

◆ 서울특별시고시 제2022-174호

신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(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.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제12조 제3항 및 같은법 시행령 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.

2022년 4월 21일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
신림 재정비촉진지구	주거지형	관악구 신림동 일원	491,163.6	-	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

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

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	-	277,778.0	56.6	-
상업업무용지	11,591.0	-	11,591.0	2.3	-

토지이용	면적(㎡)			비율	비고
	기정	변경	변경후		
교육문화용지	13,852.0	-	13,852.0	2.8	· 교육복합센터
종교용지	1,599.0	-	1,599.0	0.3	· 존치교회 2개소
기 반 시 설 용 지	소계	186,681.7	-	186,681.7	· 공원면적 549㎡제외
	도로	84,995.3	-	84,995.3	· 도로 선형 변경, 일부 확폭, 신설 · 공원면적 549㎡포함
	보행자전용도로	1,134.0	-	1,134.0	-
	공원	45,553.6	-	45,553.6	-
	녹지	1,923.6	-	1,923.6	-
	하천	22,710.9	-	22,710.9	· 도림천 제2지류, 도로338.1㎡ 포함
	공공청사	2,510.0	-	2,510.0	· 소방파출소+관악산지구대 1개소 · 삼성동사무소+어린이집 1개소
	학교	13,543.0	-	13,543.0	· 신우초교 1개소(학교점유지부지)
	공공공지	10,968.0	-	10,968.0	· 향후 청소년관련시설 검토
	복지시설	2,583.3	-	2,583.3	· 사회복지시설 2개소
	주차장	1,309.0	-	1,309.0	-

2) 인구·주택수용계획 : 변경없음

○ 18,753인/6,347호

구 분	주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	6,347	-	6,347	18,753	-	18,753	-
추진 구역	소 계	4,944	-	4,944	13,421	-	13,421
	40㎡ 이하	354	-	354	961	-	961
	40㎡~50㎡	348	-	348	945	-	945
	50㎡~60㎡	1,585	-	1,585	4,474	-	4,474
	60㎡~85㎡	2075	-	2075	5,488	-	5,488
	85㎡ 초과	582	-	582	1,553	-	1,553
존치관리구역	1,403	-	1,403	5,332	-	5,332	

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

- 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

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	신림3재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업	서울시 관악구 신림동 316-55번지 일대	35,136.4	-	35,136.4	

(나) 정비계획 : 변경

① 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		35,136.4	-	35,136.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,373.8	-	11,373.8	32.4	-
	도 로	4,078.5	-	4,078.5	11.6	-
	소공원	5,103.6	-	5,103.6	14.5	울곡공원, 약수공원
	어린이공원	2,191.7	-	2,191.7	6.2	신우공원
택 지 (획 지)	소 계	23,762.6	-	23,762.6	67.6	-
	3-1	22,463.3	-	22,463.3	63.9	공동주택
	3-2	1,299.3	-	1,299.3	3.7	사회복지시설

② 도시계획시설 설치계획

□ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (165)	신림동	시흥동계	건고 198호 ('71.4.17)	· 호암길
기정	중로	3	457	13	국지도로	85	신림동316-8	신림동315-10	서고시 2008-121 (2008.4.10)	-
기정	소로	2	30	8	국지도로	37	신림동산69-17	신림동산69-2	서고시 2012-274 (2012.10.11.)	· 신우초교진입로
기정	소로	3	4	6	국지도로	314	신림동315-10	신림동316-144	서고시 2008-121 (2008.4.10)	· 보차혼용도로

□ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	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	-	3,911.9	서고시 2008-121 (2008.4.10)	

☐ 사회복지시설 : 변경없음

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		
기정	②	사회 복지시설	-	신림동 산69-16 일대	1,299.3	-	1,299.3	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 (2008.4.10)	-

☐ 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	229.6614	감)13.7014	215.96	-
	주민공동시설		860.7071	증)65.3229	926.03	-
	문 고		219.9650	증)27.1050	247.07	-
	보육시설		335.7603	증)16.8697	352.63	-
	경로당		225.4948	증)0.0048	225.49	-
	어린이놀이터		772.0000	-	772.00	-
	주민운동시설		458.0300	-	458.03	-

