

# 「대림1구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비 계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건」 심사보고서

2024. 11. 4.  
사회건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2024년 10월 14일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2024년 10월 18일
- 라. 상정일자: 제256회 영등포구의회 임시회  
사회건설위원회 제1차 회의(2024. 11. 1.) 상정 의결

## 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시국장)

- 가. 제안이유
  - 신속통합기획 주택재개발사업 2차 후보지인 대림1구역 주택재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.
- 나. 주요내용
  - 사업지구, 정비계획의 결정(안)

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 이수형)

- 본 의견청취의 건은 신속통합기획 주택재개발사업 2차 후보지인 대림 1구역에 대하여 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선을 위한 주택재개발사업을 추진하고자, 신속통합기획 가이드라인에 맞추어 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 영등포구 구의회 의견을 청취하고자 제안한 건으로,
- 주요 내용을 살펴보면
  - 토지이용, 용도지역, 정비계획, 건축계획에 관한 사항 등으로
- 검토 결과
  - 대림1구역 주택정비형 재개발정비구역 지정은 노후하고 저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선하여 효율적 토지이용 및 주택공급을 촉진하기 위한 사업으로 그 정비계획 결정(안)으로는,
    - 토지이용에 관한 사항으로는 공동주택용지 및 도로(진입도로 확폭), 공원(신설), 사회복지시설(신설), 공영주차장 등 정비기반시설 복합시설 조성 계획 결정하였으며,
    - 용도지역에 관한 사항으로는 공동주택용지는 제2종일반주거지역(7층) 및 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 대부분의 면적을 상향 결정하였음.
    - 정비계획에 관한 사항으로는 용적률 중 상한용적률을 250%, 법적상한 용적률을 285% 이하, 최고높이는 110M 이하로 계획 수립하였으며,
    - 건축계획에 관한 사항으로는 용적률을 284.91%로 하고 세대수는 1,026세대, 높이는 지상 35층으로 계획하여 단지 연계성 강화 및 수요계층의 다양한 니즈 충족을 위한 지역맞춤형 주동배치 하였음. 한편 높이는 주변부 개발계획과 연접부 저층주거지 등의 주변 영향 최소화를 위해 개발 가능 적정높이로 제안함.
    - 해당 대상지는 2022년 폭우시 침수피해가 발생한 지역으로 침수특별재난 지역 및 노후 저층 주거밀집지역임. 협소한 도로 등 정비기반시설이 열악한 지역으로 신속통합기획(주민 30%이상 동의)으로 인한 주택재개발이 시급한 것이 현 실정임.
    - 집행기관에서는 향후 남은 정비계획의 입안과 서울시 도시계획위원회 심의 및 정비사업이 원활하게 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질 없이 진행될 수 있도록 관리·감독해야 할 것임.

### 4. 심사결과: 의견 없음.

# 대림1구역 주택정비형 재개발사업

## 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 427 호
----------	---------

제출연월일: 2024. 10. .  
제 출 자 : 영등포구청장

### 1. 상정이유

신속통합기획 주택재개발사업 2차 후보지인 대림1구역 주택재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 영등포구의회의 의견을 청취하고자 함.

### 2. 주요내용

#### 가. 정비계획 결정(안)

##### 1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적( $m^2$ )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	대림1구역 주택정비형 재개발정비사업	서울특별시 영등포구 대림동 855-1번지 일원	-	증) 42,430	42,430	-

##### 2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적( $m^2$ )	비율(%)	비고
합계		42,430	100.0	
정비기반 시설 등	소계	6,266(수평투영면적 4,947)	14.8	
	도로	2,041	4.8	
	사회복지시설	1,000	2.4	중복결정
	공원	3,225	7.6	중복결정
	유수지(저류시설)	- (수평투영면적 1,514)	-	중복결정
	공영주차장	- (수평투영면적 3,433)	-	중복결정
획 지	소계	36,164	85.0	
	획지1	35,852	84.5	공동주택
	획지2	102	0.2	종교용지
	획지3	210	0.5	종교용지

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

### 3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

#### - 용도지역에 관한 계획

구분		면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,430	-	42,430	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	30,426	감) 29,411	1,015	2.4	-
	제2종일반주거지역	6,436	감) 1,185	5,251	12.4	-
	제3종일반주거지역	5,568	증) 30,596	36,164	85.2	-

