

# 대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2025. 6. 27.  
사회건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2025년 6월 2일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2025년 6월 9일
- 라. 상정일자: 제261회 영등포구의회 2025년도 제1차 정례회  
사회건설위원회 제1차 회의(2025. 6. 13.) 상정 의결

## 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

### 가. 제안이유

- 영등포구 대림동 805-20번지 일대 “대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업” 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

### 나. 주요내용

- 사업 대상지 개요, 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(안) 조서 및 사유서

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

#### ○ 본 의견청취의 건은

- 노후·저층 주거 밀집지역인 대림동 805-20번지 일대의 주거환경을 개선하고, 서민주거 안정을 도모하기 위한 장기전세주택을 공급하기 위하여 정비계획 결정을 추진하고자 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로,
- 대상지는 30년 이상·노후불량건축물, 저밀건축물 등 구역지정 요건이 충족됨에 따라 주거환경 개선의 필요성이 인정됨.
- 정비계획(안)은 용도지역을 준주거지역으로 종상향하고, 용적률(499.7%), 건폐율(60% 이하), 건축한계선(3m) 및 공개공지 확보 등 법적 기준에 부합하며, 주차난을 반영하여 주차대수를 법정기준 보다 초과하여 확보하는 등 적절한 계획으로 판단됨.
- 또한, 장기전세주택(245세대) 및 공동이용시설 확보, 도로 확폭 및 신설 등 기반시설 정비계획도 함께 수립된 바, 공공기여 및 주민 생활환경 개선에 기여할 것으로 판단됨.
- 다만, 주민공람 과정에서 재개발사업 반대 및 구역제척 요구가 제기되었는바, 주민동의(소유자 60% 이상, 토지면적 50% 이상)가 충족되었지만 추가적인 민원이 발생하지 않도록 행정적 조율이 지속적으로 필요할 것으로 사료됨.
- 본 정비계획(안)은 재개발사업의 목적과 공공성 확보 요건을 충족하고, 도시계획적 측면에서 타당성이 인정되므로, 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

### 4. 심사결과: 의견 없음

# 대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 553 호
----------	---------

제출연월일: 2025. 6. .  
제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

영등포구 대림동 805-20번지 일대 “대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업” 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

### 가. 정비계획의 결정(안)

#### 1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적( $m^2$ )			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	영등포구 대림동 805-20번지 일대	-	증) 18,340.4	18,340.4	-

#### 2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적( $m^2$ )	비율(%)	비고
합 계		18,340.4	100.0	
정비기반시설 등	소 계	3,877.0	21.1	
	도로	3,877.0	21.1	
획 지	소 계	14,463.4	78.9	공동주택
	획 지 1	14,463.4	78.9	

### 3) 용도지역 결정(변경)(안)

#### - 용도지역에 관한 계획

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,340.4	-	18,340.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,354.4	감) 11,477.4	3,877	21.1	
	제2종일반주거지역	2,986	감) 2,986	-	-	
	준주거지역	-	증) 14,463.4	14,463.4	78.9	

### 4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

#### - 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	광로	1	-	80	주간선 도로	5,100	대림동 994-4	신정동 296	일반도로	시흥대로	-	도림천로
기정	소로	2	A	8	국지 도로	164	대림동 808-26	대림동 804-26	일반도로	-	-	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	168	대림동 808-26	대림동 728-5	일반도로	-	-	
기정	소로	2	B	8	국지 도로	109	대림동 727-5	대림동 729-6	일반도로	-	-	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	90	대림동 804-26	대림동 715	일반도로	-	-	
변경	소로	2	C	8	국지 도로	86	대림동 728-5	대림동 715	일반도로	-	-	
기정	소로	2	D	8	국지 도로	63	대림동 730-4	대림동 730	일반도로	-	-	
변경	소로	2	D	8	국지 도로	68	대림동 730-4	대림동 730	일반도로	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	369	대림동 1116-11	대림동 806-3	일반도로	-	-	
변경	소로	3	4	6~8	국지 도로	369	대림동 1116-11	대림동 806-3	일반도로	-	-	
기정	소로	3	A	4	국지 도로	104	대림동 730-4	대림동 730	일반도로	-	-	
변경	소로	3	A	4	국지 도로	79	대림동 1112-7	대림동 730	일반도로	-	-	
신설	소로	3	B	6	국지 도로	138	대림동 806-7	대림동 804-37	일반도로	-	-	

