

◆ 서울특별시고시 제2026-100호

**신림5구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 관악구 신림동 412번지 일대(이하 ‘신림5구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.08.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 26일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	신림5구역 주택정비형 재개발사업	관악구 신림동 412번지 일대	-	증) 169,069	169,069	-

2. 토지이용계획

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	현황시설(키움센터, 경로당) 대체이전
	공공공지	6,998.0	4.1	-
획 지	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)

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
분명한 시아선 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 없앴 - 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	시아 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 소유감영역성 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 인지도 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)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	-	-

III. 2025년 제15차('25. 12. 08.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	연번	심 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
수정사항	1	○ 용적률계획, 공공기여 계획, 순부담 면적 및 주택 공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	○ 용적률계획, 공공기여 계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안)으로 반영하였음	반영
	2	○ 향후 교통영향평가 심의 시 도림천 일대 일방통행 도로체계를 고려하여, 교량의 통행체계(일방/양방)를 검토할 것	○ 도림천 일대 신림로의 일방통행 체계를 고려하여 교량의 통행 방향 및 체계를 검토하여 양방통행을 제시하였으며, 향후 통합심의 시 최적의 통행체계가 수립될 수 있도록 추가로 검토하겠음	반영
조건사항	3	○ 향후 건축심의 시 장군봉근린공원에서의 경관을 고려하여 주변과 조화로운 건축배치 계획 검토	○ 향후 통합심의 시 장군봉근린공원에서의 경관을 고려하여 주변과 조화로운 건축배치 대안을 검토 하겠음	반영
	4	○ 공공공지 계획은 남측 현대아파트 대지 현황과 연계하여 대지조성계획 검토	○ 공공공지는 남측 현대아파트와 단차를 극복하고, 장기적으로 대상지 일대의 지형이 완화되도록 단기(안), 장기(안)을 제시하였음	반영
	5	○ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반 시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선방안을 관련 부서와 협의하여 공공 기여 계획에 반영할 것	○ 관련부서 협의 시 상·하수도 등 노후 기반시설 등에 대한 별도의 의견은 없었으며, 향후 사업시행인가 시 관련부서와의 협의를 통해 기반시설 개선사항을 검토하겠음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

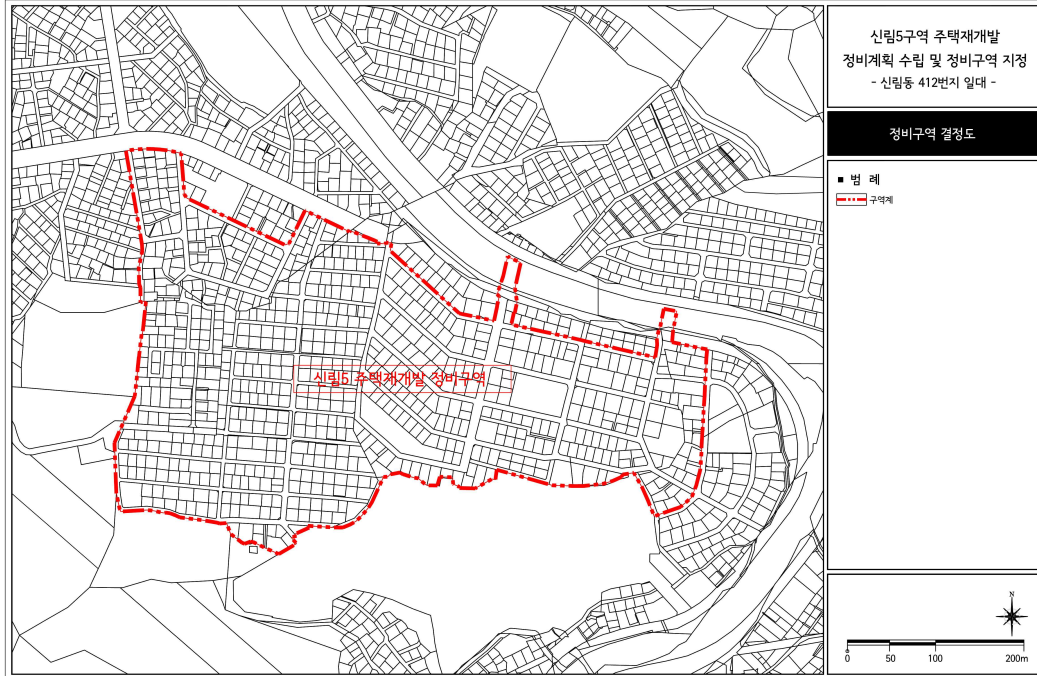
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230),
관악구 주택과(☎02-879-6391)에 관계서류를 비치 및
열람하고 있습니다.

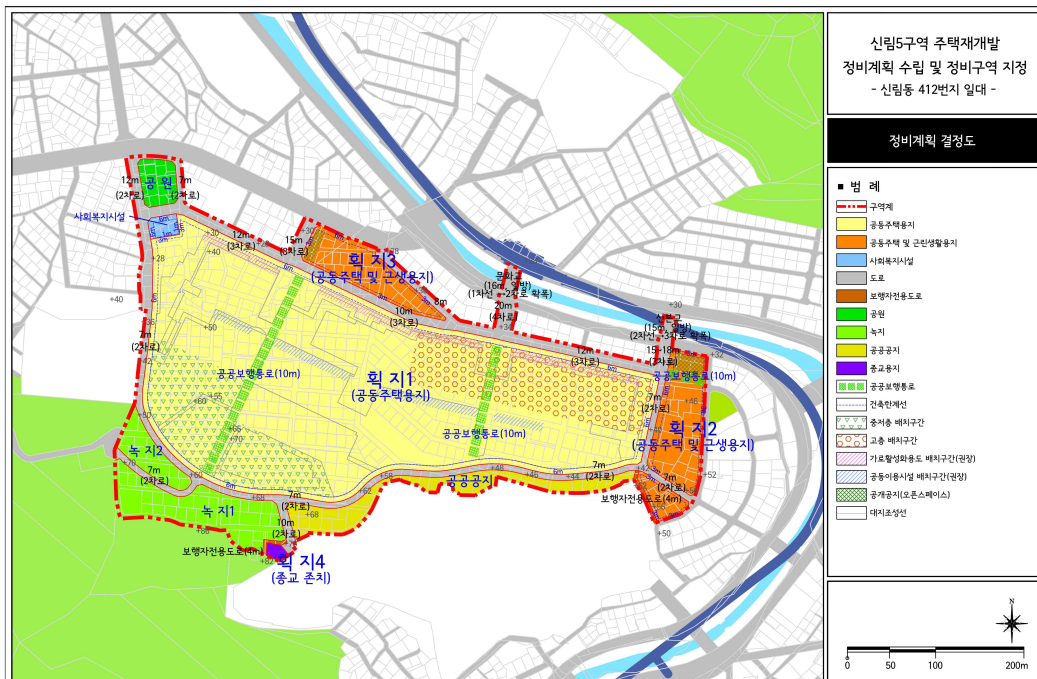
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할
예정이나니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

□정비구역 결정도(신설)



□정비계획 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