### 4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

#### - 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20.5~25	집산도로	592	-	-	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20.5~28	집산도로	592(193)	대림동 990-130	대림동 697-2	일반도로	-	-	구역내 도로확폭
기정	소로	2	134	6~9	국지도로	662	-	-	일반도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	134	9~12	국지도로	662(109)	대림동 834-8	신길동 448-1	일반도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
기정	소로	2	135	7.5~9.5	국지도로	157	-	-	일반도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	135	7.5~13	국지도로	157(102)	대림동 885-6	대림동 952-2	일반도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
폐지	소로	3	-	4	국지도로	148(148)	-	-	일반도로	-	-	도로폐지

※ ( )는 구역내 도로확폭 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•구역내 도로확폭</li> <li>- 구역내 연장 L=193m</li> <li>- B=20.5m → 28m (5m 확폭 및 우회전 대기차로 3m 확보)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대림로의 일체적 도로폭 원확폭 및 우회전 대기차로 확보)</li> </ul>
소로 2-134	소로 2-134	<ul style="list-style-type: none"> <li>•구역내 도로확폭</li> <li>- 구역내 연장 L=109m</li> <li>- B=6~9m → 9~12m (3~6m 확폭)</li> <li>- 기점부 우회전대기차선 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지와 대상지로의 차량 진출입 원활하게 하고자 우회전대기차선 확보</li> </ul>
소로 2-135	소로 2-135	<ul style="list-style-type: none"> <li>•구역내 도로확폭</li> <li>- 구역내 연장 L=102m</li> <li>- B=7.5~9.5m → 7.5~13m (3.5m 확폭)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지와 차량 흐름</li> </ul>
소로 3-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도로폐지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대림동 855-1번지 일원 정비계획수립에 따른 도로폐지</li> </ul>

- 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	221	노외주차장	대림동 834-1	1,620	감) 1,620	-	서고 제2000-77호 (2000.09.19.)	-

- 주차장 폐지 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
221	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>•폐지</li> <li>- 위치 : 대림동 834-1</li> <li>- 면적 : 1,620m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대림1구역 정비계획수립에 따른 구역내 공영주차장 폐지</li> </ul>

5) 도시계획시설(공원, 주차장, 우수지, 사회복지시설) 중복 결정에 관한 계획

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적( $m^2$ )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	공원	소공원	대림동 834-1 일원	-	증) 3,225	3,225	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중복결정면적</li> <li>- 공원(3,225<math>m^2</math>)</li> <li>- 주차장(4,225<math>m^2</math>)</li> <li>- 우수지(3,225<math>m^2</math>)</li> <li>- 사회복지시설(1,000<math>m^2</math>)</li> </ul>
	주차장	노외주차장		-	증) 3,433	3,433	-	
	우수지	저류시설		-	증) 1,514	1,514	-	
	사회복지시설	-	대림동 858-24 일원	-	증) 780	780	-	

- ※ 시설조서면적은 수평투영면적, 중복결정면적은 도시계획시설의 부지면적임
- ※ 공영주차장은 공원 및 사회복지시설 하부에 통합하여 복합시설로 설치
- ※ 저류시설은 공원하부 공간에 공영주차장과 복합시설로 설치

- 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 대림동 834-1 일원</li> <li>• 면적 : 3,225<math>m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대림로 가로활성화 및 녹지보행 환경 조성을 위한 공원신설</li> </ul>
-	공영주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 대림동 834-1 일원</li> <li>• 주차장 : 지하1층~지하3층</li> <li>• 수평투영면적 : 3,433<math>m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원 및 사회복지시설과 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역내 주차수요 확충 및 토지이용효율화 증대</li> </ul>
-	저류시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 대림동 834-1 일원</li> <li>• 우수지 : 지하3층(펌프실) 지하4층(저류시설)</li> <li>• 수평투영면적 : 1,514<math>m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 침수특별재난지역인 대림동 일대의 우수를 공원지하에 저류할수 있는 우수지를 설치하여 수해예방 및 치수안정성 증대</li> </ul>
-	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 대림동 858-24 일원</li> <li>• 수평투영면적 : 780<math>m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역내 필요한 사회복지 서비스공간 확충을 위한 신설</li> </ul>

