

대림1구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2024.10.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

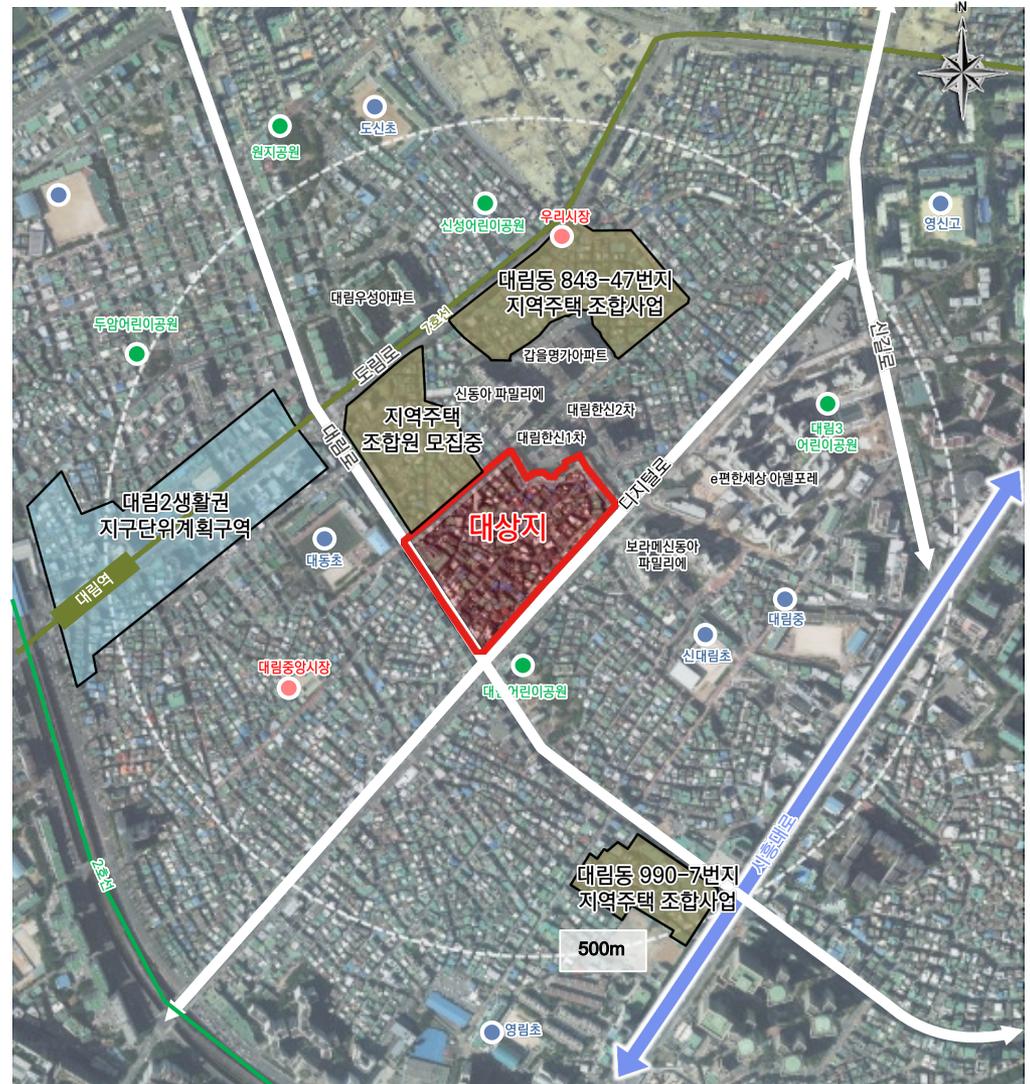
■ 배경 및 목적

- 2022년 12월 서울시 공모를 통해 주택재개발사업 2차 후보지로 선정 되었으며, 2024년 1월 신속통합기획 완료함
- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경을 개선하고자 주택정비형 재개발사업구역을 지정하고 정비계획을 수립하고자 함

■ 대상지 개요

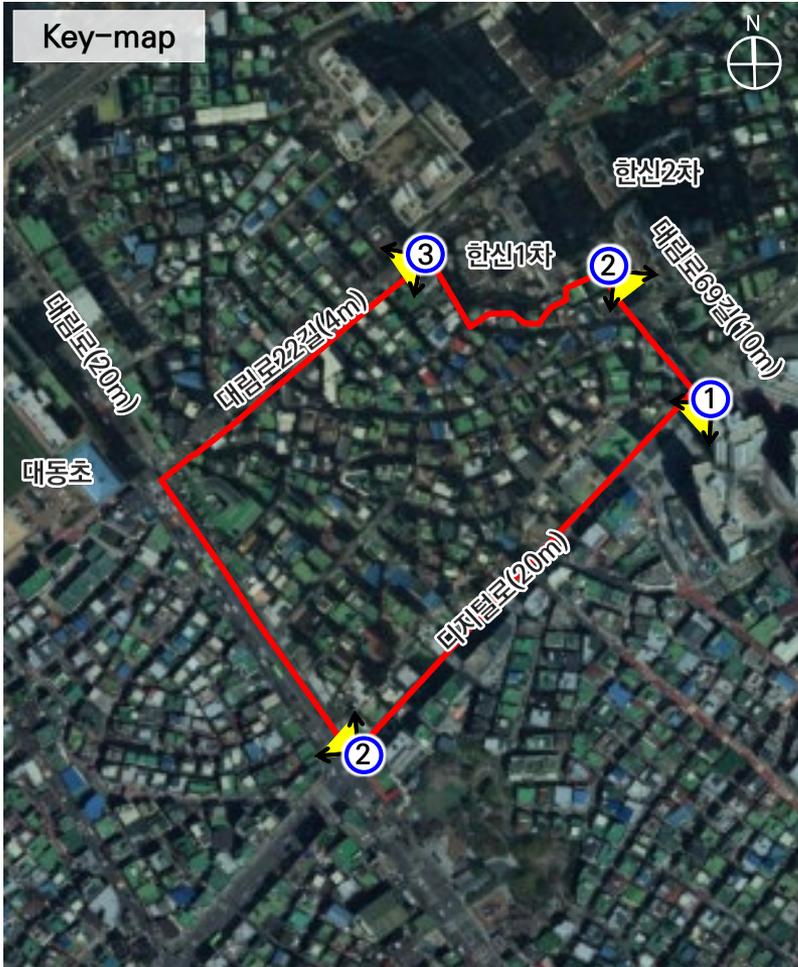
위 치	영등포구 대림동 855-1번지 일대
면 적	42,430㎡
용도지역 /지구	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역
기 타	-

