신림5구역 주택정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2024. 12.

관악구

목차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 신청서

1. 계획의 개요 ····· 6
2. 현황 분석 ····· 8
3. 계획의 기본구상 ····· 20
4. 부문별 정비계획 ····· 22
   - 가. 계획의 수립 방향 ····· 22
   - 나. 정비사업의 시행에 관한 계획(신설) ····· 22
   - 다. 토지이용에 관한 계획(신설) ····· 23
   - 라. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경) ····· 24
   - 마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경) ····· 26
   - 바. 공동이용시설 설치계획 ····· 32
   - 사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 ····· 33
   - 아. 지구단위계획에 관한 사항 ····· 33
   - 자. 건축물에 관한 계획 ····· 41
   - 차. 교통 및 동선처리계획 ····· 45
   - 카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 47
   - 타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 47
   - 파. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 ····· 47
   - 하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 48
   - 거. 세입자 주거대책 ····· 49
   - 너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 50
   - 더. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 51
   - 러. 임대주택의 건설에 관한 계획 ····· 51
   - 머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음 ····· 52
   - 버. 환경성 검토결과 ····· 53
   - 서. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 54
   - 어. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 54
   - 저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음 ····· 54
   - 처. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음 ····· 54
   - 커. 정비계획 결정(변경)도(후면참조) ····· 54
5. 소요 사업비 추정 ····· 54

※ 첨부도면

1) 정비구역 결정도면
2) 용도지역·지구 결정도면
3) 도시 · 군계획시설 결정도면
4) 토지이용계획 도면
5) 가구 및 획지의 규모 결정도면
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도면
7) 건축물의 건축선 결정도면
8) 정비계획 지침도면

2 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 66
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 66
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 75
4. 정비구역 및 주변 지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨 ····· 81
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 81
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 81
7. 정비구역 안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역 유래 ····· 82
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황 ····· 82
9. 기존수목의 현황 ····· 82
10. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 82
11. 토지등소유자의 분양 희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 86
12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주 희망 임대주택 규모 ····· 86
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 86
14. 기초조사 현황도(A4) ····· 87

3 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 88
2. 건축물 조서 ····· 117

4 계획설명서

1. 계획의 개요 ····· 142
2. 상위계획 및 관련계획 검토 ····· 144
3. 대상지 주변 도로 및 공공시설 현황 ····· 150
4. 대상지 현황 ····· 151
5. 현황 종합분석 ····· 162
6. 부문별 계획 ····· 163
7.「신속통합기획」가이드라인에 관한 계획 ····· 177

II. 건축계획

1 건축계획

1. 설계개요 ····· 189
2. 배치도 ····· 190
3. 공동이용시설의 설치에 관한 계획 ····· 191

※ 첨부도면

1) 건축개요
2) 배치계획도
3) 동선 및 대지, 공사조성 지침도
4) 대지조성계획도
5) 평균층수 산정도
6) 대지종횡단면도
7) 스카이라인

별첨

별첨 1. 교통성 검토서
별첨 2. 환경성 검토서
별첨 3. 경관성 검토서
별첨 4. 추정분담금에 관한 사항
별첨 5. 신림초등학교 통학로 조성방안

Ⅰ

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1	정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 신청서
2	기초 조사·확인 내역서
3	토지조서 및 건축물 조서
4	계획설명서

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

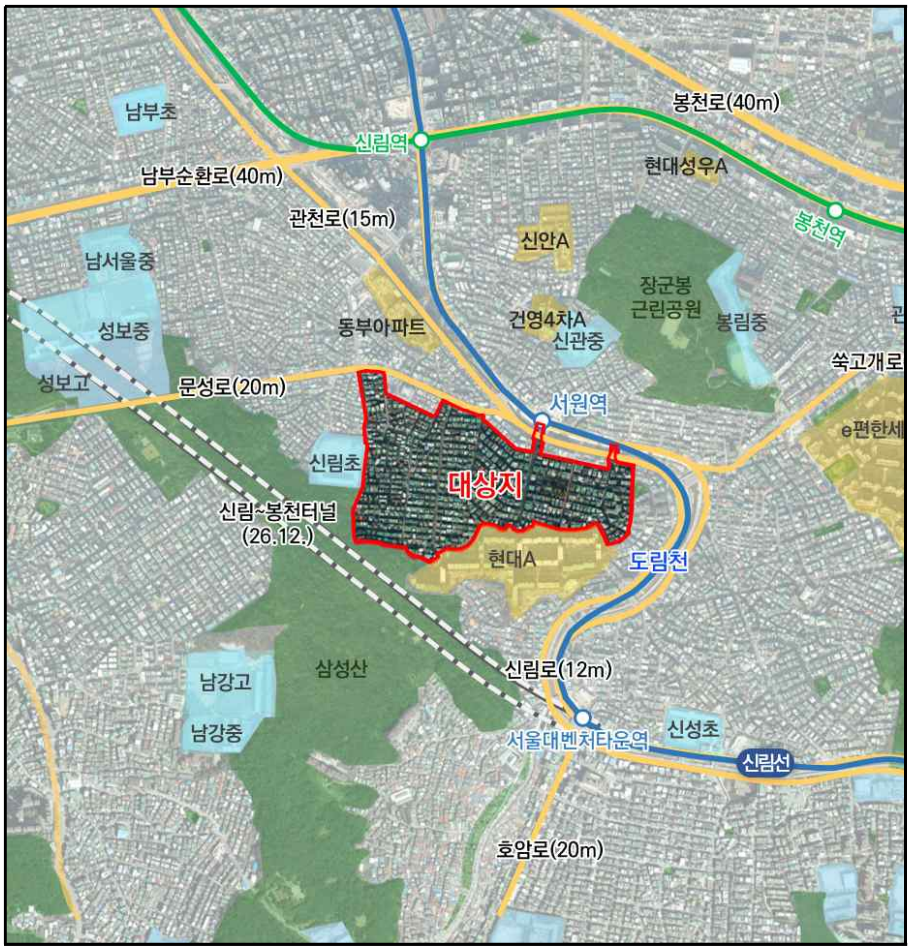
1 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

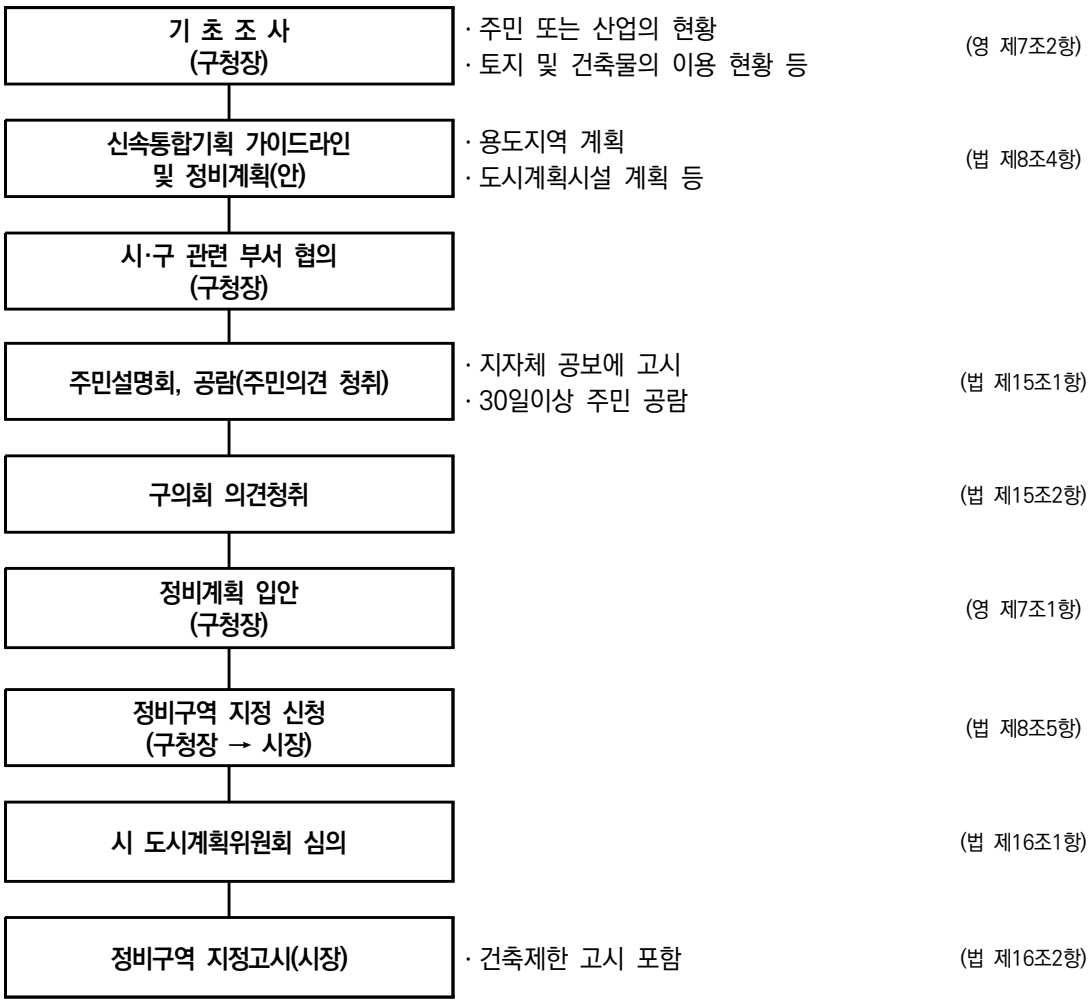
- 신림5구역(관악구 신림동 412번지 일대)는 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 2022년 12월 서울시 신속통합기획 대상지로 선정되었으며,
- 2023년 05월 ~ 2024년 10월까지 전문가 자문회의 6회 등을 거쳐 신속통합기획 가이드라인을 수립함
- 해당 가이드라인에 따라 기존 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거, 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함

나. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• 위치 – 관악구 신림동 412번지 일대 • 면적 – 169,069.0㎡ • 용도지역 – 제1종일반주거지역 – 제2종일반주거지역 (7층이하) – 제3종일반주거지역 • 권리자수 – 토지등소유자 2,604명	

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 계획의 수립절차(과정)



2) 추진경위

일 정	검토사항
’22. 12. 29.	신속통합기획 대상지 선정
’23. 04. 21.	신속통합기획 및 정비계획 수립 착수
’23. 05. ~ ’24. 09.	신속통합기획 개략계획(안) 수립 (전문가 자문회의 6회 등)
’24. 10. 16.	신속통합기획 가이드라인 수립
’24. 11. 21.	신림5구역 추정분담금 검증위원회

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황



나. 정비사업 구역 현황

구분	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모(㎡)	종류	규모(㎡)
도시계획 사항	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	도로	1,045	-	-
			주차장	172		
			사회복지시설	528		
			어린이공원	2,324		
			하천	231.3		
			하수도	188.1		
			철도	187.6		

구분	계	사유지	국공유지				비고
			소계	서울시	국토부	관악구	
면적(㎡)	169,069.0	144,632.7	24,436.3	11,144.0	876.0	12,416.3	-
필지수	846	822	24	5	3	16	-

구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
		유허가	무허가	주거용			비주거용			
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
동수	705	705	-	676	676	-	29	29	-	-
호수	1,304	1,304	-	1,265	1,265	-	39	39	-	-

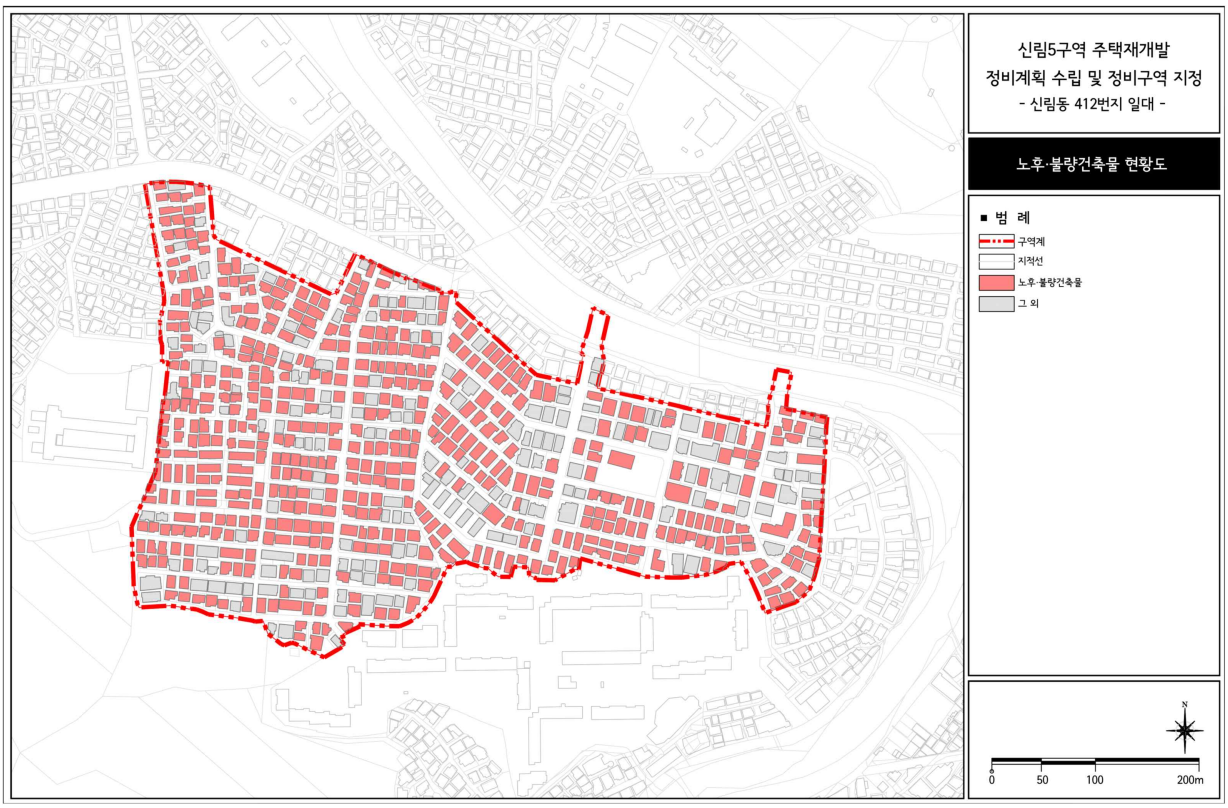
거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
5,046	1,165	3,881	7,670	1,771	5,899	2,604	396	58	2,150	-

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량건축물		노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
		동수(동)	비율(%)	계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	550	100.0	-	-	-	-
	철근·철골또는강구조	199	36.2	-	-	-	-
	시멘트 벽돌조	348	63.3	-	-	-	-
	연와조 및 조적조	3	0.5	-	-	-	-
존치기간별	합계	550	100.0	-	-	-	-
	10년 미만	0	0.0	-	-	-	-
	10~19년	0	0.0	-	-	-	-
	20~29년	78	14.2	-	-	-	-
	30~39년	416	75.6	-	-	-	-
	40년 이상	56	10.2	-	-	-	-
허가별	합계	550	100.0	-	-	-	-
	유허가	550	100.0	-	-	-	-
	무허가	0	0.0	-	-	-	-

※ 대상지 내 건축물 705동 중 노후·불량건축물 550동(78%)

〈건축물 노후·불량 현황도〉



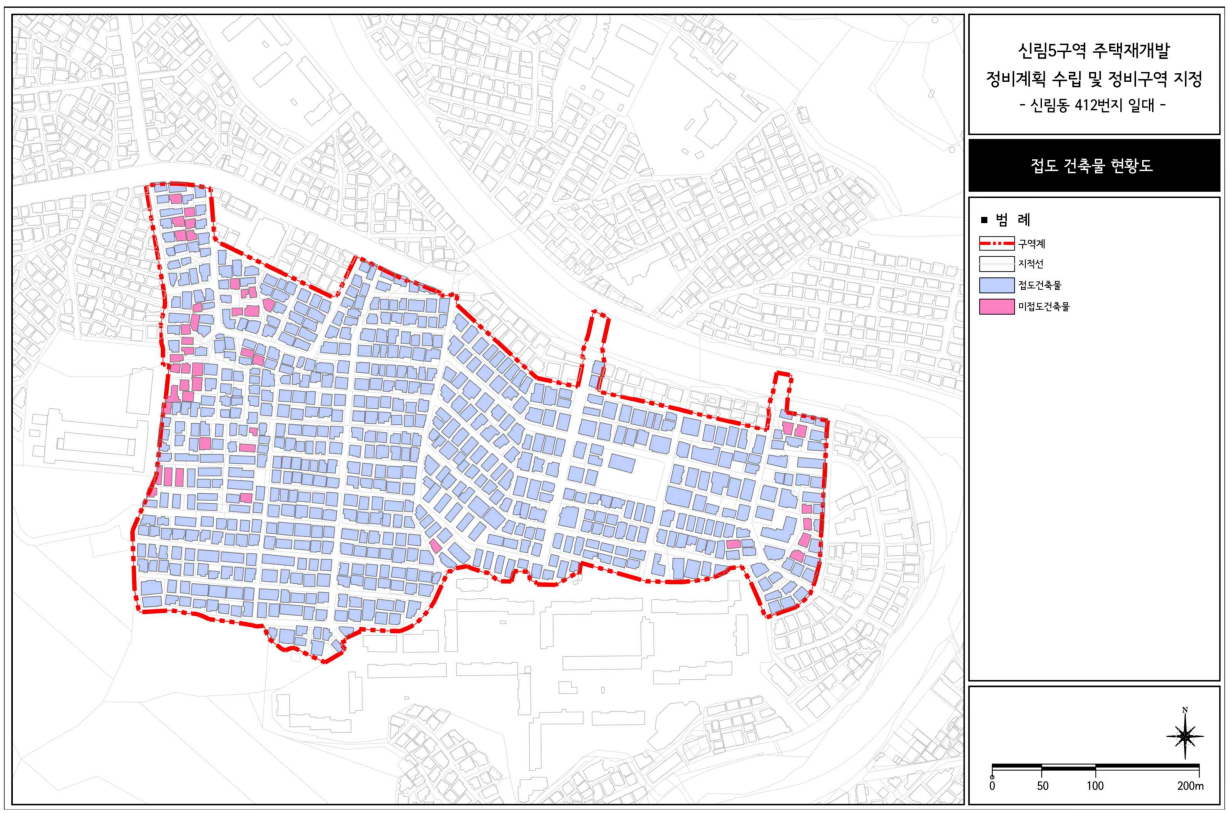
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/㎡)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
62.1	169,069.0	1,036	397	612	27	-

3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
93.5	705동	659동	-

〈건축물 접도유무 현황도〉



4) 과소필지 현황

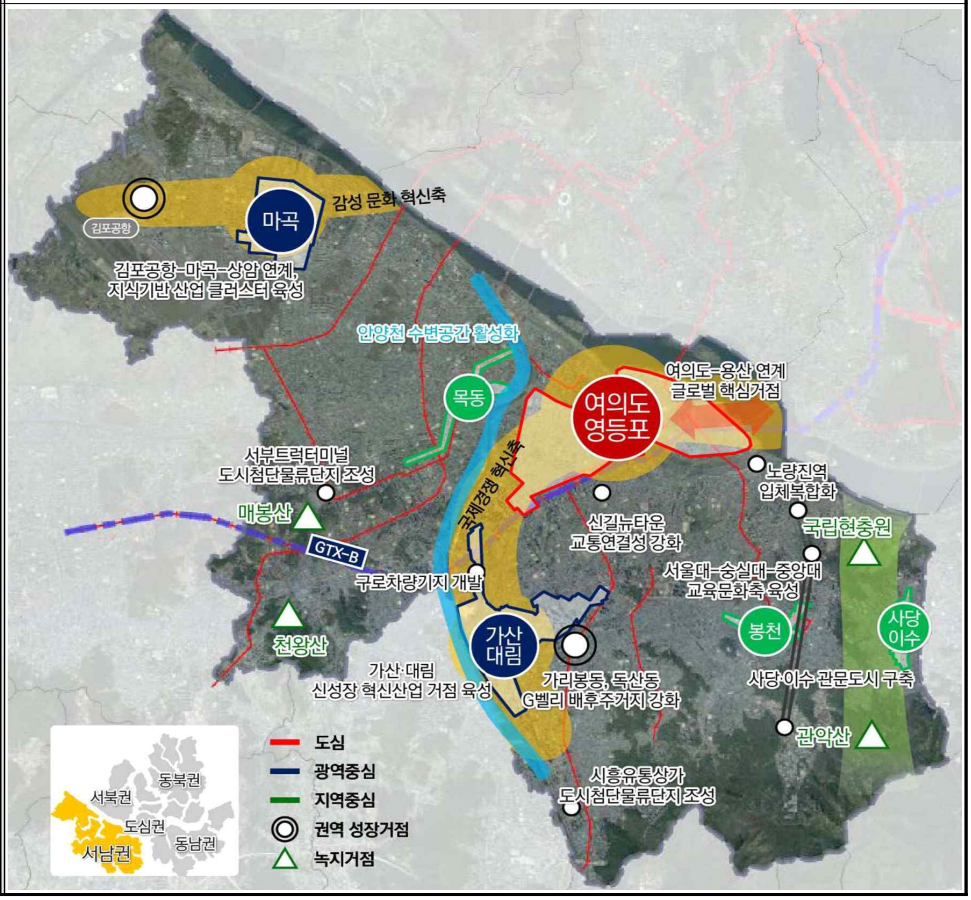
구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	846	169,069.0	92	2,584.7	10.87
일반토지	846	169,069.0	92	2,584.7	10.87

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울플랜 (2040 서울시 도시기본계획)

가) 권역생활권계획 (서남권)

• 발전방향 : 교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신

도시공간	• 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성
서남권 발전구상	

수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화

2) 2030 서울시 생활권계획(지역생활권계획)

가) 신림 지역생활권계획

• 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 공공체육시설
- 주민의견을 고려한 시설공급 고려 대상 : 공영주차장, 다목적 체육센터, 노인종합복지관

• 경관분야

유 형	경관 관리대상	관리방안
자연녹지경관	관악산	• 신원동, 서원동 일대 신규 개발행위허가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
	국사봉 장군봉	• 주변 가로에서 국사봉, 장군봉으로의 조망을 고려한 건축물의 높이, 형태 등에 관한 계획 수립
	도림천	• 도림천 주변 건축계획 수립 시 도림천 통경을 고려한 배치계획 유도

• 중심지분야

- 신림 지역중심 : 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권 상업·문화 중심지 육성

구 분	내 용
발전방향	• 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 • 경전철 신설 역세권 주변 근린상업 중심지 육성
관리방안	• 신림역을 중심으로 한 젊은층 위주의 쇼핑·문화공간 조성 • 신림선 건설에 따른 신설역 주변 근린상업 중심지 육성

나) 대학 지역생활권계획

• 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설
- 주민의견을 고려한 시설공급 고려 대상 : 공영주차장, 다목적 체육센터, 문화예술회관(공연장)

• 경관분야

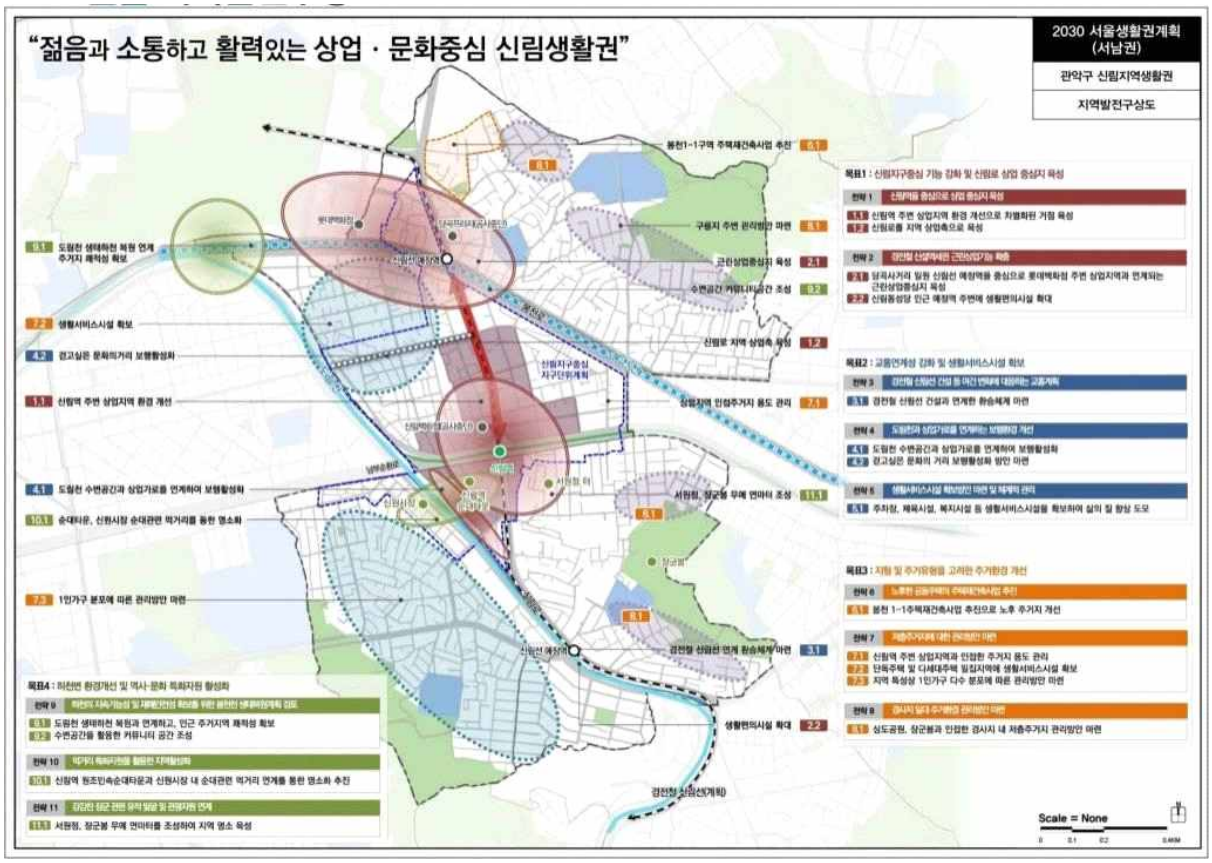
유 형	경관 관리대상	관리방안
자연녹지경관	관악산	• 청룡동 일대 신규 개발행위허가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
	도림천	• 도림천 주변 건축계획 수립 시 도림천 통경을 고려한 배치계획 유도

다) 용도지역(특성주거지역) 관리방안

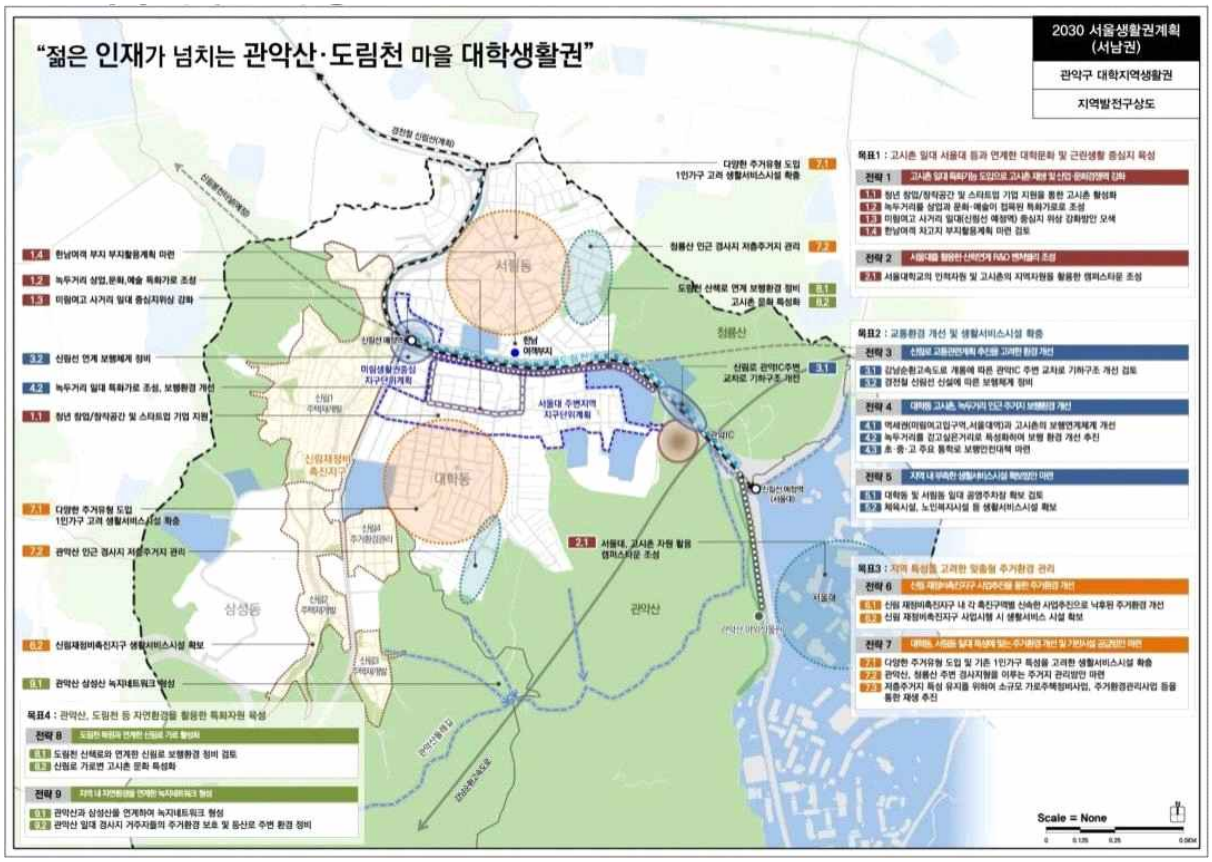
구 분	관리방안
구릉지	• 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 • 자연녹지로의 보행 접근성 확보
주요산	• 양호한 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도 • 자연에너지 활용성 주거 및 녹색 주차장 설치 등 친환경 건축 유도 • 주요 산으로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 유도 • 주거지 내 공원과의 연계를 통한 그린네트워크 구축(녹지축 조성) • 자연녹지로의 보행접근성 확보
기타관리	• 다양한 주거유형 개발 유도 • 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거환경개선

구릉지와 조화로운 경관 조성 및 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도
공원, 주차장, 공공체육시설 확충 필요

〈관악구 신림지역생활권 지역발전구상도〉



〈관악구 대학지역생활권 지역발전구상도〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획

• 관악구 신림 주거생활권 관리방향

- 도림천변 보행로 관리 및 편의시설 계획 고려
- 녹지, 공원 및 주차장 등 생활권 내 필요한 기반시설의 확충

구 분	내 용
주거환경관리	• 자연발생적 중저층 주거지 관리 • 다양한 공공임대주택 및 소형주택 공급을 확대 • 건우봉 주변 급경사 지역에 대한 조림, 사방사업 실시로 재해예방관리
기초생활인프라	• 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립 • 배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 • 단독·다가구 주택 밀집지 내 주차시설 확보 • 문화시설 등을 확보하되, 공공시설 등의 복합화를 통한 효율성 향상 • 공원 사이에 녹지 연계성을 확보하여 공원녹지축 강화 • 기존 시설의 복합화를 통한 사회복지시설 확보 • 어린이집 및 아동돌봄시설 확충
생활가로	• 문성로, 신림로변 근린생활가로 관리 • 주변 학교로 이어지는 통학로변 보행생활가로 관리
특성관리	• 도림천변 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모, 높이 강조

건우봉, 도림천을 고려한 보행생활가로 관리 및 스카이라인 계획과 공원녹지, 사회복지시설 및 어린이집 등 생활권 내 필요한 기반시설의 확충

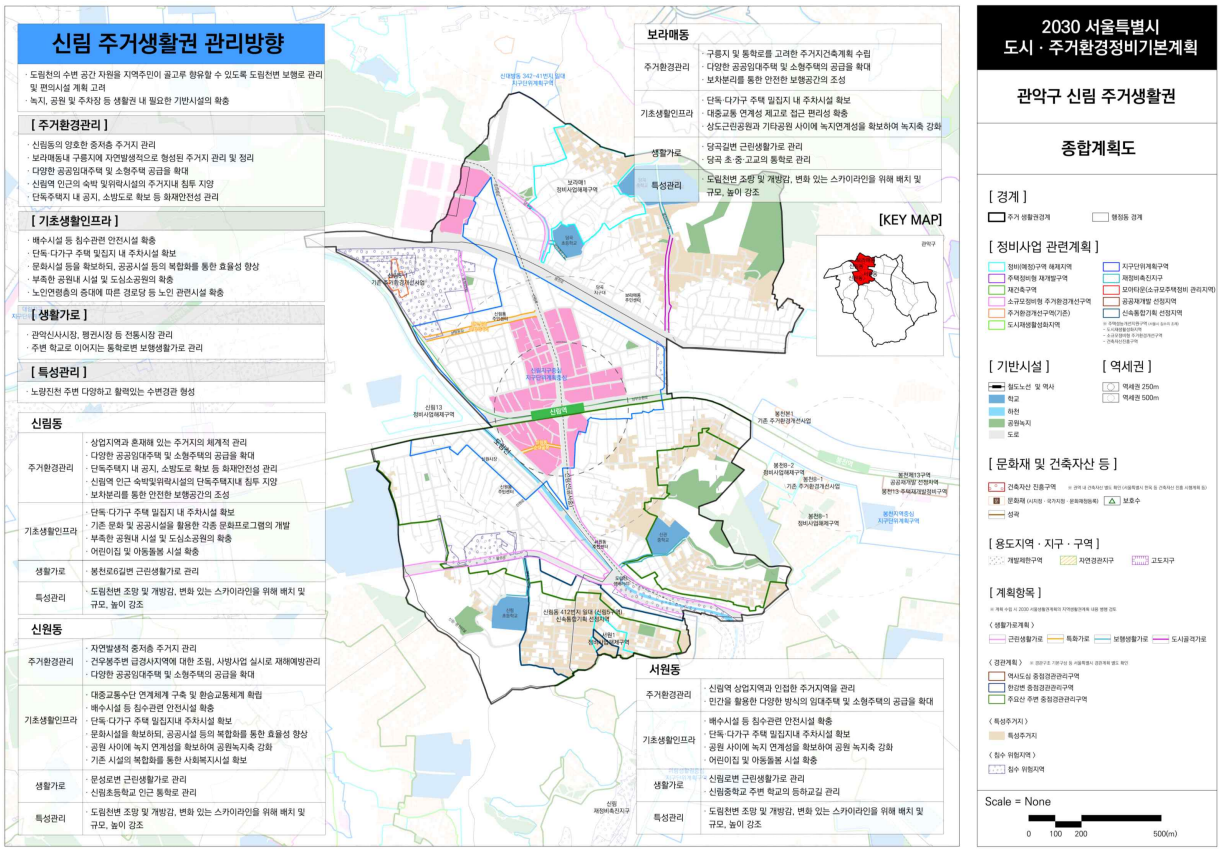
• 관악구 대학 주거생활권 관리방향

- 관악산과 도림천변 자연환경을 지역주민이 충분히 이용할 수 있도록 가로환경을 정비

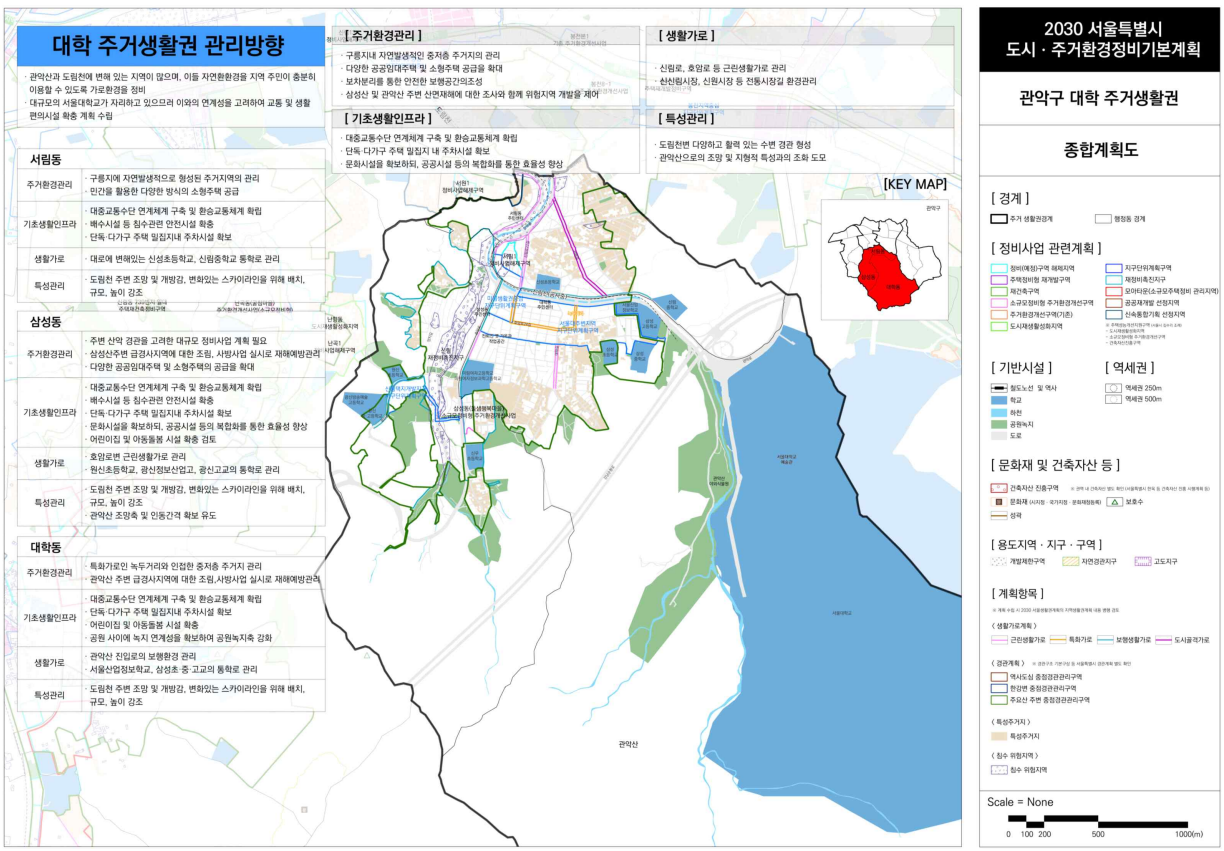
구 분	내 용
주거환경관리	• 구릉지에 자연발생적으로 형성된 주거지역의 관리 • 민간을 활용한 다양한 방식의 소형주택 공급
기초생활인프라	• 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립 • 배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 • 단독·다가구 주택 밀집지 내 주차시설 확보
생활가로	• 대로에 면해있는 신성초등학교, 신림중학교 통학로 관리
특성관리	• 도림천 주변 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모, 높이 강조

구릉지 주거지역의 관리, 도림천 주변 조망 및 개방감 고려 및 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립

〈관악구 신림 주거생활권 종합계획도〉



〈관악구 대학 주거생활권 종합계획도〉



라. 관련법규 검토

1) 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 (「도시정비법」 제8조, 제16조)

- 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 시·도지사에게 정비구역 지정을 신청(주민공람 30일 이상 및 지방의회 의견청취)
- 시·도지사는 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역을 지정

2) 주민설명회 · 주민공람 · 구의회의견청취 (「도시정비법 시행령」 제15조)

- 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면 통보 후 주민설명회 및 30일 이상 공람하여 의견을 들어야 하며, 지방의회의 의견을 들어야 함

3) 주택정비형 재개발사업 구역지정 기준 (「도시정비법 시행령」 제7조, 「서울시 정비 조례」 제6조)

구 분		정비구역 지정기준	지정 요건
필수항목	구역면적	면적 10,000㎡ 이상	필수항목 + 선택항목 1개 이상 충족 ※ 노후 동수 75% 이상인 경우 선택항목을 충족한 것으로 봄
	노후도	동수의 60% 이상	
선택항목	호수밀도	60호/ha 이상	
	과소필지	과소필지율 40% 이상	
	접도율	40% 이하	
	노후도	연면적의 60% 이상	
	반지하	50% 이상	

4) 재개발사업의 주택의 규모 및 건설 비율

구 분	건설 기준
국민주택규모 주택 비율 (「도시정비법 시행령」 제9조) (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조)	• 전체 세대수의 80%를 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설
의무 임대주택 비율 (「도시정비법 시행령」 제9조)	• 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20% 이하 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외) • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설
재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (서울특별시고시 제2022-493호)	• 주택 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)
국민주택규모 임대주택 비율 (「서울시 정비조례」 제30조)	• 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택(85㎡ 이하)으로 건설

5) 도시공원 또는 녹지의 확보(「공원녹지법」 제14조)

구 분	건설 기준
「주택법」에 의한 주택건설사업계획	• 1천세대 이상의 주택건설사업계획 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적
「도시정비법」에 의한 정비계획	• 5만㎡ 이상의 정비계획 – 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적

※ 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준 준용「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙[별표 2]」

마. 잠재력 및 개발전망 분석

구 분	특 성	문제점 및 잠재력	개발 전망
상위계획 및 관련계획	• 신림지역생활권 • 대학지역생활권	• 구릉지 및 노후 저층 주거 밀집 지역 • 신림선 경전철 신설에 따른 역세권으로의 위상 변화	• 주거환경 개선과 역세권 입지에 맞는 주변 지역 활성화
주변지역 특성	• 2호선 신림역 배후주거지 • 도림천, 관악산 도시자연공원 구역에 인접	• 신림1구역, 신림6구역 등 주변 재개발 추진 다수 • 풍부한 자연환경	• 주변 개발계획과 연계하여 대상지 일대의 효율적 기반시설 정비 및 여가 공간 확충
대상지 특성	• 표고차 약 60m의 급경사 지형 • 4~6m 좁고 가파른 도로 • 약 17만㎡의 대규모 재개발	• 급경사 지형 극복 • 완만하고 안전한 도로망 조성	• 안전하고 편리한 주거환경 확보

바. 종합분석

대상지의 여건 변화

지역의 역사성

1970년대 주택단지부지 조성사업으로 **저층주거지 조성**

1980년대 지하철 2호선 개통 및 2000년대 도림천 생태하천 복원사업, 2022년 신림선 개통 등 **기반시설 정비**

상위 및 관련계획

상위계획

주거환경 개선과 생활편익시설 및 **다양한 주택유형 공급**

수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 **수변공간 접근성 강화**

기반시설 및 생활SOC

(우선적 시설공급 고려 대상) **주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설, 공원**

대상지 주변 현황

용도지역

제3종일반주거지역과 연접하며, 역세권으로 **대상지 개발 잠재력 보유**

교통시설

2호선, 신림선이 인근에 입지하여 **대중교통 접근성**

간선도로, 신림봉천터널(2026예정)로 **우수한 광역교통 입지**

대상지 현황

토지 특성

관악산 도시자연공원, 도림천과 연접하여 **주변 자연환경 우수**

대상지 내 약 74%가 노후 **저층주거지로 구성**된 **대규모 지역**

지형 특성

최고, 최저점 약 60m차이의 **급경사지**

이슈도출

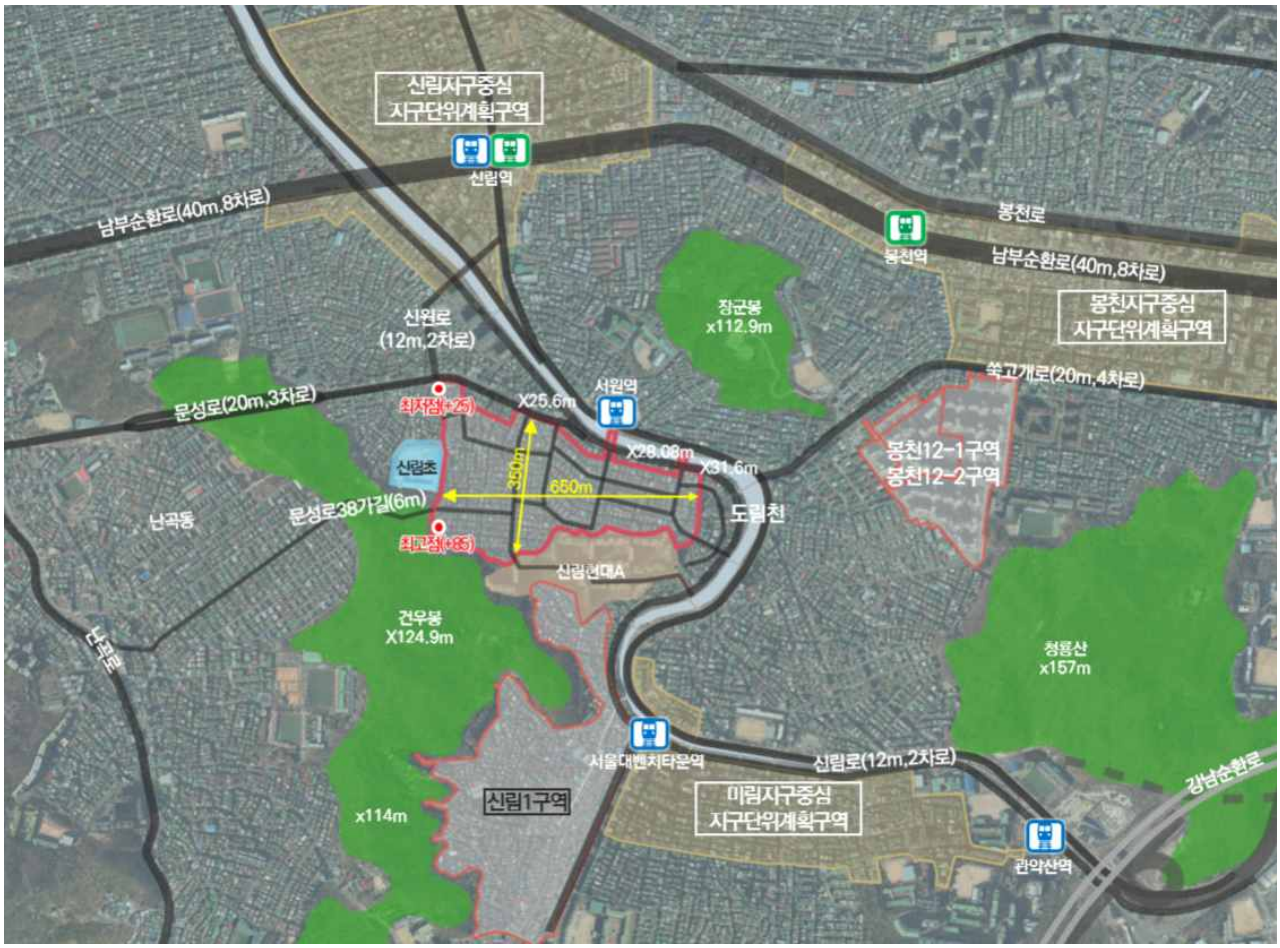
01 기존 가로망 연결구조 유지 필요성

02 도림천 및 삼성산을 고려한 경관 계획 수립

03 급경사지를 극복하는 대지조성 및 단지설계 필요

04 대규모 공동주택을 지원하는 부대시설 계획필요

[현황종합분석도]



3. 계획의 기본구상

가. 계획의 목표 및 기본구상



- 이 하 여 백 -

나. 계획의 지표 설정

- 현재 및 미래 여건을 고려한 적정규모의 밀도계획 수립
- 대상지 및 인접 지역을 고려한 정비기반시설 설치계획 수립

1) 정비사업의 주택규모별 건설비율

- 계획기준1 - 서울특별시고시 제2022-493호(2022.12.12.)
  - 「도시 및 주거환경정비법」제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 함
  - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하의 임대주택으로 건설하여야 함(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)

2) 주택규모 배분에 관한 사항

구 분			세대수(세대)	비율(%)	비고
합 계			3,947	100.0	-
분양세대	소 계		3,278	83.1	-
	일반분양	소 계	3,170	80.4	-
		39㎡	702	17.8	-
		49㎡	618	15.7	-
		59㎡	914	23.2	-
		84㎡	836	21.2	-
		114㎡	100	2.5	-
	국민주택규모 분양주택	소 계	108	2.7	-
		59㎡	95	2.4	-
		84㎡	13	0.3	-
임대세대	소계		669	16.9	-
	재개발 의무임대	소 계	561	14.3	-
		39㎡	225	5.7	-
		49㎡	112	2.8	-
		59㎡	112	2.8	-
		84㎡	112	2.8	-
	국민주택규모 임대주택	소 계	108	2.7	-
		59㎡	95	2.4	-
		84㎡	13	0.3	-

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

• 토지이용구상

- 구릉지형 대규모 재개발의 교통 부영향 최소화 및 안전을 위한 순환형 도로망 계획 (경사도 12% 이하)
- 난곡동·신림현대아파트 등 주변 지역에서 학교, 지하철역으로 연결되는 기존 보행 연결성이 유지되도록 공공보행통로 계획
- 대상지 남측 신림현대아파트 경계부 공공공지 계획을 통한 장기적 기반시설 연계
- 주요 가로변(신림로·문성로) 주거복합 용지 계획을 통한 서원역 일대 상권 활성화

• 단지계획

- 주변 지역을 고려한 영역별 다양한 높이의 주동 배치를 통해 열린 경관 형성
- 60m의 표고차 극복을 위한 4개의 단으로 대지조성계획 수립(40~45m, 50m, 60m, 70m)
- 오픈스페이스 확보를 통해 주민 소통공간을 마련하고 신림초등학교 주변은 단지 내 가로와 연결되도록 진입광장을 조성하여 안전한 학교 가는 길 조성

나. 정비사업의 시행에 관한 계획(신설)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신림5구역 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 412번지 일대	-	증) 169,069.0	169,069.0	-

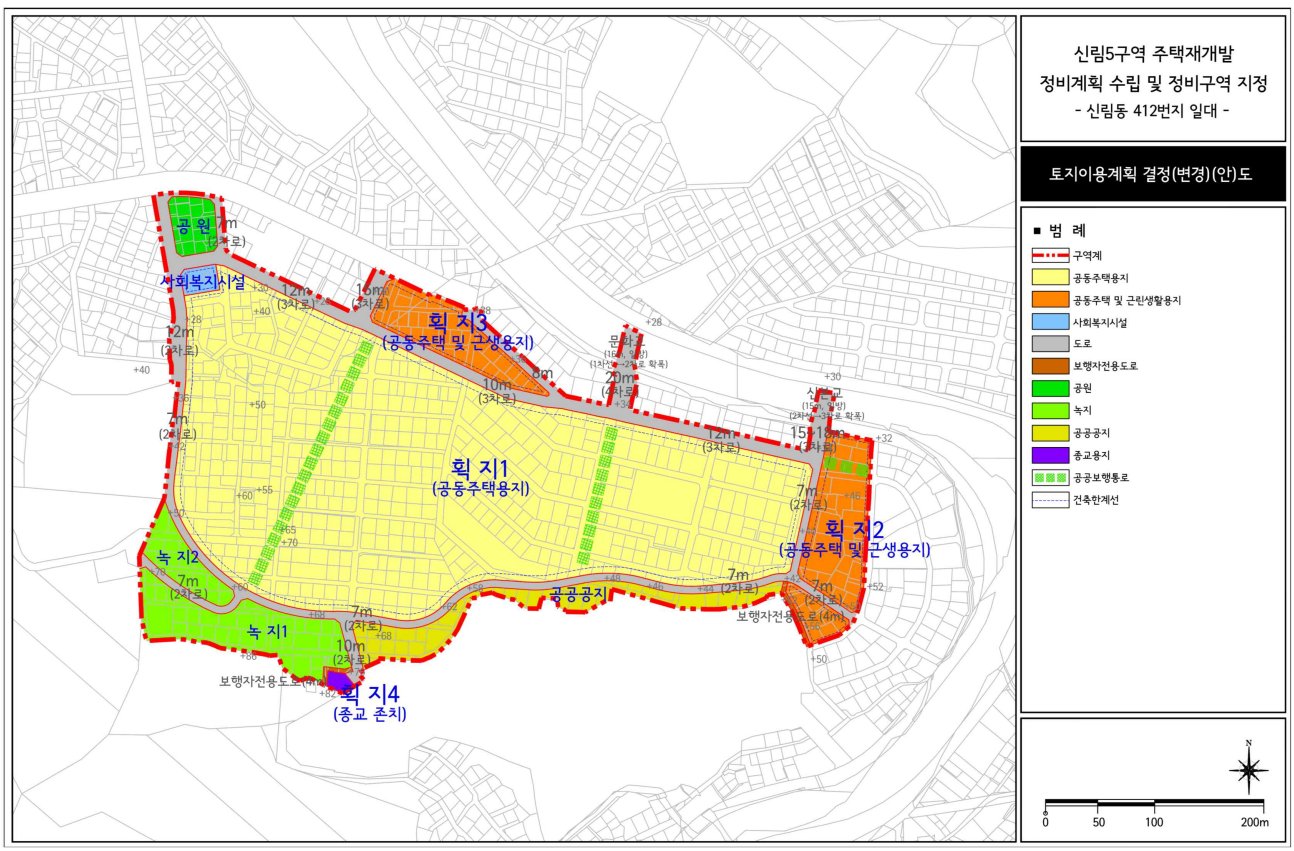
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	신림5구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 5,046세대 계획 : 3,947세대 감) 1,099세대	-

※ 토지등소유자 2,604명 중 실거주 1,165세대
※ 구역 내 전체 건축물 705동 중 단독주택 397동(56.3%), 공동주택 279동(39.6%), 기타 29동(4.1%)

다. 토지이용에 관한 계획(신설)

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		169,069.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	42,563.6	25.1	-
	도 로	21,153.0	12.5	-
	공 원	2,057.0	1.2	-
	녹 지	11,567.0	6.8	-
	사회복지시설	788.6	0.5	키움센터, 경로당
	공공공지	6,998.0	4.1	-
획지	소 계	126,505.4	74.9	-
	획 지1	110,821.4	65.6	공동주택(제2종)
	획 지2	9,291.0	5.5	주거복합(제3종)
	획 지3	6,049.0	3.6	주거복합(제3종)
	획 지4	344.0	0.2	종교존치(제1종)

〈토지이용계획 결정도(안)〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역에 관한 계획

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		169,069.0	-	169,069.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	122,488.7	감) 81,790.7	40,698.0	24.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	43,982.5	감) 42,644.5	1,338.0	0.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 111,610.0	111,610.0	66.0	-
	제3종일반주거지역	2,597.8	증) 12,825.2	15,423.0	9.1	-

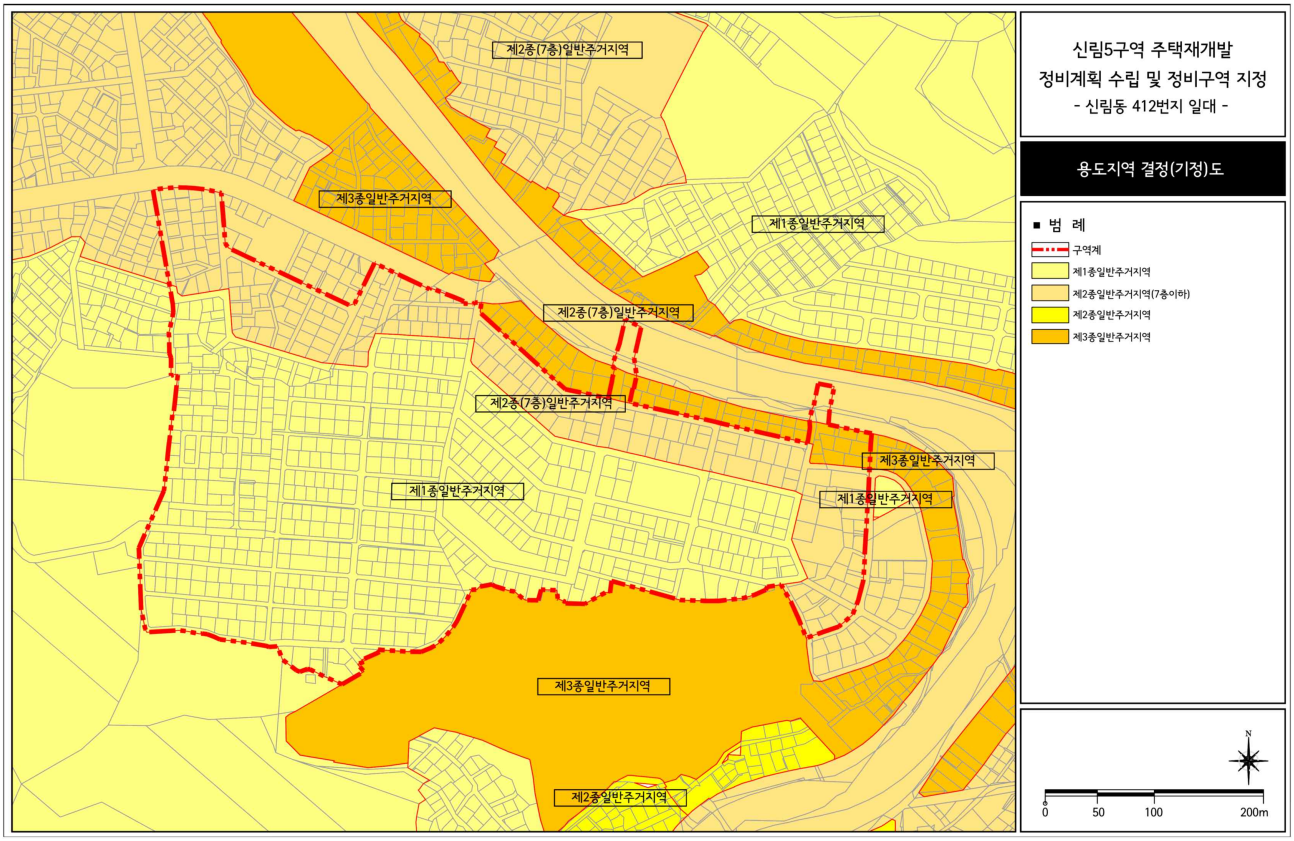
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	94,511.0	• 신림5구역의 원활한 주택공급 및 기반시설 정비를 위하여 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	731.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	제1종일반주거지역	12,337.5	
	제2종일반주거지역	17,092.0	
	제3종일반주거지역	13,215.0	
제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,113.8	
	제2종일반주거지역	7.0	

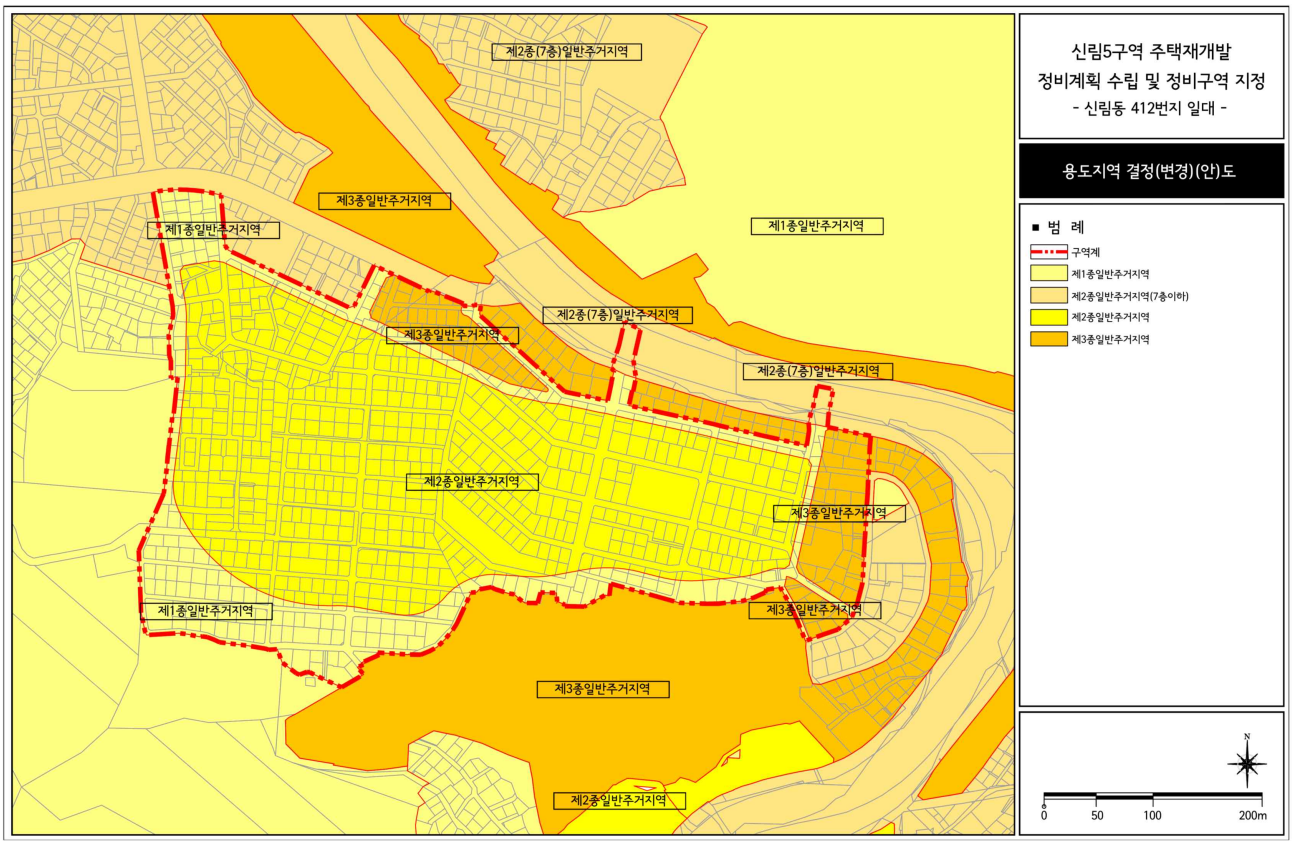
2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

〈용도지역·지구 결정도(기정)〉



〈용도지역·지구 결정도(변경)(안)〉



마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20	국지도로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
변경	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
신설	중로	2	A	15	국지도로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	국지도로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	변경	• 대상지 진출입 및 신림로 부영향 최소화를 위한 교량 확폭
-	중로 2-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	신설	• 초등학교 통학로 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	신설	• 대상지 및 주변 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	신설	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	신설	• 대상지 북측 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-A	신설	• 대상지 북측 종교시설 및 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-B	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	신설	• 대상지 동측과 순환도로 연결
-	소로 3-D	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	신설	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	신설	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	신설	• 대상지 동측과 보행 연결 유지

나) 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시 제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지

다) 철도(변경)

■ 도시계획시설(철도) 결정 조서

- 본선

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

- 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

2) 공간시설

가) 녹지

■ 도시계획시설(녹지) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351번지 일대	-	증) 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112번지 일대	-	증) 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상
B	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상

나) 공원

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26번지	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6번지 일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	어린이공원	신설	• 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보

다) 공공공지

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123번지 일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

※ 해당 공공공지는 향후 신림현대아파트 재건축 시 기반시설을 연계하여 활용할 수 있도록 함

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설	• 고도 차이에 의한 경사지 발생을 방지하고 장기적인 기반시설 연계 도모

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	신림동 409-197번지	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회 복지시설	신림동 1630-30번지 일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	사회복지시설	신설	• 대상지 내 현황 공공시설(키움센터, 경로당) 이전 설치

4) 방재시설

가) 하천

■ 도시계획시설(하천) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(㎞)	폭원(m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정(231.3㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

5) 환경기초시설

가) 하수도

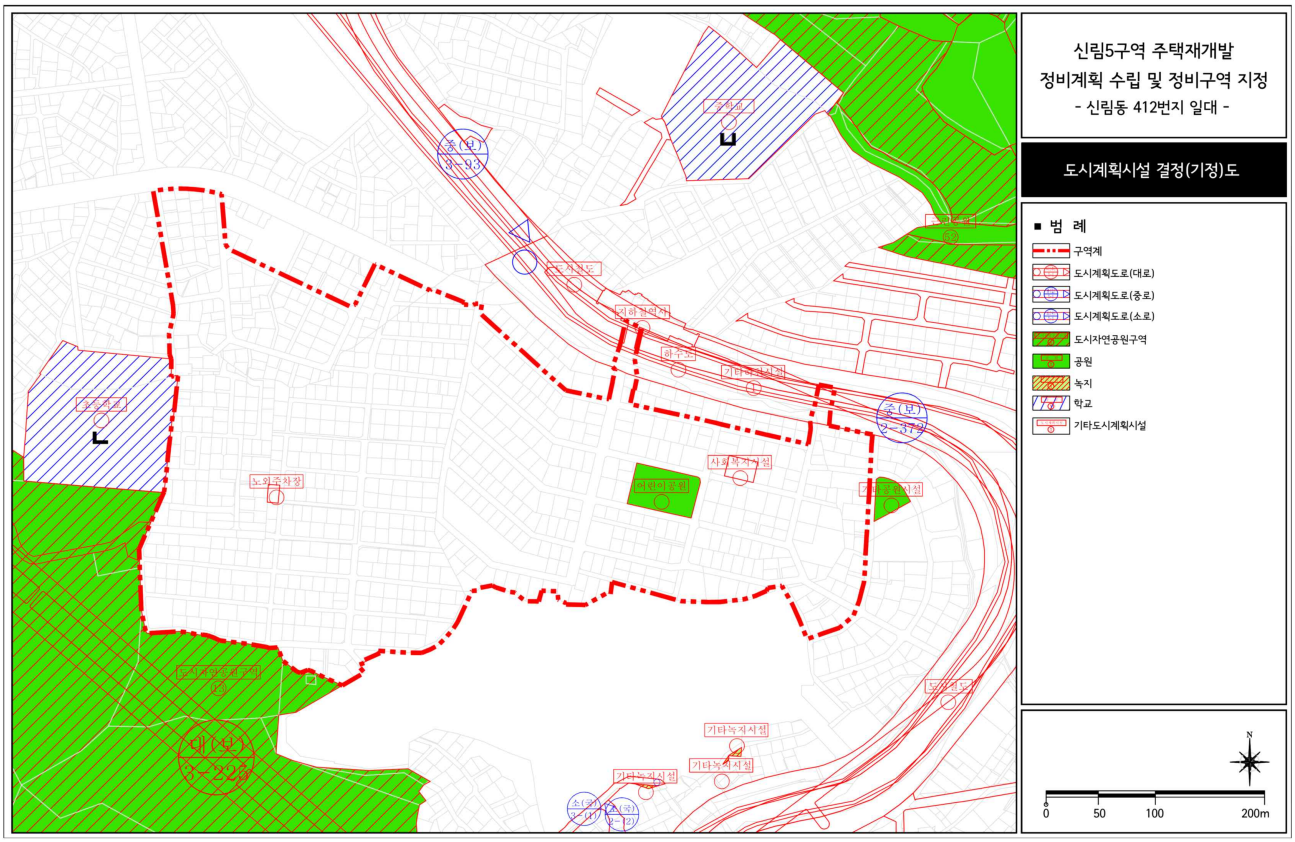
■ 도시계획시설(하수도) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(㎞)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교 입구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 철도, 하수도 중복결정

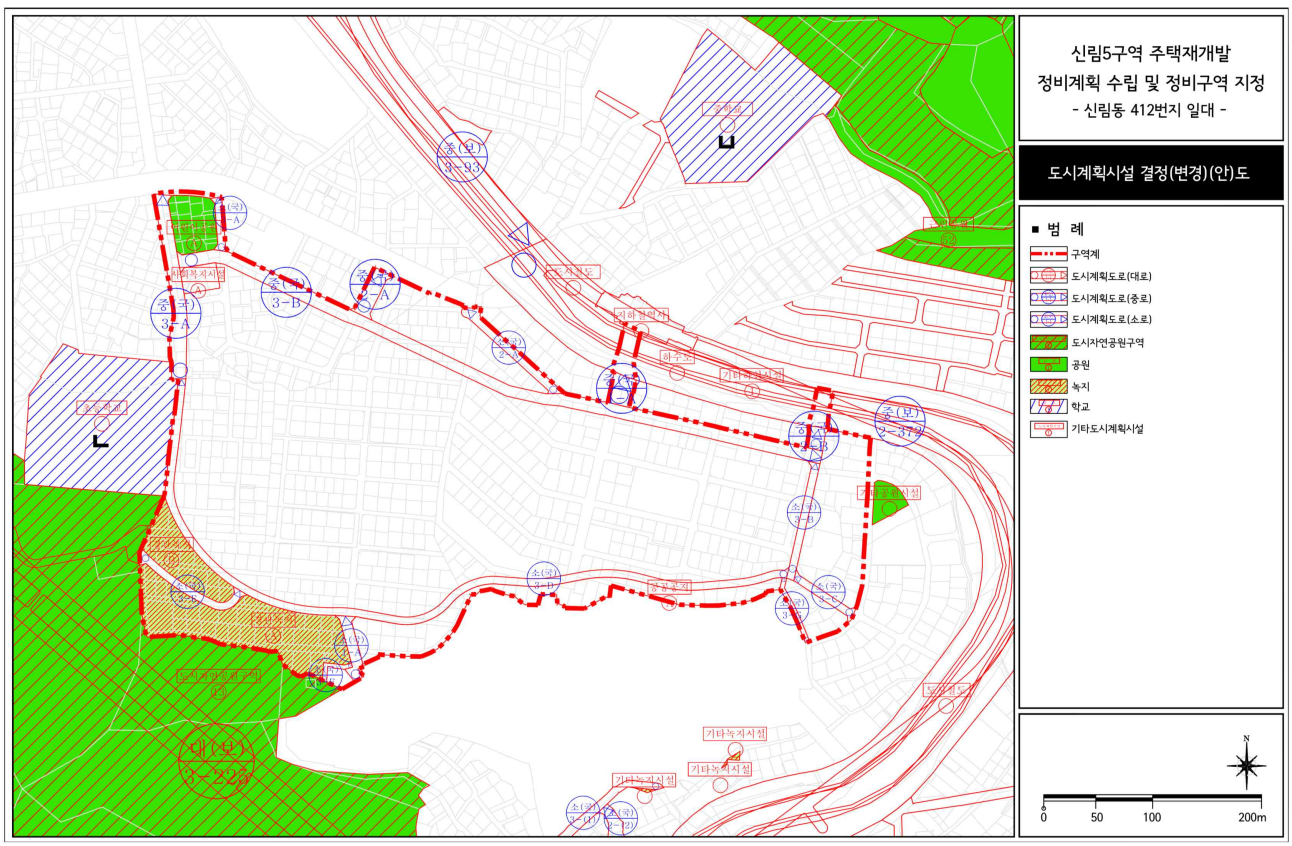
■ 하수도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	하수도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)(안)〉

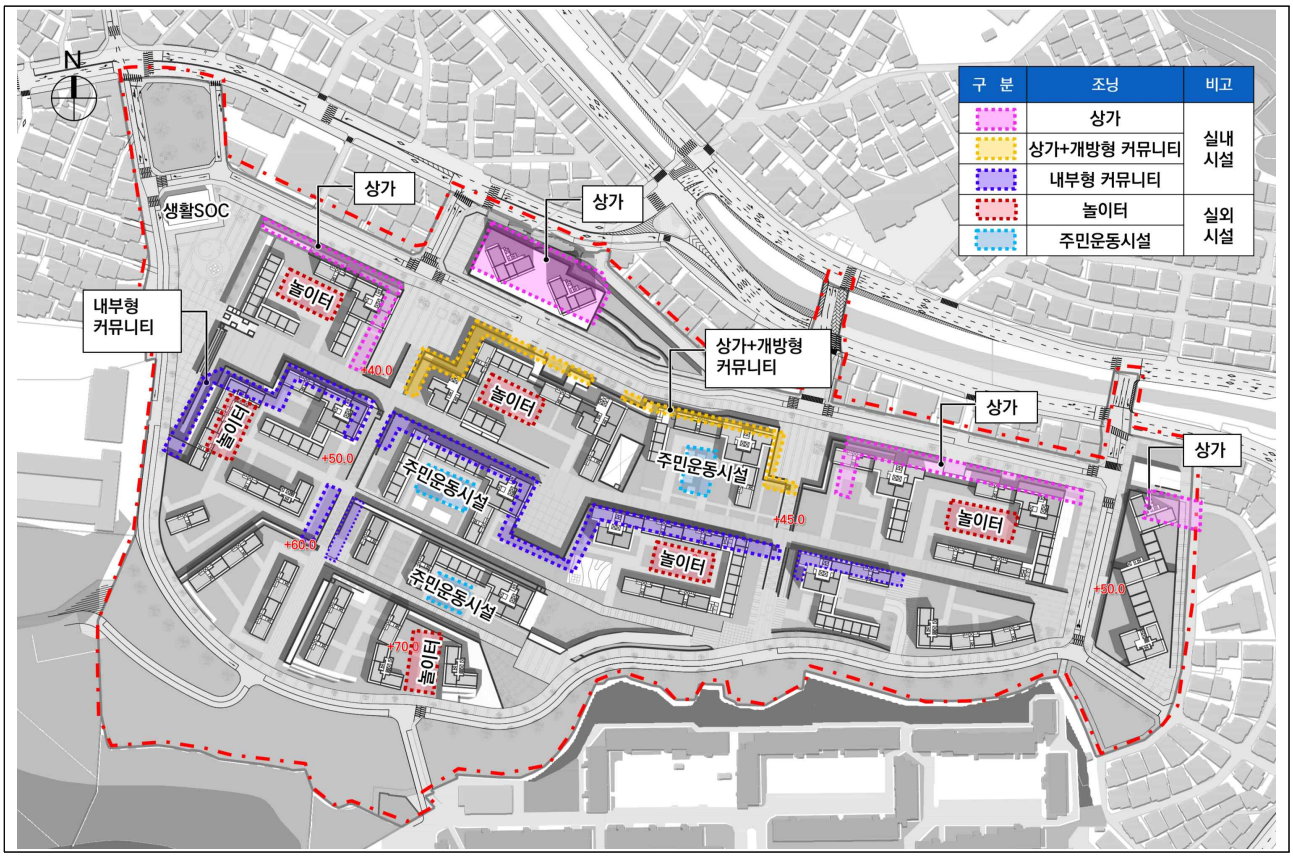


바. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		500㎡ + (3,947(총세대수) x 2.0㎡)x1.25	10,397.5 이상	14,850	-
주민 공동 시설	계	-	-	12,000	-
	경로당	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,300	-
	어린이집	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,200	-
	작은도서관	298+(1,947 x 0.1㎡)	492.7 이상	500	문고 등
	주민공동시설	-	-	2,000	돌봄센터, 주민회의실등
	주민운동시설	-	-	2,400	3개소
	어린이놀이터	500㎡+(3,947총세대수) x 0.7㎡	3,262.9 이상	4,600	6개소(실외시설)
기계실/전기실		-	-	2,400	주택건설기준등에 관한 규정적용
관리사무소		10+((3,947-50) x 0.05㎡)	204.85	450	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 법정 면적 합계는「주택건설기준규정」제55조의2에 따라 전체 의무 확보 면적 기재

〈공동이용시설 설치 계획도〉



사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신림5구역 주택정비형 재개발구역	169,069.0	획지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	704	-	-	704	-	-
			획지2	9,291.0	신림동 409-130 일대						
			획지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대						
			획지4	344.0	신림동 412-136	1	1	-	-	-	종교 존치

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	신림5구역 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 412번지 일대	-	증) 169,069.0	169,069.0	-	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

가) 용도지역 결정 조서 : 변경

■ 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)				비율(%)	비고
		기정	변경		변경후		
합 계		169,069.0		-	169,069.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	122,488.7	감)	81,790.7	40,698.0	24.1	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	43,982.5	감)	42,644.5	1,338.0	0.8	-
	제2종일반주거지역	-	증)	111,610.0	111,610.0	66.0	-
	제3종일반주거지역	2,597.8	증)	12,825.2	15,423.0	9.1	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반 주거지역	제2종일반주거지역	94,511.0	• 신림5구역의 원활한 주택공급 및 기반시설 정비를 위하여 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	731.0	
제2종일반 주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	12,337.5	
	제2종일반주거지역	17,092.0	
	제3종일반주거지역	13,215.0	
제3종일반 주거지역	제1종일반주거지역	1,113.8	
	제2종일반주거지역	7.0	

나) 교통시설

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20	국지도로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
변경	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
신설	중로	2	A	15	국지도로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	국지도로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	변경	• 대상지 진출입 및 신림로 부영향 최소화를 위한 교량 확폭
-	중로 2-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	신설	• 초등학교 통학로 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	신설	• 대상지 및 주변 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	신설	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	신설	• 대상지 북측 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-A	신설	• 대상지 북측 종교시설 및 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-B	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	신설	• 대상지 동측과 순환도로 연결
-	소로 3-D	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	신설	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	신설	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	신설	• 대상지 동측과 보행 연결 유지

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도시계획시설 폐지

■ 도시계획시설(철도) 결정 조서

- 본선

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

- 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

다) 공간시설

■ 도시계획시설(녹지) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351번지 일대	-	증) 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112번지 일대	-	증) 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상
B	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26번지	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6번지 일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	어린이공원	신설	• 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123번지 일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

※ 해당 공공공지는 향후 신림현대아파트 재건축 시 기반시설을 연계하여 활용할 수 있도록 함

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설	• 고도 차이에 의한 경사지 발생을 방지하고 장기적인 기반시설 연계 도모

라) 공공·문화체육시설

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	신림동 409-197번지	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회 복지시설	신림동 1630-30번지 일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	사회복지시설	신설	• 대상지 내 현황 공공시설(키움센터, 경로당) 이전 설치

마) 방재시설

■ 도시계획시설(하천) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(㎞)	폭원(m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정(231.3㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

바) 환경기초시설

■ 도시계획시설(하수도) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(㎞)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교 입구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하수도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	하수도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

가) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 126,505.4	126,505.4	74.8	-
	1	-	증) 110,821.4	110,821.4	65.5	공동주택
	2	-	증) 9,291.0	9,291.0	5.5	주거복합
	3	-	증) 6,049.0	6,049.0	3.6	주거복합
	4	-	증) 344.0	344.0	0.2	종교용지

나) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 • 「서울시 도시계획조례」 [별표5] 제3호에 해당하는 용도 (가목 15, 나목, 바목, 사목~거목 제외)	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도	획지2	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 • 「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 해당하는 용도(제6호, 제9호~제17호 제외)	
신설	허용용도	획지3	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 • 「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 해당하는 용도(제6호, 제9호~제17호 제외)	
신설	허용용도	획지4	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	-

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

• 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택
신설	획지2	제3종일반주거지역	50% 이하	주거복합
신설	획지3	제3종일반주거지역	50% 이하	주거복합
신설	획지4	제1종일반주거지역	관계 법령에 따름	종교용지

• 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법적상한	
신설	획지1	175.89%	212.09%	238.20%	250%이하	공동주택(제2종)
신설	획지2	212.64%	248.84%	277.62%	300%이하	주거복합(제3종)
신설	획지3	205.44%	241.64%	268.41%	300%이하	주거복합(제3종)
신설	획지4	관계 법령에 따름				종교용지(존치)

• 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	제2종일반주거지역	34층이하 (150m이하)	획지1
신설	제3종일반주거지역		획지2
신설	제3종일반주거지역		획지3
신설	제1종일반주거지역	관련법령에 따름	획지4(종교존치)

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
/최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td rowspan="4">신설</td><td rowspan="4">신림5구역
주택정비형
재개발구역</td><td rowspan="4">169,069</td><td>획지1</td><td>110,821.4</td><td>신림동
409-79
일대</td><td>공동주택</td><td>60%
이하</td><td>175.89</td><td>212.09</td><td>238.20</td><td>250%
이하</td><td rowspan="3">150m/
지상34층</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>9,291.0</td><td>신림동
409-130
일대</td><td>주거복합</td><td>50%
이하</td><td>212.64</td><td>248.84</td><td>277.62</td><td>300%
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>6,049.0</td><td>신림동
1633-4
일대</td><td>주거복합</td><td>50%
이하</td><td>205.44</td><td>241.64</td><td>268.41</td><td>300%
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지4</td><td>344.0</td><td>신림동
412-136</td><td>종교용지</td><td colspan="5">관계 법령에 의함</td><td>존치</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설 비율</td><td colspan="12">• 주택공급계획 : 3,947세대
• 전체 건립 규모
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th><th colspan="2">분양세대</th><th colspan="2">임대세대</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>3,947</td><td>100.0</td><td>3,278</td><td>83.1</td><td>669</td><td>16.9</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="5">전용
면적</td><td>39㎡</td><td>927</td><td>23.5</td><td>702</td><td>17.8</td><td>225</td><td>5.7</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>730</td><td>18.5</td><td>618</td><td>15.7</td><td>112</td><td>2.8</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>1,216</td><td>30.8</td><td>1,009</td><td>25.6</td><td>207</td><td>5.2</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>974</td><td>24.7</td><td>849</td><td>21.5</td><td>125</td><td>3.2</td><td>-</td></tr><tr><td>114㎡</td><td>100</td><td>2.5</td><td>100</td><td>2.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>• 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급(국민주택규모 주택 제외)
• 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값의 50% 이상 공급</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="12">• 획지1(공동주택) : 순환도로 연접부 6m, 사회복지시설 연접부 3m
• 획지2(주거복합) : 순환도로 및 진입도로 연접부 6m, 그 외 3m
• 획지3(주거복합) : 문성로변 6m, 그 외 3m</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="12">• 공공보행통로 3개소(폭원: 10m)
• 획지2 신림로(도림천)변 열린단지 조성을 위해 공개공지 확보
• 획지3 문성로변 열린단지 조성을 위해 공개공지 확보</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

가) 허용용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 기준

구 분		항 목	인센티브
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정도로 포함)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=10이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) * 수변친화공간 조성 중복 불가	10%p 이내
	열린단지	· 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	· 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무제외) ÷ 주민공동시설면적(의무)) × a ※a=10이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령서비스시설	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무제외) ÷ 주민공동시설면적(의무)) × a ※a=10이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내
	층간소음 해소	· 바닥(중량) 충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율 등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 * ①, ② 중복적용이 가능하나 동일 세부 항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 * 법률·정책 상 의무화 시 미적용 * ( )는 보정계수 적용 시 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 + 장수명주택	· 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수등급 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화공간 조성	· 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	· 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역 특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합 계		최대 20%p	

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

■ 허용용적률 인센티브 적용

• 획지1

구 분	내 용	인센티브량
공공 보행통로	· 175.89%×(4,077㎡÷110,821.4㎡)×1=6.47%　　※ a=1 적용	6.47%p
열린단지	· 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5%p
층간소음 해소	· 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p
방재안전	· 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%p
허용용적률 인센티브 합계		**21.47%p**

• 획지2

구 분	내 용	인센티브량
공공 보행통로	· 212.64%×(447㎡÷9,291㎡)×1=10.23%　　※ a=1 적용	10.23%p
열린단지	· 단지외곽 개방, 담장 미설치, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5%p
층간소음 해소	· 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p
허용용적률 인센티브 합계		**20.23%p**

• 획지3

구 분	내 용	인센티브량
열린단지	· 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스 조성	5%p
층간소음 해소	· 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 5%	5%p
우수디자인 + 장수명주택	· 우수등급 10%	5%p
허용용적률 인센티브 합계		**20%p**

나) 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="3">구 분</th><th colspan="10">산 정 내 용</th></tr>
<tr><th rowspan="2">사업면적
(㎡)</th><th colspan="5">대지면적(㎡)</th><th colspan="3">신설 정비기반시설 등(㎡)</th><th rowspan="2">신설 정비
기반시설내
국·공유지</th><th rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
기존기반시설
국·공유지</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>획지1
(공동주택)</th><th>획지2
(주거복합)</th><th>획지3
(주거복합)</th><th>획지4
(종교존치)</th><th>소계</th><th>토지</th><th>건축물</th></tr>
<tr><td colspan="3">토지이용계획</td><td>169,069.0</td><td>126,505.4</td><td>110,821.4</td><td>9,291.0</td><td>6,049.0</td><td>344.0</td><td>42,563.6</td><td>42,563.6</td><td>-</td><td>7,301.1</td><td>17,135.2</td></tr>
<tr><td rowspan="15">공동주택</td><td colspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담면적)</td><td colspan="11">• 순부담 면적 : 18,127.3㎡
= 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 42,563.6㎡ - 7,301.1㎡ - 17,135.2㎡ = 18,127.3㎡ (순부담률 : 10.72%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">기준용적률</td><td></td><td colspan="11">제1종 : 170% ① 제2종 : 210% ② 제3종 : 230% ③</td></tr>
<tr><td>획지1</td><td colspan="11">• ((1종 94,511㎡ × ①) + (2종 16,303.4㎡ × ②) + (3종 7㎡ × ③)) ÷ 110,821.4㎡ = 175.89%</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="11">• ((1종 125㎡ × ①) + (2종 7,689㎡ × ②) + (3종 1,477㎡ × ③)) ÷ 9,291㎡ = 212.64%</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td colspan="11">• ((1종 689㎡ × ①) + (2종 5,360㎡ × ②)) ÷ 6,049㎡ = 205.44%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">허용용적률</td><td></td><td colspan="11">제1종 : 190% ① 제2종 : 230% ② 제3종 : 250% ③</td></tr>
<tr><td>획지1</td><td colspan="11">• 기준용적률 175.89% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 212.09%</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="11">• 기준용적률 212.64% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 248.84%</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td colspan="11">• 기준용적률 205.44% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 241.64%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상한용적률</td><td>획지1</td><td colspan="11">• 완화된 허용용적률 + (완화전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α)
= 212.09% + (175.89% × 1.3 × 0.7974 × 0.1432) = 238.20%
※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 212.09 = 0.7974</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="11">• 완화된 허용용적률 + (완화전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α)
= 248.84% + (212.64% × 1.3 × 0.7269 × 0.1432) = 277.62%
※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 248.84 = 0.7269</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td colspan="11">• 완화된 허용용적률 + (완화전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α)
= 241.64% + (205.44% × 1.3 × 0.6999 × 0.1432) = 268.41%
※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 241.64 = 0.6999</td></tr>
<tr><td>α</td><td>토지</td><td colspan="11">• α(토지) = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비
= 18,127.3 ÷ 126,505.4 = 0.1432</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
용적률</td><td colspan="11">• ((1종 11,679.5㎡ × 150%) + (2종 5,960.1㎡ × 200%) + (3종 487.7㎡ × 250%)) ÷ 18,127.3㎡ = 169.13%</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업성
보정계수</td><td colspan="11">• 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 ※소수점 셋째 자리에서 올림한 값 적용
= 5,861,129원 ÷ 3,253,244원(국·공유지 제외) = 1.81</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한
용적률</td><td colspan="11">• 제2종일반주거지역 = 250%
• 제3종일반주거지역 = 300%</td></tr>
</table>

차. 교통 및 동선처리계획

구 분		지점	개선방안
사업지 외 부		Ⓐ	· 신림로상 ⑦신본교교차로 교량 확폭(B=12.0m, 2차로 → B=15.0m, 3차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로 운영계획 및 최적 신호 운영방안 수립 - 동측 접근로상 신림로 확폭을 통한 좌회전차로 설치(B=3m, L=85m(테이퍼포함)) - 사업지측 우회전 진출 완화차로 설치(B=3m, L=35m(테이퍼포함))
		Ⓑ	· 신림로상 ⑥문화교교차로 교량 확폭(B=10.0m, 1차로 → B=16.0m, 2차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로 운영계획 및 최적신호 운영방안 수립
		Ⓒ	· 신림로상 ⑤신림1교 교차로 동측접근로 → 사업지측 회전차로 추가 확보 - 차로 운영계획 및 최적신호 운영방안 수립
		Ⓓ	· 문성로상 ④서강약국앞교차로 접속부 운영계획 수립 - 차로 운영계획 및 최적신호 운영방안 수립 - 완화차로 설치(B=3m, L=30m(테이퍼포함))
		Ⓔ	· 문성로상 이면도로(문성로36길) 삼거리 → 교차로 개선계획 수립(Ⓐ신설교차로) - 완화차로 설치(B=3m, L=40m(테이퍼포함)) - 교통신호기 설치 및 최적신호 운영방안 제시
사업지내부	가로 및 교차로	Ⓕ Ⓕ-1 Ⓕ-2 Ⓕ-3 Ⓕ-4	· 사업지 내부도로 순환도로망 체계 수립 - 북측 : L=610m, B=10.0~12.0m, 3차로(기존 서원1길 상 거주자 우선주차면 삭선 4면) - 서측 : L=190m, B=7.0~12.0m, 2차로 - 남측 : L=645m, B=7.0m, 2차로 - 동측 : L=100m, B=7.0m, 2차로
		-	· 내부 신설교차로 기하구조 및 운영방안 제시 - 점멸신호교차로 : 13개소, 비신호교차로 1개소 - 3~4지 접속, 교차로 정형화, 노면표시 및 횡단보도 설치 등
		Ⓖ	· 주변지역 차량동선 연계를 고려한 차로운영계획 수립 - 문성로 38가길(난곡동 연결), 신림현대아파트, 신림로31길(신화교 연결) 접속부 운영계획 수립 : 교차로 정형화, 교통안전시설(노면표시, 반사경 등) - 문성로 38가길(B=7.0m,L=105.0m), 신림현대아파트(B=10.0m,L=55.0m), 신림로31길(B=7.0m,L=55.0m)
	진출입 동선	-	· 차량 진출입부 적정 회전반경 확보 - 사업지 내부도로 접속부 및 출입구: R=6.0~10.0m 확보
		Ⓗ	· 원활한 차량 진출입 동선을 고려한 차로 확폭계획 수립 - 문성로 30길(2차로, B=12.0m,L=60.0m), 문성로 32길(2차로, B=7.0m,L=50.0m), 문성로 36길(3차로, B=15.0m,L=45.0m), 서원길(4차로, B=20.0m,L=35.0m), 신림로 41길(3차로, B=15.0~18.0m,L=25.0m)
		Ⓘ	· 서원2길 상 사업지 인접 주민 편의를 위한 차도높이형 보도 설치(2.0m) 및 차량 회차공간 확보

구 분	지점	개선방안
대중교통, 자전거 및 보행	-	· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 및 재포장(30개소)
	-	· 사업지 내 주요 가로 상에 원활한 보행자 동선을 고려한 보도부속형 전면공지(B=3.0~6.0m) 설치
	-	· 신림초등학교 통학 안전을 위하여 문성로30길 상에 보도(B=3.0~5.0m) 설치
	Ⓙ	· 사업지 주변 일반보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=10.0m) 3개소 조성
	Ⓚ	· 대중교통 접근 편의성 제고를 위한 기존 마을버스(관악05번) 동선변경(안) 및 추가 버스노선 신설(안) 제시
	-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)
주차 시설	-	· 법정주차대수 : 3,422대(공동주택 : 3,373대, 근린생활시설 : 49대) · 주차수요(2033년) : 4,187대(공동주택 : 4,135대, 근린생활시설 : 52대) · 계획주차대수 : 4,804대(공동주택 : 4,737대, 근린생활시설 : 67대) - 법정대비 : 140.4%(공동주택 : 140.4%, 근린생활시설 :136.7%) - 수요대비 : 114.7%(공동주택 : 114.6%, 근린생활시설 : 128.8%)
	-	· 차량 대형화 추세를 감안하여 확장형 주차면(계획주차의 30%이상) 확보
	-	· 교통약자 및 동반자의 이용 편의 도모를 위해 가족배려 주차면(계획주차의 10%이상) 확보
	-	· 장애인 편의를 위해 각층 엘리베이터 부근에 주차면 배치 - 장애인주차 : 법정주차의 3%이상 확보
		· 전기자동차 이용차량의 편의 및 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면(계획주차의 5%이상, 급속20%이상)확보
교통안전 및 기타	-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	· 문성로 30길 상 보행자(통학 등) 안전을 위하여 과속단속카메라 및 무단횡단 방지휀스 설치
	-	· 교통정온화 및 안전시설 설치 : 이미지험프(6개소)

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 도림천변에 위치. 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수입	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허 용도를 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화 위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정 구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
705	676	29	705	705	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	5,046	5,046	1,165	3,881	7,670	1,771	5,899	-
단독주택	2,446	2,446	266	2,180	3,718	404	3,314	-
공동주택	2,390	2,390	882	1,508	3,633	1,341	2,292	-
기 타	210	210	17	193	319	26	293	-

※ 구역내 거주 인구수는 관악구 통계자료(인구 및 세대 현황, 2024.10.)를 반영하여 산정
※ 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택(가구)				공동주택(가구)				
			소계	단독	다중	다가구	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		5,046	2,446	24	854	1,568	2,600	25	222	2,143	210
60㎡ 이하	소계	4,036	2,089	-	772	1,317	1,947	-	84	1,687	176
	30㎡이하	993	660	-	371	289	333	-	28	151	154
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	2,247	1,047	-	324	723	1,200	-	56	1,122	22
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	796	382	-	77	305	414	-	-	414	0
60㎡초과 ~ 85㎡이하		725	278	2	73	203	447	25	51	371	0
85㎡초과	소계	285	79	22	9	48	206	-	87	85	34

※ 건축물대장 상 주용도를 기준으로 산정
※ 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		합 계	분양주택			임대주택			비 고
			소 계	일반분양(조합원포함)	국민주택규모	소 계	재개발 의무임대	국민주택규모	
합 계		3,947	3,278	3,170	108	669	561	108	-
60㎡ 이하	소계	2,873	2,329	2,234	95	544	449	95	-
	40㎡이하	927	702	702	-	225	225	-	-
	40㎡초과~50㎡이하	730	618	618	-	112	112	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	1,216	1,009	914	95	207	112	95	-
60㎡초과~85㎡이하		974	849	836	13	125	112	13	-
85㎡초과		100	100	100	-	-	-	-	-

거. 세입자 주거대책

1) 사업 시행 후 재정착이 가능한 주택규모의 공공임대주택 확보

• 사업 시행으로 확보되는 전체 3,947세대 중 669세대를 국민주택규모(85㎡이하)의 공공임대주택으로 확보함

구 분		계	재개발 의무임대	국민주택규모 임대주택	비 고
합 계		669	561	108	-
60㎡ 이하	소계	544	449	95	-
	40㎡이하	225	225	-	-
	40㎡초과~50㎡이하	112	112	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	207	112	95	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		125	112	13	-

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

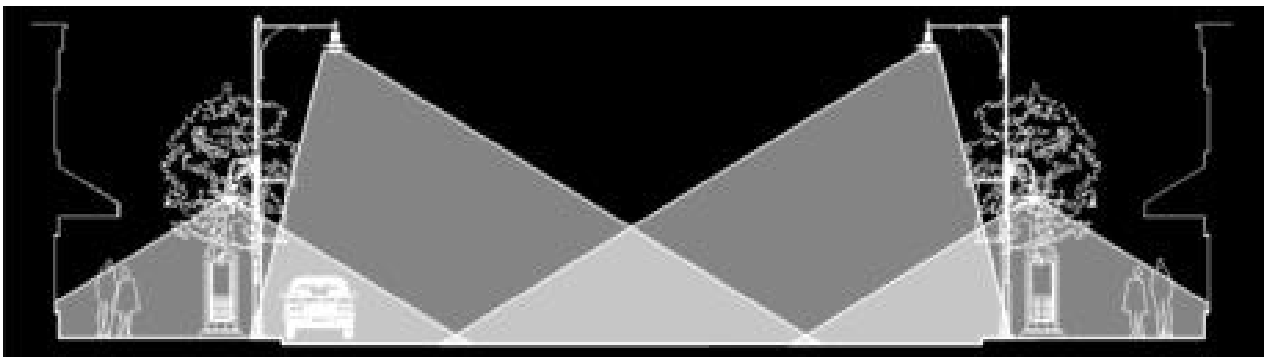
1) CPTED 계획

가) 개념

- CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방)
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자 증대, 영역성 강화, 적정한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

나) CPTED 적용방안

구 분	내 용
분명한 시야선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공



정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	번 호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	1	110,821.4	신림동 409-79번지 일대	110,821.4	공동주택
획지	2	9,291.0	신림동 409-130번지 일대	9,291.0	주거복합
획지	3	6,049.0	신림동 1633-4번지 일대	6,049.0	주거복합
획지	4	344.0	신림동 412-136번지	344.0	종교용지

러. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공(임대)주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획용적률까지에 해당하는 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10%이상 및 초과용적률(법적상한용적률-정비계획용적률)의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수(공공주택)	세대규모(전용면적)						비 고
				구 분	합 계	39㎡	49㎡	59㎡	84㎡	
합 계	126,161.4	25	669세대	의 무	561	225	112	112	112	-
				국민주택	108	-	-	95	13	
획지1	110,821.4	22	565세대	의 무	481	193	96	96	96	-
				국민주택	84	-	-	73	11	
획지2	9,291.0	1	61세대	의 무	48	19	9	10	10	-
				국민주택	13	-	-	13	-	
획지3	6,049.0	2	43세대	의 무	32	13	7	6	6	-
				국민주택	11	-	-	9	2	

1) 재개발 의무임대

구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 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					
정비계획용적률		◦ 238.20%		◦ 277.62%		◦ 268.41%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ 3,202세대×15% = 480.3 이상		◦ 318세대×15% = 47.7 이상		◦ 211세대×15% = 31.7 이상	
	확보계획	◦ 481세대		◦ 48세대		◦ 32세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	481	100.0	48	100.0	32	100
	39㎡	193	40.0	19	39.6	13	40.5
	49㎡	96	20.0	9	18.8	7	21.9
	59㎡	96	20.0	10	20.8	6	18.8
	84㎡	96	20.0	10	20.8	6	18.8

2) 국민주택규모임대

구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 재개발 의무임대주택 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설					
정비계획용적률		◦ 238.20%		◦ 277.62%		◦ 268.41%	
법적상한용적률		◦ 250%		◦ 300%		◦ 300%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ (250%-238.2%) × ½ = 5.9%(84세대) 이상		◦ (300%-277.62%) × ½ = 11.19%(13세대) 이상		◦ (300%-268.41%) × ½ = 15.79%(11세대) 이상	
	확보계획	◦ 84세대		◦ 13세대		◦ 11세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	84	100.0	13	100.0	11	100.0
	59㎡	73	86.9	13	100.0	9	81.8
	84㎡	11	13.1	-	-	2	18.2

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

버. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3, 5등급, 개별 비오톱 평가제외지역으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지 연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 식재계획 수립을 통한 녹지공간 확보 및 생태 징검돌 개념의 연결성 강화	-
동·식물상	동·식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 녹지공간 확보를 통한 생물 유입 및 서식공간 역할 제공	-
자연환경 자산	자연환경자산 보호	○	· 사업대상지 인접 보호할 만한 자연환경자산은 분포치 않음	· 사업시행시 영향 방지를 위한 저감대책 수립	
생태면적률	20% 이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용	-
토지이용	녹지체계 수립	○	· 일반주거지역으로 녹지구간 단절 등 발생	· 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통한 녹지축 확보	
지형·지질	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미함	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토 처리계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
수질 (지표·지하)	비점오염원 저감	○	-	· 비점오염 저감시설 설치를 통한 영향 최소화	
바람 및 열 (미기후)	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질· 미세먼지	비산먼지 발생 억제	○	-	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율 기자재 사용 등 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설 방음 판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비 사용	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	· 사업대상지 : 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 일반상업지역 및 제2·3종, 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 본 대상지는 사업 시행 시 양호한 수목을 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 재식토록 함

어. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
신림5구역 주택정비형 재개발사업	169,069㎡	3,947세대	5,999명	1.52

※ 세대당 인구수: 관악구 통계자료(인구 및 세대 현황, 2024.10.) 서원동, 신원동, 서림동의 세대당 인구 평균값

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

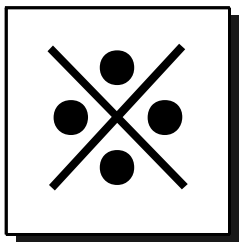
처. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

구 분		내 용
유·무형의 문화유적	역사분야	• 특이사항 없음
	고고분야	• 특이사항 없음
	민속분야	• 특이사항 없음
보호수목		• 특이사항 없음
지역유래		• 서원동 : 신림사거리 지역은 강감찬 장군이 송도를 왕래할 때 자주 들렀다는 서원정이라는 정자가 위치하고 있어 서원말이라고 불리었는데 여기서 유래해 서원동으로 선정 • 신원동 : 신림지역의 근원이 되는 동으로 여기에서 신림동의 여러동이 분동 되었으므로 신원동으로 선정 • 서림동 : 경사스러운 일이 많이 일어나는 복스러운 동네로 사람들이 살기 좋아 많이 모여 사는 착한 사람들의 정겨운 마을

커. 정비계획 결정(변경)도 (후면참조)

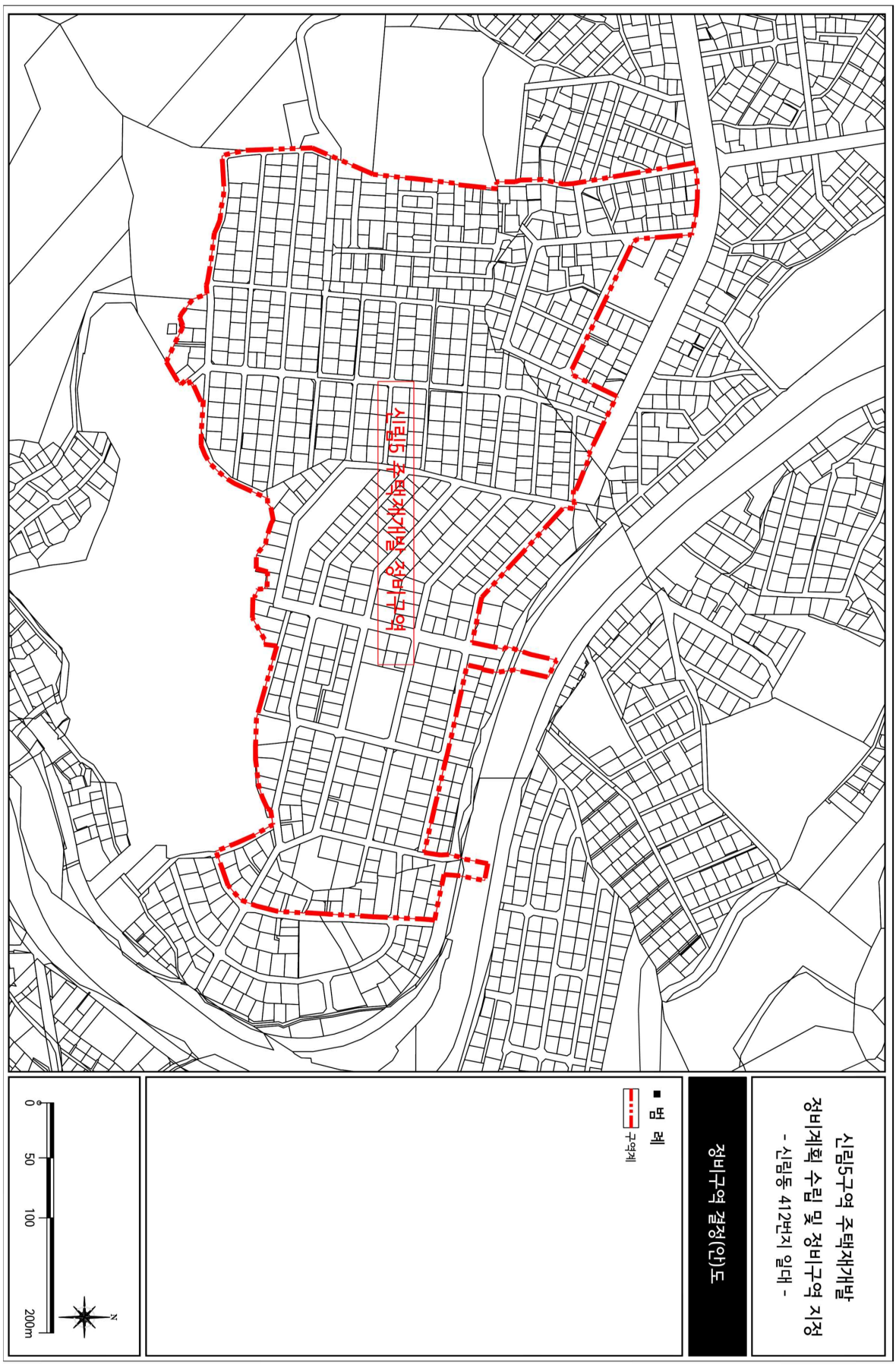
1) 정비구역 결정도면
2) 용도지역·지구 결정(변경)도면
3) 도시 · 군계획시설 결정(변경)도면
4) 토지이용계획 결정도면
5) 가구 및 획지의 규모 결정도면
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도면
7) 건축물의 건축선 결정도면
8) 정비계획 지침도면

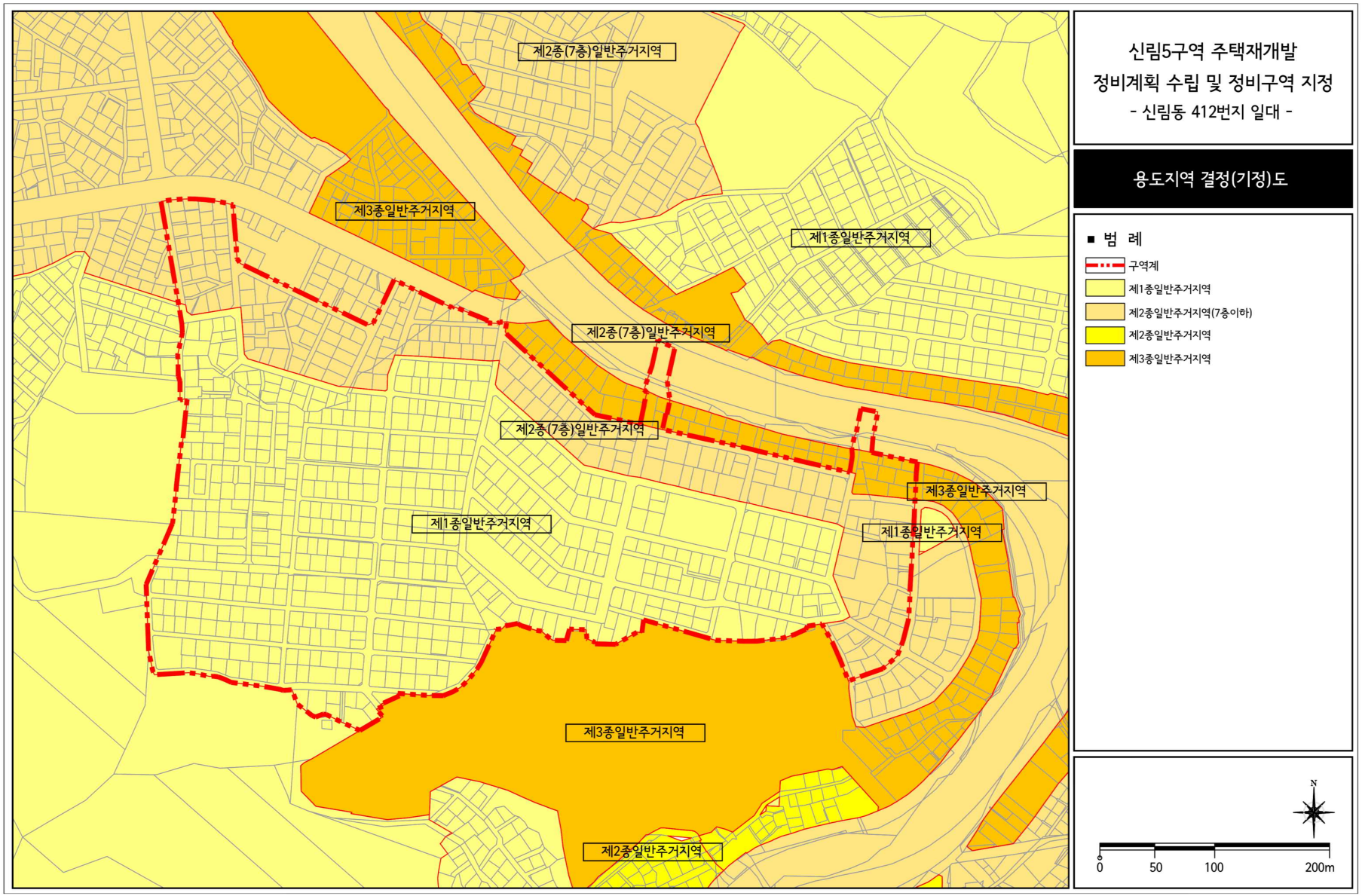
5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정함) : 해당없음

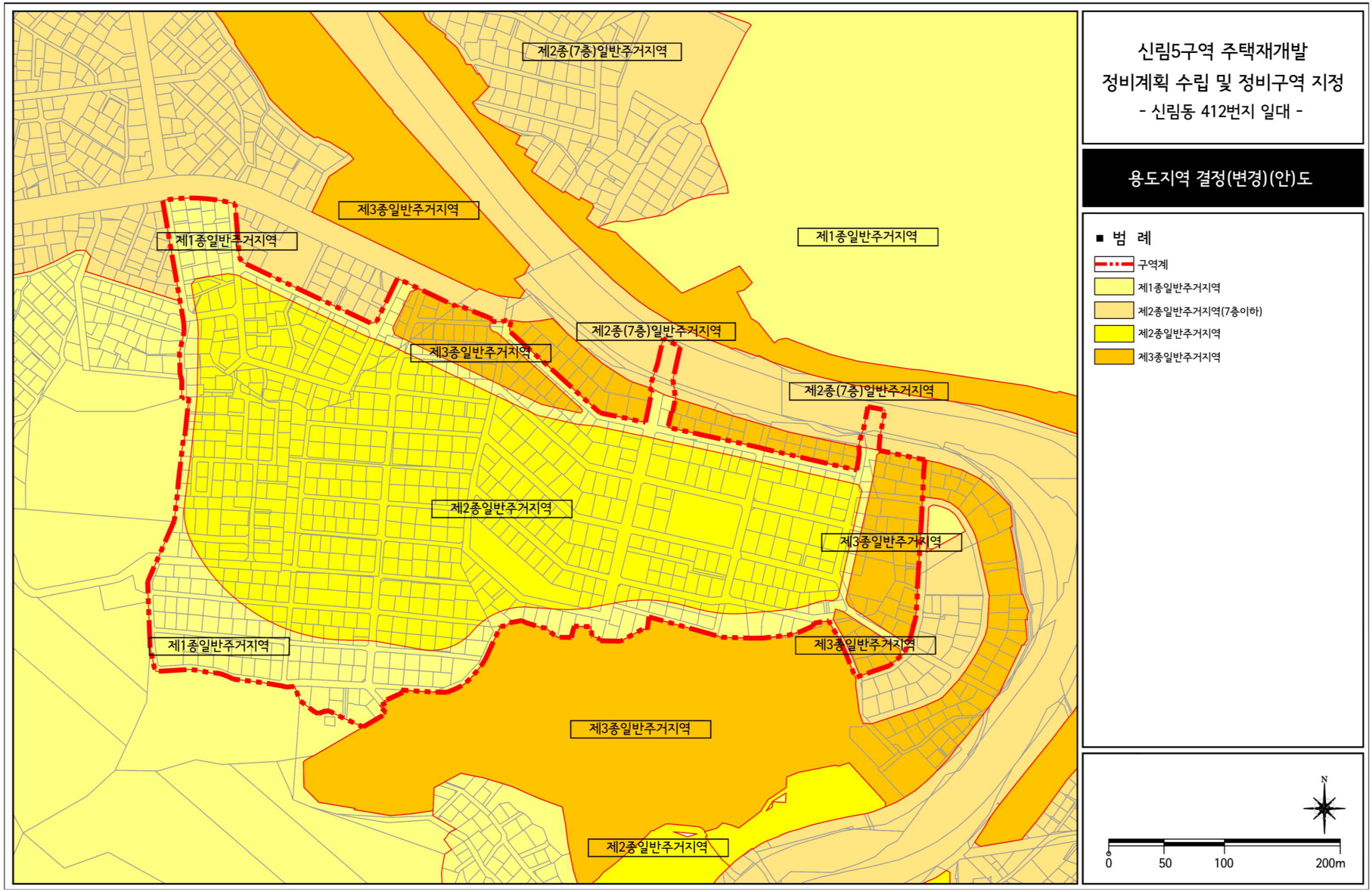


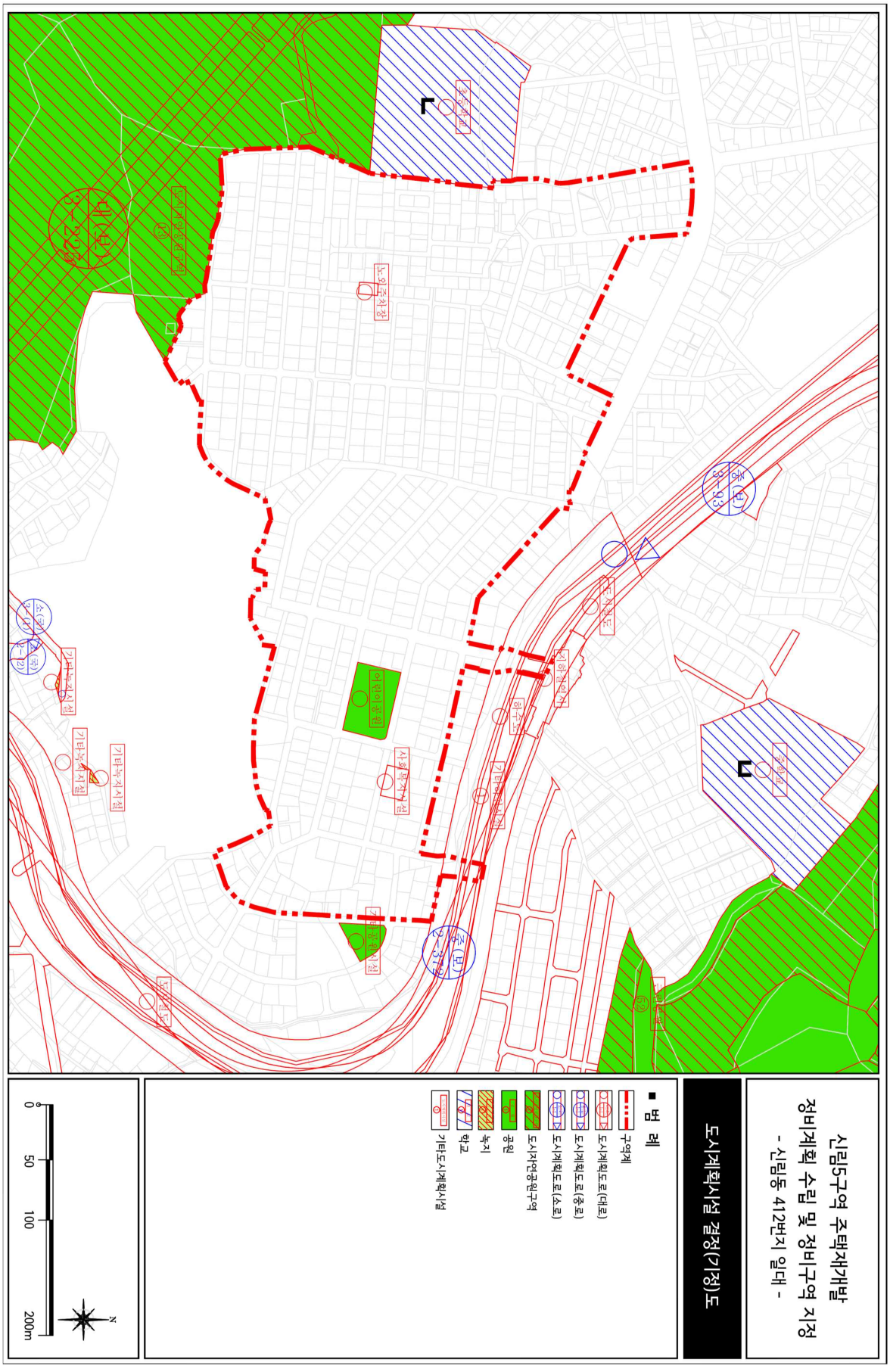
첨부도면

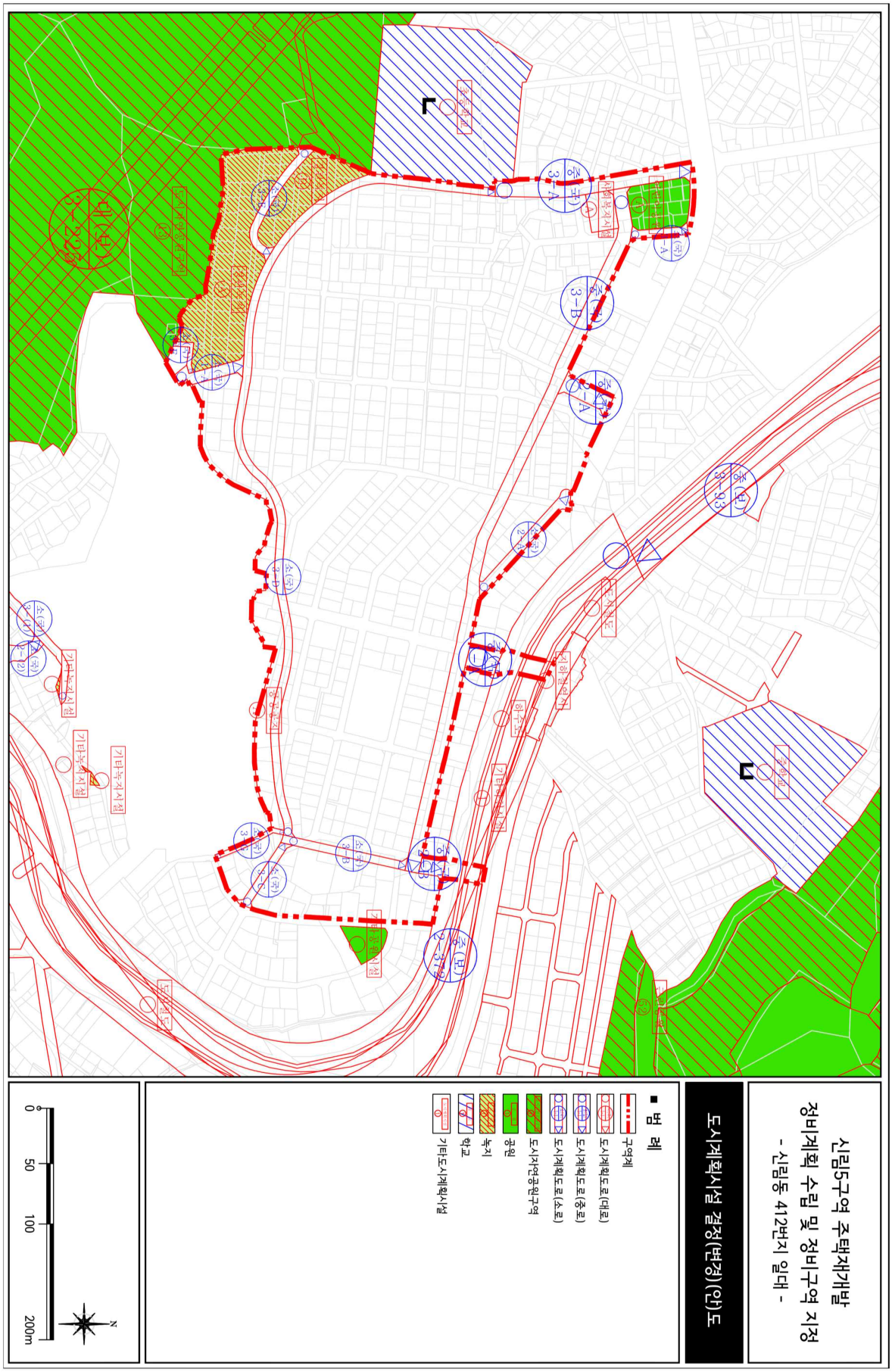
1) 정비구역 결정도면
2) 용도지역·지구 결정(변경)도면
3) 도시 · 군계획시설 결정(변경)도면
4) 토지이용계획 결정도면
5) 가구 및 획지의 규모 결정도면
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도면
7) 건축물의 건축선 결정도면
8) 정비계획 지침도면

