

서울특별시 영등포구 공고 제2024-1133호

대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 및 정비구역 지정 공람공고

서울특별시 영등포구 대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 따라 정비계획 결정(안) 및 정비구역 지정에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고합니다.

본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에서 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 6월 20일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2024. 06. 20. ~ 2024. 07. 25. (30일 이상)

나. 공람장소 : 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3534)

다. 의견제출 방법 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 영등포구 대림동 855-1번지 일대	-	증) 42,430	42,430	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조 제1항 및 제84조 제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정 사유서

구 분	위 치	내 용	사 유	비고
신설	서울특별시 영등포구 대림동 855-1번지 일대	정비구역 지정	· 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	· 현황세대수: 309세대 · 계획세대수: 1,026세대 (증) 717세대	-

※ 현황세대수는 토지등소유자(국공유지 토지등소유자 제외) 수치임

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 42,430	42,430	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 6,072 (8,748.42)	6,072 (연면적 8,748.42)	14.3	
	도 로	-	증) 2,041	2,041	4.8	
	사회복지시설	-	증) 1,000	1,000	2.4	
	공원	-	증) 3,031	3,031	7.1	중복결정
	저류조	-	- (1,514)	- (연면적 1,514)	-	중복결정
	공영주차장	-	- (7,234.42)	- (연면적 7,234.42)	-	중복결정
획 지	소 계	-	증) 36,358	36,358	85.7	
	획 지1	-	증) 36,046	36,046	85.0	공동주택용지
	획 지2	-	증) 102	102	0.2	종교용지
	획 지3	-	증) 210	210	0.5	종교용지

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		42,430	-	42,430	100.0	
주거 지역	제2종일반(7층)	30,426	감) 29,639	787	1.9	
	제2종일반	6,436	감) 1,277	5,159	12.1	
	제3종일반	5,568	증) 30,916	36,484	86.0	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	대림동 855-1일원	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	28,965	대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발 정비계획수립에 따른 변경
-	대림동 835-12일원	제2종일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,951	
-	대림동 858-41일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	674	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

· 추정비례율 : 105.12%

= (873,456백만원 - 548,743백만원) ÷ 308,857백만원 × 100 = 105.12%

- 총수입 추정 : 873,426백만원
- 총지출 추정 : 548,743백만원
- 종전자산총액 추정 : 308,857백만원(청산대상자 청산금 16,255백만원(5%) + 국공유지 평가금액 25,221백만원 제외)

가. 수입

구분		금액(천원)	비율(%)	비고
분양 주택	조합원분양	222,996,650	25.5	
	일반분양	585,457,000	67.0	
임대 주택	임대주택	42,099,000	4.8	
	소형주택	10,338,000	1.2	
근린생활 시설	조합원분양	13,754,700	1.6	
	일반분양	-	-	
매출부가세		-1,219,230	-0.1	
합계		873,426,120	100.0	

나. 지출

구분	금액(천원)	비율(%)	비고
공사비	420,028,576	76.5	건축공사비: 7,838천원/3.3㎡
보상비	21,051,139	3.8	국공유지 매입비, 매도청구, 이주 및 손실보상비 등
관리비	3,151,907	0.6	조합운영비 등
설계비	2,255,255	0.4	건축설계용역비, 기타설계비 등
감리비	8,679,961	1.6	건축, 전기, 정보통신및 소방 등
부대경비	66,139,210	12.1	각종 수수료, 분담금, 제세공과금등
예비비	27,437,160	5.0	5%
합 계	548,743,208	100.0	-

다. 토지등 소유자 종전자산 추산액

구분		추정가액(천원)	비고
토지등소유자전체	①사유지	325,113,200	-
	종전자산	국공유지	25,221,800
②청산대상자 추정가액		16,255,660	종전자산 전체 5%
합계		308,857,540	①-②

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금
타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.12%) 권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
39㎡형	537,200	
49㎡형	661,300	
59㎡형	773,500	
74㎡형	914,600	
84㎡형	996,200	
99㎡형	1,114,350	

· 종후자산가액 추정

- 공동주택 : 인근의 유사 주택형별 거래시세(부동산테크, KB부동산)를 참조하여 주택 형별 평균가격으로 추정(조합원 분양가는 일반분양가의 85% 적용)
- 근린생활시설 : 인근의 거래시세(실거래 사례) 및 총별 효용차이를 반영하여 총별 전용단가로 추정(조합원 분양가는 일반분양가의 85% 적용)

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20~25	집산 도로	592	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20~25	집산 도로	592 (193)	대림동 990-130	대림동 697-2	일반 도로	-	-	구역내 도로확폭
기정	소로	2	134	6~9	국지 도로	662	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	134	9~12	국지 도로	662 (109)	대림동 834-8	신길동 448-1	일반 도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
기정	소로	2	135	7.5~9.5	국지 도로	157	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	135	7.5~13	국지 도로	157 (102)	대림동 885-6	대림동 952-2	일반 도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	148 (148)	-	-	일반 도로	-	-	도로폐지

