

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과
(‘신속통합기획’ 총괄)

| | | |
|-----------|-----|-----------|
| 신속통합기획과장 | 명노준 | 2133-1889 |
| 신속통합기획2팀장 | 김현주 | 2133-8301 |
| 주거정비과장 | 고현정 | 2133-7190 |
| 조합운영개선팀장 | 김용민 | 2133-7231 |

주택정책실 주거정비과
(주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음 사진있음 쪽수 : 8쪽

대림동 반지하 노후주거지, 안전하고 쾌적한 주거단지로... 서울시, 대림동 855-1 재개발 신속통합기획 확정

- '22년 침수된 저층 주거지, 저류조·공원 복합화로 재난없고 쾌적한 주거환경 조성
- 공원 연계한 보행특화가로 조성, 체육시설·주차장 등 입체복합화로 주민편의 증대
- 용도지역 상향 및 조화로운 경관 창출 등 도시계획 유연화로 단지의 가치 제고

- 서울시가 영등포구 대림동 855-1번지 일대 재개발 신속통합기획을 확정했다. 지난 2022년 대규모 침수 피해로 침수특별재난지역으로 지정되는 등 거주 안전에 위협을 받던 반지하 노후주거지가 안전하고 살기 좋은 주거단지(1000세대 규모, 최고 35층 내외)로 탈바꿈하게 된다.
- 대상지는 노후도(79.2%) 및 반지하(69.9%)주택 비율이 높은 저층 주거지역으로, 침수피해 등 열악했던 주거환경의 개선효과가 클 것으로 전망돼 신속통합기획 대상지로 선정됐다. 또한 불법주정차가 많고 보차분리가 안되는 협소한 도로, 공원·체육시설 등 지역에 필요한 기반시설이 부족해 주민 생활에 불편이 컸던 곳이기도 하다.

- 시는 침수피해 해소 등 열악한 주거환경 개선의 필요성과 신안산선 개통(27년 예정) 등 지역의 개발잠재력을 감안, 안전하고 살기 좋은 주거단지 구성에 주안점을 두고 기획을 추진했다. 지난 1년여간 주민, 자치구, 전문가와 한 팀을 이뤄 회의, 전문가 의견수렴 등 수차례에 걸친 열띤 논의와 주민과의 적극적인 소통을 거쳐 신속통합기획안을 마련했다.
 - 추진 과정에서 주민간담회, 설명회를 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하였고, 기획안에 대한 주민들의 긍정적인 공감대를 이끌어냈다.
- 이번에 확정된 기획안에 따른 3가지 계획 원칙은 ① 공원·저류조 등 공공시설 입체 복합화로 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 ② 지역으로 연계되는 편리한 보행환경 조성 및 가로환경 정비 ③ 유연한 도시계획을 통한 사업실현성 제고 및 주변과 조화로운 경관 창출이다. 이번 계획원칙을 바탕으로, 대상지가 다양한 사업을 앞둔 지역 일대에 활력을 주는 주거환경 개선의 선도모델이 될 것으로 기대된다.
- 먼저, 대상지 진입부인 대림로변에 공원, 저류조 등을 입체적으로 배치했다. 침수로 인한 안전 위협 등 주민들의 근본적 불안감을 해소하면서도 편리하고 쾌적한 주거환경 조성을 위해서다. 특히 지역에 필요한 공공시설을 충분히 배치하면서, 시설의 이용성 증대 및 효율적 토지이용이 가능하도록 생활기반시설과 주차장 등도 연계·복합 설치했다.
 - 대림로변 공원과 체육시설 등을 연계조성하여 주민 이용의 편의성을 높이고, 효율적 토지이용을 위해 공원 하부에는 공영주차장을 설치할 예정이다.
 - 특히 대상지 일대 침수피해 및 이상기후에 대응하기 위해 공원 최하부에 저류시설(대림로 일대 침수피해 지역을 고려한 15,000톤 규모)을 계획하여 주거환경의 안전성을 강화했다.

□ 두 번째, 주민들의 보행 안전 및 원활한 교통흐름을 위해 보행과 차량 동선을 적절하게 분리·배치했다. 특히 공원과 연계해 대림로에 보행특화거리를 조성하고, 기존 이웃지역 및 등곳길을 따라 공공보행통로를 설치해 주변으로 열리고 이어지는 쾌적한 보행환경을 조성했다.

