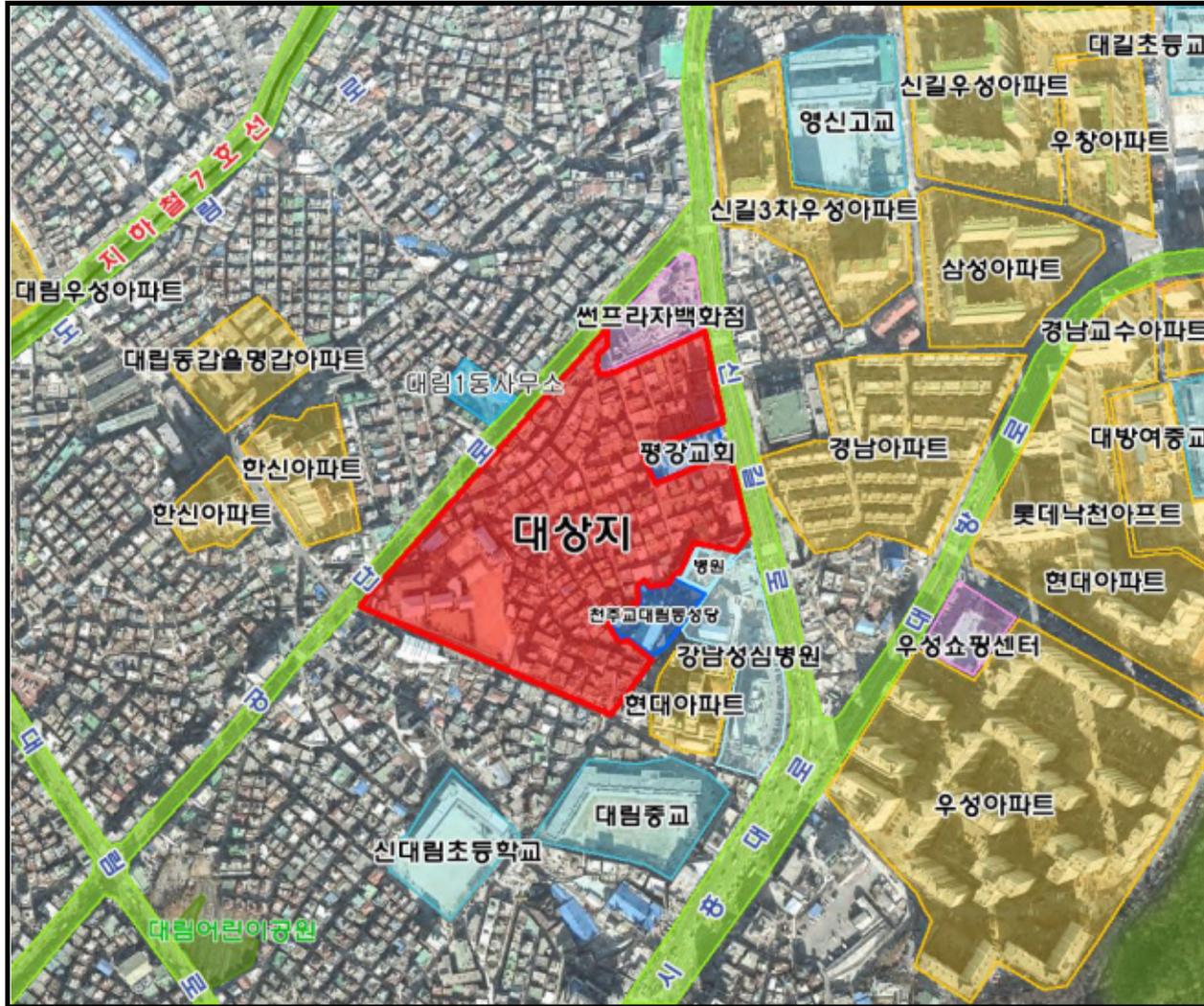


영등포구 대림3 주택재건축 정비구역지정

[영등포구 대림동 917-49번지 일대]



■ 위치도



■ 위치

- 영등포구 대림동 917-49번지 일대

■ 면적

- 53,289.00 m²

■ 용도지역 · 용도지구

- 제2종 일반주거지역 (7층이하) : 30,115.44 m²
- 제2종 일반주거지역 : 23,173.25 m²
- 제3종 일반주거지역 : 0.31 m²



■ 정비구역결정도(안)

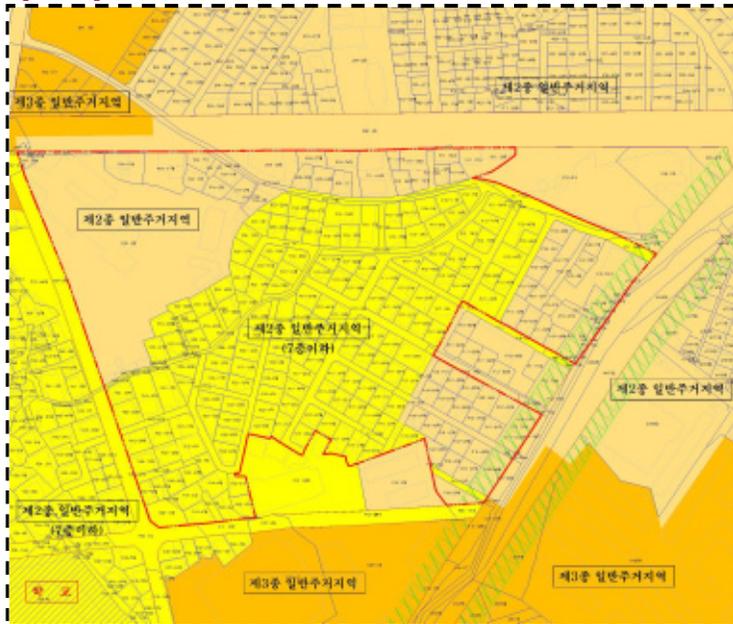


정비구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
영등포구 대림3 주택재건축 정비구역	영등포구 대림동 917-49번지 일대	53,289.00	-