※ ()은 구역내 도로확폭 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	• 구역내 도로확폭 • 구역내 연장 L=193m • B=20m → 25m (5m 확폭)	대림로의 일체적 도로폭원확보
소로2-134	소로2-134	• 구역내 도로확폭 • 구역내 연장 L=109m • B=6~9m → 9~12m (3~6m 확폭) • 기점부 우회전대기차선 확보	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지와 대상지로의 차량진출입 원활하게 하고자 우회전대기차선 확보
소로2-135	소로2-135	• 구역내 도로확폭 • 구역내 연장 L=102m • B=7.5~9.5m → 7.5~13m (2.5m 확폭)	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지와 차량 흐름
소로3-	-	• 도로폐지	대림동 855-1번지 일대 정비계획수립에 따른 도로폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	221	노외주차장	대림동 834-1	1,620	감) 1,620	-	서고 제2000-77호 (2000.09.19.)	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
221	주차장	- 폐지 - 위치 : 대림동 834-1 - 면적 : 1,620㎡	대림동 855-1번지 일대 정비계획수립에 따른 구역 내 공영주차장 폐지

나. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	대림동 858-24 일원	-	증) 1,000	1,000	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	- 신설 - 위치 : 대림동 858-24 일원 - 면적 : 1,000㎡	지역내 필요한 사회복지 서비스공간 확충을 위한 신설

7. 도시계획시설(공원, 주차장, 저류조) 중복결정 조서

가. 공간시설

1) 공원 결정 조서 : 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	-	공원	소공원	대림동 834-1 일대	-	증) 3,031	3,031	-	- 중복결정 - 지상: 공원 - 지하1~3층 : 주차장 - 지하4층 : 저류조

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	- 신설 - 위치 : 대림동 834-1 일원 - 면적 : 3,031㎡	대림로 가로활성화 및 녹지보행환경 조성을 위한 공원신설

나. 교통시설

1) 주차장 결정 조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	주차장	대림동 834-1 일원	- (-)	- (연면적 7,234.42㎡)	- (연면적 7,234.42㎡)	-	- 중복결정 - 지상: 공원 - 지하1~3층 : 주차장 - 지하4층 : 저류조

■ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공영주차장	- 신설 - 연면적 : 7,234.42㎡ - 규모 : 지하1층 ~ 지하3층	공원 및 사회복지시설과 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역내 주차수요 확충 및 토지이용효율화 증대

다. 방제시설

1) 저류시설 결정 조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	저류시설	대림동 834-1 일원	- (-)	- (연면적 1,514㎡)	- (연면적 1,514㎡)	-	- 중복결정 - 지상: 공원 - 지하1~3층 : 주차장 - 지하4층 : 저류조

■ 저류시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	저류시설	- 신설 - 연면적 : 1,514㎡ - 규모 : 지하4층	침수특별재난지역인 대림동 일대의 우수를 공원 지하에 저류할 수 있는 저류시설을 설치하여 수해 예방 및 치수안정성 증대

8. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	9,000.00
주민공동 시설 (총량제 부분)	총량 기준	-	1,000세대 이상 : (500㎡+세대당 2.0㎡) X 1.25	3,190.00	4,600.00
	경로당	획지	1,000세대 이상 1,500세대 미만	580.00	600.00
	어린이놀이터	획지	500+(세대수 X 0.7㎡) 이상	1,218.20	1,600.00
	어린이집	획지	1,000세대 이상 : 80인이상의 인원 1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580.00	600.00
	유아놀이터	획지	보육인원 X 3.5㎡ 이상	280.00	300.00
	주민운동시설	획지	300+(세대수-500)/200X150 이상	694.50	900.00
	작은도서관	획지	1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상 (공용면적 제외)	203.00	300.00
	다함께돌봄센터	획지	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.00	300.00
부대시설	관리사무소	획지	10+(세대수-50)*0.05 이상	58.80	250.00
	주민편의시설	획지	피트니스센터,골프연습장,맘스카페,휴게실 등	-	1,950.00
	경비실	획지	-	-	50.00
	근린생활시설	획지	-	-	3,100.00
	우편물수취함	획지	정보통신부령이 정하는바에 따라	-	
	보안등	획지	단지내도로 50M이내 마다 설치	-	
	휴게시설	획지	-	-	2개소
	TV공시청 안테나	획지	1+(세대수-500)X1 이상	-	
	지하저수조	획지	542톤 이상	-	550톤

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 설	대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	42,430	대림동 855-1번지 일원	221	1	-	220	-	-

