

대림3 주택재건축 정비구역지정 변경 및 정비계획변경안에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2015. 12. 18.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2015년 11월 17일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2015년 11월 19일

라. 상정일자 : 제192회 영등포구의회 2015년도 제2차 정례회
제7차 사회건설위원회(2015.12.9) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 대림동 917-49번지 일대 대림3 주택재건축 정비구역에 대하여 정비구역지정 변경 및 정비계획변경안에 대한 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2015. 10. 15.(목)
 - 공람기간 : 2015. 10. 15. ~ 11. 16.
 - 의견접수 및 처리사항 : 의견없음

- 변경내용 : 정비구역 및 정비계획(대체부지 용도변경, 세대수 등) 변경
- 주요현황

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
3	대림동	917-49 번지 일대	5.3	224% 이하	26% 이하	평균 18층	-	공동	주민제안

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 2008.10.30 정비구역지정(서고 제2008-379호) 고시된 구역으로 사업지와 연접한 919-38번지 소유자와 합의하여 합리적 토지이용을 위해 부정형 형태의 구역계를 정형화하고자 정비구역지정을 변경하고자 함.
- 또한, 구역계 변경에 따라 편입되는 부지를 제2종일반주거지역(12층이하)로 변경하고 제척되는 부지는 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경하며, 대체부지 중 종교시설(획지4→획지3)을 종교시설 및 근린생활시설로, 학교법인시설(획지9→획지5)을 의료시설로 규정에 맞게 용도를 변경하고자 함.

4. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주택과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견없음

붙임: 정비구역지정 및 정비계획 변경안 1부. 끝.

정비구역지정 및 정비계획 변경안

1. 용도지역 결정(변경) 조서

가. 정비구역 부분

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		53,293.0	-	53,293.0	100.0	편입되는 919-38번지 종 상향
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	174.7	감)174.7	-	0.0	
	제2종일반주거지역(12층)	53,118.3	증)174.7	53,293.0	100.0	

나. 정비구역 제척 부분

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		174.7	-	174.7	100.0	제척되는 174.7m ²
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증)174.7	174.7	100.0	용도지역 환원
	제2종일반주거지역(12층)	174.7	감)174.7	-	0.0	