※ 도로번호는 임시번호임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-A	소로1-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폭원 확장 및 연장 확대</li> <li>- B = 8m → 10m</li> <li>- L = 164m → 168m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 구역내 도로구간 폭원 확장 및 연장</li> </ul>
소로2-C	소로2-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연장 축소</li> <li>- B = 90m → 86m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 내 해당 구간 연장 축소</li> </ul>
소로2-D	소로2-D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연장 확대</li> <li>- L = 63m → 68m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 구역 도로 폭 확장에 따라 노선분리를 위한 연장 축소</li> </ul>
소로3-4	소로3-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연장축소</li> <li>- B = 6m → 6~8m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 구역내 도로구간 폭원 확장</li> </ul>
소로3-A	소로3-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연장축소</li> <li>- L = 104m → 79m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 구역 도로 폭 확장에 따라 노선분리를 위한 연장 축소</li> </ul>
-	소로3-B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로 신설</li> <li>- B = 6m, L = 138m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 주변지역 원활한 소통을 위해 도로 확폭</li> </ul>

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
공동이용시설	소 계	-	2,738.28	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 (653세대 × 2.5m <sup>2</sup> ) × 1.25 = 2,040.63m <sup>2</sup> 이상
	경로당	획지1	332.40	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 330m <sup>2</sup> 이상
	주민운동시설	획지1	230.00	
	어린이놀이터	획지1	862.00	• 200m <sup>2</sup> + (653세대 × 1m <sup>2</sup> ) = 853m <sup>2</sup> 이상
	어린이집	획지1	332.12	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 330m <sup>2</sup> 이상
	작은도서관	획지1	182.36	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 158m <sup>2</sup> 이상
	다함께돌봄센터	획지1	70.00	• 최소 66m <sup>2</sup> 이상
	주민공동시설	획지1	729.40	
관리사무소	획지1	75.54	• 10m <sup>2</sup> + [(653세대 - 50) × 0.05m <sup>2</sup> ] = 40.15m <sup>2</sup> 이상	
근린생활시설	획지1	7,947.32	• 지상부 비주거비율 5% 이상	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택 조례(제8조의4) 등 관련 법령 기준 적용

