

◆ 서울특별시고시 제2017-180호

신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한변경) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19)로 신림재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-121호(2008.04.10)로 재정비촉진계획 결정고시 및 서울특별시고시 제2009-4호(2009.01.08), 서울특별시고시 고시 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)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신림재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 제12조 제1항의 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 「같은법」 제12조 제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 변경(정정)고시합니다.

2017년 5월 25일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
신림 재정비 촉진지구	주거 지형	관악구 신림동 일원	529,517.20	-	529,517.20	●노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 신림동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)
 3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
 4. 재정비촉진계획의 개요
 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
 2) 인구·주택수용계획 (변경)
 ○ 18,987인/6,460호(기정) → 18,988인/6,460호(변경)

구분	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계	6,460	-	6,460	18,987	(증)1	18,988	※세대(호)당 인구수 :2.7인/세대 (2020 서울시 도시기본 계획 세대당 인구 적용)
촉진 구역	소계	4,813	-	4,813	12,996	(증)1	
	40㎡이하	337	-	337	910	-	
	40~50㎡	332	-	332	897	-	
	50~60㎡	945	-	945	2,551	(증)1	
	60~85㎡	2,477	-	2,477	6,688	-	
	85㎡초과	722	-	722	1,950	-	
준치지역	1,647	-	1,647	5,991	-	5,991	

※ 변경(정정)사유 : 세대(호) 당 인구수 착오 기재 고시에 따른 정정

- 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) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
- 11) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)
- 12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
- 13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
- 14) 기타 계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 자족성계획, 특성화계획, 여성친화적계획)(변경없음)
- 15) 광고물 관리계획 (변경없음)
- 16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)
- 17) 재정비촉진구역별 정비계획
 - 가. 신림1,2정비촉진구역(주택재개발사업)
 - 변경사항 없음
 - 나. 신림3재정비촉진구역(주택재개발사업)
 - (1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)
 - (2) 정비계획
 - 가) 토지이용계획 (변경없음)
 - 나) 도시계획시설 설치계획 (변경없음)
 - 다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
 - ☐ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)
 - ☐ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 /최고층수
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)						
기정	신림 3 재 정 비 촉진구역	35,140	3-1	22,293	관악구 신림동 316-62번지 일대	52,589.8738	공동주택	23.29%	235.90	15/17
			3-2	1,300	관악구 신림동 산69-16번지 일대	2,600.00	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-/6
	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							
	기타 사항	기존용적률 20%상향	● 재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획 (행정부시장 방침 제96호, 2010.3.9) - 기존용적률 상향 170% → 180%							
상한용적률		● 기정 : 220%이하, 변경 : 236%이하								
소형주택 공급기준 (법적기준)		● 소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (235.90%-219.98%) = 15.92%								
확보방법		● 기준용적률 10%상향 조정으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획								

결정 구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 /최고층수
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)						
변경	신림3 재정비 촉진 구역	35,140	3-1	22,293	관악구 신림동 316-62번지 일대	52,589.7170	공동주택	23.29%	235.90	15/17
			3-2	1,300	관악구 신림동 산69-16번지 일대	2,600.00	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-/6
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡ 초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) ● 건설비용 － 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							
	기타 사항	기준용적률 20%상향	● 재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획 (행정부시장 방침 제96호, 2010.3.9) － 기준용적률 상향 170% → 180%							
상향용적률		● 기정 : 220%이하, 변경 : 236%이하								
소형주택 공급기준 (법적기준)		● 소형주택 건설규모 = (변경용적률 - 기정용적률) = (235.90% - 219.98%) = 15.92%								
	확보방법		● 기준용적률 10%상향 조정으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획							

※ 변경(정정)사유 : 용적률 산정용 연면적 착오 기재 고시에 따른 정정

라) 정비사업 시행계획 (변경없음)

마) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
			기정	변경			
신림3재정비 촉진구역 내	22,293	1	6,521.29	8,237.0106	공 급: 5,480.6850	42세대(7.4%)	40㎡이하
					공 유: 298,1076	42세대(7.4%)	40-50㎡이하
					주차장: 2,458.2180	14세대(2.4%)	50-60㎡이하
					계 : 8,237.0106	98세대(17.2%)	계