- 도시계획시설(사회복지시설) 건축물 규모 결정조서

구분	시설명	위치	건폐율 (%)	용적률(%)	층수	비고
신설	사회복지시설	대림동 858-24일원	60%	200%	5층 이하	제2종일반주거지역

## 6) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

구분	시설의 종류	면적(m <sup>2</sup> )			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 9,820	9,820	-
주민 공동 시설	경로당	-	증) 600	600	580 이상
	어린이놀이터	-	증) 1,600	1,600	1,218.2 이상
	어린이집	-	증) 600	600	580 이상
	유아놀이터	-	증) 300	300	280 이상
	주민운동시설	-	증) 900	900	694.5 이상
	작은도서관	-	증) 300	300	203 이상
	다함께돌봄센터	-	증) 300	300	66 이상
	<b>소계</b>	-	<b>증) 4,600</b>	<b>4,600</b>	<b>3,190이상</b>
부대 복리시설	관리사무소	-	증) 250	250	55.8 이상
	주민편의시설	-	증) 1,820	1,820	-
	경비실	-	증) 50	50	-
	근린생활시설	-	증) 3,100	3,100	-

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

: 1000세대 이상 : (500m<sup>2</sup>+세대당 2.0m<sup>2</sup>)×1.25

※ 주민공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

## 7) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	대림1구역 주택정비형 재개발정비구역	42,430	영등포구 대림동 855-1번지 일대	221	1	-	220	-

## 8) 건축물에 관한 계획

### - 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																									
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적				정비 계획	법적 상한																											
신설	대림1구역 주택장비형 재개발정비구역	42,430	획지1	35,852	대림동 855-1일원	공동주택 및 부대부차시설	40 이하	250 이하	258 이하	110m 이하 (35층 이하/해발고도 35m이하)	-																									
			획지2	102	대림동 836-11 일원	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																													
			획지3	210	대림동 883-4 일원	종교시설																														
			획지4	3,225	대림동 834-1 일원	공원시설																														
			획지5	1,000	대림동 858-24 일원	사회복지시설																														
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총세대수 : 1,026세대 (분양 812세대, 임대 214세대)</li> <li>• 전체 건립규모(전용면적 기준)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립규모</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>1,026</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">85m<sup>2</sup> 이하</td> <td>40m<sup>2</sup> 이하</td> <td>144</td> <td>14.0</td> </tr> <tr> <td>40m<sup>2</sup>~50m<sup>2</sup></td> <td>198</td> <td>19.3</td> </tr> <tr> <td>50m<sup>2</sup>~60m<sup>2</sup></td> <td>117</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td>60m<sup>2</sup>~85m<sup>2</sup></td> <td>523</td> <td>51.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85m<sup>2</sup> 초과</td> <td>44</td> <td>4.3</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85m<sup>2</sup> 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 95.7%</li> <li>- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체연면적의 10% 이상</li> <li>- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40m<sup>2</sup>이하</li> <li>* 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택(임대) 세대수 제외</li> <li>* 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음</li> </ul>											건립규모		세대수	비율(%)	합 계		1,026	100.0	85m <sup>2</sup> 이하	40m <sup>2</sup> 이하	144	14.0	40m <sup>2</sup> ~50m <sup>2</sup>	198	19.3	50m <sup>2</sup> ~60m <sup>2</sup>	117	11.4	60m <sup>2</sup> ~85m <sup>2</sup>	523	51.0	85m <sup>2</sup> 초과		44	4.3
	건립규모		세대수	비율(%)																																
합 계		1,026	100.0																																	
85m <sup>2</sup> 이하	40m <sup>2</sup> 이하	144	14.0																																	
	40m <sup>2</sup> ~50m <sup>2</sup>	198	19.3																																	
	50m <sup>2</sup> ~60m <sup>2</sup>	117	11.4																																	
	60m <sup>2</sup> ~85m <sup>2</sup>	523	51.0																																	
85m <sup>2</sup> 초과		44	4.3																																	
심의 완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 사항 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역(공동주택용지) 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 (기반시설)</li> <li>• 기준용적률 사항 : 193% → 213%(60m<sup>2</sup>이하 주택 추가확보 적용)</li> <li>• 허용용적률 인센티브 : 11.5%(공공보행도로, 열린단지 및 공개공지 조성)</li> <li>• 예정법적상한 용적률 : 285%</li> </ul>																																			

