

대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정 (안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025. 6.



희망 행복 미래도시
영등포

CONTENTS

Part 01 사업의 개요

Part 02 대상지 현황

Part 03 정비계획(안)

Part 04 건축계획(안)

01. 사업의 개요

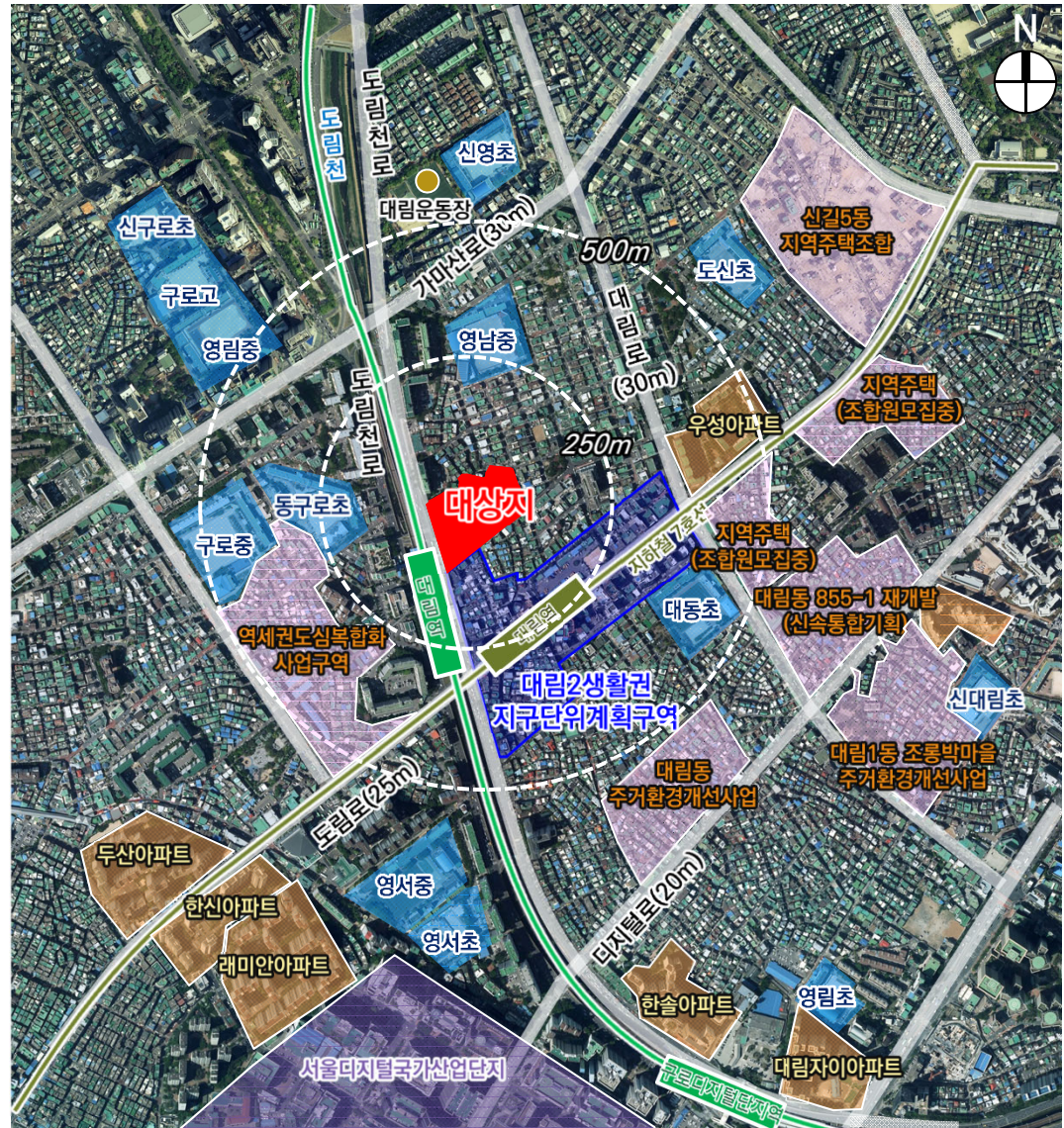
■ 사업의 개요

구역명	대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역
위치	영등포구 대림동 805-20 일원
면적	18,340.4m ²
용도지역/ 지구	제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역
추진현황	정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안

■ 주요 계획 내용

- 정비구역 지정 : 18,340.4m²
- 정비계획 결정
 - 용도지역 변경
: 제2종(7층), 제2종 → 제2종(7층), 준주거지역
 - 도시계획시설
: 도로 변경 5개 노선, 신설 1개 노선
 - 용적률 계획 : 499.7%
(기준 190%, 상한 204%, 법적상한 500% 이하)
 - 높이계획 : 140m 이하(40층이하)
 - 계획세대수 : 653세대
(분양 377, 재개발임대 31, 장기전세 245)

■ 위치도



2023. 02.	• 역세권 장기전세주택 건립 사업 사전검토 요청(준비위 → 영등포구)
2023. 04. 07.	• 서울시 역세권 장기전세주택 건립 사업 사전검토
2023. 11. 23.	• 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청 (준비위 → 영등포구)
2024.01.16.~01.30.	• 관련부서 협의
2024. 05. 30.	• 영등포구 총괄건축가 자문
2024. 07. 22.	• 서울시 역세권 장기전세주택 건립 사업 사전자문
2024.11.22.~12.13.	• 재개발사업 사업비 및 추정분담금 검증위원회 자문
2025.01.22.~02.07.	• 정비계획(안) 관련부서 협의
2025.03.27.~04.30.	• 정비계획(안) 주민공람(영등포구공고 제2025-625호)
2025. 04. 16.	• 정비계획(안) 주민설명회