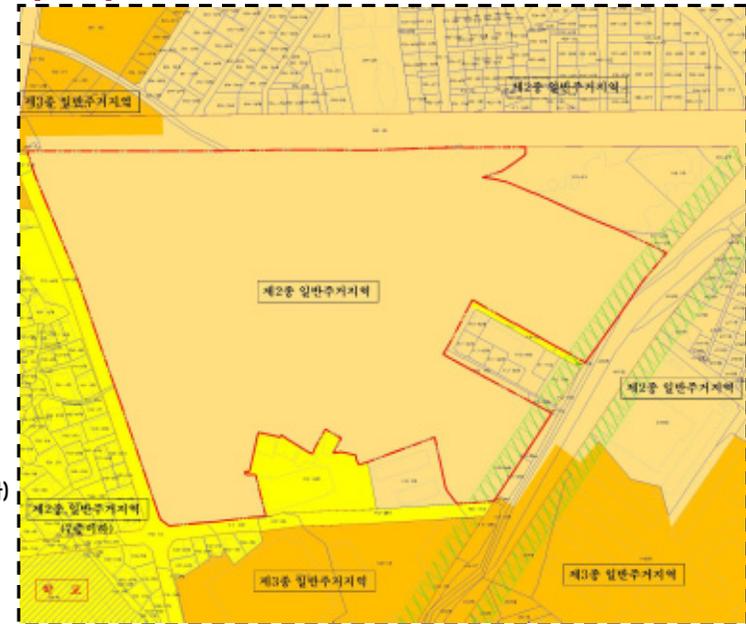
■ 용도지역결정도(안)

구분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	증·감		
주거 지역	소 계	53,289.00	53,289.00	-	100.00
	제2종 일반주거지역 (7층이하)	30,115.44	-	감)30,115.44	0.00
	제2종 일반주거지역	23,173.25	53,289.00	증)30,115.75	100.00
	제3종 일반주거지역	0.31	-	감)0.31	0.00

[기 정]



[변 경]



■ 도시계획시설결정도(안)

[기 정]



[변 경]