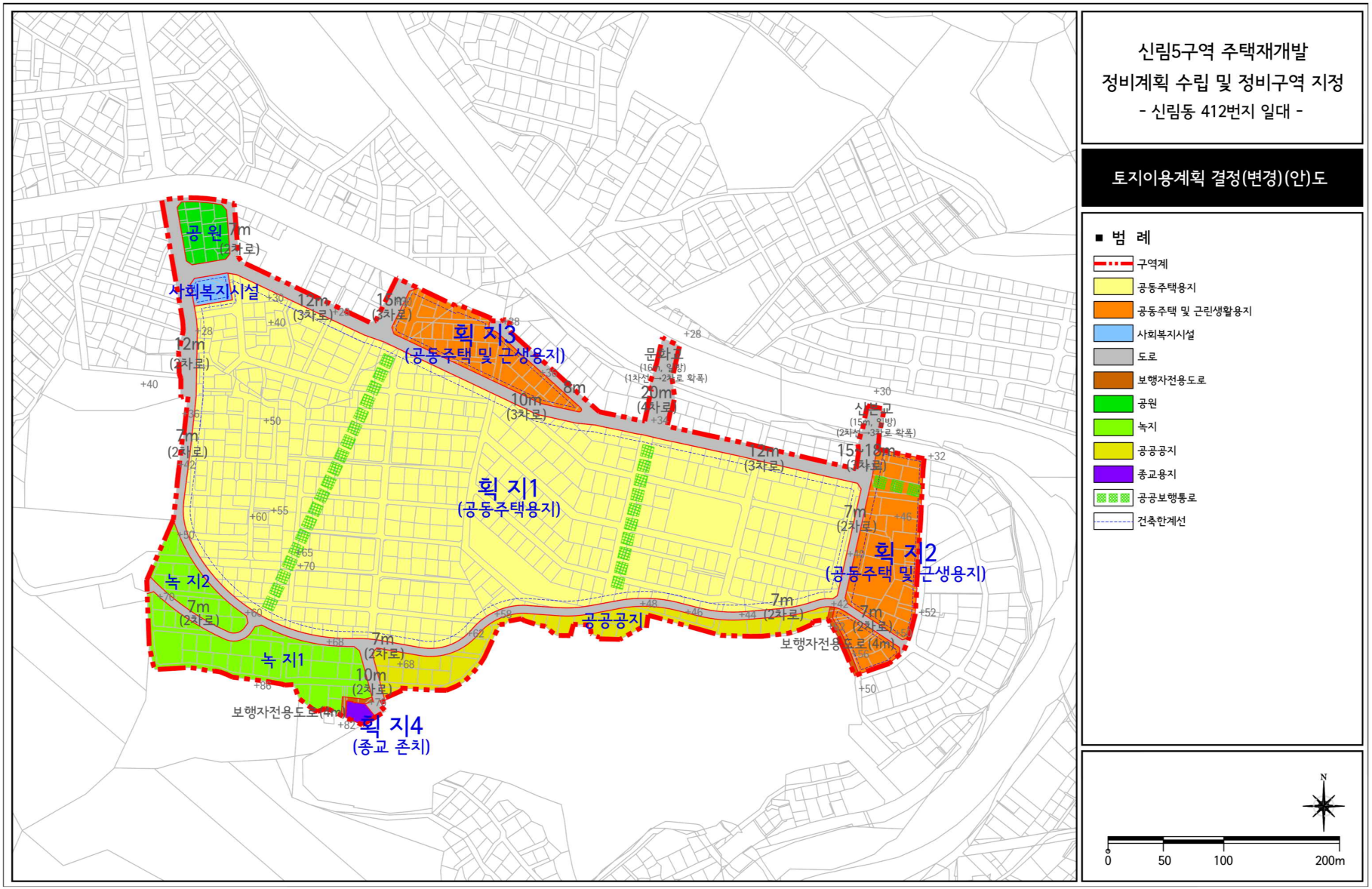

신림5구역 주택재개발 정비구역
신림5구역 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
정비구역 결정(안)도
■ 범 례
구역계
0
50
100
200m
N


제2종(7층)일반주거지역
제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종(7층)일반주거지역
제2종(7층)일반주거지역
제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
용도지역 결정(기정)도
■ 범 례
구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
N
0
50
100
200m


제2종(7층)일반주거지역
제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종(7층)일반주거지역
제3종일반주거지역
제2종(7층)일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
용도지역 결정(변경)(안)도
■ 범 례
구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
N
0
50
100
200m


신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
도시계획시설 결정(기정)도
■ 범 례
구역계
도시계획도로(대로)
도시계획도로(중로)
도시계획도로(소로)
도시자연공원구역
공원
녹지
학교
기타도시계획시설
0
50
100
200m
N


신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
도시계획시설 결정(변경)(안)도
■ 범 례
구역계
도시계획도로(대로)
도시계획도로(중로)
도시계획도로(소로)
도시자연공원구역
공원
녹지
학교
기타도시계획시설
0
50
100
200m
N



신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -

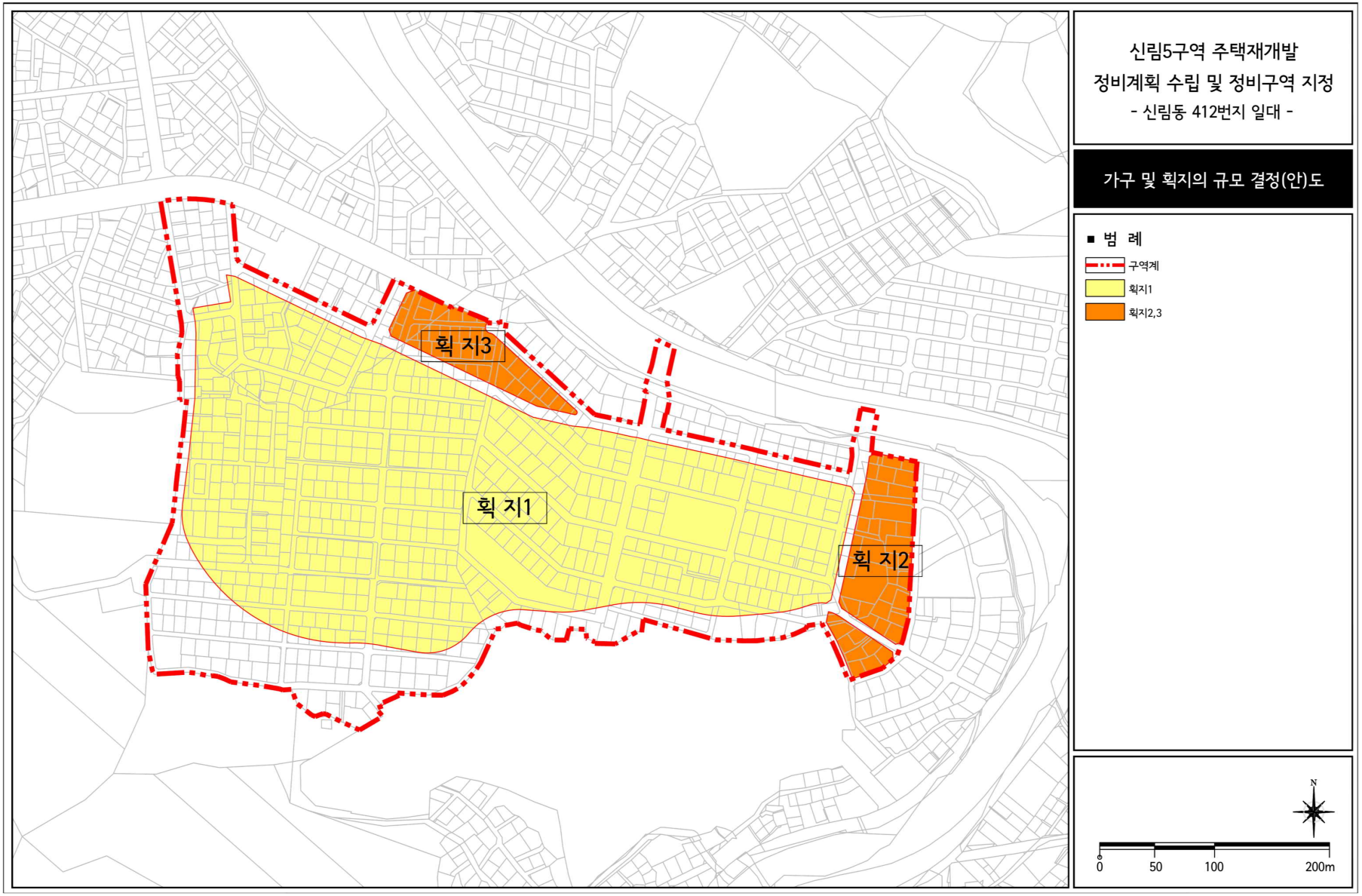
토지이용계획 결정(변경)(안)도

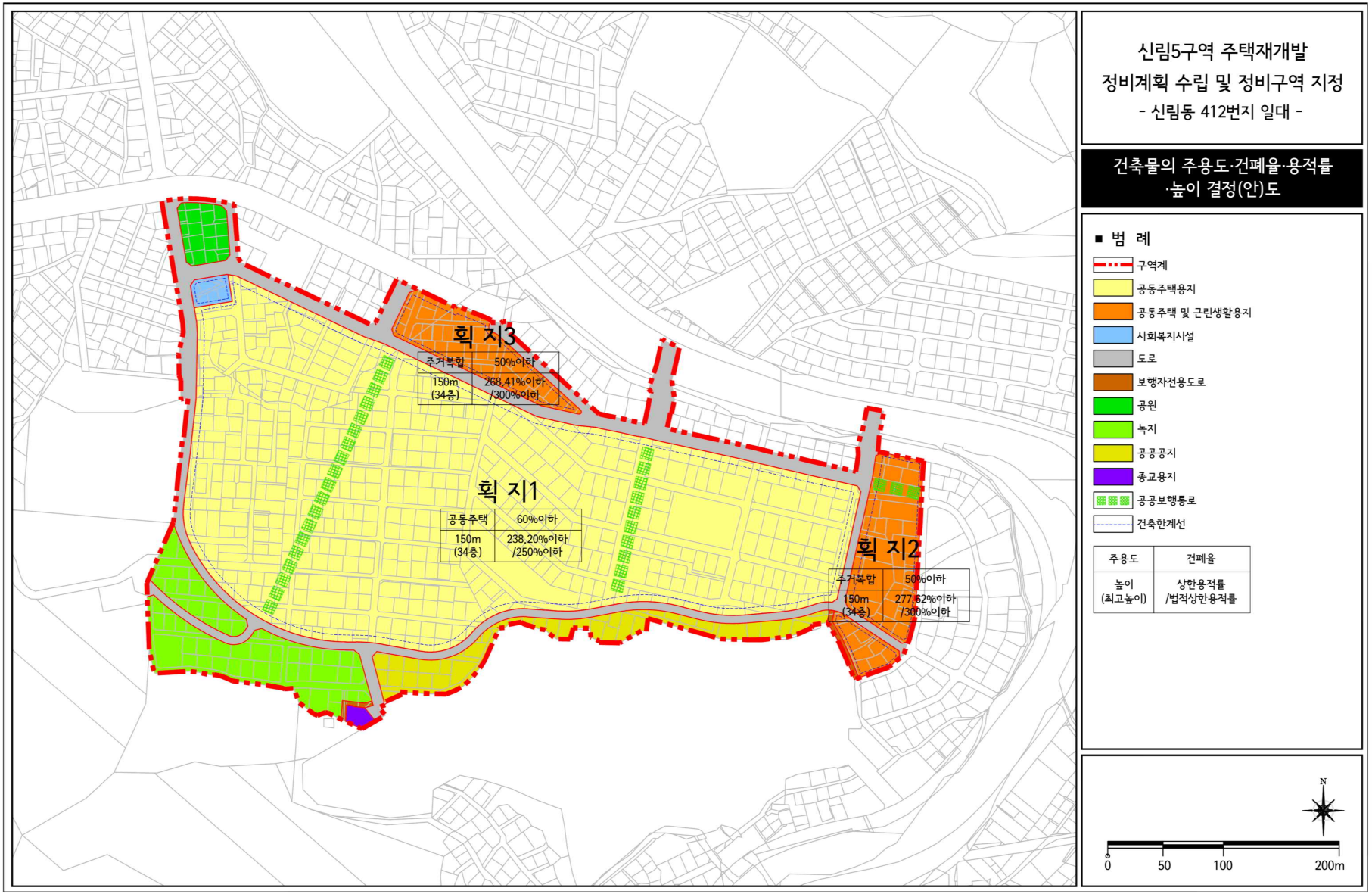
■ 범 례

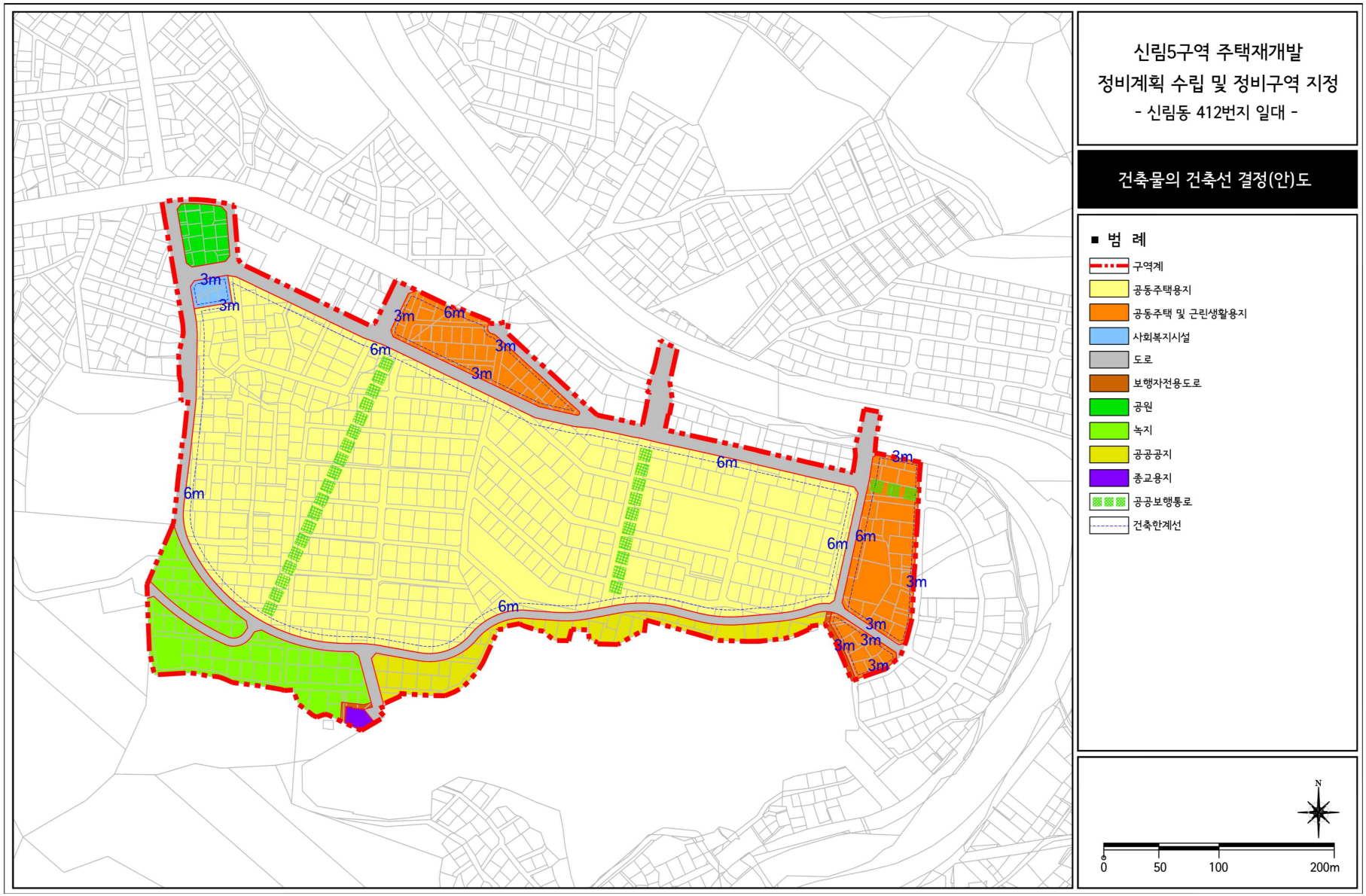
- 구역계
- 공동주택용지
- 공동주택 및 근린생활용지
- 사회복지시설
- 도로
- 보행자전용도로
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 종교용지
- 공공보행통로
- 건축한계선

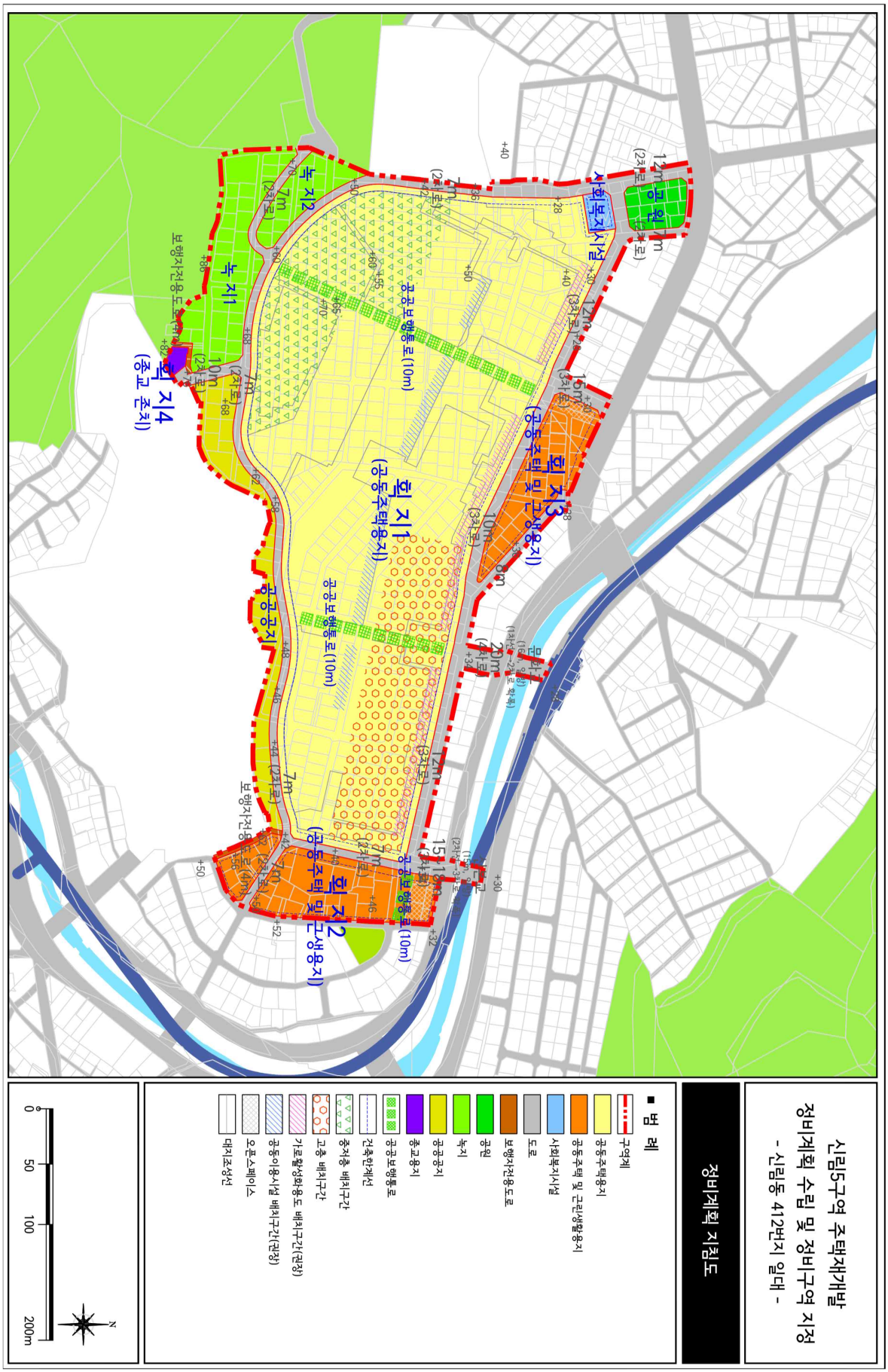
N

0 50 100 200m


획 지3
획 지1
획 지2
신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
가구 및 획지의 규모 결정(안)도
■ 범 례
구역계
획지1
획지2,3
N
0
50
100
200m


획 지3
주거복합
50%이하
150m
(34층)
268.41%이하
/300%이하
획 지1
공동주택
60%이하
150m
(34층)
238.20%이하
/250%이하
획 지2
주거복합
50%이하
150m
(34층)
277.62%이하
/300%이하
신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
건축물의 주용도·건폐율·용적률
·높이 결정(안)도
■ 범 례
구역계
공동주택용지
공동주택 및 근린생활용지
사회복지시설
도로
보행자전용도로
공원
녹지
공공공지
종교용지
공공보행통로
건축한계선
주용도
건폐율
높이
(최고높이)
상한용적률
/법적상한용적률
N
0
50
100
200m


신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
건축물의 건축선 결정(안)도
■ 범 례
구역계
공동주택용지
공동주택 및 근린생활용지
사회복지시설
도로
보행자전용도로
공원
녹지
공공공지
종교용지
공공보행통로
건축한계선
N
0
50
100
200m
3m
6m


신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
정비계획 지침도
■ 범 례
구역계
공동주택용지
공동주택 및 근린생활용지
사회복지시설
도로
보행자전용도로
공원
녹지
공공용지
종교용지
공공보행통로
건축한계선
중저층 배치구간
고층 배치구간
가로활성화용도 배치구간(권장)
공동이용시설 배치구간(권장)
오픈스페이스
대지조성선
0
50
100
200m
N
획 지1
(공동주택용지)
획 지2
(공동주택 및 근생용지)
획 지3
(공동주택 및 근생용지)
획 지4
(종교 존치)
녹 지1
녹 지2
공공공지
공공보행통로(10m)
사회복지시설
12m 공원
(2차로)
보행자전용도로(4m)

2 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	5,046	7,670	1,165	1,771	3,881	5,899	453.66	298.46

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	-	-	-	-	-

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지					비 고
		합 계	주 거 용 건 축 물	비주거용 건 축 물	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	846	708	33	11	94	-
	면적(㎡)	169,069.0	123,899.0	4,849.2	7,538.3	32,782.5	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	합계	705	550	78.0	62.1	57,069.7	245,671.5
		철근·철골콘크리트또는강구조	354	199	56.2		39,414.8	162,981.1
		시멘트 및 벽돌조	348	348	100.0		17,492.9	82,254.6
		연와조 및 조적조	3	3	100.0		162.0	435.9
		목조	-	-	-		-	-
		기타	-	-	-		-	-
	용도별	합 계	705	550	78.0		57,069.7	245,671.5
		주 거 용	676	534	79.0		54,434.9	234,207.8
		근린생활	24	14	58.3		1,974.8	9,302.8
		기타	5	2	40.0		660.0	2,161.0
	경과년수별	합 계	705	550	78.0		57,069.7	245,671.5
		10년 미만	45	0	0.0		4,497.9	15,437.8
		10~19년	44	0	0.0		4,754.8	17,368.8
		20~29년	144	78	54.2		17,447.2	71,418.5
		30~39년	416	416	100.0		28,332.9	130,812.6
		40년 이상	56	56	100.0		2,037.0	10,633.8
		기타	-	-	-		-	-

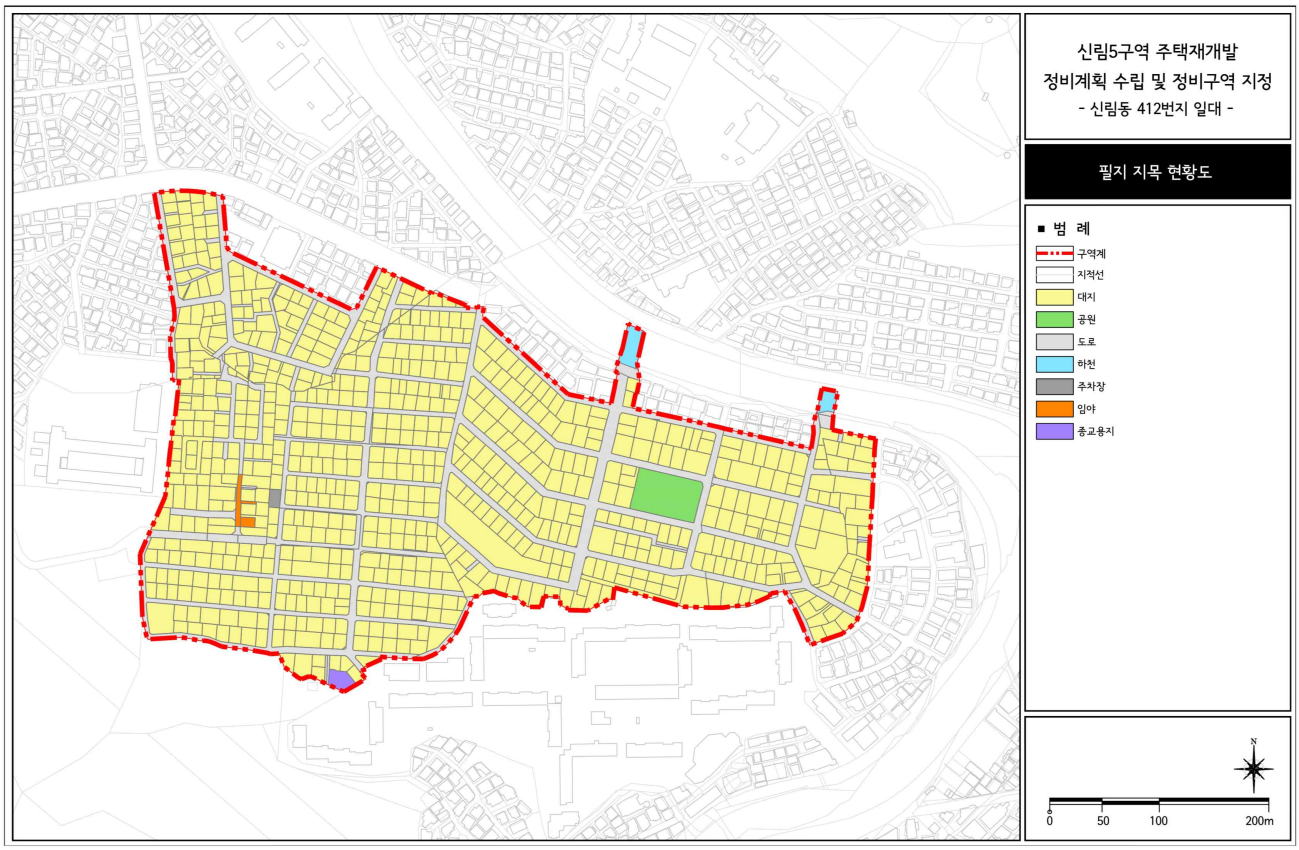
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지 면적 169,069.0㎡ 중 대지가 130,409.7㎡로 77.1%를 차지하고 있음
- 도로 면적이 34,583.3㎡로 20.5%를 차지하고 있으며, 공원이 2,324㎡로 1.4%를 차지하고 있음

구 분	계	대지	도로	공원	임야	하천	종교	주차장
면 적(㎡)	169,069.0	130,409.7	34,583.3	2,324.0	360.0	876.0	344.0	172.0
구성비(%)	100.0	77.1	20.5	1.4	0.2	0.5	0.2	0.1
필지수(개)	846	759	78	1	3	3	1	1
구성비(%)	100.0	89.7	9.2	0.1	0.4	0.4	0.1	0.1

〈 토지 지목별 현황도 〉

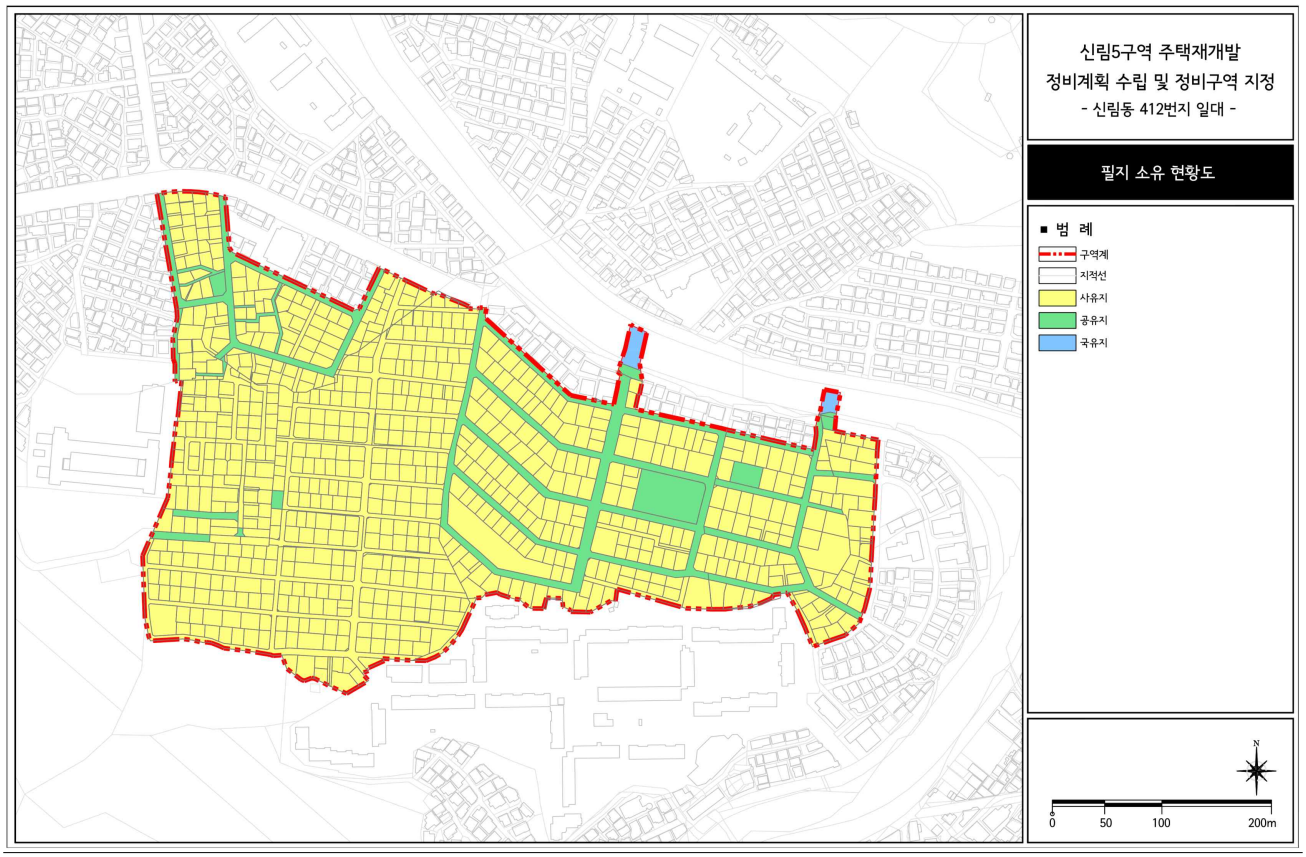


2) 토지 소유자별 현황

- 대상지 면적 169,069.0㎡ 중 사유지가 144,632.7㎡로 85.5%를 차지하고 있음
- 846개 필지 중 사유지가 822개 필지로 97.2%를 차지하고 있음

구 분	계	사유지	국유지	공유지	기타
면 적(㎡)	169,069.0	144,632.7	876.0	23,560.3	-
구성비(%)	100.0	85.5	0.5	14.0	-
필지수(개)	846	822	3	21	-
구성비(%)	100.0	97.2	0.3	2.5	-

〈 토지 소유자별 현황도 〉

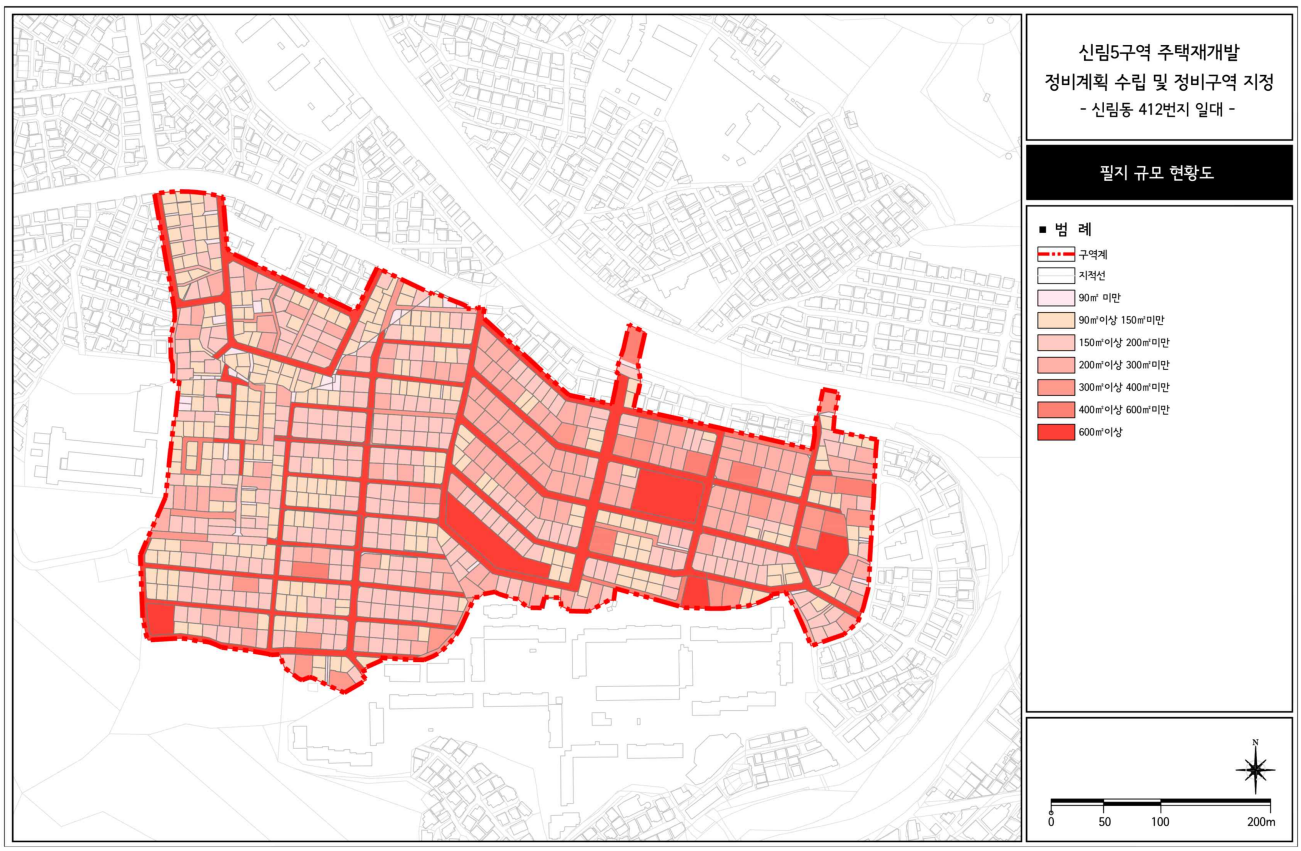


3) 토지 규모별 현황

- 대상지 면적 169,069.0㎡중 90㎡ 미만 과소필지가 92필지로 10.9%를 차지하고 있음
- 1,000㎡ 이상 대규모 필지의 경우 대상지 내 8필지로 0.9%를 차지하고 있음

구 분	계	90㎡ 미만	90㎡ 이상 ~ 150㎡ 미만	150㎡ 이상 ~ 300㎡ 미만	300㎡ 이상 ~1,000㎡ 미만	1,000㎡ 이상
면 적(㎡)	169,069.0	2,584.7	34,619.9	83,499.7	16,321.8	32,042.9
구성비(%)	100	1.5	20.5	49.4	9.6	19.0
필지수(개)	846	92	268	438	40	8
구성비(%)	100	10.9	31.7	51.8	4.7	0.9

〈 토지 규모별 현황도 〉



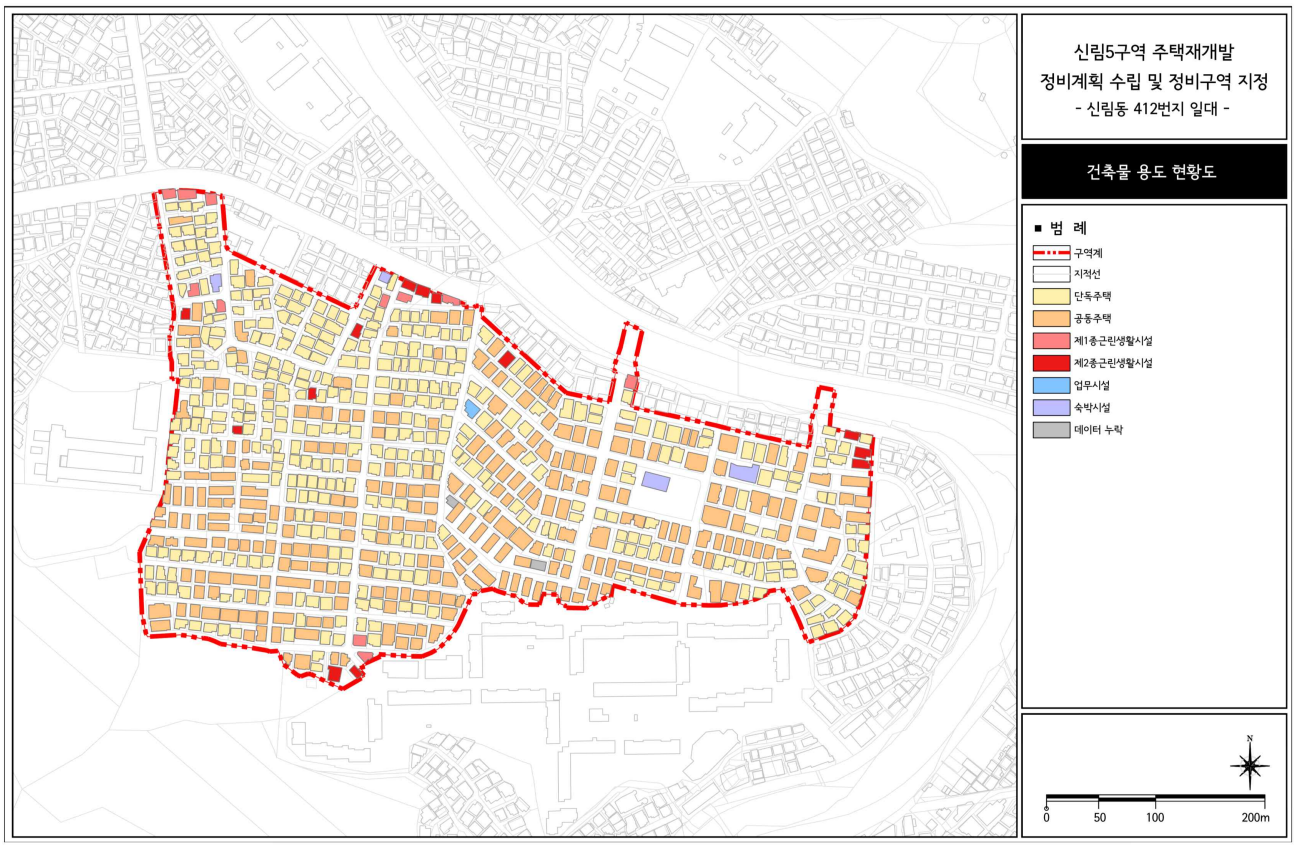
나. 건축물 현황

1) 건축물의 용도별 현황

- 총 705개의 건축물로 구성되며, 단독주택 건축물이 397개동(56.3%)으로 과반수를 차지함

구 분	계	단독주택	공동주택	제1·2종 근린생활시설	업무시설	기타	미기재
동 수(동)	705	397	279	24	1	4	-
구성비(%)	100	56.3	39.6	3.4	0.1	0.6	-

〈 건축물 용도별 현황도 〉

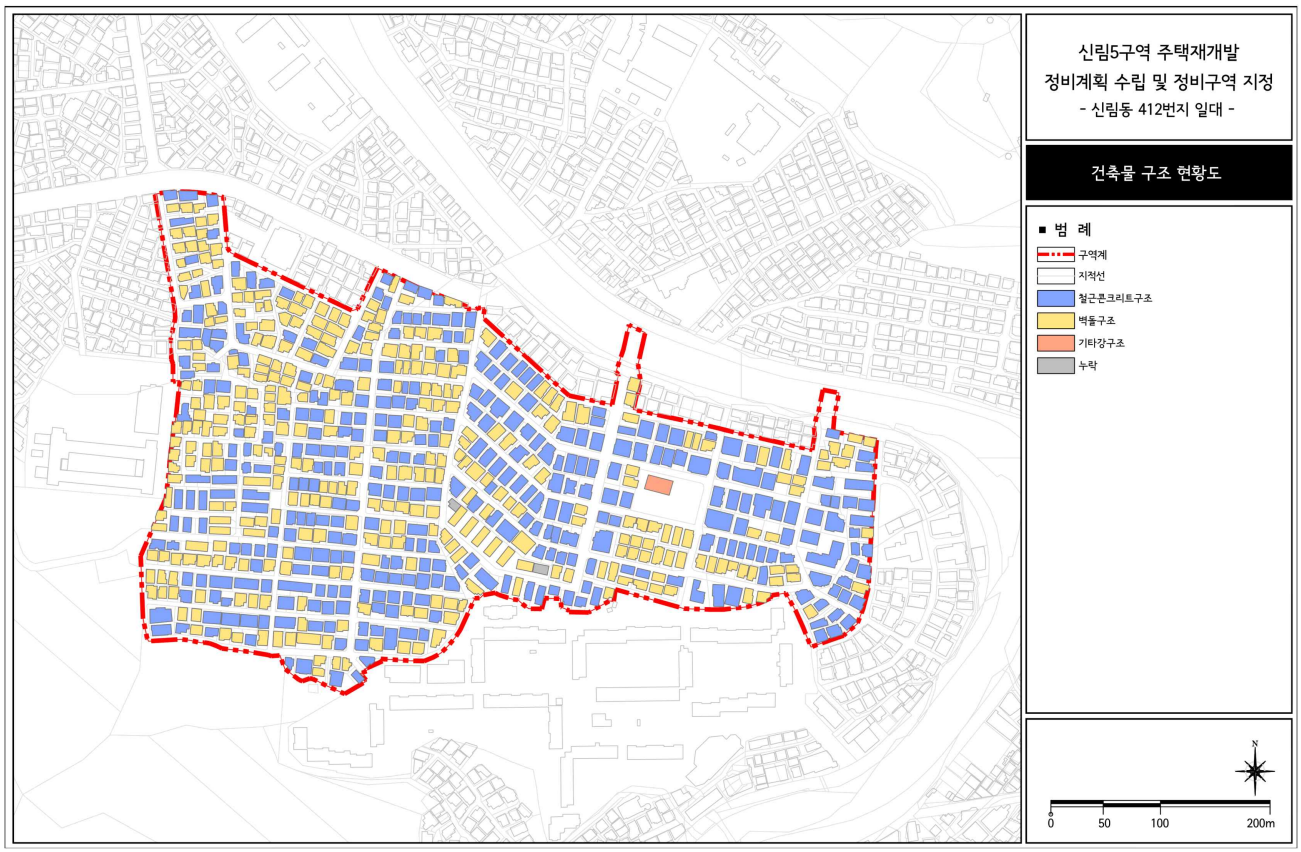


2) 건축물의 구조별 현황

- 대상지 내 건축물 총 705개 중 철근·철골 및 강구조 건축물이 354개동(50.2%)를 차지하였으며
- 시멘트 및 벽돌구조 348개동(49.4%), 연와조 및 조적조 건축물 3개동(0.4%) 순으로 이루어져 있음

구 분	계	철근·철골 및 강구조	시멘트 및 벽돌조	연와조 및 조적조	목조	미기재
동 수(동)	705	354	348	3	-	-
구성비(%)	100	50.2	49.4	0.4	-	-

〈 건축물 구조별 현황도 〉

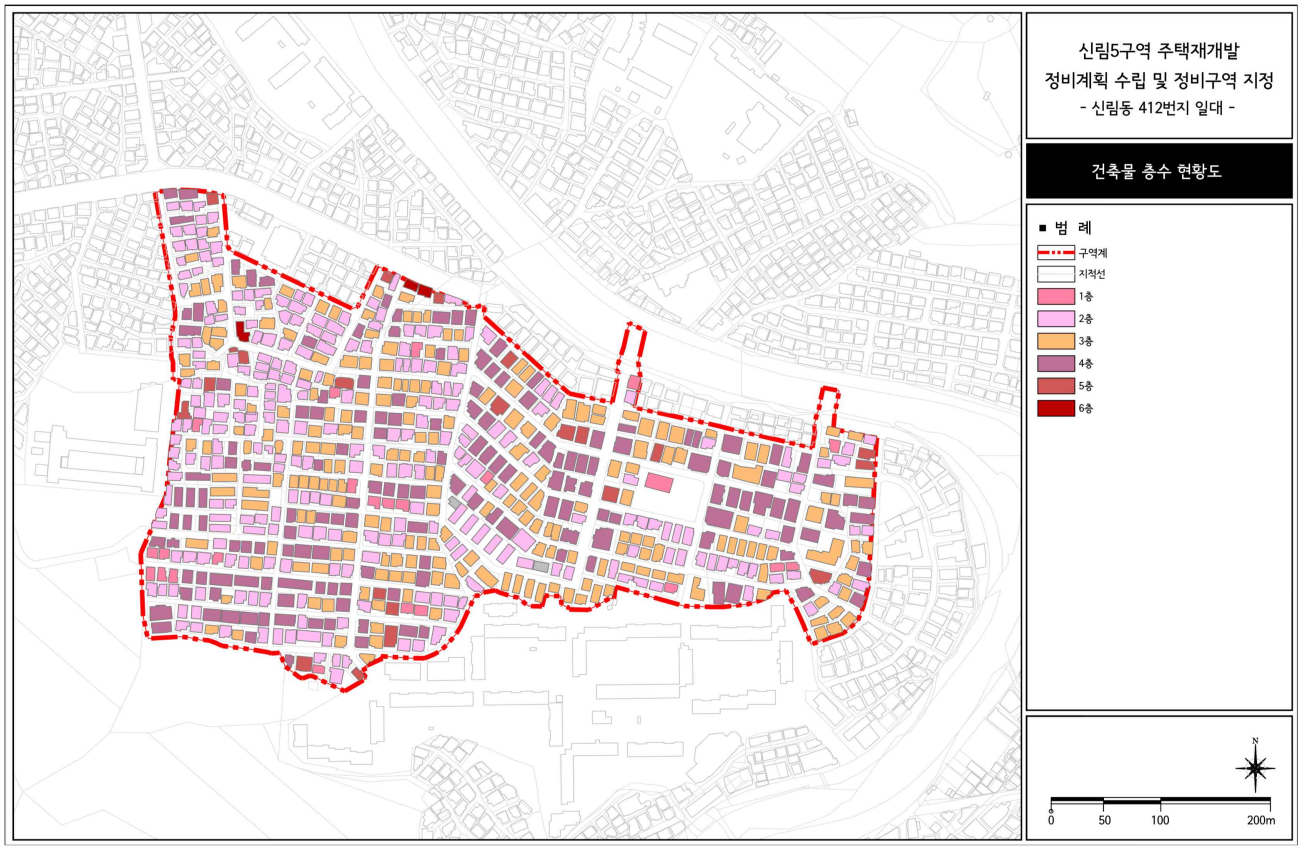


3) 건축물의 층수 현황

- 대상지 내 건축물 총 705개의 건축물 중 3층~4층 건축물이 383개동(54.3%)를 차지함
- 5층 이상 건축물은 24개동(3.4%)로 나타남

구 분	계	1층 ~ 2층	3층 ~ 4층	5층 이상	미기재
동 수(동)	705	298	383	24	-
구성비(%)	100	42.3	54.3	3.4	-

〈 건축물 층수별 현황도 〉

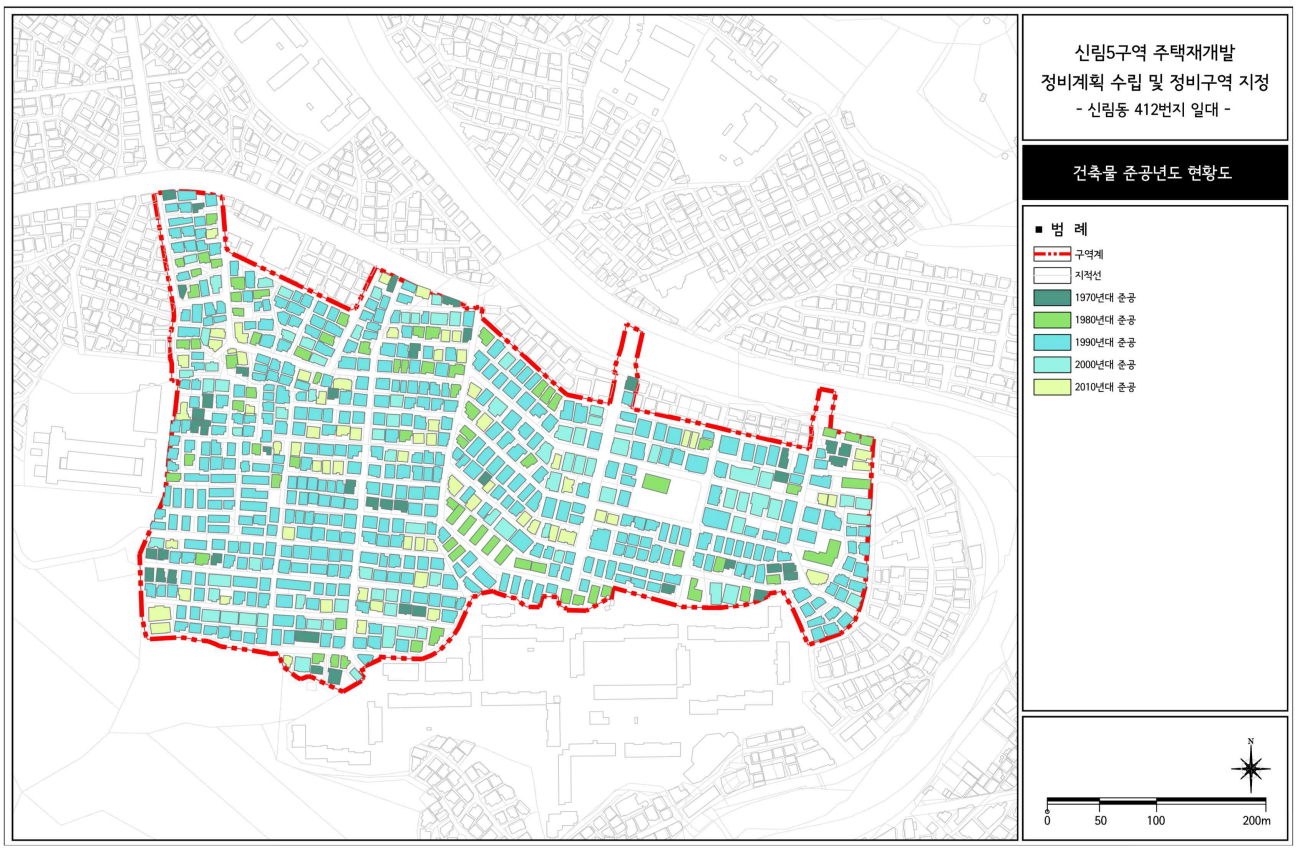


4) 건축물의 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물 705동 중 30년 이상 건축물이 472동(66.9%)으로 50% 이상을 차지하고 있음
- 20년 미만 건축물은 89동(12.6%)를 차지하고 있음

구 분	계	10년 미만	10년 이상 ~ 20년 미만	20년 이상 ~ 30년 미만	30년 이상 ~ 40년 미만	40년 이상	미기재
동 수(동)	705	45	44	144	416	56	-
구성비(%)	100	6.4	6.2	20.4	59.0	7.9	-

〈 건축물 준공연도별 현황도 〉

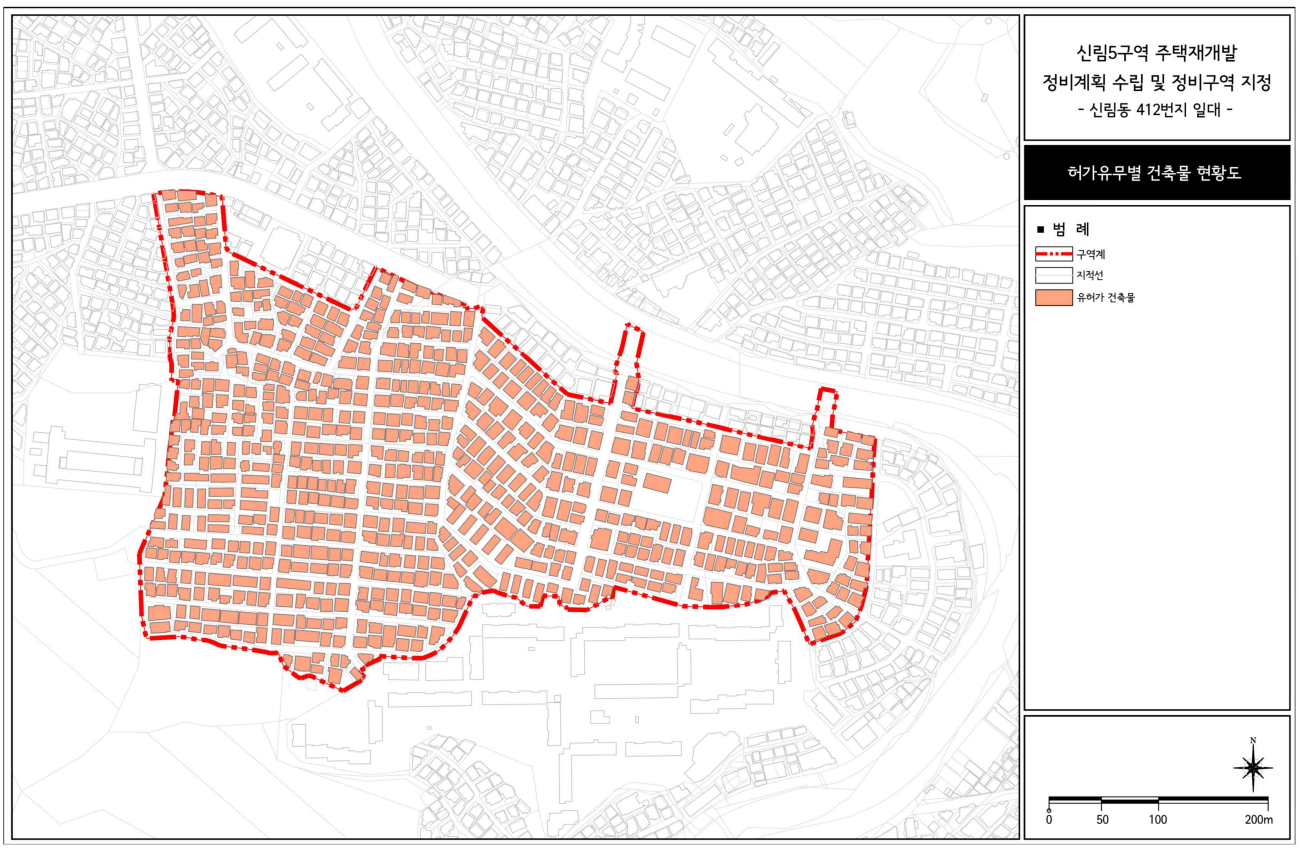


5) 건축물의 허가유무별 현황

• 대상지 내 전체 건축물은 유허가 건축물임

구 분	계	유허가	무허가	비고
동 수(동)	705	705	0	-
구성비(%)	100.0	100.0	0.0	-

〈 건축물 허가유무별 현황도 〉



3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1) 교통시설

가) 도로

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20	국지도로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
변경	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
신설	중로	2	A	15	국지도로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	국지도로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	변경	• 대상지 진출입 및 신림로 부영향 최소화를 위한 교량 확폭
-	중로 2-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	신설	• 초등학교 통학로 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	신설	• 대상지 및 주변 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	신설	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	신설	• 대상지 북측 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-A	신설	• 대상지 북측 종교시설 및 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-B	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	신설	• 대상지 동측과 순환도로 연결
-	소로 3-D	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	신설	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	신설	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	신설	• 대상지 동측과 보행 연결 유지

나) 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지

다) 철도(변경)

■ 도시계획시설(철도) 결정 조서

- 본선

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

- 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

2) 공간시설

가) 녹지

■ 도시계획시설(녹지) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351번지 일대	-	증) 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112번지 일대	-	증) 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상
B	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상

나) 공원

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26번지	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6번지 일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	어린이공원	신설	• 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보

다) 공공공지

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123번지 일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

※ 해당 공공공지는 향후 신림현대아파트 재건축 시 기반시설을 연계하여 활용할 수 있도록 함

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설	• 고도 차이에 의한 경사지 발생을 방지하고 장기적인 기반시설 연계 도모

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	신림동 409-197번지	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회 복지시설	신림동 1630-30번지 일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	사회복지시설	신설	• 대상지 내 현황 공공시설(키움센터, 경로당) 이전 설치

4) 방재시설

가) 하천

■ 도시계획시설(하천) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(㎞)	폭원(m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정(231.3㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

5) 환경기초시설

가) 하수도

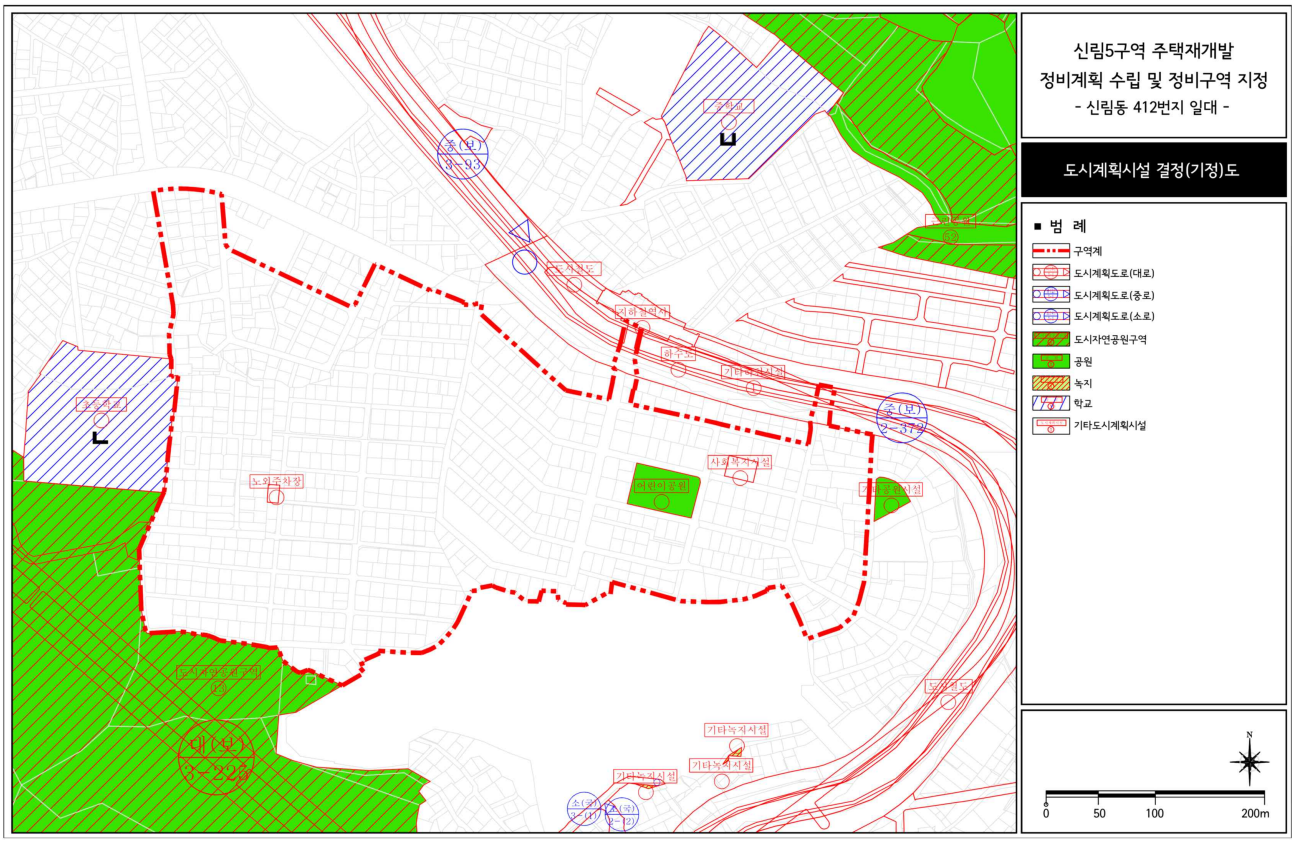
■ 도시계획시설(하수도) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(㎞)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교 입구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 철도, 하수도 중복결정

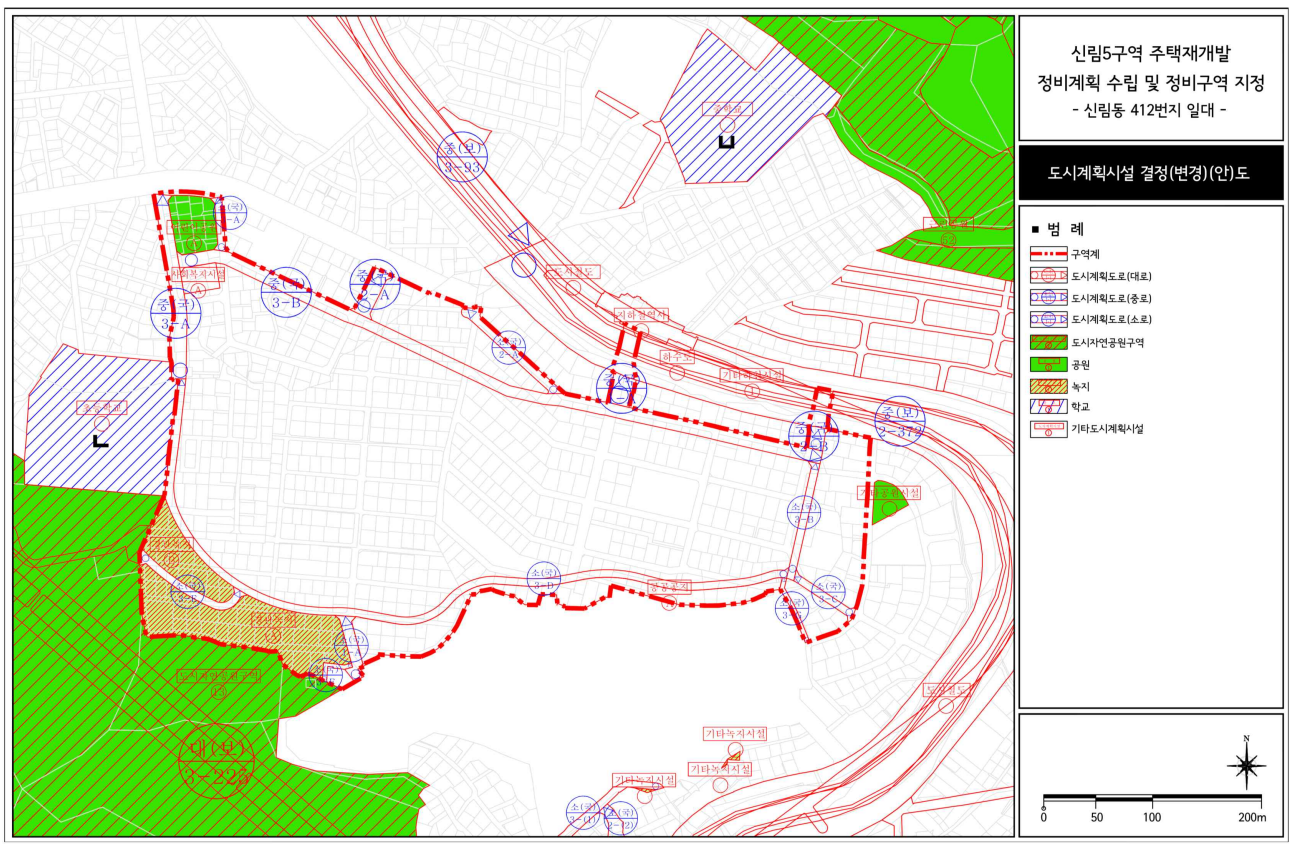
■ 하수도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	하수도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)(안)〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공시지가: 3,253,244원 (2023년 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
5,046	1,165	3,881

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	신림동 412번지 일대 재개발정비사업조합	기존 : 5,046세대 계획 : 3,947세대 감) 1,099세대	-

※ 토지등소유자 2,604명 중 실거주 1,165세대

※ 구역 내 전체 건축물 705동 중 단독주택 397동(56.3%), 공동주택 279동(39.6%), 기타 29동(4.1%)

2) 정비사업의 시행에 관한 주민의견 (정비사업 동의서 징구 예정)

- 이 하 여 백 -

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구 분		내 용
유·무형의 문화유적	역사분야	• 특이사항 없음
	고고분야	• 특이사항 없음
	민속분야	• 특이사항 없음
보호수목		• 특이사항 없음
지역유래		• 서원동 : 신림사거리 지역은 강감찬 장군이 송도를 왕래할 때 자주 들렀다는 서원정이라는 정자가 위치하고 있어 '서원말'이라고 불리었는데 여기서 유래해 서원동으로 선정 • 신원동 : 신림지역의 근원이 되는 동으로 여기에서 신림동의 여러 동이 분동 되었으므로 신원동으로 선정 • 서림동 : 경사스러운 일이 많이 일어나는 복스러운 동네로 사람들이 살기 좋아 많이 모여 사는 착한 사람들의 정겨운 마을

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함) : 해당없음

9. 기존수목의 현황

• 본 사업대상지는 사업 시행 시 양호한 수목을 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 재식토록 함

10. 구역지정에 대한 주민 의견

• 조사기간 : 2024.05.16. ~ 2024.06.13.
• 조사방법 : 우편 발송 및 우편·팩스·방문·온라인 설문지를 통한 회수
• 대상 : 토지등소유자
• 발송 2,707부 → 회수 352건(회수율 13.0%)

가) 재개발 정비사업 찬성·반대 여부

• 응답자 기준 336/348 (96.6% 찬성)

재개발 정비사업 찬성·반대여부		
구분	**응답건수**	**비율(%)**
계	348	100.0
찬성	336	96.6
반대	12	3.4

나) 주택 유형

• 응답자 기준 246/327 (75.2% 다세대주택 소유)

주택 유형		
구분	응답 건수	비율(%)
계	327	100.0
단독주택	11	3.4
다가구주택	67	20.5
다세대주택	246	75.2
근린생활시설 및 주택	3	0.9

다) 가구 구성원

• 응답자 기준 201/550 (36.6% 50~70대로 구성)

가구 구성원		
구분	명수	비율(%)
계	550	100.0
0~20세	62	11.3
21~30세	72	13.1
31~40세	74	13.5
41~50세	80	14.5
51~60세	100	18.2
61~70세	101	18.4
71~80세	44	8.0
80세 이상	17	3.1

라) 거주 현황

• 응답자 기준 187/342 (54.7% 거주 중)

거주 현황		
구분	응답건수	비율(%)
계	342	100.0
거주중	187	54.7
미거주	155	45.3

마) 아파트 공급형태

• 응답자 기준 175/337 (51.9% 타워형(탑상형)공급 희망)

아파트 공급형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	337	100.0
판상형	123	36.5
타워형(탑상형)	175	51.9
혼합	37	11.0
기타	2	0.6

바) 우선공급시설

• 응답자 기준 144/316 (45.6% 공원,쉼터 공급희망)

우선공급시설		
구분	응답건수	비율(%)
계	316	100.0
공원,쉼터	144	45.6
문화시설	32	10.1
복지시설	78	24.7
체육시설	49	15.5
기타	13	4.1

사) 설계 희망사항

• 응답자 기준 332/409 (81.2% 주차장 및 주민편의시설 희망)

설계 희망사항		
구분	응답건수	비율(%)
계	409	100.0
충분한 주차장	193	47.2
단지 내 조경	72	17.6
주민편의시설	139	34.0
기타	5	1.2

아) (상가) 소유하고 있는 영업 형태

소유하고 있는 영업 형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
소유자직접영업	2	100.0
임차인영업	0	0.0

자) (상가) 임대차 계약 형태

임대차 계약형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	1	100.0
전세	0	0.0
월세	1	100.0

차) (상가) 신축 아파트 및 단지 내 상가에 대한 분양신청계획

신축 아파트 및 단지 내 상가에 대한 분양신청계획		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
상가분양희망	1	50.0
아파트분양희망	0	0.0
현금청산희망	1	50.0

카) (상가) 상가분양 신청 시 희망 분양 평형

상가분양 신청 시 희망분양평형		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
30평 이하	1	50.0
30평 초과	1	50.0

타) (상가) 상가입주 시 희망 영업 형태

상가입주 시 희망영업형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
소유자직접영업	0	0.0
임차인영업	2	100.0

파) 대상지 주변 이용현황

• 등산로 이용현황

구분	응답건수	비율(%)
계	327	100.0
등산 자주이용	29	8.9
산책로 자주이용	61	18.7
가끔이용	87	26.6
이용안함	145	44.3
기타	5	1.5

• 이용 교통수단

구분	응답건수	비율(%)
계	443	100.0
자동차	115	26.0
지하철	211	47.6
버스	82	18.5
도보 및 자전거	32	7.2
기타	3	0.7

• 마을버스(05번) 이용현황

구분	응답건수	비율(%)
계	305	100.0
주5회이상	49	16.1
주3-4회	31	10.2
주1-2회	39	12.8
한달1회	31	10.2
거의이용안함	155	50.8

• 기타 불편사항

구분	응답건수	비율(%)
계	623	100.0
일방통행	46	7.4
교통체증	67	10.8
좁은도로	201	32.3
가파른 경사	207	33.2
좁은 교량	62	10.0
없음	22	3.5
기타	18	2.9

11. 토지등소유자의 분양 희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 분양 희망 주택규모

구 분	응답건수	비 율(%)
계	339	100.0
전용 60㎡ 미만	38	11.2
전용 60㎡-85㎡ 미만	225	66.4
전용 85㎡ 이상	74	21.8
기타	2	0.6

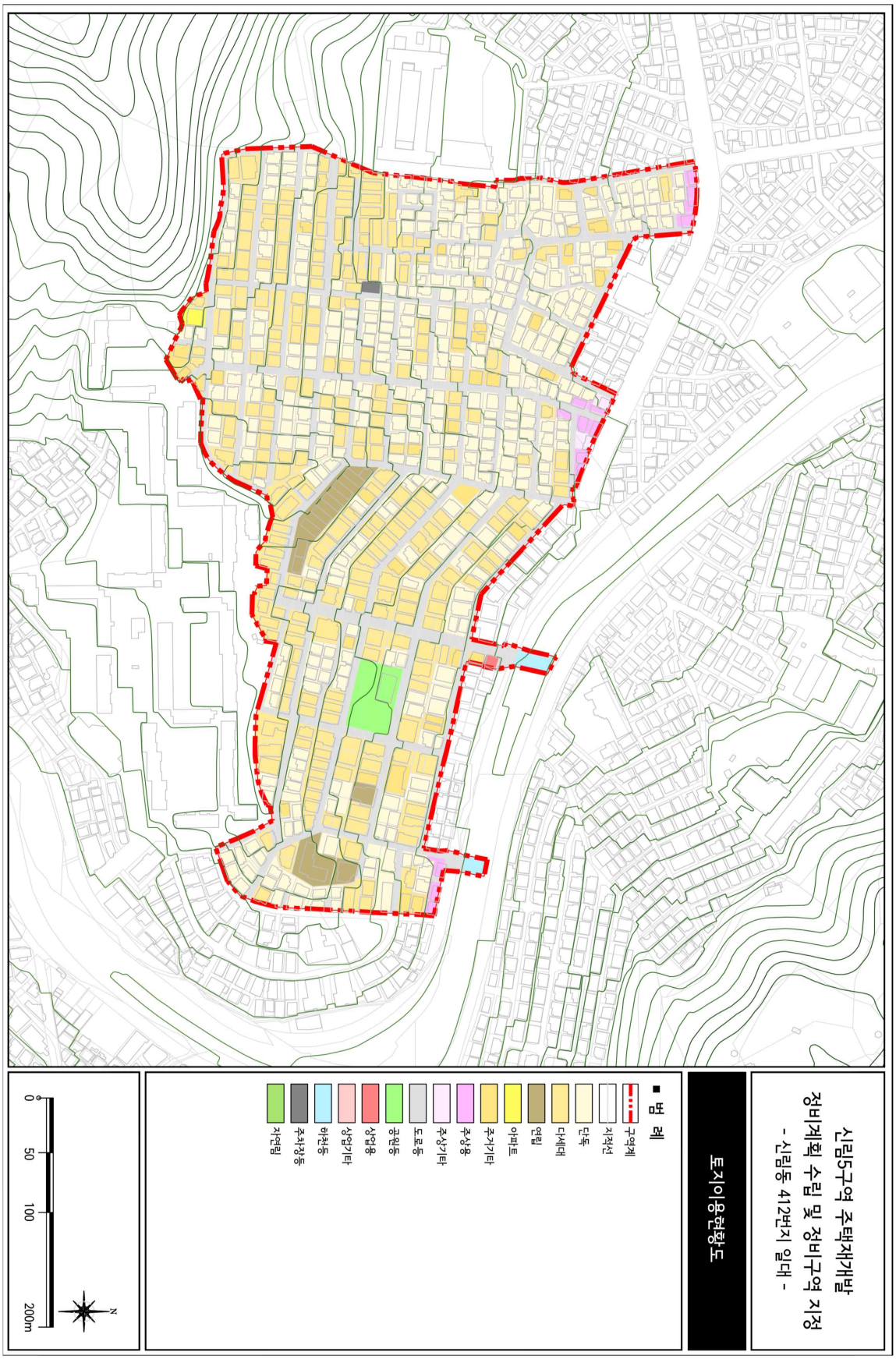
나. 자금조달 방법 의사

구 분	응답건수	비 율(%)
계	337	100.0
의사있음	294	87.2
의사없음	40	11.9
기타	3	0.9

12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모 : 추후반영

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

14. 기초조사 현황도 (A4)



3 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
1	산160-18	임	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	-
2	산160-33	임	23.0	23.0	제1종일반주거지역			사유지	-
3	산160-35	임	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
4	산160-71	도	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	-
5	산160-72	도	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	-
6	산160-73	도	12.0	12.0	제1종일반주거지역			사유지	-
7	408-109	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
8	408-110	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
9	408-112	대	215.0	215.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
10	408-115	도	494.0	494.0	제2종일반주거지역(7층이하)			관악구	-
11	408-130	도	26.0	26.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
12	408-131	도	23.0	23.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
13	408-133	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
14	408-14	대	251.0	251.0	제3종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
15	408-141	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		도로	사유지	단독주택
16	408-142	도	43.0	43.0	제3종일반주거지역			사유지	-
17	408-143	대	149.0	149.0	제3종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
18	408-144	대	122.0	122.0	제3종일반주거지역			사유지	단독주택
19	408-15	대	235.0	235.0	제3종일반주거지역			사유지	단독주택
20	408-152	대	251.0	251.0	제3종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
21	408-156	도	1,112.0	216.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역			서울시	-
22	408-157	도	181.0	47.0	제2종일반주거지역(7층이하)		도로	관악구	-
23	408-16	대	526.0	526.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
24	408-17	대	198.0	198.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
25	408-174	도	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
26	408-179	대	223.0	223.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
27	408-18	대	340.0	340.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
28	408-19	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
29	408-20	대	215.0	215.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
30	408-32	대	208.0	208.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
31	408-33	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
32	408-34	대	185.0	185.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
33	408-35	도	6,384.0	3,061.0	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		도로	관악구	-
34	408-50	대	165.0	165.0	제3종일반주거지역			사유지	단독주택
35	408-60	대	198.0	198.0	제3종일반주거지역			사유지	단독주택
36	408-6	도	1,167.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)		도로, 도시철도	서울시	-
37	408-63	대	157.0	157.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
38	408-66	대	198.0	198.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
39	408-82	대	198.0	198.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
40	408-83	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
41	408-84	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
42	408-91	대	208.0	208.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
43	408-93	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
44	408-95	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
45	408-96	대	228.0	228.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
46	408-97	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
47	408-98	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
48	409-1	도	785.0	197.3	제2종일반주거지역(7층이하)		도로	관악구	-
49	409-10	대	136.0	136.0	제3종일반주거지역			사유지	제1종근린생활시설
50	409-13	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
51	409-104	대	298.0	298.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
52	409-105	대	160.0	160.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
53	409-106	대	271.0	271.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
54	409-107	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
55	409-108	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
56	409-113	대	314.0	314.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
57	409-123	대	116.0	116.0	제3종일반주거지역			사유지	단독주택
58	409-124	대	324.0	324.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
59	409-125	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
60	409-127	대	446.0	446.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
61	409-128	대	364.0	364.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
62	409-129	대	317.0	317.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
63	409-130	대	1,163.0	1,163.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
64	409-132	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
65	409-133	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
66	409-134	대	377.0	377.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
67	409-135	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
68	409-136	대	278.0	278.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
69	409-137	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
70	409-139	대	42.0	42.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
71	409-141	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
72	409-143	대	628.0	628.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
73	409-146	대	204.0	204.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
74	409-148	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
75	409-149	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
76	409-150	대	238.0	238.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
77	409-152	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
78	409-153	대	166.0	166.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
79	409-155	대	205.0	205.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
80	409-156	대	255.0	255.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
81	409-157	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
82	409-158	대	281.0	281.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
83	409-159	대	298.0	298.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
84	409-161	대	278.0	278.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
85	409-162	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
86	409-163	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
87	409-172	대	259.0	259.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
88	409-175	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
89	409-176	대	248.0	248.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
90	409-177	대	245.0	245.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
91	409-178	대	116.0	116.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
92	409-179	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
93	409-18	대	337.0	337.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
94	409-180	대	109.0	109.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
95	409-181	대	261.0	261.0	제1종일반주거지역			사유지	업무시설
96	409-182	대	215.0	215.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
97	409-183	대	202.0	202.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
98	409-184	대	228.0	228.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
99	409-185	대	231.0	231.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
100	409-186	대	231.0	231.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
101	409-187	대	231.0	231.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
102	409-195	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
103	409-196	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
104	409-197	대	528.0	528.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사회복지 시설	관악구	노유자시설
105	409-199	대	261.0	261.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
106	409-2	도	10,674.0	10,606.0	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역			서울시	-
107	409-20	대	258.0	258.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
108	409-200	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
109	409-201	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
110	409-202	대	259.0	259.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
111	409-203	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
112	409-204	대	198.0	198.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
113	409-205	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
114	409-206	대	499.0	499.0	제1종일반주거지역			사유지	-
115	409-207	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
116	409-208	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
117	409-209	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
118	409-210	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
119	409-211	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
120	409-217	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
121	409-218	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
122	409-219	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
123	409-220	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
124	409-222	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
125	409-223	대	263.0	263.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
126	409-224	대	178.0	178.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
127	409-228	대	205.0	205.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
128	409-230	대	258.0	258.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
129	409-234	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
130	409-235	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
131	409-236	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
132	409-237	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
133	409-24	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
134	409-248	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
135	409-249	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
136	409-25	대	436.0	436.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
137	409-250	대	119.0	119.0	제3종일반주거지역			사유지	단독주택
138	409-251	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
139	409-254	대	231.0	231.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
140	409-255	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
141	409-256	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
142	409-257	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
143	409-258	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
144	409-259	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
145	409-26	공	2,324.0	2,324.0	제1종일반주거지역		공원	관악구	노유자시설
146	409-260	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
147	409-261	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
148	409-262	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
149	409-263	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
150	409-264	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
151	409-265	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
152	409-266	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
153	409-267	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
154	409-268	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
155	409-269	대	252.0	252.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
156	409-27	도	5.0	5.0	제2종일반주거지역(7층이하)			서울시	-
157	409-271	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
158	409-272	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
159	409-273	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
160	409-274	도	66.0	66.0	제1종일반주거지역			사유지	-
161	409-275	도	324.0	324.0	제1종일반주거지역			사유지	-
162	409-276	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
163	409-277	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
164	409-278	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
165	409-279	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
166	409-281	대	513.0	513.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
167	409-282	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
168	409-283	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
169	409-284	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
170	409-287	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
171	409-288	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
172	409-289	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
173	409-290	대	192.0	192.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
174	409-291	대	192.0	192.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
175	409-292	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
176	409-293	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
177	409-294	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
178	409-295	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
179	409-296	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
180	409-297	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
181	409-298	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
182	409-299	대	116.0	116.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
183	409-30	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
184	409-300	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
185	409-301	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
186	409-302	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
187	409-303	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
188	409-304	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
189	409-307	대	229.0	229.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
190	409-308	대	248.0	248.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
191	409-309	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
192	409-31	대	284.0	284.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
193	409-311	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
194	409-312	대	116.0	116.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
195	409-315	도	40.0	40.0	제1종일반주거지역			사유지	-
196	409-316	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
197	409-317	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
198	409-318	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
199	409-319	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
200	409-32	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
201	409-320	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
202	409-321	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
203	409-322	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
204	409-323	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
205	409-324	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
206	409-325	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
207	409-326	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
208	409-327	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
209	409-328	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
210	409-329	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
211	409-33	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
212	409-330	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
213	409-331	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
214	409-332	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
215	409-333	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
216	409-334	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
217	409-335	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
218	409-336	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
219	409-337	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
220	409-338	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
221	409-339	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
222	409-34	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
223	409-340	대	314.0	314.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
224	409-341	대	320.0	320.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
225	409-343	대	133.0	133.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
226	409-344	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
227	409-345	대	215.0	215.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
228	409-346	대	215.0	215.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
229	409-347	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
230	409-348	대	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
231	409-35	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
232	409-353	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
233	409-354	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
234	409-355	대	130.0	130.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
235	409-356	대	122.0	122.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
236	409-358	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
237	409-359	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
238	409-36	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
239	409-360	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
240	409-361	대	168.0	168.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
241	409-362	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
242	409-364	도	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
243	409-37	대	160.0	160.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
244	409-374	도	5.0	5.0	제1종일반주거지역			사유지	-
245	409-375	도	5.0	5.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
246	409-382	대	153.0	153.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
247	409-383	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
248	409-384	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
249	409-385	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
250	409-386	대	141.0	141.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
251	409-388	대	181.0	181.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
252	409-389	대	140.0	140.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
253	409-390	대	273.0	273.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
254	409-391	대	154.0	154.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
255	409-392	대	259.0	259.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
256	409-393	대	227.0	227.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
257	409-394	대	192.0	192.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
258	409-395	대	198.0	198.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
259	409-400	대	180.0	180.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
260	409-402	대	127.0	127.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
261	409-403	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
262	409-404	대	164.0	164.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
263	409-47	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
264	409-53	대	212.0	212.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
265	409-54	대	334.0	334.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
266	409-55	대	331.0	331.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
267	409-57	대	281.0	281.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
268	409-61	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
269	409-66	대	231.0	231.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
270	409-67	대	238.0	238.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
271	409-78	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
272	409-79	대	264.0	264.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
273	409-80	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
274	409-81	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
275	409-82	대	261.0	261.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
276	409-88	대	264.0	264.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
277	409-89	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
278	409-92	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
279	409-93	대	208.0	208.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
280	409-94	대	205.0	205.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
281	409-95	대	208.0	208.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
282	409-96	대	208.0	208.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
283	409-97	대	261.0	261.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
284	409-98	대	208.0	208.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
285	412-100	도	13.0	13.0	제1종일반주거지역			사유지	-
286	412-101	도	3.0	3.0	제1종일반주거지역			사유지	-
287	412-102	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
288	412-103	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
289	412-104	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
290	412-105	대	143.0	143.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
291	412-106	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
292	412-108	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
293	412-109	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
294	412-110	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
295	412-111	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
296	412-112	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
297	412-113	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
298	412-114	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
299	412-115	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
300	412-116	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
301	412-117	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
302	412-118	대	192.0	192.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
303	412-119	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
304	412-120	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
305	412-121	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
306	412-122	대	177.0	177.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
307	412-123	대	317.0	317.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
308	412-124	대	252.0	252.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
309	412-125	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
310	412-126	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
311	412-127	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
312	412-128	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
313	412-129	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
314	412-130	대	146.0	146.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
315	412-131	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
316	412-133	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
317	412-134	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
318	412-136	종	344.0	344.0	제1종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
319	412-137	대	332.0	332.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
320	412-138	도	7529.0	7529.0	제1종일반주거지역			사유지	-
321	412-140	대	117.0	117.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
322	412-141	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
323	412-142	도	645.0	645.0	제1종일반주거지역			사유지	-
324	412-143	대	13.0	13.0	제1종일반주거지역			사유지	-
325	412-145	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
326	412-146	대	195.0	195.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
327	412-147	대	148.0	148.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
328	412-154	대	137.0	137.0	제1종일반주거지역			사유지	-
329	412-156	대	23.0	23.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
330	412-157	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
331	412-158	대	164.0	164.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
332	412-159	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
333	412-160	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
334	412-161	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
335	412-162	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
336	412-163	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
337	412-164	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
338	412-165	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
339	412-166	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
340	412-167	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
341	412-168	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
342	412-169	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
343	412-170	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
344	412-171	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
345	412-172	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
346	412-173	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
347	412-174	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
348	412-175	대	144.0	144.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
349	412-176	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
350	412-177	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
351	412-178	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
352	412-179	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
353	412-18	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
354	412-180	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
355	412-182	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
356	412-183	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
357	412-184	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
358	412-185	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
359	412-186	대	252.0	252.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
360	412-188	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
361	412-189	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
362	412-19	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
363	412-190	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
364	412-191	대	23.0	23.0	제1종일반주거지역			사유지	-
365	412-192	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
366	412-193	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
367	412-194	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
368	412-195	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
369	412-196	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
370	412-197	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
371	412-198	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
372	412-199	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
373	412-20	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
374	412-200	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
375	412-201	대	314.0	314.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
376	412-203	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
377	412-204	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
378	412-205	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
379	412-206	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
380	412-207	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
381	412-208	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
382	412-209	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
383	412-21	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
384	412-210	대	198.0	198.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
385	412-211	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
386	412-212	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
387	412-213	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
388	412-216	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
389	412-217	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
390	412-218	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
391	412-219	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
392	412-22	대	176.0	176.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
393	412-221	대	195.0	195.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
394	412-23	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
395	412-233	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
396	412-234	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
397	412-236	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
398	412-237	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
399	412-238	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
400	412-239	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
401	412-24	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
402	412-240	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
403	412-243	대	205.0	205.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
404	412-245	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
405	412-25	도	238.0	238.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
406	412-250	대	99.0	99.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
407	412-251	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
408	412-252	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
409	412-253	대	93.0	93.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
410	412-26	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
411	412-260	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
412	412-264	대	122.0	122.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
413	412-268	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
414	412-27	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
415	412-271	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
416	412-273	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
417	412-275	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
418	412-279	대	215.0	215.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
419	412-28	도	10.0	10.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
420	412-284	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
421	412-287	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
422	412-288	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
423	412-29	도	1210.0	1210.0	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
424	412-292	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
425	412-296	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
426	412-30	대	26.0	26.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
427	412-305	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
428	412-31	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
429	412-311	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
430	412-312	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
431	412-313	대	232.0	232.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
432	412-315	대	230.0	230.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
433	412-316	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
434	412-317	대	298.0	298.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
435	412-318	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
436	412-319	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
437	412-32	대	20.0	20.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
438	412-320	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
439	412-321	대	459.0	459.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
440	412-324	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
441	412-325	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
442	412-326	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
443	412-327	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
444	412-328	대	238.0	238.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
445	412-329	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
446	412-33	대	212.0	212.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
447	412-330	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
448	412-331	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
449	412-332	대	331.0	331.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
450	412-334	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
451	412-335	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
452	412-336	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
453	412-337	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
454	412-338	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
455	412-339	대	96.0	96.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
456	412-34	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
457	412-340	대	192.0	192.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
458	412-341	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
459	412-342	대	140.0	140.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
460	412-343	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
461	412-344	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
462	412-346	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
463	412-347	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
464	412-348	대	99.0	99.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
465	412-349	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
466	412-35	대	248.0	248.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
467	412-350	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
468	412-351	대	252.0	252.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
469	412-352	대	253.0	253.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
470	412-353	대	253.0	253.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
471	412-355	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
472	412-356	대	671.0	671.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
473	412-358	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
474	412-359	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
475	412-36	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
476	412-360	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	제1종근린생활시설
477	412-363	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
478	412-364	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
479	412-365	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
480	412-366	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	제1종근린생활시설
481	412-367	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
482	412-368	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
483	412-369	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
484	412-37	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
485	412-370	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
486	412-371	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
487	412-372	대	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
488	412-373	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
489	412-374	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
490	412-375	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
491	412-376	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
492	412-378	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
493	412-379	대	96.0	96.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
494	412-38	대	182.0	182.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
495	412-380	도	1.0	1.0	제1종일반주거지역			사유지	-
496	412-382	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
497	412-383	도	53.0	53.0	제1종일반주거지역			사유지	-
498	412-384	도	50.0	50.0	제1종일반주거지역			사유지	-
499	412-385	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
500	412-387	대	163.0	163.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
501	412-39	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
502	412-391	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
503	412-392	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
504	412-393	대	99.0	99.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
505	412-397	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
506	412-398	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
507	412-399	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
508	412-40	대	231.0	231.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
509	412-408	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
510	412-409	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
511	412-41	도	36.0	36.0	제1종일반주거지역			사유지	-
512	412-410	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
513	412-42	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
514	412-43	대	76.0	76.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
515	412-438	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
516	412-44	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
517	412-444	대	23.0	23.0	제1종일반주거지역			사유지	-
518	412-445	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
519	412-446	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
520	412-447	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
521	412-448	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
522	412-449	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
523	412-45	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
524	412-451	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
525	412-452	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
526	412-453	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
527	412-454	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
528	412-455	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
529	412-456	대	185.0	185.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
530	412-457	대	76.0	76.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
531	412-458	대	96.0	96.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
532	412-459	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
533	412-46	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
534	412-460	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
535	412-461	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
536	412-463	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
537	412-464	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
538	412-465	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
539	412-466	대	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
540	412-467	대	98.0	98.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
541	412-468	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
542	412-469	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
543	412-47	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
544	412-470	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
545	412-472	대	170.0	170.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
546	412-473	도	13.0	13.0	제1종일반주거지역			사유지	-
547	412-474	대	176.0	176.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
548	412-475	대	112.0	112.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
549	412-476	대	167.0	167.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
550	412-477	대	228.0	228.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
551	412-478	대	197.0	197.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
552	412-479	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
553	412-48	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
554	412-481	도	10.0	10.0	제1종일반주거지역			사유지	-
555	412-482	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
556	412-483	도	4.0	4.0	제1종일반주거지역			사유지	-
557	412-484	도	11.0	11.0	제1종일반주거지역			사유지	-
558	412-486	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
559	412-488	대	99.0	99.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
560	412-489	대	91.0	91.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
561	412-49	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
562	412-496	대	8.0	8.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
563	412-51	대	215.0	215.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
564	412-52	도	347.0	347.0	제1종일반주거지역			사유지	-
565	412-53	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
566	412-54	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
567	412-55	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
568	412-56	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
569	412-57	대	161.0	161.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
570	412-58	도	615.0	615.0	제1종일반주거지역			사유지	-
571	412-59	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
572	412-60	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
573	412-61	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
574	412-62	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
575	412-63	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
576	412-65	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
577	412-66	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
578	412-67	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
579	412-68	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
580	412-69	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
581	412-70	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
582	412-71	대	102.0	102.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
583	412-73	대	195.0	195.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
584	412-74	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
585	412-75	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
586	412-76	대	155.0	155.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
587	412-77	대	205.0	205.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
588	412-78	대	185.0	185.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
589	412-79	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
590	412-80	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
591	412-81	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
592	412-82	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
593	412-83	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
594	412-84	차	172.0	172.0	제1종일반주거지역		주차장	서울시	-
595	412-85	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
596	412-86	대	169.0	169.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
597	412-87	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
598	412-88	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
599	412-89	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
600	412-90	대	179.0	179.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
601	412-91	대	182.0	182.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
602	412-92	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
603	412-93	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
604	412-94	대	175.0	175.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
605	412-95	도	2.0	2.0	제1종일반주거지역			사유지	-
606	412-96	대	208.0	208.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
607	412-97	대	188.0	188.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
608	412-98	대	202.0	202.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
609	412-99	도	13.0	13.0	제1종일반주거지역			사유지	-
610	414-10	대	232.0	232.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
611	414-11	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
612	414-13	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
613	414-19	도	635.0	635.0	제1종일반주거지역			사유지	-
614	414-21	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
615	414-22	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
616	414-23	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
617	414-24	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
618	414-27	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
619	414-28	대	126.0	126.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
620	414-29	대	116.0	116.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
621	414-30	대	112.0	112.0	제1종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
622	414-31	대	50.0	50.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
623	414-33	도	36.0	36.0	제1종일반주거지역			사유지	-
624	414-34	도	311.0	311.0	제1종일반주거지역			사유지	-
625	414-35	대	106.0	106.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
626	414-37	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
627	414-38	대	152.0	152.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
628	414-39	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
629	414-40	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
630	414-41	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
631	414-42	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
632	414-43	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
633	414-44	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
634	414-45	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
635	414-46	도	60.0	60.0	제1종일반주거지역			사유지	-
636	414-48	대	106.0	106.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
637	414-49	대	106.0	106.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
638	414-5	대	122.0	122.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
639	414-50	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
640	414-51	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
641	414-52	대	277.0	277.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
642	414-53	대	141.0	141.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
643	414-54	대	154.0	154.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
644	414-55	대	143.0	143.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
645	414-56	대	43.0	43.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
646	414-58	도	27.0	27.0	제1종일반주거지역			사유지	-
647	414-59	도	17.0	17.0	제1종일반주거지역			사유지	-
648	414-6	대	122.0	122.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
649	414-60	도	1.0	1.0	제1종일반주거지역			사유지	-
650	414-62	대	140.0	140.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
651	414-63	대	153.0	153.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
652	414-7	대	122.0	122.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
653	414-8	도	50.0	50.0	제1종일반주거지역			사유지	-
654	415-18	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
655	415-19	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
656	415-20	대	159.0	159.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
657	415-21	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
658	415-22	대	149.0	149.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
659	415-23	대	73.0	73.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
660	415-24	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
661	415-25	대	93.0	93.0	제1종일반주거지역			사유지	-
662	415-26	대	410.0	410.0	제1종일반주거지역			사유지	-
663	415-27	대	76.0	76.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
664	415-30	대	139.0	139.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
665	415-31	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
666	415-32	대	136.0	136.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
667	415-33	대	145.0	145.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
668	415-34	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
669	415-35	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
670	415-36	대	122.0	122.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
671	415-37	대	162.0	162.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
672	415-38	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
673	415-39	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
674	415-40	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
675	415-43	대	129.0	129.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
676	415-44	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
677	415-45	대	142.0	142.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
678	415-46	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
679	415-47	대	298.0	298.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
680	415-48	대	132.0	132.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
681	415-49	도	356.0	356.0	제1종일반주거지역			관악구	-

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
682	415-50	대	168.0	168.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
683	415-51	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
684	415-52	대	165.0	165.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
685	415-56	도	40.0	40.0	제1종일반주거지역			관악구	-
686	415-58	대	241.0	241.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
687	415-59	대	230.0	230.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
688	415-60	대	229.0	229.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
689	415-61	대	172.0	172.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
690	415-62	대	258.0	258.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
691	415-63	대	166.0	166.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
692	415-64	대	166.0	166.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
693	415-65	대	166.0	166.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
694	415-67	도	358.0	358.0	제1종일반주거지역			관악구	-
695	415-68	대	111.0	111.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
696	1629-101	대	112.2	112.2	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
697	1629-102	대	175.3	175.3	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
698	1629-103	대	171.9	171.9	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
699	1629-104	대	168.5	168.5	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
700	1629-105	도	108.3	108.3	제1종일반주거지역			관악구	-
701	1629-106	도	592.8	275.0	제1종일반주거지역			관악구	-
702	1629-81	대	150.1	150.1	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
703	1629-82	대	32.1	32.1	제1종일반주거지역			사유지	-
704	1629-83	대	41.0	41.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
705	1629-84	대	16.0	16.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
706	1629-85	대	181.9	181.9	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
707	1629-87	대	119.0	119.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
708	1629-88	대	162.7	162.7	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
709	1629-89	대	175.8	175.8	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
710	1629-91	대	160.0	160.0	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
711	1629-92	대	7.8	7.8	제1종일반주거지역			사유지	-

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
712	1629-93	대	143.4	143.4	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
713	1629-94	대	296.5	296.5	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
714	1629-95	대	175.3	175.3	제1종일반주거지역			사유지	제2종근린생활시설
715	1629-96	대	202.4	202.4	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
716	1629-97	대	125.5	125.5	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
717	1629-98	대	111.5	111.5	제1종일반주거지역			사유지	제1종근린생활시설
718	1629-99	대	89.8	89.8	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
719	1630-1	대	135.6	135.6	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
720	1630-10	대	122.9	122.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
721	1630-12	대	152.7	152.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
722	1630-13	대	123.3	123.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
723	1630-14	대	129.4	129.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
724	1630-15	대	131.4	131.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
725	1630-16	대	123.6	123.6	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
726	1630-17	대	185.4	185.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
727	1630-18	대	128.7	128.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
728	1630-19	대	139.1	139.1	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
729	1630-2	대	121.5	121.5	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
730	1630-21	대	163.2	163.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
731	1630-22	대	111.8	111.8	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
732	1630-23	대	155.3	155.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
733	1630-24	대	112.9	112.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
734	1630-25	대	153.0	153.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
735	1630-26	대	148.7	148.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
736	1630-27	대	101.7	101.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
737	1630-28	대	135.3	135.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
738	1630-29	대	110.3	110.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
739	1630-3	대	124.2	124.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
740	1630-30	대	260.6	260.6	제2종일반주거지역(7층이하)			관악구	노유자시설
741	1630-33	대	169.2	169.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
742	1630-34	대	165.9	165.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
743	1630-35	대	13.9	13.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
744	1630-36	대	90.0	90.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
745	1630-37	도	207.3	207.3	제2종일반주거지역(7층이하)			관악구	-
746	1630-38	도	25.5	25.5	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
747	1630-39	도	43.5	43.5	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
748	1630-4	대	182.3	182.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
749	1630-40	도	53.0	53.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
750	1630-6	대	130.7	130.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
751	1630-7	대	138.0	138.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
752	1630-8	대	6.9	6.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
753	1630-9	대	120.0	120.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
754	1632-1	대	173.0	173.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
755	1632-10	대	88.5	88.5	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
756	1632-11	대	98.5	98.5	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
757	1632-12	대	252.0	252.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
758	1632-13	대	98.7	98.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
759	1632-14	도	312.3	312.3	제2종일반주거지역(7층이하)			관악구	-
760	1632-15	대	112.2	112.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
761	1632-16	대	137.7	137.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
762	1632-18	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
763	1632-19	대	237.6	237.6	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
764	1632-2	대	175.9	175.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
765	1632-20	대	158.0	158.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
766	1632-21	대	155.2	155.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
767	1632-22	대	187.0	187.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
768	1632-23	대	142.7	142.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
769	1632-24	대	201.0	201.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
770	1632-25	대	1.8	1.8	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
771	1632-26	대	154.8	154.8	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
772	1632-27	대	156.0	156.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
773	1632-28	대	92.0	92.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
774	1632-29	대	112.2	112.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
775	1632-3	대	223.2	223.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택
776	1632-30	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
777	1632-31	대	129.3	129.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
778	1632-32	대	143.7	143.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
779	1632-33	대	205.3	205.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
780	1632-34	대	166.3	166.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
781	1632-35	대	161.4	161.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
782	1632-36	대	199.2	199.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
783	1632-37	대	202.8	202.8	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
784	1632-38	대	173.0	173.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
785	1632-39	대	179.9	179.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
786	1632-4	대	199.2	199.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
787	1632-40	대	193.2	193.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
788	1632-41	도	13.4	13.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
789	1632-42	도	11.3	11.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
790	1632-43	도	38.6	38.6	제2종일반주거지역(7층이하)			관악구	-
791	1632-45	도	231.7	231.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
792	1632-5	대	169.4	169.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
793	1632-6	대	121.3	121.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
794	1632-7	대	126.4	126.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
795	1632-8	대	115.0	115.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
796	1632-9	대	94.5	94.5	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
797	1633-1	대	3.3	3.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
798	1633-10	대	122.6	122.6	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
799	1633-11	대	112.3	112.3	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
800	1633-12	대	119.4	119.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
801	1633-13	대	122.7	122.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
802	1633-14	대	129.2	129.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
803	1633-15	대	116.7	116.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
804	1633-16	대	156.7	156.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
805	1633-17	대	107.0	107.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
806	1633-18	대	30.6	30.6	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
807	1633-19	대	134.4	134.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
808	1633-2	대	152.4	152.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
809	1633-20	대	31.9	31.9	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
810	1633-21	대	19.7	19.7	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
811	1633-22	대	76.8	76.8	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
812	1633-24	대	93.1	93.1	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
813	1633-25	대	157.2	157.2	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
814	1633-26	대	129.6	129.6	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
815	1633-27	대	132.5	132.5	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
816	1633-28	대	128.1	128.1	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
817	1633-29	대	148.2	148.2	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
818	1633-3	대	148.7	148.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제2종근린생활시설
819	1633-30	대	106.7	106.7	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
820	1633-31	대	127.1	127.1	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
821	1633-32	대	107.1	107.1	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
822	1633-33	대	128.1	128.1	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
823	1633-34	대	6.2	6.2	제1종일반주거지역			사유지	-
824	1633-35	대	3.9	3.9	제1종일반주거지역			사유지	-
825	1633-36	대	100.4	100.4	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
826	1633-38	대	130.7	130.7	제1종일반주거지역			사유지	단독주택
827	1633-39	도	14.7	14.7	제1종일반주거지역			사유지	-
828	1633-4	대	135.0	135.0	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	제1종근린생활시설
829	1633-40	대	80.0	80.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
830	1633-41	대	141.0	141.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
831	1633-42	도	53.0	53.0	제1종일반주거지역			사유지	-

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도 시 계 획 시 설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
832	1633-43	도	93.4	93.4	제1종일반주거지역			사유지	-
833	1633-44	도	13.0	13.0	제1종일반주거지역			사유지	-
834	1633-45	도	367.2	367.2	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
835	1633-5	대	29.4	29.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
836	1633-6	대	89.4	89.4	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
837	1633-7	대	2.7	2.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
838	1633-8	대	111.7	111.7	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택
839	1633-9	대	168.1	168.1	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	노유자시설
840	1642-17	도	3,808.9	,3808.9	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)			관악구	-
841	1694-2	도	327.3	327.3	제1종일반주거지역			사유지	-
842	1694-5	도	595.6	242.6	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	-
843	409-151	대	2,341.0	2,341.0	제1종일반주거지역			사유지	공동주택
844	808-132	천	7,422.0	331.0	제2종일반주거지역(7층이하)		도로, 도시철도, 하수도, 하천	국유지	-
845	808-263	천	8,002.0	473.0	제2종일반주거지역(7층이하)		도로, 도시철도, 하수도, 하천	국유지	-
846	808-408	천	1,625.0	72.0	제2종일반주거지역(7층이하)		도로	국유지	-

