

대림1동 제2재건축정비구역지정에 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2007. 9. 10.
사회건설위원회

1. 審 査 經 過

- 가. 제출일자 : 2007년 8월 29일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2007년 9월 4일
- 라. 상정일자 : 제130회 임시회 제1차 위원회(2007년 9월 5일)

2. 提 案 說 明 의 要 旨 (제안설명자 : 도시환경국장 유 종 상)

가. 제 안 이 유

- 우리구 대림1동 886-12호 일대 제2재건축정비사업 구역지정 신청에 대한 서울시 도시건축공동위원회의 지적사항에 따라 보완 접수하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항 규정에 의거 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주 요 내 용

- 사업의 명칭 : 대림1동 제2재건축정비사업
- 사업구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	영등포구 대림1동 제2재건축정비사업	영등포구 대림1동 886-12호 일대	11,252.00㎡	

○ 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	면 적		비율 (%)	비 고	
	㎡	평			
계	11,252	3,404	100.0	-	
공동주택 및 부대·복리시설	8,397	2,540	74.6	근린생활시설 포함	
공공 시설 용지	계	2,855	864	25.4	-
	기존현황도로	761	230	6.8	-
	도로	1,505	455	13.4	기부채납
	공원	395	59	3.5	소공원 조성후 기부채납
	공공공지	194	59	1.7	기부채납

2) 도시계획시설 설치 계획
가) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	2	132	8	국지도로	일반도로	160	대림동 756-1	대림동 886-39	-	-	영등포구 고시 제1997-20호
변경	소로	2	132	8~10	국지도로	일반도로	178	대림동 756-1	대림동 888-4	-	-	노선변경
기정	소로	3		4	국지도로	일반도로	86	대림동 851-23	대림동 851-19	-	-	-
폐지	소로	3		4	국지도로	일반도로	86	대림동 851-23	대림동 851-19	-	-	노선폐지
신설	소로	3		6	특수도로	보행자 전용도로	95	소로 2-132호선	대림동 844-24	-	-	보행자 전용도로 신설

나) 공원

구분	도면 표시번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기정	증(감)	변경		
신설	-	공원	소공원	대림동 888-39번지 일원	-	증) 395	395	-	

다) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	증(감)	변경		
신설	-	공공공지	대림동 844-49번지 일원	-	증) 194	194	-	

3) 공동이용시설 설치계획

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)		비 고
			법정	계획	
공동이용 시설	경비실	획지1	-	18.00	
	관리사무소	“	16.7	35.00	20세대 이상
	입주자집회소	“	-	60.00	
	경로당	“	43.4	80.00	100세대 이상
	근린생활시설	“	1,104.0	280.00	
	어린이놀이터	“	384.0	397.00	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후신 축	철거 이주	
신규	영등포구 대림1동 제2재건축 정비사업	11,252.00	획지1	8,397	대림1동 886-12 번지일대	26	-	-	26	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	획지구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)	평균층수 (최고층 수)
	명칭	면적(㎡)						
신설	획지1	8,397	대림동 886-12 번지 일원	20,137.61 (임대포함 지상층 연면적임)	공동주택 및 부대시설	23.44	239.82	16층이하 (19층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 건립규모 - 분양주택의 최대규모 : 142.00㎡(기준 : 세대당 전용면적 297㎡이하) ■ 건설비율 - 85㎡ 이하 : 83.1% (153세대), 기준 : 60% 이상 - 85㎡ 초과 : 16.9% (31세대) ■ 85㎡ 이하 규모 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 - 83.5% (기준: 50% 이상) (85㎡ 이하 연면적/전체 연면적 = 15,194.67/20,137.61 = 75.4%)					
건축물의 건축선에 관한 계획			· 대상지 남동측(동신대길 8m) 도로변으로 2m 건축한계선 계획					

