◈ 서울특별시고시 제2026-303호

신림6구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 신림동 419번지 일대(이하 '신림6구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2025년 제14차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	신림6구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 관악구 신림동 419번지 일대	-	증) 37,771.3	37,771.3	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		37,771.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,029.0	8.0	-
	도 로	3,029.0	8.0	-
획 지	소 계	34,742.3	92.0	-
	획 지	34,742.3	92.0	공동주택

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 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	-
주거지역	제1종일반주거지역	27,944.0	감) 24,915.0	3,029.0	8.0	도로
	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,827.3	감) 9,827.3	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 34,742.3	34,742.3	92.0	공동주택

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신림동 419번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	25,819.2	• 신림6 주택정비형 재개발사업에 따라 새로 조성되는 도로 용도지역은 토지이용계획 등을 고려하여 제1종일반주거지역으로 조정 • 신림6 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택 단지 건립을 위하여 제1종 일반주거지역 및 제2종일반주거지역 (7층 이하) 일부를 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	904.2	
			제2종일반주거지역	8,923.1	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (유형별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
종후자산 (수입)	소 계		727,051,500
	분양주택	조합원분양	237,313,000
		일반분양	426,545,000
		보류지	2,203,000
	공공(임대)주택	재개발임대주택	41,558,000
		국민주택규모주택	5,835,000
	근린생활시설		14,448,000
	매출부가세		-850,500
지출	소 계		475,287,348
	공사비		338,066,365
	보상비		43,788,861
	관리비		2,944,431
	설계비		6,327,827
	감리비		7,613,783
	부대경비비		53,913,350
	예비비		22,632,731
종전자산 추정액			243,343,055
※ 추정비례율 103.46% = {총 수입(727,051,500천원) - 총 지출(475,287,348천원)} / 종전자산 추정액(234,343,055천원)			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 관리처분계획인가 시 개발 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표	변동률	정비사업비				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률	평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250

비례율 변화표	변동률		정비사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
분양가 (59형 일반 분양가 기준)	10.0%	37,400	145.37%	138.10%	130.83%	123.57%	116.30%
	5.0%	35,700	131.68%	124.41%	117.15%	109.88%	102.61%
	0%	34,000	117.99%	110.73%	103.46%	96.19%	88.93%
	-5.0%	32,300	104.31%	97.04%	89.77%	82.51%	75.24%
	-10.0%	30,600	90.62%	83.36%	76.09%	68.82%	61.56%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	1	-	4~6	국지 도로	255	-	-	기타 도로	-	신림토지 구획정리사업 (1980고시) 일괄 환지 처리	-
신설	소로	2	A	9	국지 도로	97	신림동 1629-71	신림동 1627-76	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	142	신림동 1627-76	신림동 419-32	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	A	20 ~23.5	집산 도로	552 (273)	신림동 412-148	신림동 433-78	일반 도로	-	서울시고시 제2026-100호	대상지 내 일부구간 확폭
기정	중로	3	A	12~15	국지 도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	일반 도로	-	서울시고시 제2026-100호	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	2	A	15~18	국지 도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	일반 도로	-	-	문성로30길 확폭

※ 도로 번호는 임시번호이며, ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	• 도로 폐지	• 신림6구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
-	소로 2-A	• 신설 - B=9m, L=97m	• 대상지 남측 신림초등학교 일대 원활한 통학 동선 확보를 위하여 도로 확폭
-	소로 3-A	• 신설 - B=6m, L=142m	• 신림초 정문에서 대상지 외부의 어린이집과 종교시설 연결을 위하여 도로 신설
중로 3-A	중로 2-A	• 변경 - B=15~18m, L=169m	• 세대수 증가 및 통행량 증가를 고려하여 원활한 진출입 동선 확보와 교통처리를 위하여 도로를 확폭

※ 문성로30길은 신림5구역과 사업시차 발생시 각 구역에서 대지내 공지를 임시차로로 조성 검토

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법 정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		-	100세대 이상 1,000세대 미만 (957×2.5㎡)×1.25	2,990.63	6,620.0
주민공동시설(커뮤니티시설)	소계			-	6,400
	경로당	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 330㎡ 이상	330.0	600.0
	돌봄센터	획지	전용면적 66㎡ 이상	66.0	200.0
	어린이집	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 330㎡ 이상	330.0	600.0
	작은도서관	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 158㎡ 이상 (공용면적 제외)	158.0	300.0
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	700.0
	어린이놀이터	획지	-	-	1,200.0
	미개방 주민공동시설	획지	-	-	2,800.0
부대시설	소계			-	220.0
	관리사무소	획지	50세대 이상 10㎡+[(957-50)×0.05㎡]	55.35	120.0
	경비실		-	-	100.0

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림6구역 주택정비형 재개발구역	37,771.3	신림동 419번지 일대	205	-	-	205	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
신규	신림6구역 주택정비형 재개발구역	37,771.3	획지	34,742.3	신림동 419일대	공동 주택	60 이하	180.3	214.3	231.2	250.0	해발고도 120m / 28층 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 총 세대수 : 957세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)

구분	세대수	
	세대수(세대)	비율(%)
계	957	100.0
60㎡ 이하	535	55.9
60~85㎡ 이하	386	40.3
85㎡ 초과	36	3.8

• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 96.2%
• 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상
• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하
※ 전체 임대주택 세대수와 주택전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

심의완화 사항

• 기준용적률: 20% 완화 (60㎡이하 소형주택 공급)
• 허용용적률: 34% 완화 (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.70)
- 공공보행통로 5%, 열린단지 5%, BF인증 5%, 층간소음 해소 5%

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선
- 문성로, 문성로30길 : 도로경계선으로부터 3m
- 신림초 일대, 무량사 진입도로 : 도로경계선으로부터 2m

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
			• 건축한계선 전면공지는 보도와 조경시설로 조성하여 충분한 보행공간 및 개방감 확보										
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로: 문성로에서 신림초등학교 정문으로 연결되는 공공보행통로(10m) 조성 ※ 길이: 122m, 폭: 10m, 면적: 1,221.0㎡ ※ 공공보행통로(10m)는 향후 사업시행시 지역권 설정(등기)을 통해 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함 • 통경축: 공공보행통로와 연계한 통경축(폭원 20m 이상)을 확보하여, 삼성산 건우봉으로 열린경관 및 시각적 개방감 확보 • 차량 진출입구: 문성로, 문성로30길 변 각 1개소 지정 • 개방공간: 삼성산 건우봉변 도시자연공원구역과 연계되는 개방공간 확보										