☐ ④ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

☐ 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신림3재정비 촉진구역	35,136.4	-	-	서울시 관악구 신림동 316-55번지 일대	162	-	-	162	-	-

□ 건축시설계획 : 변경

정기 검토	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 면적(㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신림3 재정비 촉진구역	35,136.4	3-1	22,463.3	관악구 신림동 316-62번지 일대	52,516.8503	공동주택	23.12	233.79	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	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 요율	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%							
	상향용적률		• 236%이하							
변경	소형주택 공급기준 (법적기준)		기정	• 소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (233.79%-219.98%) = 13.81%						
			변경	• 소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (233.70%-219.98%) = 13.72%						
변경 없음	확보방법		• 기준용적률 10%상향 조정으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획							

□ 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재개발사업	2008년	주택재개발조합	-	-	-

□ 공공주택(의무)의 건설에 관한 계획 : 변경없음

계획기준	- 공공주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 - 전체 공공주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡ = 40~50% : 40~50% : 10~20%		
산출근거	- 전체세대수 : 571세대 - 공공주택(의무) 건설계획 : 98세대 : 571세대 × 17% = 97.07세대 ∴ 98세대 > 97.07세대		
건립규모	세대수	전체 비율	공공주택 비율
합계	98	17.2	100.0
40㎡이하	42	7.4	42.9
40~50㎡이하	42	7.4	42.9
50~60㎡이하	14	2.4	14.2

(다) 지구단위계획

(1) 지구단위계획에 관한 결정

① 지구단위계획 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	구역 명칭	위치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	신림3주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울시 관악구 신림동 316-55번지 일대	35,136.4	-	35,136.4	

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분		면 적 (㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
합계		35,136.4	-	35,136.4	
주거지역	소계	29,477.6	-	29,477.6	
	제1종일반주거지역	2,666.0	-	2,666.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	26,811.6	-	26,811.6	
녹지지역	자연녹지지역	5,658.8	-	5,658.8	

② 기반시설 결정(변경) 조서

□ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	중로	1	104	20~24	보조 간선도로	5,500 (165)	신림동	시흥동계	건고 198호 ('71.4.17)	· 호암길
기정	중로	3	457	13	국지도로	85	신림동316-8	신림동315-10	서고시 2008-121 (2008.4.10)	-
기정	소로	2	30	8	국지도로	37	신림동산69-17	신림동산69-2	서고시 2012-274 (2012.10.11.)	· 신우초교진입로
기정	소로	3	4	6	국지도로	314	신림동315-10	신림동316-144	서고시 2008-121 (2008.4.10)	· 보차혼용도로

□ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	신우공원	어린이공원	신림동 316-3일대	2,191.7	-	2,191.7	서고시 2008-121 (2008.4.10)	
기정	③	율곡공원	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	-	3,911.9	서고시 2008-121 (2008.4.10)	

□ 사회복지시설 : 변경없음

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		
기정	②	사회 복지시설	-	신림동 산69-16 일대	1,299.3	-	1,299.3	60% 이하	200% 이하	-	서고시2008-121 (2008.4.10)	-

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정 (변경) 조서

가구	면적	획지					비고
		구분	위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
3	23,762.6	3-1	관악구 신림동 316-62번지 일대	22,463.3	-	22,463.3	공동주택
		3-2	관악구 신림동 산69-16번지 일대	1,299.3	-	1,299.3	사회복지시설

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

□ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	획지	용도	비고
기정	획지3-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	
기정	획지3-2	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	

□ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구분	획지	건폐율(%)	용적률		높이	비고
			기준	상한		
기정	3-1	60%	180%	236%	평균15층 / 최고17층	
기정	3-2	60%	200%		최고 6층	

③ 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분	획지	계획내용	비고
기정	3-1	• 대지경계부 3m	
기정	3-2	• 도로변 3m	

④ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

□ 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용	비고
기정	• 차량출입불허구간 : 호암로변	

⑤ 공공주택(의무) 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무) 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법정상한 용적률완화)	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	571	100.0	98	98	-	17.2	100.0	-
40㎡이하	42	7.4	42	42	-	7.4	42.9	-
40㎡초과~50㎡이하	42	7.4	42	42	-	7.4	42.9	-
50㎡초과~60㎡이하	239	41.8	14	14	-	2.4	14.2	-
60㎡초과~85㎡이하	248	43.4	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