## 6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	18,340.4	획지1	14,463.4	대림동 805-20 번지 일대	88	-	-	88	-	

## 7) 건축물에 관한 계획

- 건축시설 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고																																									
	명칭	면적 ( $m^2$ )	명칭	면적 ( $m^2$ )																																															
신설	대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	18,340.4	획지1	14,463.4	대림동 805-20 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	500% 이하	140m이하 (40층이하)	-																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급계획 : 653세대 (분양 377세대, 재개발임대 31세대, 장기전세 245세대)</li> <li>주택규모별 건설비율</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th> <th rowspan="2">계</th> <th colspan="2">임대주택</th> </tr> <tr> <th>재개발임대</th> <th>장기전세</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>653세대 (100.0%)</td> <td>377세대 (57.7%)</td> <td>31세대 (4.7%)</td> <td>245세대 (37.5%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">60<math>m^2</math> 이하</td> <td>40<math>m^2</math>이하</td> <td>17세대 (2.6%)</td> <td>4세대 (0.6%)</td> <td>13세대 (2.0%)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40<math>m^2</math>~50<math>m^2</math>이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50<math>m^2</math>~60<math>m^2</math>이하</td> <td>280세대 (42.9%)</td> <td>71세대 (10.9%)</td> <td>13세대 (2.0%)</td> <td>196세대 (30.0%)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">60<math>m^2</math>~85<math>m^2</math>이하</td> <td>356세대 (54.5%)</td> <td>302세대 (46.2%)</td> <td>5세대 (0.8%)</td> <td>49세대 (7.5%)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85<math>m^2</math>초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 「도시및주거환경정비법」 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비율 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국민주택규모(전용 85<math>m^2</math>이하)의 건설비율 : 전체 주택세대수의 80%이상 확보</li> <li>- 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보</li> <li>- 전용 40<math>m^2</math>이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30%이상 또는 전체 주택세대수의 5%이상 확보</li> </ul>									구분(전용면적)		계	임대주택		재개발임대	장기전세	합 계		653세대 (100.0%)	377세대 (57.7%)	31세대 (4.7%)	245세대 (37.5%)	60 $m^2$ 이하	40 $m^2$ 이하	17세대 (2.6%)	4세대 (0.6%)	13세대 (2.0%)	-	40 $m^2$ ~50 $m^2$ 이하	-	-	-	-	50 $m^2$ ~60 $m^2$ 이하	280세대 (42.9%)	71세대 (10.9%)	13세대 (2.0%)	196세대 (30.0%)	60 $m^2$ ~85 $m^2$ 이하		356세대 (54.5%)	302세대 (46.2%)	5세대 (0.8%)	49세대 (7.5%)	85 $m^2$ 초과		-	-	-	-
구분(전용면적)		계	임대주택																																																
			재개발임대	장기전세																																															
합 계		653세대 (100.0%)	377세대 (57.7%)	31세대 (4.7%)	245세대 (37.5%)																																														
60 $m^2$ 이하	40 $m^2$ 이하	17세대 (2.6%)	4세대 (0.6%)	13세대 (2.0%)	-																																														
	40 $m^2$ ~50 $m^2$ 이하	-	-	-	-																																														
	50 $m^2$ ~60 $m^2$ 이하	280세대 (42.9%)	71세대 (10.9%)	13세대 (2.0%)	196세대 (30.0%)																																														
60 $m^2$ ~85 $m^2$ 이하		356세대 (54.5%)	302세대 (46.2%)	5세대 (0.8%)	49세대 (7.5%)																																														
85 $m^2$ 초과		-	-	-	-																																														
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 : 획지 대지경계부 3m</li> </ul>																																																		
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지 : 대림역 6번 출구 인근</li> </ul>																																																		

- 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용 계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지	공공임대주택 (장기전세) 부속토지면적	건축물 기부채납
	18,340.4㎡	14,463.4㎡	3,877㎡	1,880.7㎡	1,157㎡	3,822.1㎡	-
공공시설 부담기준	기준		용도지역 변경 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 부담기준 면적(㎡)		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• [(법적상한용적률 - 기준용적률) / 2] / 법적상한용적률</li> <li>• [(500% - 190%) / 2] / 500% = 31% 이상</li> </ul>		14,463.4㎡	31% 이상	14,463.4㎡ × 31% = 4,483.65㎡		
	소 계		14,463.4㎡	-	4,483.65㎡		
공공시설 부담률 산정	구분			공공시설 부담면적	부담률		
	①	새로 설치하는 정비기반시설		3,877.0㎡	-		
	②	장기전세주택 부속토지		3,822.1㎡			
	③	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지		1,880.7㎡			
	④	획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지		1,157.0㎡			
소 계 (① + ② - ③ - ④)				4,661.4㎡	32.2%		
<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 장기전세주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 같음할 수 있음</li> </ul>							
공공시설 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로 설치할 기반시설 면적 - 새로 설치할 기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지 되는 기반시설내 국공유지 = 3,877㎡ - 1,880.7㎡ - 1,157㎡ = 839.3㎡</li> </ul>						
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 : 204%</li> <li>• 법적상한용적률 : 500%(패키지 허용용적률 적용)</li> </ul>						
	구분			계획내용			
	공공임대(장기전세)주택 공급 (완화되는 용적률의 1/2이상)			• 기준 148% 이상 < 계획 148.1% (21,419.93㎡)			
	서울형 주거 환경 정책	② 친환경 건축물 (구분 단계 상향 적용)	① 지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운 구조		건축위원회 결정사항	
			• 환경 부문	• 그린1등급(최우수) 이상 획득	사업시행계획 승인 시 이행		
				• 에너지 부문			1+ 등급 이상 획득
• 제로에너지				녹색건축물 인센티브의 제로 에너지 인증 5등급 적용			
• 에너지 관리	세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능						
③ 커뮤니티지원시설	• 해당사항 없음						
④ 역사문화보존	• 해당사항 없음						
상한 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 190%(제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역)</li> <li>• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 1.2 × α(건축물))</li> <li>= 190% × (1 + 1.3 × 0.058) = 204.3% &gt; 204% 이하 적용</li> <li>※ 가중치 = 공공시설 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 190% ÷ 190% = 1</li> <li>※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 839.3㎡ ÷ 14,463.4㎡ = 0.058</li> </ul>						