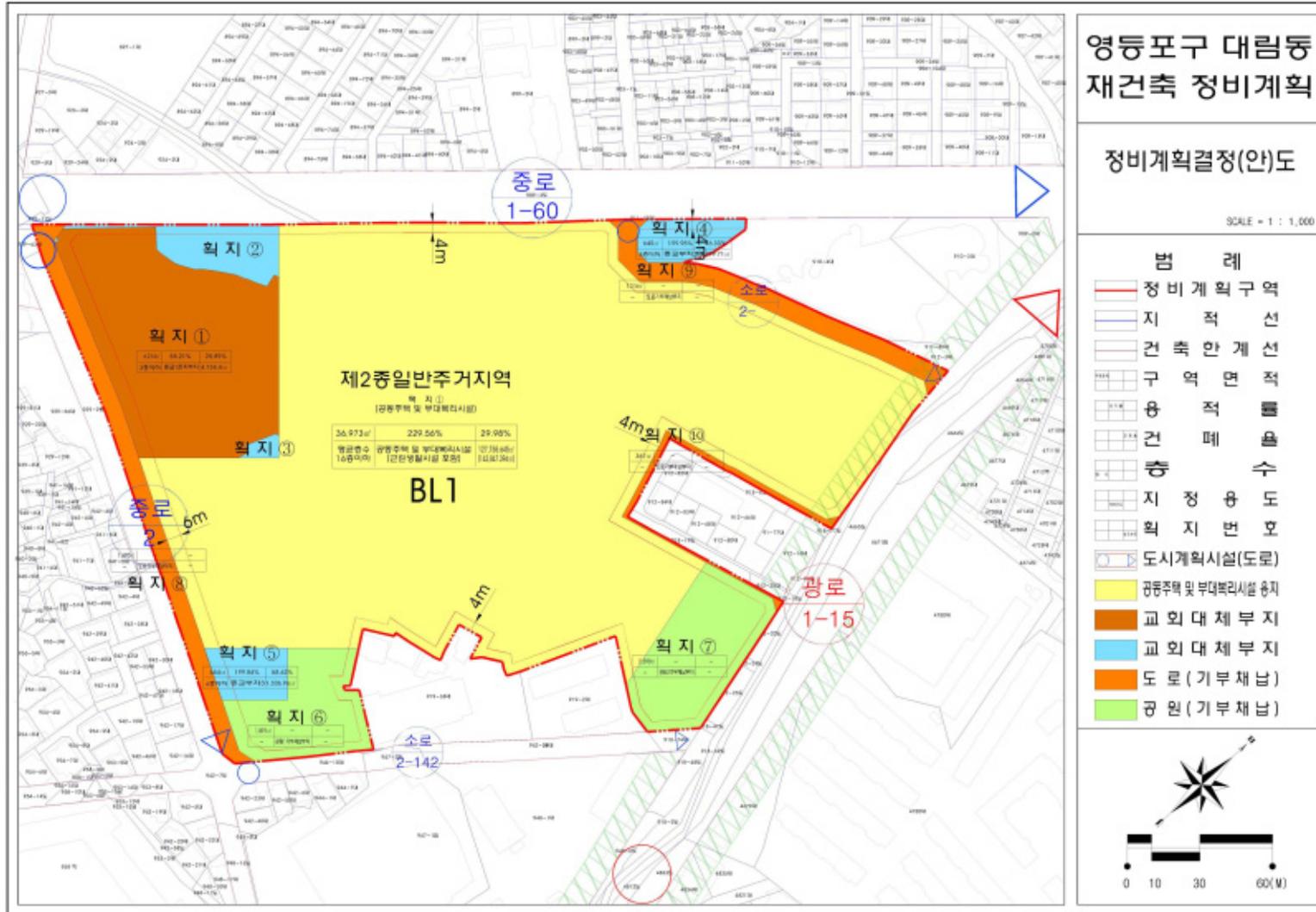


- 정비계획구역
- 지적 선
- 획 지 선
- 도시계획시설(대로이하)
- 도시계획시설(대로이상)
- 공원·녹지

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
정비구역	53,289.00	100.00	
대지면적	36,973.00	69.38	- 공동주택 및 부대복리시설 부지
존치 및 대체부지면적	8,662.00	16.26	- 살레시오 수녀원 존치부지 및 대체부지, 2개소의 교회 대체부지 면적
공원	4,281.00	8.03	- 구역면적의 5% 기준 이상으로 확보 - 기부채납 면적 : 4,103m ² - 국공유지 면적제외
도로	3,373.00	6.33	- 사업부지와 접하고 있는 도로 8m 이상 확보 - 기부채납 면적 : 3,024m ² - 국공유지 면적제외



정비계획결정(안)



■ 건축계획(안)

구 분	내 용	비 고
도시계획관련 사항	제2종 일반주거지역	
구역면적	53,289.00㎡	
대지면적	36,973.00㎡	
건축면적	11,084.09㎡	
연 면 적	127,755.645㎡ (임대포함 연면적 : 143,847.396㎡)	
세 대 수	688세대 (임대세대수 : 111세대)	
건 폐 율	29.98%	
용 적 륜	229.56%	
건축규모	지하 3층, 지상11~20층 (평균층수 16층 이하), 아파트 11개동	
주차대수	1,108대 (법정주차대수 : 1,004대)	

배치도



■ 조감도



■ 관련기관(부서)협의 내용검토

○ 서울특별시 관련부서

구분	관련실과 의견	조치 계획	반영 여부
주거 정비과	1. 단지내의 통경축 및 개방감 확보를 위해 건폐율 하향 조정 (현재 33.54%) 및 4호 연립이하의 동배치 등의 검토가 필요함	-건폐율 29.98%로 하향 계획하고 6호연립으로 구성된 3동은 독창적인 디자인으로 구성하여 단지의 랜드마크의 역할 하도록	① 부분 반영
	2. 주상복합아파트는 지양하고 불가피한 경우 최소한으로 계획	-기존 구역내 상가 건축물이 상당수 차지하고 있으나, 최소한의 면적으로 변경 계획함 (19,976.190㎡→16,159.115㎡)	반영
	3. 101 가동, 나동 및 103동은 소음 관련하여 이격하거나 소음방지 대책	-건축한계선 4m이상 설정하여 대지경계선에서 이격하고 소음방지 대책은 소음영향평가시 반영	반영
	4. 구역내 기존 종교시설의 존치 및 대체부지로 획지되는 부분은 각 획지별로 건축물 밀도계획을 수립하여 정비계획에 반영	-존치 및 대체부지 등 각 획지별로 건축물 밀도계획 수립	② 반영
도시 관리과	1. 정비구역의 구역계의 정형화	-평강교회, 썬프라자, 성당, 병원을 제외하고 구역계 정형화 시킴	반영
	2. 건축한계선이 부분적으로 설정되어 있어 불합리하므로 종교시설부지 등에도 연속적으로 설정	- 건축한계선 연속적으로 설정(정비계획도면 참고)	③ 반영
	3. 종교부지-3은 맹지로 계획되어 부적합함	- 종교부지-3은 서측도로변으로 직접 연결되어 맹지가 되지 않음	반영
	4. 공원부지의 통합	-통합 위치가 적정한 20m도로변은 소유자들이 현 위치의 상권을 유지할 수 있도록 요구하였으며, 공원을 통합하는 것보다 현 계획이 인근 주민들의 이용에 있어 공공성을 부여한다고 판단됨.	④ 미 반영
도시 계획 상임 계획단	1. 단지 주/부출입구에 일정구간의 완화차로 확보	- 주출입구는 수녀원 존치로 완화차로 확보 어려움 - 부출입구는 근린생활시설 이용자에 대한 통행로로 교통량이 적어 완화차로 확보 불필요함.	미 반영
	2. 보행자의 개방감 확보를 위해 북서측 20m도로 및 북동측 25m 도로변의 건축선 후퇴 검토 요망	-건축선 3m 후퇴에서 4m이상으로 후퇴	반영