※ 변경(정정)사유 : 신림3재정비촉진구역 주택재개발정비사업과 관련하여 임대주택 연면적 산정시 공용면적과 주차장 면적 미 반영에 따른 정정

다. 신림4재정비촉진구역(주거환경관리사업)

○ 변경사항 없음

18) 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 『신림 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정
도서』에 명시

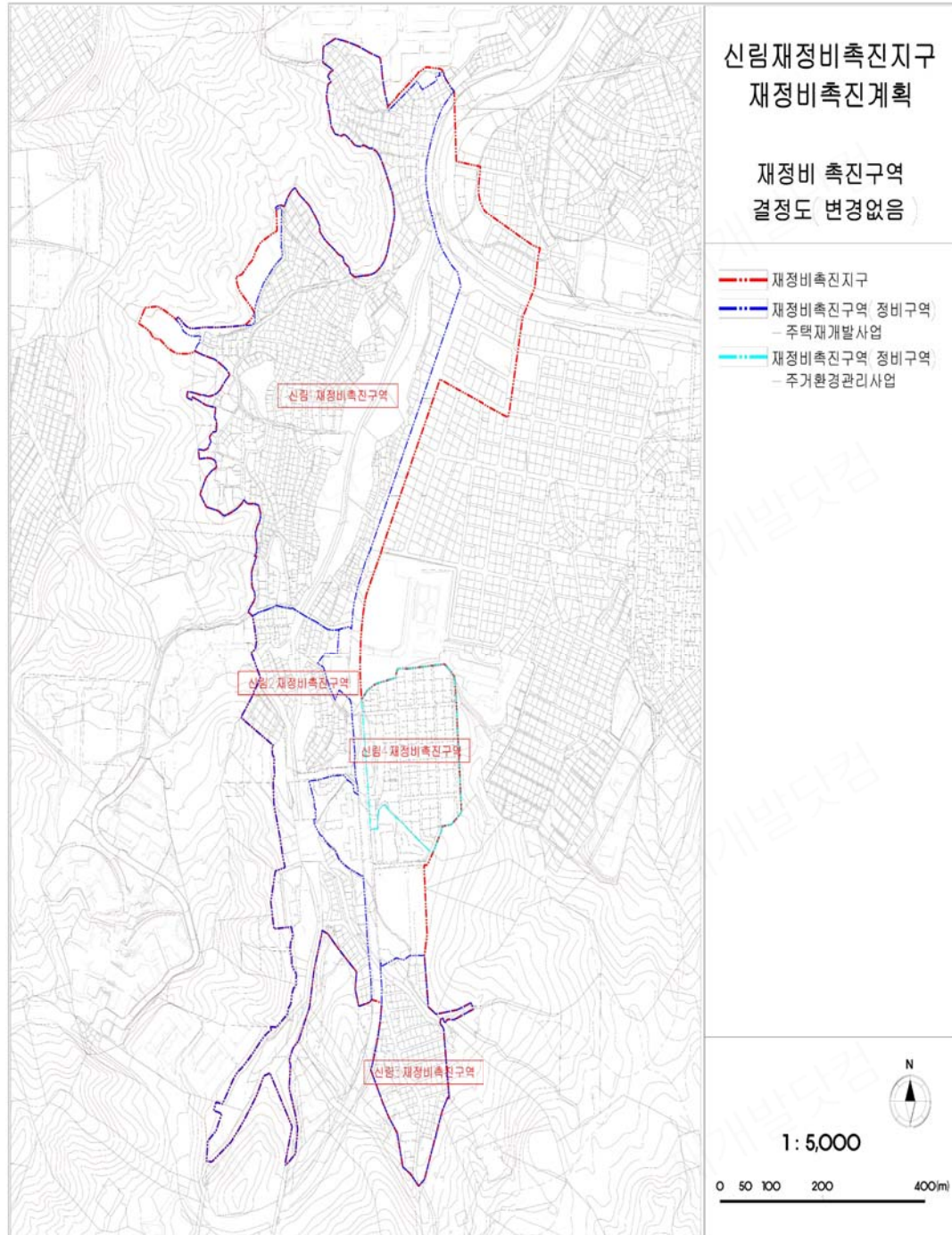
※ 재정비촉진계획 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의
용도로 사용할 수 없습니다.