02. 대상지 현황

■ 현황 종합분석



■ 토지현황

구분	계	사유지	국유지	서울시	영등포구
면적(㎡)	18,340.4	14,963.7	144.0	1,480.6	1,752.1
구성비(%)	100.0	81.6	0.8	8.1	9.5

■ 건축물현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설
동수(동)	88	72	3	13
구성비(%)	100.0	81.8	3.4	14.8

① 남측도로 진입부



② 대림역 5번출구 연결부



③ 남측 근린상업가로

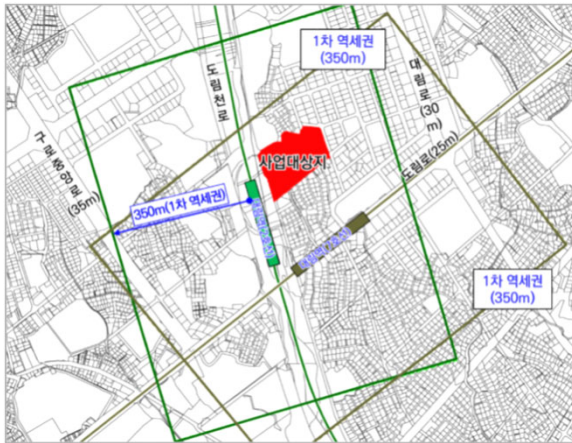


④ 도림천로 연결부

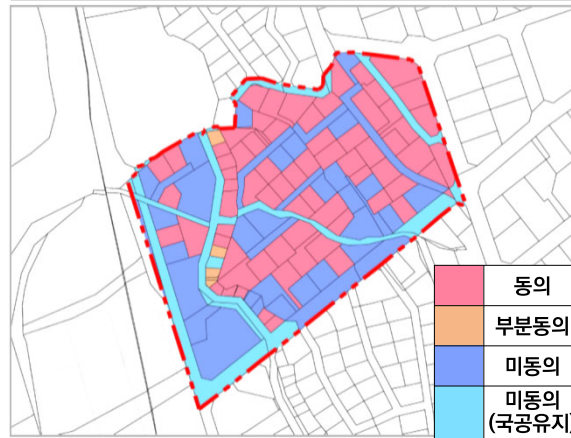


■ 구역지정 요건 검토

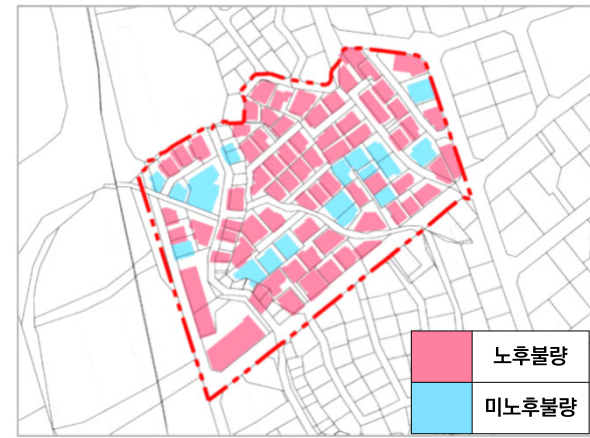
- 역세권 검토(총족)
기준: 1차 역세권 350m (모두포함)



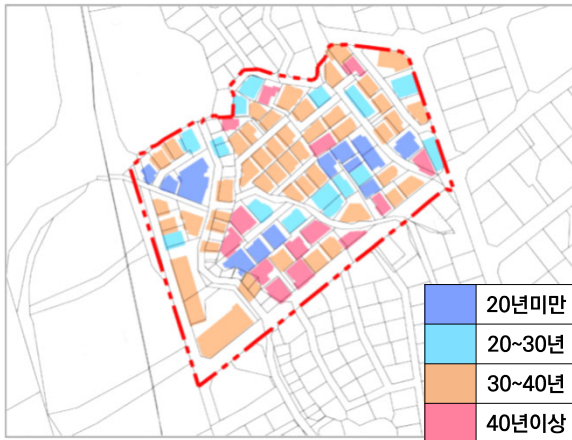
- 주민동의(총족)
기준: 소유자 60% 이상 < 63.3%
토지면적 50% 이상 < 63.3%



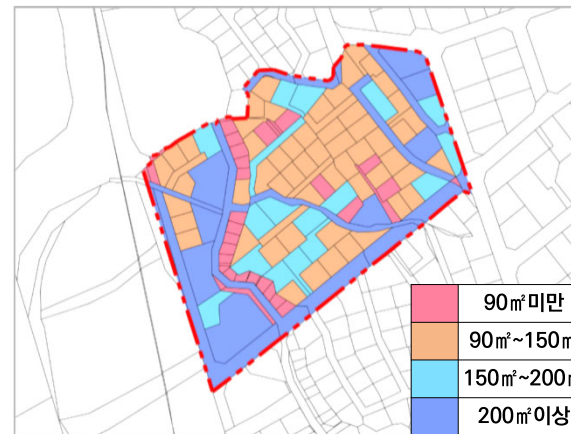
- 노후불량건축물(총족)
기준: 60% 이상 < 80.7%



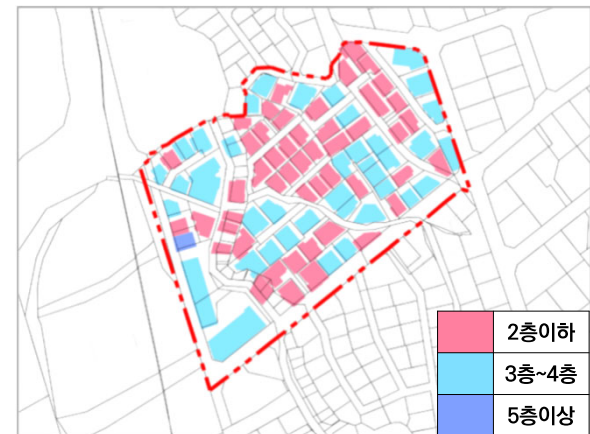
- 30년 이상 건축물(총족)
기준: 30% 이상 < 69.3%



- 150㎡ 미만 과소필지(총족)
기준: 40% 이상 < 70.8%



- 2층 이하 저밀건축물(총족)
기준: 50% 이상 < 55.7%



03. 정비계획(안)