○ 대상지와 맞닿은 도로를 확폭하여 보행친화적인 단지를 조성하면서, 단지로의 원활한 차량진출입을 위해 단지 북측 및 동측에 총 2개소의 차량출입구를 계획했다. 그리고, 대상지 북측 대림로22길에 별도의 공영주차장 출입구를 계획하는 등 시설별 차량동선 분리를 통해 지역 일대 원활한 차량 진출입이 가능하도록 했다.

□ 마지막으로, 현재 대상지 내 혼재된 용도지역을 하나로 상향(제2종(7)제2종, 제3종 등→제3종주거)하고, 유연한 층수계획 등 지역맞춤형 건축계획 등을 통해 주거환경 정비 및 사업 실현성을 높였다. 특히 인접 저층 주거지와 주변 개발에 따른 변화 등을 고려, 주변과 어우러진 스카이라인 계획으로 열린 도시경관이 창출되도록 했다.

○ 공공보행통로와 연계한 남-북 방향 통경축 설정을 통해 주변으로 열린 가로경관 및 개방감을 확보했다.

○ 단지 중앙부 최고 35층의 탑상형 주동, 주변 지역을 고려한 중저층의 특화 주동 등 다양한 높이와 형태의 주동 계획으로 주거 디자인 특화 및 점진적인 스카이라인을 형성했다.

□ 서울시는 대림동 855-1 일대 신속통합기획이 확정됨에 따라, 향후 정비계획 수립이 빠르게 추진될 수 있도록 적극 지원할 예정이다. 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아, 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업 시행계획 관련 심의 통합으로 사업기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

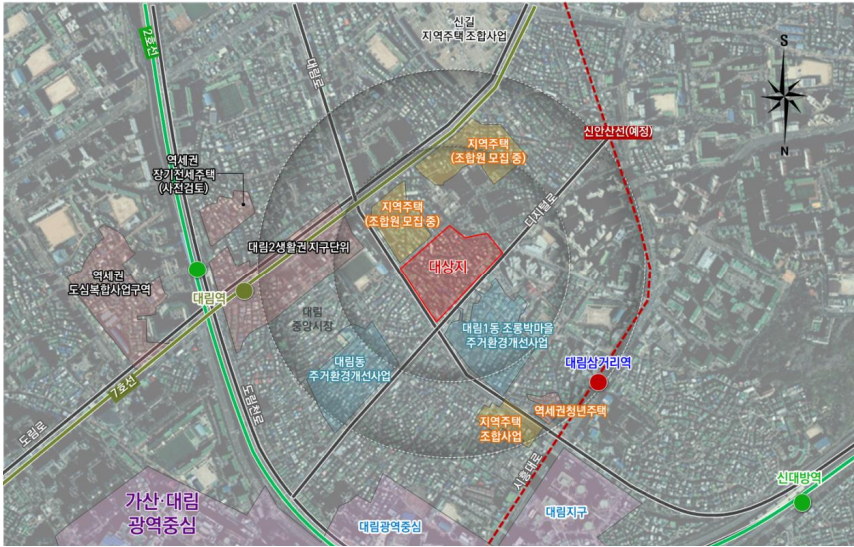
□ 조남준 서울시 도시공간본부장은 “대상지 일대는 잦은 침수가 발생하는 지역으로 주거환경 개선과 동시에 주민들의 안전한 일상을 확보하는 데에 중점을 뒀다”며, “앞으로도 주거환경이 열악하고 개발에서 소외된 곳, 침수 등 안전 취약지역 지원에 공공의 책임과 역할을 다할 것”이라고 말했다.