6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 : 생략(비치한 도서와 같음)

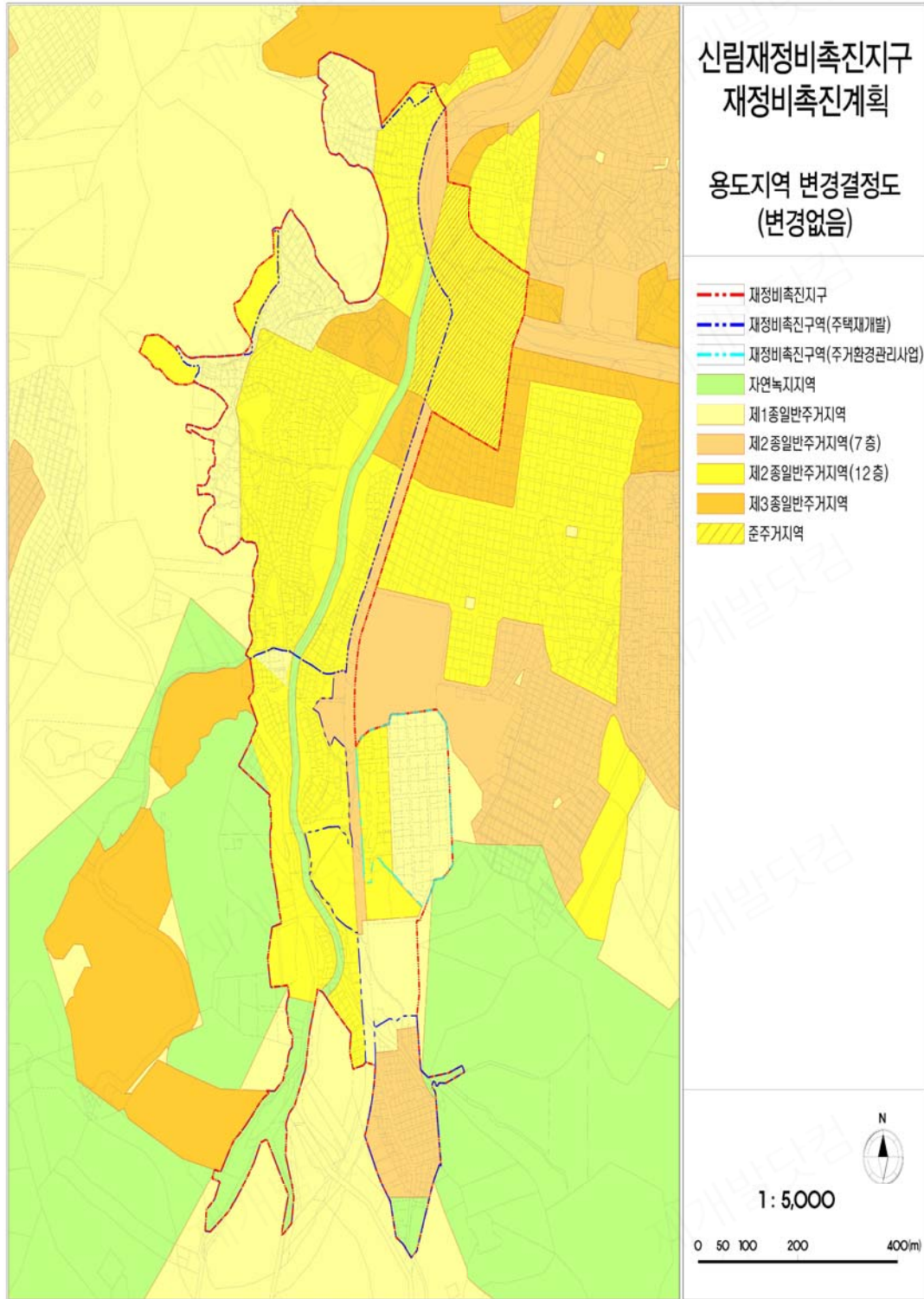
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎ 02-2133-7222) 및 관악
구 도시계획과(☎ 02-879-6382)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[지형도면]

