

◆ 서울특별시고시 제2022-494호

**도시관리계획(관악구 신림동 110-10번지 외 1필지 역세권 활성화사업
미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시**

110 - 10 1 2021 1 .
(2022.01.06.) 「 」
30 25 (110 - 10
1)
32 27 「 」 8 7

2022 12 15

·
○ (110 - 10
1)

·
○
1. :
가.

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획구역	관악구 신림동 1522번지 일대	219,517 (1,779.0)	-	219,517 (1,779.0)	-

※ ()는 사업대상지 면적임

○

1.

가. ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		219,517	-	219,517	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	4,425.0	-	4,425.0	2.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	46,563.0	-	46,563.0	21.2	
	제2종일반주거지역	67,354.0	-	67,354.0	30.7	
	제3종일반주거지역	58,658.0	-	58,658.0	26.7	
	준주거지역	42,557.0	감) 1,779.0	40,778.0	18.6	
상업지역	근린상업지역	-	증) 1,779.0	1,779.0	0.8	

■ ()

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결 정 사 유
		기정	변경			
-	신림동 110-10번지 일원	준주거지역	근린 상업지역	1,779.0	기준(허용) 360% 상한 600%	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역 변경함

2.

○

1. 가

가. 가

구분	획지번호	면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
기정	A2	1,779	신림동 110-10	1,778	역세권활성화사업 추진을 위한 획지계획수립
			신림동 116-30	1	

2.

가. ()

1) ()

구분			계획내용	비고
기정	준주거 지역	A	■당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 ■당해 용도지역 내 건축이 가능한 용도 중 다음의 시설 · 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 · 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 제20호 자동차 관련 시설 중 폐차장, 검사장, 매매장 · 제19호 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 제외) · 제22호 자원순환 관련 시설 · 제28호 장례시설 · 지상1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	-
변경	역세권 활성화 사업	a	■당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 ■당해 용도지역 내 건축이 가능한 용도 중 다음의 시설 · 제1호 단독주택 · 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) · 제4호 제2종 근린생활시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설 · 제19호 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 제외), 자동차 관련 시설(주차장)	-

 ()

구분	도면표시	계획내용	결정사유
변경	a	건축물 불허용도 변경	미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획과 정합성 확보

2)

()

구분			계획내용	비고
폐지	준주거 지역	A	· 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장*, 집회장*, 전시장* · 제7호 판매시설 중 상점 · 제10호 교육연구시설 중 학원 · 제14호 업무시설(오피스텔 제외)*, 지식산업센터*	-

※ *는 활성화권장용도 : 일반 권장용도보다 용적률 인센티브 1.5배 가중허 적용

 ()

구분	도면표시	계획내용	결정사유
폐지	-	건축물 권장용도 폐지	역세권활성화를 위해 활성화 용도로 건축물 지정용도(가로활성화용도)로 대체

3) ()

구분			계획내용	비고
신설	역세권 활성화 사업	I	■ 1, 2층(가로활성화용도) ¹⁾ · 제3호 제1종 근린생활시설 중 식품·잡화·의류·서적 판매소매점 · 제4호 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 제과점, 일반음식점, 서점	-

· 주1) 지정용도 1,2층 각층 바닥면적의 50%이상 확보, 의벽길이의 1/2이상 설치

■ ()

구분	도면표시	계획내용	결정사유
신설	I	건축물 지정용도 신설	역세권 활성화를 위해 저층부(1,2층) 가로활성화용도 도입

· ()

1) ()

구분			계획내용	비고
기정	준주거지역		60%이하	-
변경	근린 상업지역	서울대벤처타운역 역세권활성화사업	60%이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준수

2) ()

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	준주거지역		300%이하	360%이하	조례용적률 2배이하	-
변경	근린 상업지역	서울대벤처타운역 역세권활성화사업	360%이하 ¹⁾		600%이하	

· 주1) 본 대상지 기준(허용)용적률 : 기존 미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획상 현 부지 A2획지 허용용적률 360% 적용

■ ()

구분	계획내용	비고
변경	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 운영기준」에 의거 용적률 변경함	획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

3) ()

구분			계획내용	비고
기정	준주거지역	간선부	50m 이하	-
변경	근린상업지역	서울대벤처타운역 역세권활성화사업	70m 이하	

■ ()