※ 대상지 내 충신교회 건축물 1동 존치

10. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) 최고층수	비 고																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률																												
신설	대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	42,430	획지1	36,046	대림동 855-1일대	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	250%	285%	110m이하 (35층 이하/해발고도 135m 이하)	-																										
			획지2	102	대림동 836-11 일대	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																														
			획지3	210	대림동 883-4일대	종교시설																															
			획지4	1,000	대림동 834-1일대	공원시설																															
			획지5	3,031	대림동 858-24일대	사회복지시설																															
			주택의 규모 및 규모별 건설비율			◦ 총세대수 : 1,026세대(분양 816세대, 임대 210세대) ◦ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">규모</th><th>세대수</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,026</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>144</td><td>14.0</td></tr><tr><td>40㎡ ~ 50㎡</td><td>198</td><td>19.3</td></tr><tr><td>50㎡ ~ 60㎡</td><td>104</td><td>10.1</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ ~ 85㎡</td><td>536</td><td>52.3</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>44</td><td>4.3</td></tr></table> ◦ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 95.7% ◦ 전임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 ◦ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음									규모		세대수	비율	합 계		1,026	100.0	60㎡ 이하	40㎡ 이하	144	14.0	40㎡ ~ 50㎡	198	19.3	50㎡ ~ 60㎡	104	10.1	60㎡ ~ 85㎡		536	52.3	85㎡ 초과
규모		세대수				비율																															
합 계		1,026				100.0																															
60㎡ 이하	40㎡ 이하	144				14.0																															
	40㎡ ~ 50㎡	198				19.3																															
	50㎡ ~ 60㎡	104				10.1																															
60㎡ ~ 85㎡		536	52.3																																		
85㎡ 초과		44	4.3																																		
심의완화 사항			◦ 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 ◦ 기준용적률 상향 : 192.2% → 212.2%(60㎡이하 주택 추가확보 적용) ◦ 허용용적률 인센티브 : 11.5%(공공보행통로, 열린단지 및 공개공지 조성) ◦ 예정법적상한용적률 : 285%																																		

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) 최고층수	비 고															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률																	
건축물의 건축선에 관한 계획			◦ 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td>디지털로69길 변 : 대지경계선으로 부터 2m 지정 그 외 도로 변 : 대지경계선으로 부터 5m 지정</td><td>공동주택</td></tr><tr><td>획지2</td><td>대림로22길 변 : 대지경계선으로부터 1m 지정</td><td>종교</td></tr><tr><td>획지3</td><td>디지털로69길 변 : 대지경계선으로부터 2m 지정</td><td>종교</td></tr><tr><td>획지5</td><td>대림로 변 : 대지경계선으로부터 5m 지정</td><td>사회복지</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	획지1	디지털로69길 변 : 대지경계선으로 부터 2m 지정 그 외 도로 변 : 대지경계선으로 부터 5m 지정	공동주택	획지2	대림로22길 변 : 대지경계선으로부터 1m 지정	종교	획지3	디지털로69길 변 : 대지경계선으로부터 2m 지정	종교	획지5	대림로 변 : 대지경계선으로부터 5m 지정	사회복지
			구분	건축선 지정 내용	비고																					
			획지1	디지털로69길 변 : 대지경계선으로 부터 2m 지정 그 외 도로 변 : 대지경계선으로 부터 5m 지정	공동주택																					
			획지2	대림로22길 변 : 대지경계선으로부터 1m 지정	종교																					
			획지3	디지털로69길 변 : 대지경계선으로부터 2m 지정	종교																					
			획지5	대림로 변 : 대지경계선으로부터 5m 지정	사회복지																					
◦ 주거동 배치 금지 구간 - 대림로 가로환경 개선 및 오픈공간 확보를 위해 폭 15m 지정																										
기타사항에 관한 계획			◦ 공공보행통로 - 대림로22길에서 디지털로까지 연결되는 폭 6m 이상의 공공보행통로 지정 ◦ 공개공지 - 대림공원교차로 변 공동주택용지 내 지정 ◦ 통합배치 - 공원과 사회복지시설 지하공간에 공영주차장 통합배치 지정, 공원 하부에 저류조를 조성하여 공공시설 복합화 계획 ◦ 차량진출입구 - 공동주택 : 대림로22길 변 및 디지털로69길 변 각 1개소 지정 - 공영주차장 : 대림로22길 변 1개소 지정 ◦ 특별건축구역 : 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용																							

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용					
토지 이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택+ 종교용지)	공공시설 부지제공면적			공공시설 등 환산부지면적
			신설 정비기반시설	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	
		42,430㎡	36,358㎡	6,072㎡	1,872㎡	3,406㎡
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	• 신설정비기반시설 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 6,072㎡ - 1,827㎡ - 3,406㎡ + 4,554.12㎡ = 5,348.12㎡					

