3. 공고대상

연번	성명	송달주소	위반내용	반송사유
1	박**	서울특별시 관악구 봉천로 213-16, 301호(봉천동)	이륜자동차(경기고양파06**)정기검사 지연	폐문부재
2	장**	서울특별시 관악구 행운**길 **, ***동 ***호(봉천동, 관악파크푸르지오)	이륜자동차(서울강서타07**)정기검사 지연	폐문부재
3	박**	서울특별시 관악구 인헌**길 **-**(봉천동)	이륜자동차(서울관악가64**)정기검사 지연	폐문부재
4	최**	서울특별시 관악구 양지*길 **, ***호(신림동, 목화타운)	이륜자동차(서울용산타10**)정기검사 지연	폐문부재
5	배**	서울특별시 관악구 성현로 **, ***동 ***호(봉천동, 관악드림타운)	이륜자동차(서울중아40**)정기검사 지연	폐문부재
6	박**	서울특별시 관악구 미성**길 **, *층 ***호(신림동)	이륜자동차(서울강남마05**)정기검사 지연	폐문부재
7	김**	서울특별시 관악구 남부순환로****길 **(신림동)	이륜자동차(서울성북가97**)정기검사 지연	폐문부재
8	편**	서울특별시 관악구 대학길 ***(신림동)	이륜자동차(경기부천마91**)정기검사 지연	폐문부재
9	정**	서울특별시 관악구 낙성대역길 **(봉천동)	이륜자동차(충남천안자06**)정기검사 지연	폐문부재
10	장**	서울특별시 관악구 은천로**길 **(봉천동)	이륜자동차(서울구로파37**)정기검사 지연	폐문부재

4. 공시송달 내용

가. 이륜자동차 정기검사 지연 2차 독촉장을 등기우편으로 발송하였으나 수취인불명, 폐문부재 등의 사유로 송달이 불가하여 「행정절차법」 제14조제4항 규정에 따라 공시송달합니다.

나. 납부기간 경과 시 최초 가산금 3% 이후 매월 1.2%씩 60개월 총 75%까지 가산금이 부과되며, 과태료를 납부하지 않을 시에는 지방세 체납처분의 예에 따라 재산 압류됨을 알려드립니다.

5. 문의 : 서울특별시 관악구청 교통행정과 (☎ 02-879-6875)

서울특별시 관악구 공고 제2025-1637호
신림8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시 관악구 신림동 650번지 일대 신림8구역 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 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 28일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2025. 08. 28.(목) ~ 2025. 09. 29.(월) [30일간]

나. 공람장소 : 관악구청 주택과 (☎02-879-6393)

다. 의견제출 방법 : 첨부된 공람의견서 작성하여 공람기간 내에 서면으로 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

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.

-정비계획(안) 주요내용-

1. 정비구역 지정

가. 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신림8 주택정비형 재개발사업	서울시 관악구 신림동 650번지 일대	-	증) 103,912	103,912	-

2. 정비계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	합계	103,912	-	103.912	100.0	
	제1종일반주거지역	25,973	감) 13,775	12,198	11.7	도로, 공원 등
	제2종일반주거지역 (7층이하)	77,939	감) 70.175	7,764	7.5	도로, 주차장 등
	제2종일반주거지역	-	증) 83,950	83,950	80.8	공동주택

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		103,912	100.0	-
정비기반시설 등	소계	17,143	16.5	-
	도로	8,936	8.6	-
	공원	6,900	6.6	공원 2개소
	공공공지	221	0.2	-
	주차장	1,086	1.0	스마트공영주차장 (존치)
획지	소 계	86,769	83.5	-
	획지 1	83,950	80.8	공동주택
	획지 2	1,895	1.8	신림감리교회 (이전)
	획지 3	192	0.2	주사랑공동체교회 (이전)
	획지 4	402	0.4	난곡보건분소 (존치)
	획지 5	330	0.3	더난곡 (존치)

다. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거

1) 분담금 추산액

추정 비례율

- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) X 100%
- 추정 비례율 : 102.30%

구분	금액(천원)	비고
종전자산 추정액	602,938,638	사업시행계획인가고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음
예상 총 사업비	1,222,634,674	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	1,839,489,129	조합원분양 및 일반분양 시점에 따라 변동될 수 있음
총 사업수익	614,375,492	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별 종전 자산 추정액

- 개별공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인
- 공동주택 소유자 : 2025년 공동주택 공시가격 x 보정률(1.65 ~ 2.50)
  ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지 및 건물가격이 포함되어 있음
  ※ 신축년도(사용승인일) 등에 따라 보정률을 차등 적용
- 단독주택, 상가주택, 상가 소유자 : 토지가액 + 건물가액
  - 토지 : 토지면적 x 2025년 개별공시지가 x 보정률(1.95 ~ 2.15)
  ※ 보정률은 용도지역, 이용상황 등에 따라 차등 적용
  - 건물 : 개략단가 x 연면적
  ※ 건물의 경우 원가법을 적용하되, 건물의 노후도 등에 따라 관찰감가법을 병용함

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 X 추정비례율)
- 공동주택(아파트)

