

서울특별시 영등포구 공고 제2024-1679호

대림3동 786번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 영등포구 대림3동 786번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리 계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주 택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2024년 9월 26일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간: 2024. 09. 26. ~ 2024. 10. 10.(공고일 다음날로부터 14일간)

나. 공람장소: 영등포구청 주거사업과(☎ 02-2670-3526)

다. 공람사유: 대림3동 786번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용: 대림3동 786번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있음

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 비치된 공람의견서로 제출

대림3동 786번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 대림3동 786번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	영등포구 대림3동 786번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		24,387.1㎡	전체: 137동 노후·불량: 134동(97.8%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 복지시설을 계획(이전)하여 노후 저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	대림3동 786번지 일대 소규모주택정비 관리지역	영등포구 대림3동 786번지 일대	-	증)24,387.1	24,387.1	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	대림3동 786번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치: 영등포구 대림3동 786번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 24,387.1㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

2. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				24,387.1	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	모아주택 1구역(가로주택정비)	19,970.0	81.9	-
	정비 기반 시설	도로		447.1	1.8	-
		공원		3,275.0	13.5	어린이공원
	정비 기반 시설 외	복지시설		695.0	2.8	노인, 아동복지

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	기타도로			10~12	국지 도로	445 (152)	대림동 698-2	대림동 646-4	-	-	-	거주자우선 주차구역 삭제 및 보차분리 3차로 조성
기정	기타도로			6	국지 도로	250 (210)	대림동 792	대림동 698-6	-	-	-	-
변경	기타도로			6~8	국지 도로	250 (210)	대림동 792	대림동 698-6	-	-	-	도로확폭

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대림로43길	대림로43길	도로 확폭 - L : 약 220m - B : 6m → 6~8m	원활한 차량 소통을 위한 도로확폭

3) 주차장 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	대림동 786-21번지 일원	-	6,350.0	6,350.0	-	공원 하부 중복결정

4) 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	신설 - 연면적 6,350.0㎡	지역 주민의 편의를 확보하기 위한 주차장 신설

5) 공원 계획(안)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	B	공원	어린이 공원	대림동 786-21번지 일원	-	3,275.0	3,275.0	-	-

6) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
B	공원	신설 - 면적 3,275.00㎡	지역 주민의 휴게공간 제공을 위한 어린이공원 신설

7) 사회복지시설 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	C	복지 시설	복지 시설	대림동 786-6번지 일원	-	695.00	695.00	-	노인, 아동복지시설

8) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
C	복지시설	신설 - 면적 695.00㎡ - 연면적 약 500.00㎡	기존 대상지 내 구립복지시설의 이전

다. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	가마산로31길, 대림로43길 일부, 대림로41길	- 대상지 진입도로를 고려하여 차량 진출입 일부 불허 - 학교변 안전을 고려한 대림로41길 불허	
보행 안전구간	대림로41길	- 주민의 안전한 보행환경조성을 위한 본엘프 계획	

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)				사업계획					비고 (동의율)
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	정비기반 시설 외	토지등 소유자	기존 호수	시행사	추진 단계	최초 결정일	
합계	24,337.1	19,970.0	3,722.1	695.0	-	256세대	-	-	-	-
A-1 (사업가능구역1 (가로주택정비사업))	24,337.1	19,970.0	3,722.1	695.0	236명	256세대	조합	검인 신청	-	-

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업시행구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 모아주택 통합계획(안)

- 해당없음

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		위치	용적률 (%)		계획기준	계획(안)	계획 용적률 (%)
도면 표시 번호	사업 구역		기준	상한			
시행 구역	A-1	모아 주택 1구역 (가로 주택 정비)	대림 3동 786 번지 일대	250	300	- 용도지역 상향에 따른 임대 주택 건설·공급 : · 용적률 산정 연면적 49,925.00㎡(250%) → 59,910.00㎡(300%) · 증가연면적의 50%이상 : 4,992.50㎡≤4,998.20㎡ 임대주택 61세대 계획	300.00
						- 상한 적용기준 : 임대주택 16.64% 건설·공급 · 전체 세대의 16.64% : 103.1세대≤104세대 · 임대주택 104세대 계획 → 41.59%	
						- 동법 제48조에 2항에 따른 정비기반시설을 설치하여 상한 용적률 적용 - 상한 적용기준 : 정비기반시설 건설·공급 → 8.41%	

※ 상기의 세대수, 면적, 계획용적률 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음.