구 분	산 정 내 용					
토지 이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택+ 종교용지)	공공시설 부지제공면적			공공시설 등 환산부지면적
			신설 정비기반시설	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	
	42,430㎡	36,358㎡	6,072㎡	1,872㎡	3,406㎡	4,554.12㎡
신설정비 기반시설+ 공공시설 등	토지면적	• 6,072㎡ - 토지 : 도로, 공원, 사회복지시설				
	공공시설 등 환산부지면적	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)				
		구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)
		사회복지시설	2,726,363	1,100	6,687,542	448.45
		공영주차장	1,911,818	7,234.42	6,687,542	2,068.16
		저류조	900,000	15,140톤	6,687,542	2,037.51
※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영						
계획용적률	① 기준용적률	• 212.2%(전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20%상향 적용)				
	② 허용용적률	• 223.7% - 인센티브 = 11.5%(공공보행통로, 공개공지, 열린단지) - 기준용적률+인센티브 = 212.2%+11.5% = 223.7%				
정비계획 (상한) 용적률	• 250% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지) + (1×α건축물) = 223.7% × [(1+1.3×0.8×0.019070036) + (1×0.10937948)] = 252.6% ※ 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 용적률 250% 이하 제한 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(200%) ÷ 공동주택 용적률(250%) = 0.8 (서울시 도시계획계획조례 용도지역별 용적률)				• α토지=공공시설부지 제공면적(순부담면적)/ 공공시설제공후 대지면적 = 794㎡/41,636㎡ = 0.019070036 • α건축물=공공시설부지 제공면적(순부담면적)/ 공공시설제공후 대지면적 = 4,554.12㎡/41,636㎡ = 0.10937948	
법적상한용 적률	• 285% ※정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공동주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정	

11. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개선방안																																																				
주변가로 및 교차로	-	• 주변 7개 신호교차로 신호주기 최적화 방안제시																																																				
	④	• 사업지 동측 디지털로69길변 확폭 개설 - B=6.5~9.5→14.0~15.0m																																																				
	⑤	• 사업지 북측 대림로22길 확폭 개설 - B=6.0~9.0→12.0m																																																				
	⑥	• 사업지 서측 대림로 확폭 개설 - B=21.0→25.0m																																																				
진출입 동선	⑦	• 사업지 동측 디지털로69길 및 사업지 북측 대림로22길에 차량 진출입구 및 부출입구 개설 후 비신호 교차로 운영																																																				
	⑧	• 사업지 서측 대림로변 우회전 대기차로 설치 - B=3.0m, L=14.0m(테이퍼12m 별도)																																																				
	-	• 사업지 진출입구변 회전반경 R=6.0m 확보																																																				
주차 시설	-	• 주차시설계획 (단위 : 대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">일반주차</th><th rowspan="2">확장형주차 (2.6*5.2m)</th><th rowspan="2">장애인주차 (3.3*5.0m)</th><th colspan="2">경형주차</th><th rowspan="2">합계</th></tr><tr><th>직각 (2.5*5.0m)</th><th>평행 (2.0*6.0m)</th><th>직각 (2.0*3.6m)</th><th>평행 (2.0*5.0m)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>33</td><td>3</td><td>35</td><td>6</td><td>11</td><td>1</td><td>89</td></tr><tr><td>지하2층</td><td>251</td><td>3</td><td>197</td><td>17</td><td>46</td><td>1</td><td>515</td></tr><tr><td>지하3층</td><td>280</td><td>3</td><td>204</td><td>17</td><td>48</td><td>1</td><td>553</td></tr><tr><td>지하4층</td><td>148</td><td>3</td><td>116</td><td>11</td><td>29</td><td>1</td><td>308</td></tr><tr><td>합 계</td><td>712</td><td>12</td><td>552</td><td>51</td><td>134</td><td>4</td><td>1,465</td></tr></table> • 계획주차대수 : 1,465대(100% 자주식) • 법정주차대수 : 1,136대 • 주차수요대수 : 1,028대(2034년) (법정대비 : 129.0%, 수요대비 : 142.5%) • 확장형주차 552대는 계획주차대수의 37.7% • 장애인주차 51대는 법정주차대수의 4.5% • 경형주차 134대는 계획주차대수의 9.1%	구분	일반주차		확장형주차 (2.6*5.2m)	장애인주차 (3.3*5.0m)	경형주차		합계	직각 (2.5*5.0m)	평행 (2.0*6.0m)	직각 (2.0*3.6m)	평행 (2.0*5.0m)	지하1층	33	3	35	6	11	1	89	지하2층	251	3	197	17	46	1	515	지하3층	280	3	204	17	48	1	553	지하4층	148	3	116	11	29	1	308	합 계	712	12	552	51	134	4	1,465
	구분	일반주차		확장형주차 (2.6*5.2m)	장애인주차 (3.3*5.0m)			경형주차			합계																																											
직각 (2.5*5.0m)		평행 (2.0*6.0m)	직각 (2.0*3.6m)			평행 (2.0*5.0m)																																																
지하1층	33	3	35	6	11	1	89																																															
지하2층	251	3	197	17	46	1	515																																															
지하3층	280	3	204	17	48	1	553																																															
지하4층	148	3	116	11	29	1	308																																															
합 계	712	12	552	51	134	4	1,465																																															
-	• 차량 진출입 램프부에 차량경고등 설치(29개소)																																																					
대중교통 및 보행	-	• 사업지 주변 보도 설치(B=2.0~2.5m)																																																				
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(8개소)																																																				
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거 확보를 위한 반사경 설치(22개소)																																																				