구분	권리자 분양가 추정액(백만원)(a)	일반 분양가 추정액(백만원)(a′)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용40형	514	584	개별종전자산가격 X 추정비례율 (102.30%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/- : 환급)
전용49형	641	729		
전용59형	756	859		
전용74형	901	1,024		
전용84형	991	1,127		
전용100형	1,131	1,285		
전용120형	1,298	1,475		

2) 추정비례율 : 102.30%

총수입	-	총사업비		
1,839,489,129천원		1,222,634,674천원	X 100 =	추정비례율 102.30%
602,938,638천원				
종전자산추산액				

3) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	7,290	7,695	8,100	8,505	8,910
분양가 (84형 일반분양기준)	+10%	35,200	144.69%	137.10%	129.58%	121.99%	114.46%
	+5%	33,600	131.05%	123.46%	115.94%	108.35%	100.82%
	0%(기준)	32,000	117.42%	109.83%	102.30%	94.72%	87.19%
	-5%	30,400	103.78%	96.19%	88.66%	81.08%	73.55%
	-10%	28,800	90.14%	82.55%	75.02%	67.44%	59.91%

4) 유형별 추정분담금

추정 종전가액(천원)			300,000	500,000	700,000	1,000,000	1,200,000	1,500,000	2,000,000
추정 비례율			102.30%						
예상 권리가액(천원)			306,900	511,500	716,100	1,023,000	1,227,600	1,534,500	2,046,000
예상 추정 분담금	전용40㎡	513,500	206,600	2,000	-202,600	-509,500	-714,100	-1,021,000	-1,532,500
	전용49㎡	641,300	334,400	129,800	-74,800	-381,700	-586,300	-893,200	-1,404,700
	전용59㎡	755,500	448,600	244,000	39,400	-267,500	-472,100	-779,000	-1,290,500
	전용74㎡	900,800	593,900	389,300	184,700	-122,200	-326,800	-633,700	-1,145,200
	전용84㎡	991,300	687,400	479,800	275,200	-31,700	-236,300	-543,200	-1,054,700
	전용100㎡	1,130,900	824,000	619,400	414,800	107,900	-96,700	-403,600	-915,100
	전용120㎡	1,298,200	991,300	786,700	582,100	275,200	70,600	-236,300	-747,800

※ -는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 “1+1”의 대상이 될 수 있으나, 표기는 생략하였음

라. 정비기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	218	20~49	보조간선	3,010	신림동 산104-8	광1-49 (도림천변)	일반도로	-	서고 212호 ('06.6.22)	-
변경	대로	3	218	20~49	보조간선	3,010	신림동 산104-8	광1-49 (도림천변)	일반도로	-	서고 212호 ('06.6.22)	-
기정	소로	1	-	10	국지도로	62	신림동 646-303	신림동 산132-6	일반도로	-	관악구 93호 ('05.11.17)	-
변경	중로	3	1	10~13	국지도로	564	신림동 산132-6	신림동 703-4	일반도로	-	관악구 93호 ('05.11.17)	-
기정	소로	2	6	8	국지도로	240	신림동 637-9	신림동 641-9	일반도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
변경	중로	3	2	10~12 (12)	국지도로	136 (72)	신림동 638-21 (638-21)	신림동 637-9 (638-39)	일반도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
신설	중로	3	3	11	국지도로	30	신림동 646-153	신림동 646-152	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	1	9.5	국지도로	96	신림동 655-105	신림동 700-46	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	2	6~8 (8)	국지도로	215 (125)	신림동 654-33 (653-7)	신림동 650-46 (650-46)	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6	국지도로	71	신림동 646-222	신림동 645-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	44	6	국지도로	400	신림동 703-1	신림동 654-33	일반도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
변경	소로	3	44	6	국지도로	42	신림동 703-2	신림동 703-1	일반도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	281	신림동 646-227	신림동 637-7	일반도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	126	신림동 646-2	신림동 649	일반도로	-	서고 207호 ('73.12.24)	-

※ ( )는 구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-218	대로 3-218	• 선형 조정	• 원활한 단지 진출입을 위한 도로선형 조정
소로 1-	중로 3-1	• 기종점 변경 • 폭원 : 10m → 10~13m • 연장 : 62m → 564m	• 협소한 생활권 연결도로(난곡로26길), 보차분리 고려 도로 폭원 및 연장 조정
소로 2-6	중로 3-2	• 기종점 변경 • 폭원 : 8m → 10~12m • 연장 : 240m → 136m	• 우림시장, 종교시설 진출입 고려 도로 확폭
-	중로 3-3	• 도로 신설 - 폭원 : 11m - 연장 : 30m	• 공동주택, 난곡스마트공영주차장, 종교시설 접근을 위한 진출입도로 조성
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭원 : 9.5m - 연장 : 96m	• 공동주택 진출입구 설치로 인해 통과교통 영향 최소를 위한 도로 확폭
-	소로 2-2	• 도로 신설 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 215m	• 난곡로 이면부 협소한 도로의 선형조정 및 확폭
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 71m	• 공공시설(더난곡) 접근을 위한 도로 신설
소로 3-44	소로 3-44	• 기종점 변경 • 연장 : 400m → 42m	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 연장 조정
소로 3 -	-	• 도로 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3 -	-	• 도로 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	무궁화	어린이 공원	신림동 645-1일대	660	감) 660	-	건고 393호 ('71.06.29)	-
신설	①		어린이 공원	신림동 646-127일대	-	증) 4,197	4,197	-	-
신설	②		소공원	신림동 703-8일대	-	증) 2,703	2,703	-	-

