

대림동 886-12번지 일원 금축·산호·통신연립 재건축을 위한  
주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)



2007. 5.



영등포구



# CONTENT

정비사업의 위치 및 현황

---

정비사업의 제안

---

정비사업의 개요

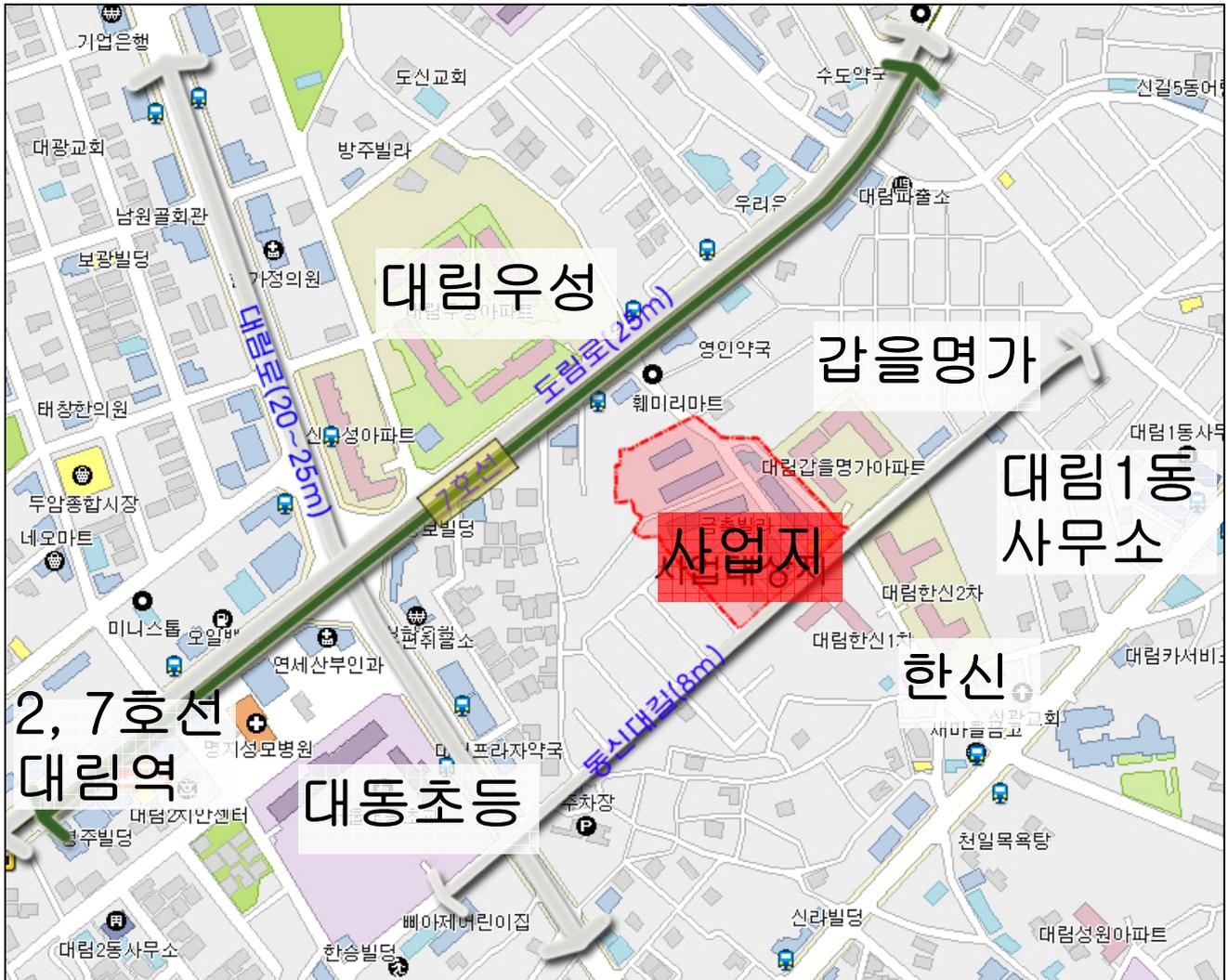
