

◆ 서울특별시고시 제2025-177호
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.), 서울특별시고시 제2024-612호(2024.12.19.)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.

2025년 4월 3일
서울특별시

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기 정	변경	변경후	
신림 재정비 촉진지구	주거 지형	관악구 신림동 일원	491,110.8	-	491,110.8	●노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신림동 일 대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비 를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

토지이용		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		491,110.8	-	491,110.8	100.0	· 도로· 하천 증복면적 338.1㎡
주택용지		309,143.1	증) 0.3	309,143.4	62.9	
상업업무용지		6,111.3	-	6,111.3	1.3	
주거복합용지		6,624.0	-	6,624.0	1.3	
종교용지		1,599.0	-	1,599.0	0.3	· 존치교회 2개소
기 반 시 설 용 지	소계	167,971.5	감) 0.3	167,971.2	34.2	· 공원면적 549㎡제외
	도로	76,100.2	-	76,100.2	15.5	· 공원면적 549㎡포함
	보행자전용도로	535.0	-	535.0	0.1	
	공원	45,566.9	감) 0.3	45,566.6	9.3	
	녹지	985.4	-	985.4	0.2	
	하천	24,050.8	-	24,050.8	4.9	· 도림천 제2지류, 도로338.1㎡포함
	공공청사	2,440.0	-	2,440.0	0.5	· 소방파출소+관악산지구대 1개소 · 삼성동사무소
	공공공지	330.9	-	330.9	0.1	
	학교	14,216.0	-	14,216.0	2.9	· 신우초교 1개소(학교점유지부지)
	복지시설	2,986.3	-	2,986.3	0.6	· 사회복지시설 2개소 · 성민종합복지관 존치 1개소
	주차장	1,309.0	-	1,309.0	0.3	

※ 변경사유 : 신림3구역의 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

2) 인구·주택수용계획 : 변경없음

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		12	-	12	46,552.3	감)0.3	46,552.0	
공원	소계	10	-	10	45,566.9	감)0.3	45,566.6	
	근린공원	1	-	1	4,169.0	-	4,169.0	
	수변공원	3	-	3	32,482.1	-	32,482.1	
	소공원	5	-	5	6,724.1	감)0.3	6,723.8	
	어린이공원	1	-	1	2,191.7	-	2,191.7	
녹지	소계	2	-	2	985.4	-	985.4	
	경관녹지	2	-	2	985.4	-	985.4	

※ 변경사유 : 신림3구역의 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

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 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					순부담 ①-②-③-④	
			계획기반시설 ①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④			
							면적(㎡)	비율(%)	
기정	신림1재정비 촉진구역	223,168.7	49,929.6	14,796.3	9,140.7	673.0	25,319.6	11.35%	
기정	신림2재정비 촉진구역	95,744.7	40,088.7	5,478.9	8,191.7	2,619.0	23,799.1	24.86%	
기정	신림3재정비 촉진구역	35,136.4	12,673.1	2,921.0	3,886.0	-	5,866.1	16.7%	
변경	신림3재정비 촉진구역	35,136.4	12,672.8	2,921.0	3,886.0	-	5,865.8	16.7%	

※ 변경사유 : 신림3구역의 확정측량 결과 반영에 따라 기반시설 면적 변경

- 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. 도지이용계획 : 변경

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		35,136.4	-	35,136.4	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	11,373.8	감) 0.3	11,373.5	32.4	
	도 로	4,078.5	-	4,078.5	11.6	
	소 공 원	5,103.6	감) 0.3	5,103.3	14.5	울곡공원, 약수공원
	어린이공원	2,191.7	-	2,191.7	6.2	신우공원
택 지 (획지)	소 계	23,762.6	증) 0.3	23,762.9	67.6	
	3-1	22,463.3	증) 0.3	22,463.6	63.9	공동주택
	3-2	1,299.3	-	1,299.3	3.7	사회복지시설

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

2. 도시계획시설 설치계획 : 변경

☐ 도 로 : 변경없음☐ 공 원 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시 2008-121 (2008.4.10)	
기정	③	울곡공원	소공원	신림동 316-138일대	1,191.7	-	1,191.7	서고시 2008-121 (2008.4.10)	
변경	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.9	감) 0.3	3,911.6	서고시 2008-121 (2008.4.10)	

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

☐ 사회복지시설 : 변경없음

3. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	관리사무소	서울시 관악구 신림동 316-55번지 일대	214.02	-	214.02	
	주민공동시설		959.02	-	959.02	
	문 고		212.49	-	212.49	
	보육시설		352.72	-	352.72	
	경로당		223.06	증)3.67	226.73	
	어린이놀이터		772.00	-	772.00	
	주민운동시설		458.03	-	458.03	