## 8) 임대주택 및 장기전세주택의 건설에 관한 계획

- 재개발 의무 임대주택 계획

구분	계 획 내 용					
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상</li> <li>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하</li> <li>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외</li> </ul>					
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 205세대 [653세대 - 448세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>• 공공임대주택 건설 계획 : 31세대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(653세대 - 448세대)의 15% 이상 : 205세대 × 15% ≒ 30.75세대 이상 ※ 31세대 계획 ≥ 30.75세대</li> </ul> </li> </ul>					
재개발 임대주택 건설계획	구분	주택규모(㎡)		세대수	전체 비율 (%)	임대주택 비율 (%)
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
	합계			31	15.12	100
	40㎡이하	39.98	57.42	13	6.34	41.94
	50㎡~60㎡이하	50.38	71.64	13	6.34	41.94
60㎡~85㎡이하	70.40	103.71	5	2.44	16.12	

- 공공주택(장기전세주택) 계획

구분	계 획 내 용					
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 완화되는 용적률의 50% 이상 : (법적상한용적률 - 상한용적률) × 1/2 이상</li> </ul>					
상한용적률	• 204%					
공공주택 (장기전세) 의무면적	용적률 증가분	• 500% - 204% = 296%				
	증가된 용적률의 50%	• 296% × 50% = 148%				
	의무 연면적	• 14,463.4㎡ × 148% = 21,405.83㎡ 이상				
장기전세주택 확보계획	구분	주택규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
	합계			245	21,419.93	148.1%
	50형	50.38	71.64	51	3,653.64	
	59A형	59.99	85.71	43	3,685.53	
	59B형	59.99	85.82	102	8,753.64	
	70A형	70.40	103.71	10	1,037.10	
	70B형	70.68	101.83	14	1,425.62	
	70C형	70.79	103.23	10	1,032.30	
84형	84.98	122.14	15	1,832.10		

### 3. 추진경과

- 가. '22.11.04.: 입안제안 사전검토 신청(토지등소유자→구)
- 나. '23.03.06.: 市 사전검토 요청(구→市 공공주택과)
- 다. '23.04.07.: 市 사전검토회의(市 공공주택과) ※ 의견제시
- 라. '23.11.23.: 정비계획 입안 제안(주민)
- 마. '24.01.16.~02.15.: 관련부서(기관) 협의
- 바. '24.04.23.: 정비계획(안) 조치계획 제출(토지등소유자→구)
- 사. '24.07.22.: 市 사전자문(市 공공주택과) ※ 의견제시
- 아. '24.11.22./12.12.: 추정분담금 검증(1차/2차) ※ 조건부의결
- 자. '25.01.22.~02.07.: 관련부서(기관) 재협의
- 차. '25.02.25.: 정비계획(안) 조치계획 제출(토지등소유자→구)
- 카. '25.03.27.~04.30.: 주민 공람공고
- 타. '25.04.16.: 주민설명회 개최

