

도림1구역 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025.09.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

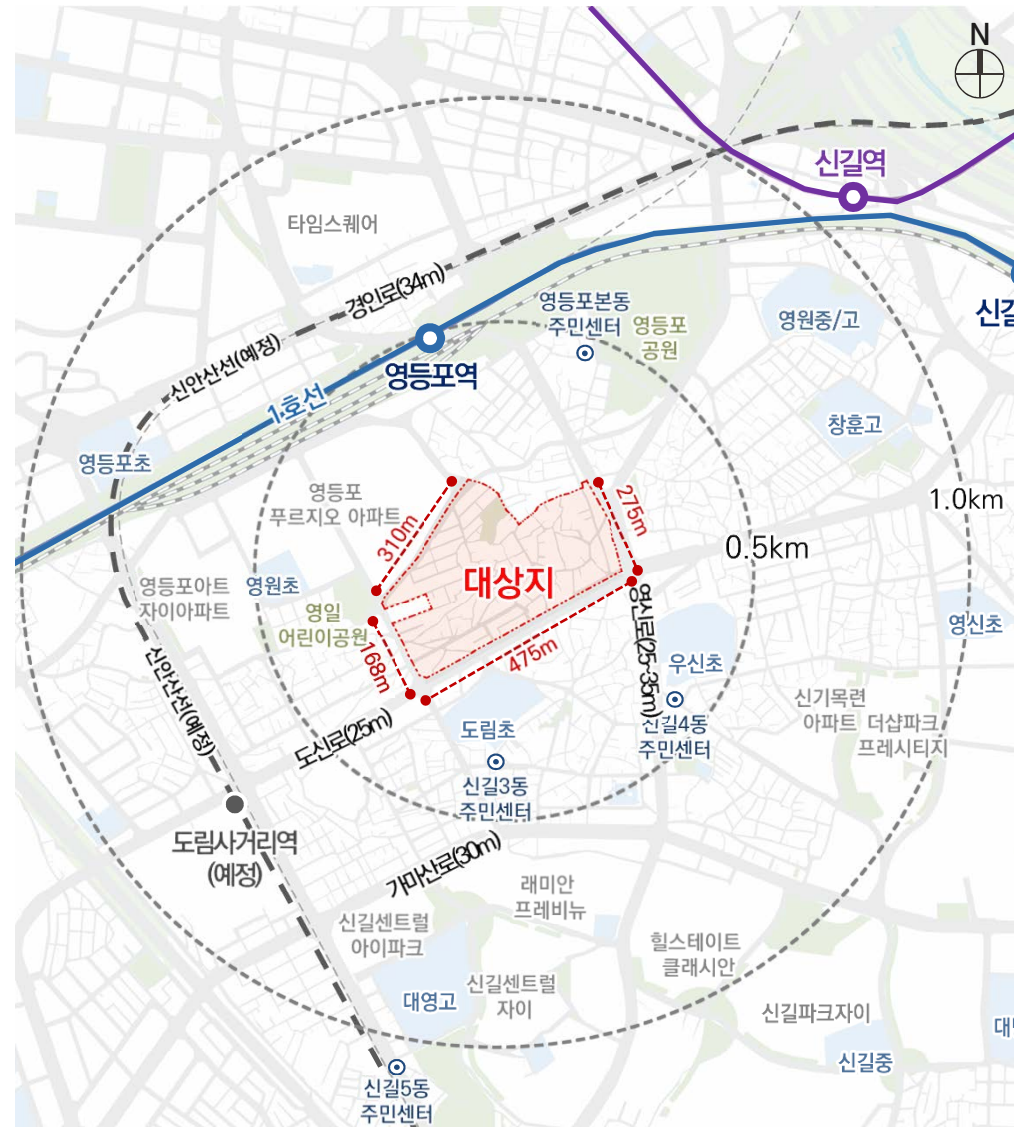
■ 배경 및 목적

- 2022년 8월 서울시 공모를 통해 공공재개발 후보지로 선정 되었으며, 2025년 5월 사전기획 완료함
- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경을 개선하고자 주택정비형 공공재개발사업구역을 지정하고 정비계획을 수립하고자 함

■ 대상지 개요

위 치	영등포구 도림동 26-21번지 일대
면 적	106,985.0㎡
용도지역 /지구	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층 이하) 제2종일반주거지역 준공업지역
사업방식	주택정비형 공공재개발사업
사업시행자	한국토지주택공사(LH)