※ 공원 조성시 도로변 보도공간(폭 3m) 조성 확보 (단, 도로시설내 보도공간(폭 2m이상) 확보시 협의 가능)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설의종류	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원 폐지	• 신림8구역 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지
①	어린이공원	신설 : 4,197㎡	• 난곡로26길 녹지축 연계 및 저층주거지변 연접 공원 신설
②	소공원	신설 : 2,703㎡	• 난곡로 녹지축 연계 및 난곡선(예정) 신규역세권 연접 공원 신설

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	-	신림동 703-1일대	-	증) 221	221	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	신설 : 221㎡	• 교차로변 차량 및 보행 안정성 제고를 위한 공공공지 신설

4) 주차장 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	난곡스마트 공영주차장	신림동 645-172일대	1,086	-	1,086	관악구 175호 ('20.10.08)	-

마. 공동이용시설의 설치계획

시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
			법정		계획면적(㎡)	
			기준	면적(㎡)		
부대 복리 시설	소계	-	1000세대 이상 [500㎡+(2㎡x2,257세대)]x1.25	6,142.5	10,750.35	서울특별시 주택 조례 적용
	경로당	획지	2,000세대 이상 725㎡+[0.2㎡x(2,257-2,000)]	776.4	900.00	
	어린이집	획지		776.4	900.00	
	작은도서관	획지	2,000세대 이상 298㎡+[0.1㎡x(2,257-2,000)]	323.7	400.00	
	주민운동시설	획지	-	-	3,000.00	
	에듀커뮤니티	획지	-	-	1,110.00	
	문화커뮤니티	획지	-	-	500.00	
	아이돌봄센터	획지	-	-	1,110.00	
	어린이놀이터	획지	1,000세대 이상 500㎡+(0.7㎡x2,257세대)	2,079.9	2,500.00	
	경비실	획지	-	-	80.00	
	관리사무소 (MDF, 방재실)	획지	50세대 이상 10㎡+[(2,257-50)x0.05㎡]	120.35	250.35	주택건설기준 등에 관한 규정 적용
기타시설물		획지	-	-	4,220.00	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2 등
※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

바. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림8 주택정비형 재개발구역	103,912	-	-	신림동 650번지 일대	487	3	-	484	-	-

※ 존치 건축물 : 난곡보건분소(1개동), 난곡스마트공영주차장(1개동), 더난곡(1개동)

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)(최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	신림8 주택정비형 재개발구역	103,912	획지 1	83,950	신림동 650번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	112m 이하 (33층 내외)	공동주택 용지
			획지 2	1,895	신림동 638번지 일대	종교집회장	관련 법령에 따름			신림감리 교회
			획지 3	192	신림동 646-152번지 일대	종교집회장				주사랑 공동체
			획지 4	402	신림동 702-6번지	공공청사 (보건소)				난곡 보건분소
			획지 5	330	신림동 646-131번지	주민공동이용시설				더난곡

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 총 세대수 : 2,257세대 (의무임대 340세대)

구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)					비율(%)		비고
		소계	의무임대	국민임대	기부채납임대	분양			
60㎡ 이하	40	708	133	-	-	575	31.4	59.9	총 건립 세대수의 80% 이상
	49	416	207	-	-	209	18.4		
	59	228	-	-	-	228	10.1		
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74	200	-	-	-	200	8.9	21.9	
	84	294	-	-	-	294	13.0		
85㎡ 초과	100	174	-	-	-	174	7.7	18.2	-
	120	237	-	-	-	237	10.5		-
합계		2,257	340	-	-	1,917	100.0		-

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음
※ 구역내 서울주택도시공사(SH) 소유의 기존 임대주택 세대수(19세대) 각각에 대한 조합원 자격 분양
- 관리처분계획 단계시 SH 재정 고려, 분양세대수·분양평형 조정 가능(조합 협의)

• 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율 (국민주택규모주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상

건립규모	기준	세대수	비율(%)	연면적
합계	계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)	340세대	100.0	21,453.72㎡ (20,406.38㎡ 이상)
40㎡ 이하		133세대	39.1	
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		207세대	60.9	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		-	0.0	

심의완화사항	• 기준용적률 20.00% 완화 • 허용용적률 24.92% 완화 (허용용적률 인센티브 12.52% × 1.99(보정계수))
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 획지 1 : 공공보행통로 양측 6m, 그 외 3m
기타사항	• 공공보행통로 : 남북방향간 보행동선 및 학교접근 동선 강화를 위해 1개소 조성(폭 8m) • 보차혼용통로 : 난곡보건분소 차량 진출입을 위해 남측 보차혼용통로 지정(폭 4m) • 전면공지 - 공공보행통로 : 양측 6m - 그 외 3m : 보도형 전면공지 조성(도로와 연접한 보행공간은 공공도로(보도)와의 재질과 패턴이 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함)