### 4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

#### 가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.03.27.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-625호)
- 2) 공고기간: 2025.03.27. ~ 04.30.(30일 이상)
- 3) 제출의견 및 반영검토: 붙임1 참조

#### 나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.04.16.(수) 14:00
- 2) 개최장소: YDP미래평생학습관 5층 강당

#### 다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2024.01.19. ~ 01.30. / 2025.01.22. ~ 02.07.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임2 참조

## 5. 검토의견

금회 안건은 “대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건”으로 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하고, 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 절차 및 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민공람 및 주민설명회를 완료하고 같은 법 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 안건을 제안함.

## 공람의견 및 반영검토

### 1. 주민 의견 청취

- 가. 공 고 일: 2025.03.27.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-625호)
- 나. 공고기간: 2025.03.27. ~ 04.30.
- 다. 의견제출: 18건

연번	의견서 제출자 대상물건	공람의견	주관부서 검토의견	비고
1	대림동 807-1 외 16건	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대림역세권 재개발사업 반대 및 구역제척 요구</li> <li>- 부동산개발업 전문업체(올라이앤씨)가 재개발 사업을 주도적으로 실행하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제7호를 위반한 동의서 징구 등으로 인한 불법행위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 해당구역 60% 이상 토지등소유자의 동의서 제출되는 등 법적요건에 적합하게 정비계획 입안 제안 신청되어 같은 법 제15조에 따라 공람공고 등 입안절차 진행 중인 사항임</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 주변 인프라 만족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대림동 805-20번지 일대는 침수 및 차량통행 불편 등 정비기반 시설이 열악하고 노후 건축물이 밀집한 지역으로 주거환경 개선을 위해 재개발 필요성 등을 사유로 구역제척 수용이 어려움</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대림역세권 재개발 후 임대 소득 불안정 및 관리비와 주거생활비 부담</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 조합 총회 의결에 따른 임대소득자 보상 관련하여 구체적인 방안을 마련할 예정임</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인건비, 공사비 상승 및 분담금 등 비용에 대한 대출 부담</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비계획 시 제출된 분담금은 개략적인 추정분담금 산정으로 사업시행계획인가 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따라 감정평가 진행 시, 정확한 종전·종후자산가치 산정을 통해 최종 분담금은 관리처분계획인가 시 확정될 예정임</li> </ul>	

연번	의견서 제출자 대상물건	공람의견	주관부서 검토의견	비고
		- 건설사와 투기세력만 이익 추구	- 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」에 의거 건설업자 선정 관련 사항은 조합 총회 의결에 따라 선정 예정임	
2	대림동 810-46	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대림역세권 재개발사업 반대 및 구역제척 요구</li> <li>- 용도지역 종상향 대비 용적률 증가분 미비(기존 190% → 204%로 14% 증가)로 낮은 사업성</li> <li>- 종상향에도 불구하고 공공임대 및 조합원 분양 세대수 제외하면 일반 분양 세대수 감소로 조합원 분담금 상승 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용적률 상향 [상한용적률→법적 상한용적률(204%→500%)]에 따른 증가분(296%)의 1/2을 장기전세주택으로 기부채납 하게 되면 실질용적률은 352%로 사업성이 강화됨</li> <li>- 총 653세대 중 일반 분양(267)이 조합원 분양(110) 세대수 보다 많으므로 수익성 측면에서 조합원 분담금 감소</li> <li>- 「서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따라 공공임대(장기전세)주택 공급 시 준주거지역으로의 종상향 및 공공임대 공급 규모만큼 분양분 용적률을 추가로 확보한바, 사업성을 높이고, 토지등 소유자의 부담을 최소화</li> </ul>	
		- 공사비 상승 및 이주비 등으로 인한 높은 분담금으로 조합원들의 막대한 채무 부담	- 정비계획 시 제출된 분담금은 개략적인 추정분담금 산정으로 사업시행계획인가 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따라 감정평가 진행 시, 정확한 종전·종후자산가치 산정을 통해 최종 분담금은 관리처분계획인가 시 확정될 예정임	

※ 공람의견 심사위원회 개최 후 제출의견 반영 여부 검토 예정임.