○ 영등포구 관련부서

구분	관련실과 의견	조치 계획	반영 여부
건축과	1. 해당부지의 종로2에 면한 주출입구는 기 정비구역지정 된 대림1동 제1재건축정비사업(929-56일대)의 주출입구 및 부출입구와 인접하므로 동선흐름의 정체가 우려됨	-제1재건축정비사업의 주출입구 및 부출입구와 사업대상지 주출입구 위치를 일치시켜 동선흐름을 방해하지 않도록 함 ⑤	반영
	2. 평강교회 주변 6m도로의 확폭은 향후 평강교회의 노상 주정차가 우려되오니 '6m확폭을 위한 기부채납분'을 '부출입구가 면한 8m도로 확폭' 및 '신길로 25m도로의 가감차선'에 설치하는 방안 검토바람	-평강교회 주변 기존 4m도로는 협소하여 6m도로 확폭이 불가피하며, 부출입구 부분은 기존 6m도로를 8m도로 이미 확폭하였으며, 신길로 25m도로 근린생활시설 진출입 도로로 교통량이 많지 않아 가감차선이 불필요	부분 반영
	3. 차량동선이 단지를 가로지르지 않도록 지하주차장 출입구를 배치	-차량동선이 단지를 가로지르지 않도록 최대한으로 배치계획하고 지하 주차장 출입구를 배치함 ⑥	반영
	4. 주택건설기준 등에 관한 규정 제26조에 의거 단지의 도로 폭 적정 여부 검토	-단지의 도로 폭 적정 여부 검토하여 단지내 10m도로로 확보하여 반영함	반영
	5. 자투리로 나뉘어진 종교부지(대체부지)-1,2,3을 통합	-종교부지1,2,3은 각 다른 종교시설로써 현재의 위치에서 근접한 거리에 대체조성하였기 때문에 통합 불가능	미 반영
	6. 공원의 위치를 대림1동 제1재건축정비사업(929-56일대)의 공원과 조화되게 디지털단지 20m도로 측에 설치	-20m대로변은 기존 상권을 유지해달라는 주민들의 요청으로 인하여 근린생활시설 계획을 변경할 수가 없기 때문에 현 계획대로 공원을 배치하는 것이 인근주민들의 이용에 있어 공공성을 부여한다고 판단됨	미 반영
	7. 대지 내 고저차 5~6m를 활용하여 단지구성	- 반영함 ⑦	반영
	8. 주택건설기준 등에 관한 규정 제50조에 의거 근린생활시설은 세대당 6㎡이하로 하기 바람	-주택건설기준 등에 관한 규정 제7조3항 특례적용에 의거 세대당 6㎡이상 계획이 가능함 ⑧	미 반영



구분	관련실과 의견	조치 계획	반영 여부
도시 경관과	1. 획지6,7로 계획된 공원은 1개소로 통합하고 공공성있는 위치 (주간선도로인 공단로 변)에 배치	-20m대로변은 기존 상권을 유지해달라는 주민들의 요청으로 인하여 근린생활시설 계획을 변경할 수가 없기 때문에 현 계획대로 공원을 배치하는 것이 인근주민들의 이용에 있어 공공성을 부여한다고 판단됨	미 반영
	2. 건축한계선은 도로에 접한 구간에 일률적으로 지정	- 일률적으로 지정 반영함	반영
공원 녹지과	1. 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조에 의거 단지면적에 대한 1백분의 30의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경식재를 하여야 함	-주택건설기준 등에 관한규정 제29조 1항에 의거 전용면적 85㎡ 이하인 주택이 전체세대수의 2/3이상으로 계획되어 있으므로 「건축법」 제32조의 규정의거 15%이상만 계획하면됨	⑨ 부분 반영
	2. 동선 및 보행 접근성이 높은 곳으로 휴게공간, 어린이놀이터 등 조경시설을 배치	- 주민들의 접근이 편리한곳에 반영함	⑩ 반영
도로과	1. 신설되는 북측 도시계획시설(소로2-)의 일부가 사유지까지 포함하므로 도로개설 가능여부가 불명확하므로 정비구역 지정시 그 사유지를 포함하여 기부채납 가능 여부 재검토	- 일부가 사유지임에 따라 정비구역으로 포함하여 기부채납함	반영
	2. 남서측 15m(소로2→중로2) 구간은 2005년도 그린파크 사업으로 시행된 구간이므로 확폭 시공시 동 구간에 대한 그린파크 시설 존폐여부를 우리구 교통행정과와 협의	- 교통영향평가지 반영	추후 반영
○ 유관기관 관련부서			
남부 교육청 (재정 과)	1. 현재 서울신대림초등학교의 학생수용을 보면, 동 사업완료(예정)에 따른 증가학생을 수용할 경우 2012년에는 22학급 급당인원 22.9명으로 현 시설로써도 학생수용이 가능할 것으로 판단되나, 2. 중학교의 경우에는 현재 인근 중학교는 평균 급당인원이 36.7명(기준35명)으로 과밀학급 상태이고, 주택재건축 완성년도인 2012년에도 대림동 · 신길동 소재 중학교의 수용여건이 전반적으로 어려움을 회신합니다.	-본 구역은 학교확보필요권역이 아니므로 향후 인구 증가에 따른 학생수 증가에 대한 필요조치는 교육청 및 유관부서에서 별도 계획을 수립하여야 함	미 반영

다.



감 사 합 니 다.