■ 정비구역 결정(안)

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)
신규	대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	대림동 805-20번지 일대	18,340.4

지정 사유

- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 하고, 역세권 장기전세주택을 공급하여 서민주거 안정을 도모하기 위해 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정



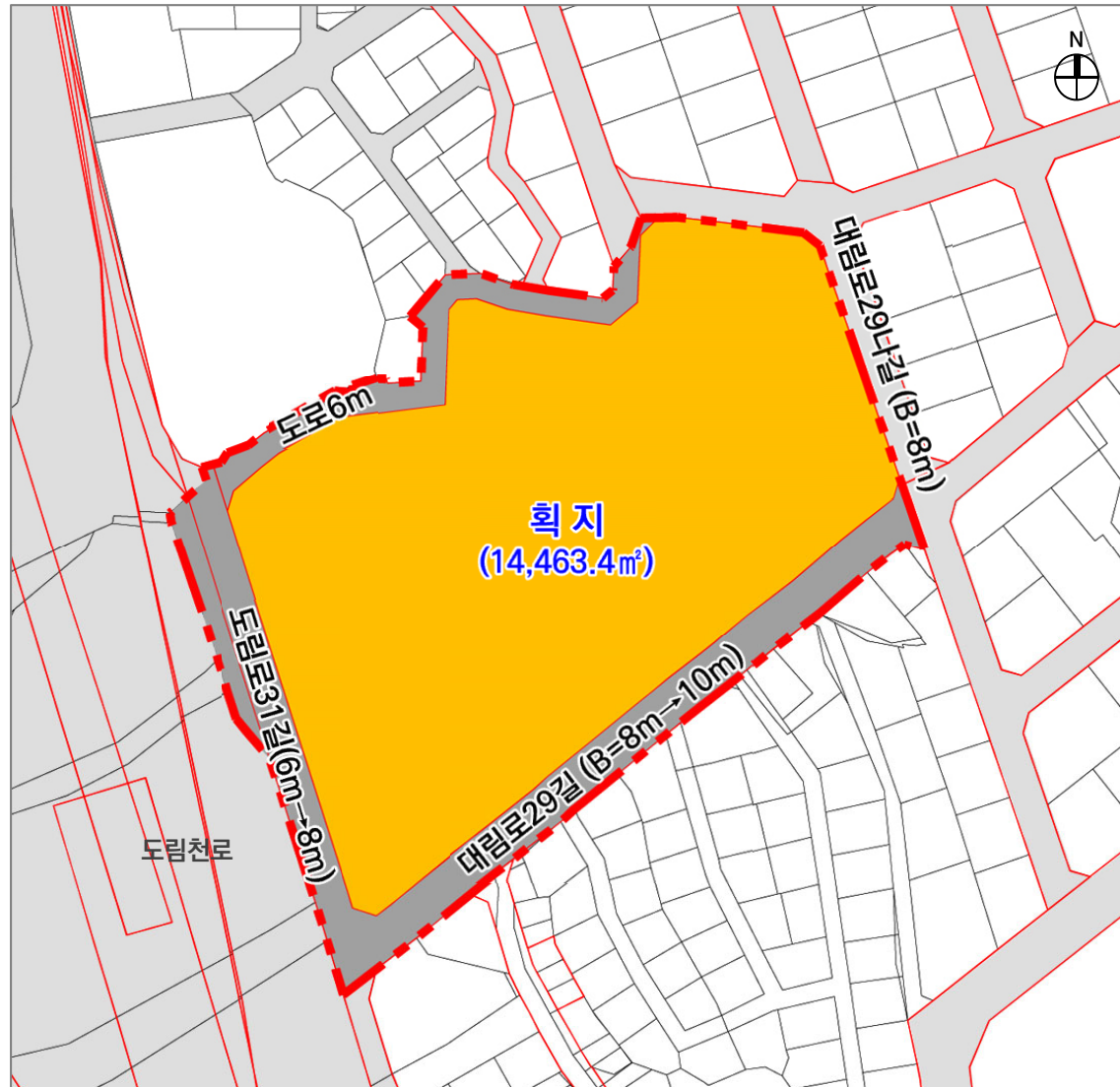
■ 용도지역계획 : 변경

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		18,340.4	-	18,340.4	100	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	15,354.4	감) 11,477.4	3,877.0	21.1	
	제2종일반주거지역	2,986.0	감) 2,986.0	-	-	
	준주거지역	-	증) 14,463.4	14,463.4	78.9	



