

서울특별시 구로구공고 제2025-942호

개봉동49번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위한 공람 공고

서울특별시 구로구 개봉동49번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 아래와 같이 공람 공고합니다.

본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 도시개발과에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2025년 5월 8일

구로구청장

가. 공람기간 : 2025. 5. 8. ~ 2025. 6. 9.(공고일로부터 33일간)

나. 공람장소 : 구로구청 도시개발과(※ 관련도서 비치)

다. 공람의견 제출 장소 : 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2962)

라. 공람내용

- 정비사업의 명칭 : 개봉동49번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 정비구역 지정(안) 내역

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경후	
신규	개봉49번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 구로구 개봉동 49번지 일대	-	증) 60,704.5	60,704.5	-

○ 정비계획

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		60,704.5	-	60,704.5	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	777.7	-	777.7	1.3	-
	제2종(7층)일반주거지역	52,013.8	감) 43,283.0	8,730.8	14.4	-
	제2종일반주거지역	188.4	증) 33,084.9	33,273.3	54.8	-
	제3종일반주거지역	7,724.6	증) 10,198.1	17,922.7	29.5	-

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		60,704.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	12,813.3	21.1	-
	도로	8,599.0	14.2	기부채납
	소공원1	3,362.6	5.5	기부채납
	소공원2	851.7	1.4	기부채납
	소계	47,891.2	79.0	-
획 지	공동주택용지	46,962.2	77.4	-
	종교용지	165.0	0.3	종교용지(대토)
	장애인복지관	764.0	1.3	에덴장애인복지관(존치)

3) 정비기반시설 및 도시계획시설 설치계획

가) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1	115	20	보전 도로	일반 도로	2,100	고척동	오류동		거고198호 (1971.04.08.)	구척로 3m확장
변경	중로	1	115	23	보전 도로	일반 도로	2,100	고척동	오류동			
신설	중로	3	(1)	12	진상 도로	일반 도로	171	개봉동 63-9	개봉동 33-78		-	입체적 결정시설 (가번호)
신설	중로	3	(2)	12	진상 도로	일반 도로	309	개봉동 97-36	개봉동 33-31		-	(가번호)
기정	소로	2	183	8	국길 도로	일반 도로	266	개봉동 97-6	개봉동 50-17		서울시고시 제376호 (1993.12.04)	연장변경
변경	소로	2	183	9	국길 도로	일반 도로	148	개봉동 97-6	33-30			
기정	소로	2	①	8	국길 도로	일반 도로	170	개봉동 60	개봉동 50-17 남측		서울특별시 고시 제354호 ('90.10.31)	연장변경
변경	소로	2	(1)	8	국길 도로	일반 도로	303	개봉동 61-19	개봉동 2-33			
기정	소로	2	B	8	국길 도로	일반 도로	302	개봉동 97-36	개봉동 27-4		구로구고시 제2015-153호 (15.10.01)	연장변경
변경	소로	2	B	8	국길 도로	일반 도로	64	개봉동 97-36	개봉동 33-157			
신설	소로	3	(1)	6	국길 도로	일반 도로	85	개봉동 52-5	개봉동 50-39		-	(가번호)
신설	소로	3	(2)	6	국길 도로	일반 도로	111	개봉동 2-33	개봉동 50-40		-	입체적 결정시설 (가번호)

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고 (관리청)
신규	중로3-(1)	개봉동 63-9 번지일대	길이	-	증) 170.9m	170.9m	-	획지내 입체적 결정 (구로구)
			폭	-	증) 12.0m	12.0m		
			높이 (해수면기준)	-	증) E.L 20.0m~24.0m	E.L 20.0m~24.0m		
			면적		증) 2,080.5 m ²	2,080.5 m ²		
신규	소로3-(2)	개봉동 50-14 번지일대	길이	-	증) 111.0m	111.0m	-	획지내 입체적 결정 (구로구)
			폭	-	증) 6.0m	6.0m		
			높이 (해수면기준)	-	증) E.L 32.0m~33.0m	E.L 32.0m~33.0m		
			면적		증) 754.8 m ²	754.8 m ²		

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원1	소공원	개봉동 33-55번지 일대	-	증) 3,353.6	3,353.6	-	-
신설	공원2	소공원	개봉동 67-17번지 일대	-	증) 851.7	851.7	-	-

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	개봉49번지 일대 주택정비형 재개발구역	60,704.5	개봉동 49번지 일대	237	1	-	-	236	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정법적 상한		
신 설	개봉49 번지 일대 재개발구역	60,704.5	획지1	46,962.2	개봉동 49번지 일대	공동주택 부대시설 복리시설	가중평균	56.64	258.35	266.82	-	-
							제2종일반	60.00	250.00	250.00	107m이하 (29층이하)	
							제3종일반	50.00	274.81	300.00	123m이하 (35층이하)	

•주택공급계획 : 1,364세대

주택의
규모 및
규모별
건설비율

구분	세대수		구분	건립규모	임대주택		
	세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상
계	1,364	100.00	초과용적률 전 세대수	1,322	199	52	147
60㎡이하	852	62.4	구성비 (%)	100.00	15.1	3.9	11.1
60~85㎡이하	512	37.6	임대주택 구성비(%)	-	100.00	26.1	73.9
85㎡초과	-	-					

•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100.00%

•임대주택 건설 비율* [기준 : 초과용적률에 증가된 세대수를 제외한 전체 세대수의 15%이상] ▶ 계획 세대수의 15.1%

※초과용적률에 따라 공급되는 주택(42세대) 제외

•국민주택규모(85㎡이하) 건설 (2종일반부 해당없음, 3종일반부만 해당)