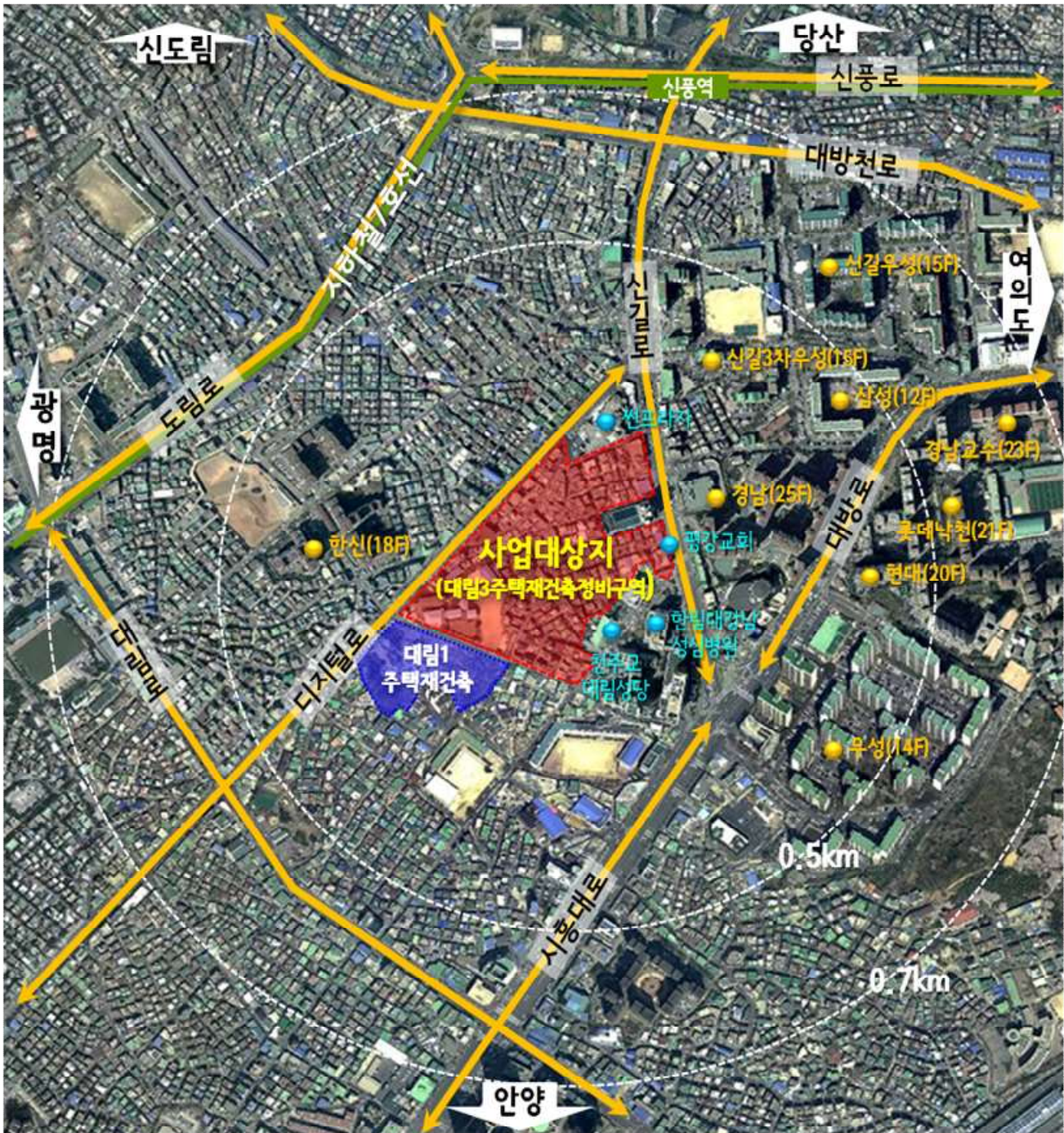
다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합	계	53,293.0	100.0	구역계 선형 변경
정비기반 시설 등	소 계	7,911.0	14.8	정비기반시설 내 국공유지 : 977m ²
	도 로	5,039.0	9.4	
	공 원	2,872.0	5.4	
획 지	소 계	45,382.0	85.2	종교시설→종교시설 및 근린생활시설 용도변경
	획 지 1	36,095.0	67.7	
	획 지 2	7,414.0	13.9	
	획 지 3	689.0	1.3	
	획 지 4	666.0	1.3	
	획 지 5	518.0	1.0	