- 주) 1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률
 2. 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한
 3. 상한용적률의 적용 :
 ① A-1블록은 제2종일반주거지역(기준용적률 200%)에서 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의 5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 범위 내 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설·공급
 ② A-1블록은 용도지역 변경 후 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조에 2항에 따른 정비기반시설을 건설·공급하여 상한용적률 적용
 ③ A-1블록은 용도지역 변경 후 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대주택 10% 건설·공급하여 상한용적률 적용
 4. A-1블록은 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」에 제43조의4 3항에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 공동이용시설 설치하여 상한용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률 적용 가능함

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	도로변 및 인접대지 경계부	- 건축한계선 3m 적용	- 대림운동장, 학교변을 고려하여 복지시설까지 이어지는 건축한계선 확보
가로활성화시설 배치권장구간	도면참조	- 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 근린생활시설	- 커뮤니티 가로활성화를 위해 근린생활시설, 공동이용시설 등 가로활성화시설 배치 권장
저층배치구간	도면참조	- 대림운동장, 신영초등학교를 고려하여 열린 경관을 위한 저층배치구간 설정	- 저층배치구간 주동간격은 20m이상 확보 권장

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면 표시 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
시행령 A	A-1	유형	- 공동주택 용지	모아주택 1구역
		허용용도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		불허용도	- 허용용도 이외의 용도	
시행규칙 의외	-	허용용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	곤치
		불허용도	- 허용용도 이외의 용도	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구역	구분	세대수	임대주택	일반/조합원 분양	비고
모아주택 1구역	39㎡	40	32	8	임대주택 26.6% (소셜믹스 적용)
	49㎡	32	12	20	
	59㎡	306	105	201	
	84㎡	242	16	226	
	소계	620	165	455	

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		24,387.1	-	24,387.1	100.0
주거 지역	제2종(7층) 일반주거지역	15,555.3	감)11,440.0	4,115.3	16.9
	제2종 일반주거지역	8,831.8	감)8,530.0	301.8	1.2
	제3종 일반주거지역	-	증)19,970.0	19,970.0	81.9

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 지정 결정 조서

도면 표시 번호	사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A-1	대림3동 786번지 일대	19,970.00	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축법 제58조 대지안의 공지	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	

2) 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	내용
건축법	대지의 조경(42조), 건축물의 건폐율(55조), 건축물의 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조) 등
주택법 (주택건설기준등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조) 등
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
 ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

○ 관리지역 결정도



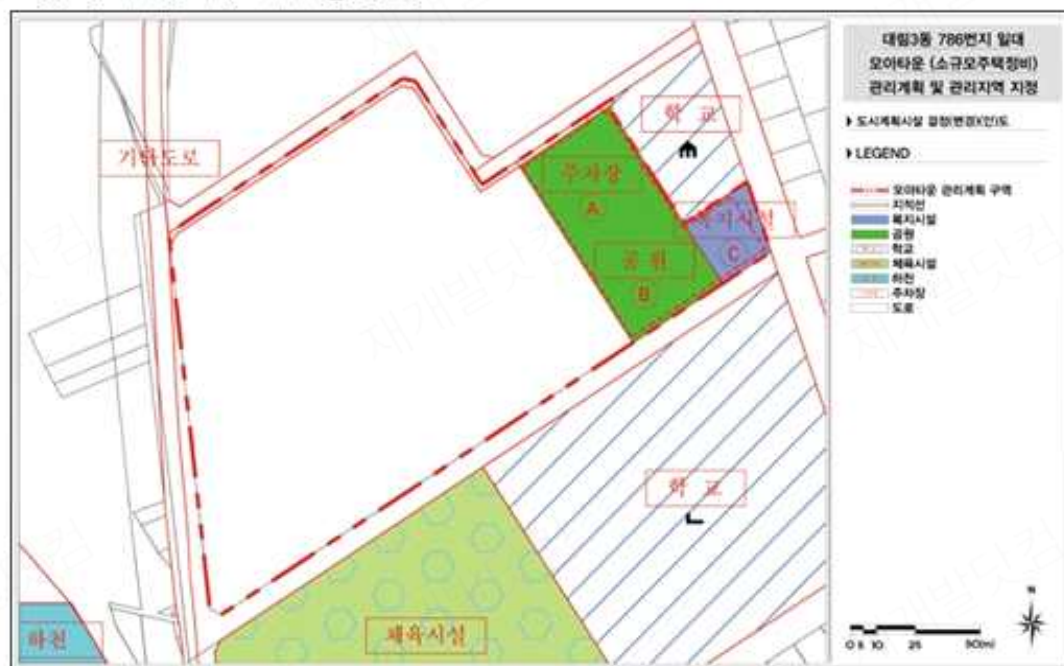
○ 토지이용계획(안)



○ 정비기반시설 계획(안)_기정



○ 정비기반시설 계획(안)_변경



○ 용도지역 계획(안)_기정



○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