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고	
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적				정비 계획	법적 상한			
건축물의 건축선에 관한계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성</li> </ul> </li> </ul>											
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대림로22길에서 디지털로까지 연결되는 폭 6m 이상의 공공보행통로 지정</li> </ul> </li> <li>• 공개공지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대림공원교차로 변 공동주택용지 내 지정</li> </ul> </li> <li>• 통합배치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공원과 사회복지시설 지하공간에 공영주차장 통합배치 지정, 공원 하부에 저류시설을 조성하여 공공시설 복합화 계획</li> </ul> </li> <li>• 차량진출입구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 : 대림로22길 변 및 디지털로69길 변 각1개소 지정</li> <li>- 공영주차장 : 대림로22길 변 1개소 지정</li> </ul> </li> <li>• 특별건축구역 : 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용</li> </ul>											

- 용적률 계획

구분	산정내용																								
토지이용 계획	공공시설 부지제공면적																								
	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택+ 종교용지)	신설 정비기반시설	기반시설 내 국공유지	기존기반시설 내 국공유지	공공시설 등 환산부지면적																			
	42,430 <sup>m</sup> <sup>2</sup>	36,164 <sup>m</sup> <sup>2</sup>	6,266 <sup>m</sup> <sup>2</sup>	1,872 <sup>m</sup> <sup>2</sup>	3,406 <sup>m</sup> <sup>2</sup>	4,844.37 <sup>m</sup> <sup>2</sup>																			
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•순부담율 : 13.7%</li> <li>- 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 기존 기반시설 국공유지 + 공공시설 등 환산부지면적 = 6,266<sup>m</sup><sup>2</sup> - 1,827<sup>m</sup><sup>2</sup> - 3,406<sup>m</sup><sup>2</sup> + 4,844.37<sup>m</sup><sup>2</sup> = 5,832.37<sup>m</sup><sup>2</sup></li> </ul>																								
신설기반시설 + 공공시설 등	토지면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>•6,266<sup>m</sup><sup>2</sup></li> <li>- 토지 : 도로, 공원, 사회복지시설</li> </ul>																							
	공공시설 등 환산부지면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환산부지면적 = 표준건축비(원/<sup>m</sup><sup>2</sup>)×시설연면적(<sup>m</sup><sup>2</sup>)/부지가액(원/<sup>m</sup><sup>2</sup>)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="539 981 1460 1137"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>표준건축비 (원/<sup>m</sup><sup>2</sup>)</th> <th>시설 연면적 (<sup>m</sup><sup>2</sup>)</th> <th>부지가액 (원/<sup>m</sup><sup>2</sup>)</th> <th>환산부지면적 (<sup>m</sup><sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>사회복지시설</td> <td>3,849,000/1.1</td> <td>1,100</td> <td>8,500,000</td> <td>452.82</td> </tr> <tr> <td>공영주차장</td> <td>2,677,000/1.1</td> <td>9,739.40</td> <td>8,500,000</td> <td>2,788.49</td> </tr> <tr> <td>유수지</td> <td>900,000원/톤</td> <td>15,140톤</td> <td>8,500,000</td> <td>1,603.06</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산</li> <li>※부지가액은 제2종일반주거지역 감정평가 추정금액임</li> <li>※향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영</li> </ul>					구분	표준건축비 (원/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	시설 연면적 ( <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	부지가액 (원/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	환산부지면적 ( <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	사회복지시설	3,849,000/1.1	1,100	8,500,000	452.82	공영주차장	2,677,000/1.1	9,739.40	8,500,000	2,788.49	유수지	900,000원/톤	15,140톤	8,500,000
구분	표준건축비 (원/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	시설 연면적 ( <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	부지가액 (원/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	환산부지면적 ( <sup>m</sup> <sup>2</sup> )																					
사회복지시설	3,849,000/1.1	1,100	8,500,000	452.82																					
공영주차장	2,677,000/1.1	9,739.40	8,500,000	2,788.49																					
유수지	900,000원/톤	15,140톤	8,500,000	1,603.06																					
계획용적률	① 기준용적률	•213%(전용 60 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 이하 주택 추가확보에 따른 20%상향 적용)																							
	② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>•224.5%</li> <li>- 인센티브 = 11.5%(공공보행통로, 공개공지, 열린단지)</li> <li>- 기준용적률+인센티브 = 213%+11.5% = 224.5%</li> </ul>																							
정비계획 (상한)용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>•250%</li> <li>= 허용용적률 × (1+1.3×가중치×a토지) + ((0.7~1.0)×a건축물)</li> <li>= 224.5% × [(1+1.3×0.890648833×0.027319987) + (0.7×0.133955633)]</li> <li>= 252.7% ≤ 250% 이하 적용</li> <li>※ 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 용적률 250% 이하 제한</li> <li>※ 가중치 = 공공시설 용적률(200%) ÷ 공동주택 허용용적률(224.5%) = 0.890648833</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>•a토지=공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설제공후 대지면적 = 988<sup>m</sup><sup>2</sup>/36,164<sup>m</sup><sup>2</sup> = 0.027319987</li> <li>•a건축물=공공시설 제공면적(순부담면적)/공공시설제공후 대지면적 = 4,844.37<sup>m</sup><sup>2</sup>/36,164<sup>m</sup><sup>2</sup> = 0.133955633</li> </ul>																				
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>•285%</li> <li>※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모주택(공공주택)으로 건설</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>•향후 서울특별시 건축심의회서 최종 확정</li> </ul>																				