※ 변경사유 : 케노피 일부 미반영 면적 산입을 위한 경로당 면적 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 된 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	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	신림3 재정비 촉진구역	35,136.4	3-1	22,463.6	관악구 신림동 316-62번지 일대	53,014.1 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 건설비율		• 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡ 초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) • 건설비율 - 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) = (233.98% - 219.98%) = 14.0%						
			변경	• 소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (233.99% - 219.98%) = 14.01%						
변경 없음	소형주택 확보방법		• 기준용적률 10%상향 조정으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획							

※ 변경사유 : 확정측량 결과에 따른 대지면적 변경 및 건축계획 용적률 변경에 따른 소형주택 공급기준 면적 변경

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 : 변경

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

2. 용도지역 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설 결정(변경)조서 : 변경

☐ 도 로 : 변경없음☐ 공 원 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시 2008-121 (2008.4.10)	
기정	③	울곡공원	소공원	신림동 316-138일대	1,191.7	-	1,191.7	서고시 2008-121 (2008.4.10)	
변경	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.9	감) 0.3	3,911.6	서고시 2008-121 (2008.4.10)	

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

☐ 사회복지시설 : 변경없음

4. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가 구	면 적(㎡)	획 지					비 고
		구 분	위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
3	23,762.6	3-1	관악구 신림동 316-62번지 일대	22,463.3	증)0.3	22,463.6	공동주택
		3-2	관악구 신림동 산69-16번지 일대	1,299.3	-	1,299.3	사회복지시설

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

6. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

7. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

8. 공공주택 건설에 관한 결정조서 : 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 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경 후	
계		491,110.8	-	491,110.8	100.0
주거 지역	소 계	443,645.6	-	443,645.6	90.3
	일반 주거 지역				
	제1종	87,195.8	-	87,195.8	17.8
	2종(7층)	57,393.2	-	57,393.2	11.7
	2종	233,457.2	-	233,457.2	47.5
	3종일반	42,527.1	-	42,527.1	8.7
준주거		23,072.3	-	23,072.3	4.7
자연녹지		47,465.2	-	47,465.2	9.7

(3) 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경

(가) 교통시설 : 변경없음

(나) 공간시설 : 변경

1. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	근린공원	신림동 산85-25일대	1,729.2	-	1,729.2		신림2
기정	①	새싹공원	소공원	신림동 808-633일대	188.5	-	188.5	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
기정	③	울곡공원	소공원	신림동 316-138일대	1,191.7	-	1,191.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
변경	④	약수공원	소공원	신림동 316-95일대	3,911.9	감)0.3	3,911.6	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림3
기정	③	은하수공원	수변공원	신림동 304-1일대	1,456.7	-	1,456.7	서고시2008-121 ('08.4.10)	신림2
기정	④	삼성산생태공원	수변공원	신림동 319일대	19,897.4	-	19,897.4	서고시2008-121 ('08.4.10)	저류시설 중복결정
기정	⑤		소공원	신림동 1513-7일대	1,001	-	1,001	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	신림1
기정	⑤		수변공원	신림동 808-498	11,128	-	11,128	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	신림1
기정	⑥		소공원	신림동 299-17일대	443	-	443	서고시 제2022-352호 ('22.08.18.)	신림1

※ 변경사유 : 신림3구역의 확정측량 결과 반영에 따라 선형의 변경없이 면적 변경

2. 녹지 : 변경없음

3. 공공공지 : 변경없음

(다) 공공·문화체육시설 : 변경없음

(라) 방재시설 : 변경없음

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

바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎2133-7228) 및 관악구 도시계획과(☎02-879-6383)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[붙임] 신림재정비촉진계획 결정도