---

정비계획 안

---

# 위치 및 현황

## 위치도

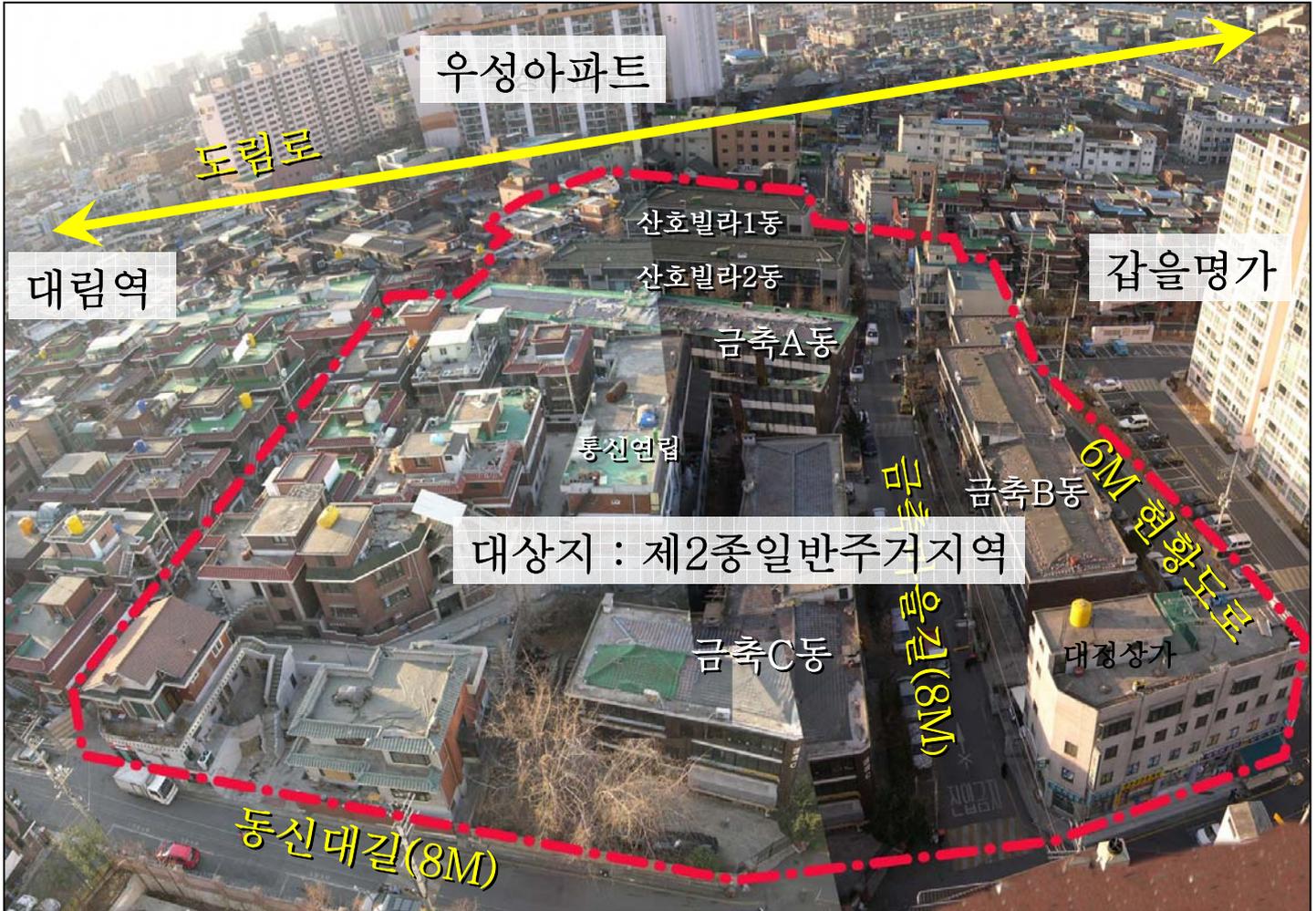


## 위치 및 현황

- 정비구역위치 : 영등포구 대림동 886-12 번지 일대
- 정비구역면적 : 11,252m<sup>2</sup>(3,404평)
- 대상지 남측의 한신 아파트(최고 19층)와 갑을명가 아파트(최고 15층) 위치