다) 임대주택의 건설에 관한 계획

지 설	표 정	· 대상지는 기존 세대수가 106세대로 재건축임대주택 공급대상 주택재건축 사업임 · 「재건축 임대주택 건설의무 업무처리기준(건교부)」에 따라 산정					
		구 분	대지면적 (기부채납 제외)	지상층 연면적 (㎡)	용적률 (%)	용적률 증가분 (%)	임대주택 확보기준 25% 확보시
		기 준	8,397	8,797.15	104.77	107.35	· 용적률 26.84% · 지상층연면적 : 2,253.75㎡ 이상
계 획	8,397	17,811.10	212.12				
임 대 주 택 건 설 계 획	· 증가된 용적률(138.17%)의 25.00%에 해당하는 임대주택 건설						
	건립위치	부지면적 (㎡)	임대주택 연면적(㎡)	임대비율	세대수	세대규모 전용면적(㎡)	
	획지①	8,397	2,326.51	증가된 용적률의 27.7%	26세대 (23평형 16세대, 32평형 10세대)	23평형 (59.97㎡) 32평형 (84.98㎡)	

5) 도시관리(변경)계획 등
가) 용도지역 변경

구분		면적(㎡)			비고
		기정	증(감)	변경	
계		11,252	11,252	11,252	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	10,985	감) 10,985	-	-
	제2종일반주거지역(12층)	-	증) 10,985	10,985	-
	제3종일반주거지역	267	-	267	-

다. 정비구역 지정의 필요성

- 영등포구 대림1동 886-12번지 일대는 전체 26동 건축물 중 20년 이상 된 노후블랑 주택이 18개동으로 69.23%를 차지하여 주거환경의 열악으로 인한 주민생활 불편과 도시미관 저해를 초래하고 있으며
- 또한, 사업부지 내의 851-10일대에 위치한 석축은 2003년 4월 위험등급 E급 판정을 받아 만약, 붕괴 시 인근 5개동 29세대에 상당한 위험을 초래할 수 있기에 정비구역 지정을 통한 사업의 조속한 진행으로 재해발생 가능성을 해소할 수 있을 것으로 사료되며
- 토지의 합리적 이용 및 가치 증진을 도모하고 주거공간의 안정성을 통한 주민의 삶을 향상시켜 도시환경 조성과 기능 효율화를 도모코자 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함.

라. 추진 경 위

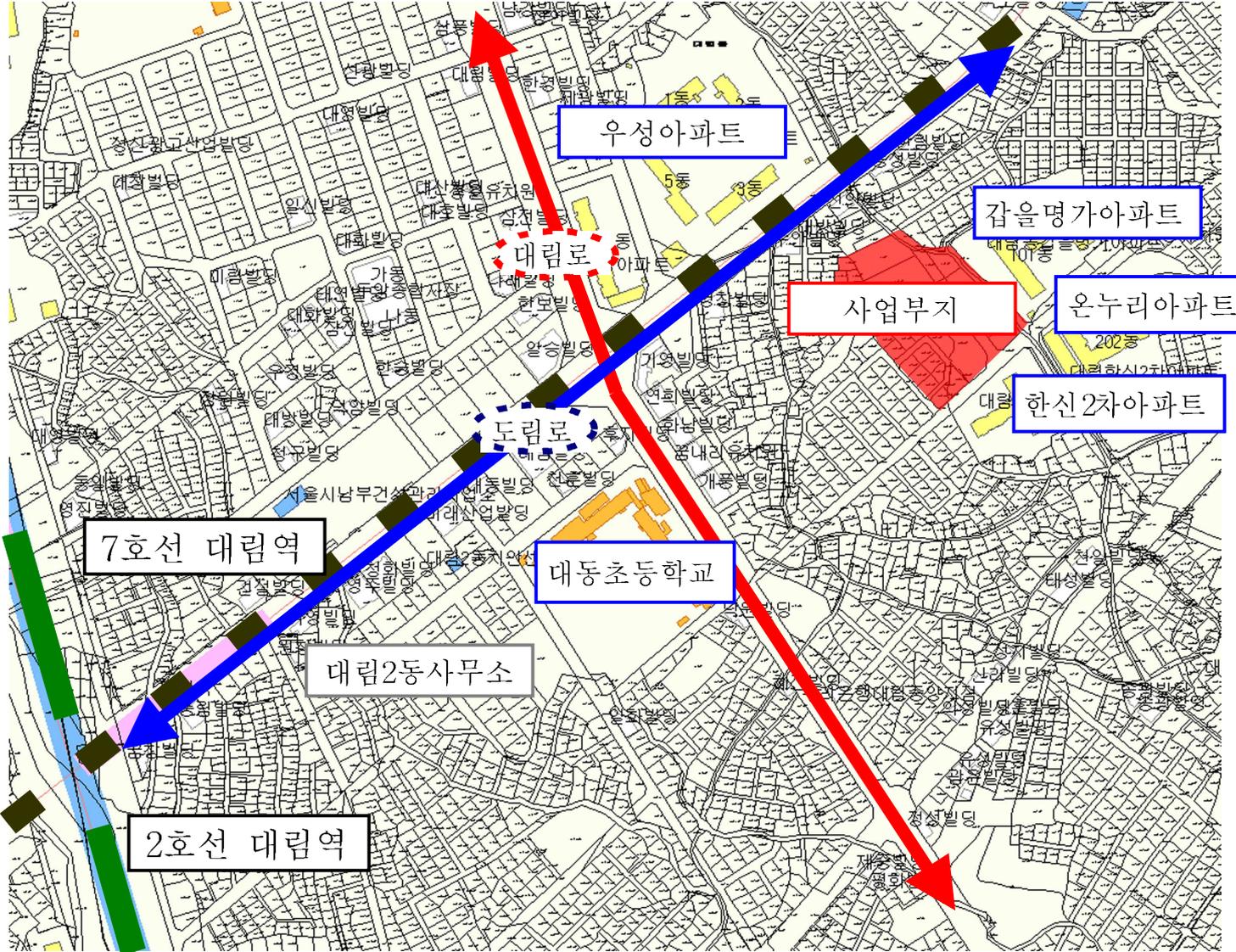
- '04.04.07 : 주택재건축정비사업조합설립추진위원회 승인
- '05.02.17 : 주택재건축정비사업조합 승인
- '06.12.26 : 주택재건축 정비구역지정 신청서 제출
- '07.02.02~02.14 : 관련기관(부서) 협의
- '07.03.30 : 대림1동제2재건축정비구역지정을 위한 공람공고
- '07.05.22 : 구의회 의견청취
- '07.06.04 : 구 도시계획위원회 심의
- '07.07.11 : 서울시 도시건축공동위원회 심의
- '07.08.16 : 심의 지적사항 보완 접수

