

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2026-926호

대림우성아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

영등포구 대림우성아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 대림우성아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 7일

서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026. 5. 7.(목) ~ 2026. 6. 8.(월) (30일이상)
2. 공람장소
 - 영등포구청 재건축사업과 (영등포구 당산로123 본관 4층, ☎ 02-2670-3506)
 - 영등포구 대림3동 주민센터 (영등포구 가마산로 364)
3. 의견제출 : 의견제출 기한 내 공람장소에 서면으로 의견 제출
4. 기타사항 : 본 공람에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 확정된 사항이 아니며, 추후 행정절차 이행과정에서 변경 될 수 있음
5. 공람내용

I. 대림우성아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 대림우성아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 결정(안)

가. 정비구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
신규	대림우성아파트 재건축정비구역	서울특별시 영등포구 대림동 762-1번지 일원	19,748.9	100.0	-

3. 정비계획 결정(안)

가. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		19,748.9	100.00	-
정비기반시설 등	도 로	161.2	0.8	(중로3-A) 1m 확폭 및 도시계획시설(도로) 신설
획 지	획지1	19,587.7	99.2	공동주택 및 부대·복리시설

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

다. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	19,748.9	-	19,748.9	100.0	-
제3종일반주거지역	19,748.9	-	19,748.9	100.0	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

라. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)									
신설	중로	3	A	13 (1)	집산 도로		172	대로 3-18호선	대림동 765-11	일반 도로	-	-	-

※ ()은 구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로3-A	• 도로 신설 및 확폭	• 차량통행 개선을 위한 도로 확폭

마. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	1,753.13㎡ 이상	2,285.00㎡	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 561세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25㎡ 이상 설치	1,753.13㎡ 이상	2,285.00㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	330.00㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	650.00㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	160.00㎡	-
	다함께돌봄센터	[주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡ 이상	105.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	2,285.00㎡	-
	주민운동시설	[주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	320.00㎡	-
	어린이놀이터	[주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치	-	720.00㎡	-
관리사무소		[주택건설기준 등에 관한 규정 제28조] 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡ 이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	35.55㎡	140.00㎡	-
경비실		-	-	50.00㎡	-
근로자휴게실		-	-	50.00㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 설	대림우성아파트 재건축사업	19,748.9	영등포구 대림동 762-1번지 일원	4	-	-	4	-	-

나) 건축물에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	전폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고																																																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법적 상한																																																															
신규	대림우성 아파트 재건축사업	19,748.9	획지1	19,587.7	영등포구 대림동 762-1 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	50% 이하	262.20% 이하	292.04% 이하	115m 이하/ 지상38층이하	-																																																													
• 건립규모: 공동주택 6개동 및 부대복리시설(지하2층, 지상8층~38층) • 건립비용: 총세대수의 60% 이상 전용면적 85㎡이하(국토교통부고시 제2022-720호) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(계획)</th><th rowspan="2">구성비(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합계</th><th>일반분양</th><th>임대주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>-</td><td>561</td><td>502</td><td>59</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>소 계</td><td>177</td><td>128</td><td>49</td><td>31.6</td><td>-</td></tr><tr><td>49.99</td><td>80</td><td>80</td><td>-</td><td>14.3</td><td>-</td></tr><tr><td>59.97</td><td>97</td><td>48</td><td>49</td><td>17.3</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>소 계</td><td>384</td><td>374</td><td>10</td><td>68.4</td><td>-</td></tr><tr><td>74.99</td><td>89</td><td>89</td><td>-</td><td>15.9</td><td>-</td></tr><tr><td>84.98</td><td>106</td><td>96</td><td>10</td><td>18.9</td><td>-</td></tr><tr><td>84.99</td><td>189</td><td>189</td><td>-</td><td>33.7</td><td>-</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음.												구 분	전용면적 (㎡)	세대수(계획)			구성비(%)	비고	합계	일반분양	임대주택	합 계	-	561	502	59	100.0	-	60㎡이하	소 계	177	128	49	31.6	-	49.99	80	80	-	14.3	-	59.97	97	48	49	17.3	-	60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	384	374	10	68.4	-	74.99	89	89	-	15.9	-	84.98	106	96	10	18.9	-	84.99	189	189	-	33.7	-
구 분	전용면적 (㎡)	세대수(계획)			구성비(%)	비고																																																																		
		합계	일반분양	임대주택																																																																				
합 계	-	561	502	59	100.0	-																																																																		
60㎡이하	소 계	177	128	49	31.6	-																																																																		
	49.99	80	80	-	14.3	-																																																																		
	59.97	97	48	49	17.3	-																																																																		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	384	374	10	68.4	-																																																																		
	74.99	89	89	-	15.9	-																																																																		
	84.98	106	96	10	18.9	-																																																																		
	84.99	189	189	-	33.7	-																																																																		
심의완화사항 ○ 허용용적률 인센티브 <table><tr><th>구 분</th><th>허용용적률 인센티브</th></tr><tr><td>인센티브 항목 (20% 이하)</td><td>열린단지, BF인종(우수등급), 층간소음 해소(2등급), 친환경건축물(ZEB5, 녹색건축 우수등급), 방재안전</td></tr></table>												구 분	허용용적률 인센티브	인센티브 항목 (20% 이하)	열린단지, BF인종(우수등급), 층간소음 해소(2등급), 친환경건축물(ZEB5, 녹색건축 우수등급), 방재안전																																																									
구 분	허용용적률 인센티브																																																																							
인센티브 항목 (20% 이하)	열린단지, BF인종(우수등급), 층간소음 해소(2등급), 친환경건축물(ZEB5, 녹색건축 우수등급), 방재안전																																																																							
건축물의 건축선에 관한 계획 ○ 건축법, 주택법 등 관계 법령에 따름 (건축한계선 : 인접 도로변 3m 이격)																																																																								