구분	계획내용	비 고
변경	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 운영기준」에 의거 높이를 변경함	획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

1) ()

구 분		적용대상	적용기준	비고
기정	건축한계선	신림로	3m	간선변 건축한계선 통일하여 가로경관 연속성 확보
		기타지역	1~2m	-
	벽면지정선	역세권활성화사업 남측	2.5~5.3m	역세권활성화사업 남측에 설치 (위치: 가구번호 A2)
변경	건축한계선	신림로(6m)	3m	보도부속형 전면공지
		신림로 18가길	1m	
		서측도로	1~2.5m	
		서울대벤처타운역 역사 변	1~3.8m	
	벽면한계선	서울대벤처타운역 역사 변	2.5~5.3m	저층부(1,2층)

■ ()

구분	획지번호	계획내용	비 고
변경	A2	건축한계선 신림로(6m) 3m, 신림로 18가길 1m, 서측도로 1~2.5m, 서울대벤처타운역 역사변 1~3.8m, 벽면한계선 서울대벤처타운역 역사 변 2.5~5.3m	획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

2) ()

구 분		적용목표	적용대상	적용기준
기정	전면공지	보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성	건축한계선이 지정된 대지	연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성 - 주차장, 공작물 등 장애물설치금지 단, 허가권자가 필요성 인정할 경우 예외 조성지침 제시
			보도부속형	간선부 및 보행자우선도로, 기타보행환경 개선이 필요한 지역 보도부속형 전면공지 외 지역

구 분		적용목표	적용대상	적용기준
변경	전면공지	보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성	건축한계선이 지정된 대지 벽면한계선 후퇴부분	접합보도와 단차없이 조성 통행지장물은 설치하지 않음
			보도부속형	
	공개공지	가로 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	신림로 가각부 신림로와 신림로 18가길 가각부	조성지침 제시
		가각부 인지성 확보 보행자의 휴게공간 조성		

II ()

구분	획지번호	계획내용	비 고
변경	A2	도로변 건축한계선 및 저층부 벽면한계선 후퇴부분 보도부속형 전면공지 조성	획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

○

1. 1)()

구 분		내용	비 고
공공기여	공공기여율	부지면적의 20% 이상	모든 항목을 충족하여야함
	공공기여 설치기준	유형 1 - 공공임대주택 30% - 공공임대오피스 30% - 공공임대상가 20% - 그 외 지역필요시설	
건축물 용도구분	비주거비율	20% 이상(가로변 비주거 설치 의무)	
	주거비율	제한없음	
주택건설	주택규모	공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하 민간분양주택 : 기준 없음	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	다음 사항의 2가지 사항 이상 의무적으로 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치 계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물	
주민 공동시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	

- 주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
- 주2) 향후, 건축설계 결과에 따라 역세권 활성화 사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경 될 수 있음.
단, 비주거 비율은 지상 용적률의 20%이상, 전체 연면적의 30%이상을 준수하여야 함.

2. 1)

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	계획내용	비 고
준주거지역 → 근린상업지역	360%	600%	부지면적의 20% 이상 (355.8㎡)	공공기여율: 총 23.26% (413.85㎡) - 공공임대오피스 23.26%(413.85㎡)	-

- 주1) 공공기여계획은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 설치 적용함
- 주2) 건축물 준공 후 관악구로 기부채납

3.

구 분		계획내용	비 고
신설	차량출입 불허구간	신림로(6m)변 가각부 차량출입불허구간 지정	확지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