■ 위치도 (대림3동사거리와 시흥대로사이 중간에 위치)



2022.12.29	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정 (주민 30%이상 동의)
2023.06.22	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획수립 용역착수(영등포구)
2023.06.22	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 건축기획설계 용역착수(서울시)
2023.08.19	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 1차 자문회의(서울시)
2023.11. 08	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 2차 자문회의(서울시)
2023.11.24	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 주민간담회(서울시)
2023.12.12	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획(안) 전체 주민설명회 (서울시)
2024.01.08	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 가이드라인 확정 통보 (서울시 → 영등포구)
2024.03.~04	<ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금검증위원회 서면심의 1~2차(영등포구)
2024.06.20	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획(안) 주민설명회 개최(영등포구)
2024.06.20 ~ 07.25	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람공고
2024.07. ~ 08.	<ul style="list-style-type: none"> • 관계 기관 및 부서 의견수렴

'22년 폭우시 침수피해발생 침수특별재난지역 및 노후 저층 주거 밀집지역으로 협소한 도로 등 정비기반시설이 열악함

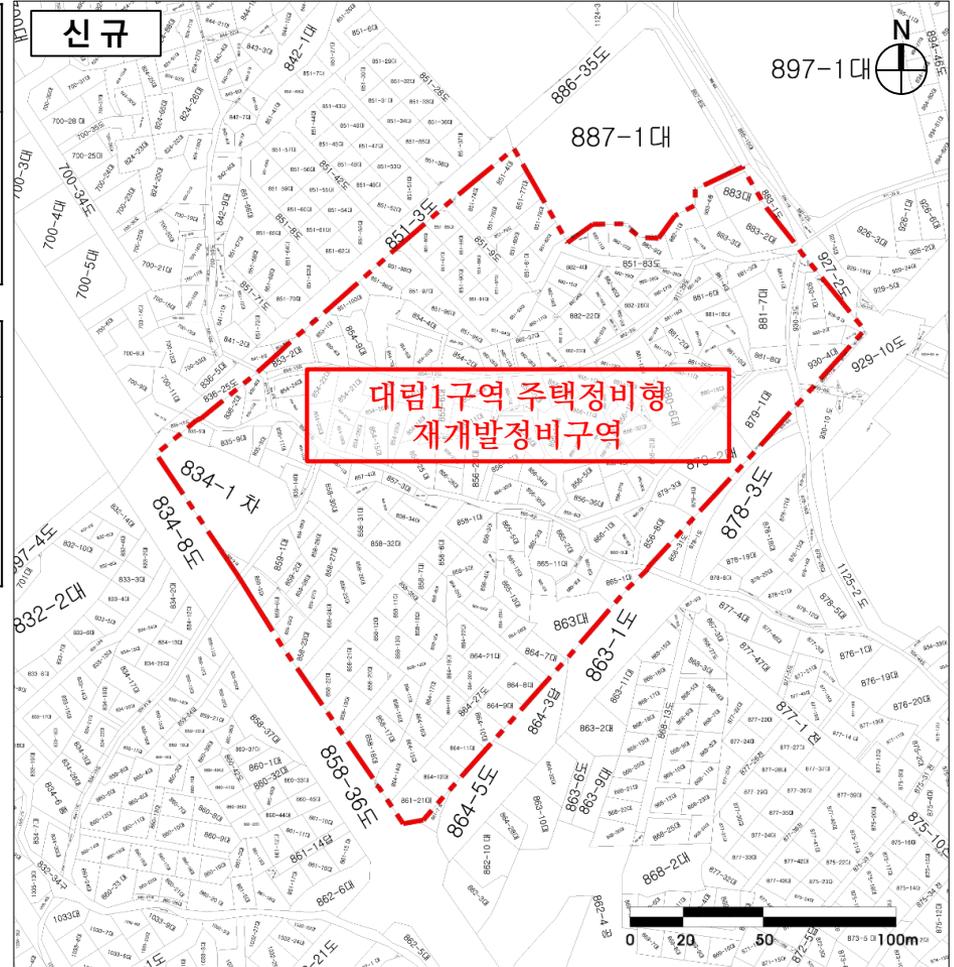


■ 정비구역 결정(안)

대림동 855-1번지 일대 정비구역 지정을 통한 효율적 토지이용 및 주택공급 촉진

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(m ²)
신규	대림1구역 주택정비형 재개발정비구역	대림동 855-1 번지 일대	42,430

