

도림제16주택재개발 정비구역지정(변경)안 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2011. 10. 7.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2011년 10월 4일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2011년 10월 5일

라. 상정일자 : 제163회 임시회 사회건설위원회 회의(2011년 10월 6일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 박상돈)

가. 제안이유

- 도림제16주택재개발 정비구역(도림동 162-64번지 일대) 내 종교시설로만 결정되어 있는 종교부지의 용도를 기존에 운영 중이던 유치원 등의 시설에 대해 증축 등 정비할 수 있도록 변경하는 정비구역지정(변경)안에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 영등포구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 도림제16주택재개발 정비구역지정(변경)안 주요내용

○ 정비구역 개요

정비사업 명칭	위 치	구역면적 (㎡)	획지(㎡)					건축규모
			획지2 (아파트)	획지2 (천주교)	도로	공원	녹지	
도림제16 주택재개발 정비구역	영등포구 도림동 162-94번지 일대	53,378	36,366	10,255	2,937	1,857	1,963	아파트8개동 836세대

○ 추진 경위

- 2004. 6. 25 : 정비예정구역지정
- 2005. 6. 8 : 추진위원회설립
- 2007. 7. 26 : 정비구역지정
- 2007. 9. 7 : 조합설립인가
- 2008. 12. 11 : 사업시행인가
- 2009. 12. 30 : 관리처분계획인가
- 2011. 6. 2 : 공사착공

○ 정비계획 및 정비구역지정

- 건축 개요(변경없음)

구분	내용	구분	내용	
구역면적	53,378㎡	연면적	137,005.281㎡	
지역지구	제3종일반주거지역 준공업지역	지상연면적	91,113.343㎡	
주용도	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)	용적률	249.37%	
규모구조	지하 3층. 지상 31층 철근콘크리트 구조	주차대수	지상 : 15대 지하 : 1,176대	

- 정비기반시설 및 획지(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		53,378	100.0	
정비기반시설	소계	6,757	12.7	
	도로	2,937	5.5	
	녹지	1,963	3.7	
	소공원	1,857	3.5	
획지	소계	46,621	87.3	
	획지 1	36,366	68.1	공동주택
	획지 2	10,255	19.2	종교시설/ 교육연구시설 (유치원,교육원)

- 아파트 건축 개요(변경없음)

구 분		세대수	전용면적	세대비율	비 고
분 양	소 계	689세대	62,449.640	82.42%	
	24평형	56세대	59.999	6.70%	
	34평형	519세대	84.854	62.08%	
	45평형	56세대	120.038	6.70%	
	54평형	58세대	143.591	6.94%	
임 대	소 계	147세대	5,966.904	17.58%	임대주택건설 비율 17% 이상
	17평형	60세대	36.437	7.18%	
	18평형	60세대	40.056	7.18%	
	23평형	27세대	51.012	3.22%	
합 계		836세대		100.0%	

- 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분	설치계획	구 분	설치계획
경 로 당	183.175m ²	주민운동 시 설	2,024.801m ²
주민공동 시 설	245.834m ²	어 린 이 놀 이 터	1,574.260m ²
관 리 사 무 소	206.564m ²	주 차 장	1,191대
문 고	316.463m ²	근린생활 시 설	1,633.079m ²
경 비 실	35.560m ²	보육시설	244.100m ²
휴 게 소	2개소	조경면적	17,955.510m ²

- 건축시설 계획(변경)

- 지정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (m ²)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)						
기정	영등포구 도림 16구역 주택 재개발 정비구역	53,378	A-1	36,366	160-22 번지 일대	전체: 137,005.281 지상: 91,113.343	A	20 이하	250 이하	31층 이하
			A-2	10,255	161 번지 일대	-	B	60 이하	200/400 이하	7층 이하 / -
건축물 용도			A	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 						
			B	<ul style="list-style-type: none"> 『건축법 시행령』 별표1 에 의한 건축물 중 - 제6호의 종교시설 						