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구분	산 정 내 용								
	계 (구역면적) (㎡)	획지 (공동주택) (㎡)	신설 정비기반시설 등 (㎡)		신설 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡) (기부채납 임대주택)		
			소계	토지			소계	토지	건축물 환산부지 면적
토지이용계획	37,771.3	34,742.3	3,029.0	3,029.0	730.2	2,298.8	2,656.9	1,549.0	1,107.9
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 : 2,656.9㎡ = 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 3,029.0㎡ − 730.2㎡ − 2,298.8㎡ + 2,656.9㎡								
신설정비 기반시설	토지면적	• 도로 : 3,029.0㎡							
기준 용적률	• 160.3% = {(150%×25,819.2㎡)+(190%×8,923.1㎡)}/34,742.3㎡ • 180.3% (60㎡이하 소형주택 확보에 따른 기준용적률 20% 완화) = 160.3%+20%								
허용 용적률	• 214.3% = 기준용적률(20%완화) + (허용용적률 인센티브량×사업성 보정계수)								

<table>
<tr><th rowspan="3">구분</th><th colspan="9">산 정 내 용</th></tr>
<tr><th rowspan="2">계
(구역면적)
(㎡)</th><th rowspan="2">획지
(공동주택)
(㎡)</th><th colspan="2">신설 정비기반시설 등 (㎡)</th><th rowspan="2">신설 기반시설 내
국·공유지 (㎡)</th><th rowspan="2">대지내 용도 폐지되는
기존 기반시설 내 국공유지(㎡)</th><th colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적(㎡)
(기부채납 임대주택)</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>토지</th><th>소계</th><th>토지</th><th>건축물
환산부지 면적</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="9">= 180.3% + (20%×1.70)
= 180.3% + 34%
사업성 보정계수 = (2024년 서울시 평균 공시지가 5,969,319원/㎡) / (2024년 대상지 평균 공시지가 3,503,130원/㎡) = 1.70
※ 허용용적률 인센티브량: 20%p
(공공보행통로 5%p, 열린단지 5%p, BF인증 5%p, 층간소음 해소 5%p)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한
용적률</td><td colspan="9">• 231.2%
= 보정계수 적용 후 허용용적률+(완화 전 허용용적률×1.3×가중치×α토지 + 완화 전 허용용적률×1.0×α건축물)
= 214.3% + (180.3%×1.3×1.0×0.04667 + 180.3%×1.0×0.03338)</td></tr>
<tr><td colspan="9">- α토지 = 0.04667 = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= 1,549.0㎡ / 33,193.3㎡
- α건축물 = 0.03338 = 공공시설 건축물 환산부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적
= 1,107.9㎡ / 33,193.3㎡
가중치 = 1.0 = 공공시설 등 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률
= 180.3% / 180.3%
※ 공공시설 등 부지의 허용용적률: 180.3% = (1,549.0㎡×180.3%) / 1,549.0㎡
※ 사업부지 허용용적률: 180.3% = {(170%×25,819.2㎡)+(210%×8,923.1㎡)} / 34,742.3㎡</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 250%
※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설</td><td colspan="2">향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

□ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

□ 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

□ 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

□ 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

□ 주택의 규모별 비율

구분	전체 세대수	분양 세대수	임대주택			
			소계	재개발의무임대	국민주택규모	기부채납
합계	957	768	189	112	30	47
39㎡	206	156	50	50	-	-
49㎡	83	67	16	16	-	-
59㎡	246	148	98	46	5	47
74㎡	138	138	-	-	-	-
84㎡	248	223	25	-	25	-
104㎡	36	36	-	-	-	-

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
산출근거	• 재개발 의무임대주택 건설계획 : 112세대 • 전체 연면적(용적률 산정용) : 86,621.4㎡ - 용적률 완화 연면적 : 6,597.0㎡ - 확보의무 연면적 : 86,621.4㎡ - 6,597.0㎡ = 80,024.4㎡ - 연면적의 10% : 80,024.4㎡ × 10% = 8,002.44㎡ ≤ 8,027.6㎡ • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 50세대 - 159세대 × 30% = 47.7세대 ≤ 50세대

	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택비율(%) (확보의무 연면적 기준)
재개발 의무공공주택 확보 계획	39㎡	60.60㎡	50세대	3,030.0㎡	3.79
	49㎡	72.00㎡	16세대	1,152.0㎡	1.44
	59㎡	83.60㎡	46세대	3,845.6㎡	4.80
	합계	-	112세대	8,027.6㎡	10.03

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준	• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도			
산출근거	• 상한용적률 : 231.2% • 법적상한용적률 : 250.0% • 증가된 완화용적률 : (250% - 231.2%) × 50% = 9.4% • 의무 연면적 : 9.4% × 34,742.3㎡(공동주택 대지면적) = 3,265.8㎡ ≤ 3,283.0㎡			
국민주택규모 임대주택 확보 계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적
	59㎡	83.60㎡	5세대	418.0㎡
	84㎡	114.60㎡	25세대	2,865.0㎡
	합계	-	30세대	3,283.0㎡

3) 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획

계획기준	• 종상향(제1종일반주거지역→제2종일반주거지역)에 따른 공공기여(종상향 면적의 10%)에 대한 임대주택 계획			
산출근거	• 종상향 면적 : 25,819.2㎡ • 공공기여 면적 : 25,819.2 X 10% = 2,581.9㎡ ≤ 2,656.9㎡			
공공기여 임대주택 확보 계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적
	59㎡	83.39㎡	47세대	2,656.9㎡
	합계	83.39㎡	47세대	2,656.9㎡