※주 : 지점은 교통처리계획도 참고

12. 환경보전 및 재난방지 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	· 사업구역내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보 · 현 지형을 고려하여 계획 수립	
	생활환경	· 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적을 확보 · 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	· 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역주변에 적정 저류조설치	
	산사태	· 해당없음	
	화재	· 구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
대동초등학교 신대림초등학교	교육환경 보호를 위한 소음·진동 저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등과 관련하여 서울시 남부교육지원청과 협의 하며, 향후 사업시행자인 추진위원회 및 조합에서 사업시행계획인가 신청 예정일 60일전에 교육환경평가서를 제출하고 승인을 받을 예정	200m 이내

14. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우에 관한 계획 - 해당사항 없음

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
221	206	15	221	219	2

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	315	213	129	84	456	276	180	-
단독주택	256	188	110	78	397	229	168	-
공동주택	33	18	17	1	43	42	1	-
비주거용	26	7	2	5	16	5	11	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		456	413	196	136	81	43	-	18	25	-
60㎡ 이하	소계	191	150	78	56	16	41	-	16	25	-
	30㎡이하	5	4	4	-	-	1	-	-	1	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	98	72	34	29	9	26	-	11	15	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	88	74	40	27	7	14	-	5	9	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	153	151	94	34	23	2	-	2	-	-
85㎡ 초과	소계	112	112	24	46	42	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	86	86	24	38	24	-	-	-	-	-
	135㎡초과	26	26	-	8	18	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양 (조합+일반)	임대주택 (법 제10조)	법 제54조 4항에 따른 완화		
					소계	분양	국민주택
합 계		1,026	758	134	134	58	76
60㎡ 이하	소 계	446	276	116	54	8	46
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	342	196	99	47	5	42
	50㎡초과~60㎡이하	104	80	17	7	3	4
	60㎡초과~85㎡이하	536	442	18	76	46	30
85㎡ 초과	소 계	44	40	-	4	4	-
	85㎡초과~135㎡이하	44	40	-	4	4	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

16. 세입자 주거대책

- 대림1동 주민센터 세대별 구성현황자료(2023.6)조사 결과 세입자가 거주세대수의 39.4%를 차지하고 있는 주거형태를 보임
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제46조에 따라 임대주택공급

구 분	계	분양 (조합+일반)	임대주택 (법 제10조)	국민주택 (법 제54조)
합 계	1,026	816	134	76

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	계획내용			비 고
	추진위/조합 설립-착공전	착공-공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회 승인 이전 상태로 주민들 거주중	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방법용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	· 각 동앞에는 정원을 설치 하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 · 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 · 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

18. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구 번호	면 적 (㎡)			획지		비고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위치	
획지	획지1	-	증) 36,046	36,046	-	대림동 855-1 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 102	102	-	대림동 836-11 일대	종교용지
	획지3	-	증) 210	210	-	대림동 883-4	종교용지
	획지4	-	증) 3,031	3,031	-	대림동 834-1 일대	공원
	획지5	-	증) 1,000	1,000	-	대림동 858-24 일대	사회복지시설

19. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 재개발 의무임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비용을 정비계획에 반영하여야 함
- 주택전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
- 전체세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외

구 분	전체세대수	임대주택		기 준	비 율	비 고
임대주택	892	합계	134	134세대 (15%이상)	15.0%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	53	41세대 (임대세대수 30%이상)	39.5%	
		49TY	46	-	-	
		59TY	17	-	-	
		74TY	12	-	-	
		84TY	6			

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		· 285% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		· 250%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	· $285\% - 250\% = 35\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $36,046\text{㎡} \times 35\% \times 50\% = 6,308\text{㎡}$				
	의무 연면적	· 6,308㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		타 입	공급면적	세대수	연면적	비 고
		39TY	58.30㎡	22	1,282.60㎡	-
		49TY	71.35㎡	20	1,427.00㎡	-
		59TY	83.20㎡	4	332.80㎡	
		74TY	99.87㎡	8	798.96㎡	
		84TY	112.19㎡	22	2,468.18㎡	-
		합계		76	6,309.54㎡	≥6,308㎡

20. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	◦녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	◦사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가 및 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	◦녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보
	자연환경자산	자연환경 보전	×	◦조사범위 내 자연환경자산은 분포하지 않음	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역으로 변경	◦획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획수립
	토양	토양오염 최소화	×	◦토양오염원 없음 ◦공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	◦공사시 폐기물처리, 토사유출 및 유류유출 방지대책, 오수처리계획 수립
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦대부분 평탄지로 공사시 절,성토 공사로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 및 폐유발생이 예상됨	◦현 지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 할 예정 ◦폐유 저장고 설치 후 전량 위탁처리하고 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화
	물순환	생태면적률 30%	○	◦주거시설, 상업업무시설, 도로, 교육행정시설, 기타공공시설로 전체 불투수면	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성포장을 적용하여 생태면적률 33.5% 계획
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	◦중권역별 목표기준 Ⅱb 좋음 ◦공사시 토사유출, 오수발생 ◦운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	◦공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 ◦운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립
	바람	바람길 확보	○	◦운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	◦건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통경축 고려
	열	열환경 영향 최소화	○	◦운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	◦조경녹지 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ◦운영시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	◦세륜·측면살수시설, 차속규제(20km/hr이하) ◦비산방진망 설치 ◦공사장비 공회전 지양 ◦운영시 녹지 및 조경면적 확보
악취	악취공해 해결	×	◦공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
온실가스	온실가스 저감	○	- 공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 - 운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	- 공사 단계에서 공종별 대책 수립 - 차량 공회전 지양 - 공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 - 운영시 LED조명, 단열창호 설치 - 환경정화수중 식재 및 녹지조성	
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사 시 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 - 운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	- 발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 - 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	
생활 환경	에너지	○	운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	- 에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 - 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	
	소음·진동	○	- 공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 - 운영시 차량통행에 의한 교통소음 발생	- 특정공사 사전신고 - 공사장 소음·진동관리지침서 준수 - 가설방음판넬 설치 - 운영시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	
	경관	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	동별 층고 변화로 리듬감있는 스카이라인 조성	
		○	- 밀집된 주거지의 조망차폐 개선 - 도시미관 개선 기대	- 조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 - 동간 통경축 확보	
	휴식 및 여가공간	○	주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	대상지 내에 공공문화시설과 녹지 공간 제공	
	일조	○	북측 공동주택에 영향발생	관련 규정 준수	
	보행친화공간	○	기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	공공보행통로 확보	
	전파장해	×	전파장해 시설물 없음	추후 지중화 등 고려	
사회 경제 환경	인구 및 주거	○	- 공사시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 - 기존 주민들의 주거환경 변화 - 신규입주민 등에 의한 인구변화	-	
	산업	×	공사시 및 운영시 산업변화 없음	-	

21. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업시행전 조경설계 부분과 연계하여 정밀조사 시행 후 조경설계시 이식수목 반영계획수립

22. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	현 황	계 획	증 감	비 고
인구(인)	456	2,063	증) 1,607 (352.4%)	• 현황인구 : 대림1동주민센터 세대등록현황 • 계획인구 : 계획세대수 × 2.01인 기준 (2022 영등포통계연보 가구당 인구수 적용)
세대수	309	1,026	증) 717 (332.1%)	현황 세대수 대비 332.1%확보

※ 현황세대수 및 인구는 기초조사(2023년 6월) 대림1동 세대등록 현황 자료 활용

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
-	대림동 855-1번지 일대 지구단위계획구역	대림동 855-1번지 일대	-	증) 42,430	42,430	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적	변경사유
신규	-	대림동 855-1번지 일원	42,430	2022년 침수특별재난 지역지정 사유로 신속통합기획 주택재개발사업 후보지로 선정됨에 따라 사업추진이 결정된 영등포구 대림동 855-1번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 토지이용 효율 극대화 및 주거환경개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획을 수립하고 정비구역으로 지정하는데 목적이 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		42,430	-	42,430	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	30,426	감) 29,639	787	1.9	
	제2종일반주거지역	6,436	감) 1,277	5,159	12.1	
	제3종일반주거지역	5,568	증) 30,916	36,484	86.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	대림동 855-1일원	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	28,965	대림동 855-1번지 일대 주택정비형 재개발 정비계획수립에 따른 변경
-	대림동 835-12일원	제2종일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,951	
-	대림동 858-41일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	674	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20~25	집산 도로	592	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20~25	집산 도로	592 (193)	대림동 990-130	대림동 697-2	일반 도로	-	-	구역내 도로확폭
기정	소로	2	134	6~9	국지 도로	662	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	134	9~12	국지 도로	662 (109)	대림동 834-8	신길동 448-1	일반 도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
기정	소로	2	135	7.5~ 9.5	국지 도로	157	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	135	7.5~ 13	국지 도로	157 (102)	대림동 885-6	대림동 952-2	일반 도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	148 (148)	-	-	일반 도로	-	-	도로폐지

※ ()은 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=193m - B=20m → 25m (5m 확폭)	대림로의 일체적 도로폭원확보
소로2-134	소로2-134	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=109m - B=6~9m → 9~12m (3~6m 확폭) - 기점부 우회전대기차선 확보	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지와 대상지로의 차량진출입 원활하게 하고자 우회전대기차선 확보
소로2-135	소로2-135	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=102m - B=7.5~9.5m → 7.5~13m (2.5m 확폭)	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지와 차량 흐름
소로3-	-	도로폐지	대림동 855-1번지 일대 정비계획수립에 따른 도로폐지

2) 주차장 결정 조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	221	노외주차장	대림동 834-1	1,620	감) 1,620	-	서고 제2000-77호 (2000.09.19.)	-

■ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
221	주차장	- 폐지 - 위치 : 대림동 834-1 - 면적 : 1,620㎡	대림동 855-1번지 일대 정비계획수립에 따른 구역내 공영주차장 폐지

3) 사회복지시설 결정 조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	대림동 858-24 일원	-	증) 1,000	1,000	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	- 신설 - 위치 : 대림동 858-24 일원 - 면적 : 1,000㎡	지역내 필요한 사회복지 서비스공간 확충을 위한 신설