3. 영등포구청 의견

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 규정에 의거 우리 구 대림1동 886-12호 일대를 주택재건축 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 함.

4. 審査結果 : 의견 없음

위치도



대림1동 제2재건축정비구역지정에 관한 의견청취의 건

의안 번호	89
----------	----

제출년월일 : 2007. 8.

제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

- 우리구 대림1동 886-12호 일대 제2재건축정비사업 구역지정신청에 대한 서울시 도시건축공동위원회의 지적사항에 따라 보완 접수하여 도시및주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

- 사업의 명칭 : 대림1동 제2재건축정비사업
- 사업구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	영등포구 대림1동 제2재건축정비사업	영등포구 대림1동 886-12호 일대	11,252.00m ²	

- 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	면 적		비율 (%)	비 고	
	m ²	평			
계	11,252	3,404	100.0	-	
공동주택 및 부대·복리시설	8,397	2,540	74.6	근린생활시설 포함	
공공 시설 용지	계	2,855	864	25.4	-
	기존현황도로	761	230	6.8	-
	도로	1,505	455	13.4	기부채납
	공원	395	59	3.5	소공원 조성후 기부채납
	공공공지	194	59	1.7	기부채납

2) 도시계획시설 설치 계획

가) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	2	132	8	국지도로	일반도로	160	대림동 756-1	대림동 886-39	-	-	영등포구 고시 제1997-20호
변경	소로	2	132	8~10	국지도로	일반도로	178	대림동 756-1	대림동 888-4	-	-	노선변경
기정	소로	3		4	국지도로	일반도로	86	대림동 851-23	대림동 851-19	-	-	-
폐지	소로	3		4	국지도로	일반도로	86	대림동 851-23	대림동 851-19	-	-	노선폐지
신설	소로	3		6	특수도로	보행자 전용도로	95	소로 2-132호선	대림동 844-24	-	-	보행자전용도 로 신설

나) 공원

구분	도면 표시번호	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기정	증(감)	변경		
신설	-	공원	소공원	대림동 888-39번지 일원	-	증) 395	395	-	

다) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	증(감)	변경		
신설	-	공공공지	대림동 844-49번지 일원	-	증) 194	194	-	

