

◆ 서울특별시고시 제2025-150호

대림1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 대림동 855-1번지 일대(이하 '대림1구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2025년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 02. 17.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경 후
신설	대림1구역	영등포구 대림동 855-1번지 일대	-	증) 42,430	42,430

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		42,430	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	6,266	14.8	-
	도로	2,041	4.8	-
	사회복지시설 · 주차장	1,000	2.4	중복결정
	공원 · 주차장 · 유수지	3,225	7.6	중복결정
획지	소계	36,164	85.2	-
	획지1	35,852	84.5	공동주택
	획지2	102	0.2	종교용지
	획지3	210	0.5	종교용지

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경 후	
합 계	42,430	-	42,430	100.0
제2종일반주거지역(7층 이하)	30,426	감) 29,411	1,015	2.4
제2종일반주거지역	6,436	감) 1,185	5,251	12.4
제3종일반주거지역	5,568	증) 30,596	36,164	85.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
정비기반시설 및 공공시설	대림동 858-41일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	751	정비기반시설 및 공공시설의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
	대림동 835-5일원	제2종일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	104	
	대림동 929-8일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	124	
획지	대림동 855-1일원	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	28,888	
	대림동 835-12일원	제2종일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,832	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지등소유자별 분담금 추산액 정비구역 지정도
서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			915,714,200
	분양주택	조합원 (보류지 포함)	260세대	228,840,400
		일반	608세대	628,240,000
	임대주택	임대주택	153세대	45,386,000
		소형주택	5세대	673,000

구분	항목			금액(천원)
	기타시설	근린생활시설 (조합원)	3100㎡ (연면적 기준)	13,754,700
	매출부가세			1,179,900
지출	소계			560,195,505
	공사비			418,826,727
	보상비			21,051,139
	관리비			3,151,907
	설계비			2,255,255
	감리비			8,679,961
	부대경비			78,220,741
	예비비			28,009,775
종전자산 추정액(현금청산 제외)				308,857,540
※ 추정비율을 115.11% (총 수입(9,157억원) - 총지출(5,602억원) ÷ 종전자산(3,089억원))				

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비율 변화표		정비사업비				
		-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
종후자산 수입	+5%	139.00%	134.47%	129.93%	125.40%	120.86%
	+2.5%	131.59%	127.05%	122.52%	117.99%	113.45%
	0%	124.18%	119.64%	115.11%	110.57%	106.04%
	-2.5%	116.76%	112.23%	107.70%	103.16%	98.63%
	-5%	109.35%	104.82%	100.28%	95.75%	91.21%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20.5~25 (20.5)	집산 도로	592 (193)	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20.5~28 (25~28)	집산 도로	592 (193)	대림동 990~130	대림동 697~2	일반 도로	-	-	구역내 도로확폭
기정	소로	2	134	6~9 (6~9)	국지 도로	662 (109)	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	134	9~12 (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 (9~9.5)	국지 도로	157 (102)	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	135	7.5~13 (9~13)	국지 도로	157 (102)	대림동 885~6	대림동 952~2	일반 도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	148 (148)	-	-	일반 도로	-	-	도로폐지

※ ()는 구역 내 도로폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=193m - B=20.5m → 25~28m (4.5m 확폭 및 우회전대기차로 3m 확보)	대림로의 일체적 도로폭원확폭 및 우회전 대기차로 확보
소로2-134	소로2-134	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=109m - B=6~9m → 9~12m (3~6m 확폭)	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지
소로2-135	소로2-135	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=102m - B=9~9.5m → 9~13m (3.5m 확폭)	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지
소로3-	-	도로폐지	대림동 855-1번지 일원 정비계획수립에 따른 도로폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 일원 정비계획수립에 따른 구역내 공영주차장 폐지

나. 도시계획시설(공원·주차장·유수지·사회복지시설) 중복결정(변경)에 관한 계획

구분	시설명	시설의종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	대림동 834-1 일원	-	증) 3,225	3,225	-	- 중복결정면적 - 공원(3,225㎡) - 주차장(4,225㎡) - 유수지(3,225㎡) - 사회복지시설(1,000㎡)
	주차장	노외주차장		-	증) 3,433	3,433	-	
	유수지	저류시설		-	증) 1,514	1,514	-	
	사회복지시설	-	대림동 858-24 일원	-	증) 780	780	-	

※ 시설조서면적은 수평투영면적, 중복결정면적은 도시계획시설의 부지면적임

※ 공영주차장은 공원 및 사회복지시설 하부에 통합하여 복합시설로 설치

※ 유수지(저류시설)는 공원하부 공간에 공영주차장과 복합시설로 설치

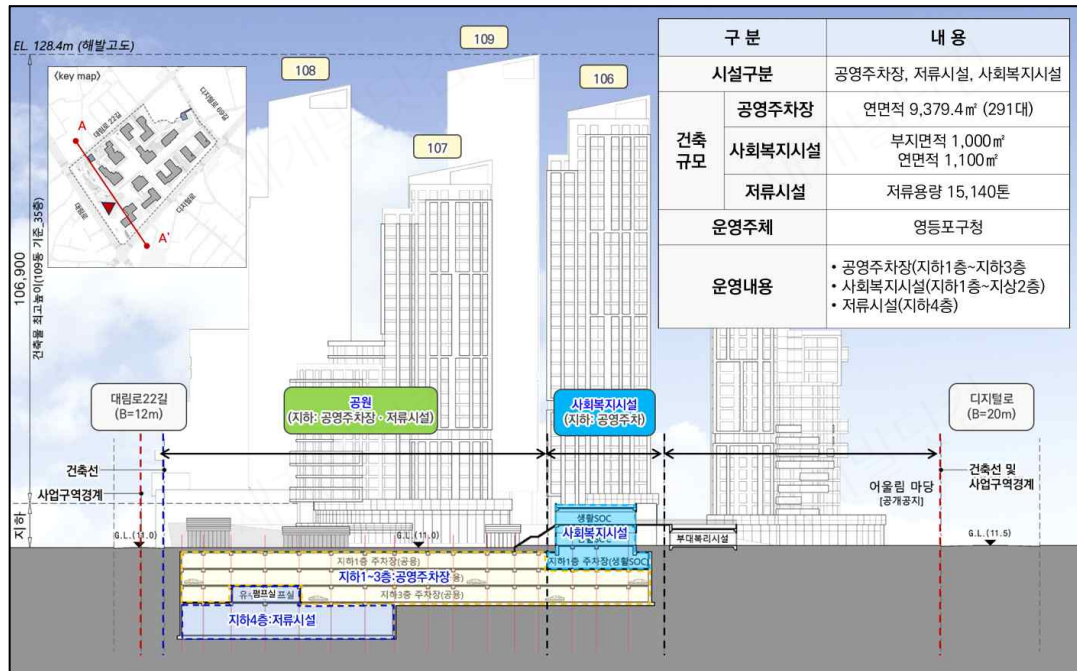
■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	- 위 치 : 대림동 834-1 일원 - 면 적 : 3,225㎡	대림로 가로활성화 및 녹지보행 환경 조성을 위한 공원신설
-	공영주차장	- 위 치 : 대림동 834-1 일원 - 주차장 : 지하1층~지하3층 - 수평투영면적 : 3,433㎡	공원 및 사회복지시설과 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역내 주차수요 확충 및 토지이용효율화 증대
-	저류시설	- 위 치 : 대림동 834-1 일원 - 유수지 : 지하3층(펌프실) 지하4층(저류시설) - 수평투영면적 : 1,514㎡	침수특별재난지역인 대림동 일대의 우수를 공원지하에 저류할 수 있는 유수지를 설치하여 수해예방 및 침수안정성 증대
-	사회복지시설	- 위치 : 대림동 858-24 일원 - 수평투영면적 : 780㎡	지역내 필요한 사회복지 서비스공간 확충을 위한 신설