- 신림재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도
- 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



- 용도지역결정도(변경없음)





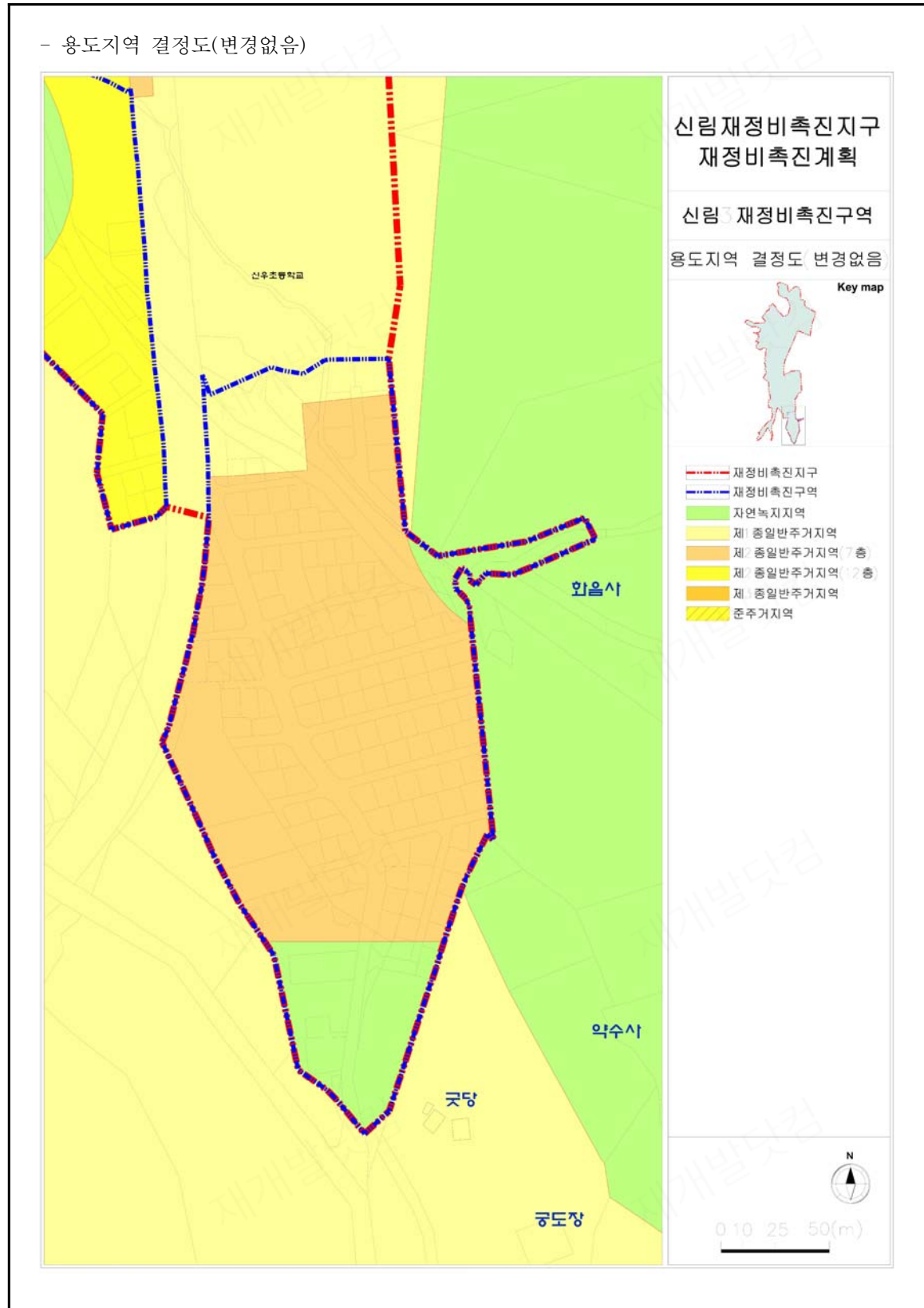
- 도시계획시설 결정도(변경없음)