## 9) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

### - 임대주택 건설 계획

구분	검 토 내 용		
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%</li> <li>• 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하</li> <li>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 기부채납 주택 세대수 제외</li> </ul>		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 888세대 [1,026-138(법적상한 증가분)]</li> <li>• 재개발 공공임대주택 건설계획 : 134세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(1,026-138)의 15% 또는 연면적의 10% 이상                    = 888세대 × 15% = 133.2세대 또는 83,491.65㎡ × 10% = 8,3491.6㎡ 이상                    ∴ 134세대, 9,141.8㎡ 계획</li> </ul> </li> <li>• 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 : 53세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- {214 - 80(법적상한 공공임대)}의 30% 이상                    = 134 × 30% = 40.2세대</li> <li>- 888세대의 5% 이상 : 888 × 5% = 44.4세대                    ∴ 53세대 계획 &gt; 40.2세대 또는 44.4세대</li> </ul> </li> </ul>		
구분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	134	15.1%	100.0%
40㎡ 이하	53	6.0%	39.6%
40㎡ ~ 60㎡ 이하	81	9.1%	60.4%
60㎡ ~ 85㎡ 이하	-	-	-

### - 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구분	검 토 내 용				
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>				
법적상한용적률	• 285% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의회에서 최종 확정)				
상한용적률	• 250%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 285% - 250% = 35%			
	증가된 용적률의 50%	• 35,852㎡ × 35% × 50% = 6,274.1㎡			
	의무 연면적	• 6,274.1㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
	39.85㎡	58.30㎡	23	1,340.9㎡	-
	49.90㎡	71.35㎡	20	1,427.0㎡	-
	59.92㎡	83.20㎡	17	1,414.4㎡	-
	74.98㎡	99.87㎡	8	798.9㎡	-
	84.95㎡	112.19㎡	12	1,346.3㎡	-
합계			80	6,327.5㎡	≥6,274.1㎡

### 3. 추진경과

- 가. 2022.12.29. : 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정 25개소  
→ 대림1구역
- 나. 2023.03.~05. : 정비구역지정 용역 입찰공고 및 평가(영등포구)
- 다. 2023.05.18. : 정비계획수립 용역 착수보고(영등포구)
- 라. 2023.06.22. : 신속통합기획 건축기획설계 용역착수보고(서울시)
- 마. 2023.08.19. : 신속통합기획 자문회의 1차(서울시)
- 바. 2023.11.08. : 신속통합기획 자문회의 2차(서울시)
- 사. 2023.11.24. : 신속통합기획 주민간담회(서울시)
- 아. 2023.12.12. : 신속통합기획 주민설명회(서울시)
- 자. 2024.01.08. : 신속통합기획 가이드라인 통보 (서울시 → 영등포구)
- 차. 2024.03.~05. : 추정분담금검증위원회 서면심의 1~2차(영등포구)
- 카. 2024.06.20. : 주민설명회 개최(영등포구)
- 타. 2024.06.20.~07.25. : 주민 의견 청취를 위한 공람공고(영등포구)
- 파. 2024.07.~08. : 관련부서(기관) 협의 및 조치계획 작성(영등포구)