3) 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">새로
설치하는
기반시설내
국공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td></td><td>103,912㎡</td><td>83,950㎡</td><td>16,057㎡</td><td>16,057㎡</td><td>-</td><td>2,063㎡</td><td>5,169㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도 폐지 국공유지
= 16,057㎡ - 2,063㎡ - 5,169㎡ = 8,825㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">계획
(기준 및 허용)
용적률</td><td rowspan="2">기준 용적률</td><td colspan="6">제2종일반주거지역
(1종, 2종7층 상향, 83,950㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 179.92% (기본계획상)
= { (21,154㎡ X 150%) + (62,796㎡ X 190%) } / 83,950㎡
• 199.92% (소규모주택 공급에 따른 기준용적률 완화 적용)
= 179.92% + 20%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률
(보정계수
1.99)</td><td colspan="6">• 224.84% (보정계수 적용)
= (기준용적률(20%완화)) + (허용용적률 인센티브 x 1.99(보정계수))
= 199.92% + (12.52% x 1.99)
= 199.92% + 24.92%
<table>
<tr><th rowspan="2">인센티브항목</th><th colspan="2">항목</th><th>완화량</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a</td><td>최대 10%</td><td>2.52%</td></tr>
<tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>우수디자인 및 장수명주택 인증
(최우수 15%, 우수등급 10%)</td><td>최대 15%</td><td>10.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">12.52%
(보정계수 1.99 적용 : 24.92%)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비계획
용적률</td><td rowspan="2">개발가능
용적률</td><td colspan="6">• 250.00%
= 허용용적률 + 상한용적률 인센티브
= 224.84% + [(기준용적률 + 허용용적률 인센티브)[1] x (1.3 x α토지 x 가중치)]
= 224.84% + [(179.92% + 12.52%) x (1.3 x 0.1051 x 0.9570)]
= 224.8%4 + [192.44% x (1.3 x 0.1051 x 0.9570)]
= 224.84% + 25.16%</td></tr>
<tr><td colspan="6">• α토지 : 0.1051 = 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적
= (16,057 - 7,232) / 83,950
• 가중치 : 1.0035 = 공공시설등 부지 해당 용적률 / 사업용지 용적률
= 191.32% / 199.92%
- 공공시설등 용적률
: 191.32% = [(2,747(1종) x 150) + (6,078(2종7층) x 210) / 8,825]
- 사업용지 용적률
: 199.92% = [(21,154(1종) x 170.00) + (62,796(2종7층) x 210.00) / 83,950]</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="7">• 250.00% 이하 (향후 심의를 통하여 확정)</td></tr>
</table>

1) 상한용적률 인센티브 산정을 위한 허용용적률은 기준용적률 완화(20%), 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 등 추가적인 완화 용적률 제외

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

※ 용적률 계획은 향후 진행 과정에서 변동될 수 있으며, 위원회 심의 시 최종 확정

사. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간 확보하여 포장면적 축소 • 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과 기대 (우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준 준수	-

2) 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
주변 교육시설 현황	• 반경 300m 이내 8개 학교 입지 (난우중, 광신방송예고, 광신중, 광신고, 원신초, 남강중, 남강고, 난곡초)	-
교육환경 보호	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 • 추후 사업시행계획인가시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

3) 세입자 주거대책

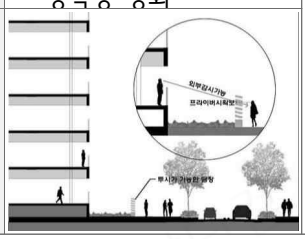
구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	• 권리처분인가 신청 이전에 세입자 등 사회적 약자의 주거권을 보장하고, 인권침해 사례를 사전에 예방하기 위해 조합과 조합원(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여 철거시기 조정과 합의를 통한 원활한 이주를 유도하겠음 • 주택재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택 입주를 희망하는 세입자가 있는 경우 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택 공급대상자를 선정하도록 하겠음	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제26조에 따름

4) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
아파트 주출입구	중점사항	접근통제, 영역성	• 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시 가능 범위에서 적정하게 계획 • 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 • 출입차단기 등 기계정비를 통한 물리적 접근통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근통제 등 적용
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
	조성예시		
아파트 주동 출입구	중점사항	접근통제, 영역성	• 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 • 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목 설치 • 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등의 설치 및 투명한 재질 사용으로 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 • 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표지판(경고문구) 설치
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
	조성예시		
부대복리 시설	중점사항	접근통제, 영역성	• 부대시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 • 단지내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높여 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시능력 향상 유도 • 어린이놀이터는 어린이의 이용 편의성과 일조 여건을 고려하여, 배수가 원활하고 자연감시가 가능한 위치에 배치 주동 출입구 주변, 통행이 많은 장소, 각 주호에서 내려다보이는 위치 등이 적절
	실행전략	• 영역성 강화	
	조성예시		
경비실	중점사항	접근통제, 자연적 감시	• 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망할 수 있도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 • 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부 조망시 시야를 차단하지 않도록 함 • 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 가능한 위치에 계획 • 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV 설치 • 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축
	실행전략	• 분명한 시야선 확보 • 고립 및 사각지역 개선	
	조성예시		

