

◆ 서울특별시고시 제2024-674호

대림3동 786번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 대림3동 786번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	영등포구 대림3동 786번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		24,387.1㎡	전체 : 138동 노후·불량 : 135동(97.8%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

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

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	영등포구 대림3동 786번지 일대 (소규모주택정비 관리지역)	· 위치 : 영등포구 대림3동 786번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 24,387.1㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				24,387.1	100.0	-
사업 가능 구역	공동주 택 용지	소계		19,970.0	81.9	-
		A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	19,970.0	81.9	-
	정비 기반 시설	소계		4,417.1	18.1	-
		B-1	공공공지	3,275.0	13.5	-
		D-1	복지시설	695.0	2.8	노인, 아동
		-	도로	447.1	1.8	가마산로31길 도로확폭 (6m → 8m) 대림로43길 일부 도로확폭 (6m → 6~8m)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공공공지는 사업시행계획 수립 시 복지시설, 주차장계획을 고려하여 지자체 협의를 통해 구체적인 활용방안 결정

※ 복지시설 면적 및 건축물 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	기타도로			10~12	국지도로	445 (152)	대림동 698-2	대림동 646-4	일반 도로	-	거주자우선 주차구역 삭제
기정	기타도로			6	국지도로	150	대림동 792	대림동 789-4	일반 도로	-	일부 폐도 및 도로확폭 (가마산로31길)
변경	소로	2	1	8	국지도로	150	대림동 792	대림동 789-4	일반 도로	-	
기정	기타도로			6	국지도로	100 (60)	대림동 786	대림동 698-6	일반 도로	-	일부 폐도 및 일부 도로확폭 (대림로43길)
변경	소로	3	1	6~8	국지도로	100 (60)	대림동 801	대림동 698-6	일반 도로	-	

※ ()는 구역계에 포함되는 도로 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
가마산로 31길	가마산로 31길	· 거주자우선주차구역 삭제 · (L = 152m)	- 생활 및 통행 여건 개선을 위해 주진임로(가마산로31길) 내 거주자우선주차 구역 삭제
가마산로 31길	가마산로 31길	· 도로확폭 · (L : 150m) · (B : 6m → 8m)	- 원활한 차량 소통을 위한 도로확폭
대림로 43길	대림로 43길	· 일부 도로확폭 · (L : 60m) · (B : 6m → 6~8m)	- 원활한 차량 소통을 위한 도로일부확폭

■ 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	B-1	공공공지	대림동 786-21 일원	-	증)3,275.0	3,275.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 지자체 협의를 통해 구체적인 활용방안 결정

■ 복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	D-1	복지시설 (경로당, 우리동네 키움센터)	대림동 786-6 일원	-	증)695.0	695.0	-	경로당 연면적 약300.0㎡ 키움센터 연면적 약200.0㎡

※ 토지면적 및 건축물 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정될 수 있음

■ 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	C-1	주차장	대림동 786-21 일원	-	증)6,350.0	6,350.0	-	공공공지 하부 중복결정 (주차대수 약 158대)

※ 토지면적 및 건축물 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정될 수 있음

■ 공동이용시설

구분	세대수	기준면적	비고
A-1(사업추진구역1)	620 세대	1,937.5㎡ 이상	구역내

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	· 원활한 교통흐름과 신영초등학교 주변 보행 안전을 위해 차량 진출입 불허구간 설정	· 가마산로31길, 대림로43길, 대림로41길
차량진출입 권장구간	· 진출입불허구간 외 출입구 설치 가능	· 불허구간 제외
도로확폭	· 진입로 등을 고려하여 거주자우선주차구역 삭제 및 도로확폭	· 가마산로31길(거주자우선주차구역 삭제) · 가마산로31길(6→8m) · 대림로43길(6→8m)
건축한계선	· 건축한계선 3m로 적용하여 보행공간 확보 및 보행여 건 개선 · 미래평생학습관부지 개발 시 도로(보도부속형) 2m 조 성	· 건축한계선 3m : 가마산로31길, 대림로43길, 대림로41길, 도선로4길 · 건축한계선 2m : 대림로43길(미래평생학습관 부지)
본엘프구간	· 대림운동장, 신영초등학교의 보행안전을 위해 일방통 행 유지 및 본엘프계획	· 대림로41길(보행공간 3m 확보)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			19,970.0	236	256	-	-	-	
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	영등포구 대림3동 786번지 일대	19,970.0	236	256	조합(예정)	동의 징구 예정	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A-1
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	-
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상한용적률은 향후 사업시행계획 시 공공시설 용도 결정에 따라 변경될 수 있음