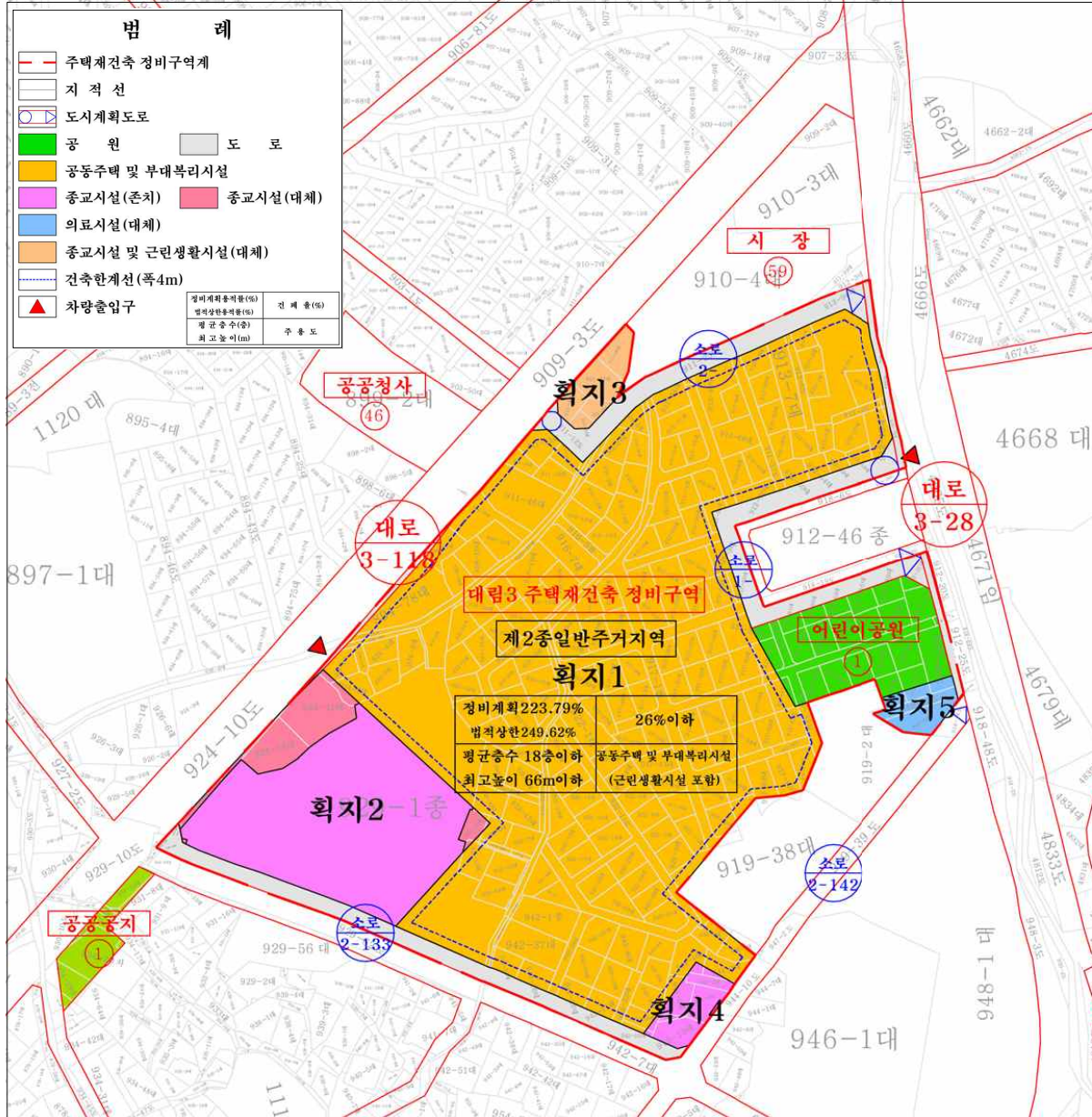
위 치 도

(대림3 주택재건축 정비사업)



정비계획결정도

(대림3 주택재건축 정비사업)



배 치 도

(대림3 주택재건축 정비사업)



대림3 주택재건축 정비구역지정 변경 및 정비계획변경안에 대한 의견청취의 건

의안 번호	109
----------	-----

제출연월일 : 2015. 11.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 대림동 917-49번지일대 대림3 주택재건축 정비구역에 대하여 정비구역지정 변경 및 정비계획변경안에 대한 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 정비구역 지정현황

- 근 거 : 서울특별시 고시 제2008-379호(2008. 10. 30)
- 현 황

구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
3	대림동	917-49 번지일대	5.3	224% 이하	26% 이하	평균 18층	-	공동	주민제안

- 추진현황
 - '08.10.30 : 정비구역지정(서고 제2008-379호)
 - '10.04.27 : 조합설립인가
 - '11.01.13 : 정비구역지정변경(서고 제2011-12호) - 예정법적상한용적률 결정
 - '11.03.10 : 정비구역지정변경(영고 제2011-16호) - 측량성과에 따른 변경
 - '11.07.28 : 정비구역지정변경(영고 제2011-56호) - 건축심의에 따른 변경
 - '11.10.13 : 정비구역지정변경(영고 제2011-72호) - 측량성과에 따른 변경
 - '12.02.27 : 사업시행인가
 - '13.05.09 : 정비구역지정변경(영고 제2013-37호) - 세대수 및 정비계획 변경
 - '14.01.28 : 사업시행변경인가
 - '15.08.19 : 정비구역지정변경(안) 접수 및 관련부서 협의('15.08.21~'15.08.28)
 - '15.10.06 : 주민설명회(도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항)
 - '15.10.15 ~ '15.11.16 : 주민공람