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
환경보전	자연환경	• 사업구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보 • 주변지역 및 도로 레벨에 맞게 계획	-
	생활환경	• 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적 확보 • 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지		• 지반 붕괴를 유발하거나 유수 기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중 호우를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱 보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	· 보전가치가 있는 비오톱 및 동·식물상이 이용가능한 미소서식처는 확인되지 않음	· 녹지 조성시 환경 및 기후에 적합한 수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	-
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	· 사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가로 녹지평가 지표를 달성할 것으로 예상됨	· 정형화된 조경계획 수립 및 대상지 경계부에 식재 계획을 수립하여 내·외부 녹지와의 연결성 확보	-
	자연환경 자산	자연환경 보전	X	· 조사범위 내 자연환경자산은 야생생물 보호구역(관악산), 천연기념물(보호수)이 분포함	· 영향은 예상되지 않아 별도의 저감방안 수립 하지 않음	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 도로를 제외한 공동주택 용지를 제2종일반주거지역으로 변경	· 획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획수립	-
	토양	토양오염 최소화	X	· 토양오염원 없음 · 공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	· 공사시 폐기물처리, 토사 유출 및 유류유출 방지 대책, 오수처리계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
지형 · 지질	지형 · 지질 변동 최소화	○	· 공사시 절 · 성토 작업으로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 예상 · 지하굴착 작업으로 지반침하 예상	· 기존지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 및 단차 극복 계획 수립 · 지반검토 및 지층조건 고려 · 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화	-
물순환	생태면적률 30%	○	· 불투수면 98.93%와 투수면 1.07%로 구성	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30.7% 계획	-
수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	· 중권역별 목표기준 Ⅲ 좋음 · 공사시 토사유출, 오수발생 · 운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	· 공사시 토사유출 방지대책 및 오수 처리계획 수립 · 운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립	-
바람	바람길 확보	○	· 운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	· 건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통경축 고려 · 통풍면적비 40%이상 확보	-
열	열환경 영향 최소화	○	· 운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	· 조경녹지 및 저영향개발기법 확보	-
대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 건설장비 투입으로 인한 대기오염물질 발생 · 운영시 차량통행, 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	· 공사차량의 관리 · 세륜 · 측면살수시설 설치 · 주기적인 살수 · 비산방진망 설치 · 효율적인 장비운용 · 고농도 미세먼지 추가 저감대책 마련 · 운영시 녹지조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생활환경	악취	악취공해 해결	X	· 공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	–	–
	온실가스	온실가스 저감	○	· 공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 · 운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	· 공사시 공사차량 관리 및 효율적인 장비운용 계획 · 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 · 운영시 에너지 절약설비 도입 · 공원 및 녹지조성	–
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	· 운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	· 에너지 인증 마크 획득한 자재 사용 · 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	–
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사 시 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 · 운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 · 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	–
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 · 운영시 차량통행에 의한 교통소음 발생	· 특정공사 사전신고 · 공사장 소음·진동관리지침서 준수 · 가설방음판넬 설치 · 운영시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	–
	경관	스카이라인 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 동별 층고 변화로 리듬감 있는 스카이라인 조성	–
		조망권 확보	○	· 밀집된 주거지의 조망차폐 개선 · 도시미관 개선 기대	· 조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립	–
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	· 대상지 내에 오픈스페이스 및 공원 제공	–
	일조	일조 침해 최소화	○	· 북측 주거지역에 영향발생	· 관련 규정 준수	–
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	· 기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	· 공공보행통로 확보	–

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	전파장해	전파장해 영향 저감	X	· 전파장해 시설물 없음	· 추후 지중화 등 고려	-
사회경제환경	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	O	· 공사시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 · 기존 주민들의 주거환경 변화 · 신규입주민 등에 의한 인구변화	-	-
	산업	산업 고려한 계획 수립	X	· 공사시 및 운영시 산업변화 없음	-	-

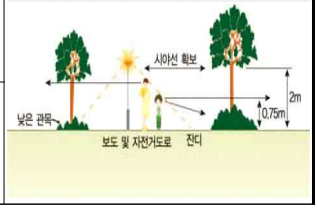
10. 정비사업 시행계획

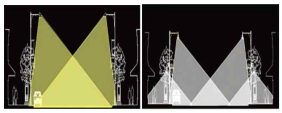
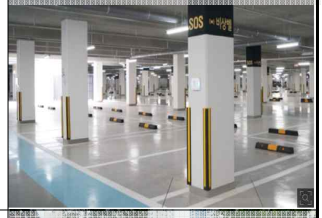
시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업으로 증가예상 세대수			비 고
			현황	증 · 감	계획	
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 후 4년 이내	신림6구역 주택재개발정비사업조합	506세대	451세대	957세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
신림초등학교	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 따라 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하며 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 가설 방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 안전 대책마련	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분		안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	관목 및 교목의 적정높이 
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	

구분		안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	보행자 등을 통한 감시범위 확보 
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	적합한 조명과 밝은 벽면을 갖춘 주차 
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	출입차단기
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	주동 앞 정원 설치로 영역성 강화

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	신림6구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 관악구 신림동 419번지 일대	-	증) 37,771.3	37,771.3	-

2. 토지이용계획 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 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	-
주거지역	제1종일반주거지역	27,944.0	감) 24,915.0	3,029.0	8.0	도로
	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,827.3	감) 9,827.3	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 34,742.3	34,742.3	92.0	공동주택

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신림동 419번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	25,819.2	• 신림6 주택정비형 재개발사업에 따라 새로 조성되는 도로 용도지역은 토지이용계획 등을 고려하여 제1종일반주거지역으로 조정 • 신림6 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택 단지 건립을 위하여 제1종 일반주거지역 및 제2종일반주거지역 (7층 이하) 일부를 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	904.2	
			제2종일반주거지역	8,923.1	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	1	-	4~6	국지도로	255	-	-	기타도로	-	신림토지 구획정리사업 (1980고시) 일괄 환지 처리	-
신설	소로	2	A	9	국지도로	97	신림동 1629-71	신림동 1627-76	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지도로	142	신림동 1627-76	신림동 419-32	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	A	20 ~23.5	집산도로	552 (273)	신림동 412-148	신림동 433-78	일반도로	-	서울시고시 제2026-100호	대상지 내 일부구간 확폭
기정	중로	3	A	12~15	국지도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	일반도로	-	서울시고시 제2026-100호	-
변경	중로	2	A	15~18	국지도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	일반도로	-	-	문성로30길 확폭

※ 도로 번호는 임시번호이며, ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	• 도로 폐지	• 신림6구역 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지
-	소로 2-A	• 신설 - B=9m, L=97m	• 대상지 남측 신림초등학교 일대 원활한 통학 동선 확보를 위하여 도로 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	• 신설 - B=6m, L=142m	• 신림초 정문에서 대상지 외부의 어린이집과 종교시설 연결을 위하여 도로 신설
중로 3-A	중로 2-A	• 변경 - B=15~18m, L=169m	• 세대수 증가 및 통행량 증가를 고려하여 원활한 진출입 동선 확보와 교통처리를 위하여 도로를 확폭

※ 문성로30길은 신림5구역과 사업시차 발생시 각 구역에서 대지내 공지를 임시차로로 조성 검토

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위 치	
획지	획지	-	증) 34,742.3	34,742.3	-	신림동 419번지 일대	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용 용도	획지	• 「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택