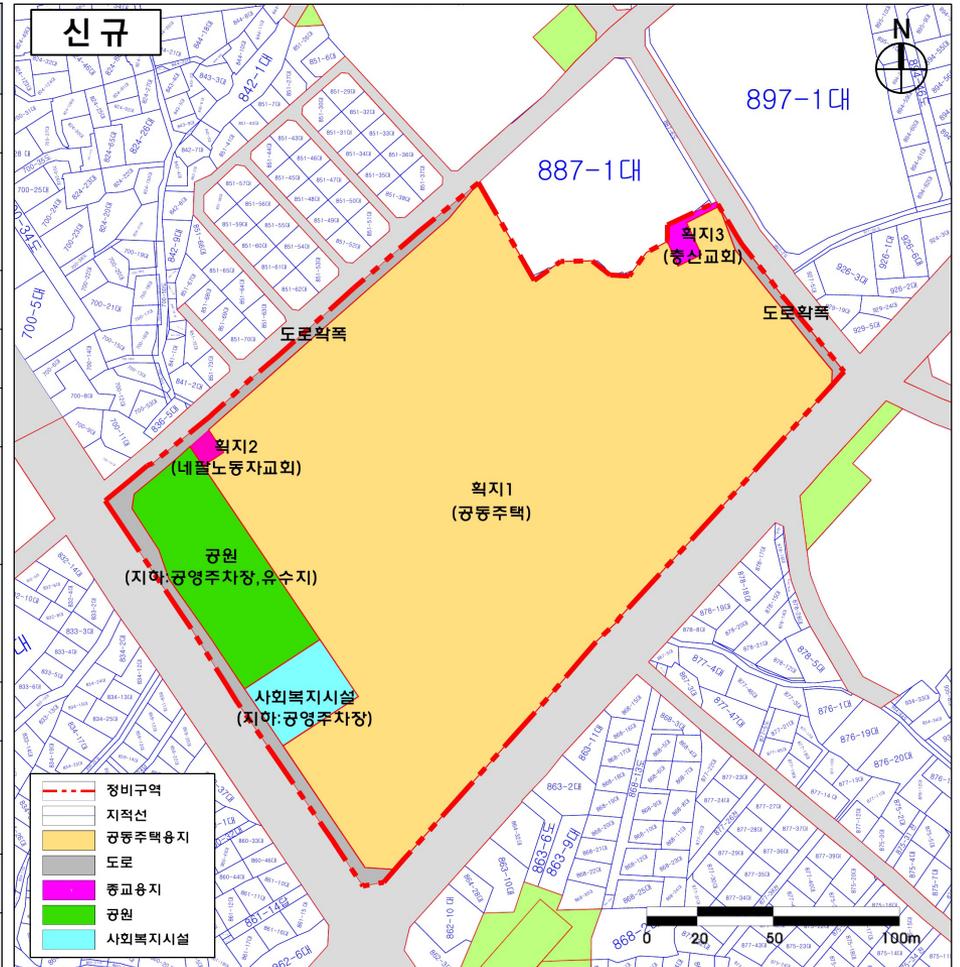
지정 사유
<ul style="list-style-type: none"> 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정



■ 토지이용계획(안)

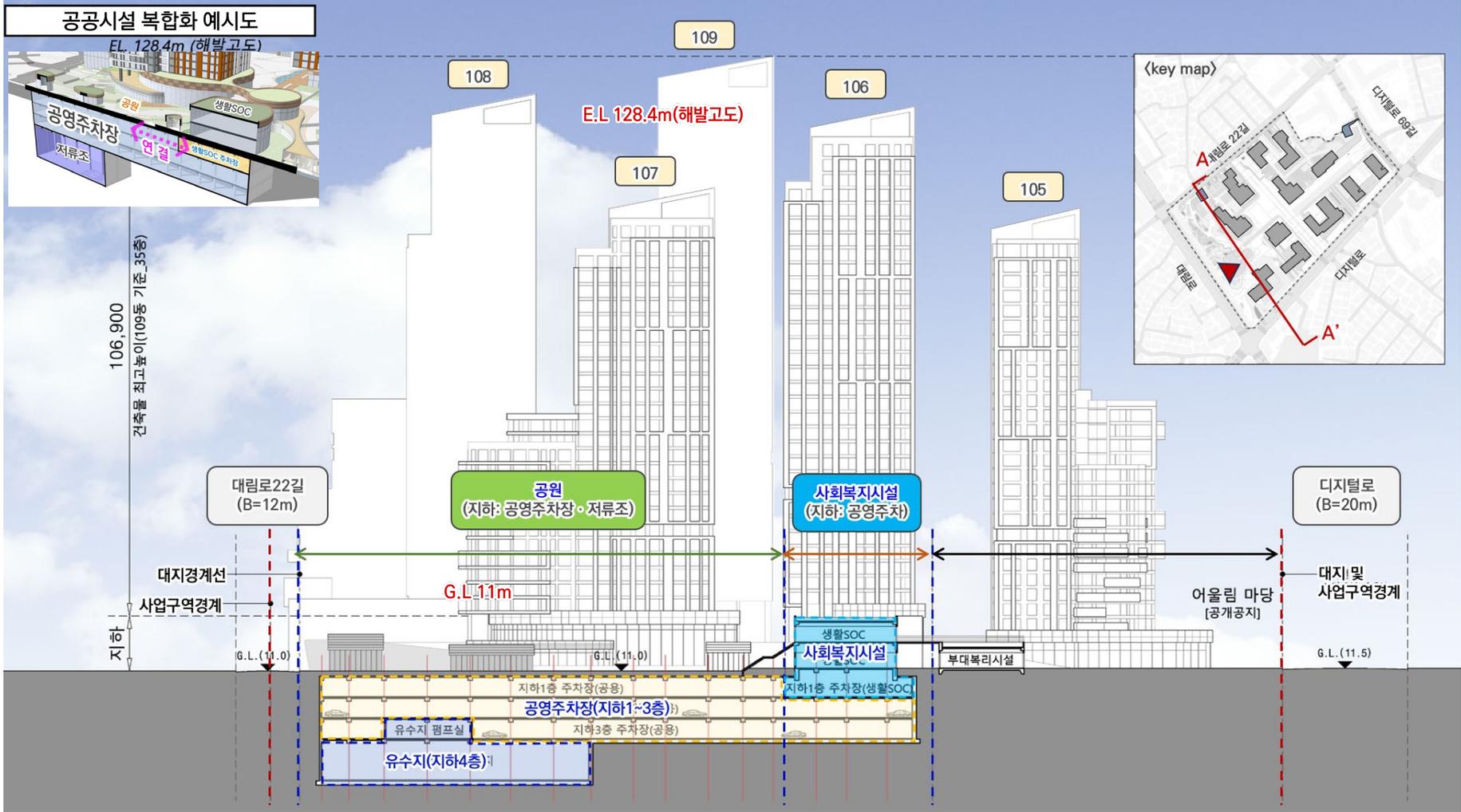
공동주택용지 및 도로(진입도로 확폭), 공원(신설), 사회복지시설(신설), 공영주차장 등
정비기반시설 복합시설 조성계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율	비고
합계		42,430	100.0	
정비기반 시설 등	소계	6,266 (투영면적 4,947)	14.8	
	도로	2,041	4.8	
	사회복지시설	1,000	2.4	중복결정
	공원	3,225	7.6	중복결정
	유수지 (저류시설)	- (투영면적 1,514)	-	중복결정
	공영주차장	- (투영면적 3,433)	-	중복결정
획지	소계	36,164	85.2	
	획지1	35,852	84.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	102	0.2	종교용지
	획지3	210	0.5	종교용지