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
1	1629-101	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	0.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
2	1629-102	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2007	104.0	273.0	지하1층/지상3층	미해당	-
3	1629-103	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	97.0	329.0	지하1층/지상3층	미해당	-
4	1629-104	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2014	95.0	298.0	지하1층/지상3층	미해당	-
5	1629-81	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2001	83.0	196.0	지상3층	해당	-
6	1629-85	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2008	89.0	322.0	지하1층/지상3층	미해당	-
7	1629-87	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	69.0	175.0	지하1층/지상2층	해당	-
8	1629-88	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	87.0	222.0	지하1층/지상2층	해당	-
9	1629-89	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2016	97.0	329.0	지하1층/지상3층	미해당	-
10	1629-91	단독주택	벽돌구조	-	1	1984	0.0	207.0	지하1층/지상2층	해당	-
11	1629-93	공동주택	벽돌구조	-	2	1986	59.0	177.0	지하1층/지상2층	해당	-
12	1629-94	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1992	143.0	658.0	지하1층/지상4층	해당	-
13	1629-95	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1993	84.0	422.0	지하1층/지상4층	해당	-
14	1629-96	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1993	107.0	482.0	지하1층/지상4층	해당	-
15	1629-97	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	223.0	지하1층/지상2층	해당	-
16	1629-98	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1991	0.0	273.0	지하1층/지상3층	해당	-
17	1629-99	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	137.0	지하1층/지상2층	해당	-
18	1630-1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1974	79.0	259.0	지하1층/지상4층	해당	-
19	1630-10	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1993	143.0	597.0	지하1층/지상4층	해당	-
20	1630-13	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	73.0	119.0	지상2층	해당	-
21	1630-14	단독주택	벽돌구조	-	1	1987	0.0	189.0	지하1층/지상2층	해당	-
22	1630-15	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	77.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
23	1630-16	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	192.0	지하1층/지상2층	해당	-
24	1630-17	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	0.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
25	1630-18	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	192.0	지하1층/지상2층	해당	-
26	1630-19	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
27	1630-2	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1994	138.0	618.0	지하1층/지상4층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
28	1630-21	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
29	1630-22	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	176.0	지하1층/지상2층	해당	-
30	1630-23	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
31	1630-24	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	165.0	지하1층/지상2층	해당	-
32	1630-25	단독주택	벽돌구조	-	1	1984	0.0	214.0	지하1층/지상2층	해당	-
33	1630-26	단독주택	철근콘크리트구조	-	5	2007	85.0	275.0	지하1층/지상3층	미해당	-
34	1630-27	단독주택	벽돌구조	-	1	1983	54.0	166.0	지하1층/지상2층	해당	-
35	1630-28	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	66.0	177.0	지하1층/지상2층	해당	-
36	1630-29	단독주택	벽돌구조	-	1	1985	0.0	127.0	지하1층/지상2층	해당	-
37	1630-30	노유자시설	철근콘크리트구조	-	1	2007	124.0	362.0	지상3층	미해당	-
38	1630-33	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	95.0	354.0	지하1층/지상3층	해당	-
39	1630-34	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1988	0.0	343.0	지하1층/지상3층	해당	-
40	1630-36	단독주택	벽돌구조	-	1	1974	0.0	95.0	지상2층	해당	-
41	1630-4	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	2	1992	90.0	555.0	지하1층/지상5층	해당	-
42	1630-6	단독주택	벽돌구조	-	1	1973	0.0	141.0	지하1층/지상2층	해당	-
43	1630-7	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
44	1630-9	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	67.0	187.0	지하1층/지상2층	해당	-
45	1632-1	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	91.0	457.0	지하1층/지상4층	해당	-
46	1632-10	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	52.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
47	1632-11	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	52.0	167.0	지하1층/지상3층	해당	-
48	1632-12	단독주택	벽돌구조	-	4	1999	137.0	516.0	지하1층/지상3층	해당	-
49	1632-13	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	147.0	지하1층/지상2층	해당	-
50	1632-15	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	2012	141.0	504.0	지상6층	미해당	-
51	1632-18	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	172.0	지하1층/지상2층	해당	-
52	1632-19	단독주택	벽돌구조	-	2	1998	132.0	359.0	지하1층/지상2층	해당	-
53	1632-2	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	83.0	274.0	지하1층/지상3층	해당	-
54	1632-20	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	220.0	지하1층/지상2층	해당	-
55	1632-21	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2002	88.0	282.0	지하1층/지상3층	해당	-
56	1632-22	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	83.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
57	1632-23	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	212.0	지하1층/지상2층	해당	-
58	1632-24	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	120.0	276.0	지하1층/지상2층	해당	-
59	1632-26	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	207.0	지하1층/지상2층	해당	-
60	1632-27	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2008	91.0	329.0	지하1층/지상3층	미해당	-
61	1632-28	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	55.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
62	1632-29	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	66.0	193.0	지하1층/지상2층	해당	-
63	1632-3	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	111.0	556.0	지하1층/지상4층	해당	-
64	1632-30	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	85.0	237.0	지상3층	해당	-
65	1632-31	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	76.0	299.0	지하1층/지상3층	해당	-
66	1632-32	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	214.0	지하1층/지상2층	해당	-
67	1632-33	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	123.0	326.0	지하1층/지상2층	해당	-
68	1632-34	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	96.0	274.0	지하1층/지상2층	해당	-
69	1632-35	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
70	1632-36	단독주택	벽돌구조	-	1	1985	0.0	280.0	지하1층/지상2층	해당	-
71	1632-37	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	121.0	319.0	지하1층/지상2층	해당	-
72	1632-38	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2006	103.0	385.0	지하1층/지상4층	미해당	-
73	1632-39	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	247.0	지하1층/지상2층	해당	-
74	1632-4	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2007	106.0	394.0	지상4층	미해당	-
75	1632-40	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2007	111.0	325.0	지상3층	미해당	-
76	1632-5	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	243.0	지하1층/지상2층	해당	-
77	1632-6	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	0.0	194.0	지하1층/지상2층	해당	-
78	1632-7	단독주택	벽돌구조	-	1	1987	0.0	180.0	지하1층/지상2층	해당	-
79	1632-8	단독주택	벽돌구조	-	1	1985	0.0	148.0	지하1층/지상2층	해당	-
80	1633-10	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2001	73.0	271.0	지하1층/지상3층	해당	-
81	1633-11	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1992	0.0	280.0	지하1층/지상4층	해당	-
82	1633-12	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	0.0	204.0	지하1층/지상2층	해당	-
83	1633-13	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	73.0	214.0	지하2층/지상2층	해당	-
84	1633-14	단독주택	벽돌구조	-	1	1997	77.0	341.0	지하2층/지상3층	해당	-
85	1633-15	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	69.0	207.0	지하1층/지상2층	해당	-
86	1633-16	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	2005	93.0	312.0	지상4층	미해당	-
87	1633-17	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	248.0	지하1층/지상3층	해당	-
88	1633-2	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	2011	111.0	638.0	지하1층/지상6층	미해당	-
89	1633-24	단독주택	벽돌구조	-	1	1985	0.0	141.0	지하1층/지상2층	해당	-
90	1633-25	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	91.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
91	1633-26	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	189.0	지하1층/지상2층	해당	-
92	1633-27	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	221.0	지하1층/지상2층	해당	-
93	1633-28	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	196.0	지하1층/지상2층	해당	-
94	1633-29	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	210.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
95	1633-3	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1993	74.0	509.0	지하1층/지상6층	해당	-
96	1633-30	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	159.0	지하1층/지상2층	해당	-
97	1633-31	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	176.0	지하1층/지상2층	해당	-
98	1633-32	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
99	1633-33	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	174.0	지하1층/지상2층	해당	-
100	1633-38	단독주택	벽돌구조	-	1	1986	80.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
101	1633-4	제1종근린생활시설	벽돌구조	-	1	1992	78.0	286.0	지하1층/지상3층	해당	-
102	1633-40	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2015	131.0	330.0	지상5층	미해당	-
103	1633-8	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	128.0	지상2층	해당	-
104	1633-9	노유자시설	철근콘크리트구조	-	1	2011	89.0	399.0	지하1층/지상5층	미해당	-
105	408-109	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1998	77.0	216.0	지하1층/지상2층	해당	-
106	408-110	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1998	75.0	183.0	지상3층	해당	-
107	408-112	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1998	117.0	423.0	지하1층/지상3층	해당	-
108	408-133	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	83.0	311.0	지하2층/지상3층	해당	-
109	408-14	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	2	2010	125.0	634.0	지하1층/지상5층	미해당	-
110	408-141	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1980	101.0	254.0	지하1층/지상3층	해당	-
111	408-143	제2종근린생활시설	벽돌구조	-	1	1989	72.0	217.0	지하1층/지상3층	해당	-
112	408-144	단독주택	벽돌구조	-	1	1987	60.0	169.0	지하1층/지상2층	해당	-
113	408-15	단독주택	벽돌구조	-	5	1978	0.0	190.0	지하1층/지상2층	해당	-
114	408-152	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	2	2010	117.0	667.0	지하1층/지상5층	미해당	-
115	408-16	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1984	173.0	694.0	지하1층/지상3층	해당	-
116	408-17	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	118.0	512.0	지하1층/지상4층	미해당	-
117	408-179	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	131.0	527.0	지하1층/지상4층	미해당	-
118	408-18	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	181.0	714.0	지하1층/지상4층	미해당	-
119	408-19	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	71.0	277.0	지하2층/지상2층	해당	-
120	408-20	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	107.0	372.0	지하1층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
121	408-32	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	118.0	581.0	지하2층/지상3층	해당	-
122	408-33	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	93.0	356.0	지하1층/지상3층	해당	-
123	408-34	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	133.0	596.0	지하1층/지상4층	해당	-
124	408-50	단독주택	벽돌구조	-	1	1978	0.0	97.0	지하1층/지상1층	해당	-
125	408-60	단독주택	벽돌구조	-	1	1974	0.0	205.0	지하1층/지상2층	해당	-
126	408-63	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	92.0	385.0	지하1층/지상3층	해당	-
127	408-66	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	110.0	258.0	지하1층/지상2층	해당	-
128	408-82	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	118.0	569.0	지하2층/지상3층	해당	-
129	408-83	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	99.0	483.0	지하2층/지상3층	해당	-
130	408-84	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	88.0	331.0	지하1층/지상3층	해당	-
131	408-91	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1999	124.0	505.0	지하1층/지상4층	해당	-
132	408-95	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
133	408-96	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2008	134.0	594.0	지하1층/지상4층	미해당	-
134	408-97	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	97.0	341.0	지하1층/지상3층	해당	-
135	408-98	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	85.0	229.0	지하1층/지상2층	해당	-
136	409-104	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1998	172.0	620.0	지하1층/지상3층	해당	-
137	409-106	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	127.0	499.0	지하1층/지상3층	해당	-
138	409-107	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1991	147.0	659.0	지하1층/지상4층	해당	-
139	409-108	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1991	147.0	659.0	지하1층/지상4층	해당	-
140	409-113	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	180.0	587.0	지상5층	미해당	-
141	409-123	단독주택	벽돌구조	-	1	1995	69.0	261.0	지하1층/지상3층	해당	-
142	409-124	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1997	186.0	841.0	지하1층/지상4층	미해당	-
143	409-127	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1997	209.0	1055.0	지하2층/지상4층	미해당	-
144	409-128	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1992	177.0	710.0	지하1층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
145	409-129	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	162.0	658.0	지하1층/지상4층	미해당	-
146	409-130	공동주택	철근콘크리트구조	-	6	1982	345.0	1361.0	지하1층/지상3층	해당	-
147	409-132	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1996	242.0	1252.0	지하2층/지상4층	미해당	-
148	409-133	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	78.0	254.0	지하2층/지상2층	해당	-
149	409-134	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2002	226.0	1070.0	지하1층/지상4층	미해당	-
150	409-135	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	149.0	622.0	지하1층/지상4층	미해당	-
151	409-136	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	155.0	659.0	지하1층/지상4층	미해당	-
152	409-137	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	78.0	234.0	지하1층/지상2층	해당	-
153	409-141	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
154	409-143	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1984	206.0	695.0	지하1층/지상3층	해당	-
155	409-146	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1989	81.0	325.0	지하1층/지상3층	해당	-
156	409-148	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	1990	54.0	216.0	지하1층/지상3층	해당	-
157	409-149	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	81.0	327.0	지하1층/지상3층	해당	-
158	409-152	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	76.0	305.0	지하1층/지상3층	해당	-
159	409-155	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	102.0	306.0	지하1층/지상2층	해당	-
160	409-156	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	136.0	516.0	지하1층/지상4층	미해당	-
161	409-157	단독주택	철근콘크리트구조	-	4	1997	120.0	536.0	지하2층/지상3층	해당	-
162	409-158	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2002	168.0	654.0	지상5층	미해당	-
163	409-159	단독주택	철근콘크리트구조	-	4	1994	177.0	656.0	지하2층/지상3층	해당	-
164	409-161	단독주택	벽돌구조	-	4	1993	166.0	584.0	지하1층/지상3층	해당	-
165	409-162	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	106.0	450.0	지하1층/지상4층	해당	-
166	409-163	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	87.0	393.0	지하1층/지상4층	해당	-
167	409-172	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	150.0	658.0	지하1층/지상4층	해당	-
168	409-175	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2007	125.0	493.0	지하1층/지상3층	미해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
169	409-176	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1991	291.0	1419.0	지하1층/지상4층	해당	-
170	409-178	단독주택	벽돌구조	-	1	1976	0.0	87.0	지하1층/지상1층	해당	-
171	409-179	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	0.0	328.0	지하1층/지상2층	해당	-
172	409-18	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1994	185.0	659.0	지하1층/지상3층	해당	-
173	409-180	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	64.0	195.0	지하2층/지상2층	해당	-
174	409-181	업무시설	철근콘크리트구조	-	2	1987	150.0	477.0	지상4층	해당	-
175	409-182	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	113.0	430.0	지하1층/지상4층	미해당	-
176	409-183	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	106.0	439.0	지하1층/지상4층	해당	-
177	409-184	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1992	130.0	657.0	지하2층/지상4층	해당	-
178	409-185	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	2	2003	135.0	731.0	지하1층/지상5층	미해당	-
179	409-186	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1993	136.0	658.0	지하2층/지상4층	해당	-
180	409-187	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	127.0	315.0	지하1층/지상2층	해당	-
181	409-195	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	128.9	지하1층/지상2층	해당	-
182	409-196	단독주택	철근콘크리트구조	-	5	2003	155.0	448.0	지상4층	해당	-
183	409-197	노유자시설	철근콘크리트구조	-	4	2005	297.0	686.0	지하1층/지상3층	미해당	-
184	409-199	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	151.0	671.0	지하1층/지상4층	해당	-
185	409-20	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1993	142.0	582.0	지하1층/지상3층	해당	-
186	409-200	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	2001	135.0	716.0	지하1층/지상4층	해당	-
187	409-201	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	158.0	704.0	지하1층/지상4층	미해당	-
188	409-202	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	155.0	658.0	지하1층/지상4층	해당	-
189	409-203	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	90.0	402.0	지하2층/지상3층	해당	-
190	409-204	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	96.0	288.0	지하1층/지상2층	해당	-
191	409-207	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1992	135.0	565.0	지하1층/지상4층	해당	-
192	409-208	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1993	135.0	595.0	지하1층/지상4층	해당	-
193	409-209	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	126.0	592.0	지하1층/지상4층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
194	409-210	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	131.0	618.0	지하1층/지상4층	해당	-
195	409-211	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	221.0	지하1층/지상2층	해당	-
196	409-217	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	79.0	365.0	지하2층/지상3층	해당	-
197	409-218	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	79.0	365.0	지하2층/지상3층	해당	-
198	409-219	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	218.0	지하1층/지상2층	해당	-
199	409-220	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	218.0	지하1층/지상2층	해당	-
200	409-222	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	158.0	747.0	지하1층/지상4층	미해당	-
201	409-223	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	148.0	655.0	지하1층/지상4층	해당	-
202	409-224	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	2015	198.0	596.0	지상5층	미해당	-
203	409-228	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	101.0	304.0	지하1층/지상2층	해당	-
204	409-230	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	137.0	438.0	지하1층/지상3층	해당	-
205	409-234	단독주택	벽돌구조	-	3	1975	123.0	209.0	지하1층/지상2층	해당	-
206	409-235	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	150.0	659.0	지하2층/지상4층	미해당	-
207	409-236	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	121.0	532.0	지하2층/지상3층	해당	-
208	409-237	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1997	156.0	612.0	지하1층/지상3층	해당	-
209	409-24	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	236.0	지하1층/지상2층	해당	-
210	409-248	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	96.0	442.0	지하2층/지상3층	해당	-
211	409-249	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	95.0	396.0	지하2층/지상3층	해당	-
212	409-25	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1995	258.0	1491.0	지하2층/지상4층	미해당	-
213	409-250	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	186.0	지하1층/지상2층	해당	-
214	409-251	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	95.0	330.0	지상4층	미해당	-
215	409-254	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1996	130.0	452.0	지하1층/지상3층	해당	-
216	409-255	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	53.0	227.0	지하1층/지상3층	해당	-
217	409-256	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	67.0	201.0	지하1층/지상2층	해당	-
218	409-257	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	67.0	203.0	지하1층/지상2층	해당	-
219	409-258	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2002	78.0	344.0	지하1층/지상4층	미해당	-
220	409-259	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	83.0	365.0	지하2층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
221	409-26	노유자시설	기타강구조	-	2	1982	0.0	237.0	지상1층	해당	-
222	409-260	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	79.0	358.0	지하2층/지상3층	해당	-
223	409-261	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	82.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
224	409-262	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	77.0	231.0	지하1층/지상2층	해당	-
225	409-263	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2002	190.0	955.0	지하2층/지상4층	미해당	-
226	409-265	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2003	95.0	361.0	지하1층/지상4층	미해당	-
227	409-266	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	0.0	362.0	지하2층/지상3층	해당	-
228	409-267	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2017	91.0	427.0	지하2층/지상4층	미해당	-
229	409-268	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	79.0	238.0	지하1층/지상2층	해당	-
230	409-269	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2017	148.0	515.0	지하1층/지상4층	미해당	-
231	409-271	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	81.0	지하1층/지상1층	해당	-
232	409-272	단독주택	벽돌구조	-	1	1994	86.0	220.0	지하1층/지상2층	해당	-
233	409-273	공동주택	벽돌구조	-	2	1993	83.0	406.0	지하2층/지상3층	해당	-
234	409-276	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2019	73.0	354.0	지하2층/지상4층	미해당	-
235	409-277	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	69.0	207.0	지하1층/지상2층	해당	-
236	409-278	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	69.0	207.0	지하1층/지상2층	해당	-
237	409-279	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	233.0	지하2층/지상2층	해당	-
238	409-281	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1997	306.0	1706.0	지하2층/지상4층	미해당	-
239	409-282	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	76.0	330.0	지하2층/지상3층	해당	-
240	409-283	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	76.0	307.0	지하1층/지상3층	해당	-
241	409-284	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	77.0	309.0	지하1층/지상3층	해당	-
242	409-287	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	75.0	299.0	지하2층/지상3층	해당	-
243	409-288	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	75.0	213.0	지하1층/지상2층	해당	-
244	409-289	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	77.0	246.0	지하1층/지상3층	해당	-
245	409-290	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	114.0	450.0	지하2층/지상3층	해당	-
246	409-291	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
247	409-292	공동주택	벽돌구조	-	2	1989	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
248	409-293	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	76.0	228.0	지하1층/지상2층	해당	-
249	409-294	공동주택	벽돌구조	-	2	1993	82.0	278.0	지하1층/지상3층	해당	-
250	409-295	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	103.0	288.0	지하1층/지상3층	해당	-
251	409-296	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	94.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
252	409-297	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2015	97.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
253	409-298	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	2004	81.0	293.0	지하1층/지상3층	해당	-
254	409-299	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	170.0	지하1층/지상2층	해당	-
255	409-30	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	79.0	314.0	지하1층/지상3층	해당	-
256	409-303	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	192.0	지하1층/지상2층	해당	-
257	409-304	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	198.0	지하1층/지상2층	해당	-
258	409-307	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	81.0	327.0	지하1층/지상3층	해당	-
259	409-308	공동주택	철근콘크리트구조	-	5	2002	140.0	452.0	지상5층	미해당	-
260	409-309	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	0.0	197.0	지하1층/지상2층	해당	-
261	409-31	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	120.0	484.0	지하1층/지상3층	해당	-
262	409-312	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2014	69.0	199.0	지하1층/지상3층	미해당	-
263	409-316	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	85.0	341.0	지하1층/지상3층	해당	-
264	409-317	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	77.0	295.0	지하1층/지상3층	해당	-
265	409-318	공동주택	벽돌구조	-	2	1986	69.0	160.0	지하1층/지상2층	해당	-
266	409-319	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	79.0	324.0	지하1층/지상3층	해당	-
267	409-32	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	68.0	366.0	지하2층/지상4층	미해당	-
268	409-321	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	102.0	371.0	지하1층/지상3층	해당	-
269	409-322	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
270	409-323	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
271	409-324	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	79.0	352.0	지하2층/지상3층	해당	-
272	409-325	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	79.0	352.0	지하2층/지상3층	해당	-
273	409-326	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	79.0	352.0	지하2층/지상3층	해당	-
274	409-327	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	79.0	349.0	지하2층/지상3층	해당	-
275	409-328	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	81.0	360.0	지하2층/지상3층	해당	-
276	409-329	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	1991	73.0	320.0	지하2층/지상3층	해당	-
277	409-33	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	78.0	315.0	지하1층/지상3층	해당	-
278	409-330	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	85.0	353.0	지하1층/지상4층	해당	-
279	409-331	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	237.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
280	409-332	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	137.0	지하1층/지상2층	해당	-
281	409-333	단독주택	벽돌구조	-	1	1996	96.0	177.0	지상2층	해당	-
282	409-334	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	212.0	지하1층/지상2층	해당	-
283	409-335	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1995	101.0	324.0	지하1층/지상3층	해당	-
284	409-336	단독주택	벽돌구조	-	1	1987	0.0	204.0	지하1층/지상2층	해당	-
285	409-337	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	81.0	지하1층/지상1층	해당	-
286	409-338	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	85.0	지하1층/지상1층	해당	-
287	409-339	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	120.0	지하1층/지상2층	해당	-
288	409-34	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1991	135.0	652.0	지하1층/지상4층	해당	-
289	409-340	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	173.0	826.0	지하1층/지상4층	미해당	-
290	409-341	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2003	183.0	845.0	지하1층/지상4층	미해당	-
291	409-343	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	162.0	지하1층/지상3층	해당	-
292	409-344	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	76.0	229.0	지하1층/지상2층	해당	-
293	409-345	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	104.0	407.0	지하1층/지상3층	해당	-
294	409-346	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	114.0	554.0	지하2층/지상3층	해당	-
295	409-347	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	2014	174.0	641.0	지하1층/지상4층	미해당	-
296	409-35	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	109.0	538.0	지하1층/지상4층	미해당	-
297	409-353	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2014	97.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
298	409-354	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	75.0	198.0	지하1층/지상2층	해당	-
299	409-355	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	192.0	지하1층/지상2층	해당	-
300	409-356	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	72.0	197.0	지하1층/지상2층	해당	-
301	409-359	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	96.0	380.0	지하1층/지상4층	해당	-
302	409-36	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1995	166.0	817.0	지하2층/지상4층	미해당	-
303	409-361	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	86.0	390.0	지하2층/지상3층	해당	-
304	409-37	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2007	93.0	328.0	지하1층/지상3층	미해당	-
305	409-383	공동주택	벽돌구조	-	2	1986	75.0	218.0	지하1층/지상2층	해당	-
306	409-384	공동주택	벽돌구조	-	2	1986	75.0	218.0	지하1층/지상2층	해당	-
307	409-385	공동주택	벽돌구조	-	2	1986	80.0	176.0	지하1층/지상2층	해당	-
308	409-386	단독주택	벽돌구조	-	1	1987	0.0	208.0	지하1층/지상2층	해당	-
309	409-388	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	1989	60.0	242.0	지하1층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
310	409-389	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	1990	62.0	248.0	지하1층/지상3층	해당	-
311	409-390	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1989	82.0	329.0	지하1층/지상3층	해당	-
312	409-391	공동주택	벽돌구조	-	1	1989	62.0	248.0	지하1층/지상3층	해당	-
313	409-392	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	91.0	274.0	지하1층/지상2층	해당	-
314	409-393	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1991	164.0	659.0	지하1층/지상3층	해당	-
315	409-394	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	82.0	328.0	지하1층/지상3층	해당	-
316	409-395	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	81.0	327.0	지하1층/지상3층	해당	-
317	409-400	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2007	93.0	329.0	지하1층/지상3층	미해당	-
318	409-402	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	2018	75.0	248.0	지하1층/지상3층	미해당	-
319	409-403	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	2018	75.0	233.0	지하1층/지상3층	미해당	-
320	409-47	단독주택	벽돌구조	-	4	1996	156.0	659.0	지하2층/지상3층	해당	-
321	409-53	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	124.0	433.0	지하1층/지상3층	해당	-
322	409-54	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1991	156.0	615.0	지하1층/지상3층	해당	-
323	409-55	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	2002	172.0	913.0	지하1층/지상4층	미해당	-
324	409-57	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	161.0	642.0	지상5층	미해당	-
325	409-61	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	154.0	655.0	지하1층/지상4층	해당	-
326	409-66	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	125.0	298.0	지하1층/지상2층	해당	-
327	409-67	공동주택	벽돌구조	-	2	1992	106.0	418.0	지하1층/지상3층	해당	-
328	409-78	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2017	153.0	384.0	지상4층	미해당	-
329	409-79	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2000	153.0	659.0	지하1층/지상4층	미해당	-
330	409-80	단독주택	벽돌구조	-	1	1994	128.0	416.0	지하1층/지상3층	해당	-
331	409-81	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	247.0	지하1층/지상2층	해당	-
332	409-82	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	119.0	467.0	지하1층/지상3층	해당	-
333	409-88	단독주택	벽돌구조	-	4	1996	158.0	659.0	지하2층/지상3층	해당	-
334	409-89	공동주택	벽돌구조	-	2	1986	75.0	218.0	지하1층/지상2층	해당	-
335	409-92	단독주택	벽돌구조	-	2	1996	96.0	394.0	지하1층/지상3층	해당	-
336	409-93	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	124.0	442.0	지상5층	미해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
337	409-94	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	122.0	573.0	지하1층/지상4층	미해당	-
338	409-95	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	124.0	566.0	지하1층/지상4층	미해당	-
339	409-96	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	2013	97.0	442.0	지하1층/지상4층	미해당	-
340	409-97	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	154.0	757.0	지하1층/지상4층	미해당	-
341	409-98	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	109.0	497.0	지하1층/지상4층	해당	-
342	412-102	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1998	100.0	332.0	지하1층/지상3층	해당	-
343	412-103	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	93.0	360.0	지하1층/지상3층	해당	-
344	412-104	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	94.0	261.0	지하1층/지상2층	해당	-
345	412-105	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	83.0	333.0	지하1층/지상3층	해당	-
346	412-106	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	93.0	222.0	지하1층/지상2층	해당	-
347	412-108	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	247.0	지하1층/지상2층	해당	-
348	412-109	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	212.0	지하1층/지상2층	해당	-
349	412-110	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	88.0	지하1층/지상1층	해당	-
350	412-111	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	77.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
351	412-112	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	96.0	423.0	지하1층/지상4층	해당	-
352	412-113	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	88.0	265.0	지하1층/지상2층	해당	-
353	412-114	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	81.0	358.0	지하1층/지상4층	해당	-
354	412-115	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	0.0	269.0	지하1층/지상2층	해당	-
355	412-116	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	93.0	403.0	지하1층/지상4층	해당	-
356	412-117	단독주택	벽돌구조	-	2	2000	86.0	236.0	지하1층/지상2층	해당	-
357	412-118	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	112.0	360.0	지하1층/지상3층	해당	-
358	412-119	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	87.0	314.0	지하1층/지상3층	해당	-
359	412-120	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	82.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
360	412-121	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
361	412-122	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	81.0	244.0	지하1층/지상2층	해당	-
362	412-123	공동주택	벽돌구조	-	2	1989	109.0	328.0	지하1층/지상2층	해당	-
363	412-124	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2002	150.0	658.0	지하1층/지상4층	미해당	-
364	412-125	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
365	412-126	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	230.0	지하1층/지상2층	해당	-
366	412-127	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	92.0	382.0	지하1층/지상3층	해당	-
367	412-128	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	168.0	658.0	지하1층/지상4층	미해당	-
368	412-129	단독주택	벽돌구조	-	2	1990	0.0	238.0	지하1층/지상2층	해당	-
369	412-130	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2002	84.0	385.0	지하1층/지상4층	미해당	-
370	412-131	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
371	412-133	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	98.0	325.0	지하1층/지상3층	해당	-
372	412-134	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	118.0	488.0	지하1층/지상4층	해당	-
373	412-136	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	2	1976	202.0	262.0	지하1층/지상2층	해당	-
374	412-137	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	168.0	997.0	지하1층/지상5층	미해당	-
375	412-140	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	70.0	197.0	지하1층/지상2층	해당	-
376	412-141	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	101.0	404.0	지하1층/지상3층	해당	-
377	412-145	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	101.0	473.0	지하1층/지상4층	해당	-
378	412-146	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	102.0	449.0	지하1층/지상4층	해당	-
379	412-147	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	79.0	237.0	지하1층/지상2층	해당	-
380	412-156	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1994	67.0	279.0	지하1층/지상4층	해당	-
381	412-157	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	0.0	242.0	지하1층/지상2층	해당	-
382	412-158	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2014	88.0	331.0	지하1층/지상4층	미해당	-
383	412-159	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2015	92.0	340.0	지하1층/지상4층	미해당	-
384	412-160	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	96.0	296.0	지하2층/지상2층	해당	-
385	412-162	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2016	91.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
386	412-163	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2004	103.0	525.0	지하1층/지상4층	미해당	-
387	412-164	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	294.0	지하1층/지상2층	해당	-
388	412-165	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	106.0	385.0	지하1층/지상3층	미해당	-
389	412-166	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2012	104.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
390	412-167	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	111.0	506.0	지하1층/지상4층	해당	-
391	412-168	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	140.0	497.0	지하1층/지상4층	해당	-
392	412-169	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	109.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
393	412-170	단독주택	벽돌구조	-	4	1993	106.0	308.0	지하2층/지상2층	해당	-
394	412-171	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
395	412-172	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	161.0	656.0	지하1층/지상4층	미해당	-
396	412-174	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2013	87.0	292.0	지하1층/지상3층	미해당	-
397	412-175	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2016	86.0	295.0	지하1층/지상3층	미해당	-
398	412-176	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2015	83.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
399	412-177	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	95.0	276.0	지하1층/지상2층	해당	-
400	412-178	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	79.0	239.0	지하1층/지상2층	해당	-
401	412-179	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	241.0	지하1층/지상2층	해당	-
402	412-18	제1종근린생활시설	벽돌구조	-	1	1974	0.0	134.0	지상2층	해당	-
403	412-180	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	71.0	312.0	지하1층/지상4층	해당	-
404	412-182	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	106.0	298.0	지하1층/지상2층	해당	-
405	412-183	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	108.0	291.0	지하1층/지상2층	해당	-
406	412-184	단독주택	벽돌구조	-	3	1994	107.0	299.0	지하1층/지상2층	해당	-
407	412-185	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2016	105.0	497.0	지하2층/지상4층	미해당	-
408	412-186	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1991	123.0	482.0	지하1층/지상3층	해당	-
409	412-188	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2006	120.0	391.0	지하1층/지상3층	미해당	-
410	412-189	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1998	111.0	329.0	지하1층/지상3층	해당	-
411	412-19	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2005	98.0	418.0	지하1층/지상4층	미해당	-
412	412-190	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1998	100.0	335.0	지하1층/지상3층	해당	-
413	412-192	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2004	109.0	552.0	지하1층/지상4층	미해당	-
414	412-193	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	79.0	397.0	지하1층/지상4층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
415	412-194	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	79.0	397.0	지하1층/지상4층	해당	-
416	412-195	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	78.0	392.0	지하1층/지상4층	해당	-
417	412-196	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	79.0	237.0	지하1층/지상2층	해당	-
418	412-197	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2005	95.0	239.0	지상3층	미해당	-
419	412-198	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	95.0	256.0	지하1층/지상2층	해당	-
420	412-199	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	95.0	257.0	지하1층/지상2층	해당	-
421	412-20	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	91.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
422	412-200	단독주택	벽돌구조	-	1	1974	0.0	98.0	지하1층/지상1층	해당	-
423	412-201	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	1992	146.0	634.0	지하1층/지상4층	해당	-
424	412-203	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	174.0	837.0	지하1층/지상4층	미해당	-
425	412-205	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	81.0	245.0	지하1층/지상2층	해당	-
426	412-206	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	101.0	253.0	지하1층/지상2층	해당	-
427	412-207	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	101.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
428	412-208	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2002	99.0	356.0	지상4층	미해당	-
429	412-209	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	93.0	463.0	지하1층/지상4층	미해당	-
430	412-21	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	95.0	348.0	지하1층/지상3층	해당	-
431	412-210	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	117.0	561.0	지하1층/지상4층	미해당	-
432	412-211	단독주택	벽돌구조	-	1	1992	0.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
433	412-212	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
434	412-213	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
435	412-216	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	245.0	지하1층/지상2층	해당	-
436	412-217	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	90.0	277.0	지하1층/지상3층	해당	-
437	412-218	단독주택	벽돌구조	-	2	1990	0.0	222.0	지하1층/지상2층	해당	-
438	412-219	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2016	82.0	283.0	지하1층/지상3층	미해당	-
439	412-22	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	103.0	489.0	지하1층/지상4층	해당	-
440	412-221	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	96.0	290.0	지하1층/지상2층	해당	-
441	412-23	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	207.0	지하1층/지상2층	해당	-
442	412-233	공동주택	벽돌구조	-	2	1987	60.0	156.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
443	412-234	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	2001	94.0	472.0	지하1층/지상5층	미해당	-
444	412-237	단독주택	벽돌구조	-	1	1992	0.0	245.0	지하1층/지상2층	해당	-
445	412-238	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2014	75.0	364.0	지하2층/지상4층	미해당	-
446	412-239	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	91.0	328.0	지하1층/지상3층	해당	-
447	412-24	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	103.0	500.0	지하1층/지상4층	해당	-
448	412-240	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
449	412-243	단독주택	벽돌구조	-	2	1996	122.0	417.0	지하1층/지상3층	해당	-
450	412-245	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
451	412-250	단독주택	벽돌구조	-	1	1992	0.0	168.0	지하1층/지상2층	해당	-
452	412-251	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	196.0	지하1층/지상2층	해당	-
453	412-252	단독주택	벽돌구조	-	2	1996	78.0	350.0	지하2층/지상3층	해당	-
454	412-253	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1995	55.0	189.0	지하1층/지상3층	해당	-
455	412-26	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	151.0	692.0	지하1층/지상4층	미해당	-
456	412-260	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	109.0	314.0	지하1층/지상2층	해당	-
457	412-264	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	63.0	189.0	지하1층/지상2층	해당	-
458	412-268	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	91.0	334.0	지하1층/지상3층	해당	-
459	412-27	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	202.0	지하1층/지상2층	해당	-
460	412-271	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	75.0	359.0	지하1층/지상4층	해당	-
461	412-273	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	85.0	345.0	지하1층/지상3층	해당	-
462	412-275	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2016	95.0	328.0	지하1층/지상3층	미해당	-
463	412-279	단독주택	벽돌구조	-	3	1992	125.0	328.0	지하1층/지상2층	해당	-
464	412-284	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	106.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
465	412-287	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	84.0	284.0	지하1층/지상3층	미해당	-
466	412-288	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	228.0	지하1층/지상2층	해당	-
467	412-292	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	119.0	527.0	지하1층/지상4층	해당	-
468	412-296	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	70.0	219.0	지하1층/지상3층	해당	-
469	412-305	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	79.0	224.0	지하1층/지상2층	해당	-
470	412-31	단독주택	벽돌구조	-	1	1985	0.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
471	412-311	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2004	112.0	407.0	지상4층	미해당	-
472	412-312	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	0.0	367.0	지하1층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
473	412-313	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	135.0	655.0	지하1층/지상4층	해당	-
474	412-315	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	135.0	655.0	지하1층/지상4층	해당	-
475	412-316	공동주택	벽돌구조	-	2	1992	96.0	461.0	지하1층/지상4층	해당	-
476	412-317	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	118.0	475.0	지하1층/지상3층	해당	-
477	412-319	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	89.0	455.0	지하1층/지상4층	미해당	-
478	412-32	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	92.0	256.0	지하1층/지상2층	해당	-
479	412-320	단독주택	벽돌구조	-	1	1991	0.0	245.0	지하1층/지상2층	해당	-
480	412-321	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	0.0	371.0	지하1층/지상3층	해당	-
481	412-321	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	0.0	371.0	지하1층/지상3층	해당	-
482	412-324	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
483	412-325	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
484	412-326	단독주택	벽돌구조	-	1	1976	0.0	96.0	지하1층/지상1층	해당	-
485	412-327	단독주택	벽돌구조	-	1	1976	0.0	83.0	지하1층/지상1층	해당	-
486	412-328	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	103.0	311.0	지하1층/지상2층	해당	-
487	412-329	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2010	96.0	323.0	지하1층/지상3층	미해당	-
488	412-33	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	126.0	498.0	지하1층/지상3층	해당	-
489	412-330	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	104.0	지하1층/지상1층	해당	-
490	412-331	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	98.0	266.0	지하1층/지상2층	해당	-
491	412-332	공동주택	벽돌구조	-	4	1978	190.0	446.0	지하1층/지상2층	해당	-
492	412-334	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	72.0	326.0	지하1층/지상4층	해당	-
493	412-335	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	69.0	311.0	지하1층/지상4층	해당	-
494	412-336	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1998	263.0	1176.0	지하1층/지상4층	미해당	-
495	412-34	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	114.0	지하1층/지상1층	해당	-
496	412-340	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2016	114.0	329.0	지하1층/지상3층	미해당	-
497	412-341	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	164.0	646.0	지하1층/지상4층	미해당	-
498	412-343	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	96.0	423.0	지하1층/지상4층	해당	-
499	412-344	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	2017	107.0	354.0	지하1층/지상4층	미해당	-
500	412-346	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	89.0	지하1층/지상1층	해당	-
501	412-347	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	88.0	지하1층/지상1층	해당	-
502	412-348	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	57.0	161.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
503	412-349	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	0.0	229.0	지하1층/지상2층	해당	-
504	412-35	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	127.0	382.0	지하1층/지상2층	해당	-
505	412-350	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	0.0	237.0	지하1층/지상2층	해당	-
506	412-351	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	151.0	722.0	지하1층/지상4층	미해당	-
507	412-352	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	151.0	722.0	지하1층/지상4층	미해당	-
508	412-353	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2002	151.0	720.0	지하1층/지상4층	미해당	-
509	412-355	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1996	84.0	232.0	지하1층/지상2층	해당	-
510	412-356	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2012	204.0	895.0	지하1층/지상4층	미해당	-
511	412-356	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2012	163.0	595.0	지하1층/지상4층	미해당	-
512	412-358	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	82.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
513	412-359	단독주택	벽돌구조	-	1	1987	0.0	208.0	지하1층/지상2층	해당	-
514	412-36	단독주택	벽돌구조	-	1	1992	94.0	247.0	지하1층/지상2층	해당	-
515	412-360	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1993	74.0	297.0	지하1층/지상3층	해당	-
516	412-363	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2002	199.0	1102.0	지하1층/지상5층	미해당	-
517	412-364	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1997	102.0	403.0	지하1층/지상3층	해당	-
518	412-366	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	1997	116.0	481.0	지하1층/지상4층	미해당	-
519	412-367	단독주택	벽돌구조	-	2	1996	104.0	329.0	지하1층/지상3층	해당	-
520	412-369	공동주택	벽돌구조	-	2	1989	82.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
521	412-37	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	119.0	491.0	지하1층/지상3층	해당	-
522	412-370	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	102.0	486.0	지하1층/지상4층	미해당	-
523	412-371	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2001	101.0	398.0	지상5층	미해당	-
524	412-373	단독주택	벽돌구조	-	1	1976	0.0	82.0	지하1층/지상1층	해당	-
525	412-374	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	103.0	388.0	지상5층	미해당	-
526	412-375	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2011	104.0	346.0	지하1층/지상3층	미해당	-
527	412-376	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	247.0	지하1층/지상2층	해당	-
528	412-378	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	2009	75.0	399.0	지하1층/지상5층	미해당	-
529	412-379	단독주택	벽돌구조	-	1	1995	57.0	206.0	지하1층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
530	412-38	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	104.0	381.0	지하1층/지상3층	해당	-
531	412-385	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	80.0	지하1층/지상1층	해당	-
532	412-387	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2014	84.0	394.0	지하2층/지상4층	미해당	-
533	412-39	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1994	141.0	615.0	지하2층/지상3층	해당	-
534	412-392	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	79.0	268.0	지하2층/지상2층	해당	-
535	412-393	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	154.0	지하1층/지상2층	해당	-
536	412-397	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	225.0	지하1층/지상2층	해당	-
537	412-398	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	95.0	322.0	지하1층/지상3층	해당	-
538	412-399	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	78.0	208.0	지하1층/지상2층	해당	-
539	412-40	단독주택	벽돌구조	-	3	1991	0.0	375.0	지하1층/지상2층	해당	-
540	412-408	단독주택	벽돌구조	-	3	1996	98.0	235.0	지하1층/지상2층	해당	-
541	412-409	단독주택	벽돌구조	-	3	1996	98.0	270.0	지하1층/지상2층	해당	-
542	412-410	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	2013	84.0	213.0	지상4층	미해당	-
543	412-42	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	151.0	지하1층/지상1층	해당	-
544	412-43	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	86.0	295.0	지하1층/지상3층	해당	-
545	412-438	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	86.0	287.0	지하1층/지상4층	미해당	-
546	412-44	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2015	151.0	411.0	지상5층	미해당	-
547	412-445	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	2008	74.0	231.0	지하1층/지상3층	미해당	-
548	412-446	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	70.0	276.0	지하1층/지상3층	해당	-
549	412-447	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	70.0	281.0	지하1층/지상3층	해당	-
550	412-448	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	76.0	308.0	지하1층/지상3층	해당	-
551	412-449	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	75.0	291.0	지하1층/지상3층	해당	-
552	412-45	단독주택	벽돌구조	-	1	1994	105.0	432.0	지하1층/지상4층	해당	-
553	412-451	공동주택	벽돌구조	-	2	1992	86.0	283.0	지하1층/지상3층	해당	-
554	412-452	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	89.0	269.0	지하1층/지상3층	해당	-
555	412-453	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	73.0	287.0	지하1층/지상3층	해당	-
556	412-454	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2008	75.0	300.0	지하1층/지상3층	미해당	-
557	412-455	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	75.0	224.0	지상4층	해당	-
558	412-456	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	108.0	600.0	지하2층/지상4층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
559	412-458	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2004	113.0	538.0	지하1층/지상4층	미해당	-
560	412-459	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	0.0	266.0	지하1층/지상3층	해당	-
561	412-46	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	105.0	399.0	지하1층/지상3층	해당	-
562	412-460	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	75.0	249.0	지하1층/지상3층	해당	-
563	412-463	공동주택	철근콘크리트구조	-	1	2003	79.0	385.0	지하1층/지상4층	미해당	-
564	412-465	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	88.0	지하1층/지상2층	해당	-
565	412-467	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2008	75.0	300.0	지하1층/지상3층	미해당	-
566	412-47	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1995	83.0	346.0	지하2층/지상3층	해당	-
567	412-472	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2018	98.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
568	412-474	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1995	103.0	426.0	지하1층/지상3층	해당	-
569	412-475	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	62.0	241.0	지하1층/지상3층	해당	-
570	412-476	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	92.0	417.0	지하1층/지상4층	해당	-
571	412-477	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	108.0	326.0	지하1층/지상2층	해당	-
572	412-478	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1992	117.0	468.0	지하1층/지상3층	해당	-
573	412-479	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	1994	92.0	341.0	지하1층/지상3층	해당	-
574	412-48	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	186.0	지하1층/지상2층	해당	-
575	412-482	단독주택	벽돌구조	-	3	1993	90.0	329.0	지하1층/지상3층	해당	-
576	412-486	공동주택	벽돌구조	-	2	1987	64.0	167.0	지하1층/지상2층	해당	-
577	412-488	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	154.0	지하1층/지상2층	해당	-
578	412-489	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	41.0	124.0	지하1층/지상2층	해당	-
579	412-49	단독주택	벽돌구조	-	1	1992	95.0	263.0	지하1층/지상2층	해당	-
580	412-51	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1995	123.0	494.0	지하1층/지상3층	해당	-
581	412-53	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	83.0	288.0	지하1층/지상3층	해당	-
582	412-54	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	107.0	498.0	지하1층/지상4층	해당	-
583	412-55	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2003	103.0	435.0	지하1층/지상4층	미해당	-
584	412-56	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	244.0	지하1층/지상2층	해당	-
585	412-57	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	95.0	275.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
586	412-59	공동주택	벽돌구조	-	1	1991	86.0	321.0	지하1층/지상3층	해당	-
587	412-60	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2003	96.0	351.0	지하1층/지상3층	해당	-
588	412-61	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	100.0	300.0	지하1층/지상2층	해당	-
589	412-62	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
590	412-63	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2012	101.0	329.0	지하1층/지상3층	미해당	-
591	412-65	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2013	94.0	311.0	지하1층/지상3층	미해당	-
592	412-66	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2007	99.0	299.0	지하1층/지상3층	미해당	-
593	412-67	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	267.0	지하1층/지상2층	해당	-
594	412-68	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	267.0	지하1층/지상2층	해당	-
595	412-69	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	101.0	394.0	지하1층/지상3층	해당	-
596	412-70	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2013	89.0	298.0	지하1층/지상3층	미해당	-
597	412-71	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	60.0	165.0	지하1층/지상2층	해당	-
598	412-73	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	97.0	291.0	지하1층/지상2층	해당	-
599	412-74	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1997	118.0	435.0	지하1층/지상3층	해당	-
600	412-75	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
601	412-76	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	87.0	243.0	지하1층/지상2층	해당	-
602	412-77	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	112.0	509.0	지하2층/지상3층	해당	-
603	412-78	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	97.0	415.0	지하1층/지상4층	해당	-
604	412-79	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	92.0	423.0	지하1층/지상4층	해당	-
605	412-81	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	88.0	지하1층/지상1층	해당	-
606	412-82	단독주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	76.0	305.0	지하1층/지상3층	해당	-
607	412-83	단독주택	벽돌구조	-	2	1989	86.0	246.0	지하1층/지상3층	해당	-
608	412-85	단독주택	벽돌구조	-	1	1995	86.0	245.0	지하1층/지상2층	해당	-
609	412-86	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1994	98.0	328.0	지하1층/지상3층	미해당	-
610	412-87	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	94.0	435.0	지하1층/지상4층	해당	-
611	412-88	단독주택	벽돌구조	-	1	1978	0.0	100.0	지하1층/지상1층	해당	-
612	412-89	단독주택	벽돌구조	-	1	1977	0.0	96.0	지하1층/지상1층	해당	-
613	412-90	단독주택	벽돌구조	-	1	1976	0.0	95.0	지하1층/지상1층	해당	-
614	412-91	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	109.0	405.0	지하1층/지상3층	해당	-
615	412-92	공동주택	벽돌구조	-	1	1990	59.0	178.0	지하1층/지상2층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
616	412-93	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	82.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
617	412-94	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	99.0	383.0	지하1층/지상3층	해당	-
618	412-96	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1990	81.0	327.0	지하1층/지상3층	해당	-
619	412-97	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1993	98.0	432.0	지하1층/지상4층	해당	-
620	412-98	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2017	113.0	437.0	지하1층/지상4층	미해당	-
621	414-10	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	91.0	449.0	지하1층/지상4층	해당	-
622	414-11	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1992	63.0	239.0	지하1층/지상4층	해당	-
623	414-13	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	84.0	394.0	지하1층/지상4층	해당	-
624	414-21	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2004	98.0	451.0	지하1층/지상4층	미해당	-
625	414-22	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
626	414-23	단독주택	벽돌구조	-	2	1992	88.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
627	414-24	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	225.0	지하1층/지상2층	해당	-
628	414-27	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	87.0	310.0	지하1층/지상3층	해당	-
629	414-28	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	186.0	지하1층/지상2층	해당	-
630	414-29	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	68.0	192.0	지하1층/지상2층	해당	-
631	414-35	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	151.0	지하1층/지상2층	해당	-
632	414-37	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	211.0	지하1층/지상2층	해당	-
633	414-38	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	1998	83.0	298.0	지하1층/지상3층	해당	-
634	414-39	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	197.0	지하1층/지상2층	해당	-
635	414-40	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	226.0	지하1층/지상2층	해당	-
636	414-41	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2015	84.0	285.0	지하1층/지상3층	미해당	-
637	414-42	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	192.0	지하1층/지상2층	해당	-
638	414-42	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	92.0	415.0	지하1층/지상4층	해당	-
639	414-44	단독주택	벽돌구조	-	2	1991	0.0	199.0	지하1층/지상2층	해당	-
640	414-45	단독주택	벽돌구조	-	2	1990	0.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
641	414-48	공동주택	벽돌구조	-	1	1991	52.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
642	414-49	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	158.0	지하1층/지상2층	해당	-
643	414-5	단독주택	벽돌구조	-	1	1976	0.0	105.0	지하1층/지상2층	해당	-
644	414-50	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1992	165.0	578.0	지하1층/지상3층	해당	-
645	414-52	단독주택	벽돌구조	-	1	1995	166.0	478.0	지하1층/지상2층	해당	-
646	414-53	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1992	164.0	646.0	지하1층/지상3층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
647	414-55	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1992	169.0	635.0	지하1층/지상3층	해당	-
648	414-56	단독주택	벽돌구조	-	1	1978	0.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
649	414-6	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	189.0	지하1층/지상2층	해당	-
650	414-63	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	0.0	116.0	지하1층/지상2층	해당	-
651	414-63	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	0.0	114.0	지하1층/지상2층	해당	-
652	414-7	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	67.0	249.0	지하1층/지상3층	해당	-
653	415-18	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	53.0	148.0	지하1층/지상2층	해당	-
654	415-19	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	71.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
655	415-20	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2004	116.0	566.0	지하1층/지상5층	미해당	-
656	415-21	단독주택	벽돌구조	-	1	1970	96.0	176.0	지하1층/지상2층	해당	-
657	415-22	단독주택	벽돌구조	-	2	1994	75.0	149.0	지하1층/지상2층	해당	-
658	415-24	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	106.0	지하1층/지상2층	해당	-
659	415-30	단독주택	벽돌구조	-	1	1975	0.0	117.0	지상2층	해당	-
660	415-31	단독주택	벽돌구조	-	1	1974	0.0	80.0	지하1층/지상1층	해당	-
661	415-32	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	81.0	198.0	지하1층/지상2층	해당	-
662	415-33	단독주택	벽돌구조	-	2	1990	0.0	213.0	지하1층/지상2층	해당	-
663	415-34	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	71.0	184.0	지하1층/지상2층	해당	-
664	415-35	단독주택	벽돌구조	-	1	1990	0.0	178.0	지하1층/지상2층	해당	-
665	415-36	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	72.0	194.0	지하1층/지상2층	해당	-
666	415-37	단독주택	벽돌구조	-	1	1989	0.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
667	415-38	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1992	122.0	487.0	지하1층/지상4층	해당	-
668	415-40	단독주택	벽돌구조	-	1	1988	0.0	197.0	지하1층/지상2층	해당	-
669	415-43	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	75.0	199.0	지상3층	해당	-
670	415-44	단독주택	벽돌구조	-	2	1993	83.0	291.0	지하1층/지상3층	해당	-
671	415-45	단독주택	벽돌구조	-	2	1995	85.0	242.0	지하1층/지상2층	해당	-
672	415-46	공동주택	철근콘크리트구조	-	3	2017	133.0	391.0	지상5층	미해당	-
673	415-47	공동주택	철근콘크리트구조	-	4	1992	178.0	641.0	지하1층/지상3층	해당	-
674	415-48	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	65.0	197.0	지하1층/지상2층	해당	-
675	415-50	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	82.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
676	415-51	공동주택	벽돌구조	-	6	1990	82.0	248.0	지하1층/지상2층	해당	-
677	415-52	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	82.0	246.0	지하1층/지상2층	해당	-
678	415-58	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	102.0	496.0	지하1층/지상4층	해당	-
679	415-59	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	102.0	496.0	지하1층/지상4층	해당	-

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
680	415-60	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	102.0	496.0	지하1층/지상4층	해당	-
681	415-61	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	83.0	249.0	지하1층/지상2층	해당	-
682	415-62	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	78.0	235.0	지하1층/지상2층	해당	-
683	415-62	공동주택	벽돌구조	-	2	1991	75.0	227.0	지하1층/지상2층	해당	-
684	415-63	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	96.0	416.0	지하1층/지상4층	해당	-
685	415-64	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	96.0	416.0	지하1층/지상4층	해당	-
686	415-65	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	1991	96.0	416.0	지하1층/지상4층	해당	-
687	415-68	공동주택	벽돌구조	-	1	1991	59.0	178.0	지하1층/지상2층	해당	-
688	산160-35	공동주택	벽돌구조	-	2	1990	66.0	200.0	지하1층/지상2층	해당	-
-	409-151	부속		-			0.0	0.0		부속	-
689	409-151	공동주택	벽돌구조	-	3	1981	177.0	429.0	지하2층/지상1층	해당	-
690	409-151	공동주택	벽돌구조	-	2	1981	0.0	266.0	지하2층/지상1층	해당	-
691	409-151	공동주택	벽돌구조	-	2	1981	0.0	266.0	지하2층/지상1층	해당	-
692	409-151	공동주택	벽돌구조	-	5	1981	209.0	520.0	지하2층/지상1층	해당	-
693	409-151	공동주택	벽돌구조	-	2	1981	209.0	266.0	지하2층/지상1층	해당	-
694	409-151	공동주택	벽돌구조	-	2	1981	0.0	266.0	지하2층/지상1층	해당	-
-	409-151	부속		-			0.0	0.0		부속	-
695	409-404	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2019	97.1	405.2	지하1층/지상4층	미해당	-
696	409-105	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2019	95.8	397.3	지하1층/지상4층	미해당	-
697	412-464	단독주택	철근콘크리트구조	-	3	2015	82.7	273.1	지하1층/지상3층	미해당	-
698	414-30	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	-	1	2008	64.8	203.8	지하1층/지상3층	미해당	-
699	412-161	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2016	93.6	299.6	지하1층/지상3층	미해당	-
700	412-365	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2019	73.0	361.9	지하1층/지상4층	미해당	-
701	412-318	공동주택	철근콘크리트구조	-	2	2016	73.7	303.8	지하1층/지상4층	미해당	-
702	409-10	제1종근린생활시설	연와조	-	1	1974	79.0	79.0	지상1층	해당	-
703	409-13	단독주택	연와조	-	1	1993	83.0	269.0	지하1층/지상2층	해당	-
704	409-300	단독주택	연와조	-	1	1976	0.0	87.9	지하1층/지상1층	해당	-
705	409-301	단독주택	철근콘크리트구조	-	1	2002	86.2	145.5	지상2층	해당	-

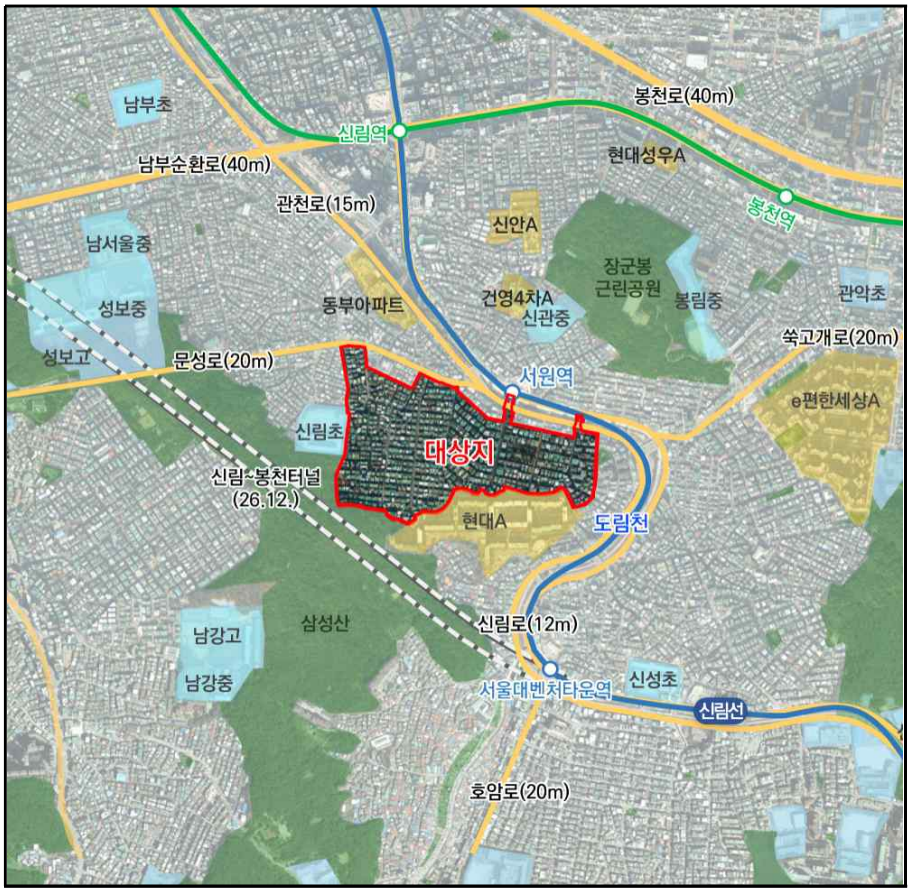
4 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 신림5구역(관악구 신림동 412번지 일대)는 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 2022년 12월 서울시 신속통합기획 대상지로 선정되었으며,
- 2023년 05월 ~ 2024년 10월까지 전문가 자문회의 6회 등을 거쳐 신속통합기획 가이드라인을 수립함
- 해당 가이드라인에 따라 기존 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거, 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함

나. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• **위치** – 관악구 신림동 412번지 일대 • **면적** – 169,069.0㎡ • **용도지역** – 제1종일반주거지역 – 제2종일반주거지역 (7층이하) – 제3종일반주거지역 • **권리자수** – 토지등소유자 2,604명	

다. 계획의 관련 근거

■ 주택정비형 재개발사업 대상지 선정기준 (「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」)

구 분		정비구역 지정기준	지정 요건
필수항목	구역면적	면적 10,000㎡ 이상	필수항목 + 선택항목 1개 이상 충족 ※ 노후동수 75% 이상인 경우 선택항목을 충족한 것으로 봄
	노후도	동수의 60% 이상	
선택항목	호수밀도	60호/ha 이상	
	과소필지	과소필지율 40% 이상	
	접도율	40% 이하	
	노후도	연면적의 60% 이상	
	반지하	50% 이상	

라. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정 절차

기 초 조 사 **(구청장)**	· 주민 또는 산업의 현황 · 토지 및 건축물의 이용 현황 등	(영 제7조2항)
신속통합기획 가이드라인 **및 정비계획(안)**	· 용도지역 계획 · 도시계획시설 계획 등	(법 제8조4항)
시·구 관련 부서 협의 **(구청장)**		
주민설명회, 공람(주민의견 청취)	· 지자체 공보에 고시 · 30일이상 주민 공람	(법 제15조1항)
구의회 의견청취		(법 제15조2항)
정비계획 입안 **(구청장)**		(영 제7조1항)
정비구역 지정 신청 **(구청장 → 시장)**		(법 제8조5항)
시 도시계획위원회 심의		(법 제16조1항)
정비구역 지정고시(시장)	· 건축제한 고시 포함	(법 제16조2항)

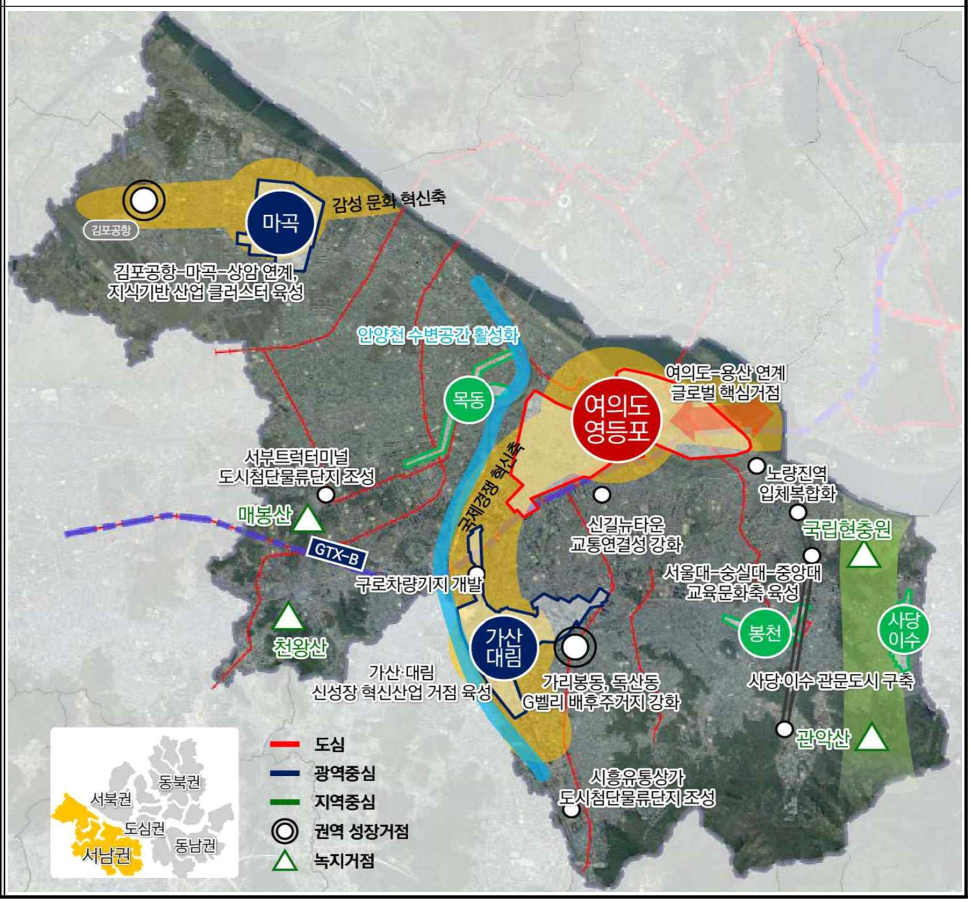
2. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 상위계획

1) 2040 서울플랜 (2040 서울시 도시기본계획)

가) 권역생활권계획 (서남권)

• 발전방향 : 교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신

도시공간	• 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북 녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성
서남권 발전구상	

수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화

2) 2030 서울시 생활권계획(지역생활권계획)

가) 신림 지역생활권계획

• 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 공공체육시설
- 주민의견을 고려한 시설공급 고려 대상 : 공영주차장, 다목적 체육센터, 노인종합복지관

• 경관분야

유 형	경관 관리대상	관리방안
자연녹지경관	관악산	• 신원동, 서원동 일대 신규 개발행위허가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
	국사봉 장군봉	• 주변 가로에서 국사봉, 장군봉으로의 조망을 고려한 건축물의 높이, 형태 등에 관한 계획 수립
	도림천	• 도림천 주변 건축계획 수립 시 도림천 통경을 고려한 배치계획 유도

• 중심지분야

- 신림 지역중심 : 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권 상업·문화 중심지 육성

구 분	내 용
발전방향	• 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 • 경전철 신설 역세권 주변 근린상업 중심지 육성
관리방안	• 신림역을 중심으로 한 젊은층 위주의 쇼핑·문화공간 조성 • 신림선 건설에 따른 신설역 주변 근린상업 중심지 육성

나) 대학 지역생활권계획

• 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설
- 주민의견을 고려한 시설공급 고려 대상 : 공영주차장, 다목적 체육센터, 문화예술회관(공연장)

• 경관분야

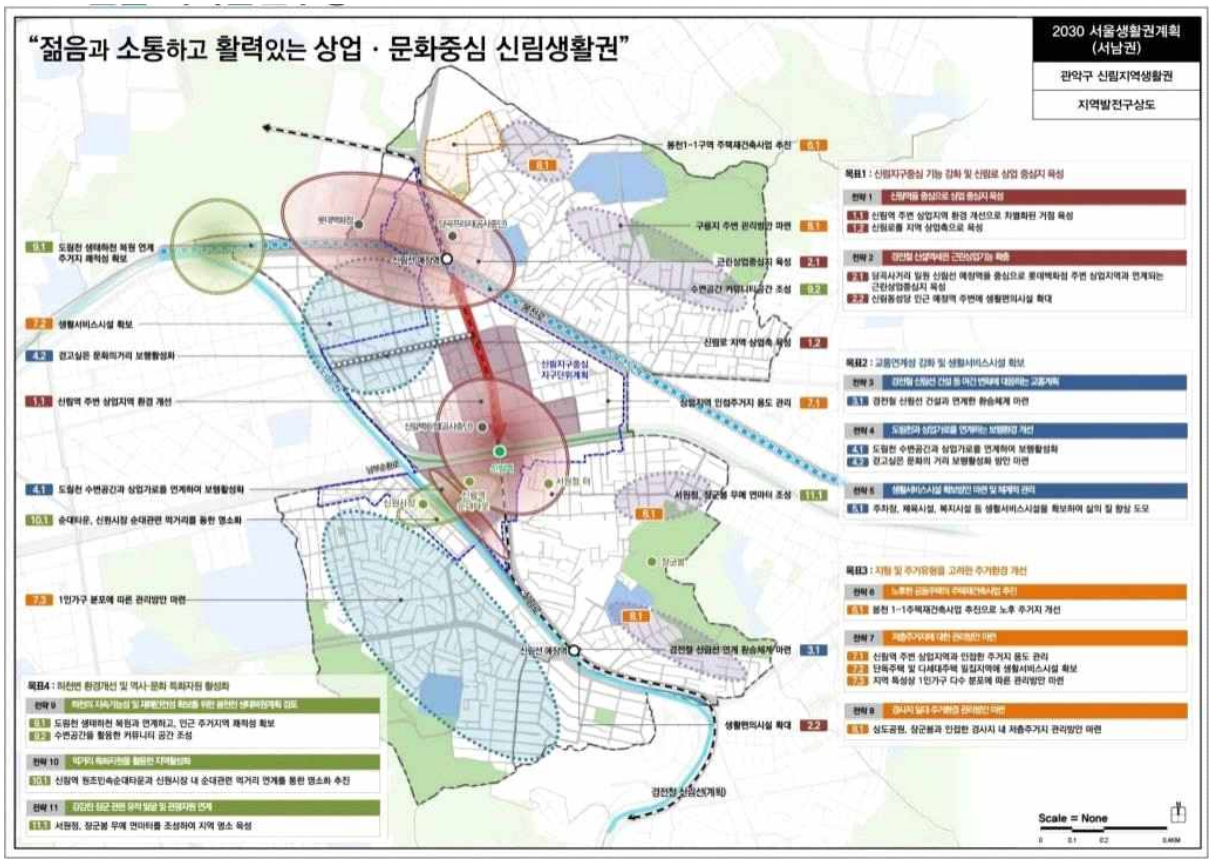
유 형	경관 관리대상	관리방안
자연녹지경관	관악산	• 청룡동 일대 신규 개발행위허가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
	도림천	• 도림천 주변 건축계획 수립 시 도림천 통경을 고려한 배치계획 유도

다) 용도지역(특성주거지역) 관리방안

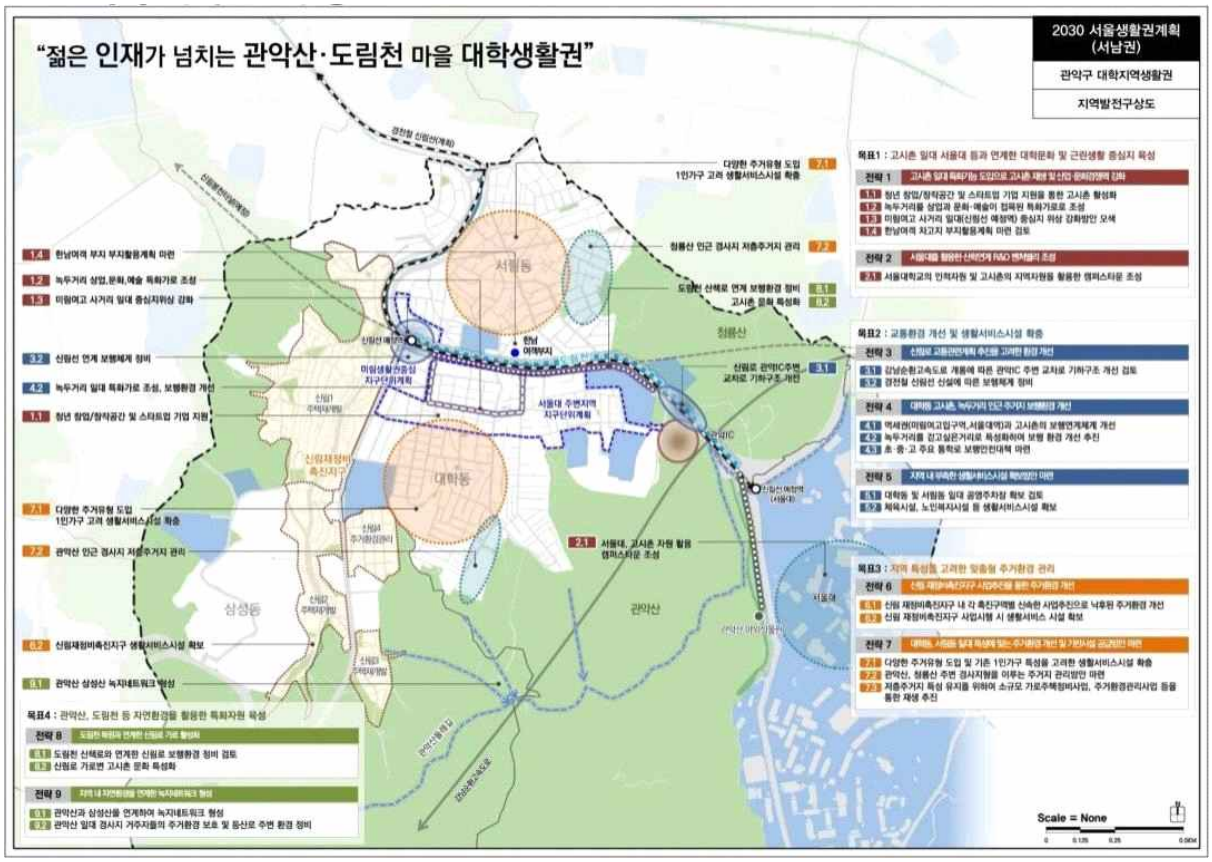
구 분	관리방안
구릉지	• 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 • 자연녹지로의 보행접근성 확보
주요산	• 양호한 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도 • 자연에너지 활용성 주거 및 녹색주차장 설치 등 친환경 건축 유도 • 주요 산으로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 유도 • 주거지 내 공원과의 연계를 통한 그린네트워크 구축(녹지축 조성) • 자연녹지로의 보행접근성 확보
기타관리	• 다양한 주거유형 개발 유도 • 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거환경개선

구릉지와 조화로운 경관 조성 및 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도
공원, 주차장, 공공체육시설 확충 필요

〈관악구 신림지역생활권 지역발전구상도〉



〈관악구 대학지역생활권 지역발전구상도〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획

• 관악구 신림 주거생활권 관리방향

- 도림천변 보행로 관리 및 편의시설 계획 고려
- 녹지, 공원 및 주차장 등 생활권 내 필요한 기반시설의 확충

구 분	내 용
주거환경관리	• 자연발생적 중저층 주거지 관리 • 다양한 공공임대주택 및 소형주택 공급을 확대 • 건우봉 주변 급경사지역에 대한 조림, 사방사업 실시로 재해예방관리
기초생활인프라	• 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립 • 배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 • 단독·다가구 주택 밀집지 내 주차시설 확보 • 문화시설 등을 확보하되, 공공시설 등의 복합화를 통한 효율성 향상 • 공원 사이에 녹지 연계성을 확보하여 공원녹지축 강화 • 기존시설의 복합화를 통한 사회복지시설 확보 • 어린이집 및 아동돌봄시설 확충
생활가로	• 문성로, 신림로변 근린생활가로 관리 • 주변 학교로 이어지는 통학로변 보행생활가로 관리
특성관리	• 도림천변 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모, 높이 강조

건우봉, 도림천을 고려한 보행생활가로 관리 및 스카이라인 계획과 공원녹지, 사회복지시설 및 어린이집 등 생활권 내 필요한 기반시설의 확충

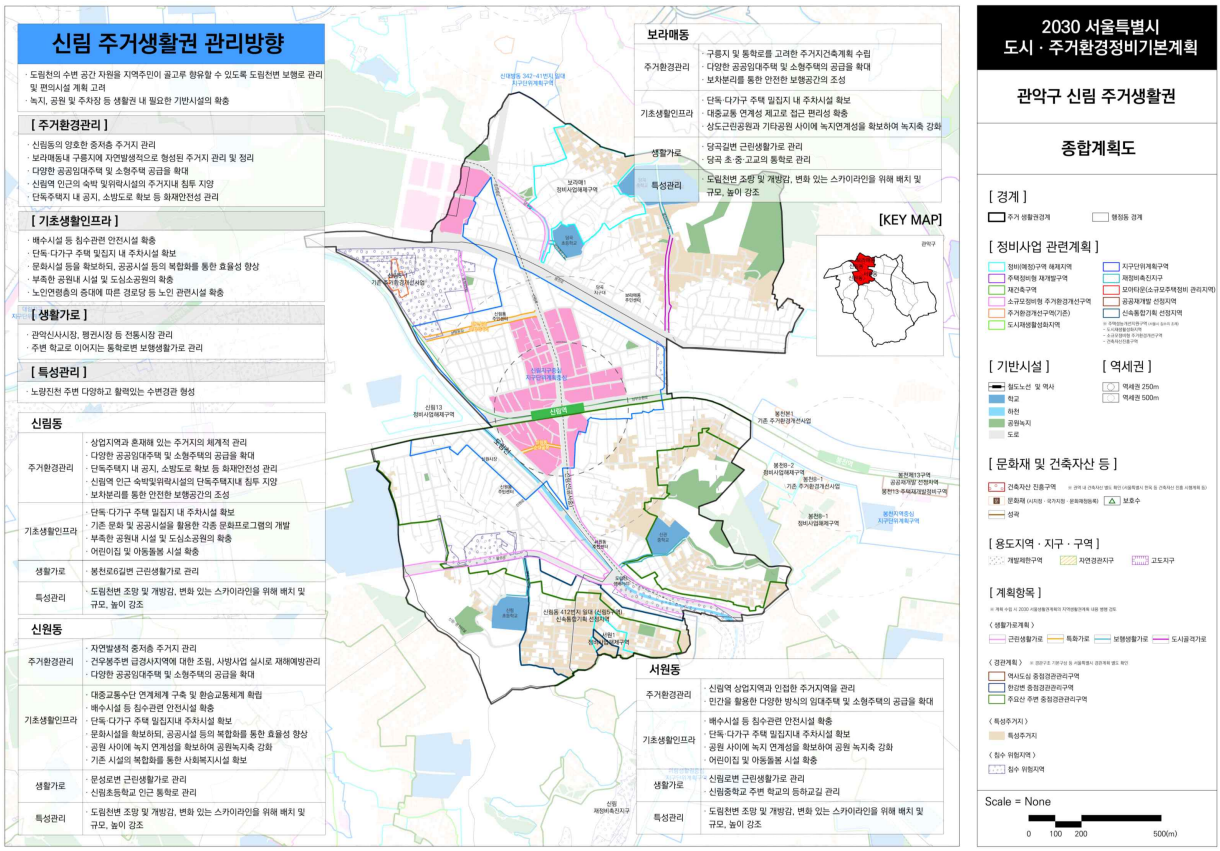
• 관악구 대학 주거생활권 관리방향

- 관악산과 도림천변 자연환경을 지역주민이 충분히 이용할 수 있도록 가로환경을 정비

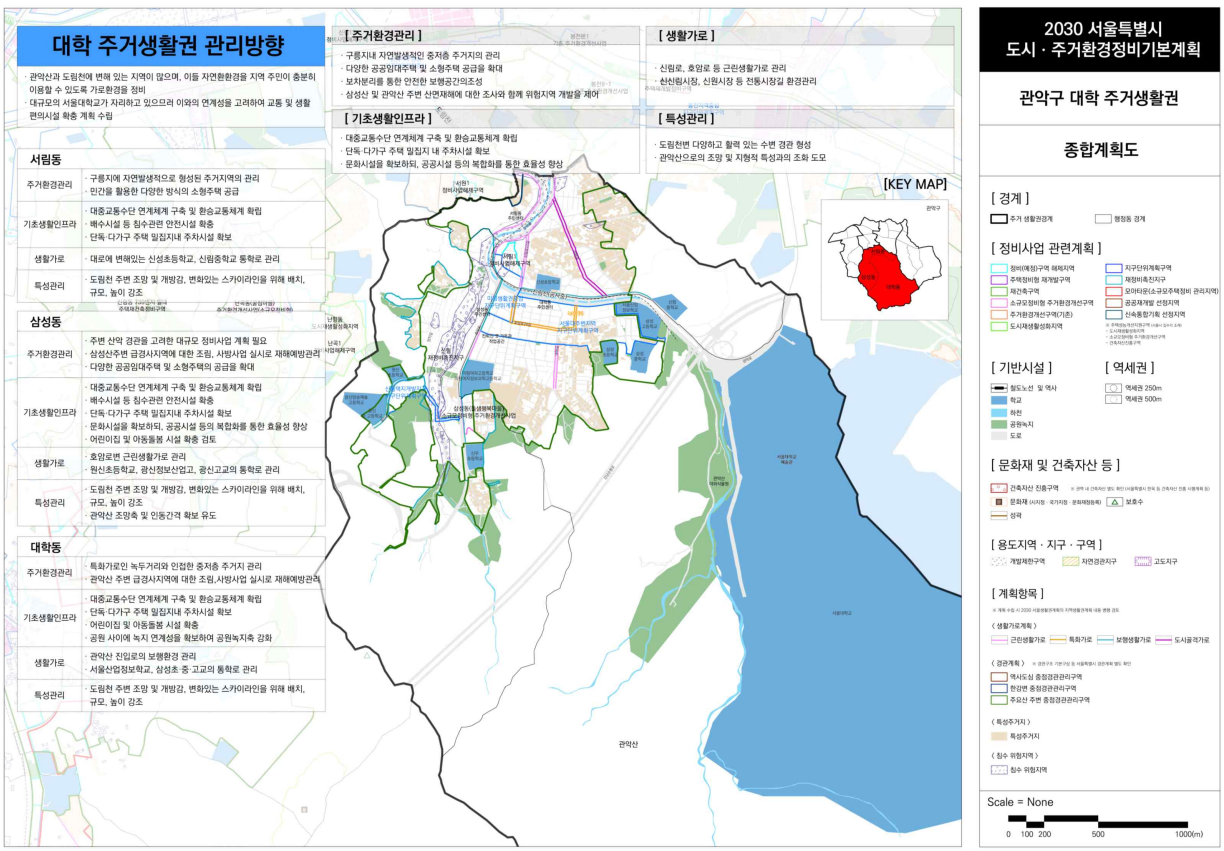
구 분	내 용
주거환경관리	• 구릉지에 자연발생적으로 형성된 주거지역의 관리 • 민간을 활용한 다양한 방식의 소형주택 공급
기초생활인프라	• 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립 • 배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 • 단독·다가구 주택 밀집지 내 주차시설 확보
생활가로	• 대로에 면해있는 신성초등학교, 신림중학교 통학로 관리
특성관리	• 도림천 주변 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모, 높이 강조

구릉지 주거지역의 관리, 도림천 주변 조망 및 개방감 고려 및 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립

〈관악구 신림 주거생활권 종합계획도〉



〈관악구 대학 주거생활권 종합계획도〉



3. 대상지 주변 도로 및 공공시설 현황

가. 도로 현황

- 대상지 북측으로 주요 간선도로인 남부순환로(40m) 위치
- 남부순환로·강남순환로와 연결되는 신림로(12m), 서울 디지털 국가산업단지와 연결되는 문성로(20m)와 연접

나. 공공시설 현황

- 대상지는 대부분 신림초 학구도에 포함되며, 신관중 등이 입지하고 있어 교육환경이 양호함
- 대상지 내 노인여가시설, 보육시설, 주차장이 위치함
- 대상지 반경 500m 이내 다양한 공공시설이 분포하고 있으며, 보육시설 및 노인여가시설이 다수임

〈대상지 주변 공공시설 현황도〉



4. 대상지 현황

가. 인구 현황

- 대상지의 실거주 인구수는 7,670인(가구당 1.52인), 가구수는 5,046가구임
- 인구밀도는 453.66인/ha이며, 호수밀도는 298.46호/ha임(호수밀도 산정시 동수는 기준층 세대수 기준)
- 대상지에 거주하는 총 가구 중 세입 가구는 3,881가구이며, 1,165가구는 소유주가 직접 거주하는 것으로 조사됨

거주가구			거주인구			권리자(인)					인구밀도	
계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자	인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
5,046	1,165	3,881	7,670	1,771	5,899	2,604	396	58	2,150	-	453.66	298.46

- 이 하 여 백 -

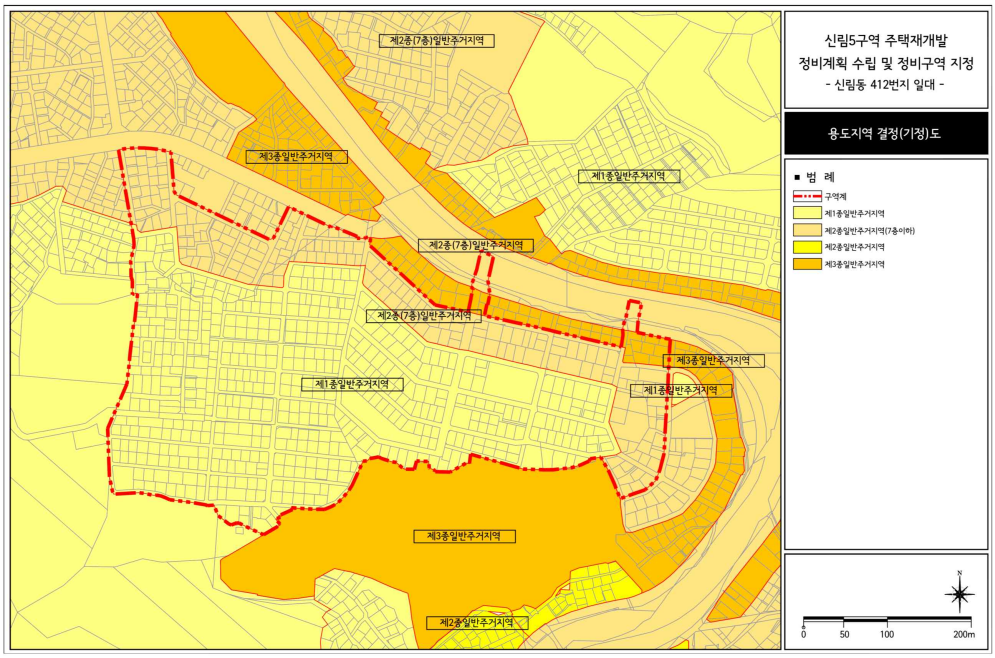
나. 토지이용현황

1) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역(72.4%), 제2종일반주거지역(7층이하)(26.0%) 위주로 구성되어 있으며, 제3종일반주거지역(1.6%)이 일부 혼재되어 있음

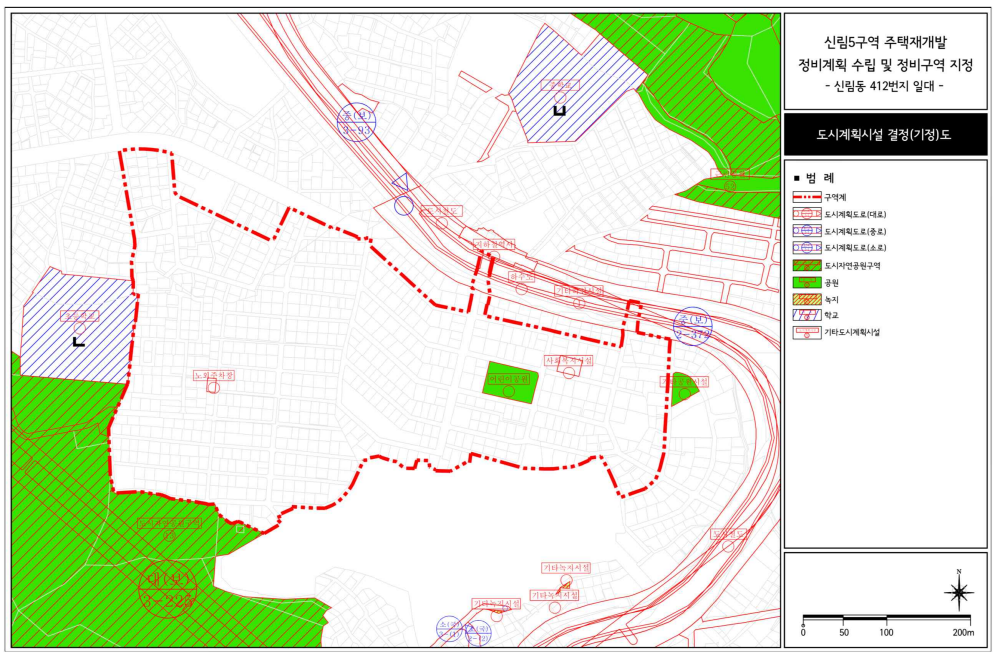
〈용도지역·지구에 관한 결정(기정)도〉



나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 도로(신림로), 도시철도(신림선), 하천(도림천)이 결정되어 있음
- 대상지 내 주차장 1개소(거주자우선), 사회복지시설 1개소(어린이집), 공원 1개소(어린이공원)가 결정되어 있음

〈도시계획시설 결정(기정)도〉

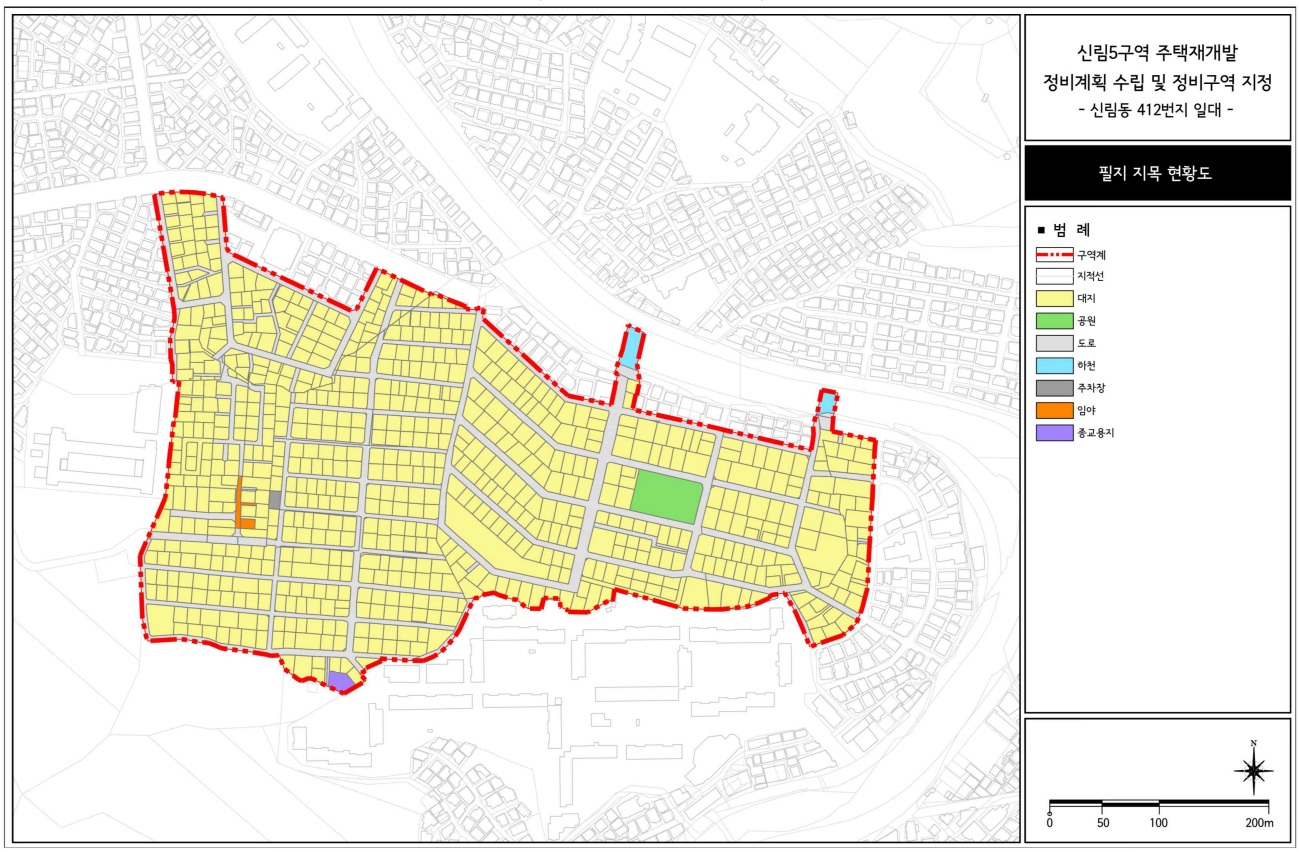


2) 토지 지목별 현황

- 대상지 면적 169,069.0㎡ 중 대지가 130,409.7㎡로 77.1%를 차지하고 있음
- 도로 면적이 34,583.3㎡로 20.5%를 차지하고 있으며, 공원이 2,324㎡로 1.4%를 차지하고 있음

구 분	계	대지	도로	공원	임야	하천	종교	주차장
면 적(㎡)	169,069.0	130,409.7	34,583.3	2,324.0	360.0	876.0	344.0	172.0
구성비(%)	100.0	77.1	20.5	1.4	0.2	0.5	0.2	0.1
필지수(개)	846	759	78	1	3	3	1	1
구성비(%)	100.0	89.7	9.2	0.1	0.4	0.4	0.1	0.1

〈 토지 지목별 현황도 〉

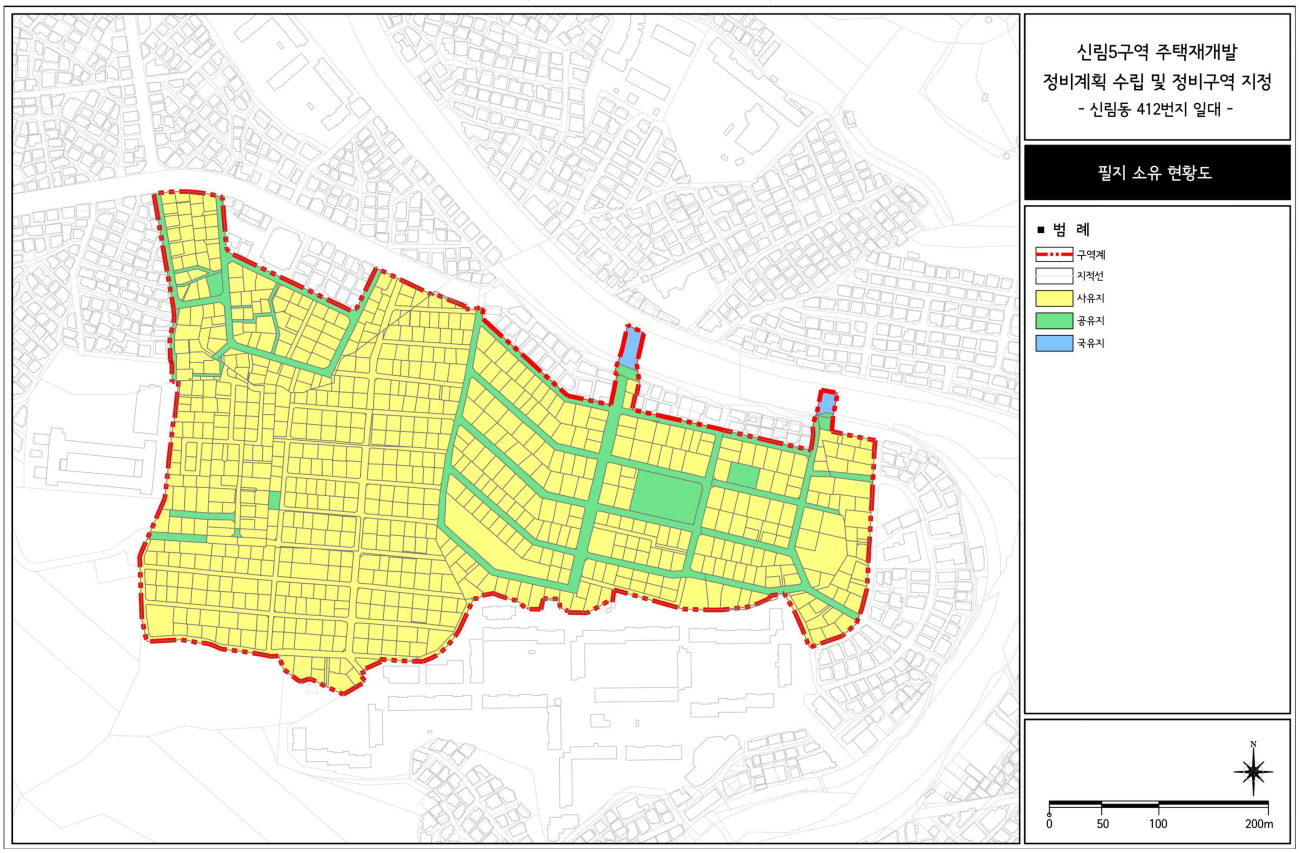


3) 토지 소유자별 현황

- 대상지 면적 169,069.0㎡ 중 사유지가 144,632.7㎡로 85.5%를 차지하고 있음
- 846개 필지 중 사유지가 822개 필지로 97.2%를 차지하고 있음

구 분	계	사유지	국유지	공유지	기타
면 적(㎡)	169,069.0	144,632.7	876.0	23,560.3	-
구성비(%)	100.0	85.5	0.5	14.0	-
필지수(개)	846	822	3	21	-
구성비(%)	100.0	97.2	0.3	2.5	-

〈 토지 소유자별 현황도 〉



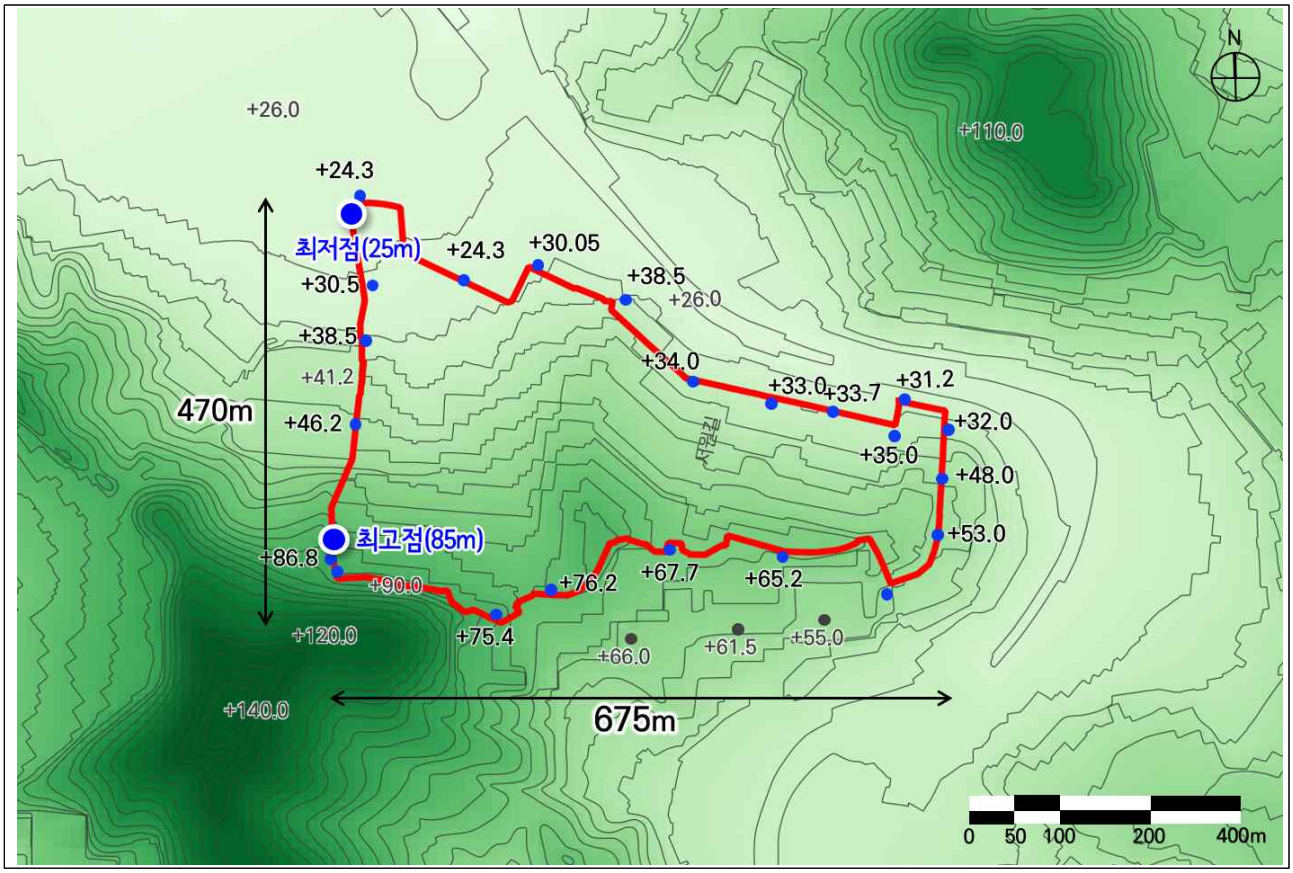
다. 지형 현황

1) 표고 및 경사 현황

- 대상지의 최저점은 25.0m, 최고점은 85.0m로 가중평균 표고값은 51.45m이며,
- 최고 경사도 33.46˚, 평균 경사도 10.79˚로 경사 지형으로 이루어져 있음

구 분	분석결과		
	최저점	최고점	가중평균
표 고	25.0m	85.0m	51.45m
경사도	0.01˚	33.46˚	10.79˚

〈표고 및 경사도분석〉



라. 건축물 현황

1) 건축물의 용도별 현황

• 총 705개의 건축물이 대상지 내 위치하고 있으며, 단독주택이 397개동(56.3%)으로 과반 이상 차지함

구 분	계	단독주택	공동주택	제1·2종 근린생활시설	업무시설	기타	미기재
동 수(동)	705	397	279	24	1	4	-
구성비(%)	100	56.3	39.6	3.4	0.1	0.6	-

2) 건축물의 구조별 현황

• 대상지 내 건축물 총 705개 중 철근·철골 및 강구조 건축물이 354개동(50.2%)를 차지하였으며

• 시멘트 및 벽돌구조 348개동(49.4%), 연와조 및 조적조 건축물 3개동(0.4%) 순으로 이루어져 있음

구 분	계	철근·철골 및 강구조	시멘트 및 벽돌조	연와조 및 조적조	목조	미기재
동 수(동)	705	354	348	3	-	-
구성비(%)	100	50.2	49.4	0.4	-	-

3) 건축물의 층수 현황

• 대상지 내 건축물 총 705개의 건축물 중 3층~4층 건축물이 383개동(54.3%)를 차지함

• 5층 이상 건축물은 24개동(3.4%)로 나타남

구 분	계	1층 ~ 2층	3층 ~ 4층	5층 이상	미기재
동 수(동)	705	298	383	24	-
구성비(%)	100	42.3	54.3	3.4	-

4) 건축물의 준공연도별 현황

• 대상지 내 건축물 705동 중 30년 이상 건축물이 472동(66.9%)으로 50% 이상을 차지하고 있음

• 20년 미만 건축물은 89동(12.6%)를 차지하고 있음

구 분	계	10년 미만	10년 이상 ~ 20년 미만	20년 이상 ~ 30년 미만	30년 이상 ~ 40년 미만	40년 이상	미기재
동 수(동)	705	45	44	144	416	56	-
구성비(%)	100	6.4	6.2	20.4	59.0	7.9	-

마. 교통 동선 현황

1) 대상지 주변 가로망 현황

- 대상지는 '22년 개통한 신림선 서원역과 인접하고 있음
- 대상지 주변 주요 가로망으로 남부순환로로 연결되는 신림로(24~40m, 4~8차로)와 난곡터널로 연결되는 문성로(19~24m, 3~4차로)가 형성되어 있음

2) 대상지 접근체계

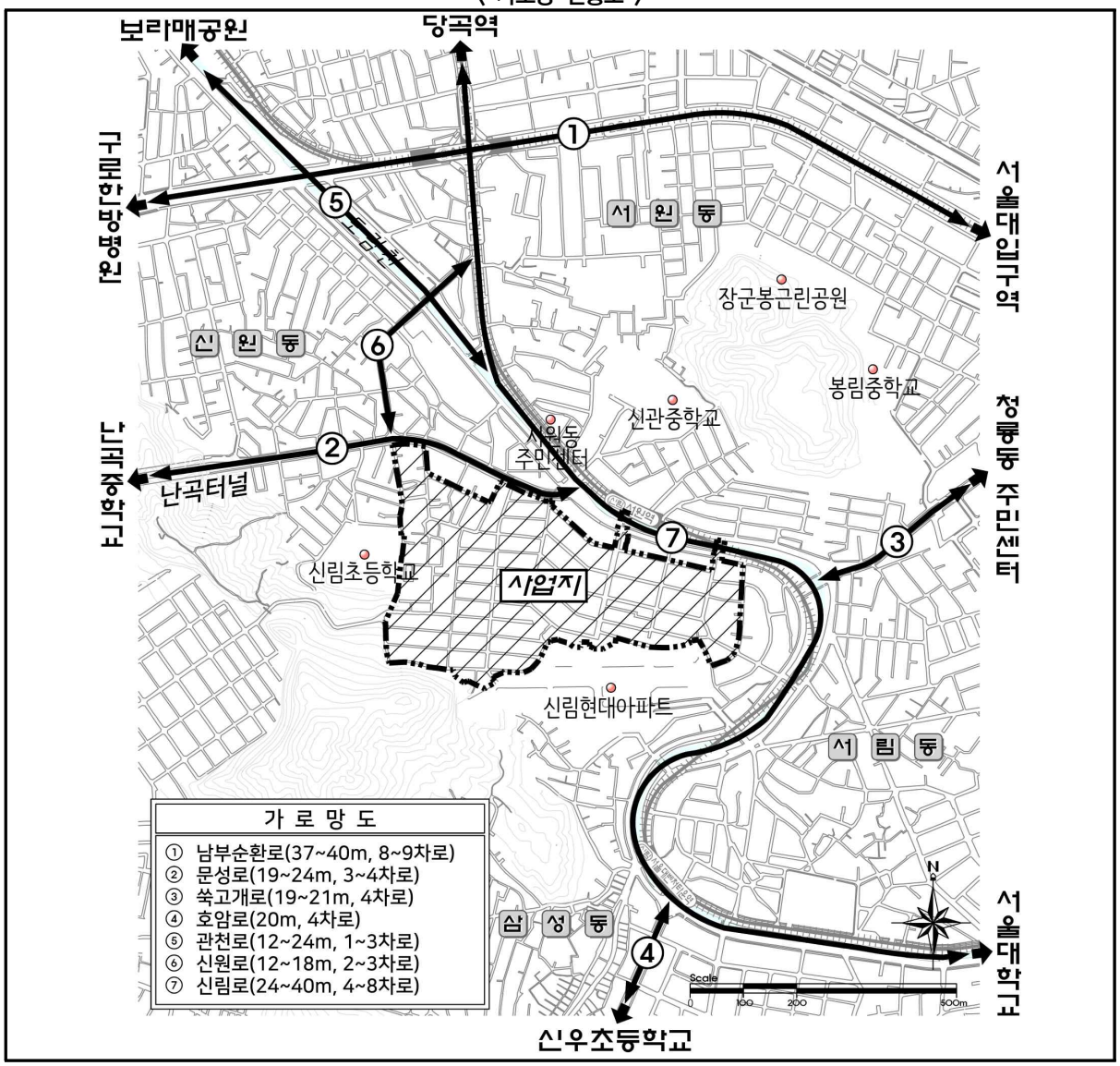
가) 진입도로

- 대상지는 신림로(24~40m, 4~8차로)와 문성로(19~24m, 3~4차로)를 통해 진출입이 가능함

나) 대상지 내 도로

- 대상지 내 도로는 4~6m 보차혼용도로로 이루어짐

〈 가로망 현황도 〉



바. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 주민설문조사

- 조사기간 : 2024.05.16. ~ 2024.06.13.
- 조사방법 : 우편 발송 및 우편·팩스·방문·온라인 설문지를 통한 회수
- 대상 : 토지등소유자
- 발송 2,707부 → 회수 352건(회수율 13.0%)

가) 재개발 정비사업 찬성·반대 여부

- 응답자 기준 336/348 (96.6% 찬성)

재개발 정비사업 찬성·반대여부		
구분	응답건수	비율(%)
계	348	100.0
찬성	336	96.6
반대	12	3.4

나) 주택 유형

- 응답자 기준 246/327 (75.2% 다세대주택 소유)

주택 유형		
구분	응답 건수	비율(%)
계	327	100.0
단독주택	11	3.4
다가구주택	67	20.5
다세대주택	246	75.2
근린생활시설 및 주택	3	0.9

다) 가구 구성원

- 응답자 기준 201/550 (36.6% 50~70대로 구성)

가구 구성원		
구분	명수	비율(%)
계	550	100.0
0~20세	62	11.3
21~30세	72	13.1
31~40세	74	13.5
41~50세	80	14.5
51~60세	100	18.2
61~70세	101	18.4
71~80세	44	8.0
80세 이상	17	3.1

라) 거주 현황

• 응답자 기준 187/342 (54.7% 거주중)

거주 현황		
구분	응답건수	비율(%)
계	342	100.0
거주중	187	54.7
미거주	155	45.3

마) 아파트 공급 형태

• 응답자 기준 175/337 (51.9% 타워형(탑상형) 공급 희망)

아파트 공급형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	337	100.0
판상형	123	36.5
타워형(탑상형)	175	51.9
혼합	37	11.0
기타	2	0.6

바) 우선공급시설

• 응답자 기준 144/316 (45.6% 공원,쉼터 공급희망)

우선공급시설		
구분	응답건수	비율(%)
계	316	100.0
공원,쉼터	144	45.6
문화시설	32	10.1
복지시설	78	24.7
체육시설	49	15.5
기타	13	4.1

사) 설계 희망사항

• 응답자 기준 332/409 (81.2% 주차장 및 주민편의시설 희망)

설계 희망사항		
구분	응답건수	비율(%)
계	409	100.0
충분한 주차장	193	47.2
단지 내 조경	72	17.6
주민편의시설	139	34.0
기타	5	1.2

아) (상가) 소유하고 있는 영업 형태

소유하고 있는 영업 형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
소유자직접영업	2	100.0
임차인영업	0	0.0

자) (상가) 임대차 계약 형태

임대차 계약형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	1	100.0
전세	0	0.0
월세	1	100.0

차) (상가) 신축 아파트 및 단지 내 상가에 대한 분양신청계획

신축 아파트 및 단지 내 상가에 대한 분양신청계획		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
상가분양 희망	1	50.0
아파트분양 희망	0	0.0
현금청산 희망	1	50.0

카) (상가) 상가분양 신청 시 희망분양평형

상가분양 신청 시 희망분양평형		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
30평 이하	1	50.0
30평 초과	1	50.0

타) (상가) 상가입주 시 희망 영업 형태

상가입주 시 희망 영업 형태		
구분	응답건수	비율(%)
계	2	100.0
소유자 직접 영업	0	0.0
임차인 영업	2	100.0

파) 대상지 주변 이용현황

• 등산로 이용현황

구분	응답건수	비율(%)
계	327	100.0
등산 자주이용	29	8.9
산책로 자주이용	61	18.7
가끔이용	87	26.6
이용안함	145	44.3
기타	5	1.5

• 이용 교통수단

구분	응답건수	비율(%)
계	443	100.0
자동차	115	26.0
지하철	211	47.6
버스	82	18.5
도보 및 자전거	32	7.2
기타	3	0.7

• 마을버스(05번) 이용현황

구분	응답건수	비율(%)
계	305	100.0
주5회이상	49	16.1
주3-4회	31	10.2
주1-2회	39	12.8
한달1회	31	10.2
거의이용안함	155	50.8

하) 분양희망 주택규모

구 분	응답건수	비 율(%)
계	339	100.0
전용 60㎡ 미만	38	11.2
전용 60㎡-85㎡ 미만	225	66.4
전용 85㎡ 이상	74	21.8
기타	2	0.6

거) 자금조달 방법 의사

구 분	응답건수	비 율(%)
계	337	100.0
의사있음	294	87.2
의사없음	40	11.9
기타	3	0.9

5. 현황 종합분석

가. 현황 종합분석

대상지의 여건 변화	상위 및 관련계획	대상지 주변 현황	대상지 현황
지역의 역사성	**상위계획**	**용도지역**	**토지 특성**
1970년대 주택단지부지 조성사업으로 **저층주거지 조성**	**주거환경 개선**과 생활편익시설 및 **다양한 주택유형 공급**	제3종일반주거지역과 연접하며, 역세권으로 **대상지 개발 잠재력 보유**	관악산 도시자연공원, 도림천과 연접하여 **주변 자연환경 우수**
1980년대 지하철 2호선 개통 및 2000년대 도림천 생태하천 복원사업, 2022년 신림선 개통 등 **기반시설 정비**	**수경축 및 남북녹지축 연계**와 공원·녹지 및 **수변공간 접근성 강화**	**교통시설**	대상지 내 약 74%가 노후 **저층주거지로 구성**된 **대규모 지역**
	기반시설 및 생활SOC	2호선, 신림선이 인근에 입지하여 **대중교통 접근성**	**지형 특성**
	(우선적 시설공급 고려 대상) **주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설, 공원**	간선도로, 신림봉천터널(2026예정)로 **우수한 광역교통 입지**	최고, 최저점 약 60m차이의 **급경사지**

이슈 도출

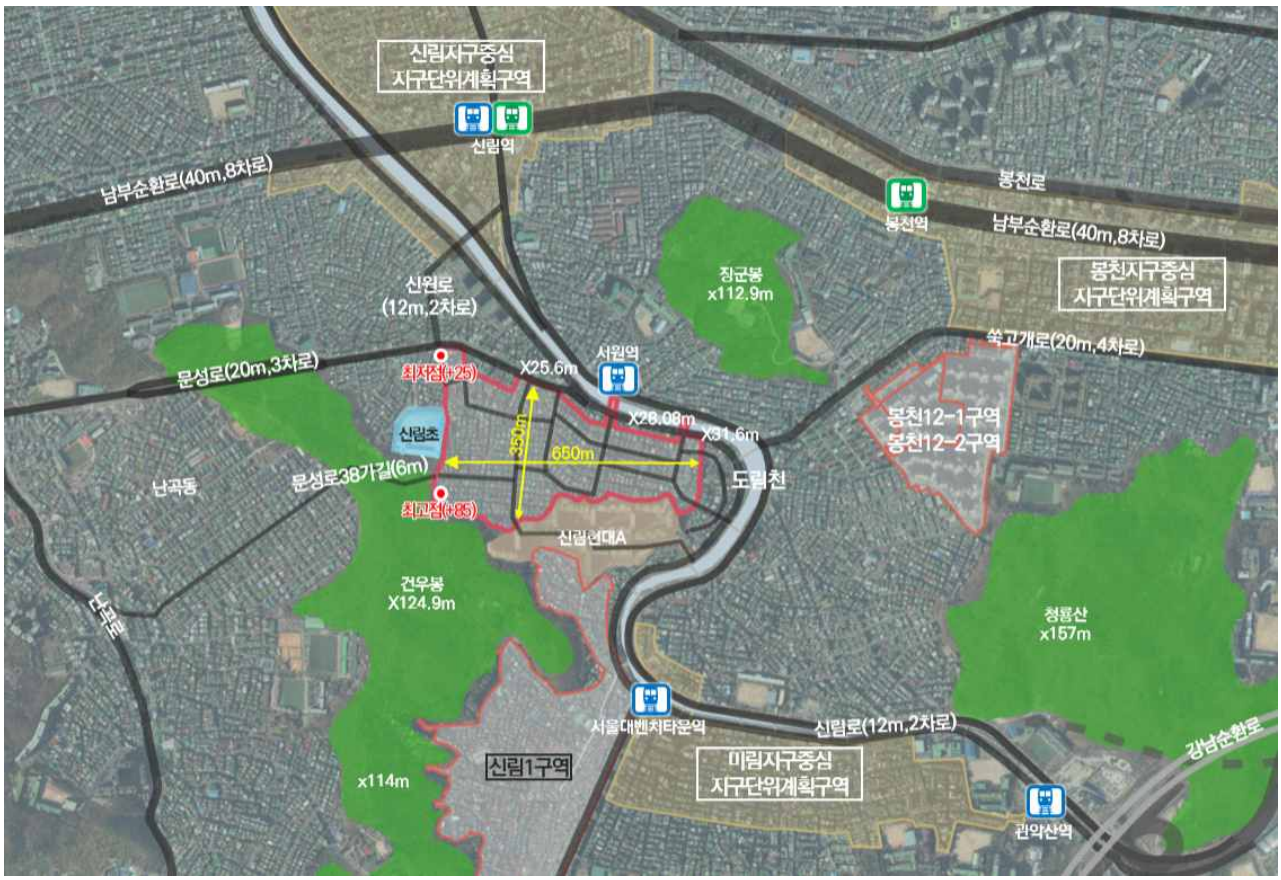
01 기존 가로망 연결구조 유지 필요성

02 도림천 및 삼성산을 고려한 경관 계획 수립

03 급경사지를 극복하는 대지조성 및 단지설계 필요

04 대규모 공동주택을 지원하는 부대시설 계획필요

[현황종합분석도]

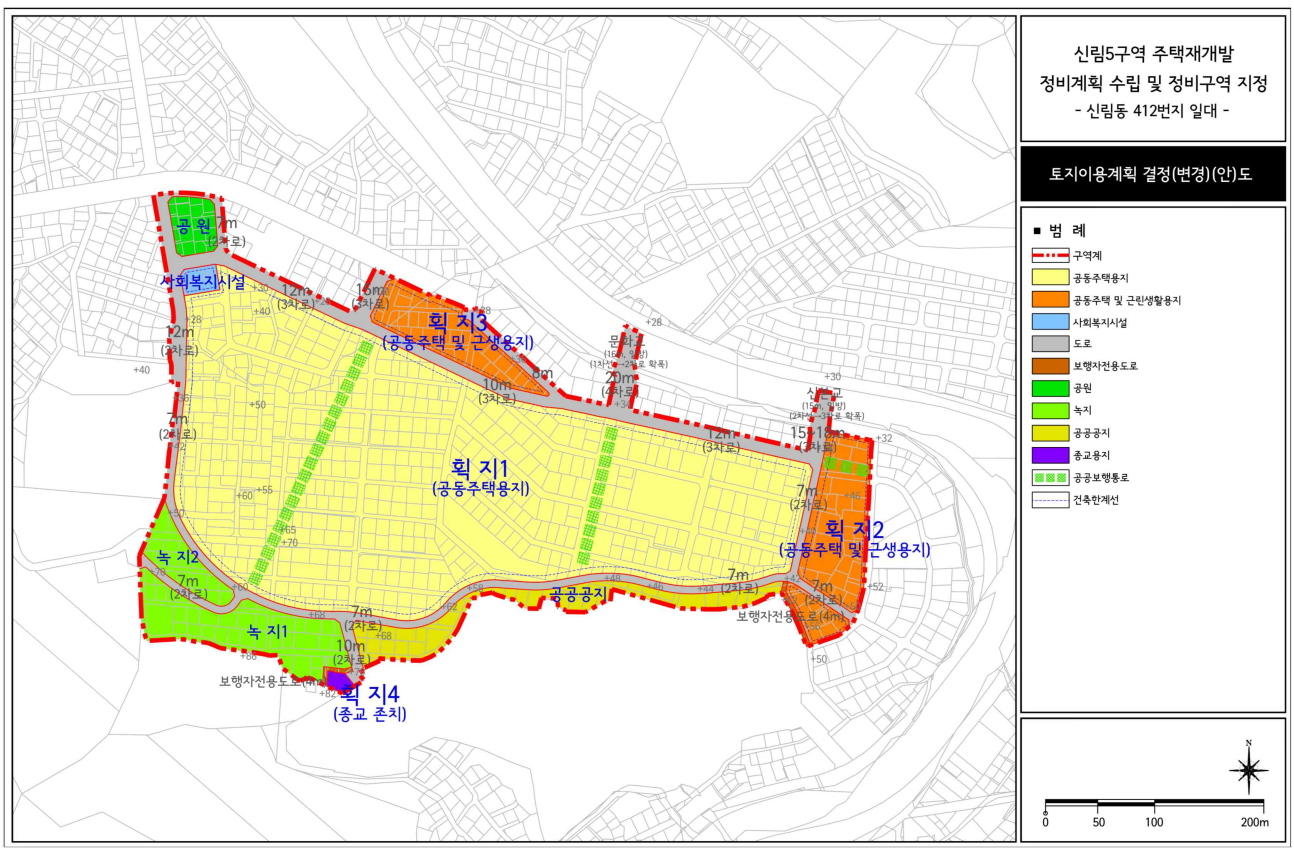


6. 부문별 계획

가. 토지이용에 관한 계획(신설)

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		169,069.0	100.0	
정비기반시설 등	소 계	42,563.6	25.1	
	도 로	21,153.0	12.5	
	공 원	2,057.0	1.2	
	녹 지	11,567.0	6.8	
	사회복지시설	788.6	0.5	키움센터, 경로당
	공공공지	6,998.0	4.1	
획지	소 계	126,505.4	74.9	
	획 지1	110,821.4	65.6	공동주택(제2종)
	획 지2	9,291.0	5.5	주거복합(제3종)
	획 지3	6,049.0	3.6	주거복합(제3종)
	획 지4	344.0	0.2	종교존치(제1종)

〈토지이용계획 결정도(안)〉



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		169,069.0	-	169,069.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	122,488.7	감) 81,790.7	40,698.0	24.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	43,982.5	감) 42,644.5	1,338.0	0.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 111,610.0	111,610.0	66.0	-
	제3종일반주거지역	2,597.8	증) 12,825.2	15,423.0	9.1	-

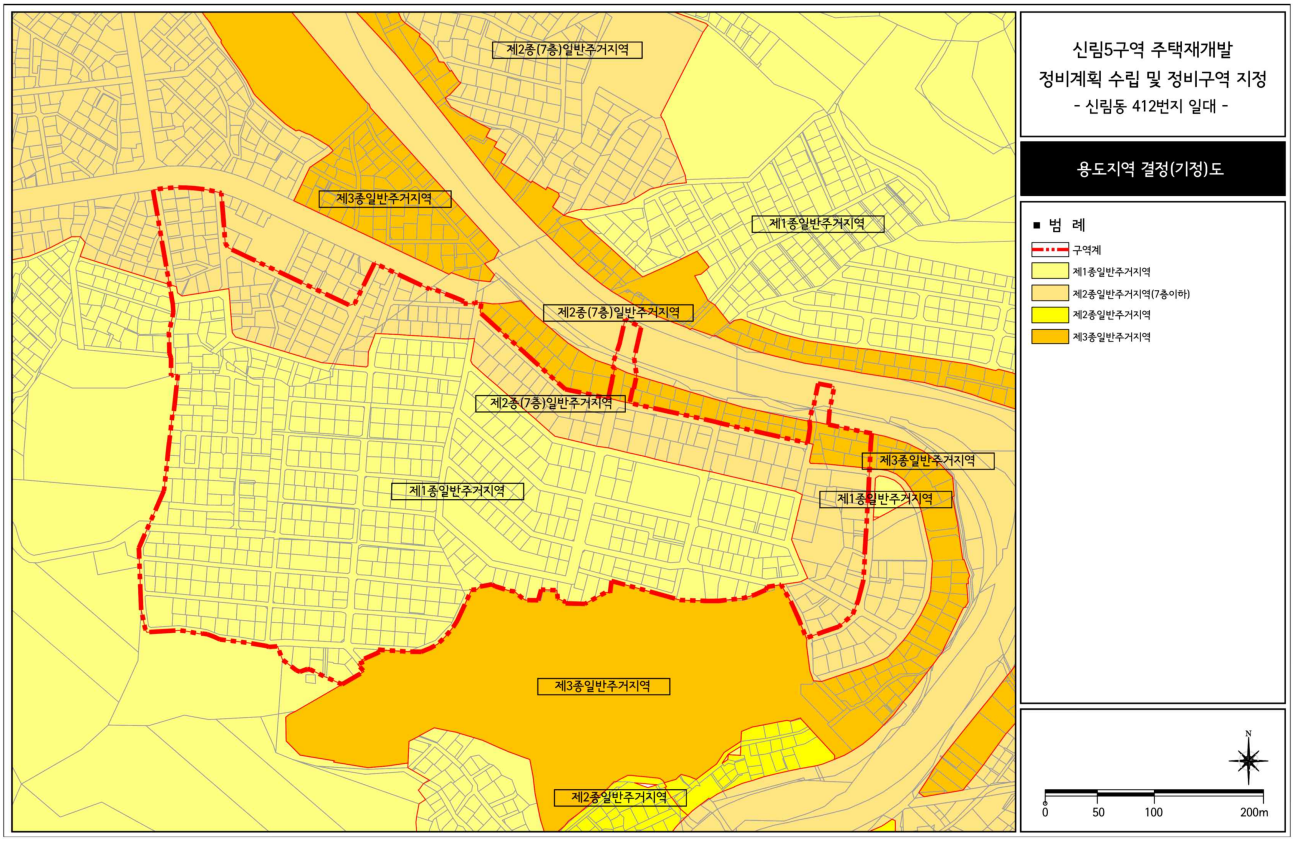
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	94,511.0	• 신림5구역의 원활한 주택공급 및 기반시설 정비를 위하여 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	731.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	제1종일반주거지역	12,337.5	
	제2종일반주거지역	17,092.0	
	제3종일반주거지역	13,215.0	
제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,113.8	
	제2종일반주거지역	7.0	

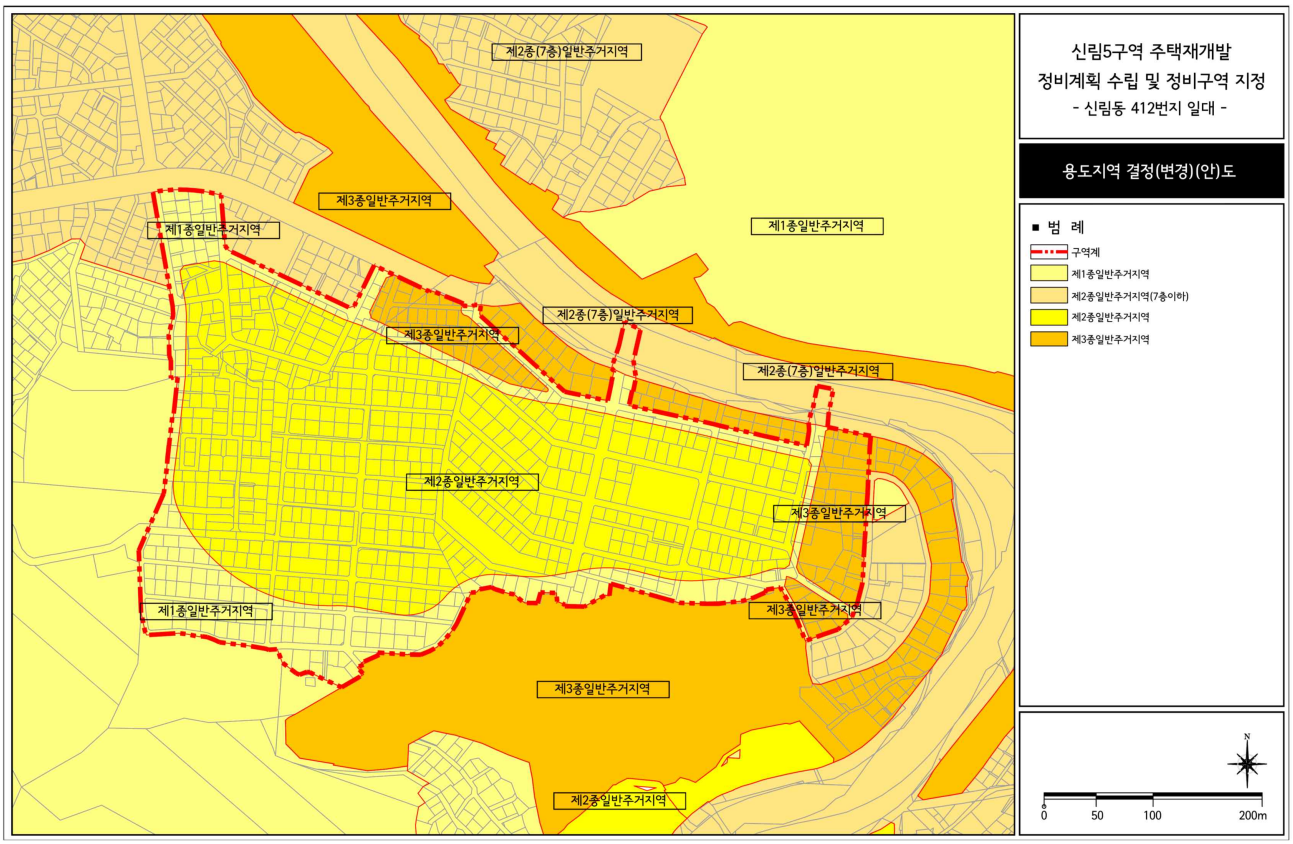
2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

〈용도지역·지구 결정도(기정)〉



〈용도지역·지구 결정도(변경)(안)〉



다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1) 교통시설

가) 도로

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20	국지도로	27	신림동 409-13	신림동 409-10	-	-	-	-
기정	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
변경	중로	2	372	15~27	보조간선도로	2,590	신림1교	서울대역 광장	-	-	서울특별시고시 제1996-116호 (96.5.6)	신림로
신설	중로	2	A	15	국지도로	45	신림동 1633-14	신림동 1633-9	-	-	-	-
신설	중로	2	B	15	국지도로	20	신림동 409-123	신림동 408-141	-	-	-	-
신설	중로	3	A	12~15	국지도로	169	신림동 1629-81	신림동 1630-1	-	-	-	-
신설	중로	3	B	10~12	국지도로	621	신림동 1630-26	신림동 409-123	-	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지도로	67	신림동 412-234	신림동 412-126	-	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지도로	120	신림동 409-383	신림동 412-456	-	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도로	49	신림동 1630-23	신림동 1630-4	-	-	-	-
신설	소로	3	B	7	국지도로	110	신림동 409-339	신림동 409-250	-	-	-	-
신설	소로	3	C	7	국지도로	64	신림동 408-32	신림동 409-339	-	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지도로	737	신림동 409-339	신림동 415-18	-	-	-	-
신설	소로	3	E	7	국지도로	116	신림동 412-327	신림동 412-206	-	-	-	-
신설	소로	3	F	4	특수도로	40	신림동 412-384	신림동 412-234	-	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	G	4	특수도로	64	신림동 1694-5	신림동 409-339	-	-	-	보행자 전용도로

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
중로 2-372	중로 2-372	변경	• 대상지 진출입 및 신림로 부영향 최소화를 위한 교량 확폭
-	중로 2-A	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 2-B	신설	• 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-A	신설	• 초등학교 통학로 및 대상지 진출입로 확보
-	중로 3-B	신설	• 대상지 및 주변 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 1-A	신설	• 대상지 남측 신림현대아파트와 순환도로 연결
-	소로 2-A	신설	• 대상지 북측 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-A	신설	• 대상지 북측 종교시설 및 미편입 지역의 진출입로 확보
-	소로 3-B	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-C	신설	• 대상지 동측과 순환도로 연결
-	소로 3-D	신설	• 대상지 내 순환도로 신설
-	소로 3-E	신설	• 문성로38가길(난곡동 연결도로)과 순환도로 연결
-	소로 3-F	신설	• 관악산 도시자연공원구역 등산로 및 종교시설의 보행 연결
-	소로 3-G	신설	• 대상지 동측과 보행 연결 유지

나) 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신림동 412-84번지	172.0	감)172.0	-	관악구고시제1997-8호 (97.01.30)	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지

다) 철도(변경)

■ 도시계획시설(철도) 결정 조서

- 본선

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
변경	1	철도	도시철도 (신림선)	영등포구 여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	78,993.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

- 정거장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	109	철도	도시철도 (109정거장)	관악구 신림동 92-32번지 일원	1,967.9	-	1,967.9	서울특별시고시 제2016-98호 (16.04.07)	도로, 하천, 하수도 중복결정

■ 철도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도시철도 (신림선)	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 32.7㎡ → 162.8㎡(증 130.1㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가
109	철도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 16㎡ → 24.7㎡(증 8.7㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

2) 공간시설

가) 녹지

■ 도시계획시설(녹지) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	신림동 412-351번지 일대	-	증) 8,561.0	8,561.0	-	-
신설	B	녹지	경관녹지	신림동 412-112번지 일대	-	증) 3,006.0	3,006.0	-	-

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상
B	경관녹지	신설	• 삼성산(관악산 도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 도시경관 향상

나) 공원

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	신림동 409-26번지	2,310.0	감) 2,310.0	-	건설부고시제156호 (71.03.26)	-
신설	A	공원	어린이 공원	신림동 1630-6번지 일대	-	증) 2,057.0	2,057.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	어린이공원	신설	• 신림초 통학생 및 인근 주민들의 여가·휴식공간 확보

다) 공공공지

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신림동 412-123번지 일대	-	증) 6,998	6,998	-	-

※ 해당 공공공지는 향후 신림현대아파트 재건축 시 기반시설을 연계하여 활용할 수 있도록 함

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
A	공공공지	신설	• 고도 차이에 의한 경사지 발생을 방지하고 장기적인 기반시설 연계 도모

