

제261회 영등포구의회 2025년도 제1차 정례회

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

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 6. 13.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제553호로 2025년 6월 2일 영등포구청장으로부터 제출되어 2025년 6월 9일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

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

3. 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	-	18,340.4	18,340.4	-

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		18,340.4	100.0	
정비기반시설 등	소 계	3,877.0	21.1	
	도 로	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	▲11,477.4	3,877	21.1	
	제2종일반주거지역	2,986	▲2,986	-	-	
	준주거지역	-	14,463.4	14,463.4	78.9	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-A	소로1-A	폭원 확장 및 연장 확대 - B = 8m → 10m - L = 164m → 168m	정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 구역내 도로구간 폭원 확장 및 연장
소로2-C	소로2-C	연장 축소 - B = 90m → 86m	정비사업 내 해당 구간 연장 축소
소로2-D	소로2-D	연장 확대 - L = 63m → 68m	정비사업 구역 도로 폭 확장에 따라 노선 분리를 위한 연장 축소
소로3-4	소로3-4	연장축소 - B = 6m → 6~8m	정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 구역내 도로구간 폭원 확장
소로3-A	소로3-A	연장축소 - L = 104m → 79m	정비사업 구역 도로 폭 확장에 따라 노선 분리를 위한 연장 축소
-	소로3-B	도로 신설 - B = 6m, L = 138m	정비구역 주변지역 원활한 소통을 위해 도로 확폭

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	면적(m ²)
공동 이용 시설	소 계	2,738.28
	경로당	332.40
	주민운동시설	230.00
	어린이놀이터	862.00
	어린이집	332.12
	작은도서관	182.36
	다함께돌봄센터	70.00
	주민공동시설	729.40
관리사무소		75.54
근린생활시설		7,947.32

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(등)
	명칭	면적(m ²)		철거 후 신축
신설	대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	18,340.4	대림동 805-20 번지 일대	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	· 주택공급계획									
	구분(전용면적)				계	분양주택	임대주택			
							재개발임대	장기전세		
	합 계				653세대 (100.0%)	377세대 (57.7%)	31세대 (4.7%)	245세대 (37.5%)		
	60m ² 이하	40m ² 이하			17세대 (2.6%)	4세대 (0.6%)	13세대 (2.0%)		-	
50m ² ~60m ² 이하			280세대 (42.9%)	71세대 (10.9%)	13세대 (2.0%)	196세대 (30.0%)				
60m ² ~85m ² 이하				356세대 (54.5%)	302세대 (46.2%)	5세대 (0.8%)	49세대 (7.5%)			
건축물의 건축선에 관한 계획	·건축한계선 : 획지 대지경계부 3m									
기타사항에 관한 계획	·공개공지 : 대림역 6번 출구 인근									

- 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
	18,340.4m ²	14,463.4m ²	3,877m ²	1,880.7m ²	1,157m ²	3,822.1m ²	-
공공시설 부담기준	·공공시설 부담기준 면적: 4,483.65m² ·공공시설 제공면적(순부담): 839.3m²						
용적률	·기준용적률 : 190% ·상한용적률 : 204% ·법적상한용적률 : 500% (패키지 허용용적률 적용)						

8) 임대주택 및 장기전세주택의 건설에 관한 계획

- 재개발 의무 임대주택 계획

구분	계획내용					
재개발 임대주택 건설계획	구분	주택규모(m ²)		세대수	전체 비율 (%)	임대주택 비율(%)
		전용면적(m ²)	공급면적(m ²)			
	합계			31	15.12	100
	40m²이하	39.98	57.42	13	6.34	41.94
	50m²~60m²이하	50.38	71.64	13	6.34	41.94
60m²~85m²이하	70.40	103.71	5	2.44	16.12	

- 공공주택(장기전세주택) 계획

구분	계획내용					
장기전세주택 확보계획	구분	주택규모(m ²)		세대수	연면적(m ²)	비고
		전용면적(m ²)	공급면적(m ²)			
	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		

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
2022.11.04.	입안제안 사전검토 신청(토지등소유자→구)
2023.03.06.	市 사전검토 요청(구→市 공공주택과)
2023.04.07.	市 사전검토회의(市 공공주택과) ※ 의견제시
2023.11.23.	정비계획 입안 제안(주민)
2024.01.16.~02.15.	관련부서(기관) 협의
2024.04.23.	정비계획(안) 조치계획 제출(토지등소유자→구)
2024.07.22.	市 사전자문(市 공공주택과) ※ 의견제시
2024.11.22./12.12.	추정분담금 검증(1차/2차) ※ 조건부의결
2025.01.22.~02.07.	관련부서(기관) 재협의
2025.02.25.	정비계획(안) 조치계획 제출(토지등소유자→구)
2025.03.27.~04.30.	주민 공람공고
2025.04.16.	주민설명회 개최

5. 검토의견

○ 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 적정한 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.