<계속>

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
주차장	중점사항	접근통제, 영역성	• 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 • 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판 설치 • 지하주차장에는 자연채광과 시야 확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치 권장, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 • 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
	실행전략	• 영역성 강화	
	조성예시		
조경	중점사항	자연적 감시, 장소의 이미지	• 단지내 조경은 시야 확보가 원활해 사람 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 • 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가리지 않도록 계획 • 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종 선택 및 식재
	실행전략	• 시야 확보 • 적합한 조명사용 • 고립 및 사각지역 개선	
	조성예시		
담장	중점사항	자연적 감시, 영역성, 적절한 조명의 사용	• 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성 확보, 사각지대 또는 고립지대가 발생하지 않도록 계획 • 단지경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목으로 설치하는 경우, 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
	실행전략	• 시야선 확보 • 적합한 조명사용 • 영역성 강화	
	조성예시		

5) 정비사업 시행계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신림8 주택정비형 재개발사업	서울시 관악구 신림동 650번지 일대	-	증) 103,912	103,912	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업 관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신림8 주택정비형 재개발사업 조합	기존 : 2,195세대 계획 : 2,257세대 증) 62세대	-

아. 인구 및 주택의 수용계획

구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)					비율(%)		인구(인)	비고
		소계	의무임대	국민임대	기부채납임대	분양				
60㎡ 이하	40	708	133	-	-	575	31.4	59.9	1,374	-
	49	416	207	-	-	209	18.4		807	-
	59	228	-	-	-	228	10.1		442	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74	200	-	-	-	200	8.9	21.9	388	-
	84	294	-	-	-	294	13.0		570	-
85㎡ 초과	100	174	-	-	-	174	7.7	18.2	338	-
	120	237	-	-	-	237	10.5		460	-
합계		2,257	340	-	-	1,917	100.0		4,379	-

※ 인구수는 관악구 난곡동 인구통계자료 세대당인구 1.94인 적용 (2024.12. 기준, 관악구 전체 세대당 인구 1.7인)
※ 구역내 서울주택도시공사(SH) 소유의 기존 임대주택 세대수(19세대) 각각에 대한 조합원자격 분양
- 관리처분계획 단계시 SH 재정 고려, 분양세대수·분양평형 조정 가능(조합 협의)
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

자. 정비구역 및 주변지역의 주택 수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수					
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
487동	455동	32동	487동	486동	1동

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	745	2,195	452	1,743	4,077	1,022	3,055	-
단독주택	545	1,570	221	1,349	2,685	477	2,208	-
공동주택	156	571	214	357	1,275	504	771	-
기타	44	54	17	37	117	41	76	-

※ 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준 따름
※ 거주가구수와 인구수는 주민등록상 가구수, 세대수, 인구수 적용
[자료] 관악구 세대별 명부

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택				기타
			소계	단독	다가구	소계	다세대	연립	그 외	
합계		2,195	1,569	774	795	571	517	29	25	55
60㎡이하	소계	1,661	1,268	582	686	389	349	27	13	4
	30㎡이하	220	209	118	91	11	-	11	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	1,049	898	385	513	147	125	9	13	4
	50㎡초과~60㎡이하	392	161	79	82	231	224	7	-	-
60㎡초과~85㎡이하		360	211	132	79	143	133	-	10	6
85㎡초과	소계	174	90	60	30	39	35	2	2	45
	85㎡초과~135㎡이하	138	80	53	27	39	35	2	2	19
	135㎡초과	36	10	7	3	-	-	-	-	26

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 기준 작성
※ 공동주택의 그 외 유형에는 주택과 도시형생활주택 단지형 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	전용면적(㎡)	계	분양		임대주택			비고
			조합원	일반	재개발의무	국민주택규모	기부채납	
60㎡이하	40	708	232	343	133	-	-	-
	49	416	140	69	207	-	-	-
	59	228	140	88	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	74	200	120	80	-	-	-	-
	84	294	190	104	-	-	-	-
85㎡초과	100	174	100	74	-	-	-	-
	120	237	100	137	-	-	-	-
합계		2,257	1,022	895	340	-	-	-

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음
※ 구역내 서울주택도시공사(SH) 소유의 기존 임대주택 세대수(19세대) 각각에 대한 조합원자격 분양
- 관리처분계획 단계시 SH 재정 고려, 분양세대수·분양평형 조정 가능(조합 협의)

차. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			명칭	위치	면적(㎡)	
신설	신림8 주택정비형 재개발구역	103,912	획지 1	신림동 650번지 일대	83,950	공동주택 및 부대복리시설
			획지 2	신림동 638번지 일대	1,895	종교시설 (신림감리교회)
			획지 3	신림동 646-152번지 일대	192	종교시설 (주사랑공동체교회)
			획지 4	신림동 702-6번지	402	공공청사 (보건분소)
			획지 5	신림동 646-131번지	330	주민공동이용시설 (더난곡)