나) 용적률 계획

구 분	가 구	용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지	180.3%	214.3%	231.2%	250.0%	공동주택

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	내용	인센티브량	적용량
공공보행통로	• 160.3% × (1,221.0/34,742.3) × 1.0 = 5.6%	10% 이내	5.0%p
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지로 조성	5.0%	5.0%p
층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 : 1등급 - 1등급 5%, 2등급 3%	5.0%p 이내	5.0%p
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 : 최우수등급 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5.0%p 이내	5.0%p

■ 상한용적률 완화 사항

구 분			용적률 완화		합 계
			공공시설 등 기부채납	국민주택규모건설	
신설	획지1	제2종일반주거지역	16.9%	18.8%	35.7%

다) 높이계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
신설	획지	제2종일반주거지역	해발고도 120m 이하 (28층 이하)	공동주택

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용	비 고
건축한계선	문성로 변	3m 이격	건축한계선에 따른 전면공지는 보도와 조경시설로 조성
	문성로30길 변 (신림5구역 인접)	3m 이격	
	문성로30길 변 (신림초 일대)	2m 이격	
	문성로28길 변	2m 이격	

2) 가로활성화시설 배치 구간

구 분		적용 위치	계획내용
가로활성화 시설 배치구간	근린생활시설 배치구간	문성로 (권장)	• 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로, 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 입체적으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설

구 분		적용 위치	계획내용
	공동이용시설 배치구간	문성로30길 (권장)	• 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 공동이용시설을 입체적으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

3) 기타배치구간

구 분	적용 위치	계획내용	비 고
고층배치구간	공동주택 획지 중심부	• 삼성산, 신림5구역 등과 어우러지는 스카이라인을 고려하여 공동주택 획지 중심부에 고층(최고 28층) 주동 배치	-
중저층배치구간	삼성산, 신림초 인접부	• 삼성산 주변 및 신림초 주변은 위압감 최소화를 위해 중저층 주동배치	-

라. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 주변 지역(신림5구역 등), 삼성산(건우봉 일대), 신림초등학교 등을 고려하여 다양한 높이의 주거유형 배치 • 삼성산 인접지는 경사지형을 활용하여 테라스하우스형 및 경관 조망을 위한 오픈발코니형 등 특화 주동 배치 • 신림초등학교 주변은 초등학교 일조권 침해 및 위압감이 최소화되도록 중저층 주동 배치
층수/높이	공동주택 사업부지	• 도시와 산이 어우러지는 경관 창출을 위한 유연한 높이계획 - 해발 120m, 최고 층수 28층 - 대상지 외곽은 삼성산(건우봉 일대), 신림초, 신림5구역과 조화를 고려하여 단지 경계부가 낮고 통경축·중저층배치구간 인접부가 높아지는 높이계획 수립
외부공간	공동주택 사업부지	• 대상지 남측 개방공간은 근린공원 및 도시자연공원구역과 연계하여 수목식재, 휴게시설 등을 설치하여 공원 및 녹지로 조성

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	• 주동의 형태에 따른 입면 디자인 다양화 • 문성로변은 주동 분절을 통해 개방감 확보
재료 및 색채	공동주택 사업부지	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 사업부지	• 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
개방감	공동주택 획지 내	• 단지 내 공공보행통로와 연계한 통경축(폭원 20m 이상)을 확보하여, 삼성산(건우봉 일대)으로 열린경관 및 시각적 개방감 확보
조명계획	공동주택 사업부지	• 주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치
스카이라인 계획	공동주택 사업부지	• 도시와 산이 어우러지는 경관 창출을 위한 유연한 높이계획 〈신속통합기획 가이드라인〉 • 삼성산, 신림초 및 신림 5구역과의 조화를 고려하여 단지 경계부는 낮고, 통경축 및 중저층 배치구간 인접부가 높은 단계적 스카이라인 계획 - 삼성산 주변은 중저층 및 경사지형을 활용한 테라스하우스 배치 권장 - 신림초 주변은 위압감 최소화를 고려하여 빌리지형 등 중저층 배치 권장 • 삼성산으로 열린 경관 창출을 위한 통경구간 설정 - 중저층 배치구간 : 통경축을 중심으로 중저층배치구간 계획(폭원 50m, 12층 내외) - 통경축 : 공공보행통로와 연계하여 남-북 방향 통경축 설정(폭원 20m 이상)

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
전면공지	대지경계부 도로변 3m, 2m	• 문성로, 문성로30길, 문성로28길은 건축한계선 및 시설보도로 안전한 보행공간 및 학교가는길 조성 • 도로와 연접한 보행공간은 공공도로와의 재질과 패턴 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 문성로에서 신림초등학교 정문으로 연결되는 공공보행통로(10m) 조성 • 배리어프리(barrier-free) 디자인을 적용하여 완만한 경사 형태로 계획하고, 계단, 엘리베이터를 설치하여 장애인, 노약자 등 이용에 불편함이 없도록 계획

2) 기타사항에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
통경축	공동주택 획지 내	• 공공보행통로와 연계하여 대상지 남-북 방향의 폭 20m 이상 통경축을 설정하고 삼성산(건우봉 일대)으로의 시각적 개방감 확보
차량출입구	공동주택	• 차량진출입구 설치 - 문성로30길에서 획지로 진출입가능한 진출입구 설치 - 문성로변 진출입구 1개소 설치 • 문성로30길은 향후 신림5구역과 사업시차를 고려하여 각 구역에서 건축한계선(전면공지)을 활용하여 임시차로로 조성 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
특별건축구역	공동주택 획지 내	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 특별건축구역 적용 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용 가능