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	층수	비고
신설	사회복지시설	대림동 858-24일원	60%	200%	관련 법령에 따름	제2종일반주거지역

■ 도시계획시설 중복 결정 예시



6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	9,000
주민공동 시설 (총량제 부분)	총량 기준	-	1,000세대 이상 : (500㎡+세대당 2.0㎡) X 1.25	3,190.00	4,600
	경로당	확지	1,000세대 이상 1,500세대 미만	580.00	600
	어린이놀이터	확지	500+(세대수 X 0.7㎡) 이상	1,218.20	1,600
	어린이집	확지	1,000세대 이상 : 80인 이상의 인원 1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580.00	600
	유아놀이터	확지	보육인원 X 3.5㎡ 이상	280.00	300
	주민운동시설	확지	300+(세대수-500)/200X150 이상	694.50	900
	작은도서관	확지	1,000세대 이상 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상 (공용면적 제외)	203.00	300
	다함께돌봄센터	확지	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.00	300
부대시설	관리사무소	확지	10+(세대수-50)*0.05 이상	58.80	250
	주민편의시설	확지	피트니스센터,골프연습장,맘스카페,휴게실 등	-	1,820
	경비실	확지	-	-	50
	근린생활시설	확지	-	-	3,100
	우편물수취함	확지	정보통신부령이 정하는바에 따라	-	
	보안등	확지	단지내도로 50M이내 마다 설치	-	
	휴게시설	확지	-	-	2개소
	TV공시청 안테나	확지	1+(세대수-500)X1 이상	-	
	지하저수조	확지	542톤 이상	-	550톤

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

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

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	대림1구역 주택정비형 재개발구역	42,430	대림동 855-1번지 일원	221	1	-	220	-	-

※ 대상지 내 충신교회 건축물 1동 존치

8. 건축물에 관한 계획

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	법적상한		
신설	대림1구역 주택정비형 재개발 정비구역	42,430	획지1	35,852	대림동 855-1일대	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	283.2%	285%	110m이하 (35층)	-
			획지2	102	대림동 836-11 일대	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				
			획지3	210	대림동 883-4일대	종교시설					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 총세대수 : 1,026세대(분양 868세대, 임대 158세대) ○ 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			규모		세대수	비율					
			합 계		1,026	100.0					
			60㎡ 이하	40㎡ 이하	144	14.0					
				40㎡ ~ 50㎡	198	19.3					
				50㎡ ~ 60㎡	117	11.4					
			60㎡ ~ 85㎡		523	51.0					
85㎡ 초과		44	4.3								
○ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 95.7% ○ 임대주택 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											

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)		높이(m) 최고층수	비 고												
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한														
심의완화 사항			○용도지역 상향 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 → 제2종(7층이하) ○기존용적률 상향 : 193% → 213%(60㎡이하 주택 추가확보 적용) ○허용용적률 인센티브 : 20%p(공공보행통로, 열린단지, 우수디자인 및 장수명주택) ○예정법적상한용적률 : 285%																				
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 3m 지정</td><td>종교</td></tr><tr><td>획지3</td><td>디지털로69길 변 : 대지경계선으로부터 2m 지정</td><td>종교</td></tr></table> ○주거동 배치 금지 구간 - 대림로 가로환경 개선 및 오픈공간 확보를 위해 폭 15m 지정									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 3m 지정	종교	획지3	디지털로69길 변 : 대지경계선으로부터 2m 지정	종교
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 3m 지정	종교																					
획지3	디지털로69길 변 : 대지경계선으로부터 2m 지정	종교																					
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 우수지(저류시설)를 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 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	공공시설 부지제공면적				공공시설 등 환산부지면적 ④
			신설 정비기반시설 ①	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지		
					무상양도③	유상매입	
	42,430㎡	35,852㎡	6,266㎡	1,869㎡	1,919㎡	1,682㎡	4,291.5㎡
공공시설부지		• 순부담율 : 15.9%					

구 분		산 정 내 용																					
제공면적 (순부담)		- 신설정비기반시설① - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지② - 대지내 용도지폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지③ + 공공시설 등 환산부지면적④ = 6,266㎡ - 1,869㎡ - 1,919㎡ + 4,291.5㎡ = 6,769.5㎡																					
공공시설 등	토지면적	• 6,266㎡ - 토지 : 도로, 공원, 사회복지시설																					
	공공시설 등 환산부지면적	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) <table><tr><th>구분</th><th>표준건축비 (원/㎡)</th><th>시설 연면적 (㎡)</th><th>부지가액 (원/㎡)</th><th>환산부지면적 (㎡)</th></tr><tr><td>사회복지시설</td><td>2,319,000/1.1</td><td>1,100</td><td>8,500,000</td><td>272.8</td></tr><tr><td>공영주차장</td><td>2,319,000/1.1</td><td>9,739.40</td><td>8,500,000</td><td>2,415.6</td></tr><tr><td>유수지</td><td>900,000원/톤</td><td>15,140톤</td><td>8,500,000</td><td>1,603.1</td></tr></table> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 표준건축비 : 수도권정비계획 법 제14조에 따른 건축비 ※ 부지가액은 제2종일반주거지역 감정평가 추정금액임 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영		구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)	사회복지시설	2,319,000/1.1	1,100	8,500,000	272.8	공영주차장	2,319,000/1.1	9,739.40	8,500,000	2,415.6	유수지	900,000원/톤	15,140톤	8,500,000	1,603.1
	구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)																		
	사회복지시설	2,319,000/1.1	1,100	8,500,000	272.8																		
공영주차장	2,319,000/1.1	9,739.40	8,500,000	2,415.6																			
유수지	900,000원/톤	15,140톤	8,500,000	1,603.1																			
계획용적률	① 기준용적률	• 213%(전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20%상향 적용)																					
	② 허용용적률	• 243.6% - 인센티브 = 20%p(공공보행통로, 열린단지, 우수디자인+장수명주택) - 보정계수 적용 허용용적률 = 20%p × 1.53 = 30.6% - 기준용적률 + 인센티브 = 213% + 30.6% = 243.6%																					
		<table><tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권설정) - 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α ※ α=1이하 = 213% × (1,040㎡ ÷ 35,852㎡) × 1 = 5.5</td><td>5.5% 적용 (최대 10%)</td></tr><tr><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지조성 - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</td><td>5% 적용 (최대 5%)</td></tr><tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)</td><td>10% 적용 (최대 15%)</td></tr></table>		구분	인센티브(용적률)	비고	계		20% 적용	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권설정) - 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α ※ α=1이하 = 213% × (1,040㎡ ÷ 35,852㎡) × 1 = 5.5	5.5% 적용 (최대 10%)	열린단지	• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지조성 - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5% 적용 (최대 5%)	우수디자인 및 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	10% 적용 (최대 15%)					
		구분	인센티브(용적률)	비고																			
계		20% 적용																					
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권설정) - 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α ※ α=1이하 = 213% × (1,040㎡ ÷ 35,852㎡) × 1 = 5.5	5.5% 적용 (최대 10%)																					
열린단지	• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지조성 - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5% 적용 (최대 5%)																					
우수디자인 및 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	10% 적용 (최대 15%)																					
정비계획 (상한) 용적률	• 정비계획 상한용적률 : 283.2% = 계획한 허용용적률+[상한용적률 산정용 허용용적률 ×(1.3×가중치 × α토지 + (0.7~1.0) × α건축물)] = 243.6%+[213% × (1.3 × 0.985744586 × 0.069117483 + 0.7 × 0.067376423 + 0.7 × 0.007609716 + 1.0 × 0.044713233)] = 283.21% ≒ 283.2% 이하 적용 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(210%) ÷ 공동주택 허용용적률(213%)		• α토지 = 공공시설부지 제공면적(순부담면적)/공공시설제공 후 대지면적 = 2,478㎡/35,852㎡ = 0.069117483 • α건축물(사회복지시설) = 272.8㎡/35,852㎡																				