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)
■ 건축물의 용도

적용지역	구분	계획내용	비고
A-1	유형	· 공동주택 용지	-
	용도	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 · 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동 이용시설	-
		· 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 건축물의 배치 · 형태 · 건축선 등에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A-1, B-1, D-1	· 건축한계선 3m 적용* · 가로 환경 및 보행 환경 개선 · 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
저층 배치구간	A-1	· 운동장, 학교를 고려한 대림로41길변 저층배치 및 주동간격 20m 이상 확보(구간 폭 25m, 높이 7층이하, 주동간격 20m 이상)	-
가로활성화시설 배치구간	A-1	· 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등 설치를 권장하여 연도형으로 조성 · 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 · 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 서울시 모아타운 심의방향 준용(미래평생학습관부지 2m, 그 외 3m 적용)
 - 건축한계선(2m) : 대림로43길 변(미래평생학습관부지)
 - 건축한계선(3m) : 가마산로31길, 대림로41길, 대림로43길 변

자. 임대주택의 공급 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	620	183	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	대림3동 786번지 일대	620	183	-	임대주택 29.51%

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 ※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 ※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

차. 용도지역 · 용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		24,387.1	-	24,387.1	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	15,555.3	감)11,440.0	4,115.3	16.9	기반시설
	제2종일반주거지역	8,831.8	감)8,530.0	301.8	1.2	기반시설
	제3종일반주거지역	-	증)19,970.0	19,970.0	81.9	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A-1	-	증) 19,970.0	19,970.0	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이 제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조) 등	-
	대상지 내 완화 적용사항 : 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조) 완화	
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
	대상지 내 완화 적용사항 : -	

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8234) 및 영등포구 주거사업과(☎ 02-2670-3526)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 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.

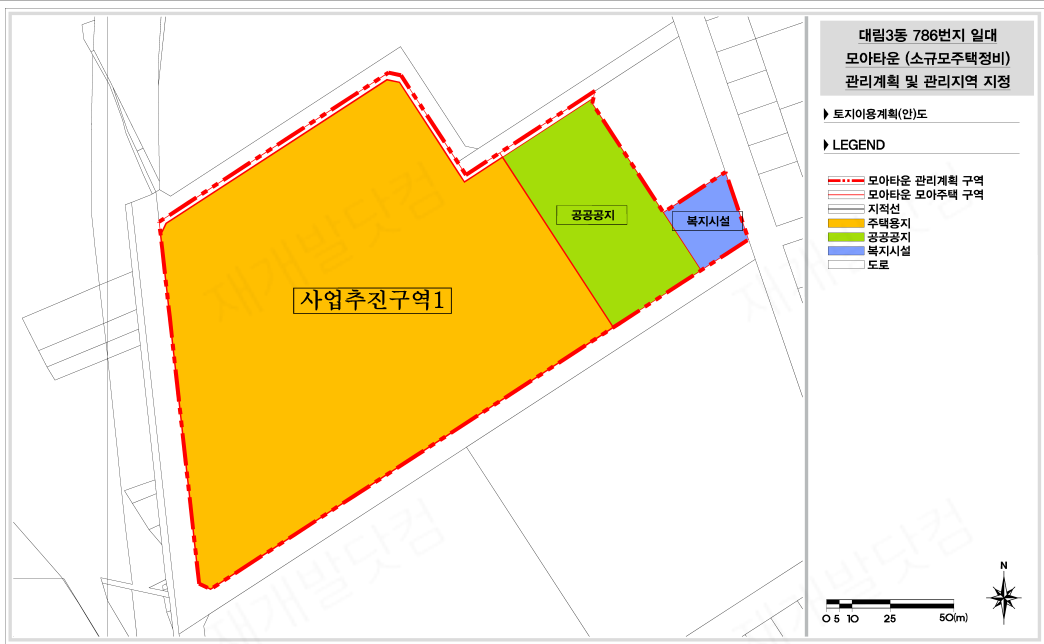
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