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	· 보전가치가 있는 비오톱 및 동·식물상이 이용가능한 미소서식처는 확인되지 않음	· 녹지 조성시 환경 및 기후에 적합한 수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	-
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	· 사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가로 녹지평가 지표를 달성할 것으로 예상됨	· 정형화된 조경계획 수립 및 대상지 경계부에 식재 계획을 수립하여 내·외부 녹지와의 연결성 확보	-
	자연환경 자산	자연환경 보전	X	· 조사범위 내 자연환경자산은 야생생물 보호구역(관악산), 천연기념물(보호수)이 분포함	· 영향은 예상되지 않아 별도의 저감방안 수립 하지 않음	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 도로를 제외한 공동주택 용지를 제2종일반주거지역으로 변경	· 획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획수립	-
	토양	토양오염 최소화	X	· 토양오염원 없음 · 공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	· 공사시 폐기물처리, 토사 유출 및 유류유출 방지 대책, 오수처리계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 공사시 절·성토 작업으로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 예상 · 지하굴착 작업으로 지반침하 예상	· 기존지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 및 단차 극복 계획 수립 · 지반검토 및 지층조건 고려 · 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화	-
	물순환	생태면적률 30%	○	· 불투수면 98.93%와 투수면 1.07%로 구성	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30.7% 계획	-
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	· 중권역별 목표기준 Ib 좋음 · 공사시 토사유출, 오수발생 · 운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	· 공사시 토사유출 방지대책 및 오수 처리계획 수립 · 운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립	-
	바람	바람길 확보	○	· 운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	· 건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통경축 고려 · 통풍면적비 40%이상 확보	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	열	열환경 영향 최소화	○	· 운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	· 조경녹지 및 저영향개발기법 확보	-
	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 건설장비 투입으로 인한 대기오염물질 발생 · 운영시 차량통행, 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	· 공사차량의 관리 · 세륜 · 측면살수시설 설치 · 주기적인 살수 · 비산방진망 설치 · 효율적인 장비운용 · 고농도 미세먼지 추가 저감대책 마련 · 운영시 녹지조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생활환경	악취	악취공해 해결	X	· 공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	-
	온실가스	온실가스 저감	○	· 공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 · 운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	· 공사시 공사차량 관리 및 효율적인 장비운용 계획 · 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 · 운영시 에너지 절약설비 도입 · 공원 및 녹지조성	
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	· 운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	· 에너지 인증 마크 획득한 자재 사용 · 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사 시 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 · 운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 · 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	
	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	· 공사시 건설장비 투입에 의한 소음 · 진동 영향 발생 · 운영시 차량통행에 의한 교통소음 발생	· 특정공사 사전신고 · 공사장 소음 · 진동관리지침서 준수 · 가설방음판넬 설치 · 운영시 규정속도 준수,	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
					식재공간 조성 등 저감대책 수립	
	경관	스카이라인 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 동별 층고 변화로 리듬감 있는 스카이라인 조성	
		조망권 확보	○	· 밀집된 주거지의 조망차폐 개선 · 도시미관 개선 기대	· 조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	· 대상지 내에 오픈스페이스 및 공원 제공	
	일조	일조 침해 최소화	○	· 북측 주거지역에 영향발생	· 관련 규정 준수	
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	· 기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	· 공공보행통로 확보	
	전파장해	전파장해 영향 저감	x	· 전파장해 시설물 없음	· 추후 지중화 등 고려	
사회경제환경	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	· 공사시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 · 기존 주민들의 주거환경 변화 · 신규입주민 등에 의한 인구변화	-	
	산업	산업 고려한 계획 수립	x	· 공사시 및 운영시 산업변화 없음	-	

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

□ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

□ 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

□ 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

□ 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

□ 주택의 규모별 비율

구분	전체 세대수	분양 세대수	임대주택			
			소계	재개발의무임대	국민주택규모	기부채납
합계	957	768	189	112	30	47
39㎡	206	156	50	50	-	-
49㎡	83	67	16	16	-	-
59㎡	246	148	98	46	5	47
74㎡	138	138	-	-	-	-
84㎡	248	223	25	-	25	-
104㎡	36	36	-	-	-	-

(1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
산출근거	• 재개발 의무임대주택 건설계획 : 112세대 • 전체 연면적(용적률 산정용) : 86,621.4㎡ - 용적률 완화 연면적 : 6,597.0㎡ - 확보의무 연면적 : 86,621.4㎡ - 6,597.0㎡ = 80,024.4㎡ - 연면적의 10% : 80,024.4㎡ × 10% = 8,002.44㎡ ≤ 8,027.6㎡ • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 50세대 - 159세대 × 30% = 47.7세대 ≤ 50세대

	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택비율(%) (확보의무 연면적 기준)
재개발 의무공공주택 확보 계획	39㎡	60.60㎡	50세대	3,030.0㎡	3.79
	49㎡	72.00㎡	16세대	1,152.0㎡	1.44
	59㎡	83.60㎡	46세대	3,845.6㎡	4.80
	합계	-	112세대	8,027.6㎡	10.03

(2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준	• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도			
산출근거	• 상한용적률 : 231.2% • 법적상한용적률 : 250.0% • 증가된 완화용적률 : (250% - 231.2%) × 50% = 9.4% • 의무 연면적 : 9.4% × 34,742.3㎡(공동주택 대지면적) = 3,265.8㎡ ≤ 3,283.0㎡			
국민주택규모 임대주택 확보 계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적
	59㎡	83.60㎡	5세대	418.0㎡
	84㎡	114.60㎡	25세대	2,865.0㎡
	합계	-	30세대	3,283.0㎡

(3) 종상향에 따른 공공기여 임대주택 건설에 관한 계획

계획기준	• 종상향(제1종일반주거지역→제2종일반주거지역)에 따른 공공기여(종상향 면적의 10%)에 대한 임대주택 계획			
산출근거	• 종상향 면적 : 25,819.2㎡ • 공공기여 면적 : 25,819.2 × 10% = 2,581.9㎡ ≤ 2,656.9㎡			
공공기여 임대주택 확보 계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적
	59㎡	83.39㎡	47세대	2,656.9㎡
	합계	83.39㎡	47세대	2,656.9㎡

5) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 3개 신호교차로 신호주기 최적화 방안 제시
	-	• 「신림5구역 주택정비형 재개발 신속통합기획(안)」 개선내용 반영 - 도로 신설 및 확폭, 교통안전시설물 등
진출입 동선	Ⓐ	• 사업지 동측 문성로30길변 도로 확폭 설치 - B=15.0m~18.0m, L=169.0m(Set-back=3.0m)
	Ⓑ	• 사업지 동측 문성로30길변 주출입구 개설 후 신호교차로 운영방안 수립
	Ⓒ	• 사업지 북측 문성로변 부출입구 개설 후 On/off교차로 운영방안 수립
	Ⓓ	• 사업지 북측 문성로변 사업지 전면 1개 차로 확폭 설치 - B=3.5m, L=273.0m(테이퍼 12m 포함)
	Ⓔ	• 사업지 동측 문성로30길변 감속차로 설치 - B=3.0m, L=25.0m(테이퍼 19.5m 포함)
주차 시설	-	• 주차설치계획 - 계획주차대수 : 1,357대 - 법정수요대수 : 916대 - 주차수요대수 : 1,011대(2034년 기준) ※ 법정대비 : 148.1%, 수요대비 : 134.2%
대중교통 자전거 및 보행	-	• 사업지 주변 문성로 및 문성로30길변 보도 설치 - 문성로 : B=3.0m - 문성로30길 : B=2.0~2.5m
	-	• 사업지 주변 보행단절지점 횡단보도 설치
	Ⓕ	• 사업지 북측 문성로변 차로 확폭을 통한 버스베이 설치
교통안전 및 기타	-	• 사업지 주변 과속예상지점 과속방지턱 설치
	-	• 사업지 주변 시거 미확보 구간 반사경 설치
	-	• 사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치
	-	• 사업지 주변 교통안전표지판 설치