## 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

### 1. 관련부서(기관) 협의결과

가. 협의기간: 2024.01.19. ~ 01.30.(1차)

2025.01.22. ~ 02.07.(재협의)

나. 협의부서: 서울시(27), 영등포구(18), 유관기관(11)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	129	56	65	3	5
서울시	45	20	20	1	4
영등포구	50	18	29	2	1
유관기관	34	18	16	-	-

### 다. 주요 협의의견 및 조치계획

관련부서(기관)	협의의견	조치계획	비고
1 도로계획 (서울시 도시계획상임기획과, 영등포구 교통행정과, 도로과)	◦ 사업부지 북쪽 우측에 신설되는 도로(소로3-①)가 서측도로 (소로 2-①)와 단절되지 않도록 기존 도로폭원과 동일 규모로 연결하여 조성	◦ 대림로31가길과 도림로31길이 연결 될 수 있도록 기존 대림로29다길 폭원을4m→6m로 확폭하고 6m 도로를 신설하였으며 대지내부로 1.5m의 보행공간을 확보하였음	반영
	◦ 차량 주출입구 위치 변경 - 대상지 북서측 대림로31가길에 계획된 차량 주출입구는 차량 진출입시 신동아아파트 5동 앞 도로를 경유하는 등 주변 이면 도로의 통행악화를 유발하는 사항으로 판단되어 대림로29길 방면으로 이전하는 것이 타당하다고 판단됨	◦ 주출입구는 서울시 사전자문 의견을 반영하여 대림로29나길변과 도림로31길변으로 변경하여 계획하였음	미반영
	◦ 대상지 서측 도림로31길은 일방통행 구간이지만 대림역 이용 주민들이 이용하는 주 도로이므로 옹벽측으로1.5~2.0m의 보도 조성이 필요함 (=대신 반대편 사업지측으로의보도 설치(안) 규모는 축소 가능함)	◦ 옹벽측으로 2.0m보도를 확보하였으며 사업지측으로도 전면공지 포함 4.0m 보도를 확보하였음	반영