- 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (m ²)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)						
변경	영등포구 도림 16구역 주택 재개발 정비구역	53,378	A-1	36,366	160-22 번지 일대	전체: 137,005.281 지상: 91,113.343	A	20 이하	250 이하	31층 이하
			A-2	10,255	161 번지 일대	-	B	60 이하	200/400 이하	7층 이하 / -
건축물 용도			A	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 						
			B	<ul style="list-style-type: none"> 『건축법 시행령』 별표1 에 의한 건축물 중 - 제6호의 종교시설 - 제10호의 교육연구시설 (유치원, 교육원) 						

다. 정비구역지정(변경)의 필요성(사유)

- 기존의 유지되던 종교시설 및 교육연구시설 등이 종교용지 지정 및 건축법상 용도 제한을 받게 되는데, 기존의 종교시설 및 그에 수반되는 시설(유치원 등)을 유지, 존치하기 위하여 지정용도의 변경이 필요함

라. 집행부 의견

- 정비계획으로 인하여 종교시설로 결정되어 기존에 유지되던 종교시설 및 교육연구시설 등이 건축법상 용도제한을 받게 되는 바, 종교시설 및 그에 수반되는 시설(유치원, 교육원)등을 유치하기 위한 용도변경 사항으로 용도의 지정의 현실화가 필요하다고 판단됨

3. 위원회 심사방법

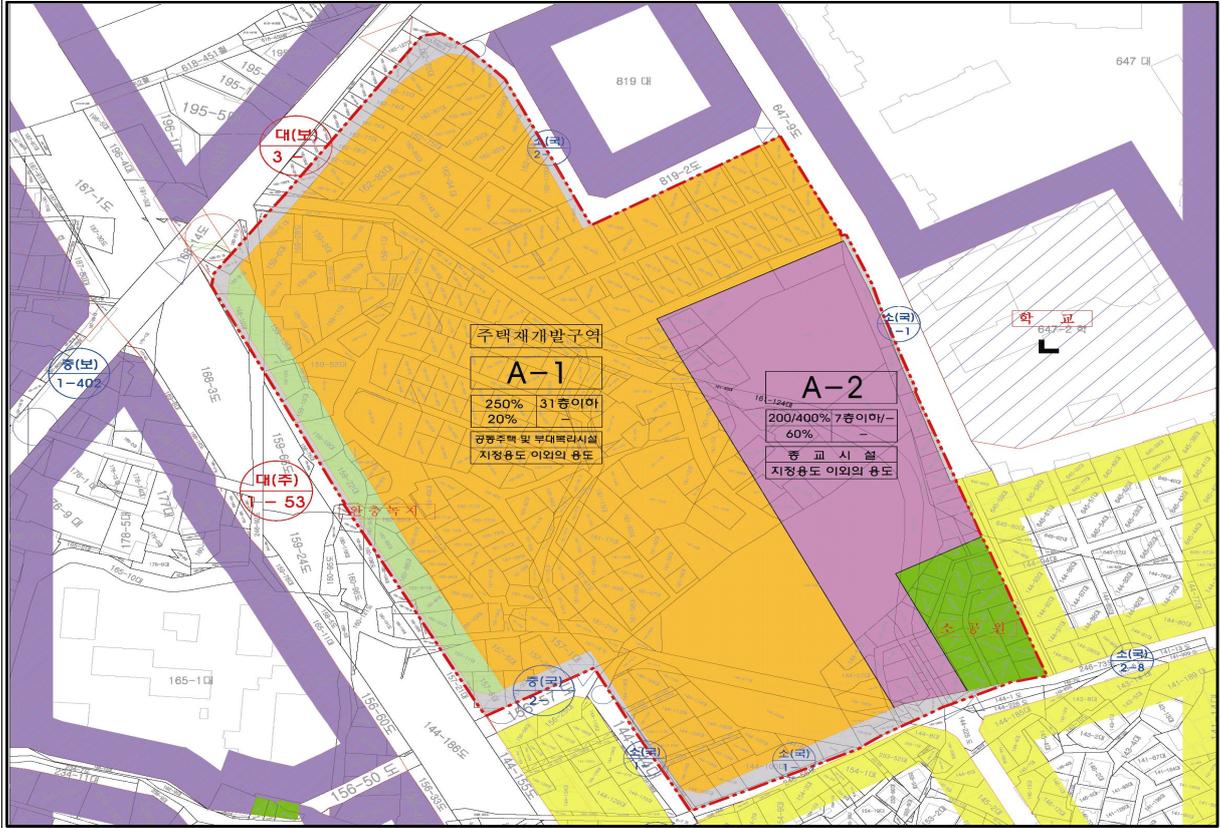
- 원안의 세부적인 내용과 도시국장의 보고 및 PT자료 등 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의·답변 등 심도있게 심사함.