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	신림동 409-197번지	528.0	감) 528.0	-	관악구고시 제2003-97호 (03.09.30)	-
신설	A	사회 복지시설	신림동 1630-30번지 일대	-	증) 788.6	788.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지	• 정비구역 지정에 따른 시설 폐지
A	사회복지시설	신설	• 대상지 내 현황 공공시설(키움센터, 경로당) 이전 설치

4) 방재시설

가) 하천

■ 도시계획시설(하천) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(㎞)	폭원(m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	1	하천 (도림천)	지방2급 하천	신림동 303, 187-1,703	영등포구 문래동 안양천 합류점	14.55	65	서울특별시고시 제2008-121호 (08.04.10)	도로, 철도, 하수도 중복결정

■ 하천 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	하천 (도림천)	도로(신림로) 중복결정(231.3㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 변경

5) 환경기초시설

가) 하수도

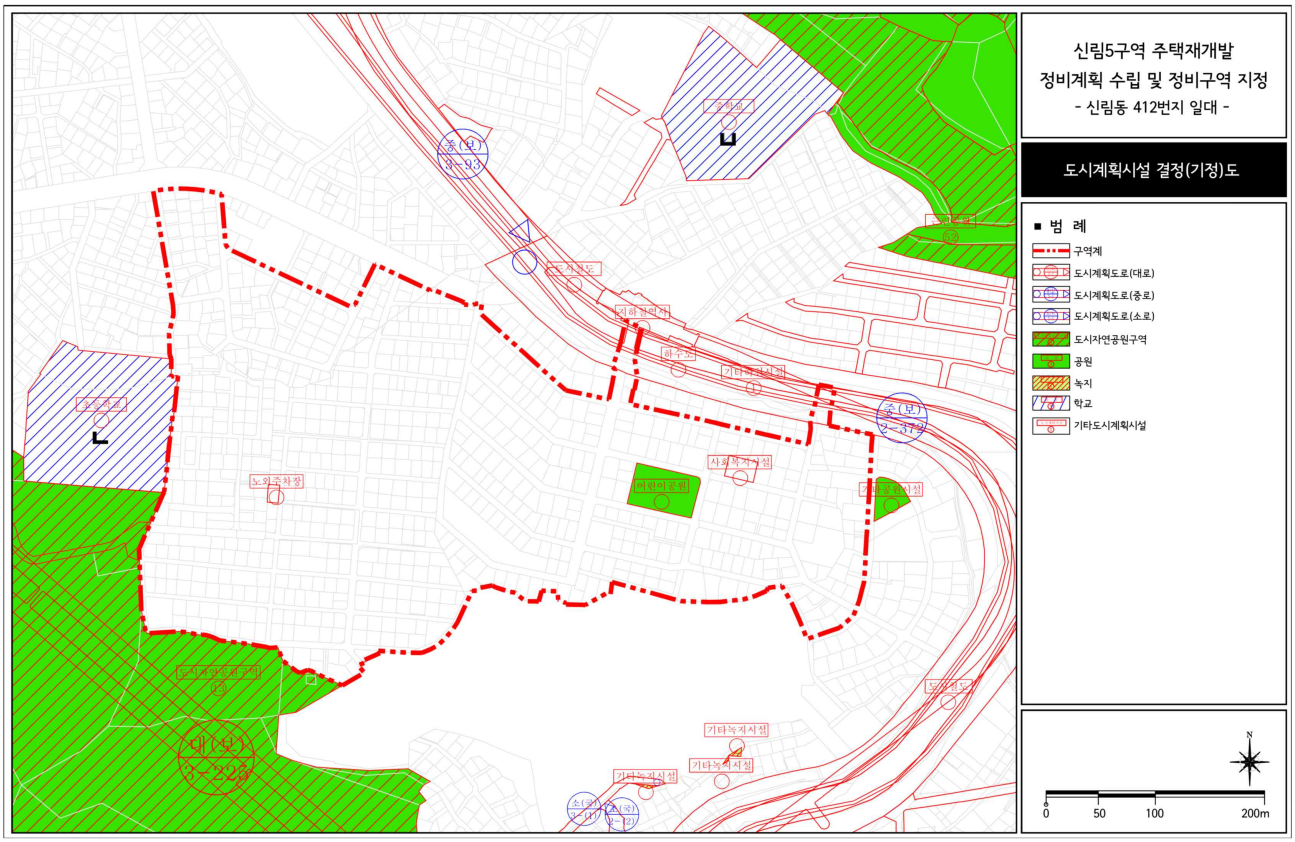
■ 도시계획시설(하수도) 결정 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(㎞)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
변경	-	하수도	도림교	서울대학교 입구	-	0.866	-	서울특별시고시 제58호 (86.01.27)	도로, 철도, 하수도 중복결정

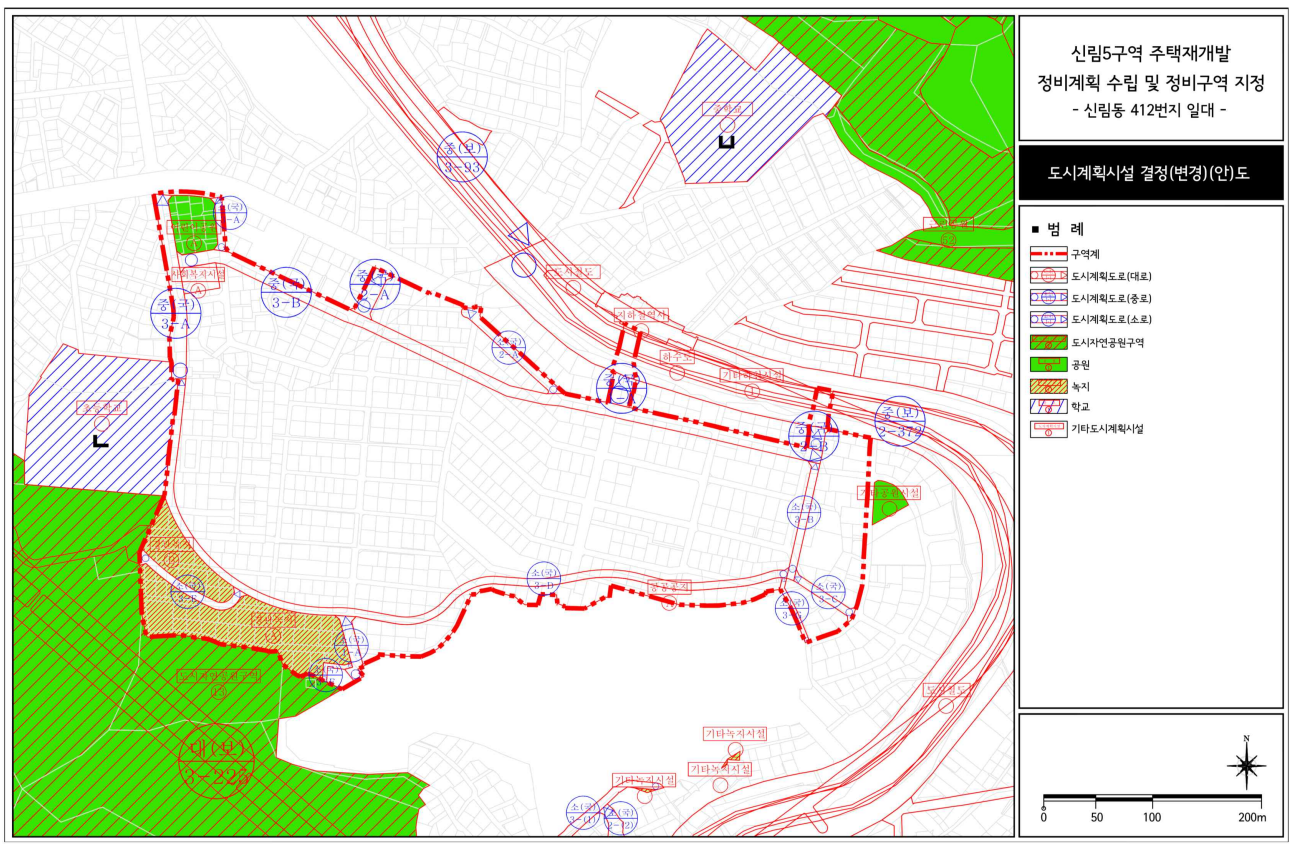
■ 하수도 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	하수도	• 도로(신림로) 중복결정 면적 변경 - 126.3㎡ → 188.1㎡(증 61.8㎡)	• 도로 변경(문화교·신본교 교량확폭)에 따른 시설 중복결정 면적 증가

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)(안)〉

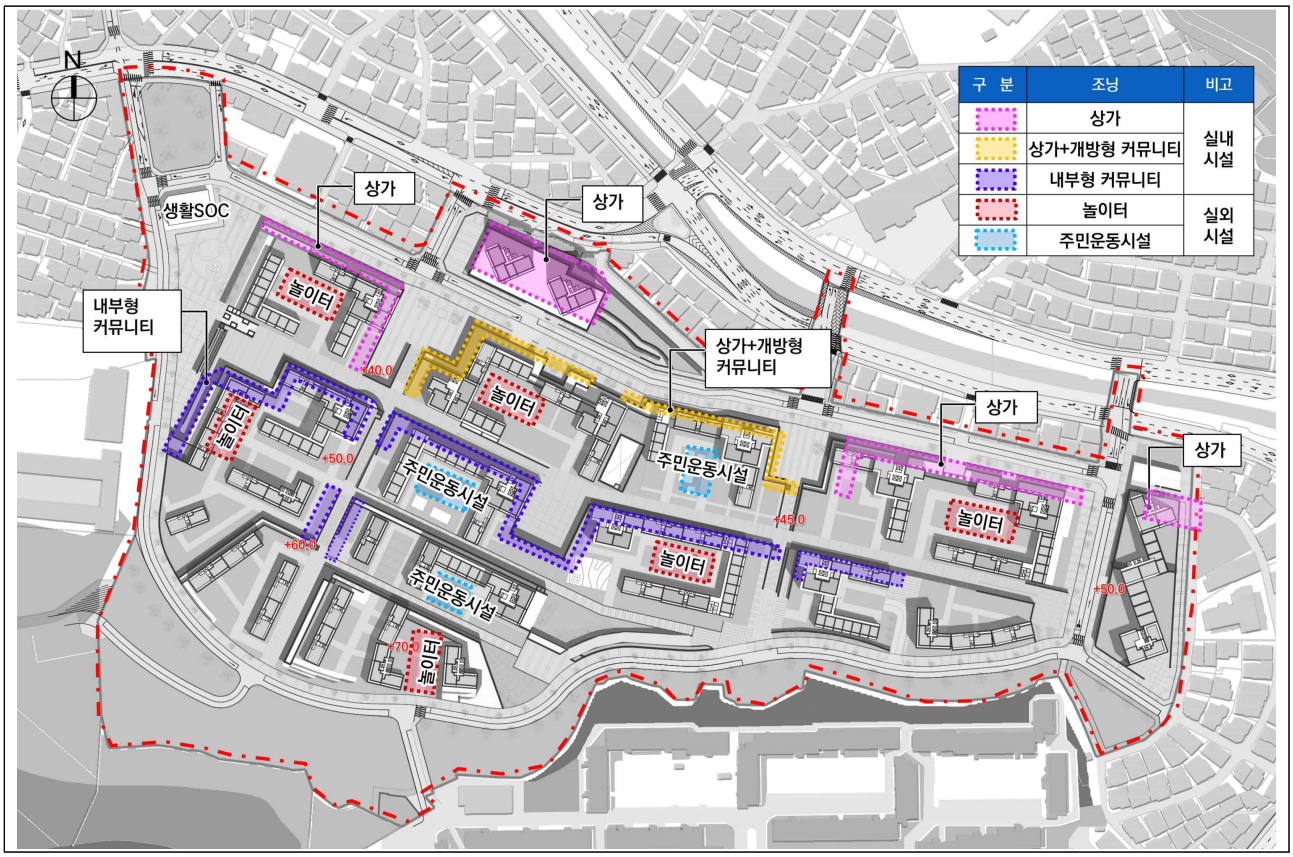


라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		500㎡ + (3,947(총세대수) x 2.0㎡)x1.25	10,397.5 이상	14,850	-
주민 공동 시설	계	-	-	12,000	-
	경로당	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,300	-
	어린이집	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,200	-
	작은도서관	298+(1,947 x 0.1㎡)	492.7 이상	500	문고 등
	주민공동시설	-	-	2,000	돌봄센터, 주민회의실등
	주민운동시설	-	-	2,400	3개소
	어린이놀이터	500㎡+(3,947총세대수) x 0.7㎡	3,262.9 이상	4,600	6개소(실외시설)
기계실/전기실		-	-	2,400	주택건설기준등에 관한 규정적용
관리사무소		10+((3,947-50) x 0.05㎡)	204.85	450	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 법정 면적 합계는「주택건설기준규정」제55조의2에 따라 전체 의무 확보 면적 기재

〈공동이용시설 설치 계획도〉



마. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	신림5구역 주택정비형 재개발구역	169,069.0	획지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	704	-	-	704	-	-
			획지2	9,291.0	신림동 409-130 일대						
			획지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대						
			획지4	344.0	신림동 412-136	1	1	-	-	-	종교 존치

바. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	신림5구역 주택정비형 재개발구역	169,069	획지1	110,821.4	신림동 409-79 일대	공동주택	60% 이하	175.89	212.09	238.20	250% 이하	150m/ 지상34층	-
			획지2	9,291.0	신림동 409-130 일대	주거복합	50% 이하	212.64	248.84	277.62	300% 이하		-
			획지3	6,049.0	신림동 1633-4 일대	주거복합	50% 이하	205.44	241.64	268.41	300% 이하		-
			획지4	344.0	신림동 412-136	종교용지	관계 법령에 의함						존치

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

- 주택공급계획 : 3,947세대
- 전체 건립 규모

구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고
		세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
계		3,947	100.0	3,278	83.1	669	16.9	-
전용 면적	39㎡	927	23.5	702	17.8	225	5.7	-
	49㎡	730	18.5	618	15.7	112	2.8	-
	59㎡	1,216	30.8	1,009	25.6	207	5.2	-
	84㎡	974	24.7	849	21.5	125	3.2	-
	114㎡	100	2.5	100	2.5	-	-	-

- 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급(국민주택규모 주택 제외)
- 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값의 50% 이상 공급

건축물의 건축선에 관한 계획

- 획지1(공동주택) : 순환도로 연접부 6m, 사회복지시설 연접부 3m
- 획지2(주거복합) : 순환도로 및 진입도로 연접부 6m, 그 외 3m
- 획지3(주거복합) : 문성로변 6m, 그 외 3m

기타사항에 관한 계획

- 공공보행통로 3개소(폭원: 10m)
- 생활공유가로변 : 개방형 커뮤니티 및 근린생활시설 배치
- 단지 내 중심가로 : 내부형 커뮤니티시설 배치

1) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용										
		사업면적(㎡)	대지면적(㎡)					신설 정비기반시설 등(㎡)			신설 정비기반시설내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
			소계	획지1 (공동주택)	획지2 (주거복합)	획지3 (주거복합)	획지4 (종교존치)	소계	토지	건축물		
토지이용계획		169,069.0	126,505.4	110,821.4	9,291.0	6,049.0	344.0	42,563.6	42,563.6	-	7,301.1	17,135.2
공동주택	공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담 면적 : 18,127.3㎡ = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 42,563.6㎡ - 7,301.1㎡ - 17,135.2㎡ = 18,127.3㎡ (순부담률 : 10.72%)										
	기준용적률		제1종 : 170% ①			제2종 : 210% ②			제3종 : 230% ③			
	기준용적률 획지1	• ((1종 94,511㎡ × ①) + (2종 16,303.4㎡ × ②) + (3종 7㎡ × ③)) ÷ 110,821.4㎡ = 175.89%										
	기준용적률 획지2	• ((1종 125㎡ × ①) + (2종 7,689㎡ × ②) + (3종 1,477㎡ × ③)) ÷ 9,291㎡ = 212.64%										
	기준용적률 획지3	• ((1종 689㎡ × ①) + (2종 5,360㎡ × ②)) ÷ 6,049㎡ = 205.44%										
	허용용적률		제1종 : 190% ①			제2종 : 230% ②			제3종 : 250% ③			
	허용용적률 획지1	• 기준용적률 175.89% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 212.09%										
	허용용적률 획지2	• 기준용적률 212.64% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 248.84%										
	허용용적률 획지3	• 기준용적률 205.44% + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.81) = 241.64%										
	상한용적률 획지1	• 완화된 허용용적률 + (완화전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) = 212.09% + (175.89% × 1.3 × 0.7974 × 0.1432) = 238.20% ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 212.09 = 0.7974										
	상한용적률 획지2	• 완화된 허용용적률 + (완화전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) = 248.84% + (212.64% × 1.3 × 0.7269 × 0.1432) = 277.62% ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 248.84 = 0.7269										
	상한용적률 획지3	• 완화된 허용용적률 + (완화전 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) = 241.64% + (205.44% × 1.3 × 0.6999 × 0.1432) = 268.41% ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 169.13% / 241.64 = 0.6999										
	α 토지	• α(토지) = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 18,127.3 ÷ 126,505.4 = 0.1432										
	공공시설 용적률	• ((1종 11,679.5㎡ × 150%) + (2종 5,960.1㎡ × 200%) + (3종 487.7㎡ × 250%)) ÷ 18,127.3㎡ = 169.13%										
	사업성 보정계수	• 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 ※소수점 셋째 자리에서 올림한 값 적용 = 5,861,129원 ÷ 3,253,244원(국·공유지 제외) = 1.81										
	법적상한 용적률	• 제2종일반주거지역 = 250% • 제3종일반주거지역 = 300%										

사. 주택규모별 배분계획

1) 계획지표 설정

• 계획기준 : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2022-720호)

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제4조
재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

2) 주택규모별 배분계획(안)

구분		세대수	비율(%)	비고
계		3,947	100.0	-
공동주택	39㎡	927	23.5	80% 이상
	49㎡	730	18.5	
	59㎡	1,216	30.8	
	84㎡	974	24.7	
	114㎡	100	2.5	-

아. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

1) 국민주택규모주택 공급기준 검토

• 계획기준1 :「도시 및 주거환경정비법」제54조

도시 및 주거환경정비법 제54조
① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1.「수도권정비계획법」제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

• 계획기준2 :「서울시 도시 및 주거환경정비조례」제30조제1항

서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조제1항
법 제54조 제4항 제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

2) 국민주택규모 주택 건설계획

가) 국민주택규모 주택 건설계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수(공공주택)	세대규모	비고(연면적)
합 계	126,161.4	25동	108세대	전용 59㎡ : 95세대 전용 84㎡ : 13세대	9,135.7㎡
획지1	110,821.4	22동	84세대	전용 59㎡ : 73세대 전용 84㎡ : 11세대	7,106.1㎡
획지2	9,291.0	1동	13세대	전용 59㎡ : 13세대	1,055.7㎡
획지3	6,049.0	2동	11세대	전용 59㎡ : 9세대 전용 84㎡ : 2세대	973.9㎡

나) 국민주택규모 주택 공급면적 산정

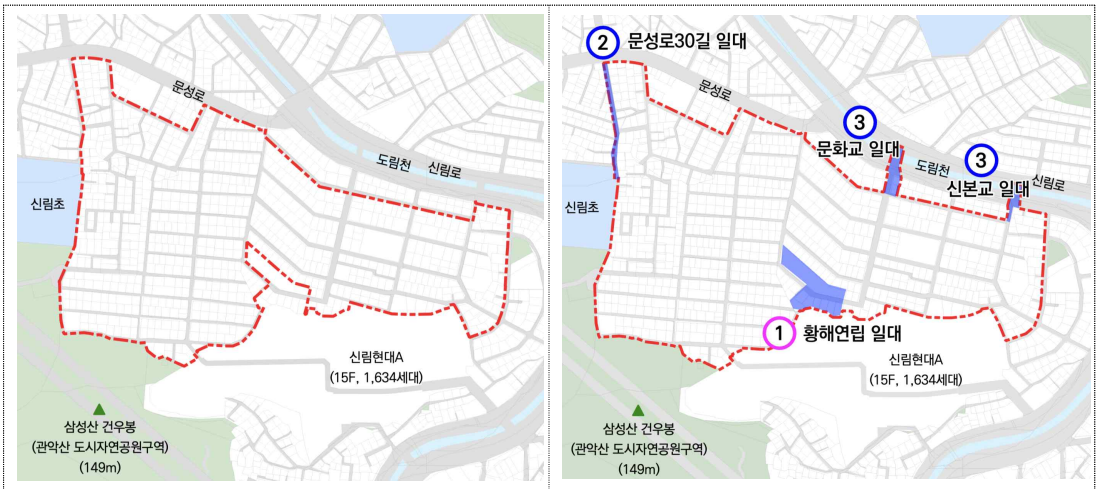
구 분		주요내용					
		획 지1		획 지2		획 지3	
계획기준		◦ 재개발 의무임대주택 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설					
정비계획용적률		◦ 238.20%		◦ 277.62%		◦ 268.41%	
법적상한용적률		◦ 250%		◦ 300%		◦ 300%	
공공주택 산출근거	확보기준	◦ (250%-238.2%) × ½ = 5.9%(84세대) 이상		◦ (300%-277.62%) × ½ = 11.19%(13세대) 이상		◦ (300%-268.41%) × ½ = 15.79%(11세대) 이상	
	확보계획	◦ 84세대		◦ 13세대		◦ 11세대	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)	세대수(세대)	비 율(%)
	합 계	84	100.0	13	100.0	11	100.0
	59㎡	73	86.9	13	100.0	9	81.8
	84㎡	11	13.1	-	-	2	18.2

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 126,505.4	126,505.4	74.8	-
	획지1	-	증) 110,821.4	110,821.4	65.5	공동주택
	획지2	-	증) 9,291.0	9,291.0	5.5	주거복합
	획지3	-	증) 6,049.0	6,049.0	3.6	주거복합
	획지4	-	증) 344.0	344.0	0.2	종교용지(존치)

7.「신속통합기획」가이드라인에 관한 계획

가. 정비계획부문

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>정비
구역계</td><td>• 2022년 12월 재개발 후보지 공모 구역계를 준용하되, 지역 현황 및 주민의견을 종합적으로 고려해 구역계 일부 조정
- 편입: ① 황해연립 일대(관악구 실시 주민 의견조사 반영)(약 3,900㎡)
② 문성로30길: 기반시설 정비(신림초 통학로)(약 900㎡)
③ 문화교 및 신본교 일대: 진출입구 확보 및 교량(도로) 확폭(약 3,900㎡)


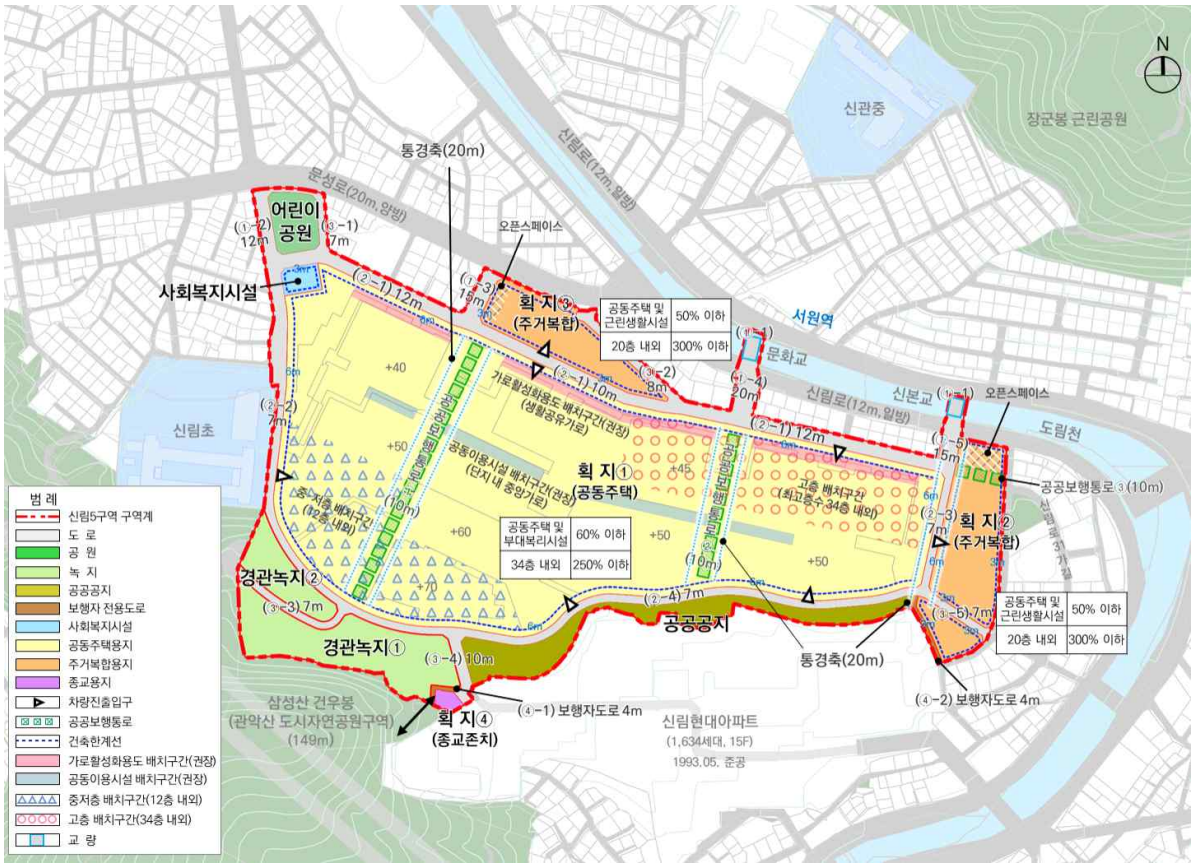
후보지 공모 선정 구역계 (160,392㎡)
신속통합기획 구역계 (169,069㎡)</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>• 공동주택 용지(획지1)
- 제1종, 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
• 주거복합 용지(획지2·3)
- 제1종, 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요 시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능</td></tr>
<tr><td>공공시설
등</td><td>• 도로
① 대상지 주 진출입 도로
- ①-1 : 대상지 원활한 교통처리계획을 위해 도림천 교량 확폭
· 문화교 교량 확폭: 10m(1차로)→ 16m(2차로)
· 신본교 교량 확폭: 12m(2차로)→ 15m(3차로)
- ①-2 : 서측 경계 문성로30길 정비위한 12m도로 신설(6m→12m, 2차로)
- ①-3 : 문성로 방면 진출입 위한 15m도로 신설(6m→15m, 3차로)
- ①-4 : 문화교 방면 진출입 위한 20m도로 신설(8m→20m, 4차로)
- ①-5 : 신본교 방면 진출입 위한 18m도로 신설(4m→15~18m, 3차로)
② 구역 내 순환도로
- ②-1 : 북측 순환도로 10~12m도로 신설(10~12m, 3차로)
- ②-2 : 서측 순환도로 7m도로 신설(7m, 2차로)
- ②-3 : 동측 순환도로 7m도로 신설(7m , 2차로)
- ②-4 : 남측 순환도로 7m도로 신설(7m , 2차로)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td></td><td>③ 주변지역 연결도로
- ③-1 : 문성로-동산교회 연결 7m도로 신설(5m→7m, 2차로)
- ③-2 : 획지3 북측 연결 8m도로 신설(5m→8m, 중앙선 없음)
- ③-3 : 난곡동 연결 7m도로 신설(7m, 2차로)
- ③-4 : 현대아파트 연결 10m도로 신설(6m→10m, 2차로)
- ③-5 : 신화교 방면 연결 7m도로 신설(4~5m→7m, 2차로)
④ 보행자 전용도로
- ④-1 : 서울교회 및 삼성산 등산로 연결위한 4m도로 신설(4m, 계단 및 보행로)
- ④-2 : 획지2-현대아파트 경계부 4m도로 신설(4m, 계단 및 보행로)
※ 도로 경계선에서 획지 내 건축한계선(전면공지)으로 보행공간을 확보하며, 신설하는 도로 구간은 경사도 12%를 넘지 않도록 계획하여 도로 안전성 확보</td></tr>
<tr><td>공공시설 등</td><td>• 어린이공원 (대상지 북측, 2,057㎡)
- 신림초 통학생 및 인근 주민들을 위한 어린이공원 조성
• 경관녹지① (8,561㎡), 경관녹지② (3,006㎡)
- 삼성산(관악산도시자연공원구역) 일대의 자연성 회복 및 급경사 지형 완충공간 확보
- 녹지는 옹벽, 절개지 형태로 조성하지 않고 녹화된 경사지로 조성
- 삼성산으로 연결되는 등산로 및 무장애 숲길 등 조성
• 공공공지(대상지 남측, 6,998㎡)
- (단기안) 현대아파트 경계부 단차이 발생 구간에 옹벽이 발생하지 않도록 녹화된 경사지 및 경계석 쌓기 처리
- (장기안) 현대아파트 정비 시 공공공지를 포함하여 일체적 대지조성 및 기반시설 위치 조정(도로 확폭과 공공공지 위치 조정)
• 사회복지시설(788.6㎡)
- (대상지 북측) 구역 내 현황시설(키움센터·구립 경로당) 이전 설치
※ 공공시설 등의 종류, 규모, 운영 등은 정비계획 입안 과정에서 관계기관·부서 협의 및 심의 등을 거쳐 최종 결정</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>획지 1</th><th>획지 2</th><th>획지 3</th></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td>175%내외</td><td>212%내외</td><td>205%내외</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>211%내외</td><td>248%내외</td><td>241%내외</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td>상한①</td><td>238%내외</td><td>277%내외</td><td>268%내외</td></tr>
<tr><td>상한②(법적상한)</td><td>250%이하</td><td>300%이하</td><td>300%이하</td></tr>
</table>
※ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 20% 상향 적용
※ 상한①~상한②까지의 1/2은 공공주택으로 확보 (도시정비법 제54조, 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조)
※ 용적률 체계는「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따르며, 정비계획 입안 과정에서 최종 결정</td></tr>
</table>

구 분	내 용
주택공급	• 계획 세대수 3,900세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 수립 과정에서 변경 가능 ※ 공공주택은 서울시 주택정책실 협의를 통해 세대 수 및 평형 규모 결정
층수 / 높이	• 창의혁신 디자인 시 유연한 높이계획 적용 ※ 창의혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※ 창의혁신 디자인: 경관, 조망 저층부 개방, 입면특화설계(개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화) 등 • 삼성산 및 신림초 주변은 주변과 조화를 고려하여 중저층으로 배치하고, 단계적 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획 • 서원역 역세권 및 도림천 주변은 충분한 오픈스페이스와 개방감 확보를 위해 고층 배치 계획 - 신속통합기획 시뮬레이션(안) ‣ 최고층수 34층 내외 ‣ 중저층 배치구간: 12층 내외 ‣ 고층 배치구간: 34층 내외
경관계획	• 도림천·삼성산·신림초 등 주변과 조화를 고려한 경관계획 수립 - 도림천 및 문성로변 통경축 3개소 계획(20m 이상) - 지형 특성을 고려한 스카이라인 형성(삼성산 주변 저층, 도림천/역세권변 고층)
건축 한계선	• 보행 편의성 및 개방감 확보, 가로변 활성화를 위해 건축한계선 설정 - 획지1 : 순환도로 연접부 6m, 사회복지시설 연접부 3m - 획지2 : 순환도로 및 진입도로 연접부 6m, 그 외 3m - 획지3 : 문성로변 6m, 그 외 3m
보행동선 등 계획	• 공공보행통로(10m) : 기존 보행 연결성 고려, 주변 지역과 연결되도록 계획(3개소) - ① (획지3 ↔ 난곡동 연결도로) - ② (서원역 인근 진입도로 ↔ 공공공지) 〈단기〉 신림선 서원역·삼성산 등산로 연결 〈장기〉 향후 신림현대A 정비 시 신림5-현대A-신림1구역을 연결하는 보행동선 계획 - ③ (동측 신림로31가길 ↔ 대상지 순환도로 연결) ※ 공공보행통로 단 차이 발생 구간은 엘리베이터 및 계단을 이용하여 연결
차량 진출입구	• 획지1: 순환도로 변 5개소(북측 2개소, 남측 2개소, 서측 1개소) • 획지2: 순환도로 변 1개소(동측) • 획지3: 순환도로 변 1개소(북측) ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

구 분	내 용
주민공동시설 및 근린생활시설	• 가로활성화용도 배치구간(권장): 대상지 북측 도로변 근생시설 및 개방형 주민공동이용시설을 배치하여, 주변 지역 주민과 함께 이용할 수 있도록 함 • 주민공동시설 배치구간 (권장): 단지내 주민들의 커뮤니티 활성화와 이용편의를 고려하여, 내부형 주민 공동이용시설을 단지내 중앙가로에 집중적으로 배치
종교시설 처리방안	• 종교시설(존치) : 서울교회(신림동 412-316)

〈정비계획 지침도〉



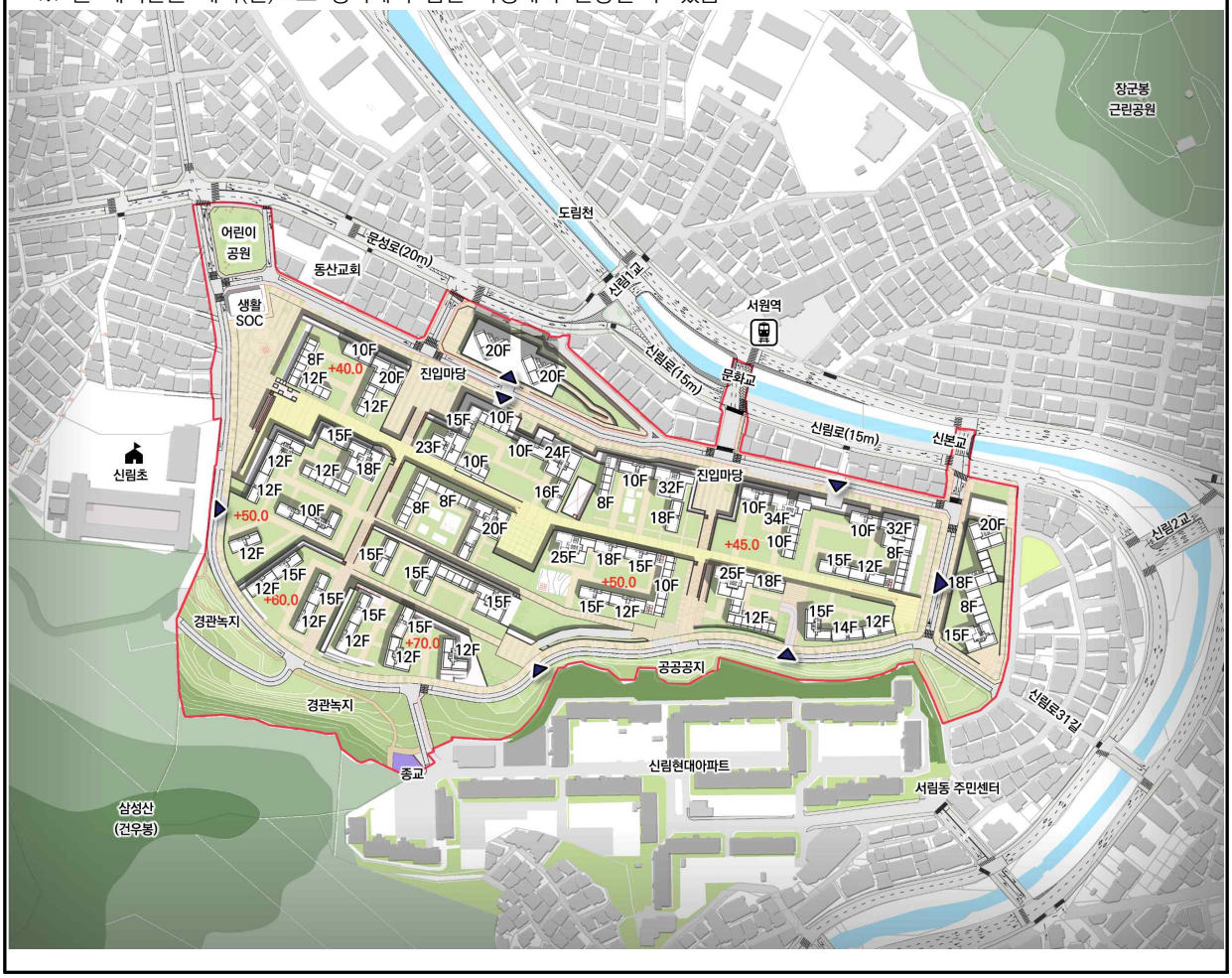
나. 건축계획부문

구 분	내 용
특별 건축구역 지정	• 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
단지배치 계획	• 주변지역, 삼성산, 서원역, 신림로, 신림초 등을 고려, 다양한 높이의 주거유형 배치 – 삼성산 주변은 중저층 주동을 삼성산을 향해 산세를 받아들이는 열린형태로 배치 하여 경관 보호 – 삼성산 주변 고지대는 고지대 특성을 고려하여 단차를 이용한 테라스형 주거 배치 – 단지 중앙부는 단지 내부에 충분한 오픈스페이스 및 시각통로가 확보되도록 고층 주동 배치 – 서원역 및 신림로변은 역세권 및 시가지 특성을 고려하여, 저층 판상형과 고층 타워형이 혼합된 주동 배치 – 신림초등학교 주변은 초등학교 일조권 침해 및 위압감이 최소화되도록 중저층 주동 배치
대지조성 계획	• 저지대와 고지대 간 표고차가 큰 경사지형을 극복하는 대지조성계획을 통해 일상적 보행이 가능하도록 계획하고, 절성토가 최소화되도록 계획 • 기존 지형의 흐름을 따라, 단을 구성하고, 지하공간을 활용하여 지하주차장, 주민공동이용시설, 근린생활시설 등을 계획하여 토지이용의 효율성 제고 • 단과 단 사이는 경사로, 계단, 엘리베이터 등을 설치하여, 단 차이로 인해 보행동선이 단절되지 않도록 계획 – 신속통합기획 시뮬레이션(안) ‣ 4개 단으로 구성(40~45m/50m/60m/70m)
외부공간 계획	• 진입광장 계획: 서원역과 문성로에서 연결되는 동선과 공공보행통로 결절부에 단지내 오픈스페이스 조성하여 주민들간 만남 및 보행 활성화 유도 • 문성로에서 신림초등학교로 연결되는 문성로30길 주변에는 대지내 오픈스페이스 공간을 충분히 확보하여, 안전한 학교 가는 길 조성 (어린이공원-생활SOC시설과 연계)
스카이라인 및 경관계획	• 삼성산 및 주변 도시맥락과의 조화를 고려한 스카이라인계획 수립 • 고층 타워형과 저층 판상형의 다양한 높이의 주동 계획으로 도림천변 파노라마 경관 형성 • 단지 내 통경축(폭원20m이상) 각 1개소 이상 확보, 신림초 연접부부터 신림 현대아파트 후문까지 삼성산 방향으로 열린배치구간(폭 16m~25m 내외) 확보하여 삼성산으로의 시각적 개방감 확보 – 신속통합기획 경관 시뮬레이션(안) ‣ 최고층수 34층 내외 ‣ 중저층 배치구간(12층 내외): 삼성산 및 신림초 연접부는 첫 주동은 12층 이하, 그 외 구간은 15층 이하로 배치 ‣ 고층 배치구간(34층 내외): 역세권 및 도림천 변 개방감을 고려하여 고층 배치 통해 주동간 충분한 공간 확보 열린 경관 형성

구 분	내 용
공원조성 계획	• 어린이공원 – 신림초 통학생 및 대상지 북서측 저층주거지 주민들을 위한 공원 설치 – 신림초 학교가는 길(문성로30길)에 위치하므로, 이용자를 고려한 시설 설치 검토 – 신원길에서 공원과 생활SOC를 바라봤을 때의 경관을 고려한 수목 설치 검토
주민공동 시설 및 근린생활 시설	• 가로활성화용도 배치구간(권장): 대상지 북측 도로변 근생시설 및 개방형 주민 공동이용시설을 배치하고, 차로와 시설 사이 충분한 오픈스페이스를 확보하여, 가로변 건축물 용도와 연계한 다양한 활동 유도 • 주민공동시설 배치구간(권장): 단지내 주민들의 커뮤니티 활성화와 이용편의를 고려하여 중앙가로에 배치하고, 중앙가로 중간중간에 포켓공간 등을 설치하여, 주민공동이용시설 용도와 연계한 다양한 활동 유도

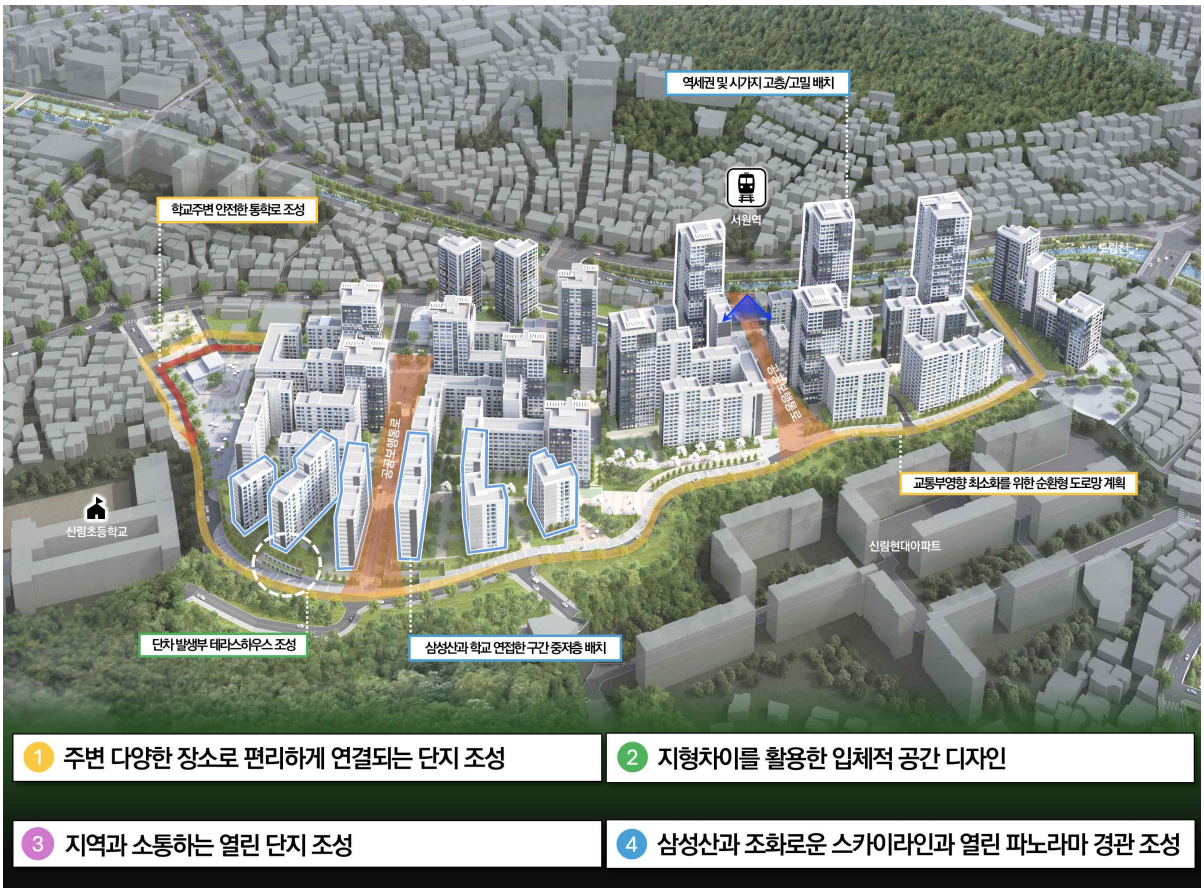
〈건축배치 계획안〉

※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음



〈신속통합기획 종합구상도〉

역세권·숲세권·수(水)세권을 누리는 도시와 자연이 하나된 주거단지 조성



〈조감도〉

도림천에서의 열린 파노라마 경관 조성 및 삼성산과 조화를 이루는 스카이라인계획



〈삼성산 연접부 중저층 배치구간 시뮬레이션〉

삼성산의 지형시세와 조화를 이루는 연접부 스카이라인 계획



〈서원역 연접부 고층 배치구간 시뮬레이션〉

서원역 역세권 입지특성을 고려한 스카이라인 계획



〈생활공유가로 조성안〉

지역주민과 공유하는 생활공유가로에 개방형 커뮤니티 및 근생시설 집중배치



〈역세권 진입광장 조성안〉

서원역 역세권-생활공유가로-공공보행통로 교차지점에 진입광장 조성하여 열린단지 조성



〈도림천 연접 복합용지 조성안(획지2)〉

도림천 수변활동을 지원하는 저층부 특화디자인 (수변테라스)



〈문성로 변 복합용지 조성안(획지3)〉

문성로에서 삼성산 방향 공공보행통로와 연결되는 저층부 외부공간 조성



〈초등학교로 연결되는 공공보행통로 및 외부공간 디자인〉

신림초등학교 후문으로 연결되는 단지내 중앙가로와 학교 연접부 진입광장 계획



► 신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

► 신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MP/MA), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 시「2040 서울 도시기본계획」,「도시·주거환경정비기본계획」등 관련규정을 준수하고, 상위·관련 계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

Ⅱ

건축계획

1 | 건축계획

1 건축계획

1. 설계개요

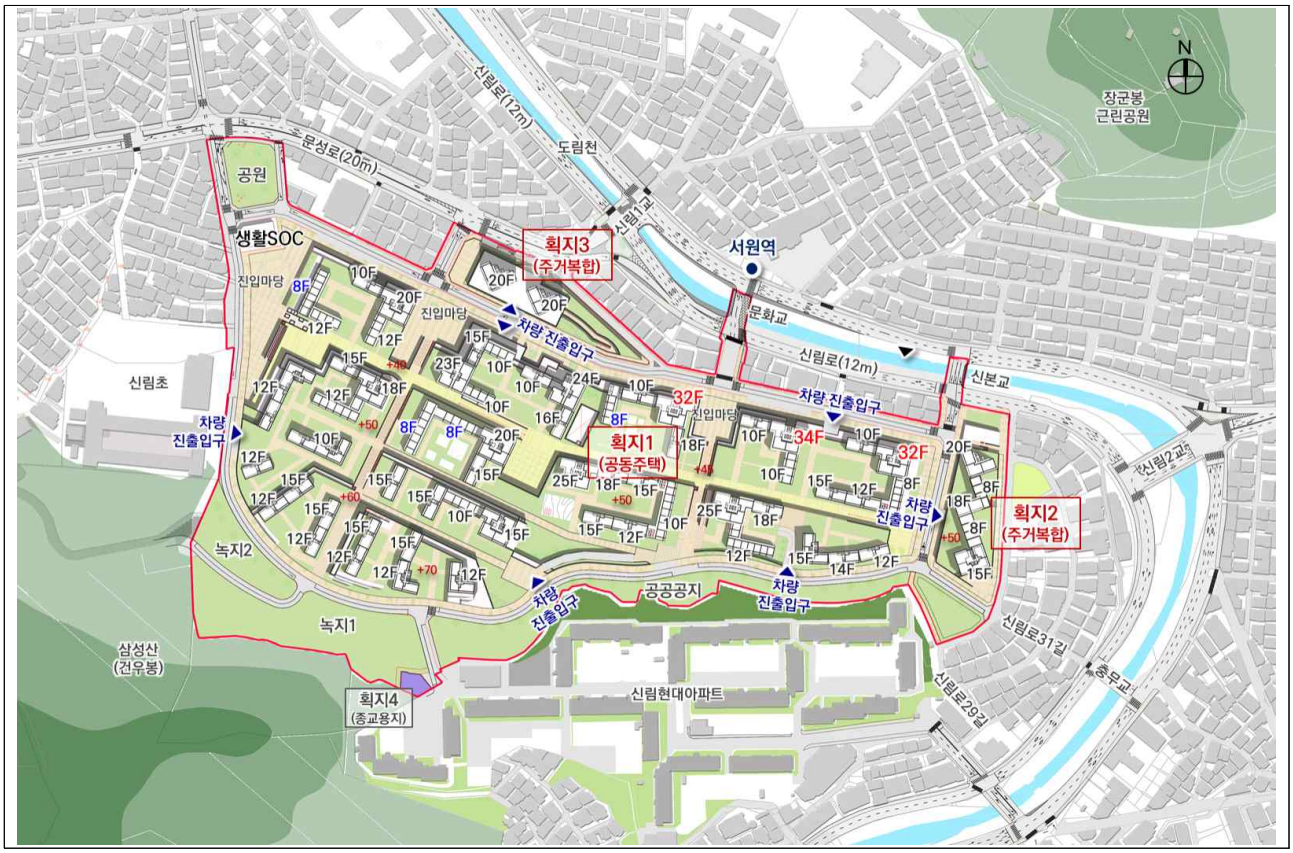
사 업 명	신림동 412번지 일대 주택정비형 재개발 사업

건축개요	대지면적(㎡)			126,161.4		
	건축면적(㎡)			29,355.0		
	건설 규모			지하3층 ~ 지상34층, 25개동		
				획지1	획지2	획지3
				지하2층~지상34층, 22개동	지하3층~지상20층, 1개동	지하3층~지상20층, 2개동
	구 조			철근콘크리트구조		
	건축연면적(㎡)	구 분		지 상	지 하	합 계
		공동주택		320,880.32	-	320,880.32
		부대복리시설	주민운동시설	400.00	2,000.00	2,400.00
			관리사무소 (경비실 포함)	900.00	-	900.00
			경로당	300.00	1,000.00	1,300.00
			작은도서관	-	500.00	500.00
			어린이집	-	1,200.00	1,200.00
			주민공동시설	400.00	500.00	900.00
			근린생활시설	155.00	7,255.00	7,410.00
		어린이놀이터		-	-	-
		지하주차장		-	213,505.00	213,505.00
		기계 / 전기실		-	2,400.00	2,400.00
		용적률 산정용		323,035.32		
	용적률(%)			256.05%	법정 : 300%이하	
	건폐율(%)			23.27%	법정 : 50%이하	
	세대수			3,947세대		
	주차대수 (전 체)	구 분		지 상	지 하	합 계
		계 획		-	4,804대	4,804대
		법 정		3,422대 (공동주택 3,373대, 근린생활시설 49대)		
	인센티브 적용사항 변동 시 용적률 및 세대수 등은 변경될 수 있음					

구 분			합 계		분 양		공 공	
			세대 수	비 율(%)	세대 수	비 율(%)	세대 수	비 율(%)
계			3,947	100.0	3,278	83	669	17
공동주택	60㎡이하	39㎡형	927	24	702	18	225	6
		49㎡형	730	18	618	15	112	3
		59㎡형	1,216	31	1,009	26	207	5
	60~85㎡이하	84㎡형	974	25	849	22	125	3
	85㎡초과	114㎡형	100	2	100	2	-	-

※ 상기 면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음
※ 획지별 건축개요는 건축 첨부 도면 참고

2. 배치도


N
장군봉
근린공원
신림로(12m)
도림천
문성로(20m)
공원
생활SOC
신림1교
서원역
획지3
(주거복합)
문화교
신림로(12m)
신본교
신림초
차량 진출입구
획지1
(공동주택)
획지2
(주거복합)
신림2교
녹지2
공공공지
녹지1
삼성산
(건우봉)
획지4
(종교용지)
신림현대아파트
신림로31길
신림로29길
충무교

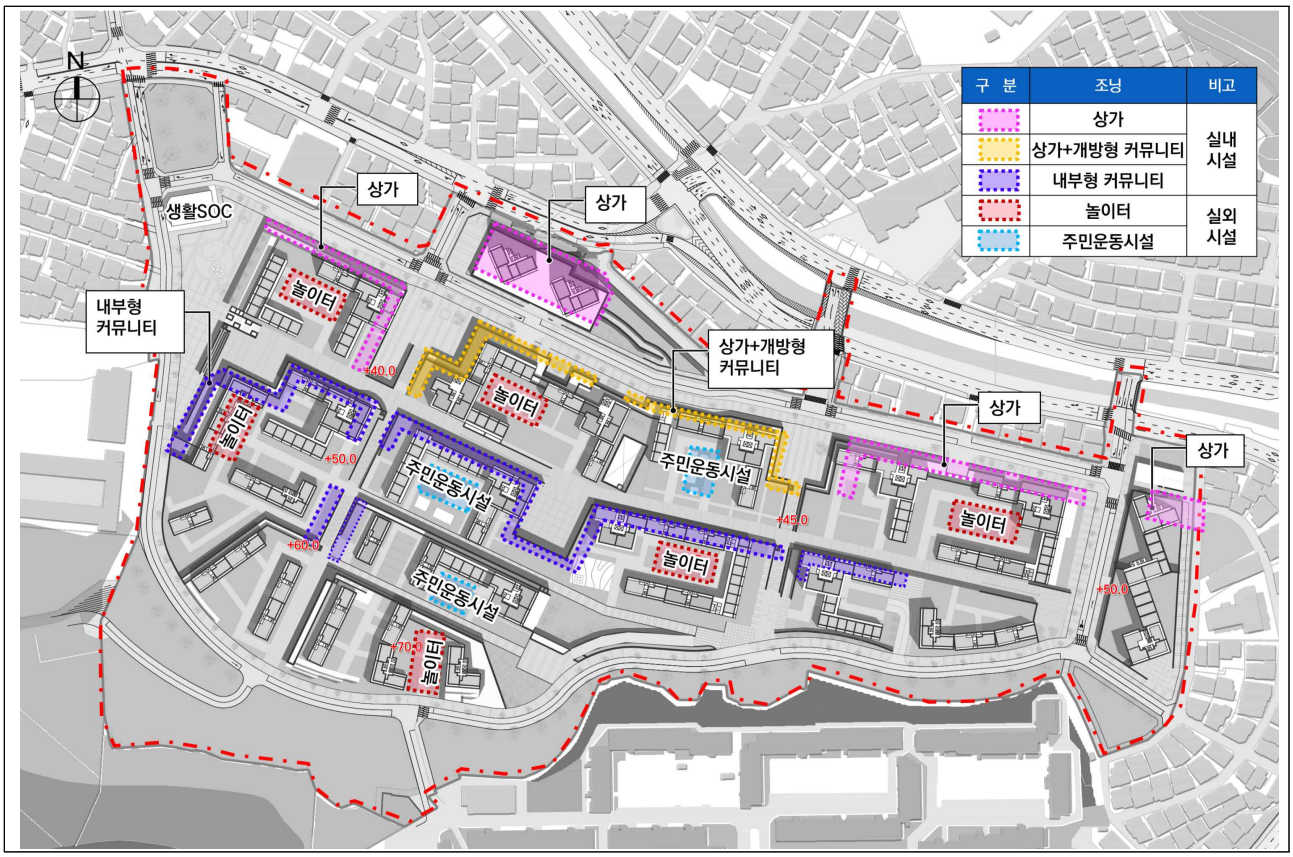
- 이 하 여 백 -

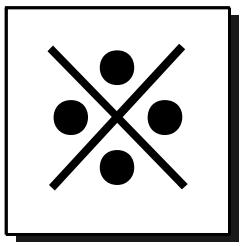
3. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		500㎡ + (3,947(총세대수) x 2.0㎡)x1.25	10,397.5 이상	14,850	-
주민공동시설	계	-	-	12,000	-
	경로당	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,300	-
	어린이집	725+(1,947 x 0.2㎡)	1,114.4 이상	1,200	-
	작은도서관	298+(1,947 x 0.1㎡)	492.7 이상	500	문고 등
	주민공동시설	-	-	2,000	돌봄센터, 주민회의실등
	주민운동시설	-	-	2,400	3개소
	어린이놀이터	500㎡+(3,947총세대수) x 0.7㎡	3,262.9 이상	4,600	6개소(실외시설)
기계실/전기실		-	-	2,400	주택건설기준등에 관한 규정적용
관리사무소		10+((3,947-50) x 0.05㎡)	204.85	450	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 법정 면적 합계는「주택건설기준규정」제55조의2에 따라 전체 의무 확보 면적 기재

〈공동이용시설 설치 계획도〉





첨부도면

1) 건축개요
2) 배치계획도
3) 동선 및 대지, 공사조성 지침도
4) 대지조성계획도
5) 평균층수 산정도
6) 대지종횡단면도
7) 스카이라인

■ 획지1 사업개요

사 업 명		신림동 412번지 일대 주택정비형 재개발사업		
대지위치		서울시 관악구 신림동 412번지 일대(획지1)		
지역지구		제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역		
구역면적		169,069㎡		
공공시설확보면적		42,563.60㎡		
세대수		3,370세대		
대지면적		110,821.40㎡		
용 도		공동주택(아파트)및 부대복리시설		
건축면적		21,685㎡	건 폐 율	19.57%
용적률산정연면적		277,036.29㎡	용 적 률	249.98%
지상층 연면적		277,036.29㎡	주 차 대 수	4,093대(법정 : 2,923대)
전체 연면적		471,791.29㎡	구 조	철근콘크리트 벽식구조
지하층 연면적		194,755㎡	규 모	지하2층, 지상 34층
용적률 산정 개요	기준용적률	175.89%		
	상한용적률	238.20%	기반시설부지로 제공하는 면적	42,563.60㎡
	법적상한용적률	250%	기반시설부지로 제공하는 용적률	169.13%
공원 및 녹지확보율		8.1% (공원 및 녹지면적/구역면적 = 13,624/169,069)	기반시설부지로 제공한후의 대지면적	126,505.40㎡

■ 시설별 개요

시설구분		지하/실외층	지상층	계
아파트 및 복리시설	아파트	-	276,236.29	276,236.29
	관리사무소	-	150	150
	방제실, MDF	-	150	150
	지하주차장	183,690	-	183,690
	기계,전기실	800	-	800
	돌봄센터	250	50	300
	경로당	1,000	-	1,000
	어린이집	1,000	-	1,000
	작은도서관	500	-	500
	주민회의실	250	50	300
	주민운동시설	1,800	400	2,200
	어린이놀이터	3,700	-	3,700
	근생시설	5,465	-	5,465
소 계		198,455	277,036.29	475,491.29
체육 및 놀이시설	주민운동시설	-		
	어린이놀이터	2,859이상		
	소 계	2,859이상		

■ 규모별 세대비율

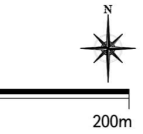
구분 (구분면적)	총 세대	분양세대	임대세대	비 율
39형	747	554	193	22.17%
49형	606	510	96	17.98%
59형	1,077	908	169	31.96%
84형	845	738	107	25.07%
114형	95	95	-	2.82%
합 계	3,370	2,805	565	100%

■ 층별 건축면적 및 비율

층별 / 구분	10층이하 (저층)	11~18층 (중층)	19~29층 (고층)	30층이상 (초고층)	계
건축면적(㎡)	5,585	10,690	3,610	1,800	21,685
비 율 (%)	25.76	49.3	16.65	8.3	100%
비 고					

신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -

획지1 건축개요



■ 획지2 사업개요

사 업 명		신림동 412번지 일대 주택정비형 재개발사업		
대지위치		서울시 관악구 신림동 412번지 일대(획지2)		
지역지구		제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역		
구역면적		169,069㎡		
공공시설확보면적		42,563.60㎡		
세대수		344세대		
대지면적		9,291㎡		
용 도		공동주택(아파트)및 부대복리시설		
건축면적		4,645.5㎡	건 폐 율	50%
용적률산정연면적		27,862.89㎡	용 적 률	299.89%
지상층 연면적		27,862.89㎡	주 차 대 수	422대(법정 : 299대)
전체 연면적		48,297.89㎡	구 조	철근콘크리트 벽식구조
지하층 연면적		20,435㎡	규 모	지하3층, 지상 20층
용적률 산정 개요	기준용적률	212.64%		
	상한용적률	277.62%	기반시설부지로 제공하는 면적	42,563.60㎡
	법적상한용적률	300%	기반시설부지로 제공하는 용적률	169.13%
공원 및 녹지확보율		8.1% (공원 및 녹지면적/구역면적 = 13,624/169,069)	기반시설부지로 제공한후의 대지면적	126,505.40㎡

■ 시설별 개요

시설구분		지하/실외층	지상층	계
아파트 및 복리시설	아파트	-	27,362.89	276,236.29
	관리사무소	-	150	150
	방제실, MDF	-	150	150
	지하주차장	18,385	-	18,385
	기계,전기실	800	-	800
	돌봄센터	-	-	-
	경로당	-	100	100
	어린이집	200	-	200
	작은도서관	-	-	-
	주민회의실	-	100	100
	주민운동시설	100	-	100
	어린이놀이터	600	-	600
	주민휴게시설	1,000	-	1,000
	근생시설	950	-	950
소 계		22,035	27,862.89	49,897.89
체육 및 놀이시설	주민운동시설	-		
	어린이놀이터	534이상		
	소 계	534이상		

■ 규모별 세대비율

구분 (구분면적)	총 세대	분양세대	임대세대	비 율
39형	105	86	19	30.52%
49형	53	44	9	15.41%
59형	93	70	23	27.03%
84형	88	78	10	25.58%
114형	5	5	-	1.45%
합 계	344	283	61	100%

■ 층별 건축면적 및 비율

층별 / 구분	10층이하 (저층)	11~18층 (중층)	19~29층 (고층)	30층이상 (초고층)	계
건축면적(㎡)	2,300	-	1,000	-	3,300
비 율 (%)	69.70	-	30.30	-	100%
비 고					

신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -

획지2 건축개요





신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -

획지3 건축개요

■ 획지3 사업개요

사 업 명		신림동 412번지 일대 주택정비형 재개발사업		
대지위치		서울시 관악구 신림동 412번지 일대(획지3)		
지역지구		제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역		
구역면적		169,069㎡		
공공시설확보면적		42,563.60㎡		
세대수		233세대		
대지면적		6,049㎡		
용 도		공동주택(아파트)및 부대복리시설		
건축면적		3,024.50㎡	건 폐 율	50%
용적률산정연면적		18,136.14㎡	용 적 률	299.82%
지상층 연면적		18,136.14㎡	주 차 대 수	289대(법정 : 200대)
전체 연면적		31,306.14㎡	구 조	철근콘크리트 벽식구조
지하층 연면적		13,170㎡	규 모	지하3층, 지상 20층
용적률 산정 개요	기준용적률	205.44%		
	상한용적률	268.41%	기반시설부지로 제공하는 면적	42,563.60㎡
	법적상한용적률	300%	기반시설부지로 제공하는 용적률	169.13%
공원 및 녹지확보율		8.1% (공원 및 녹지면적/구역면적 = 13,624/169,069)	기반시설부지로 제공한후의 대지면적	126,505.40㎡

■ 시설별 개요

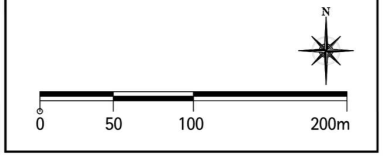
시설구분		지하/실외층	지상층	계
아파트 및 복리시설	아파트	-	17,281.14	17,281.14
	관리사무소	-	150	150
	방제실, MDF	-	150	150
	지하주차장	11,430	-	11,430
	기계,전기실	800	-	800
	돌봄센터	-	-	-
	경로당	-	200	200
	어린이집	-	-	-
	작은도서관	-	-	-
	주민회의실	-	200	200
	주민운동시설	100	-	100
	어린이놀이터	300	-	300
	주민휴게시설	100	-	100
	근생시설	840	155	995
소 계		13,570	18,136.14	31,706.14
체육 및 놀이시설	주민운동시설	-		
	어린이놀이터	-		
	소 계	-		

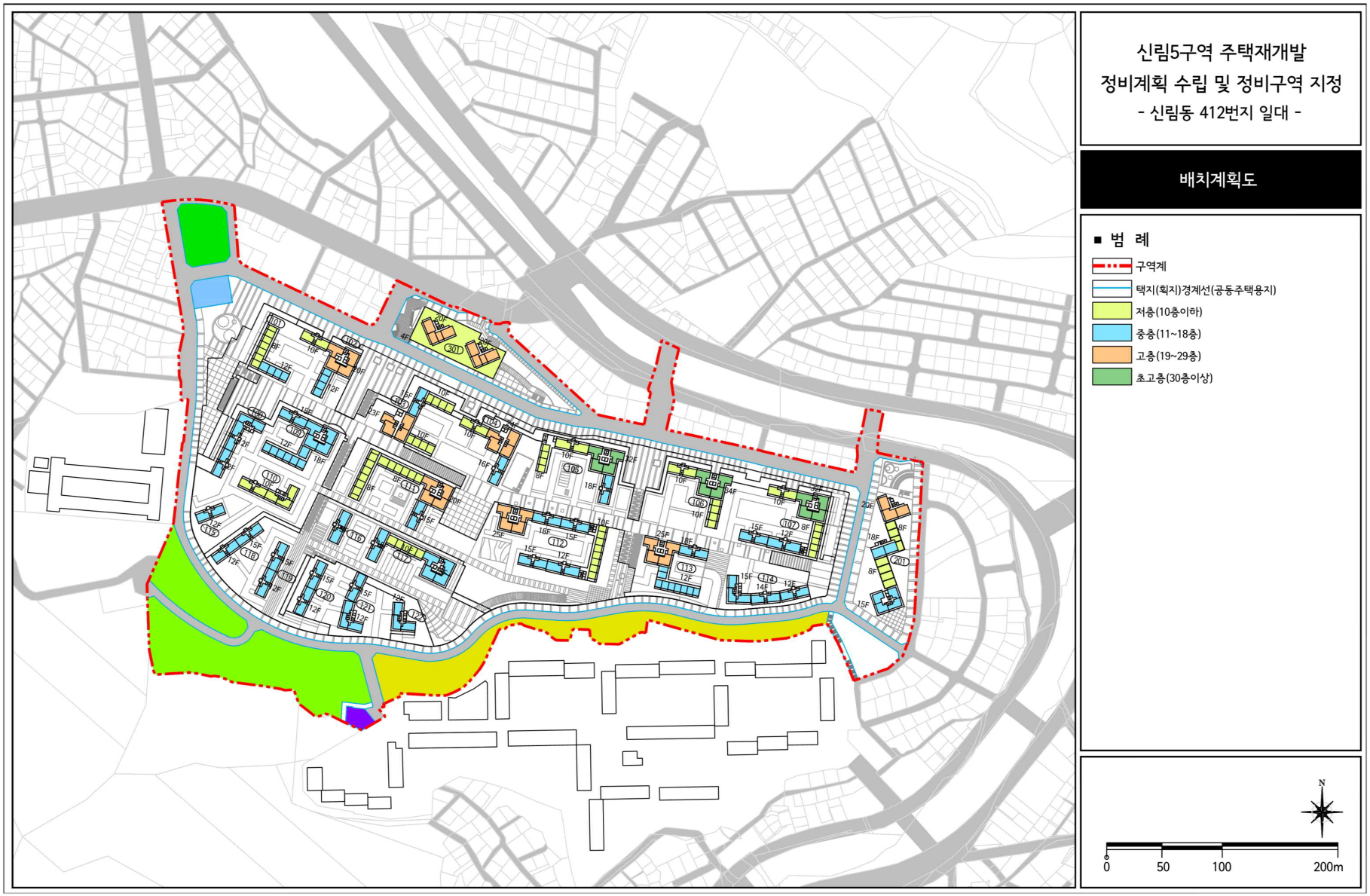
■ 규모별 세대비율

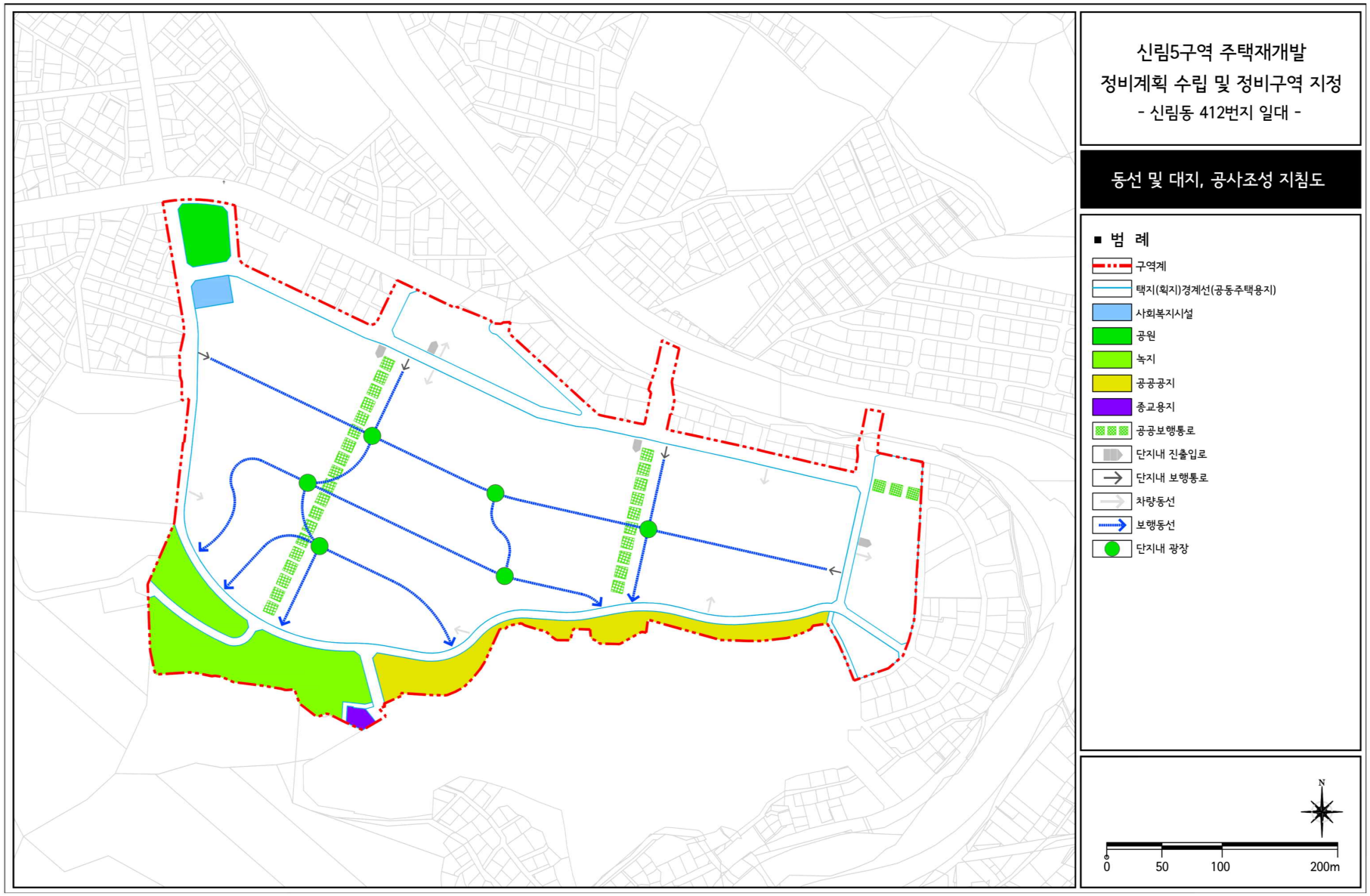
구분 (구분면적)	총 세대	분양세대	임대세대	비 율
39형	75	62	13	32.19%
49형	71	64	7	30.47%
59형	46	31	15	19.74%
84형	41	33	8	17.60%
합 계	233	190	43	100%

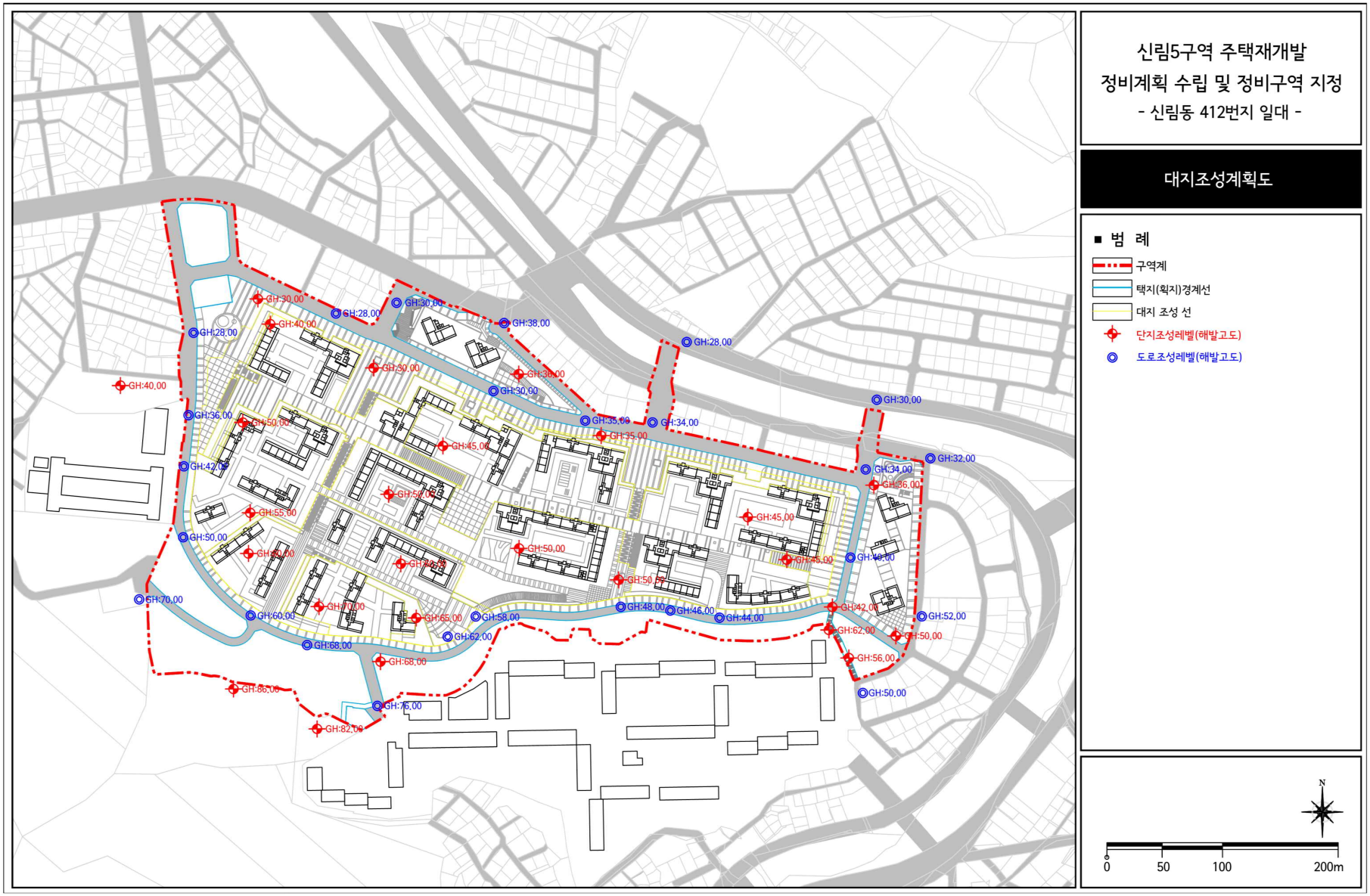
■ 층별 건축면적 및 비율

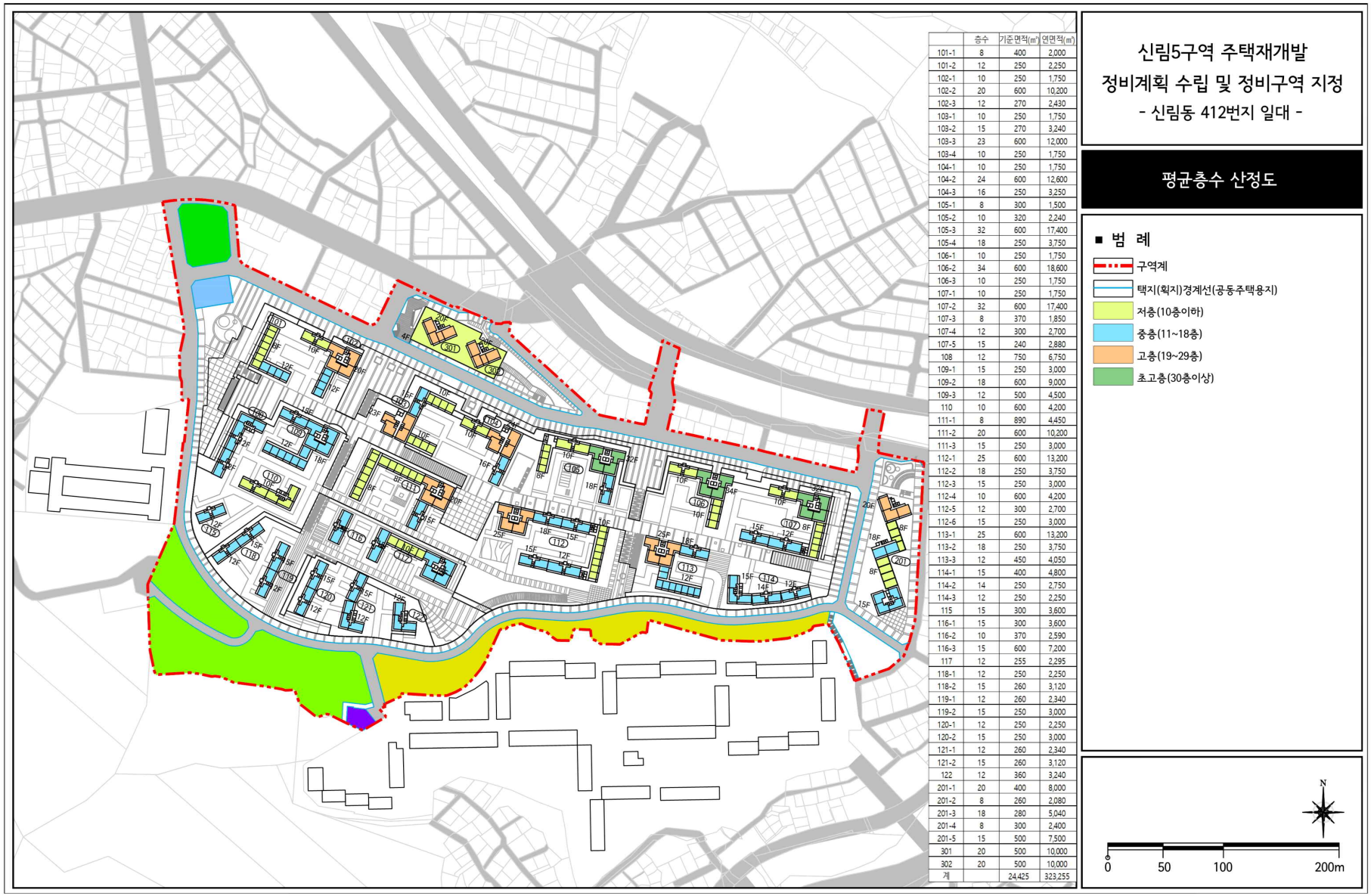
층별 / 구분	10층이하 (저층)	11~18층 (중층)	19~29층 (고층)	30층이상 (초고층)	계
건축면적(㎡)	560	780	400	-	1,740
비 율 (%)	32.18	44.83	22.99	-	100%
비 고					




신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
배치계획도
■ 범 례
구역계
택지(획지)경계선(공동주택용지)
저층(10층이하)
중층(11~18층)
고층(19~29층)
초고층(30층이상)
N
0
50
100
200m


신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
동선 및 대지, 공사조성 지침도
■ 범 례
구역계
택지(획지)경계선(공동주택용지)
사회복지시설
공원
녹지
공공공지
종교용지
공공보행통로
단지내 진출입로
단지내 보행통로
차량동선
보행동선
단지내 광장
N
0
50
100
200m


GH:30.00
GH:28.00
GH:40.00
GH:30.00
GH:38.00
GH:28.00
GH:28.00
GH:30.00
GH:36.00
GH:30.00
GH:40.00
GH:36.00
GH:50.00
GH:35.00
GH:34.00
GH:45.00
GH:35.00
GH:30.00
GH:32.00
GH:42.00
GH:34.00
GH:36.00
GH:55.00
GH:45.00
GH:50.00
GH:50.00
GH:45.00
GH:48.00
GH:50.00
GH:70.00
GH:48.00
GH:46.00
GH:44.00
GH:42.00
GH:52.00
GH:60.00
GH:65.00
GH:58.00
GH:62.00
GH:62.00
GH:50.00
GH:68.00
GH:68.00
GH:56.00
GH:86.00
GH:76.00
GH:50.00
GH:82.00
신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -
대지조성계획도
■ 범 례
구역계
택지(획지)경계선
대지 조성 선
단지조성레벨(해발고도)
도로조성레벨(해발고도)
N
0
50
100
200m



	층수	기준면적(㎡)	연면적(㎡)
101-1	8	400	2,000
101-2	12	250	2,250
102-1	10	250	1,750
102-2	20	600	10,200
102-3	12	270	2,430
103-1	10	250	1,750
103-2	15	270	3,240
103-3	23	600	12,000
103-4	10	250	1,750
104-1	10	250	1,750
104-2	24	600	12,600
104-3	16	250	3,250
105-1	8	300	1,500
105-2	10	320	2,240
105-3	32	600	17,400
105-4	18	250	3,750
106-1	10	250	1,750
106-2	34	600	18,600
106-3	10	250	1,750
107-1	10	250	1,750
107-2	32	600	17,400
107-3	8	370	1,850
107-4	12	300	2,700
107-5	15	240	2,880
108	12	750	6,750
109-1	15	250	3,000
109-2	18	600	9,000
109-3	12	500	4,500
110	10	600	4,200
111-1	8	890	4,450
111-2	20	600	10,200
111-3	15	250	3,000
112-1	25	600	13,200
112-2	18	250	3,750
112-3	15	250	3,000
112-4	10	600	4,200
112-5	12	300	2,700
112-6	15	250	3,000
113-1	25	600	13,200
113-2	18	250	3,750
113-3	12	450	4,050
114-1	15	400	4,800
114-2	14	250	2,750
114-3	12	250	2,250
115	15	300	3,600
116-1	15	300	3,600
116-2	10	370	2,590
116-3	15	600	7,200
117	12	255	2,295
118-1	12	250	2,250
118-2	15	260	3,120
119-1	12	260	2,340
119-2	15	250	3,000
120-1	12	250	2,250
120-2	15	250	3,000
121-1	12	260	2,340
121-2	15	260	3,120
122	12	360	3,240
201-1	20	400	8,000
201-2	8	260	2,080
201-3	18	280	5,040
201-4	8	300	2,400
201-5	15	500	7,500
301	20	500	10,000
302	20	500	10,000
계		24,425	323,255

신림5구역 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정

- 신림동 412번지 일대 -

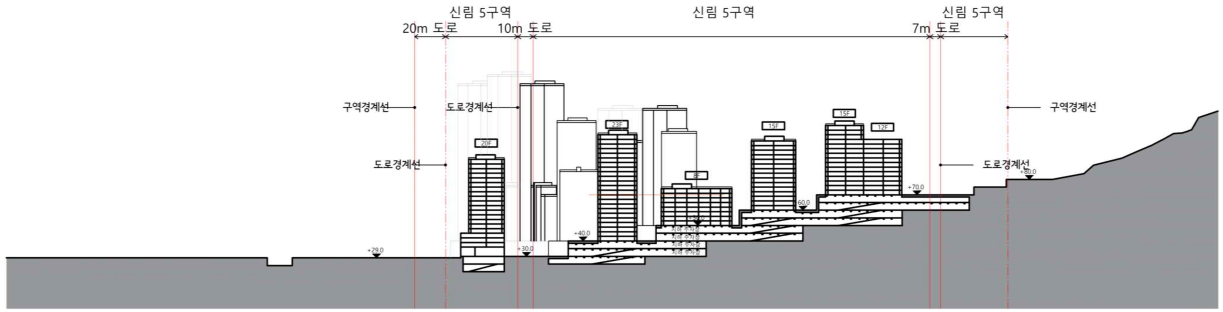
평균층수 산정도

■ 범 례

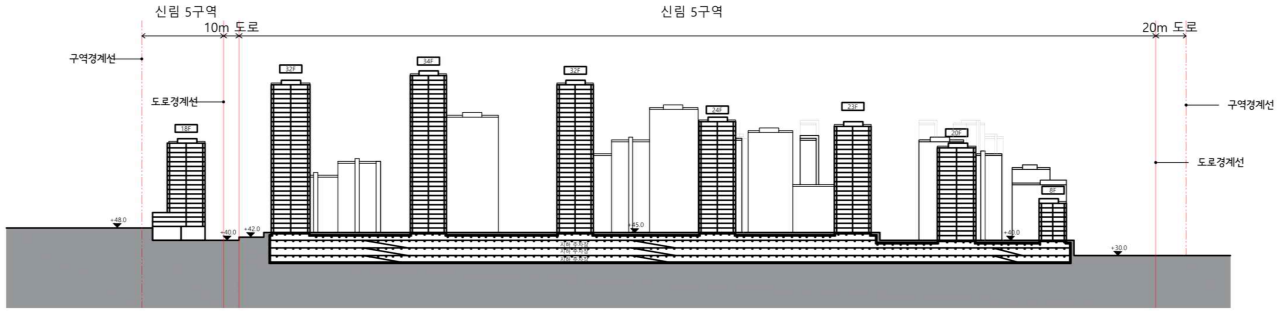
- 구역계
- 택지(획지)경계선(공동주택용지)
- 저층(10층이하)
- 중층(11~18층)
- 고층(19~29층)
- 초고층(30층이상)

N

0 50 100 200m



A-A' 대지종단면도

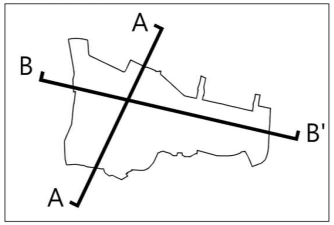


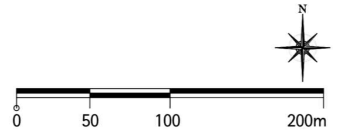
B-B' 대지횡단면도

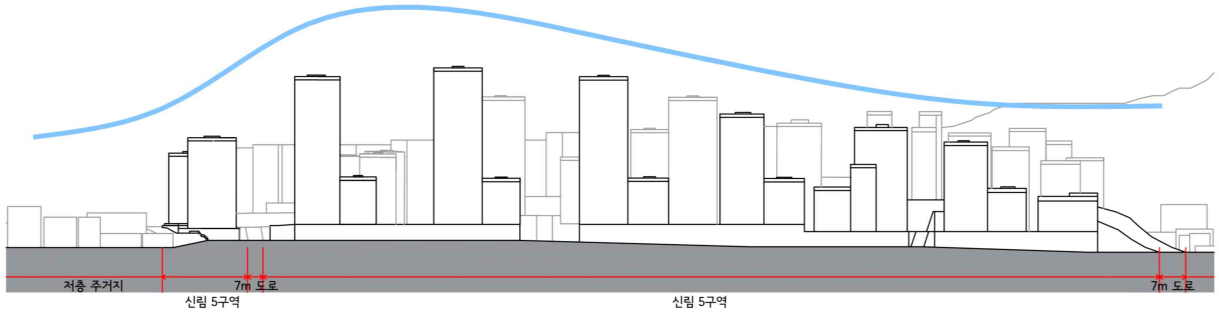
신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -

대지종횡단면도

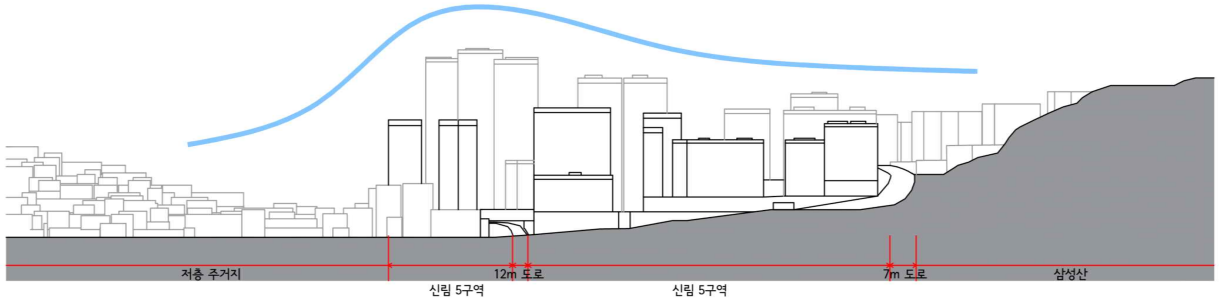
KEYPLAN







A-A' 스카이라인

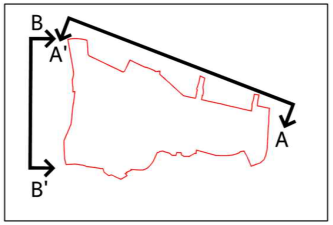


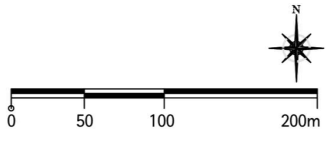
B-B' 스카이라인

신림5구역 주택재개발
정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 신림동 412번지 일대 -

스카이라인

KEYPLAN





별첨1. 교통성 검토서

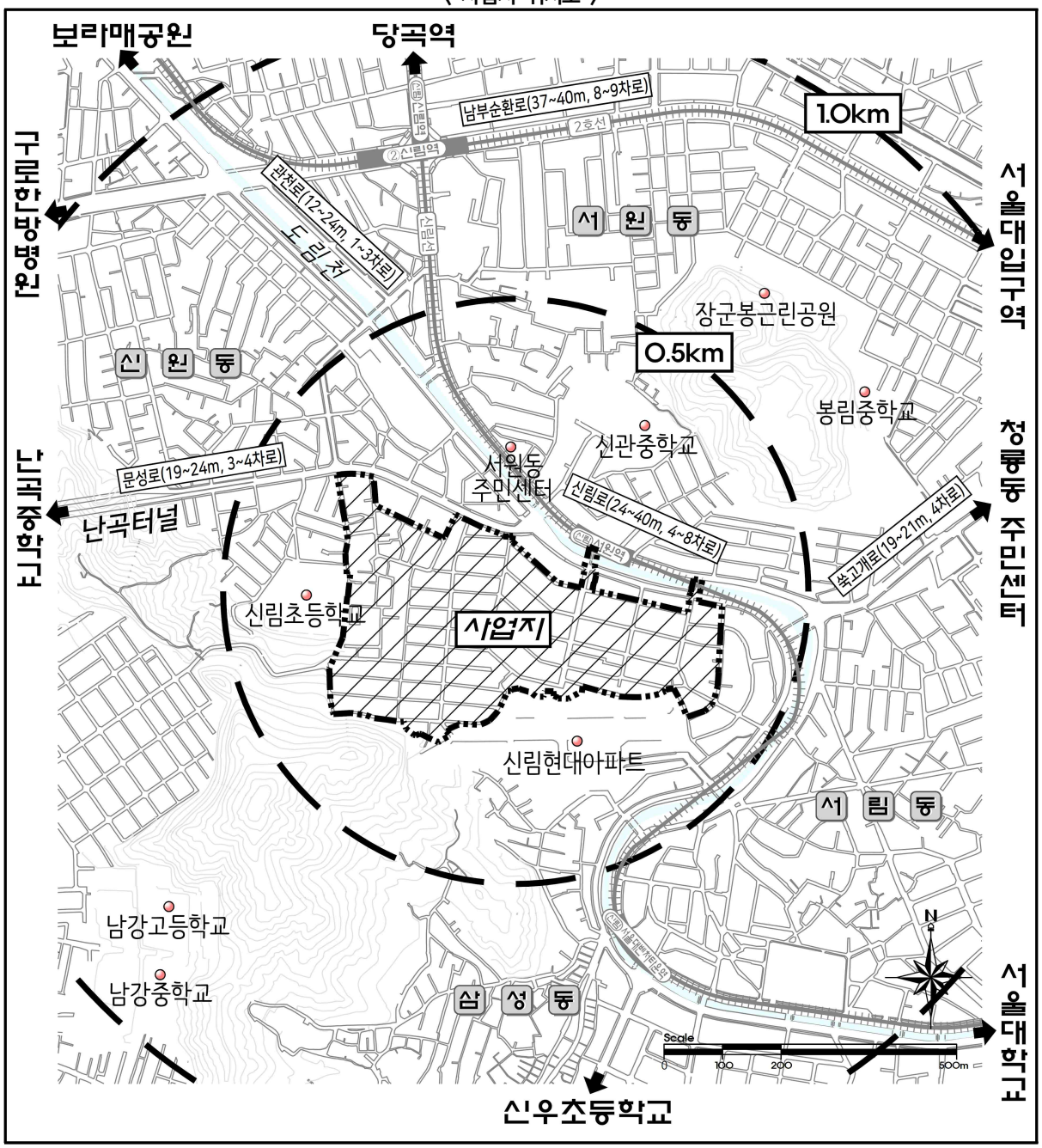
1 교통성검토

1. 서 론

가. 과업의 목적

- 본 사업은 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일원에 위치한 『신림5구역 주택정비형 재개발 사업』으로서, 사업으로 인하여 예상되는 현재 및 장래의 교통상의 제반 문제점을 분석하고, 교통대책을 강구하여 해당 사업지 내의 교통흐름은 물론 주변지역의 교통여건을 향상시켜 도시교통의 원활한 소통과 시민의 쾌적한 통행권을 확보하여 지역주민의 편의를 도모하고자 함.

〈 사업지 위치도 〉



나. 사업의 개요

• 본 사업지는 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일원의 대지면적 169,069.0㎡을 개발하는 사업으로 사업개요는 아래와 같음.

〈 사업개요 〉

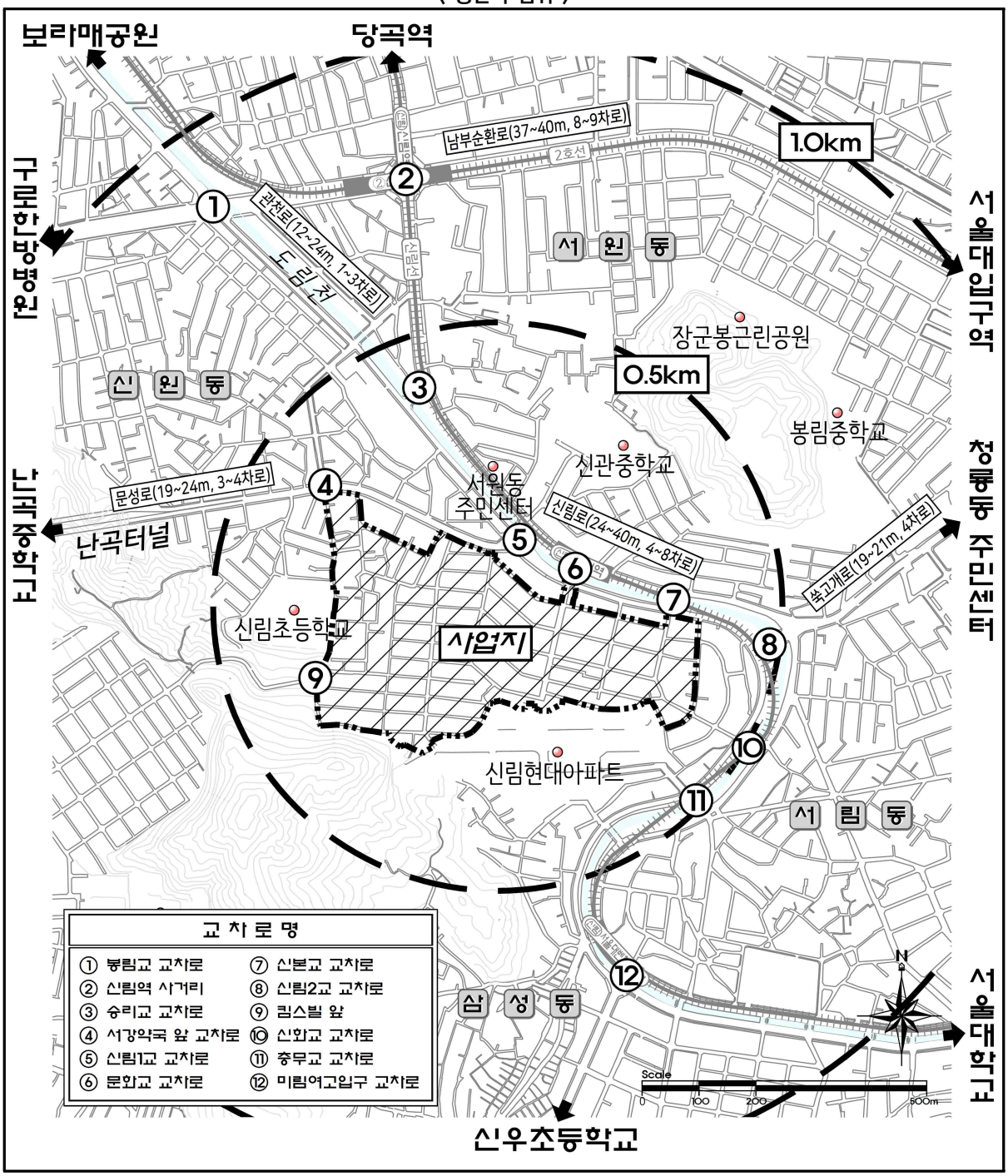
구 분		내 용						
사 업 명		신림5구역 주택정비형 재개발 사업						
사 업 지 위 치		서울특별시 관악구 신림동 412번지 일원						
건축 개요	지 역 · 지 구	도시지역, 제1종, 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역 (입안시)						
	사 업 기 간	2023년 ~ 2032년						
	주 용 도	공동주택, 주거복합						
	구 역 면 적	169,069.0㎡						
	건 축 면 적	29,355.0㎡						
	건 축 연 면 적	551,395.32㎡(지하층 228,360.00㎡, 지상층 323,035.32㎡)						
	용적률산정용연면적	323,035.32㎡						
	건 폐 율	23.28%						
	용 적 율	256.05%						
	규 모	지하2층 ~ 지상34층						
	차량 진출입구수	7개소 (획지1: 5개소, 획지2: 1개소, 획지3: 1개소)						
주차 계획	법 정 주 차 대 수	3,422대 - 공동주택 3,373대, 근린생활시설 49대						
	장 래 주 차 수 요	4,187대(2033년) - 공동주택 4,135대, 근린생활시설 52대						
	최 종 확 보 대 수	4,804대 - 공동주택 4,737대, 근린생활시설 67대 - 법정대비 140.4%(공동주택 140.4%, 근린생활시설 136.7%) - 수요대비 114.7%(공동주택 114.6%, 근린생활시설 128.8%)						
발 생 교 통 량		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
2033년	주변가로 및 사업지점두시 (08:00~09:00시)	104	877	142	142	246	1,019	1,265
	1 일 발 생 교 통 량	4,411	4,411	1,218	1,218	5,629	5,629	11,258
2035년	주변가로 및 사업지점두시 (08:00~09:00시)	104	876	142	142	246	1,018	1,264
	1 일 발 생 교 통 량	4,398	4,398	1,212	1,212	5,610	5,610	11,220

다. 분석의 범위

1) 공간적 범위

- 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 12개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정함.
  - 사업지 위치 : 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일원
  - 대 지 면 적 : 169,069.0㎡

〈 공간적 범위 〉



2) 시간적 범위

- 본 분석의 시간적 범위는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침(2017. 02. 16, 서울특별시)」에 의거하여 사업완공 후 1년, 3년을 목표년도로 하는 시간적 범위를 설정함.
- 따라서, 본 분석은 2023년을 기준년도로 하여 본 사업 완공년도인 2032년을 시점으로 목표년도 단기 2033년, 장기 2035년도로 설정함.
  - 기 준 년 도 : 2023년
  - 완 공 년 도 : 2032년
  - 단기목표연도 : 2033년(시설의 완공후 ~1년후)
  - 장기목표연도 : 2035년(시설의 완공후 ~3년후)

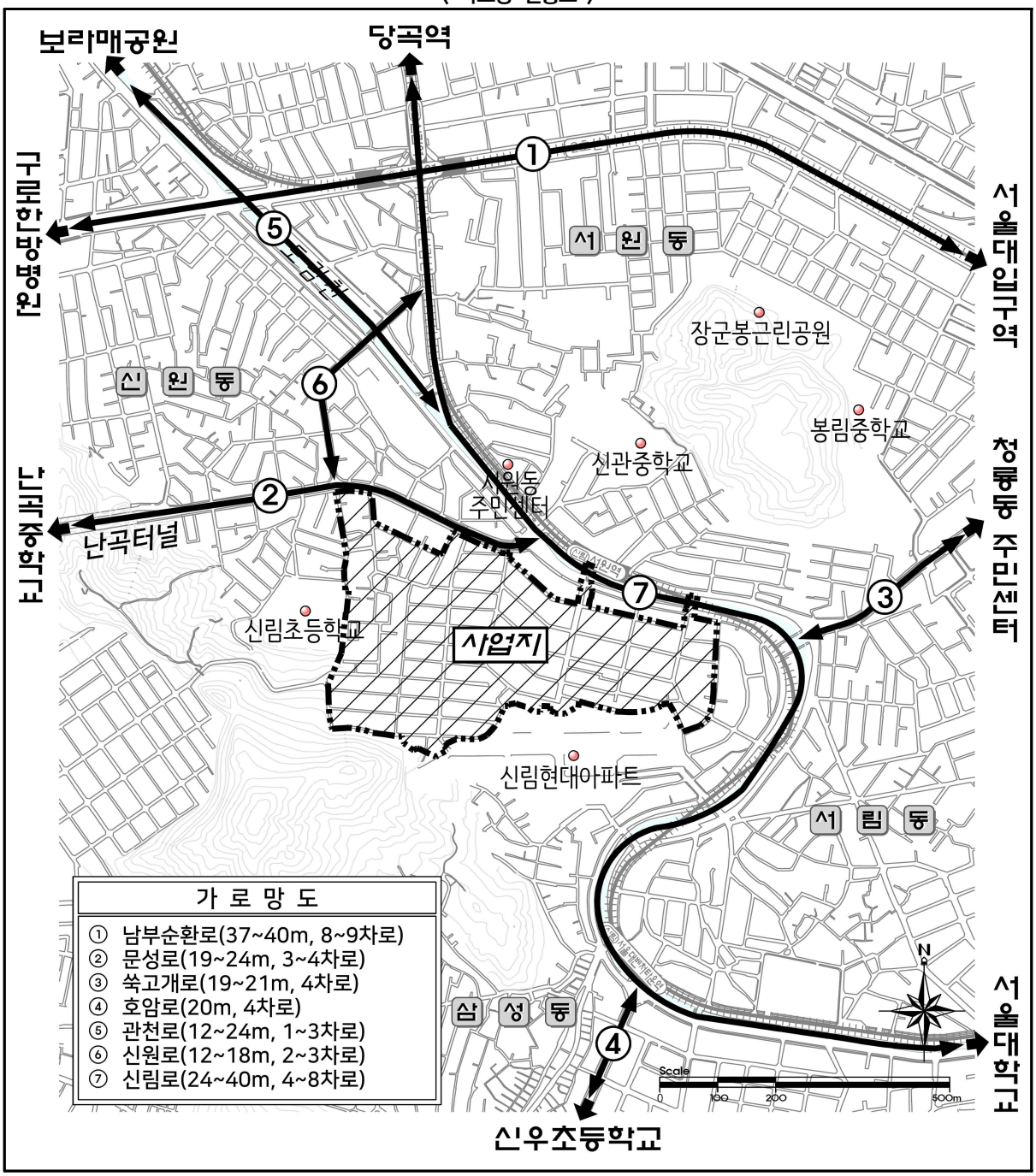
	기준년도									완공년도	단기 목표년도		장기 목표년도
	2023년									2032	2033		2035
2022년		2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031			2034	

2. 교통환경 조사분석

가. 가로망 현황

- 본 사업지는 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대에 위치하고 있으며, 지하철 신림선 서원역과 인접하고 있음.
- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측으로 문성로(19~24m, 3~4차로), 동측 및 남측으로는 신림로(24~40m, 4~8차로)가 형성되어 있음.

〈 가로망 현황도 〉

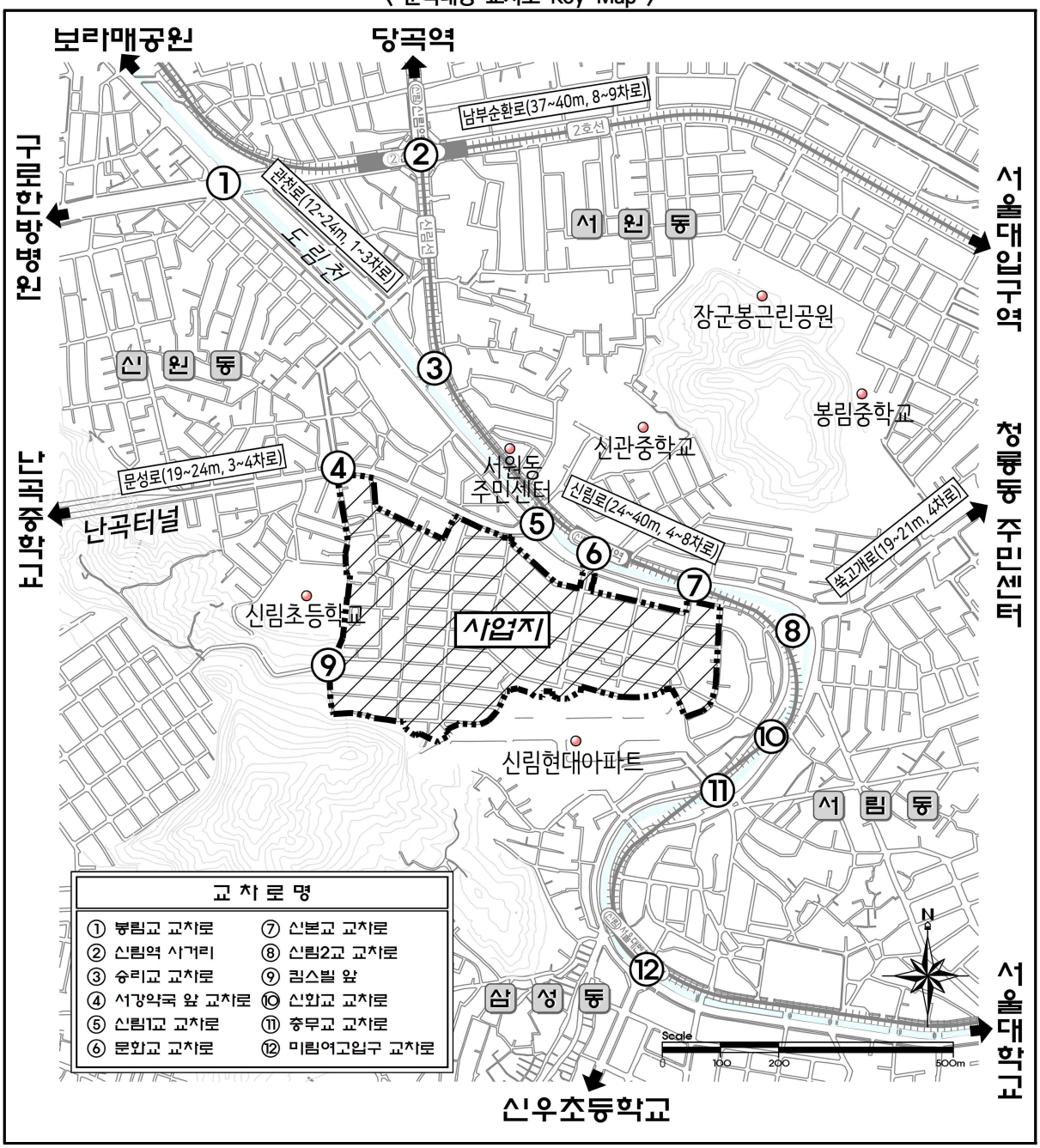


나. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

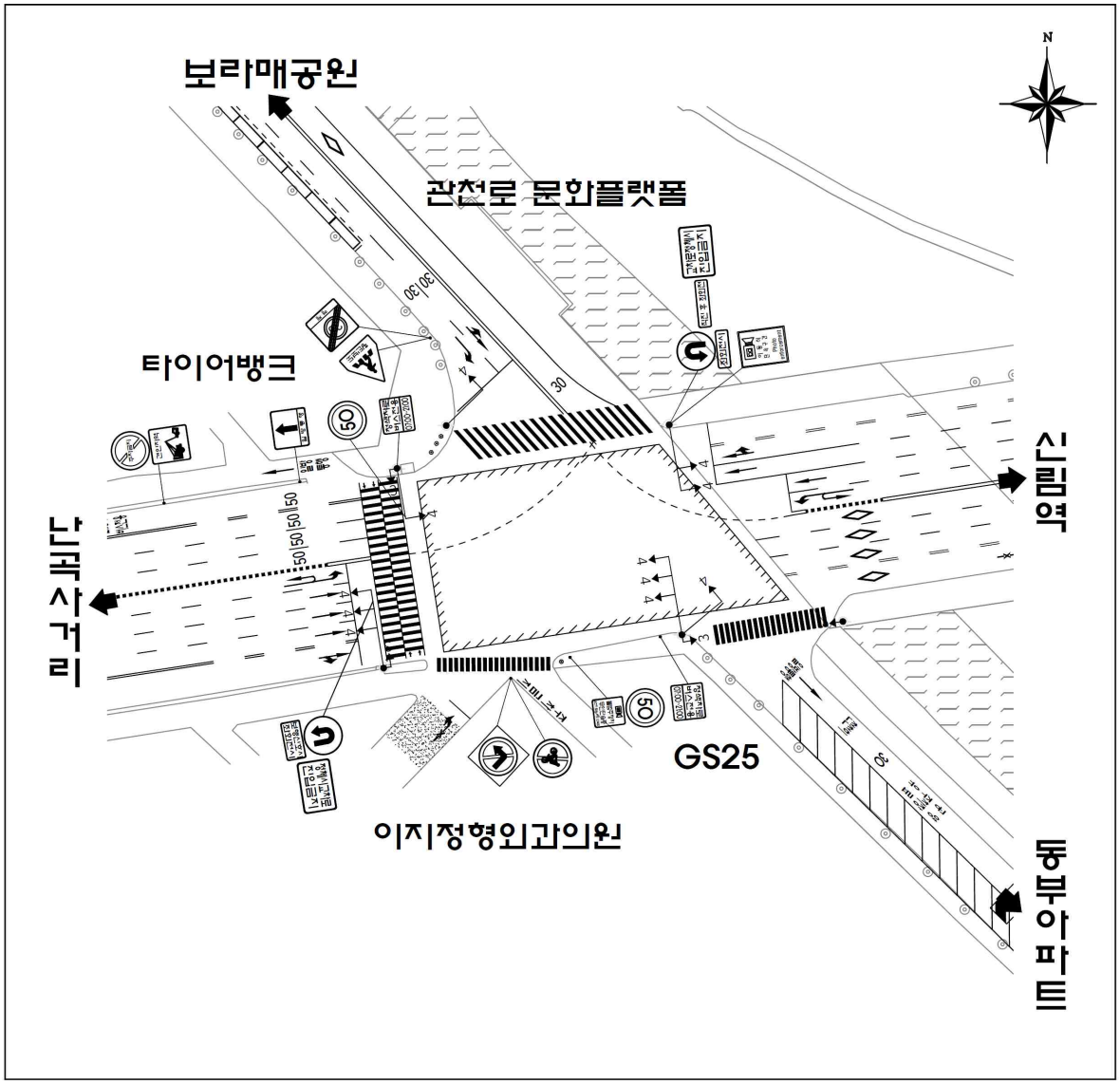
- 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 12개 교차로를 선정하여 조사·분석함.
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 주요 변수로 작용하며, 본 분석에서 사용되는 분석 Program에서 Parameter로 요구되는 아래와 같은 사항들을 조사함.