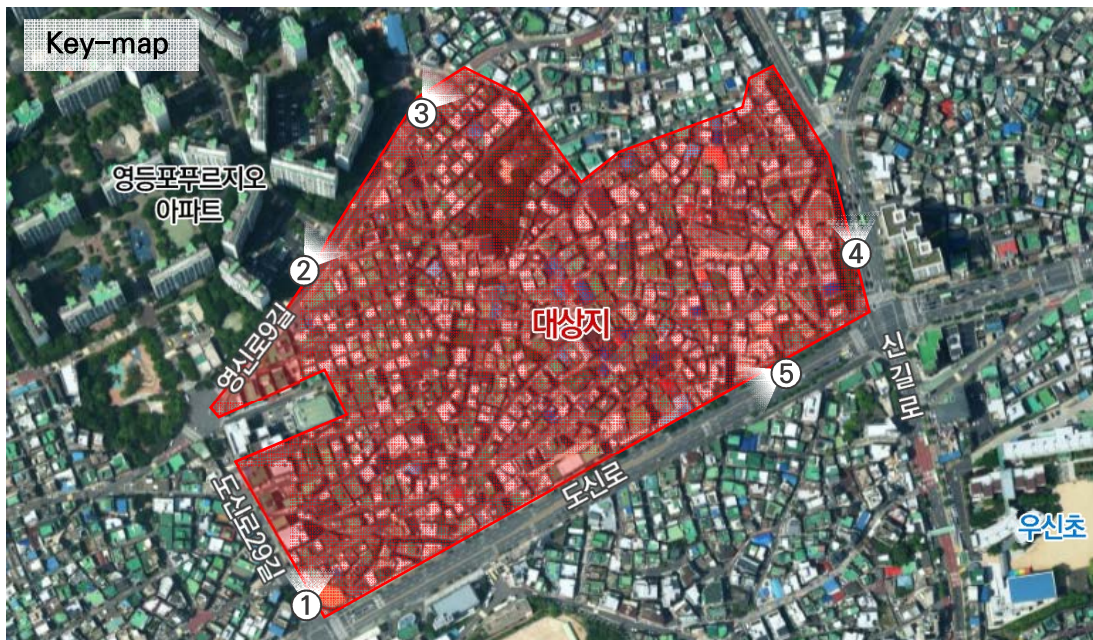
■ 위치도



2022. 08. 25.	서울시 후보지 선정위원회 최종 선정
2024. 03. 26.	서울시 공공재개발 사전기획 신청
2024. 04. 22.	도림1구역 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
2024. 06. 14.	도림1구역 사전기획 워킹그룹회의(2회차 진행)
2024. 07. 15.	도림1구역 1차 자문회의
2024. 12. 23.	도림1구역 2차 자문회의
2025. 02. 21.	도림1구역 3차 자문회의
2025. 03. 25.	도림1구역 사전기획 주민설명회
2025. 05. 01.	도림1구역 사전기획 수립 완료
2025. 07. 17.~ 08. 19.	도림1구역 정비계획(안) 주민 공람
2025. 07. 31.~ 08. 22.	도림1구역 정비계획(안) 관련부서 협의
2025. 07. 23.	도림1구역 정비계획(안) 주민설명회

■ 정비구역 결정(안)

대상지는 저층의 노후 주거시설이 주로 분포하고, 일부 연접한 도로 내 단차가 있음





도시관리계획 현황

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 준공업지역

상위·관련계획

- 2040 서울 도시기본계획
- 2030 서울생활권계획
- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획

토지 현황

전체 필지수	796필지(100.0%)
사유지	733필지(92.1%)
국·공유지	63필지(7.9%)

건축물 현황

동수	568동
노후도	노후불량건축물 85.4%
세입자 비율	803/1,166가구(68.9%)

정비계획(안)

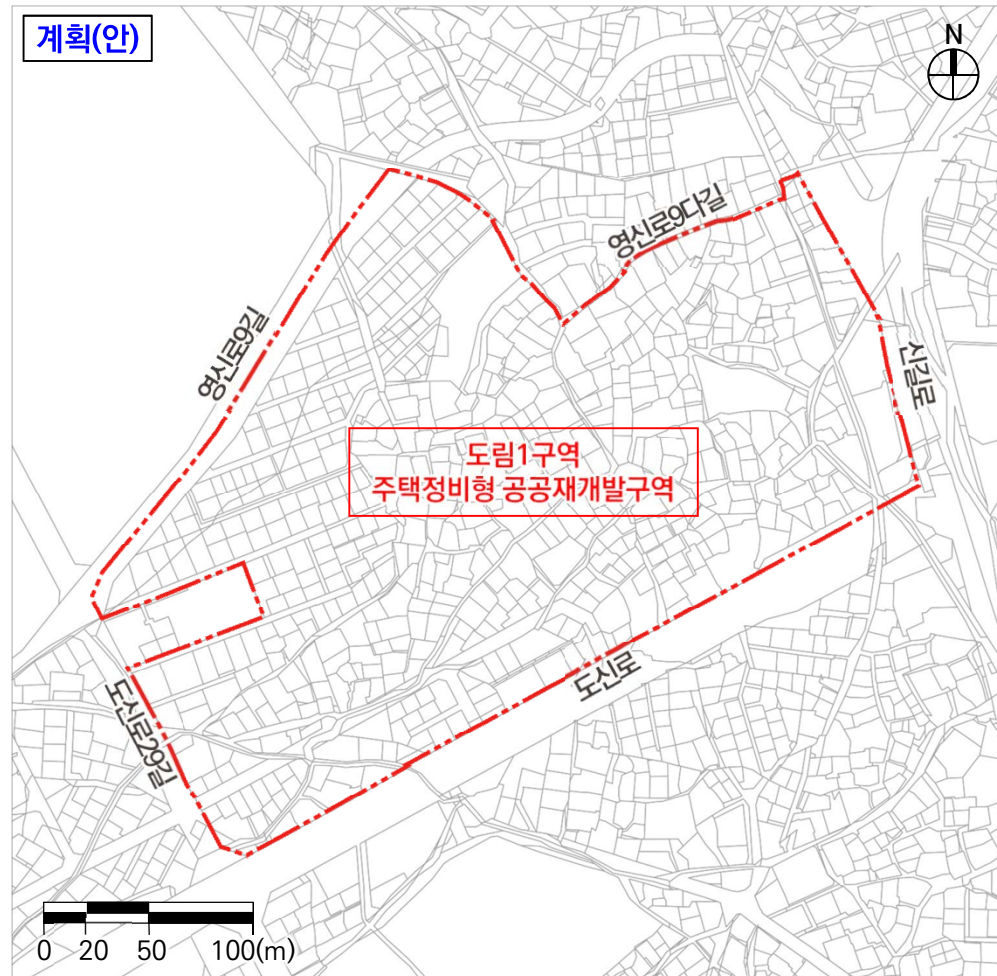
■ 정비구역 결정(안)

