

# 도림제16구역 주택재개발사업 정비구역지정에 관한 의견청취 심사보고서

2007. 2. 12.  
사회건설위원회

## 1. 審査經過

- 가. 제출일자 : 2007년 1월 24일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2006년 2월 2일
- 라. 상정일자 : 제126회 임시회 제4차 위원회(2007년 2월 8일)

## 2. 提案說明의 要旨 (제안 설명자 : 도시관리국장 유 종 상 )

### 가. 제안 이유

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 도림2동 162-94호 일대 도림제16구역 주택재개발사업에 대하여 구역지정을 위하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

### 나. 주요 내용

- 사업의 명칭 : 도림제16구역 주택재개발사업
- 사업구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포구 도림동 제16구역 주택재개발정비사업	영등포구 도림동 162-94호 일대	-	증)53,374	53,374	

### ○ 정비계획

#### 1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		53,374	-	53,374	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,708	증) 3,191	5,899	11.1	
	도로	2,708	감) 501	2,207	4.1	조성후 기부채납
	녹지	-	증) 2,313	2,313	4.3	조성후 기부채납
	소공원	-	증) 1,379	1,379	2.6	조성후 기부채납
획 지	소 계	50,666	감) 3,191	47,475	88.9	
	획지(1)	50,666 (주거및기타 용도용지)	감)13,601	37,065	69.4	공동주택용지
	획지(2)	11,047	감) 637	10,410	19.5	종교용지

## 2) 도시계획시설 설치 계획

### 가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	402	20	보조간선	575	도림 265-6	도림 162-70	일반도로		영고 제2000-89호	
변경	대로	3	A	25	보조간선	125	도림 168-22	도림 162-126	일반도로			사업시행에 따른 폭원확장
변경	중로	1	402	20	보조간선	450	도림 265-6	도림 189-1	일반도로			도로연장축소
기정	소로	2	22	8	국지도로	216	도림 157-1	도림 152-19	일반도로		건고제968호 (64.1.24)	
변경	중로	2	B	15	국지도로	45	도림 156-5	도림 157-18				사업시행에 따른 폭원확장
변경	소로	1	C	10	국지도로	170	도림 144-245	도림 144-2				폭원확장 및 소로신설
변경	소로	2	22	8	국지도로	108	도림 154-22	도림 157-18				사업시행에 따른 연장축소
기정	소로	3	1	5~8	국지도로	157	도림 162	도림 162			서고제1999-21 (99.2.3)	
변경	소로	2	D	8	국지도로	157	도림 162	도림 162				사업시행에 따른 폭원확장
폐지	소로	2	32	8	국지도로	150	도림 157	도림 161	일반도로		서고제440 (79.10.15)	
폐지	소로			8	국지도로	125	도림 144-244	도림 144-188	일반도로			
폐지	소로	3	6	6	국지도로	52	도림 144-221	도림 144-38	일반도로		영고제2000-37 (2000.4.27)	
폐지	소로	3	6	6	국지도로	50	도림 161-24	도림 161-79	일반도로		영고제2000-37 (2000.4.27)	

### 나) 공원, 녹지 등

구분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신 설	녹 지	완충녹지	도림동159-22일대	-	증) 2,313	2,313	
신 설	공 원	소 공원	도림동162-70일대	-	증) 1,379	1,379	

### 3) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 (감)	변경후	
단지내 공 동 이 용 시 설	관리사무소	주출입구변	-	증) 110.4	110.4	
	경 비 실	단지내 출입구변	-	증) 154.8	154.8	3개소
	경 로 당	주출입구변	-	증) 140.0	140.0	
	주민공동시설	주출입구변	-	증) 243.3	243.3	
	보육시설	주출입구변	-	증) 175.0	175.0	
	문 고	주출입구변	-	증) 56.3	56.3	
	근린생활시설	부출입구변		증)1,492.6	1,492.6	1개소
	주민운동시설	단지내 분산배치		증)1,703.3	1,703.3	2개소
	어린이놀이터	단지내 분산배치		증)1,081.7	1,081.7	2개소
	휴게시설	단지내 분산배치			2개소	
	녹 지	단지내 분산배치		증)14,029.1	14,029.1	37.8%
	주 차 장	지상1층, 지하 1~3층			1,268대	법정 : 952대