(4) 신림4재정비촉진구역(관리형 주거환경관리사업) : 변경없음

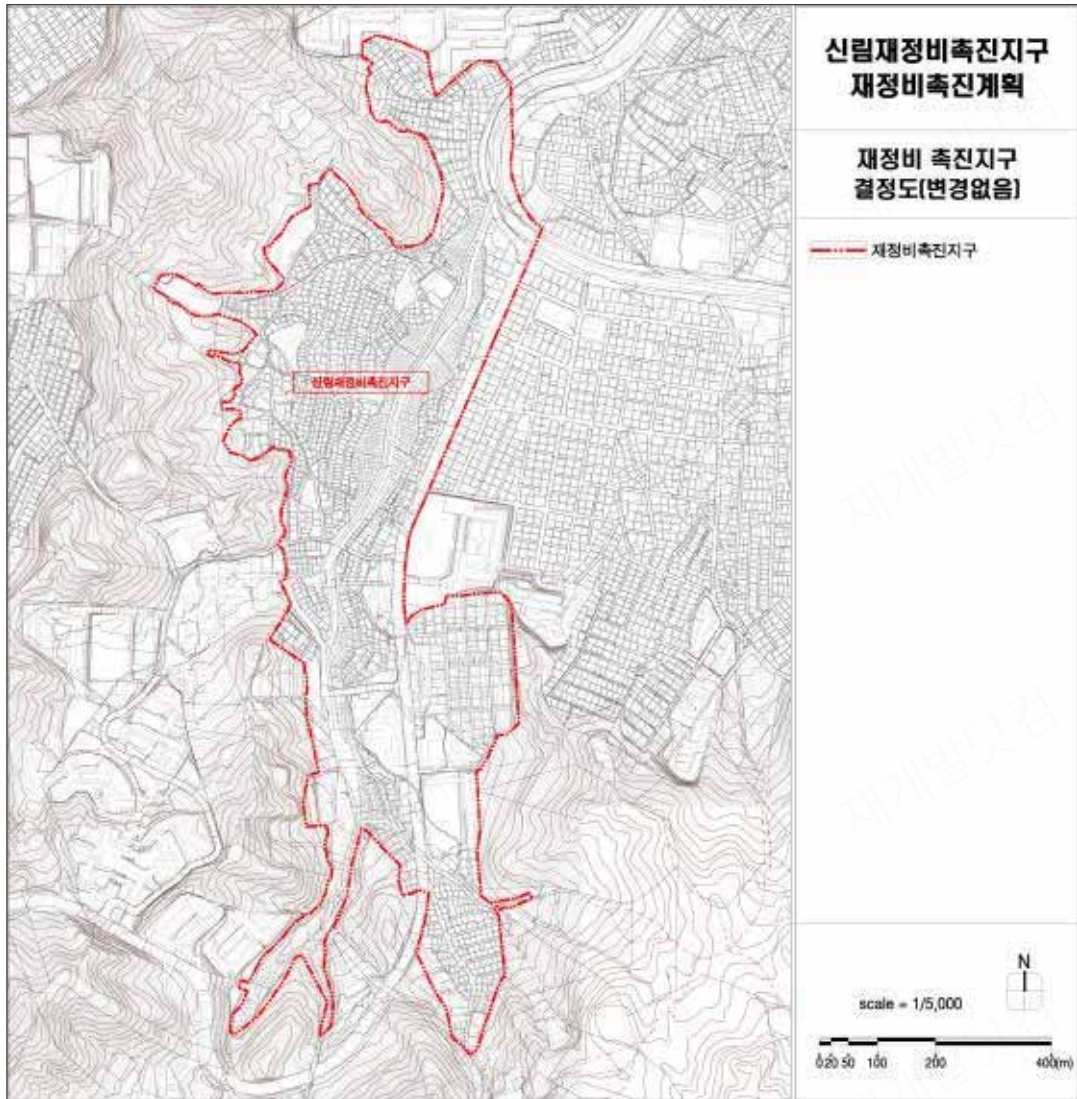
라. 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

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

4. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02)2133-7220) 및 관악구 도시계획과(☎02)879-6383)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