카. 임대주택 및 국민주택규모의 건설에 관한 계획

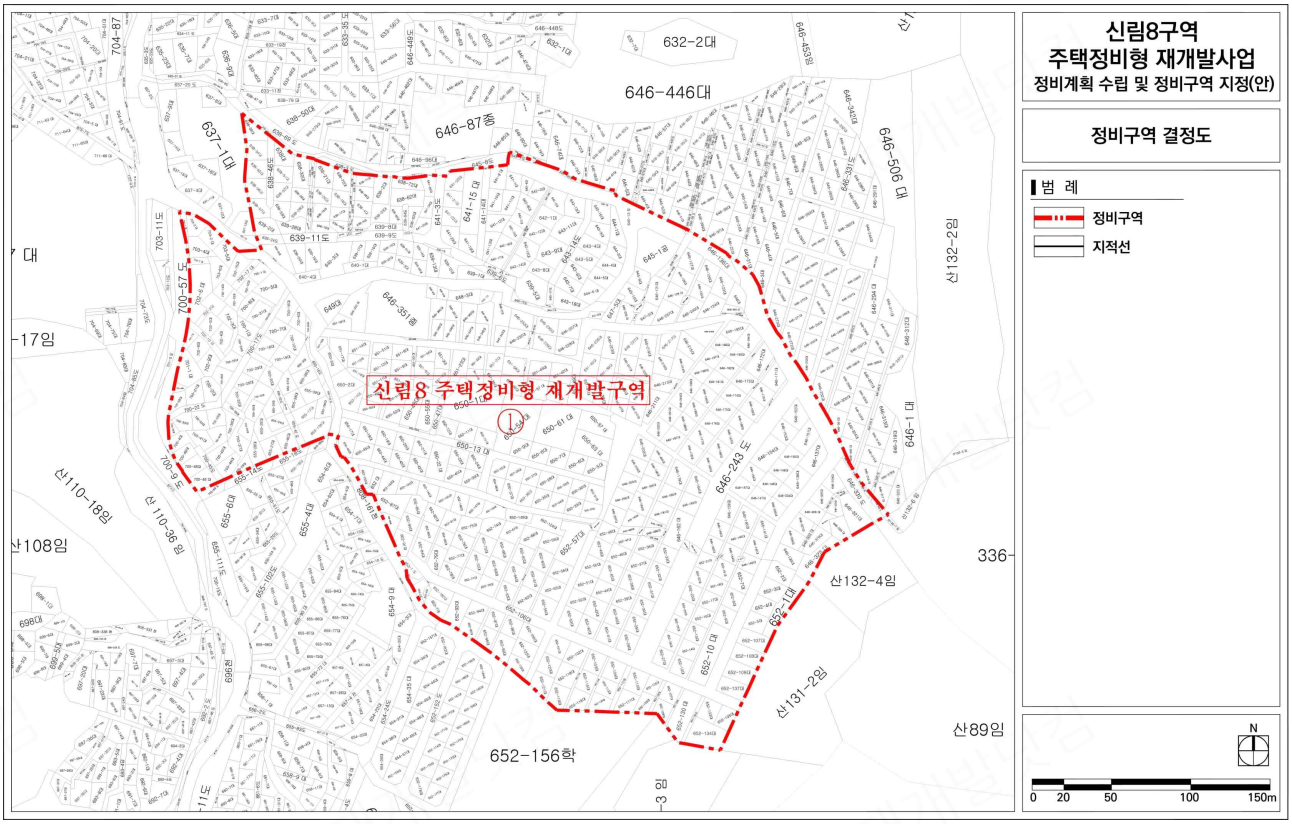
1) 재개발 의무 임대주택 계획

구분		세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수		2,257	-	-
의무 공공임대주택 세대수		340	100.0	총 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 적용 (2,257(세대수)x15%=339 ≤ 340, 204,063.83(공동주택연면적)x10%=20,406.38 ≤ 21,453.72)
	40㎡이하	133	35.9	임대주택의 30% 이상 (340x30%=102 ≤ 133) 총 세대수의 5% 이상 (2,257x5%=111 ≤ 133)
	40㎡초과 ~ 60㎡이하	407	64.1	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	0.0	-