# 제안

## 대상지 전경



## 제안이유

- 대림동 886-12번지 일원 금축·산호·통신 연립과 인접 단독 주택지는 사용승인 후 22~29년 경과한 노후불량지 (노후불량률 69.2%)로 재건축 사업 위한 정비구역을 지정을 제안
- 사업부지내의 851-10일대에 위치한 석축은 2003년 4월 위험등급 E등급 판정을 받아 붕괴 시 인근 5개동 29세대에 상당한 위험을 초래 우려됨

# 현황종합분석

1 노후불량주택으로 가로 주변환경 개선 필요



2 노후 된 외벽으로 주민들이 위협에 노출됨



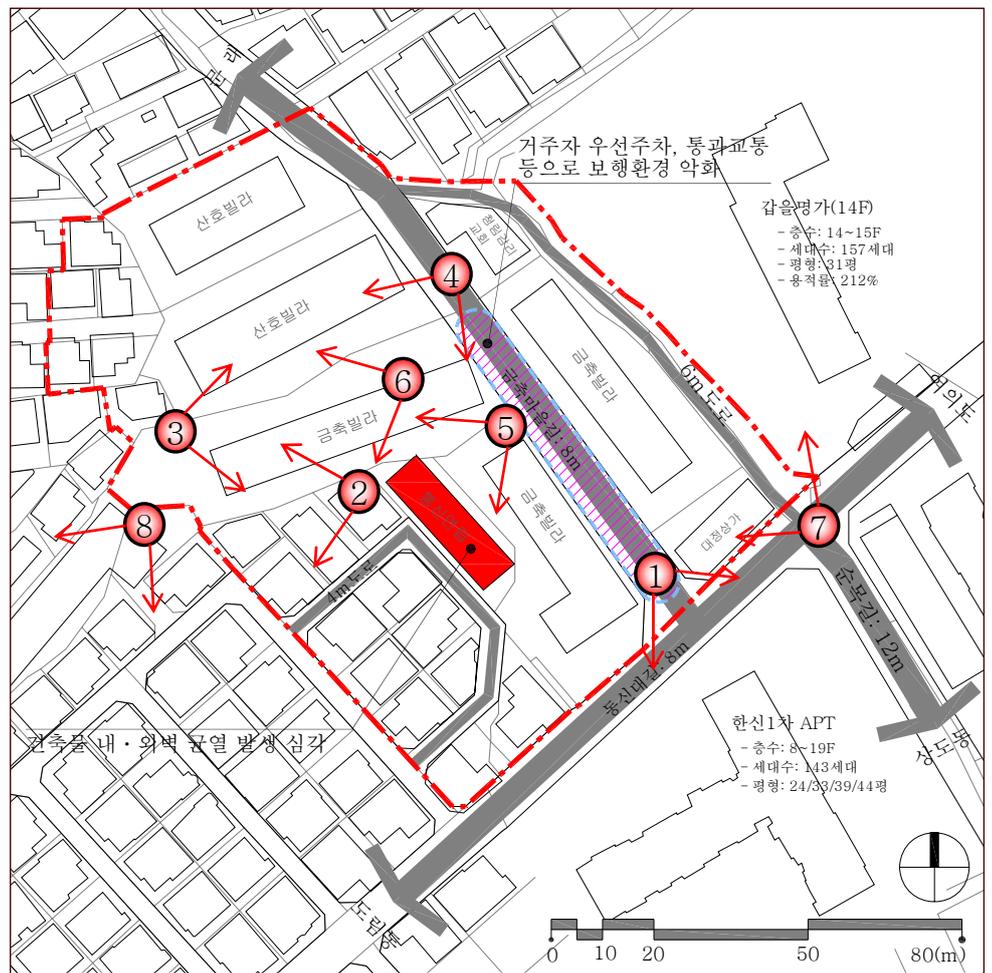
3 대상지 내부 4m 현황도로



4 대상지 내부 4m 현황도로



5 열악한 주거환경으로 시급한 정비가 필요함



6 주거공간 부족으로 주변환경이 매우 열악



7 불량건축물이 대상지 내 미관을 해침



8 가설치물로 인하여 보행공간이 협소



# 정비사업의 개요

## ▣ 계획의 법적 근거

- 도시및주거환경정비법 제4조  
(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)
- 서울시 도시및주거환경정비조례 제6조  
(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안 ) 1항

## ▣ 추진경위

- 2006.12.26 : 영등포구 정비구역지정 주민제안 신청
- 2007. 2. 2~2.12 : 정비구역지정신청에 따른 협의  
(영등포구 9개 부서, 서울시 14개 부서)
- 2007. 3.30~4.12 : 대림1동  
제2주택재건축정비구역지정안 공람 공고

## 정비구역지정의 주민제안

- 서울시도시및주거환경정비조례제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안) 토지등소유자의 경우에도 관할구청장에게 정비구역지정에 대한 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 당해 지역 토지등소유자의 3분의2이상의 동의를 얻어야 한다.