■ 공공시설 복합화 예시도

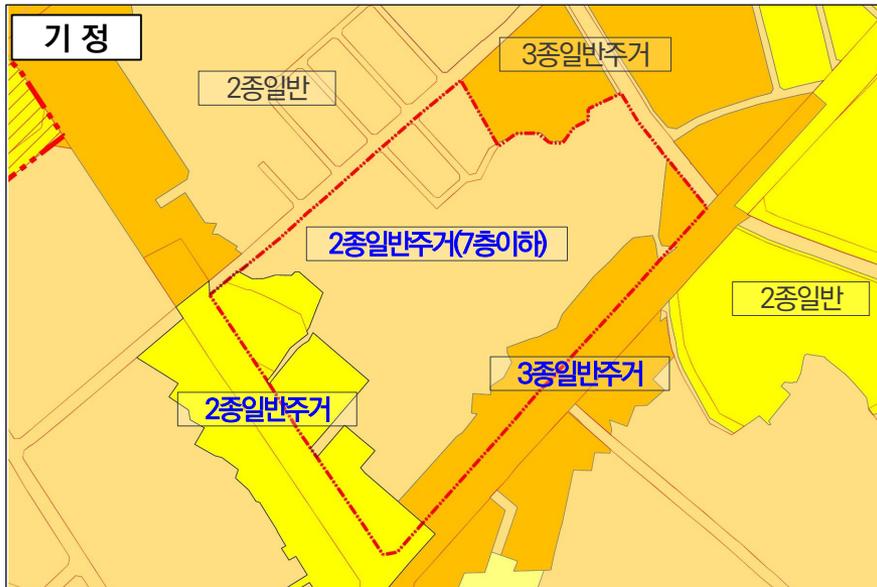
지역주민의 공공시설 접근성 고려 대림로변 공공시설 복합화 및 연계



■ 용도지역계획(안)

공동주택용지는 단일획지 하나의 용도지역관리 제2종(7층), 제2종 → 제3종일반주거지역 상향

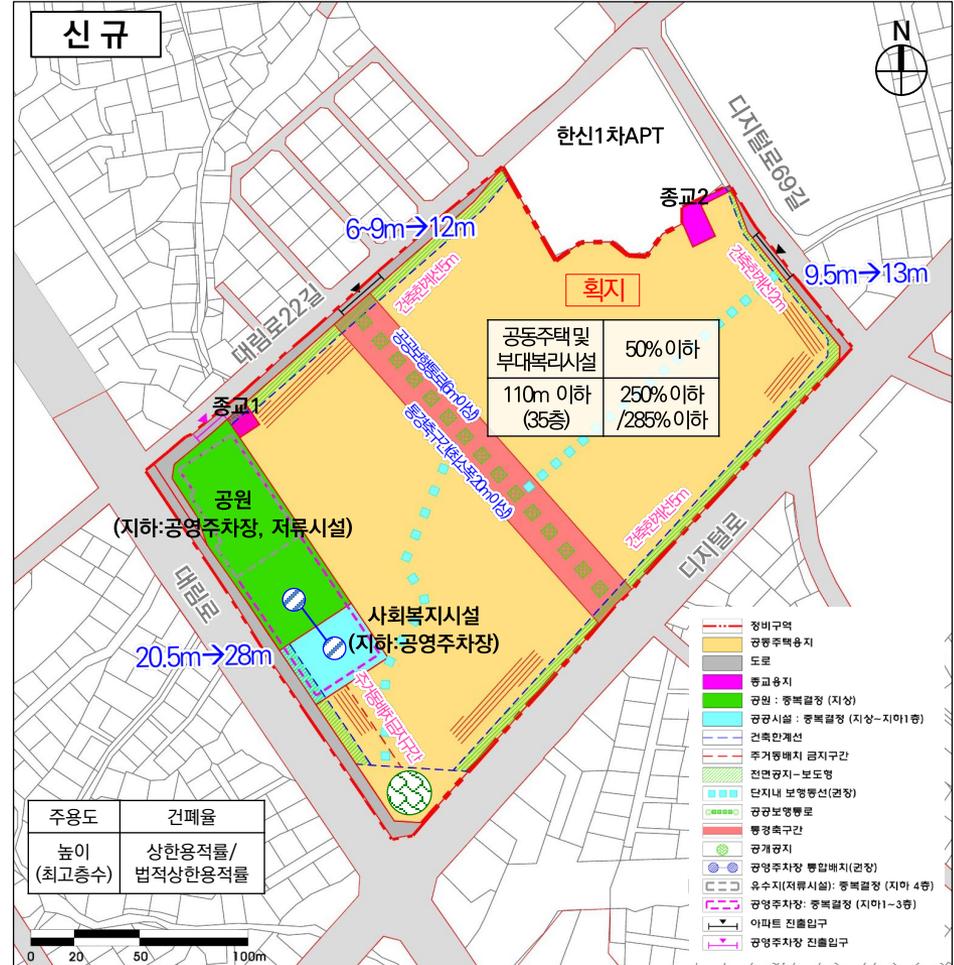
용도지역		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경 후	
합 계		42,430	-	42,430	100.0
주 거 지 역	제2종일반주거지역 (7층이하)	30,426	감) 29,411	1,015	2.4
	제2종일반주거지역	6,436	감) 1,185	5,251	12.4
	제3종일반주거지역	5,568	증) 36,164	36,164	85.2



■ 정비계획(안)

상한용적률 250% 이하 / 법적상한 285% 이하 / 최고높이 110m 이하 계획 수립

구분	계획(안)	
구역면적	42,430㎡	
획지면적	공동주택	35,852㎡
	종교용지1	102㎡
	종교용지2	210㎡
기반시설	도로	2,041㎡
	공원	3,225㎡
	사회복지시설	1,000㎡
	공영주차장	수평투영면적 3,433㎡
	유수지	수평투영면적 1,514㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	40% 이하	
용적률	기준	210.0%
	허용	224.5%
	상한	250.0%
	법적상한	285.0%
최고높이	110m이하 (35층 이하)	
공공기여	소계	11,110.37㎡
	도로(토지)	2,041㎡
	공원(토지)	3,225㎡
	사회복지시설(토지)	1,000㎡
	공공시설 건축물 (환산부지면적)	4,844.37㎡
건축한계선	대지경계선에서 5m(디지털로69길 2m)	