- 신호등설치 여부 및 신호현시, 가각 여부 및 노면표시, 차선수 및 차선폭
- 신호운영 방법, 횡단보도 위치 및 차량정지선위치, 주차 및 버스정류장, 버스베이 설치 여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치현황, 도류화 여부, 교통섬 설치 여부, 인접 교차로와의 거리

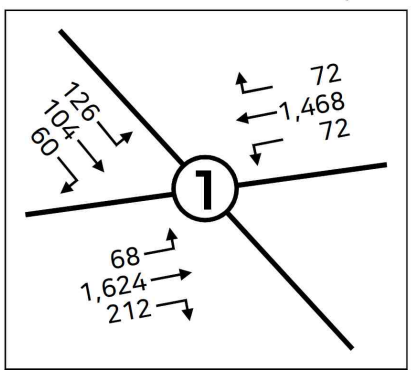
〈 분석대상 교차로 Key-Map 〉



1. 봉림교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



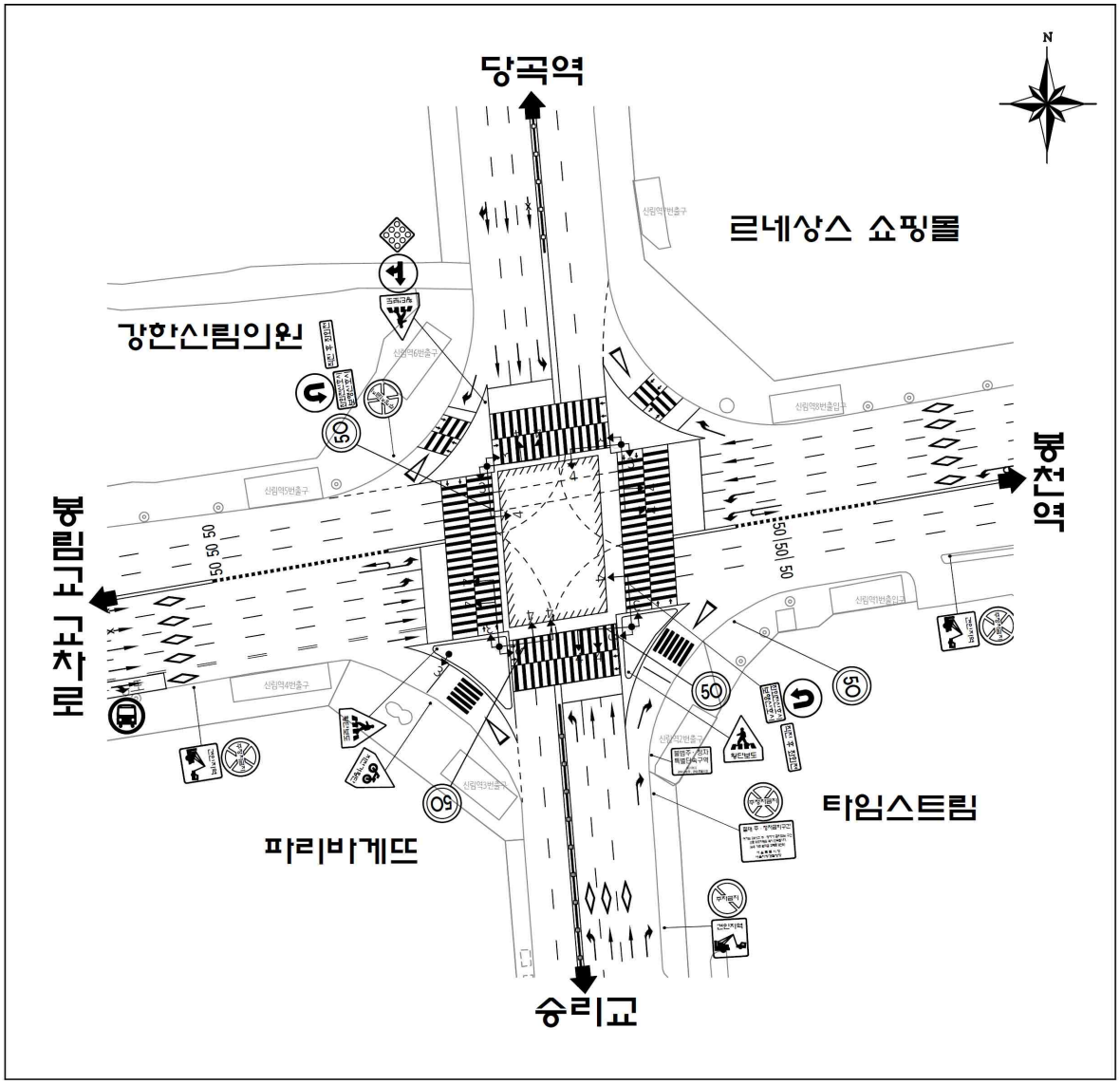
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
			-	-	180sec
96(4)	31(4)	41(4)	-	-	

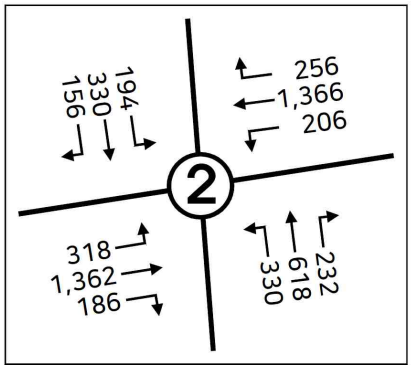
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	29.2	B

2. 신림역 사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



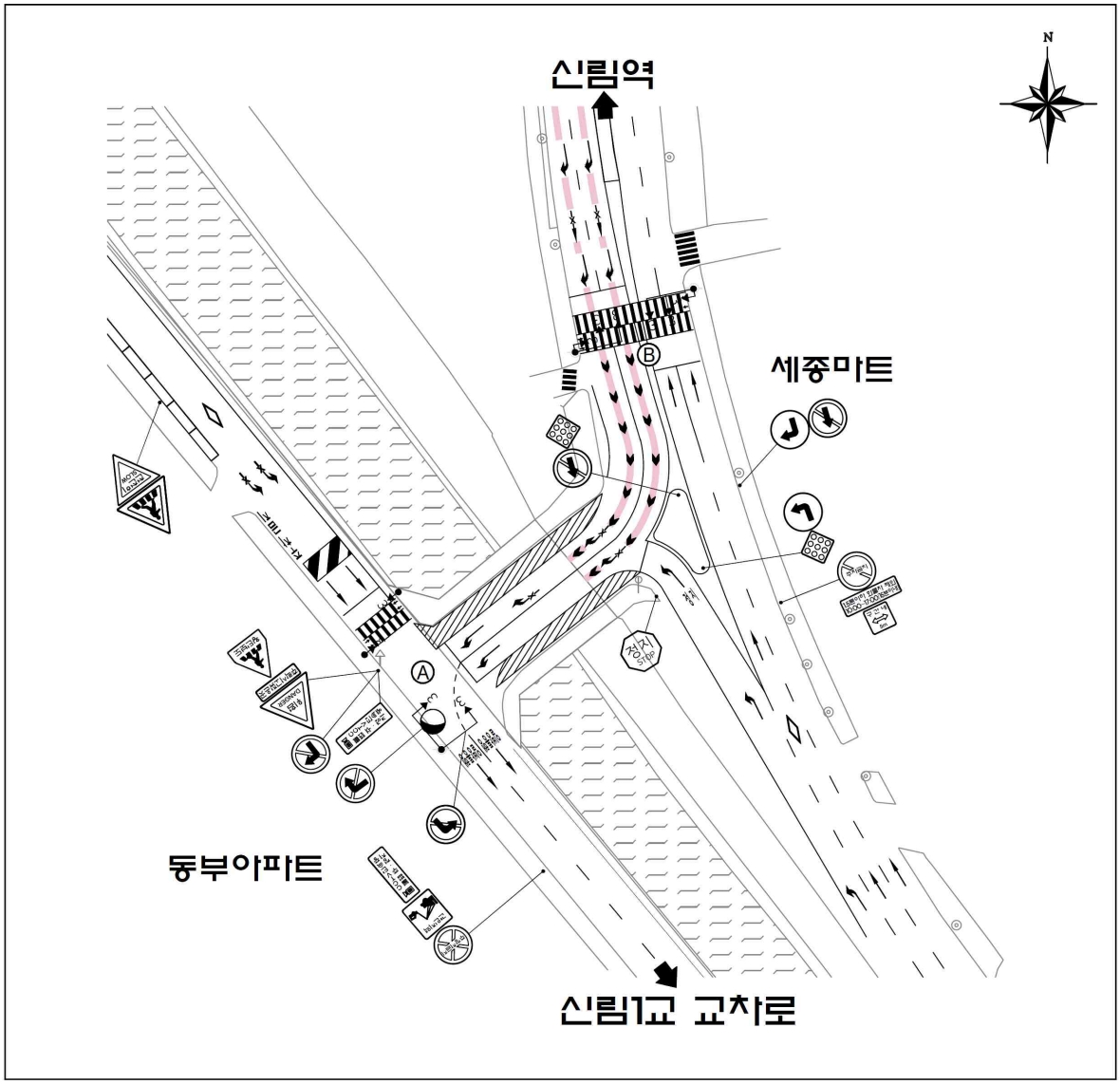
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
					180sec
68(4)	20(4)	27(4)	9(4)	36(4)	

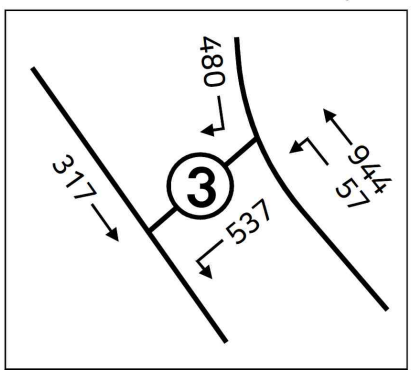
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	77.0	E

3. 승리교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



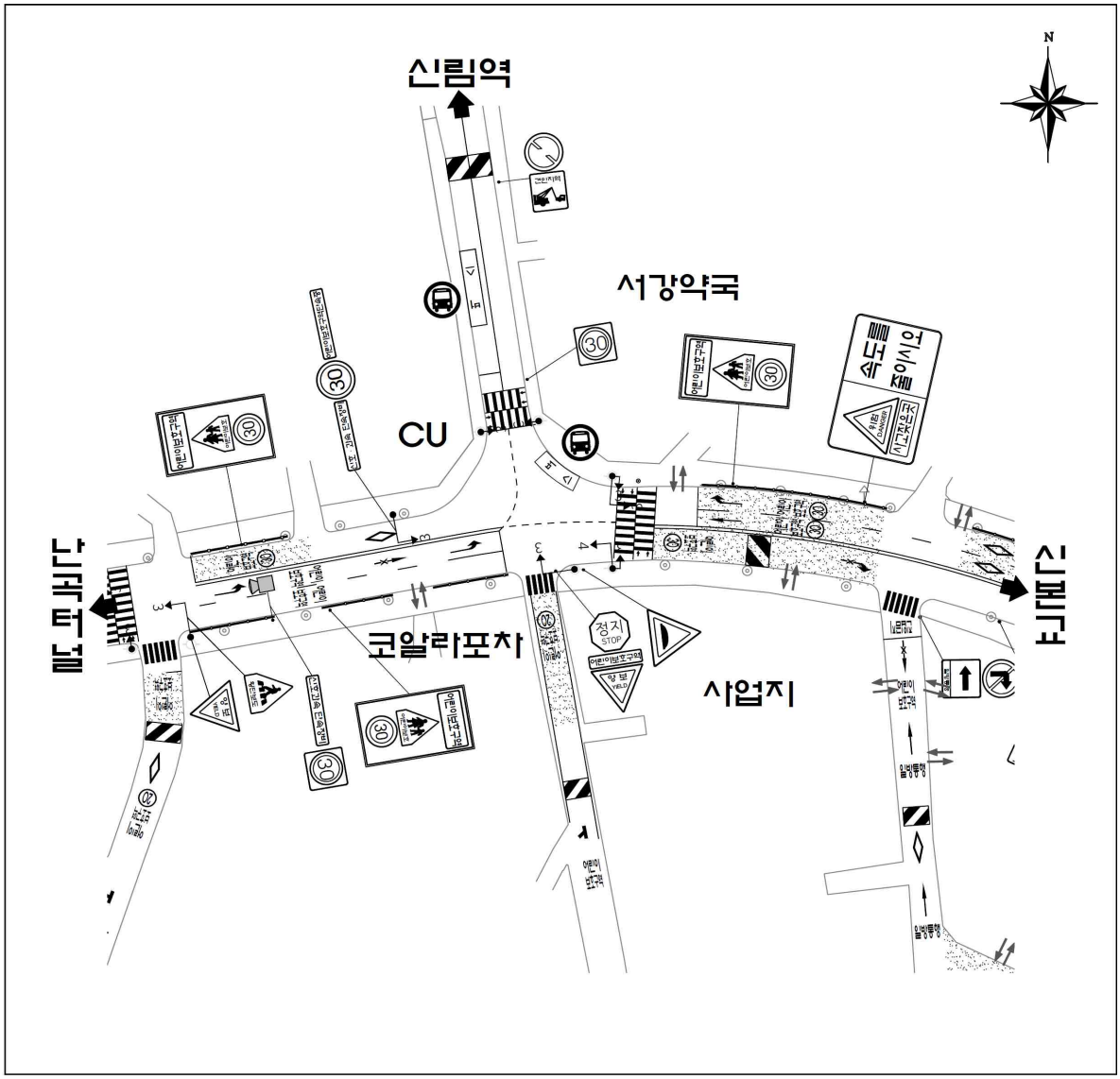
▣ 신 호 현 시

Ⓐ	1phase	2phase	3phase	4phase	Ⓑ	1phase	2phase	신호주기
	↘	↙↘	↘	↙↘		↓↑	Red (보행)	160sec
	30(3)	20(3)	36(3)	62(3)		125(3)	32	

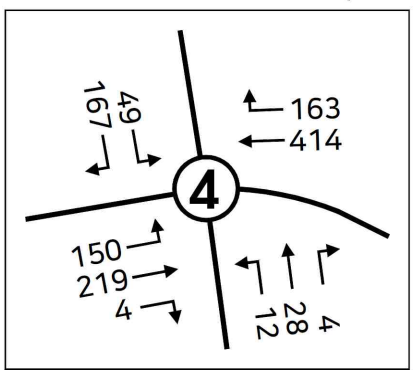
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	15.3	B

4. 서강약국 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



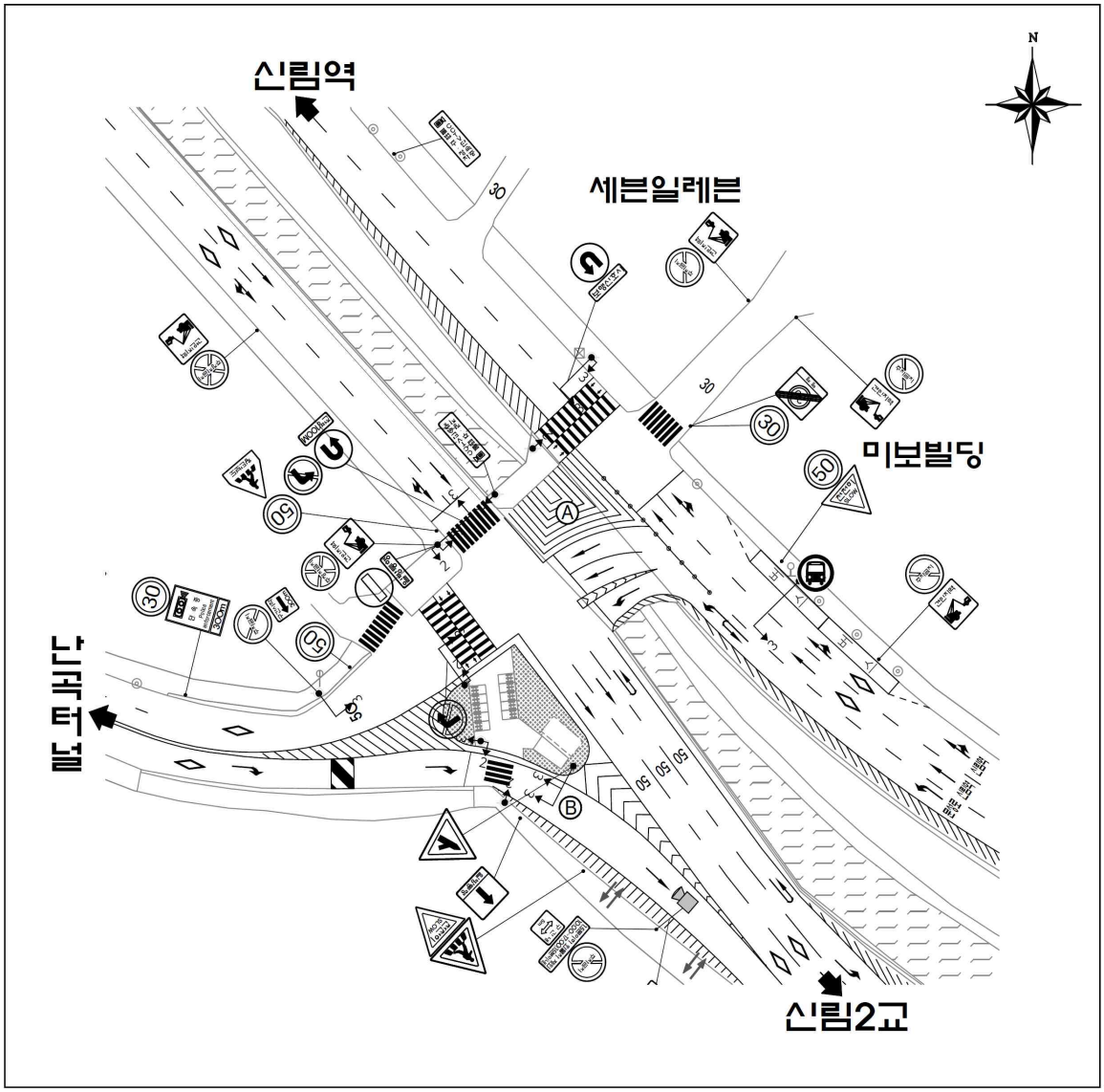
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
			-	-	90sec
38(3)	29(3)	14(3)	-	-	

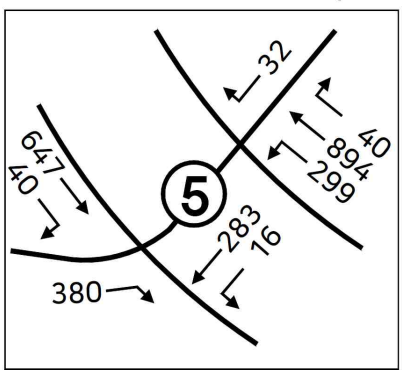
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	22.9	B

5. 신림1교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



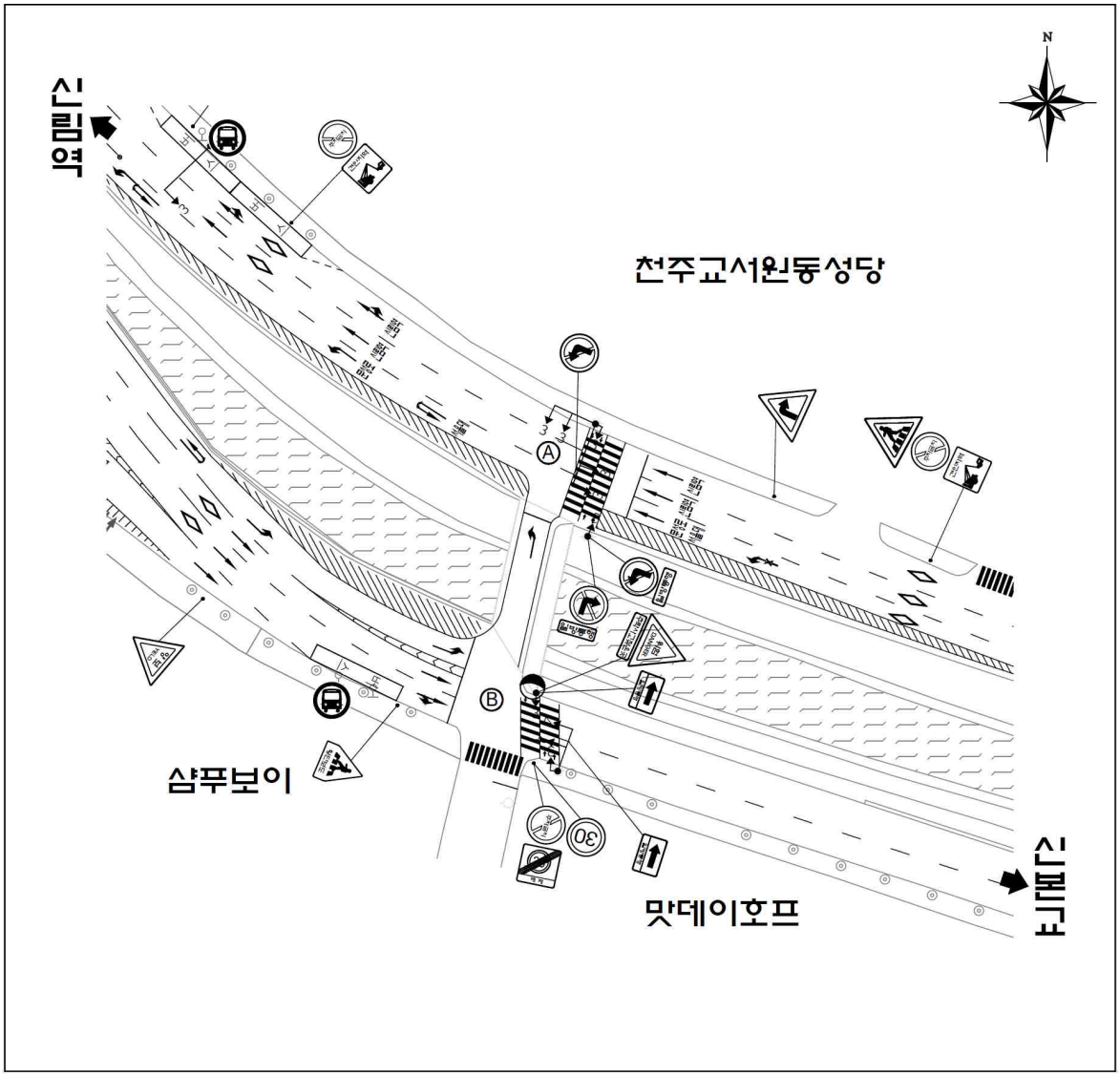
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase		1phase	2phase	신호주기
Ⓐ				Ⓑ			160sec
	87(3)	47	20(3)		47	110(3)	

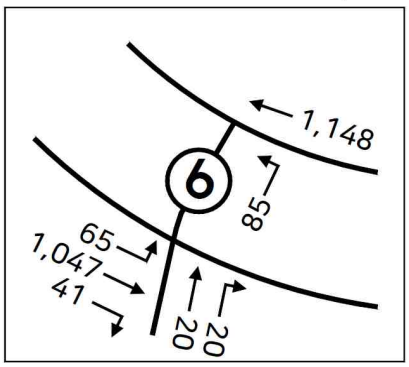
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	18.6	B

6. 문화교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



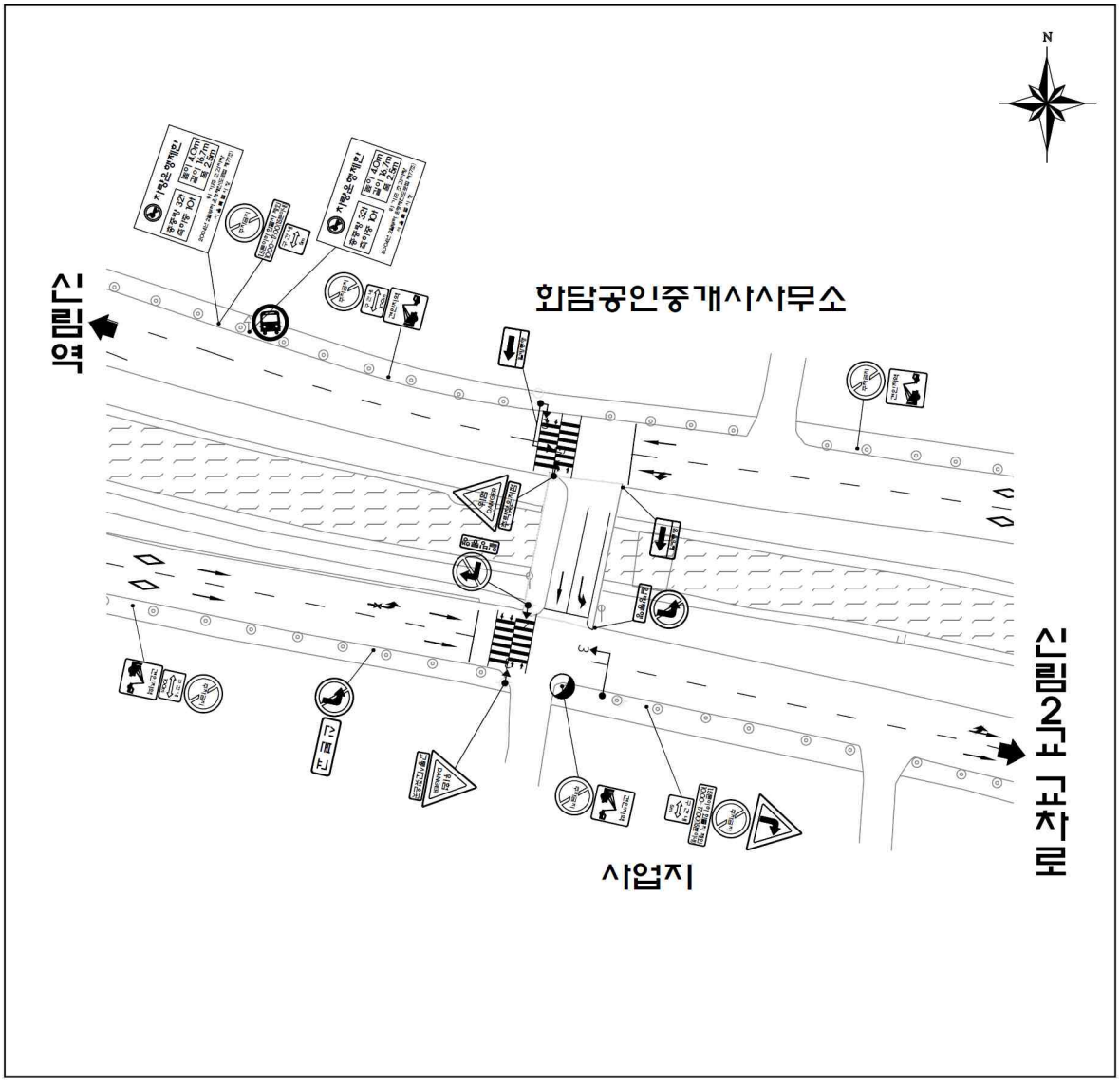
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase		1phase	2phase	신호주기
Ⓐ	←	↰↕	Ⓑ	→	↱↕	160sec
	90(3)	67		90(3)	67	

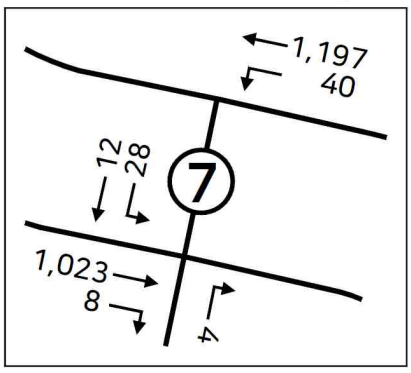
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	20.3	B

7. 신본교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



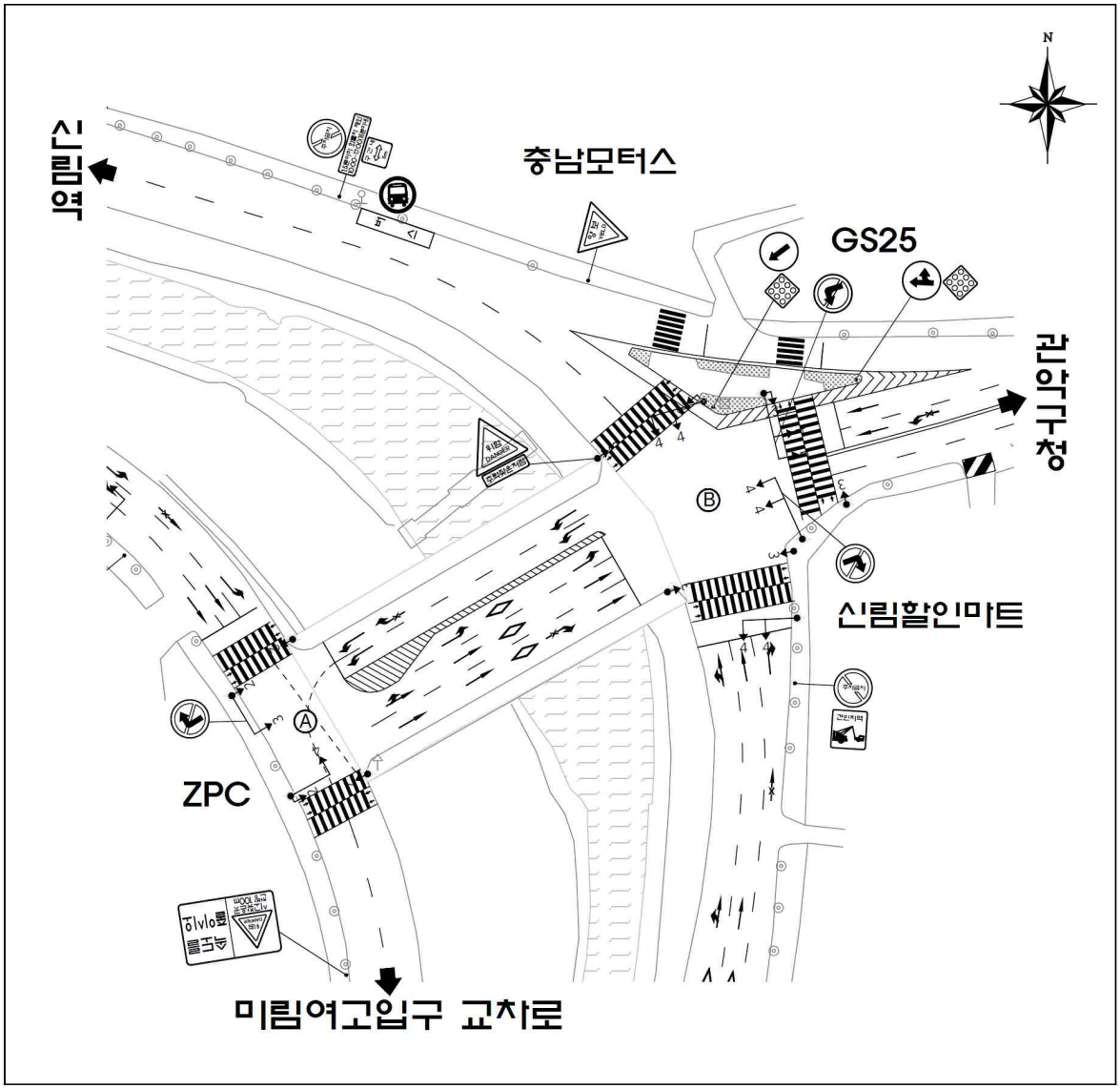
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
⇄	↕	-	-	-	160sec
107(3)	50	-	-	-	

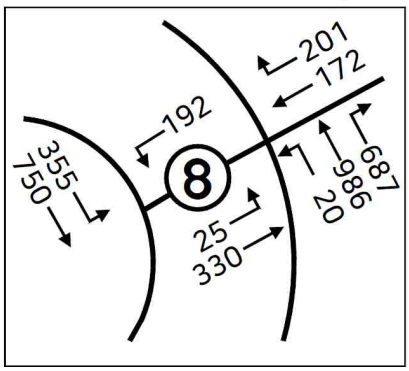
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	15.2	B

8. 신림2교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



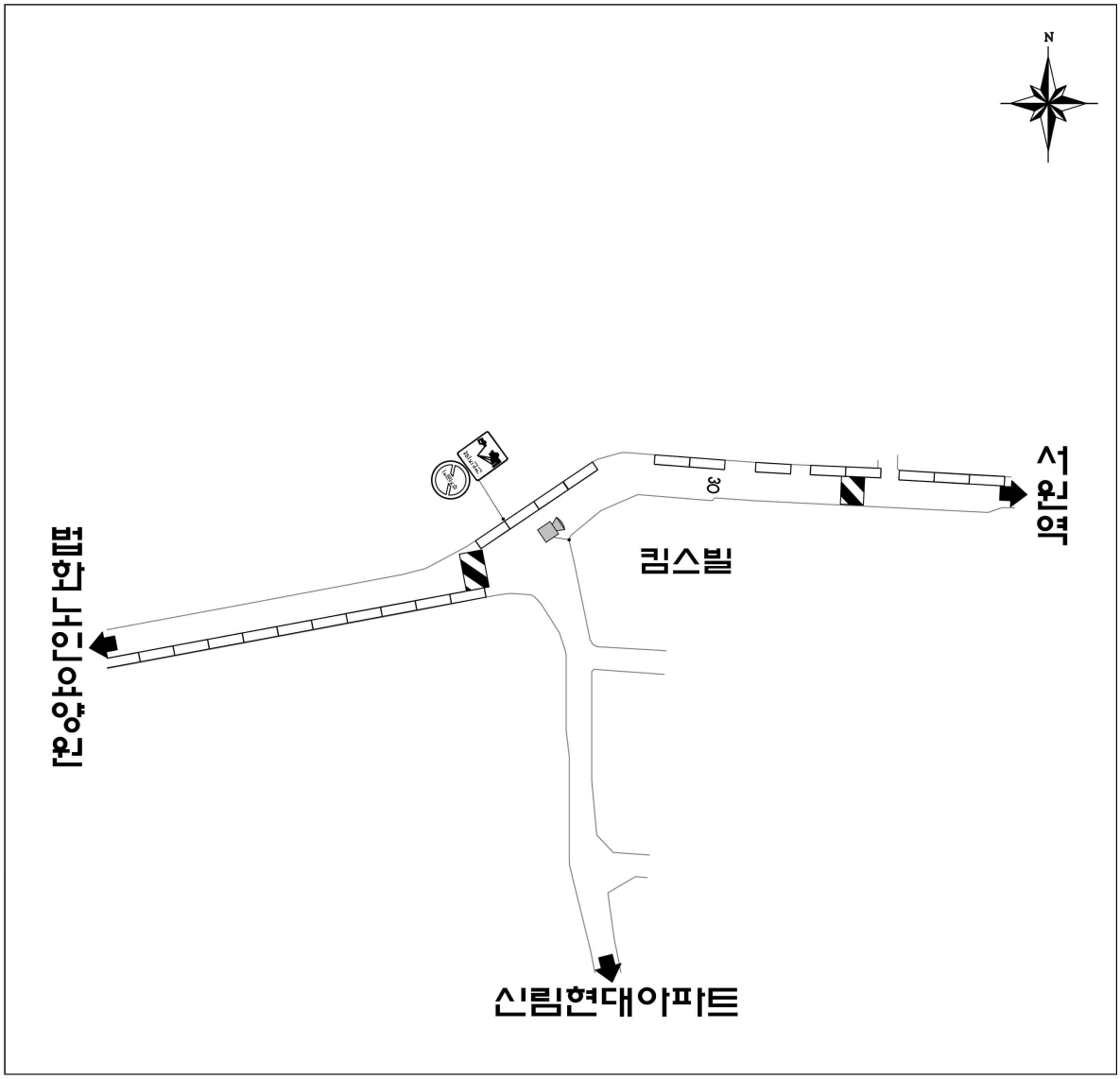
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase		1phase	2phase	3phase	신호주기
Ⓐ				Ⓑ				160sec
	84(3)	28	42(3)		84(3)	25(3)	42(3)	

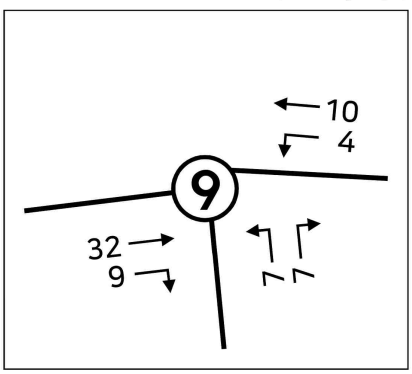
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	30.5	C

9. 킴스빌 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



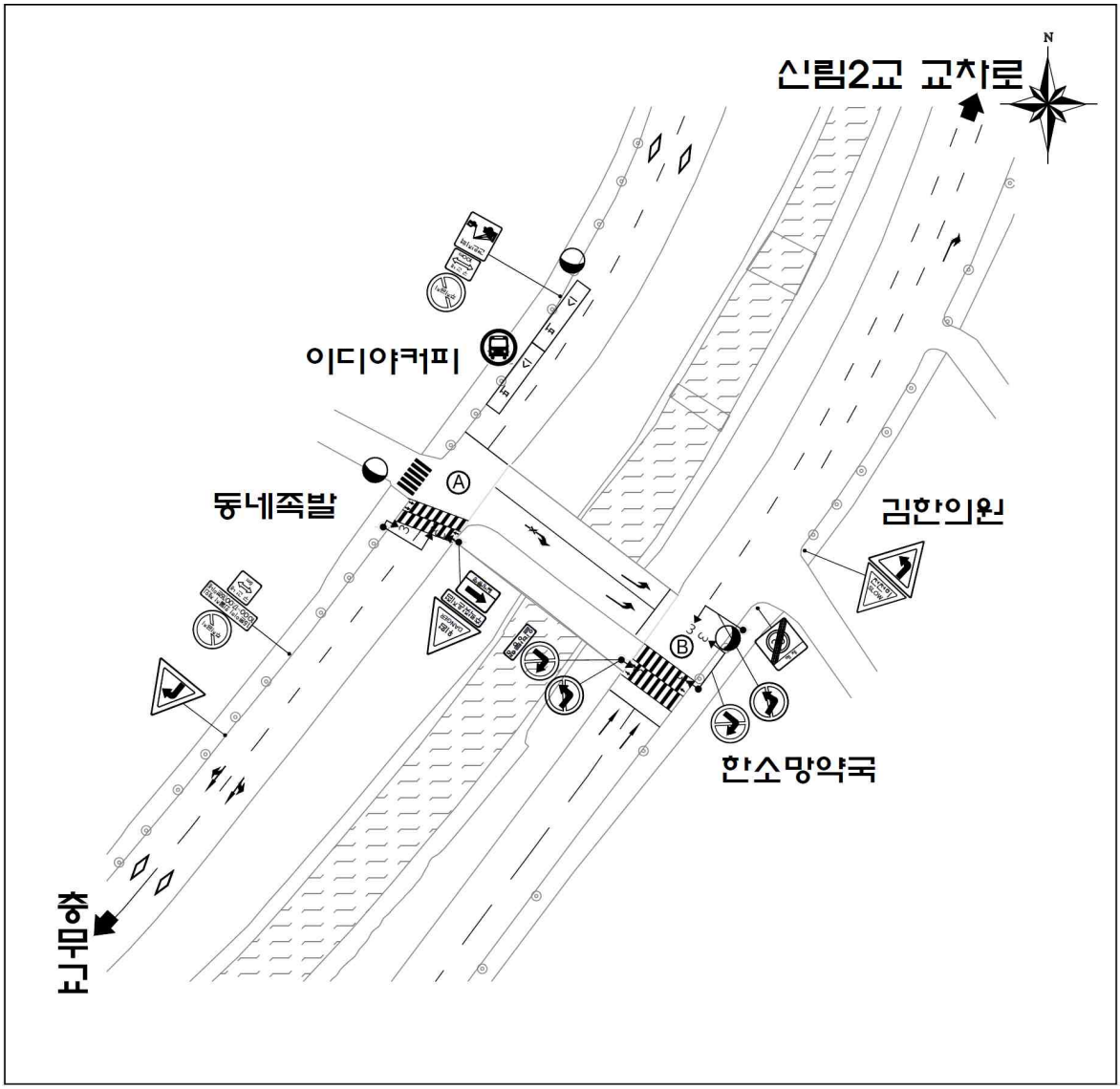
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
비 신 호					

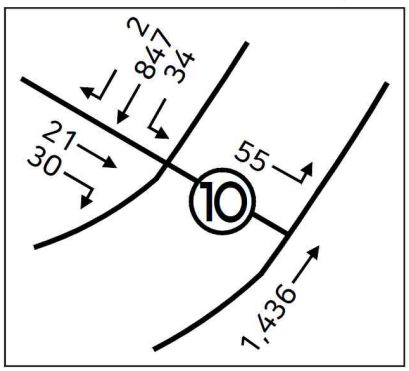
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	상충횟수(회/시)	서비스 수준
평 일	9	A

10. 신화교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



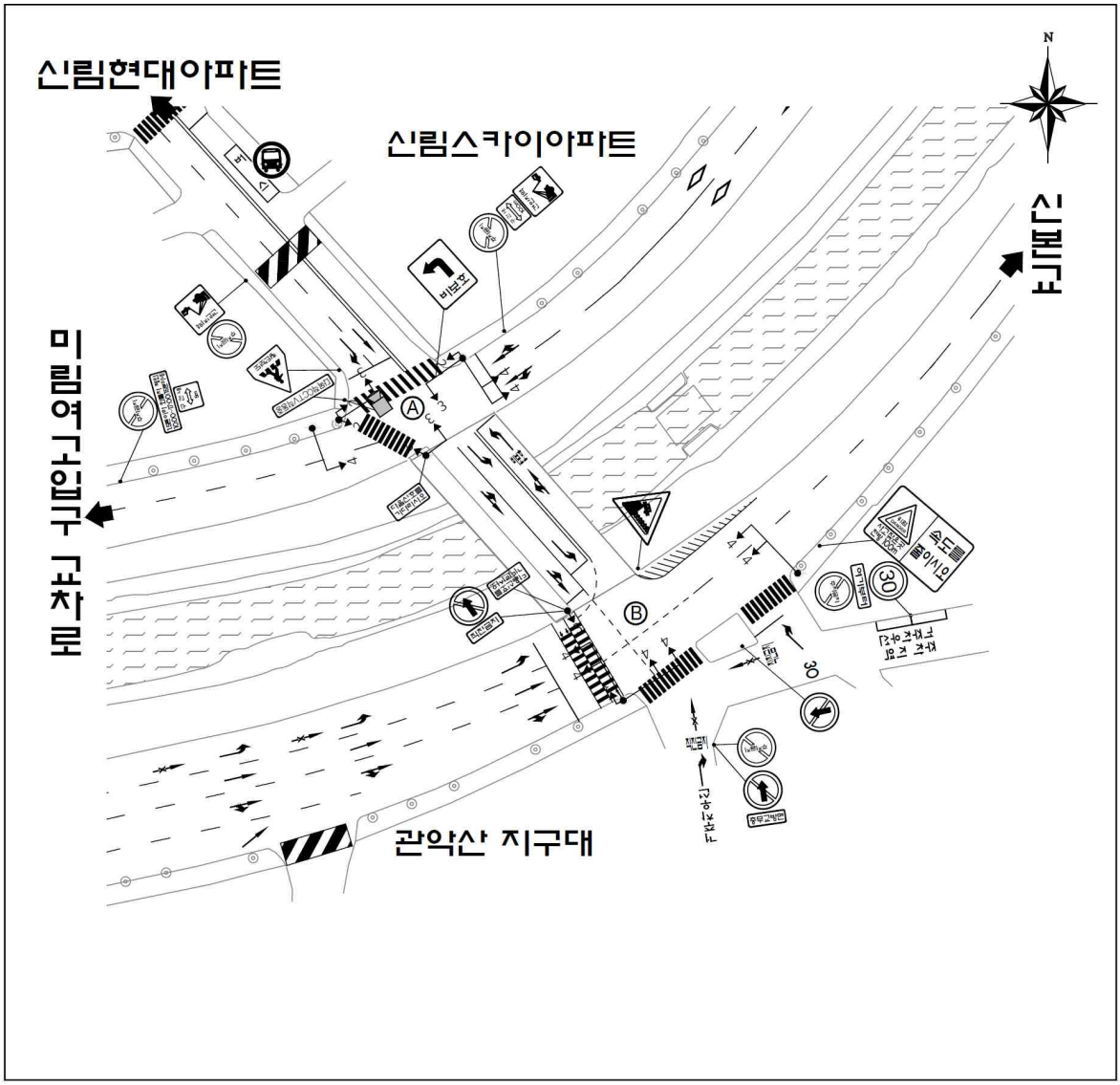
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase		1phase	2phase	신호주기
Ⓐ	↓	↔	Ⓑ	↑	↱↔	140sec
	112(3)	25		112(3)	22(3)	

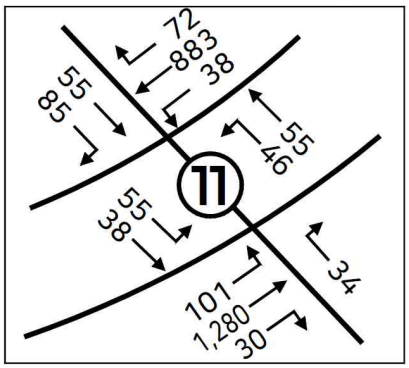
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	8.6	A

11. 충무교 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



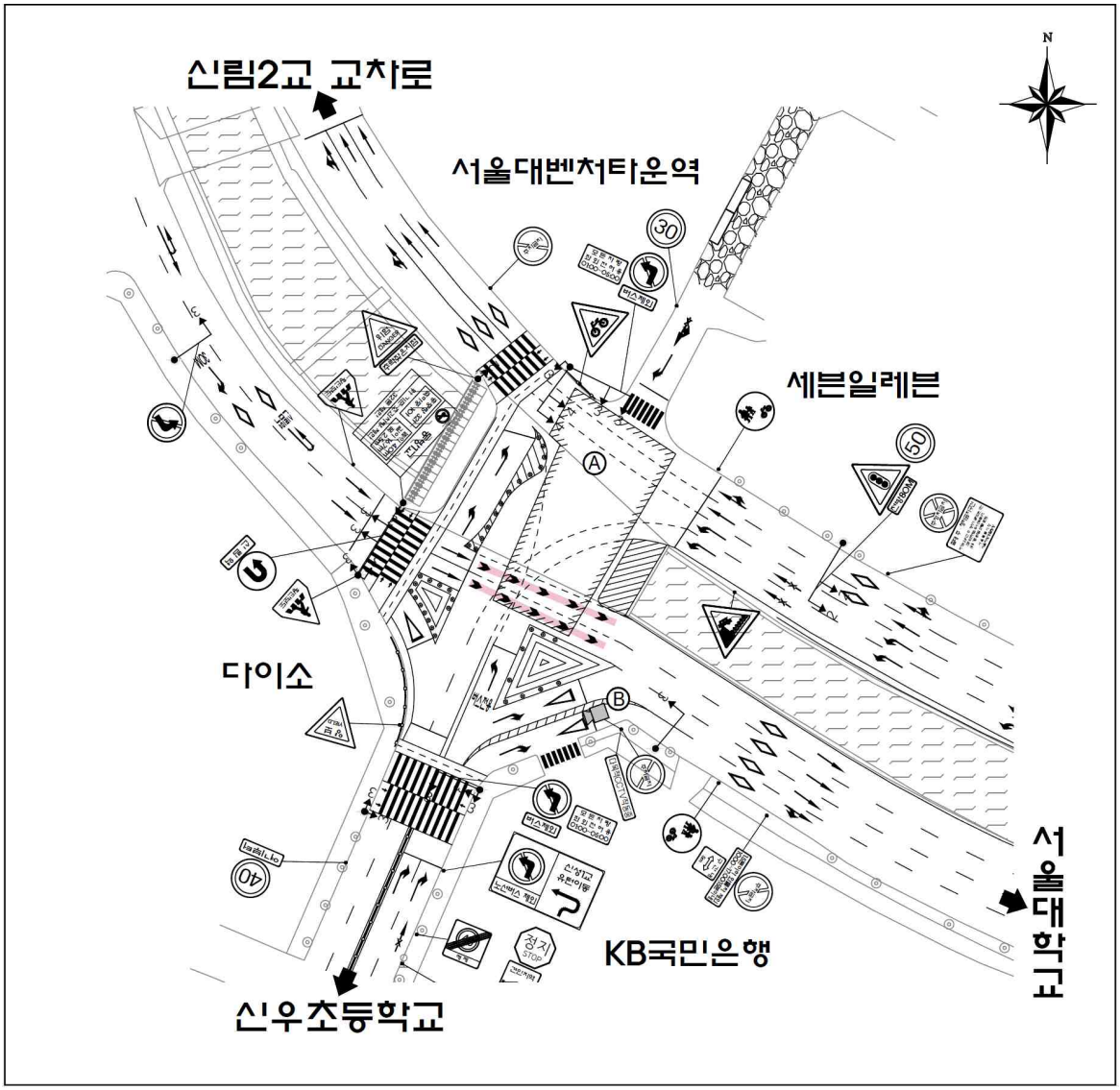
▣ 신 호 현 시

Ⓐ	1phase	2phase	Ⓑ	1phase	2phase	신호주기
						140sec
	110(3)	24(3)		110(3)	24(3)	

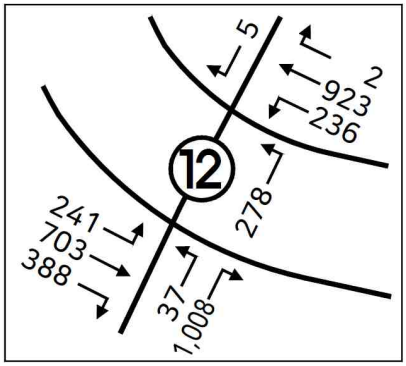
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	10.3	A

12. 미림여고입구 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase		1phase	2phase	신호주기
Ⓐ				Ⓑ			140sec
	52(3)	62(3)	17(3)		25	112(3)	

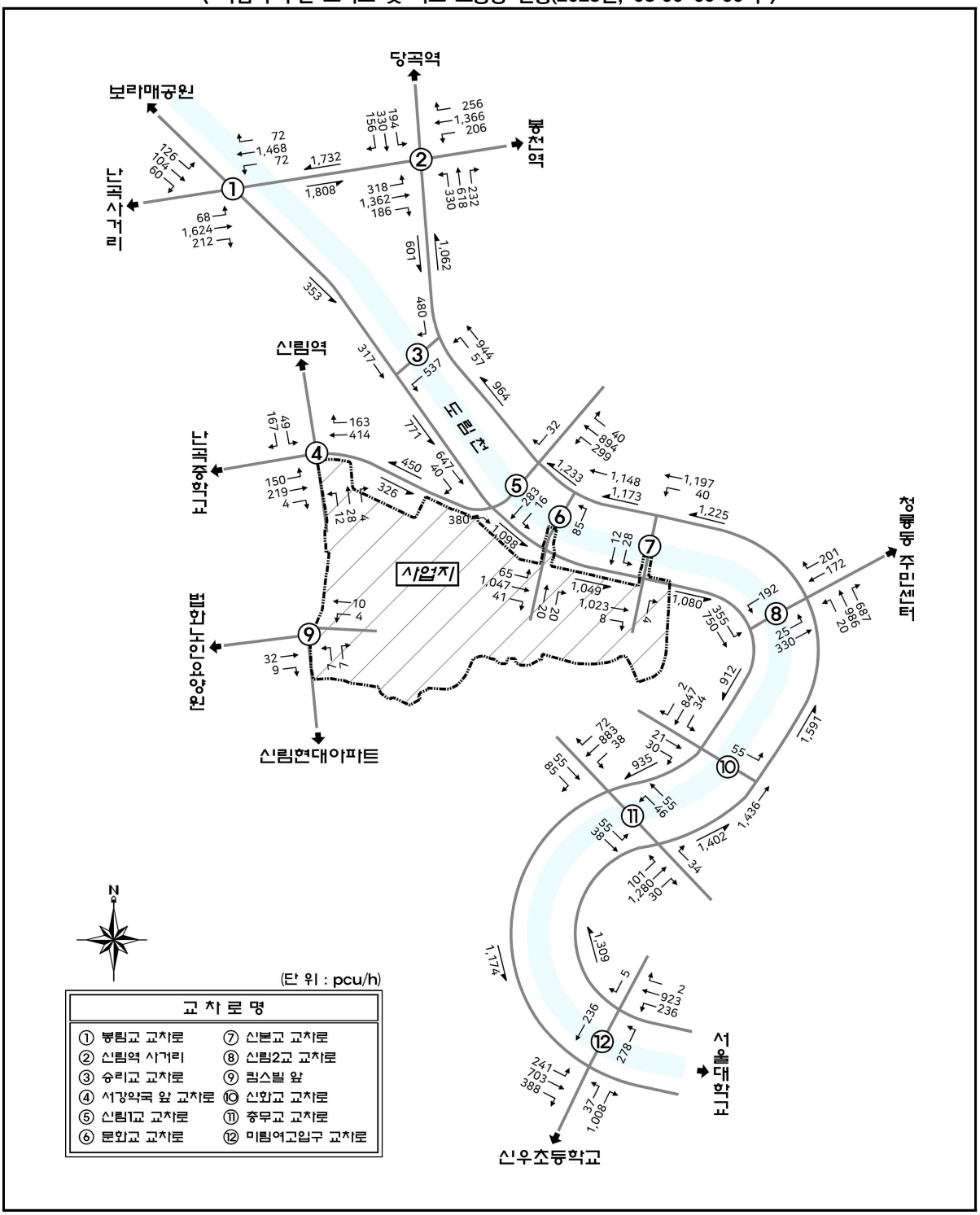
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	51.7	D

다. 교통처리

- 본 사업지의 주변 가로 및 교차로의 교통상황 및 교통특성을 분석하기 위하여 사업지 주변의 분석대상 12개 교차로에 대하여 차종별, 시간대별, 방향별로 교통량조사를 실시함.
- 사업지 주변 분석대상 가로 및 교차로에 대하여 시간대별, 차종별로 교통량 조사를 실시한 결과, 주변가로 첨두시가 오전 08:00~09:00시로 나타났으며, 이를 기준으로 교통소통 현황 분석을 실시함.

〈 사업지 주변 교차로 및 가로 교통량 현황(2023년, 08:00~09:00시 〉



라. 가로구간 및 교차로 교통현황 분석

〈 가로구간 서비스수준 분석결과(평일, 08:00~09:00시) 〉

구 분						도로 유형	거리 (km)	교통량 (pcu/h)	차로수	평균 통행 속도 (kph)	서비스 수준 (LOS)
관천로	①	봉림교 교차로	→	③	승리교 교차로	3	0.50	353	1	26.5	D
신림로	②	신림역 교차로	→	③	승리교 교차로	3	0.38	601	2	35.4	C
	③	승리교 교차로	→	②	신림역 교차로	3	0.35	1,062	2	17.1	E
	③	승리교 교차로	→	⑤	신림1교 교차로	3	0.30	771	2	26.2	D
	⑤	신림1교 교차로	→	③	승리교 교차로	3	0.29	964	2	30.8	C
	⑤	신림1교 교차로	→	⑥	문화교 교차로	3	0.13	1,098	2	14.4	E
	⑥	문화교 교차로	→	⑤	신림1교 교차로	3	0.12	1,233	2	16.1	E
	⑥	문화교 교차로	→	⑦	신본교 교차로	3	0.18	1,049	2	20.5	D
	⑦	신본교 교차로	→	⑥	문화교 교차로	3	0.18	1,173	3	19.0	E
	⑦	신본교 교차로	→	⑧	신림2교 교차로	3	0.16	1,080	2	15.7	E
	⑧	신림2교 교차로	→	⑦	신본교 교차로	3	0.23	1,225	2	23.7	D
	⑧	신림2교 교차로	→	⑩	신화교 교차로	3	0.17	912	2	22.4	D
	⑩	신화교 교차로	→	⑧	신림2교 교차로	3	0.23	1,591	2	20.3	D
	⑩	신화교 교차로	→	⑪	충무교 교차로	3	0.13	935	2	19.1	E
	⑪	충무교 교차로	→	⑩	신화교 교차로	3	0.14	1,402	2	20.2	D
	⑪	충무교 교차로	→	⑫	미림여고입구 교차로	3	0.47	1,174	2	20.0	D
	⑫	미림여고입구 교차로	→	⑪	충무교 교차로	3	0.40	1,309	2	36.6	C
남부 순환로	①	봉림교 교차로	→	②	신림역 교차로	2	0.37	1,808	3	26.2	D
	②	신림역 교차로	→	①	봉림교 교차로	2	0.35	1,732	4	31.0	D
문성로	④	서강약국 앞 교차로	→	⑤	신림1교 교차로	3	0.35	326	1	32.1	C
	⑤	신림1교 교차로	→	④	서강약국 앞 교차로	3	0.35	450	1	29.1	C

〈 신호 교차로 서비스수준 분석결과(평일, 08:00~09:00시) 〉

교차로명	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 봉림교 교차로	3,806	29.2	B
② 신림역 사거리	5,554	77.0	E
③ 승리교 교차로	2,335	15.3	B
④ 서강약국 앞 교차로	1,210	22.9	B
⑤ 신림1교 교차로	2,332	18.6	B
⑥ 문화교 교차로	2,426	20.3	B
⑦ 신본교 교차로	2,314	15.2	B
⑧ 신림2교 교차로	3,717	30.5	C
⑩ 신화교 교차로	2,425	8.6	A
⑪ 충무교 교차로	2,772	10.3	A
⑫ 미림여고입구 교차로	3,544	51.7	D

〈 비신호 교차로(무통제) 서비스수준 분석결과(평일, 08:00~09:00시) 〉

교차로명	교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스수준 (LOS)
⑨ 킴스빌 앞 교차로	69	9	A

마. 사업지 주변지역 개발계획

1) 신림동 오피스텔 개발사업

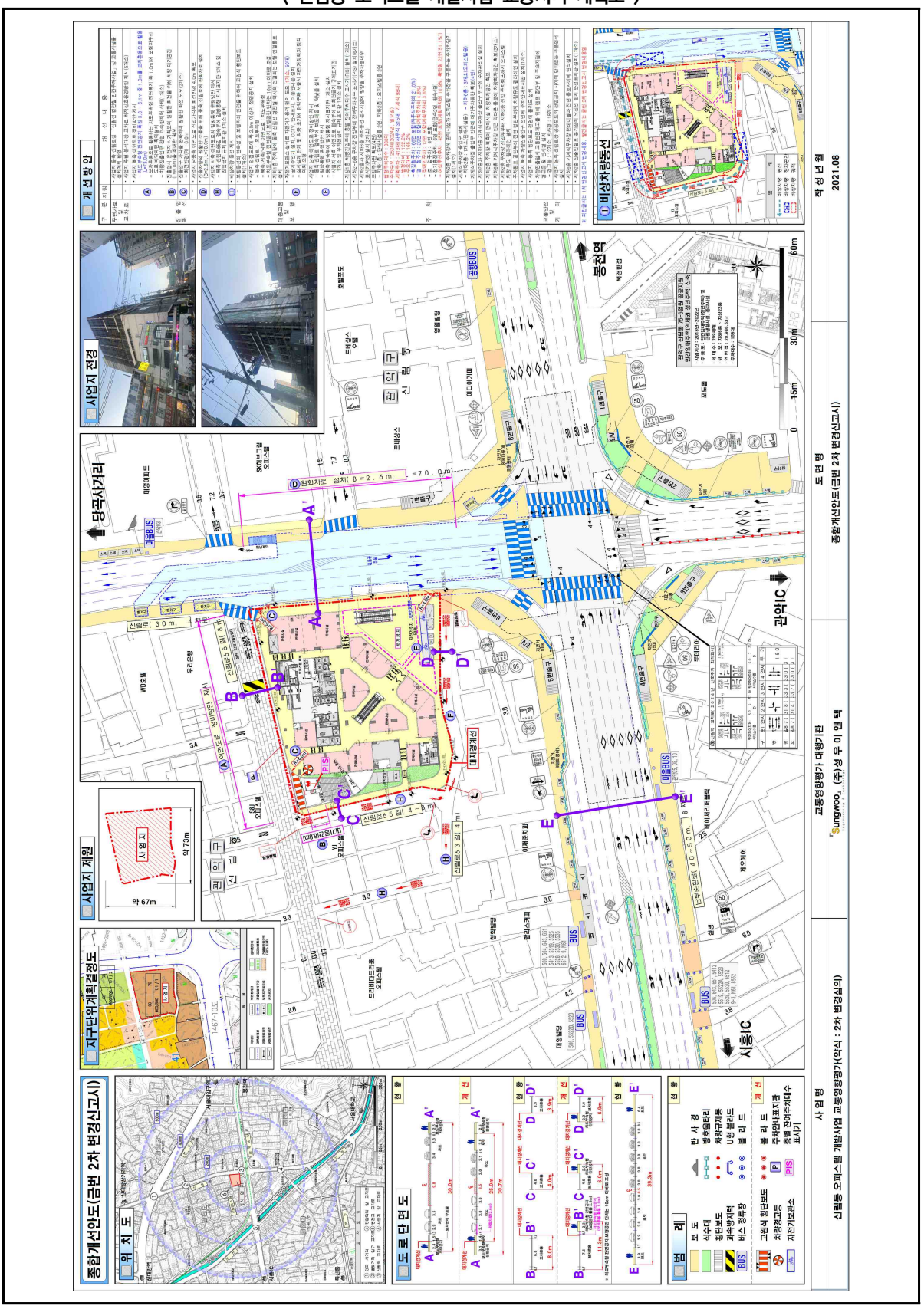
구 분	내용
사업명	신림동 오피스텔 개발사업
사업지위치	서울특별시 관악구 신림동 1433-1 외 15필지
사업시행자	유한회사 아이원산업개발
설계기관	(주)현대종합설계건축사사무소
평가기관	(주)성우이앤텍
사업기간	2004년~2023년
지역지구현황	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(신림지구중심)
주용도	업무시설(오피스텔 335실), 판매시설
대지면적	3,716.15㎡
건축면적	2,196.47㎡
건축규모	지하7층~지상20층
건축연면적	47,325.57㎡
건폐율	59.11%
용적율	798.83%
평가대상여부(Swa)	29,901.42
진출입구수	1개소
인허가관련법규	건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가
법정주차대수	338대
주차수요(2024년)	평 일 : 242대, 일요일 : 250대
계 획 주 차 대 수	계획주차 : 413대(자주식 315대, 기계식 98대) 법정대비 : 122.2% 수요대비 : 165.2% 확장형주차 : 66면 포함(자주식주차의 21.0%) 경 형주차 : 20면 포함(계획주차의 4.8%) 장애인주차 : 12면 포함(법정주차의 3.6%) 조 업주차 : 4면 포함 전기충전주차 : 6면 포함(급속2면, 완속4면) 여성우선주차 : 45면 포함 - 계획주차의 10.9%, 확장형 23면(51.1%)

구 분			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
발생 교통량 (2024년)	평일	주변가로 첨두시	14	45	4	9	18	54	72
		사업지 첨두시	48	29	10	7	58	36	94
		일 일	357	357	78	78	435	435	870
	일요일	주변가로 첨두시	42	41	10	10	52	51	103
		사업지 첨두시	44	40	11	10	55	50	105
		일 일	419	419	105	105	524	524	1,048

주 : 평일 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시이며,
일요일 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임

자료 : 「신림동 오피스텔 개발사업 교통영향평가」. 2021.03.(주)성우이앤텍

〈 신림동 오피스텔 개발사업 교통처리 계획도 〉



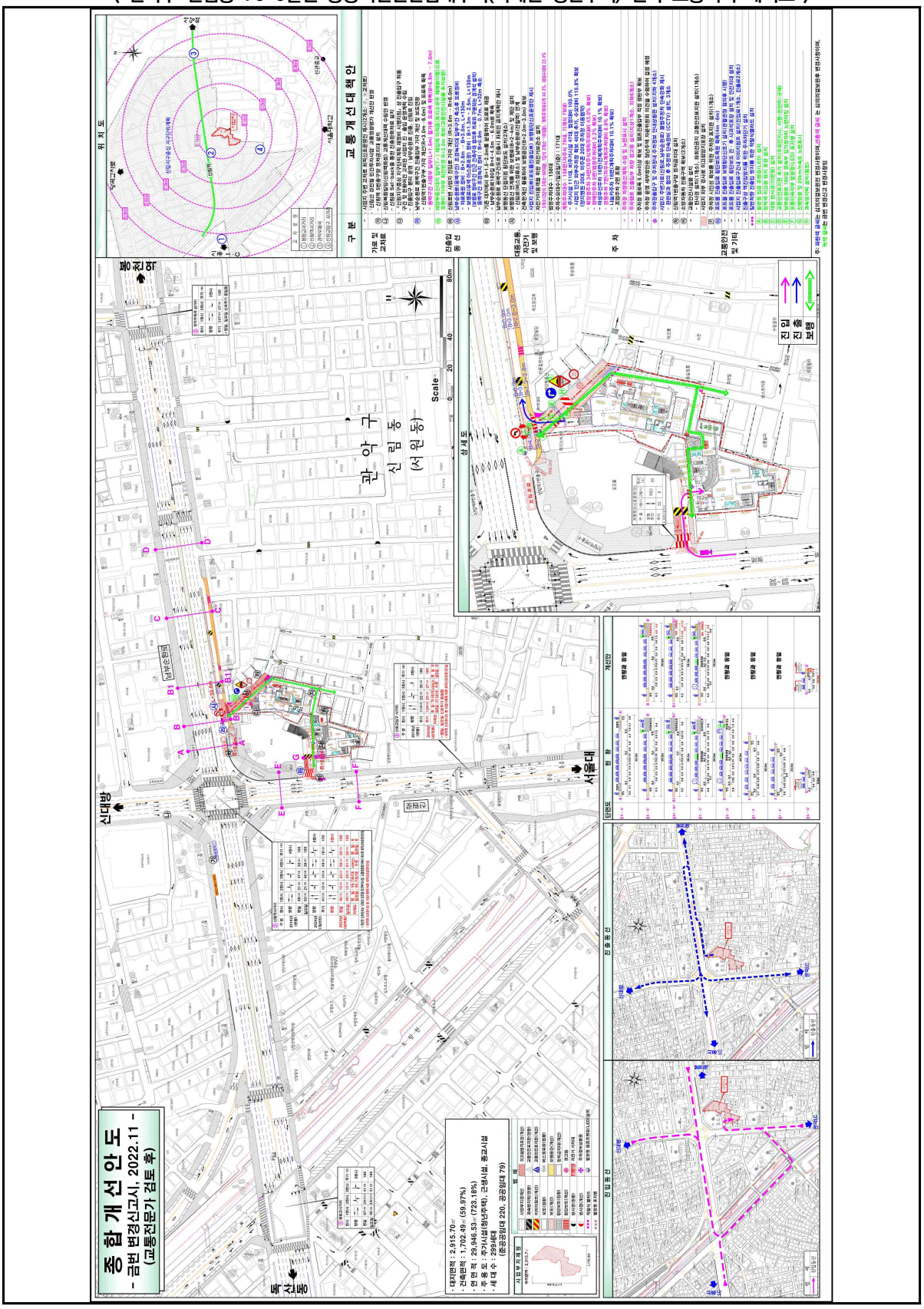
2) 관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 신축

구 분			내용						
사업명			관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 신축						
사업지 위치			서울특별시 관악구 신림동 75-6외 5필지						
사업시행자			(주)신림리더스하우징 서울특별시 관악구 신림로 344 에스케이허브그린 301호 TEL:02-872-8886, FAX:02-872-8887						
건축설계기관			(주)SD글로벌건축사사무소 서울특별시 성동구 뚝섬로1길 31 서울숲M타워 308호 TEL:02-6956-9300, FAX:02-6953-9305						
평가대행자			(주)삼호교통기술원 경기도 안양시 동안구 시민대로 361, 1013호 TEL:031-426-3966, FAX:031-426-3968						
사업기간			2018년 ~ 2023년						
지역/지구			제2종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 / 시가지경관지구						
주용도			민간임대주택(청년주택) 및 근린생활시설, 종교시설						
구역면적 (대지면적)			2,915.70㎡						
건축면적			1,702.49㎡						
연면적			29,946.53㎡						
건폐율			59.97%						
용적율			723.18%						
사업규모			지하6층, 지상21~22층 / 높이 69.96m / 299세대						
진출입구수			2개소(진입1개소, 진출1개소)						
법정주차대수			158대(주거시설 111대, 비주거시설 47대)						
주차수요 (일요일 기준)		단기	171대(주거시설 100대, 비주거시설 71대)						
		장기	171대(주거시설 100대, 비주거시설 71대)						
계 획 주 차 대 수			158대 (자주식 79대, 기계식 79대 / 주거시설 111대, 비주거시설 47대) - 법정주차(158대)의 100.0% 확보 - 주차수요(장기171대)의 115.8% 확보 (사업지 외부 교회전용주차장 40대 추가 확보) - 장애인전용 주차면 5대 포함(법정주차대수의 3.2%) - 여성우선 주차면 16대 포함(전체 계획주차대수의 10.1%) - 확장형 주차면 34대 포함(자주식계획주차대수의 43.0%) - 경형주차면 7대 포함(자주식계획주차대수의 8.9%) - 나눔카주차면 16대 포함(전체 계획주차대수의 10.1%) - 조업 주차면 2대 포함						
자전거보관소			5개소, 70대 (법정주차대수의 44.3%, 세대수의 23.4%)						
발생교통량 (대/시, 대/일)			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
단기	평일	주변가로 및 사업지첨두시	12	49	3	12	15	61	76
		1일 총 발생량	299	299	74	74	373	373	746
	일요일	사업지첨두시	37	57	8	10	45	67	112
		주변가로첨두시	23	20	5	4	28	24	52
		1일 총 발생량	376	376	71	71	447	447	894
단기	평일	주변가로 및 사업지첨두시	12	49	3	11	15	60	75
		1일 총 발생량	299	299	72	72	371	371	742
	일요일	사업지첨두시	39	62	8	11	47	73	120
		주변가로첨두시	23	20	5	4	28	24	52
		1일 총 발생량	390	390	73	73	463	463	926

주 : 평일 주변가로 및 사업지첨두시는 08시~09시이며, 일요일 주변가로 첨두시는 15~16시,
사업지첨두시는 12~13시임. 단기목표연도는 사업완공 1년후, 장기목표연도는 사업완공 3년후임.

자료 : 「관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 신축 교통영향평가」, 2022.11.(주)삼호교통기술원

〈 관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 신축 교통처리 계획도 〉

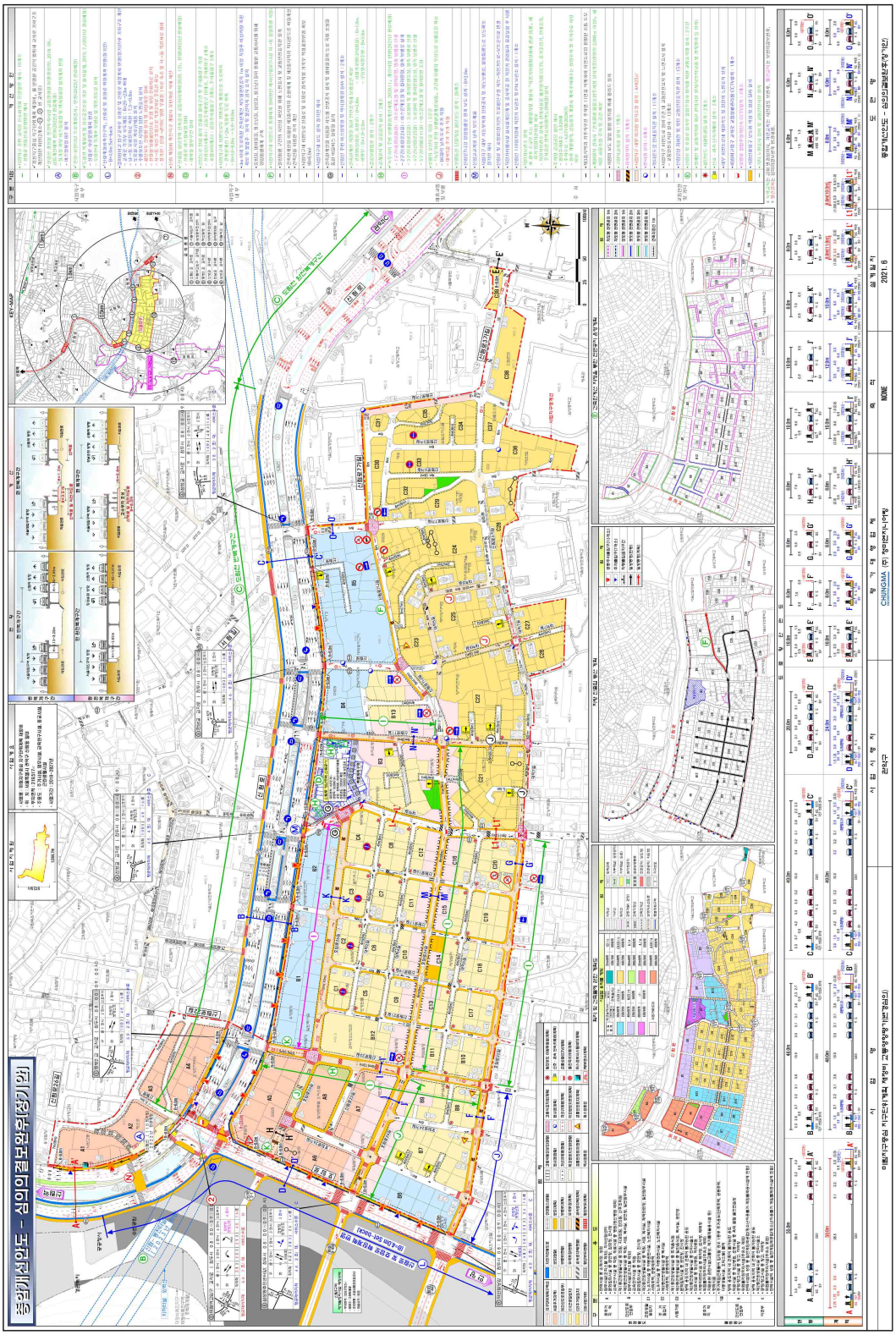


3) 미림지구중심 지구단위계획 재정비 교통영향평가

구 분		내용		
인·허가 관련법규		국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제50조에 따른 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군 관리계획의 결정		
사업명		미림지구중심 지구단위계획 재정비		
사업지위치		서울특별시 관악구 신림동 1522번지 일대		
시 행 자		관악구청장 서울특별시 관악구 관악로 145 ☎ 02)879-6363, FAX : 02)879-7832		
지구단위계획 수립업체		㈜신명건설기술공사 서울시 동작구 상도로 21 ☎ 02)6980-3984, FAX : 02)825-3818		
평가대행자		(주)청마엔지니어링 서울시 금천구 가산디지털1로 1 903호 ☎ 02)408-3585, FAX : 02)408-3587		
지역·지구		제1종·2종·2종(7층이하)·제3종일반주거지역, 준주거지역		
사업기간		2018년~2027년		
목표연도		기준연도 : 2020년, 목표연도 : 2032년		
주용도		주거시설, 근린생활시설, 업무시설, 교육연구시설, 종교시설		
사업규모	대지면적	219,517㎡		
	허용건폐율	50~60%		
	허용용적율	150~400%		
주차 규모	법정주차	3,920대		
	주차수요	3,629대(2028년 기준)		
구 분		순수 발생교통량(대/시, 대/일)		
		유입	유출	계
2027년	사업지 첨두시	117	99	216
	주변가로 첨두시	68	90	158
	1일 발생량	1,106	1,106	2,212
2029년	사업지 첨두시	115	98	213
	주변가로 첨두시	68	88	156
	1일 발생량	1,095	1,095	2,190

주 : 사업지구 첨두시 18시~19시, 주변가로 첨두시는 08시~09시임
자료 : 「미림지구중심 지구단위계획 재정비 교통영향평가」. 2021.06.(주)청마엔지니어링

〈 미림지구중심 지구단위계획 재정비 교통영향평가 교통처리 계획도 〉



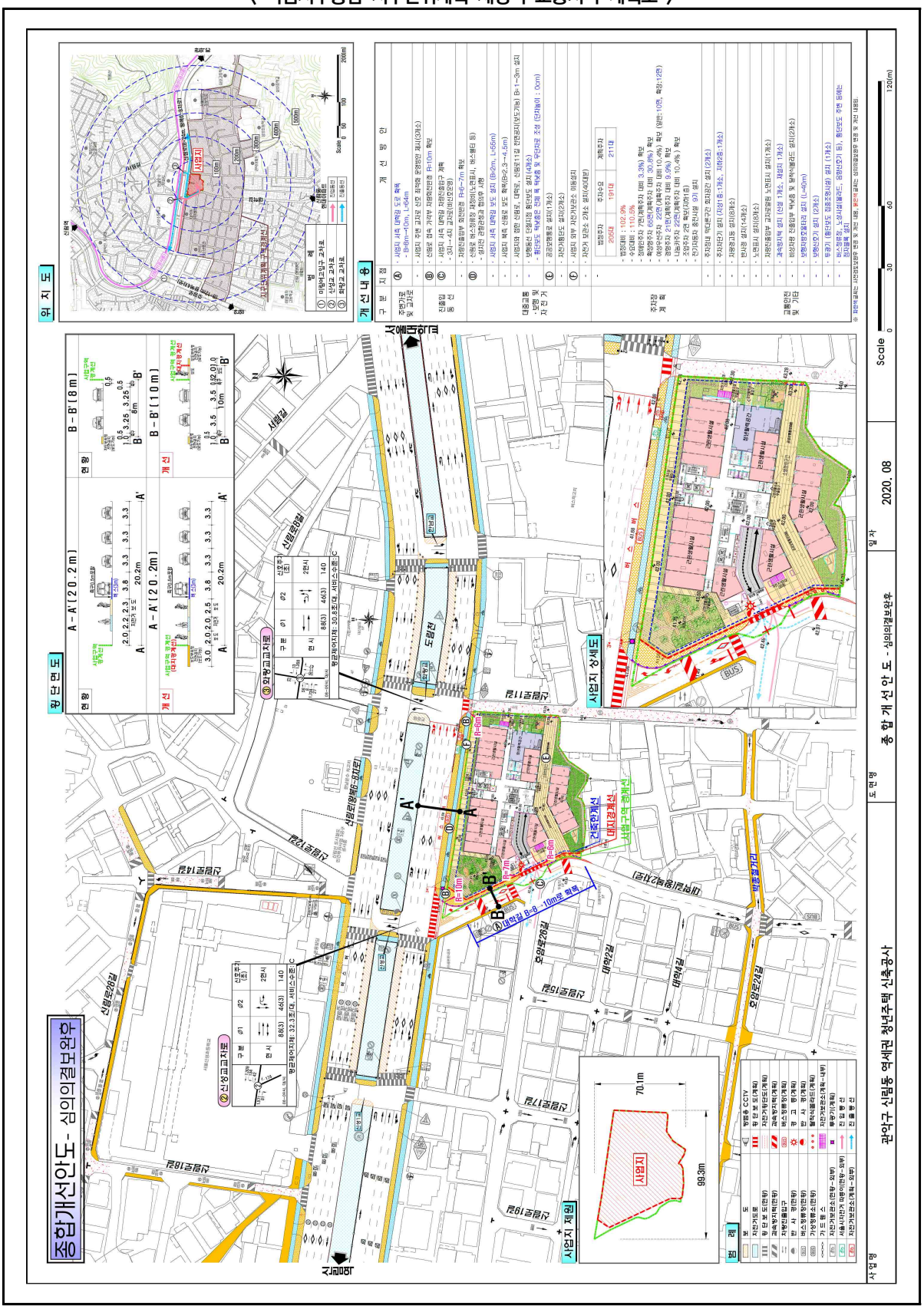
4) 미림지구중심 지구단위계획 재정비

구 분		내용						
일반개요	사 업 명	관악구 신림동 청년주택 신축공사						
	사업지위치	서울특별시 관악구 신림동 240-1, 3, 4, 1521-1, 2번지						
	사업시행자	시행자명 : 멀티에셋서림역청년주택전문투자형사모 부동산투자유한회사 주 소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 56, 15층 전 화 : (02) 3774-8033						
	설계기관	회 사 명 : (주)신한종합건축사사무소 주 소 : 서울특별시 송파구 중대로 168, 신한빌딩 전 화 : (02) 405-8081 FAX : (02) 405-8151						
	수립대행자	회 사 명 : (주)지음엔지니어링 주 소 : 서울특별시 강남구 도곡로 115, 거암빌딩 9층 전 화 : (02) 529-9393 FAX : (02) 529-9380						
	사업기간	2020년 ~ 2022년						
	지역·지구	지구단위계획구역, 준주거지역(상향), 일반미관지구						
	용도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설						
	규모	지하4층/지상16층						
	Swa값	12,978.46㎡(서울시 조례기준)						
	진출입구수	1개소						
	인허가법규	건축법 제11조						
건축개요	대지면적	4,472.70㎡(실사용면적:4,207.10㎡)						
	건축면적	2,425.70㎡						
	연면적	32,147.51㎡						
	세대수	413세대(공공임대 75세대, SH선매입 14세대 포함)						
	건폐율	57.66%(법정 60% 이하)						
	용적률	482.80%(상한용적률 455.06% 이하)						
주차시설	법정주차대수	205대						
	주차수요	191대(2023년)						
	계획주차대수	211대 - 법정대비 102.9%, 수요대비 110.5% - 자주식 100% - 장애인주차 7면(계획주차 대비 3.3%) 확보 - 확장형주차 65면(계획주차 대비 30.8%) 확보 - 여성우선주차 22면(계획주차 대비 10.4%) 확보 (일반 : 10면, 확장 : 12면) - 경 형주차 21면(계획주차 대비 9.9%) 확보 - 나눔카주차 22면(계획주차 대비 10.4%) 확보						
발생교통량	구분 (2023년)	승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	주변가로 및 사업지첨두시(대/시)	15	39	5	5	20	44	64
	1일 발생량(대/일)	251	251	60	60	311	311	622

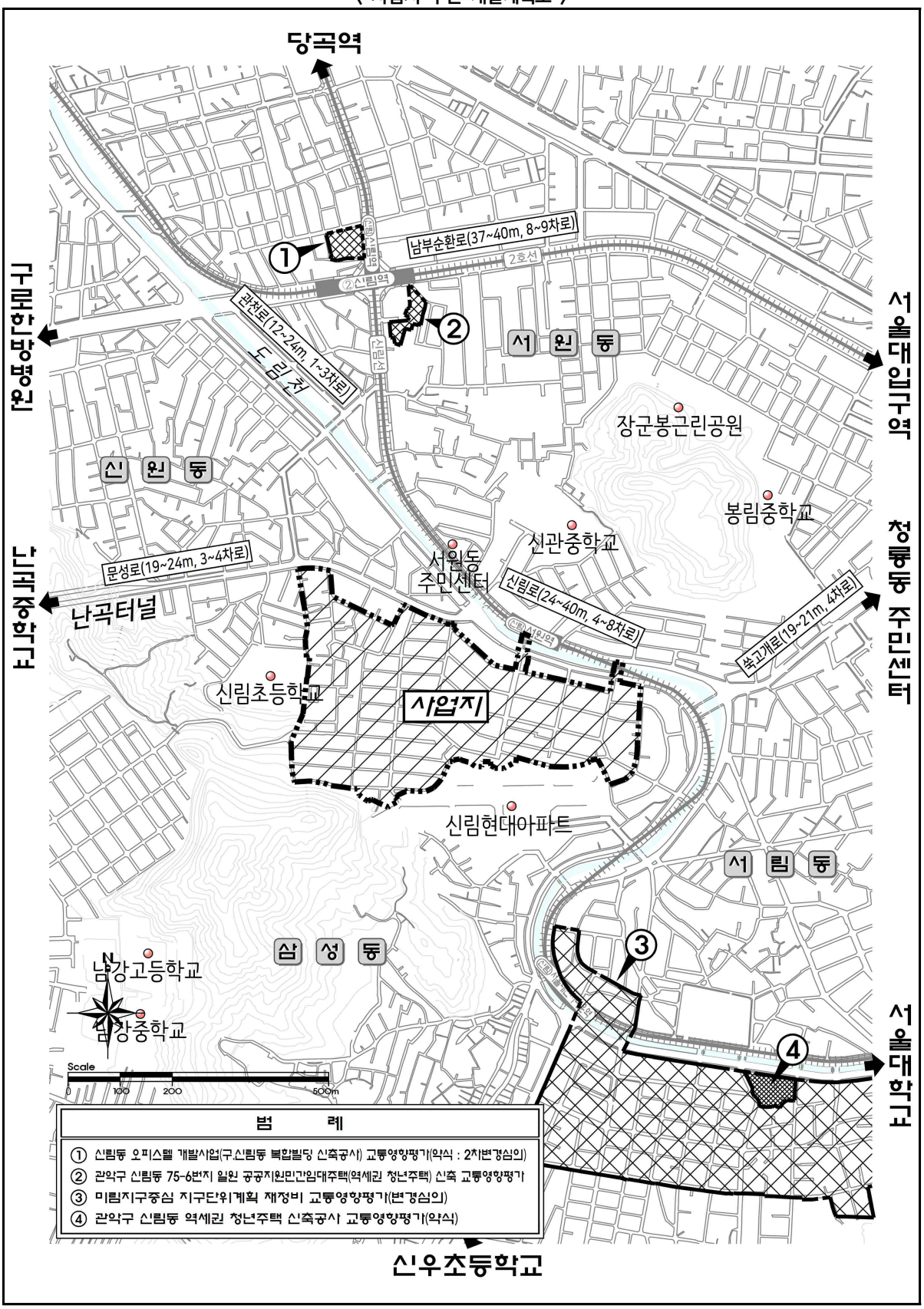
주 : 주변가로 첨두시 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00 임.

자료 : 「관악구 신림동 청년주택 신축공사 교통영향평가」. 2020.12.(주)지음엔지니어링

〈 미림지구중심 지구단위계획 재정비 교통처리 계획도 〉



〈 사업지 주변 개발계획도 〉

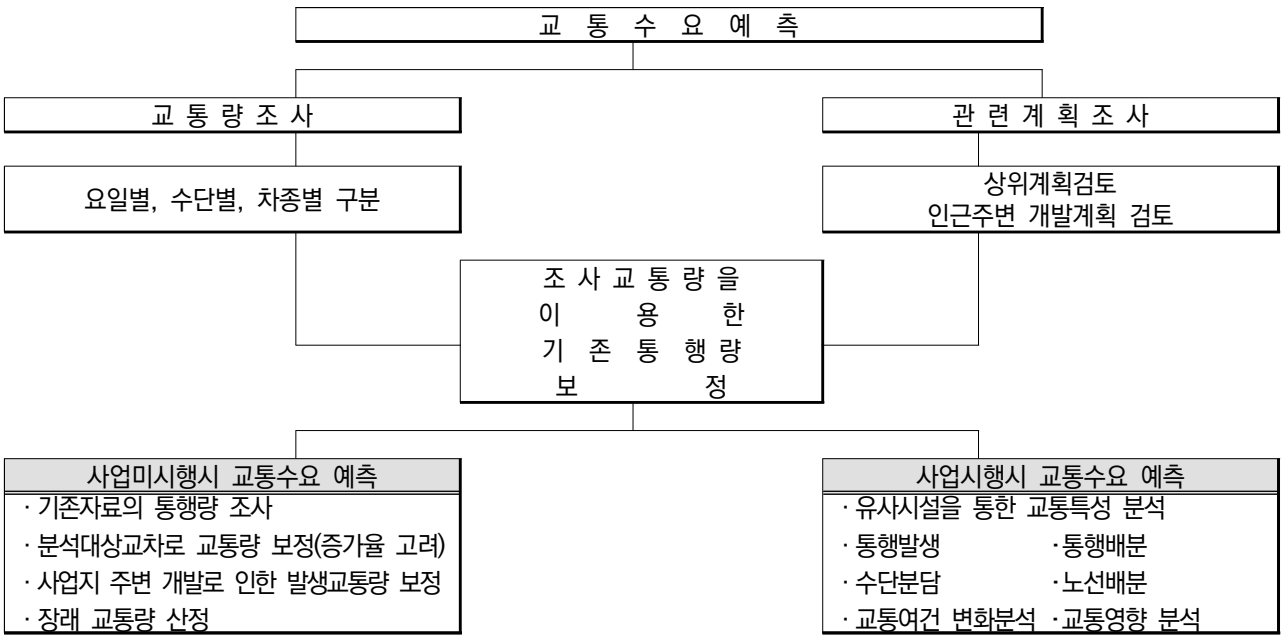

당곡역
구로한방병원
서울대입구역
난곡중학교
청룡동 주민센터
난곡터널
서울대학교
신우초등학교
남부순환로(37~40m, 8~9차로)
관천로(12~24m, 1~3차로)
도림천
2호선
2.신림역
신림선
서 원 동
신 원 동
서 림 동
삼 성 동
장군봉근린공원
봉림중학교
신관중학교
서원동 주민센터
문성로(19~24m, 3~4차로)
신림로(24~40m, 4~8차로)
쑥고개로(19~21m, 4차로)
신림초등학교
사업지
신림현대아파트
남강고등학교
삼창중학교
Scale
0 100 200 500m
범 례
① 신림동 오피스텔 개발사업(구.신림동 복합빌딩 신축공사) 교통영향평가(약식 : 2차변경심의)
② 관악구 신림동 75-6번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 신축 교통영향평가
③ 미림지구중심 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경심의)
④ 관악구 신림동 역세권 청년주택 신축공사 교통영향평가(약식)

3. 장래 교통수요 예측

가. 교통수요 예측방법

- 교통수요예측은 사업미시행시와 사업시행시를 구분하여 사업지와 주변지역의 가로 및 교차로의 교통수요를 예측함으로써, 이에 따른 교통영향 및 대중교통, 보행, 주차시설 등 제반 교통문제를 검토하기 위함임.
- 사업미시행시의 교통수요예측은 본 사업의 시행여부와 관계없이 사업지 주변의 개발사업 및 도시성장 등의 자연증가 될 교통수요를 고려하여 사업지 주변가로 및 교차로 교통수요를 예측하는 것임.
- 장래 사업미시행시의 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 관련하여 장래 성장패턴을 예측하고, 이를 교통개선대책에 반영하며 나아가 국지적으로 시행되는 사업에 미칠 영향을 검토하고 사업시행시에 추가로 발생되는 교통수요와의 비교를 통하여 사업의 타당성과 교통환경악화의 저감방안을 강구하는 것임.
- 교통수요는 통행횟수의 증대 및 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증대는 주변지역의 인구, 토지이용, 고용자수 등 제반요인을 검토하여 장래 지표를 설정한 후 장래 교통량을 새로이 개설 또는 확폭될 가로에 전환하여 예측하여야 함.
- 장래 교통수요 예측을 위해 가장 일반적으로 이용되는 4단계 교통수요 예측법을 토대로 본 사업지 건설로 인해 발생하게 될 교통량을 산정하고 이들 교통량으로 인한 영향을 분석하여 개선방안을 검토하였음.
- 통행발생은 인구, 사회·경제적 지표, 토지이용계획 등의 장래 지표에 의해 대상지역의 존별 통행유출량과 유입량을 산정하는 것이며, 통행분포는 발생된 통행량을 통행의 출발지와 목적지로 연결시켜 주는 단계라고 할 수 있음.
- 또한, 교통수단선택은 배분된 통행량을 이용 가능한 교통수단으로 분류시키는 단계이며, 통행배분은 실현 가능한 상위계획상의 가로망(Network)을 단계적으로 수용하여 이용 가능한 가로망에 교통량을 부하시키는 과정임.
- 본 과업을 수행함에 있어 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요를 도출·분석하기 위한 과정은 다음과 같음.

〈 교통수요예측 흐름도 〉



나. 서울시 도시교통 지표 예측

• 서울시 장래 통행수요 예측결과, 장래 목적통행 증가율은 '23~33년 -0.57%, '33~35년 -0.82%로 예측되었고, 수단통행 증가율은 '23~33년 -0.50%, '33~35년 -0.75%로 예측되었음.

〈 서울시 총 통행수요 예측 〉

(단위 : 통행/일)

구분	2019년	2023년*	2025년	2033년*	2035년	연평균 증가율(%)	
						23~33	33~35
목적 통행량	24,147,836	24,020,092	23,989,252	22,691,996	22,321,541	-0.57%	-0.82%
수단 통행량	21,348,454	21,319,120	21,310,203	20,267,080	19,963,232	-0.50%	-0.75%

주 : *는 분석의 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 값임.
자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』

다. 사업 미시행시 교통량 예측

• 사업 미시행시의 교통수요 예측은 본 사업 시행 여부와 관계없이 도시 성장 및 사회·경제적인 요인으로 인한 자연증가 교통수요와 사업지 주변 개발사업에 의한 교통수요를 고려하여 사업지 주변 교차로 및 가로구간의 교통수요를 예측하는 것임.

1) 교통량 자연증가율에 의한 예측

• 본 과업의 분석기준연도인 2023년을 기준으로 장래 목표연도별 사업미시행시 교통량의 자연 증가율은 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』상의 수단통행량(승용차+택시)의 증가율을 적용하여 자연증가 교통량을 예측 하였음.

2) 주변지역 개발에 따른 발생교통량 예측

• 본 과업은 서울특별시 관안구 신림동 412번지 일대에 공동주택 및 근린생활시설을 신축하는 사업으로서 사업미시행시 교통수요 예측에서는 자연증가 교통량 예측과 함께 인접지역에서 시행중이거나 시행될 예정인 주요 개발계획을 검토하여 그에 따른 유발교통량도 함께 감안하여야 함.

〈 사업지 주변 개발계획도 〉

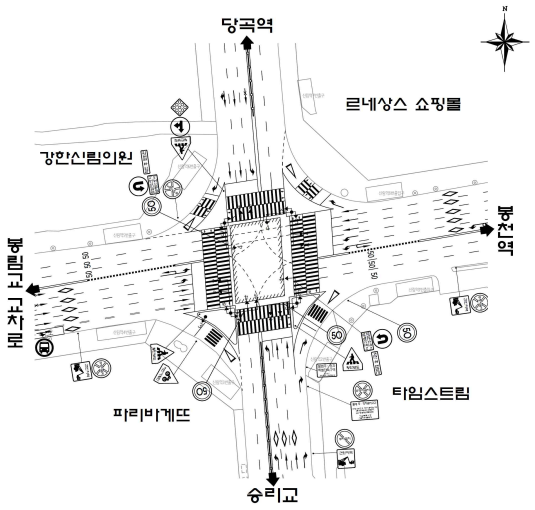
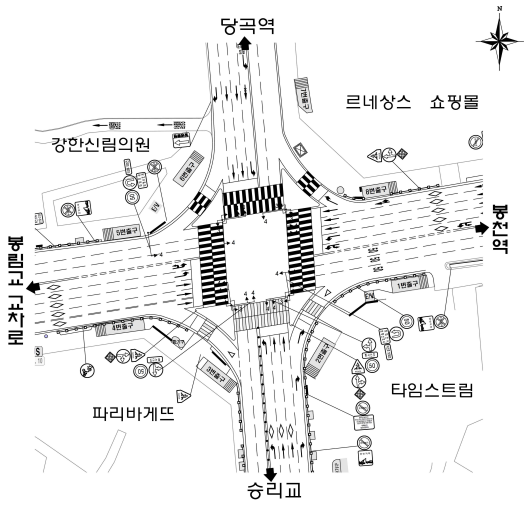
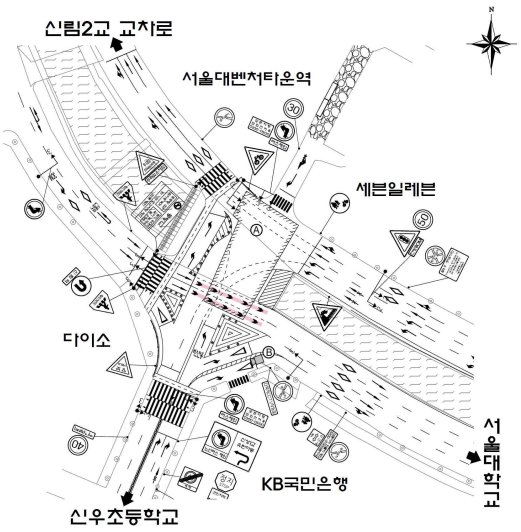
구 분	2033년			2035년		
	유입	유출	합계	유입	유출	합계
신림동 오피스텔 개발사업	17	52	69	17	51	68
신림동 75-6번지일원 임대주택신축	14	58	72	14	57	71
관악구 신림동 청년주택 신축공사	19	42	61	19	41	60
미림지구중심 지구단위계획 재정비	66	88	154	65	87	152

자료 : 1) 「신림동 오피스텔 개발사업 교통영향평가」. 2021.03.(주)성우이앤텍
2) 「관악구 신림동 75-6번지 일원 공공지원민간임대주택 신축 교통영향평가」. 2022.11.(주)삼호교통기술원
3) 「관안구 신림동 역세권 청년주택 신축공사 교통영향평가」. 2020.12.(주)지음엔지니어링
4) 「미림지구중심 지구단위계획 재정비 교통영향평가」. 2021.06.(주)청마엔지니어링
주 : 발생교통량은 본 과업 목표연도에 맞게 보정한 수치임

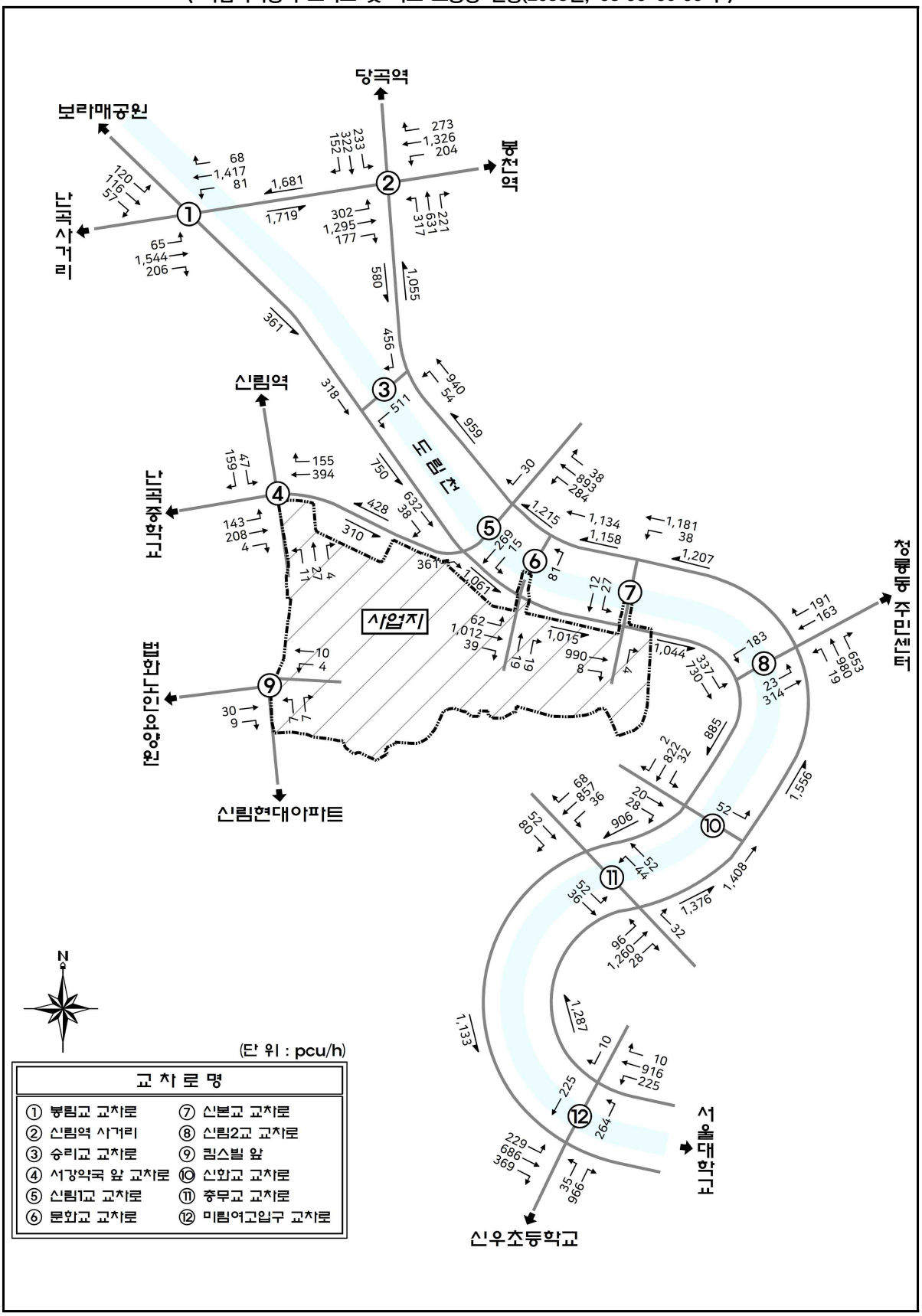
3) 장래 사업 미시행시 기하구조 변경

- 장래 사업지의 주변 개발계획인 「미림 지구중심 지구단위계획 재정비 사업」, 「신림동 오피스텔 개발사업」에 따라 장래 사업지 인근 교차로의 개선계획을 반영하여 장래 교통소통 분석을 실시하였음.

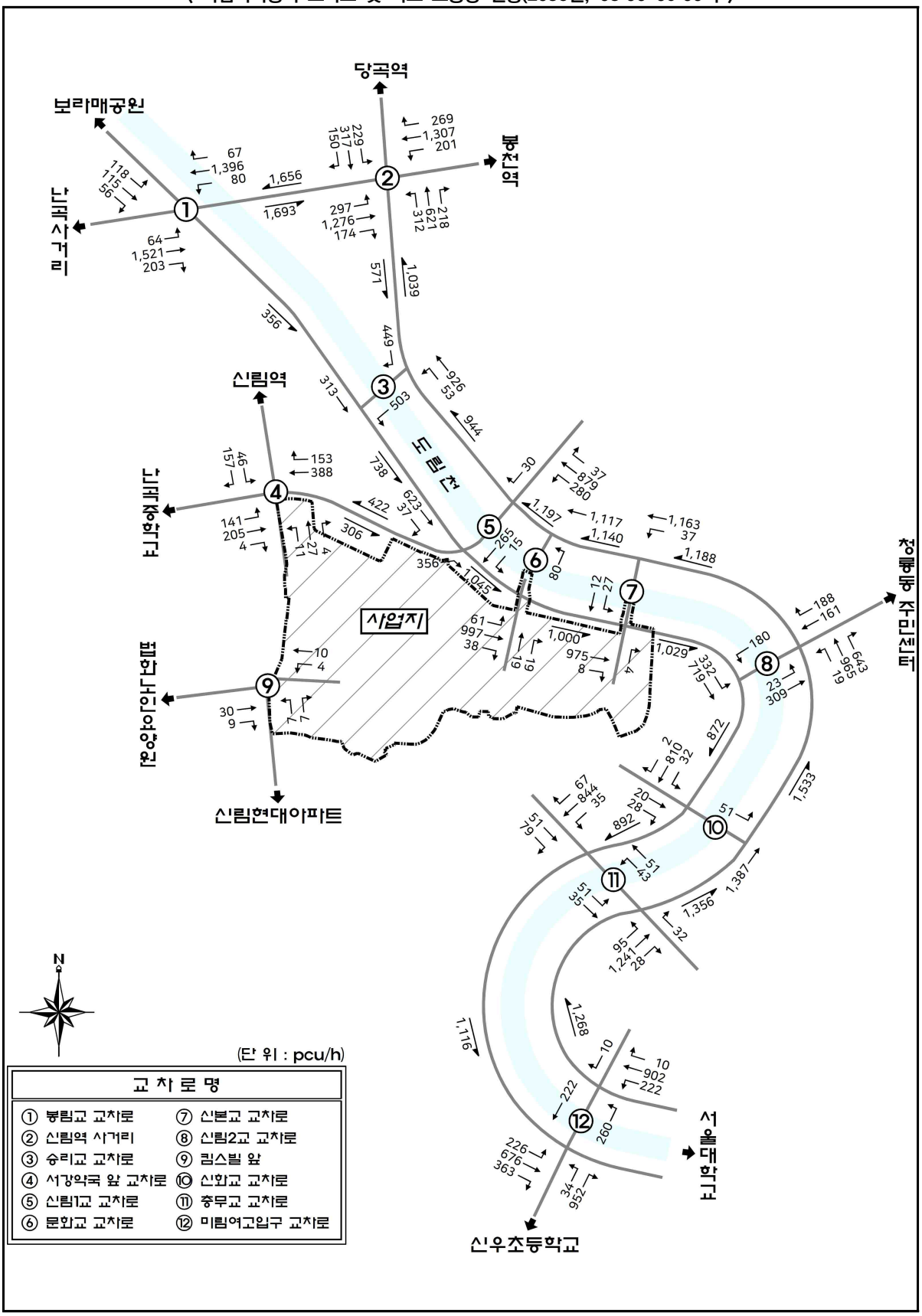
〈 장래 사업 미시행시 주변 개발계획에 따른 기하구조 변경 〉

<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">② 신림역 사거리</td></tr>
<tr><td>현황</td><td>장래</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">⑫ 미림여고입구 교차로</td></tr>
<tr><td>현황</td><td>장래</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

〈 사업미시행시 교차로 및 가로 교통량 현황(2033년, 08:00~09:00시 〉



〈 사업미시행시 교차로 및 가로 교통량 현황(2035년, 08:00~09:00시 〉



4) 사업 미시행시 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석

가) 도시 및 교외간선도로

• 본 사업지 주변 가로구간 서비스수준 분석 결과는 다음과 같다.

〈 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과〉

도로명	가로구간	2033년			2035년		
		교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
관천로	① → ③	361	26.5	D	356	26.6	D
	② → ③	580	35.6	C	571	35.6	C
신림로	③ → ②	1,055	14.3	E	1,039	14.5	E
	③ → ⑤	750	26.3	D	738	26.3	D
	⑤ → ③	959	30.8	C	944	30.9	C
	⑤ → ⑥	1,061	14.4	E	1,045	14.5	E
	⑥ → ⑤	1,215	16.1	E	1,197	16.2	E
	⑥ → ⑦	1,015	20.6	D	1,000	20.6	D
	⑦ → ⑥	1,158	19.0	E	1,140	19.0	E
	⑦ → ⑧	1,044	15.8	E	1,029	15.8	E
	⑧ → ⑦	1,207	23.8	D	1,188	23.8	D
	⑧ → ⑩	885	22.5	D	872	22.7	D
	⑩ → ⑧	1,556	20.3	D	1,533	20.4	D
	⑩ → ⑪	906	19.1	E	892	19.2	E
	⑪ → ⑩	1,376	20.3	D	1,356	20.3	D
	⑪ → ⑫	1,133	27.1	D	1,116	27.1	D
	⑫ → ⑪	1,287	36.7	C	1,268	36.7	C
남부 순환로	① → ②	1,719	29.6	D	1,693	29.7	D
	② → ①	1,681	31.1	D	1,656	31.1	D
문성로	④ → ⑤	310	32.1	C	306	32.1	C
	⑤ → ④	428	29.2	C	422	29.2	C

나) 교차로

• 본 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석 결과는 다음과 같다.

〈 신호교차로 서비스수준 분석결과 〉

교차로명		2033년			2035년		
		교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
①	봉림교 교차로	3,674	29.1	B	3,620	29.0	B
②	신림역 사거리	5,453	67.4	D	5,371	65.6	D
③	승리교 교차로	2,279	15.2	B	2,244	15.1	B
④	서강약국 앞 교차로	1,152	22.6	B	1,136	22.5	B
⑤	신림1교 교차로	2,276	18.5	B	2,242	18.4	B
⑥	문화교 교차로	2,366	20.2	B	2,331	20.1	B
⑦	신본교 교차로	2,260	15.1	B	2,226	15.1	B
⑧	신림2교 교차로	3,593	30.4	C	3,539	30.1	C
⑩	신화교 교차로	2,364	8.4	A	2,330	8.2	A
⑪	충무교 교차로	2,693	10.1	A	2,652	10.1	A
⑫	미림여고입구 교차로	3,446	42.6	C	3,395	42.0	C

〈 비신호(무통제)교차로 서비스수준 분석결과 〉

교차로명		2033년			2035년		
		교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)
⑨	킴스빌 앞 교차로	69	9	A	69	9	A

라. 사업시행시 교통수요 예측

1) 접근방법

- 본 과업은 사업시행으로 인해 신규 유발되는 교통량이 주변가로의 교통소통 및 교통시설과 여타 제반 시설에 미치게 될 영향을 체계적으로 종합 분석하는 작업으로서, 이를 위해서는 사업시행으로 인한 교통수요를 합리적이고 정확하게 예측하는 과정이 우선되어야 함.
- 사업시행시 교통수요예측은 사업완료후 유발되는 교통량을 사업미시행 교통량에 배분하는 단계로 본 과업의 경우 공동주택 및 근린생활시설 건축으로 인하여 유발되는 교통량을 예측하여 미시행시 주변가로 및 교차로에 배분하여 사업시행시 교통수요를 예측하는 과정임.

2) 활동인구 예측

- 본 사업시행시의 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분할 수 있으며, 이를 예측함에 있어, 유사시설의 자료를 토대로 추정한 원단위를 시설면적에 적용하여 본 사업지의 활동인구를 예측하였음.
- 본 사업지의 용도는 공동주택, 근린생활시설로 계획되어 있음. 용도별 활동인구 원단위를 합리적으로 추정하고자 교통영향평가 심의를 득한 보고서 등의 문헌자료의 원단위를 이용하여 교통수요를 예측하였음.
- 장래 상주/상근인구 및 방문/이용인구에 대해서는 장래 예측시 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 목적통행 연평균증가율 '22~33'년 -0.52%, '33~35'년 -0.82%를 적용하여 장래 활동인구를 예측하였음.
- 따라서, 본 과업에서는 사업지내 기존 시설의 발생교통량을 추정하기 위하여 유사시설에 대한 문헌자료를 통하여 산정한 활동인구 원단위를 적용하여 예측하였음.
- 장래 목표연도별 사업지의 활동인구는 다음과 같음.

〈 사업지 1일 총 활동인구 예측〉

(단위 : 인/일)

구 분			세대수/ 연면적(㎡)	발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		상주/상근인구 (인/일)	방문/이용인구 (인/일)	
				상주/상근인구	방문/이용인구		2033년	2035년
계획	공동주택 (아파트)	주거1	1,657	2.40	0.99	3,977	1,549	1,524
		주거2	1,216	3.52	1.10	4,280	1,264	1,243
		주거3	974	3.64	1.11	3,545	1,021	1,004
		주거4	100	3.97	1.15	397	109	107
		소계	3,947	-	-	12,199	3,943	3,878
	근린생활시설		6,555.00	28.69	278.94	188	1,727	1,699
	합계		-	-	-	12,387	5,670	5,577

3) 총 통행량 예측

- 사업시행으로 인한 유발교통량 산정은 예측된 활동인구 중 주거시설의 상주 인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 예측된 장래 목적통행횟수를 적용하였으며, 주거시설의 방문인구, 비주거시설에 대한 상근 및 이용인구는 통행특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하였다.
- 본 사업지의 총통행량은 2033년도에 42,034통행/일, 2035년도 41,744통행/일로 분석되었음.

〈 장래 목표연도별 총 통행량 예측 〉

구 분			상주/상근인구(통행/일)		방문/이용인구(통행/일)		총 통행량(통행/일)	
			2033년	2035년	2033년	2035년	2033년	2035년
계획	공동주택(아파트)	주거1	10,222	10,182	3,098	3,048	13,320	13,230
		주거2	11,000	10,958	2,528	2,486	13,528	13,444
		주거3	9,112	9,076	2,042	2,008	11,154	11,084
		주거4	1,020	1,016	218	214	1,238	1,230
		소계	31,354	31,232	7,886	7,756	39,240	38,988
	근린생활시설		376	376	2,418	2,380	2,794	2,756
	합계		31,730	31,608	10,304	10,136	42,034	41,744

주 : 아파트 상주인구는 서울시 목적통행 횟수를 적용하였고, 상근 및 방문/이용인구는 통행 특성상 왕복통행을 전제로 2.0통행/일을 적용하였음.

4) 수단분담율 예측

- 교통수단 분담율을 산정하기 위하여 기존 문헌자료의 교통수단 분담율을 비교·분석 및 보정하였으며, 이를 토대로 수단분담율을 산정하였음.
- 수단분담율의 증가율 적용은 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단분담율에 대한 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 예측하였음.

〈 서울시 수단분담 증가율 〉

(단위 : %)

구 분	승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지하철(%)	도보 및 기타(%)
'23년~'33년	-0.40	-0.47	-0.51	-0.32	-0.71
'33년~'35년	-0.64	-0.63	-0.80	-0.90	-0.69

자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』

〈 교통수단별 분담율 예측 〉

구 분			승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지하철(%)	도보 및 기타(%)	합계(%)
공동주택 (아파트)	통근	2023	34.1	5.2	20.9	31.4	8.4	100.0
		2033	34.2	5.2	20.8	31.6	8.2	100.0
		2035	34.3	5.2	20.7	31.6	8.2	100.0
	통학	2023	10.6	3.2	26.3	30.2	29.7	100.0
		2033	10.7	3.3	26.2	30.7	29.1	100.0
		2035	10.8	3.3	26.2	30.7	29.0	100.0
	기타	2023	28.5	7.3	21.8	29.0	13.4	100.0
		2033	28.6	7.3	21.6	29.4	13.1	100.0
		2035	28.7	7.3	21.6	29.3	13.1	100.0
	방문	2023	28.9	8.2	21.0	27.3	14.6	100.0
		2033	29.1	8.2	20.9	27.6	14.2	100.0
		2035	29.1	8.2	20.9	27.6	14.2	100.0
근린생활 시설	상근 인구	2023	23.5	6.5	22.9	26.4	20.7	100.0
		2033	23.7	6.5	22.8	26.8	20.2	100.0
		2035	23.7	6.5	22.9	26.7	20.2	100.0
	이용 인구	2023	13.9	4.2	11.8	14.1	56.0	100.0
		2033	14.2	4.2	11.9	14.5	55.2	100.0
		2035	14.2	4.3	11.8	14.5	55.2	100.0

5) 발생교통량 예측

• 사업시행으로 인한 발생교통량은 각 용도별 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업으로 인한 발생교통량의 추정은 사업시행시 실제 유발효과를 가져오는 승용차, 택시에 한해 적용하였으며, 평균재차인원 산정은 문헌자료조사를 통한 결과를 이용 장래 사업지의 발생교통량을 예측하였음.

〈 유사시설 평균재차인원 조사결과 〉

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택 시
공동주택(아파트)	상주인구	1.37	1.51
	방문인구	1.39	1.53
근린생활시설	상근인구	1.46	1.39
	이용인구	1.52	1.51

• 장래 목표연도별 사업지의 장래 발생교통량는 다음과 같음.

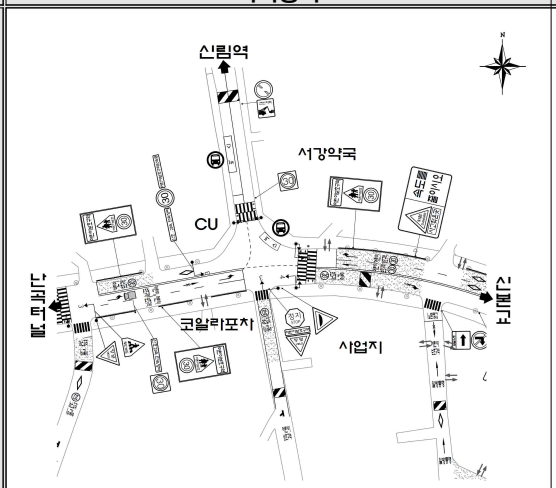
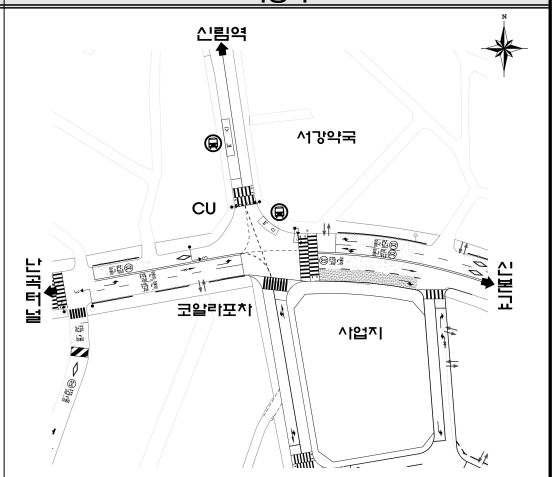
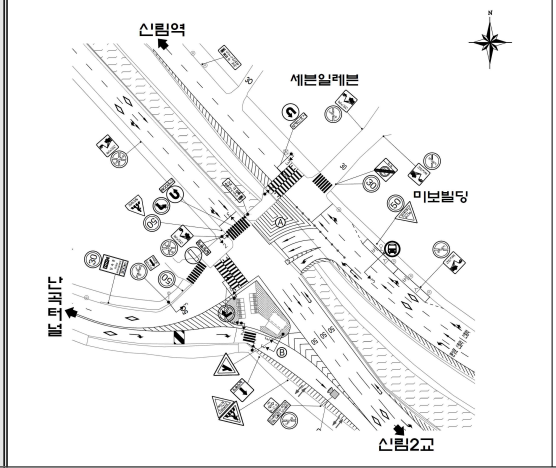
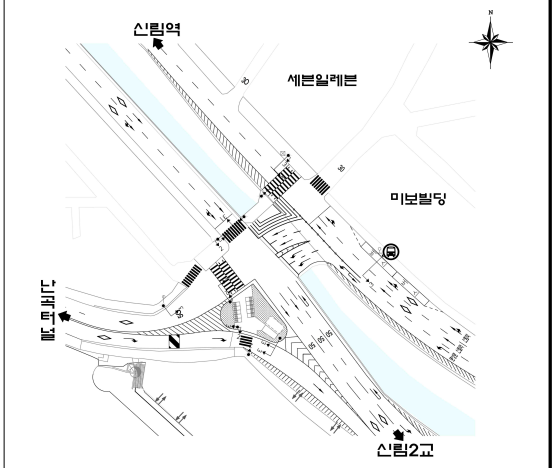
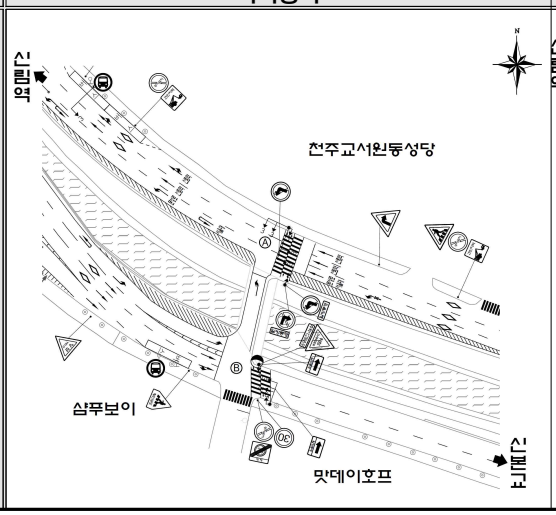
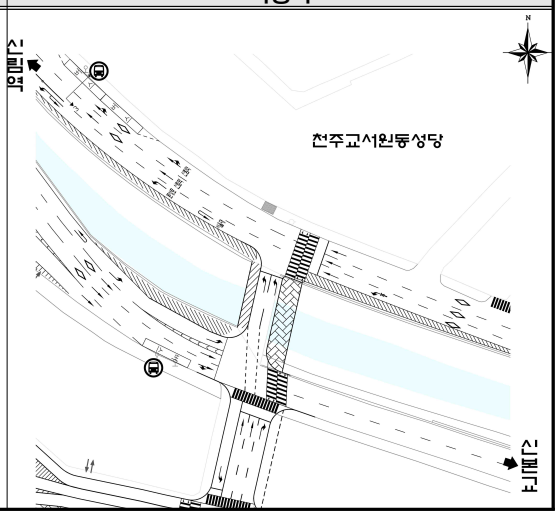
〈 교통수단별 발생교통량 예측 〉

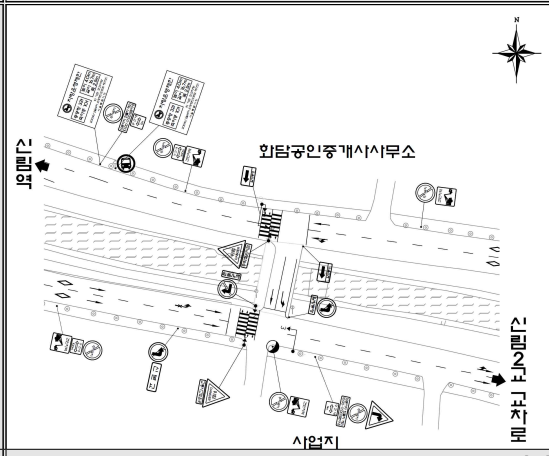
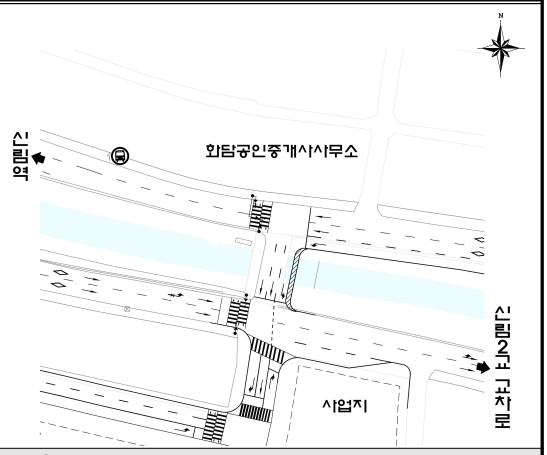
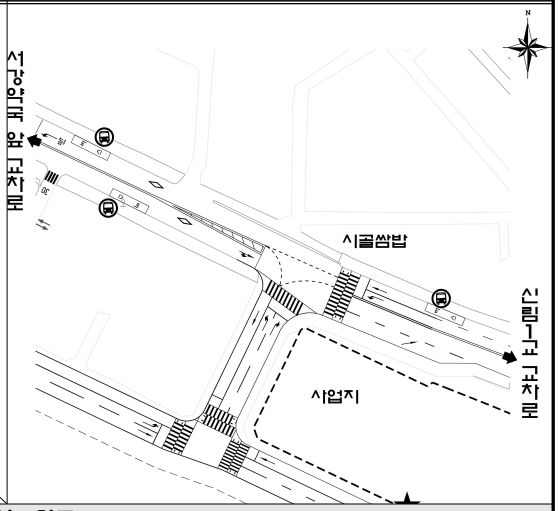
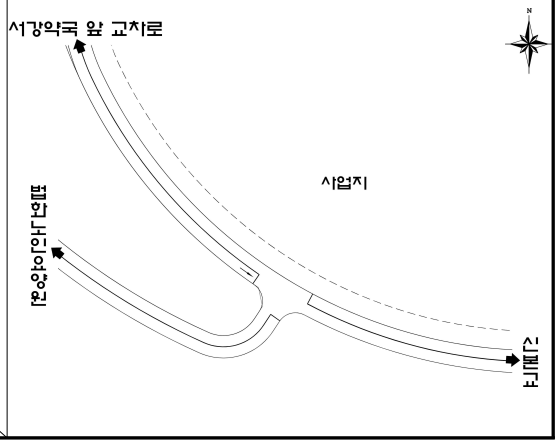
구 분 / 시 간	2033년						2035년					
	승 용 차		택 시		합 계		승 용 차		택 시		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	17	236	37	37	54	273	19	236	37	37	56	273
07:00~08:00	47	717	113	113	160	830	47	716	111	111	158	827
08:00~09:00	104	877	142	142	246	1,019	104	876	142	142	246	1,018
09:00~10:00	120	360	67	67	187	427	119	359	67	67	186	426
10:00~11:00	131	258	55	55	186	313	130	259	55	55	185	314
11:00~12:00	155	216	49	49	204	265	155	215	49	49	204	264
12:00~13:00	174	209	48	48	222	257	172	208	48	48	220	256
13:00~14:00	208	191	50	50	258	241	207	189	50	50	257	239
14:00~15:00	249	220	58	58	307	278	246	219	58	58	304	277
15:00~16:00	283	221	65	65	348	286	282	219	64	64	346	283
16:00~17:00	324	215	72	72	396	287	322	214	71	71	393	285
17:00~18:00	414	197	83	83	497	280	413	195	82	82	495	277
18:00~19:00	674	170	117	117	791	287	673	170	117	117	790	287
19:00~20:00	679	149	116	116	795	265	678	149	116	116	794	265
20:00~21:00	500	108	89	89	589	197	500	107	88	88	588	195
21:00시이후	332	67	57	57	389	124	331	67	57	57	388	124
합 계	4,411	4,411	1,218	1,218	5,629	5,629	4,398	4,398	1,212	1,212	5,610	5,610

주 : 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

6) 장래 사업 시행에 따른 기하구조 변경

• 장래 사업지 개발에 따른 교통 개선계획을 반영하여 장래 교통 분석을 실시하였음.