[붙임] 신림 재정비촉진계획 결정(변경)도

[신림재정비촉진지구 결정도] (변경없음)



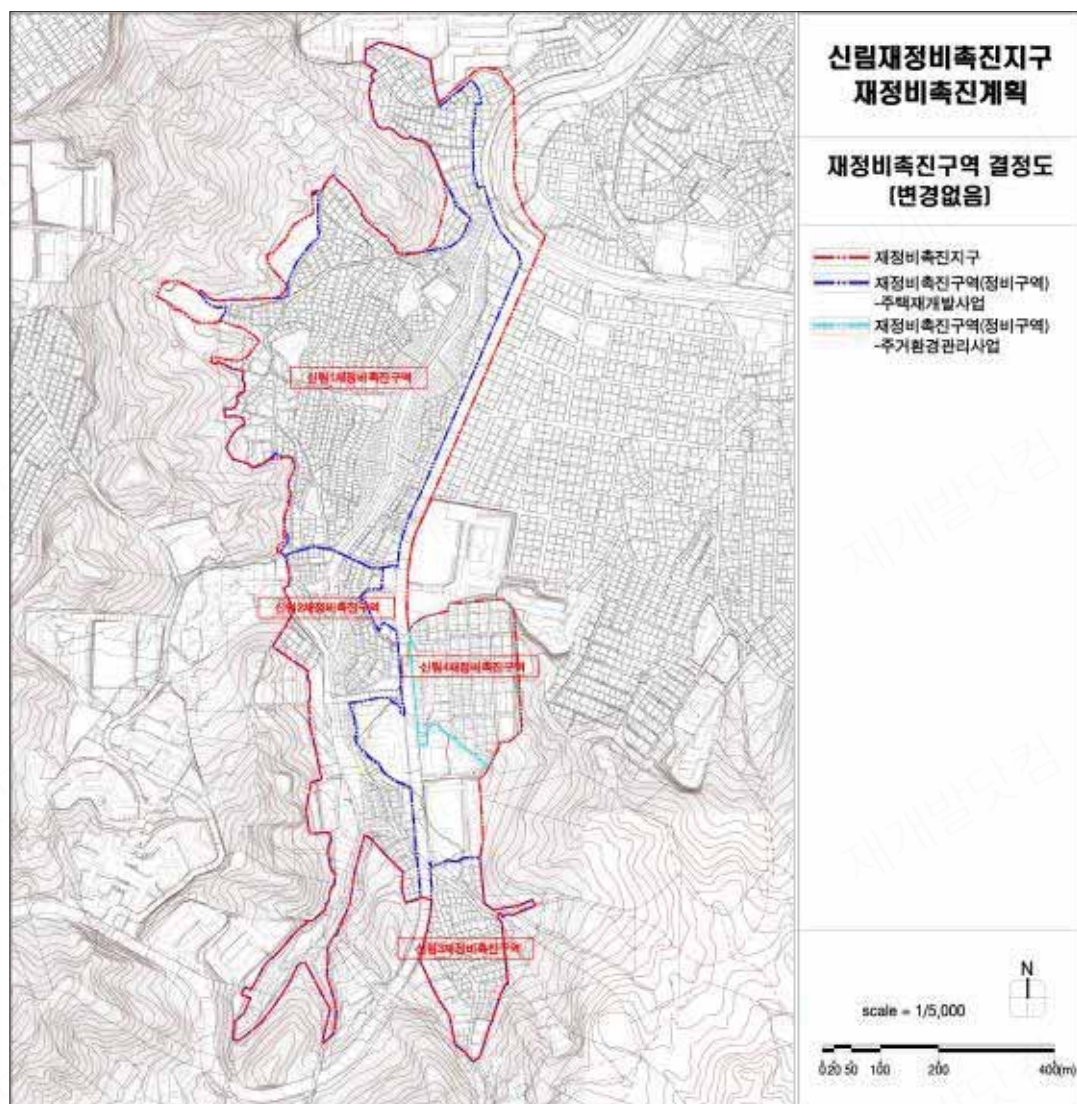
[용도지역·지구 결정도] (변경없음)



[토지이용계획도] (변경없음)