4. 심사결과 : 의견 없음.

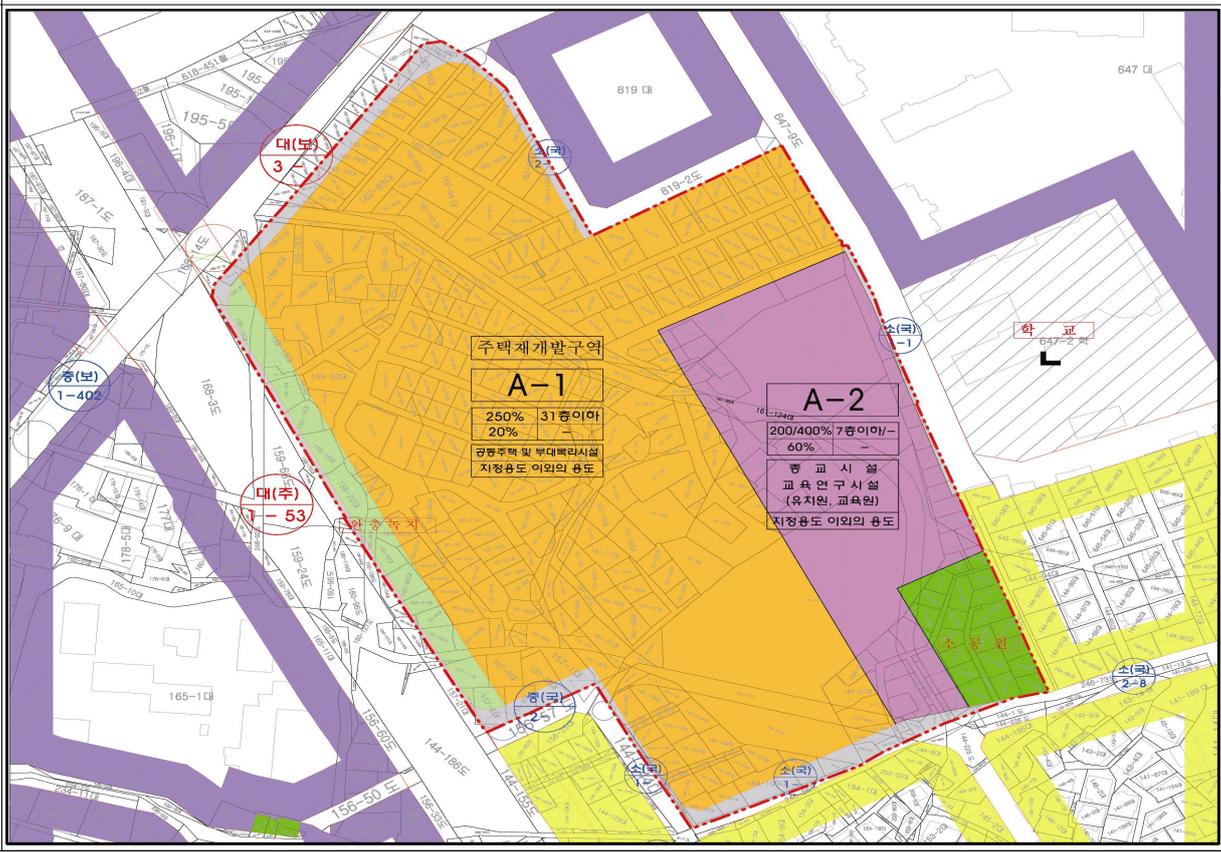
※ 별첨 : 정비계획 결정(변경)도

정비계획 결정(변경)도

기정



변경



도림제16주택재개발 정비구역지정(변경)안 의견청취의 건

의안 번호	83
----------	----

제출연월일 : 2011. 10.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 도림동 162-94번지일대 도림16구역 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 정비구역지정현황 및 추진경위