구 분	산 정 내 용	
	$= 0.985744586$ ※ 인센티브 계수 : 사회복지시설과 공영주차장은 0.7 적용 저류시설은 전락육성용도에 해당 1.0 적용	$= 0.007609716$ • α 건축물(공영주차장) $= 2,415.6\text{m}^2/35,852\text{m}^2$ $= 0.0067376423$ • α 건축물(저류시설) $= 1,603.1\text{m}^2/35,852\text{m}^2$ $= 0.044713233$
법적상한용적률	• 285% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설	• 향후 서울특별시 건축심의회에서 최종 확정

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85m^2 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40m^2 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공공임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)
산출근거	• 전체 세대수 : 989세대 {1,026-9(법적상한 증가분 제외)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : $10,527\text{m}^2$ (153세대) - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15% (152.5세대) 또는 연면적의 10% ($9,536.9\text{m}^2$) 이상 $\therefore 10,527\text{m}^2$ 계획 $\geq 9,536.9\text{m}^2$ • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40m^2 이하로 건설계획: 58세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 $: 153 \times 30\% = 45.9\text{세대}$ - 1,017 세대의 5% 이상 $: 1,017 \times 5\% = 50.8\text{세대}$ $\therefore 58\text{세대}$ 계획 $> 45.9\text{세대}$ 또는 50.8세대

건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합계	153	15.0	100.0
전용 39.85㎡	58	5.7	37.9
전용 49.90㎡	64	6.3	41.8
전용 59.92㎡	31	3.0	20.3

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 285% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 283.2%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $285\% - 283.2\% = 1.8\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $1.8\% \times 0.5 = 0.9\%$				
	의무면적	• $35,852\text{㎡} \times 0.9\% = 322.7\text{㎡}$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.85㎡	58.30㎡	1	58.30㎡	
		49.90㎡	71.35㎡	1	71.35㎡	
		59.92㎡	83.20㎡	1	83.20㎡	
		74.98㎡	99.87㎡	2	199.74㎡	
		합계		5	412.59㎡	

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	구역면적 (㎡)	대지면적 (종교용지 포함) (㎡)	정비기반 시설면적 (토지) (㎡)	정비기반 시설면적 (건축물) (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)	비고
획지	42,430	36,164	6,266	4,291.5	3,788	6,769.5	15.9	정비기반(건축물)시설면적은 건축물 환산면적임

10. 주택공급계획

구분		공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적을 관련 세대수 (법 제54조)	
						분양 세대수	임대 세대수
합계			1,026	864	153	4	5
39타입	58.30		144	84	58	1	1
49타입	71.35		198	132	64	1	1
59타입	83.2		117	84	31	1	1
74타입	99.87		58	56	-	-	2
84타입	112.19		465	465	-	-	-
99타입	132.04		44	43	-	1	-

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 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	
	사업시행시환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역주변에 적정 저류조 설치	
	산사태	해당없음	
	화재	구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오름 및 동·식물상	비오름보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	○보전 가치가 있는 비오름 및 법정보호종은 분포하지 않음	○녹지 조성 시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	○사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가 및 녹지 평가지표를 달성할 것으로 예상됨	○녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보	
	자연환경자산	자연환경 보전	×	○조사범위 내 자연환경자산은 분포하지 않음	-	
생태환경영	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역으로 변경	○획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획 수립	
	토양	토양오염 최소화	×	○토양오염원 없음 ○공사 시 지장물 철거, 공사장비, 현장 근로자 등에 의한 토양오염 예상	○공사 시 폐기물처리, 토사유출 및 유류 유출 방지대책, 오수 처리계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	○대부분 평탄지로 공사 시 절·성토 공사로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 및 폐유 발생이 예상됨	○현 지형을 최대한 활용하여 지형 변화를 최소화 할 예정 ○폐유 저장고 설치 후 전량 위탁처리 하고 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	○	○중관역별 목표기준 lb 좋음 ○공사 시 토사유출, 오수발생 ○운영 시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	○공사 시 토사유출 방지대책 및 오수 처리계획 수립 ○운영 시 상수, 오수, 우수처리계획 수립	
	바람	바람길 확보	○	○운영 시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	○건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려	
	열	열환경 영향 최소화	○	○운영 시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	○조경녹지 확보	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사 시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 - 운영 시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	- 세륜·측면살수시설, 차속규제 (20 km/hr이하) - 비산방진망 설치 - 공사 장비 공회전 지양 - 운영 시 녹지 및 조경면적 확보	
악취	악취공해 해결	×	공사 시 및 운영 시 악취로 인한 영향 없음	-	
온실가스	온실가스 저감	○	- 공사 시 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 - 환경정화수종 식재 및 녹지조성	
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사 시 공사 인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨 발생, 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 - 운영 시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	
생 활 환 경	에너지	○	운영 시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	- 에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 - 충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	
	소음·진동	○	- 공사 시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 - 운영 시 차량통행에 의한 교통소음 발생	- 특정공사 사전 신고 - 공사장 소음·진동관리지침서 준수 - 가설방음판넬 설치 - 운영 시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	
	경관	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	동별 층고 변화로 리듬감있는 스카이라인 조성	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	조망권 확보	○	○밀집된 주거지의 조망 차폐 개선 ○도시미관 개선 기대	○조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 ○공간 통경축 확보	
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	○주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	○대상지 내에 공공문화 시설과 녹지 공간 제공	
일조	일조 침해 최소화	○	○복층 공동주택에 영향발생	○관련 규정 준수	
보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	○기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	○공공보행통로 확보	
전파장해	전파장해 영향 저감	×	○전파장해 시설물 없음	○추후 지중화 등 고려	
사회환경 제한환경	인구 및 주거	○	○공사 시 공사인부에 의한 일시적인 인구 변화 발생 ○기존 주민들의 주거환경 변화 ○신규입주민 등에 의한 인구변화	-	
	산업	×	○공사 시 및 운영 시 산업변화 없음	-	

12. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증·감	계획	
주택정비형 재개발사업 관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	대림1구역 주택정비형 재개발사업 조합	310	716	1,026	-

※ 현황세대수는 토지등소유자(국공유지 토지등소유자 제외) 수치임

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	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. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연 감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상 등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신설	대림1 지구단위계획구역	영등포구 대림동 855-1번지 일대	-	증 42,430	42,430	-

2. 토지이용계획 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경 후		
합 계	42,430	-	42,430	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	30,426	감 29,411	1,015	2.4	-
제2종일반주거지역	6,436	감 1,185	5,251	12.4	-
제3종일반주거지역	5,568	증 30,596	36,164	85.2	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
정비기반시설 및 공공시설	대림동 858-41일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	751	정비기반시설 및 공공시설의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
	대림동 835-5일원	제2종일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	104	
	대림동 929-8일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	124	
획지	대림동 855-1일원	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	28,888	
	대림동 835-12일원	제2종일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,832	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20.5~25 (20.5)	집산 도로	592 (193)	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20.5~28 (25~28)	집산 도로	592 (193)	대림동 990-130	대림동 697-2	일반 도로	-	-	구역내 도로확폭
기정	소로	2	134	6~9 (6~9)	국지 도로	662 (109)	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	134	9~12 (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 (9~9.5)	국지 도로	157 (102)	-	-	일반 도로	-	서고 1969.1.18	-
변경	소로	2	135	7.5~13 (9~13)	국지 도로	157 (102)	대림동 885-6	대림동 952-2	일반 도로	-	서고 1969.1.18	구역내 도로확폭

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	148 (148)	-	-	일반 도로	-	-	도로폐지

※ ()는 구역 내 도로폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=193m - B=20.5m → 25~28m (4.5m 확폭 및 우회전대기차로 3m 확보)	대림로의 일체적 도로폭원확폭 및 우회전 대기차로 확보
소로2-134	소로2-134	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=109m - B=6~9m → 9~12m (3~6m 확폭)	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지
소로2-135	소로2-135	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=102m - B=9~9.5m → 9~13m (3.5m 확폭)	보차혼용도로에서 보차분리를 통한 안전사고 방지
소로3-	-	도로폐지	대림동 855-1번지 일원 정비계획수립에 따른 도로폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

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

■ 주차장 변경 사유서

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

다. 도시계획시설(공원·주차장·유수지·사회복지시설) 중복결정(변경)에 관한 계획

구분	시설명	시설의종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	대림동 834-1 일원	-	증) 3,225	3,225	-	중복결정면적 - 공원(3,225㎡) - 주차장(4,225㎡) - 유수지(3,225㎡) - 사회복지시설 (1,000㎡)
	주차장	노외주차장		-	증) 3,433	3,433	-	
	유수지	저류시설		-	증) 1,514	1,514	-	
	사회복지시설	-	대림동 858-24 일원	-	증) 780	780	-	

※ 시설조서면적은 수평투영면적, 중복결정면적은 도시계획시설의 부지면적임

※ 공영주차장은 공원 및 사회복지시설 하부에 통합하여 복합시설로 설치

※ 유수지(저류시설)는 공원하부 공간에 공영주차장과 복합시설로 설치

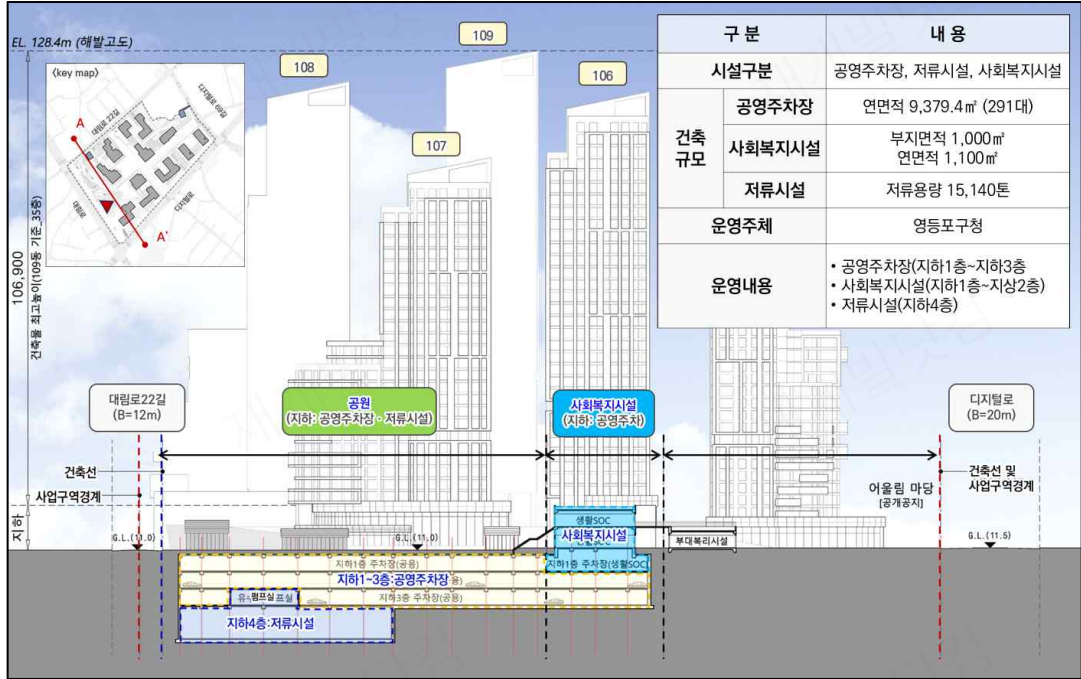
■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	• 위 치 : 대림동 834-1 일원 • 면 적 : 3,225㎡	• 대림로 가로활성화 및 녹지보행 환경 조성을 위한 공원신설
-	공영주차장	• 위 치 : 대림동 834-1 일원 • 주차장: 지하1층~지하3층 • 수평투영면적: 3,433㎡	• 공원 및 사회복지시설과 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역내 주차수요 확충 및 토지이용효율화 증대
-	저류시설	• 위 치 : 대림동 834-1 일원 • 유수지: 지하3층(펌프실) 지하4층(저류시설) • 수평투영면적: 1,514㎡	• 침수특별재난지역인 대림동 일대의 우수를 공원지하에 저류할 수 있는 유수지를 설치하여 수해예방 및 치수안정성 증대
-	사회복지시설	• 위치: 대림동 858-24 일원 • 수평투영면적: 780㎡	• 지역내 필요한 사회복지 서비스공간 확충을 위한 신설

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	층수	비고
신설	사회복지시설	대림동 858-24일원	60%	200%	관련 법령에 따름	제2종일반주거지역