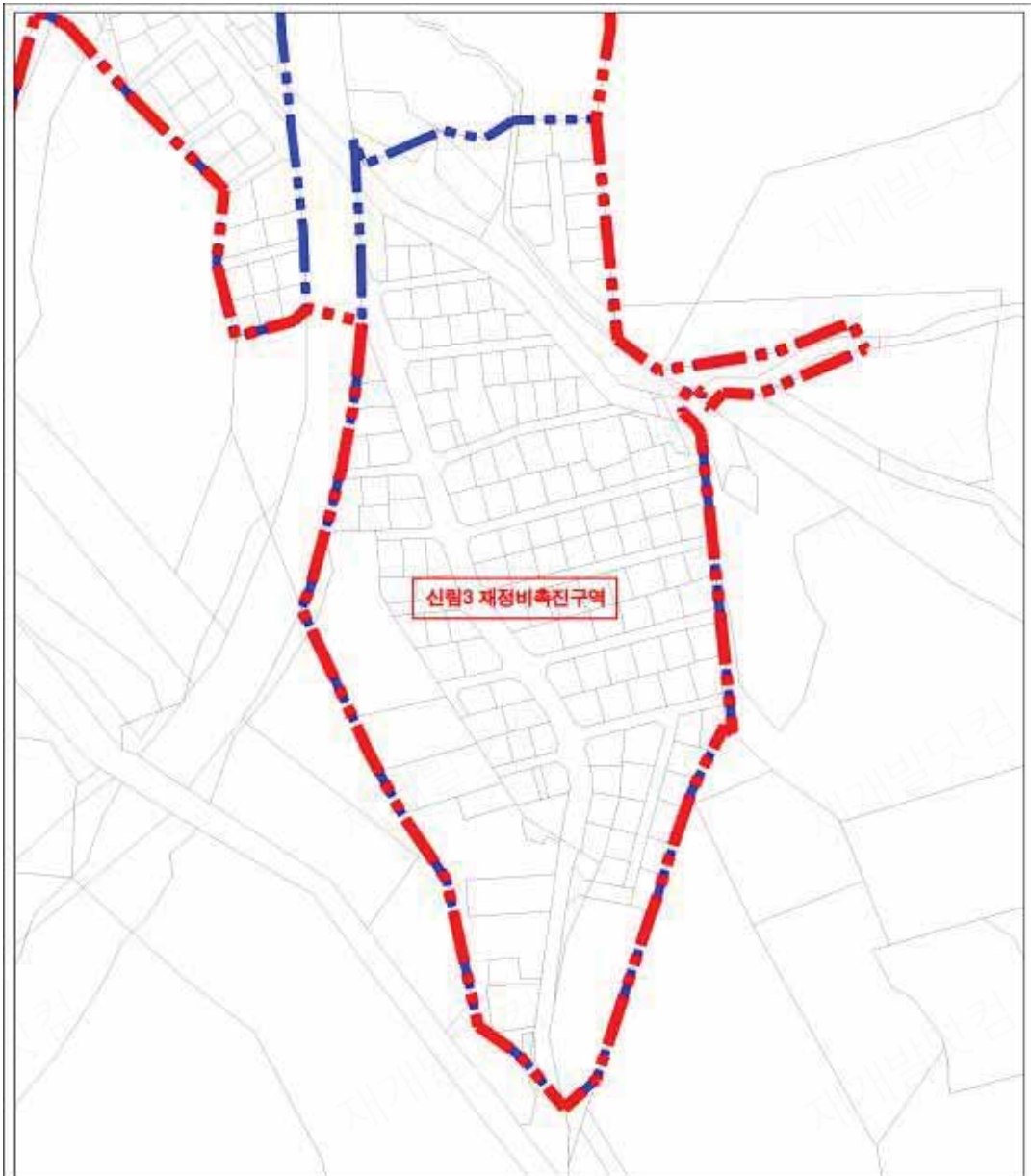
[재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



[도시계획시설 결정도] (변경없음)



[신림3재정비촉진구역 결정도] (변경없음)



**신림재정비촉진지구
재정비촉진계획**

신림3재정비촉진구역
- 촉진구역결정도 -
(변경없음)