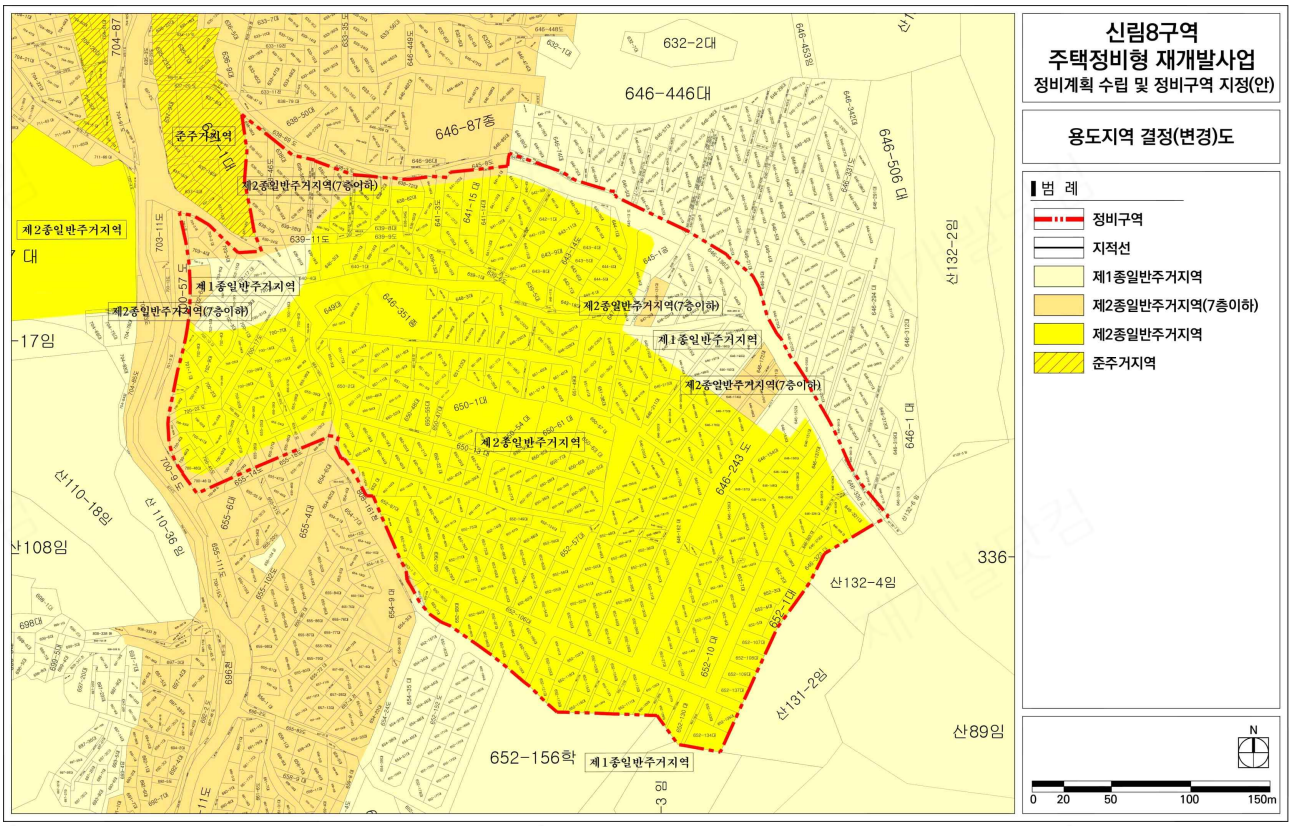
※ 재개발 의무임대주택
- 전체 세대 수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률까지 해당)
- 전체 임대주택 세대 수의 30% 또는 전체 세대 수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하로 건설

2) 국민주택규모 임대 계획 (해당없음)

