

서울특별시 관악구 공고 제2025-1180호

신림6구역 주택정비형 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 결정(안) 공람 공고(수정)

1. 서울특별시 관악구 신림동 419번지 일대 신림6구역 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획 수립 및 정비구역 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 관악구청에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 관악구청 주택과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 5일
서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2025. 05. 22.(목) ~ 2025. 06. 30.(월) [30일 이상]

나. 공람장소 : 관악구청 주택과 (☎ 02-879-6393)

다. 의견제출 방법 : 첨부된 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	신림6구역 주택정비형 재개발정비사업	서울특별시 관악구 신림동 419번지 일원	-	증) 37,771.3	37,771.3	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 37,771.3	37,771.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 2,031.1	2,031.1	5.4	-
	도로	-	증) 2,031.1	2,031.1	5.4	-
획 지	소계	-	증) 35,740.2	35,740.2	94.6	-
	공동주택용지	-	증) 35,740.2	35,740.2	94.6	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		37,771.3	-	37,771.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	27,944.0	감) 25,912.9	2,031.1	5.4	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,827.3	감) 9,827.3	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 35,740.2	35,740.2	94.6	-

4. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 결 정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	4~6	국지 도로	255	-	-	기타 도로	-	신림토지 구획정리사업 (1980고시) 일괄 환지 처리	-
변경	중로	2	A	9~12	집산 도로	165	신림동 1642-16	신림동 1629-81	일반 도로	-	-	문성로30길 확폭 및 연장
변경	소로	3	A	7	국지 도로	104	신림동 1629-71	신림동 1627-76	일반 도로	-	-	문성로30길 확폭 및 연장
신설	소로	3	B	6	국지 도로	135	신림동 1627-76	신림동 419-32	일반 도로	-	-	-

※ ()는 정비구역 내 연장임

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계 획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	(세대수 X 2) X 1.25	3,106.25	6,620.0
주민공동 시설 (총량제 부분)	소계			-	6,400.0
	경로당	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.0	600.0
	돌봄센터		설치 전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	200.0
	어린이집		500세대 이상 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.0	600.0
	작은도서관		500세대 이상 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상 (공용면적 제외)	158.0	300.0
	주민운동시설		500세대 이상	-	700.0
	어린이놀이터		500+(세대수 X 0.7㎡) 이상	1,195.8	1,200.0
	미개방 주민공동시설		-	-	2,800.0
부대시설	소계			-	220.0
	관리사무소	획지	10 + (세대수 - 50) X 0.05 이상	57.2	120.0
	경비실		-	-	100.0

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설), 「서울특별시시 주택 조례」 제8조의4 (주민공동시설) 및 <별표1>

주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치 계획은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

6. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		가구획지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)				높이(m) 최고층수	비고																											
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법적상한																													
신설	신림동 419 일대 주택 정비형 재개발 사업구역	37,771.3	공동주택 용지	35,740.2	신림동 419일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	180	215	231	250	120m, 28층 이하																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율																																								
· 주택 규모 및 건설비율에 관한 사항 <table><tr><th>관련 규정</th><th>기준</th></tr><tr><td>국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)</td><td>- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설</td></tr><tr><td rowspan="3">서울시 제2022-493호 (2022. 12. 12.)</td><td>- 전체 세대수(법제54조 적용제외)의 15%</td></tr><tr><td>- 전체 연면적의 10%(법 제54조의1항 적용제외)를 임대주택으로 건설</td></tr><tr><td>- 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (법 54조 적용 제외)</td></tr><tr><td>「도정법」제54조</td><td>- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설</td></tr></table> · 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 60%이상 건립 (95.97%) · 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체연면적의 50%이상 건립 (99.94%) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>994</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>585</td><td>58.85%</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>369</td><td>37.12%</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>40</td><td>4.03%</td></tr></table> ※ 향후 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음														관련 규정	기준	국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)	- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설	서울시 제2022-493호 (2022. 12. 12.)	- 전체 세대수(법제54조 적용제외)의 15%	- 전체 연면적의 10%(법 제54조의1항 적용제외)를 임대주택으로 건설	- 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (법 54조 적용 제외)	「도정법」제54조	- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설	구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	994	100.00%	60㎡이하	585	58.85%	60~85㎡이하	369	37.12%	85㎡초과	40	4.03%
관련 규정	기준																																							
국토부 제2022-720호 (2022.12.11.)	- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설																																							
서울시 제2022-493호 (2022. 12. 12.)	- 전체 세대수(법제54조 적용제외)의 15%																																							
	- 전체 연면적의 10%(법 제54조의1항 적용제외)를 임대주택으로 건설																																							
	- 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (법 54조 적용 제외)																																							
「도정법」제54조	- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설																																							
구분	세대수																																							
	세대수(세대)	비율(%)																																						
계	994	100.00%																																						
60㎡이하	585	58.85%																																						
60~85㎡이하	369	37.12%																																						
85㎡초과	40	4.03%																																						
심의완화사항																																								
· 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 · 기준용적률 상향 : 160.7% → 180.7% (60㎡ 이하 주택 추가확보 적용) · 허용용적률 인센티브 : 20.0% (공공보행통로, 열린단지, 층간소음 해소 적용) · 사업성 보정계수 : 1.72 (서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가)																																								
건축물의 건축선에 관한 계획																																								
· 건축한계선 - 문성로, 문성로30길 : 도로경계선으로부터 3m 확보 - 신림초 일대 및 무량사 진입도로 : 도로경계선으로부터 2m 확보 · 건축한계선 전면공지는 보도와 조경시설로 조성하여 충분한 보행공간 및 개방감 확보																																								