## 토지소유자의 구역지정에 관한 동의 현황

### 2005. 2. 17 설립된 주택재건축 정비사업조합

: 정비구역지정신청의 주민 동의를 3분의2이상 요건 충족

### 계획부지 내 미동의자(846-4, 886-39)에 대한 향후 대책

- 846-4, 886-39번지는 상가 건물로서 수 차례에 걸쳐 동의를 권유하고 설득을 하였으나 가격차이와 요구조건이 너무 높아 협상에 난항을 겪고 있음. 최대한 협조를 구할 계획이나 불가피하게 협상에 실패한다면 도시 및 주거환경정비법 제39조(매도청구)와 집합건물의 소유 및 권리에 관한 법률 제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)에 의하여 매도청구를 통하여 사업을 시행할 예정

## 구역지정요건 적합여부

연번	해당항목	기준	현황	적합여부	
1	기존 단독주택 200호 이상 또는 그 부지 면적 10,000㎡ 이상인 지역	호수	200호 이상	50호	적합
		면적	10,000㎡	11,252㎡	
2	노후·불량 정도 2/3 이상	66.7%	69.2% (18/26)	적합	
3	구역지정 토지 등 소유자 동의율	66.7%	81.1% (86/106)	적합	

# 정비계획안

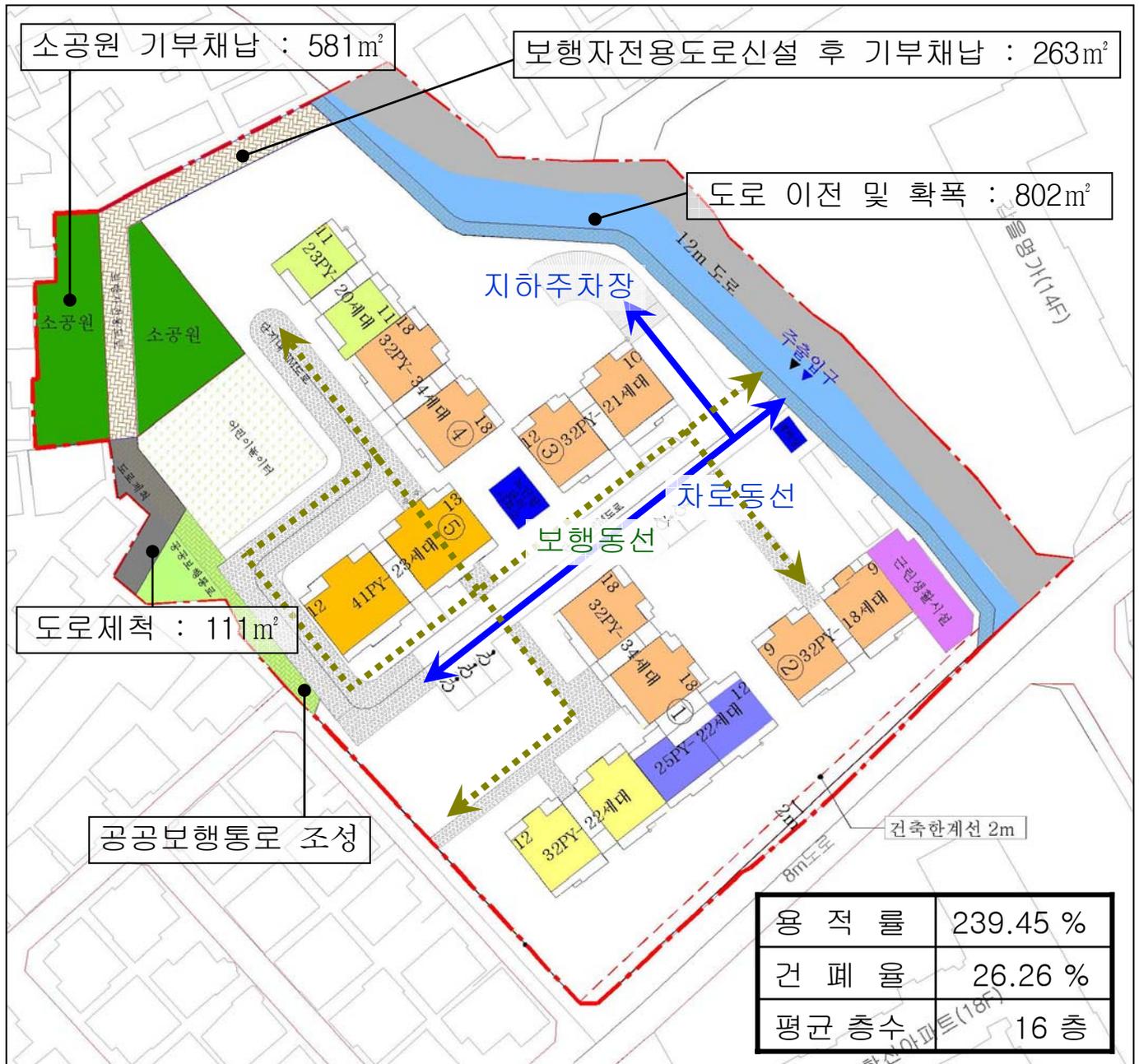
## 토지이용계획

토지이용 계획	구분	면적		비율 (%)	비고	
		m <sup>2</sup>	평			
토지이용 계획	계	11,252	3,404	100.0		
	공동주택 및 부대·복리시설	8,686	2,628	77.2	근린생활 시설 포함	
	공공 시설 용지	계	2,566	776	22.8	
		기존현황도로	761	230	6.7	
		도로	1,224	370	10.9	기부채납
		공원	581	176	5.2	소공원 조성 후 기부채납

## 건축개요

구분		내용				
대지위치		영등포구 대림동 886-12번지 일원				
대지면적		11,252 m <sup>2</sup> (기부채납 후 사업면적 : 8,686)				
규모		지하 2층, 지상18층 / 194세대				
연면적 (m <sup>2</sup> )	계	28,194.76 m <sup>2</sup>				
