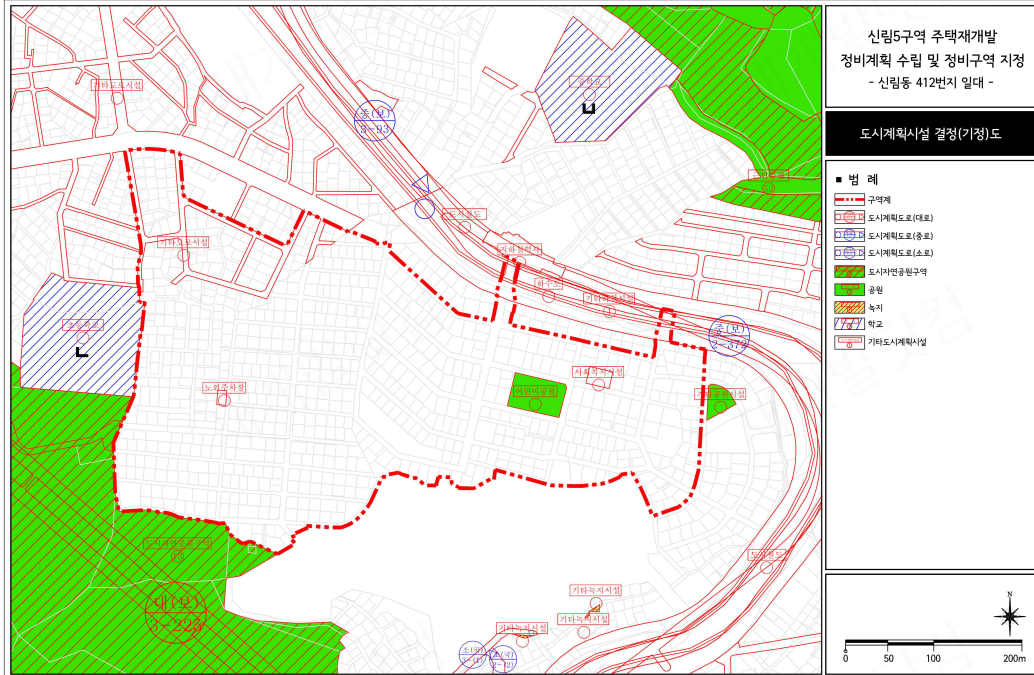
□용도지역 결정도(기정)



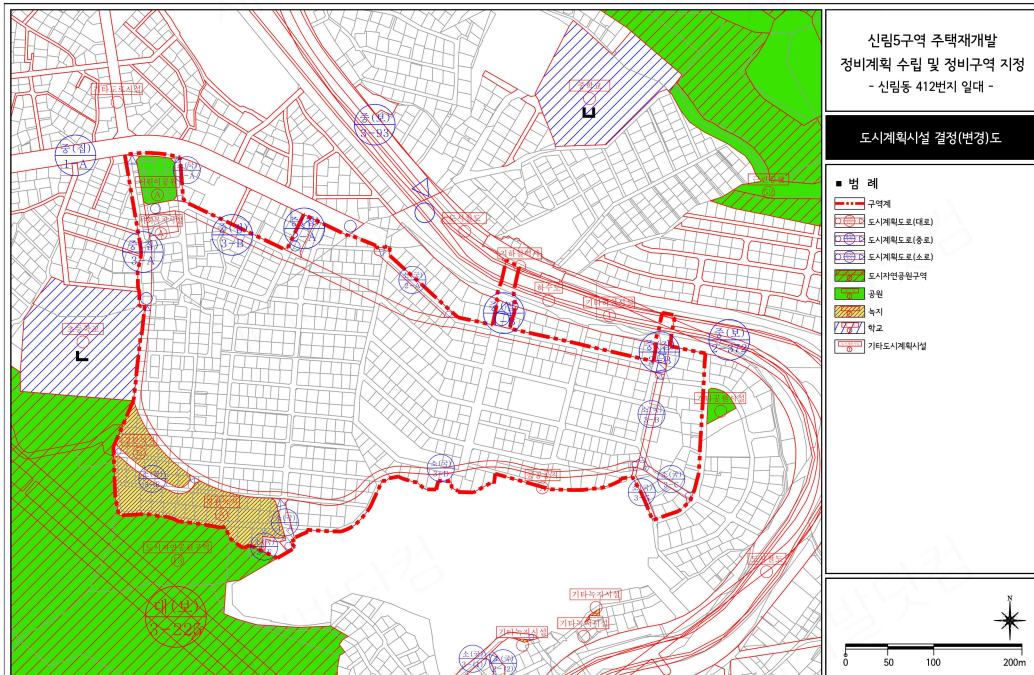
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(신설)