Ⅲ. 2025년 제14차 (`25.12.24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정가결	〈수정사항〉 • 용적률 계획, 공공기여 계획, 순부담 면적 및 주택 공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	〈수정사항〉 • 조건사항 반영에 따라 순부담 면적, 주택공급계획이 변경됨	-
		〈조건사항〉 • 유상매입 국공유지 면적은 도로 등 필요 정비기반 시설로 확보할 것	〈조건사항〉 • 유상매입 국공유지 면적을 정비기반 시설(도로)로 확보하였음. • 유상매입 국공유지 면적을 도로 외 정비기반시설(공원, 녹지)로 추가 검토하고 관련부서와 협의하였으나, 공공성 및 이용 측면에서 적정성이 낮다는 의견이 제시되어 도로 부분만 반영함	반영
		• 공공보행통로 변 중저층 배치구간은 공공보행통로를 중심으로 일부 위치 조정을 검토할 것	• 공공보행통로를 중심으로 중저층 배치구간을 일부 조정하였음	반영
		• 도시자연공원구역변 고층 주동은 주변 경관을 고려하여 층수를 하향 조정하고 저층 주동을 상향 조정 하는 등 스카이라인 및 경관적 조화를 고려한 배치계획을 검토할 것	• 도시자연공원구역변 고층주동을 하향 조정하고 그 외, 일부 주동을 상향 조정하여 경관적 조화를 도모하였음	반영
		• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 향후 사업시행인가 시, 사업추진에 따른 시설수요 등을 확인하고, 기반시설 개선방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여 계획에 반영하겠음	추후 반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

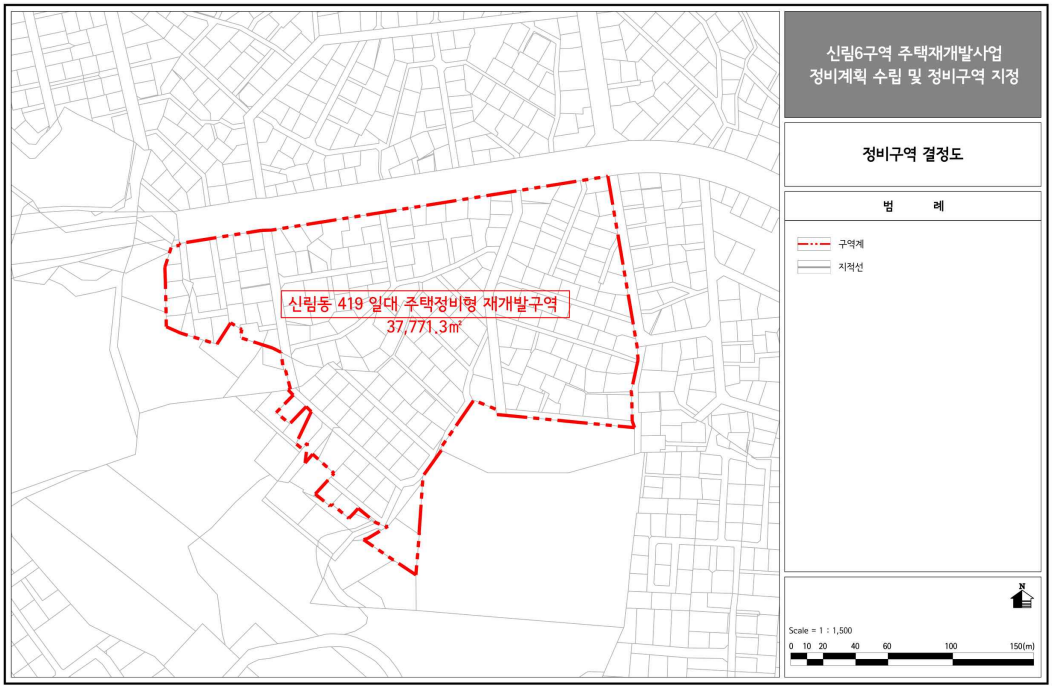
Ⅴ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230), 관악구 주택과 (☎02-879-6392)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

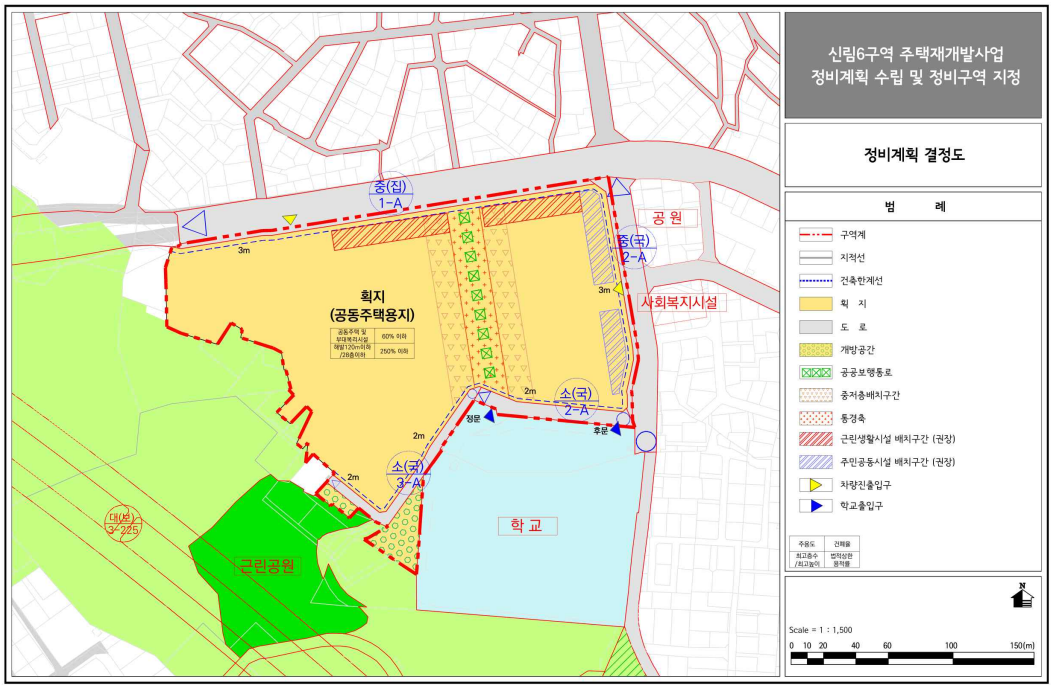
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