■ 토지이용계획

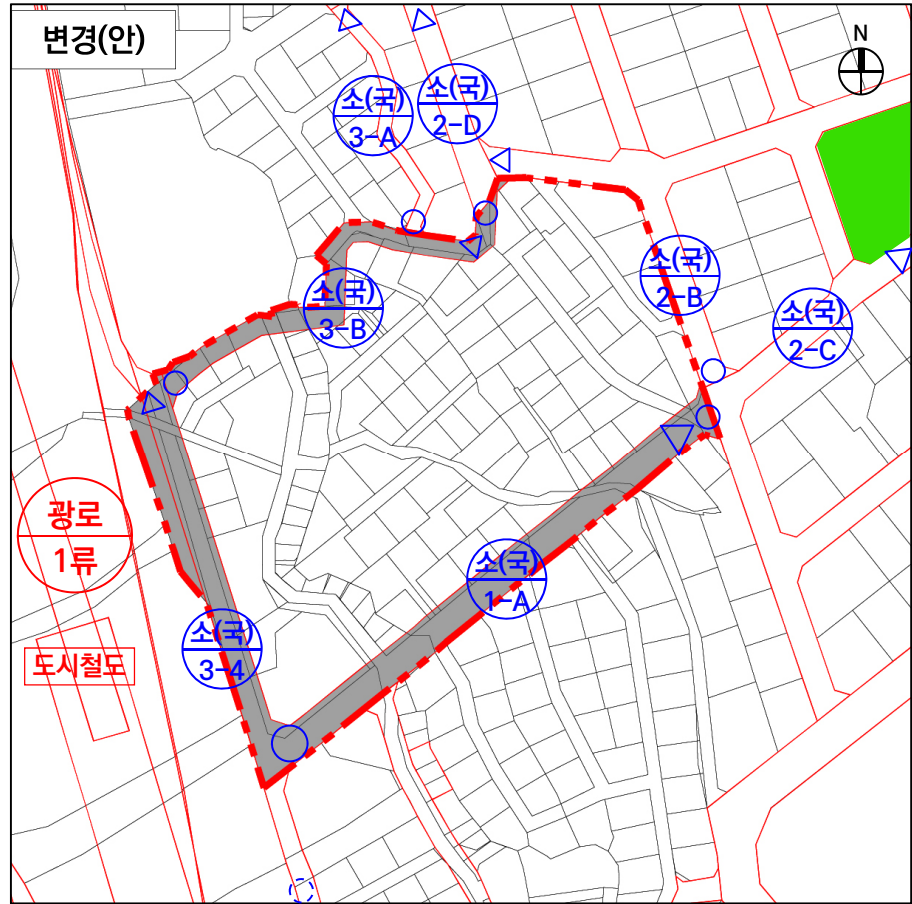
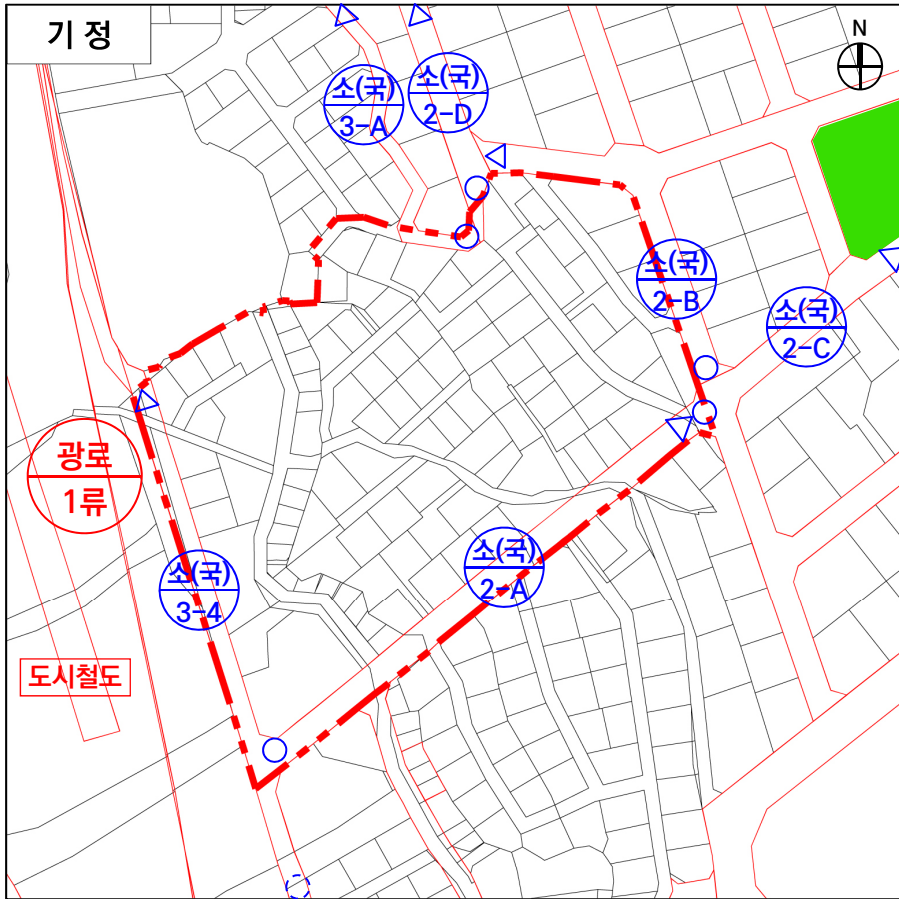
구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	18,340.4	100	
정비 기반 시설	소계	3,877.0	21.1
	도로	3,877.0	21.1
획지	14,463.4	78.9	



■ 도로 결정(변경)