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제2종일반주거지역

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합

5. 주민설명회

- 일 시 : 2015. 10. 06(화) 15:00
- 장 소 : 삼일교회
- 의견접수 및 처리사항

의 건 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	의견	의 건 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	건수	채 택	일부채택	불채택
	1	세입자 이사비용 지원요구	-	-	-	○

※ 세입자 이사비용 지원은 사업시행자인 조합측에서 결정할 사항 임

6. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2015. 10. 15.(목)
 - 공람기간 : 2015. 10. 15. ~ 11. 16.
 - 의견접수 및 처리사항 : 의견없음

7. 검토의견

- 본 대상지는 2008. 10. 30 정비구역지정(서고 제2008-379호) 고시된 구역으로 사업지와 연접한 919-38번지 소유자와 합의하여 합리적 토지이용을 위해 부정형 형태의 구역계를 정형화하고자 정비구역지정을 변경하고자 함
- 또한 구역계 변경에 따라 편입되는 부지를 제2종일반주거지역(12층이하)로 변경하고 제척되는 부지는 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경하며,
- 대체부지 중 종교시설(획지4→획지3)을 종교시설 및 근린생활시설로, 학교법인시설(획지9→획지5)을 의료시설로 규정에 맞게 용도를 변경하고 함

붙임 정비구역지정 변경 및 정비계획변경안. 끝.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 대림3 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 대림동 917-49번지 일대	53,293.0	-	53,293.0	구역계 변경

2. 정비구역변경 사유

- 당 사업지는 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 서울특별시 고시 제2008-379호(2008.10.30) 주택재건축 정비사업 정비구역으로 지정되었으며,
- 정비구역과 대림1동 919-38번지 종교시설 부지 경계선의 부정형 형태를 합리적 토지 효율성을 높이고자 구역 경계선을 조정하기 위하여
- 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 정비구역 및 정비계획을 변경하고자 함

3. 주요내용

- 정비구역 및 정비계획(대체부지 용도변경, 세대수 등) 변경

2. 정비구역지정 및 정비계획 변경안

1. 용도지역 결정(변경) 조서

가. 정비구역 부분

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		53,293.0	-	53,293.0	100.0	편입되는 919-38번지 중 상향
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	174.7	감)174.7	-	0.0	
	제2종일반주거지역(12층)	53,118.3	증)174.7	53,293.0	100.0	

나. 정비구역 제척 부분

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		174.7	-	174.7	100.0	제척되는 174.7m ² 용도지역 환원
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증)174.7	174.7	100.0	
	제2종일반주거지역(12층)	174.7	감)174.7	-	0.0	

2. 정비구역 지정(변경)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	대림3 주택재건축 정비사업	영등포구 대림동 917-49번지일대	53,293.0	-	53,293.0	면적증감 없음

나. 구역 일반현황 총괄표 - 변경없음

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구	도시계획시설		기타					
	종 류	규모(m ²)		종 류	규 모						
• 제2종일반주거지역 (12층이하)	도로	5,039.0	일반미관지구	도로	5,039.0	-	-				
	공원	2,872.0		공원	2,872.0	-	-				
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지							
				소계	영등포구	서울시	(국) 건교부	(국) 재무부	국유지		
	면적(m ²)	53,293.0	50,235.0	3,058	1,298	1,053	593	89	25		
필지수	273	254	20	4	9	3	2	2			
건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						
			유허가	무허가	주거용			비주거용			비고
	동수	213	209	4	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	호수	254	250	4	158	154	4	55	55	-	-
거주자 및 관리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주 세입자	계	가옥주 세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자		
	526	242	286	1,236	569	667	272	237	30	5	-