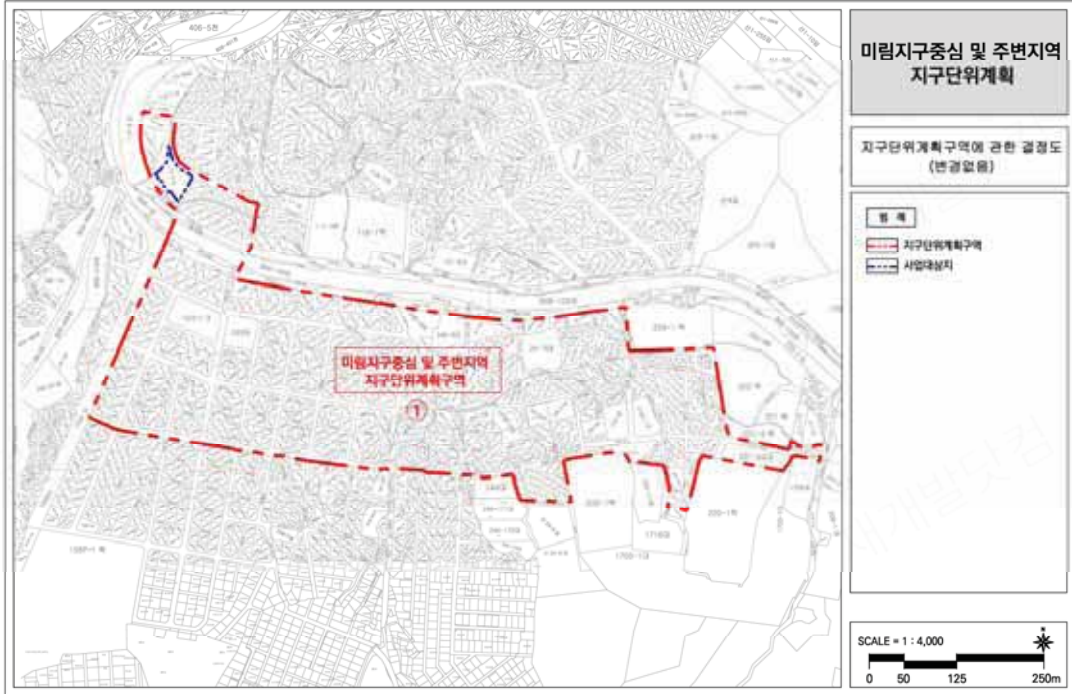
· : .

·
○ (2133 - 2598)
(879 - 6363)

go.kr) (https://urban.seoul.go.kr) (https://eum.
go.kr)

■

()



■

()



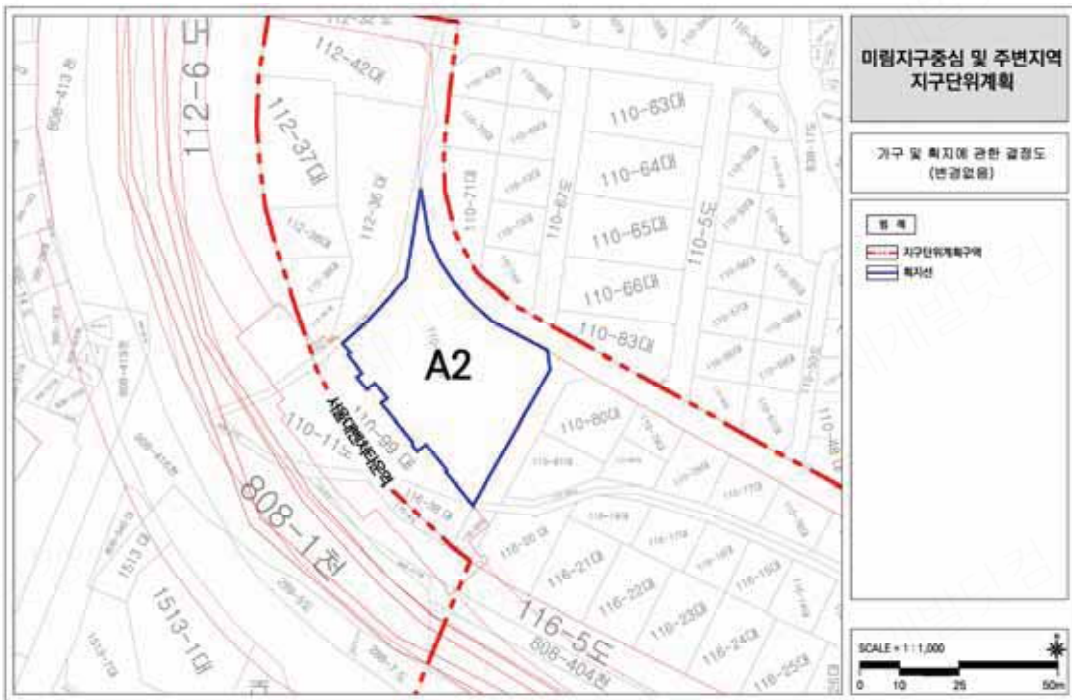
■

()



■ 가

()



■

()