### 4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

#### 가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	영등포구 도림16구역 주택재개발 정비사업	53,374	-	53,374	도림동 162-94 번지일대	370	-	-	370	-	

## 나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	영등포구 도림16구역 주택재개발 정비사업	53,374	A-1	37,065	160-22번지 일대	91,973.7	A	14.99	248.14	30층 이하
			A-2	10,410	161번지 일대	-	B	60이하	200/400 이하 <sup>1)</sup>	7층이하 / - <sup>2)</sup>
건축물 용도			A	·서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설						
			B	·서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 문화 및 집회시설(천주교회)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			·분양주택(723세대) - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 584세대(80.8%) - 세대당 전용면적 85㎡초과 : 139세대(19.2%) ·임대주택(149세대) - 세대당 전용면적 40㎡이하 : 48세대(32.2%) - 세대당 전용면적 40㎡초과 : 101세대(67.8%)						※ 총세대수 872세대	
임대주택 건설비율			·전체세대수의 17.08% - 세대당 전용면적 40㎡이하 : 48세대(32.2%) - 세대당 전용면적 40㎡초과 : 101세대(67.8%)							

## 다) 임대주택의 건설에 관한 계획

	(㎡)		(㎡)		( )
162 - 40	3,800	1	8,825.48	149	33.4㎡ : 48
					42.3㎡ : 101
					872 17.08%

## 5) 도시관리(변경)계획 등

### 가) 용도지역 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도지역	합 계	53,374	-	53,374	100.0	
주거지역	일반주거지역	22,119	-	22,119	41.4	
	제2종일반주거지역	22,119	감) 15,122	6,997	13.1	
	제3종일반주거지역	-	증) 15,122	15,122	28.3	
공업지역	준공업지역	31,255	-	31,255	58.6	변경없음

1), 2) 용도지역상 해당용도지역의 용적률(제2종일반주거지역 : 200%, 준공업지역 : 400%이하) 및 층수(제2종일반주거 : 7층, 준공업지역 : 제한없음) 기준층수

#### 다. 정비구역 지정의 필요성

- 영등포구 도림동 162-94번지 일대는 20년 이상 된 노후·불량주택 밀집지역으로 도로, 상하수도, 도시가스 등의 기반시설이 부족하고 재해발생에 취약하여
- 이에 따라 토지의 합리적 이용 및 가치 증진을 도모하고 쾌적한 생활환경 조성 을 위해 주택재개발을 통한 기반시설의 설치와 주거환경개선이 필요하여 주택 재개발 정비구역으로 지정하고자 함

#### 라. 추진 경 위

- '04.06.25 : 도시및주거환경정비 기본계획 수립[서울시]
- '05.05.31 : 조합설립추진위원회 승인신청서 제출
- '05.06.08 : 도림제16구역 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- '06.02.23 : 도시및주거환경정비기본계획 변경(구역 확대) 요청(주민)
- '06.03.17 : 도시·주거환경정비기본계획 변경 요청(구 ⇒ 시)  
(35,089.41㎡ → 53,374㎡)
- '06.03.23 : 도시·주거환경정비기본계획 변경 요청에 대한 재검토
- '06.06.14 : (가칭)도림제16구역 주택재개발 사업에 따른 도시및주거환경정비 기본계획 변경/정비구역지정 및 정비계획(안) 수립 승인신청서 제출
- '06.07.03~08.28 : 관련기관(부서) 협의
- '06.08.08 : 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) 통보(구 ⇒ 시)
- '06.08.10~08.24 : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(안) 수립에 따른 주민공람/공고
- '06.12.04 : 서울특별시의회 의견청취
- '06.12.20 : 서울특별시 도시계획위원회 심의(원안통과)
- '07.01.11 : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 통보  
(서울특별시 고시 제2007-7호)
- '07.01.17 : 도림제16구역 주택재개발 정비구역지정을 위한 공람공고  
(영등포구 고시 제2007-46호)

#### 3. 구청의견

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 도림2동 162-94호 일대를 주 택재개발 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

#### 4. 審査結課 : 의견없음

# 위치도



의안 번호	40
----------	----

제출년월일 : 2007. 1.