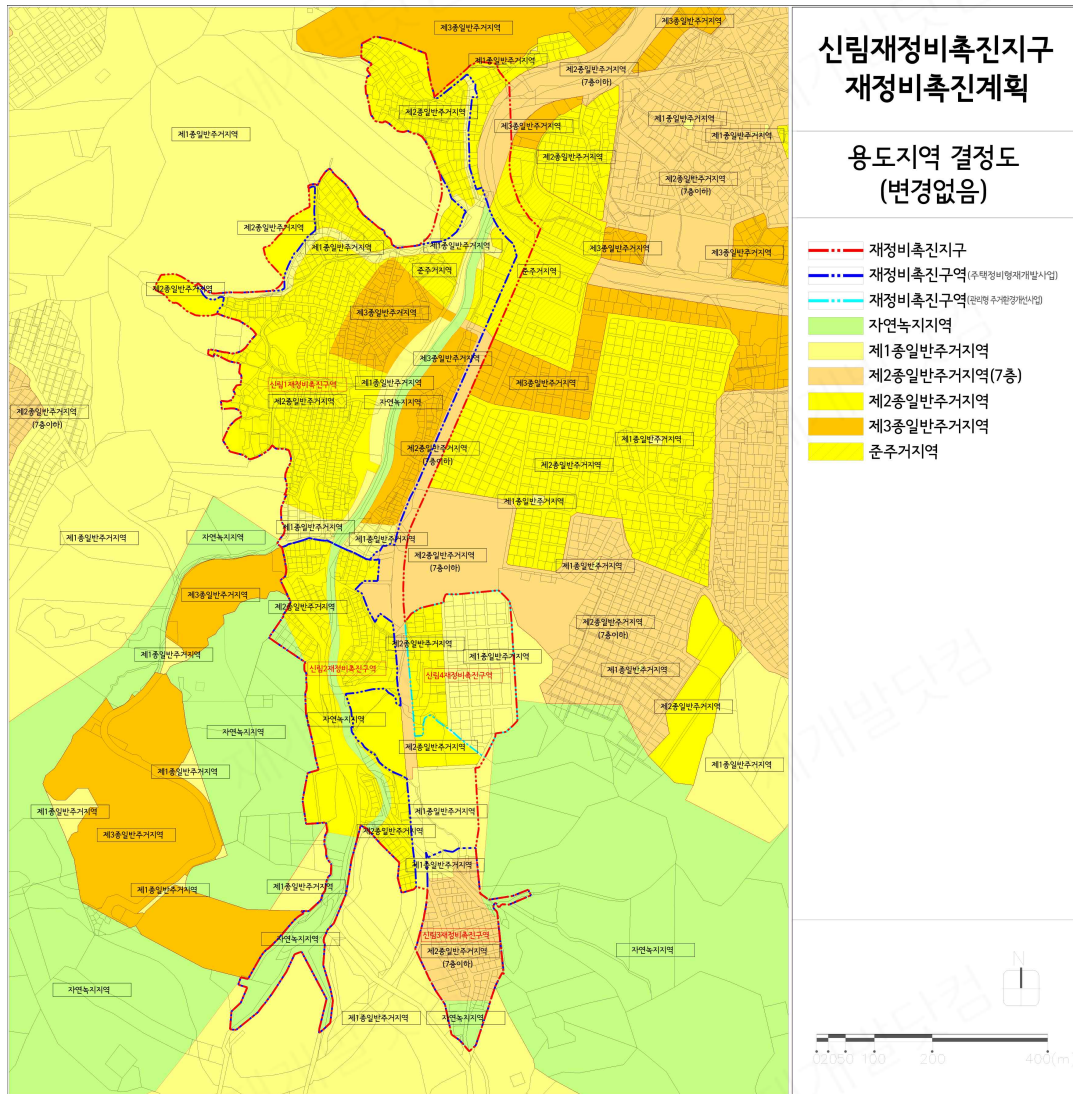
[신림재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



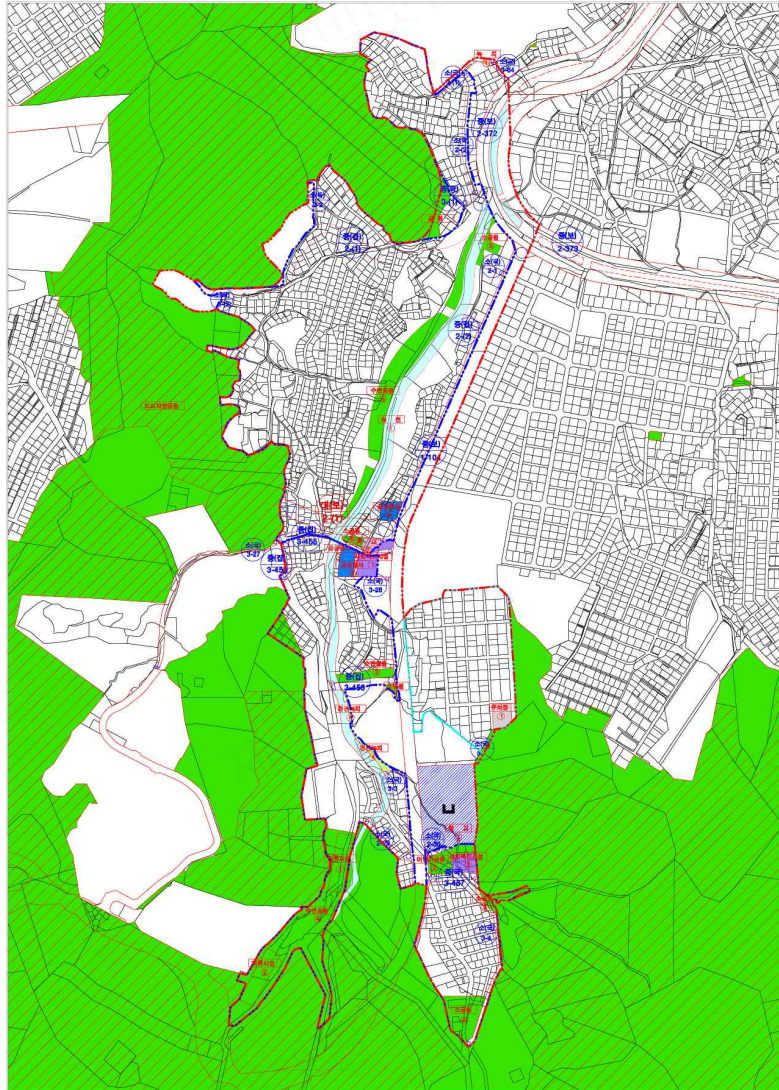
[토지이용계획도(변경없음)]