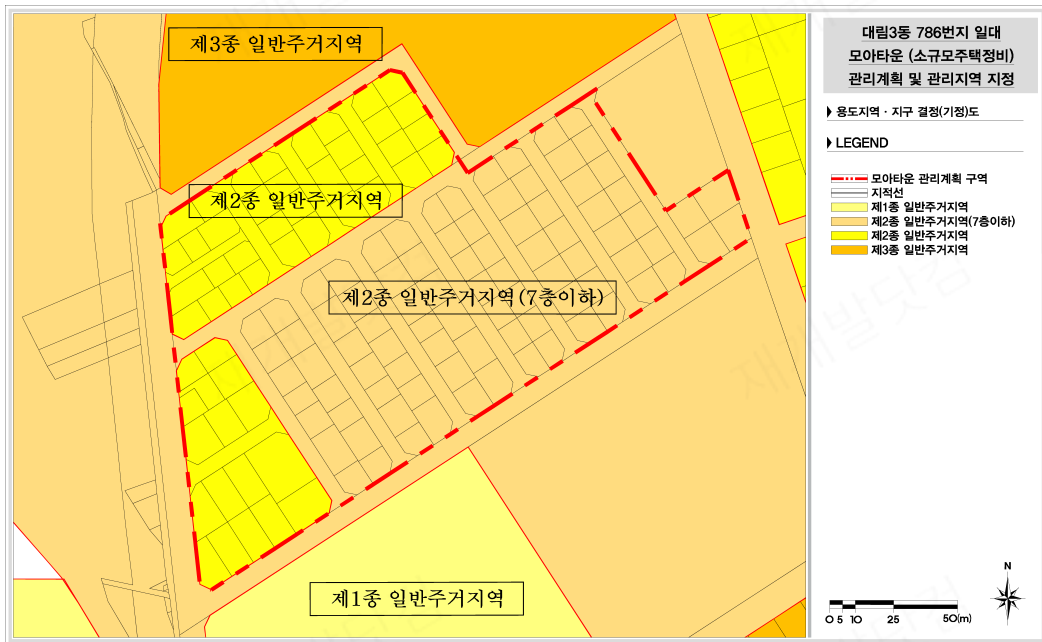
■ 관리지역 결정도



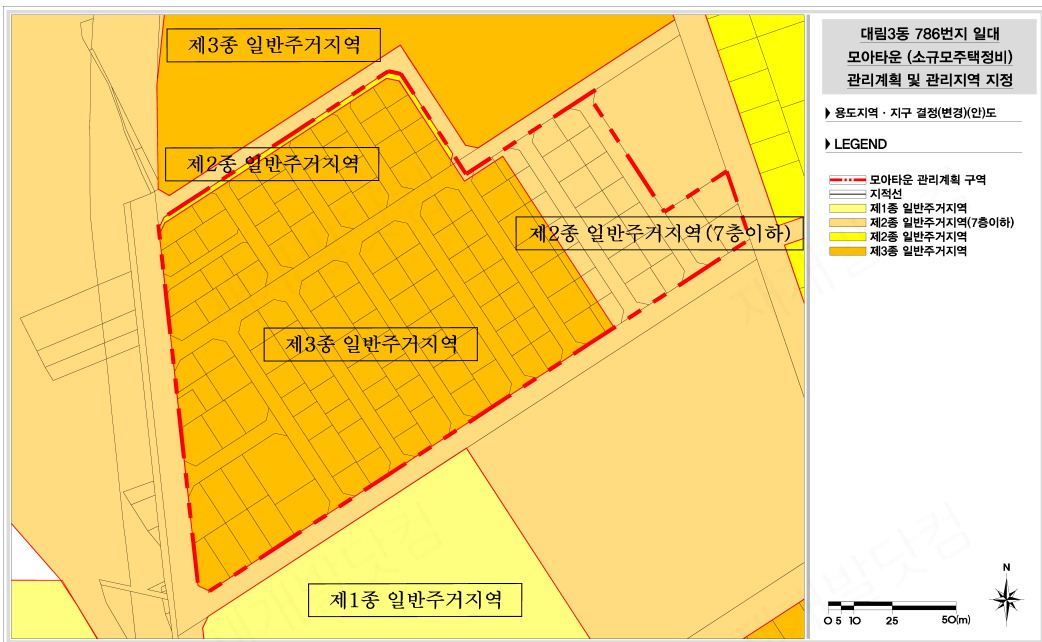
■ 토지이용계획(안)도



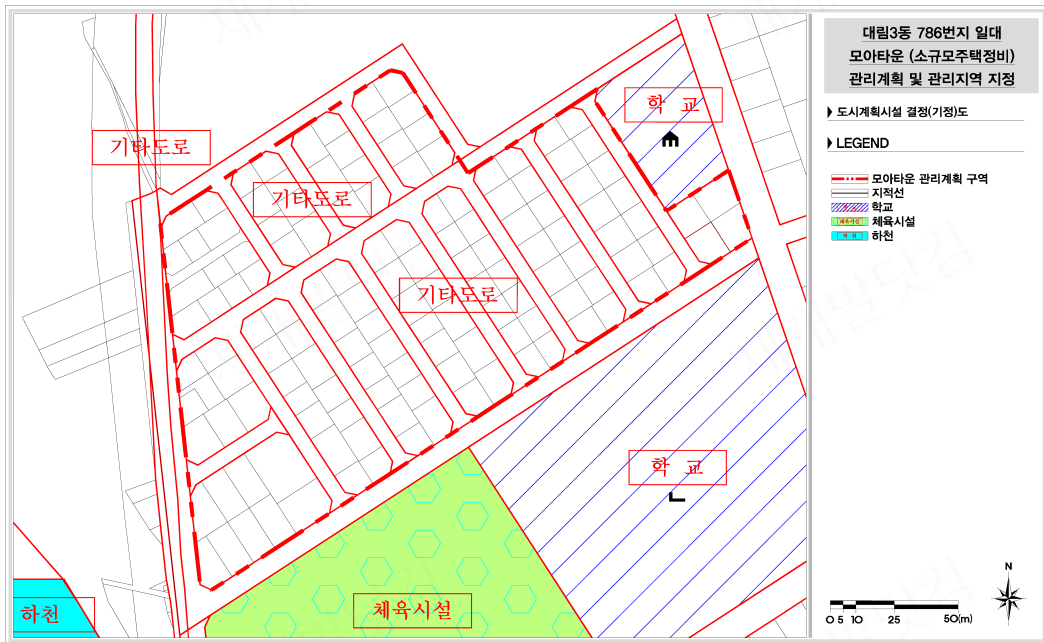