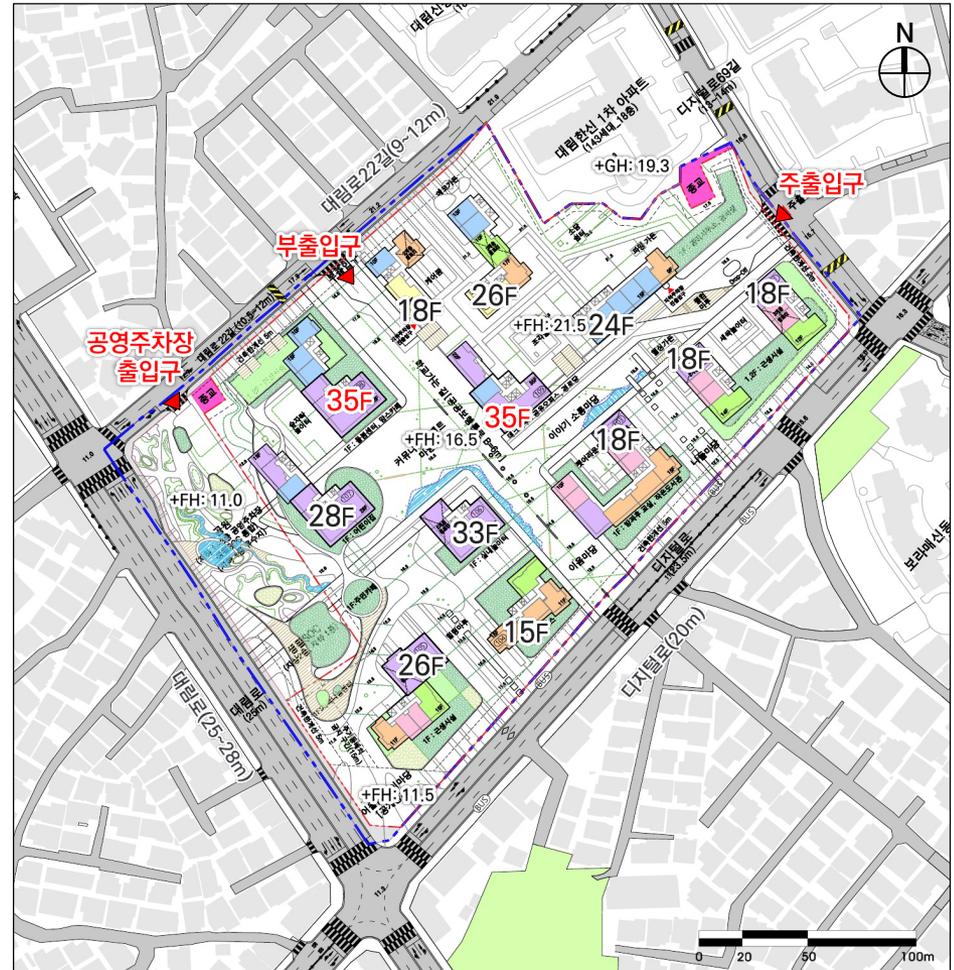


■ 건축계획(안)

용적률 : 284.91% / 세대수 : 1026세대 / 높이 : 지상35층

단지 연계성 강화 및 수요계층의 다양한 니즈 충족을 위한 지역맞춤형 주동배치

구분	계획(안)		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
건폐율	정비계획	40% 이하	
	건축계획	35.76%	
용적률	기준 / 상한	213% / 250%	
	법적상한	285%	
	건축계획	284.95%	
층수	지하4층, 지상 35층		
연면적	소계	163,917.47㎡	
	지상	102,147.47㎡	
	지하	60,770.00㎡	
높이	110m이하		
세대수	총 1,026세대 (12개동) (분양주택: 812세대, 공공임대 등 : 214세대)		
	39㎡	144세대	14.0%
	49㎡	198세대	19.3%
	59㎡	117세대	11.4%
	74㎡	58세대	5.7%
	84㎡	465세대	45.3%
	99㎡	44세대	4.3%
	주차대수	1,482대(법정 : 1,043대)	



■ 조감도

주변부 개발계획, 연접부 저층주거지 등 주변부 영향 최소화를 위한
개발가능 적정높이 35층 제안



■ 관련부서협의 등 이행사항

구분		내용
관련부서협의	서울시	• 총 73건 (반영 32건 / 향후반영 41건)
	영등포구	• 총 30건 (반영 15건 / 향후반영 15건)
	유관기관	• 총 30건 (반영 6건 / 향후반영 24건)
주민설명회		• 2024.06.20.(목), 15:00~17:00
공람공고		• 2024.06.20.~2024.07.25.

■ 임대주택에 관한사항

구분	주요의견	조치계획	비고
공공주택과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 「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 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시정비법」 제10조에 따른 재개발의무 공공주택 중 전용 74㎡형 및 전용 84㎡형을 전용 49㎡형, 전용 59㎡형으로 변경하여 확보하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 국민주택규모 주택 중 전용 84㎡형 연면적을 활용하여 전용 59㎡형을 추가 확보하여 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 전용 84㎡형 연면적을 활용하여 전용 59㎡형을 추가확보 하였음. 	