### 4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

#### 가. 관련부서 협의

- 1) 협의기간 : 2024.07.01.~2024.08.06.
- 2) 협의의견 및 조치계획 : 붙임1 참조

#### 나. 주민설명회

- 1) 개최일시 : 2024.06.20.(목), 15:00~17:00
- 2) 장 소 : 영등포구청 별관 5층 강당

#### 다. 주민공람

1) 공 고 일 : 2024.06.20.(목)

(서울특별시 영등포구 공고 제2024-1133호)

2) 공고기간 : 2024.06.20.~2024.07.25.

3) 제출의견 : 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획의 재정비(안) 선반영 요청

4) 심사위원회 개최결과: 불채택

## 5. 검토의견

금회 상정안건은 신속통합기획 주택재개발사업 2차 후보지인 대림 1구역에 대하여 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선을 위한 주택재개발사업을 추진하고자, 신속통합기획 가이드라인에 맞추어 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 영등포구 구의회 의견을 청취하고자 상정함.

## 관련부서 협의의견 및 조치계획

### 1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간: 2024.07.01.~2024.08.06.

나. 협의부서: 서울시(73), 영등포구(30), 유관기관(30)

구 분	계	반영	향후반영	부분반영	미반영
합 계	133	53	80	-	-
서울시	73	32	41	-	-
영등포구	30	15	15	-	-
유관기관	30	6	24	-	-

### 다. 주요 협의의견 및 조치계획

관련부서	협의의견	조치계획	반영 여부																																																									
공공 주택과 (서울시)	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 의무 공공주택 중 전용 74㎡형 및 전용 84㎡형을 전용 49㎡형, 전용 59㎡형으로 확보하여 주시기 바람	○ 「도시정비법」 제10조에 따른 재개발 의무 공공주택 중 전용 74㎡형 및 전용 84㎡형을 전용 49㎡형, 전용 59㎡형으로 변경하여 확보하였음. <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="2">1) 공공</th> </tr> <tr> <th>협약안</th> <th>조치안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>49㎡</td> <td>46</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>17</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>74㎡</td> <td>12</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>6</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1) 공공		협약안	조치안	49㎡	46	58	59㎡	17	23	74㎡	12	0	84㎡	6	0	반영																																								
	구 분	1) 공공																																																										
협약안		조치안																																																										
49㎡	46	58																																																										
59㎡	17	23																																																										
74㎡	12	0																																																										
84㎡	6	0																																																										
	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 국민주택규모 주택 중 전용 84㎡형 연면적을 활용하여 전용 59㎡형을 추가 확보하여 주시기 바람	1) 공공주택: 「도시정비법」 제10조에 따른 재개발의무 공공주택 ○ 전용 84㎡형 연면적을 활용하여 전용 59㎡형을 추가 확보 하였음. <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>부지면적</th> <th>36,046㎡ → 변경)35,852㎡</th> </tr> <tr> <th>확보의무면적</th> <th>35,852㎡×17.5%=6,274.10㎡</th> </tr> <tr> <th>전용면적</th> <th>공급면적</th> <th>세대수</th> <th>연면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">39㎡</td> <td>협약안</td> <td rowspan="2">58.30㎡</td> <td>22</td> <td>1,282.60</td> </tr> <tr> <td>조치안</td> <td>23</td> <td>1,340.90</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">49㎡</td> <td>협약안</td> <td rowspan="2">71.35㎡</td> <td>20</td> <td>1,427.00</td> </tr> <tr> <td>조치안</td> <td></td> <td>변경없음</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">59㎡</td> <td>협약안</td> <td rowspan="2">83.20㎡</td> <td>4</td> <td>332.80</td> </tr> <tr> <td>조치안</td> <td>17</td> <td>1,427.00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">74㎡</td> <td>협약안</td> <td rowspan="2">99.87㎡</td> <td>8</td> <td>798.96</td> </tr> <tr> <td>조치안</td> <td></td> <td>변경없음</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">84㎡</td> <td>협약안</td> <td rowspan="2">112.19㎡</td> <td>22</td> <td>2,468.18</td> </tr> <tr> <td>조치안</td> <td>12</td> <td>1,346.28</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">계</td> <td>협약안</td> <td></td> <td>76</td> <td>6,309.54</td> </tr> <tr> <td>조치안</td> <td></td> <td>80</td> <td>6,327.54</td> </tr> </tbody> </table> → 6,327.54㎡ > 6,274.10㎡	부지면적	36,046㎡ → 변경)35,852㎡	확보의무면적	35,852㎡×17.5%=6,274.10㎡	전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)	39㎡	협약안	58.30㎡	22	1,282.60	조치안	23	1,340.90	49㎡	협약안	71.35㎡	20	1,427.00	조치안		변경없음	59㎡	협약안	83.20㎡	4	332.80	조치안	17	1,427.00	74㎡	협약안	99.87㎡	8	798.96	조치안		변경없음	84㎡	협약안	112.19㎡	22	2,468.18	조치안	12	1,346.28	계	협약안		76	6,309.54	조치안		80	6,327.54	반영
부지면적	36,046㎡ → 변경)35,852㎡																																																											
확보의무면적	35,852㎡×17.5%=6,274.10㎡																																																											
전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)																																																									
39㎡	협약안	58.30㎡	22	1,282.60																																																								
	조치안		23	1,340.90																																																								
49㎡	협약안	71.35㎡	20	1,427.00																																																								
	조치안			변경없음																																																								
59㎡	협약안	83.20㎡	4	332.80																																																								
	조치안		17	1,427.00																																																								
74㎡	협약안	99.87㎡	8	798.96																																																								
	조치안			변경없음																																																								
84㎡	협약안	112.19㎡	22	2,468.18																																																								
	조치안		12	1,346.28																																																								
계	협약안		76	6,309.54																																																								
	조치안		80	6,327.54																																																								