■ 도시계획시설 중복 결정 예시



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구번호	면적 (㎡)			획지		비고
		기정	변경	변경 후	획지번호	위치	
획지	획지1	-	증) 35,852	35,852	-	대림동 855-1 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 102	102	-	대림동 836-11 일대	종교용지
	획지3	-	증) 210	210	-	대림동 883-4	종교용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	
		획지3	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	

2) 건폐율 계획

구분	가구	지역	건폐율	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	40%	공동주택
	획지2	제3종일반주거지역	50%	종교시설
	획지3	제3종일반주거지역	50%	종교시설

3) 용적률 계획

구분	가구	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	213%	243.6%	283.2%	285%	-
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련규정에 따름				종교시설
	획지3					종교시설

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브			합계
		공공보행통로	열린단지	우수디자인 및 장수명주택	
신설	획지1	5.5%	5.0%	10.0%	20.5% ≤ 20% (사업성보정계수 적용 30.6%)

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		합계
		공공시설 토지 기부채납	사회복지시설, 공영주차장, 저류시설(건축물)	
신설	획지1	18.8%	20.7%	39.5%

4) 높이에 관한 계획

구분	가구	지역	높이기준	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	110m이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	제3종일반주거지역	관련법령에 따름	종교시설
	획지3	제3종일반주거지역		종교시설

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치		계획내용
건축한계선	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 3m 지정
	획지3	디지털로69길 변	• 대지경계선으로부터 2m 지정

※ 구체적 위치는 관련도면 참조

2) 가로활성화시설 배치 구간

구분	적용지역	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간 대림로, 대림로22길, 디지털로, 디지털로69길	- 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/20이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표2 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간 디지털로, 대림로22길, 공공보행통로변	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/20이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적 위치는 관련도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
전면공지	도로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로와의 재질과 패턴 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함
공개공지	공동주택 사업부지	대림공원교차로 변 공동주택의 전면성 확보와 보행자의 Open-Space 제공
공공보행통로	공동주택 사업부지	- 대상지 북측(대림로22길)과 남측(디지털로)을 연결하는 공공보행통로를 통해 보행연속성 확보 - 보행자 동시교통 시 쾌적성 고려하여 폭 6m이상의 공공보행통로 조성
주거동배치 금지 구간	공동주택 사업부지	대림로 가로환경개선 및 Open-Space 확보를 위해 폭 15m지정

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

4) 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
통합배치	공영주차장	공공시설의 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대하고자 공원하부 및 사회복지시설 주차장과 연계하여 조성
	저류시설	공공시설의 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대와 대상지 일원 우수를 저감할수 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

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 고유의 지형·지세를 적극적으로 활용하여 주변과의 지형 흐름에 최대한 순응하는 레벨 계획을 유도하여 주변 대지 및 도로와의 고저차 최소화 - 가로에 대응하는 영역별로 다양한 형태와 높이의 중등 배치

구분	적용위치	계획내용
		- 대상지 중앙 : 스카이라인을 형성하는 상징적 형태의 고층 타워형 주동 배치 - 도로변 : 연도형 주동 및 근린생활시설 복합배치 및 저층 주거지를 고려한 중/저층 배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채계획 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 주변과 연결된 보행로를 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 기존 보행동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획
외부공간	공동주택 사업부지	• 공원과 연계하여 대상지 내부 연결 보행동선 확보(필로티 포함) • 공원과 단지경계부의 지형단차 최소화

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	• 공공보행통로(폭 6m이상)를 통한 디지털로~대림로22길로의 보행뿐만 아니라 진출입구와 연계하여 대림로~디지털로69길 보행동선 확보로 주변 지역과의 보행 네트워크 연계형성 • 텐트형 스카이라인 형식으로 근/중/원경에서의 랜드마크 특화 입면 등 고층부 디자인 특화방안 계획 • 개방형/돌출형 발코니, 테라스하우스 등 입체적 변화를 통한 중/저층부 건축물 디자인특화 계획 • 용역을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형 단차를 극복하는 수직 이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 아파트	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려하여 통일감 있는 입면 형성
진입구 처리	공동주택 아파트	• 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 아파트	- 주통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정(폭 20m) ※ 주통경축 구간은 공공보행통로와 도시축을 고려한 넓은 보행로로 조성하여 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
진입 상징성	획지1, 공개공지	대상지 연접부가 모두 도로에 접하고 있고, 공원 등 공공공간이 배치되는 점을 고려하여 세부용도 결정(변경) 시 진입경관 특화계획 수립
조명계획	공동주택 아파트	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인 계획	공동주택 아파트	- 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 대상지 인근 저층 주택지가 분포하는 대상지 입지특성을 고려, 상징적 입체적인 도시경관을 창출하는 스카이라인 계획 - 신축통합기획 경관 시뮬레이션(안) - 대상지 중심부는 리듬감 있는 스카이라인 경관 형성을 위한 고층 배치 - 보행가로 및 주변 저층 주거지를 고려하여 경계부로 점차 낮아지는 스카이라인 형상으로 중/저층 배치 - 최고층수는 35층 이하로 하고, 도시적 맥락을 고려하여 경계부로 점차 낮아지는 스카이라인 계획 ※ 중/저층부 건축물: 돌출발코니 계획 - 공원, 사회복지시설 설치로 주변과 연계된 커뮤니티 활성화 계획



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	○보전 가치가 있는 비오톱 및 법정보호종은 분포하지 않음	○녹지 조성 시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	○사업시행 시 대상지 내 녹지의 증가 및 녹지 평가지표를 달성할 것으로 예상됨	○녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보
	자연환경자산	자연환경 보전	×	○조사범위 내 자연환경자산은 분포하지 않음	-
생태환경영향	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역으로 변경	○획지 및 정비기반시설로 토지이용 계획 수립
	토양	토양오염 최소화	×	○토양오염원 없음 ○공사 시 지장을 철거, 공사장비, 현장 근로자 등에 의한 토양오염 예상	○공사 시 폐기물처리, 토사유출 및 유류 유출 방지대책, 오수 처리계획 수립
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	○대부분 평탄지로 공사 시 절·성토 공사로 인하여 토공량 발생 및 지형 변화와 토사유출 및 폐유 발생이 예상됨	○현 지형을 최대한 활용하여 지형 변화를 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 lb 좋음 ○공사 시 토사유출, 오수발생 ○운영 시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	○공사 시 토사유출 방지대책 및 오수 처리계획 수립 ○운영 시 상수, 오수, 우수처리계획 수립
	바람	바람길 확보	○	○운영 시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	○건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려
	열	열환경 영향 최소화	○	○운영 시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	○조경녹지 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	○공사 시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ○운영 시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	○세륜·측면살수시설, 차속규제 (20km/hr이하) ○비산방진망 설치 ○공사 장비 공회전 지양 ○운영 시 녹지 및 조경면적 확보