기정

구분	전체 세대수	분양 세대수	임대세대수		
			소계	의무임대	법적상한
총세대수	1,026	816	210	134	76
39TY	144	69	75	53	22
49TY	198	132	66	46	20
59TY	104	83	21	17	4
74TY	58	38	20	12	8
84TY	478	450	28	6	22
99TY	44	44	-	-	-

변경(안)

구분	전체 세대수	분양 세대수	임대세대수		
			소계	의무임대	법적상한
총세대수	1,026	812	214	134	80
39TY	144	68	76	53	23
49TY	198	120	78	58	20
59TY	117	77	40	23	17
74TY	58	50	8	-	8
84TY	465	453	12	-	12
99TY	44	44	-	-	-

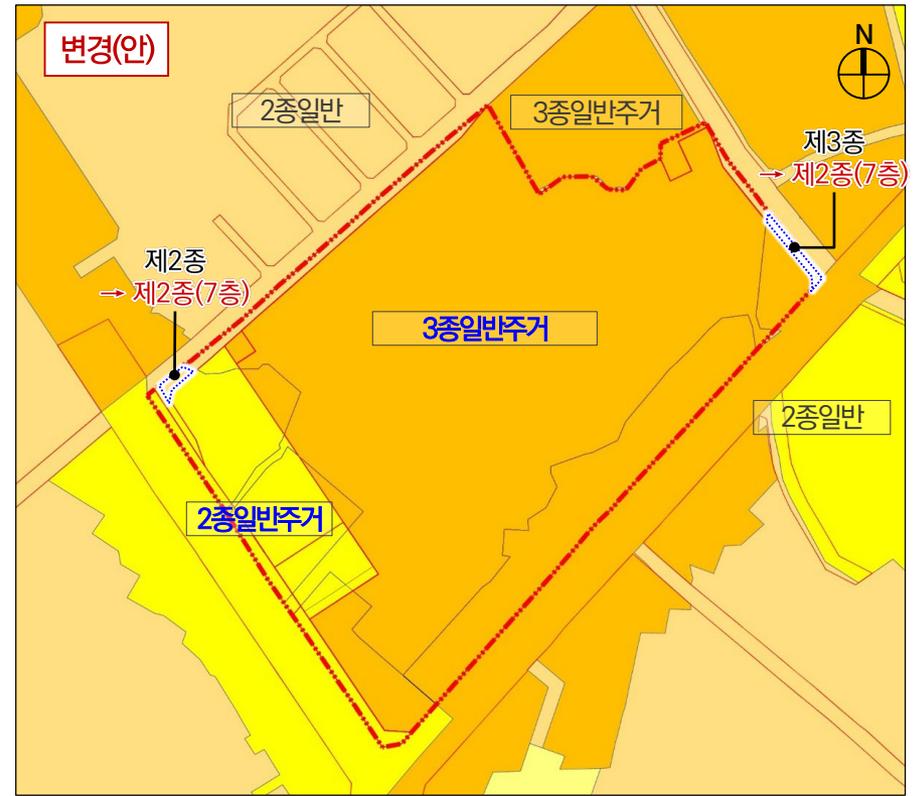
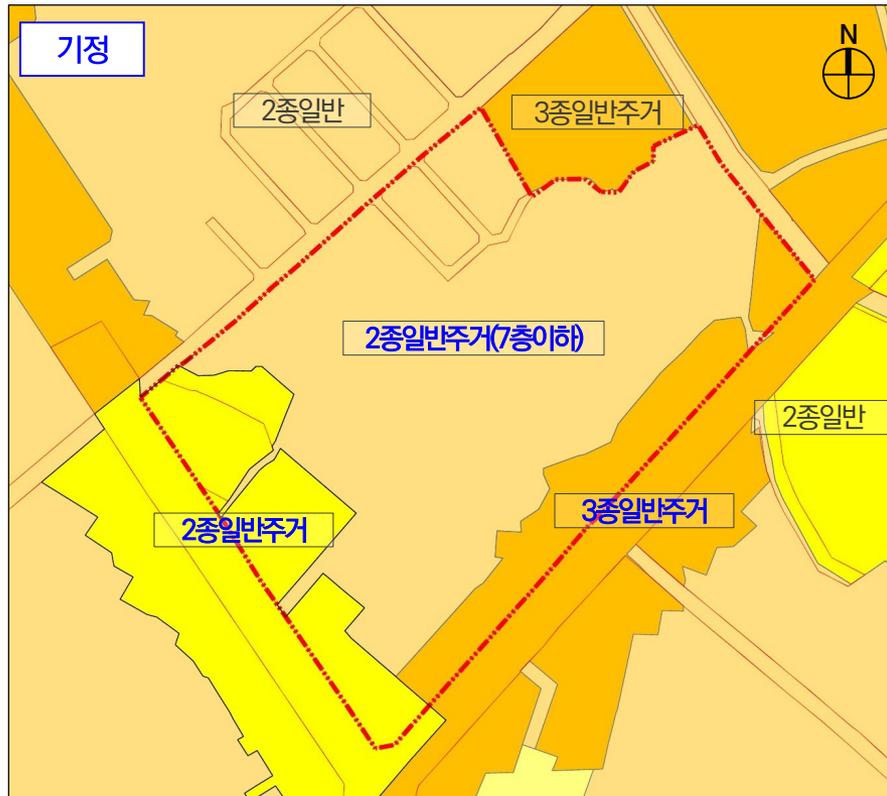
■ 건축한계선에 관한사항

구분	주요의견	조치계획	비고
도시계획 상임 기획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 북측 대림로22길변 건축한계선 계획은 획지1(폭 5m) 및 획지2(폭 1m)를 상이하게 계획하였으나, 도시계획시설(소로2-134)내에서 보도 2m가 계획된 점을 고려하여 건축한계선은 적정 폭원으로 동일하게 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 「신속통합기획가이드라인에 따라 대림로22길변은 건축한계선 5m이상 확보하게 되어 있으며, 획지2 종교용지의 면적이 102㎡로 공동주택용지와 동일한 건축한계선5m로 계획시 획지2 용지의 과도한 규제 검토되어 건축한계선 폭 1m로 제시하였으나 공동주택용지 건축한계선 폭5m 및 보행로의 개방감 확보를 고려하여 금회 3m로 조치하였음 	반영