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



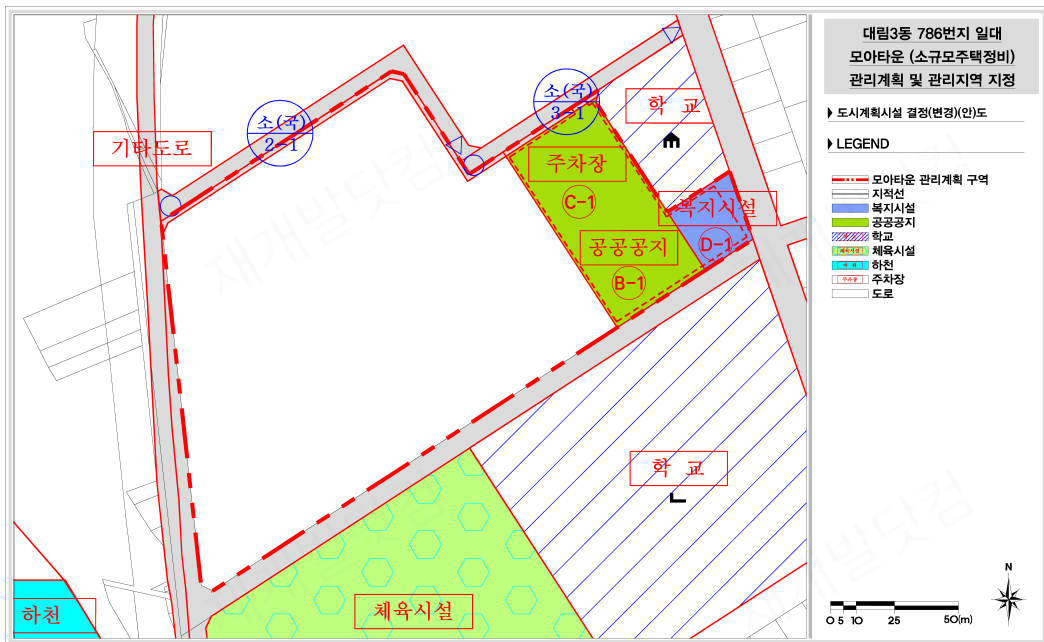
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)(안)도



