

서울특별시 관악구 공고 제 2024 - 1369호

신림7 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 재공람 공고

1. 서울특별시 관악구 신림동 675번지 일대 신림7 주택정비형 재개발사업에 대하여, 2024년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.05.29.) 결과 수정가결 되어, 서울특별시 관악구 공고 제2023-1780호(2023.10.13.)호로 주민공람한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 변경(안)을 주민 등 이해관계인에게 재공람 공고합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람장소(관악구청 주택과 또는 난향동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 07월 04일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2024. 07. 04. ~ 2024. 08. 05.

나. 공람장소 : 관악구청 주택과(☎ 02-879-6305), 난향동 주민센터(☎ 02-879-4653)

다. 공람사유 : 신림7 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 위한
재공람공고

라. 공람내용 : 신림7 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)
[공람장소 비치도서 참조]

마. 기타 공지사항

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 모든 관계 도서는 본 공람으로 고지된 것으로 같음.

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | |
|----|-----------------|------------------|-------|-----------|--------|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 |
| 신규 | 신림7 주택정비형 재개발사업 | 관악구 신림동 675번지 일대 | - | 증) 76,880 | 76,880 |

2. 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | 비율(%) | 비고 |
|--------------|-------|----------|-------|---------------|
| 합 계 | | 76,880.0 | 100.0 | |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 14,756.3 | 19.2 | |
| | 도 로 | 8,438.2 | 10.9 | |
| | 보행자도로 | 131.5 | 0.2 | |
| | 공공공지 | 1,128.0 | 1.5 | |
| | 공 원 | 5,058.6 | 6.6 | 하부 공공청사 중복결정 |
| 획 지 | 소 계 | 62,123.7 | 80.8 | |
| | 획 지 | 62,123.7 | 80.8 | 공동주택 및 부대복리시설 |

3. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분 | | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|----------|---------------|----------|-------------|----------|--------|----|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 주거 지역 | 합 계 | 76,880.0 | - | 76,880.0 | 100.0 | |
| | 제1종일반주거지역 | 54,739.0 | 감) 45,617.3 | 9,121.7 | 11.9 | |
| | 제2종일반주거지역(7층) | 22,141.0 | 증) 26,017.3 | 48,158.3 | 62.6 | |
| | 제2종일반주거지역 | - | 증) 19,600.0 | 19,600.0 | 25.5 | |

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 위 치 | 용 도 지 역 | | 면적(㎡) | 변 경 사 유 |
|------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------|---|
| | | 기정 | 변경 | | |
| - | 신림동 673-4 일대 | 제2종일반 주거지역 (7층이하) | 제1종일반 주거지역 | 3,106.4 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 정비기반시설 도로 용도지역은 토지이용계획 등을 고려 1종일반주거지역으로 조정 |
| - | 신림동 675-200 일대 | 제1종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역 (7층이하) | 42,523.7 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)로 용도지역 상향 |
| - | 신림동 675-110 일대 | 제1종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역 | 6,200.0 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부 및 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 상향, 용도지역 선형조정 |
| - | 신림동 675-159 일대 | 제2종일반 주거지역 (7층이하) | 제2종일반 주거지역 | 13,400.0 | |

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

| 결정 구분 | 규 모 | | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경유지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----------|-----|----|-----|--------|----------|-----|----------------|----------------|-------------|----------|---------------------------|-----------|----------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | | | |
| 신설 | 중로 | 2 | (1) | 6~18.5 | 집산 도로 | 550 | 신림동 668-9 | 신림동 675-1 | 일반 도로 | - | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 2 | (1) | 4~8 | 국지 도로 | 172 | 신림동 808-178 | 신림동 685-200 | 일반 도로 | - | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | (1) | 4 | 특수 도로 | 34 | 신림동 808-163 | 신림동 808-178 | 보행자 전용도로 | - | - | - | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 2 | 6 | - | - | - | - | - | - | - | - | 기타도로시설 (사도) |
| 폐지 | 소로 | 1 | 1 | 10 | 국지 도로 | 163 | 신림동 668-9 | 신림동 808-178 | 일반 도로 | - | 서고시 제72호 (1971.11.05.) | - | - |
| 폐지 | 소로 | 2 | 1 | 8 | 국지 도로 | 180 | 신림동 808-178 | 신림동 685-200 | 일반 도로 | - | 서고시 제72호 (1971.11.05.) | - | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지 도로 | 216 | 신림동 675-1 | 신림동 870 | 일반 도로 | - | 서고시 제72호 (1971.11.05.) | - | - |

○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|------------|------------|----------------------------|--|
| - | 중로 2-(1) | ▶신설 - B=6~18.5m, L=550m | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주요 진출입 및 주변지역 통행을 위한 기존 도로 선형조정 및 도로 확폭 |
| - | 소로 2-(1) | ▶신설 - B=4~8m, L=172m | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주변지역 통행을 위한 기존 도로 선형 조정 및 도로 확폭 |
| - | 소로 3-(1) | ▶신설 - B=4m, L=34m | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 보행자전용도로 신설 • 구역 인접부 존치시설 출입을 위한 도로 신설 |
| 소로 3-2 | 소로 3-2 | ▶변경 - 구역내 도로구역 제외 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따라 기타도로시설(사도) 도로구역 중 구역내 구간 폐지 |
| 소로 1-1 | - | ▶도로폐지 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지 |
| 소로 2-1 | - | ▶도로폐지 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지 |
| 소로 3-1 | - | ▶도로폐지 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지 |

나. 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 공원명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|----------|--------|----------------------|--------|------------|---------|---------------------------|--------------|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ④ | 미도 어린이공원 | 어린이공원 | 신림동 675-200, 675-354 | 991 | 감) 991 | - | 건설부 고시제350호 (1971.06.16.) | |
| 신설 | - | - | 문화공원 | 신림동 676-33 일대 | - | 증) 5,058.6 | 5,058.6 | - | 하부 공공청사 중복결정 |

※ 「공원녹지법 시행규칙」 제6조 제2항, 제3항 규정에 따라 문화공원 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 공 원 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|----------|--------------------------|------------------------------------|
| ④ | 미도 어린이공원 | ▶ 공원 폐지 - A= 991.0㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지 |
| - | 공원 | ▶ 공원 신설 - A= 5,058.6㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공원 신설 |

다. 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|------|--------|----------------|--------|----------|-------|--------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 공공공지 | - | 신림동 산105-39 일대 | - | 증) 683.5 | 683.5 | - | |
| 신설 | ② | 공공공지 | - | 신림동 668-0일대 | - | 증) 444.5 | 444.5 | - | |

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|-------|--------------------------|--|
| ① | 공공공지 | ▶ 공공공지 신설 - A= 683.5㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 경계부 지형단차 발생구간 등 공공공지 신설 |
| ② | 공공공지 | ▶ 공공공지 신설 - A= 444.5㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공공공지 신설 |

라. 기타 기반시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|---------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ① | 사회복지 시설 | 신림동 673-11, 673-56 | 326 | 감) 326 | 감) 326 | - | |

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|--------|--------------------------|--|
| ① | 사회복지시설 | ▶ 사회복지시설 폐지 - A= 326㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 사회복지시설 (미시행) 폐지 |

2) 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (㎡) | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|------|-----------------|--|--------|-------------------------------------|
| 신설 | - | 공공청사 | 신림동 676-33일대 | ▶ 대지면적 : 공원 하부 중복결정 ▶ 연면적 : 5,500(지하) | - | 공원 하부 중복결정 층수 : 지하1~3층 (관악구청) |

※ 공공청사는 관악구청으로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|-------|--------------------------|--|
| - | 공공청사 | ▶ 공공청사 신설 - A= 5,500㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공공청사 신설 • 지형여건을 활용하여 공원하부에 공공청사 중복 결정 |

3) 공영주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|-------------|-------------------------|--------|--------|-----|--------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | - | 난향 공영주차장 | 신림동 675-269, 675-272 | 519 | 감) 519 | - | - | |

○ 공영주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|---------|-------------------------|--------------------------------|
| - | 난향공영주차장 | ▶ 공영주차장 폐지 - A= 519㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공영주차장 폐지 |