관련부서	협의의견	조치계획	반영 여부
도시계획 상임 기획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 북측 대림로22길변 건축한계선계획은 획지1(폭 5m) 및 획지2(폭 1m)를 상이하게 계획하였으나, 도시계획시설(소로 2-134)내에서 보도 2m가 계획된 점을 고려하여 건축한계선은 적정 폭원으로 동일하게 조정 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신속통합기획가이드라인에 따라 대림로22길변은 건축한계선 5m이상 확보하게 되어 있으며, 획지2 종교용지의 면적이 102㎡로 공동주택용지와 동일한 건축한계선5m로 계획시 획지2 용지의 과도한 규제로 검토되어 건축한계선 폭 1m로 제시하였으나 공동주택용지 건축한계선 폭5m를 고려하여 금회 3m로 조치하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역 관련, 도시계획시설(소로2-134)의 용도지역계획(제2종7층, 제2종일반)은 동일 용도지역(제2종7층)으로 조정 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설(소로2-134)의 시점부 용도지역 제2종일반주거지역을 제2종7층으로 변경하였고, 소로 2-135호의 종점부 용도지역 제3종일반주거지역을 제2종(7층)일반주거지역으로 변경하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공원계획 면적(3,031㎡)은 금회 협의(안)의 계획 세대수(1,026세대) 유지시 「공원녹지법」상 의무면적(3,078㎡)에 정합되도록 조정필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「공원녹지법」상 의무면적(3,078㎡) 이상 3,225㎡로 조정하였음</li> </ul>	반영
도시계획 과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저류시설은 운영(예정)부서 (市치수안전과, 區치수과)와 협의를 통하여 저류조의 규모 및 설치비용을 검토바랍니다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저류조 규모 및 설치비용 관련하여 영등포구 치수과에 검토요청 결과 향후 사업시행계획인가 협의 시 저류조 설치에 대한 세부도면 및 저류조용량에 대한 전문가 수리검토 결과에 대하여 별도협의하는 것으로 의견제시 (치수과-15613호 24.08.13.) 하였음 [첨부1]</li> </ul>	향후 반영
교통 행정과 (영등포구)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 북측 (신동아 파밀리에 앞) 교차로는 내부에서 좌회전하는 수요가 평소 많아 사업준공시 더 많은 좌회전 대기행렬로 인해 교차로의 정체가 발생할 수 있으며 대기행렬 길이가 사업지 출입구를 막을수도 있으니 이에 대한 교통소통 대책 검토가 필요함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 디지털로69길 도로확폭에 따라 2→3차로로 변경하여 좌회전차로를 확보하였으며, 포아송분포(poisson)를 통해 좌회전대기차로 길이를 분석한 결과 사업시행시(2034년) 좌회전 대기차로 길이는 L=14m로 분석되어, 좌회전 대기차로 길이 L=38m는 적절한 것으로 판단됨</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 서측 이면도로 구간 전체는 사업지 반대편 불법주차로 인해 도로기능이 저하되고 중앙선 위반행위 등 지역주민의 불편이 커질 수 있으므로 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구간전체 능률차로제(1:2)를 양방향 2차로 운영으로 변경하든지</li> <li>- 혹은 교차부에만 능률차로제로 운영하는 대안 제시가 필요함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 서측 이면도로 구간 전체를 양방향 2차로로 계획하였음</li> </ul>	반영