○ 정비구역지정현황

정비사업 명칭	위 치	구역면적 (㎡)	획지(㎡)					건축규모
			획지2 (아파트)	획지2 (천주교)	도로	공원	녹지	
도림 제16 주택재개발정비구역	영등포구 도림동 162-94번지 일대	53,378	36,366	10,255	2,937	1,857	1,963	아파트8개동 836세대

○ 추진현황

- 2004. 6. 25 정비예정구역지정
- 2005. 6. 8 추진위원회설립
- 2007. 7. 26 정비구역지정
- 2007. 9. 7 조합설립인가
- 2008. 12. 11 사업시행인가
- 2009. 12. 30 관리처분계획인가
- 2011. 6. 2 공사착공

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준공업지역
- 도시계획시설 : 도로, 녹지, 공원등

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조 (정비계획 수립시 조사내용) : 적합

5. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2011. 09. 01
 - 공고기간 : 2011. 09. 01 ~ 2011. 10. 01
 - 의견접수 및 처리사항 : 없음

6. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2007-251호(2007.7.26)호로 정비구역지정고시 및 영등포구고시 제2008-40호('08.7.10) 및 영등포구고시 제2008-59호('08.10.23) 및 영등포구고시 제2009-602호('09.6.18)호 및 영등포구고시 제2011-27(2011.4.14)호 정비구역지정 변경된 정비구역임
- 정비계획으로 인하여 종교시설로 결정되어 기존에 유지되던 종교시설 및 교육연구시설 등이 건축법상 용도제한을 받게 되는 바, 종교시설 및 그에 수반되는 시설(유치원, 교육원)등을 유치하기 위한 용도변경 사항으로 용도의 지정의 현실화가 필요하다고 판단됨

획지번호	지정용도		비고
	기정	변경	
A-2	종교시설	종교시설, 교육연구시설(유치원, 교육원)	-

- 붙임문서 1) 사업총괄.
2) 정비구역지정(계획)안

1.

사업총괄

1. 사업현황(변경없음)

가. 사업의 명칭 : 영등포구 도림 제16구역 주택재개발정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	증감	변 경	
영등포구 도림 제16구역 주택재개발정비구역	53,378	-	53,378	-

2. 정비구역 지정의 필요성 (변경없음)

○ 영등포구 도림동 162-94번지 일대는 20년 이상 된 노후·불량주택 밀집지역으로 도로, 상하수도, 도시가스 등의 기반시설이 부족하고 재해발생에 취약 하여 이에 따라 토지의 합리적 이용 및 가치 증진을 도모하고 쾌적한 생활환경 조성을 위해 주택재개발을 통한 기반시설의 설치와 주거환경 개선이 필요하여 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함

3. 주요내용

가. 건축시설계획결정(변경) 내용

획지번호	지정용도		비고
	기정	변경	
A-2	종교시설	종교시설, 교육연구시설(유치원, 교육원)	-

- 건축시설계획 결정(변경)사유서

: 기존에 유지되던 종교시설 및 교육연구시설 등이 종교용지 지정 및 건축법상 용도제한을 받게 되므로, 기존의 종교시설 및 그에 수반되는 시설(유치원, 교육원등)을 유지, 존치하기 위한 용도지정의 현실화

2.

정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도 지역	계	53,378	-	53,378	100.0	
주거 지역	일반주거지역	22,442	-	22,442	42.0	
	제2종(7층)일반주거지역	7,152	-	7,152	13.4	
	제3종일반주거지역	15,290	-	15,290	28.6	
공업 지역	준공업지역	30,936	-	30,936	58.0	

2. 정비구역 지정(계획)안 (변경없음)

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정 구분	정비구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	영등포구 도림 제16구역 주택재개발정비구역	영등포구 도림동 162-94번지 일대	53,378	-	53,378	

나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도 로 (변경없음)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기 정	대 로	1	53	35~37	간 선	1,550	문래동광장	신길동광장	일반도로			
기 정	대 로	3		25	보조간선	125	도림 168-22	도림 162-126	일반도로			
기 정	중 로	2		15	국지도로	45	도림 156-5	도림 157-18	일반도로			
기 정	소 로	1		10	국지도로	170	도림 144-245	도림 144-2	일반도로			
기 정	소 로	1	1	10	국지도로	245	영등포 640	영등포 624	일반도로			
기 정	소 로	2	8	8	국지도로	150	도림 141-74	도림 144-1	일반도로			
기 정	소 로	2		8	국지도로	157	도림 162-88	도림 819-2	일반도로			