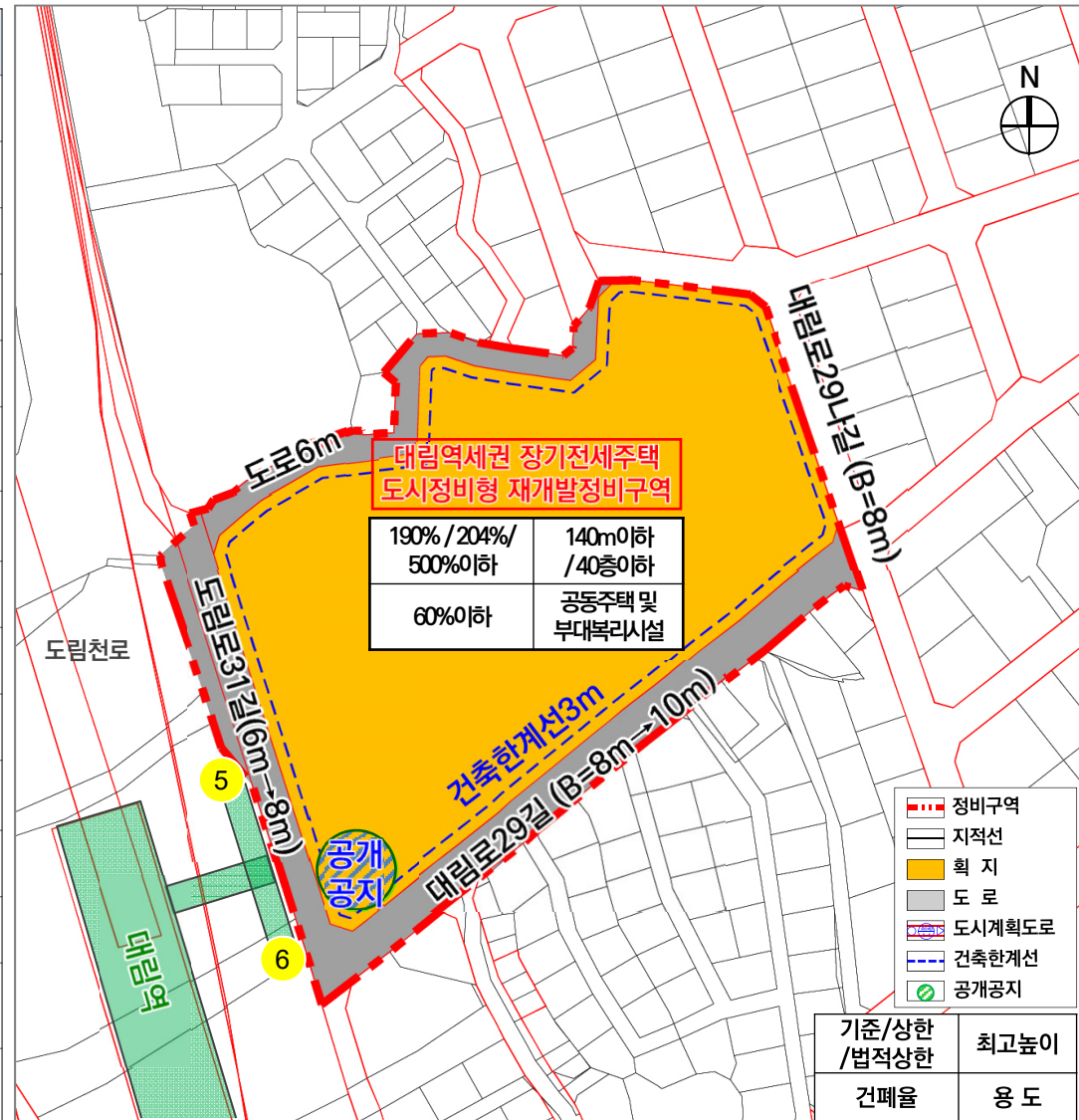
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	-	80	주간선도로	5,100	대림동 994-4	신정동 296	일반도로	-	도림천로
기정	소로	2	A	8	국지도로	164	대림동 808-26	대림동 804-26	일반도로	-	
변경	소로	1	A	10	국지도로	164	대림동 808-26	대림동 728-5	일반도로	-	
기정	소로	2	B	8	국지도로	109	대림동 727-5	대림동 729-6	일반도로	-	
기정	소로	2	C	8	국지도로	90	대림동 728-5	대림동 715	일반도로	-	
변경	소로	2	C	8~10	국지도로	90	대림동 728-5	대림동 715	일반도로	-	
기정	소로	2	D	8	국지도로	63	대림동 730-4	대림동 730	일반도로	-	
변경	소로	2	D	8	국지도로	68	대림동 730-4	대림동 730	일반도로	-	
기정	소로	3	4	6	국지도로	369	대림동 1116-11	대림동 806-3	일반도로	-	
변경	소로	3	4	6~8	국지도로	369	대림동 1116-11	대림동 806-3	일반도로	-	
기정	소로	3	A	4	국지도로	104	대림동 730-4	대림동 730	일반도로	-	
변경	소로	3	A	4	국지도로	79	대림동 1112-7	대림동 730	일반도로	-	
신설	소로	3	B	6	국지도로	138	대림동 806-7	대림동 804-37	일반도로		

■ 도시계획시설 결정도



■ 정비계획(안)

구분	내용	비고	
구역면적	18,340.4㎡		
획지면적	14,463.4㎡	주택용지	
건폐율	60% 이하		
용적률	기준	190.0%	
	상한	204.0%	
	법적상한	500.0%	
공공시설	순부담	4,661.4(32.2%)	①+②+③+④ -⑤
	①토지	3,877.0㎡	
	②건축물	-	
	③현금	-	
	④ 공공임대 대지지분	3,822.1㎡	
⑤국공유지	3,037.7㎡		
높이계획	140m 이하 (40층이하)		
건축한계선	• 대지경계선에서 3m		
공개공지	• 대림역6번출구 연접부		