5. 공동이용시설의 설치계획

| 시설의 종류 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|----------|-----|--|---------|----------|-------------------------|
| | | 법 정 | | 계획면적(㎡) | |
| | | 기 준 | 면적(㎡) | | |
| 합 계 | - | 1,000세대 이상 [500㎡+(2㎡×1,402세대)]×1.25 | 4,130.0 | 7,204.39 | 서울특별시 주택 조례 적용 |
| 경로당 | 획지 | 1,000세대~1,500세대 미만 | 580 | 585.70 | |
| 어린이집 | 획지 | | 580 | 585.80 | |
| 작은도서관 | 획지 | | 203 | 208.62 | |
| 독서실 | 획지 | - | - | 164.70 | - |
| 입주자회의소 등 | 획지 | - | - | 362.34 | - |
| 다함께 돌봄센터 | 획지 | - | - | 665.68 | - |
| 주민운동시설 | 획지 | - | - | 1,398.68 | 옥내709.90㎡/ 옥외688.78㎡ |
| 어린이놀이터 | 획지 | 1,000세대 이상 [500㎡+(0.7㎡×1,402세대)] | 1,481.4 | 1,778.00 | 옥외 |
| 주민휴게시설 | 획지 | - | - | 1,382.94 | 옥외 |
| 맘스스테이션 | 획지 | - | - | 71.93 | 옥외 |
| 기계실/전기실 | 획지 | - | - | 841.20 | 주택건설기준 등에 관한 규정 적용 |
| 관리사무소 | 획지 | 10㎡+[(1,402-50)×0.05㎡] | 77.6 | 420.00 | |

※ 공동이용서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음

6. 기존건축물의 정비·개량 계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | |
|----|--------------------|--------|----------------|----------|-----------------|-----------|----|----|-----------|----------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 |
| 신설 | 신림7 주택정비형 재개발구역 | 76,880 | 획지 | 62,123.7 | 신림동 675번지 일대 | 405 | - | - | 405 | - |

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m)/ 최고층수 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------|------------|------------------------------|-----------------|------------------|---------|---------|-----------------------|----|-----------------|---------|--|--|--|--|-------|--|----|----|------|------|------------|----|--|--|--------|----|-----|----|----|---|----|-----|------|-----------------------|----|-----|----|----|---|-----|------|-------------------|----|-----|----|----|---|-----|------|------|----|-----|---|----|---|-----|------|--------|----|----|---|---|---|----|-----|-----|---|----|--|-------|-----|-----|----|-------|-------|---|---|------|----|-----|-------|-----|----|--|-------|-------|------------------------------|--------|------|------|-----------------|------|------|-----------------|------|------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 신설 | 신림7 주택정비형 재개발구역 | 76,880 | 획지 | 63,123.7 | 신림동 675번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 60 이하 | 215 이하 | 100m 이하* (25층 내외) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>• 총 세대수 : 1,402세대 (의무임대 180세대, 국민주택규모임대 101세대, 기부채납임대 10세대)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">전용 면적 (㎡)</th> <th colspan="5">세대수(세대)</th> <th colspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>의무임대</th> <th>국민임대</th> <th>기부채납 임대</th> <th>분양</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">60㎡ 이하</td> <td>39</td> <td>134</td> <td>73</td> <td>17</td> <td>6</td> <td>38</td> <td>9.6</td> <td rowspan="2">37.6</td> <td rowspan="4">총 건립 세대수의 80%이상</td> </tr> <tr> <td>59</td> <td>393</td> <td>73</td> <td>48</td> <td>4</td> <td>268</td> <td>28.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">60㎡ 초과~ 85㎡ 이하</td> <td>74</td> <td>355</td> <td>34</td> <td>19</td> <td>-</td> <td>302</td> <td>25.3</td> <td rowspan="2">60.1</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>487</td> <td>-</td> <td>17</td> <td>-</td> <td>470</td> <td>34.8</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>99</td> <td>33</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>33</td> <td>2.3</td> <td>2.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>1,402</td> <td>180</td> <td>101</td> <td>10</td> <td>1,111</td> <td>100.0</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</p> <p>• 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율 (국민주택규모주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15%, 연면적 10% 이상</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>연면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td rowspan="4">계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)</td> <td>180세대</td> <td>100.0</td> <td rowspan="4">12,974.04㎡ (11,640.3㎡ 이상)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>73세대</td> <td>40.6</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>73세대</td> <td>40.6</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>34세대</td> <td>18.8</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | 구분 | 전용 면적 (㎡) | 세대수(세대) | | | | | 비율(%) | | 비고 | 소계 | 의무임대 | 국민임대 | 기부채납 임대 | 분양 | | | 60㎡ 이하 | 39 | 134 | 73 | 17 | 6 | 38 | 9.6 | 37.6 | 총 건립 세대수의 80%이상 | 59 | 393 | 73 | 48 | 4 | 268 | 28.0 | 60㎡ 초과~ 85㎡ 이하 | 74 | 355 | 34 | 19 | - | 302 | 25.3 | 60.1 | 84 | 487 | - | 17 | - | 470 | 34.8 | 85㎡ 초과 | 99 | 33 | - | - | - | 33 | 2.3 | 2.3 | - | 합계 | | 1,402 | 180 | 101 | 10 | 1,111 | 100.0 | - | - | 건립규모 | 기준 | 세대수 | 비율(%) | 연면적 | 합계 | 계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외) | 180세대 | 100.0 | 12,974.04㎡ (11,640.3㎡ 이상) | 40㎡ 이하 | 73세대 | 40.6 | 40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 73세대 | 40.6 | 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 | 34세대 | 18.8 |
| 구분 | 전용 면적 (㎡) | 세대수(세대) | | | | | 비율(%) | | 비고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 소계 | 의무임대 | 국민임대 | 기부채납 임대 | 분양 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60㎡ 이하 | 39 | 134 | 73 | 17 | 6 | 38 | 9.6 | 37.6 | 총 건립 세대수의 80%이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 59 | 393 | 73 | 48 | 4 | 268 | 28.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60㎡ 초과~ 85㎡ 이하 | 74 | 355 | 34 | 19 | - | 302 | 25.3 | 60.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 84 | 487 | - | 17 | - | 470 | 34.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85㎡ 초과 | 99 | 33 | - | - | - | 33 | 2.3 | 2.3 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 합계 | | 1,402 | 180 | 101 | 10 | 1,111 | 100.0 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건립규모 | 기준 | 세대수 | 비율(%) | 연면적 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 합계 | 계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외) | 180세대 | 100.0 | 12,974.04㎡ (11,640.3㎡ 이상) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40㎡ 이하 | | 73세대 | 40.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | | 73세대 | 40.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 | | 34세대 | 18.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>심의완화 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 완화 (2종일반주거지역 13.2%, 2종일반주거지역(7층이하) 20%) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화 (도시정비법 제54조) - 법적상한용적률 215% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>건축물의 건축선에 관한 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 도로변 3m, 도시자연공원 인접부 : 6m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>기타사항</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 : 인접한 목골산 등산로와의 보행연결을 위해 공공보행통로 2개소 지정 • 보차혼용통로 : 인접한 도시자연공원의 유지·관리를 위한 경계부 보차혼용통로 지정 (폭원 6m 이상) (지역권 설정, 지역권자: 관악구청장) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※ 획지내 제2종일반주거지역(7층이하)은 평균층수 13층이하로 계획