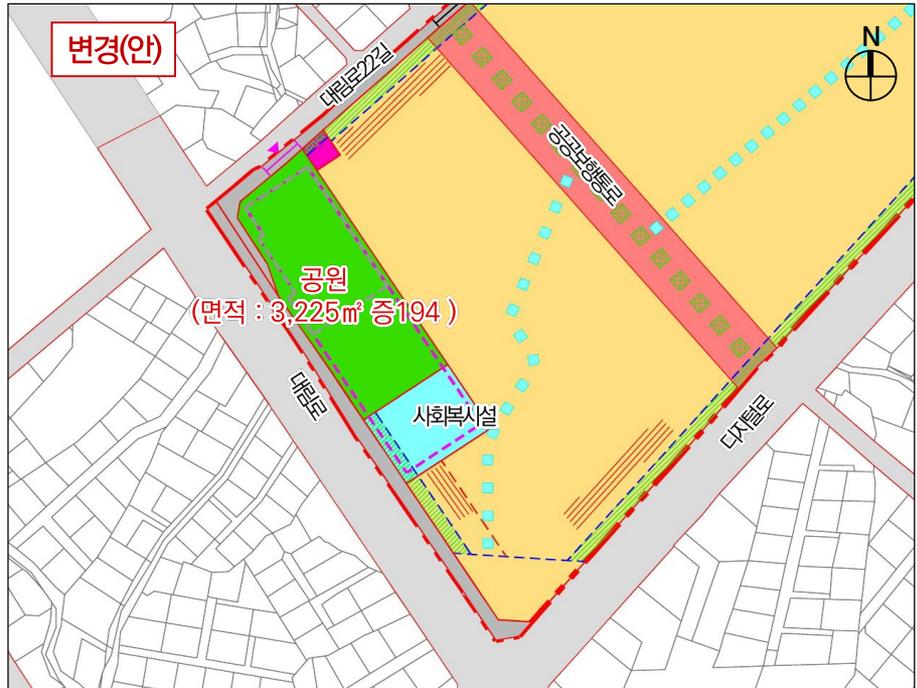
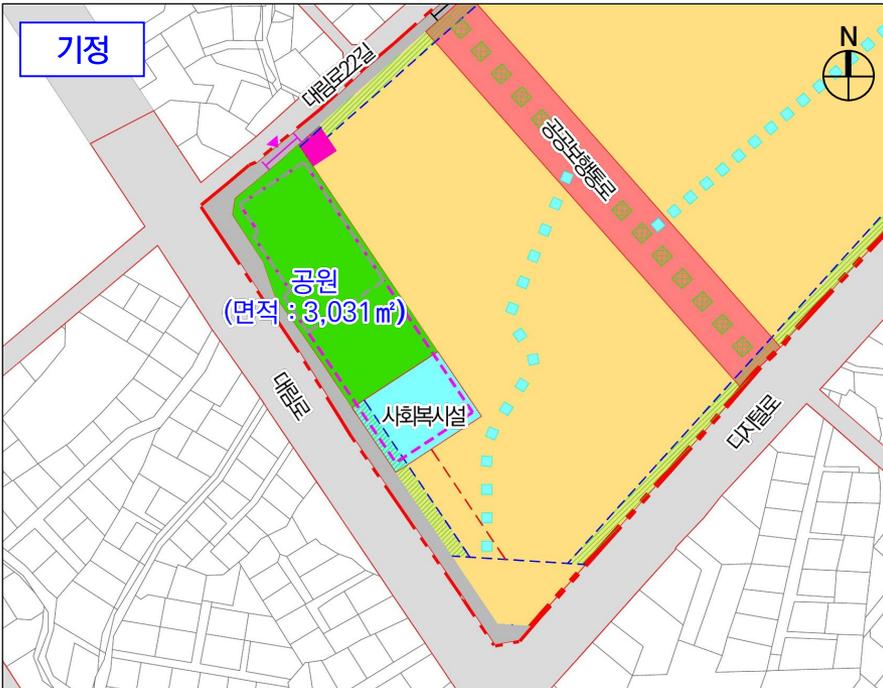
■ 용도지역에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
도시계획 상임 기획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 관련, 도시계획시설(소로2-134)의 용도지역계획(제2종7층, 제2종일반)은 동일 용도지역(제2종7층)으로 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(소로2-134)의 시점부 용도지역 제2종일반주거지역을 제2종7층으로 변경하였고, 소로2-135호의 종점부 용도지역 제3종일반주거지역을 제2종(7층)일반주거지역으로 변경하였음 	반영



■ 토지이용계획에 관한사항

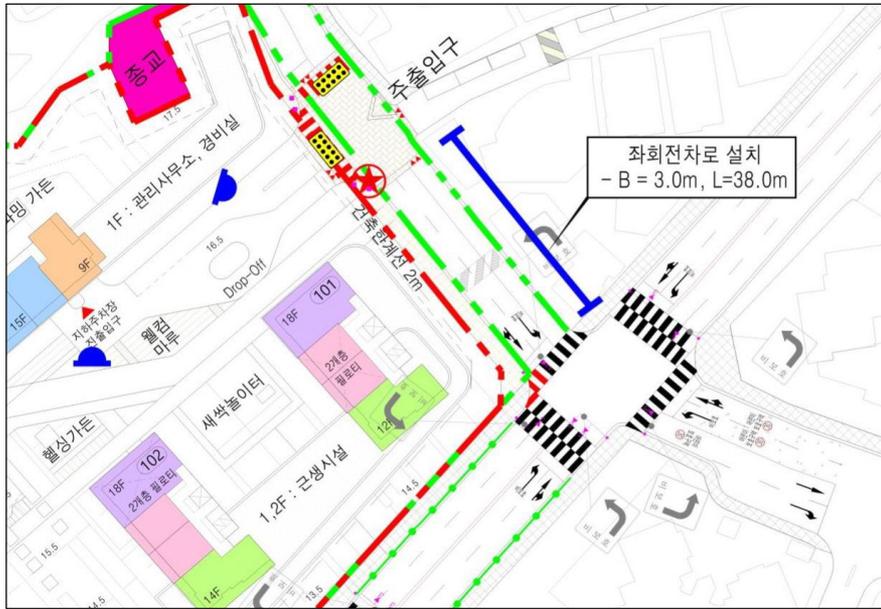
구분	주요의견	조치계획	비고
도시계획 상임 기획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 공원계획 면적(3,031㎡)은 금회 협의(안)의 계획 세대수(1,026세대) 유지시 「공원녹지법」 상 의무면적(3,078㎡)에 정합되도록 조정필요 	<ul style="list-style-type: none"> 「공원녹지법」 상 의무면적(3,078㎡) 이상 3,225㎡로 조정함 - 공원의무확보대상 : 1,000세대 이상 세대당 3㎡이상 확보 	반영