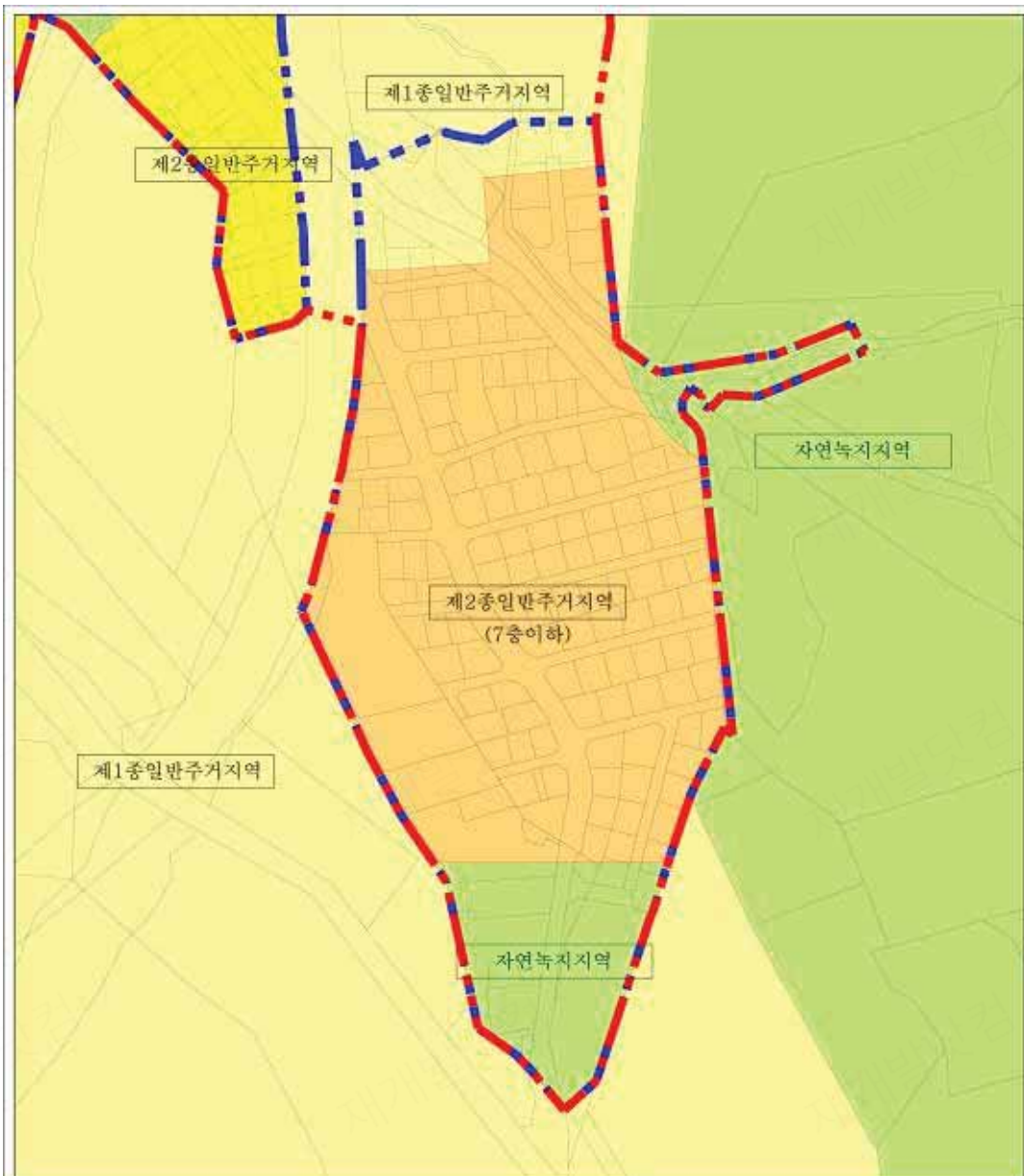
--- 재정비촉진지구
--- 재정비촉진구역

scale = 1/1,500

0 20 50 80(m)

N

[신림3구역 용도지역 결정도] (변경없음)