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
악취	악취공해 해결	×	◦공사 시 및 운영 시 악취로 인한 영향 없음	-	
온실가스	온실가스 저감	○	◦공사 시 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 공사 인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨 발생, 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 ◦운영 시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	
생태환경친화성	에너지	○	◦운영 시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	◦에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 ◦충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	
	소음·진동	○	◦공사 시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 ◦운영 시 차량통행에 의한 교통소음 발생	◦특정공사 사전 신고 ◦공사장 소음·진동관리지침서 준수 ◦가설방음판넬 설치 ◦운영 시 규정속도 준수, 식재공간 조성 등 저감대책 수립	
	경관	○	◦주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	◦동별 층고 변화로 리듬감있는 스카이라인 조성	
		○	◦밀집된 주거지의 조망 차폐 개선 ◦도시미관 개선 기대	◦조정계획 및 식재계획, 색채계획 수립 ◦공간 통경축 확보	
	휴식 및 여가공간	○	◦주변지역 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	◦대상지 내에 공공문화시설과 녹지 공간 제공	
	일조	○	◦복측 공동주택에 영향발생	◦관련 규정 준수	
	보행친화공간	○	◦기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	◦공공보행통로 확보	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	전파장애	전파장애 영향 저감	×	○전파장애 시설물 없음	○추후 지중화 등 고려	
사회경제환경	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	○공사 시 공사인부에 의한 일시적인 인구 변화 발생 ○기존 주민들의 주거환경 변화 ○신규입주민 등에 의한 인구변화	-	
	산업	산업 고려한 계획 수립	×	○공사 시 및 운영 시 산업변화 없음	-	

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기획 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.

구분	공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		1,026	864	153	4	5
39타입	58.30	144	84	58	1	1
49타입	71.35	198	132	64	1	1
59타입	83.2	117	84	31	1	1
74타입	99.87	58	56	-	-	2
84타입	112.19	465	465	-	-	-
99타입	132.04	44	43	-	1	-

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개선방안																																																				
주변가로 및 교차로	-	• 주변 7개 신호교차로 신호주기 최적화 방안제시																																																				
	㉠	• 사업지 동측 디지털로69길변 확폭 개설 - B=6.5~9.5→13.0m																																																				
	㉡	• 사업지 북측 대림로22길 확폭 개설 - B=6.0~9.0→12.0m																																																				
	㉢	• 사업지 서측 대림로 확폭 개설 - B=21→25.0m																																																				
진출입 동선	㉣	• 사업지 동측 디지털로69길 및 사업지 북측 대림로22길에 차량 진출입구 및 부출입구 개설 후 비신호 교차로 운영																																																				
	㉤	• 사업지 서측 대림로변 우회전 대기차로 설치 - B=3.0m, L=14.0m(테이퍼 12m 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>11</td><td>11</td><td>1</td><td>94</td></tr><tr><td>지하2층</td><td>247</td><td>5</td><td>202</td><td>17</td><td>46</td><td>1</td><td>518</td></tr><tr><td>지하3층</td><td>279</td><td>5</td><td>214</td><td>17</td><td>49</td><td>1</td><td>565</td></tr><tr><td>지하4층</td><td>148</td><td>3</td><td>115</td><td>6</td><td>32</td><td>1</td><td>305</td></tr><tr><td>합 계</td><td>707</td><td>16</td><td>566</td><td>51</td><td>138</td><td>4</td><td>1,482</td></tr></table> - 계획주차대수 : 1,482대(100% 자주식) - 법정주차대수 : 1,043대 - 주차수요대수 : 1,072대(2034년) (법정대비 : 142.1%, 수요대비 : 138.2%) - 확장형주차 566대는 계획주차대수의 38.2% - 장애인주차 51대는 법정주차대수의 4.9% - 경형주차 142대는 계획주차대수의 9.6%	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	11	11	1	94	지하2층	247	5	202	17	46	1	518	지하3층	279	5	214	17	49	1	565	지하4층	148	3	115	6	32	1	305	합 계	707	16	566	51	138	4	1,482
	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	11	11	1	94																																														
	지하2층	247	5	202	17	46	1	518																																														
	지하3층	279	5	214	17	49	1	565																																														
	지하4층	148	3	115	6	32	1	305																																														
합 계	707	16	566	51	138	4	1,482																																															

구분	지점	개선방안
대중교통 및 보행	-	• 차량 진출입 램프부에 차량경고등 설치(33개소)
	-	• 사업지 주변 보도 설치(B=3.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(9개소)
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거 확보를 위한 반사경 설치(22개소)
	-	• 사업지 주변 안전헬스 설치
	-	• 사업지 주변 교통안전표지판(LED) 설치(3개소)
	-	• ③대동초교교차로에 미끄럼방지포장, 투광등, 노란색횡단보도 설치
	-	• 사업지내 비상차량동선 및 소방차전용구역 계획

※ 지점은 교통처리계획도 참고

III. 2025년 제1차 ('25.02.17.) 신속통합기획 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정 가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제1차 도시계획 수권분과 위원회	수정가결	• 용적률, 허용용적률 인센티브, 세대수, 순부담면적 계획은 구청장 및 주관부서 수정가결 요청사항 반영 • 북측 대림로22길은 12미터(3차로)로 확폭	• 용적률 관련하여 허용용적률 243.6% 상한용적률 283.2% 법적상한용적률 285%로 수정반영 • 허용용적률 인센티브는 사업성보정계수 1.53을 적용하여 허용용적률은 243.6%로 수정 반영 • 세대수는 용적률 계획에 따라 1,026세대(분양868, 임대 158)로 수정 반영 • 순부담면적은 6,769.5㎡(15.9%)로 수정 반영	수정 사항
		• 사회복지시설 계획은 구청과 협의를 통해 시설 수요에 맞는 규모 검토 • 대림로22길 변 교회용지는 주차장 진출입구 위치 등을 고려하여 위치 조정 및 획지 외 다양한 확보 방안 검토 • 건축심의 시(경비사업통합심의 등) 동서 간 보행동선(대림로변 공원~디지털로69길) 담보 방안 검토		조건 사항

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

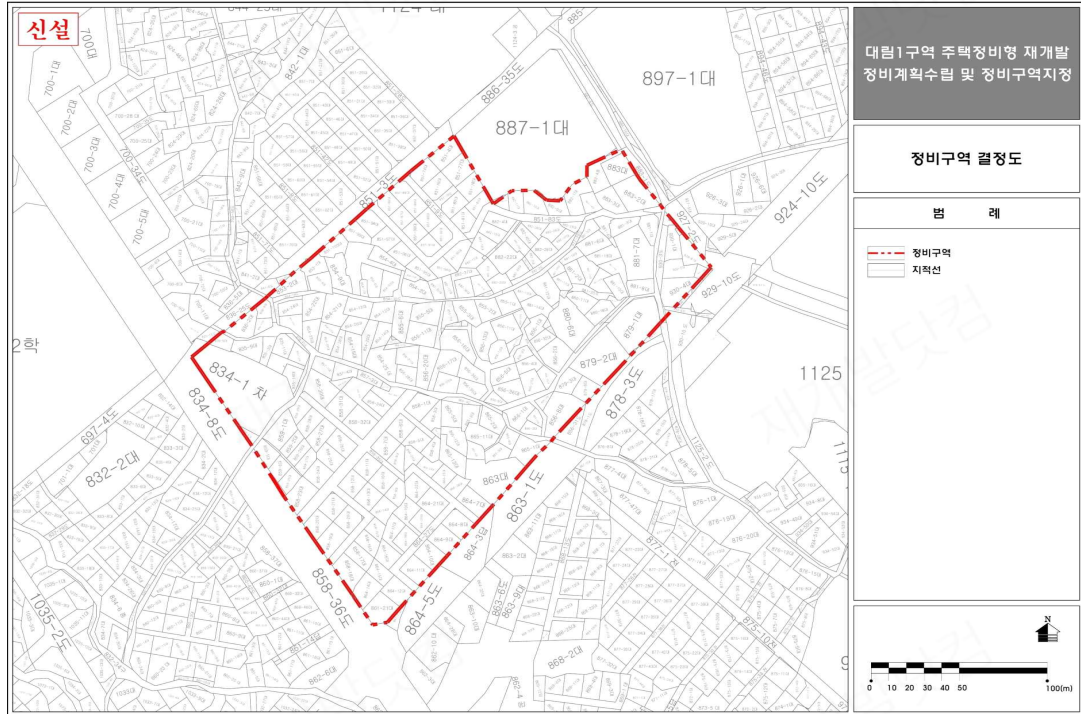
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