2) 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		53,378	-	53,378	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	6,757	-	6,757	12.7	
	도 로	2,937	-	2,937	5.5	
	녹 지	1,963	-	1,963	3.7	
	소공원	1,857	-	1,857	3.5	
획 지	소 계	46,621	-	46,621	87.3	
	획지(1)	36,366	-	36,366	68.1	
	획지(2)	10,255	-	10,255	19.2	

3) 녹지계획 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	-	녹지	완충 녹지	도림동159-22 일대	1,963	-	1,963	-	-

4) 공원계획 (변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	-	공원	소공원	도림동144-36 일대	1,857	-	1,857	-	-

다. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

○ 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	영등포구 도림16구역 주택재개발 정비구역	53,378	-	53,378	도림동 162-94 번지일대	365	1	-	364	-	

○ 건축시설계획 (변경)

■ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	영등포구 도림 16구역 주택 재개발 정비구역	53,378	A-1	36,366	160-22 번지 일대	전체: 137,005.281 지상: 91,113.343	A	20 이하	250 이하	31 층 이하
			A-2	10,255	161 번지 일대	-	B	60 이하	200/ 400 이하	7층 이하 / -
건축물 용도			A	· 서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설						
			B	· 『건축법 시행령』 별표1 에 의한 건축물 중 - 제6호의 종교시설						

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	영등포구 도림 16구역 주택 재개발 정비구역	53,378	A-1	36,366	160-22 번지 일대	전체: 137,005.281 지상: 91,113.343	A	20 이하	250 이하	31 층 이하
			A-2	10,255	161 번지 일대	-	B	60 이하	200/ 400 이하	7층 이하 / -
건축물 용도			A	· 서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설						
			B	· 『건축법 시행령』 별표1 에 의한 건축물 중 - 제6호의 종교시설 - 제10호의 교육연구시설 (유치원, 교육원)						

- 건축시설계획 결정(변경)사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 용도(B) <ul style="list-style-type: none"> - 기정 : 종교시설 - 변경 : 종교시설 교육연구시설(유치원, 교육원) 	<ul style="list-style-type: none"> - 기존에 유지되던 종교시설 및 교육연구시설 등이 종교용지 지정 및 건축법상 용도제한을 받게 되는바, 기존의 종교시설 및 그에 수반되는 시설(유치원, 교육원등)을 유지, 존치하기 위한 용도지정의 현실화

라. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변경후	
단지내 공 동 이 용 시 설	관리사무소	주출입구변	206,564	-	206,564	
	경비실	단지내 출입구변	35,560	-	35,560	
	경로당	주출입구변	183,175	-	183,175	
	주민공동시설	주출입구변	245,834	-	245,834	
	보육시설	주출입구변	244,100	-	244,100	
	문 고	주출입구변	316,463	-	316,463	
	근린생활시설	부출입구변	1,633,079	-	1,633,079	
	주민운동시설	단지내 분산배치	2,024,801	-	2,024,801	
	어린이놀이터	단지내 분산배치	1,574,260	-	1,574,260	
	휴게소	단지내 분산배치	2개소	-	2개소	
	조경면적	단지내 분산배치	17,955,510	-	17,955,510	
	주차장	지상1층, 지하1~3층	1,191대	-	1,191대	