제 출 자 : 영등포구청장

1.

○ 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 도림2동 162-94호 일대 도림제16구역 주택재개발사업에 대하여 구역지정을 위하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주 요 내 용

○ 사업의 명칭 : 도림제16구역 주택재개발사업

○ 사업구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포구 도림동 제16구역 주택재개발정비사업	영등포구 도림동 162-94호 일대	-	증)53,374	53,374	

○ 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합	계	53,374	-	53,374	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,708	증) 3,191	5,899	11.1	
	도 로	2,708	감) 501	2,207	4.1	조성후 기부채납
	녹 지	-	증) 2,313	2,313	4.3	조성후 기부채납
	소공원	-	증) 1,379	1,379	2.6	조성후 기부채납
획 지	소 계	50,666	감) 3,191	47,475	88.9	
	획지(1)	50,666 (주거및기타 용도용지)	감)13,601	37,065	69.4	공동주택용지
	획지(2)	11,047	감) 637	10,410	19.5	종교용지

## 2) 도시계획시설 설치 계획

### 가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	402	20	보조 간선	575	도림 265-6	도림 162-70	일반 도로		영고 제2000-89호	
변경	대로	3	A	25	보조 간선	125	도림 168-22	도림 162-126	일반 도로			사업시행에 따른 폭원확장
변경	중로	1	402	20	보조 간선	450	도림 265-6	도림 189-1	일반 도로			도로연장축소
기정	소로	2	22	8	국지 도로	216	도림 157-1	도림 152-19	일반 도로		건고제968호 (64.1.24)	
변경	중로	2	B	15	국지 도로	45	도림 156-5	도림 157-18				사업시행에 따른 폭원확장
변경	소로	1	C	10	국지 도로	170	도림 144-245	도림 144-2				폭원확장 및 소로신설
변경	소로	2	22	8	국지 도로	108	도림 154-22	도림 157-18				사업시행에 따른 연장축소
기정	소로	3	1	5~8	국지 도로	157	도림 162	도림 162			서고제1999-21 (99.2.3)	
변경	소로	2	D	8	국지 도로	157	도림 162	도림 162				사업시행에 따른 폭원확장
폐지	소로	2	32	8	국지 도로	150	도림 157	도림 161	일반 도로		서고제440 (79.10.15)	
폐지	소로			8	국지 도로	125	도림 144-244	도림 144-188	일반 도로			
폐지	소로	3	6	6	국지 도로	52	도림 144-221	도림 144-38	일반 도로		영고제2000-37 (2000.4.27)	
폐지	소로	3	6	6	국지 도로	50	도림 161-24	도림 161-79	일반 도로		영고제2000-37 (2000.4.27)	

### 나) 공원, 녹지 등

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신 설	녹 지	완충녹지	도림동159-22일대	-	증) 2,313	2,313	
신 설	공 원	소 공 원	도림동162-70일대	-	증) 1,379	1,379	

### 3) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 (감)	변경후	
단지내 공 동 이 용 시 설	관리사무소	주출입구변	-	증) 110.4	110.4	
	경 비 실	단지내 출입구변	-	증) 154.8	154.8	3개소
	경 로 당	주출입구변	-	증) 140.0	140.0	
	주민공동시설	주출입구변	-	증) 243.3	243.3	
	보육시설	주출입구변	-	증) 175.0	175.0	
	문 고	주출입구변	-	증) 56.3	56.3	
	근린생활시설	부출입구변		증)1,492.6	1,492.6	1개소
	주민운동시설	단지내 분산배치		증)1,703.3	1,703.3	2개소
	어린이놀이터	단지내 분산배치		증)1,081.7	1,081.7	2개소
	휴게시설	단지내 분산배치			2개소	
	녹 지	단지내 분산배치		증)14,029.1	14,029.1	37.8%
	주 차 장	지상1층, 지하 1~3층			1,268대	법정 : 952대