● 6호연립 배치에 관한 방안



[4호연립이하의 디자인]



[104동 6호연립디자인]



[105동 6호연립디자인]



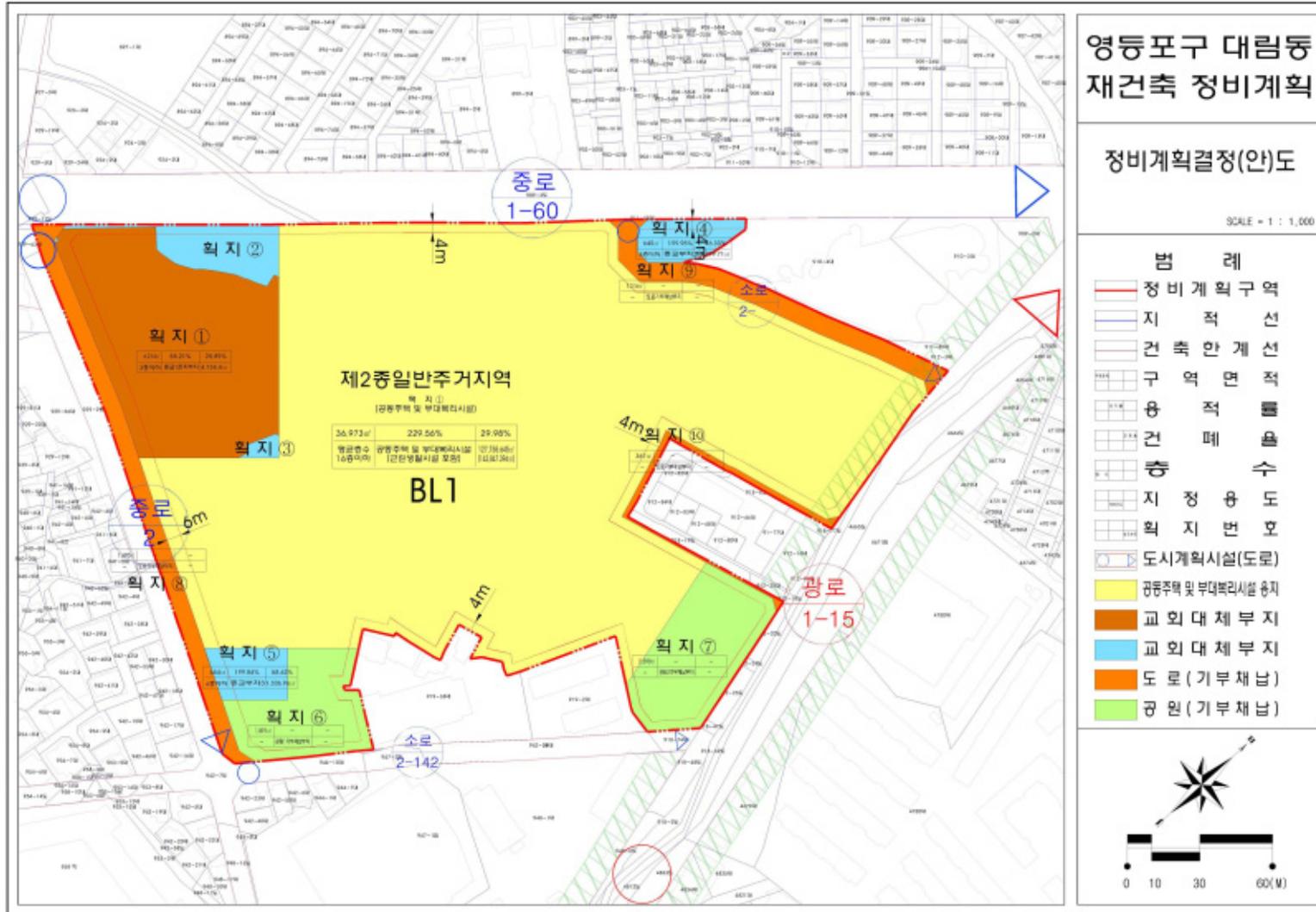
[108동 6호연립디자인]