[용도지역 · 지구결정도(변경없음)]



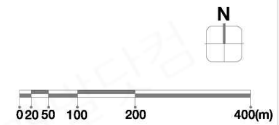
[도시계획시설결정도(변경없음)]



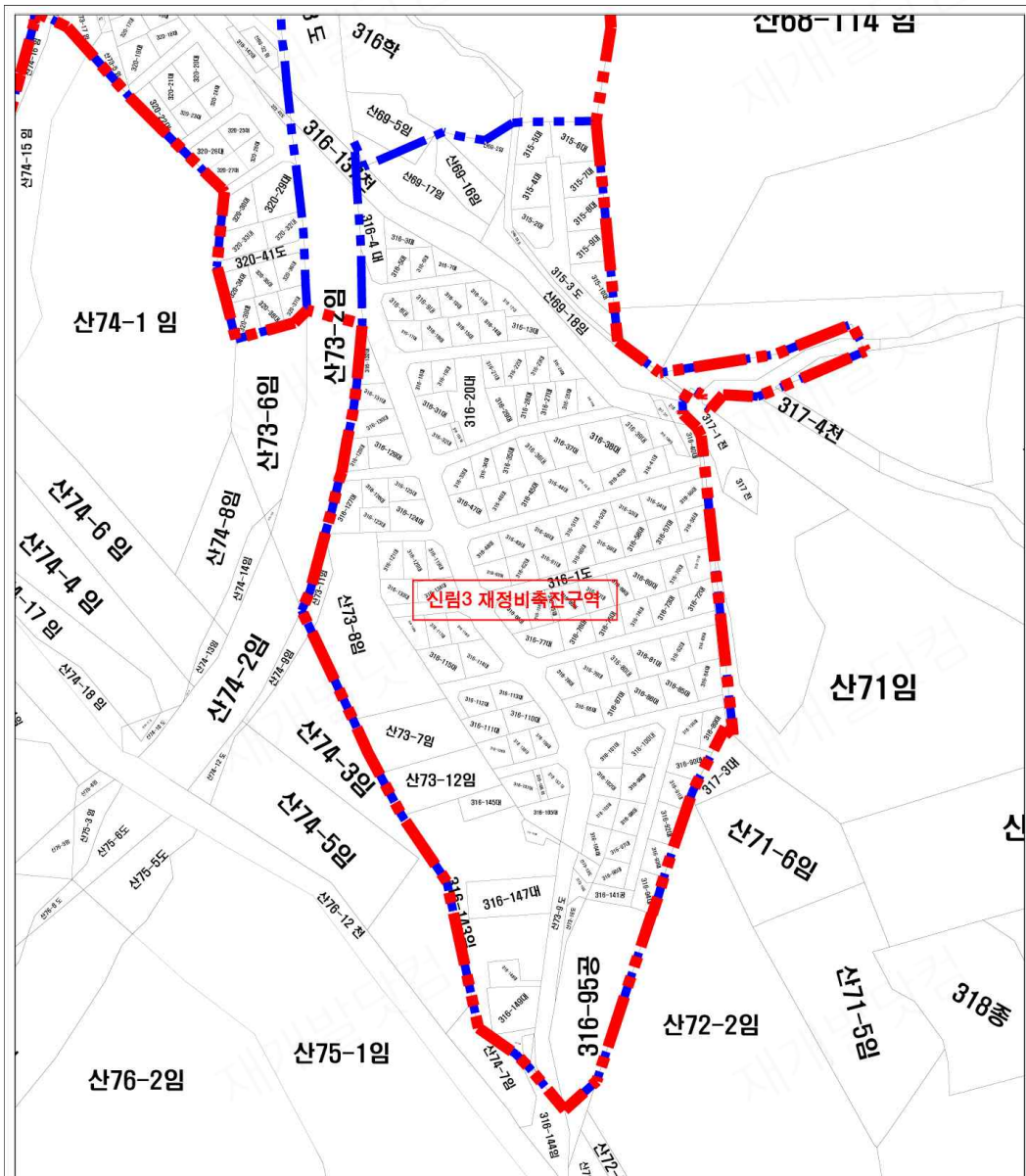
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