	지상층	20,798.44 m <sup>2</sup>				
	임대주택	3,000.78 m <sup>2</sup>				
	지하층	7,430.62 m <sup>2</sup>				
건폐율(%)		26.26% (법정 60% 이하)				
용적률(%)		239.45% (법정 200% 이하)				
주차대수	법정	226대				
	수요	222(2011년 기준)				
	계획	232대 (법정대비 102.7%, 주차수요의 104.5%)				
생활 편의 시설 (m <sup>2</sup> )	근린생활시설	460.00				
	노인정	78.00				
	관리사무소	78.00				
	어린이놀이터	414.47				
세대수 (분양 : 161, 임대 : 33)	계	23평형	25평형	32평형	41평형	
		194세대	20세대	22세대	129세대	23세대

# 건축물 배치



# 재건축 임대주택 건설계획

- 대상지는 기존 세대수가 106세대로 재건축임대주택 공급대상 주택재건축 사업임
- 「재건축 임대주택 건설의무 업무처리기준(건교부)」에 따라 산정

구 분	대지면적 (기부채 납 제외)	지상층연면적 (m <sup>2</sup> )	용적률 (%)	용적률증가분 (%)	임대주택 확보기준
					25% 확보 시
기 준	8,686	8,797.15	96.41	138.17	· 용적률 34.5425% · 지상층 연면적 : 3,000.36m <sup>2</sup> 이상
계 획	8,686	20,798.44	239.45		

· 증가된 용적률(138.17%)의 25.00%에 해당하는 임대주택 건설

건립위치	부지면적 (m <sup>2</sup> )	임대주택연 면적 (m <sup>2</sup> )	임대비율	세대수	세대규모 전용 (m <sup>2</sup> )
획지①	8,686	3,000.7893	증가된 용적률의 25.00%	33세대 (23평형 10세대 25평형 11세대 32평형 12세대)	23평형 (59.99m <sup>2</sup> ) 25평형 (59.97m <sup>2</sup> ) 32평형 (84.32m <sup>2</sup> )



## 조감도



## 사업 완료 후 스카이라인