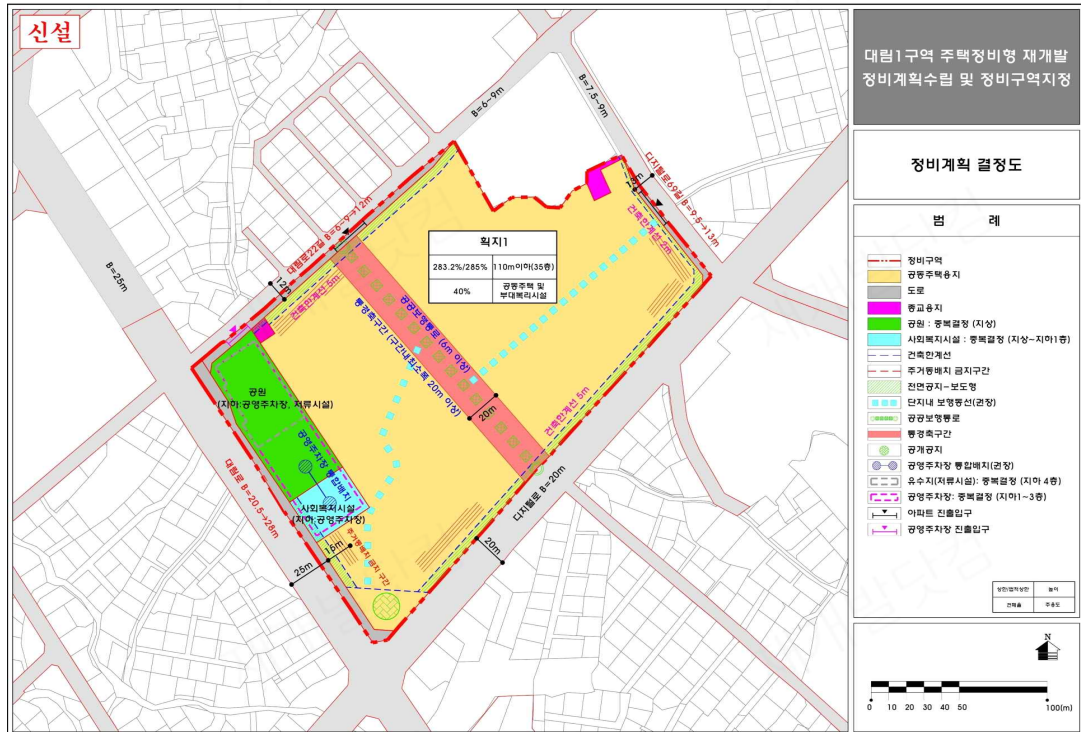
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7239), 영등포구 주거사업과(☎02-2670-3534)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

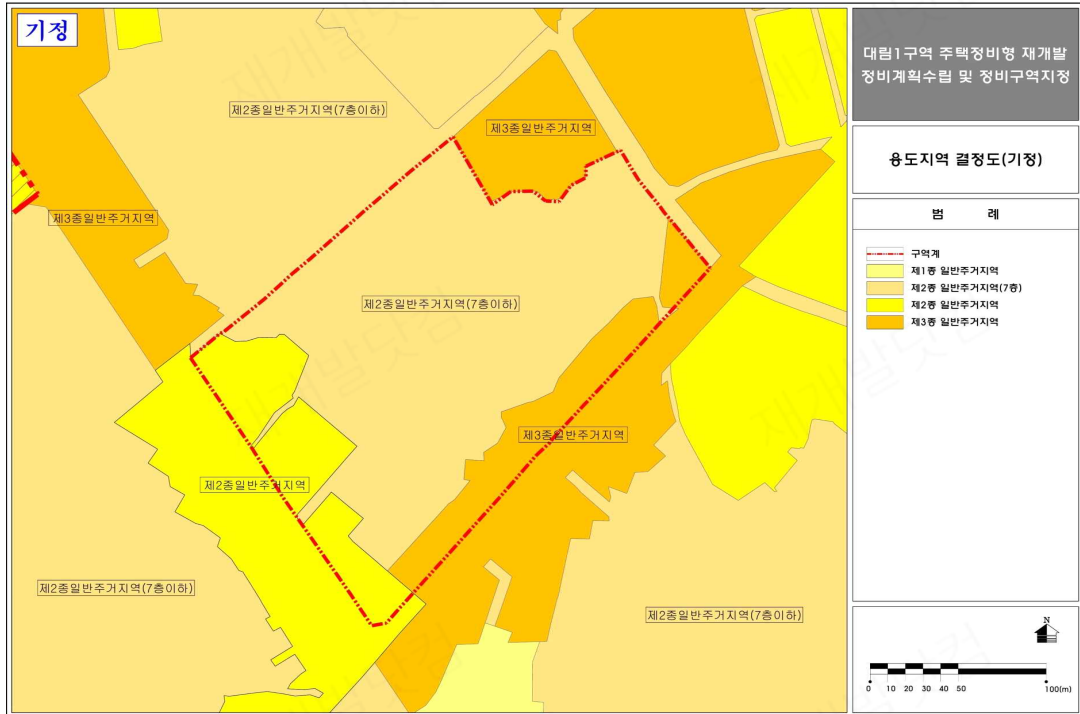
■ 정비구역 결정도(신설)