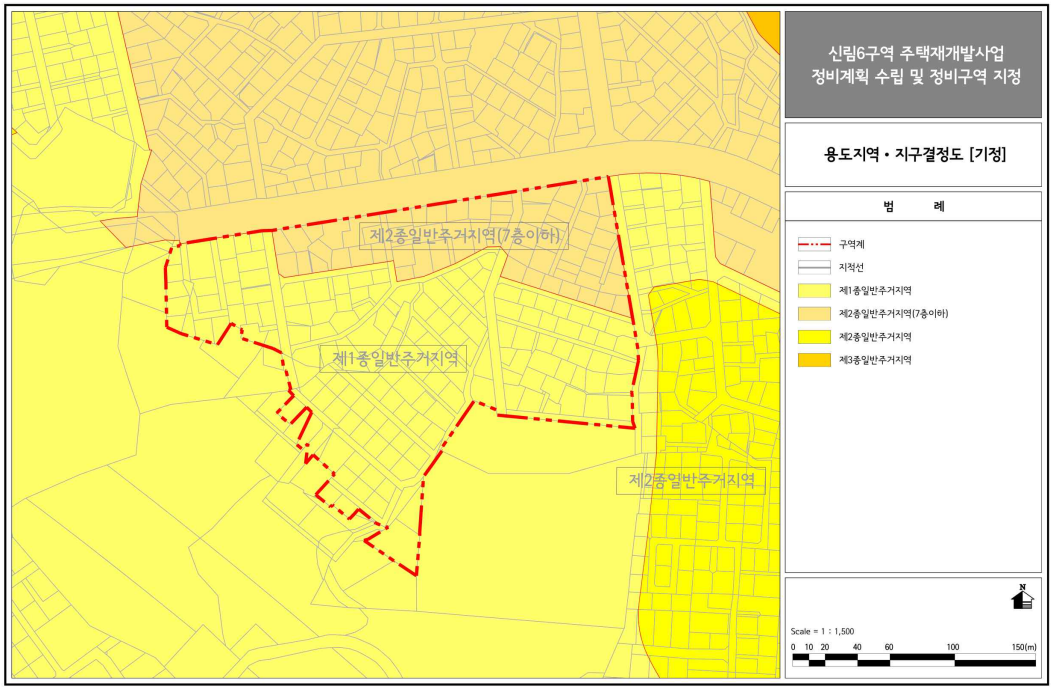
■ 정비구역 결정도(신설)



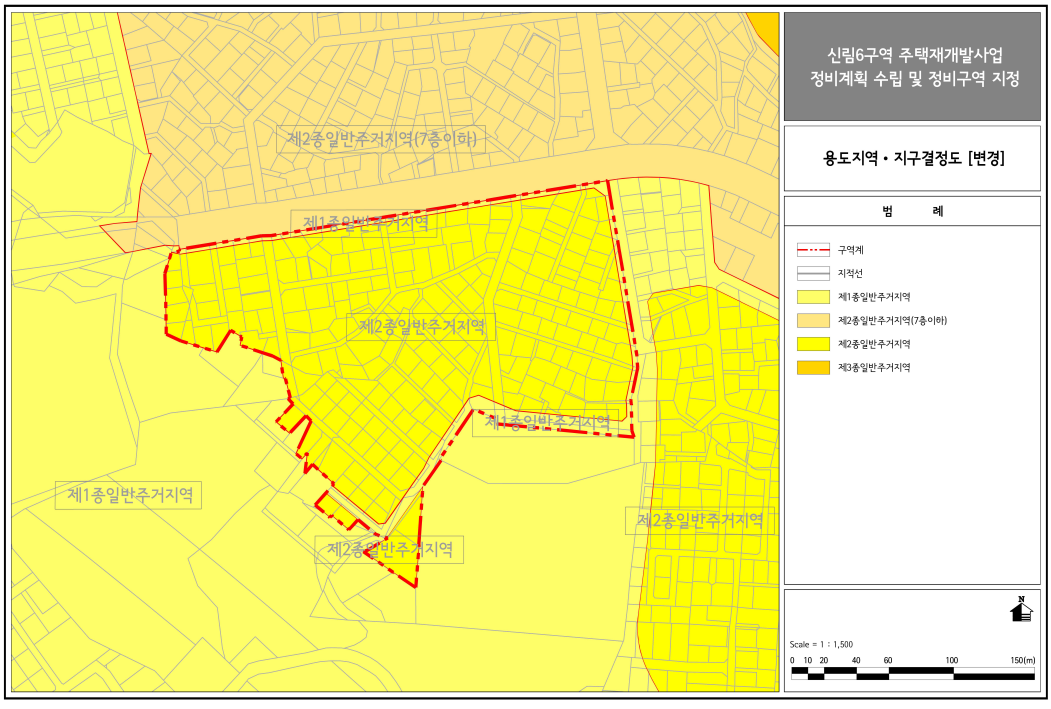
■ 정비계획 결정도(신설)