○ 기부채납 및 용적률 계획

구분	산정내용						
	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 공공시설 등			대지 내 용도폐지되는 국공유지 (유상매입)
토지이용 계획	19,748.90㎡	19,587.7㎡	161.2㎡	소계	토지지분 면적(A)	건축물 기부채납 환산부지(B)	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
				1,356.4㎡	807.4㎡	549.0㎡	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 1,517.6㎡ (7.7%) ○ 신설 정비기반시설 면적 + 신설 공공시설 등 제공 면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지						
	A 정비기반시설 면적	○ 도로 = 161.2㎡					
용적률	기준	○ 기준용적률 = 210%					
	허용	○ 허용용적률 = 242.2% - 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 총량 = 210% + 32.2% = 242.2% ⇒ 242.2% 적용 - 허용용적률 총량 = (20% × 사업성 보정계수) = (20% × 1.61) = 32.2%					
	상한	○ 상한용적률 = 262.20% - 상한용적률 = 허용용적률 + [법적허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 법적허용용적률 × 1 × β건축물] = 242.20% + (230% × 1.3 × 1 × 0.0516) + (230% × 1 × 0.0292) = 264.34% ∴ 262.20% 이하 적용					
	법정상한	○ 법적상한용적률 = 292.04% 이하 - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - '2030 서울시 도시주거환경정비기본계획'의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 심의에서 최종 확정					

< 허용용적률 인센티브 사항(안) >

구분	항목	적용(안)	비고
합계		20%	-
보행중심 생활공간조성	열린단지 • 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5% 적용	최대 5% 이내
세대맞춤형 생활환경개선	BF인증 • 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4% , 일반등급 3%	4% 적용 (우수등급)	최대 5% 이내
	충간소음 해소 • 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	3% 적용 (2등급)	최대 5% 이내
환경친화 안전한 주거지조성	친환경 건축물 • 제로에너지건축물(ZEB) 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) • 녹색건축 인증 - 최우수 등급3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7% 적용 (ZEB 5등급, 우수등급)	최대 7.5% 이내 (15%)
	방재안전 • 화재소방 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5% 적용	최대 5% 이내

※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

○ 허용용적률 인센티브 적용항목

구 분		인센티브		적용	비고	
허용 용적률 인센 티브	보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용도로 및 입체결장도로로 포함)	○ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 권익에 이용하는 권역(동기로 설정)	10%이하	-	수변친화 충복적용 불가
		열린단지	○ 단지 외곽 개방, 당장 미설치 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	적용 (5%)	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BP인증	○ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%이하	적용 (4%)	-
		돌봄시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상양대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%이하	-	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 살바리나눔터 등
		고령서비스시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상양대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%이하	-	노인복지시설 등
		용건소율 해소	○ 비대(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5% 2등급 3%	5%이하	적용 (3%)	-
	환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 제로에너지건축물(ZEB) 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%이하 (15%이하)	적용 (7%)	※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법령 정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
		무수디자인 + 장수명주택	○ 무수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 무수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%이하	-	-
		수변친화 공간조성	○ 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망육 및 통행육 확보 (위원회 에서 인정하는 경우)	5%이하	-	-
		방재안전	○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시 -안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회의 심의·자문을 통해 적용	5%	적용 (5%)	-
	기타	역사문화 보전	○ 지정 및 등록 문화재 보전 옛길 / 물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%	-	-
		자적특화	○ 도심항공교통(UAM) 시설 등 자적특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%	-	-
합 계				20%	보정계수 1.61 적용시 32.20%	