나. 용적률 계획

| 구분 | 산정내용 | | | | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|--|---|--------------------|--------------------------|
| 토지이용 계획 | 계 (구역면적) | 획지 (공동주택) | 신설 정비기반시설 등 | | | 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 | 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 |
| | 76,880.0㎡ | 62,123.7㎡ | 소계 | 토지 | 건축물 환산부지면적 | 3,187.6㎡ | 11,483.4㎡ |
| 공공시설 부지 제공면적 (순부담) | <ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도 폐지 국공유지 = 19,885.4㎡ - 3,187.6㎡ - 11,483.4㎡ = 5,214.4㎡ | | | | | | |
| 공공시설물 환산면적 | 공공청사 | <ul style="list-style-type: none"> 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,616,000 × 5,500 / 4,320,000 = 4,603.7㎡ | | | | | |
| | | 표준건축비 | 3,616,000원/㎡ | ▷ 2022 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 복지지원센터 평균값 적용 (부가세 제외) | | | |
| | | 시설 연면적 | 5,500㎡ | ▷ 지하 5,500㎡ | | | |
| | 임대주택 | <ul style="list-style-type: none"> 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,051,000 × 955.1 / 4,320,000 = 232.4㎡ | | | | | |
| | | 표준건축비 | 1,051,000원/㎡ | ▷ 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호, 2016.6.8.) 평균값 적용 | | | |
| | | 임대주택 연면적 | 955.1㎡ | ▷ 기부채납 임대주택 세대수 및 규모 | | | |
| 부지가액 | 4,320,000원/㎡ | ▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,160,000원/㎡, 2023년 기준) × 2 | | | | | |
| | | • 대지지분 : 293㎡ | | | | | |
| 계획 (기준 및 허용) 용적률 | 기준 용적률 | 2종일반주거(7층) (1층 상향, 42,523.7㎡) | | | 2종일반주거 (1층, 2층7층 상향, 19,600㎡) | | |
| | | • 150% | | | • 177.3% = { (6,200㎡×150%)+(13,400㎡×190%) } / 19,600㎡ | | |
| | 허용 용적률 | • 170% | | | • 190.5% = 177.3% + [{ (6,200㎡×20%)+(13,400㎡×10%) } / 19,600㎡] | | |
| | | 인센티브 항목 | 보차혼용통로 | 10% | ▷ 기준용적률 × (조성면적/ 대지면적) × α 적용 ▷ 인센티브 산정 - 제2종일반주거(7층) : (150.0% × (4,596.0㎡/19,600㎡) × 1.0 = 16.2%) - 제2종일반주거 : (177.3% × (768.0㎡/19,600.0㎡) × 1.0 = 6.9%) | | |
| 열린단지 | | | 5% | ▷ 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성 | | | |
| 돌봄시설 | 5% | ▷ 전체 주민공동시설(의무면적) 1/5이상 설치 | | | | | |
| 소계 | | 20% 이하 | 2종일반주거(7층) 20.0% 적용, 2종일반주거 13.2% 적용 | | | | |
| 정비계획 용적률 | 개발가능 용적률 | • 180.83% | | | • 202.63% | | |
| | | = 허용용적률 × { 1 + (1.3×α1토지×가중치) + (0.7×α2건축물) + (1.0×α3건축물(임대주택)) } | | | | | |
| | | = 170% × { 1 + (1.3×0.0061×0.98) + (0.7×0.0745) + (1.0×0.0038) } | | | | | |
| | | = 190.5% × { 1 + (1.3×0.0061×0.98) + (0.7×0.0745) + (1.0×0.0038) } | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▷ α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 - α1토지 : 0.0061 = (14,756.3-14,671+293.0) / (62,123.7-293) - α2건축물 등 : 0.0745 = 4,603.7 / (62,123.7-293) - α3건축물(임대) : 0.0038 = 232.4 / (62,123.7-293) ▷ 가중치 : 0.98 (= 공공시설등 부지 해당 용적률 / 사업용지 용적률 = 173.69% / 176.4%) ▷ 공공시설 등 용적률 : 173.69% = (6,015.3(1층)×150% + 3,106.4(1층러닝)×190% + 5,634.6(2층7층)×190%) / 14,756.3 ▷ 사업용지 용적률 : 176.4% = (42,523.7(2층7층)×170% + 19,600(2층)×190.5%) / 62,123.7 | | | | | | | |
| 예정법적 상한용적률 | • 215% 이하 (향후 심의를 통하여 확정) | | | | | | |

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

다. 임대주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경 정비법」 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)제5항에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

▶ 재개발의무 임대주택 계획

| 구 분 | 세대수(세대) | 비율(%) | 비 고 |
|-----------------|---------|-------|---|
| 총 세대수 | 1,200 | | 전체 세대수(1,402세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(202세대) 제외 |
| 의무 공공임대주택 세대수 | 180 | 100.0 | 총 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%이상 적용 (1,200(세대수)×15%=180.0 ≤ 180, 116,403.1㎡(연면적)×10%=11,640.3 ≤ 12,974.04) |
| 40㎡ 이하 | 73 | 40.0 | 임대주택의 30% 이상 (180×30%=54 ≤ 73) 총세대수 5% 이상 (1,200×5%=60 ≤ 73) |
| 40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 73 | 40.0 | - |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 | 34 | 20.0 | - |

▶ 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

| | | | | | |
|------------------|---|---|---------------|-----------|-------------|
| 계획 기준 | <ul style="list-style-type: none"> • 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 | | | | |
| 정비계획용적률 | 2층(7층) (42,523.7㎡) | | 2층(19,600.0㎡) | | |
| | 180.83% | | 202.63% | | |
| 법적상한용적률 | • 215% 이하 | | | | |
| 소형주택 공급기준 (법적기준) | 용적률 증가분 | 34.17% | | 12.37% | |
| | 증가된 용적률의 50% | 17.085% | | 6.185% | |
| | 의무 연면적 | • 8,477.43㎡ 이상 [(42,523.7㎡ × 17.085%) + (19,600㎡ × 6.185%)] | | | |
| 소형주택 확보계획 | • 계획 101세대, 연면적 8,477.87㎡ | | | | |
| | 구 분 | 공급면적 | 세대수 | 연면적 | 비고 |
| | 39형 | 52.29㎡ | 17 | 8,477.87㎡ | ≥ 8,477.43㎡ |
| | 59형 | 79.49㎡ | 48 | | |
| | 74형 | 98.65㎡ | 19 | | |
| | 84형 | 111.71㎡ | 17 | | |
| 합계 | | | 101 | | |

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 |
|------|--|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> • 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 <ul style="list-style-type: none"> - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양 |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> • 지반붕괴를 유발하거나 우수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 |

나. 환경성 검토결과

| 검토항목 | 목표기준 | 준수여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에 반영사항 | 비고 | |
|--------|------------|-------------------|-----------|--|---|--|
| 자연생태환경 | 비오톱 | 비오톱보전 등급 향상 | ○ | • 비오톱유형평가 5등급, 일부2등급 및 개별비오톱 대부분 평가제외로 조사됨 | • 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 | |
| | 생태네트워크 | 녹지연결성 확보 | ○ | • 공원 및 일부 주거지역 내 식재 수목 분포 | • 조경계획을 반영하여 녹지 확보 | |
| | 동·식물상 | 동·식물상보호 | ○ | • 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음 | • 조경계획을 통한 서식환경 조성 | |
| | 자연환경자산 | 자연환경보전 | X | • 계획지구 내 보호지역 없음 | - | |
| 생활환경 | 토지이용 | 종합적인 토지이용계획 | ○ | • 토지이용 및 용도지역 현황조사 | • 종합적인 토지이용 및 건축계획 수립 | |
| | 토양 | 토양오염방지 | ○ | • 토양측정망 검토 결과 기준에 만족 | • 공사시 저감대책 수립 | |
| | 지형·지질 | 지형변화 최소화 | ○ | • 기 조성부지로 지형변화 미미 | • 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생사토처리 계획수립 | |
| | 물순환, 수리·수문 | 생태면적률 30% | ○ | • 생태면적률 계획 확인 • 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인 | • 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립 | |
| | 수질 (지표·지하) | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○ | • 주변 수질측정망의 수질 상태확인결과 BOD기준a(매우 좋음)~Ⅳ(약간 나쁨)등급 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상 | • 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 • 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 되도록 저감방안 수립 | |

| | | | | | |
|----------|-----------|------------------|-------------------|---|--|
| 생활 환경 | 바람 | 바람길 확보 | ○ | • 주풍향 고려 및 통경축 확보 | • 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획 |
| | 열 | 열환경 영향 최소화 | ○ | • 열환경 취약지역 조사 | • 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획 기법 적용 |
| | 대기질·미세먼지 | 비산먼지 저감 대기오염 최소화 | ○ | • 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염 물질 발생 예상 | • 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립 |
| | 온실가스 | 온실가스 저감 | ○ | • 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 | • 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보 |
| | 에너지 | 에너지자립률 상향계획 수립 | ○ | • 계획 특성상 과도한 에너지소비를 유발하지 않음 | • 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축 자재 선정 |
| | 친환경적 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | ○ | • 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨 | • 관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리 |
| | 소음 및 진동 | 규제기준 만족 | ○ | • 공사시 소음·진동 영향 예상 • 운영시 도로소음 영향 예상 | • 공사시 가설방음판넬 설치 • 운영시 도로교통소음 저감방안 수립 |
| | 경관 | Skyline 보전 | ○ | • 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상 • 계획지구 일부 서울시 중점경관관리구역 분포 | • 주변과 조화로운 스카이라인 및 목골산 방향 열린 건축 배치 계획 수립 |
| | 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보 | ○ | • 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황 | • 휴식 및 여가공간을 확보·계획 |
| | 일조 | 일조 침해 최소화 | ○ | • 일부 일조영향 예상 | • 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립 |
| 보행 친화공간 | 보행공간 계획수립 | ○ | • 보행자 위한 공간 확보 계획 | • 공공보행도로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화 | |