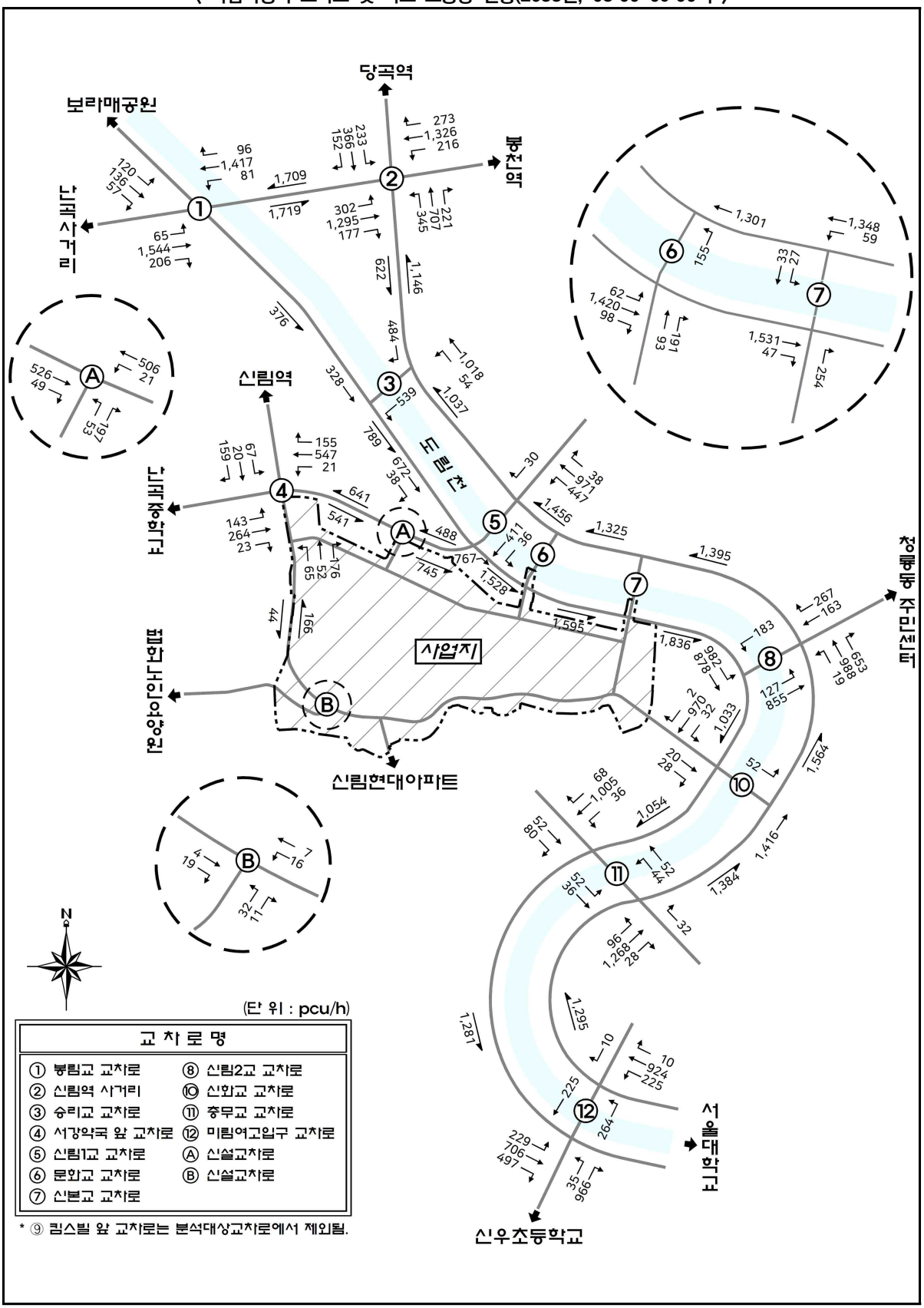
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">④ 서강약국 앞 교차로</td></tr>
<tr><td>미시행시</td><td>시행시</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">⑤ 신림1교 교차로</td></tr>
<tr><td>미시행시</td><td>시행시</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">⑥ 문화교 교차로</td></tr>
<tr><td>미시행시</td><td>시행시</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

구분	⑦ 신본교 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		
구분	ⓐ 신설 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		
구분	ⓑ 신설교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		

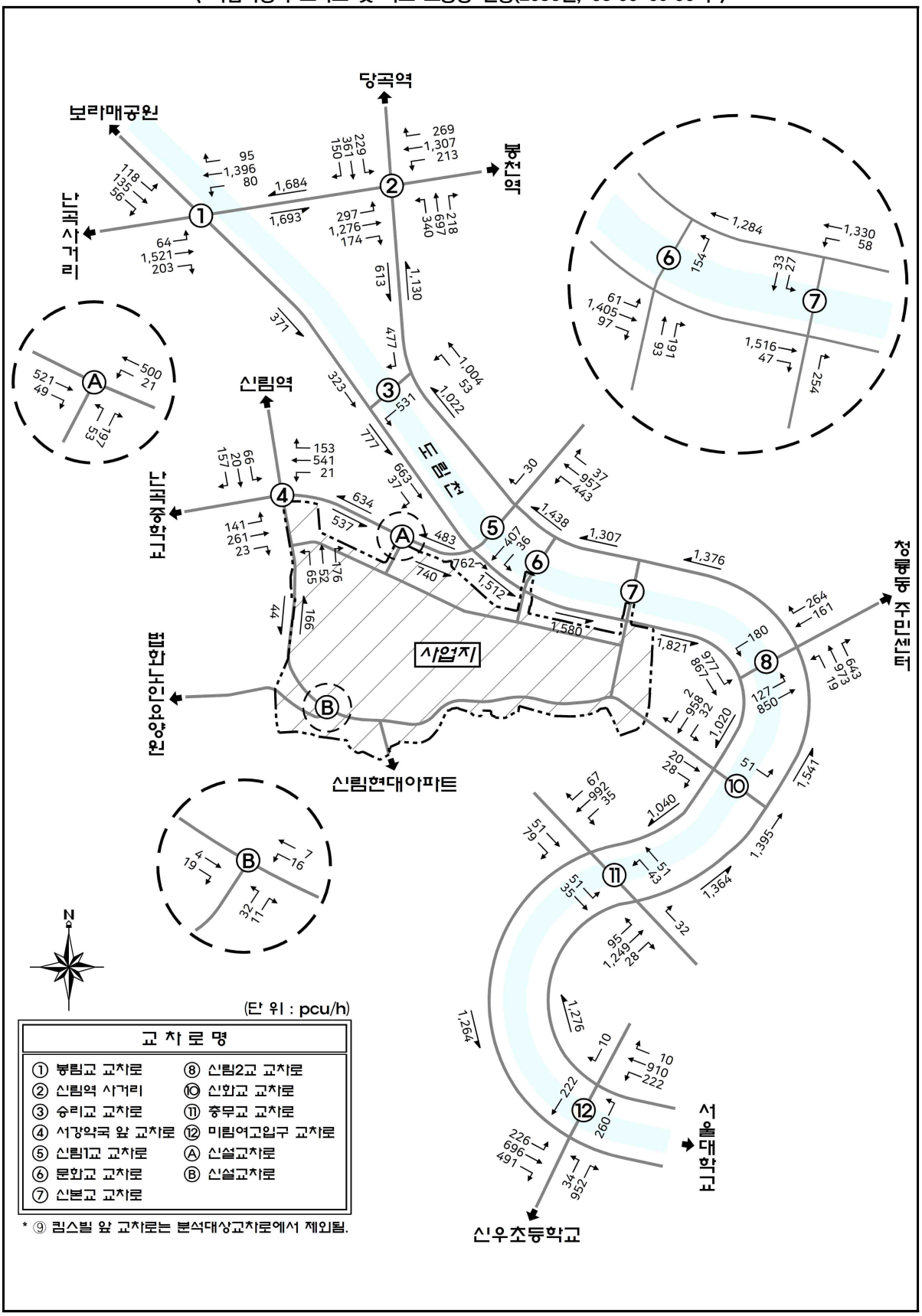
주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로", "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

7) 사업시행시 가로 및 교차로 교통수요예측

〈 사업시행시 교차로 및 가로 교통량 현황(2033년, 08:00~09:00시 〉



〈 사업시행시 교차로 및 가로 교통량 현황(2035년, 08:00~09:00시 〉



8) 사업 시행시 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석

가) 도시 및 교외간선도로

• 본 사업지 주변 가로구간 서비스수준 분석 결과는 다음과 같음.

〈 도시 및 교외간선도로 서비스 수준 〉

도로명	가로구간	2033년			2035년		
		교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
관천로	① → ③	376	26.1	D	371	26.2	D
	② → ③	622	35.4	C	613	35.5	C
신림로	③ → ②	1,146	12.6	E	1,130	12.9	E
	③ → ⑤	789	23.4	D	777	23.5	D
	⑤ → ③	1,037	30.6	C	1,022	30.6	C
	⑤ → ⑥	1,528	14.1	E	1,512	14.1	E
	⑥ → ⑤	1,456	17.0	E	1,438	17.0	E
	⑥ → ⑦	1,595	18.7	E	1,580	18.8	E
	⑦ → ⑥	1,325	17.8	E	1,307	17.8	E
	⑦ → ⑧	1,836	15.3	E	1,821	15.3	E
	⑧ → ⑦	1,395	23.5	D	1,376	23.5	D
	⑧ → ⑩	1,033	22.0	D	1,020	22.0	D
	⑩ → ⑧	1,564	20.3	D	1,541	20.4	D
	⑩ → ⑪	1,054	18.8	E	1,040	18.9	E
	⑪ → ⑩	1,384	20.3	D	1,364	20.3	D
	⑪ → ⑫	1,281	27.0	D	1,264	27.0	D
	⑫ → ⑪	1,295	36.7	C	1,276	36.7	C
남부 순환로	① → ②	1,719	29.6	D	1,693	29.7	D
	② → ①	1,709	31.0	D	1,684	31.0	D
문성로	④ → ⓐ	541	21.4	D	537	21.5	D
	ⓐ → ⑤	745	17.3	E	740	17.3	E
	⑤ → ⓐ	488	12.5	E	483	12.5	E
	ⓐ → ④	641	20.3	D	634	20.4	D
문성로 30길	ⓑ → ④	166	22.2	D	166	22.2	D

주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로", "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

나) 교차로

• 본 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석 결과는 다음과 같음.

〈 신호교차로 서비스수준 분석결과 〉

교차로명		2033년			2035년		
		교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
①	봉림교 교차로	3,722	29.3	B	3,668	29.3	B
②	신림역 사거리	5,613	77.4	E	5,531	75.0	E
③	승리교 교차로	2,423	15.6	B	2,388	15.4	B
④	서강약국 앞 교차로	1,692	68.4	D	1,676	67.3	D
⑤	신림1교 교차로	2,963	21.7	B	2,929	21.6	B
⑥	문화교 교차로	3,320	33.5	C	3,285	33.2	C
⑦	신본교 교차로	3,299	26.8	B	3,265	26.5	B
⑧	신림2교 교차로	5,115	72.9	E	5,061	72.2	E
⑩	신화교 교차로	2,520	8.6	A	2,486	8.5	A
⑪	충무교 교차로	2,849	10.2	A	2,808	10.2	A
⑫	미림여고입구 교차로	3,602	42.7	C	3,551	42.1	C
ⓐ	신설교차로	1,352	32.3	C	1,341	32.1	C

주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 비신호(무통제)교차로 서비스수준 분석결과 〉

교차로명		2033년			2035년		
		교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)
ⓑ	신설 교차로	89	13	A	89	13	A

주 1): 금번 사업 시행으로 인해 "⑨ 킴스빌 앞 교차로"는 분석대상 교차로에서 제외됨.
주 2): 금번 사업 시행으로 인해 "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

마. 주차수요 예측

1) 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체 조례로 강화할 수 있게 되어 있음.
- 본 과업상 공동주택 및 근린생활시설의 법정주차대수 산정은「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2024.8.21.」의 제20조제1항관련 [별표2]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음.

〈 [별표2]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 〉

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 ('제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡ 당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

〈 주택건설기준등에 관한 규정 〉

주택건설기준등에 관한 규정(2024.7.17)

제27조 (주차장)

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	그 밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

• 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례, 2024.8.21」와 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.7.17」를 기준으로 산정한 본 사업지의 법정주차대수 3,422대로 산정되었음.

〈 법정주차대수 산정결과 〉

구분		산정면적 (㎡)	세대수 (세대)	산정기준		산정대수		법정주차대수 (대)
				면적당 (대/㎡)	세대당	면적당 (대/㎡)	세대당	
공동주택 (아파트)	60이하	146,511.27	2,873	1/75	0.80	1,953.5	2,298.4	-
	85이하	82,780.26	974	1/75	1.00	1,103.7	974.0	-
	85초과	11,300.00	100	1/65	1.00	173.8	100.0	-
	소계	240,591.53	3,947	-	-	3,231.0	3,372.4	3,373
근린생활시설		6,555.00	-	1/134	-	48.9	-	49
합계		-	-	-	-	-	-	3,422

2) 원단위법에 의한 주차산정

〈 원단위법에 의한 주차수요 〉

구분		세대수/ 연면적(㎡)	원단위	주차 이용 효율	주차원단위 (대/1,000㎡, 대/세대)		주차수요	
					2033년	2035년	2033년	2035년
공동주택 (아파트)	주거1	1,657	1.01	1.00	0.96	0.95	1,590.7	1,574.2
	주거2	1,216	1.12	1.00	1.06	1.04	1,289.0	1,264.6
	주거3	974	1.20	1.00	1.14	1.12	1,110.4	1,090.9
	주거4	100	1.51	1.00	1.44	1.42	144.0	142.0
	소계	3,947	-	-	-	-	4,134.1 ≒4,135	4,071.7 ≒4,072
근린생활시설		6,555.00	6.97	0.85	6.63	6.53	51.1 ≒52	50.4 ≒51
합계		-	-	-	-	-	4,187	4.123

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차	법정주차	법정대비(%)	주차수요 (2030년)	수요대비(%)
공동주택(아파트)	4,737	3,373	140.4	4,135	114.6
근린생활시설	67	49	136.7	52	128.8
합계	4,804	3,422	140.4	4,187	114.7

4. 교통처리계획

가. 장래 주변가로 및 교차로 서비스수준 변화 분석

〈 장래 목표연도(2033년) 신호 교차로 소통비교(08:00~09:00시) 〉

교차로명		미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	
①	봉림교 교차로	3,674	29.1	B	3,722	29.3	B	↑0.2
②	신림역 사거리	5,453	67.4	D	5,613	77.4	E	↑10.0
③	승리교 교차로	2,279	15.2	B	2,423	15.6	B	↑0.4
④	서강약국 앞 교차로	1,152	22.6	B	1,692	68.4	D	↑45.8
⑤	신림1교 교차로	2,276	18.5	B	2,963	21.7	B	↑3.2
⑥	문화교 교차로	2,366	20.2	B	3,320	33.5	C	↑13.3
⑦	신본교 교차로	2,260	15.1	B	3,299	26.8	B	↑11.7
⑧	신림2교 교차로	3,593	30.4	C	5,115	72.9	E	↑42.5
⑩	신화교 교차로	2,364	8.4	A	2,520	8.6	A	↑0.2
⑪	충무교 교차로	2,693	10.1	A	2,849	10.2	A	↑0.1
⑫	미림여고입구 교차로	3,446	42.6	C	3,602	42.7	C	↑0.1
ⓐ	신설교차로	-	-	-	1,352	32.3	C	-

주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 장래 목표연도(2033년) 비신호 교차로(무통제) 소통비교(08:00~09:00시) 〉

교차로명		미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	
⑨	킴스빌 앞 교차로	69	9	A	-	-	-	-
ⓑ	신설 교차로	-	-	-	89	13	A	-

주 1): 금번 사업 시행으로 인해 "⑨ 킴스빌 앞 교차로"는 분석대상 교차로에서 제외됨.
주 2): 금번 사업 시행으로 인해 "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 장래 목표연도(2035년) 신호 교차로 소통비교(08:00~09:00시) 〉

교차로명		미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	
①	봉림교 교차로	3,620	29.0	B	3,668	29.3	B	↑0.3
②	신림역 사거리	5,371	65.6	D	5,531	75.0	E	↑9.4
③	승리교 교차로	2,244	15.1	B	2,388	15.4	B	↑0.3
④	서강약국 앞 교차로	1,136	22.5	B	1,676	67.3	D	↑44.8
⑤	신림1교 교차로	2,242	18.4	B	2,929	21.6	B	↑3.2
⑥	문화교 교차로	2,331	20.1	B	3,285	33.2	C	↑13.1
⑦	신본교 교차로	2,226	15.1	B	3,265	26.5	B	↑11.4
⑧	신림2교 교차로	3,539	30.1	C	5,061	72.2	E	↑42.1
⑩	신화교 교차로	2,330	8.2	A	2,486	8.5	A	↑0.3
⑪	충무교 교차로	2,652	10.1	A	2,808	10.2	A	↑0.1
⑫	미림여고입구 교차로	3,395	42.0	C	3,551	42.1	C	↑0.1
ⓐ	신설교차로	-	-	-	1,341	32.1	C	-

주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 장래 목표연도(2035년) 비신호 교차로(무통제) 소통비교(08:00~09:00시) 〉

교차로명		미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	
⑨	킴스빌 앞 교차로	69	9	A	-	-	-	-
ⓑ	신설 교차로	-	-	-	89	13	A	-

주 1): 금번 사업 시행으로 인해 "⑨ 킴스빌 앞 교차로"는 분석대상 교차로에서 제외됨.
주 2): 금번 사업 시행으로 인해 "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 장래 목표연도(2033년) 주변가로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

도로명	미시행시(①)				시행시(②)				증감 (②-①)
	가로구간	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	가로구간	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	
관천로	① → ③	361	26.5	D	① → ③	376	26.1	D	↓0.4
	② → ③	580	35.6	C	② → ③	622	35.4	C	↓0.2
신림로	③ → ②	1,055	14.3	E	③ → ②	1,146	12.6	E	↓1.7
	③ → ⑤	750	26.3	D	③ → ⑤	789	23.4	D	↓2.9
	⑤ → ③	959	30.8	C	⑤ → ③	1,037	30.6	C	↓0.2
	⑤ → ⑥	1,061	14.4	E	⑤ → ⑥	1,528	14.1	E	↓0.3
	⑥ → ⑤	1,215	16.1	E	⑥ → ⑤	1,456	17.0	E	↑0.9
	⑥ → ⑦	1,015	20.6	D	⑥ → ⑦	1,595	18.7	E	↓1.9
	⑦ → ⑥	1,158	19.0	E	⑦ → ⑥	1,325	17.8	E	↓1.2
	⑦ → ⑧	1,044	15.8	E	⑦ → ⑧	1,836	15.3	E	↓0.5
	⑧ → ⑦	1,207	23.8	D	⑧ → ⑦	1,395	23.5	D	↓0.3
	⑧ → ⑩	885	22.5	D	⑧ → ⑩	1,033	22.0	D	↓0.5
	⑩ → ⑧	1,556	20.3	D	⑩ → ⑧	1,564	20.3	D	-
	⑩ → ⑪	906	19.1	E	⑩ → ⑪	1,054	18.8	E	↓0.3
	⑪ → ⑩	1,376	20.3	D	⑪ → ⑩	1,384	20.3	D	-
	⑪ → ⑫	1,133	27.1	D	⑪ → ⑫	1,281	27.0	D	↓0.1
	⑫ → ⑪	1,287	36.7	C	⑫ → ⑪	1,295	36.7	C	-
남부 순환로	① → ②	1,719	29.6	D	① → ②	1,719	29.6	D	-
	② → ①	1,681	31.1	D	② → ①	1,709	31.0	D	↓0.1
문성로	④ → ⑤	310	32.1	C	④ → ⓐ	541	21.4	D	-
					ⓐ → ⑤	745	17.3	E	-
	⑤ → ④	428	29.2	C	⑤ → ⓐ	488	12.5	E	-
					ⓐ → ④	641	20.3	D	-
문성로 30길	ⓑ → ④	-	-	-	ⓑ → ④	166	22.2	D	-

주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로", "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 장래 목표연도(2035년) 주변가로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

도로명	미시행시(①)				시행시(②)				증감 (②-①)
	가로구간	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	가로구간	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	
관천로	① → ③	356	26.6	D	① → ③	371	26.2	D	↓0.4
	② → ③	571	35.6	C	② → ③	613	35.5	C	↓0.1
신림로	③ → ②	1,039	14.5	E	③ → ②	1,130	12.9	E	↓1.6
	③ → ⑤	738	26.3	D	③ → ⑤	777	23.5	D	↓2.8
	⑤ → ③	944	30.9	C	⑤ → ③	1,022	30.6	C	↓0.3
	⑤ → ⑥	1,045	14.5	E	⑤ → ⑥	1,512	14.1	E	↓0.4
	⑥ → ⑤	1,197	16.2	E	⑥ → ⑤	1,438	17.0	E	↑0.8
	⑥ → ⑦	1,000	20.6	D	⑥ → ⑦	1,580	18.8	E	↓1.8
	⑦ → ⑥	1,140	19.0	E	⑦ → ⑥	1,307	17.8	E	↓1.2
	⑦ → ⑧	1,029	15.8	E	⑦ → ⑧	1,821	15.3	E	↓0.5
	⑧ → ⑦	1,188	23.8	D	⑧ → ⑦	1,376	23.5	D	↓0.3
	⑧ → ⑩	872	22.7	D	⑧ → ⑩	1,020	22.0	D	↓0.7
	⑩ → ⑧	1,533	20.4	D	⑩ → ⑧	1,541	20.4	D	-
	⑩ → ⑪	892	19.2	E	⑩ → ⑪	1,040	18.9	E	↓0.3
	⑪ → ⑩	1,356	20.3	D	⑪ → ⑩	1,364	20.3	D	-
	⑪ → ⑫	1,116	27.1	D	⑪ → ⑫	1,264	27.0	D	↓0.1
	⑫ → ⑪	1,268	36.7	C	⑫ → ⑪	1,276	36.7	C	-
남부 순환로	① → ②	1,693	29.7	D	① → ②	1,693	29.7	D	-
	② → ①	1,656	31.1	D	② → ①	1,684	31.0	D	↓0.1
문성로	④ → ⑤	306	32.1	C	④ → ⓐ	537	21.5	D	-
					ⓐ → ⑤	740	17.3	E	-
	⑤ → ④	422	29.2	C	⑤ → ⓐ	483	12.5	E	-
					ⓐ → ④	634	20.4	D	-
문성로 30길	ⓑ → ④	-	-	-	ⓑ → ④	166	22.2	D	-

주 : 금번 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로", "ⓑ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

나. 주변가로 및 교차로 교통운영계획

• 사업시행시 장래 교통수요 증가 및 교차로 기하구조 변경에 따른 주변가로 및 교차로의 차량지체를 최소화하도록 신호 최적화방안을 제시하였음.

〈 장래 교차로별 최적신호운영방안 〉

교 차 로 명		1Phase	2Phase	3Phase	4Phase	신호주기(sec)
④	서강약국 앞 교차로					90
		16(3)	29(3)	15(3)	18(3)	
⑤	신림1교 교차로(Ⓐ)				-	160
		70(3)	40	44(3)		
	신림1교 교차로(Ⓑ)	ALL-RED		-	-	160
		40	117(3)			
⑥	문화교 교차로(Ⓐ)				-	160
		82(3)	7(3)	62(3)		
	문화교 교차로(Ⓑ)				-	160
		82(3)	7(3)	62(3)		
⑦	신본교 교차로(Ⓐ)			-	-	160
		108(3)	46(3)			
	신본교 교차로(Ⓑ)			-	-	160
		108(3)	46(3)			
⑧	신림2교 교차로(Ⓐ)		ALL-RED		-	160
		92(3)	25	37(3)		
	신림2교 교차로(Ⓑ)				-	160
		92(3)	22(3)	37(3)		
ⓐ	신설 교차로				-	90
		34(3)	31(3)	16(3)		

〈 최적화 교차로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명	시행시(2033년)(①)			최적화시(②)			증감 (②-①)
	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체	LOS	
④ 서강약국 앞 교차로	1,692	68.4	D	-	-	-	-
⑤ 신림1교 교차로	2,963	21.7	B	-	-	-	-
⑥ 문화교 교차로	3,320	33.5	C	-	-	-	-
⑦ 신본교 교차로	3,299	26.8	B	-	-	-	-
⑧ 신림2교 교차로	5,115	72.9	E	5,115	61.4	D	↓11.5
ⓐ 신설 교차로	1,352	32.3	C	-	-	-	-

주 : "음영" 교차로는 사업 시행에 따른 기하구조 변경 및 신설된 교차로로 신호 최적화를 적용후 분석을 시행함.

다. 진출입 동선 처리의 적정성

• 사업지 차량 진출입구 계획은 주변지형 및 도로운영 현황 등을 고려하고, 주변 교통 영향저감을 위하여 진출입구 위치를 문성로 및 신림로상에 분산 설치하고, 교차로 운영계획을 수립하였음.

〈신림로〉

• ⑦신본교교차로 교량 확폭(B=12.0m, 2차로 → B=15.0m, 3차로) 및 접속부 운영계획 수립하고, 동측 접근로상 신림로 확폭을 통한 좌회전차로를 설치(B=3m, L=85m(테이퍼포함)) 하였음.

• 신림로상 ⑥문화교교차로 교량 확폭(B=10.0m, 1차로 → B=16.0m, 2차로) 및 접속부 운영계획을 수립하였음.

• 또한, ⑤신림1교 교차로 동측접근로 → 사업지측 회전차로 추가 확보하였음.

〈문성로〉

• ④서강약국앞교차로 접속부 운영계획를 수립하고, 완화차로(B=3m, L=30m(테이퍼포함))를 설치하였음.

• 이면도로(문성로36길) 삼거리 → 교차로 개선계획 수립(Ⓐ신설교차로)을 수립하고, 완화차로(B=3m, L=40m(테이퍼포함))를 설치하였음.

〈사업지 내부〉

• 사업지 내부도로 원활한 차량교통 처리계획을 위하여 순환도로망 계획을 수립하였음.

- 북측 : L=610m, B=10.0~12.0m, 3차로(기존 서원1길상 거주자 우선주차면 삭선 4면)
- 서측 : L=190m, B=7.0~12.0m, 2차로
- 남측 : L=347m, B=12.0m, 2차로
- 동측 : L=976m, B=10.0m, 2차로

• 사업지 내 신설교차로 기하구조 및 운영방안을 제시토록 하였음.

- 점멸신호교차로 : 13개소, 비신호교차로 1개소
- 3~4지 접속, 교차로 정형화 , 노면표시 및 횡단보도 설치 등

• 원활한 차량 진출입동선을 고려한 차로 확폭계획을 수립 하였음.

- 문성로 30길(2차로, B=12.0m,L=60.0m), 문성로 32길(2차로, B=7.0m,L=50.0m), 문성로 36길(3차로, B=15.0m,L=45.0m), 서원길(4차로, B=20.0m,L=35.0m), 신림로 41길(3차로, B=15.0~18.0m,L=25.0m)

라. 대중교통, 보행 및 자전거

- 보행동선 단절구간에 횡단보도를 신설 및 재포장(30개소)하였으며, 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=10.0m) 3개소를 조성토록 하였음.
- 또한 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(3.0m~6.0m)를 확보토록 하였음.
- 대중교통 접근 편의성 제고를 위한 기존 마을버스(관악05번) 동선변경안 및 추가 버스노선 신설(안) 제시토록 하였음.

마. 주차시설의 적정성

- 최종 확보한 계획주차대수는 4,804대로 원단위법에 의한 목표연도(2033년) 주차수요 4,187대에 비해 114.7% 계획하였고, 법정주차대수는 3,422대로 법정대비 140.4%를 확보하였음.

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차	법정주차	법정대비(%)	주차수요 (2030년)	수요대비(%)
공동주택(아파트)	4,737	3,373	140.4	4,135	114.6
근린생활시설	67	49	136.7	52	128.8
합계	4,804	3,422	140.4	4,187	114.7

바. 교통안전 및 기타

- 교통약자를 배려하여 횡단보도 구간에 점자 블록 및 횡단보도 턱낮추기 시공이 필요하며, 보행 및 운전자 주의환기를 위한 진출입구 끝단부에 경고등을 설치하였고, 시거불량 지점에 반사경을 설치토록 하였음.
- 한편, 문성로 30길상 보행자(통학 등) 안전을 위하여 과속단속카메라 및 무단횡단 방지휀스를 설치토록 하였음.

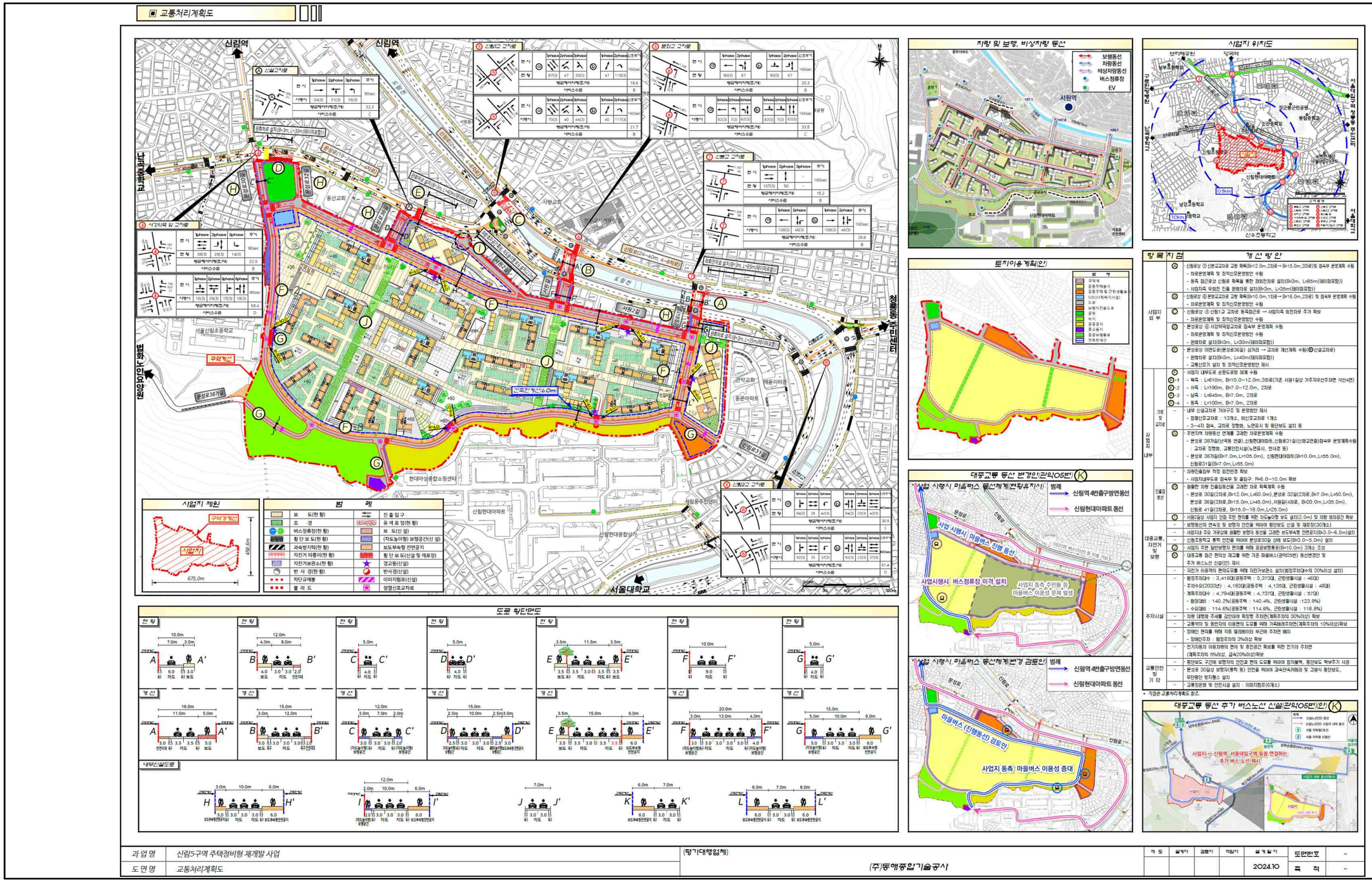
5. 교통개선대책

〈 교통개선대책 〉

구 분		지점	개선방안
사업지 외 부		Ⓐ	· 신림로상 ⑦신본교교차로 교량 확폭(B=12.0m, 2차로 → B=15.0m, 3차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립 - 동측 접근로상 신림로 확폭을 통한 좌회전차로 설치(B=3m, L=85m(테이퍼포함)) - 사업지측 우회전 진출 완화차로 설치(B=3m, L=35m(테이퍼포함))
		Ⓑ	· 신림로상 ⑥문화교교차로 교량 확폭(B=10.0m, 1차로 → B=16.0m, 2차로) 및 접속부 운영계획 수립 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립
		Ⓒ	· 신림로상 ⑤신림1교 교차로 동측접근로 → 사업지측 회전차로 추가 확보 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립
		Ⓓ	· 문성로상 ④서강약국앞교차로 접속부 운영계획 수립 - 차로운영계획 및 최적신호운영방안 수립 - 완화차로 설치(B=3m, L=30m(테이퍼포함))
		Ⓔ	· 문성로상 이면도로(문성로36길) 삼거리 → 교차로 개선계획 수립(Ⓐ신설교차로) - 완화차로 설치(B=3m, L=40m(테이퍼포함)) - 교통신호기 설치 및 최적신호운영방안 제시
사업지내부	가로 및 교차로	Ⓕ Ⓕ-1 Ⓕ-2 Ⓕ-3 Ⓕ-4	· 사업지 내부도로 순환도로망 체계 수립 - 북측 : L=610m, B=10.0~12.0m, 3차로(기존 서원1길상 거주자 우선주차면 삭선 4면) - 서측 : L=190m, B=7.0~12.0m, 2차로 - 남측 : L=645m, B=7.0m, 2차로 - 동측 : L=100m, B=7.0m, 2차로
		-	· 내부 신설교차로 기하구조 및 운영방안 제시 - 점멸신호교차로 : 13개소, 비신호교차로 1개소 - 3~4지 접속, 교차로 정형화 , 노면표시 및 횡단보도 설치 등
		Ⓖ	· 주변지역 차량동선 연계를 고려한 차로운영계획 수립 - 문성로 38가길(난곡동 연결), 신림현대아파트, 신림로31길(신화교 연결) 접속부 운영계획 수립 : 교차로 정형화, 교통안전시설(노면표시, 반사경 등) - 문성로 38가길(B=7.0m,L=105.0m), 신림현대아파트(B=10.0m,L=55.0m), 신림로31길(B=7.0m,L=55.0m)
	진출입 동선	-	· 차량진출입부 적정 회전반경 확보 - 사업지내부도로 접속부 및 출입구: R=6.0~10.0m 확보
		Ⓗ	· 원활한 차량 진출입동선을 고려한 차로 확폭계획 수립 - 문성로 30길(2차로, B=12.0m,L=60.0m), 문성로 32길(2차로, B=7.0m,L=50.0m), 문성로 36길(3차로, B=15.0m,L=45.0m), 서원길(4차로, B=20.0m,L=35.0m), 신림로 41길(3차로, B=15.0~18.0m,L=25.0m)
		Ⓘ	· 서원2길상 사업지 인접 주민 편의를 위한 차도높이형 보도 설치(2.0m) 및 차량 회차공간 확보
대중교통, 자전거 및 보행		-	· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 및 재포장(30개소)
		-	· 사업지내 주요 가로상에 원활한 보행자 동선을 고려한 보도부속형 전면공지(B=3.0~6.0m) 설치
		-	· 신림초등학교 통학 안전을 위하여 문성로30길 상에 보도(B=3.0~5.0m) 설치
		Ⓙ	· 사업지 주변 일반보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=10.0m) 3개소 조성
		Ⓚ	· 대중교통 접근 편의성 제고를 위한 기존 마을버스(관악05번) 동선변경안 및 추가 버스노선 신설(안) 제시
		-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)
주차 시설		-	· 법정주차대수 : 3,422대(공동주택 : 3,373대, 근린생활시설 : 49대) · 주차수요(2033년) : 4,187대(공동주택 : 4,135대, 근린생활시설 : 52대) · 계획주차대수 : 4,804대(공동주택 : 4,737대, 근린생활시설 : 67대) - 법정대비 : 140.4%(공동주택 : 140.4%, 근린생활시설 :126.7%) - 수요대비 : 114.7%(공동주택 : 114.6%, 근린생활시설 : 128.8%)
		-	· 차량 대형화 추세를 감안하여 확장형 주차면(계획주차의 30%이상) 확보
			· 교통약자 및 동반자의 이용편의 도모를 위해 가족배려주차면(계획주차의 10%이상) 확보
			· 장애인 편의를 위해 각층 엘리베이터 부근에 주차면 배치 - 장애인주차 : 법정주차의 3%이상 확보
			· 전기자동차 이용차량의 편의 및 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면(계획주차의 5%이상, 급속20%이상)확보
교통안전 및 기타		-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공
		-	· 문성로 30길상 보행자(통학 등) 안전을 위하여 과속단속카메라 및 무단횡단 방지휀스 설치
		-	· 교통정온화 및 안전시설 설치 : 이미지험프(6개소)

주 : 지점은 종합개선안도 참조

6. 교통처리계획도


교통처리계획도
신림역
신림역
남부순환로
남부순환로
청룡동주민센터
서울신림초등학교
구암계산
관악교회
동산교회
사랑교회
현대아파트
현대아파트
현대아파트

별첨2. 환경성 검토서

Ⅰ. 스코핑보고서

1 사업개요

- 계획범위 : 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대
- 부지규모 : 169,069㎡
- 사업내용 : 제1종, 2종, 3종일반주거지역

2 부지특성

- 도시지역, 제1종, 2종, 3종일반주거지역

3 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	-	○
	생태네트워크	-	○
	동·식물상	-	○
	자연환경자산	-	○
	생태면적률	-	○
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	-
	지형·지질	▲	-
	물순환	-	-
	수질(지표·지하)	-	-
	바람 및 열(미기후)	-	▲
	대기질·미세먼지	-	▲
	온실가스	-	▲
	친환경적 자원순환	▲	▲
	에너지	-	▲
	소음·진동	▲	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	○
	일조	-	▲
	보행친화공간	-	○
사회경제환경	인구 및 주거	▲	○
범 례		·◎ : 개발 후 상당히 좋아진다 ·○ : 개발 후 비교적 긍정적이다 ·△ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약하다	·▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약하다 ·◆ : 개발 후 악영향이 다소 있다 ·● : 개발 후 악영향이 크다

4 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검토항목		검토방법	범 위	검토여부
자연생태환경	비오톱	◦ 도시생태현황도 조사 및 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	생태네트워크	◦ 도시계획관련자료 및 공원현황, 계획시행에 따른 녹지 확보계획, 문헌 및 현황조사	사업대상지 및 주변지역	○
	동·식물상	◦ 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황, 계획시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
	자연환경자산	◦ 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역, 생태자연도 현황, 천연기념물 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	생태면적률	◦ 생태면적률 기준 제시 및 영향예측, 저감방안	사업대상지	○
생활환경	토지이용	◦ 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황, 주변 공원·녹지 분석, 녹지축 연계계획	사업대상지 및 주변지역	○
	토양	◦ 사업대상지 인근 토양측정망 및 토지이용이력, 토양오염실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	◦ 지형 및 지질 현황, 계획시행으로 인한 영향 예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	◦ 도시계획관련자료, 통계자료 및 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수질(지표·지하)	◦ 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변지역	○
	바람 및 열	◦ 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·미세먼지	◦ 사업대상지 주변현황 및 계획시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책	사업대상지	○
	악취	◦ 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것(악취배출시설 등)으로 판단되어 검토항목에서 제외		×
	온실가스	◦ 연도별 온실가스 배출량 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

검토항목		검토방법	범 위	검토여부
생활환경	친환경적 자원순환	◦ 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨 발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	관내	○
	에너지	◦ 서울특별시 전력 사용량, 가스공급량 현황, 온실가스 배출량 및 저감방안	사업대상지	○
	소음·진동	◦ 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	경관	◦ 사업대상지 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	휴식 및 여가공간	◦ 사업대상지 주변 공원녹지 지정 현황, 계획시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역	○
	일조	◦ 계획시행으로 인한 일조에 대한 예측 및 조례 검토	사업대상지 및 주변지역	○
	보행친화공간	◦ 계획시행으로 인한 보행공간계획 수립여부	사업대상지 및 주변지역	○
	전파장해	◦ 해당 계획으로 인하여 발생하는 전파장해(고압송전선로 등)는 없는 것으로 판단되어 검토항목에서 제외		×
사회경제환경	인구 및 주거	◦ 사업대상지가 포함된 인구를 관악구 통계연보를 이용하여 현황을 파악 및 사업으로 인한 인구 수용계획 제시	사업대상지 및 주변지역 (관악구)	○
	산업	◦ 해당 계획으로 인하여 발생하는 산업구조변화, 농작물 등에 대한 영향은 없는 것으로 판단되어 검토항목에서 제외		×

II. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3, 5등급, 개별 비오톱 평가제외지역으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 식재계획 수립을 통한 녹지공간 확보 및 생태 징검돌 개념의 연결성 강화	-
동·식물상	동·식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 녹지공간 확보를 통한 생물 유입 및 서식공간 역할 제공	-
자연환경 자산	자연환경자산 보호	○	· 사업대상지 인접 보호할 만한 자연환경자산은 분포치 않음	· 사업시행시 영향 방지를 위한 저감대책 수립	
생태면적률	20% 이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
토지이용	녹지체계 수립	○	· 일반주거지역으로 녹지구간 단절 등 발생	· 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통한 녹지축 확보	
지형·지질	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
수질 (지표·지하)	비점오염원 저감	○	-	· 비점오염 저감시설 설치를 통한 영향 최소화	
바람 및 열 (미기후)	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질· 미세먼지	비산먼지 발생 억제	○	-	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	· 사업대상지 : 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 일반상업지역 및 제2·3종, 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-

Ⅲ. 지역개황

1 자연생태환경

1. 현황

- 사업대상지가 위치하는 관악구는 관악산의 북서면에 자리하고 있어 과천, 안양 등 수도권 남부도시로부터 서울 유입의 관문적 위치와 영등포 부도심 및 영동 부도심을 동서축으로 연결하는 중간에 자리하고 있음
- 관악구는 동쪽으로는 동작대로를 경계로 서초구와 서쪽으로는 관악산의 능선과 시흥대로를 경계로 금천구·구로구와 각각 접하고 있으며, 남쪽으로는 관악산 능선을 따라 과천시 및 안양시와 경계를 이루며 지리적으로 분리되어 있고, 북쪽으로는 국사봉의 산 능선과 도림천을 따라 동작구와 경계를 이루고 있음

2. 환경관련 지역지구의 지정현황

- 환경부 홈페이지, 관악구청 홈페이지, 관악구 통계연보 등의 문헌조사 결과 사업대상지가 위치한 관악구의 환경관련지역·지구 지정현황은 다음과 같음

가. 상수원 보호구역

- 사업대상지가 위치한 관악구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

나. 야생생물보호구역

- 사업대상지가 위치한 관악구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

다. 생태경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 관악구에는 생태·경관보전지역 1개소가 위치하는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 남측으로 약 3.6km 이격하여 위치하고 있음

〈생태·경관보전지역 지정현황〉

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자	이격거리(km)
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26	3.6

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황('23.12월 기준), 2024, 환경부

라. 자연공원 현황

- 서울특별시에는 「자연공원법」제4조에 따른 국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 사업대상지로부터 북측으로 약 18.6km 이격되어 있는 것으로 조사됨

〈자연공원 지정현황〉

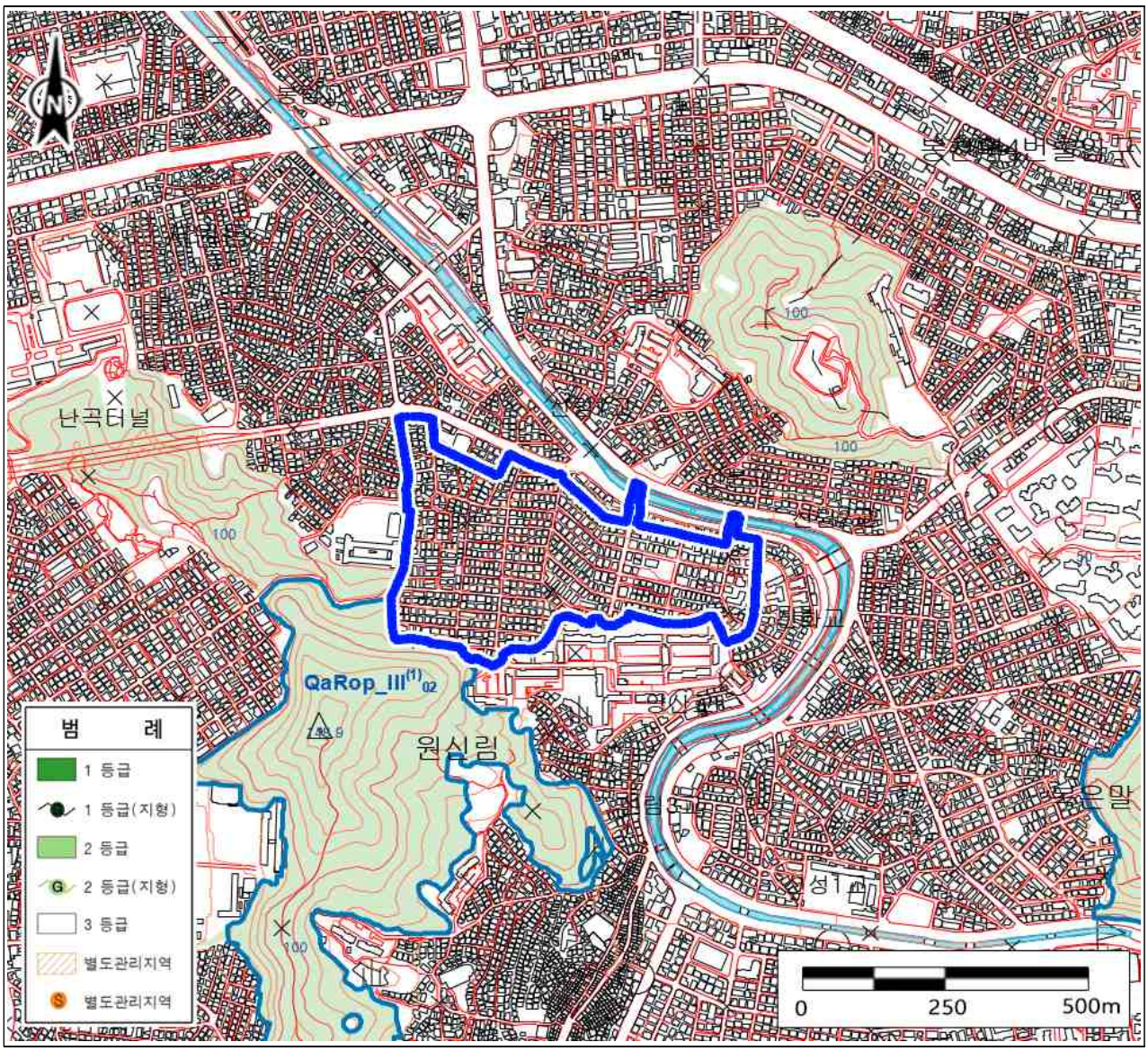
구분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자 (변경일자)	이격거리(km)
국립공원	북한산	서울특별시, 경기도	76,922	1983.04.02	18.6

※ 자료 : 자연공원 지정현황, 2023, 환경부

마. 생태자연도 현황

- 사업대상지는 환경부의 생태자연도상 3등급 지역이며, 2등급 지역이 인접하여 분포하고 있음

〈생태자연도 현황 및 생태경관보전지역 현황〉



바. 저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구는「대기환경보전법 시행령」제40조제1항 관련 [별표10의2]에 의거하여 0.1% 이하의 경유와 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

〈저황유 공급지역 및 사용시설의 범위 현황〉

구 분	대 상 지 역
경 유 (황함유량 0.1% 이하)	전 국
중 유 (0.3% 이하, LSWR포함)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

※ 자료 :「대기환경보전법 시행령」 [별표10의 2] "저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위", <23.12.16 개정>

사. 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 지정

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구는 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정(환경부고시 제2007-107호)」에 따라 전역이 "나"지역의 적용을 받는 것으로 조사됨

〈배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정〉

구 분	"청정"지역	"가" 지역	"나" 지역
서울특별시 관악구	-	-	전역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 2007-107호

아. 환경오염물질 배출시설현황

• 관악구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 35개소, 수질(폐수) 배출시설 47개소로 총 82개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

〈환경오염 배출시설 현황〉

구 분	총 계	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
관악구	82	35	-	1	-	9	25	47	-	-	2	1	44	-

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

자. 국가유산 보호구역

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구의 국가유산 보호구역을 조사한 결과, 총 8개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈문화재보호구역 지정현황 〉

국가유산	명칭	소재지	지정일	이격거리
사적	서울 남현동 요지	서울 관악구 남현3길 60 (남현동)	1976-04-10	3.60km
사적	서울 구 벨기에영사관	서울 관악구 남현동 1059-13번지	1977-11-22	3.58km
천연기념물	서울 신림동 굴참나무	서울특별시 관악구 난곡로35길 28-7 (신림동, 건영아파트)	1982-11-09	1.04km
시도유형문화재	낙성대 삼층석탑	서울특별시 관악구 낙성대로 77 (봉천동)	1972-05-25	2.14km
시도유형문화재	봉천동 마애미륵불좌상	서울특별시 관악구 봉천동 산 4-9	1982-11-18	3.15km
시도유형문화재	정정공 강사상 묘역	서울특별시 관악구 신림동 산 107-2	1997-12-31	1.28km
시도유형문화재	효민공 이경직 묘역	서울특별시 관악구 남현동 산 57-48	1997-12-31	3.14km
시도유형문화재	강감찬 생가 터(낙성대)	서울 관악구 낙성대동 218-14번지	1974-08-21	2.13km

※ 자료 : 국가유산청 국가문화유산포털(www.heriage.go.kr)

차. 천연기념물

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」제11조에 의한 천연기념물은 서울 신림동 굴참나무 1개소가 사업대상지 서남측으로 약 1.5km 이격하여 분포하는 것으로 조사됨

〈천연기념물 지정현황〉

명칭	위치	수량	지정(등록)일	소유자 (소유단체)	관리자 (관리단체)	이격거리 (km)
서울 신림동 굴참나무	서울 관악구 난곡로35길 28-7(신림동, 건영아파트)	1주	1982.11.09	건영아파트	관악구	1.5

※ 자료 : 국가유산청 국가유산포털(https://www.heritage.go.kr)

Ⅳ. 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1 자연생태환경

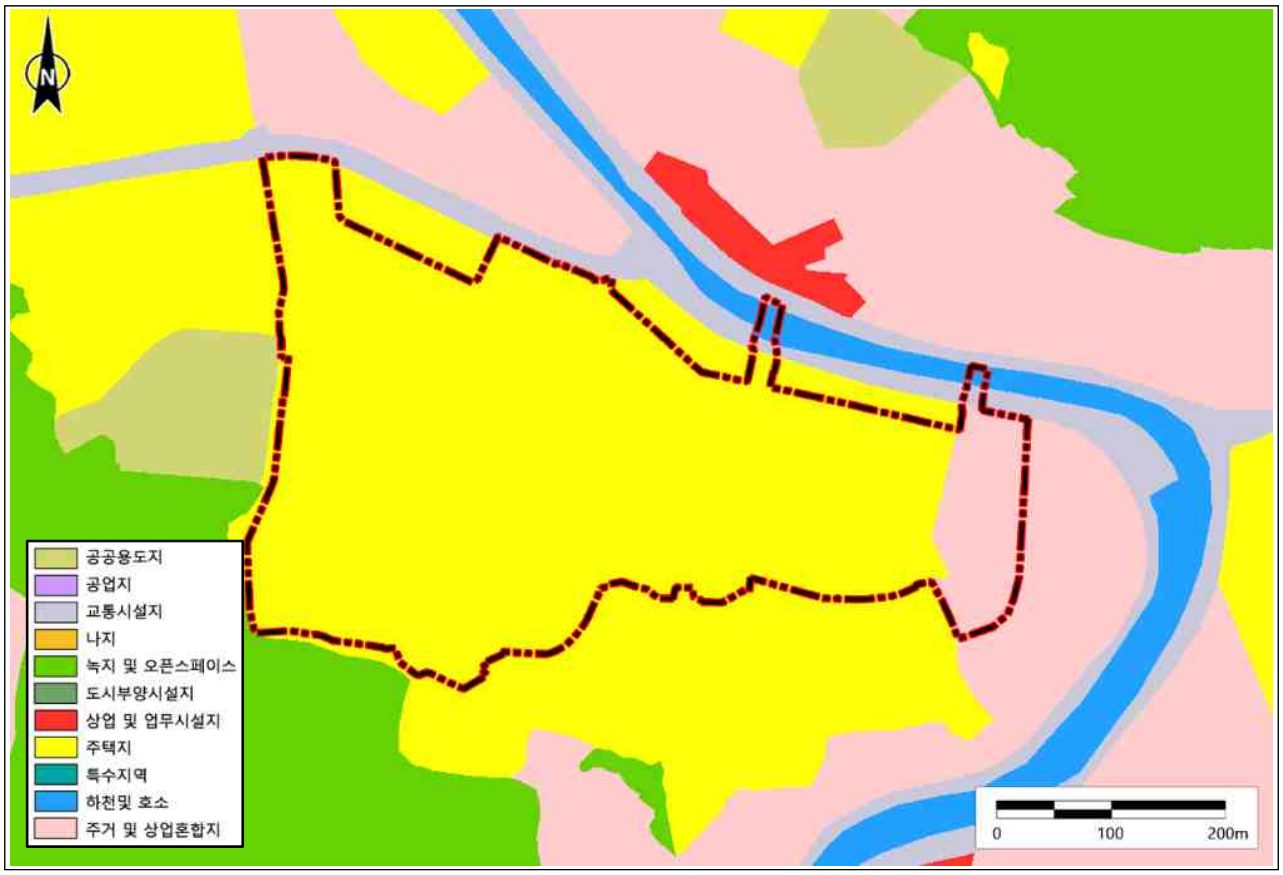
1. 비오톱

가. 현황

1) 비오톱 현황

- 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
- 토지이용현황도상 사업대상지는 주택지 및 주거 및 상업혼합지, 교통시설지와 하천 및 호소로 조사됨
- 주변으로는 주택지 및 공공용도지, 주거 및 상업혼합지, 녹지 및 오픈스페이스, 교통시설지, 하천 및 호소지역으로 확인됨

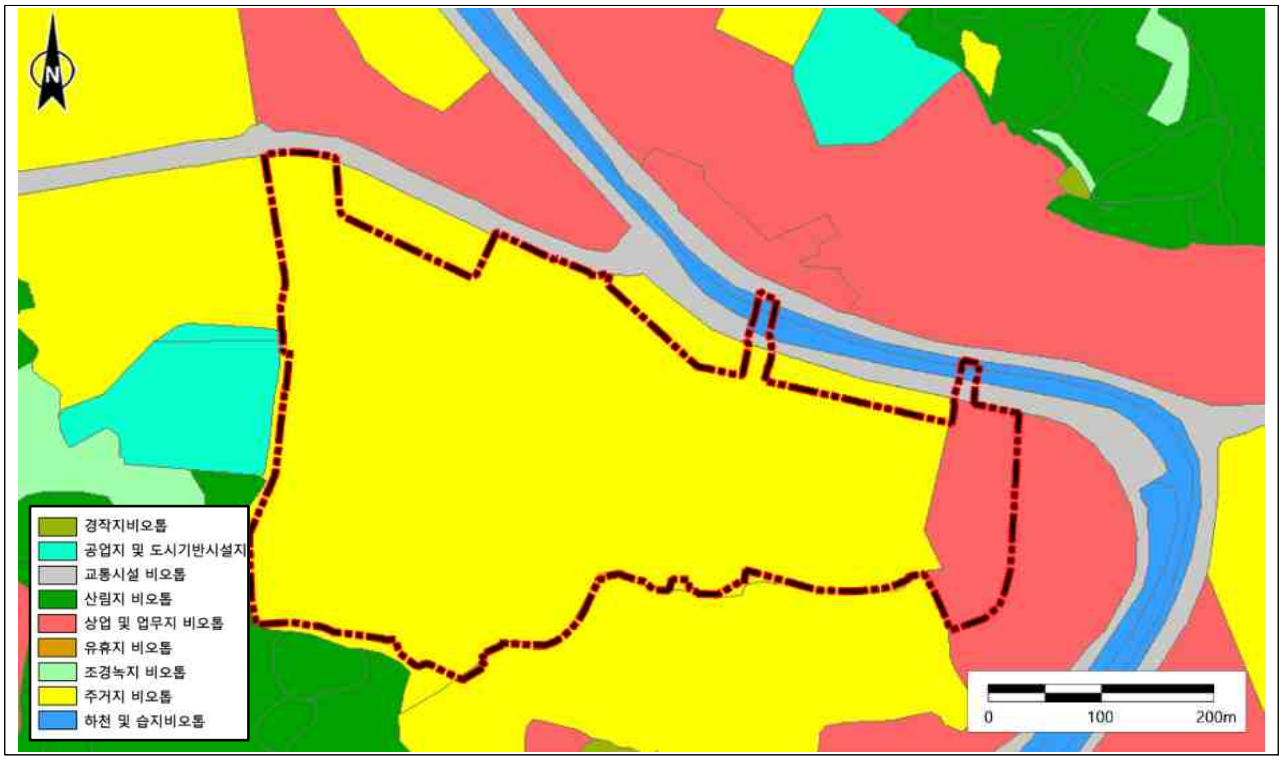
〈토지이용현황도〉



- 비오톱유형평가도(유형범례)상 사업대상지는 주거지 비오톱, 상업 및 업무지 비오톱, 교통시설 비오톱, 하천 및 습지비오톱으로 조사됨

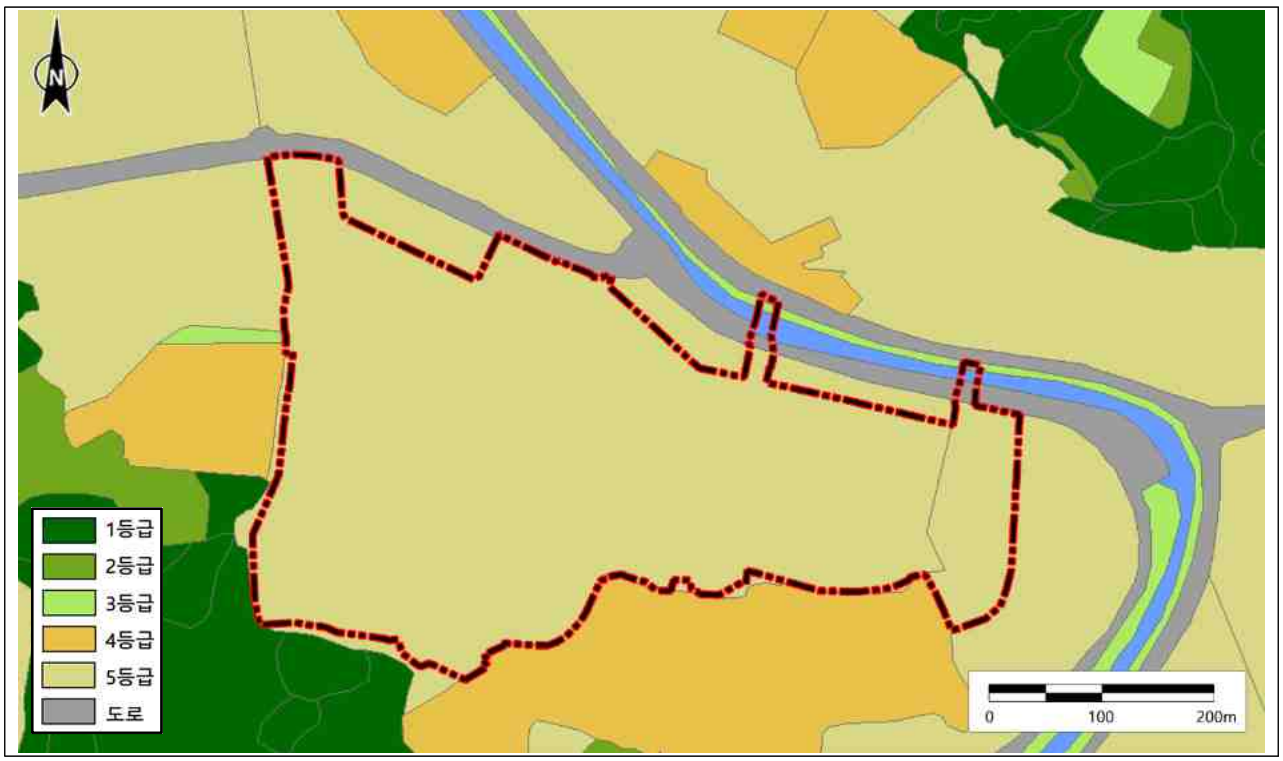
- 주변으로는 주거지 비오톱과 상업 및 업무지 비오톱, 산림지 비오톱, 공업지 및 도시기반시설지, 교통시설 비오톱, 하천 및 습지비오톱으로 확인됨

〈비오톱유형평가도(유형범례)〉



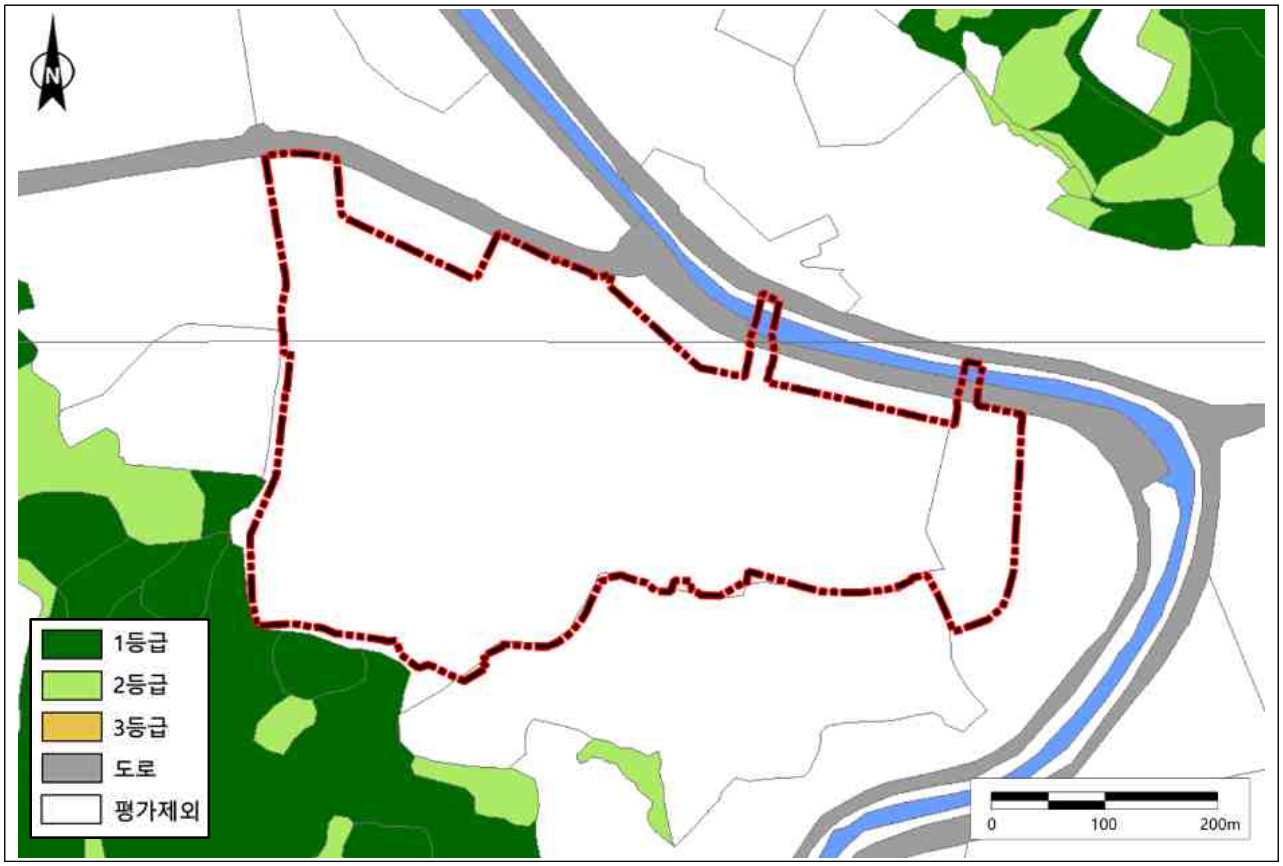
- 비오톱유형평가도(평가등급)상 사업대상지는 5등급으로 조사되며, 인접 하천(도림천)은 3등급이 분포하는 것으로 확인됨
- 주변으로는 3~5등급지가 분포하고 있으며, 인접 산림(건우봉)은 1등급지로 확인됨

〈비오톱유형평가도(평가등급)〉



• 개별비오톱상 사업대상지는 평가제외지역으로 조사되었으며, 주변지역은 1~2등급지 및 평가제외 지역이 분포하는 것으로 확인됨

〈개별비오톱〉



2) 생태자연도 및 식생보전등급

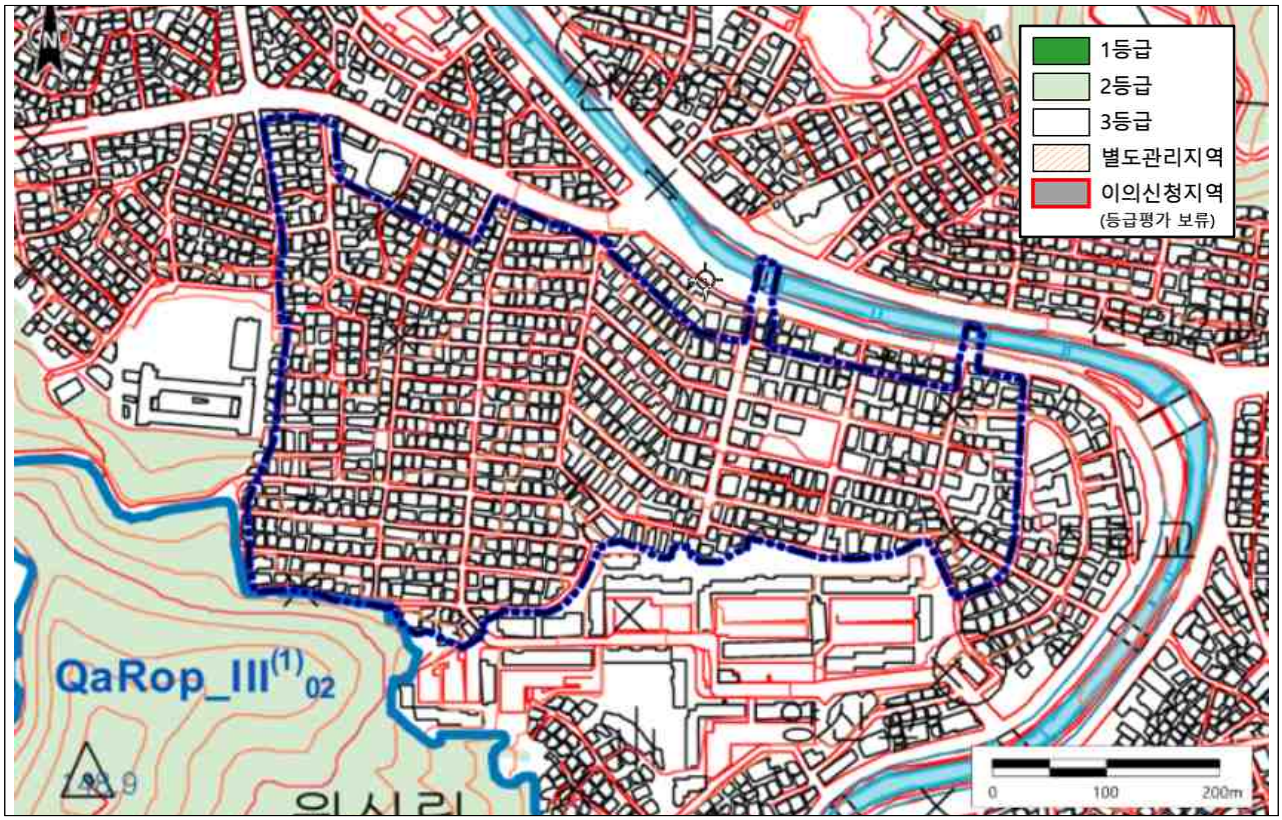
• 환경부 환경공간정보서비스(https://egis.me.go.kr/)의 생태자연도를 토대로 사업대상지 일대 생태자연도 등급 및 식생보전등급 현황을 조사하였음

• 사업대상지는 환경부 생태자연도상 3등급 지역으로 나타나며, 인접하여 남서측 건우봉은 생태자연도 2등급 지역으로 확인됨

• 사업대상지는 시가화지역으로 둘러싸여 있어 식생보전등급상 별도 보전이 필요한 녹지등급은 확인되지 않았으나, 인접 건우봉은 QaRop(상수리나무-아까시나무군락) 3등급 지역으로 확인됨

• 사업대상지 일대 위치한 소규모 어린이공원은 대부분 인위적으로 식재가 이루어진 도심지 내 공원으로 확인되었으며, 사업대상지 남서측 건우봉과 북측 도림천 일대는 자연적인 경관과 함께 양호한 상태의 녹지를 유지하고 있는 것으로 조사됨

〈생태자연도 및 식생보전등급〉



나. 영향예측

- 사업대상지는 주변이 시가화지역으로 둘러싸여 있으며, 대부분이 비오톱 5등급 및 평가제외지역으로 나타남에 따라, 공사로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상되나, 남서측으로 인접하여 위치한 건우봉 일대로 공사시 비산먼지 등에 의한 일시적인 영향이 미칠 것으로 사료됨
- 공사시 사업대상지는 일시적으로 나지화 될 것으로 예상되며, 사업대상지 내 서원어린이공원, 도로변 가로수 등 조경녹지 비오톱의 유형 및 보전등급의 변화가 예상됨
- 사업시행시 사업대상지 내 조경계획 수립을 통해 조경수종 및 녹지면적의 증가가 예상되며, 녹지 확보를 통한 비오톱 기능의 향상이 예상됨

다. 저감방안

- 사업대상지와 인접하여 위치한 건우봉, 도림천 등 기존의 양호한 상태의 녹지공간의 보전 및 보호를 위해 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱을 확보토록 계획함
- 공사시 사업대상지 일대 건우봉, 도림천 등 양호한 상태의 녹지지역 일대로 비산먼지 등 간접적인 영향이 발생할 수 있으므로 피해 최소화를 위해 경계부 비산방진망 설치, 주기적인 살수 등의 저감대책을 수립토록 함
- 사업대상지 내 조경녹지공간 및 식재수종 유지·관리를 통해 생물 서식적 측면에서의 서식공간이 유지·증대될 수 있도록 함
- 사업대상지 내 조경녹지공간 조성을 통해 단절된 주변 조경녹지간 연결성을 확보하고 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지토록 함

2. 생태네트워크

가. 현황

1) 도시관리계획 및 공원현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구의 전체 도시관리계획 면적 29,563,482㎡ 중 주거지역이 51.9%를 차지하고 있으며, 녹지지역 46.8%, 상업지역 1.3%를 차지하고 있음
- 서울특별시 관악구의 공원지정 현황은 도시자연공원구역 3개소, 도시공원 98개소, 기타공원 34개소로 총 135개소가 조사되었으며, 전체면적 12,485천㎡ 중 도시자연공원구역 10,419천㎡, 도시공원 2,005천㎡, 기타공원 61천㎡로 조사됨

〈도시관리계획 현황〉

구분	합계	주거지역					상업지역	녹지지역
		일반주거지역				준주거지역		
		제1종일반	제2종일반(7층이하)	제2종일반	제3종일반			
면적(㎡)	29,563,482	5,286,782	4,951,966	1,295,132	3,097,415	692,337	393,803	13,846,047
구성비(%)	100.0	17.9	16.8	4.4	10.5	2.3	1.3	46.8

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

〈공원 지정 현황〉

구분	총계	자연공원(국립)	도시자연공원구역	주거지역					기타공원[2]
				어린이공원	소공원	근린공원	수변공원	문화공원	
면적(㎡)	135(3)	-	3(1)	71	17	5(2)	4	1	34
구성비(%)	12,485	-	10,419	87	23	1,859	34	4	61

※ 주 : 1. 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

2) 연계 가능 녹지 현황

- 사업대상지 일대 연계 가능 녹지를 조사한 결과, 사업대상지 북측으로 도림천이 위치하고 있으며, 남서측으로는 건우봉, 사업대상지 주변 문성로 일대로는 도로변 가로수가 분포하고 있는 것으로 확인됨
- 특히 남서측 건우봉과 북측 도림천에 분포하고 있는 녹지는 양호한 상태를 유지하고 있으며, 사업대상지와 직접적으로 연결되는 생태축 역할을 수행하는 것으로 나타남

나. 영향예측

- 사업시행시 사업대상지 일대 건우봉, 도림천, 도로변 가로수 등은 공사로 인해 일시적으로 생태적 단절이 예상되나, 사업대상지 및 주변지역은 시가화지역으로 기존 건축물 및 도로 등으로 인해 녹지간 단절이 발생하고 있어 생태적 영향은 미미할 것으로 사료됨
- 사업대상지 일대 녹지공간과의 연결성 확보를 위해 생태 징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연계체계를 도입하여 생물다양성 측면에서 기여할 것으로 예상됨
- 조경녹지를 법정면적 이상 계획하여 녹지면적을 최대한 확보하고 자연·인공지반녹지, 육생비오톱, 공개공지 등 녹지공간 조성을 통한 연결성 확보가 기대됨

다. 저감방안

- 기존 건축물, 도로 등으로 파편화되어 분포하고 있는 주변 녹지공간과의 연결성 확보를 위해 생태 징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연계체계를 도입하여 생물다양성 측면에서 기여토록 함
- 사업대상지 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및 녹지공간을 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획함
- 식재계획시 사업대상지 주변 녹지공간(건우봉, 도림천, 도로변 가로수 등)의 식재 수종과 연계하여 식재계획을 수립토록 함
- 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역간 파편화를 예방할 것으로 사료됨

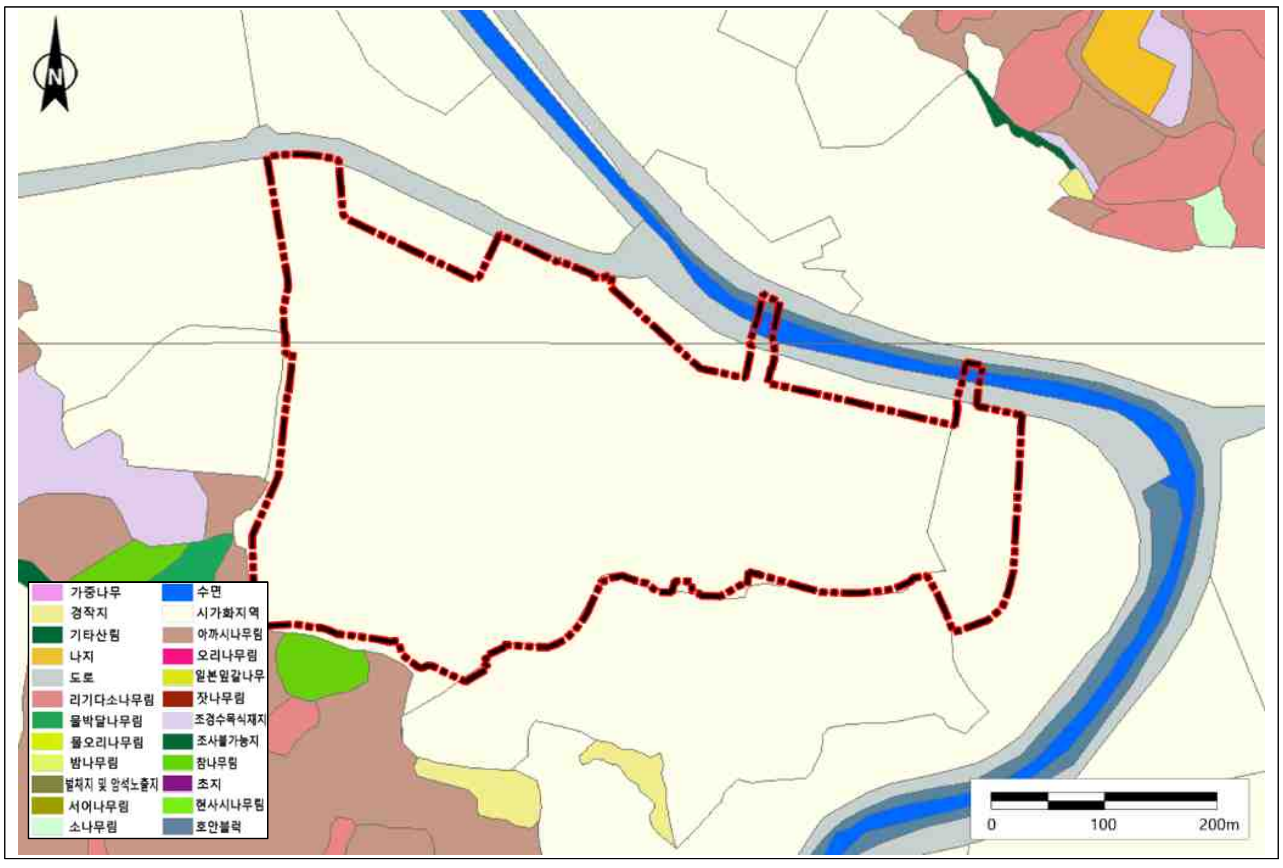
3. 동·식물상

가. 현황

1) 식생 및 식물상

- 식생 및 식물상 문헌조사는 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도를 검토한 결과, 사업대상지는 대부분이 시가화지역으로 확인되었으며, 도로, 수면으로 조사됨
- 사업대상지 일대 가로수로는 대부분 양버즘나무가 식재되어 있으며, 도림천에는 버드나무류가 우점하고 있는 것으로 확인됨

〈현존식생도〉



2) 동물상

- 동물상 문헌조사는 환경부의 제5차 전국자연환경조사(2022)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 안양-E2, E5 도엽 일대 동물상 조사 현황을 살펴본 결과, 사업대상지의 동물상은 포유류 3종, 조류 45종, 양서·파충류 9종이 서식하는 것으로 확인됨
- 문헌조사시 사업대상지 일대 발견된 보호종으로는 포유류에서 서울시보호종 다람쥐 1종, 조류에서 서울시보호종 쇠딱다구리, 큰오색딱다구리, 오색딱다구리 3종, 양서·파충류에서 서울시보호종 도롱뇽, 무당개구리, 청개구리, 큰산개구리, 참개구리 5종이 확인됨
- 사업대상지 일대 법정보호종은 관찰되지 않았으며, 관찰된 종은 대부분 도심권역의 생태환경에 적응하여 안정화가 이루어진 것으로 사료됨

〈문헌조사시 동물상 현황〉

구분	문헌조사		보호종
	주요 출현종	종수	
포유류	고라니, 고양이, 다람쥐	3	다람쥐(서)
조류	들꿩, 꿩, 멧비둘기, 벙어리뻐꾸기, 두견, 쇠딱다구리, 큰오색딱다구리, 오색딱다구리, 청딱다구리, 때까치, 어치, 물까치, 까치 등	45	쇠딱다구리(서), 큰오색딱다구리(서), 오색딱다구리(서)
양서·파충류	도롱뇽, 무당개구리, 청개구리, 큰산개구리, 계곡산개구리, 참개구리, 옴개구리, 유혈목이, 쇠살모사	9	도롱뇽(서), 무당개구리(서), 청개구리(서), 큰산개구리(서), 참개구리(서)
육상곤충류	-	-	-

※ 주 : 1. 멸Ⅰ : 멸종위기야생생물 Ⅰ급, 멸Ⅱ : 멸종위기야생생물 Ⅱ급, 천 : 천연기념물, 서 : 서울시보호종
2. 양서·파충류는 격자별 조사가 제시되지 않아, 사업대상지 입지여건에 해당되는 산림의 결과로 제시
3. 육상곤충류는 해당 안양-E2, E5 도엽 일대에서 조사 미진행
※ 자료 : (제5차) 전국자연환경조사 (안양-E2, E5), 2022, 환경부 - 포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충류

나. 영향예측

1) 공사시

- 식물상 및 식생변화
  - 사업대상지는 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 사업대상지 내 산림식생 등은 분포하지 않아 직접적인 식생의 훼손은 미미할 것으로 예상되나, 인접하여 건우봉이 위치해 공사시 일시적인 영향이 발생할 것으로 예상됨
  - 또한, 공사시 발생하는 비산먼지 등으로 인해 일부 식생 및 식물상에 피해가 발생할 수 있으나, 그 영향은 미미할 것으로 예상됨
- 동물상 변화
  - 사업대상지는 시가화 된 지역이며, 현지조사 결과 도심권역의 생태환경에 적응이 이루어진 종들이 확인되어 공사시 직접적인 영향은 미미할 것으로 예상되나, 환경변화로 인한 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

2) 운영시

- 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고, 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류의 다층식재계획 수립을 통해 다채로운 녹지공간을 형성하여 사업시행 전보다 생물서식환경에 긍정적인 영향을 미쳐 생물다양성 증진 등의 효과가 예상됨
- 조경계획 시행 시 사업대상지의 공간적 특성을 고려하여 공간유형별 특색있는 조경계획을 수립하고 자연·인공지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간 확보를 통한 생물 서식적 측면에서의 생물종 유입이 예상됨
- 운영시 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 생물 서식공간 조성 등 기존 녹지공간과 연계한 체계적인 조경계획 수립을 통하여 향후 생물다양성 증진 등의 효과가 기대됨

다. 저감방안

1) 공사시

- 동·식물상 보전 대책 수립
  - 사업대상지는 시가화 지역으로 동물상의 출현 빈도가 낮을 것으로 예상되나, 추후 사업시행 시 자연·인공지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간을 최대한 확보하여 단절되었던 생태축의 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임
  - 공사시 생물상에 미치는 일시적인 영향 방지를 위해 비산먼지, 소음·진동 등에 대한 적절한 저감대책을 수립할 계획임
- 조경계획
  - 조경계획 시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하여 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재 계획을 수립토록 함
  - 사업시행시 「국립환경과학원, 산림청 보도자료(조류의 먹이식물 173종)」의 조류 먹이자원과 지속적인 곤충류의 유입을 위해 개회시기(봄~가을)를 고려한 식재 수종을 선정할 계획임
  - 식재계획시 교목, 관목, 지피·초화류의 다층식재를 계획하여 생물서식공간 제공 및 생물다양성 증진을 도모하고 지역 및 생태적 특성을 고려하여 사업대상지 주변 녹지공간의 수종과 연계토록 계획함
  - 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함
- 훼손수목 재활용 방안
  - 훼손수목 재활용 방안으로서 활용가치가 있는 수목에 대해서는 공사전 기증 또는 기부하는 방안을 계획하고 그 외 불가피하게 발생하는 훼손수목은 연료, 목재가공업체 등과 연계하여 최대한 재활용토록 할 계획임

2) 운영시

- 사업대상지 내 녹지공간과 다층식재 계획을 통한 주변과의 완충적 기능과 소형동물의 서식공간을 제공토록 함
- 지속적인 생물 서식환경 유지·관리를 통해 중장기적인 생물종의 유입을 기대함

4. 자연환경자산

가. 현황

1) 자연공원

• 서울특별시에는 「자연공원법」제4조에 따른 국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 사업대상지로부터 북측으로 약 18.6km 이격되어 있는 것으로 조사됨

〈자연공원 지정현황〉

구분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자 (변경일자)	이격거리(km)
국립공원	북한산	서울특별시, 경기도	76,922	1983.04.02	18.6

※ 자료 : 자연공원 지정현황, 2023, 환경부

2) 상수원보호구역

• 사업대상지가 위치한 관악구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

3) 야생생물 보호구역

• 사업대상지가 위치한 관악구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

4) 생태·경관보전지역

• 사업대상지가 위치한 관악구에는 생태·경관보전지역 1개소가 위치하는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 남측으로 약 3.6km 이격하여 위치하고 있음

〈생태·경관보전지역 지정현황〉

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자	이격거리(km)
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26	3.6

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황('23.12월 기준), 2024, 환경부

5) 생태자연도 현황

• 사업대상지는 환경부 생태자연도상 3등급 지역으로 조사됨

6) 천연기념물

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」제11조에 의한 천연기념물은 서울 신림동 굴참나무 1개소가 사업대상지 서남측으로 약 1.5km 이격하여 분포하는 것으로 조사됨

〈천연기념물 지정현황〉

명칭	위치	수량	지정(등록)일	소유자 (소유단체)	관리자 (관리단체)	이격거리 (km)
서울 신림동 굴참나무	서울 관악구 난곡로35길 28-7(신림동, 건영아파트)	1주	1982.11.09	건영아파트	관악구	1.5

※ 자료 : 국가유산청 국가유산포털(https://www.heritage.go.kr)

나. 영향예측

- 사업대상지는 이미 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물 보호구역은 분포하지 않으며, 기존 도로 및 건축물에 의해 단절되어 있어 보호·보전에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 사업대상지가 위치한 관악구 일대로 생태·경관보전지역이 위치하고 있으나, 사업대상지와 남측으로 약 3.6km 이격하고 있어 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상됨
- 사업대상지가 위치한 관악구 일대로 천연기념물 서울 신림동 굴참나무 1개소가 서남측 약 1.5km 이격하여 분포하고 있으나, 사업대상지 남측 건우봉에 의한 완충으로 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상됨
- 사업대상지는 생태자연도 3등급 지역으로 조사되어 보전지역에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨

다. 저감방안

- 사업시행으로 인하여 공사시 일시적인 비산먼지 등 간접적인 영향이 발생할 수 있으므로 공사시 경계부 가설방음판넬 및 비산방진망, 주기적인 살수 등 저감대책을 수립하여 사업시행에 따른 영향을 최소화할 계획임

5. 생태면적률

가. 현황

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함

〈생태면적률 기준〉

건축유형	생태면적률 기준
(1) 공공주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 사업대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

나. 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지 내 공원 및 조경수목 등 일부 녹지공간이 조성되어 있으나, 대부분 시가화 지역으로 사업시행시 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 법적기준을 만족토록 계획함
- 금회 본 사업대상지는 31.79%의 생태면적률을 계획하여 법적기준인 30% 이상을 만족하는 것으로 확인됨
- 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과의 단절 및 파편화를 예방하고 주변 녹지와 어우러질 수 있도록 조경녹지 등을 계획함으로써 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

〈생태면적구적도〉



2 생활환경

1. 토지이용

가. 현황

1) 환경오염 배출시설 현황

- 관악구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 35개소, 수질(폐수) 배출시설 47개소로 총 82개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

〈관악구 환경오염물질 배출시설현황〉

구분	총계	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
관악구	82	35	-	1	-	9	25	47	-	-	2	1	44	-

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

2) 도시관리계획 및 공원현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구의 전체 도시관리계획 면적 29,563,482㎡ 중 주거지역이 51.9%를 차지하고 있으며, 녹지지역 46.8%, 상업지역 1.3%를 차지하고 있음
- 서울특별시 관악구의 공원지정 현황은 도시자연공원구역 3개소, 도시공원 98개소, 기타공원 34개소로 총 135개소가 조사되었으며, 전체면적 12,485천㎡ 중 도시자연공원구역 10,419천㎡, 도시공원 2,005천㎡, 기타공원 61천㎡로 조사됨

〈도시관리계획 현황〉

구분	합계	주거지역					상업지역	녹지지역
		일반주거지역				준주거지역		
		제1종일반	제2종일반(7층이하)	제2종일반	제3종일반			
면적(㎡)	29,563,482	5,286,782	4,951,966	1,295,132	3,097,415	692,337	393,803	13,846,047
구성비(%)	100.0	17.9	16.8	4.4	10.5	2.3	1.3	46.8

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

〈공원 지정 현황〉

구분	총계	자연공원(국립)	도시자연공원구역	주거지역					기타공원[2]
				어린이공원	소공원	근린공원	수변공원	문화공원	
면적(㎡)	135(3)	-	3(1)	71	17	5(2)	4	1	34
구성비(%)	12,485	-	10,419	87	23	1,859	34	4	61

※ 주 : 1. 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

나. 영향예측 및 저감방안

- 현재 사업대상지는 일반주거지역이며, 사업시행으로 인한 녹지구간 단절 등의 발생 가능성이 예상되어 이에 따른 저감대책이 필요함
- 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통해 사업대상지가 주변의 녹지축으로 연결될 수 있도록 계획함
- 인접 도림천 하천변 및 도로변 가로수의 수종과 연계한 녹지체계를 수립할 계획임
- 사업대상지 인접 건우봉, 장군봉근린공원, 신화어린이공원 등 기존 녹지 및 공원과 연계한 징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지축 연결성 증대를 계획함

〈녹지축 연계계획〉



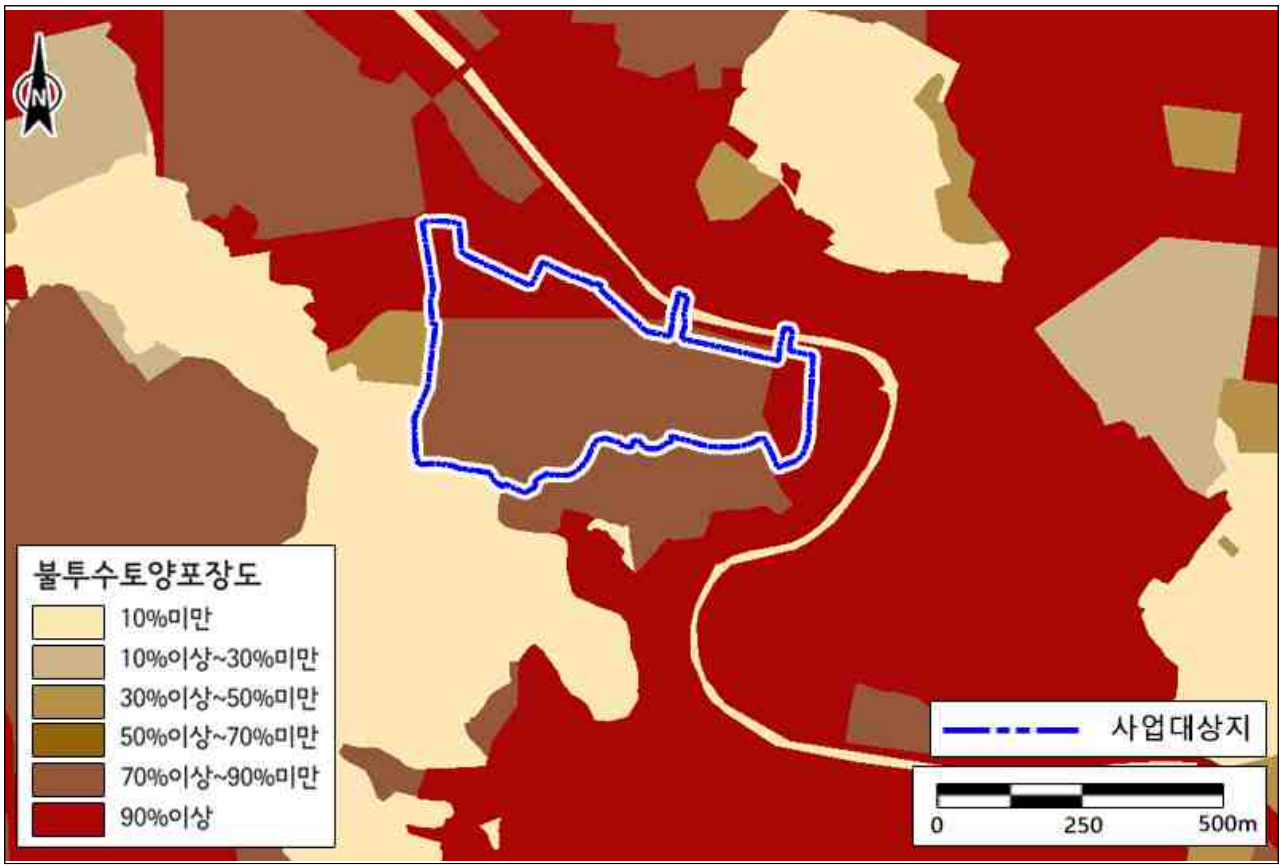
2. 토양

가. 현황

1) 토양포장율

- 토양포장(토양피복) 현황도상 사업대상지는 대부분 불투수토양포장도 70%이상~90%미만으로 나타났으며, 10%미만, 30%이상~50%미만, 90%이상 일부가 분포하고 있는 것으로 확인됨

〈토지이용현황도〉



2) 토양오염시설 분포여부 및 토양 이력조사

- 사업대상지 현장 및 자료조사를 통해 토양오염물질(22종)을 생산·운반·저장·취급·가공 또는 처리하는 시설물 분포여부를 조사한 결과, 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않는 것으로 조사됨

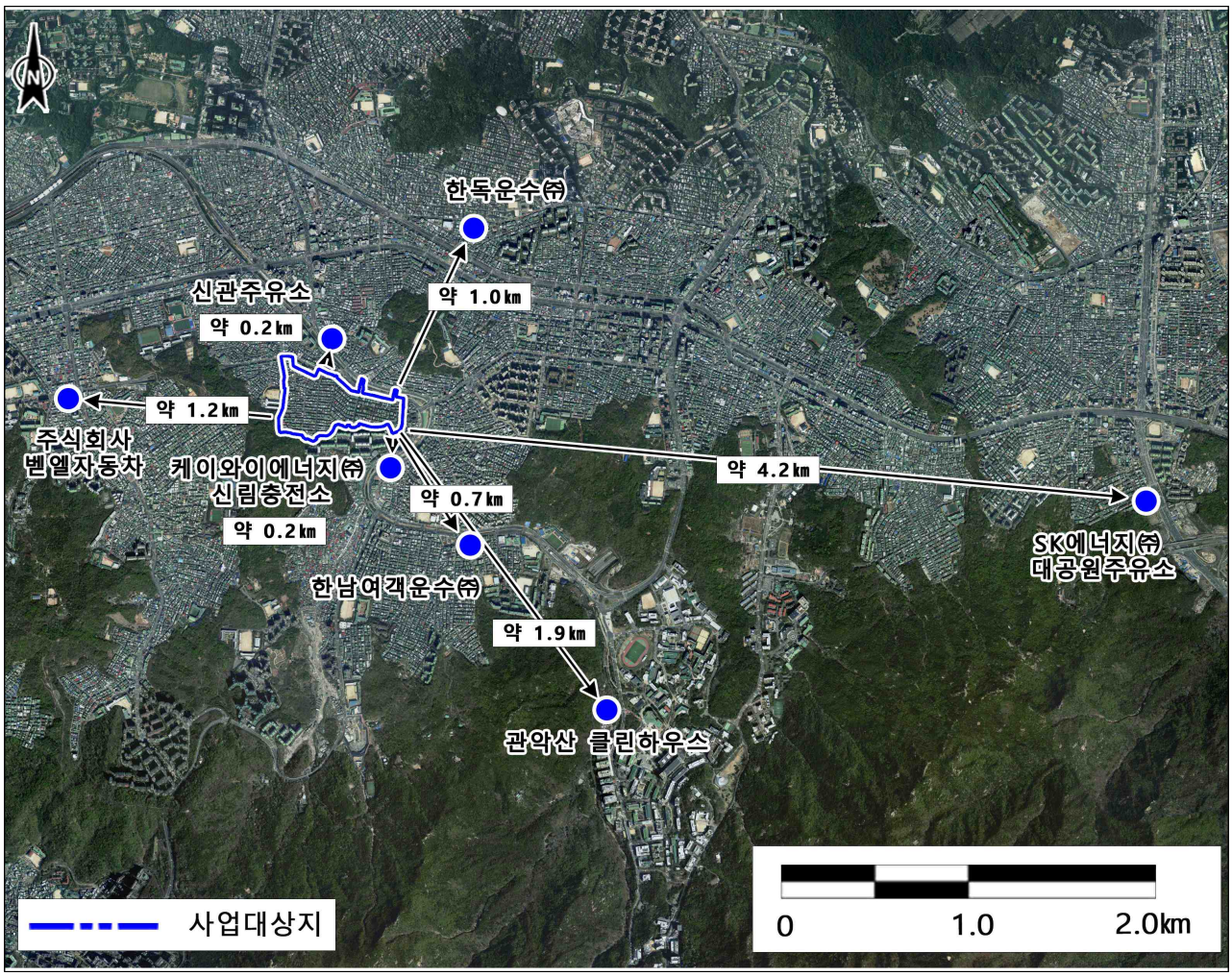
3) 토양측정망 조사

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 토양측정망이 위치하지 않는 것으로 조사됨

4) 토양오염 실태조사

- 사업대상지와 인접한 환경부 및 국립환경과학원 토양오염 실태자료를 조사한 결과, 서울특별시 관악구에 총 8개소로 토양오염 우려기준을 만족하는 것으로 조사되었으며, 별도의 특정토양오염관리대상시설은 없는 것으로 조사됨
- 사업대상지 인근 토양오염실태조사지점을 제시하였음

〈토양오염 실태조사 지점도〉



〈토양오염 실태조사지점 현황〉

년도	조사 지역종류	지점명칭	지목	지역	시료번호	시료깊이 (m)	이격거리 (㎞)
2022	폐기물 처리 및 재활용 관련 지역	관악산클린하우스	공원용지	1	63-1-1	1~2	1.9
	교통관련시설지역	관악세차장	대지(2지역)	2	52-1-1	2~3	-
	교통관련시설지역	관악세차장	대지(2지역)	2	52-2-1	2~3	-
	교통관련시설지역	케이와이에너지㈜ 신림충전소	대지(2지역)	2	53-1-1	2~3	0.2
	교통관련시설지역	주식회사 벧엘자동차	대지(2지역)	2	54-1-1	2~3	1.2
	교통관련시설지역	SK에너지㈜ 대공원주유소	주유소용지	3	56-1-1	3~4	4.2
	교통관련시설지역	한독운수㈜	대지(2지역)	2	57-1-1	2~3	1.0
	교통관련시설지역	한남여객운수㈜	대지(2지역)	2	59-1-1	1.0~1.5	0.7
	교통관련시설지역	신관주유소	주유소용지	3	60-1-1	4~5	0.2

〈토양오염 실태조사지점 조사결과〉

조사지점	항목								
	카드뮴	구리	비소	수은	납	아연	니켈	페놀	TPH
관악산클린하우스	0.69	7.8	5.81	0.02	37	58.5	6.2	-	-
관악세차장	2.41	195.5	6.06	0.05	46.7	243.1	39.8	0	0
관악세차장	2.89	50.4	3.32	0.02	32.4	106.5	45.3	0	0
케이와이에너지㈜ 신림충전소	2.02	29.2	3.58	0.04	31.6	88.9	34.2	0	0
주식회사 벧엘자동차	3.18	54.9	7.18	0.01	55.1	118.1	62.1	0	0
SK에너지㈜ 대공원주유소	-	-	-	-	-	-	-	-	0
한독운수㈜	2.71	34.1	2.68	0.02	20.9	92.4	35.4	0	0
한남여객운수㈜	1.43	24.5	6.65	0.01	88.5	125.8	20.5	0.05	610
신관주유소	-	-	-	-	-	-	-	-	0

※ 주 : 카드뮴, Cr+6, 유기인, PCBs, 불소, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

〈토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련)〉

조사지점	1지역(㎎/㎏)		2지역(㎎/㎏)		3지역(㎎/㎏)	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,00	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	400	800	400	800	800	2,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	80	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210

※ 자료 : 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표3]

※ 비고.

1. 1지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

나. 영향예측

1) 공사시

- 사업대상지 내 공사시 투입되는 건설장비의 윤활유 교체시 작업장 주변의 유류 및 폐윤활유의 유출 등으로 국부적인 토양오염이 우려되므로 별도의 저감시설 등을 설치하여야 할 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기될 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리대책이 필요할 것으로 판단됨

다. 저감방안

1) 공사시

- 공사시 현장에서의 국부적으로 토양오염을 유발할 수 있는 폐윤활유 및 폐유처리 교환을 금지하고, 인근 정비업체에서 장비의 정기적 점검·정비를 실시하되 부지 내 불가피하게 폐유보관시설을 설치하는 경우에는 일정량을 수집한 후 전량 전문처리업체에 위탁 처리할 계획임
- 또한, 사업대상지 내 폐유보관소 설치 시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관 용기에 보관할 것임

〈폐유보관시설(예시)〉



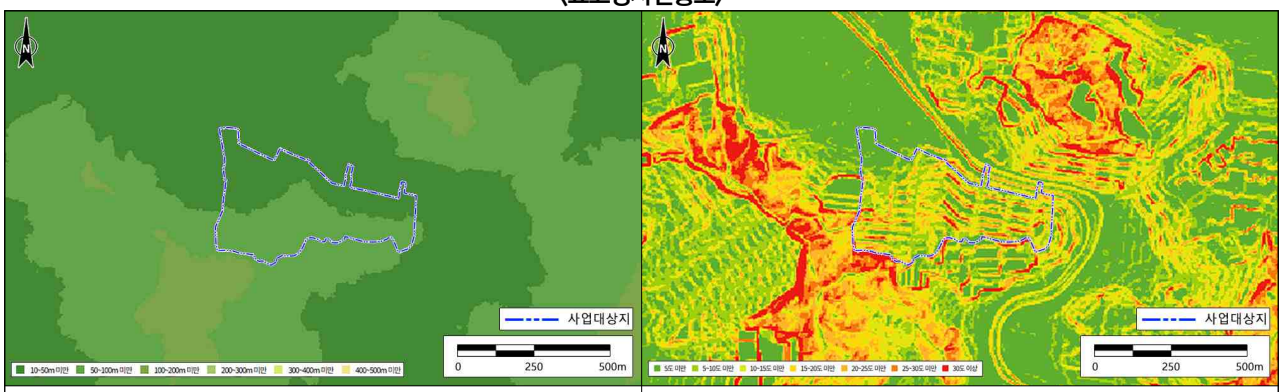
3. 지형변동

가. 현황

1) 지형 및 지질현황

- 사업대상지는 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대에 위치하며 북측으로 지하철 신림선(서원역), 신관중이 위치하며, 주변으로 도림천이 흐르며 서측으로 신림초가 위치함
- 또한, 사업대상지 북측으로 장군봉이 위치하며, 남서측으로 건우봉이 분포함
- 국토환경성평가지도(http://webgis.neins.go.kr)를 이용하여 사업대상지의 표고 및 경사현황을 조사한 결과, 사업대상지 및 주변지역의 표고는 10~100m미만이며 경사도는 대부분 15° 미만으로 조사됨

〈표고경사현황도〉



표고현황	경사현황

- 사업대상지 및 주변지역의 주요 지질현황을 파악하기 위하여 「한국지질자원연구원, 안양도폭(1/50,000)」를 기본으로 지질 개황을 조사하였음
- 사업대상지 및 주변지역은 선캄브리아 호상흑운모편마암, 흑운모괴상편마암과 신생대 제4기 충적층이 분포하는 것으로 조사됨

〈지질도〉



나. 영향예측

1) 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상됨

2) 토공량

- 사업대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 발생사토의 적절한 처리대책이 요구됨

3) 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

다. 저감방안

1) 지형의 변화

- 공사시 절·성토 등 불가피한 지형변화가 수반되나 현 지형을 고려한 계획고 설정 및 공사에 따른 사면 발생구간 발생시 적절한 계획 수립으로 지형 변화에 따른 영향을 최소화 할 계획임

2) 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack 하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

3) 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

4) 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되 공사 착공시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립·처리토록 함
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인 시스템은 국토교통부에서 운영 하는「토석정보공유시스템((http://www.tocycle.com/)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

〈주변 사토장 현황〉

사 업 명	위 치	반입기간	반입물량 (㎥)	용 도
경기고양 방송영상밸리 부지조성공사	경기도 고양시 일산동구 장항동 634-39	2022.05.25.~ 2026.06.17	1,248,479	되메우기용
고양 일산테크노밸리 조성공사	경기도 고양시 일산서구 대화동 1938-2	2023.03.20.~ 2026.12.31	117,000	도로성토용
수도권매립지 제3매립장(1단계) 매립작업 및 부대공사	인천광역시 서구 백석동 58	2018.10.01.~ 2026.08.31	3,900,000	제방성토용

※ 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com/)

4. 물순환

가. 현황

1) 물순환 현황도

- 물순환 현황도 상 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 공업 및 교통시설지, 불투수비율이 낮은 주거지, 수공간으로 조사됨
- 사업대상지 북측으로 도림천(지방하천)이 분포하는 것으로 조사됨

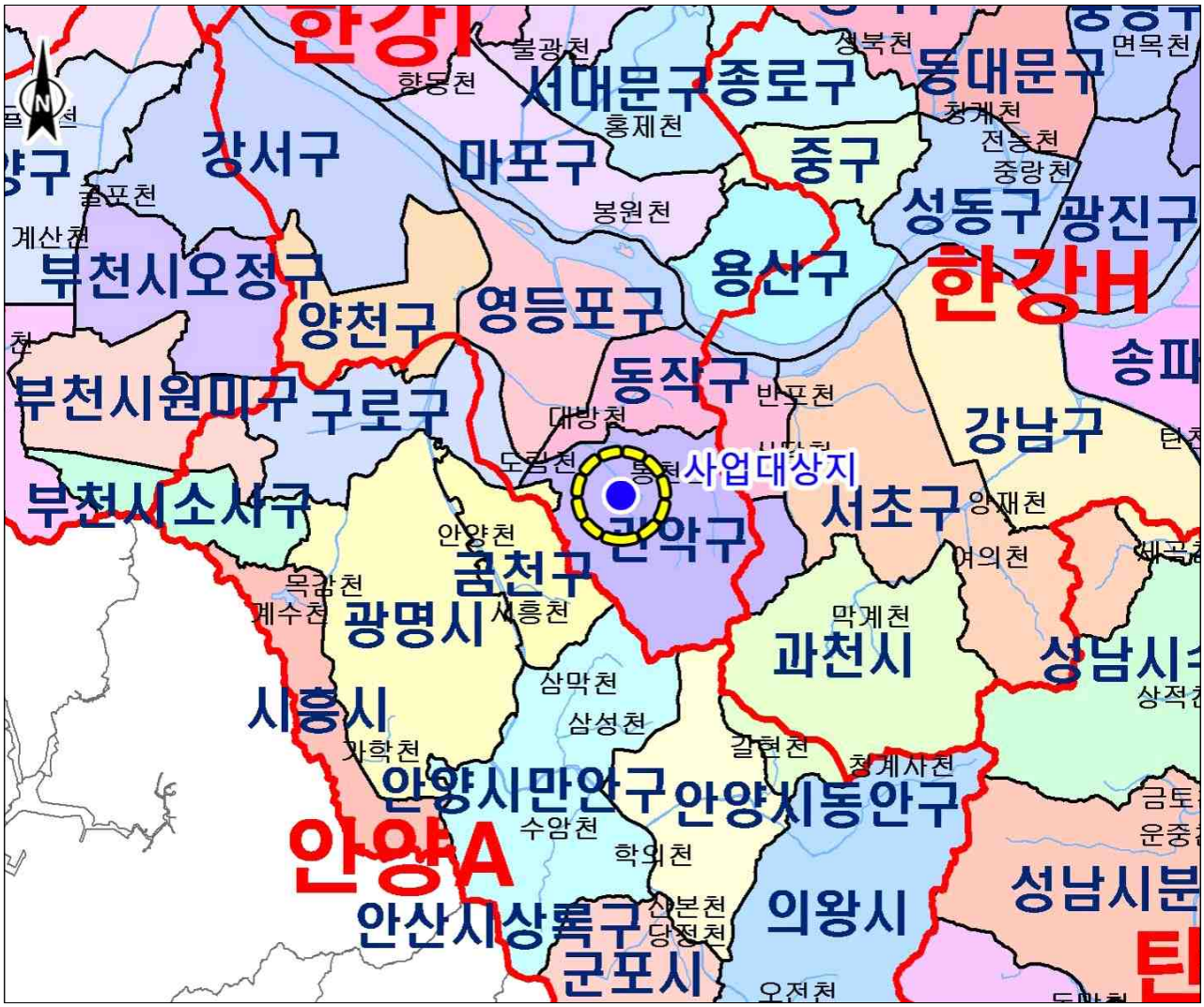
〈물순환 현황도〉



2) 수질오염물질 총량관리지역

- 본 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대는「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강I'에 포함되며, 본 사업은「오염총량관리 기본방침」제27조(관리대상 지역개발사업) 제1항에 따라 "공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업"을 계획함에 따라 할당대상사업에 해당되는 것으로 조사됨

〈수질오염총량관리 단위유역도(한강)〉



나. 영향예측

1) 공사시

- 향후 사업대상지 공사시 지표면이 나지 형태로 변화가 예상되어, 공사시 강우로 인하여 지표면의 토사가 유출될 것으로 예상됨
- 공사시 우수유출량 산정을 위해 일반적으로 사용빈도가 가장 높은 합리식을 적용하여 산정함

〈합리식〉

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \left(㎥ / sec \right)$$

Q : 우수유출량(㎥/sec), C : 유출계수, I : 강우강도(㎜/hr), A : 유역면적(㏊)

- 유출계수는 사업대상지 전체가 일시에 나지화 되는 것으로 가정하여 공정별 기초유출계수의 표준치 '공지'의 유출계수 최대값 0.3을 적용함

〈공종별 기초유출계수의 표준치〉

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	공지	0.10~0.30
도로	0.80~0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타불투수면	0.75~0.85	구배가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.00	구배가 급한 산지	0.40~0.60

※ 하수도 시설기준, 2015, 한국상하수도협회

- 강우강도(I)는 「도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부」를 참고하였으며, 강우강도 적용시 사업대상지가 위치하는 서울지점의 자료를 활용하였으며, 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 “인구밀도가 큰 지역” 5분을 적용하여 221.5mm/hr를 적용함

〈유입시간의 표준치〉

우리나라에서 일반적으로 사용되고있는 계수	미국 토목학회	공종별	유출계수
인구밀도가 큰 지역	5 분	완전포장, 하수도가 완비된 밀집지역	5 분
인구밀도가 작은 지역	10 분		
평 균	7 분	비교적 구배가 작은 발전지역	10~15 분
간선 하수관로	5 분		
지선 하수관로	7~10 분	평지의 주택지역	20~30 분

※ 하수도 시설기준, 2015, 한국상하수도협회

〈서울지점의 확률강우강도〉

ARI(yr)	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4	36.7	31.7
3	148.8	108.7	92	82.1	70.1	62.5	57	52.7	43.9	38
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62	51.8	45.1
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9	53.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5	62.3
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77	67.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84	73.3
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5	88.5	77.3

※ 도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부

- 따라서, 사업대상지 공사시 우수유출량 산정결과, 3.121㎥/sec로 산정됨

〈우수유출량 산정결과〉

구 분	배수유역면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	16.9069	0.3	221.5	3.121

• 또한, 사업대상지 공사시 토사유출량 및 SS유출농도 산정을 위해 토사유출원단위, 토사단위중량, 우수유출량(30년 빈도)을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 36.13ton/일, SS유출농도 133.99mg/L로 산정됨

〈토사유출량 및 SS유출농도 산정시 적용계수〉

구 분	배수유역면적(ha)	토사유출원단위(㎥/ha·년)	토사단위중량(ton/㎥)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	16.9069	300	2.6	3.121

〈토사유출량 및 SS유출농도 산정식〉

◉ 토사유출량(ton/일) = $\frac{\text{면적(ha)} \times \text{토사유출원단위(㎥/ha·년)} \times \text{토사단위중량(ton/㎥)}}{\text{365(일/년)}}$

◉ SS 유출농도(mg/L) = $\frac{\text{토사유출량(ton/일)} \times 10^9\text{(mg/ton)}}{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times \text{86,400(sec/일)} \times 10^3\text{(L/㎥)}}$.