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 장하여 운영할 수 있음

자. 교통 및 동선처리계획

구 분	차점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	▶사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립	관할경찰서	사업시행자	협의후시행
	㉔	▶㉔ 영인약국앞 교차로 면적 축소 - 남측집근로 좌회전차로 연장(B=3.0m, L=45m →60m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
진출입 동선	㉕	▶사업지 남측 도림로상 차량 진출입구 설치 - 우회전 진입, 우회전 진출	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉖	▶사업지 서측 도림로47길상 차량 진출입구 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉗	▶도림로 47길 도로 확폭 - B=12.0 → 13.0m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 자전거 및 보행	-	▶사업지 인접도로구간 보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶차량출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶통학차량 정차공간 설치 및 회차동선 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	▶법정주차대수 : 557대 ▶주차수요 : 633대 ▶계획주차대수 : 732대(자주식 100%) - 법정대비 131.4%, 수요대비 115.6% - 확장형주차면 계획주차의 30%이상 확보 - 장애인주차면 법정주차의 3%이상 확보 - 경형주차면 계획주차의 10%미만 확보 - 가족배려주차면 계획주차의 10%이상 확보 ※ 가족배려주차 중 50%이상은 확장형으로 계획 ▶주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 서측 도림로47길 사업지측 거주자우선주차 채도색(13면)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▶차량진출입부 주차차단기 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶단지내 비상차량 진출입구 턱낮춤 시공 및 자동차 진입 역 제용 말뚝(탈착식 블라드) 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 주변도로상 교통안전시설물(교통안전표지판, 노면표시) 추가설치 ※ 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	◦ 절·성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 ◦ 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보, 차폐 및 조경녹지 확보 ◦ 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 ◦ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	◦ 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 ◦ 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 ◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고																		
가원초 (약10m)	■ 환경보전목표(관리기준) 설정 • 환경목표기준 설정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거한 용도지역별 생활소음 규제기준 및 생활진동규제기준을 환경목표기준으로 설정함 • 일반주거지역 내 주거시설은 「생활소음 규제기준」을 적용함 <생활소음 규제기준> <table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>아침, 저녁(05:00~07:00, 18:00~22:00)</td> <td>주간(07:00~18:00)</td> <td>야간(22:00~05:00)</td> </tr> <tr> <td>주거시설</td> <td>60 이하</td> <td>65 이하</td> <td>60 이하</td> </tr> </table> <생활진동 규제기준> <table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>주간(06:00~22:00)</td> <td>심야(22:00~06:00)</td> </tr> <tr> <td>주거시설</td> <td>65 이하</td> <td>60 이하</td> </tr> </table> • 일반주거지역 내 교육시설은 「학교보건법」을 적용함 <교사 내 소음기준> <table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>소음의 기준</td> </tr> <tr> <td>폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준 (제3조제1항제3호관련)</td> <td>교사 내 소음은 55dB(A) 이하로 할 것</td> </tr> </table> ■ 저감방안 • 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임 • 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임 • 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함 • 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임	구 분	아침, 저녁(05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간(07:00~18:00)	야간(22:00~05:00)	주거시설	60 이하	65 이하	60 이하	구 분	주간(06:00~22:00)	심야(22:00~06:00)	주거시설	65 이하	60 이하	구 분	소음의 기준	폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준 (제3조제1항제3호관련)	교사 내 소음은 55dB(A) 이하로 할 것	-
	구 분	아침, 저녁(05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간(07:00~18:00)	야간(22:00~05:00)																
	주거시설	60 이하	65 이하	60 이하																
	구 분	주간(06:00~22:00)	심야(22:00~06:00)																	
	주거시설	65 이하	60 이하																	
	구 분	소음의 기준																		
	폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준 (제3조제1항제3호관련)	교사 내 소음은 55dB(A) 이하로 할 것																		

다. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

－ 해당사항 없음

과. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
4	4	-	4	4	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비 고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	435	281	54	853	551	302	-