도림동 26-21번지 일대 정비구역 지정을 통한 효율적 토지이용 및 주택공급 촉진

구 분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발구역	영등포구 도림동 26-21 일대	106,985.0

지정 사유

- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위한 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정



■ 토지이용계획(안)

공동주택 용지 조성 / 도로(도로 확폭), 공원(신설) 등 공공시설 조성계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		106,985.0	100.0	
획지	소계	86,250.0	80.6	
	획지	86,250.0	80.6	제3종
정비 기반시설 등	소계	20,735.0	19.4	
	도로	10,935.0	10.2	
	공원	7,600.0	7.1	2개소
	공공청사	2,200.0	2.1	



획지는 제2종(7층), 제2종 → 제3종일반주거지역 상향, 기반시설은 종전 용도지역 유지

■ 정비계획(안)

상한용적률 270.8% 이하 / 법적상한 300% 이하 / 최고높이 150m 이하 계획 수립

구 분		계획(안)
구역면적		106,985.0㎡
획지면적		86,250.0㎡
주용도		공동주택 및 부대복리시설
건폐율		50% 이하
용적률	기준	210.0%
	허용	242.2%
	상한	270.8%
	법적상한	300.0%
높이(최고층수)		150m 이하(45층)
순부담 면적	계	10,362.5㎡
	토지	7,468.9㎡
	건축물	2,893.6㎡
건축한계선		• 도신로, 신길로 변 : 5m 이상 • 그 외 도로 : 3m 이상
공공 보행통로		• 폭원 15m 내외
배치구간		• 연도형상가 배치구간 : 신길로 및 도신로변 일부구간 • 커뮤니티시설 배치구간 : 공공보행통로 및 공원 변



■ 건축계획(안)

용적률 : 300.0% / 세대수 : 2,500세대 / 높이 : 지상45층
 도시로변 가로 경관을 고려하여 건축형태의 다양성 확보를 위한 주동 배치

구 분		계획내용
용도		공동주택 및 부대복리시설
건폐율		21.6%
용적률		300.0%
연 면 적 (㎡)	전체	402,377.5㎡
	지상	262,603.5㎡
	지하	139,774.0㎡
높이		지하 2층 / 지상 45층
세대수 (임대세대)		2,500세대 (626세대)
		60㎡ 미만 451세대 (489세대)
		60㎡~85㎡ 1,038세대 (137세대)
		85㎡ 초과 385세대
대지조성 계획		3단 구성 (+17m / +22m / +25m)
주차대수 (법정주차)		3,530대 (법정 : 2,650대)



■ 조감도



행정절차 이행사항

■ 관련부서협의 등 이행사항

구 분		내 용
관련부서협의	서울시	• 총 30건 (반영 2건 / 미반영 1건 / 검토 후 반영 26건 / 기타 1건)
	영등포구	• 총 27건 (반영 3건 / 검토 후 반영 24건)
	유관기관	• 총 3건 (반영 1건 / 검토 후 반영 2건)
주민설명회		• 2025.07.23.(수), 14:00
공람공고		• 2025.07.17.~2025.08.19.

주요 협의의견 및 조치계획

■ 토지이용계획에 관한 사항

구분	주요 의견	조치계획(안)	비고
공원 조성	두 개의 분할된 공원은 면적이 협소하여 활용도가 떨어지므로 하나의 통합된 일단의 공원으로 검토할 것	공원 위치에 따른 대안별 장단점 검토를 통해, 유동인구가 많은 도로 변에 2개소로 분산하여 배치하였음	미반영
	부득이 분할하여 조성할 경우 소공원은 시설율이 20% 이하로 제한되므로 어린이공원(시설율 60% 이하)으로 변경 검토할 것	신길로 변 소공원은 어린이 공원으로 변경하여 반영하였음	반영



향후 추진절차

영등포구 의회 의견청취 이후 서울시 입안 등 절차진행 예정