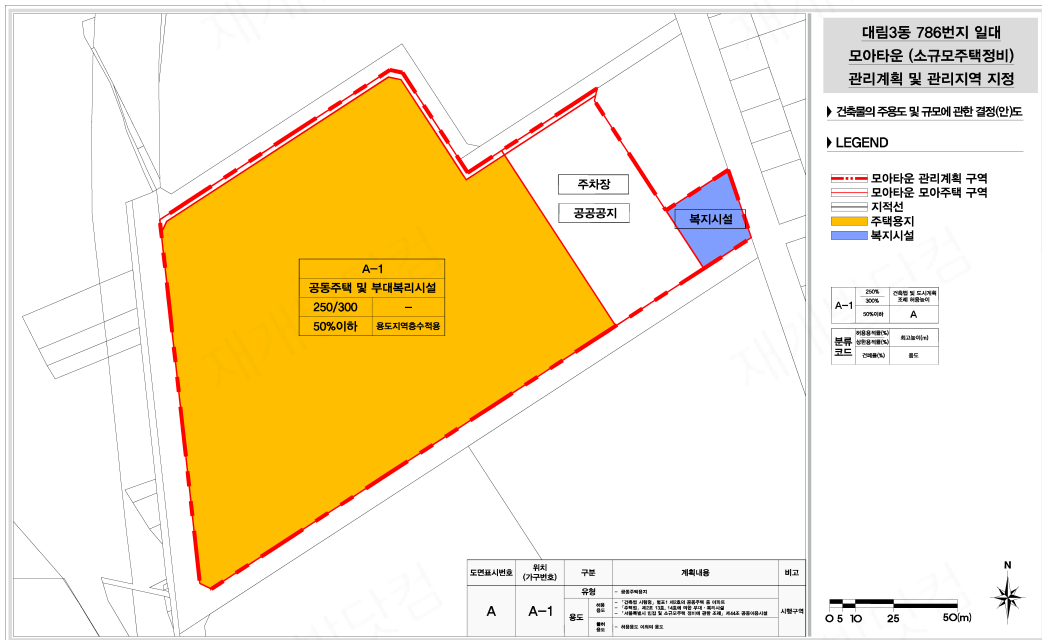
■ 도시계획시설 결정(기정)도



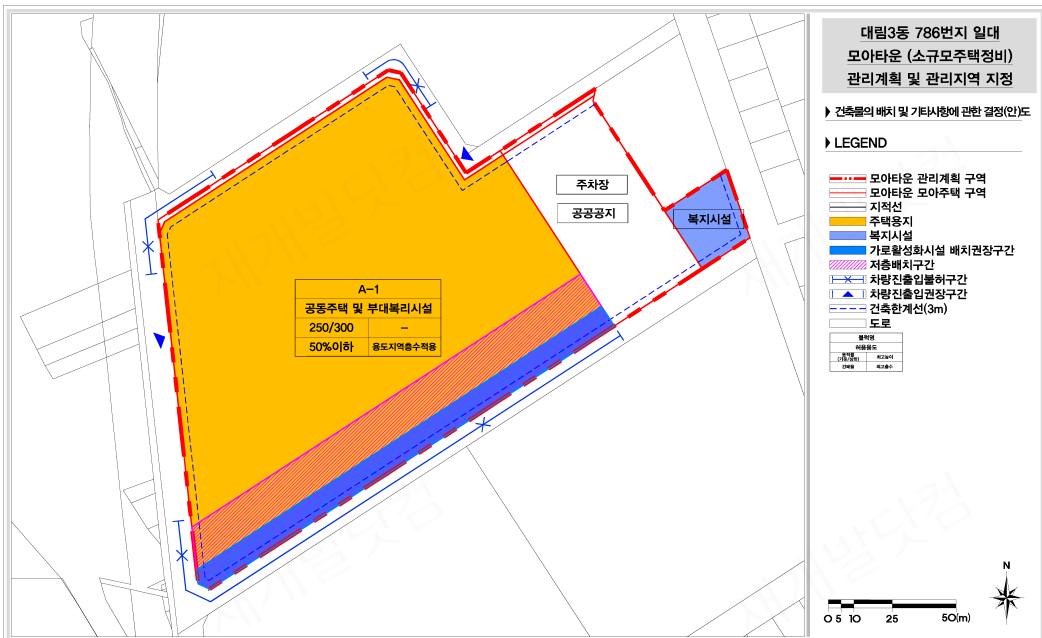
■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정(안)도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정(안)도



■ 특별건축구역 지정 결정(안)도