※ 구역내 거주 인구수 : 세대당 인구수 1.96명 적용하여 산정(세대당 인구수 출처 : 영등포구 통계연보, 2024)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		435	-	-	-	-	435	435	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	135	-	-	-	-	135	135	-	-	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	300	-	-	-	-	300	300	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공간 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	전용면적 (㎡)	세대수(계획)			구성비(%)	비고
		합계	일반분양	임대주택		
합 계	-	561	502	59	100.0	-
60㎡이하	소 계	177	128	49	31.6	-
	49.99	80	80	-	14.3	-
	59.97	97	48	49	17.3	-
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	384	374	10	68.4	-
	74.99	89	89	-	15.9	-
	84.98	106	96	10	18.9	-
	84.99	189	189	-	33.7	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제2항제2호에 따라 국민주택규모 예외조건에 해당하여 주택전체 세대수의 60%이상에 대하여 85제곱미터 이하 규모의 주택건설 의무에서 제외

- ① 조합원 분양주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트 범위에서 크고,
 ② 일반분양주택을 모두 84제곱미터 이하 규모로 건설시, 위의 ①과 ②의 조건을 모두 만족한다면 해당하지 아니함

하. 세입자 주거대책

- 해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비 고
안전 및 범죄 예방에 관한 사항	- CPTEX(Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방) 적용 - 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 느끼도록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적절한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색	-

너. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	19,587.7	영등포구 대림동 762-1번지 일대	19,587.7	공동주택 용지

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
신설	영등포구 대림동 762-1 번지 일대	-	-	2,929.46	33	59.97㎡ : 28세대 84.98㎡ : 5세대	의무 연면적 : 2,922.48㎡ 이상

2) 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

구분		주요내용			
법적상한용적률		• 292.04%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨			
정비계획용적률		• 상한용적률 : 262.20% • 정비계획 용적률 : 292.04% = 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지 +가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택)) = 242.20%+[(230.00%×1.3×1×0.0516)+(230.00%×1.0×0.0292)] = 264.34% (262.20% 이하 적용)			
국민 주택 규모 주택 의무 면적	용적률 증가분	• 29.84% = 법적상한용적률 - 상한용적률 = 292.04% - 262.20%			
	증가된 용적률의 50%	• 14.92%이상			
	의무 연면적	• 2,922.48㎡이상 = 14.92% ×19,587.70㎡			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
		59.97㎡ (공급면적 84.1597㎡)	28세대	2,929.46㎡	의무연면적 : 2,922.48㎡
		84.98㎡ (공급면적 114.5980㎡)	5세대		

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

러. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

머. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
1. 바이오 및 동식물상	•바이오톱 보전 등급 향상 •동식물상 보호 •자연환경 보전	•바이오톱유형평가 대부분 4등급. 개별바이오톱 평가제외 등급 •보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산 지정 보호수는 해당없음 •사업시행으로 인한 바이오톱유형 등급 변화 없음	•녹지공간의 확보하여 도시생태기 능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획
2. 녹지 네트워크	•녹지수생태 연결성 확보	•녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연 결성 I, 외부연결성 III으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	정비계획의 기반시설계획
3. 토양	•토양오염 최소화	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	정비계획의 친환경계획
4. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소 화	•기 조성지역으로 평탄한 지역임 •향후 지하수위 변화와 지반안정성 에 대한 영향을 최소화 할 계획	•현 지형을 고려한 건축배치 검토 로 지형변화 최소화계획 수립	정비계획의 건축물계획
5. 물순환	•자연물순환 유지	•불투수비율이 높은 주거지 및 상 업지역임 •공동주택 35.02% 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공 간 등을 적용하여 공동주택 생태 면적률 35.02%로 계획	정비계획의 친환경계획
6. 수질	•수질 등급 유지 및 오염 최소화	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	정비계획의 친환경계획
7. 바람·열	•바람길 확보 •열환경 영향 최소 화	•대부분 불투수포장비율이 높은 시 가지	•기존 시가지 지역으로 신축 건물 로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •수공간, 투수성포장재 사용으로 인 한 열섬효과 최소화	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
8. 대기질· 악취	•대기오염 최소화 •악취공해 해결	•공사시 대기질 영향 예상 •악취 영향 없음	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
9. 온실가스· 에너지	•온실가스 저감 •에너지자립률 상향계 획 수립	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 •향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지 절약 친환경 건축물 수립 계획 •에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
10. 자원순환	•폐기물발생량 최소화	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예 상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
11. 소음·진동	•소음·진동 최소화	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 이동식 방음 벽 설치 등]	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
정비구역 내 흉고지름 30cm이상 또는 보호수 및 고유수종 등 보호할 가치가 있거나 관상 가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사되어 사업 시행에 따른 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 활용가치가 있는 수목은 재활용할 계획임	-

서. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수 ¹⁾
대림우성아파트 주택재건축 정비구역	19,748.9㎡	561세대	1,100명	1.96

주1) 세대당 인구수 출처 : 영등포구 주민등록 인구통계, 2024

어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

저. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당사항 없음

저. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산식 : $[(\text{총수입} - \text{총 지출}) \div \text{종전자산 가격 총액}] \times 100\%$
	- 추정비례율 : 113.22%
	→ $[(691,425,560\text{천원} - 372,818,000\text{천원}) \div 281,408,541\text{천원}] \times 100 = \text{약 } 113.22\%$
	- 총 수입 추정 : 691,425,560 천원
	- 총 지출 추정 : 372,818,000 천원
	- 종전자산 추정가격 총액 : 281,408,541 천원

개별 종전자산 추정액	- 공동주택 : 최근 실거래가격 참작하여 KB아파트시세, 한국부동산원 시세, 부동산뱅크 시세 평형별 상위 평균 가격 수준 추정 하였음.(각 단지별 개별호수가격이 아님) ※ 본 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 종전 자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가하여 산정함.
----------------------------	--

추정
분담금
산출

- 추정분담금 산식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격추정액 x 추정비례율)			
권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 49.99㎡ (공급면적 : 71.087㎡)	842,943 천원	개별 종전자산 가격 추정액 x 추정비례율 (113.22%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)
전용 59.97㎡ (공급면적 : 84.160㎡)	997,965 천원		
전용 74.99㎡ (공급면적 : 103.115㎡)	1,222,734 천원		
전용 84.99㎡ (공급면적 : 114.308㎡)	1,355,464 천원		
전용 84.98㎡ (공급면적 : 114.598㎡)	1,358,903 천원		

※ 권리자 분양가 추정액(아파트 조합원 분양가)는 일반분양가 추정액의 80%를 적용함.

※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 약 52.07㎡: 약 592,000천원 내외, 전용 약 62.37㎡: 약 682,000천원 내외, 전용 약 83.59㎡: 약 837,000천원 내외 추정 적용 하였음.

※ 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

II. 대림우성아파트 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	대림우성아파트 재건축사업	영등포구 대림동 762-1번지 일대	-	증) 19,748.9	19,748.9	-

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
신 설	영등포구 대림동 762-1번지 일대	지구단위계획구역 신설	• 도시 및 주거환경정비법 제17조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정

2. 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	19,748.9	-	19,748.9	100.0	-
제3종일반주거지역	19,748.9	-	19,748.9	100.0	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지구 결정(변경) 조서

- 해당사항 없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	A	13 (1)	집산 도로	172	대로 3-18호선	대림동 765-11	일반 도로	-	-	-

※ ()은 구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	중로3-A	• 도로 신설 및 확폭	• 차량통행 개선을 위한 도로 확폭

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	19,587.7	영등포구 대림동 762-1번지 일대	19,587.7	공동주택 용지

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

위 치	용 도		비 고
획지1	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이

1) 건폐율 계획

위 치	건폐율	비 고
획지1	50%이하	-

주) 건폐율은 법정건폐율 50%보다 낮게 설정

2) 용적률 계획

구 분	지 역	용적률				비 고
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률		
				상한용적률	예정법적상한용적률	
신 설	획지1	210.00%	242.20%	262.20%	292.04%	-

○ 허용용적률 인센티브 적용

가구 번호	인센티브					비고
	열린단지	BF인증	충간소음 해소	친환경 건축물	방재안전	
1	5%	4%	3%	7.0%	5%	최대 20% 적용

* 2030 도시주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문](2024) 상 허용용적률 인센티브 항목 준용

* 허용용적률 인센티브 항목은 건축심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음.

3) 높이 계획

위 치	높이기준	비고
획지1	최고층수 38층 이하 / 115m 이하	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용
건축한계선	대지 전체	○ 인접 도로변 3m 이격

6. 기타 사항에 관한 계획

가. 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선 계획	• 사업지 남측 도림로상 차량 진출입구 설치	• 우회전 진출입 운영계획 수립 • 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	
	• 사업지 서측 도림로47길 상 차량 진출입구 설치	• 비신호 교차로 운영방안 수립 • 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	
	• 사업지 서측 도림로47길 도로 확폭	• B=12m → 13m, L=204.0m	
보행동선 계획	• 대상지 주변도로	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 사업지 접하는 보도와 연계된 횡단보도부속형 전면공지 신설 설치	-
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보	-

III. 관련도면 : 공람도서 참조

IV. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재건축사업과(02-2670-3506) 및 대림3동 주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.