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		53,293.0	100.0	구역계 선형 변경
정비기반 시설 등	소계	7,911.0	14.8	정비기반시설 내 국공유지 : 977m ²
	도로	5,039.0	9.4	
	공원	2,872.0	5.4	
획지	소계	45,382.0	85.2	
	획지 1	36,095.0	67.7	
	획지 2	7,414.0	13.9	
	획지 3	689.0	1.3	종교시설→종교시설 및 근린생활시설 용도변경
	획지 4	666.0	1.3	
	획지 5	518.0	1.0	학교법인시설→의료시설 용도변경

2) 도로 - 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭 원				기점	종점			
기정	대로	3	118	20~30	집산 도로	4,667 (111)	가산동 550-9	대림동 909-2		서고 14 (1981. 1. 21)		
기정	소로	2	133	8~17	국지 도로	560	대림동 897-1	대림동 952-15		영고 49호 (1994. 8. 13)		
기정	소로	2		8	국지 도로	147	대로3-118	대림동 912-3		서고 2008-379 (2008. 10. 30)		
기정	대로	3	28	25~28	집산 도로	2,780	영등포공원	대림동		62.12.8(건고177)→ 92.12(서413호)		
기정	소로	1		12	국지 도로	218	대림동 918-77	대림동 912-19		서고 2008-379 (2008. 10. 30)		

3) 공원 - 변경없음

구분	시설의 종류		위치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이공원	912-51번지	2,872.0	-	2,872.0	서고2008-379 (2008.10.30)	

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
부대시설	관리사무소	916-7번지일대	56.31	-	56.31	
부대시설	지하주차장	917-49번지일대	45,709.63	증) 121.98	45,831.61	
복리시설	경로당	912-63번지일대	174.44	-	174.44	
복리시설	주민공동시설	916-7번지일대	1,483.59	감) 69.38	1,414.21	
복리시설	작은도서관	916-4번지일대	103.35	-	103.35	
복리시설	보육시설	912-63번지일대	218.69	-	218.69	
복리시설	근린생활시설,	911-46번지일대	3,282.87	감) 10.09	3,272.78	
복리시설	어린이놀이터	917-10번지일대	1,060.00	감) 1.29	1,058.71	
복리시설	주민운동시설	923-1번지일대	621.20	증) 48.19	669.39	
부대시설	휴게소	917-49번지일대	2개소	-	2개소	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획 - 변경없음

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	대림3주택 재건축 정비구역	53,293.0	영등포구 대림동 917-49번지 일대	213	2	-	211	-	

○ 건축시설계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	법정상한	
기정	대림3주택 재건축 정비사업	53,293.0	택지1	36,095.0	917-49 번지일대	공동주택 및 부대복리시설	26이하	223.86	249.62 이하	66m이하 평균18층이하
			획지1,2,3	7,414.0	929-1 번지일대	종교시설	관계법령에 따름			
			획지4	689.0	911-26 번지일대	종교시설	관계법령에 따름			
			획지5	666.0	944-6 번지일대	종교시설	관계법령에 따름			
			획지9	518.0	918-53 번지일대	학교법인시설	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 규모별 주택건설비율							
			구분		기정					
					분양	소형주택	합계	비율(%)		
			계		800	54	854	100.0		
			60㎡이하		285	54	339	39.7		
			60~85㎡이하		515	-	515	60.3		
85㎡초과		-	-	-	-					
			-전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 인접도로 및 대지 경계부분 : 4m (인접도로와 간격유지 및 인도부속형 대지내 공지로 조성) 							