상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)
274.81%	300.00%	25.19%	12.593%	2,033.23㎡ (1,989.64㎡)

심의완화
사항

- 기준용적률 완화 20.0% (40㎡이하 10.0%, 50~60㎡이하 10%)
- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 사업성보정계수(2배) 적용
- 용도지역 종상향 : 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종 및 3종일반주거지역
- 임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화 (상한용적률, 건축심의에서 최종확정)

건축물의
건축선
등에
관한 계획

- 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m
- 공공보행통로①(대상지 서측, 개봉중 앞) : 공공보행통로 너비 경계로부터 3m
- 공공보행통로②(대상지 동측, 고척로19길변) : 공공보행통로 너비 경계로부터 3m

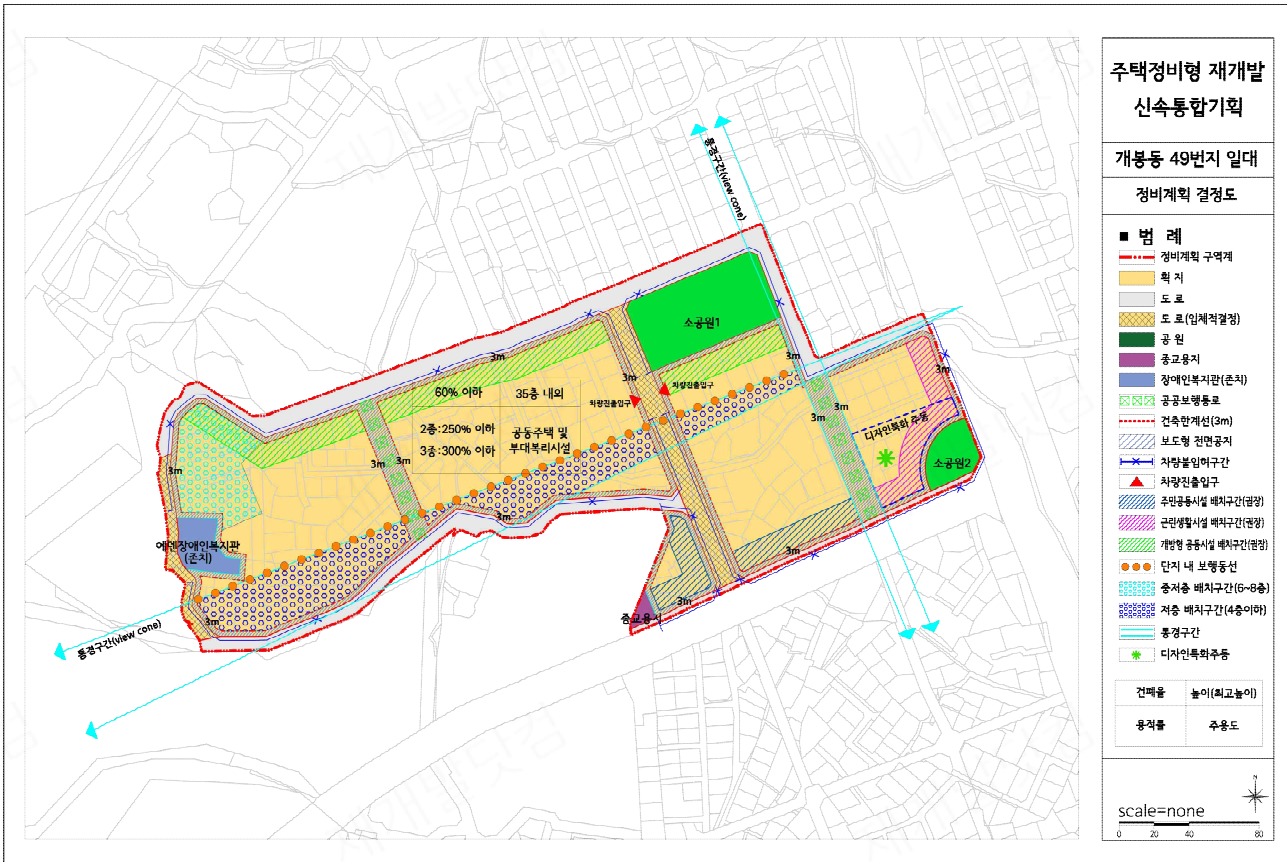
기타 사항

- 공공보행통로 계획
 - 공공보행통로① (남북방향, 고척로21나길~고척로21가길) : 폭원 6m 이상
 - 공공보행통로② (남북방향, 공원1~고척로) : 폭원 8m 이상

5) 주택건설에 관한 계획

구분		계	분양주택	임대주택			비고
				소계	의무임대	법상한임대	
합계		1,364세대	1,144세대	220세대	199세대	21세대	-
60㎡ 이하	소계	852세대	661세대	191세대	180세대	21세대	-
	39타입	92세대	40세대	52세대	52세대	-	-
	46타입	199세대	151세대	48세대	48세대	-	-
	59타입	561세대	470세대	91세대	80세대	11세대	-
60㎡ ~ 85㎡	84타입	512세대	483세대	29세대	19세대	10세대	-
85㎡ 초과	해당없음						

■ 정비계획(안) 결정도



○ 기타관련도서 : 공람장소에 비치

의견서

정비사업의
명칭개봉49번지 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위한 공람 공고

의견제출자

성명

연락처

현주소

물건지주소

의견내용

『도시 및 주거환경정비법』 제15조제1항에 의하여 위와 같이 의견서를 제출합니다.

2025년 월 일

의견제출자 : [서명 또는 (직인)날인]

구로구청장 귀하

비고

1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다.
2. 증빙자료 등을 첨부하실 수 있습니다.