■ 교통처리에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
교통행정 과 (영등포구)	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 북측 (신동아 파밀리에 앞) 교차로는 내부에서 좌회전하는 수요가 평소 많아 사업준공시 더 많은 좌회전 대기행렬로 인해 교차로의 정체가 발생될 수 있으며 대기행렬 길이가 사업지 출입구를 막을 수도 있으니 이에 대한 교통소통 대책 검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 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 적정한 것으로 판단됨 	반영

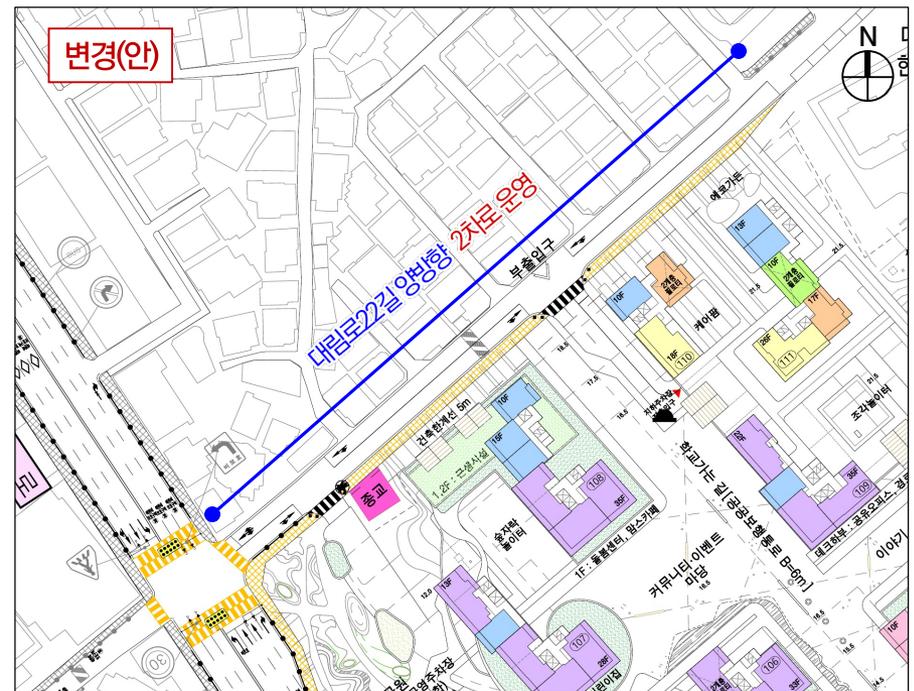
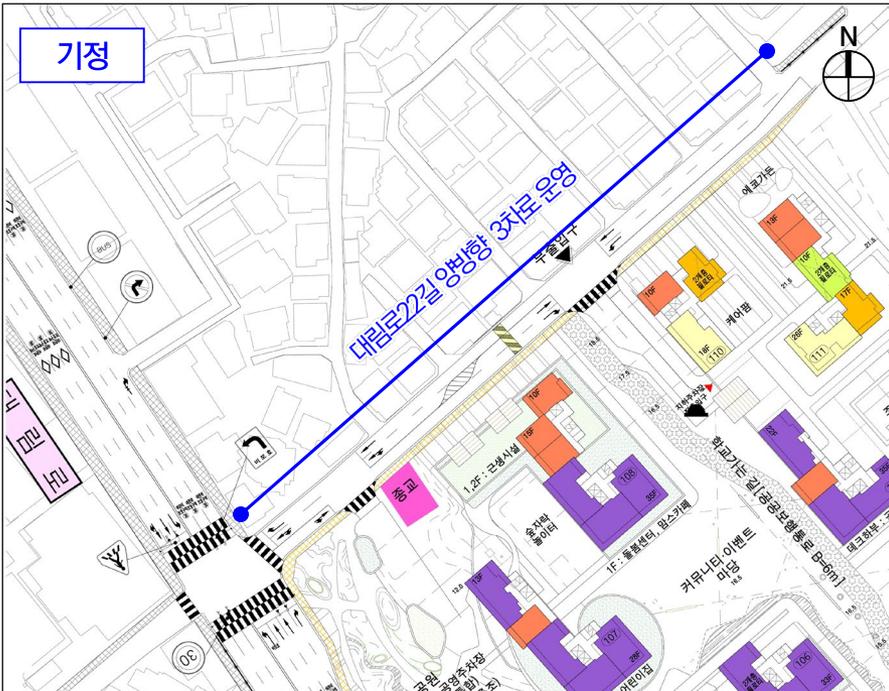
디지털로69길 좌회전차로 적정성 검토



P(X)	F(X)=□□
P(0)= 0.548811636	0.548811636
P(1)= 0.329286982	0.878098618
P(2)= 0.098786094	0.976884712
P(3)= 0.019757219	0.996641931
P(4)= 0.002963583	0.999605514
P(5)= 0.000355563	0.999961144
P(6)= 3.5563E-05	0.999996707
P(7)= 3.04826E-06	0.999999755
Cycle:	80
□□□ Cycle □:	45.0
□□□□□:	27
□ Cycle □□□□□□□:	0.60
□□□2□□□*□□□□(7m)=	14.0

■ 교통처리에 관한 사항

구분	주요의견	조치계획	비고
교통행정 과 (영등포구)	<ul style="list-style-type: none"> 사업지서측 이면도로 구간 전체는 사업지 반대편 불법주차로 인해도 로기능이 저하되고 중앙선 위반행위 등 지역주민의 불편이 커질 수 있으므로 <ul style="list-style-type: none"> - 구간전체 능률차로제(1:2)를 양방향 2차로 운영으로 변경하든지 - 혹은 교차부에만 능률차로제로 운영하는 대안 제시가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지서측 이면도로 구간 전체를 양방향 2차로로 계획하였음 	반영



영등포구 의회 의견청취 이후 서울시 입안 등 절차진행 예정