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	공공시설 부지제공면적				건축물 기부채납 환산부지면적 (기부채납 임대주택)
			신설 정비기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	국공유지 유상매입	
	37,771.3㎡	35,740.2㎡	2,031.1㎡	680.5㎡	1,350.6㎡	2,486.8㎡	2,646.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 - 유상매입 국공유지 + 건축물 기부채납 환산부지면적 = 2,031.1㎡ - 680.5㎡ - 1,350.6㎡ - 2,486.8㎡ + 2,646.5㎡ = 2,646.5㎡						
신설정비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	· 2,031.1㎡ - 토지 : 도로 2,031.1㎡					
계획용적률	① 기준용적률	· 180.7% (전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)					
	② 허용용적률	· 215.1% - 인센티브 = 20.0% (공공보행통로 10.0%, 열린단지 5%, 층간소음 해소 5%) - 사업성 보정계수 = 1.72 (서울시 평균 공시지가/대상구역 평균 공시지가)					
정비계획 (상한) 용적률	· 231.5% = 보정계수 후 허용용적률 + (보정계수 전 허용용적률 X 1.3 X 가중치 X α토지 + 보정계수 전 허용용적률 X 1 X α건축물, 현금) = 215.1% + [180.7%+1.3×1.0×0.0453 + 180.7%×1×0.0320] = 231.5%						
	- α토지 = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설제공후 대지면적 = 1,551.7㎡/34,188.5㎡ = 0.0453 - α기부채납 임대주택 건축물 = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설제공 후 대지면적 = 1,094.9㎡/34,188.5㎡ = 0.0320						
법적상한 용적률	· 250% (건축계획 249.7%) ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공동주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의를 최종 확정		

다. 임대주택 건설 계획

① 재개발 의무임대주택 계획

계획기준	· 임대주택 건설 : 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 이상 · 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설					
산출근거	· 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 128세대 - 전체 연면적 : 89,219.8㎡ - 용적률 완화 연면적 : 6,355.6㎡ - 확보의무 연면적 : 89,219.8㎡ - 6,355.6㎡ = 82,864.2㎡ · 연면적의 10% : 82,864.2㎡ × 10% = 8,286.4㎡ ≤ 8,326.80㎡					
재개발 의무 공공주택 확보 계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택 비율(%) (의무연면적기준)	전체 비율(%) (세대수기준)
	39㎡	60.60㎡	78세대	4,726.80㎡	5.7	60.9
	49㎡	72.00㎡	50세대	3,600.00㎡	4.3	39.1
	합계	-	128세대	8,326.80㎡	10.0	100.0

② 법정상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분	검 토 내 용					
계획 기준	· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상					
산출 근거	· 정비계획 용적률 : 231.5% / 법정상한용적률 249.7% · 완화 주거 용적률의 50% : (249.7% - 231.5%) × 50% = 9.1% - 증가 연면적 : 9.1% × 35,740.2㎡(공동주택 대지면적) = 3,252.4㎡ ≤ 3,261.4㎡					
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택비율(%) (전체연면적기준)	전체 비율(%) (세대수기준)
	59㎡	83.60㎡	2세대	167.20㎡	0.2	6.9
	84㎡	114.60㎡	27세대	3,094.20㎡	3.5	93.1
	합계	-	29세대	3,261.40㎡	3.7	100.0

③ 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획(기부채납)

구 분	검 토 내 용			
계획 기준	· 종상향(1종일반주거 → 2종일반주거)에 따른 공공기여 (종상향 면적의 10%)에 대한 임대주택 계획			
산출 근거	· 종상향면적(1종일반주거 → 2종일반주거) : 26,191.3㎡ · 종상향에 따른 공공기여 면적 : 26,191.3㎡ × 0.1 = 2,619.1㎡ · 임대주택 환산면적 + 임대주택 대지지분 = 2,646.5㎡			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	환산면적 + 대지지분
	59㎡	83.60㎡	47세대	2,646.5㎡
	합계	-	47세대	2,646.5㎡

마. 관계도서 : 생략(관악구청 주택과에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

사. 기타사항

- 해당 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있습니다.

[정비구역 결정도(안)]



[정비계획 결정도(안)]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도(안)]



※ 해당 의견서는 열람공고 장소인 “관악구청 주택과”에 방문하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

공 략 의 견 서

사업명	신림동 419번지 일대 주택정비형 재개발사업			
의견 제출자	성명		생년월일	
	관련 주소 (소유지 주소)	서울특별시 관악구 신림동		
	거주지 주소			
	전화번호			
	주민 유형	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 ☐ 주민 (해당사항에 ☒)		
제 목 (의견요지)				
제출의견				

본인은 관악구 신림동 419번지 일대의 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2025년 월 일

의견제출인 : (서명) 또는 (인)

관악구청장 귀하