〈토사유출량 및 SS유출농도 산정결과(30년 빈도)〉

구 분	토사유출량(ton/일)	SS유출농도(mg/L)
사업대상지	36.13	133.99

• 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지 내 건축물 공사시 예상되는 총 직접노무비 산정이 어려워 유사사업을 참고하여 투입인원을 산정한 결과, 29인으로 산정되며, 오수발생량을 산정한 결과, 약 3.96㎥/일로 예측됨

• 현장사무실 내 식당 오수발생량 산정시 상주인원은 3급식, 비상주인원은 1급식으로 가정함

〈공사시 투입인원 산출결과〉

구 분	현장사무소 면적(㎡)			숙소 (㎡)	합계
	감리, 감독자	수급자	소계		
면적(㎡)②	150	200	350	180	530
투입인원(인)	11 ①	15	26	14	29
산정식 : n = 0.075 × 현장사무소 면적(㎡)③					

※ 주 : ① : 감리, 감독자 인원(11인)은 상주인원으로서 숙소인원(14인)에 이미 포함되어 있으므로 전체 인원수 산정시 제외

※ 1. ② : 현장사무소 규모의 경우, 「2024 건설공사 표준품셈, 2023.12, 국토교통부·한국건설기술연구원」 참고
2. ③ : 산정식의 경우, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호」 참고

〈공사시 현장투입인력 오수발생량 산정〉

구 분		투입인력 (인)	원단위	발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	부하량 (㎏/일)	비고
합계		29①	-	3.96	-	0.74	-
식당	소계	29	-	0.86	-	0.29	-
	상주	14	15L/인·급식	0.63	330	0.21	3급식
	비상주	15	15L/인·급식	0.23	330	0.08	1급식
작업소		350㎡	5.0L/㎡	1.75	100	0.18	제조업소
숙소		180㎡	7.5L/㎡	1.35	200	0.27	다중주택

※ 주 : 작업소 인원 및 숙소 인원은 투입인력을 활동장소에 따라 분류한 것이므로 총 현장투입인력은 상주인원 + 비상주인원임

※ 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호

2) 운영시

- 운영시 사업대상지 내 계획인구로 인한 급수 및 오수가 발생할 것으로 예상됨
- 사업시행시 사업대상지는 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적기준을 만족토록 할 계획임
- 이를 통해, 녹지면적을 최대한 확보하고, 사업시행 후 발생하는 우수유출 저감을 위해 사업시행 전 불투수면을 사업시행 후 투수면으로 계획하는 등 자연물순환 기능이 유지되도록 할 계획임
- 운영시 우수유출량 산정을 위해 앞서 제시한 합리식을 적용하여 산정함
- 유출계수는「환경영향평가서 감축을 위한 공통사항 자료집, 2009. 5, 서울특별시」에 제시된 서울특별시 추천 유출계수 표준값과 사업대상지 생태면적을 활용하여 사업시행 후 총괄 유출계수를 산정한 결과, 0.71로 산정됨

〈총괄유출계수 산정식〉

◉ 총괄유출계수 = Σ(토지이용별 면적 × 유출계수) / 사업대상지 전체 면적

〈사업시행 후 사업대상지 전체 총괄유출계수〉

구 분	사업시행 후		
	면적(㎡)	유출계수(-)	환산면적(㎡)
자연지반녹지	20,407.92	0.20	4,081.58
인공지반녹지	31,639.99	0.70	22,147.99
옥상녹화	8,874.38	0.70	6,212.07
전면투수포장	25,484.68	0.70	17,839.28
기타포장면	82,662.03	0.85	70,262.73
합계	169,069.00	-	120,543.65
총괄유출계수	0.71		

- 강우강도(I)는 앞서 제시한 서울지점의 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 “인구밀도가 큰 지역” 5분을

적용한 221.5mm/hr를 적용함

- 따라서, 사업대상지 운영시 우수유출량 산정결과, 7.386㎥/sec로 산정됨

〈우수유출량 산정결과〉

구 분	배수유역면적(ha)	유출계수(C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	16.9069	0.71	221.5	7.386

다. 저감방안

1) 공사시

- 토공사시 토사유출 영향을 최소화하기 위해 가능한 우기를 피해 공사를 시행토록 할 계획임
- 또한, 공사진행에 따라 가배수로 및 침사지, 비닐덮개 등을 설치하여 주변 관거 등에 토사가 직접 유입되지 않토록 할 계획임
- 침사지는 임시침사지로 계획하되, 강우 전·후 점검을 통해 퇴적된 토사를 주기적으로 준설하여 침사지 기능을 항상 유지토록 할 계획임

〈가배수로 및 침사시 설치사진(예시)〉



- 앞서, 공사시 30년 빈도 우수유출량, 입자의 침전속도(0.021m/sec), 여유율 20%를 고려하여 침사지 면적을 산정하고, 유효수심(1.5m)를 고려하여 침사지 용량을 예측한 결과, 침사지 면적 180.0㎡, 침사지 용량 270.0㎥로 산정됨
- 다만, 침사지 규모 및 위치는 현장여건에 따라 변경될 수 있음

〈침사지 면적 및 용량 산정식〉

◉ 침사지 면적(㎡) = 우수유출량(㎥/sec) ÷ 입자의 침전속도(m/sec) × 1.2(여유율 20%)

◉ 침사지 용량(㎥) = 침사지 면적(㎡) × 유효수심(m)

〈침사지 규모〉

구 분	우수유출량 (30년 빈도) (㎥/sec)	입자의 침전속도 (m/sec)	여유율	침사지 면적 (㎡)	유효수심 (m)	침사지 용량 (㎥)
사업대상지	3.121	0.021	20%	180.0	1.5	270.0

- 공사시 투입인력에 의한 발생되는 오수(약 3.96㎥/일)는 이동식화장실(간이화장실) 설치 및 주변 시설이용 등 현장여건을 고려하여 계획토록하고, 발생오수는 전량 위탁처리 할 계획임

2) 운영시

- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 우수에 대하여 기존우수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획이며, 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고, 저감효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임
- 도시의 과밀개발과 불투수포장 면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련 할 계획임

〈생태면적률 기준〉

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

- 운영시 상수의 경우, 공급은 경제적이고 효율적인 상수원의 확보와 충분한 공급을 위해 기존의 배수지에서 공급되고 있는 주변의 상수관거에서 공급받을 계획임
- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 오수에 대하여 기존오수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획임

〈생태면적구적도〉

■ 1. 생태면적률 산정표(총괄)
(단위:m2)
구분 | 산출근거 | 총면적 | 비고
대지면적 | | 169,069.00
계획면적 | 53,751.06m2 (피복유형) = | 53,751.06 | 대지면적의 31.79%
* "서울특별시 생태면적률 운영지침"(2,016.04)에 의거하여 산정
* 생태면적률 면적기준 : 건축유형별 생태면적률 적용기준_(2) 공동주택(개발면적 660m2 이상) 30% 이상
□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형)
(단위:m2)
기호 | 구분 | 가중치 | 실면적 | 생태환산면적 | 비고
자연지반녹지 | 1.0 | 20,407.92 | 20,407.92
인공지반녹지(토심≥90cm) | 0.7 | 31,639.99 | 22,147.99
육상녹화(20cm≤토심 <45cm) | 0.4 | 8,874.38 | 3,549.75
투수포장(식재≥30%) | 0.3 | 25,484.68 | 7,645.40
합계 | | | 53,751.06
* Auto Cad에 의한 면적산출임
N
GIARCHITECTS
생태면적도
SCALE : 1 / 3000
신림5구역 신속통합기획 주택재개발사업

5. 수질(지표·지하)

가. 현황

1) 상수원보호구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

2) 습지보호구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 습지보호구역이 없는 것으로 조사됨

3) 수변구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 수변구역이 없는 것으로 조사됨

4) 수질보전 특별대책지역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 수질보전 특별대책지역이 없는 것으로 조사됨

5) 생태·경관보전지역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 생태·경관보전지역 1개소가 위치하는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 남측으로 약 3.6km 이격하여 위치하고 있음

〈생태·경관보전지역 지정현황〉

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자	이격거리(km)
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	희양목군락 자생지	2009.11.26	3.6

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황, 2023, 환경부

6) 야생생물 보호구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

7) 람사르습지 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구에는 람사르습지이 없는 것으로 조사됨

8) 하천 현황

• 사업대상지 북측으로 도림천(지방하천)이 분포하는 것으로 조사되었으며, 북측으로 유하하여 안양천(국가하천)으로 합류되어 최종적으로 한강(국가하천)으로 유입되는 것으로 조사됨

〈하천 현황〉

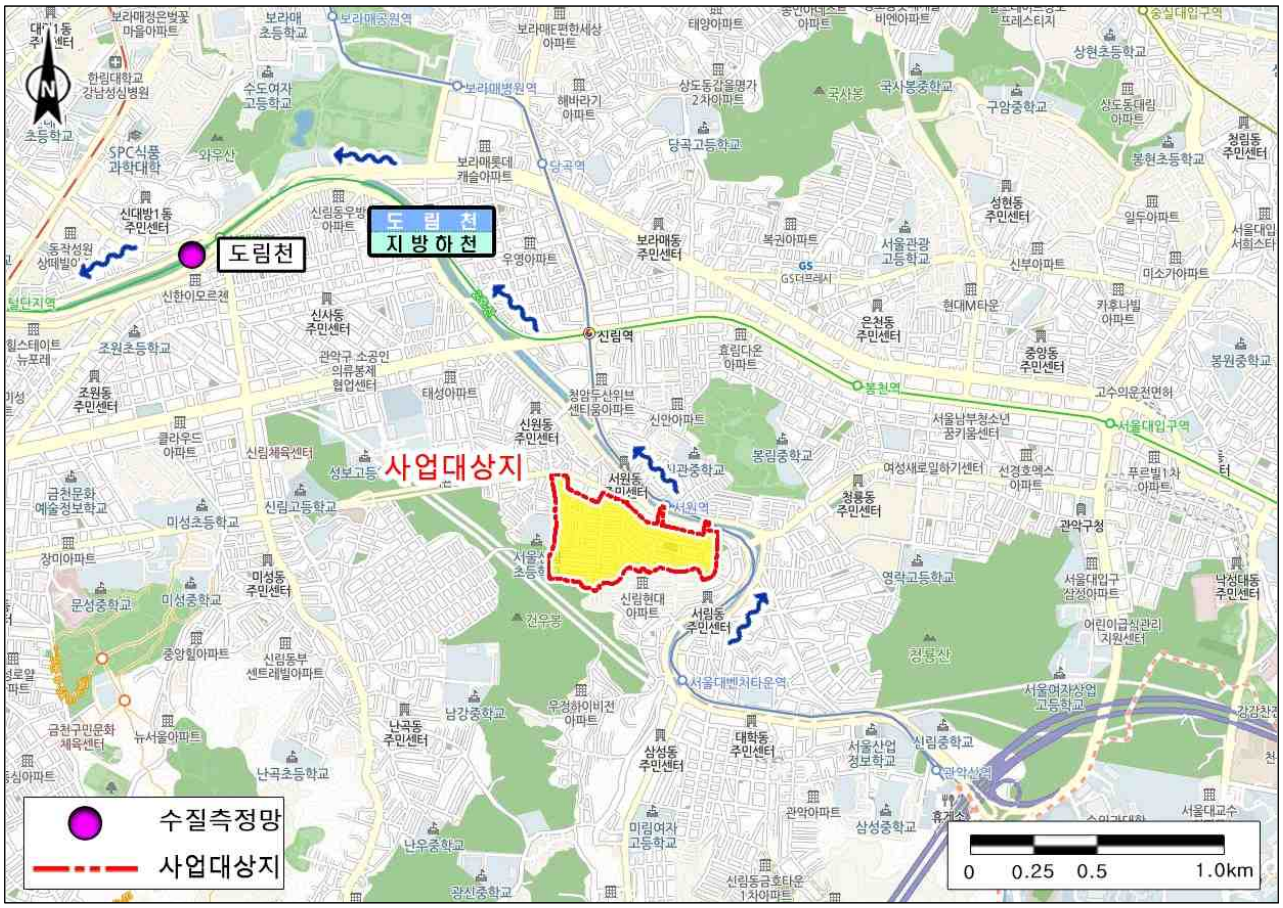
본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	-	-	-	-	· 기점 : 강원도 정선군 여량면 송천 합류점 · 종점 : 경기도 김포시 월곶면 용강리유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	494.44	34,267.70 (북한면적 포함)

〈하천 현황〉

본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	안양천	-	-	-	· 기점 : 경기도 안양시 안양동 경부본선철교 · 종점 : 서울특별시 영등포구 양평동 한강(국가) 합류점	33.33	283.75
한강	안양천	도림천	-	-	· 기점 : 서울특별시 관악구 신림동 808-126번지선 · 종점 : 서울특별시 영등포구 문래동 안양천(국가) 합류점	14.51	42.50

※ 자료 : 하천관리지리정보시스템(http://river.go.kr)

〈수계도 및 수질측정망 위치도〉



〈하천 현황(도림천(지방하천))〉



9) 지표수질 현황

- 환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업대상지를 기준으로 하류의 조사를 위해 수질측정망 '도림천''에 대한 지표수질을 조사함
- 수질측정망을 활용한 2023년 기준 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '도림천' Ia(매우좋음)~III(보통)등급인 것으로 조사됨

〈수질측정망 조사결과(2023년)〉

측정망	조사일시	pH (-)	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)	총대장균군 (군수/100mL)
탄천5	1월	8.0	13.4	1.5	3.2	6.6	4.448	0.050	1.6	44,000
	2월	7.9	12.9	1.9	3.2	6.7	4.335	0.078	2.1	82,000
	3월	8.4	13.8	1.3	3.8	3.9	4.636	0.053	2.5	26,000
	4월	8.8	12.1	2.3	3.2	9.0	2.854	0.084	2.1	8,100
	5월	7.8	8.7	1.5	3.3	5.2	2.739	0.078	1.7	76,000
	6월	7.6	7.3	0.6	2.5	7.5	2.452	0.085	2.0	55,000
	7월	7.3	6.6	3.7	4.0	4.9	5.158	0.265	2.7	1,800,000
	8월	8.4	9.4	1.9	3.8	3.0	2.748	0.164	2.3	10,000
	9월	6.9	7.5	0.9	3.2	1.5	3.149	0.177	2.0	57,000
	10월	8.1	9.2	0.8	2.8	1.0	2.558	0.079	1.7	9,300
	11월	7.8	7.4	4.2	5.4	2.7	6.809	0.465	3.3	120,000
	12월	8.2	12.1	2.9	4.6	4.5	5.532	0.231	3.0	30,000

※ 주 : 수질측정망(탄천5) 위치 : 서울특별시 동작구 신대방동
※ 자료 : 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

〈하천 생활환경 기준〉

등급		상태 (캐릭터)	기 준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소 요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

※ 비고 : 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음: 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음: 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통: 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨: 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨: 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 주지 않으며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨: 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

※ 자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

10) 지하수질 현황

• 「2023 지하수측정연보(환경부/한국수자원공사, 2023. 12)」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 관악구 지하수질 측정망 4개소에 대한 지하수질을 조사한 결과, 측정망 4개소 모두 「지하수법 시행규칙」 [별표9]에 제시된 지하수(생활용수) 기준에 따른 지하수 수질기준을 만족하는 것으로 조사되었음

〈지하수질 측정망 지점〉

지점코드	측정소 위치	용도	음용여부	비고
A-21-a-1-02	서울특별시 관악구 봉천동	생활	음용	-
A-21-b-1-02	서울특별시 관악구 신림동	생활	비음용	-
A-21-c-1-02	서울특별시 관악구 봉천동	생활	음용	-
A-21-d-1-01	서울특별시 관악구 신림동	생활	비음용	-

※ 자료 : 2023 지하수측정연보, 2023. 12, 환경부/한국수자원공사

〈지하수질 측정망 조사 결과〉

지점코드		pH	NO3-N (mg/L)	Cl- (mg/L)
A-21-a-1-02	상반기	6.5	8.1	73.6
	하반기	6.4	3.7	7.8
A-21-b-1-02	상반기	6.1	3.0	28.4
	하반기	6.0	4.9	6.3
A-21-c-1-02	상반기	6.6	3.0	73.3
	하반기	6.6	0.3	2.9
A-21-d-1-01	상반기	6.6	5.2	42.2
	하반기	6.5	0.3	5.7
기준치(일반지역)		5.8~8.5	20 이하	250 이하

※ 주 : 총대장균군, Cd, As, CN, Hg, 다이아지논, 파라티온, 페놀, 납, Cr6+, TCE-1.1.1 PCE, TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌은 불검출

※ 자료 : 2023 지하수측정연보, 2023. 12, 환경부/한국수자원공사

〈지하수의 수질기준(제41조 관련)〉

항목 \ 이용목적별		생활용수	농 · 어업용수	공업용수
일반 오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8 ~ 8.5	6.0 ~ 8.5	5.0 ~ 9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정 유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논	0.02 이하	0.02 이하	0.02 이하
	파라티온	0.06 이하	0.06 이하	0.06 이하
	페놀	0.005 이하	0.005 이하	0.01 이하
	납	0.1 이하	0.1 이하	0.2 이하
	크롬	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	트리클로로에틸렌	0.03 이하	0.03 이하	0.06 이하
	테트라클로로에틸렌	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	1.1.1-트리클로로에탄	0.15 이하	0.3 이하	0.5 이하
	벤젠	0.015 이하	-	-
	톨루엔	1 이하	-	-
	에틸벤젠	0.45 이하	-	-
	크실렌	0.75 이하	-	-

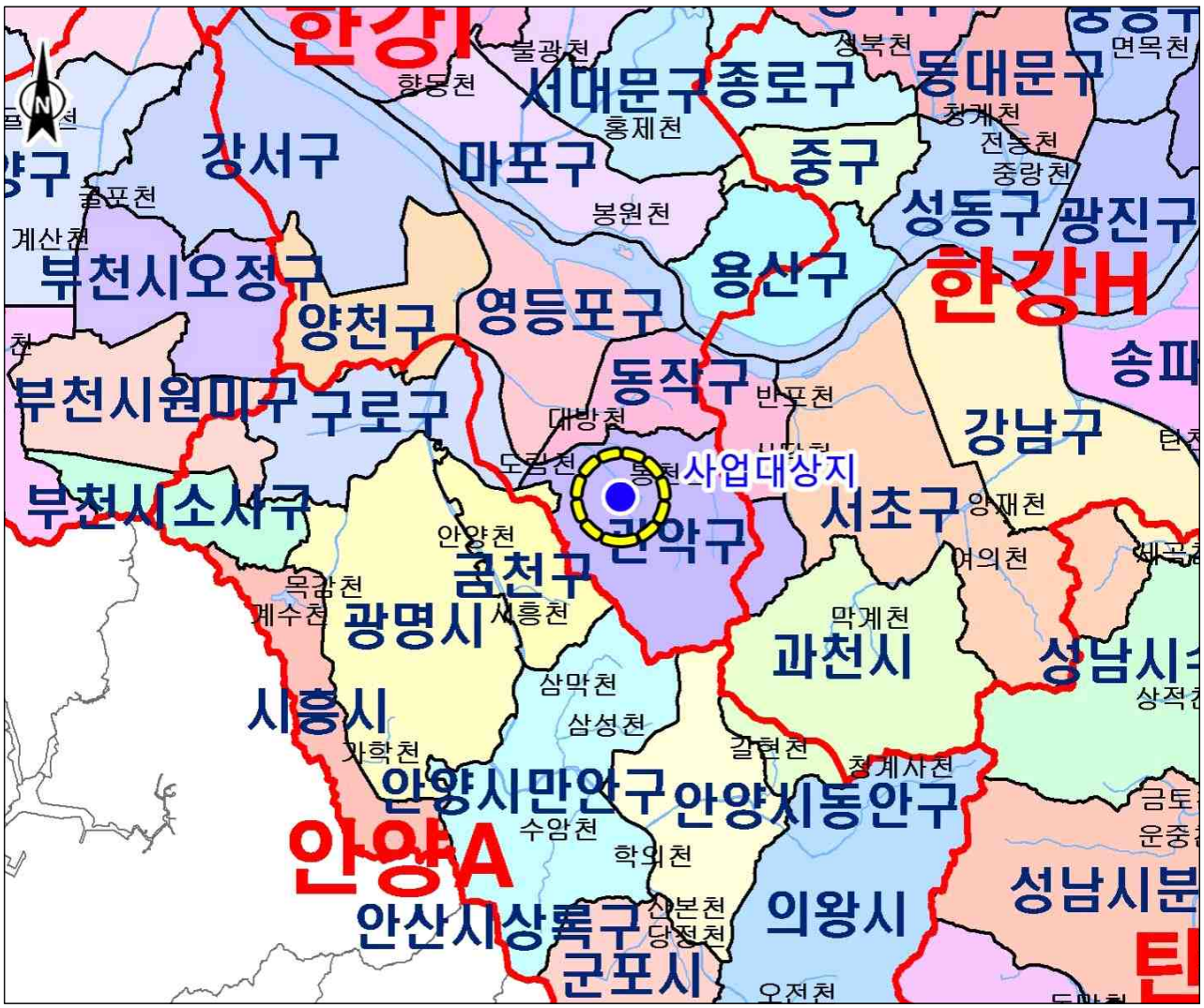
※ 주 : 단위 : mg/L

※ 자료 :「지하수법 시행규칙」[별표9]

11) 수질오염물질 총량관리지역

• 본 사업대상지가 위치한 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대는「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강I'에 포함되며, 본 사업은「오염총량관리 기본방침」제27조(관리대상 지역개발사업) 제1항에 따라 "공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업"을 계획함에 따라 할당대상사업에 해당되는 것으로 조사됨

〈수질오염총량관리 단위유역도(한강I)〉



나. 영향예측 및 저감방안

• 향후 사업시행으로 인한 비점오염물질이 발생하여 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상되나, 비점오염물질을 최소화하기 위해 현장여건, 토지이용, 처리효율 등을 고려하여 사업대상지 내 영향이 예상되는 지역을 대상으로 적절한 비점오염 저감시설을 설치하여 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 할 계획임

6. 바람 및 열(미기후)

가. 현황

- 계획시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2014~2023) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.4℃, 상대습도 61.4%, 강수량 1,221.3㎜, 일조시간 2,424.3hr, 풍속 2.3m/s, 최대풍속 10.0m/s로 조사됨
- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 4월이 2.6m/s로 가장 높았고 8~10월이 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

〈서울기상대 개황〉

구분 / 년도	기온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
2014	13.4	62.8	808.9	2,432.3	2.6	11.1
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
평 균	13.4	61.4	1,221.3	2,424.3	2.3	10.0

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

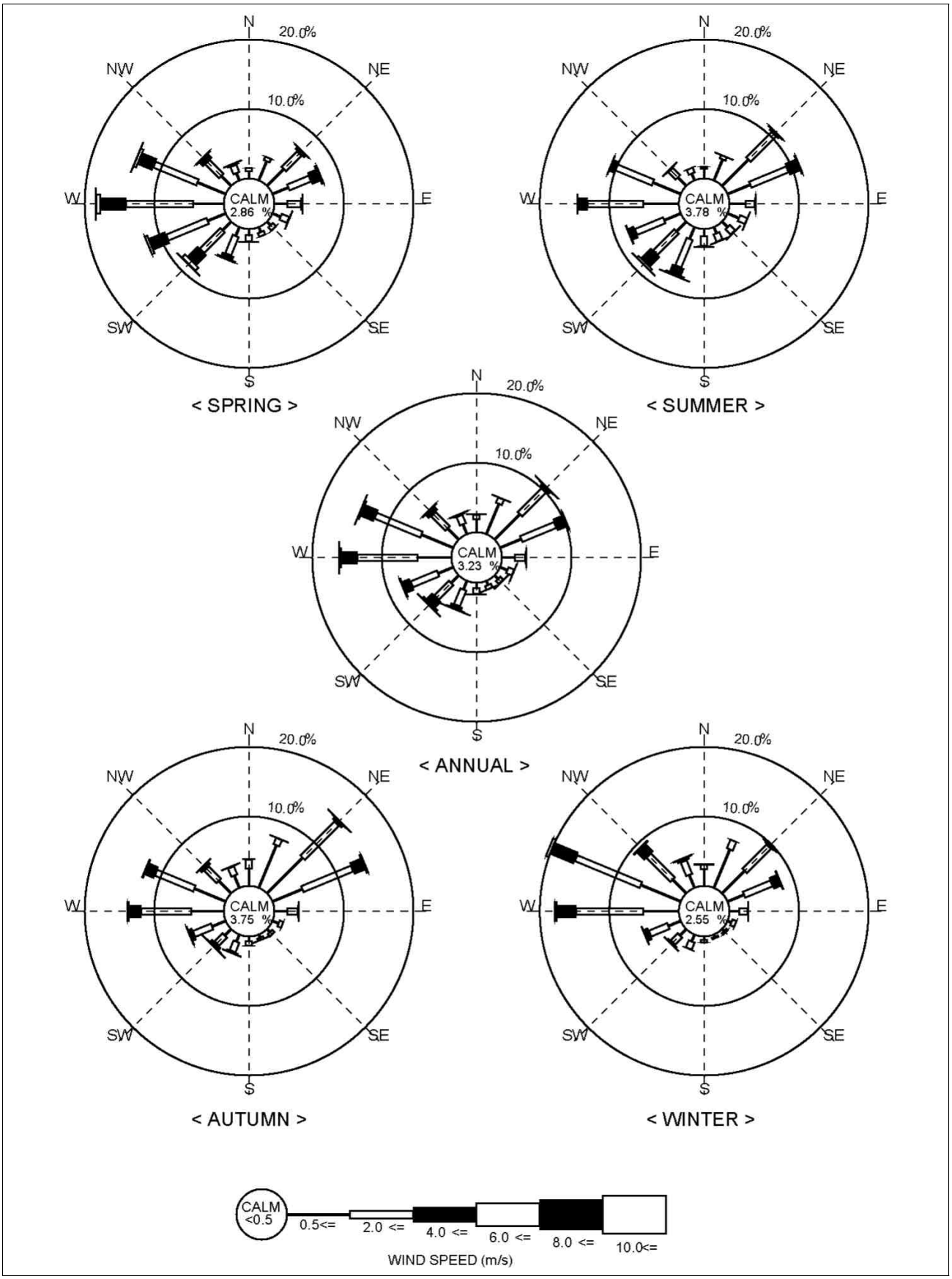
〈월별풍속〉

(단위 : m/s)

구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
서울	2.3	2.5			2.2			2.1			2.3		
		2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3	2.5

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

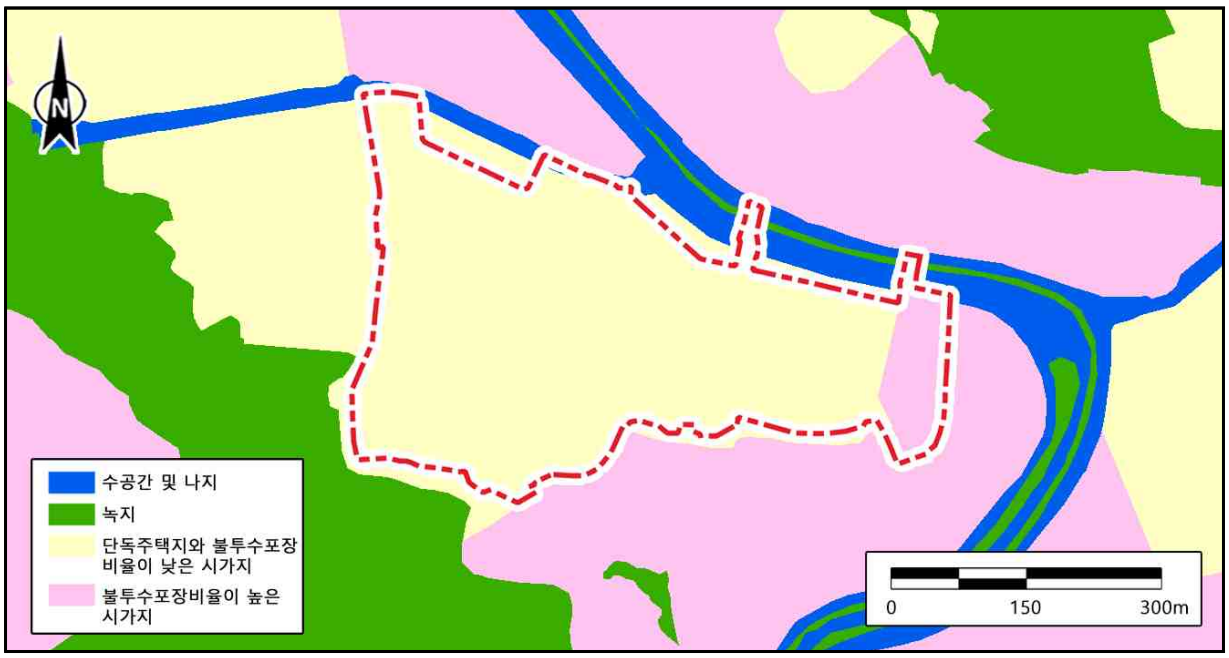
〈바람 장미도〉


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.86 %
< SPRING >
CALM
3.78 %
< SUMMER >
CALM
3.23 %
< ANNUAL >
CALM
3.75 %
< AUTUMN >
CALM
2.55 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

1) 바람

- 바람기능 공간유형도상 사업대상지는 수공간 및 나지, 녹지, 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 및 불투수포장비율이 높은 시가지로 이루어져 있음

〈바람기능 공간유형도〉



2) 열 환경

- 열환경 공간유형도상 사업대상지는 수공간, 경작지 및 초지, 불투포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 이루어져 있음

〈열환경 공간유형도〉



나. 영향예측

- 사업대상지는 시가화 지역으로 이루어져 있어 계획시행 시 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함

다. 저감방안

1) 바람

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 지역 대부분이 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 계획시행시 사업대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하며 법적 기준을 만족토록 계획임
- 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치 및 가로숲을 통해 주변 녹지와 연결하여 도심으로 찬공기가 확실될 수 있도록 조성할 계획임
- 또한, 빗물이용시설등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

2) 열 환경

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 지역 대부분이 불투수포장비율이 높은 4층이하주거지로 이루어져 있어 계획시행 시 사업대상지 내 투수포장을 확보할 계획임
- 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물 외벽에 쿨루프, 옥상녹화등을 조성 할 계획임
- 열환경 관리지역을 중심으로 보행로 내 식재 가능 면적을 고려하여 교목 2열식재를 할 계획
- 열환경 개선효과 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감효과있는 수종을 식재하여 보행환경 개선 계획임
- 또한, 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

〈열환경 개선효과 있는 수종(예시)〉

구분	열환경 개선효과 수종
초본	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등
관목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교목	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등

※ 자료 : 2015, 국토교통과학기술진흥원 / 2014, 농촌진흥청

7. 대기질·미세먼지

가. 현황

1) 대기관리권역 지정현황

- 본 사업대상지가 위치한 서울시의 환경관련 지구·지역 지정현황을 조사한 결과, 「대기관리권역」에 해당하는 것으로 조사됨

〈대기관리권역 지정현황〉

권 역	지 역 구 분	지 역 범 위
수도권	서울특별시	전 지역
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)을 제외한 전 지역
	경기도	수원시, 고양시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 안양시, 화성시, 평택시, 의정부시, 시흥시, 파주시, 김포시, 광명시, 광주시, 군포시, 오산시, 이천시, 양주시, 안성시, 구리시, 포천시, 의왕시, 하남시, 여주시, 동두천시, 과천시

※ 자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 제2조 관련 [별표1]

2) 주변지역 현황 및 시설물(오염원) 분포 현황

- 사업대상지는 주변으로 주거시설, 공원, 학교, 상업시설 등이 혼재하여 위치하고 있음
- 사업대상지를 경계로 북측으로 서원역과 신림로가 위치하고 있으며, 사업대상지 인근으로 난곡터널이 위치하고 있음

〈주변지역 현황〉



3) 대기질 현황

• 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 북측으로 약 1.4km 이격하여 관악구 측정소(신림동 주민센터)가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2023년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

〈대기질 측정결과(관악구 측정소)〉

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO2 (ppm)	O3 (ppm)	SO2 (ppm)	CO (ppm)
2023년	1월	50	24	0.034	0.014	0.003	0.64
	2월	49	34	0.031	0.023	0.003	0.52
	3월	71	33	0.030	0.028	0.003	0.56
	4월	66	23	0.020	0.040	0.003	0.45
	5월	43	19	0.020	0.043	0.003	0.43
	6월	32	18	0.016	0.050	0.003	0.41
	7월	30	17	0.014	0.040	0.003	0.39
	8월	26	15	0.014	0.040	0.003	0.38
	9월	25	13	0.016	0.036	0.003	0.41
	10월	33	16	0.023	0.028	0.003	0.49
	11월	33	16	0.023	0.024	0.003	0.48
	12월	40	22	0.032	0.017	0.003	0.61
평 균		42	21	0.023	0.032	0.003	0.48
환경정책기본법		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr
서울시 대기환경기준		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr

※ 자료 : 에어코리아(https://www.airkorea.or.kr)

나. 영향예측

1) 공사시

- 향후 도시관리계획 수립 후 사업대상지 내 단위개발계획 시행 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 및 이동에 따른 오염물질(PM-10, PM-2.5, NO_2 등) 발생 등으로 대기오염물질 농도 증가가 예상되며, 주거시설 등의 대기환경에 영향이 예상됨에 따라 영향예측을 수행함
  - 현 단계에서 공사시 발생하는 토공 물량이 정해지지 않아 건설장비(백호우), 운반장비(덤프트럭) 투입대수는 각 1대씩으로 가정함
- 건설장비(벡호우) 가동에 의한 오염물질 배출량
  - 공사시 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량을 산정한 결과, PM-10 0.0026g/sec, PM-2.5 0.0023g/sec, NO_2 0.0476g/sec로 산정됨

〈건설장비(백호우) 오염물질 배출계수〉

장비명	출력구간(P)	적용연식	배출계수(g/kWh)		
			PM-10	PM-2.5	NOx
백호우 (굴삭기)	75≤P〈130	2009년 1월 이후	0.190	0.175	3.540

※ 주 : PM-2.5는 PM-10 기준 92% 분율로 배출계수를 적용
※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터

〈건설장비(백호우) 배출량〉

구 분	대수 (대)	정격출력 (kW)	출력 비율	배출계수(g/kWh)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO2
백호우	1	100.8	0.48	0.190	0.175	3.540	0.0026	0.0023	0.0476
산정식	건설기계 배출량(E) = ΣN x HP x LF x EF E:배출량(kg/년), N:보유대수(대), HP:평균정격출력(kW), LF:평균출력비율(0.48), EF:배출계수(kg/kWh-대)								
산정과정	PM-10	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.190g/kWh = 9.1930g/hr = 0.0026g/sec							
	PM-2.5	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.175g/kWh = 8.4672g/hr = 0.0023g/sec							
	NO2	1대 × 100.8kW × 0.48 × 3.540g/kWh = 171.2793g/hr = 0.0476g/sec							

※ 주 : NOX→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터

- 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량
- 공사시 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0010g/sec, PM-2.5 0.0009g/sec, NO2 0.1527g/sec로 산정됨

〈덤프트럭 오염물질 배출계수〉

장비명	배출계수(g/km)				비고(연식)
덤프트럭	PM-10	0.2125×V(-0.4650)	V : 평균차속 k : 먼지분율(0.92)	0.0528	2010.10~ 2014
	PM-2.5	k×0.2125×V(-0.4650)		0.0485	
	NOx	40.3729×V(-0.5386)		8.0418	

※ 주 : 평균차속(V)는 장내 이동속도를 고려하여 20km/hr로 설정
※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(VI), 2023, 국가미세먼지정보센터

〈덤프트럭 오염물질 배출량〉

구 분	투입대수(대)	연료 사용량(L/hr)	1L당 운행거리(km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO2
덤프트럭	1	15.9	4.3	0.0528	0.0485	8.0418	0.0010	0.0009	0.1527
산정식	덤프트럭 배출량(E) = 투입대수(대) x 연료사용량(L/hr) x 운행거리(km/L) x 배출계수(g/km)								
산정과정	PM-10	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0528g/km = 3.6078g/hr = 0.0010g/sec							
	PM-2.5	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0485g/km = 3.3159g/hr = 0.0009g/sec							
	NO2	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.1527g/sec							

※ 주 : NOX→NO2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
※ 자료 : 1. 2024 건설공사 표준품셈, 2023. 한국건설기술연구원
2. 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(VI), 2023, 국가미세먼지정보센터
3. 2013년 자동차 연비 자기인증적합조사 결과 발표, 2014, 국토교통부 (현대 트라고엑시언트 적용)

• 공사시 총 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비 및 덤프트럭 가동에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10의 경우 0.0036g/sec, PM-2.5의 경우 0.0032g/sec, NO2의 경우 0.2003g/sec로 예측됨

〈공사시 오염물질 배출량 산정결과〉

(단위 : g/sec)

구 분		건설장비 가동에 의한 배출량	덤프트럭 가동에 의한 배출량	총 배출량
공사시	PM-10	0.0026	0.0010	0.0036
	PM-2.5	0.0023	0.0009	0.0032
	NO2	0.0476	0.1527	0.2003

2) 운영시

• 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향이 다소 증가할 것으로 예상됨에 따라 녹지조성, 에너지 절약계획 등 적정 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

다. 저감방안

1) 공사시

- 「대기환경보전법」 제43조, 동법 시행규칙 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 공사시 사업대상지 인근의 비산먼지 발생을 억제하기 위하여 주기적인 세륜·세차시설, 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책 수립으로 민원발생 최소화하겠음
- 주기적인 살수 실시
  - 살수효과 : 미국 EPA 자료에 의하면 1일 2회의 살수로 비산먼지 발생량의 약 50% 이상 저감효과가 있음(자료 : 대기오염배출계수(II), 1993, 환경처)
  - 살수구간 : 공사시 차량 주 진입로 및 작업구간 등
  - 살수횟수 : 살수량은 1회당 300~400cc/㎡ 정도로 하며 풍속, 일조시간 등을 고려하여 살수횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 최소화 할 계획임

〈살수차량 운영계획〉

구 분	내 용	
종류/적재량	16㎘ 탱크로리 / 13.6톤	
살수량	300~400cc/㎡·회	
살수횟수	1일 2회이상 주기적인 살수	
운행지역	사업대상지 내 공사현장 및 인접도로	

- 세륜세차시설 설치
  - 설치위치 : 공사시 토량 이동 및 연계도로 상황을 고려하여 공사차량 주요 진·출입로에 설치(현장여건에 따라 설치위치 조정)
  - 설치규격 : 「대기환경보전법 시행규칙」 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 설치토록 함

〈세륜·세차시설 설치기준〉

구 분	내 용
세륜시설	· 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 · 수조의 깊이 : 20cm이상 · 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 · 수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 · 차량은 수조내에서 3회이상 전·후진 통과
세차시설	· 살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 · 살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 · 수압 : 3㎏/㎠이상

• 공사차량 속도규제

- 사업대상지 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 저감할 수 있음
- 토량 운반차량에 대해서는 차량덮개를 설치 후 운행하여야 함

• 비산방진막 설치

- 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 필요시 방진막을 설치토록 하겠음

• 기타 저감대책

- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하며 적재함에 덮개를 설치
- 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
- 토사 야적시 방진덮개 설치
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 공사차량에 의한 도로변에 침적된 먼지의 경우 사업대상지 외부 살수 운영 및 인력에 의한 청소로 인해 재비산 방지

2) 운영시

• 현재 단계애서는 개발계획이 수립되지 않아 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립 시 본 사업으로 인한 대기질 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 내 대기오염물질 정화 등의 효과를 가진 수종을 식재토록 계획하겠음

〈대기오염물질 정화 수종〉

구 분	상 록	낙 엽
우 수	가문비나무, 곰솔, 구상나무, 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 주목, 회양목, 버지니아소나무, 삼나무, 편백, 향나무, 화백, 눈향나무, 비자나무 등	갈참나무, 느티나무, 낙우송, 덜꿩나무, 병꽃나무, 산철쭉, 참조팝나무, 해당화, 국수나무, 고광나무, 자귀나무, 밤나무, 쉬나무, 낙우송 등
양 호	가시나무, 녹나무, 담팥수, 동백나무, 금목서, 호랑가시나무, 소철, 식나무 등	단풍나무, 고추나무, 괴불나무, 대왕참나무, 마가목, 뽕나무, 산사나무, 상수리나무, 아그배나무, 왕벚나무, 이팝나무, 채진목, 팥배나무, 조팝나무, 황매화 등
권 장	까마귀쪽나무, 후피향나무, 백량금, 사철나무, 은목서, 팔손이, 치자나무 등	나래회나무, 안개나무, 산수유 화살나무, 풍년화, 호두나무, 눈향나무 등

※ 자료 : 미세먼지 저감능력이 높은 수종(2023.01), 국립산림과학원

8. 온실가스

가. 현황

1) 국가 온실가스 배출량

• 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6 백만톤CO_2e이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1 백만톤CO_2e에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

〈온실가스 배출량 및 증감률〉

(단위 : 백만톤 CO2eq)

구분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
												1990년 대비	전년 대비
CO2	배출량	252.0	384.3	443.7	498.2	595.4	634.3	665.0	643.8	599.8	617.8	145.2	3.3
	비중(%)	86.3	88.6	88.3	88.7	90.7	91.6	91.5	91.8	91.4	91.3		
CH4	배출량	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.1	27.3	-9.8	0.8
	비중(%)	10.4	6.7	5.5	4.9	4.2	3.9	3.9	3.9	4.1	4.0		
N2O	배출량	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	14.3	14.2	14.1	14.8	69.6	3.7
	비중(%)	3.0	3.2	3.5	3.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.1	2.2		
HFCs	배출량	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
	비중(%)	0.3	1.2	1.7	1.2	1.2	1.1	1.3	1.0	1.0	1.2		
PFCs	배출량	NONE	0.063	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
	비중(%)	-	0.01	0.4	0.5	0.3	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5		
SF6	배출량	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
	비중(%)	0.1	0.3	0.6	0.8	1.5	1.2	1.0	0.9	0.8	0.8		
총배출량 (LULUCF 제외)		292.1	433.8	502.7	561.5	656.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4
비중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 주 : 1. PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산
2. LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석을 참고한다
3. NO(Not Occurring): 국내에 배출•흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우, NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

※ 자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

2) 서울특별시 온실가스 배출량

• 서울특별시 2021년도 온실가스 총 배출량은 45,941천tonCO2eq로서 2020년 대비 2.6% 증가함
  - 45,941천톤CO2eq - 44,791천톤CO2eq = 1,150천톤CO2eq

〈서울특별시 연도별 온실가스 배출량〉

(단위 : 천tonCO2eq)

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	변화량	
								20년 대비	15년대비
온실가스 배출량	47,897	49,083	47,819	48,281	46,959	44,791	45,941	△1,150 (△2.6%)	▽1,956 (▽4.1%)

※ 주 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2021년도분), 2023.12, 서울특별시

나. 영향예측 및 저감방안

• 공사 중 장비 가동 및 차량 이동에 의한 대기오염물질(PM10, PM2.5, NO_2) 및 온실가스 발생이 예상됨
• 운영시 연료, 전력 및 수도 사용에 따른 온실가스와 사업대상지를 이용하는 차량에 의한 온실가스 발생이 예상됨
• 계획시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 계획
• 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구 사용
• 신·재생 에너지 확보

9. 친환경적 자원순환

가. 현황

1) 생활폐기물

가) 생활폐기물 관리구역 현황

• 서울특별시 관악구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사결과, 서울특별시 관악구는 전역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈생활폐기물 관리구역 현황〉

구 분	전체 행정구역		생활폐기물 관리구역	비 고	비 고
	면 적(㎢)	인 구(명)	면 적(㎢)	인 구(명)	
관악구	29.57	501,226	29.57	501,226	-

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물 발생 및 처리현황

• 서울특별시 관악구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 서울특별시 관악구의 생활폐기물(가정) 발생량은 133,347.5톤/년으로 재활용 81,377.5톤/년(61.03%), 소각 31,989.9톤/년(23.99%), 매립 19,980.1톤/년(14.98%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈생활(가정)폐기물 발생 및 처리현황〉

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
				재활용	소각	매립	기타
총계			133,347.5	81,377.5	31,989.9	19,980.1	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소계		57,475.7	5,505.7	31,989.9	19,980.1	0.0
	가연성	소계	50,511.1	5,505.7	28,689.3	16,316.1	0.0
		폐지류	12,026.5	0.0	6,806.9	5,219.6	0.0
		폐합성수지류	17,990.6	0.0	13,399.2	4,591.4	0.0
		폐고무류	354.6	0.0	200.7	153.9	0.0
		폐섬유류	709.2	0.0	401.4	307.8	0.0
		음식물류 폐기물	1,614.4	0.0	913.7	700.7	0.0
		폐목재류	5,860.3	5,505.7	200.7	153.9	0.0
		기타	11,955.5	0.0	6,766.7	5,188.8	0.0
	불연성	소계	4,461.6	0.0	2,313.9	2,147.7	0.0
		폐금속류	1,418.4	0.0	802.8	615.6	0.0
		폐유리류	1,309.9	0.0	741.4	568.5	0.0
		폐토사류	296.0	0.0	68.5	227.5	0.0
		폐타일 및 도자기류	87.6	0.0	49.6	38.0	0.0
		연탄재	198.4	0.0	0.0	198.4	0.0
		기타	1,151.3	0.0	651.6	499.7	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장 생활폐기물)	33.4	0.0	18.9	14.5	0.0
	기타(배출불명등)		2,469.6	0.0	967.8	1,501.8	0.0
재활용가능 자원 분리 배출	소계		42,797.6	42,797.6	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	27.9	27.9	0.0	0.0	0.0
		기타	7,722.2	7,722.2	0.0	0.0	0.0
	고철류		669.2	669.2	0.0	0.0	0.0
	금속캔		965.7	965.7	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	5,677.1	5,677.1	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	553.6	553.6	0.0	0.0	0.0
		PET병	2,691.7	2,691.7	0.0	0.0	0.0
		기타	4,080.7	4,080.7	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		5,505.6	5,505.6	0.0	0.0	0.0
	폐의류		518.6	518.6	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		32.9	32.9	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		19.3	19.3	0.0	0.0	0.0
	영농폐기물	농약용기류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐비닐	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		49.2	49.2	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		668.5	668.5	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		5,969.8	5,969.8	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		7,645.6	7,645.6	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			33,074.2	33,074.2	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

나) 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

• 서울특별시 관악구의 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 28,226.8톤/년이며, 재활용 28,226.8톤/년(99.67%), 소각 28,226.8톤/년(0.33%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황〉

구분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
					재활용	소각	매립	기타
총계				28,226.8	28,135.0	91.8	0.0	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소계			5.9	0.0	5.9	0.0	0.0
	가연성	소계		5.3	0.0	5.3	0.0	0.0
		폐지류		1.2	0.0	1.2	0.0	0.0
		폐합성수지류		1.7	0.0	1.7	0.0	0.0
		폐고무류		0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
		폐섬유류		0.2	0.0	0.2	0.0	0.0
		음식물류 폐기물		0.4	0.0	0.4	0.0	0.0
		폐목재류		0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
		기타		1.7	0.0	1.7	0.0	0.0
	불연성	소계		0.6	0.0	0.6	0.0	0.0
		폐금속류		0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
		폐유리류		0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
		폐토사류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연탄재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타		0.2	0.0	0.2	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소계			27,665.2	27,579.3	85.9	0.0	0.0
	가연성	소계		27,603.9	27,518.1	85.9	0.0	0.0
		폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		27,101.7	27,031.2	70.5	0.0	0.0
		폐고무류		29.8	29.8	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	15.4	0.0	15.4	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		453.7	453.7	0.0	0.0	0.0
		폐식용유		3.4	3.4	0.0	0.0	0.0
		유기성오니류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	불연성	소계		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐금속류	금속캔류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			고철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐타일 및 폐도자기조각		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연소잔재물(연탄재 등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐전지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		무기성오니류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			32.2	32.2	0.0	0.0	0.0
	기타			29.1	29.1	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				555.7	555.7	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

다) 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

• 서울특별시 관악구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 229.6톤/년이며, 재활용 229.6톤/년(100.00%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황〉

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
				재활용	소각	매립	기타
총계			229.6	229.6	0.0	0.0	0.0
가연성	소계		195.4	195.4	0.0	0.0	0.0
	폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류		152.0	152.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		43.5	43.5	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성 오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	동식물성잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	소계		34.2	34.2	0.0	0.0	0.0
	광재류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연소잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	분진류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류	고철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		비철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석재폐콘크리트류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석고및폐석회		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제및폐흡수제		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유리도자기편류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무기성 오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		34.2	34.2	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

라) 건설폐기물 발생 및 처리현황

• 서울특별시 관악구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 관악구의 건설폐기물 발생량은 328,163.5톤/년이며, 대부분 재활용 328,141.9톤/년(99.99%)으로 처리되는 것으로 조사됨

〈건설폐기물 발생 및 처리현황〉

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
				재활용	소각	매립	기타
총계			328,163.5	328,141.9	21.6	0.0	0.0
가연성	폐목재		293.6	293.6	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		1,293.9	1,285.5	8.4	0.0	0.0
	폐섬유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐벽지		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	건설 폐재류	폐콘크리트	258,676.6	258,676.6	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	33,115.6	33,115.6	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	1,331.2	1,331.2	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	61.1	61.1	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	3,299.6	3,299.6	0.0	0.0	0.0
	건설오니		39.4	39.4	0.0	0.0	0.0
	폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐타일 및 폐도자기		64.4	64.4	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		29,988.1	29,974.9	13.2	0.0	0.0
기타			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

마) 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 관악구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 관악구의 지정폐기물 발생량은 2,086.9톤/년으로 재활용 1,026.6톤/년(49.19%), 매립 522.8톤/년(25.06%), 소각 426.2톤/년(20.42%), 기타 111.3톤/년(5.33%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장지정폐기물 발생 및 처리현황〉

구분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
			재활용	소각	매립	기타
관악구	소계	2,086.9	1,026.6	426.2	522.8	111.3
	공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	광재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타 폐유기용제	452.1	130.0	322.1	0.0	0.0
	분진	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	수은폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	안정화 또는 고형화처리물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	천연방사성제품폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐내화물 및 폐도자기조각	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐농약	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐산	503.8	499.5	0.0	0.0	4.3
	폐석면	629.8	0.0	0.0	522.8	107.0
	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐알칼리	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유	468.6	397.1	71.5	0.0	0.0
	폐유독물	30.3	0.0	30.3	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	2.3	0.0	2.3	0.0	0.0
	폐합성고무	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제 및 폐흡수제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	할로겐족유기용제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

3) 폐기물처리시설 현황

가) 소각시설 현황

• 서울특별시 관악구의 소각시설 현황 조사결과, 서울특별시 관악구 내 소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

나) 매립시설 현황

• 서울특별시 관악구의 매립시설 현황 조사결과, 서울특별시 관악구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

다) 기타처리시설 현황

• 서울특별시 관악구의 기타처리시설 현황 조사결과, 총 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈기타처리시설 현황〉

구 분	시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	2022년 처리량(톤)	1일평균 가동시간	허가 (승인)일
관악구	관악클린센터	봉천로 157	60.0	31,837.7	8	1990.12.31

※ 자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

나. 영향예측 및 저감방안

1) 공사시

가) 생활폐기물 및 분뇨

• 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임

• 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임

• 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 성상별로 분리수거한 후 재활용 가능한 폐기물은 재활용하고, 그 외 폐기물은 지자체 폐기물조례 및 폐기물처리방침에 따라 처리

나) 건설폐기물

• 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은「폐기물관리법」및「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 처리할 계획임

• 배출자는 공사현장에서 건설폐기물을 보관해야 하는 경우 적정하게 보관될 수 있도록 분류체계에 따라 보관시설을 설치하여야 함

다) 폐유 및 지정폐기물

• 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시

• 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

• 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

2) 운영시

- 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 관악구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임
- 운영시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

10. 에너지

가. 현황

1) 서울특별시 용도별 전력 사용량

- 서울특별시 2022년 전력 사용량은 48,788,677MWh로 조사되었으며, 서비스업 전력 사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.8%, 공공용 7.6%, 산업용 3.1%가 사용되는 것으로 조사되었음

〈서울특별시 전력사용량〉

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2017	46,298,158	13,131,172	3,581,534	27,647,345	1,938,108
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677 (100.0%)	14,550,105 (29.8%)	3,701,630 (7.6%)	29,004,080 (59.5%)	1,532,863 (3.1%)

※ 자료 : 2022 서울통계연보, 2023, 서울특별시

2) 서울특별시 가스공급량

• 서울특별시 2022년 가스 공급량은 도시가스 4,345,315천㎥, 프로판 124,316ton, 부탄 445,060ton로 조사 되었음

〈서울특별시 가스공급량〉

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량 (1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2017	5	4,429,453	89	145,449	89	584,904
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	155,631	83	467,497
2021	5	4,603,447	80	130,251	80	451,500
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060

※ 자료 : 2022 서울통계연보, 2023, 서울특별시

3) 서울특별시 온실가스 배출량

• 서울특별시 연도별(2005~2021) 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, SF6) 배출량을 살펴보면 CO_2, CH_4, N_2O의 배출량은 감소하는 경향을 보이며, HFCs의 배출량은 증가, SF6 배출량은 2020년까지 감소하다 2021년도에 증가하는 경향을 보임

〈서울특별시 연도별 온실가스 배출량〉

(단위 : 천tonCO2eq)

구 분	2005년		2020년		2021년	
	배출량	비율	배출량	비율	배출량	비율
CO_2	26,316	87.2%	19,337	89.0%	19,154	89.2
CH_4	2,374	7.9%	775	3.6%	749	3.5
N_2O	505	1.7%	245	1.1%	234	1.1
HFCs	958	3.2%	1,349	6.2%	1,327	6.2
SF6	18	0.1%	9	0.1%	11	0.1
합 계	30,170	100.0%	21,715	100.0%	21,476	100.0%

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2021년도분), 2023.12, 서울특별시

나. 영향예측 및 저감방안

• 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 계획함

• 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 계획함

• 운영시 조경녹지공간을 계획하여 계획시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

11. 소음·진동

가. 현황

1) 소음측정망

• 사업대상지는 서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(문성로, 쑥고개로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

〈환경소음측정망 측정 데이터〉

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
아진하우스 앞	일반	2023	1	57.5	55.4	57.5	57.2	57.0	54.4	50.5	52.0
			2	55.2	55.0	54.0	56.1	55.0	54.0	52.2	53.0
			3	52.4	55.8	51.3	53.4	53.0	49.4	46.7	48.0
			4	53.6	56.3	60.5	57.7	57.0	53.1	52.4	53.0
모던하우스 앞	일반	2023	1	63.2	59.0	57.5	58.0	59.0	56.3	57.2	57.0
			2	59.7	60.4	56.8	58.3	59.0	54.6	51.9	53.0
			3	56.6	57.1	53.4	51.6	55.0	54.5	46.2	50.0
			4	54.5	58.4	58.5	57.7	57.0	62.7	55.4	59.0
Cafe. 246 앞	일반	2023	1	58.3	59.6	60.2	61.5	60.0	58.2	57.2	58.0
			2	55.8	57.8	60.7	60.7	59.0	59.2	58.2	59.0
			3	50.8	51.2	52.3	50.7	51.0	51.2	48.8	50.0
			4	64.6	61.1	58.7	60.1	61.0	61.0	56.1	59.0
대학동 주민센터 앞	도로	2023	1	70.0	69.8	69.3	70.2	70.0	68.1	66.1	67.0
			2	70.0	66.9	69.6	70.3	69.0	67.8	66.3	67.0
			3	59.5	61.1	62.1	61.1	61.0	60.7	54.5	58.0
			4	70.8	70.7	71.6	70.1	71.0	68.7	65.9	67.0
넥서스 스터디 앞	도로	2023	1	1.0	74.8	73.8	73.8	74.0	74.0	72.8	69.3
			2	2.0	74.0	73.6	73.4	73.6	74.0	71.3	70.1
			3	3.0	59.7	60.3	61.3	57.9	60.0	56.7	52.5
			4	4.0	73.2	73.5	72.9	72.9	73.0	71.8	68.8

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http:www.noiseinfo.or.kr)

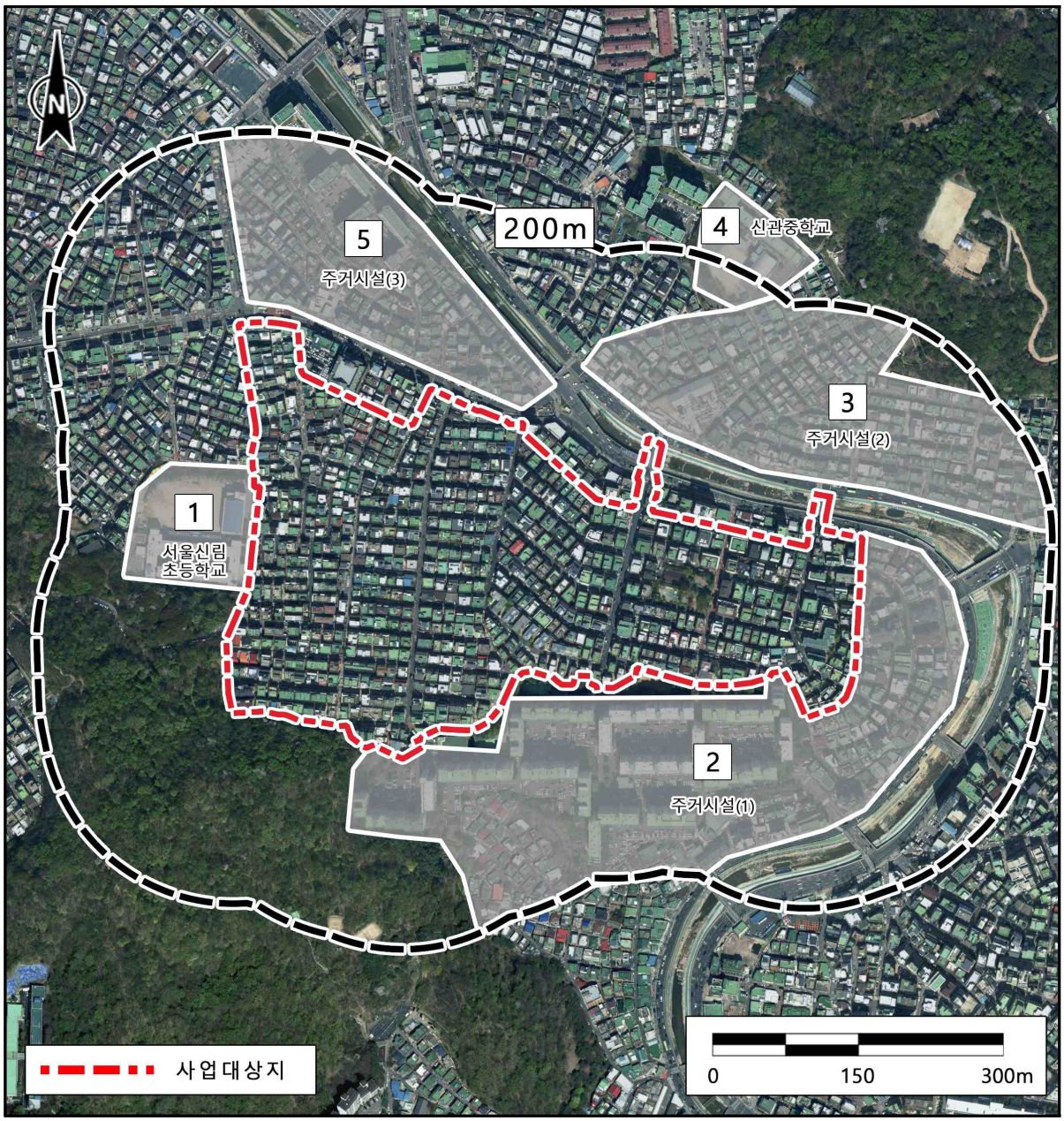
2) 정온시설 분포 현황

• 본 사업대상지 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사결과 사업대상지 인근으로 주거시설, 교육시설이 위치하는 것으로 조사됨

〈 정온시설 현황 〉

구 분		이격거리	용도지역	비 고
1	서울신림초등학교	12.7m	일반주거지역	교육시설
2	주거시설(1)	인 접	일반주거지역	-
3	주거시설(2)	16.7m	일반주거지역	-
4	신관중학교	140.3m	일반주거지역	교육시설
5	주거시설(3)	19.4m	일반주거지역	-

〈 정온시설 분포현황도 〉



나. 영향예측

1) 공사시

가) 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향예측

- 계획시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(교육시설)이 55dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 234m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

〈 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 〉

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					25m	74m	125m	234m	300m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	78.8	74.3	64.9	60.4	54.9	52.8
	백 호 우	76.5	1						

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)
※ 주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

나) 건설장비에 의한 정온시설 예측소음

- 공사시 건설장비 투입에 따른 인근 정온시설에 미치는 영향을 검토한 결과 사업대상지와 인접한 정온시설에서 소음 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음
- 이에 따라, 공사시 소음목표기준을 초과하는 정온시설에 대하여 저감대책 수립이 요구됨

〈 공사시 정온시설 예측소음도 〉

구 분	정온시설	이격거리	예측소음도[dB(A)]	목표기준[dB(A)]
1	서울신림초등학교	12.7m	80.2	55.0
2	주거시설(1)	인 접	88.3	65.0
3	주거시설(2)	16.7m	77.9	65.0
4	신관중학교	140.3m	59.4	55.0
5	주거시설(3)	19.4m	76.5	65.0

※ 주 : 1. 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리
2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

2) 운영시

• 운영시 주 소음발생원은 방문·이용객의 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

다. 저감방안

1) 공사시

가) 일반적인 소음·진동 저감방안

• 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임

• 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임

• 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함

• 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

나) 가설방음판넬 설치

• 소음목표기준을 초과하는 사업대상지 인근 정온시설에 대하여 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획이며, 가설방음판넬 설치 후 목표기준을 초과할 경우 이동식 방음벽을 설치할 계획임

〈 가설방음판넬 설치 후 예측소음도 〉

구 분	정온시설	저감대책	이격거리	예측소음도[dB(A)]		목표기준[dB(A)]
				저감 전	저감 후	
1	서울신림초등학교	가설방음판넬 H=10.0m	12.7m	80.2	67.0	55.0
2	주거시설(1)		인 접	88.3	75.0	65.0
3	주거시설(2)		16.7m	77.9	64.7	65.0
4	신관중학교		140.3m	59.4	46.6	55.0
5	주거시설(3)		19.4m	76.5	63.4	65.0

※ 주 : 1. 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

〈 공기주입형 이동식방음벽(예시) 〉



2) 운영시

• 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

〈 운영시 저감대책 〉

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태 저소음포장 및 그루빙설치	교통흐름의 조절 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	방음벽 설치 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	배치 및 건축계 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 건축공간의 흡음설계	특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 도로 일정거리 내 토지용도 제한 녹지공간 확보

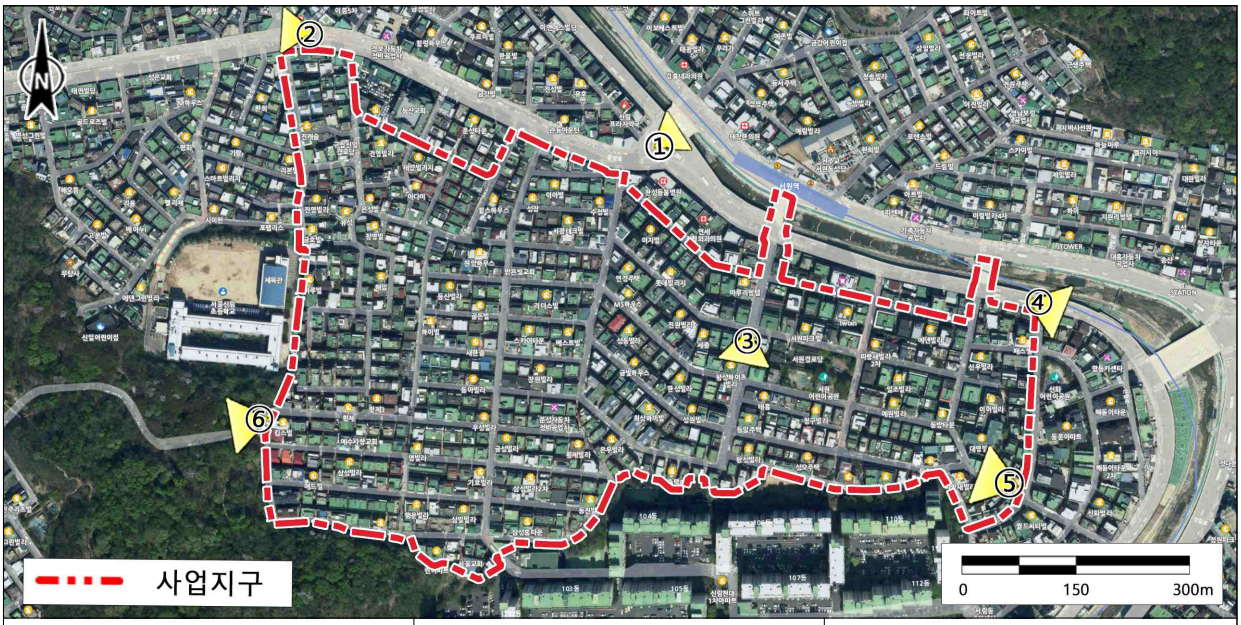
12. 경관

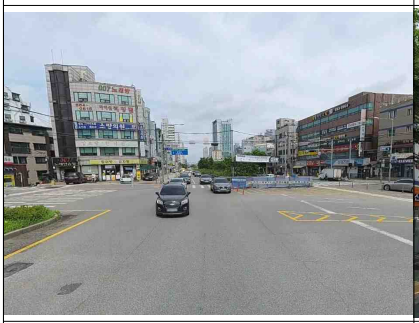
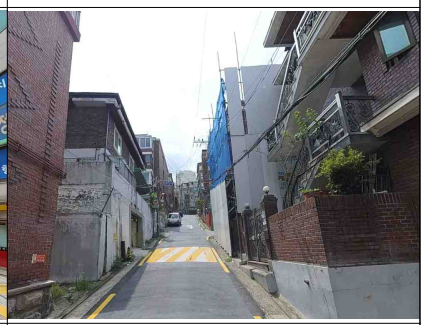
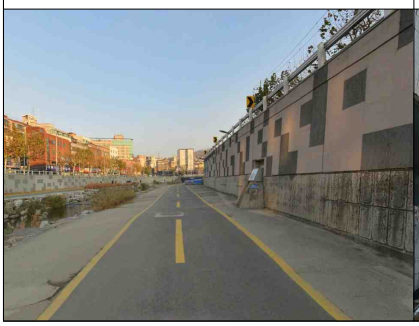
가. 현황

1) 사업대상지 주변현황

- 사업대상지 주변은 제1·2·3종일반주거지역으로 분포하며, 사업대상지 주변으로 도로(문성로 및 쑥고개로)와 지하철역(서원역)이 위치하며, 동측으로 도림천 등이 분포하고 있음

〈사업대상지 주변 현황 〉



① 신림1교 교차로	② 문성로	③ 신림로41길
		
④ 신림로	⑤ 신림로31길	⑥ 장충단로
		

나. 영향예측 및 저감방안

• 본 사업대상지는 현재 기존 건축물이 위치하고 있으므로 경관적 부정적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 지역특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용토록 할 것임

1) 기본방향

• 대상지역의 잠재력을 최대한 고려한 새로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
• 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
• 주변시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
• 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
• 조망을 확보하고 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치

2) 조경계획

• 주변지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 녹지를 계획함과 동시에 부지 외곽부분을 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획임
• 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 조경계획을 수립

3) 스카이라인 구상

• 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
• 건축물의 규모 및 높이는 주변지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인을 형성
• 압박감을 주지 않는 규모로 계획

13. 휴식 및 여가공간

가. 현황

• 서울특별시 송파구의 공원지정 현황은 도시자연공원구역 1개소, 도시공원 160개소, 기타공원 13개소로 총 174개소가 조사되었으며, 전체면적 4,776.8천㎡ 중 도시자연공원구역 44.4천㎡, 도시공원 2,058.1천㎡, 기타공원 2,674.3천㎡로 조사됨

〈공원지정 현황〉

구분	총계	자연공원(국립)	도시자연공원구역	도시공원					기타공원2)
				어린이공원	소공원	근린공원	수변공원	문화공원	
개소	135(3)	-	3(1)	71	17	5(2)	4	1	34
면적(천㎡)	12,485	-	10,419	87	23	1,859	34	4	61

※ 주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함
※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

나. 영향예측 및 저감방안

- 휴식 및 여가공간을 계획하여 주민복리증진에 긍정적 효과가 기대됨
- 사업대상지 내 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보하여 쾌적한 주거환경이 되도록 계획

14. 일조

가. 현황

1) 일조시간 현황

- 서울기상대의 10년간(2014~2023년) 기상자료를 조사한 결과 총 일조시간은 2,455.0hr이며 계절별로는 봄(721.1hr), 가을(591.9hr) 순으로, 월별로는 5월이 264.1hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사되었음

〈월별 및 계절별 일조시간〉

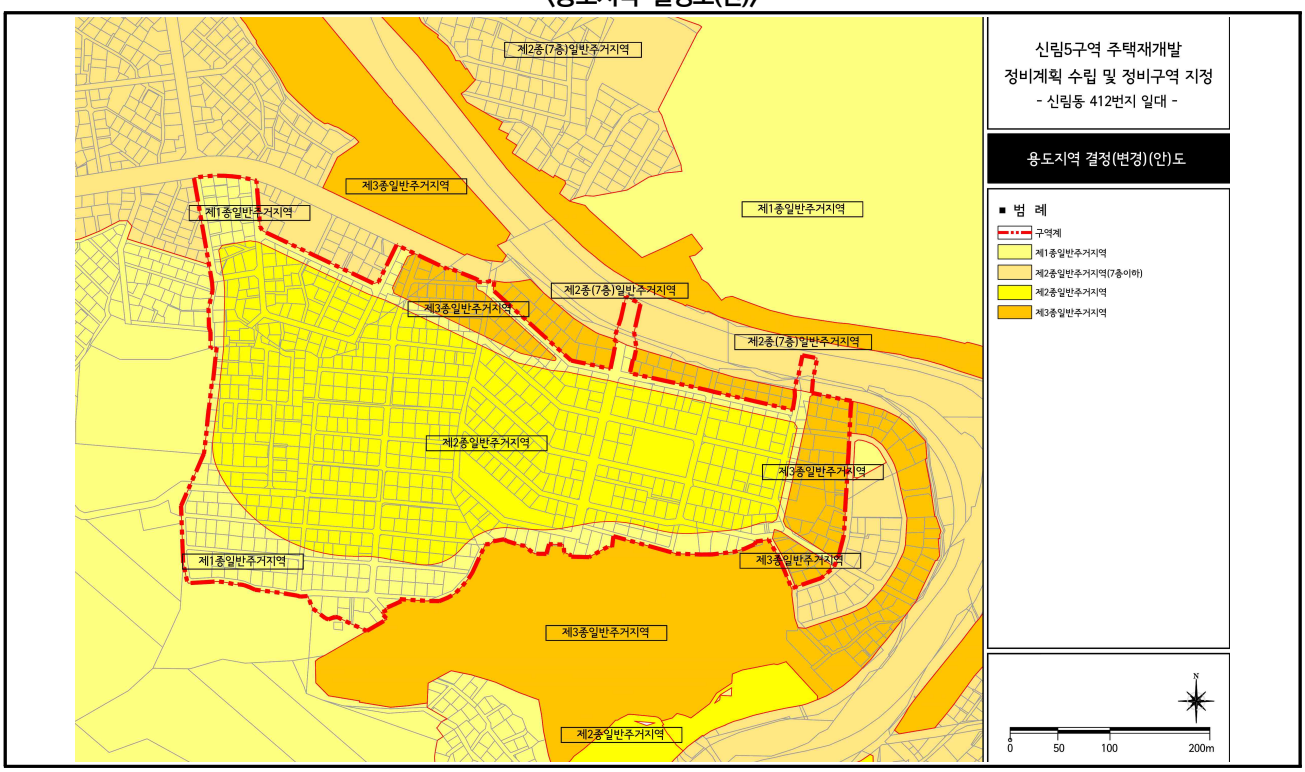
구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간 (hr)	229.6	227.4	264.1	214.8	161.2	168.8	200.7	219.7	171.6	185.1	195.6	190.2	2,455.0
	721.1			544.8			591.9			570.9			

※ 자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

2) 용도지역 현황

- 사업대상지는 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역으로 이루어져 있음

〈용도지역 결정도(안)〉



3) 일조권에 따른 관련 규정

- 현재 일조장해에 대한 환경기준은 따로 규정되어 있지 않으나 일조권 침해여부를 판단하는 기준은 법원 판례로 “공동주택의 경우에는 동지일 기준 09:00부터 15:00 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일 기준 08:00에서 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보”를 기준으로 일조장해를 판단함
- 또한「건축법」제61조 및 동법 시행령 제86조,「서울특별시 건축 조례」에서 제35조 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음

〈일조권 관련 법령 검토〉

① 건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조등의 확보를 위하여 정북 방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 하여야 한다.
- 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다

③ 서울고법 (1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)
- 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

〈일조권 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한(서울특별시 건축 조례)〉

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.
1. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」제31조제1항의 규정에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.
1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

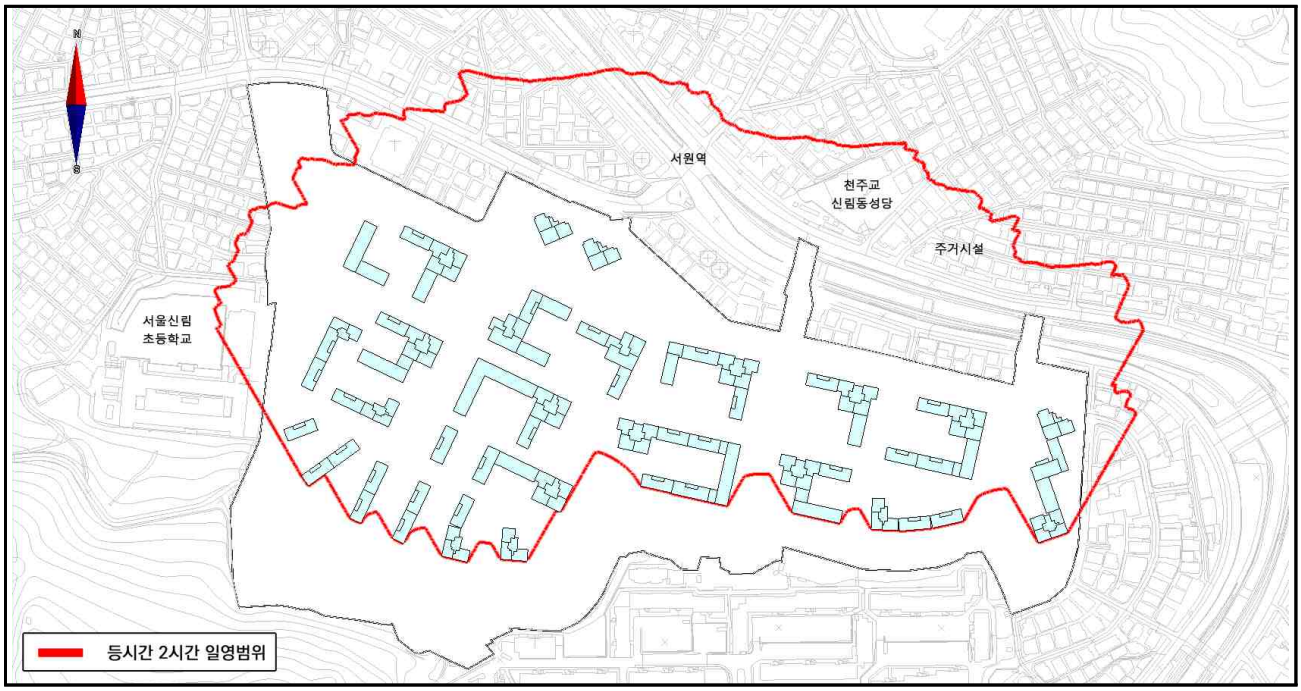
③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고「주택법 시행령」제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상

나. 영향예측 및 저감방안

• 본 계획시행으로 인한 일조영향범위는 등시간 2시간을 기준으로 영향예측을 진행하였으며, 대상지 주변으로 대부분 주거시설이 위치하고 있어 일조권 피해 영향이 예상되나, 본 건축물은 관련법령에 의거 건물높이, 배치계획 등을 통하여 일조영향을 최소화 할 수 있도록 계획하겠음

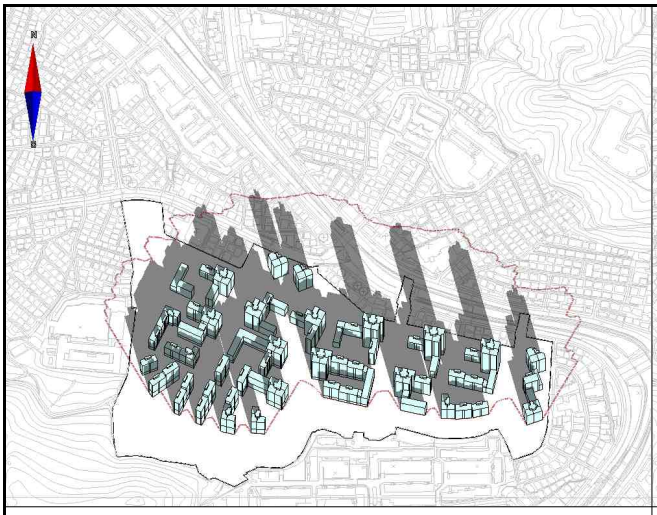
〈등시간 2시간 일영도〉



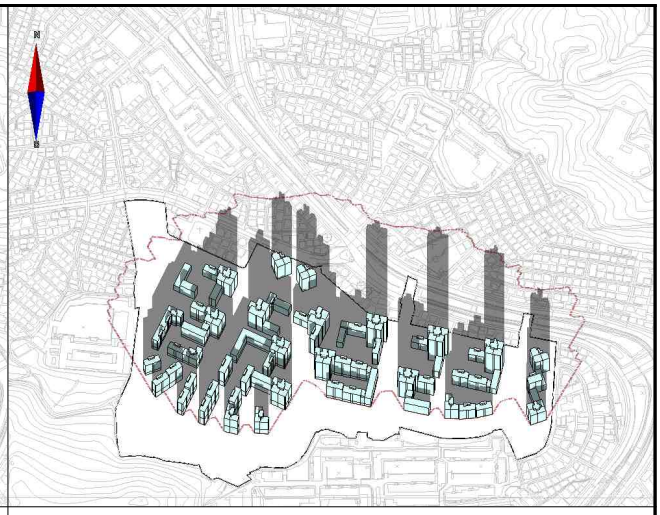
〈시간별 일영도〉



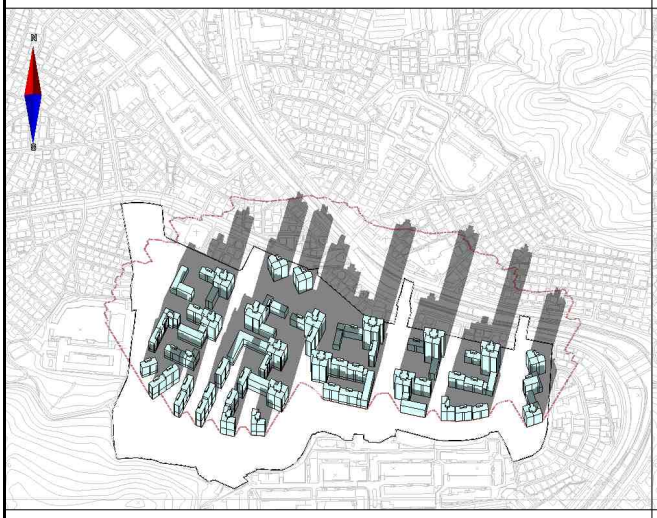
09시	10시



11시



12시



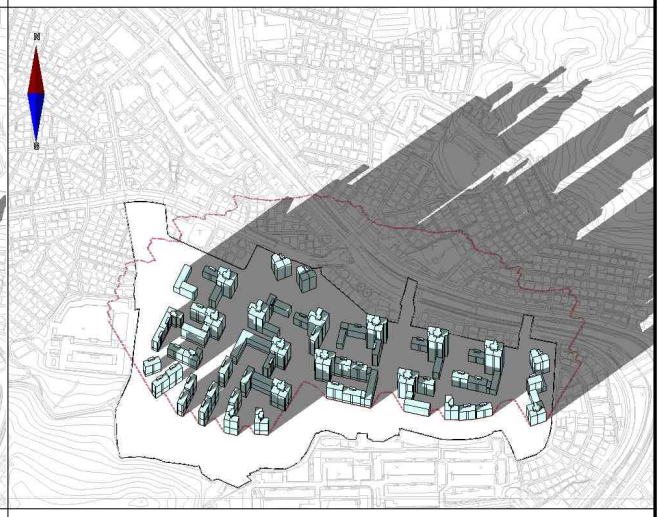
13시



14시



15시



16시

15. 보행 친화공간

가. 현황

- 사업대상지 경계로 북측은 문성로 및 지하철1호선 서원역이 위치하며, 동측으로 도림천을 따라 보행공간이 위치함

나. 영향예측 및 저감방안

- 지형여건을 고려한 진·출입로의 개설 및 보행도로 계획을 통한 접근성 개선
- 내부의 출입구는 가능한 한 주변의 진출입구와 연계될 수 있도록 계획

〈경사지 지형을 극복하는 공공보행통로 계획〉



3 사회경제환경

1. 인구 및 주거

가. 현황

• 서울특별시 관악구의 과거 5년('18~'22)간 인구는 감소하는 추세이며, 2022년 인구수는 총 501,226명, 세대당 인구수는 1.72명으로 조사됨

〈관악구 인구 및 세대수 현황〉

구 분	년도	세대수 (세대)	인 구 수(명)			세대당 인구수 (명)	인구밀도 (명/㎢)
			계	남	여		
관악구	2018	262,222	520,040	260,742	259,298	1.9	17,587
	2019	268,559	517,334	259,194	258,140	1.9	17,496
	2020	274,811	509,803	255,211	254,592	1.8	17,241
	2021	276,597	499,449	250,058	249,391	1.8	16,891
	2022	283,623	501,226	250,687	250,539	1.72	16,951

※ 자료 : 2023 제38회 관악통계연보, 관악구청

나. 영향예측 및 저감방안

• 공사시 사업대상지 내 공사인부 투입에 따른 인구유입이 예상되나 이는 제한된 지역에서의 일시적인 변화이므로 지역적 인구의 변동에는 변화가 없을 것으로 판단됨

별첨 3. 경관성 검토서

1 경관성 검토의 개요

1. 경관성 검토의 목적

• 대상지 및 주변 지역의 경관자원 및 현황을 파악하고, 대상지내 물리적 환경 변화로 인한 경관변화를 미리 예측, 분석하여 악영향을 최소화하고 저감방안을 수립하여 주변 경관과의 조화 및 바람직한 경관 형성을 유도함으로써 합리적인 도시경관을 형성해 나가는데 그 목적을 두고 있음.

가. 경관검토의 목적

• 도시관리계획 수립에 있어서 도시관리계획의 시행에 따라 나타나는 경관적 변화를 미리 예측하고, 계획 수립에 있어서 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 유도함으로써 합리적인 도시경관을 형성해 나가는데 그 목적을 두고 있음

나. 경관검토의 법적 근거

• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조(도시 · 군관리계획의 입안) 제2항 및 제26조(도시 · 군관리계획 입안의 제안) 1항

• 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시 · 군관리계획도서(계획도와 계획조서)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과 · 재원조달방안 및 경관계획 등을 포함)를 작성하여야 함.

• 주민(이해관계자)은 도시 · 군관리계획을 입안할 수 있는 자(제24조)에게 도시 · 군관리계획의 입안을 제안할 수 있으며, 이 경우 제안서에는 도시 · 군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 함.

• (도시·군관리계획수립지침1-6-2-1) 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성 분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함)가 첨부되어야 함.

다. 경관검토를 통한 기대효과

• 본 사업은 도시관리계획(지구단위계획)의 결정(변경)을 통하여 계획이 진행됨에 따라 용도지역, 지구안에서의 행위제한의 적용이 되지 않기 때문에 경관성 검토를 통해 현행 용도지역, 지구와 정합성을 유지하고, 합리적인 도시관리계획을 마련

• 사업의 정체성 및 이미지 정립 등의 관점에서 사업대상지 및 주변의 자연경관과 인문경관 등을 분석하여 경관 저해요소를 최소화시킴으로서 주변경관과 조화로운 도시 이미지 형성

2. 경관의 이론적 고찰

가. 경관의 개념

1) 경관의 정의

- 일반적으로 『경치,景致』를 뜻하거나 '특색 있는 풍경·형태를 가진 일정한 지역'을 뜻하며, 한번의 조망으로 보여지는 토지 또는 영역의 일정부분과 해당부분에 위치한 모든 사물(Object)을 말함
- 경관은 전원풍경, 풍경화, 내륙풍경, 자연풍경, 지형. 토지 등과 같은 다양한 의미를 지녀왔으며 오늘에 이르러서는 이들의 포괄적인 의미로 받아들여지고 있음
- 경관을 '보여지는 풍경'이라고 정의할 때 『보여진다』는 의미는 시각만을 의미하지 않고 보다 일반적인 어휘인 『지각된다』는 의미로 이해할 필요가 있음. 즉, 꽃향기, 폭포소리, 새소리, 자동차 소리 등과 같이 인체의 오관을 통하여 '지각되는 풍경'으로 이해하는 것이 더 적절한 표현임

2) 경관의 관련개념

① 경관과 자연(Nature)

- 일반적으로 자연(Nature)이라고 할 때 자연경관을 연상하지만, 경관은 『자연경관』, 『인조경관 혹은 도시경관』 모두를 포괄함
- 자연(Nature)을 바라볼 때에는 자연경관이 형성되고 도시를 바라볼 때에는 도시경관이 형성됨
- 교외지역 등에서는 경관의 일부분으로서 자연이 포함될 수도 있음
- 따라서 자연은 인공적인 측면이 배제된 개념인데 비해 경관은 자연과 인공을 포괄한다는 측면에서 자연과 경관을 구별할 수 있음

② 경관과 풍경(Scenery)

- 풍경(Scenery)은 경관과 가장 가까운 개념이며, 두 개념 모두 '바라본다' 혹은 '보여진다'라는 의미를 함축함으로써 '관찰자'를 상징하고 있다는 점에서 공통성을 지님
- 다만, 풍경(Scenery)은 무대장치 또는 무대장면의 뜻을 함축하기 때문에 경관보다는 물리적 범위에 있어 제한적이며, 매력적인 미적 질을 지닌 시골의 모습을 연상케 함
- 이에 비해 경관은 어디서나 존재하며 모든 사람에게 관찰되어질 수 있는 개방적이고 포괄적인 개념을 함축하고 있으며, 경관은 미적 대상이 될 수는 있으나 반드시 미적 질을 지녀야 한다는 조건은 없음

③ 경관과 환경(Environment)

- 환경(Environment)은 모든 생물을 둘러싸고 유지시키는 것인데 반해 경관은 사람의 시야에 의하여 한정되며 사람의 움직임에 따라서 계속적으로 변화하므로 경관은 항상 눈앞에 전개됨. 따라서 사람은 경관 내에 있을 수 없으며 경관 앞에 있게 됨
- 즉, 환경(Environment)은 인간을 둘러싸고 있는 모든 것을 말하며 경관은 인간 앞에 전개되어 인간에게 지각되는 경치라고 할 수 있음

④ 경관과 장소(Places)

- 장소(Place)는 일정행위의 사건이 일어나며 제한된 경계를 가진 토지 또는 공간이며 장소성(sense of place)이라는 말에서와 같이 특정한 경험이 연관되어 있는 개념임

- 장소(Place)는 그 '안'에서 무엇을 경험하고 느낀다는 의미가 함축되어 있으며 경관은 그 '밖'에서 조망한다는 의미가 함축되어 있음
- 장소는 '경험(experience)한다'는 의미가, 경관은 '지각(perceive)한다'는 의미가 함축되어 있음

3) 주요 경관용어

① 경관자원

- 경관적으로 중요한 역할을 담당하는 요소로서 시각적 자원이 중요한 요소이며 포지티브(positive)한 경관 형성을 위한 계획요소임

② 시점

- 경관은 조망위치에 따라 평가가 달라질 수 있으므로 시점의 위치는 경관성질을 규정하는 가장 근본적인 요인임
- 시점은 한 점만을 의미할 수 없기 때문에 물리적 대상(군)을 조망하는 시점에서의 거리에 따라 시점장과 대상장의 두 요소로 구분할 수 있음

③ 주요 대상물

- 주요 대상물은 주대상과 부대상으로 구분
- 주대상(primary object) 건축물 등의 인공 축조물과 같은 경관상의 1차적인 대상물
- 부대상(secondary object) 랜드마크, 특정지형, 마당, 하천, 도로경관 등
- 대상장(landscape setting there) 조망되고 있는 대상 중 시점장과 주대상을 제외한 전체의 대상

④ 경관파괴 또는 경관침해

- 경관이 어떠한 일정한 형태를 가지고 성숙되어 있거나 경관의 질을 규정하는 주대상이 존재하는 곳에 마이너스 쪽으로 작용하는 실질적인 요소가 개입할 경우 경관파괴가 나타남
- 개입요소의 시각적 영향이 작고 주대상에 비하여 우월하지 않은 경우에 침해라 하고, 주대상이 가지고 있는 경관의 질을 대상으로 부(-)영향을 미치는 경우 경관파괴라 함

4) 경관의 형식적 유형

- 경관의 공간적 형태는 매우 다양하며 관찰거리에 따라 동일장소가 상이하게 지각되기도 하므로 경관의 형식을 엄격하게 분류하기에는 어려움이 따름

① 파노라믹 경관

- 시야가 제한받지 않고 멀리까지 트인 경관을 말하며, 시야가 트인 경관으로 주로 높은 곳에서 내려다보는 경관이거나 조감도적인 성격을 띔
- 파노라믹 경관은 하늘과 땅의 대비적인 구성을 지님

② 지형경관

- 독특한 형태와 지형지물이 경관에서 지배적 위치를 지닐 때 이를 지형경관이라 하며, 대체로 규모가 크며 산 또는 계곡의 형상에 따라 경관의 특성이 정해짐

③ **위요경관**

- 수목 또는 경사면 등의 주위 경관요소들에 의하여 울타리처럼 자연스럽게 둘러싸여 있는 경관
- 위요경관이 될 수 있는 조건은 낮고 평탄한 중심공간이 존재하고 중심공간 주위에 둘러싸는 수직적 요소의 형성이 전제되어야 함.
- 위요경관에서는 안정감, 포근함 등과 같은 주로 정적인 느낌을 받지만 중심공간의 경사도가 증가할수록 동적인 느낌이 증가되며, 중심공간이 너무 넓거나 주위의 울타리가 너무 멀거나 낮으면 위요정도가 낮아져 위요경관의 특성이 적어지고 점차 파노라믹 경관의 특성을 지니게 됨

④ **초점경관**

- 관찰자의 시선이 경관 내의 한 점으로 유도되도록 구성된 경관으로 비스타(vista) 경관이라고도 하며, 비스타경관은 좌우로의 시선이 제한되고 중앙의 한 점으로 시선이 모이도록 구성된 경관을 말함
- 초점경관은 중앙의 초점을 중심으로 강한 시각적 통일성을 지니고 안정된 구도를 지니고 있으며 시선을 초점으로 끌어들이는 힘이 있음

⑤ **관개경관**

- 교목의 수관 아래에 형성되는 경관으로 숲속의 오솔길에서 나뭇가지와 잎들이 하늘을 뒤덮는 도로와 같이 수목의 가지와 잎들이 천장을 이루고 수관이 기둥처럼 보이는 경관을 관개경관이라 함
- 도시경관에 있어 선형적인 도로에 형성되는 관개경관은 터널과 같은 효과를 발휘하기도 함.

⑥ **세부경관**

- 사방으로의 시야가 제한되고 협소한 공간규모를 가지고 있어 공간구성요소의 세부적인 사항까지도 지각될 수 있는 경관으로 경관요소의 섬세한 냄새와 소리, 질감까지도 지각할 수 있는 경관
- 내부지향적 구성을 지니고 있어 상상적 분위기를 조성하고 미지의 외부세계에 대한 동경심, 신비감을 느끼는 낭만적 경관임

⑦ **일시적 경관**

- 기본적인 경관유형에 부수적으로 또는 중복되어 나타나는 경관으로 계절감, 시간성, 자연의 다양한 변화 모습 등을 경험하는 경관
- 대기권의 기상변화에 따른 경관분위기의 변화, 수면에 투영되는 영상, 동물의 일시적 출현 등 순간적으로 이루어지는 경관의 변화가 해당

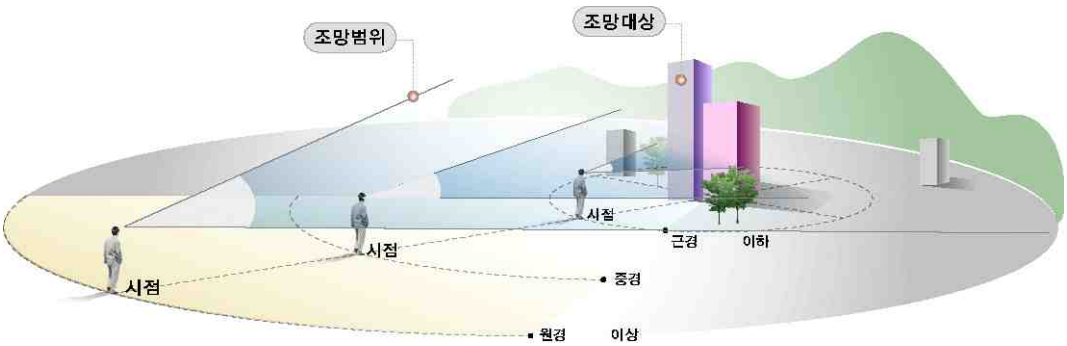
5) 시거리의 분할

- 시거리의 분할은 거리에 따라 건축물 또는 대상이 보이는 형태와 사람, 수목, 산과 들 등 경관구성요소들이 어떻게 지각되는가에 따라 근경, 중경, 원경으로 분류됨
- 근경의 경우에는 형태, 스케일, 텍스처, 색채 등이 상세하게 검토가 되어야 하며, 이는 가로시설물 디자인, 건축물 디자인과 같은 경우에 해당됨
- 중경의 경우에는 전체적인 형태나 스케일 등이 상세한 검토대상으로써 단지적 특성을 가지는 경우에 해당이 됨
- 원경의 경우에는 전체적인 형태나 스케일 등이 검토대상이 되나, 중경 영역에 비해 다소 상세성이 낮아지며,

전반적인 이미지를 중심으로 분석이 되고 있고, 대부분 도시전체를 대상으로 하는 경우에 해당이 됨

- 이러한 시거리적 분할의 기준에 따라 볼 때, 본 사업대상지에 대한 경관적 검토에서는 근경·중경 영역에서는 가로경관의 변화 등이, 원경의 범위에서 스카이라인 등의 전체적인 스케일과 형태에 대한 검토가 중요한 요소가 될 것으로 판단됨

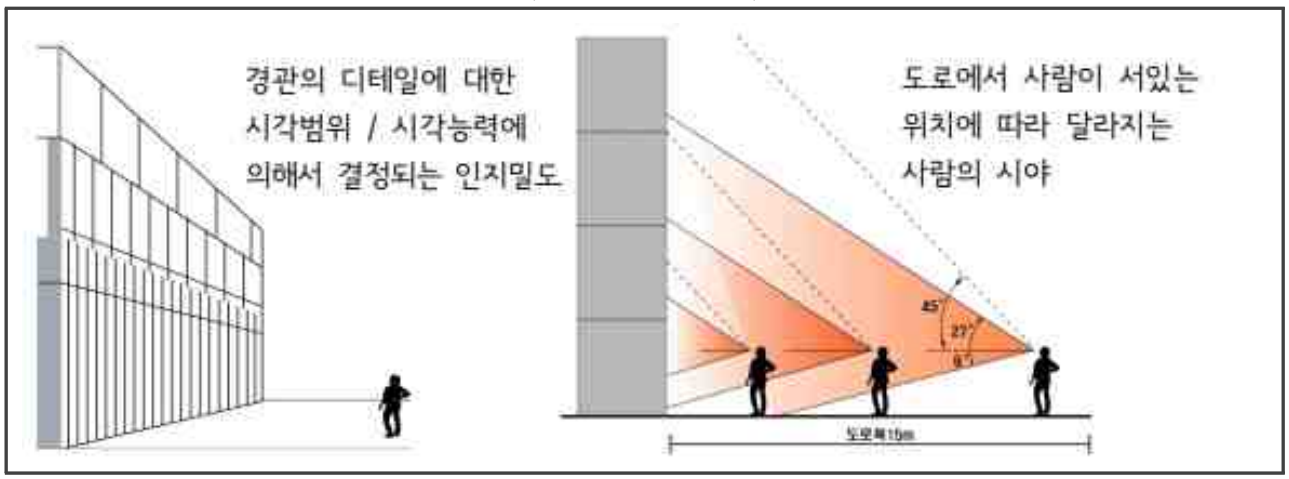
〈 도시경관계획상 경관에 관한 개념 〉

용 어	정 의
조망 (View)	
장면경관 (Scene)	· 경관현상의 기본형으로, 고정적인 시점에서 대상을 바라보는 경우 얻어질 수 있는 투시도적 사진적 인 풍경을 의미함
계기적 연속경관 (Sequence)	· 시점이 움직이는 것을 기초로 순차적으로 보여지는 연속성과 변화에 관한 경관으로서, 도시에서는 주로 가로경관에서 나타남

〈 도시경관계획상 경관에 관한 개념 〉

용 어	정 의
비스타 (Vista)	· 특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함
파노라마 (Panorama)	· 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	· 일정 대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 비스타 보다는 넓은 시야 확보 · 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	· 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타남

〈 시거리와 조망대상 〉



나. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2022. 1. 13)

- 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진 시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하며 2002년 2월 4일 제정됨
- 제25조 제2항에 의거하여 도시·군관리계획을 입안할 때 도시·군관리 계획 도서와 이를 보조하는 계획 설명서를 작성하도록 규정하고 있으며 계획설명서에는 경관계획을 포함함

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 〉

구 분	내 용
제12조 광역도시계획의 내용	① 광역도시계획에는 다음 각 호의 사항 중 그 광역계획권의 지정목적을 이루는 데 필요한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다. 4. 경관계획에 관한 사항
	광역도시계획 수립지침 제3장, 제4절, 3-4-6 경관계획 (1) 광역계획권 전체의 경관적 이미지와 특징을 분석하고, 광역계획권내 경관을 중점관리하여야 할 지역을 발굴하여 자연경관, 역사문화경관 등으로 해당지역의 경관유형을 구분한다. (2) 광역계획권 내의 경관적 가치가 높은 지역과 랜드마크 기능을 하는 자연경관요소 및 시설물을 조사한다. (3) 경관의 보호 및 개선을 위한 정책방향을 제시하고, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 하위계획에서 지향하여야 할 목표를 제시한다. (4) 해당 광역계획권의 경관적 잠재력과 특징을 살려 다른 광역계획권과 차별화된 경관계획을 수립한다.
제19조 도시·군 기본계획의 내용	① 도시·군기본계획에는 다음 각 호의 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다. 8. 경관에 관한 사항
	도시·군기본계획 수립지침 제4장 제8절, 4-8-3 경관계획의 구성 및 수립기준 (1) 현황분석 : 시·군 전체의 경관현황 및 경관과 관련한 기존 도시·군계획 내용의 조사·분석 (2) 기본구상 : 계획의 목표 및 전략 설정 (3) 경관관리대상지역 : 경관관리가 필요한 지역으로 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부에 설정할 수 있으며 중첩하여 설정할 수도 있다. (4) 경관관리구상도면
제25조 도시·군 관리계획의 입안	① 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다. ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.
	도시·군관리계획 수립지침, 제6편, 제1장 경관계획 (1) 계획수립의 목적 : 경관계획은 도시·군관리계획이 경관에 미치는 영향을 고려하여 경관계획을 우선 수립함으로써 자연환경, 인문환경, 시각환경 등의 경관적 요소를 보존 또는 활용할 수 있는 최선의 방안을 강구하는 것을 목적으로 한다. (2) 기본원칙 : 도시·군기본계획상 경관계획부문과 경관법에 따른 경관계획에서 정하는 바에 따라 경관의 보호 및 형성을 위하여 필요한 사항을 도시·군관리계획으로 결정한다.

구 분	내 용
제52조 지구단위계획의 내용	① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 6. 환경관리계획 또는 경관계획
	지구단위계획 수립지침 제3장, 제16절, 3-16-4 경관계획 (1) 수립개요 : 경관상세계획의 목적 및 공간적·시간적·내용적 범위 (2) 현황분석 : 자연·인문·역사·관광·스카이라인 등 경관요소와 경관에 영향을 미치는 법규 및 관련계획 등에 관한 조사 및 분석 (3) 기본구상 : 경관상세계획을 통해 보전·육성·창조 또는 제거하여야 할 과제의 선정과 과제별 기본전략을 제시하고 적정한 축척의 경관관리구상도 작성 (4) 계획지침 ① 일반지침 : 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물 ② 장소별 특별지침 : 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역 ③ 건축지침 : 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상 등 ④ 기타 공원·녹지조성 계획 등 (5) 실행계획 : 단계별 추진계획 등

2) 경관법(2019. 03. 14)

- 국토의 체계적 경관관리를 위하여 각종 경관자원의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항들을 규정하며 2007년 5월 제정, 2013년 8월 전부개정 됨
- 경관계획, 경관사업 및 경관협정, 경관심의, 경관위원회에 대한 사항을 규정하고 있음

〈 경관법 〉

구 분	내 용
제1조 목적	· 이 법은 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하는 데 이바지함을 목적으로 함
제2조 경관 관리의 기본 원칙	· 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 · 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 · 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 · 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 · 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성있는 요소를 갖도록 유도할 것 · 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것

3. 사업의 개요

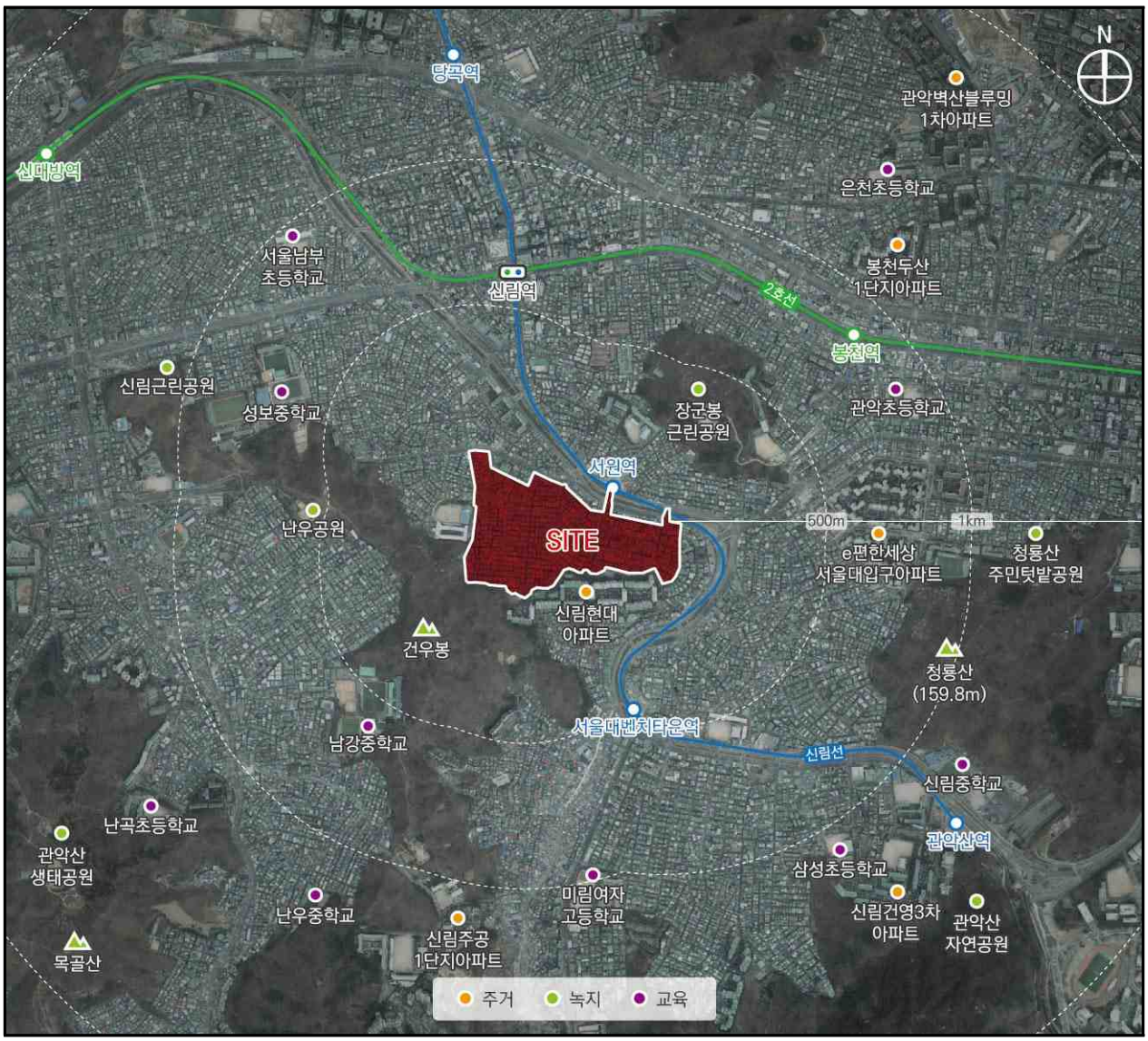
가. 사업의 위치 및 범위

- 사업대상지는 서울시 관악구 신림동 412 일대(169,069㎡ / 제1종, 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역)

나. 사업의 배경 및 목적

- 사업대상지는 1970년대 주택단지 조성사업으로 형성된 곳으로 약 74%의 주택이 노후화되어 주거환경 개선이 절실했지만, 제1종일반주거지역이 72%에 달하고 최대 60m의 고저차가 있는 구릉지 특성상 개발이 어려운 지역이였음.
- 신속통합기획을 통해 역세권·숲세권·수세권 장점을 살려, 도시의 다양성을 누리면서 자연과 조화되는 대규모 주거단지로 탈바꿈하는데 목적이 있음.