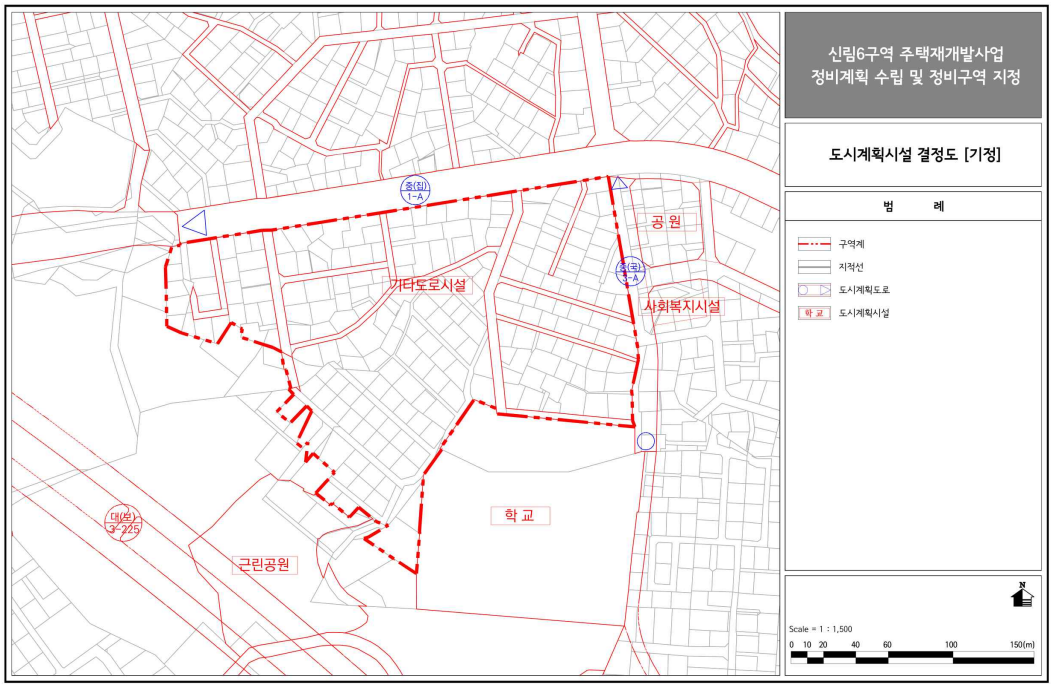
■ 용도지역 · 지구결정도(기정)



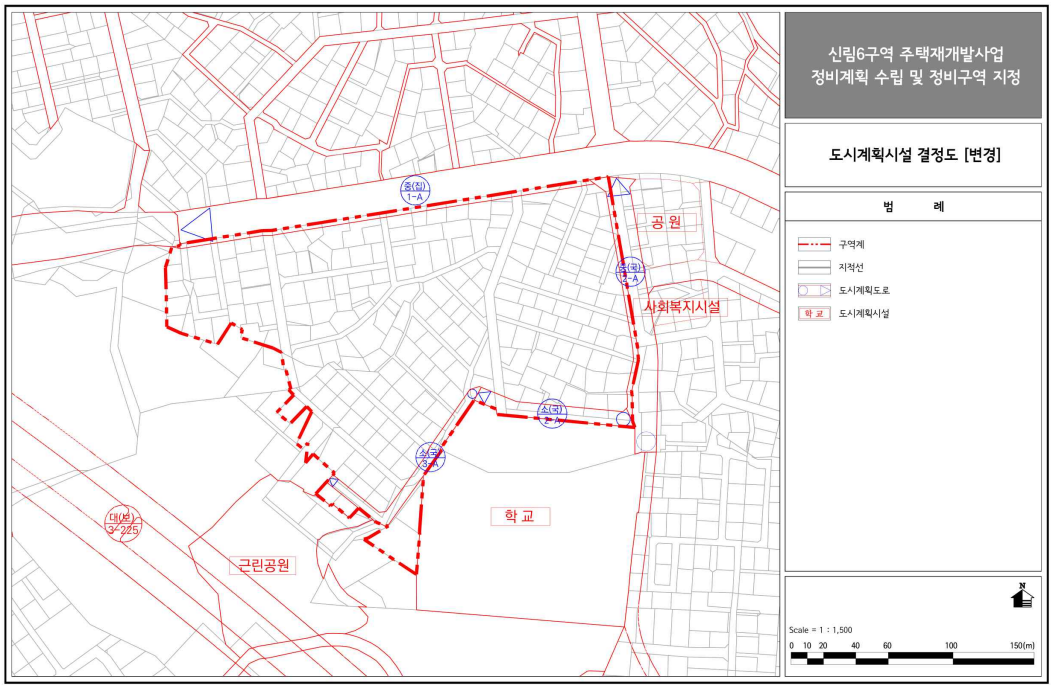
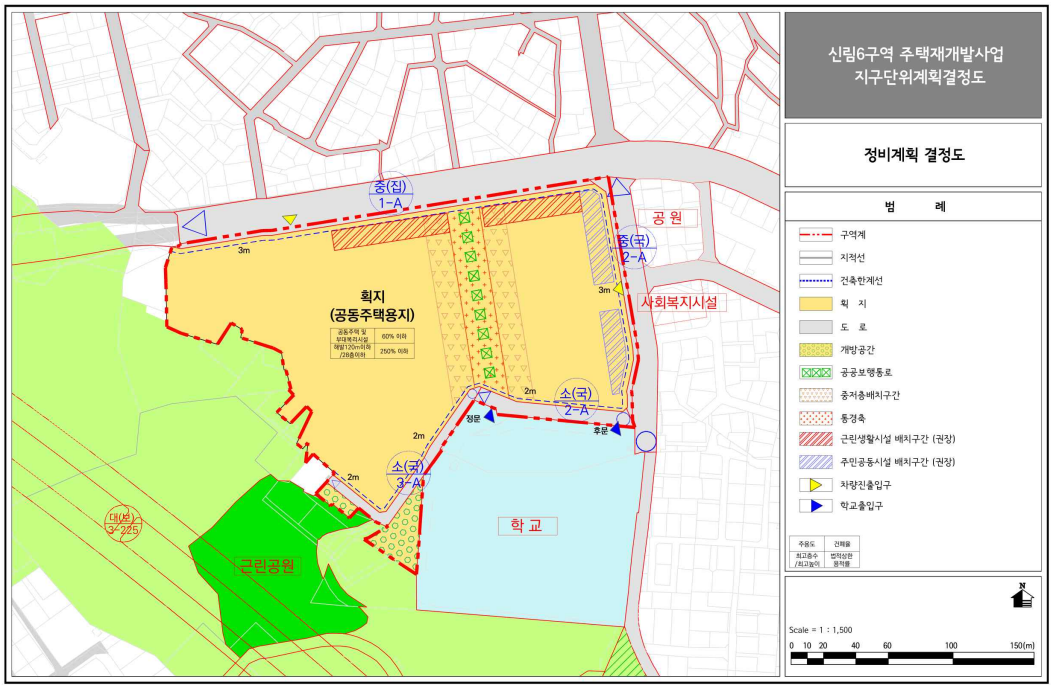
■ 용도지역 · 지구결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)