10. 정비사업 시행계획

| 구분 | 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | | |
|----|-------------|----------------------------|----------------------|--------------------|----------|---------|
| | | | | 기존 | 증·감 | 계획 |
| 신설 | 주택정비형 재개발사업 | 구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내 | 신림7 주택정비형 재개발 정비사업조합 | 1,266세대 | 증) 176세대 | 1,402세대 |

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황 | 교육환경 보호에 관한 계획 | 비고 |
|------------------|---|-----------|
| 난향초등학교 서울정문학교 | <ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 • 정비구역 남측 도로를 경계로 난향초등학교, 서울정문학교와 접하고 있음 • 추후 사업시행계획인가시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 | 구역 남측에 접함 |

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 구분 | 안전 및 범죄예방에 관한 계획내용 |
|------------------|---|
| 안전 및 범죄예방에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 자연대상지 및 주변지역에 방법이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방법 등 CCTV 등 설치 • CCTV 및 방법등의 설치위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정 |

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|----|-------------------------|------------------|-------|-----------|--------|--------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신규 | 신림 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역 | 관악구 신림동 675번지 일대 | - | 증) 76,880 | 76,880 | 100.0 | - |

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

| 구분 | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|---------------|--------|-------------|----------|-------|----------|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | 76,880 | - | 76,880.0 | 100.0 | - |
| 제1종일반주거지역 | 54,739 | 감) 45,617.3 | 9,121.7 | 11.7 | 도로, 공공공지 |
| 제2종일반주거지역(7층) | 22,141 | 감) 26,017.3 | 48,158.3 | 62.6 | - |
| 제2종일반주거지역 | - | 증) 19,600.0 | 19,600.0 | 25.5 | - |

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 위 치 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 변경사유 |
|---------|----------------|-------------------|-------------------|----------|--|
| | | 기정 | 변경 | | |
| - | 신림동 673-4 일대 | 제2종일반 주거지역 (7층이하) | 제1종일반 주거지역 | 3,106.4 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 정비기반시설 도로 용도지역은 토지이용계획 등을 고려 1종일반주거지역으로 조정 |
| - | 신림동 675-200 일대 | 제1종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역 (7층이하) | 42,523.7 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)로 용도지역 상향 |
| - | 신림동 675-110 일대 | 제1종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역 | 6,200.0 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공동주택단지 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부 및 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 상향, 용도지역 선형조정 |
| - | 신림동 675-159 일대 | 제2종일반 주거지역 (7층이하) | 제2종일반 주거지역 | 13,400.0 | |

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

| 결정 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경유지 | 최초 결정일 | 비고 |
|-------|-----|----|-----|--------|-------|--------|-------------|-------------|----------|--------|------------------------|-------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | | |
| 신설 | 중로 | 2 | (1) | 6~18.5 | 집산 도로 | 550 | 신림동 668-9 | 신림동 675-1 | 일반 도로 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 2 | (1) | 4~8 | 국지 도로 | 172 | 신림동 808-178 | 신림동 685-200 | 일반 도로 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | (1) | 4 | 특수 도로 | 34 | 신림동 808-163 | 신림동 808-178 | 보행자 전용도로 | - | - | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 2 | 6 | - | - | - | - | - | - | - | 기타도로시설 (사도) |
| 폐지 | 소로 | 1 | 1 | 10 | 국지 도로 | 163 | 신림동 668-9 | 신림동 808-178 | 일반 도로 | - | 서고시 제72호 (1971.11.05.) | - |
| 폐지 | 소로 | 2 | 1 | 8 | 국지 도로 | 180 | 신림동 808-178 | 신림동 685-200 | 일반 도로 | - | 서고시 제72호 (1971.11.05.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지 도로 | 216 | 신림동 675-1 | 신림동 870 | 일반 도로 | - | 서고시 제72호 (1971.11.05.) | - |

○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경 내용 | 변경 사유 |
|---------|----------|----------------------------|--|
| - | 중로 2-(1) | ▶신설 - B=6~18.5m, L=550m | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주요 진출입 및 주변지역 통행을 위한 기존 도로 선형조정 및 도로 확폭 |
| - | 소로 2-(1) | ▶신설 - B=4~8m, L=172m | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 신설 • 주변지역 통행을 위한 기존 도로 선형 조정 및 도로 확폭 |
| - | 소로 3-(1) | ▶신설 - B=4m, L=34m | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 보행자전용도로 신설 • 구역 인접부 존치시설 출입을 위한 도로 신설 |
| 소로 3-2 | 소로 3-2 | ▶변경 - 구역내 도로구역 제외 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따라 기타도로시설(사도) 도로구역 중 구역내 구간 폐지 |
| 소로 1-1 | - | ▶도로폐지 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지 |
| 소로 2-1 | - | ▶도로폐지 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지 |
| 소로 3-1 | - | ▶도로폐지 | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 폐지 |

2) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 공원명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|----------|--------|----------------------|--------|------------|---------|---------------------------|--------------|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ④ | 미도 어린이공원 | 어린이공원 | 신림동 675-200, 675-354 | 991 | 감) 991 | - | 건설부 고시제350호 (1971.06.16.) | |
| 신설 | - | - | 문화공원 | 신림동 676-33 일대 | - | 증) 5,058.6 | 5,058.6 | - | 하부 공공청사 중복결정 |

※ 「공원녹지법 시행규칙」 제6조 제2항, 제3항 규정에 따라 문화공원 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 공 원 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|-------------|-------------------------|---------------------------------------|
| ④ | 미도 어린이공원 | ▶공원 폐지 - A= 991.0㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공원 폐지 |
| - | 공원 | ▶공원 신설 - A= 5,058.6㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공원 신설 |

3) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|------------|------|-----------|----------------------|--------|----------|-------|-----------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 공공공지 | - | 신림동 산105-39 일대 | - | 증) 683.5 | 683.5 | - | |
| 신설 | ② | 공공공지 | - | 신림동 668-0일대 | - | 증) 444.5 | 444.5 | - | |

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|-------|-------------------------|---|
| ① | 공공공지 | ▶공공공지 신설 - A= 683.5㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 경계부 지형단차 발생구간 등 공공공지 신설 |
| ② | 공공공지 | ▶공공공지 신설 - A= 444.5㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 구역 진입부 공공공지 신설 |

4) 기타 기반시설

가) 사회복지시설

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|------------|------------|-----------------------|--------|--------|--------|-----------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ① | 사회복지 시설 | 신림동 673-11, 673-56 | 326 | 감) 326 | 감) 326 | - | |

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|--------|-------------------------|---|
| ① | 사회복지시설 | ▶사회복지시설 폐지 - A= 326㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 도로 사회복지시설 (미시행) 폐지 |

나) 공공청사

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (㎡) | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|------|--------------|--|--------|-------------------------------------|
| 신설 | - | 공공청사 | 신림동 676-33일대 | ▶ 대지면적 : 공원 하부 중복결정 ▶ 연면적 : 5,500(지하) | - | 공원 하부 중복결정 층수 : 지하1~3층 (관악구청) |

- ※ 공공청사는 관악구청으로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함
- ※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|------|--------------------------|--|
| - | 공공청사 | ▶ 공공청사 신설 - A= 5,500㎡ | <ul style="list-style-type: none"> • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공공청사 신설 • 지형여건을 활용하여 공원하부에 공공청사 중복 결정 |

다) 공영주차장

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|----------|----------------------|--------|--------|-----|--------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | - | 난향 공영주차장 | 신림동 675-269, 675-272 | 519 | 감) 519 | - | - | |

○ 공영주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|---------|-------------------------|--------------------------------|
| - | 난향공영주차장 | ▶ 공영주차장 폐지 - A= 519㎡ | • 신림7 주택정비형 재개발사업에 따른 공영주차장 폐지 |

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 가구 | 면적(㎡) | 획지 | | | 비고 |
|----|----|----------|----|------------------|--------|---------------|
| | | | 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | |
| 신설 | 획지 | 76,880.0 | 획지 | 관악구 신림동 675번지 일대 | 76,880 | 공동주택 및 부대복리시설 |

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구 분 | | 명 칭 | 용 도 | 비 고 |
|-----|------|-----------------|---|---------------------------|
| 신설 | 허용용도 | 획지1 (공동주택용지) | • 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 | 허용용도는 정비계획에서 정한 주용도 |

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

| 구 분 | 명 칭 | 용도지역 | 건폐율 | 비 고 |
|-----|-----------------|---------------|--------|-----|
| 신설 | 획지1 (공동주택용지) | 제2종일반주거지역 | 60% 이하 | |
| | | 제2종일반주거지역(7층) | 60% 이하 | |