구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	법정상한	
변경	대림3주택 재건축 정비사업	53,293.0	획지1	36,095.0	917-49 번지일대	공동주택 및 부대복리시설	26이하	223.79	249.62 이하	66m이하 평균18층이하
			획지2	7,414.0	929-1 번지일대	종교시설	관계법령에 따름			
			획지3	689.0	911-26 번지일대	종교시설 및 근린생활시설	관계법령에 따름			
			획지4	666.0	944-6 번지일대	종교시설	관계법령에 따름			
			획지5	518.0	918-53 번지일대	의료시설	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 규모별 주택건설비율							
			구분		기정					
					분양	소형주택	합계	비율(%)		
			계		798	54	852	100.0		
			60㎡이하		283	54	337	39.6		
			60~85㎡이하		515	-	515	60.4		
85㎡초과		-	-	-	-					
			-전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 인접도로 및 대지 경계부분 : 4m (인접도로와 간격유지 및 인도부속형 대지내 공지로 조성) 							

라. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	대림3 주택재건축 정비사업조합	<ul style="list-style-type: none"> 현황 : 526세대 계획 : 854세대 증가 : 328세대 	해당사항 없음	
변경	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	대림3 주택재건축 정비사업조합	<ul style="list-style-type: none"> 현황 : 526세대 계획 : 852세대 증가 : 326세대 	해당사항 없음	

마. 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
기정	영등포구 대림동 917-49번지일대	36,095.0	-	54세대	60㎡이하	4,737.4794㎡
변경	영등포구 대림동 917-49번지일대	36,095.0	-	54세대	60㎡이하	4,728.8988㎡

바. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남서측 신대림초등학교(약 100m)	「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가) 제3항에 의거 정비구역으로 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함	남부교육청 협의 (2007. 10. 29)
대상지 남측 대림중학교(약 50m)		
대상지 북동측 영신고등학교(약 150m)		

사. 가구 및 획지에 관한 계획

○ 기정

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고	
			위	치 면 적(㎡)		
공동주택 및 부대시설	택지1	BL1	36,095.0	917-49번지일대	36,095.0	
종교부지1-존치부지	획지1	-	6,268.0	929-1번지일대	6,268.0	
종교부지1-대체부지	획지2	-	1,033.0	929-1번지 일대	1,033.0	
종교부지1-대체부지	획지3	-	113.0	929-1번지일대	113.0	
종교부지2-주님의교회 대체부지	획지4	-	689.0	911-26번지일대	689.0	
종교부지3-삼일교회 대체부지	획지5	-	666.0	944-6번지일대	666.0	
공원	획지6	-	2,872.0	912-51번지일대	2,872.0	기부채납 (2,483㎡)
도로	획지7	-	1,578.0	909-2번지일대	1,578.0	기부채납 (1,537㎡)
	획지8	-	3,312.0	911-26번지일대	3,312.0	기부채납 (2,777㎡)
	획지10	-	149.0	894-78번지일대	149.0	기부채납 (137㎡)
학교법인 대체부지	획지9	-	518.0	918-53번지일대	518.0	