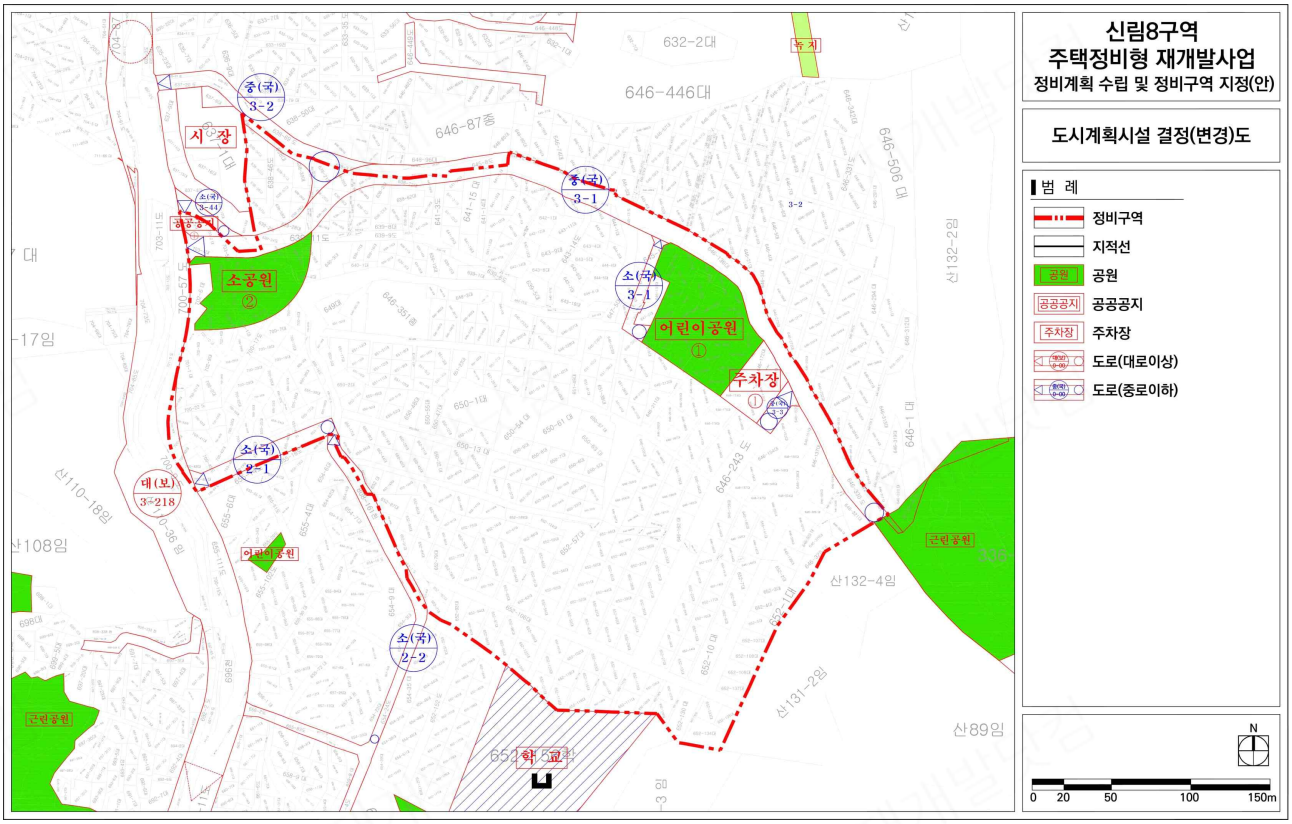
【 정비구역 결정(안)도 】



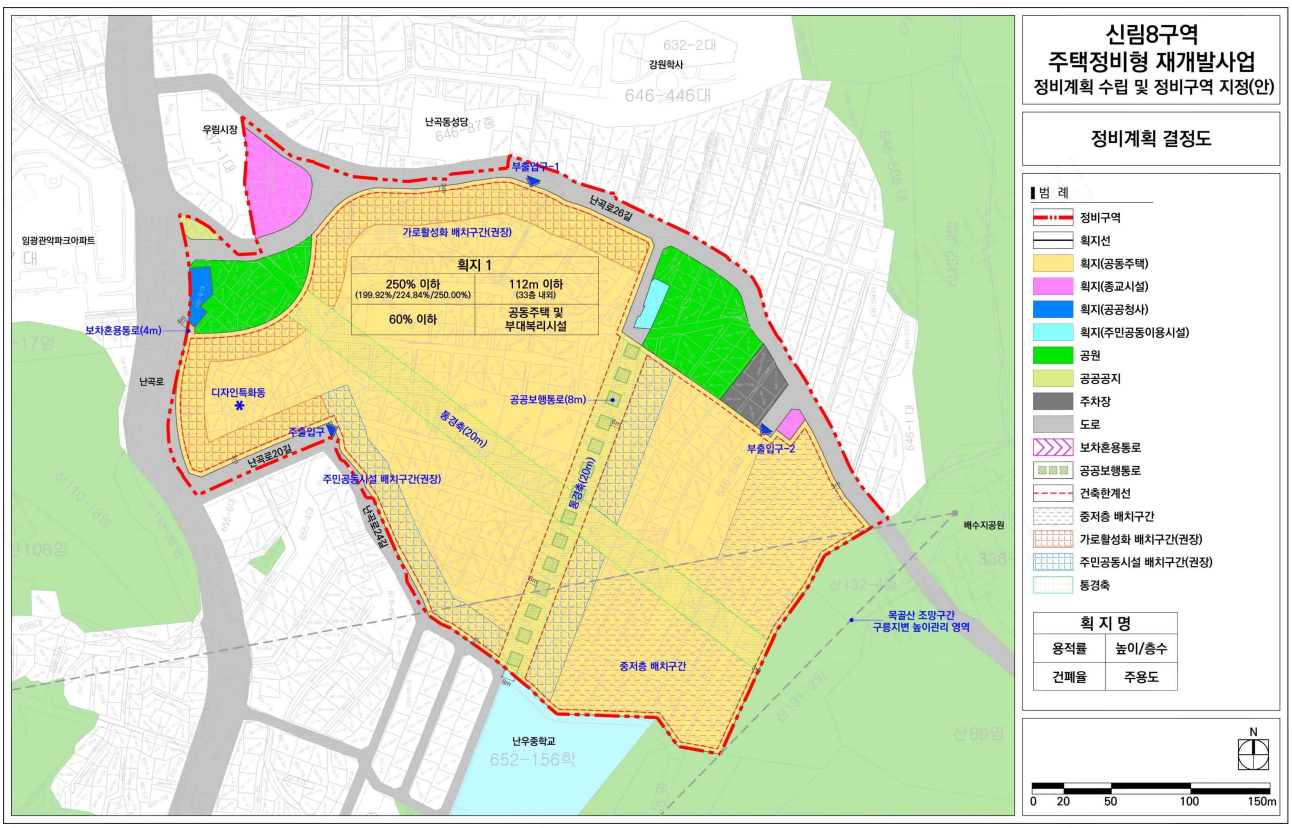
【 용도지역 결정(변경)(안)도 】



【 도시계획시설 결정(변경)(안)도 】



【 정비계획 결정(안)도 】



주 민 의 견 서

사업명칭	신림8구역(신림동 650번지 일대) 주택정비형 재개발사업	
공람기간	2025. 08. 28.(목) ~ 2025. 9. 29.(월) (30일간)	
의견 제출인	성 명	(전화번호 :)
	주민 유형	□ 토지등소유자 □ 세입자 (해당사항에 ✔)
	주 소 (실제 거주지)	
	소유 토지 또는 건축물 소재지 (토지등소유자인 경우에만 작성)	
의 견 내 용		

2025년 월 일

의견 제출자 : (서명 또는 인)

관악구청장 귀하

※ 제출방법

1. 방문 제출 (관악구청 6층 주택과 신속개발TF팀)
2. 메일 제출 (ryk02@ga.go.kr)