관련부서(기관)	협의의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량 주출입구를 대상지 동측 대림로29길로 위치 이전</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주출입구는 서울시 사전지문 의견을 반영하여 대림로29나길변과 도림로 31길변으로 변경하여 계획하였음</li> </ul>	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>반대측 주택가 주차난을 감안하여 사업지측으로의 보도조성은 내부 사유지 보도를 BF존으로 조성하여 대체하고 대신 노상 주차장 설치 검토가 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지측으로 전면공지 포함 5.0m 보도를 확보하였음. 또한 전면 공지를 BF존으로 조성하도록 하겠음</li> </ul>	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택가 밀집구간이므로 불법주차로 인한 중앙선 위반 등 불이익이 발생되지 않도록 중앙선 삭제 검토 (현행 차로폭계획안은 그대로 유지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 차로폭 유지하며 중앙선은 삭제하였음.</li> </ul>	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량 주출입구가 대림로29길로 이전되므로 폭 3m 이상의 추가 도로 확폭은 규모상 축소 가능하며 사업지 반대편 보도설치 (안)은 기존 거주자우선 주차면 삭제 등으로 주민 반대가 예상되므로 현행 유지가 타당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>차로폭 확폭 및 사업지 반대편</li> <li>보도 설치 계획은 삭제하여 현황 유지하였음.</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>동측 도로(중로3-②, 대림로29나길)는 대림로29나길 전체 구간이 현황 일방통행 도로로서 대상지 해당 구간(연장 109m)만의 확폭 계획(8~9m → 12m)의 공공성 및 양방통행으로의 변경 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주출입구를 남측도로(대림로29길)로 이전 계획함에 따라 동측도로(대림로29나길)의 추가 확폭 불필요하다고 판단하여 현황도로 폭원을 유지하는 계획으로 변경하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>서측 도로(소로2-①, 도림로 31길)의 확폭계획(B=4m → 6m)은 '역세권주택사전검토단 자문결과'를고려하여 대상지 내 건축한계선 등을 통한 보행공간 확보 등으로 조정 검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서측 옹벽측으로 2.0m의 보도를 확보하기 위해 도로 폭을 확폭하였으며, 사업지측 보행공간은 건축한계선(3m)을 통해 확보하였음</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>북측 이면 도로(소로3-①, 대림로 29다길) 확폭계획(B=4m → 5m)은 연결도로 체계 및 횡단 구성계획+과 연계하여 필요성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'사업부지 북측 우측 도로(소로 3-①)와 서측도로(소로2-①)가 단절되지 않도록 연결하여 조성'하라는 의견을 반영하여 대림로 31가길과 도림로31길이 연결될 수 있도록 계획하고 적정 차도폭 확보 및 보행공간 확보를 위해 도로폭을 확대하였음</li> </ul>	반영

관련부서(기관)	협의의견	조치계획	비고	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량진출입구계획(2개소)은 '개발규모'(672세대 계획) 및 '연접 도로 여건' 등을 종합적으로 고려하여 1개소로 축소 검토하고, 위치는 남측 도로변에 계획하되, 서측 도림로31길변에서 최대한 이격되도록 조정 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주출입구는 서울시 사전지문 의견을 반영하고, 일방통행으로 이루어지는 대상지 주변 교통체계를 고려하여 대림로29나길변과 도림로31길변으로 변경하여 계획하였음</li> </ul>	미반영	
2	<b>공공주택계획</b> (서울시 공공주택과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영기준 3-1-1 라목을 준수하여 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상으로 계획할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기전세주택은 관련기준에 적합하게 완화 용적률의 1/2이상으로 계획하였음</li> </ul>	반영
3	<b>건축계획</b> (서울시 공공주택과, 도시계획상임기획과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>소형평형(37·47형)이 일조가 불리한 북향으로 계획되어 향 조정 필요</li> <li>70·72·84형 단위세대가 보편적인 공동주택평면과 다르므로 「서울시 건축위원회 분야별 심의기준」 등을 준수하여 계획 필요</li> <li>대상지와 연접한 도로의 대지레벨(도림로31길 +11.7m, 대림로29길 +10.7m 등)을 고려하여 단차발생구간 등 구체적 대지 조성계획 제시 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용 39형은 동북향, 전용 50형은 남서향으로 계획하였기에 기 계획을 유지함</li> <li>서울시 건축위원회 분야별 심의 기준의(제23조제2항 관련) 완화 항목을 적용하여 단위세대 및 발코니, 입면특화 계획을 수립하였음</li> <li>추후 건축위원회 심의 시 완화 요청 및 재협의하겠음</li> <li>대지 내 레벨을 완만한 경사면으로 계획하여 주변 도로와의 대지 레벨을 맞추고 단차가 발생하지 않도록 계획하였음</li> </ul>	미반영  추후 검토  반영
3	<b>기타</b> (서울시 도시계획과, 도시계획상임기획과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주차장계획 적정성 재검토</li> <li>대림역 출입구 연결통로계획 '공익성' 측면에서 적정성 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주차장 계획은 폐지, 장기전세주택을 확보하는 방안으로 계획 변경하였음</li> <li>대림역 출입구 연결통로계획은 철회하였음</li> </ul>	반영  반영