신림재정비촉진지구 재정비촉진계획

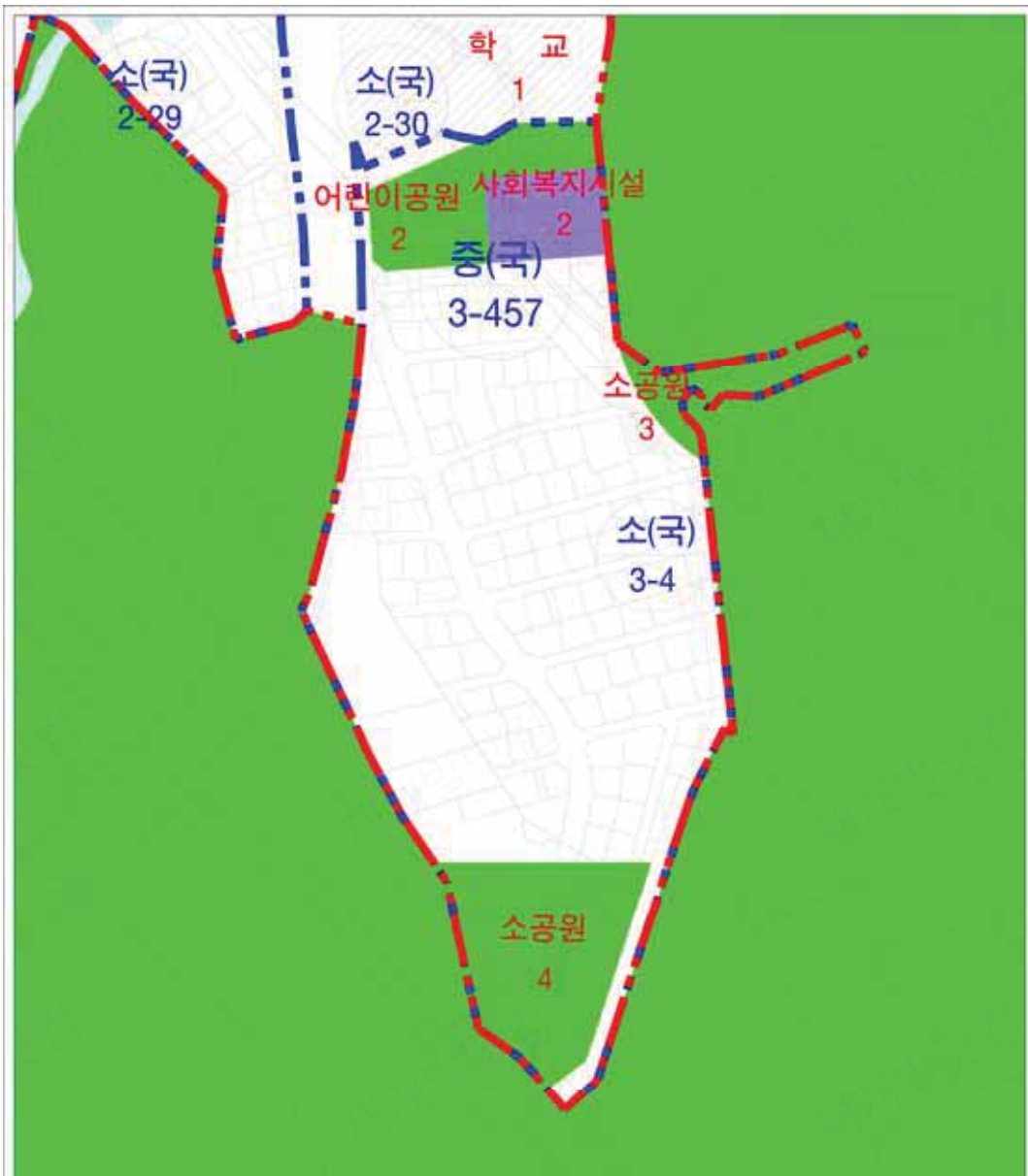
신림3재정비촉진구역 -용도지역결정도(변경없음)-

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

scale = 1/1,500

0 20 50 80(m)

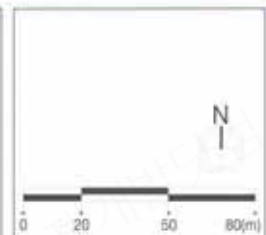
[신림3구역 도시계획시설 결정도] (변경없음)