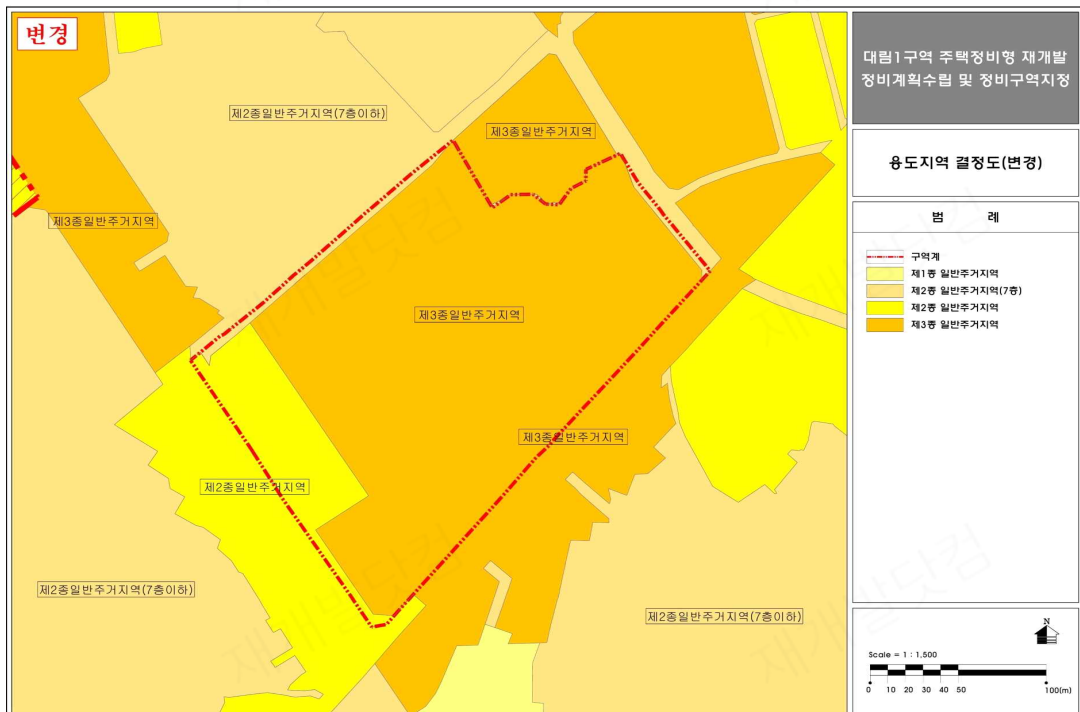
■ 정비계획 결정도(신설)



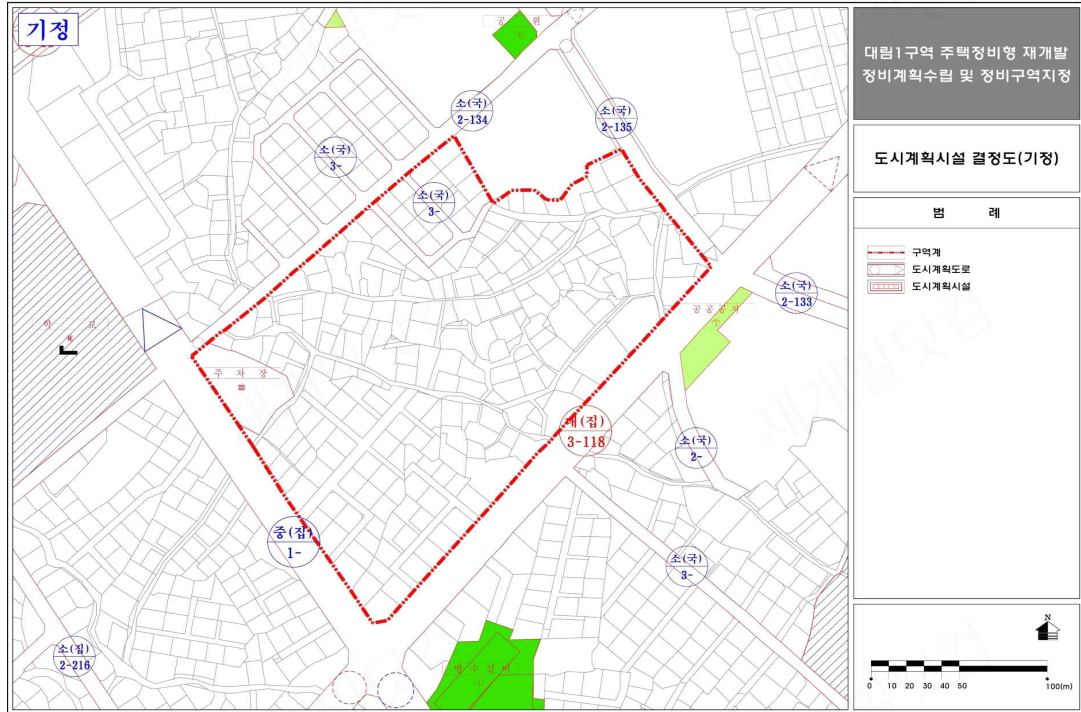
■ 용도지역 결정(기정)도



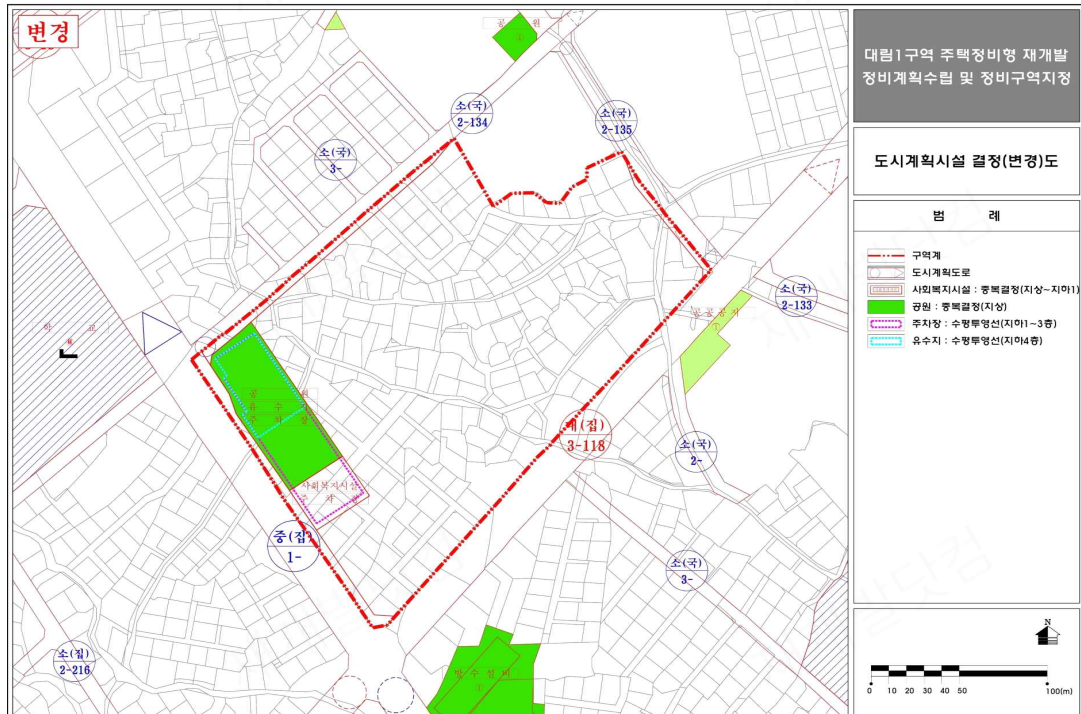
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정도(신설)