도시계획시설 결정도
(변경없음)

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역 (주역정비형재개발사업)
- 재정비촉진구역 (관리형 주거환경개선사업)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 하천
- 학교
- 사회복지시설
- 공공청사
- 유수지 (저류시설)



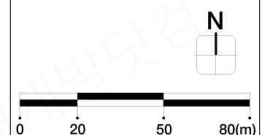
[신림3재정비촉진구역결정도(변경없음)]



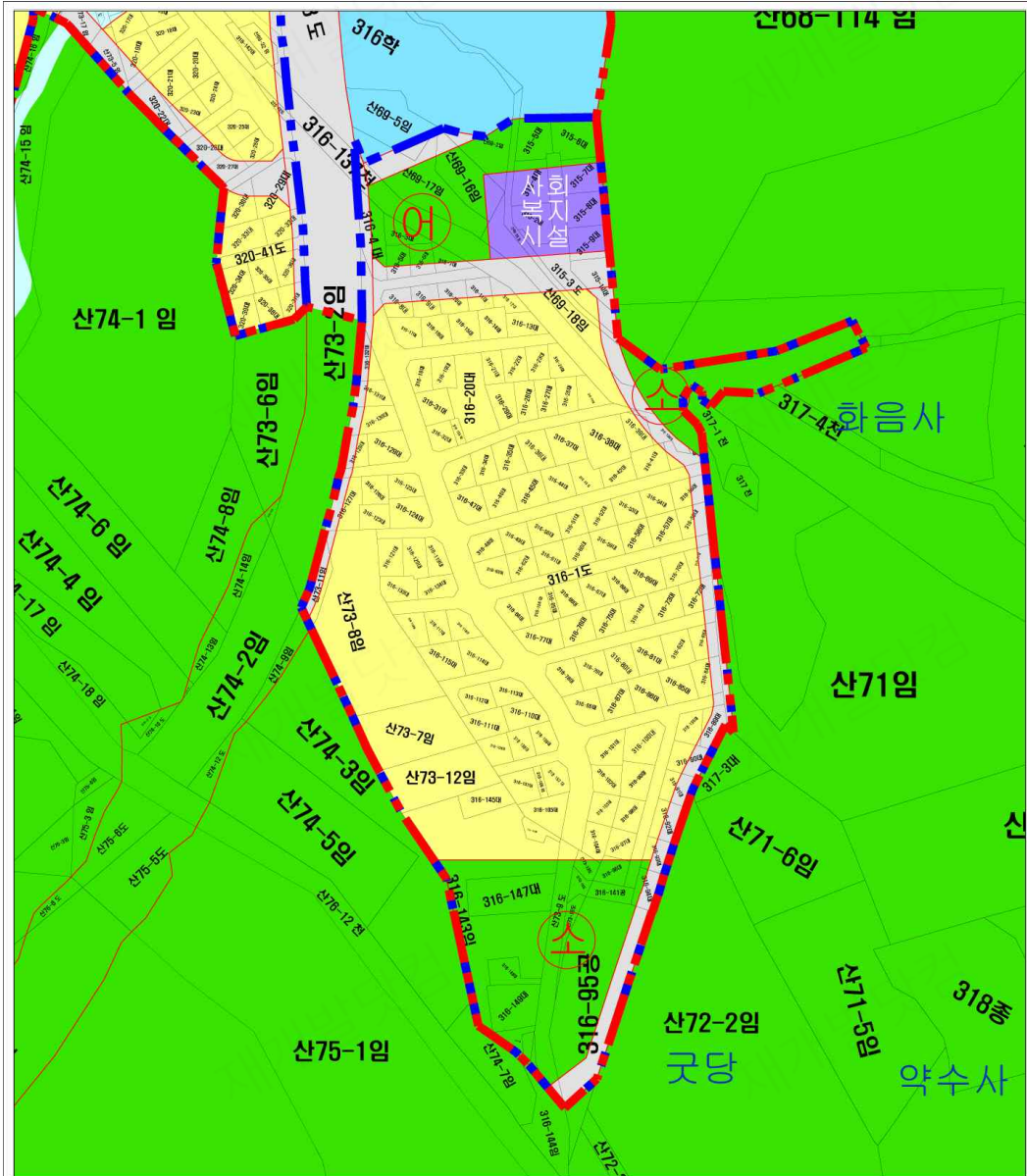
**신림재정비촉진지구
재정비촉진계획**

신림3재 정비 촉진 구역
- 촉진 구역 결정도 -
(변경 없음)

 재정비촉진지구
 재정비촉진구역



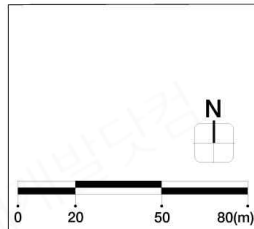
[신림3 토지이용계획도(변경없음)]



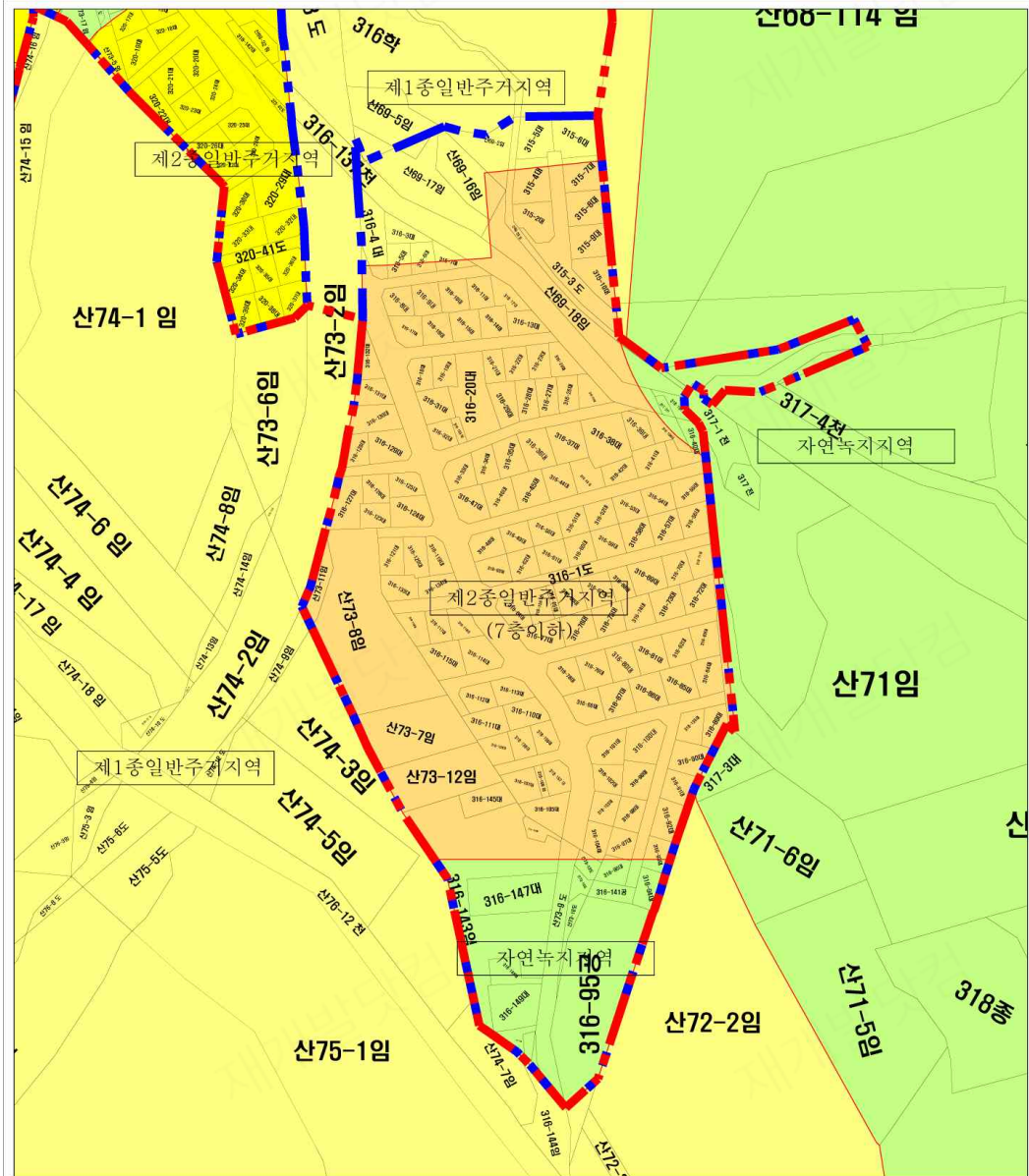
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
-토지이용계획도(변경없음)-