나) 용적률 계획

| 구 분 | 명 칭 | | 용적률 | | | | 비 고 |
|-----|-----|-------------------------|--------|--------|---------|------|-----|
| | | | 기준 | 허용 | 상한 | | |
| | | | | | 상한 | 법정상한 | |
| 신설 | 획지 | 제2종 일반주거지역 (7층이하) | 150% | 170% | 180.83% | 215% | |
| | | 제2종 일반주거지역 | 177.3% | 190.5% | 202.63% | | |

※ 공동주택 용도지역별 기준, 허용, 상한용적률 계획, 법적상한용적률은 전체 획지에 적용

○ 허용용적률 인센티브 사항

| 구 분 | 인센티브 | 인센티브량(적용) | | |
|------------|--|------------|--------|-------|
| 보차 혼용통로 | • 주변 가로망 연계를 위한 보차혼용통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※ α = 1이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로설정) | 10%p 이내 | 2층(7층) | 10%p |
| | | | 2층 | 6.9%p |
| 열린단지 | • 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형상가등 열린단지 조성 | | 5%p | |
| 돌봄시설 | • 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설 (의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 | | 5%p | |

※ 허용용적률 인센티브 최대 20%p 이하 적용하되, 용도지역별 인센티브량 적용 (2층(7층) 20%, 2층 13.2%적용)

○ 상한용적을 완화 사항

| 구 분 | 명 칭 | | 용적을 완화 | | | 비 고 |
|-----|-----|-------------------|---------|--------|-------------|-----|
| | | | 공공시설 제공 | | 소형(국민)주택 건설 | |
| 신설 | 획지 | 제2종 일반주거지역 (7층이하) | 10.83% | 34.17% | 27.29% | |
| | | 제2종 일반주거지역 | 12.13% | 12.37% | | |

다) 높이 계획

| 구 분 | 명 칭 | 용도지역 | 높이기준 | | 비 고 |
|-----|-----|------------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| 신설 | 획지 | 제2종일반주거지역 (7층이하) | 100m 이하 (25층 내외) | 평균층수 13층 이하 | 서울시 스카이라인 관리원칙 등 상위계획 및 관련법령 준수 |
| | | 제2종일반주거지역 | | - | |

다. 건축물 건축선에 관한 계획

| 구 분 | 적용위치 | 계획내용 | 비 고 |
|-------|------------|-------------------|-----|
| 건축한계선 | 도로변 | • 대지경계선으로부터 3m 후퇴 | - |
| | 도시자연공원 인접부 | • 대지경계선으로부터 6m 후퇴 | - |

라. 경관계획

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

| 구 분 | 적용위치 | 계획내용 |
|--------|----------|---|
| 주동배치 | 공동주택 아파트 | <ul style="list-style-type: none"> • 특별주동의 배치는 주요 도로변에서 조망을 고려하고 지역의 특성에 맞는 형태와 높이가 되도록 주동배치 • 시각적으로 개방된 통로 및 바람길 확보 권장 • 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획 |
| 입면계획 | | <ul style="list-style-type: none"> • 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획 • 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획 |
| 주민공동시설 | 주민공동시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 주민편의시설 활용 활성화를 위해 가급적 단지 중앙부에 주민공동시설을 배치하고 일조 및 주민활동을 고려하여 계획 • 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설, 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획 |
| 기 타 | 공동주택 아파트 | <ul style="list-style-type: none"> • 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성 |

2) 경관에 관한 계획

| 구 분 | 적용위치 | 계획내용 |
|-----------|----------|--|
| 개방감 | 경계부 | <ul style="list-style-type: none"> • 난곡로변에서 조망시 개방감이 확보되도록 통경을 고려한 계획 |
| 외부공간 및 조경 | 단지 내부 | <ul style="list-style-type: none"> • 단지내·외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 • 단지내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획 • 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 • 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 • 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획 • 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획 |
| 스카이라인 | 공동주택 아파트 | <ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획 |

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

| 구 분 | 적용위치 | 계획내용 |
|--------|------------|---|
| 건축한계선 | 도로변 | <ul style="list-style-type: none"> • 대지 경계선으로부터 3m 후퇴 |
| | 도시자연공원 인접부 | <ul style="list-style-type: none"> • 대지 경계선으로부터 6m 후퇴 |
| 공공보행통로 | 획지내 2개소 | <ul style="list-style-type: none"> • 인접한 도시자연공원, 목골산 등산로와의 보행 연결을 위해 남측 도로에서 도시자연공원으로 연결되는 공공보행통로 조성 • 대지 단차가 있는 경우 종단 구배를 최소화하여 보행에 지장을 초래하지 않도록 계획, 계단 및 경사로 설치 권장 • 공원 및 공지 등 지역주민을 고려한 휴식공간과 연계되도록 조성, 공공성 확보 및 이용자 편의 증진을 위해 개방된 구조로 조성 • 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 나선형 등의 형태로 조정 할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장 • 차량 접근 · 보행약자 안전 등을 고려하여 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥재질을 사용하여 설치하고, 가로등 · 보안시설을 설치 |
| 보차혼용통로 | 도시자연공원 인접부 | <ul style="list-style-type: none"> • 인접한 도시자연공원의 유지·관리를 위해 경계부 폭원 6m 이상의 보차혼용통로 조성 • 평상시에는 차량출입을 제한하되, 공원시설 유지·관리 목적 및 비상차량의 통행이 필요한 경우에 한하여 차량 진입 허용 ※보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 관악구청장) |

2) 환경관리계획

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에 반영사항 | 비고 |
|----------------|------------|-------------------|-------------------|---|---|----|
| 자연 생태 환경 | 비오톱 | 비오톱보전 등급 향상 | ○ | • 비오톱유형평가 5등급, 일부2등급 및 개별비오톱 대부분 평가제외로 조사됨 | • 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 | |
| | 생태 네트워크 | 녹지연결성 확보 | ○ | • 공원 및 일부 주거지역 내 식재 수목 분포 | • 조경계획을 반영하여 녹지 확보 | |
| | 동·식물상 | 동·식물상보호 | ○ | • 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음 | • 조경계획을 통한 서식환경 조성 | |
| | 자연환경 자산 | 자연환경보전 | X | • 계획지구 내 보호지역 없음 | - | |
| 생활 환경 | 토지이용 | 종합적인 토지이용계획 | ○ | • 토지이용 및 용도지역 현황조사 | • 종합적인 토지이용 및 건축계획 수립 | |
| | 토양 | 토양오염방지 | ○ | • 토양측정망 검토 결과 기준에 만족 | • 공사시 저감대책 수립 | |
| | 지형·지질 | 지형변화 최소화 | ○ | • 기 조성부지로 지형변화 미미 | • 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생사토처리 계획수립 | |
| | 물순환, 수리·수문 | 생태면적률 30% | ○ | • 생태면적률 계획 확인 • 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인 | • 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립 | |
| | 수질 (지표·지하) | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○ | • 주변 수질측정망의 수질 상태확인결과 BOD기준Ⅰa(매우좋음)~Ⅳ(약간나쁨)등급 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상 | • 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 • 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 되도록 저감방안 수립 | |
| | 바람 | 바람길 확보 | ○ | • 주풍향 고려 및 통풍축 확보 | • 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획 | |
| | 열 | 열환경 영향 최소화 | ○ | • 열환경 취약지역 조사 | • 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획 기법 적용 | |
| | 대기질·미세먼지 | 비산먼지 저감 대기오염 최소화 | ○ | • 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염 물질 발생 예상 | • 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립 | |
| | 온실가스 | 온실가스 저감 | ○ | • 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 | • 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보 | |
| | 에너지 | 에너지자립률 상향계획 수립 | ○ | • 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음 | • 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축 자재 선정 | |
| | 친환경적 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | ○ | • 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨 | • 관악구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리 | |
| | 소음 및 진동 | 규제기준 만족 | ○ | • 공사시 소음 진동 영향 예상 • 운영시 도로소음 영향 예상 | • 공사시 가설방음판넬 설치 • 운영시 도로교통소음 저감방안 수립 | |
| | 경관 | Skyline 보전 | ○ | • 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상 • 계획지구 일부 서울시 중점경관관리구역 분포 | • 주변과 조화로운 스카이라인 및 목골산 방향 열린 건축 배치 계획 수립 | |
| | 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보 | ○ | • 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황 | • 휴식 및 여가공간을 확보·계획 | |
| | 일조 | 일조 침해 최소화 | ○ | • 일부 일조영향 예상 | • 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립 | |
| 보행 친화공간 | 보행공간 계획수립 | ○ | • 보행자 위한 공간 확보 계획 | • 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화 | | |