마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	·근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관 및 스카이라인 계획 수립		
환경보전	지형·지질	·건물, 도로 등 불투수 포장면적은 최소화하고, 광장 및 도로, 보도 등은 투수성 포장재(점토벽돌 등) 사용	
	동·식물상	·보호수 및 대형목 등 관상가치가 높은 수목은 재식재하여 사업추진에 따른 폐목의 발생을 최소화 하도록 함	
	에너지	·대상지내 천연연료(LNG)사용 ·설계시 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법 적용	
	비오톱	·공원녹지 조성으로 생물서식공간 제공	
	폐기물	·생활폐기물처리는 사업대상지내 분리수거함 설치 및 영등포구 폐기물처리계획에 의거하여 처리	
	소음·진동	·건설소음의 영향 최소화 - 가설방음판넬 설치 및 장비의 분산 투입	
재난방지	화 재	·구역내 화재 등에 대비한 종합적 방재계획수립 - 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규 준수 ·피난·방화대책 계획 - 아파트 : 옥상부분에 일정한 피난처 계획 - 옥상 비상구 : 화재시 감지기 작동, 자동·수동개폐기설치 - 스프링쿨러설치 및 자동식 소화기 배치 ·공동주택 부지내 소방차 진입, 진입공간 확보 ·인화성 건축내장재 사용 규제 및 지속적 관리	
	수 해	·강우 및 홍수시 침수피해를 저감하기 위한 대책 수립 - 용량분석을 통한 적절한 우수관로 설치 - 연약지반개선을 위한 공사공법을 시행하여 지반개선 ·자연토양유지, 공원, 공공용지 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장률을 억제 - 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용 → 우수유출량을 최대한 억제	
	교 통	·소방도로 기능이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 ·사고 발생시 응급차 등 교통접근 용이하도록 계획 ·진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안계획 - 가감속차로 확보계획	

바. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

건립위치	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
도림동 162-40일대	2	13117.068	147	36.437㎡ : 60세대	재개발임대주택 평형기준 준수
				40.056㎡ : 60세대	
				51.012㎡ : 27세대	

사. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

■ 기정

가구	면적	획지					비고
		획지번호	위치	용도	면적(㎡)	비율(%)	
A	53,378	소계			53,378	100.0	
		A-1	도림동 160-22 일대	공동주택/부대복리시설	36,366	68.1	지적합필/ 공동건축
		A-2	도림동 161 일대	종교시설	10,255	19.2	지적합필
		A-3	도림동 159-22 일대	완충녹지	1,963	3.7	
		A-4	도림동 144-36 일대	소공원	1,857	3.5	
		A-5	도림동 162-135 일대	도로	2,784	5.2	
		A-6	영등포동 644-9 일대	도로	153	0.3	

■ 변경

가구	면적	획지					비고
		획지번호	위치	용도	면적(㎡)	비율(%)	
A	53,378	소계			53,378	100.0	
		A-1	도림동 160-22 일대	공동주택/부대복리시설	36,366	68.1	지적합필/ 공동건축
		A-2	도림동 161 일대	종교시설/ 교육연구시설 (유치원,교육원)	10,255	19.2	지적합필
		A-3	도림동 159-22 일대	완충녹지	1,963	3.7	
		A-4	도림동 144-36 일대	소공원	1,857	3.5	
		A-5	도림동 162-135 일대	도로	2,784	5.2	
		A-6	영등포동 644-9 일대	도로	153	0.3	

아. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

◦ 현장조사 실시결과 대상지내 수목은 존재하지 않음

자. 환경성검토 총괄표(변경없음)

검토항목	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고	
자연환경	토양포장 우수유출	○	토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	토양포장도가 크게 감소하고 녹지 증가, 보도, 주차장 등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성포장재 사용	환경성검토서참고
	지형변동 절·성토균형	○	절·성토 발생으로 지형변화 예상	동별 부지계획고 조절로 절·성토의 균형을 맞추고 토사의 외부 유·출입을 최소화하는 방안 수립	"
	녹지변동 녹지체계	○	녹지면적 증가 예상	사업지구내 공공(완충, 소공원)녹지를 신설하며, 단지내 조경녹지를 설치하여 녹지면적의 증가를 통해 식물현존량, 순생산량의 증가를 도모	"
	습지보전	×	해당없음		
	비오톱	○	토지이용 변화에 따른 비오톱 유형 변화	사업시행 이전에 좁은 도로 등 도시기반 시설이 열악한 상황에서 계획적인 단지를 조성함으로써 도시공간을 효율적으로 활용	"
생활환경	바람	×	해당없음		
	에너지	○	에너지 소비 증가 예상	에너지 소비의 대부분이 냉·난방에 소요되고, 지역특성상 도시가스를 사용할 계획이며, 지상의 녹지공간을 최대한 확보하고, 에너지 절약형 단지를 조성할 계획임.	"
	환경오염	○	세대수 증가에 따른 폐기물 발생량 증가, 차량증가에 의한 소음 발생	폐기물 처리대책 및 소음 저감대책 수립	"
도시계획 시행중 예상되는 환경영향		○	건축폐기물의 발생, 비산먼지, 공사장 소음 문제 및 강우시 토사유출 예상	건축폐기물의 적법처리 및 비산먼지와 토사유출, 소음 저감방안 수립	"