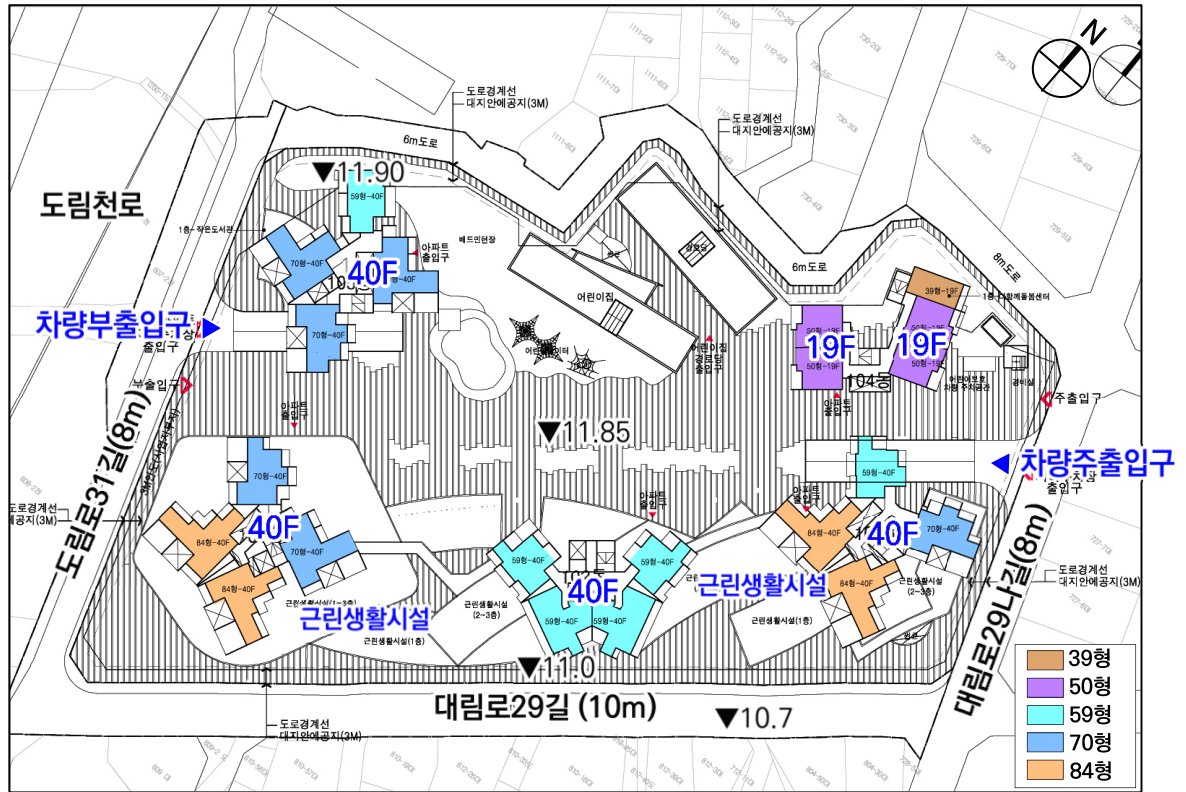


04. 건축계획(안)

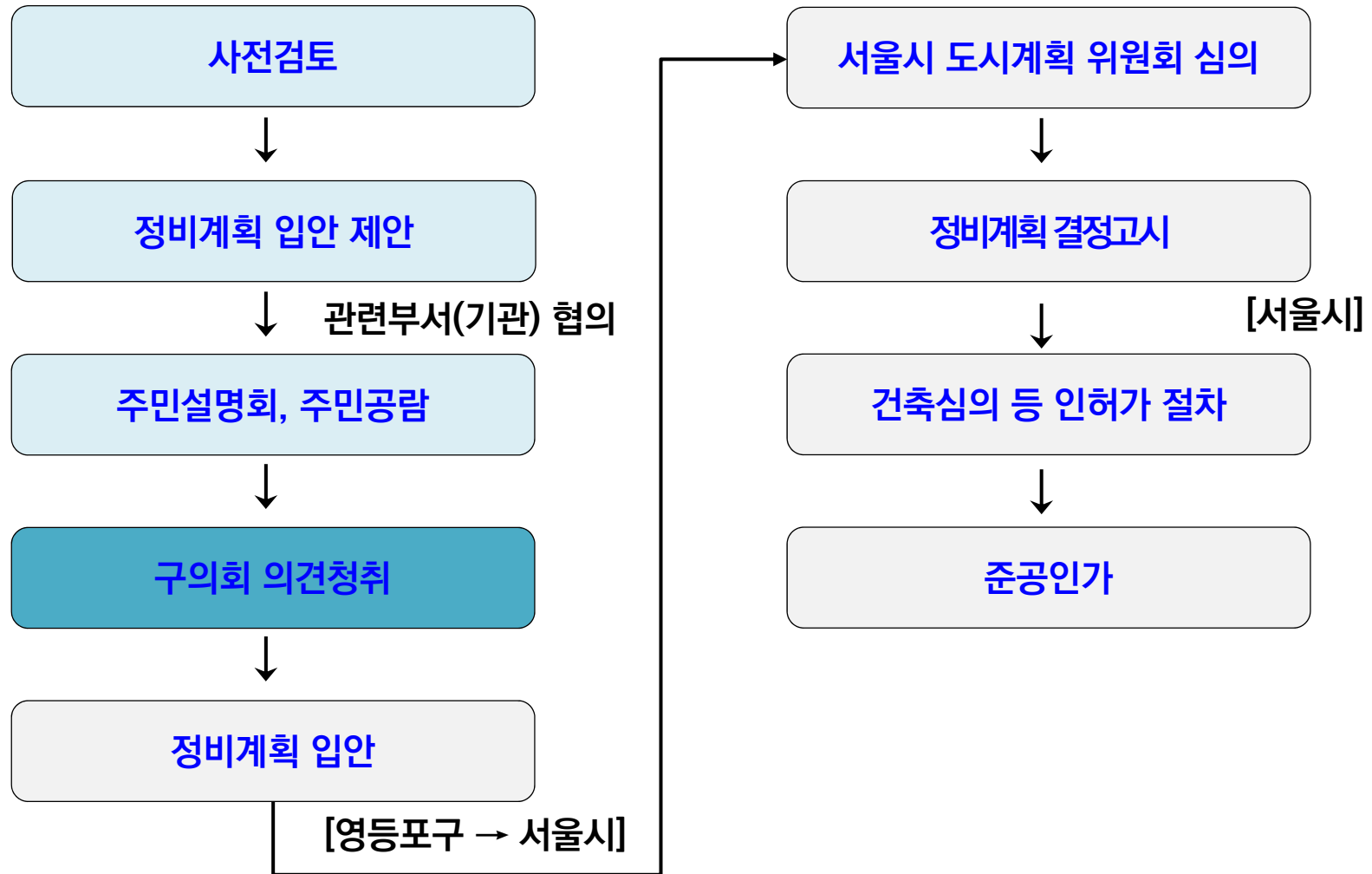
■ 건축개요(안)