3) 임대주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 결정조서

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

| 건립규모 | 전체 세대수 | 전체 비율(%) | 공공임대주택 세대수 | | | | 공공임대주택 비율(%) | | |
|--------|--------|----------|------------|--------|-------------|---------|--------------|-------|------------------|
| | | | 계 | 재개발 임대 | 소형(국민) 임대주택 | 기부채납 임대 | 전체세대수 대비 | 전체비율 | 임대주택 중 소형(국민) 임대 |
| 합 계 | 1,402 | 100.0 | 291 | 180 | 101 | 10 | 20.8 | 100.0 | 34.7 |
| 전용 39㎡ | 134 | 9.6 | 96 | 73 | 17 | 6 | 6.9 | 33.0 | 5.8 |
| 전용 59㎡ | 393 | 28.0 | 125 | 73 | 48 | 4 | 8.9 | 43.0 | 16.5 |
| 전용 74㎡ | 355 | 25.3 | 53 | 34 | 19 | - | 3.8 | 18.2 | 6.6 |
| 전용 84㎡ | 487 | 24.8 | 17 | - | 17 | - | 1.2 | 5.8 | 5.8 |
| 전용 99㎡ | 33 | 2.3 | - | - | - | - | - | - | - |

□ 2024년 제4차 도시계획위원회 (2024.05.29.) 심의결과 : 수정가결

○ 심의 조건사항

▶ 조건사항

- 문화공원 동측 공공공지는 서울시로 귀속
- 복합청사 내 노인복지시설 계획
- 향후 통합심의위원회 심의시 차량진출입구계획(3개소) 관련 '출입구3(남측출입구)'은 대지조성계획과 연계하여 활용성 및 효용성을 재검토 할 것

III. 관련도면 : 붙임 참조

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

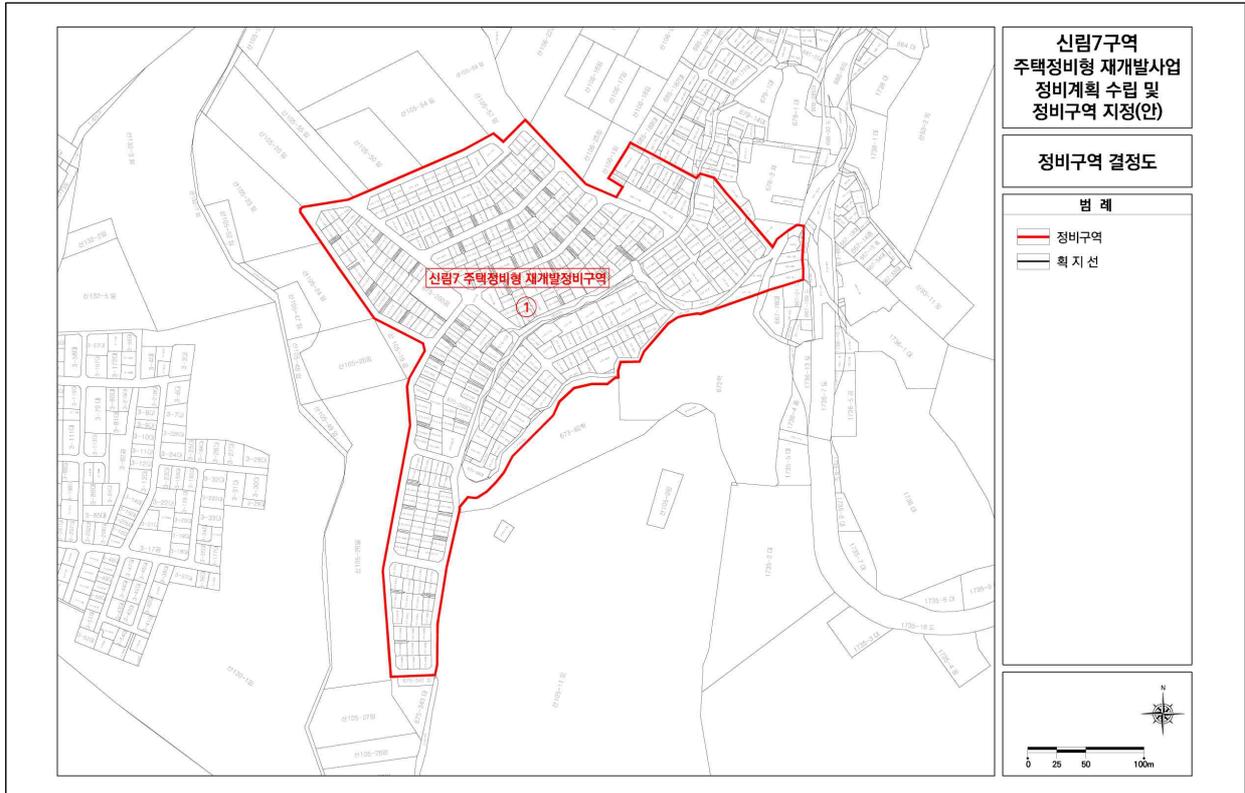
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

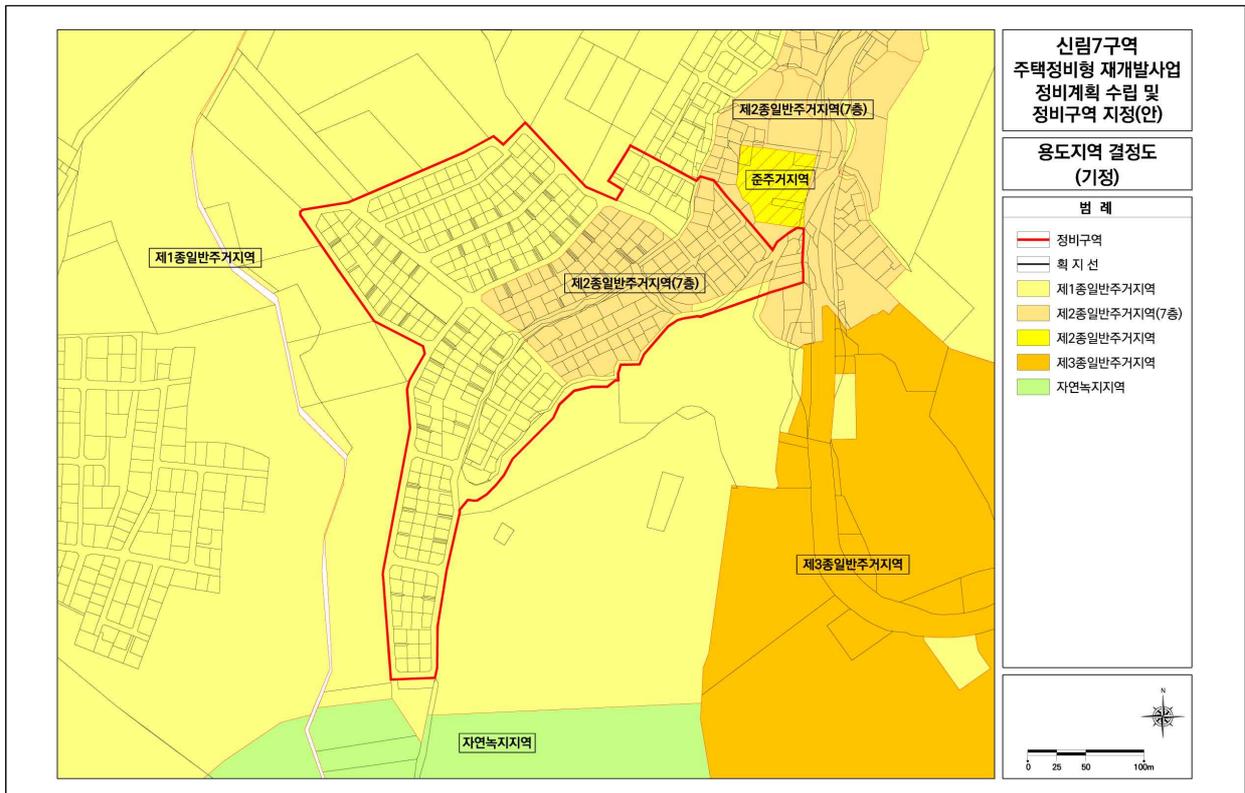
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 관악구청 주택과(☎02-879-6305), 난향동 주민센터 (☎02-879-4653)에 관계서류를 비치 및 열람비치 및 열람하고 있습니다.