○ 변경

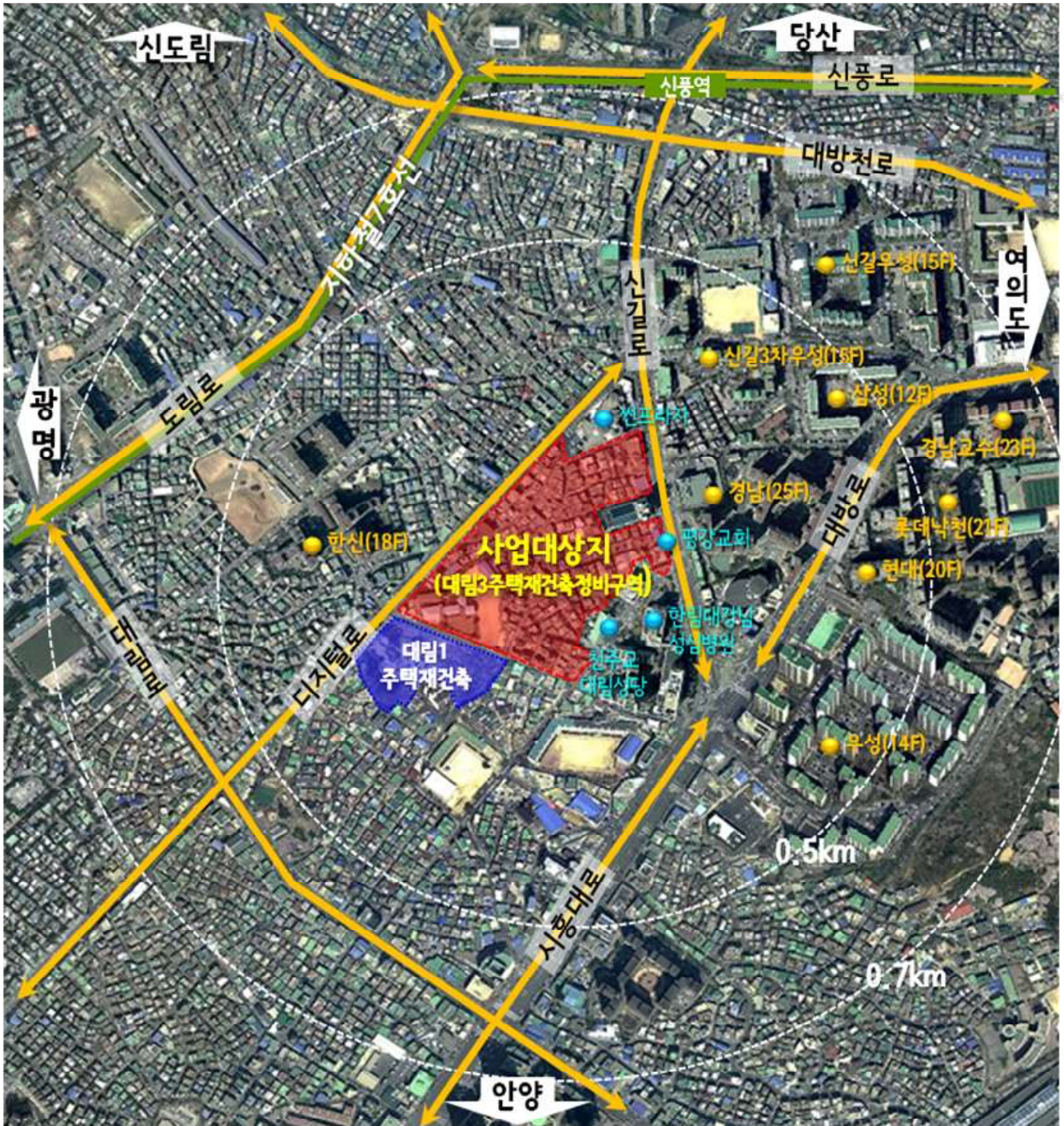
구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고	
			위	치 면 적(㎡)		
공동주택 및 부대시설	획지1	-	36,095.0	917-49번지일대	36,095.0	
종교시설 (샬레시오수녀원 존치부지)	획지2	-	6,268.0	929-1번지일대	7,414.0	
종교시설 (샬레시오수녀원 대체부지)			1,033.0	929-1번지 일대		
종교시설 (샬레시오수녀원 대체부지)			113.0	929-1번지일대		
종교시설 및 근린생활시설 (주님의교회 대체부지)	획지3	-	689.0	911-26번지일대	689.0	
종교시설 (삼일교회 대체부지)	획지4	-	666.0	944-6번지일대	666.0	
의료시설 (병원 대체부지)	획지5	-	518.0	918-53번지일대	518.0	
공원	-	-	2,872.0	912-51번지일대	2,872.0	기부채납 (2,483㎡)
도로	-	5,039.0	909-2번지일대	1,578.0	기부채납 (1,537㎡)	
			911-26번지일대	3,312.0	기부채납 (2,777㎡)	
			894-78번지일대	149.0	기부채납 (137㎡)	

3. 우리구 의견

- 대림3 주택재건축 정비구역지정 변경 및 정비계획변경(안)은 관련 규정에 적합하므로 구의회 의견청취 후 서울시 도시계획위원회 심의 상정코자 합니다.