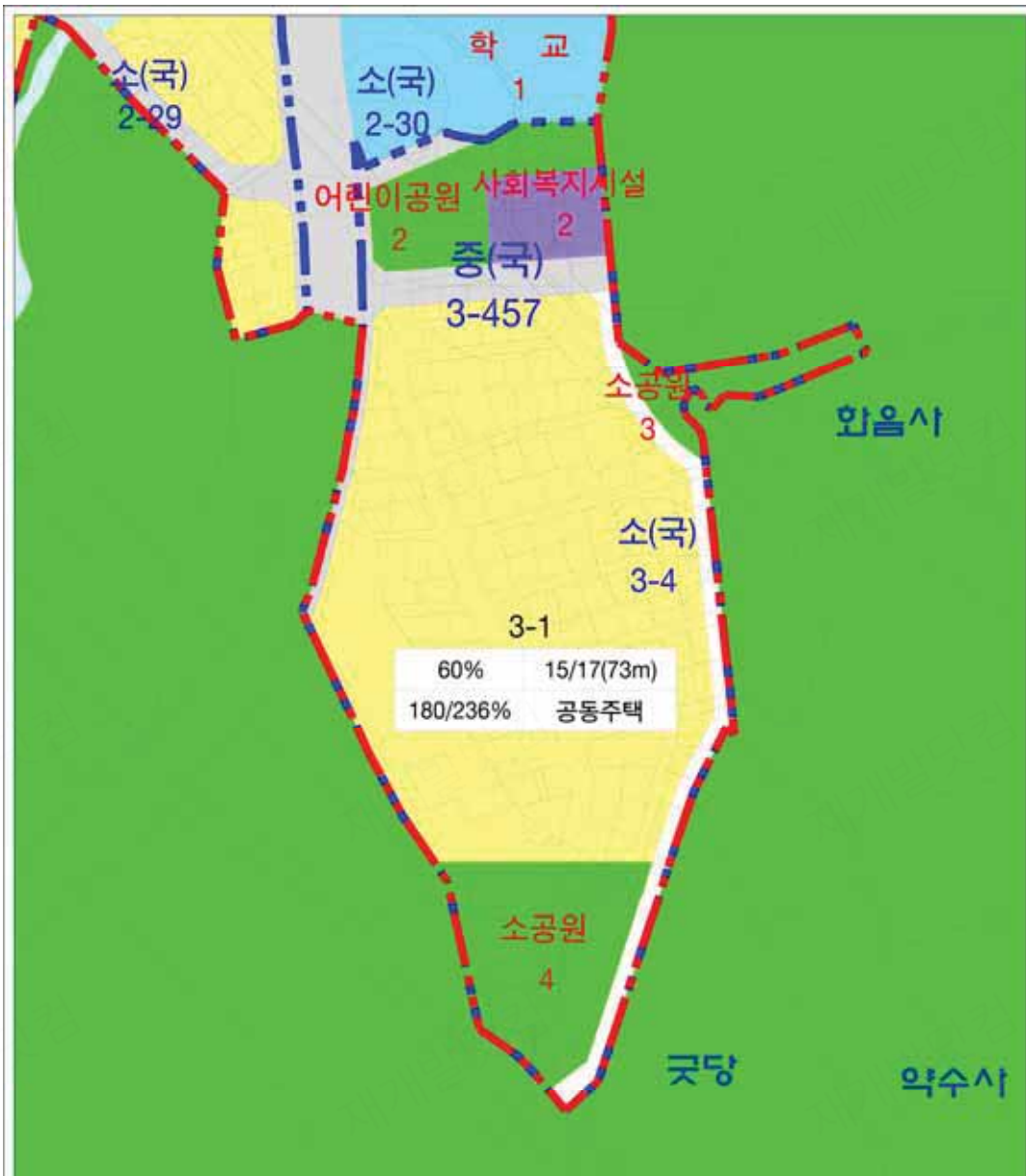
**신림재정비촉진지구
재정비촉진계획**

**신림3재정비촉진구역
-도시계획시설결정도(변경없음)-**

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



[신림3구역 재정비촉진계획 결정도] (변경없음)



신림재정비촉진지구 재정비촉진계획

신림3재정비촉진구역
-정비계획결정도(변경없음)-

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 도로
- 주거용지
- 공원
- 하천

건폐율 총수(영문/최고지고높이)
용적율(기문/상한) 주용도