[첨부1] 치수과-15613호 24.08.13.

청원 IN 청원서



영 등 포 구



수신 주거사업과장  
(경유)

제목 (가칭)대림1구역 주택재개발사업 정비계획 입안에 따른 협의 회신

1. 주거사업과-6234(2024.7.1.)호 관련입니다.
2. 우리 구 대림동 855-1번지 일대 (가칭)대림1구역 주택재개발사업의 정비계획 및 구역지정을 위한 입안에 대하여 우리부서 협의사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

□ 협의내용

- 위 치 : 대림동 855-1번지 일대
- 면 적 : 42,430㎡ [획지: 10,410㎡, 정비기반시설(도로, 소공원): 3,087㎡]
- 지역지구 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 일반상업지역

○ 회신내용

- 본 사업에서 계획한 빗물저류조에 대한 사항은 불임 검토의견서에 따라 검토하고 사업시행인가 협의 시 관련자료를 첨부하여 협의하여 주시기 바랍니다.
- 사업구역 내 발생하는 우·오수는 분산하여 공공하수도에 배출될 수 있도록 계획(저류조 계획과 연계)하고 추후 사업시행 인가 협의 시 사업구역 내·외부의 하수관로 및 하수시설물 설치계획을 수립하고 하수도 계획도면 및 수리계산서, 하수도기술사 검토의견서 등 하수분야 관련자료를 첨부하여 우리부서와 협의하여 주시기 바랍니다.
- 사업구역 내·외부 하수도(우·오수) 계획 수립 시 「서울특별시공공 제2022-3495호(2022.12.29.)」에 의거 공표된 방재성능목표를 적용하여 검토하시기 바랍니다.

- 불임 1. 빗물저류조 검토의견서 1부.  
2. 서울특별시 방재성능목표 공표 1부. 글.

치 수 과 장 지부근

주무관	이원준	허수원장	곽양연	치수과장	2024. 8. 13.
협조자	주무관	이원수	치수원장	김종철	지부근
시행	치수과-15613	(2024. 8. 13.)	접수	주거사업과-8098	(2024. 8. 13.)
우	07260	서울특별시 영등포구 당산로 123, 영등포구청 본관5층 (당산동3가) /	www.ydp.go.kr		
전화번호	02-2670-3850	팩스번호	02-2670-3638	/ 2012032033@ydp.go.kr	/ 대국민 공개

# 검토의견서

- 검토내용: 대림1구역 침수저감대책 지하 저류조 검토의견

## 검 토 의 견

- 저류조 설치 위치는 대상지 내 최저표고인 대림로(대동초사거리변)로 선정된 것, 우수량 산정시 50년 강우빈도를 적용한 것에 대하여 별도 의견 없음.
- 저류조 용량 산정 시 우수유역면적은 우수유하 방향을 고려하여 저류조 설치 대상지 상류측 우수유역 면적을 포함한 설치가능 최대 저류조 용량 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 향후 사업시행계획인가 협의 시 저류조 설치에 대한 세부도면 및 저류조 용량에 대한 전문가 수리검토 결과에 대하여 별도 협의가 필요함.(세부 계획수립 및 설계 시 치수과와 협의)