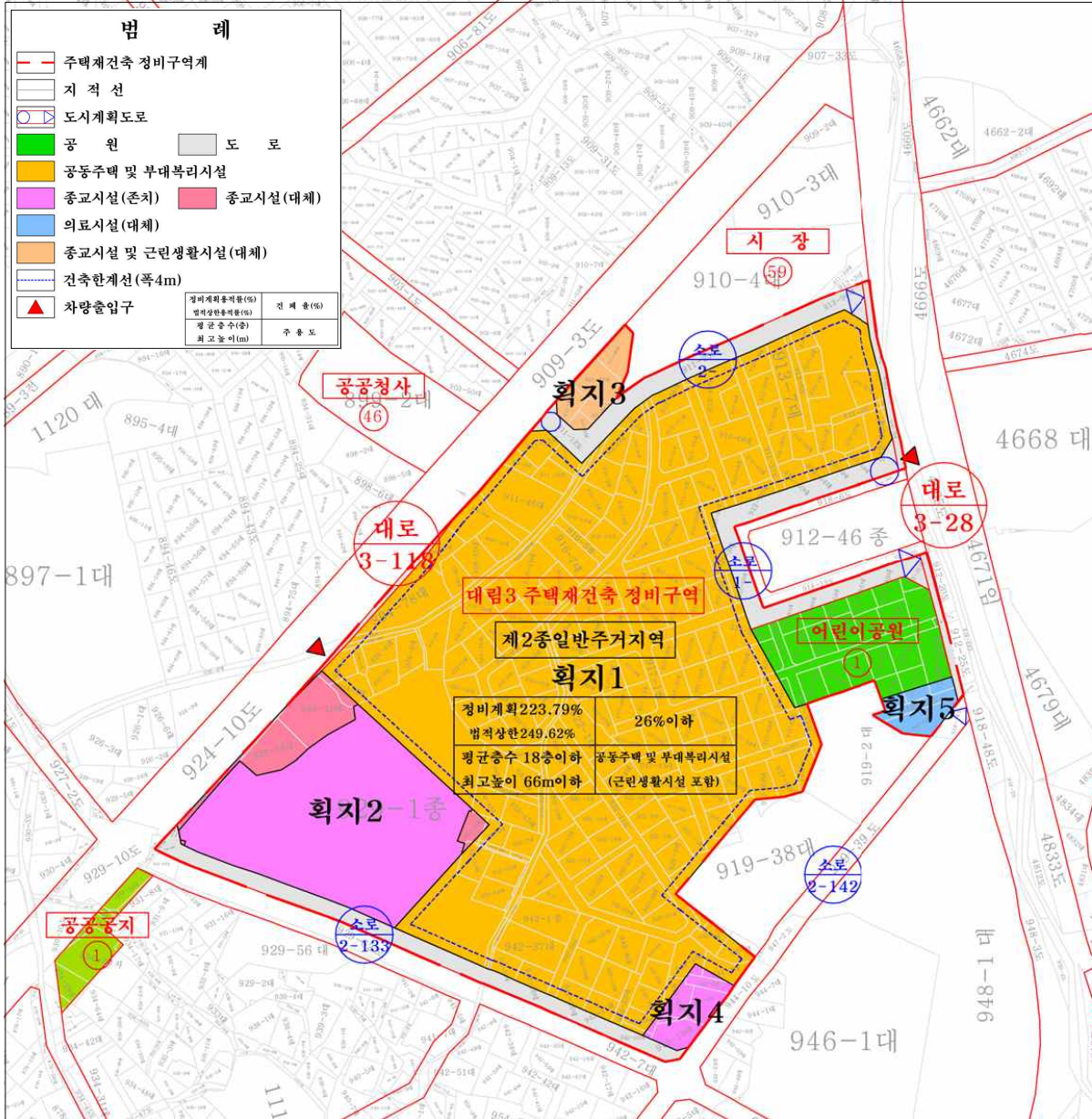
위 치 도

(대림3 주택재건축 정비사업)



정비계획결정도

(대림3 주택재건축 정비사업)



배 치 도

(대림3 주택재건축 정비사업)