3) 공동이용시설 설치계획

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)		비 고
			법정	계획	
공동이용 시설	경비실	획지1	-	18.00	
	관리사무소	“	16.7	35.00	20세대 이상
	입주자집회소	“	-	60.00	
	경로당	“	43.4	80.00	100세대 이상
	근린생활시설	“	1,104.0	280.00	
	어린이놀이터	“	384.0	397.00	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후신 축	철거 이주	
신규	영등포구 대림1동 제2재건축 정비사업	11,252.00	획지1	8,397	대림1동 886-12 번지일대	26	-	-	26	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	획지구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)	평균층수 (최고층 수)
	명칭	면적(㎡)						
신설	획지1	8,397	대림동 886-12 번지 일원	20,137.61 (임대포함 지상층 연면적임)	공동주택 및 부대시설	23.44	239.82	16층이하 (19층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 건립규모 - 분양주택의 최대규모 : 142.00㎡(기준 : 세대당 전용면적 297㎡이하)					
			■ 건설비율 - 85㎡ 이하 : 83.1% (153세대), 기준 : 60% 이상 - 85㎡ 초과 : 16.9% (31세대)					
			■ 85㎡ 이하 규모 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 - 83.5% (기준: 50% 이상) (85㎡ 이하 연면적/전체 연면적 = 15,194.67/20,137.61 = 75.4%)					
			건축물의 건축선에 관한 계획 • 대상지 남동측(동신대길 8m) 도로변으로 2m 건축한계선 계획					

다) 임대주택의 건설에 관한 계획

지 설	표 정	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 기존 세대수가 106세대로 재건축임대주택 공급대상 주택재건축 사업임 「재건축 임대주택 건설의무 업무처리기준(건교부)」에 따라 산정 					
		구 분	대지면적 (기부채납 제외)	지상층 연면적 (㎡)	용적 률 (%)	용적률 증가분 (%)	임대주택 확보기준
		25% 확보시					
기 존		8,397	8,797.15	104.77	107.35	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 26.84% 지상층연면적 : 2,253.75㎡ 이상 	
계 획		8,397	17,811.10	212.12			

임 대 주 택 건 설 계 획	<ul style="list-style-type: none"> 증가된 용적률(138.17%)의 25.00%에 해당하는 임대주택 건설 					
	건립위치	부지면적 (㎡)	임대주택 연면적(㎡)	임대비율	세대수	세대규모 전용면적(㎡)
	획지①	8,397	2,326.51	증가된 용적률의 27.7%	26세대 (23평형 16세대, 32평형 10세대)	23평형(59.97㎡) 32평형(84.98㎡)

5) 도시관리(변경)계획 등
가) 용도지역 변경

구분		면적(㎡)			비고
		기정	증(감)	변경	
계		11,252	11,252	11,252	-
주거지 역	제2종일반주거지역(7층)	10,985	감) 10,985	-	-
	제2종일반주거지역(12층)	-	증) 10,985	10,985	-
	제3종일반주거지역	267	-	267	-

3. 정비구역 지정의 필요성

- 영등포구 대림1동 886-12번지 일대는 전체 26동 건축물 중 20년 이상 된 노후·불량주택이 18개동으로 69.23%를 차지하여 주거환경의 열악으로 인한 주민생활 불편과 도시미관 저해를 초래하고 있으며
- 또한, 사업부지내의 851-10일대에 위치한 석축은 2003년 4월 위험 등급 E급 판정을 받아 만약, 붕괴 시 인근 5개동 29세대에 상당한 위험을 초래할 수 있기에 정비구역 지정을 통한 사업의 조속한 진행으로 재해발생가능성을 해소할 수 있을 것으로 사료되며
- 토지의 합리적 이용 및 가치 증진을 도모하고 주거공간의 안정성을 통한 주민의 삶을 향상시켜 도시환경 조성과 기능효율화를 도모코자 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함.

4. 추진경위

- '04.04.07 : 주택재건축정비사업조합설립추진위원회 승인
- '05.02.17 : 주택재건축정비사업조합 승인
- '06.12.26 : 주택재건축 정비구역지정신청서 제출
- '07.02.02~02.14 : 관련기관(부서) 협의
- '07.03.30 : 대림1동제2재건축정비구역지정을 위한 공람공고
- '07.05.22 : 구의회의견청취
- '07.06.04 : 구도시계획위원회 심의
- '07.07.11 : 서울시 도시건축공동위원회 심의
- '07.08.16 : 심의 지적사항 보완 접수

5. 우리구 의견

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 대림1동 886-12호 일대를 주택재건축 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