라. 도시계획시설(공원, 주차장, 저류조) 중복결정 조서

1) 공원 결정 조서 : 신설

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	공원	소공원	대림동 834-1 일대	-	증) 3,031	3,031	-	- 중복결정 - 지상: 공원 - 지하1~3층: 주차장 - 지하4층: 저류조

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	- 신설 - 위치 : 대림동 834-1 일원 - 면적 : 3,031㎡	대림로 가로활성화 및 녹지보행환경 조성을 위한 공원신설

2) 주차장 결정 조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	주차장	대림동 834-1 일원	- (-)	- (연면적 7,234.42㎡)	- (연면적 7,234.42㎡)	-	- 중복결정 - 지상: 공원 - 지하1~3층: 주차장 - 지하4층: 저류조

■ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공영주차장	- 신설 - 연면적 : 7,234.42㎡ - 규모 : 지하1층 ~ 지하3층	공원 및 사회복지시설과 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역내 주차수요 확충 및 토지이용효율화 증대

3) 저류시설 결정 조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	저류시설	대림동 834-1 일원	- (-)	- (연면적 1,514㎡)	- (연면적 1,514㎡)	-	- 중복결정 - 지상: 공원 - 지하1~3층: 주차장 - 지하4층: 저류조

■ 저류시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	저류시설	- 신설 - 연면적 : 1,514㎡ - 규모 : 지하4층	침수특별재난지역인 대림동 일대의 우수를 공원지하에 저류할 수 있는 저류시설을 설치하여 수해예방 및 치수안정성 증대

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구번호	면 적 (㎡)			획 지		비 고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위 치	
획지	획지1	-	증) 36,046	36,046	-	대림동 855-1 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 102	102	-	대림동 836-11 일대	종교용지
	획지3	-	증) 210	210	-	대림동 883-4	종교용지
	획지4	-	증) 3,031	3,031	-	대림동 834-1 일대	공원
	획지5	-	증) 1,000	1,000	-	대림동 858-24 일대	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제8호 부대시설, 제9호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	
		획지3	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	
		획지4	• 「도시공원 및 녹지 등에 관한법률」에 따른 공원시설 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주차장, 제118조 제2호에 따른 저류시설 – 도시계획시설 중복결정 부지 내 한정	
		획지5	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주차장 – 도시계획시설 중복결정 부지 내 한정	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	40%	공동주택
	획지2	제3종일반주거지역	50%	종교시설
	획지3	제3종일반주거지역	50%	종교시설
	획지4	제2종일반주거지역	60%	「도시공원 및 녹지 등에 관한법률」에 따른 공원시설
	획지5	제2종일반주거지역	60%	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설

② 용적률 계획

구 분	가 구	용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	212.2%	223.7%	250%	285%	-
	획지2	국도의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련규정에 따름				종교시설
	획지3					종교시설
	획지4					공원시설
	획지5					사회복지시설

※ 「2025 서울 도시주거환경정비기본계획」에 따라 기준용적률 20%상향 조정하여 60m이하 주택 추가 확보 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			합계
	공공보행통로	열린단지	공개공지	
신규	6.1%	5%	3.9%	15% ≥ 11.5%

※용도지역 혼재지역으로 각 용도지역별 허용용적률 가중평균산정 최대 11.5% 적용

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		합계
	공공시설 토지 기부채납	사회복지시설, 공영주차장, 저류조(건축물)	
신규	4.4%	23.9%	28.3% ≥ 26.3%

■ 예정법적상한 용적률

예정법적 상한용적률	285%
---------------	------

③ 높이 계획

구 분	가 구	지역	높이기준	비고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	110m이하 (35층 이하 / 해발고도 135m 이하)	공동주택 및 부대복지시설
	획지2	제3종일반주거지역	관련법령에 따름	종교시설
	획지3	제3종일반주거지역		종교시설
	획지4	제2종일반주거지역		공원
	획지5	제2종일반주거지역		사회복지시설

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치		계획내용
신 규	획지1	디지털로 변	대지경계선으로부터 5m 지정
		대림로 변	대지경계선으로부터 5m 지정
		대림로22길 변	대지경계선으로부터 5m 지정
		디지털로69길 변	대지경계선으로부터 2m 지정
	획지2	대림로22길 변	대지경계선으로부터 1m 지정
	획지3	디지털로69길 변	대지경계선으로부터 2m 지정
	획지5	대림로 변	대지경계선으로부터 5m 지정