■ 건축시설계획

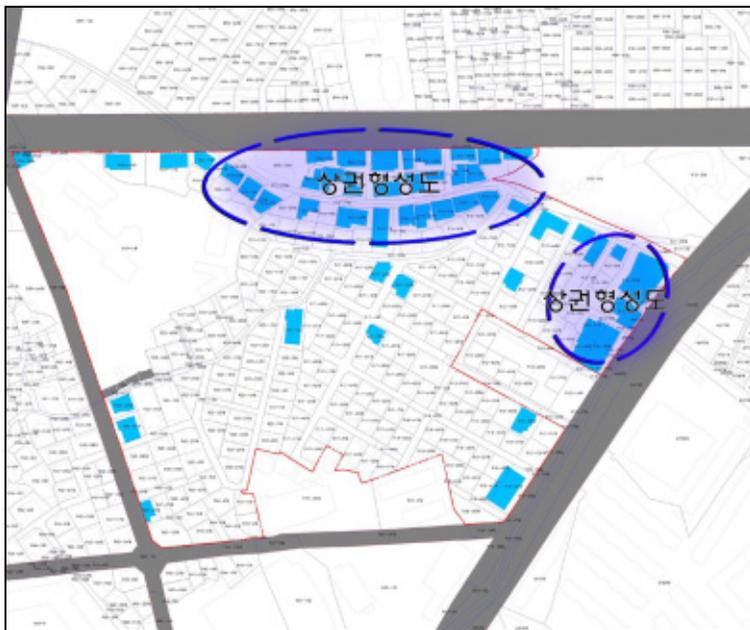
결정 구분	구역 구분		획지구분		위치	연면적 (임대포함,㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (임대포함,%)	높이 층수																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																								
신규	영등포구 대림3 주택재건축 정비사업	53,289	택지1	36,973.00	917-49번지일대	127,755.645 (143,847.396)	공동주택 및 부대복리시설	29.98	229.56 (258.90)	평균 16층																		
			획지1	6,214.00	929-1번지일대	4,734.40	살레시오수녀원존치부지	25.89	55.21	3층이하																		
			획지2	1,002.00	929-1번지일대		살레시오수녀원 대체부지																					
			획지3	152.00	929-1번지일대		살레시오수녀원 대체부지																					
			획지4	640.00	911-26번지일대	1,279.71	주님의교회 대체부지	46.30	199.95	5층이하																		
			획지5	654.00	942-10번지일대	1,306.96	삼일교회대체부지	58.62	199.84	6층이하																		
			획지6	1,891.00	944-5번지일대	공원1(기부채납)																						
			획지7	2,390.00	912-51번지일대	공원2 - 기부채납 2,212㎡, 국공유지 178㎡																						
			획지8	1,690.00	909-2번지일대	도로 - 기부채납 1,679㎡, 국공유지 11㎡																						
			획지9	1,316.00	911-12번지일대	도로 - 기부채납 1,029㎡, 국공유지 287㎡																						
획지10	367.00	918-19번지일대	도로 - 기부채납 316㎡, 국공유지 51㎡																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">사업규모</th> <th colspan="3">세대 규모(기준)</th> </tr> <tr> <th>60㎡ 이하</th> <th>60~85㎡ 이하</th> <th>85㎡ 초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수기준</td> <td>300세대이상 (총688세대)</td> <td>23.98% (165세대)</td> <td>44.04% (303세대)</td> <td>31.98 (220세대)</td> </tr> <tr> <td>연면적기준</td> <td>전체</td> <td colspan="2">57.37%(50%이상)</td> <td>42.63%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 전체연면적 127,688.02㎡ (85㎡이상 연면적 : 54,430.86㎡) * 임대주택 공급규모(총111세대) • 60㎡ 이하 : 66세대(60%) • 60~85㎡ : 45세대(40%)</p>								사업규모		세대 규모(기준)			60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	세대수기준	300세대이상 (총688세대)	23.98% (165세대)	44.04% (303세대)	31.98 (220세대)	연면적기준	전체	57.37%(50%이상)		42.63%
사업규모		세대 규모(기준)																										
		60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과																								
세대수기준	300세대이상 (총688세대)	23.98% (165세대)	44.04% (303세대)	31.98 (220세대)																								
연면적기준	전체	57.37%(50%이상)		42.63%																								
건축물의 건축선에 관한 계획			<p>°건축한계선 - 인접대지 경계부분 : 4m이상 (인접대지와 간격유지 및 인도부속형 대지내공지로 조성)</p>																									