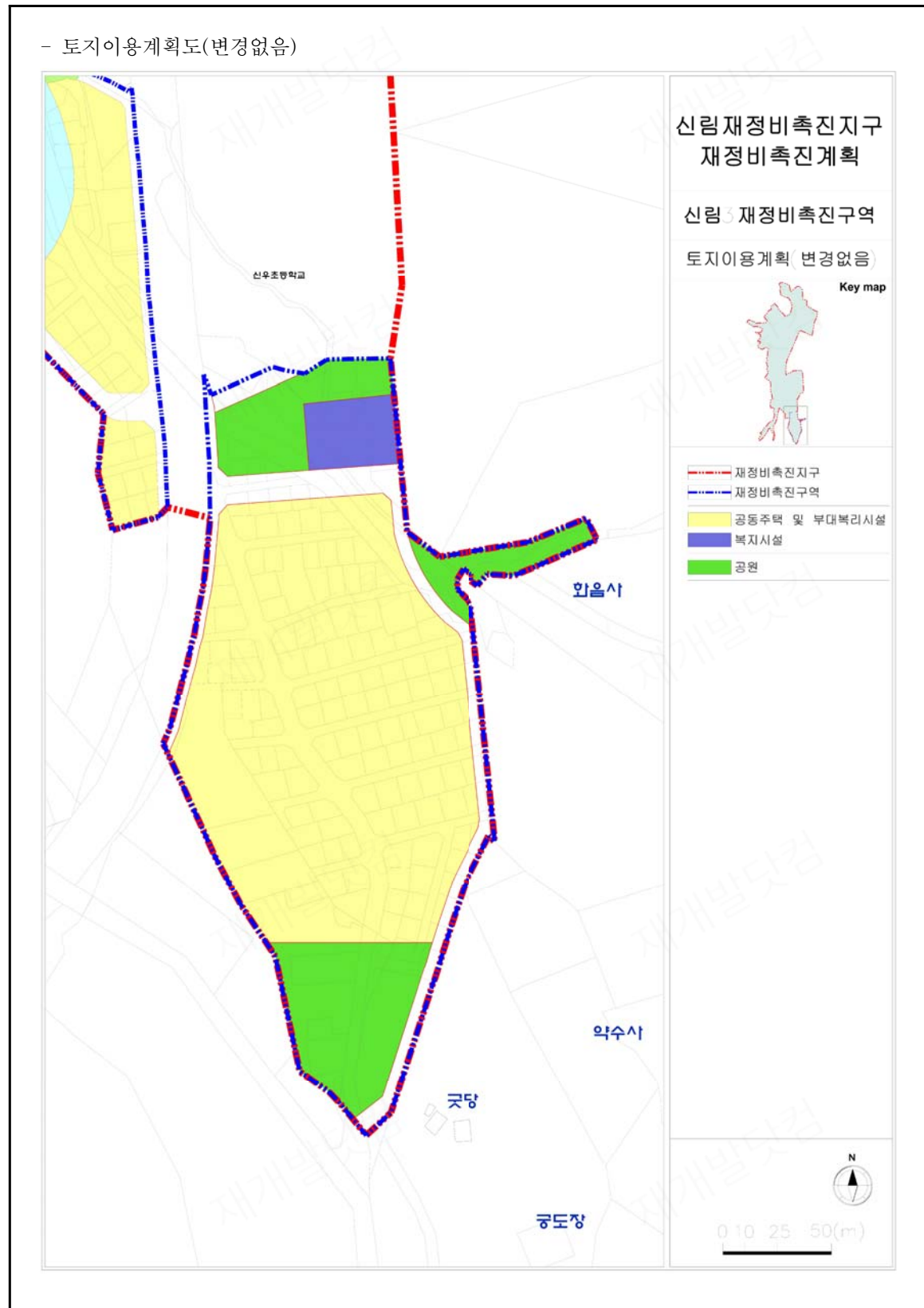
- 신림3구역 재정비촉진계획 결정도
- 정비구역결정(변경없음)



- 용도지역 결정도(변경없음)



- 토지이용계획도(변경없음)



- 도시계획시설결정도(변경없음)