[별첨2]

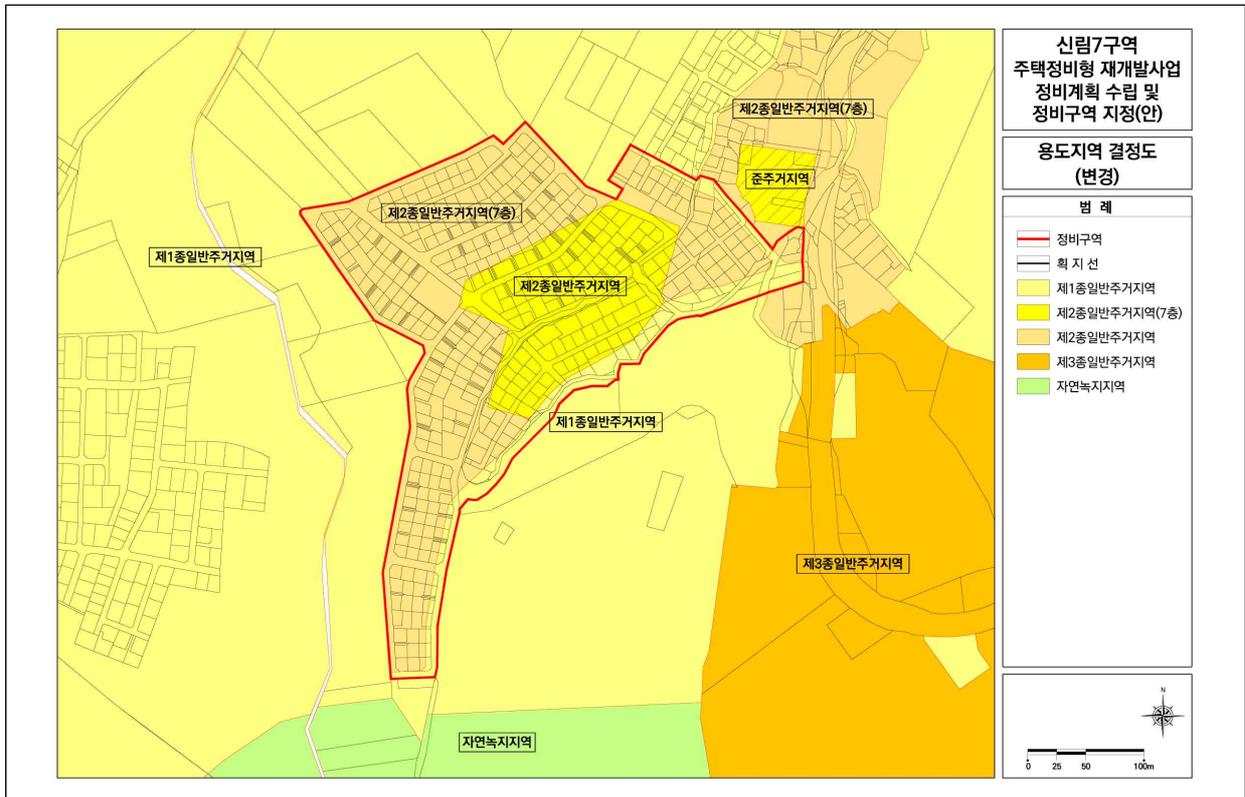
○ 정비구역 결정도(신설)



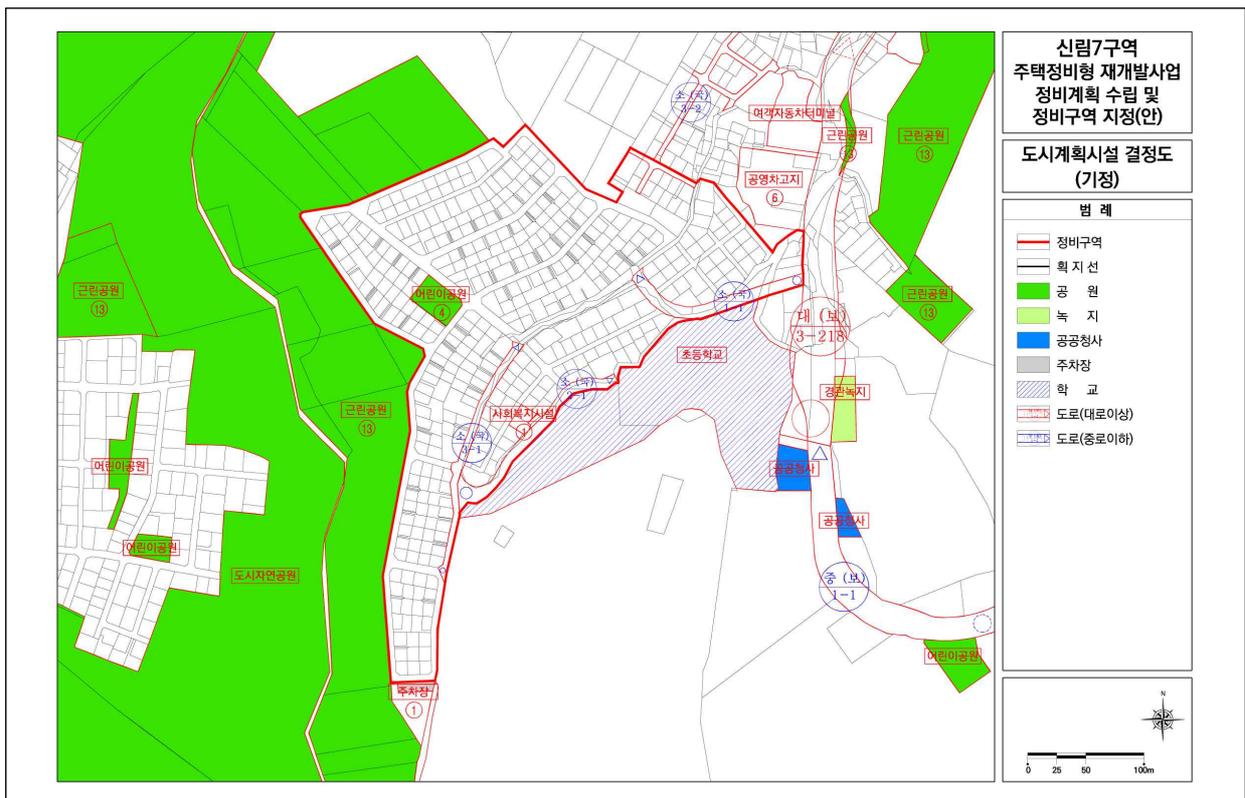
○ 용도지역·지구 결정도(기정)



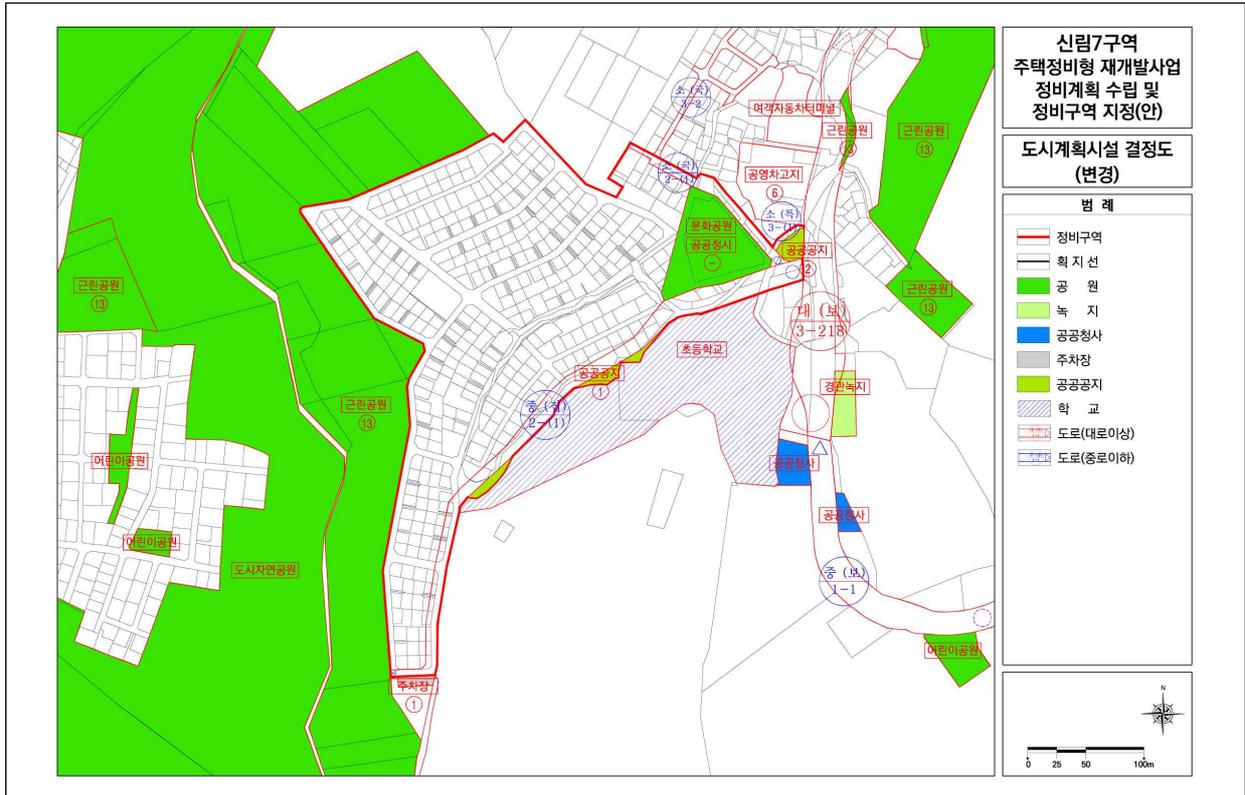
○ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