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



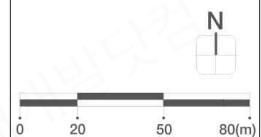
[신림3 용도지역결정도(변경없음)]



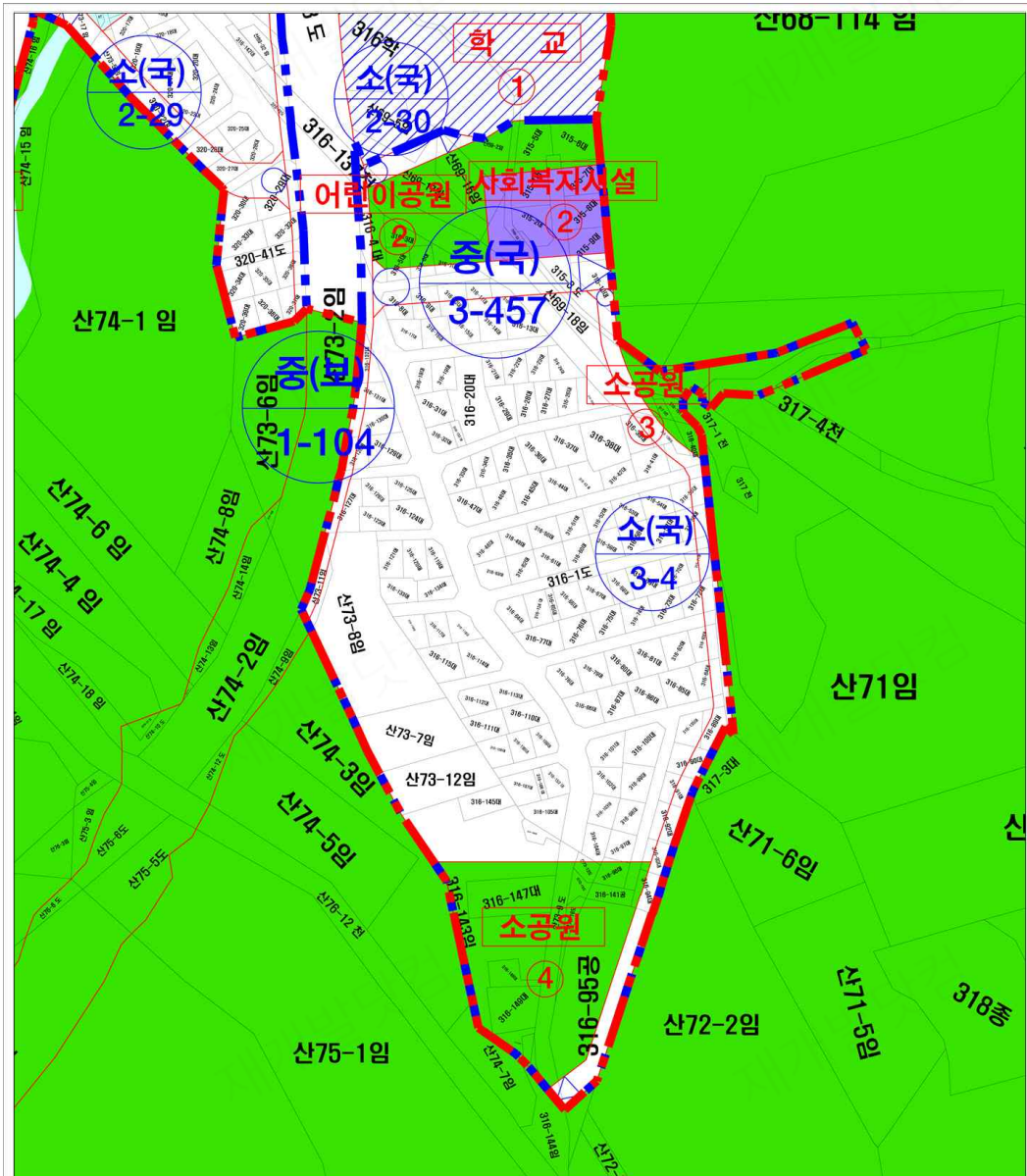
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
-용도지역결정도(변경없음)-