정비계획결정(안)도



● 20m대로변 공원통합에 대한 대책방안

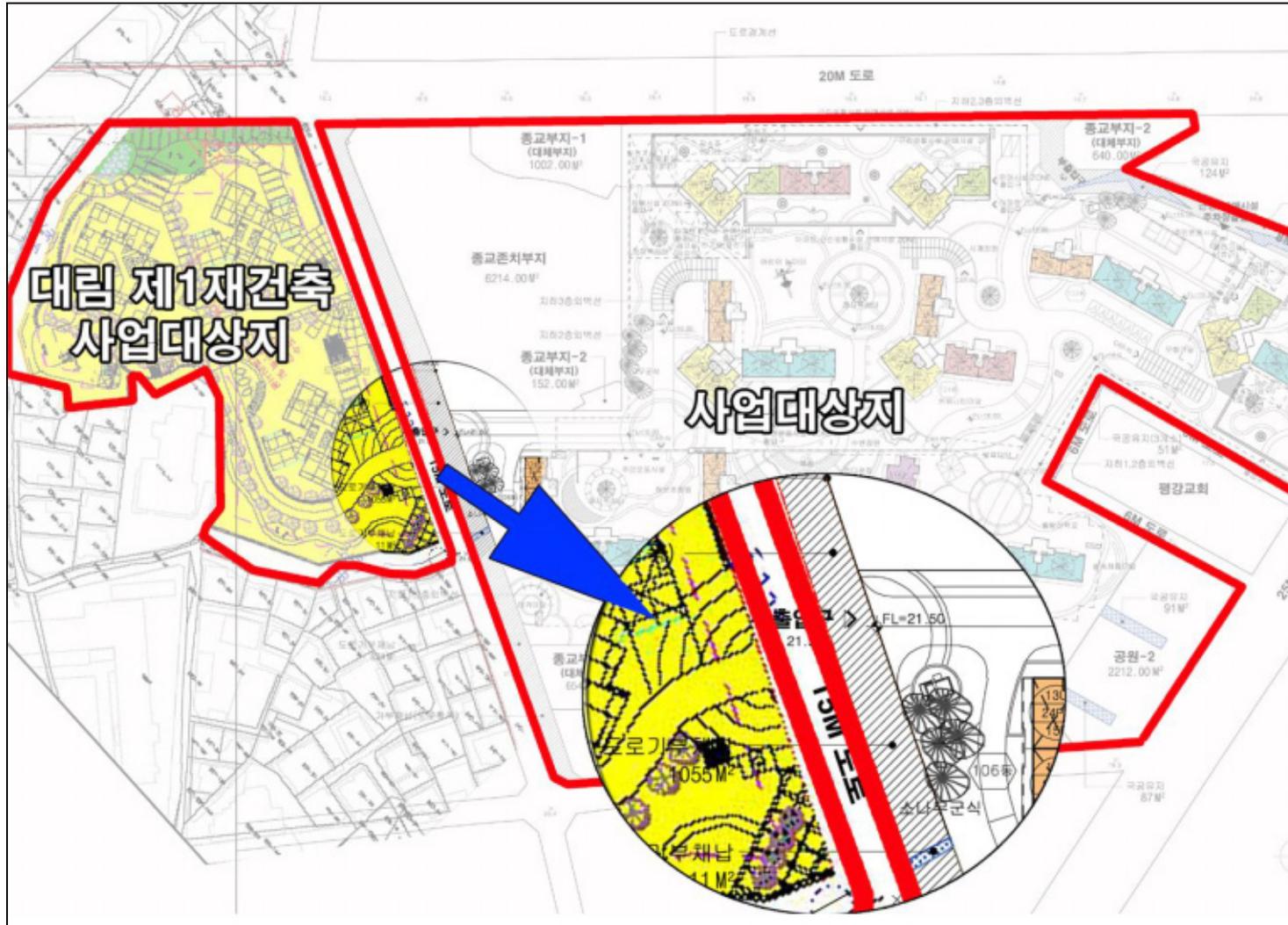


[기존 상권 형성도]



[기존 상권 유지 및 공원 이용 예상도]

- 제1재건축정비사업의 출입구와 사업대상지 출입구의 동선 정체 방안



● 단지안 차량동선 흐름도 변경안

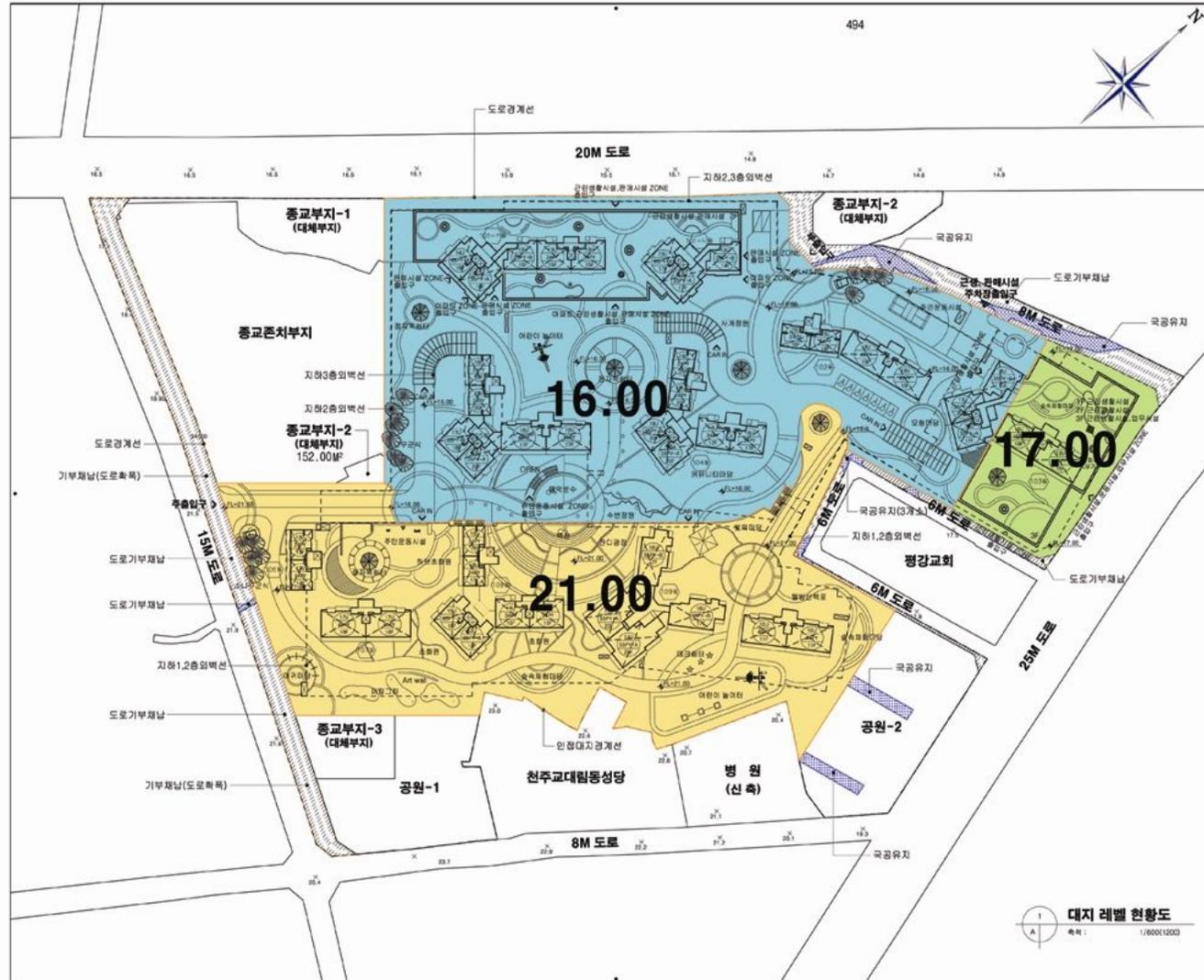


◀ 변경전 교통흐름도



변경후 교통흐름도 ▶

● 단지레벨 차이를 활용한 단지배치 구성



● 주택건설기준등에 관한 규정 제7조 3항 특례적용

③ 제6조 제2항의 규정에 의하여 상업지역안에 주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조·제13조, 제50조·제52조·제53조의 규정을, 폭12미터 이상인 일반도로(주택단지 안의 도로를 제외한다)와 연결하여 주택을 주택외의 시설과 복합건축물(주택 외의 시설의 바닥면적의 합계가 당해 건축물 연면적의 5분의 1 이상인 경우에 한한다)로 건설하는 경우에는 제9조·제10조·제13조 및 제50조의 규정을 적용하지 아니한다.(1999. 9. 29 본항개정)