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계획내용
전면공지	도로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연접한 보행공간은 공공도로와의 재질과 패턴 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함
공개공지	공동주택 획지 내	대림공원교차로 변 공동주택의 전면성 확보와 보행자의 Open-Space 제공
공공보행통로	공동주택 획지 내	- 대상지 북측(대림로22길)과 남측(디지털로)을 연결하는 공공보행통로를 통해 보행연속성 확보 - 보행자 동시교행 시 쾌적성 고려하여 폭 6m이상의 공공보행통로 조성
주거동배치 금지 구간	공동주택 획지 내	대림로 가로환경개선 및 Open-Space 확보를 위해 폭 15m지정
통합배치	공영주차장	공공시설의 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대하고자 공원하부 사회복지시설 주차장과 연계하여 조성
	저류시설	공공시설의 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대와 대상지 일원 우수를 저장할수 있는 저류조를 공원하부에 공영주차장과 복합화하여 설치
통경축	공동주택 획지 내	공공보행통로 설치구간에 통경축구간 폭 20m를 지정하여 주민들의 통학안전 및 단지내 산책공간, 시각적인 개방성 확보
차량진출입구	공동주택	- 대림로22길 변 1개소 지정 - 디지털로69길 변 1개소 지정
	공영주차장	대림로22길 변 1개소 지정
특별건축구역	공동주택 획지 내	건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용 가능

※구체적 위치는 관련도면 참조

4. 임대주택 건설에 관한 계획

가. 재개발 의무임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비용을 정비계획에 반영하여야 함
- 주택전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
- 전체세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외

구 분	전체세대수	임대주택		기준	비율	비 고
임대주택	892	합계	134	134세대 (15%이상)	15.0%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	53	41세대 (임대세대수 30%이상)	39.5%	
		49TY	46	-	-	
		59TY	17	-	-	
		74TY	12	-	-	
		84TY	6	-	-	

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		· 285% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		· 250%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	· $285\% - 250\% = 35\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $36,046\text{㎡} \times 35\% \times 50\% = 6,308\text{㎡}$				
	의무 연면적	· 6,308㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		타입	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39TY	58.30㎡	22	1,282.60㎡	-
		49TY	71.35㎡	20	1,427.00㎡	-
		59TY	83.20㎡	4	332.80㎡	
		74TY	99.87㎡	8	798.96㎡	
		84TY	112.19㎡	22	2,468.18㎡	-
		합계		76	6,309.54㎡	≥6,308㎡

5. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	◦보전가치가 있는 비오톱 및 법정보호종은 분포하지 않음	◦녹지 조성시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	◦사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가 및 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	◦녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보
	자연환경자산	자연환경 보전	×	◦조사범위 내 자연환경자산은 분포하지 않음	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역으로 변경	◦획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획수립
	토양	토양오염 최소화	×	◦토양오염원 없음 ◦공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양오염 예상	◦공사시 폐기물처리, 토사유출 및 유류유출 방지대책, 오수처리계획 수립
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦대부분 평탄지로 공사시 절,성토 공사로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 및 폐유발생이 예상됨	◦현 지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화 할 예정 ◦폐유 저장고 설치 후 전량 위탁처리하고 가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화
	물순환	생태면적률 30%	○	◦주거시설, 상업업무시설, 도로, 교육행정시설, 기타공공시설로 전체 불투수면	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성포장을 적용하여 생태면적률 33.5% 계획
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	◦중권역별 목표기준 Ⅱb 좋음 ◦공사시 토사유출, 오수발생 ◦운영시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	◦공사시 토사유출 방지대책 및 오수처리계획 수립 ◦운영시 상수, 오수, 우수처리계획 수립
	바람	바람길 확보	○	◦운영시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	◦건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려
	열	열환경 영향 최소화	○	◦운영시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	◦조경녹지 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ◦운영시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	◦세륜·측면살수시설, 차속규제(20km/hr이하) ◦비산방진망 설치 ◦공사장비 공회전 지양 ◦운영시 녹지 및 조경면적 확보
	악취	악취공해 해결	×	◦공사시 및 운영시 악취로 인한 영향 없음	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	온실가스	온실가스 저감	○	- 공사시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 - 운영시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	- 공사 단계에서 공종별 대책 수립 - 차량 공회전 지양 - 공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 - 운영시 LED조명, 단열창호 설치 - 환경정화수중 식재 및 녹지조성	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사 시 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 - 운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	- 발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 - 운영시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	- 에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 - 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 - 운영시 차량통행에 의한 교통소음 발생	- 특정공사 사전신고 - 공사장 소음·진동관리지침서 준수 - 가설방음판넬 설치 - 운영시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	
	경관	스카이라인 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	동별 층고 변화로 리듬감있는 스카이라인 조성	
		조망권 확보	○	- 밀집된 주거지의 조망차폐 개선 - 도시미관 개선 기대	- 조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 - 동간 통경축 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	대상지 내에 공공문화시설과 녹지 공간 제공	
	일조	일조 침해 최소화	○	북측 공동주택에 영향발생	관련 규정 준수	
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	공공보행통로 확보	
사회경제환경	전파장해	전파장해 영향 저감	×	전파장해 시설물 없음	추후 지중화 등 고려	
	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	- 공사시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 - 기존 주민들의 주거환경 변화 - 신규입주민 등에 의한 인구변화	-	
	산업	산업 고려한 계획 수립	×	공사시 및 운영시 산업변화 없음	-	

Ⅲ. 관련 도서 및 도면 : 생략(공람장소에 비치)

Ⅳ. 기타 정비계획 내용 및 관련 도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획 내용은 최종결정 사항이 아니며 향후 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있습니다.