구분	계획(안)	
용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	정비계획	60% 이하
	건축계획	49.99%
용적률	기준 / 상한	190% / 204%
	법적상한	500%
	건축계획	499.7%
층수	지하4층, 지상 40층	
연면적	소계	119,057.73㎡
	지상	72,274.06㎡
	지하	46,783.67㎡
비주거	16,560.70㎡	
높이	140m 이하	
세대수	총 653세대 (5개동) (분양주택: 377세대, 공공임대 등 : 276세대)	
	39㎡	17세대 2.6%
	50㎡	68세대 10.4%
	59㎡	212세대 32.5%
	70㎡	216세대 33.1%
	84㎡	140세대 21.4%
주차대수	951대(법정 : 688대)	

구분	합계	일반분양	임대		
			소계	재개발임대	장기전세
합계	653	377	276	31	245
40㎡이하	17	4	13	13	-
50㎡~60㎡이하	280	71	209	13	196
60㎡~85㎡이하	356	302	54	5	49



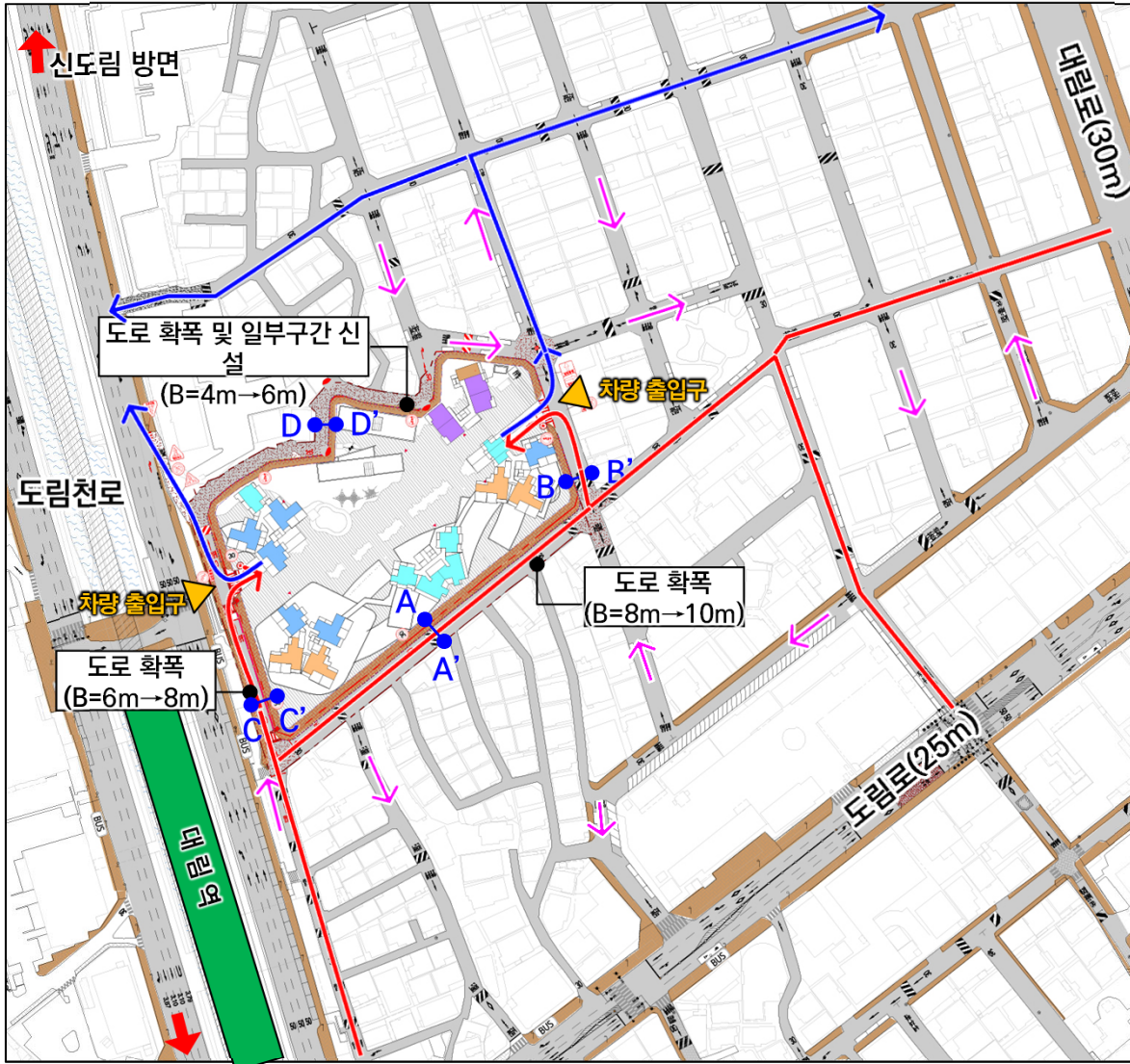




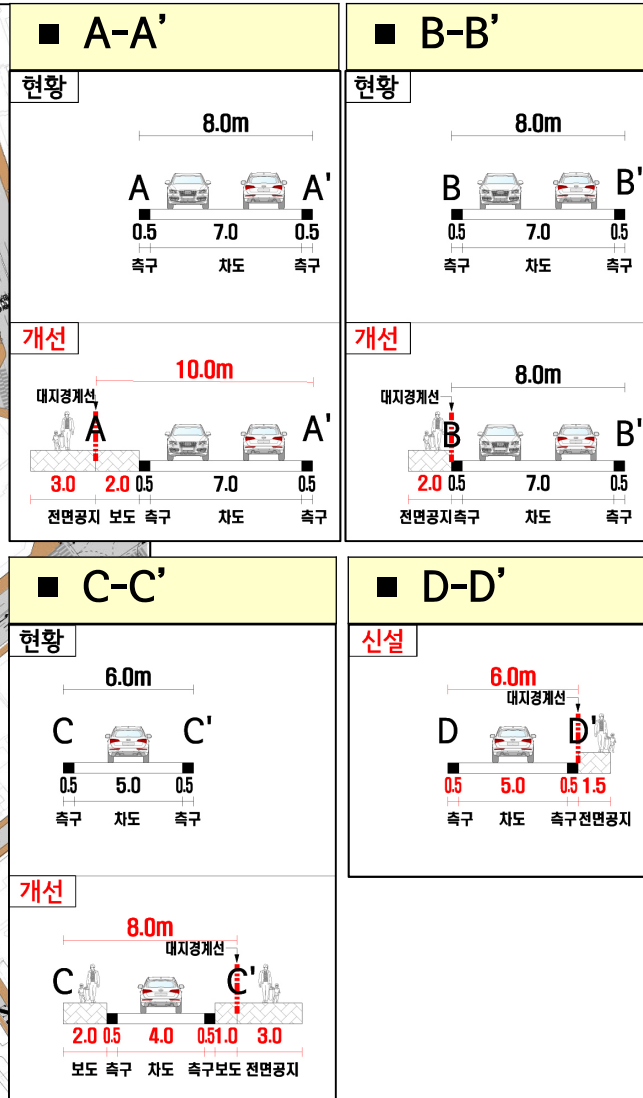
감사합니다.

별첨자료

■ 교통처리계획도



■ 도로횡단면도

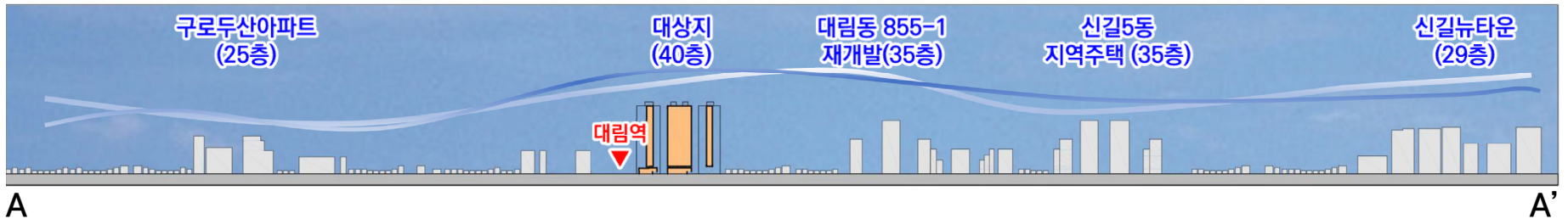


■ Keymap

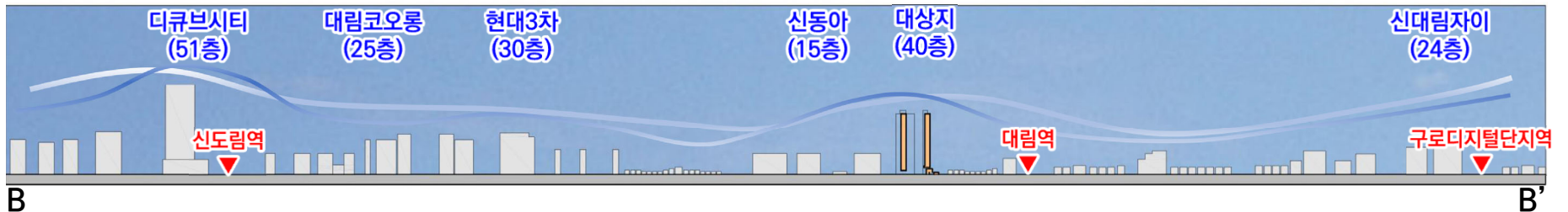