### 4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

#### 가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	영등포구 도림16구역 주택재개발 정비사업	53,374	-	53,374	도림동 162-94 번지일대	370	-	-	370	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	영등포구 도림16구역 주택재개발 정비사업	53,374	A-1	37,065	160-22번지 일대	91,973.7	A	14.99	248.14	30층 이하
			A-2	10,410	161번지 일대	-	B	60이하	200/400 이하 <sup>2)</sup>	7층이하 / - <sup>2)</sup>
건축물 용도			A	·서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설						
			B	·서울시 도시계획조례 제29조 및 35조에 의한 건축물 중 - 문화 및 집회시설(천주교회)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>·분양주택(723세대)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대당 전용면적 85㎡이하 : 584세대(80.8%)</li> <li>- 세대당 전용면적 85㎡초과 : 139세대(19.2%)</li> </ul> </li> <li>·임대주택(149세대)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대당 전용면적 40㎡이하 : 48세대(32.2%)</li> <li>- 세대당 전용면적 40㎡초과 : 101세대(67.8%)</li> </ul> </li> </ul>						※ 총세대수 872세대	
임대주택 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전체세대수의 17.08%                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대당 전용면적 40㎡이하 : 48세대(32.2%)</li> <li>- 세대당 전용면적 40㎡초과 : 101세대(67.8%)</li> </ul> </li> </ul>							

다) 임대주택의 건설에 관한 계획

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	연 면 적 (㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
도림동 162-40일대	3,800	1	8,825.48	149	33.4㎡ : 48세대	전체 872세대 중 17.08%
					42.3㎡ : 101세대	

5) 도시관리(변경)계획 등

가) 용도지역 변경

구 분	구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도지역	합 계	53,374	-	53,374	100.0	
주거지역	일반주거지역	22,119	-	22,119	41.4	
	제2종일반주거지역	22,119	감) 15,122	6,997	13.1	
	제3종일반주거지역	-	증) 15,122	15,122	28.3	
공업지역	준공업지역	31,255	-	31,255	58.6	변경없음

2), 2) 용도지역상 해당용도지역의 용적률(제2종일반주거지역 : 200%, 준공업지역 : 400%이하) 및 층수(제2종일반주거 : 7층, 준공업지역 : 제한없음) 기준층수

### 3.

- 영등포구 도림동 162-94번지 일대는 20년 이상 된 노후·불량주택 밀집지역으로 도로, 상하수도, 도시가스 등의 기반시설이 부족하고 재해발생에 취약하여
- 이에 따라 토지의 합리적 이용 및 가치 증진을 도모하고 쾌적한 생활환경 조성을 위해 주택재개발을 통한 기반시설의 설치와 주거환경개선이 필요하여 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함

### 4.

- '04.06.25 : 도시및주거환경정비 기본계획 수립[서울시]
- '05.05.31 : 조합설립추진위원회 승인신청서 제출
- '05.06.08 : 도림제16구역 주택재개발정비사업조합설립추진위원회 승인
- '06.02.23 : 도시및주거환경정비기본계획 변경(구역 확대) 요청(주민)
- '06.03.17 : 도시·주거환경정비기본계획 변경 요청(구 ⇒ 시)  
(35,089.41m<sup>2</sup> → 53,374m<sup>2</sup>)
- '06.03.23 : 도시·주거환경정비기본계획 변경 요청에 대한 재검토
- '06.06.14 : (가칭)도림제16구역 주택재개발 사업에 따른 도시및주거환경정비기본계획 변경/정비구역지정 및 정비계획(안) 수립 승인신청서 제출
- '06.07.03~08.28 : 관련기관(부서) 협의
- '06.08.08 : 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) 통보(구 ⇒ 시)
- '06.08.10~08.24 : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(안) 수립에 따른 주민공람/공고
- '06.12.04 : 서울특별시의회 의견청취
- '06.12.20 : 서울특별시 도시계획위원회 심의(원안통과)
- '07.01.11 : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 통보  
(서울특별시 고시 제2007-7호)
- '07.01.17 : 도림제16구역 주택재개발 정비구역지정을 위한 공람공고  
(영등포구 고시 제2007-46호)

5.

- 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 도림2동 162-94호 일대를 주택재개발 사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