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



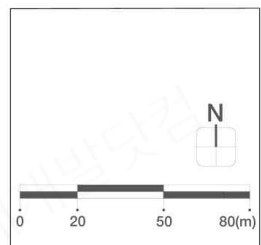
[신림3 도시계획시설결정도(변경없음)]



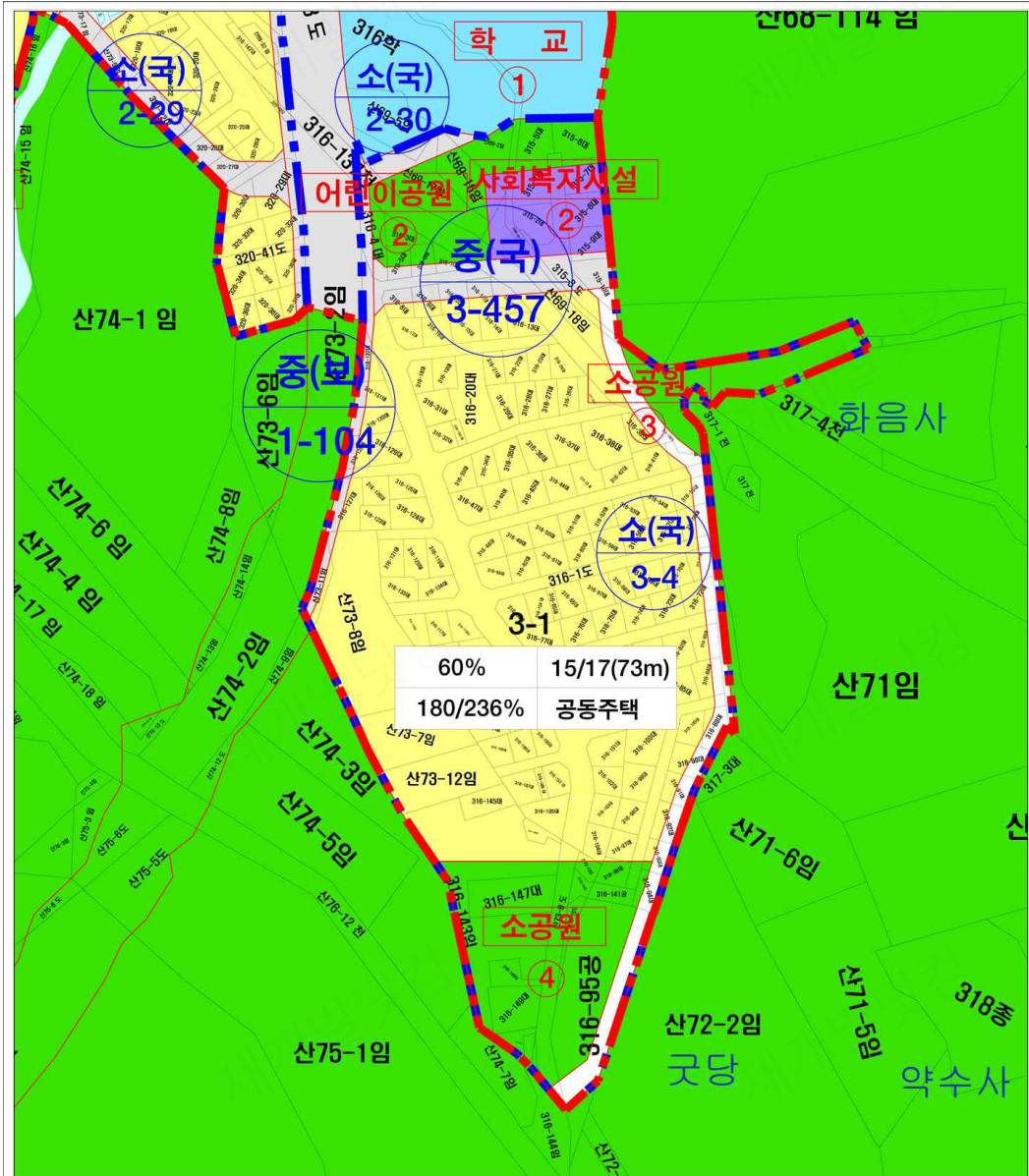
신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
도시계획시설결정도(변경없음)

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 도로
- 공원
- 하천
- 학교
- 사회복지시설



[신림3 정비계획결정도(변경없음)]



신림재정비촉진지구
재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
정비계획결정도(변경없음)

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

건폐율	층수(평균/최고/최고높이)
용적률(기준/상한)	주용도