대림동 855-1일대 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위치 : 영등포구 대림동 855-1 일대(42,430㎡)
- 용도지역 : 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역
- 건축물/토지등소유자 : 221동/ 308명

< 위치도 >



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

| 구분 | 용도지역 | 용적률 | 높이계획 | 비고 |
|-----------|--------------------|---------|-----------|-------------|
| 현황 | 제2종(7), 제2종, 제3종주거 | - | - | 토지등소유자 308명 |
| 신속통합기획(안) | 제3종주거 | 285% 이하 | 최고 35층 내외 | 1,000세대 내외 |

□ 추진경위 및 향후일정

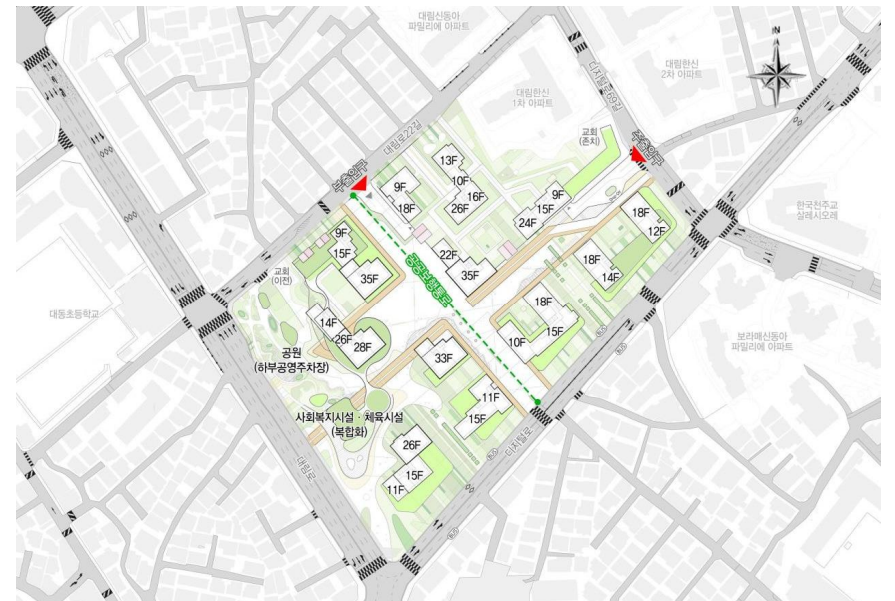
- `22.12.30. : 신속통합기획 후보지 선정
- `23. 6.~`23.12. : 신속통합기획 수립
(원팀회의, 전문가 자문, 주민간담회, 주민설명회 등 병행)
- `24. 1. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `24. 1.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

<종합구상도> 도시에 순응하며 걷고, 보고 이웃과 어우러져 즐거움이 있는 열린 단지



- 1 편리하고 안전한 주거환경 조성**
대림로 전면부 공원배치를 통한 쾌적한 단지 조성
공원하부 저류조 설치를 통한 안전한 주거단지 조성
- 2 공공시설 복합화를 통한 편의시설 확충**
공원(하부 공원주차장, 저류조), 생활SOC(다목적층, 교육시설) 복합화시설하부 주차장 연결
- 3 일상 커뮤니티 중심지 강화**
공공시설과 연계한 다양한 생활공간 및 학교, 공원 등 단지의 접근성을 고려한 커뮤니티 거점 조성
- 4 단지가치 제고를 위한 주거디자인 특화**
주민수요계층의 다양성 및 니즈충족을 위한 맞춤형 주택공급과 다양한 세대 조합을 통한 소실믹스
- 5 쾌적한 보행환경 조성**
쾌적한 보행환경을 위한 도로확폭 및 보차보러 이웃단지와 학교가는 길을 연결한 공공보행도로 조성
- 6 일상 커뮤니티 중심지 강화**
공공시설과 연계한 다양한 생활공간 및 학교, 공원 등 단지의 접근성을 고려한 커뮤니티 거점 조성
- 7 지역특성을 고려한 조화로운 경관상출**
단지 중앙부 고층배치, 주변을 고려한 중·저층 배치
단지 내 풍경속 설정으로 가로경관 및 개방감 확보

<건축배치 계획안>



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

<단지배치 계획안①> 대림로 변 공원 계획과 단지 내 통경축 설정으로 개방감 확보



<단지배치 계획안②> 대상지 남북측 주거지 및 등갓길과 연계되는 공공보행통로 조성



<단지배치 계획안③> 대림로 변 공원 및 생활기반시설 복합배치(공원(하부 공영주차장/저류조), 사회복지·체육시설 등)



<단지배치 계획안④> 디지털로 변 가로대응형 진입경관 형성



※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임