•제9조 [소음 등으로부터의 보호] ① 공동주택을 건설하는 지점의 소음도가 건설교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시하는 소음측정기준에 의하여 65데시벨 이상인 경우에는 공동주택을 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭20미터 이상인 일반도로 기타 소음 발생시설(설치계획이 확정된 시설을 포함한다)로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 배치하거나 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치하여 당해 공동주택의 건설지점의 소음도가 65데시벨 미만인 되도록 하여야 한다.

② 공동주택·어린이놀이터·의료시설(약국을 제외한다)·유치원·보육시설 및 경로당(이하 이 조에서 "공동주택 등"이라 한다)은 다음 각 호의 시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 이를 배치하여야 한다. 다만, 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(석유판매취급소를 포함한다)의 경우에는 당해 주유소로부터 25미터 이상 떨어진 곳에 공동주택 등(어린이놀이터·유치원 및 보육시설을 제외한다)을 배치할 수 있으며, 시내버스 차고지에 설치된 자동차용 천연가스 충전소(가스저장 압력용기 내용적의 총합이 20세제곱미터 이하인 경우에 한한다)의 경우에는 당해 자동차용 천연가스충전소로부터 30미터(산업자원부장관이 정하여 고시한 기준에 적합한 방호벽을 설치하는 경우에는 25미터)이상 떨어진 곳에 공동주택 등(유치원 및 보육시설을 제외한다)을 배치할 수 있다.

* 제10조 [공동주택의 배치] ① (1996. 6. 8 본항 삭제)

② 도로(주택단지 안의 도로를 포함한다) 및 주차장(지하 또는 필로티 기타 이와 유사한 구조에 설치하는 주차장 및 차로를 제외한다)의 경계선으로부터 공동주택의 외벽(balcony 기타 이와 유사한 것을 포함한다. 이하 같다)까지의 거리는 2미터 이상 띄어야 하며, 그 띄운 부분에는 식재 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

* 제13조 [기준척도] 주택의 평면 및 각 부위의 치수는 건설교통부령이 정하는 치수 및 기준척도에 적합하여야 한다. 다만, 건설교통부장관이 인정하는 특수한 설계·구조 또는 자재로 건설하는 주택의 경우에는 그러하지 아니하다.(1994.12.30 본조 개정)

* 제50조 [근린생활시설 등] ① 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점(이하 "근린생활시설등"이라 한다)을 합한 면적은 매세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적(부대시설의 면적을 제외하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다. 이하 이 조, 제53조 및 제55조에서 같다)이 500제곱미터 미만인 경우에는 당해 근린생활시설 등의 면적을 500제곱미터로 할 수 있다.

② (1993. 9. 27 본항 삭제)

③ (1993. 9. 27 본항 삭제)

④ 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 등의 면적이 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역 등에 필요한 공도를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.(1999. 9. 29 본항 개정)

● 주택건설기준등에 관한 규정 제29조 1항 및 건축법 제32조 규정 적용에 의한 녹지 확보를

* 주택건설기준등에 관한 규정 제29조 [조경시설 등]

① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 필로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위 안에서 필로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 제5조 제8호의 규정에 의한 시장과 주택을 복합건물로 건설하거나 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률" 제36조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 상업지역 안에 주택을 건설하는 경우 또는 세대당 전용면적이 85제곱미터 이하인 주택을 전체세대수의 3분의 2이상 건설하는 경우에는 "건축법" 제32조의 규정에 준용한다.(2005. 6. 30 본항 개정)

* 건축법 제32조 [대지 안의 조경]

- ① 면적 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지 안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 아니할 수 있으며, 옥상조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.(1999. 2. 8 본조 개정)
- ② 건설교통부장관은 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.

* 서울시 건축조례 제20조 [대지안의 조경]

① 면적 200제곱미터이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제32조제1항 의 규정에 의하여 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 "조경면적"이라 한다)을 확보하여야 한다.

- 1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트이상
- 2. 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트이상
- 3. 연면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트이상
- 4. 보전녹지지역안의 건축물 : 대지면적의 30퍼센트이상 (개정 2007.05.29)
- 5. 「서울특별시 도시계획조례」 제54조제3항의 규정에 의한 학교이적지안의 건축물 : 대지면적의 30퍼센트 이상 (개정 2003.07.25)

②제1항의 규정에 의한 조경면적은 다음 각호의 기준에 따라 산정한다.

- 1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분의 조경면적을 모두 산입한다.
- 2. 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 수평투영 면적으로 한다) 및 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 2분의 1을 조경면적으로 산정하되, 당해 대지의 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.

● 어린이놀이터 및 휴게소 주민이용의 접근성 검토