- 신도림역 및 구로디지털단지 주변 고밀 개발지로 연결되는 스카이라인 형성
- 대림역을 중심으로 주변 기 개발된 공동주택 단지 및 다수의 개발예정지와 어우러지는 스카이라인 형성

■ ‘횡’ 단면도



■ ‘종’ 단면도



■ 공동이용시설 설치계획

- 주택법 및 서울시 주택조례 등 기준 충족하도록 계획
- 단지 내부 저층부에 외부공간과 연계하여 주민공동시설 계획

시설 구분	시설의 종류	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
	계	-	2,813.82	-
주민 공동 시설	계	2,040.62 이상	2,738.28	-
	경로당	330.00 이상	332.40	-
	어린이집	330.00 이상	332.12	-
	다함께 돌봄센터	66.00 이상	70.00	-
	작은도서관	158.00 이상	182.36	-
	주민운동시설	-	230.00	-
	어린이놀이터	853.00 이상	862.00	-
	주민공동시설	-	729.40	-
	관리사무소	40.15	75.54	-

■ 주민공동시설 총량기준

구분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	653세대 x 2.5㎡ = 1,632.5㎡	2,738.28㎡ (서울시 기준대비 약 134%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	653세대 x 2.5㎡ X 1.25 = 2,040.62㎡	