〈 사업대상지 위치도 〉



다. 사업의 목표

- 도시 주거환경의 정비·개선 및 서민주거안정 도모
  - 노후·불량한 저층주거지역에 대한 재개발정비사업을 통한 도시내 주거환경 개선
  - 정비기반시설 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성
  - 공공임대주택 공급 등을 통한 서민주거안정 도모
- 계획구역 및 주변 지역의 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도
  - 정비구역 및 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발 유도
- 무분별한 개발 규모 확대에 대하여 관련 법규, 도시기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능규모 조절

라. 정비구역 지정에 따른 기대 효과

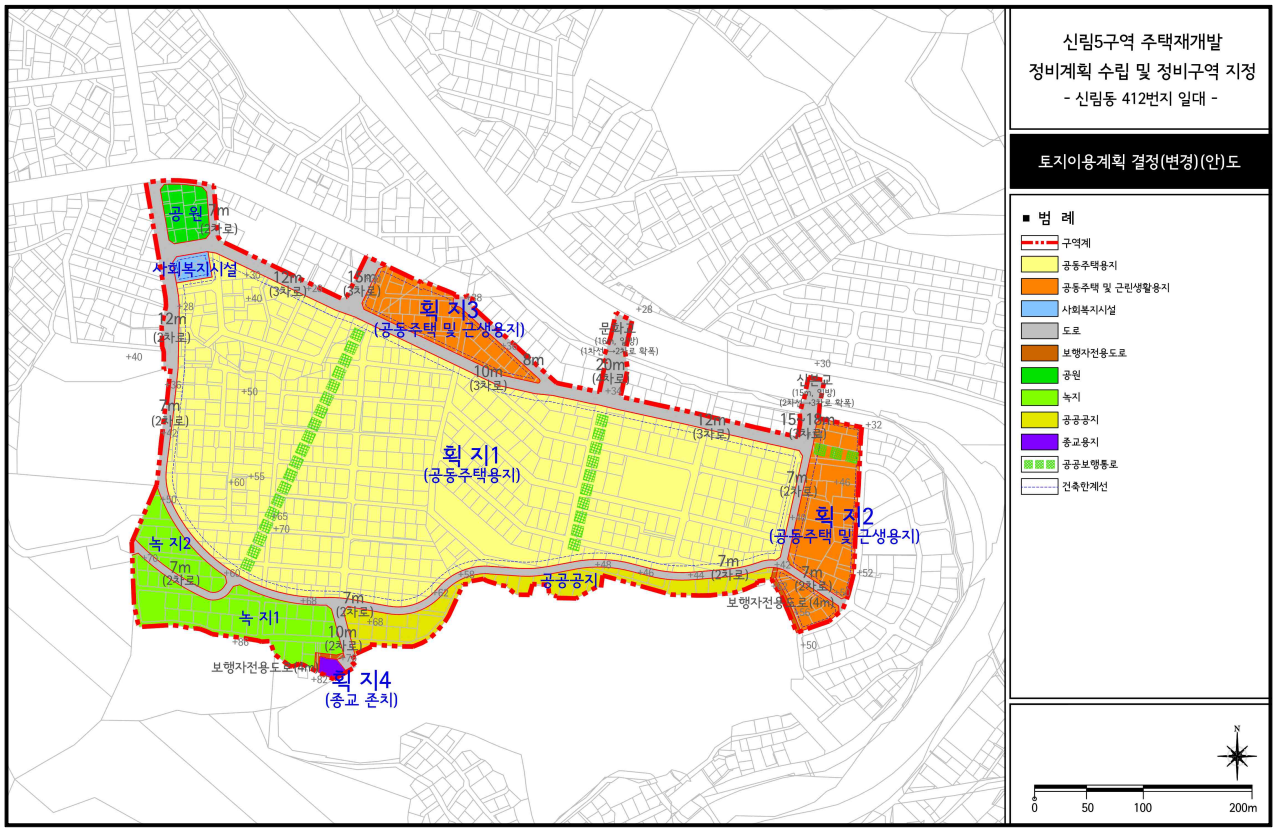
- 정비구역 내 노후·불량주택의 재개발사업으로 주변의 삶의 질 향상 및 도시경관 개선
- 주변개발추세와 정합을 이루는 개발로 정비구역 및 주변지역의 토지이용 합리화 도모
- 개발밀도에 부합하는 정비기반시설의 확충·정비를 통한 공공의 이익 및 도시성장관리 도모

마. 토지이용계획(안)

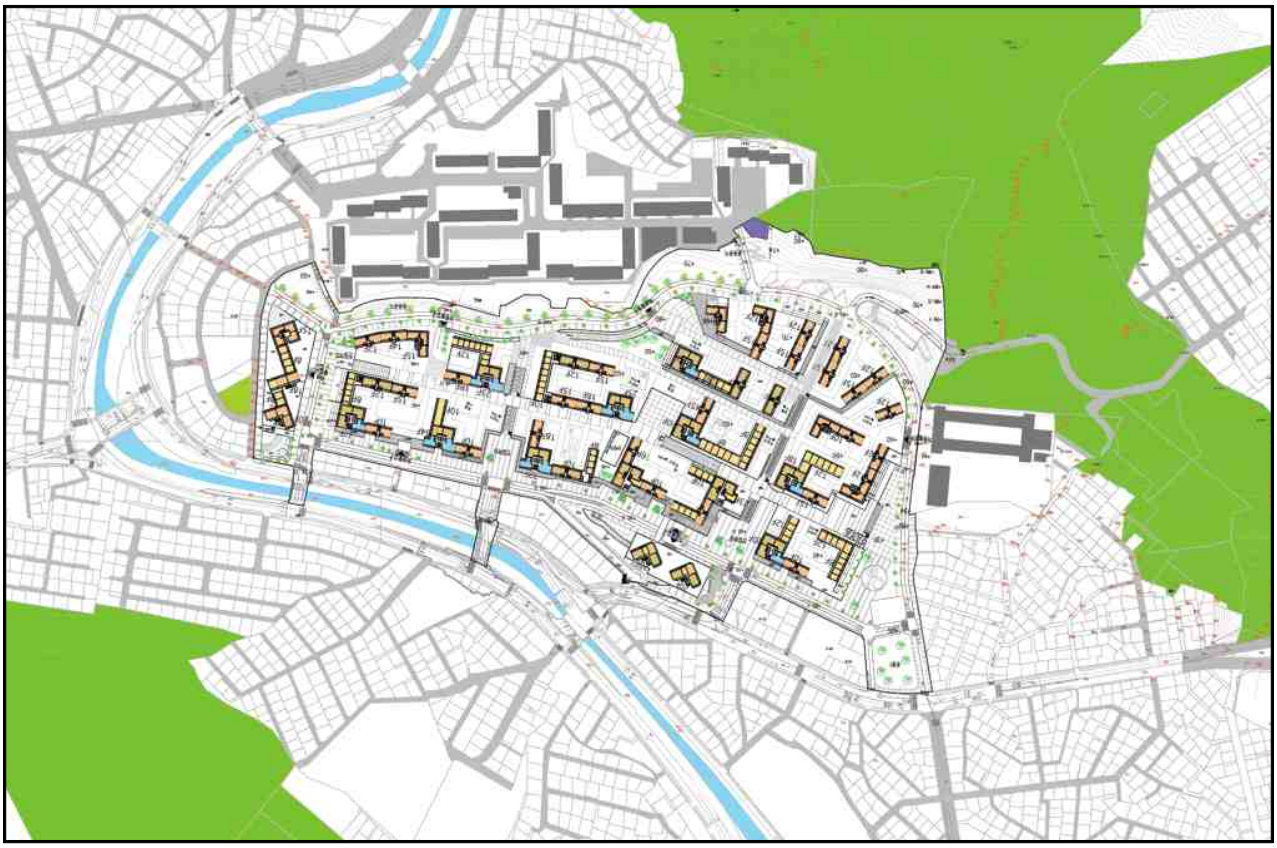
〈사업대상지 토지이용계획(안) 개요〉

구 분		면 적(㎡)	구 성 비 (%)	비 고
합 계		169,069.0	100.0	
정비기반시설 등	소 계	42,563.6	25.1	
	도 로	21,153.0	12.5	
	공 원	2,057.0	1.2	
	녹 지	11,567.0	6.8	
	사회복지시설	788.6	0.5	
	공공공지	6,998.0	4.1	
획지	소 계	126,505.4	74.9	
	획 지1	110,821.4	65.6	공동주택(제2종)
	획 지2	9,291.0	5.5	주거복합(제3종)
	획 지3	6,049.0	3.6	주거복합(제3종)
	획 지4	344.0	0.2	종교존치(제1종)

〈 토지이용계획(안) 결정도 〉



〈 사업대상지 건축배치(안) 〉

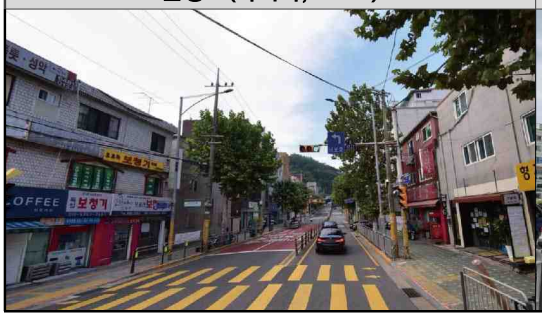
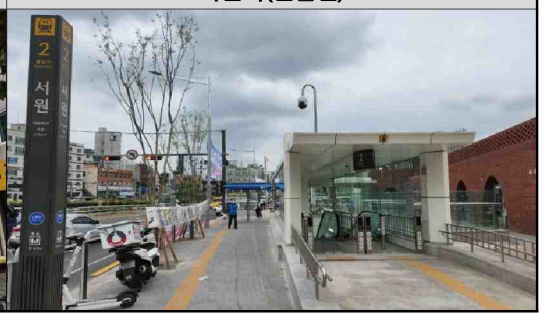


2 경관현황 및 여건분석

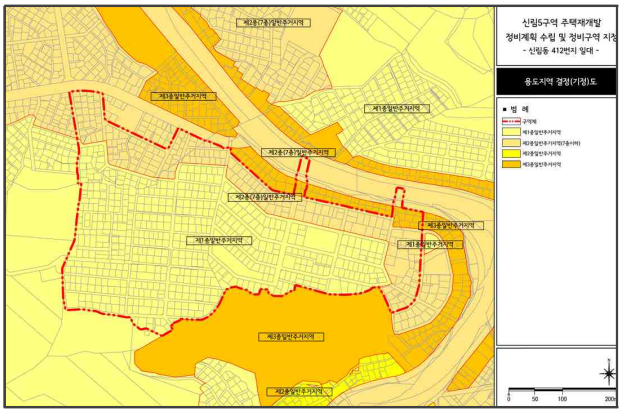
1. 입지현황 및 특성

- 사업대상지는 서원역(신림선)과 신림역(신림선, 2호선) 북측에 위치해 있어 대중교통을 통한 접근성이 매우 우수하며 문성로(북서측, 20m), 신림로(북측, 21m) 등을 통한 접근성도 양호한 편임
- 또한, 사업대상지 주변으로 대규모 공동주택단지(신림현대아파트, e편한세상 서울대입구 1차 1/2/3단지 아파트 등)가 분포하고 있으나, 사업대상지는 상대적으로 노후화된 소규모 저층주택이 밀집하고 있어 생활환경이 열악한 상황임

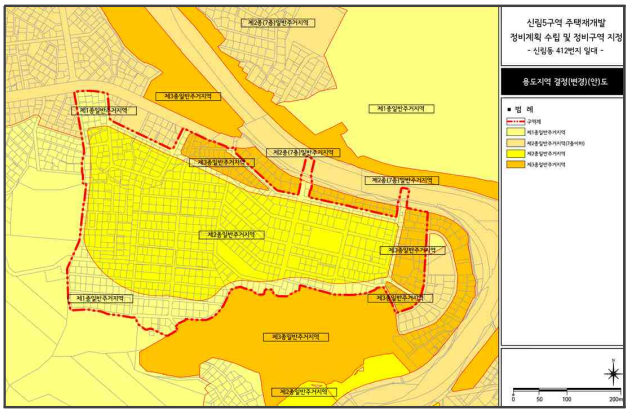
〈 입지현황 및 특성 〉

신림현대아파트	e편한세상서울대입구1차 1/2/3단지아파트
	
문성로(북서측, 20m)	서원역(신림선)
	

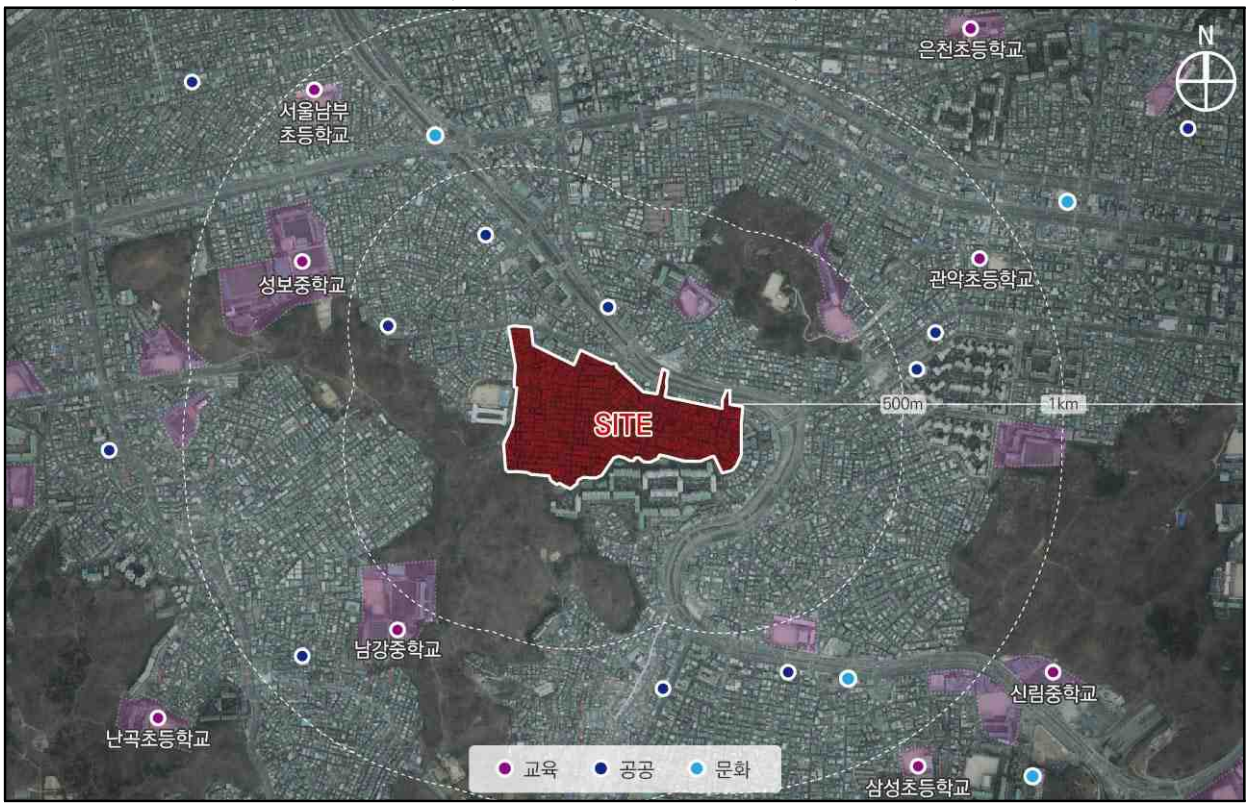
〈 용도지역·지구결정(기정) 〉

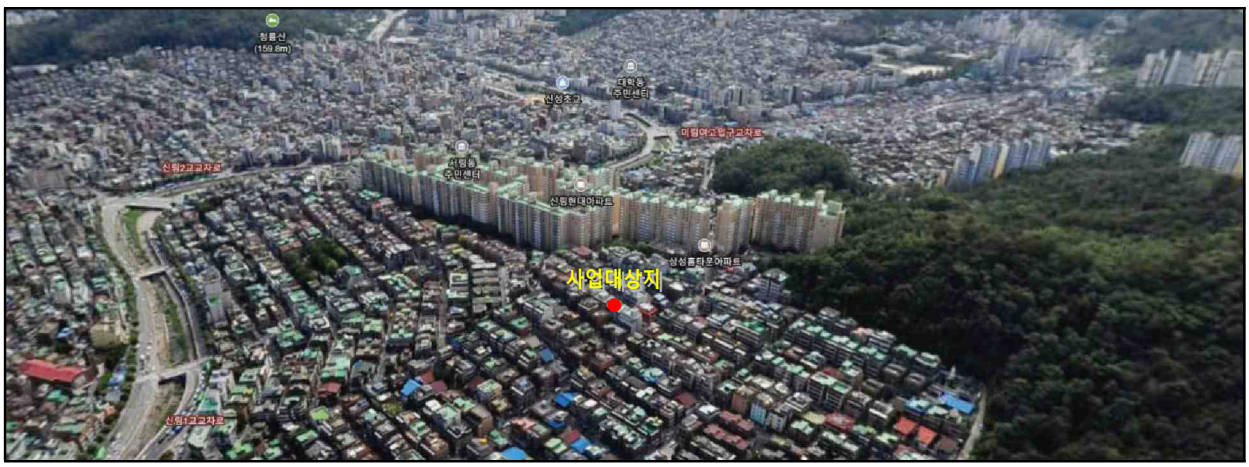


〈 용도지역·지구결정(변경)(안) 〉



〈 사업대상지 주변 공공시설현황 〉



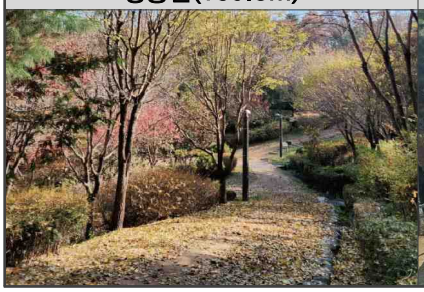
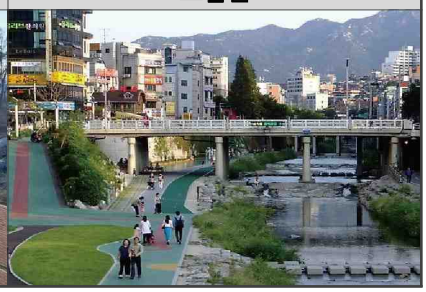


2. 자연·인문적 경관현황

가. 자연적 경관현황

- 사업대상지 동측으로 청룡산(159.8m)과 남측으로는 건우봉이 위치하고 있으며, 장군봉근린공원, 난우공원 등 크고 작은 근린공원이 위치하고 있음
- 북측으로는 도림천이 위치하고 있으며, 인근 주민들이 산책할 수 있는 쾌적한 환경으로 조성되어 있음
- 사업대상지의 위치와 이용반경 등을 고려할 때, 청룡산과 건우봉, 생태하천 복원사업으로 정비된 도림천 등 녹지경관과 수변경관이 함께 두드러져 있는 상황임

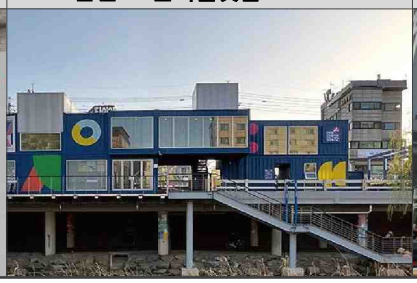
〈 주요 자연경관요소 〉

청룡산(159.8m)	건우봉	도림천
		

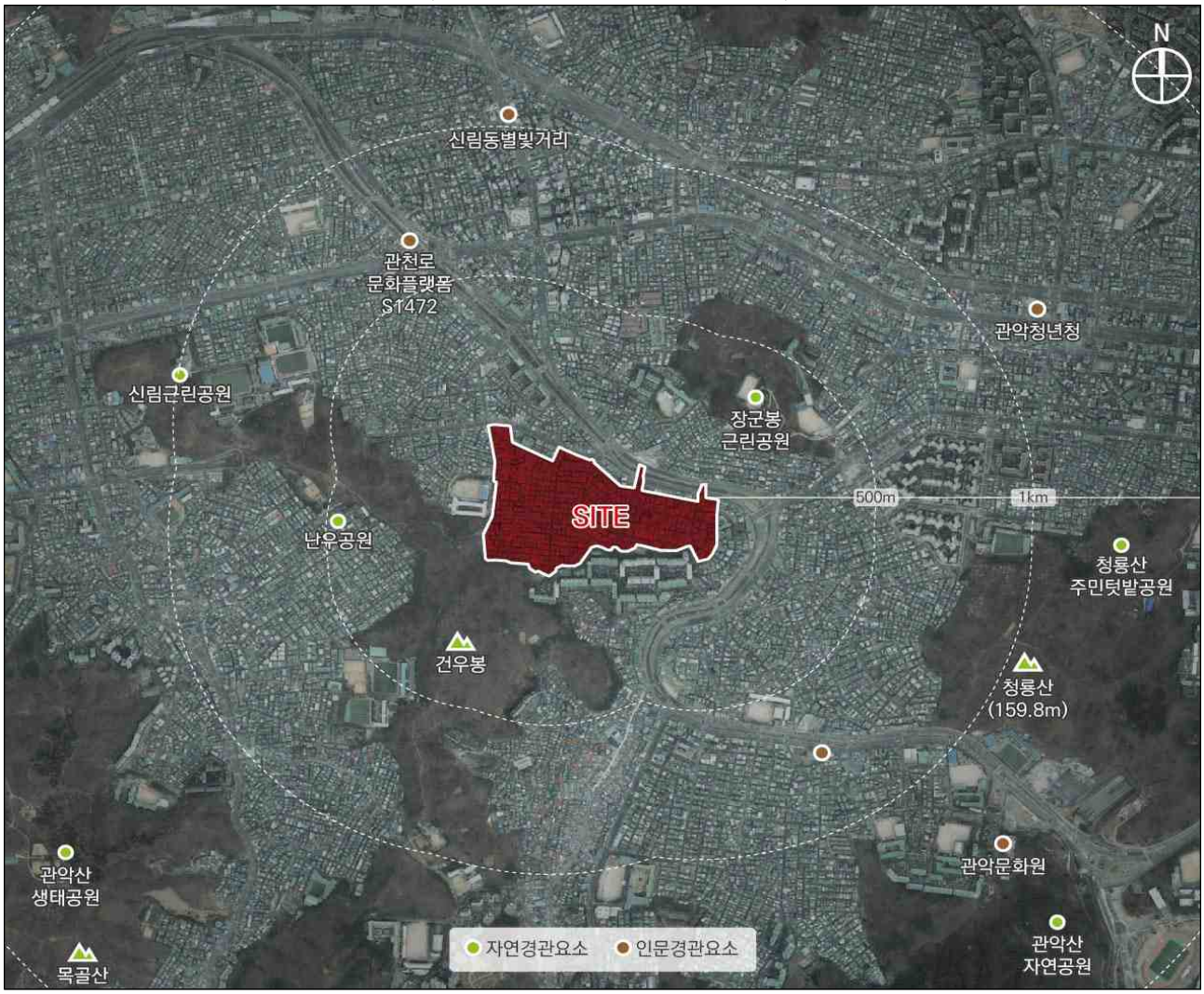
나. 인문적 경관현황

- 사업대상지 1km내에 신림현대아파트, e편한세상 서울대입구 1차 아파트 1/2/3단지 등이 위치하고 있으며, 대상지 주변으로는 대단지 주거형태와 저층의 주거형태가 두드러진 경관요소로 작용하고 있음
- 또한, 사업대상지 1km내에 신관중, 서울신림초, 남강중/고 등 다수의 학교시설이 위치하고 있으며, 사업대상지와 인접한 서울신림초등학교가 주요한 학교시설로 위치함

〈 주요 인문경관요소 〉

신림동별빛거리	관악문화원	광태소극장
		
관악세무서	**관천로 문화플랫폼 S1472**	**관악청년청**
		

〈 자연적·인문적 주요경관요소 위치도 〉



3. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 2040 서울플랜 (2040 서울도시기본계획, 2022)

1) 부문별 전략계획 중 「주택·정비」 및 「기후·환경」부문

- 2040 서울도시기본계획에서는 2040 서울플랜 시민계획단이 제시한 미래 서울의 과제를 토대로 핵심 이슈를 도출하고, 이와 연계하여 도시·군기본계획 수립지침에 따라 부문별 전략계획을 수립
- 이를 위해, 자연경관의 보호, 역사경관의 보전과 관리, 가로 및 시가지경관의 관리, 시민과 함께하는 경관관리 추진의 4개 전략과 추진방안을 제시

〈표〉 서울시 부문별 목표와 전략 中 「주택·정비」부문

목 표	전 략
양질의 주택공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	· 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택공급 활성화 · 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간참여를 유도하기 위한 지원 강화 · 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진 · 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진 · 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	· 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련 · 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발 · 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한스마트 주거 기반 마련	· 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축 · 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	· 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성 · 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리 · 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

2) 권역생활권계획(서남권)

■ 발전방향 : 신성장·교통경제 거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

구 분	추 진 전 략
도시공간	· 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 · 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 · 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 · 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 · 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	· 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 · G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급

구 분	추 진 전 략
기반시설	· 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 · 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 · 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	· 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	· 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 · 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신

3) 2030 서울시 생활권계획(지역생활권계획 관악구)

• 경관분야

유 형	경관관리대상	비고
자연녹지경관	도림천, 장군봉 등	
역사경관	낙성대, 강감찬생가터 등	

• 용도지역(특성주거지역) 분야

구 분		관 리 방 안
주요산	공통	· 서울시 경관기본계획 준용 · 양호한 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도 · 철거형 정비사업을 통한 고층·고밀 개발 지양 · 자연에너지 활용형 주거 및 녹색주차장 설치 등 친환경 건축 유도 · 주요 산으로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 유도 · 주거지 내 공원과의 연계를 통한 그린네트워크 구축 (녹지축 조성) · 자연녹지로의 보행 접근성 확보
구릉지	공통	· 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 · 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 · 저층주거지는 구릉지 맞춤형 주거유형 도입 유도 · 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 · 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 · 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 · 자연녹지로의 보행접근성 확보

구 분		관 리 방 안
기타 관리	공통	· 다양한 주거유형 개발 유도 · 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 · 양호한 주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 · 주거환경관리사업 등 맞춤형 재생을 통한 관리방안 마련(기추진 사업 활성화, 신규 사업 추진) · 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거 환경개선

상도공원, 장군봉과 인접한 경사지 내 저층주거지 관리방안 마련
주택 재개발 또는 재건축 시 주변 경관을 고려한 계획 수립 유도

나. 2016 서울특별시 경관계획

1) 경관계획의 미래상 및 목표

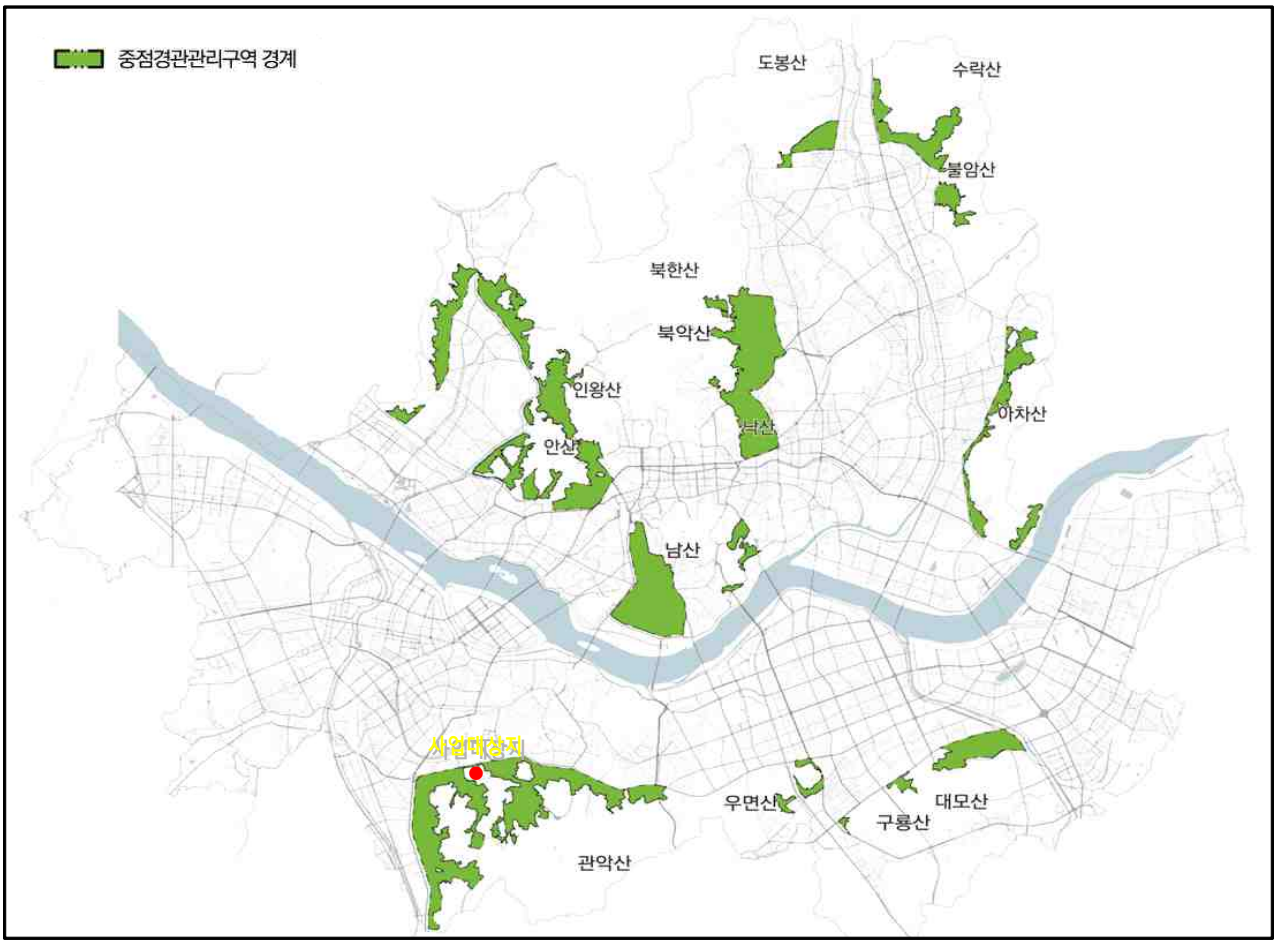
미래상

자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울

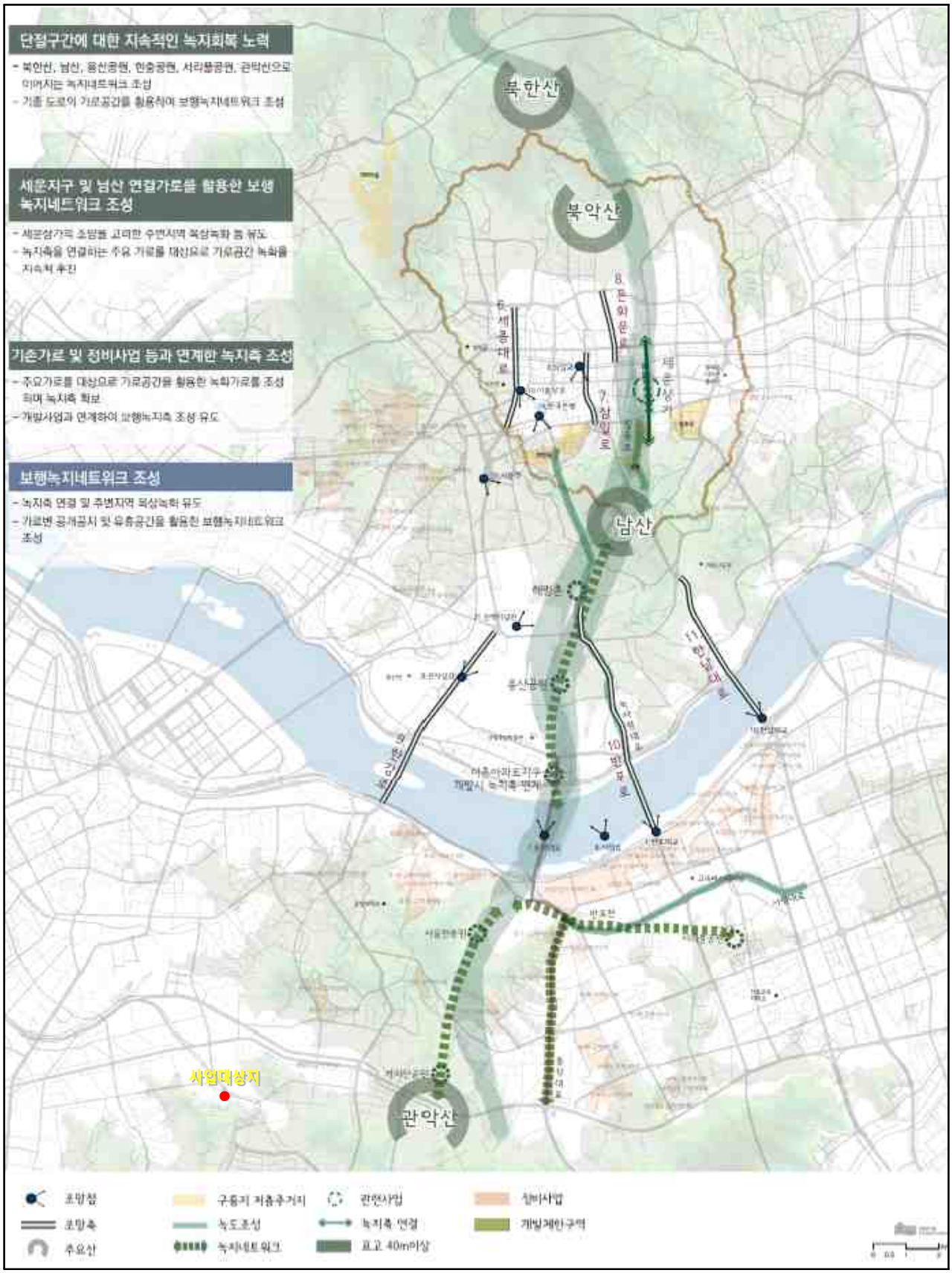
경관 유형별 목표

친근한 자연녹지경관	새로운 수변경관	다채로운 역사문화경관	활력있는 시가지경관
서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는	도시적 매력과 자연성이 조화되는	옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는	도시와 가로의 특성이 살아있는

〈 서울시 주요산 중점경관관리구역 〉



〈 서울시 경관구조 기본구상 : 서남권역 〉



4. 현황분석종합

- 사업대상지의 입지여건 및 자연적·인문적 경관현황, 관련(상위)계획 등을 분석한 결과, 사업대상지는 대중교통체계(지하철4호선/6호선 등)를 통한 접근성이 우수하며 역세권(노원역, 상계역)지역와의 연계를 고려한 체계적이고 효율적인 개발이 요구되는 지역이며, 주변지역에 비해 상대적으로 낙후되어 기반시설 등의 개선 등을 위한 정비가 필요한 지역으로 분석됨
- 다만, 수락산 등 인접한 우수한 자연경관요소로 인해 대규모 개발시 자연경관적 고려가 중요한 지역으로 이를 위해 스카이라인계획, 통경축계획 등에 있어 주변 산지와의 관계를 반드시 고려하여야 함

〈표〉 사업대상지의 입지여건 및 특성 종합

구 분		경관현황분석 주요내용
입 지 특 성		· 사업대상지는 서원역(신림선)과 신림역(신림선, 2호선) 북측에 위치해 있어 대중교통을 통한 접근성이 매우 우수하며 문성로(북서측, 20m), 신림로(북측, 21m) 등을 통한 접근성도 양호한 편임 · 또한, 사업대상지 주변으로 대규모 공동주택단지(신림현대아파트, e편한세상 서울대입구 1차 1/2/3단지 아파트 등)가 분포하고 있으나, 사업대상지는 상대적으로 노후화된 소규모 저층 주택이 밀집하고 있어 생활환경이 열악한 상황임
경 관 자 원 현 황	자 연 경 관	· 사업대상지 동측으로 청룡산(159.8m)과 남측으로는 건우봉이 위치하고 있으며, 장군봉근린공원, 난우공원 등 크고 작은 근린공원이 위치하고 있음 · 북측으로는 도림천이 위치하고 있으며, 인근 주민들이 산책할 수 있는 쾌적한 환경으로 조성되어 있음 · 사업대상지의 위치와 이용반경 등을 고려할 때, 청룡산과 건우봉, 생태하천 복원사업으로 정비된 도림천 등 녹지경관과 수변경관이 함께 두드러져 있는 상황임
	인 문 경 관	· 사업대상지 1km내에 신림현대아파트, e편한세상 서울대입구 1차 아파트 1/2/3단지 등이 위치 하고 있으며, 대상지 주변으로는 대단지 주거형태와 저층의 주거형태가 두드러진 경관요소로 작용하고 있음 · 또한, 사업대상지 1km내에 신관중, 서울신림초, 남강중/고 등 다수의 학교시설이 위치하고 있으며, 사업대상지와 인접한 서울신림초등학교가 주요한 학교시설로 위치함
상위 및 관련계획 검토 (서울시 경관계획 등)		· 도림천·삼성산·신림초 등 주변과 조화를 고려한 경관계획 수립 · 도림천 및 문성로변 통경축 3개소 계획(20m 이상) · 지형 특성을 고려한 스카이라인 형성(삼성산 주변 저층, 도림천/역세권변 고층)

▼

종 합	· 신림역 등 대중교통체계를 통한 접근성이 우수한 사업대상지의 경우 정비사업을 통해 현저한 경관변화가 초래될 것으로 예상됨에 따라, 지역여건에 부합하는 효율적이고 합리적인 토지이용 및 개발을 통해 수락산 등의 자연경관요소와 조화를 고려한 스카이라인계획, 주요 자연경관요소와의 연결을 위한 시각회랑(통경축 등)과 구축 등 적극적 경관적 고려가 필요함

3 경관영향분석 및 저감방안

1. 조망점의 선정

가. 조망경관분석 Process

• 조망경관분석을 통해 사업 시행 이후 경관변화를 예측함과 동시에 경관영향이 발생되는 요소에 대한 위해경관요소 저감과 가시성이 높은 경관구성요소의 경관계획 방향과 가이드라인 설정



나. 조망점의 선정

1) 조망점 선정기준

• 조망점에 대한 기준은「개발사업 등에 대한 자연경관심의 지침(2015, 환경부)」을 준용하여 선정함

• 일반적으로 조망점은 이용밀도가 높은 지점을 선정하거나 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 지점을 선정하는데 이런 중심개념(경관자원, 이용자) 측면의 조망점 구분 외에도 조망위치에 따른 구분(내부, 외부), 조망거리에 따른 구분(근경, 중경, 원경), 조망점 활용방식에 따른 구분(규제형, 형성형, 관리형) 등으로도 나뉨

• 지역적 특성을 고려하여 주요 조망점의 위치는 장소로서의 조망점과 이동선상의 조망점을 선정함

〈표〉 조망점 선정기준

구 분	작 성 방 법
이용특성	· 주변 지역 간 주요 연계 도로의 교차로 및 도로변 · 지역주민의 이용 밀도가 높은 주요 경관 거점인 교차로, 버스 정류장, 공원 · 많은 인구가 거주하거나 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점 선정 · 공공적 활동 위주의 공익적 장소성을 지닌 공간이나 이용 빈도가 높은 지점
경관특성	· 특별한 가치를 지닌 경관이 조망되는 지역과 자연경관의 특성이 조망되는 지점 · 주진입부의 전경, 주요 관광자원을 배경으로 하는 전경 등 포함 · 주요 건축물이 조망되는 사업대상지의 주변 지점 선정
경관현황	· 사업에 의하여 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 지점 선정 · 경관 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 곳 중 지형변화가 유발되는 지점 선정

- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악 할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경 · 중경 · 원경을 기본으로 선정

2) 주요 조망점 선정

- 조망권 구분에 대한 기준은 「개발사업 등에 대한 자연경관심의 지침(2015, 환경부)」에 제시되어 있으나, 사업대상지의 규모와 기능, 형태 등을 고려하고 서울시 관악구 담당 주무관님에게 조망점 검토를 하여 조망점은 사업대상지 경계로부터 반경 100m 이내를 근경, 200m 이내를 중경, 500m 이내를 원경으로 설정함
- 사업대상지 경계를 기준으로 근경, 중경, 원경에서 고루 조망이 가능한 지점을 선정하되 주요 접근로(통경축), 서울시 주요 조망점/조망축 등을 고려하여 대상지의 조망이 용이할 것으로 예상되는 지점을 우선적으로 선정
- 사업대상지 주변 현황 및 이용자 특성, 사업 시행 후 경관변화, 시설배치 등을 고려하여 사업대상지의 경계부와 내부(공공보행통로 결절부 예상지점 등) 조망점도 선정
- 이에 따라 선정된 조망점은 근경 3개소, 중경 3개소, 원경 3개소 총 9개소 선정

〈표〉 주요 조망점 개요

구 분	조망위치	방향	거리(M)*
VP_01	서원역 1번출구	북	30
VP_02	대상지 북서측 문성로변	북서	35
VP_03	서울신림초등학교 정문	서	90
VP_04	서원동 주민센터 입구	북	155
VP_05	대상지 남동측 충무교	남동	180
VP_06	신림2교교차로	동	185
VP_07	장군봉근린공원입구	북동	400
VP_08	대상지 북측 신림로	북	420
VP_09	쑥고개 버스정류장	북동	445

※『거리』는 사업대상지 경계에서 조망점까지의 최단거리를 측정함



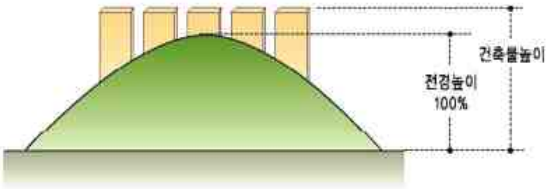
2. 경관시뮬레이션 분석

가. 경관시뮬레이션의 작성기준 및 방법

1) 경관분석의 원리

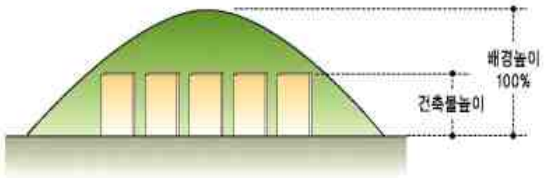
- 자연경관의 스카이라인을 시각적 보존대상으로하고, 이에 대하여 건축물의 시각적 차폐여부를 판단

① 배경스카이라인에 대한 건축물의 높이



- 허용 : 건축물높이(H) ≤ 0.5
- 심의 : 0.5≤ H ≤ 1.0

② 전경스카이라인에 대한 건축물의 높이



- 허용 : 건축물높이(H) ≤ 0.7
- 심의 : 0.7 ≤ H ≤ 1.2

2) 경관시뮬레이션 작성기준 및 과정

- 현황조사 등을 통해 선정된 주요 조망점에서의 경관변화를 시각적으로 표현
- 시뮬레이션의 정확성과 현실감 있는 분석이 중요하므로 사람의 눈높이를 기준으로 분석
- 현상모델링 및 현황사진을 통한 경관변화를 예측
- 시거리(근경/중경/원경) 및 방향(동/서/남/북) 등을 고려하여 조망경관 분석하되, 주진입부 및 경계부, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경 등을 포함
- 3D 모델링을 통해 사업대상지의 조성후 예상모습을 현황사진에 합성하여 작업

1 지형모델링

· 지형관련 수치자료 활용

➡ AutoCAD, ArcView, ArcMap, ArcScene, 3D Max, SketchUp program 등 활용

2 사업대상지 건축물 및 시설물 모델링

· 스케일에 맞춰 사업대상지 건축물 및 시설물 모델링

➡ AutoCAD, 3D Max, SketchUp program 등 활용

3 경관시뮬레이션

· 가장 최근 현황사진을 기반으로 건축물 및 시설물 모델링 등 사진합성 적용

➡ Photoshop program 활용

4 경관변화 및 영향 파악

· 사업시행 전후 비교 검토
· 경관의 변화 및 경관영향에 대한 분석
· 조망점별 경관영향에 대한 저감방안 도출

나. 조망점별 경관시뮬레이션

1) 주요 조망점별 경관시뮬레이션 분석

▌VP_01 (서원역1번출구)

조망지점 / 방향	서원역1번출구 / 북	거리 관계 구분	근경 / 30M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션

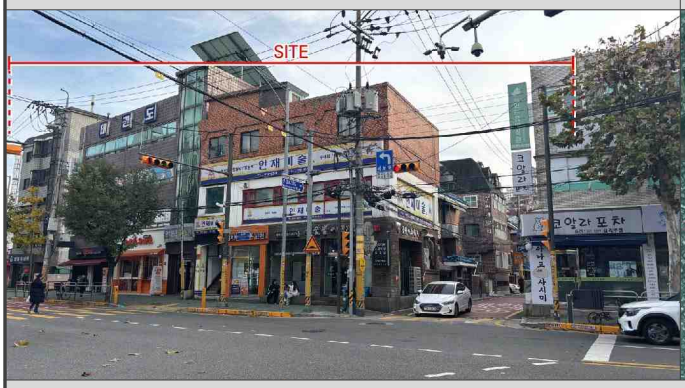


경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_01)은 서원역을 통한 이용자의 이동 등이 활발한 지점으로 향후 사업대상지로의 주요한 접근로로 예상되는 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 가로경관의 큰 변화가 예상되며 보행자 및 운전자를 고려한 변화감 있는 입면을 통하여 다채로운 경관을 형성

▌VP_02 (대상지 북서측 문성로변)

조망지점 / 방향	대상지 북서측 문성로변	거리 관계 구분	근경 / 35M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션



경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_02)은 난곡터널에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 차량이동이 많은 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 인근 건축물들과 도시적 흐름을 연계한 점층적 높이 변화가 예상되며 보행자 및 운전자를 고려한 변화감 있는 입면을 통하여 다채로운 경관을 형성

▌VP_03 (서울신림초등학교 정문)

조망지점 / 방향	서울신림초등학교 정문 / 북서	거리 관계 구분	근경 / 90M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션



경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_03)은 신림초등학교에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 주민들의 이용이 빈번한 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 인근 건축물들과 도시적 흐름을 연계한 점층적 높이 변화가 예상되며 보행자 및 운전자를 고려한 변화감 있는 입면을 통하여 다채로운 경관을 형성

▌VP_04 (서원동 주민센터 입구)

조망지점 / 방향	서원동 주민센터 입구 / 북	거리 관계 구분	중경 / 155M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션



경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_04)은 서원동 상점가에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 주민들의 이용이 빈번한 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 주변 건축물에 의해 대상지 중·상층부 일부만 조망되며 층고변화를 통하여 다채롭고 특징적인 스카이라인 형성

▌VP_05 (대상지 남동측 충무교)

조망지점 / 방향	대상지 남동측 충무교 / 남동	거리 관계 구분	중경 / 180M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션

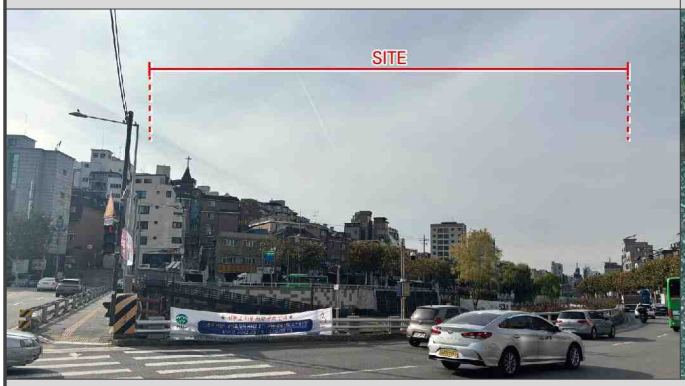


경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_05)은 서울대벤처타운역을 통한 이용자의 이동 등이 활발한 지점으로 주민들의 이용이 빈번한 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 대상지 남측의 신림현대아파트와 주변 건축물로 인해 대상지 상층부 일부만 조망되며 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성

▌VP_06 (신림2교교차로)

조망지점 / 방향	신림2교교차로 / 동	거리 관계 구분	중경 / 185M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션

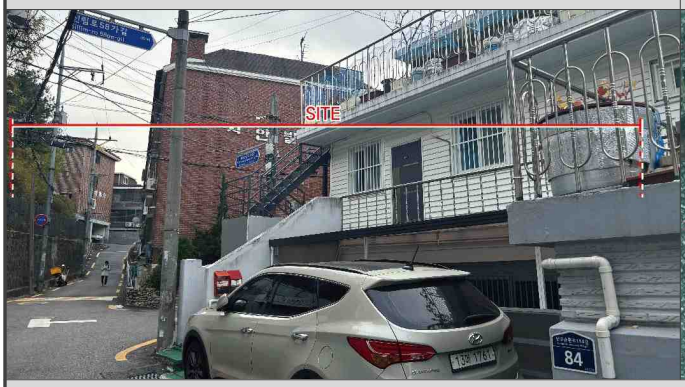


경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_06)은 신림2교교차로에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 차량이동과 주민들의 이용이 빈번한 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 주변 건축물에 의해 대상지 중·상층부 일부만 조망되며 층고변화를 통하여 다채롭고 특징적인 스카이라인 형성

▌VP_07 (장군봉근린공원입구)

조망지점 / 방향	장군봉근린공원입구 / 북동	거리 관계 구분	원경 / 400M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션



경 관 해 석	· 해당 조망점(VP_07)은 장군봉근린공원입구에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로, 저층의 주거단지가 밀집되어 있으며 주민들의 이용이 빈번한 지점임 · 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 주변 건축물에 의해 대상지 건축물 전체가 차폐되어 경관상 영향이 없을 것으로 판단됨

▌VP_08 (대상지 북측 신림로)

조망지점 / 방향	대상지 북측 신림로 / 북	거리 관계 구분	원경 / 420M

현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션



경 관 해 석

· 해당 조망점(VP_08)은 서원동 상점가에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 저층의 상가들과 주거단지가 밀집되어 있어 차량이동과 유동인구가 많은 지점임

· 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 대상지 북서측의 동부아파트와 주변 건축물로 인해 대상지 상층부 일부만 조망되며 경관상 영향이 미비할 것으로 판단됨

▌VP_09 (쑥고개 버스정류장)

조망지점 / 방향	쑥고개 버스정류장 / 북동	거리 관계 구분	원경 / 445M

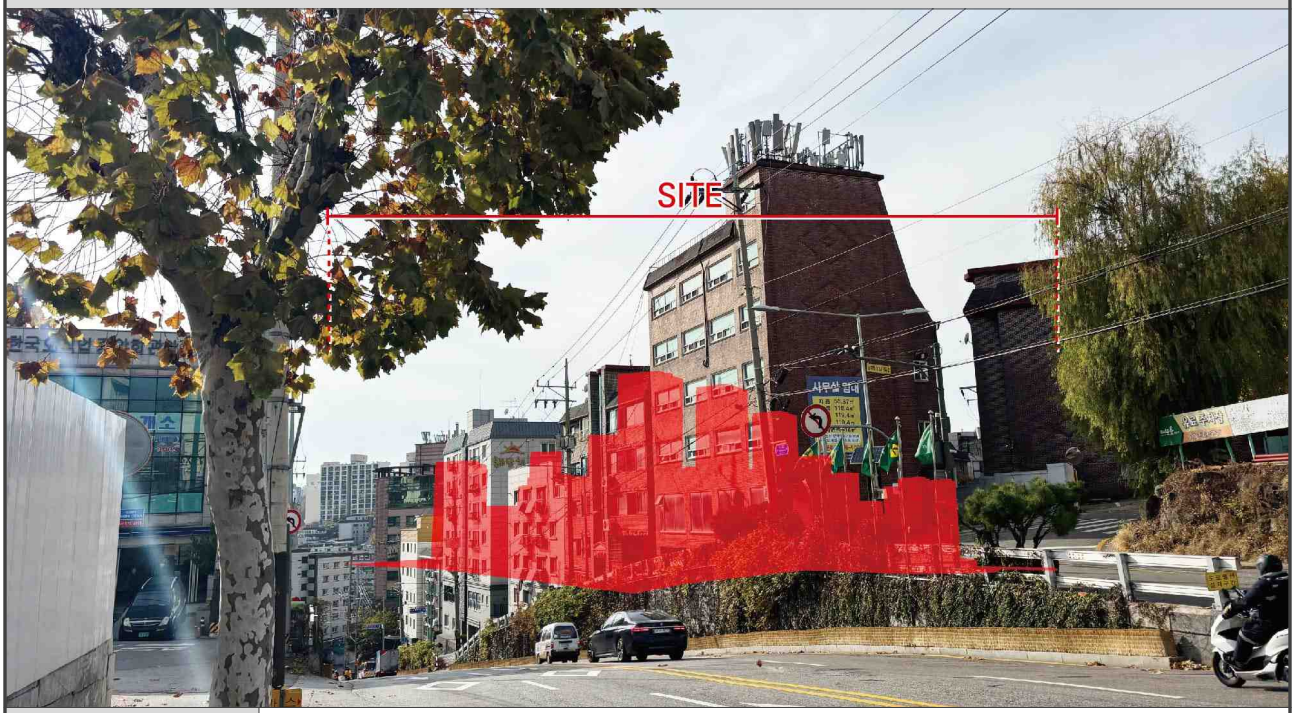
현황사진



Key map



사업시행에 따른 경관시뮬레이션



경 관 해 석

· 해당 조망점(VP_09)은 사업대상지 동측의 주택단지에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 주민들의 이용이 빈번한 지점임

· 조망점에서 대상지를 조망한 결과, 주변 건축물에 의해 대상지 건축물 전체가 차폐되어 경관상 영향이 없을 것으로 판단됨

2) 분석의 결과 및 종합

- 지금까지 경관시뮬레이션 등을 통한 조망경관분석을 바탕으로 판단했을 때, 사업대상지의 경관적 부(-) 영향이 다소 우려되기는 하나, 적극적 통경축 확보와 경계부 처리 등을 통해 시각회랑을 최대한 유지하고 주변과의 조화를 고려한 저감방안을 마련한다면 경관적 부(-)영향은 많은 부분 해소될 수 있을 것으로 판단
- 또한, 향후 인접지역의 추가적인 개발에 따라 지역전체적인 경관변화가 예상됨에 따라 현시점에서 사업대상지로 인한 경관적 변화는 불가피한 상황으로 판단됨.
- 다만, 근경 및 경계부에서의 경관변화를 저감할 수 있도록 녹지공간 등의 완충지대를 조성하고 풍부한 경관 연출을 통해 부정적인 경관영향을 저감하여야 함.
- 한편, 단지 및 지역의 상징성 및 식별성 제고를 위해 랜드마크적 경관요소의 강화와 함께 특징적인 야경연출계획의 적용도 고려할 수 있음.

〈표〉 경관시뮬레이션 분석 결과

구 분	분 석 결 과
근 경	· 시각회랑을 유지하고 완충적 경계부 처리 등을 통해 인접지역과의 조화 및 연계 도모
중 경	· 층고변화 등을 통해 리듬감 있는 스카이라인 형성
원 경	· 기존 주변 건축물과 식재들로 인해 조망이 차폐되거나 경관적 변화가 적게 나타나거나 미비함
내 부	· 공공보행통로에 대한 가로경관계획을 통해 시각회랑의 상징성을 강화하고 이용을 제고

3. 스카이라인 계획

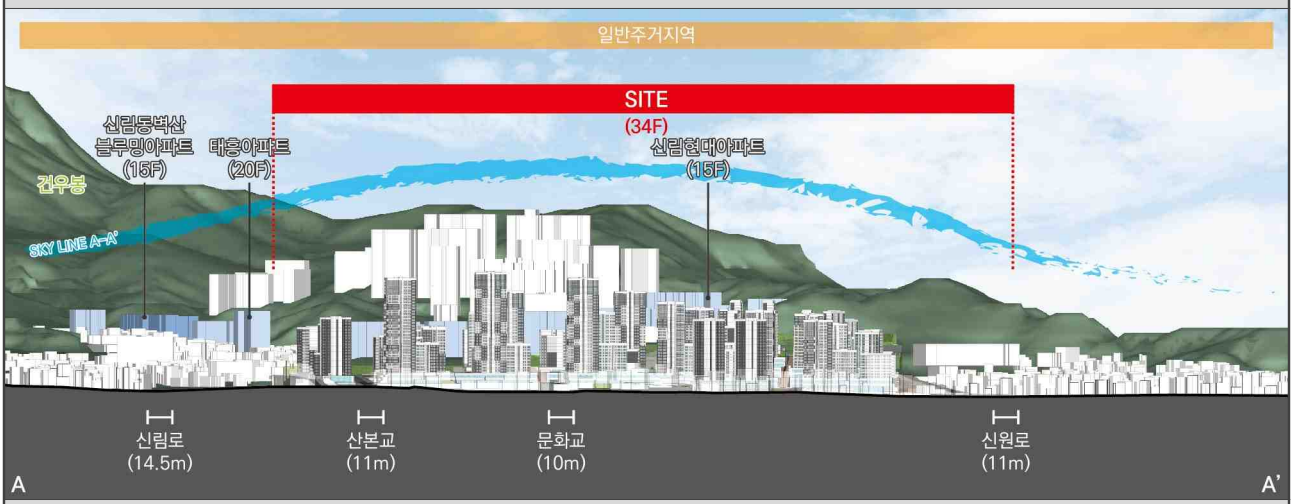
가. 기본방향

- 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성
- 바람직한 도시 스카이라인에 기여할 수 있는 리듬감 있는 스카이라인 형성

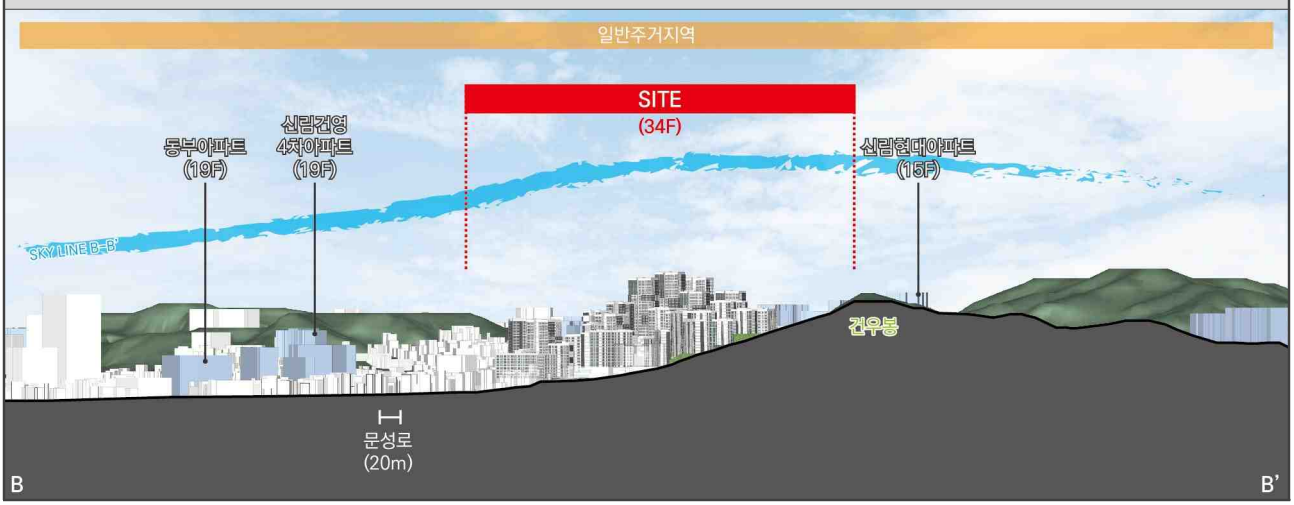
나. 스카이라인 검토

Key map	검토내용
	· A – A' : 스카이라인 분석결과 저층의 공동주택 및 일반 상업 건축물들이 들어서 있음. 배후 건후봉의 녹지 조망을 훼손하지 않는 범위 내에서의 스카이라인 형성 · B – B' : 스카이라인 분석결과 우측으로 갈수록 대지레벨이 높아지며, 이를 고려한 층수 및 배치 계획으로 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성

A – A'



B – B'



4. 경관영향 저감방안

가. 경관계획의 기본방향

1) 경관요소의 체계화 및 명료화

- 가로경관 및 오픈스페이스를 활용하여 자연경관요소를 도입하고 시각적 개방감을 부여할 수 있도록 단지 전체에 걸쳐 다양한 경관축을 구축
- 경관요소들은 계획구역의 골격을 형성하는 핵심적 요소이므로 이들로부터 용이하게 단지를 식별할 수 있도록 상징성과 인지성을 부여
- 주변 아파트단지 및 고층건물군 등과의 도시스카이라인 조화를 통한 경관적 이질감 해소

〈표〉 경관요소별 경관영향 저감방안 기본방향

구 분	경관영향 저감방안 기본방향
건축물경관	· 주변 공간 및 인접 건축물과 조화를 고려하여 건축 배치 · 주변 자연경관과 조화를 이룰 수 있는 스카이라인 계획
가로경관	· 보행자와 차량 운전자를 고려하여 안전하게 이용할 수 있는 가로환경 구축 · 가로 공간의 통합적 시설 배치와 설치를 통해 연속성 확보
오픈스페이스	· 주변 공간과 오픈스페이스 연계를 통한 접근성 강화 · 휴게시설 및 편의시설을 제공하여 이용자의 편의성 제공
색채경관	· 주변환경과 조화로운 색채계획으로 장소성과 개성을 살린 경관 연출 ·「서울시 색채 가이드라인」을 준용하여 계획
공공시설물	· 조형성 중심의 디자인을 지양하고 기능 중심의 간결한 디자인 적용 · 안전하고 편리하게 사용할 수 있는 사용자 중심의 디자인 적용
옥외광고물	· 효과적인 정보전달 및 창의적인 옥외광고물 디자인 계획 · 건축물의 고유 디자인을 보호하고 광고물의 통합적인 이미지 구축
야간경관	· 근로자 및 주민들이 안전하게 이용할 수 있는 야간경관 조성 · 자연환경과 조화를 이루고 광공해를 최소화하는 친환경적인 야간경관 형성

건축물경관 사례이미지	가로경관 사례이미지	오픈스페이스 사례이미지
		

2) 주변과의 조화 및 경관적 특성화 유도

- 주변환경을 고려하여 자연스럽게 도시경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획하는 한편, 계획구역의 동질적 경관 형성과 위치적 잠재력에 따라 주변 구역과 구분되는 특성화된 경관이 형성토록 유도
- 주변 기개발 아파트단지 및 고층건물과 조화되는 변화있는 스카이라인이 형성되도록 유도하고, 건축물 높이조절을 통해 고층건축물에 의한 위압감을 저감
- 가로의 성격 및 위계에 적합한 특징적 가로경관을 이루도록 건축물의 스카이라인을 계획
- 중경, 원경 조망점 분석시 주로 조망되는 상층부 디자인 특화를 통하여 차별화된 경관을 연출하고 주변 특징적 고층건축물군과 조화 도모
- 대상지 위치, 시각적 민감도, 노출도 등에 따라 적합한 옥상부의 지붕방향을 설정하고 단조로운 형태의 건물지붕을 지양하며, 자연과 조화롭고 리듬감 있는 스카이라인 연출
- 야간경관을 고려한 옥탑부 계획을 통하여 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출함
- 주요 결절점 및 단지진입부에 상징적 요소를 도입하여 식별성을 향상하고 랜드마크(Land Mark) 역할을 수행토록 함

〈 상층부 디자인 특화 사례이미지 〉



3) 변화있고 특성있는 가로경관 형성

- 가로의 폭 및 성격, 토지이용 등을 고려하여 위치에 따라 특징적 가로경관 형성 유도
- 다양한 형태의 주거동 배치로 시각변화에 따른 다양하고 변화있는 가로경관 형성
- 옥외 가로시설물과 가로정보체계를 이용하여 통일감 조성하고 기능과 이용면에서 편의성을 도모
- 저층부 옥외공간 등의 계획에 있어 적극적 가로시설물계획 등을 수립하여 가로경관의 개선 및 보행중심의 가로활성화에 기여할 수 있도록 함
- 가로시설물에 대한 전반적인 기본방향 제시를 통해 일관되고 통일된 가로경관을 형성하고, 이용자에게 쾌적하고 안전한 보행환경을 제공
- 대상지의 가로시설물 계획은 지역적 특성을 반영하고, 대상지 가로경관을 구성하는 시설물간의 통합된 이미지를 구축

〈 가로시설물계획 사례이미지 〉



- 단조롭고 획일적인 구성은 지양하고, 다양한 공간구성이 가능하도록 계획하고 상징성을 줄 수 있는 구성을 도모

4) 주변과의 조화를 고려한 특징적 야간경관 연출

- 야경연출은 1)주변 자연경관과 조화를 이루며 주변 생태환경의 영향을 최소화할 수 있어야 하며, 2)지역주민 및 이용자에게 경관매력요소로 시각적 쾌적감으로 느낄 수 있도록 하고, 3)주변 지역의 상징경관·초점경관으로 작용할 수 있어야 함.
- 지나치게 밝은 빛은 주변 산림생태계 및 주거환경에 영향을 미칠 수 있기 때문에 광원의 밝기는 시각적 제약이 되지 않는 범위 내에서 최소화하고, 건축물 하부로의 빛 확산은 가급적 억제하도록 함.



나. 부문별 경관영향 저감방안

- 사업대상지와 주변 환경의 경관특성을 고려하고, 사업 시행 후 경관적 변화와 영향을 최소화하고자 경관영향 저감방안을 수립
- 경관영향 분석내용을 바탕으로 경관변화에 따른 저감방안을 1)건축물경관, 2)가로경관, 3)오픈스페이스, 4)색채경관, 5)공공시설물 및 옥외광고물, 6)야간경관으로 구분하여 제시

1) 건축물경관

- 획일적인 색채와 형태의 디자인을 지양하고 주변공간 및 인접 건축물과 조화를 고려하여 배치
- 주변 건축물군과 조화되는 도시스카이라인을 형성할 수 있도록 입체적인 경관 조성
- 외부로부터 접근이 용이하도록 하고 개방감을 느낄 수 있도록 하여 외부공간의 연속성 확보

〈표〉 건축물경관 경관영향 저감방안

구 분	경관영향 저감방안
스카이라인	· 원경에서 단지 전체 스카이라인과 주변 스카이라인 조화를 고려하여 높이 계획
배 치	· 조망축이 차폐되지 않도록 계획하고 단지 내 최소 1개 이상의 통경축 확보 · 조망의 특성을 고려하여 필요한 경우 상황에 맞는 적정 폭의 시각회랑 설치 · 부지 조성시 옹벽 설치를 최소화하고 부득이 설치시에는 녹화 등 옹벽 스케일감을 완화 조치
형태 및 외관	· 주거동은 가능한 범위에서 다양한 평면을 유도하여 단조로운 형태가 연속되지 않도록 계획 · 커튼월, 색채, 입면분절 등의 건축물 계획을 수립하여 랜드마크 경관 형성 · 저층부 비주거시설은 투시형 입면을 적용하여 개방감있고 활력있는 거리를 유도할 수 있도록 조성
지 붕 (옥탑부)	· 주변의 고층 주거단지와 조화로운 지붕형태를 계획하여 원경에서 조망시 주변과 자연스럽게 연결되는 건축물 경관을 형성하도록 계획 · 장식적인 형태의 지붕 및 옥탑형태를 지양하며 건물의 특성을 고려하여 실용적으로 디자인 · 옥상에 설치되는 설비시설은 외부에서 조망이 되지 않도록 계획
재 료	· 고층건물은 근경 및 원경을 고려하여 입면의 압박감을 줄일 수 있도록 재료 선정 · 외장재는 내구성 및 내화성을 다각적으로 검토하여 선정하고 근경과 원경을 고려하여 적절한 변화와 안정유도
색 채	· 주변과의 조화를 고려하여 색채를 선정하고 시각 공해를 유발하는 원색 사용 지양 · 「서울시 색채가이드라인」의 기준을 준수하여 적용
외부공간	· 전면부는 건축선 이격을 통해 보행공간을 확보하고 시설 이용의 편의성을 확보하도록 계획 · 보행자 동선의 안전을 확보하고 주민 편의를 위하여 단지 내·외부 산책로, 운동시설, 녹지공간 등과 상호 연계를 계획하여 쾌적한 주거환경 조성

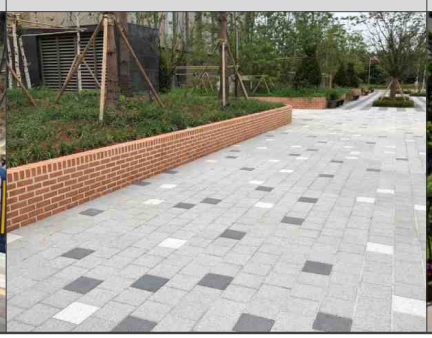
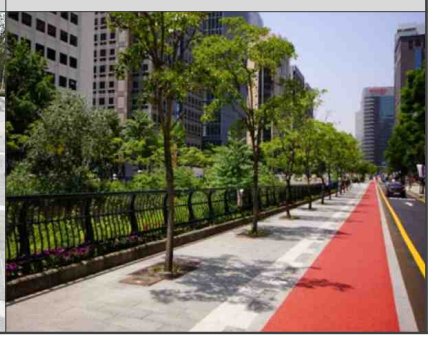
단지 내 통경축 확보	활력있는 거리 조성	오픈스페이스와의 연계
		

2) 가로경관

- 보행자와 차량운전자를 고려하여 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 가로환경 구축을 목표로 함
- 인접한 시설의 특징과 입지를 고려한 가로경관을 계획하고, 가로공간의 통합적 시설 배치와 설치를 통하여 연속성 및 효율성 확보

〈표〉 가로경관 경관영향 저감방안

구 분	경관영향 저감방안
차 도	· 보행자의 안전한 통행을 위해 경계석으로 구분하거나 펜스, 볼라드 등 별도의 교통안전 시설물을 설치하여 보행자 통행구간의 구분을 명확히 하도록 함 · 교통 안내·표지 시설물은 가급적 통합화하도록 하며, 주변 경관을 가리지 않는 크기로 설치
보 도	· 보도의 색채와 패턴은 저채도의 차분한 색상과 단순하고 깔끔한 패턴을 사용하여 주변 환경 및 건축물과 조화를 이루도록 함 · 간결한 형태의 블록을 사용하고 투수성 보도 등 친환경 소재를 적극적으로 활용 · 가로수는 보행에 지장이 되지 않도록 식재하고 보도와 황단보도의 교차 구간 내 시야를 차단할 수 있는 가로수 식재 지양
자전거 도로	· 자전거도로는 차도측으로 설치하고 보행 동선과 엄격하게 분리 · 자전거도로의 색상은 별도의 색상 포장 없이 포장재 고유의 색상을 유지하는 것을 원칙으로 함 · 자전거전용도로 설치 시 충분한 분리폭을 확보하거나 보호펜스 등 안전시설 설치

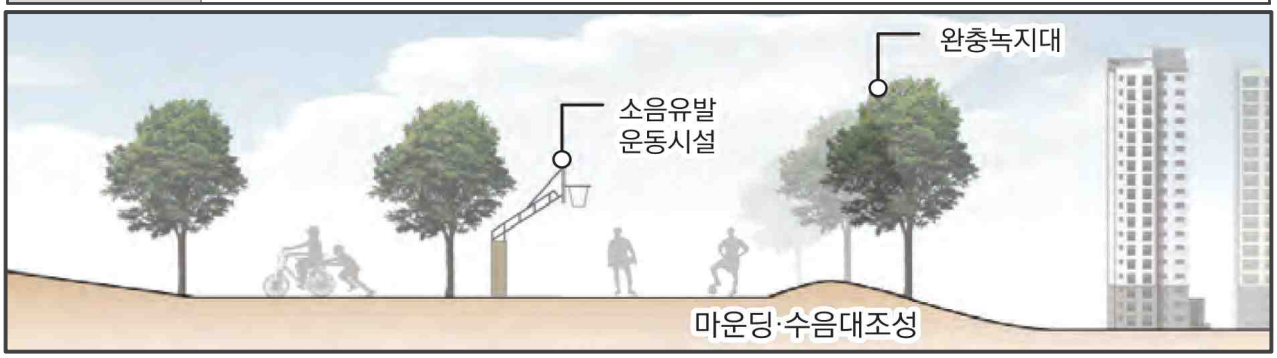
차도_보행자 통행구간과 분리	보도_저채도의 패턴 사용	자전거도로_보행동선과의 분리
		

3) 오픈스페이스

- 조경계획은 경관적 측면에서 악영향이 예상되는 지점에 대한 차폐방안으로 합리적인 조경계획을 수립하고 녹음경관을 확보하여 부정적 경관영향을 저감
- 세부건축계획 수립시 미적 기능의 증진과 기능적 문제점을 완화할 수 있고, 지역성을 강조할 수 있는 방안을 마련
- 주변 공간과 오픈스페이스의 연계를 통한 접근성 강화 및 연속성 확보
- 산책로와 조망경관을 확보하여 커뮤니티경관을 형성하고 안전하게 이용할 수 있는 환경 조성

〈표〉 오픈스페이스 경관영향 저감방안

구 분	경관영향 저감방안
구 조 및 배 치	· 누구나 접근, 이용할 수 있도록 개방적인 디자인을 권장하고 접근이 용이한 동선계획 수립 · 운동후 쉴 수 있도록 편의 및 휴게공간을 함께 조성하여 이용자의 편의 확보 · 소음을 유발하는 체육시설 주변에는 마운딩, 식재대 등을 조성하여 완충, 차음효과 유도
조 경 및 시설물	· 식재로 인한 사각지대가 발생하지 않도록 유의하고 운동기구의 사용반경을 고려한 위치에 식재 · 다양한 운동기구 및 안내판을 설치하여 원활한 이용 도모 · 시민들을 위하여 자외선을 차단할 수 있는 그늘을 조성하고 벤치, 음수대 설치 권장 · 야간시에도 이용이 가능하도록 적재적소에 보행등, 유도등 설치
완충녹지	· 완충녹지 주변의 단지, 도로 등의 기 설치된 가로수와의 경관성 고려 · 차도에서 발생하는 소음 완화 및 보행자의 시각적 즐거움을 고려한 다양한 화관목 식재 · 차폐를 고려하여 수고가 높거나 지염이 치밀한 수종을 선정하고 계절감을 고려한 화교목 및 지피 초화 식재
차폐식재	· 수목 식재시 도로시설물(교통표지판, 가로장치물, 도로안내판 등)을 차폐하지 않도록 식재계획 수립 · 식재방식은 자연풍경식 식재로 경관조성을 유도하고 기존 식생과 조화될 수 있는 자생수종을 선정 · 공간별 기능에 따라 적절한 식재수종 및 식재 패턴을 결정



4) 색채경관

- 서울시 색채가이드라인을 준수하고 주변 환경과 조화로운 색채계획을 통해 장소성과 개성을 살린 경관 연출
- 주변 자연환경을 고려한 색상/명도/채도의 환경색채개념을 적용하여 일괄된 색채경관을 형성하도록 하고 주변 건축물 등과 조화를 이루도록 함
- 보행시각을 고려하여 저층부 공간을 중심으로 활기있는 색채계획 수립
- 원색의 색채 난립에 따른 시각적 혼란 및 주변 환경과 조화롭지 못한 색채사용을 지양
- 주변 지역현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재의 사용을 지양
- 재료 본연의 색채가 부각되는 자연스러운 색채경관을 위해 Tone-On-Tone 배색을 권장
- 편안하고 안정적이며 따뜻한 이미지의 색채경관을 위해, 주변 환경색과 조화되며 전체적으로 밝고 개방적이며 깨끗한 이미지의 무채색·저채도 계열의 밝은 고중도톤 주조색/ 보조색을 적용하고, 강조색은 안정감 부여를 위해 저채도·중명도 색상 적용 권장

〈 특징적 입면(색채)계획 사례이미지 〉



5) 공공시설물 및 옥외광고물

■ 공공시설물

- 조형성 중심의 디자인을 지양하고 기능 중심의 간결한 디자인 적용
- 안전하고 편리하게 사용할 수 있는 사용자 중심의 디자인 적용
- 자연환경과 조화로우면서 첨단의 이미지를 나타낼 수 있는 색채 및 재질 적용

〈표〉 공공시설물 경관영향 저감방안

구 분	경관영향 저감방안
가 로 등 (보 안 등)	· 연속적으로 설치되는 가로등의 이미지가 상호 연속성을 가질 수 있도록 통합적인 관점에서 디자인하고, 기능성 중심의 간결한 형태를 권장하며 장식요소의 남용 지양 · 보행 동선과 주변 환경을 충분히 고려하여 이용자의 안전 및 보행에 방해가 되지 않도록 설치
안전펜스	· 보행자의 안전을 최우선으로 하며 다양한 시점에서 인지되는 부분을 입체적으로 검토하여 설치장소 결정 · 연속적으로 설치되는 펜스의 이미지가 연속성을 가질 수 있도록 통합적인 관점에서 디자인하고, 가로공간의 개방성을 위해 면적인 형태보다는 장식 없는 선적인 형태 지향
볼 라 드	· 외형적으로 화려한 제품보다는 안전을 최우선으로 고려하고 기능성 및 사용성 고려 · 가급적 딱딱한 재질이 외부로 노출되지 않도록 계획하며 고광택 재질이 외부로 노출되어 보행자나 차량 운전자에게 시각적 혼란을 주지 않도록 무광처리 · 방향성을 갖지 않고 보행자의 안전을 위하여 각이 없는 원기둥의 형태 권장
파 고 라	· 열린 구조로 남녀노소 및 유모차, 휠체어, 자전거 이용자를 고려하여 자연스럽게 동선이 집중되고 머무르는 곳에 설치 · 그늘막 아래의 벤치나 주변 시설물들의 형태와 색채를 고려하여 조화롭게 계획 · 상징적인 형태를 지양하며 기능성과 편의성을 우선 고려한 개방성이 확보된 열린구조의 형태 적용
벤 치	· 벤치가 설치될 주변 환경과의 조화성을 고려하여 소재 및 색채를 결정하여 상호연속성을 가질 수 있도록 계획 · 이용자의 목적을 구분하여 편의성과 안전성을 우선으로 고려하고, 과도한 장식이나 상징물이 남용되지 않도록 가급적 간결한 형태와 구조 권장

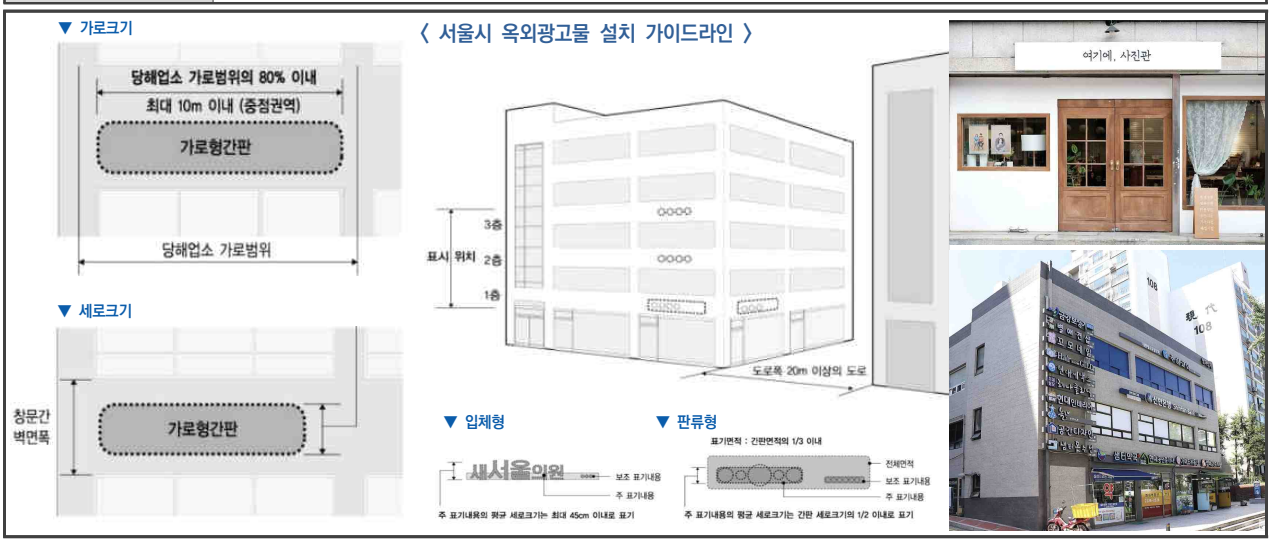
가로등(보안등)	안전펜스	볼라드	파고라	벤 치
				

■ 옥외광고물

- 효과적인 정보전달 및 창의적인 옥외광고물 디자인 계획
- 옥외광고물 수량 및 크기의 최소화로 주목성과 집중력을 향상시켜 쾌적한 가로경관 조성
- 건축물의 고유 디자인을 보호하고 광고물의 통합적인 이미지 구축

〈표〉 옥외광고물 경관영향 저감방안

구 분	경관영향 저감방안
가로형 광고물	· 업소당 1개 설치 원칙이나 도로의 곡각지점에 접한 업소 1개 추가 설치 가능 · 3층 이하 건물의 정면에 판류 및 입체형을 허용하며, 2층 이상은 입체형으로 설치 권장 · 상호, 브랜드명 위주 표기로 여백 확보(취급품목, 메뉴, 실물이미지 표시 지양) · 유리마감 건축물의 경우, 판류형 설치 금지하고 기둥면에는 표시 지양 · 업소의 점포 상단(창문 상단 기준)에 설치 · 3층 이하에 표시(단, 7층 이상의 경우 4층까지 표시)
건물상단 광고물	· 4층 이상의 건물 최상단에 입체형으로 표시(단독건물인 경우 3층 이상부터 가능)하되, 1건물 2면까지 설치를 원칙으로 함 · 건축물명 또는 건축물을 대표하는 명칭 등에 한하여 표시 가능하며, 개별업소의 표시는 금지 · 계단실 유리면, 건축 기둥면, 건축물 코너 등을 활용한 부착 금지 · 상호, 브랜드명 위주 표기로 여백 확보(취급품목, 메뉴, 실물이미지 표시지양)
연립가로형 광고물	· 3층 이하 공동으로 사용하는 벽면에 1개 설치(가로형 간판을 설치할 수 없는 업소에 한함) · 연립형으로 표시하여 당해건물에 인접해 있는 여러 업소의 정보를 표시 · 브랜드명 또는 상호명과 같이 핵심적인 내용만 표기 · 각 업소 표시부분의 문자는 충분한 여백을 두어 표기 · 내용 크기는 개별간판 면적의 1/3이내, 혹은 평균 세로크기를 개별간판 세로 폭의 1.2 이내



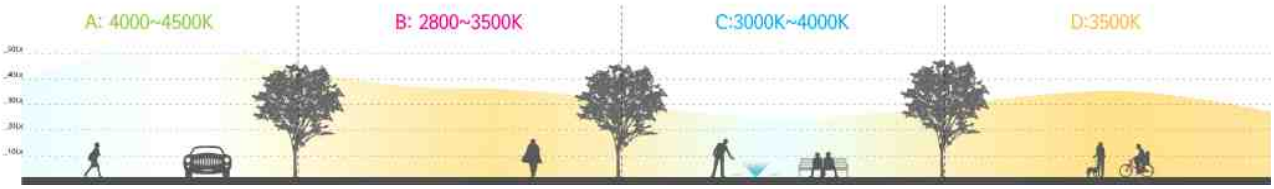
6) 야간경관

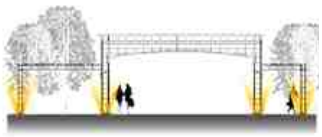
- 야간의 사고를 미연에 방지하고 주민들이 안전하게 이용할 수 있는 야간경관을 조성하고, 주변과 조화를 이루고 광공해를 최소화하는 친환경적 야간경관 형성
- 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 '서울특별시 빛공해방지계획'의 야간경관 가이드라인을 준용하며, 상층부 특화조명을 통하여 정체성있는 야간경관 형성 고려
- 옥탑부 야간경관 계획시 다양한 색온도를 구성하기보다는 통일된 색온도 계획으로 안락한 야간경관을 연출하여 안전하고 아름다운 야간경관계획을 통해 낮과 다른 이미지 부각

〈표〉 야간경관 경관영향 저감방안

구 분	경관영향 저감방안
건 축 물	· 단지 출입구를 쉽게 인지할 수 있도록 부각하고, 보행자의 눈높이에서 내부등, 벽면등 등을 활용 · 따뜻하고 편안한 분위기를 연출하고 내부조명과 경관조명의 조화 도모 · 고층 주거의 조명연출은 아래에서 위로 점차 밝아지는 조명이 형성되도록 계획 권장 · 인지성을 위한 측벽, 옥탑부 조명을 계획하되 과도하게 강조하거나 휘도차가 큰 조명 지양 · 건축물 좌우측면이나 뒤편 사각지역에도 보안등을 설치하여 주민들의 안전성과 방범성 확보 
오픈 스페이스	· 시민에게 개방된 접근 및 이용에 있어 안전하고 불편함이 없도록 조명계획 · 자연생태 환경을 배려한 절제된 조명으로 빛공해를 최소화하는 기능적인 빛의 연출 · 안전한 야간활동을 위한 충분한 조도로 계획하며, 신재생에너지를 도입 · 수평면과 연직면 조도를 확보하여 보행자의 안전성, 인지성을 강화하도록 계획 · 수목의 나뭇잎에 빛이 가려져 그림자로 인한 어둠이 발생하지 않도록 계획 

〈 외부공간 야간경관가이드라인 〉



위치 및 구분	계 획 방 향	적 용 예 시
진출입구 및 비상차량	· 인지성 및 상징성을 고려한 광원 선정 · 40~50 Lx의 충분한 조도 확보 · 색온도 4,000~4,500K	
주동 및 보행공간	· 가장 은은한 색온도로 주거환경에 빛영향 최소화 · 충분한 조도 확보 · 색온도 2,500~3,500K	
테마공간 및 운동공간	· 인지성을 높인 색온도 계획 · 다양한 볼거리와 즐길거리를 위한 조명 연출 · 색온도 3,000~4,000K	
휴게시설 및 산책로	· 공간 이용에 불편이 없도록 충분한 조도 확보 · 안전을 위한 조도 및 색온도 선정 · 색온도 2,500~3,000K	

별첨 4. 추정분담금에 관한 사항

1. 추정분담금

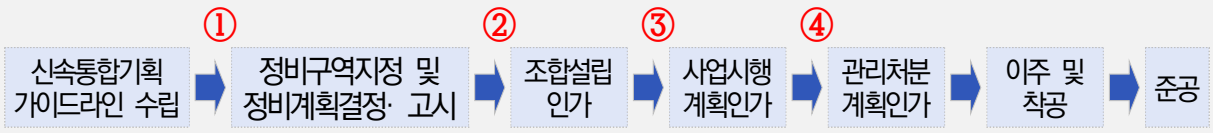
가. 추정분담금 안내

• 개별 추정분담금은「도시 및 주거환경정비법」제9조제1항에 따라 정비계획의 내용에 토지등소유자 별 분담금 추산액 및 산출근거가 포함하도록 규정됨에 따라 산출

※ 추정분담금 산정 결과는 감정평가사의 보정률 산정방식(개략적 종전자산 가치 추정)에 의해 산출된 결과로 종전자산 및 사업비, 분양수입 등은 확정된 금액이 아님을 알려드립니다.

※ 현재 산출된 추정분담금은 사업 초기의 단순 추정치로 향후 사업시행계획이 구체화 되면서 보다 정확한 분담금이 결정되므로, 의사결정에 참고자료로만 활용 바랍니다.

나. 정비사업의 추정분담금 통지 절차



① 정비계획입안시 최초 공개
② 조합설립동의서 징구 시 추정분담금 공개
③ 사업시행계획인가 총회 개최 전 추정분담금 공개
④ 분양신청 통지(공고)시 추정분담금 공개

다. 종전자산 추정

1) 추정방법

구분	추정방법
추정 기준	▶ 종전자산 평가는「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행인가 신청 단계로 사업시행인가는 미 고시 상태임. ▶ 통계적으로 의미있는 실거래가 수준을 포착하기 위하여 구역내 실거래사례를 분석함. ▶ 종전자산산정방식 - 보정율 방식 : 개별공시지가 또는 주택공시가격에 일정비율을 보정하여 산정하는 방식 - 약식감정평가방식 : 전문가인 감정평가사가 표준지공시지가 또는 기타 사례를 기준으로 개별적으로 가치요인 비교하여 산정하는 방식 ※ 적용방식 : **보정율 방식을 적용함**
개별종전 자산 추정액	■ 본 용역은 조사시점 현재 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 추정분담금 산정함이 목적으로 개별 종전자산에 대한 추정가격은 구역내 실거래가 및 공시가격 등을 기초하여 각 물건별 특성 등을 고려하여 보정율 방식으로 종전자산에 대한 가격을 추정하였음. • 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(2024) × 보정률(2.35~3.65) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지가액 포함됨. • 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2024) × 토지면적 × 보정률(1.75~1.95) ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년 기준 평균 약 160만원/3.3㎡ 추정 - 건물 = 개략단가 × 연면적
기타	▶ 현재 종전자산의 기준시점이 되는 사업시행계획인가 고시일이 도래하지 않아 정비사업의 진행단계에 따른 가격변동이 발생할 수 있어 관리처분시의 감정평가와 차이가 있을 수 있음. ▶ 개별 물건에 대한 실지조사를 수행할 수 없는 한계에 따라 각 물건의 개별성 및 구체성을 정확히 반영하지 못하여 관리처분을 위한 감정평가와 차이가 있을 수 있음.

2) 사업구역 및 인근 실거래가 자료

가) 일반 부동산

연번	소재지 (신림동)	용도지역	이용상황	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래일자	(추정) 거래단가 (천원/토지㎡)	개별지가 (2024) (천원/토지㎡)	격차율 (거래단가/개별지가)	비고
1	1627-97	1종일주	단독주택	96.1	161.7	605,000	'22-01	5,547	3,450	1.61	구역외
2	1622-9	2종일주	단독주택	81.3	120.06	740,000	'22-02	8,632	3,898	2.21	구역외
3	1627-45	1종일주	단독주택	101.9	147.94	580,000	'22-02	5,277	3,036	1.74	구역외
4	408-11	2종일주	주거기타	529	896.28	4,600,000	'22-03	8,357	3,910	2.14	구역외
5	1618-10	2종일주	주거기타	132.1	305.74	2,680,000	'22-03	16,885	4,514	3.74	구역외
6	1612-11	2종일주	단독주택	152.4	294.98	1,470,000	'22-03	7,555	3,814	1.98	구역외
7	1609-11	2종일주	주거기타	246.2	0	1,820,000	'22-04	7,392	3,814	1.94	구역외
8	1605-6	2종일주	주거기타	131	289.1	2,300,000	'22-04	14,247	3,970	3.59	구역외
9	1630-33	2종일주	단독주택	169.2	354.38	1,280,000	'22-05	6,300	4,671	1.35	구역내
10	412-474	1종일주	단독주택	176	426.17	900,000	'22-06	3,443	2,944	1.17	구역내
11	408-101	3종일주	단독주택	152	121.42	920,000	'22-07	5,893	3,881	1.52	구역외
12	1607-18	2종일주	단독주택	58.5	33.39	300,000	'22-10	5,014	3,261	1.54	구역외
13	401-29	2종일주	단독주택	109	87.27	705,000	'23-01	6,308	3,042	2.07	구역외
14	1612-27	2종일주	주거기타	250.4	0	1,300,000	'23-03	5,192	3,814	1.36	구역외
15	412-127	1종일주	단독주택	155	382.81	1,070,000	'23-05	5,419	2,716	2.00	구역내
16	1624-15	1종일주	단독주택	189.5	329.08	2,500,000	'23-05	10,796	4,015	2.69	구역외
17	502-30	2종일주	단독주택	99.8	149.58	996,091	'23-11	9,082	4,495	2.02	구역외
18	494-46	2종일주	단독주택	244.6	275.41	2,916,786	'23-11	11,424	4,458	2.56	구역외
19	1627-29	2종일주	단독주택	171.4	345.96	1,512,915	'23-11	7,374	3,946	1.87	구역외
20	478-3	2종일주	단독주택	196.7	249.63	1,800,000	'23-11	8,667	4,312	2.01	구역외
21	478-4	2종일주	단독주택	215.5	419.42	2,346,480	'23-11	9,546	4,527	2.11	구역외
22	624-8	2종일주	단독주택	112	296.58	815,000	'23-12	5,609	3,944	1.42	구역외
23	629-21	2종일주	단독주택	145	215.19	1,039,979	'23-12	6,653	2,873	2.32	구역외
24	700-1	2종일주	단독주택	136	201.87	885,376	'23-12	5,991	3,539	1.69	구역외
25	463-16	2종일주	단독주택	182.1	266.46	1,600,000	'23-12	8,229	3,966	2.07	구역외
26	633-4	2종일주	단독주택	165	209.43	860,000	'24-01	4,958	2,972	1.67	구역외
27	524-20	2종일주	단독주택	163	199.83	1,368,387	'24-01	7,810	3,821	2.04	구역외
28	623-1	2종일주	단독주택	106	100.8	570,000	'24-02	5,187	2,972	1.75	구역외
29	503-46	2종일주	단독주택	157.6	234.63	1,048,740	'24-02	6,324	3,775	1.68	구역외
30	1518-3	2종일주	단독주택	121.4	258.91	1,165,000	'24-03	9,170	5,529	1.66	구역외
31	544-6	2종일주	단독주택	133.6	159.26	1,300,000	'24-03	9,466	5,253	1.80	구역외
32	466-47	2종일주	단독주택	103.1	142.2	510,000	'24-07	4,421	3,386	1.31	구역외

※ 상기 거래사례는'2022년 이후 대상사업지내·외의 거래사례로서 위 토지단가는거래시점당시 건물의 추정가격을 제외한 토지가격을 기준으로 한 토지단가추정액으로2024년 개별공지지가 대비 거래 토지단가의비율은 평균 약 196%로 조사됨

※ 거래사례의 거래시점 및 인근 지가 수준 등을 고려, 토지 보정율을 2024년 개별지가대비 1.75 ~ 1.95배로 결정 적용

※ 출처 : 한국부동산원(KAIS)

나) 구분건물

연번	소재지 (신림동)	호 수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	용 도	거래금액 (천원)	거래일자	공동주택 공시가격(천원) (2024년)	격차율 (거래금액/ 공시가격)	비고
1	412-185	301	29.98	20.21	다세대	295,000	'22-01	132,000	2.23	구역내
2	412-165	101	45.50	24.04	다세대	360,000	'22-01	102,000	3.53	구역내
3	414-48	비01	45.27	32.00	다세대	400,000	'22-01	66,200	6.04	구역내
4	412-120	201	35.67	29.84	다세대	385,000	'22-01	77,000	5.00	구역내
5	412-363	303	43.28	20.56	아파트	390,000	'22-01	121,000	3.22	구역내
6	412-363	303	43.28	20.56	아파트	390,000	'22-01	121,000	3.22	구역내
7	409-78	403	20.01	15.58	도생	320,000	'22-01	119,000	2.69	구역내
8	409-207	303	40.71	22.16	다세대	378,000	'22-01	93,900	4.03	구역내
9	409-108	402	43.02	22.25	다세대	390,000	'22-01	92,200	4.23	구역내
10	409-98	402	44.22	24.16	다세대	365,000	'22-01	109,000	3.35	구역내
11	412-213	101	37.34	29.16	다세대	328,000	'22-01	55,400	5.92	구역내
12	408-4	301	75.00	38.85	연립	380,000	'22-02	214,000	1.78	구역외
13	415-38	301	34.28	23.74	다세대	340,000	'22-02	80,000	4.25	구역내
14	409-235	비01	62.67	31.26	다세대	373,000	'22-02	102,000	3.66	구역내
15	409-265	101	59.14	32.61	다세대	220,000	'22-02	141,000	1.56	구역내
16	414-13	302	36.96	17.28	다세대	290,000	'22-02	81,500	3.56	구역내
17	412-77	비102	51.38	26.63	다세대	345,000	'22-02	72,100	4.79	구역내
18	412-97	202	42.07	20.64	다세대	159,000	'22-02	91,400	1.74	구역내
19	415-61	102	34.20	26.62	다세대	150,000	'22-02	71,400	2.10	구역내
20	409-186	303	35.67	15.78	다세대	380,000	'22-02	93,800	4.05	구역내
21	415-58	402	37.41	20.23	다세대	350,000	'22-02	79,000	4.43	구역내
22	412-22	301	48.06	20.90	다세대	395,000	'22-02	107,000	3.69	구역내
23	412-114	2	36.10	22.02	다세대	329,379	'22-02	75,500	4.36	구역내
24	408-5	401	67.14	31.24	연립	390,000	'22-02	181,000	2.15	구역외
25	412-335	201	29.73	20.02	다세대	370,000	'22-02	68,200	5.43	구역내
26	409-98	401	39.90	21.80	다세대	325,000	'22-02	101,000	3.22	구역내
27	409-146	401	34.38	24.00	다세대	350,000	'22-02	71,000	4.93	구역내
28	409-208	101	30.42	15.30	다세대	338,000	'22-02	62,700	5.39	구역내
29	409-96	204	13.62	11.36	도생	267,000	'22-02	75,900	3.52	구역내
30	412-180	102	30.84	18.50	다세대	355,000	'22-02	70,400	5.04	구역내
31	412-120	101	35.67	29.83	다세대	369,590	'22-02	73,400	5.04	구역내
32	412-134	비01	34.44	15.75	다세대	269,120	'22-02	50,100	5.37	구역내
33	412-213	201	37.34	29.17	다세대	349,450	'22-02	81,900	4.27	구역내
34	409-146	202	38.52	27.00	다세대	370,000	'22-03	75,700	4.89	구역내
35	412-353	302	67.23	32.34	다세대	510,000	'22-03	149,000	3.42	구역내
36	409-96	304	13.62	11.36	도생	290,000	'22-03	75,900	3.82	구역내

연번	소재지 (신림동)	호 수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	용 도	거래금액 (천원)	거래일자	공동주택 공시가격(천원) (2024년)	격차율 (거래금액/ 공시가격)	비고
37	409-204	101	40.47	30.65	다세대	190,000	'22-03	95,900	1.98	구역내
38	1629-94	2	28.17	13.35	다세대	200,000	'22-03	46,000	4.35	구역내
39	409-54	3	33.18	20.72	다세대	368,000	'22-03	87,000	4.23	구역내
40	415-47	비102	47.07	27.05	다세대	330,000	'22-03	67,800	4.87	구역내
41	409-324	402	35.28	21.13	다세대	350,000	'22-03	78,200	4.48	구역내
42	409-78	202	28.04	21.84	도생	430,000	'22-03	148,000	2.91	구역내
43	409-345	101	47.16	27.37	다세대	395,000	'22-03	102,000	3.87	구역내
44	412-196	101	34.95	22.00	다세대	360,000	'22-03	50,200	7.17	구역내
45	409-263	203	54.29	23.34	다세대	380,000	'22-03	144,000	2.64	구역내
46	414-55	203	38.88	21.07	다세대	333,000	'22-03	92,300	3.61	구역내
47	409-325	402	35.28	19.88	다세대	178,000	'22-03	78,200	2.28	구역내
48	412-315	402	53.86	25.60	다세대	405,000	'22-03	104,000	3.89	구역내
49	409-324	301	35.28	21.13	다세대	400,000	'22-03	82,900	4.83	구역내
50	1629-96	101	31.32	16.69	다세대	310,000	'22-04	75,600	4.10	구역내
51	409-96	204	13.62	11.36	도생	280,000	'22-04	75,900	3.69	구역내
52	415-47	104	35.12	20.18	다세대	365,000	'22-04	74,300	4.91	구역내
53	412-146	301	42.60	20.75	다세대	385,000	'22-04	94,500	4.07	구역내
54	408-65	401	56.76	30.84	다세대	257,000	'22-04	122,000	2.11	구역외
55	1632-15	403	24.06	16.40	도생	350,000	'22-04	108,000	3.24	구역내
56	412-371	402	56.02	27.95	다세대	438,000	'22-04	130,000	3.37	구역내
57	412-87	102	44.78	19.70	다세대	362,000	'22-04	87,300	4.15	구역내
58	409-269	101	29.66	24.40	다세대	388,000	'22-04	144,000	2.69	구역내
59	412-91	202	51.04	26.54	다세대	420,000	'22-04	108,000	3.89	구역내
60	412-319	402	38.91	18.50	다세대	380,000	'22-04	99,100	3.83	구역내
61	1632-15	402	19.69	13.42	도생	280,000	'22-04	91,000	3.08	구역내
62	415-63	401	40.50	20.75	다세대	340,000	'22-04	85,000	4.00	구역내
63	412-318	302	20.58	15.09	도생	330,000	'22-04	102,000	3.24	구역내
64	1629-96	202	29.32	15.63	다세대	325,000	'22-04	74,800	4.34	구역내
65	409-307	102	36.42	28.63	다세대	316,000	'22-04	56,200	5.62	구역내
66	408-25	301	42.00	20.60	다세대	305,000	'22-04	117,000	2.61	구역외
67	409-265	101	59.14	32.61	다세대	258,000	'22-04	141,000	1.83	구역내
68	409-322	202	36.80	28.66	다세대	395,000	'22-04	85,600	4.61	구역내
69	412-196	101	34.95	22.00	다세대	350,000	'22-04	50,200	6.97	구역내
70	412-22	101	43.90	19.09	다세대	435,000	'22-04	89,400	4.87	구역내
71	412-134	202	56.24	25.38	다세대	410,000	'22-04	118,000	3.47	구역내
72	1630-10	401	38.44	20.25	다세대	375,000	'22-04	92,600	4.05	구역내
73	409-234	501	29.28	18.67	도생	340,000	'22-05	175,000	1.94	구역내

연번	소재지 (신림동)	호 수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	용 도	거래금액 (천원)	거래일자	공동주택 공시가격(천원) (2024년)	격차율 (거래금액/ 공시가격)	비고
74	412-363	403	43.28	20.56	아파트	405,000	'22-05	121,000	3.35	구역내
75	412-363	403	43.28	20.56	아파트	405,000	'22-05	121,000	3.35	구역내
76	409-82	에이	43.92	26.64	다세대	405,000	'22-05	102,000	3.97	구역내
77	415-48	102	27.92	22.00	다세대	130,000	'22-05	63,600	2.04	구역내
78	415-48	101	27.92	22.00	다세대	263,000	'22-05	63,600	4.14	구역내
79	409-107	402	43.02	22.25	다세대	410,000	'22-05	92,200	4.45	구역내
80	412-313	102	62.64	30.05	다세대	500,000	'22-05	112,000	4.46	구역내
81	409-151	102	55.37	75.00	연립	255,000	'22-05	147,000	1.73	구역내
82	412-341	비01	61.95	29.62	다세대	395,000	'22-05	89,500	4.41	구역내
83	412-209	302	32.20	16.23	다세대	369,000	'22-05	84,900	4.35	구역내
84	1629-96	403	25.76	13.73	다세대	155,000	'22-05	62,900	2.46	구역내
85	409-162	101	40.62	20.76	다세대	420,000	'22-05	91,600	4.59	구역내
86	412-146	401	34.32	16.71	다세대	360,000	'22-05	72,000	5.00	구역내
87	414-55	301	27.38	14.84	다세대	300,000	'22-05	62,200	4.82	구역내
88	415-47	304	24.54	14.11	다세대	270,000	'22-05	52,800	5.11	구역내
89	1629-94	2	28.17	13.35	다세대	318,000	'22-05	46,000	6.91	구역내
90	412-96	가	35.88	25.91	다세대	350,000	'22-06	74,000	4.73	구역내
91	414-11	202	27.54	16.40	다세대	350,000	'22-06	61,800	5.66	구역내
92	414-21	302	41.20	22.35	다세대	400,000	'22-06	105,000	3.81	구역내
93	409-359	301	42.33	20.92	다세대	375,000	'22-06	94,300	3.98	구역내
94	409-385	101	40.02	44.75	다세대	310,000	'22-06	98,400	3.15	구역내
95	1632-15	302	22.57	15.39	도생	360,000	'22-06	100,000	3.60	구역내
96	1632-15	202	22.57	15.39	도생	370,000	'22-06	100,000	3.70	구역내
97	415-46	503	17.91	18.78	도생	300,000	'22-06	89,500	3.35	구역내
98	409-251	101	56.00	34.09	다세대	220,000	'22-06	137,000	1.61	구역내
99	409-224	201	29.47	20.01	다세대	360,000	'22-07	113,000	3.19	구역내
100	414-55	203	38.88	21.07	다세대	380,000	'22-07	92,300	4.12	구역내
101	415-46	202	28.55	29.94	도생	425,000	'22-07	133,000	3.20	구역내
102	412-79	101	41.60	21.82	다세대	250,000	'22-07	56,600	4.42	구역내
103	409-316	1	44.08	23.57	다세대	350,000	'22-08	88,700	3.95	구역내
104	412-212	302	37.33	29.17	다세대	240,000	'22-08	83,800	2.86	구역내
105	412-116	202	41.73	18.54	다세대	348,000	'22-08	96,600	3.60	구역내
106	414-11	201	30.24	18.00	다세대	320,000	'22-08	68,000	4.71	구역내
107	412-145	비02	36.40	16.85	다세대	355,000	'22-08	56,900	6.24	구역내
108	412-273	2	36.54	24.52	다세대	150,000	'22-08	56,500	2.65	구역내
109	409-281	301	64.59	25.60	다세대	450,000	'22-10	147,000	3.06	구역내
110	406-69	502	46.10	25.81	아파트	430,000	'22-11	229,000	1.88	구역외

연번	소재지 (신림동)	호 수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	용 도	거래금액 (천원)	거래일자	공동주택 공시가격(천원) (2024년)	격차율 (거래금액/ 공시가격)	비고
111	409-132	비04	39.14	17.11	다세대	257,000	'23-01	85,600	3.00	구역내
112	412-318	201	23.07	16.92	도생	279,000	'23-01	112,000	2.49	구역내
113	408-65	202	44.65	25.20	다세대	247,000	'23-01	108,000	2.29	구역외
114	409-293	0	76.30	53.00	다세대	390,000	'23-03	150,000	2.60	구역내
115	409-132	비01	50.18	21.93	다세대	257,500	'23-05	103,000	2.50	구역내
116	408-46	203	52.36	35.82	다세대	286,000	'23-05	224,000	1.28	구역외
117	409-95	401	62.76	30.16	다세대	440,000	'23-05	161,000	2.73	구역내
118	394-14	301	79.74	45.19	다세대	650,000	'23-06	322,000	2.02	구역외
119	414-50	104	40.50	26.41	다세대	250,000	'23-06	87,000	2.87	구역내
120	419-48	103	45.00	31.85	다세대	200,000	'23-07	102,000	1.96	구역외
121	409-132	303	39.14	17.11	다세대	320,000	'23-07	105,000	3.05	구역내
122	415-48	101	27.92	22.00	다세대	250,000	'23-08	63,600	3.93	구역내
123	408-163	101	43.67	29.46	다세대	230,000	'23-08	106,000	2.17	구역외
124	409-61	502	51.39	23.71	다세대	465,000	'23-09	124,000	3.75	구역내
125	419-1	102	63.90	58.50	다세대	400,000	'23-09	135,000	2.96	구역외
126	1629-93	101	30.42	24.63	다세대	150,000	'23-12	63,200	2.37	구역내
127	409-394	비02	36.45	24.00	다세대	210,000	'23-12	54,600	3.85	구역외
128	412-54	302	46.38	19.43	다세대	260,000	'24-02	91,200	2.85	구역내
129	409-208	203	36.42	19.75	다세대	280,000	'24-04	83,900	3.34	구역내
130	409-307	302	36.42	28.63	다세대	290,000	'24-05	86,700	3.34	구역내
131	408-163	201	44.73	30.17	다세대	230,000	'24-05	113,000	2.04	구역외
132	412-334	102	31.02	19.96	다세대	188,000	'24-05	61,700	3.05	구역내
133	409-326	301	35.28	19.88	다세대	200,000	'24-06	85,200	2.35	구역내
134	409-262	102	34.15	26.50	다세대	220,000	'24-06	53,500	4.11	구역외
135	408-69	201	40.05	27.23	다세대	235,000	'24-08	101,000	2.33	구역외
136	412-324	202	37.27	27.00	다세대	257,000	'24-08	79,400	3.24	구역내
137	412-212	301	37.33	29.17	다세대	255,000	'24-08	83,800	3.04	구역내
138	409-149	301	36.42	33.00	다세대	310,000	'24-09	86,000	3.60	구역내
139	1630-10	402	29.26	15.41	다세대	250,000	'24-09	69,200	3.61	구역내
140	409-307	401	36.42	28.63	다세대	285,000	'24-09	82,100	3.47	구역내

※ 상기 거래사례는'22년 이후 대상 사업지 내·외의 거래사례로서 2024년 공동주택 공시가격 대비 거래 사례 비율은 구역 내 약 380%, 구역 외 약 237%, 전체 평균 약 365%로 조사됨

※ 거래사례의 거래시점 및 인근 지가 수준 등을 고려하여 신축년도에 따른 공시가격 대비 거래가격 수준 등을 감안하여 신축년도에 따라 2.35배 ~ 3.65배로 집합건물에 대한 보정율을 차등 적용함

구 분	2000년 이후 신축	1990년 이후 신축	1989년 이전 신축
보정율	2.35	2.85	3.65

3) 종전자산 추정 (보정률 결정)

- 공시가격 조회 : 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 공시가격 확인
- 단독주택·상가

  토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(1.75~1.95)

  건물 = 개략 단가 × 연면적

  ※ 건물의 개략단가는 경과년수 30년 기준 평균 약 160만원/3.3㎡ 추정
- 공동주택 = 공동주택 공시가격(2024년) × 보정률(2.35~3.65)

  ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지가액 포함
- 향후 관리처분을 위한 시 감정평가와 차이가 있을 수 있음
- **종전자산 총 추정액**

구 분			면 적 (㎡)	종전자산 추정금액 (천원)	비 고
사유지	일 반	토 지	82,509.06	464,715,684	5,632천원/㎡(사유지 전체 평균) (대지: 6,478천원/㎡, 도로등: 2,003천원/㎡)
		건 물	117,517.78	83,771,856	713천원/㎡
	집 합	토 지	62,125.23	-	건물에 포함 추정
		건 물	103,126.48	668,595,000	6,483천원/㎡
	소 계			1,217,082,540	
국유지	일 반	토 지	24,436.30	148,148,747	6,063천원/㎡
		건 물	1,286.59	1,072,297	833천원/㎡
	소 계			149,221,044	
전 체		토 지	169,070.58	612,864,431	3,625천원/㎡
		건 물	221,930.85	753,439,153	3,395천원/㎡
		합 계	-	**1,366,303,584**	-

※ 상기 내역(토지, 건물면적)은 권리명세 및 관련 공부자료 등을 기준으로 한 내역으로 추후 확정 시 상이할 수 있음

※ 상기 면적은 토지등소유자 등기부등본 명부 상 공유지분 합계 면적 기준으로, 사업구역 면적과 1.58㎡ 상이함

- **사유지 이용 상황 별 종전자산 추정액**

구 분		면 적 (㎡)	종전자산 추정금액 (천원)	추정단가(천원/㎡)	비 고
사유지	주거	64,693.93	490,493,687	7,582	건물 포함 추정액 기준 (토지지분 기준 추정 단가)
	주상	2,226.30	26,766,410	12,023	
	도로 등	15,588.83	31,227,443	2,003	
	집합건물	62,125.23	668,595,000	10,762	
	합 계	**144,634.28**	**1,217,082,540**	-	

- **비례율 산정을 위한 조합원 출자 자산**

구 분	면 적 (㎡)	종전자산 추정금액 (천원)	비 고
① 사유지전체	144,634.28	1,217,082,540	구역내 전체 사유지
② 존치대상	344.00	1,541,915	구역내 종교시설(서울교회)
③ SH 등	1,907.00	13,781,930	SH공사, LH공사
④ 순 사유지	142,383.28	1,201,758,695	① - ② - ③
⑤ 추정 청산대상	9,026.00	73,917,202	③ + (④ x 5.0%)
⑥ 출자종전자산 추정액	**135,264.28**	**1,141,623,423**	**비례율산정을위한 조합원 현물출자 추정액** **① - ② - ⑤**

※ ② 사업구역 내 종교시설(서울교회)는 존치대상으로 계획되어 있어 추정 종전자산액에서 제외

※ ③ SH 및 LH공사는 공공기관으로서 구역내 임대주택 우선 인수 대상 인점등을 감안하여 청산 대상자로 추정

※ 추정 청산대상 : 대상지 규모 및 조합원 수 등을 고려하여 ④(순 사유지)의 약 5% 추정액에 ③(SH, LH) 추정액을 합산한 추정금액 기준으로 ' 정보몽땅'프로그램상의 금액 기준

라. 종후자산 추정조사

1) 추정방법

구분			추정방법
산출기준			· 산출 시점인 2024년 11월을 기준으로 지리적으로 근접하고 준공 시기, 단지 규모 등이 유사한 공동주택(아파트) 거래 시세 등과 인근 단지 내 근린생활시설의 거래 사례 등을 참작하여 추정 산출
산출방법	공동주택	조합원 분양	· 인근 유사 주택형별 거래 시세 및 특성을 참작하여 주택형별 전체 평균 가격으로 추정하여 산출하되, 본 정비사업의 투입 원가 등을 고려하여 일반분양가의 약 85% 수준으로 산출
		일반 분양	· 인근 유사 물건의 거래 시세 수준 등을 기준으로 본 건과 비교하여 추정
		공공 (임대)	· 국토부고시 '공공건설임대주택의 표준건축비'로 추정한 건물가격에 종전 토지 평균 추정단가를 적용하여 추정된 부속토지 가격을 합산하여 산출 ※ 임대주택 중 '법적상한용적률 확보를 위한 임대주택'의 부속토지는 기부채납
	근린생활시설		· 인근 유사 물건의 시세 수준 및 임대료 수준 등을 고려, 대상 물건의 입지여건 등을 감안하여 가격 추정 산출 · 조합원 분양가는 일반분양가의 약 85% 수준으로 산출

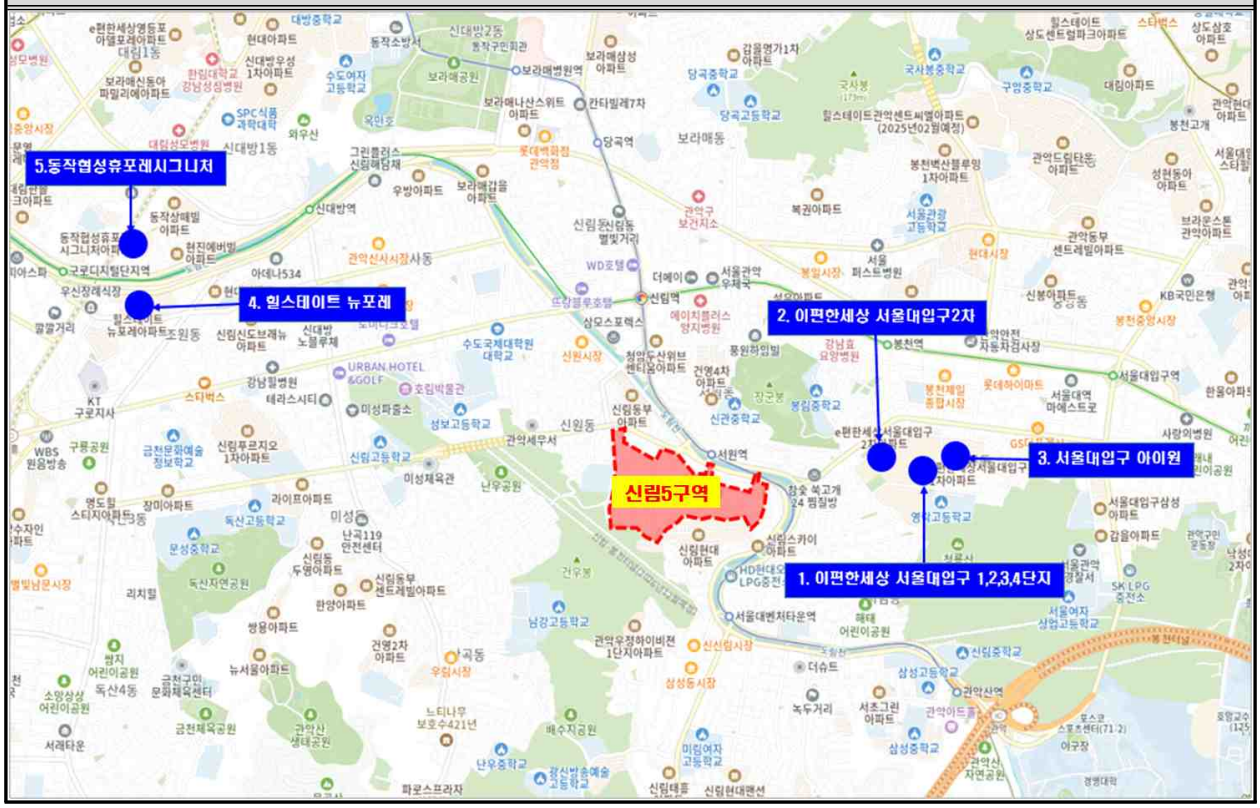
※ 관리처분계획 수립을 위한 종후자산 감정평가는 향후 관리처분계획 수립 기준일(분양신청 기간 만료일)을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출

2) 공동주택 사례조사

번호	단지명	주택형	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	시세				규모	입주년도
					하한	상한	일반	공급단가 (천원/3.3㎡)		
1	이편한세상 서울대입구 1,2,3,4단지 (관악구 봉천동 1730번지)	59C	59.96	82.50	965,000	1,010,000	1,070,000	40,471	22개동 1,531세대	'19.06.
		59D	59.96	83.64	965,000	1,010,000	1,070,000	39,919		
		59A	59.90	83.74	965,000	1,010,000	1,070,000	39,872		
		59B	59.88	84.65	965,000	1,010,000	1,070,000	39,443		
		84C	84.95	112.93	1,080,000	1,150,000	1,245,000	33,664		
		84E	84.98	112.94	1,080,000	1,150,000	1,245,000	33,661		
		84D	84.97	113.52	1,080,000	1,150,000	1,245,000	33,489		
		84A	84.92	113.64	1,080,000	1,150,000	1,245,000	33,453		
		84B	84.93	115.88	1,080,000	1,150,000	1,245,000	32,807		
		114	114.88	151.95	1,375,000	1,420,000	1,470,000	30,893		
2	이편한세상 서울대입구 2차 (관악구 봉천동 733번지)	59A	59.72	77.88	900,000	945,000	1,000,000	40,325	10개동 519세대	'20.04.
		59C	59.85	78.06	900,000	945,000	1,000,000	40,232		
		59B	59.87	78.14	900,000	945,000	1,000,000	40,191		
		84A	84.31	108.52	1,040,000	1,100,000	1,190,000	33,966		
		84B	84.31	108.91	1,040,000	1,100,000	1,190,000	33,844		
		116	116.72	149.57	1,350,000	1,400,000	1,445,000	30,943		

번호	단지명	주택형	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	시세				규모	입주 년도
					하한	상한	일반	공급단가 (천원/3.3㎡)		
3	서울대입구 아이원 (관악구 봉천동 1560-61)	59A	59.96	75.05	775,000	830,000	865,000	36,560	7개동 374세대	'06.11.
		59B	59.96	75.89	775,000	830,000	865,000	36,155		
		84	84.89	105.48	910,000	960,000	995,000	30,087		
		84	84.92	111.69	910,000	960,000	995,000	28,414		
		113	113.53	132.80	1,040,000	1,075,000	1,115,000	26,760		
4	힐스테이트 뉴포레 (관악구 신림동 1746)	59A	59.98	82.60	1,040,000	1,090,000	1,110,000	43,624	7개동 1,143세대	'22.08.
		59B	59.99	83.50	1,040,000	1,090,000	1,110,000	43,153		
5	동작협성휴 포레시그니처 (동작구 신대방동 686-48)	84B	84.98	115.65	1,000,000	1,100,000	1,150,000	31,443	5개동 274세대	'22.05.
		84A	84.94	116.78	1,000,000	1,100,000	1,150,000	31,139		
		84C	84.98	118.04	1,000,000	1,100,000	1,150,000	29,406		

위 치 도



3) 근린생활시설 사례조사

번호	단지명	동	층	호수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	거래금액(천원)	거래단가 (천원/전용㎡)	거래일
1	관악드림타운 (봉천동1712-1)	상가	1	105	32.22	49.57	400,000	12,415	'23.12.
2				106	47.41	72.93	550,000	11,601	'23.12.
3	벽산블루밍 (봉천동 1718)	502동 (근생동)	1	105	34.16	44.15	545,000	15,954	'24.05.
4	두산아파트 (봉천동 1708)	상가2동	1	101	21.48	38.54	620,000	28,864	'23.12.
5	동작협성휴 포레시그니처 (신대방동 686-48)	상가	1	123	54.72	150.21	562,060	10,272	'22.11.
6	보라매더자이 더포레스트 (신대방동 724)	상가	1	1109	20.88	40.31	327,000	15,661	'23.05.
7				1214	19.38	37.41	390,000	20,124	'23.02.
8				1126	35.00	67.56	370,000	10,572	'23.07.
9				1203	21.39	41.29	360,000	16,830	'24.09.
10				1441	24.94	47.54	430,000	17,241	'24.03.

위 치 도



4) 종후자산 추정

구 분		금 액 (천원)	비 율 (%)	비 고
공동주택	조합원분양 (보류지 포함)	1,925,193,249	65.60%	2,562세대
	일반분양	650,284,983	22.16%	716세대
	임대주택	190,406,108	6.49%	669세대
	소 계	2,765,884,340	94.25%	3,947세대
근린생활시설	조합원분양	21,266,000	0.72%	-
	일반분양	37,521,000	1.28%	-
	소 계	58,787,000	2.00%	-
기 타	이주비 금융비용	109,880,000	3.74%	-
	납부 부가세	-	0.00%	매출부가세-매입부가세
종후자산총 추정액		**2,934,551,340**	**100.00%**	**-**

마. 추정 비례율 산출

1) 비례율의 개념

- 조합원이 기존에 가지고 있던 자산과 재개발 이후에 획득하게 되는 자산의 비율
- 사업을 통한 개발이익률을 의미, 사업성 지표
- 권리가액 산출의 기초가 됨 (권리가액 = 종전자산 × 추정 비례율)

2) 추정 비례율 산정방식

(총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100%

추정비례율 : 102.87%

∴ ((2,934,551,340천원 - 1,760,083,854천원) / 1,141,623,423천원) × 100% = 102.87%

- 총 수입 추정 : 2,934,551,340천원
- 총 지출 추정 : 1,760,083,854천원 (평당 건축비 750만원 수준으로 추정)
- 종전자산총액 추정 : 1,141,623,423천원

3) 추정 비례율 산정

구 분				금 액 (천원)	비 율 (%)	내 역	비 고
종후자산 (수입)	공동주택	분양주택	조합원분양 (보류지포함)	1,925,193,249	65.60%	2,562세대	-
			일반분양	650,284,983	22.16%	716세대	-
		공공(임대)주택		190,406,108	6.49%	669세대	-
	근린생활 시설	조합원분양		21,266,000	0.72%	(근생 40.0%)	-
		일반분양		37,521,000	1.28%	(근생 60.0%)	-
	이주비 이자			109,880,000	3.74%	-	-
	기 타			-	-	납부부가세(매입부가세공제)	-
	소 계			2,934,551,340	100.00%	-	-
정비사업비 (지출)	공사비			1,258,308,132	71.49%	건축공사비(평당 750만원), 매입부가세등	-
	보상비			124,100,000	7.05%	국공유지매입비, 청산자청산금, 주거이전비, 영업보상비등	-
	관리비			14,576,200	0.83%	조합운영비, 소송비등	-
	설계비			21,333,000	1.21%	건축설계, 정비계획, 기타설계용역비 등	-
	감리비			22,077,000	1.25%	건축, 전기,정보통신 및 소방 감리 등	-
	부대경비			257,889,522	14.65%	수수료 등 기타사업비, 각종부담금, 재세공과금, 금융비용	-
	예비비			61,800,000	3.51%	사업 예비비	-
	소 계			1,760,083,854	100.00%		-
종전자산(출자금 추정액)				1,141,623,423	-	출자 조합원의 종전자산추정액 (현금 청산자추정액제외)	-
추정 비례율				**102.87%**		(총 수입 - 총 사업비)/ 종전자산추정액	-

바. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정분담금 산출

추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

조합원 분양가 (A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)
전용 39타입	5.39억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(102.87%)	조합원 분양가- 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 49타입	6.40억		
전용 59타입	7.62억		
전용 84타입	9.35억		
전용 114타입	11.92억		

※ 관리처분인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

사. 개별 추정분담금 통지문 예시

사업명	신림5구역 주택재개발 정비사업	추정비례율	102.87%

Ⅰ. 정비사업비의 추산액및 그에 따른 조합원 분담규모

(단위 : 원)

정비 사업비의 추산액	총수입(분양)	총비용(사업비)	종전자산 감정평가금액	토지등소유자 종전자산감정평가금액	권리가액(①)
	2,934,551,340,000	1,760,083,854,000	1,141,623,423,000	901,641,000	927,518,000

Ⅱ. 토지 등 소유자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 보정률산정방식(2024.11)을 통한 종전자산

- 2024년 국토교통부 실거래가, 부동산공시가격 등에 기초하여 각 물건별개별 특성 등을 고려하여 가격 산출

(단위 : 원)

토지 등 소유자	종전의 토지 건축물의 명세 및 가격								
성명	소재지			소유내역(㎡)		감정평가금액			
	지번	지목	호수	토지	건축물	토지	건축물	집합 건축물	총계
O O O	4**-**	대지	-	145.0	213.94	798,950,000	102,691,000	-	901,641,000
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합계						798,950,000	102,691,000	-	901,641,000

Ⅲ. 토지등소유자별분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액

(단위 : 원)

구분	분양신청 확정타입 (TYPE)	평균 조합원분양가 (②)	처분내역	
			분담금(②-①)	환급금(①-②)
예상 추정분담금	39	539,315,000	-	388,203,000
	49	639,980,000	-	287,538,000
	59	762,439,000	-	165,079,000
	84	935,405,000	7,887,000	-
	114	1,191,997,000	264,479,000	-

Ⅳ. 기타사항

- 추정분담금은 개략적으로 산출된 금액이며 사업추진상 변경될 수 있습니다.

※ 추정분담금이 (-)인 경우에는 환급, (+)인 경우에는 부담

※ 아래표는 향후 물가상승,건설경이 변화폭 등을 고려하여 공사비 변동에 따라 선택하신 분양평형 별 추정분담금을 산정한 것입니다.

- 공사비 평균단가는 순 건축공사비 외 공사비 부가세 및 기타공사비 금액이 포함된 단가 기준이며, 일반분양가 평균단가는 주택형별 분양단가의 단순 평균단가임.

구분	토지등소유자 종전자산 금액 (원)	일반분양가 (원/3.3㎡)	공사비 (원/3.3㎡)	비례율변동 (%)	권리가액 (원)	분양예정건축물				추정분담금 (원)
						타입	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	조합원분양가 (원/세대)	
1~5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6~10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	901,641,000	35,517,000 (기준가격)	6,919,000	114.49	1,032,289,000	39	39.99	56.79	539,315,000	-492,974,000
						49	49.99	67.39	639,980,000	-392,309,000
						59	59.99	81.39	762,439,000	-269,850,000
						84	84.99	108.39	935,405,000	-96,884,000
						114	113.0	145.10	1,191,997,000	159,708,000
12			7,302,000	108.68	979,903,000	39	39.99	56.79	539,315,000	-440,588,000
						59	49.99	67.39	639,980,000	-339,923,000
						74	59.99	81.39	762,439,000	-217,464,000
						84	84.99	108.39	935,405,000	-44,498,000
						114	113.0	145.10	1,191,997,000	212,094,000
13			**7,689,000**	**102.87**	**927,518,000**	**39**	**39.99**	**56.79**	**539,315,000**	**-388,203,000**
						59	**49.99**	**67.39**	**639,980,000**	**-287,538,000**
						74	**59.99**	**81.39**	**762,439,000**	**-165,079,000**
						84	**84.99**	**108.39**	**935,405,000**	**7,887,000**
						114	**113.0**	**145.10**	**1,191,997,000**	**264,479,000**
14			8,072,000	97.06	875,133,000	39	39.99	56.79	539,315,000	-335,818,000
						59	49.99	67.39	639,980,000	-235,153,000
						74	59.99	81.39	762,439,000	-112,694,000
						84	84.99	108.39	935,405,000	60,272,000
						114	113.0	145.10	1,191,997,000	316,864,000
15			8,456,000	91.25	822,747,000	39	39.99	56.79	539,315,000	-283,432,000
						59	49.99	67.39	639,980,000	-182,767,000
						74	59.99	81.39	762,439,000	-60,308,000
						84	84.99	108.39	935,405,000	112,658,000
						114	113.0	145.10	1,191,997,000	369,250,000
16~20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21~25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

별첨 5. 신림초등학교 통학로 조성방안

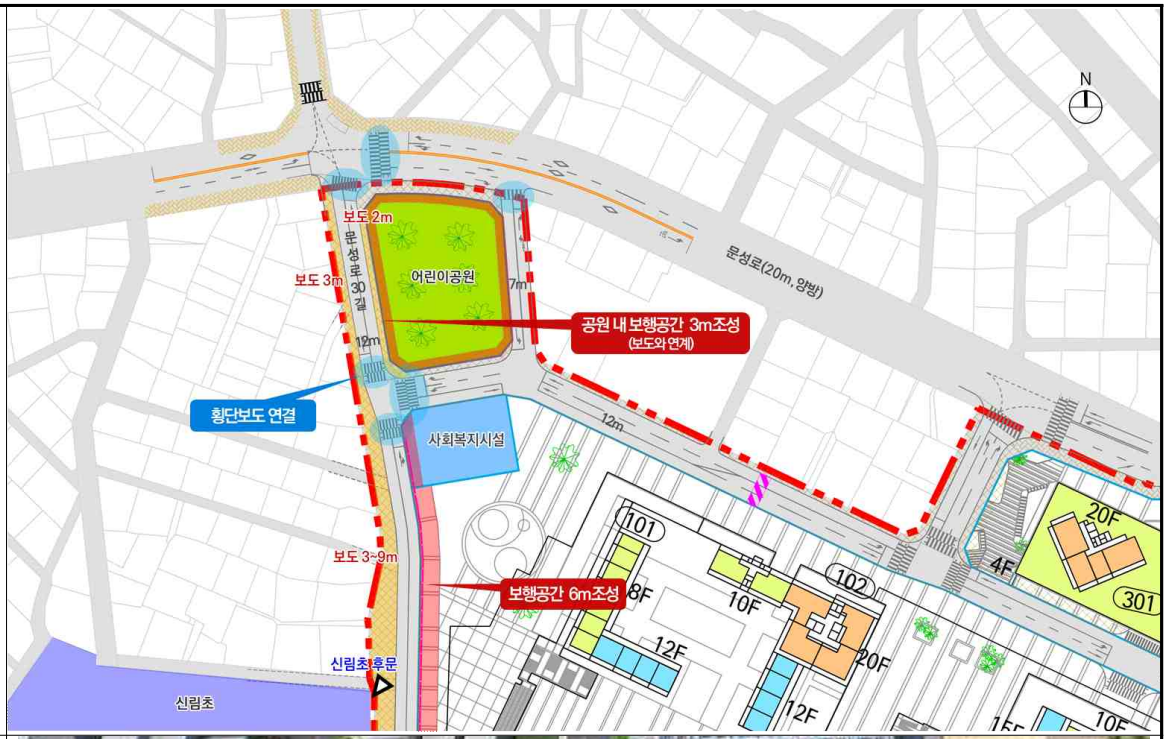
1 신림초등학교 통학로 조성방안

- 신림초등학교 통학생의 안전한 보행환경 조성을 위해 문성로30길 신림초 방면으로 보도 3~9m를 계획하고, 어린이공원과 연접한 구간은 보도 2m로 계획 후 공원 내 보행공간과 연계하여 보행 가능한 폭원을 5m 이상 확보함

- 계획 어린이공원 내 보행공간은 '서울특별시 유니버설디자인 적용지침'을 준수하여 인근 보도와 단차가 없도록 공원 경계로부터 보행공간 3m를 확보함

- 공동주택 획지 방면은 건축한계선을 활용한 보도부속형 전면공지를 통하여 보행공간 6m를 확보함

서울특별시 유니버설디자인 적용지침 (공원 中 접근공간(보행접근))	
계획원칙	· 누구나 쉽고 안전하게 공원까지 접근 가능하여야 한다. · 이를 위해 **공원 인근의 주요 교통 시설과 차로 횡단 구간에서부터 공원의 주출입구까지 연속된 보행안전공간을 확보**해야 하고, 적절한 보행 유도가 되어야 한다.
정비범위	· 공원의 주 출입구에서부터 인근의 횡단보도, 입체 횡단 시설 등과 같은 **주요 차로 횡단 구간까지 연속된 보행안전공간을 확보**한다. · 이때, 공원의 사업 범위, 대지 경계로부터 공원의 주출입구까지의 접근로를 우선 정비하도록 한다. · 공원 사업 범위 외의 구역은 자치구 관련 부서와의 협의를 통해 공원 조성과 함께 통합 정비가 되도록 한다. · 공원 사업 범위에 해당하지 않는 보행안전공간은 본 지침의 '보도-보행안전공간'의 기준을 준수한다.
보행안전 공간의 구조	· **수평 유효폭 2.0m 이상,** 수직 안전 높이 2.5m 이상을 확보한다. · 기울기는 종단 1/24, 횡단 1/50 이하를 확보한다. · 미끄럽지 않은 재질로 평탄하게 마감하며, 블록 포장, 덮개, 재료 분리 구간 경계 등에서 무단차 처리한다. · 접근로 상의 화분, 휴게 의자, 자전거 주차장, 휴지통 등의 보도 시설물과 조경시설물은 보행에 방해가 되지 않도록 보행안전공간 외의 공간에 설치한다. · 접근로 상에 설치된 독립 지주, 독립 설치된 시설물은 접근 방지 및 충격 완화가 가능한 형태로 디자인 및 설치한다.

조성 지침도	
조성예시	