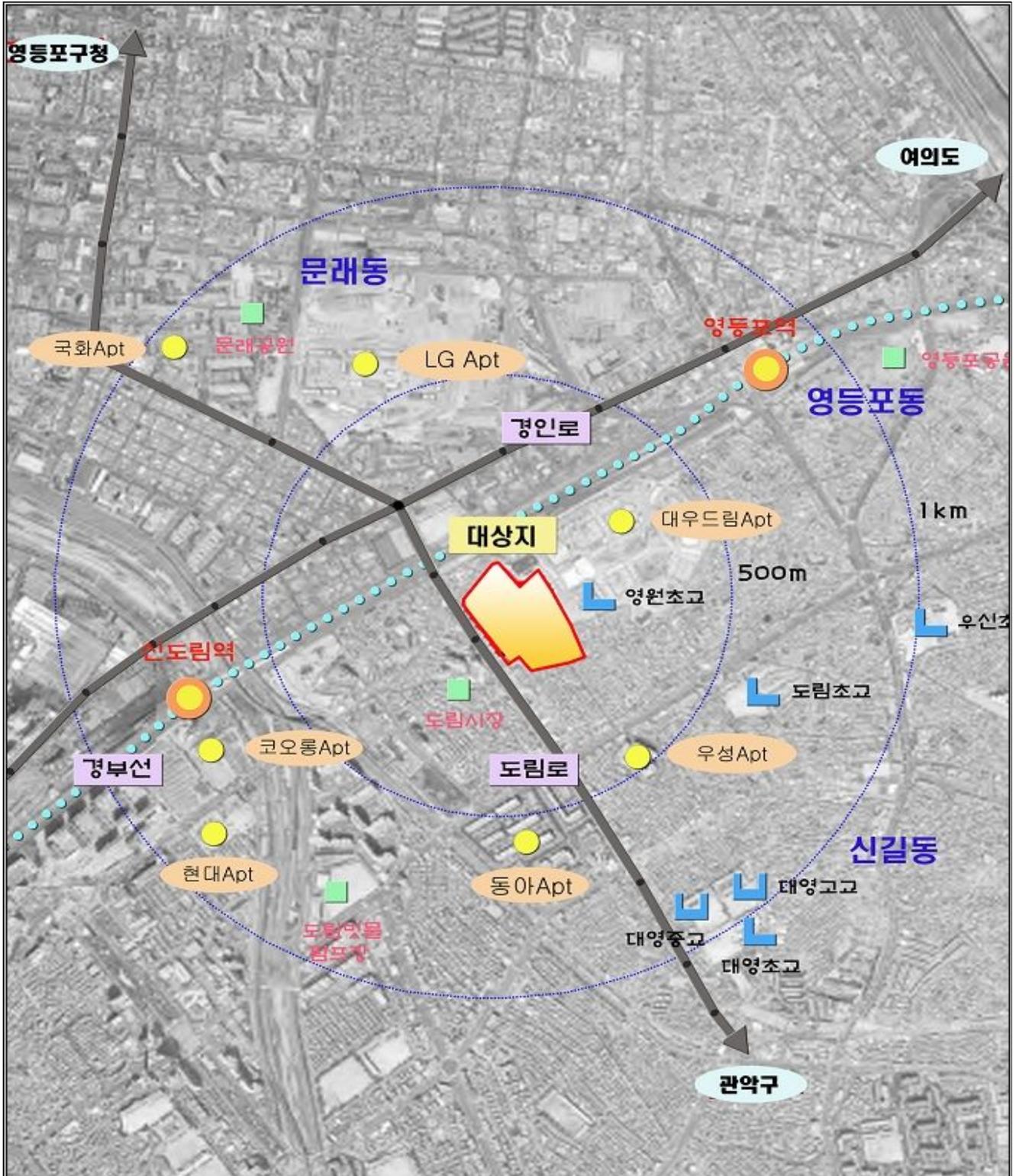
※ 검토결과 : × 해당사항 없음 ○ 환경영향 예상됨

3. 우리구 의견

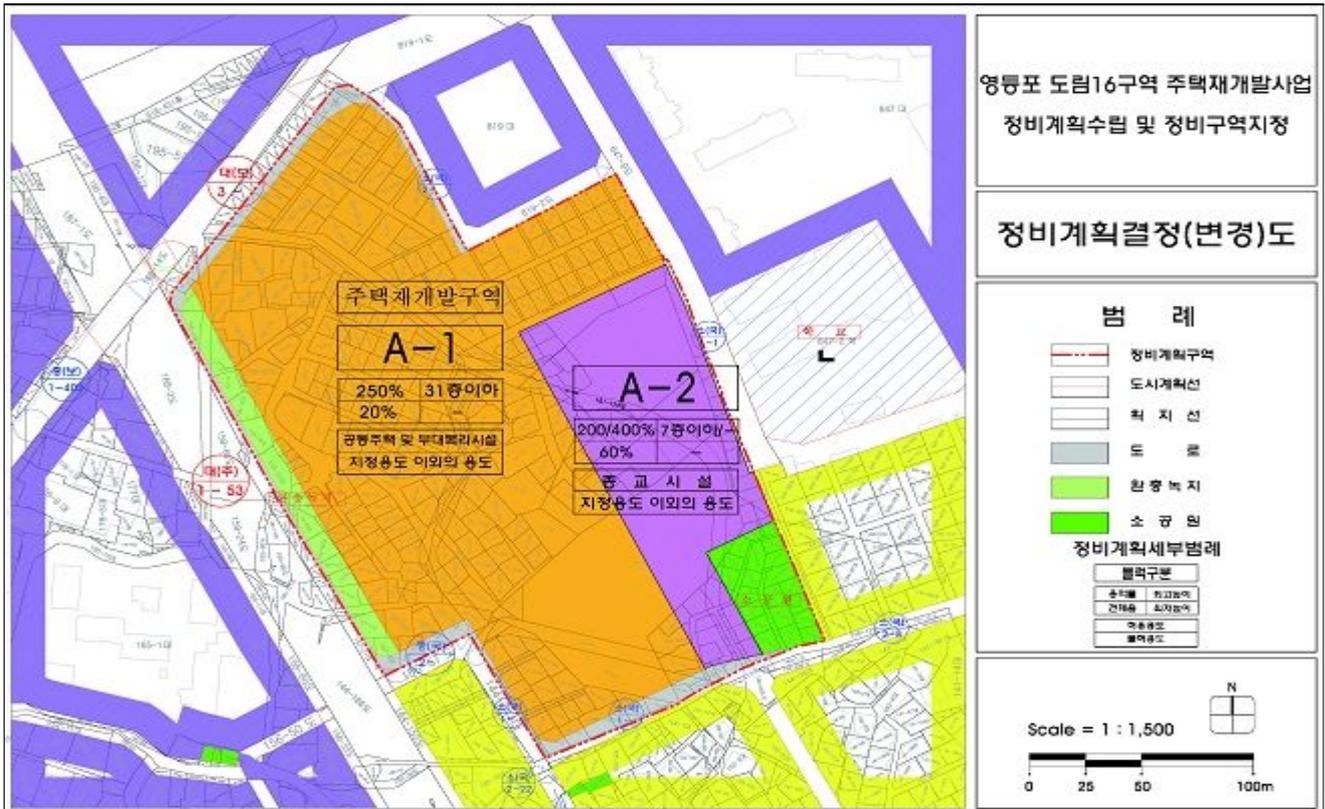
○ 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 도립 제16구역 주택재개발정비구역(정비계획)지정(변경)을 통하여 종교시설 및 수반되는 시설(유치원, 교육원)의 용도지정을 현실화 하고자 합니다.

위 치 도

(도림16구역 주택재개발 정비구역)



※ 정비계획결정도(기정)



※ 정비계획결정도(변경)