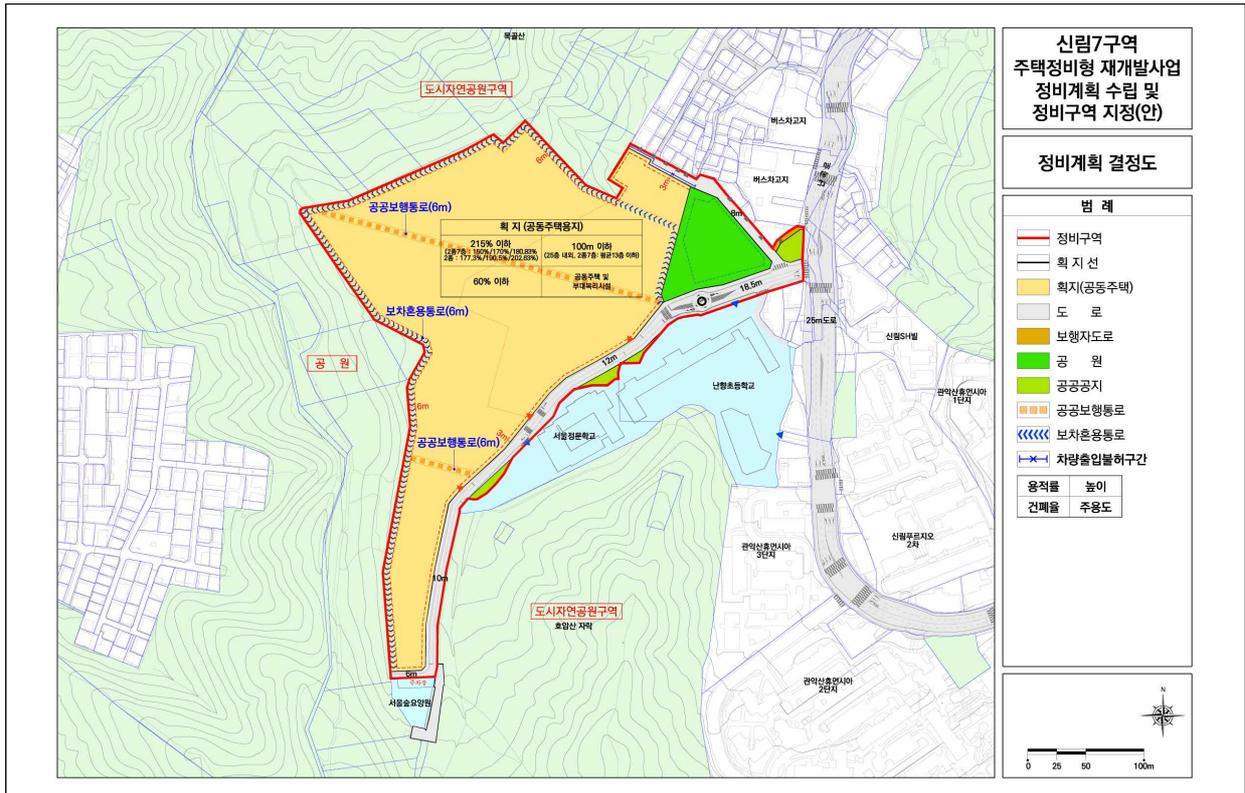
○ 도시계획시설 결정도 (기정)



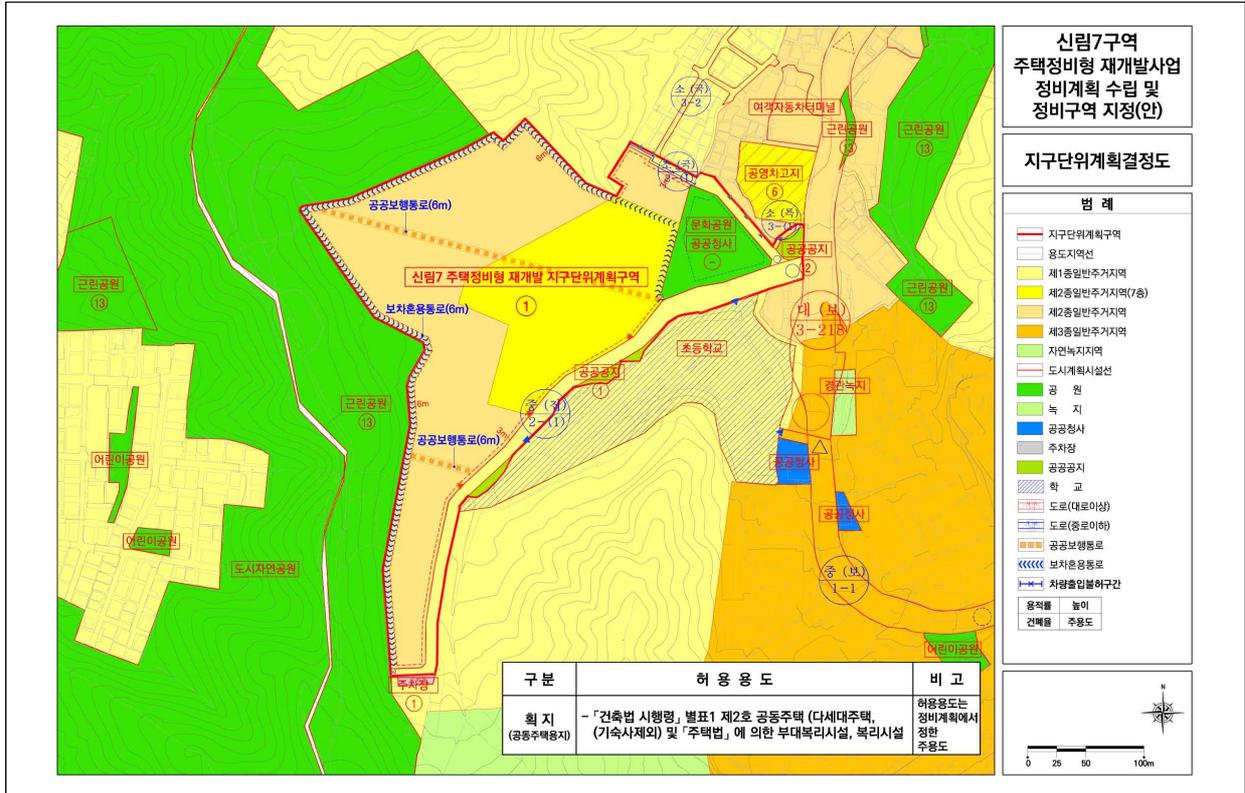
○ 도시계획시설 결정도 (변경)



○ 정비계획 결정도



○ 지구단위계획결정도



공 램 의 견 서

대상사업

| | |
|------|--|
| 안 건 | 신림7 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 재공람 |
| 사업위치 | 관악구 신림동 675번지 일대 |

의견제출자

| | |
|--------------|-----------|
| 성 명 | (전화번호 :) |
| 주 소 | |
| 소 유 권 현 황 | |

제출의견

상기와 같이 의견을 제출합니다.

2024. . .

의견제출자 성명

(인)

관 악 구 청 장 귀 하