◈ 서울특별시 구로구 고시 제2026-18호

가리봉1구역 주택정비형 재개발사업

정비계획 (경미한) 변경 결정, 지구단위계획 (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-205호(2025.04.17.)로 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정된 가리봉1구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조에 따라 정비계획 (경미한) 변경 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 (경미한) 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 12일

구 로 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	가리봉1구역 주택정비형 재개발사업	구로구 가리봉동 115번지 일원	83,949.57	-	83,949.57	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		83,949.57	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	14,140.61	16.84	-
	도 로	5,045.85	6.01	-
	공 원	5,805.63	6.92	체육시설과 중복결정(지상)
	녹 지	1,527.48	1.82	-
	사회복지시설	1,761.65	2.10	존치
	노유자시설	-	-	건축물 기부채납
획 지	소 계	69,808.96	83.16	-
	획지 1	42,543.06	50.68	-
	획지 2	27,265.90	32.48	-

3. 용도지역지구에 관한 계획

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	-	83,949.57	100.00	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	13,813.31	-	13,813.31	16.45	-
	제2종일반주거지역	327.30	-	327.30	0.39	-
	제3종일반주거지역	35,152.40	-	35,152.40	41.87	-
	준주거지역	34,656.56	-	34,656.56	41.28	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>□ 추정비례율 산정방식:(총수입−총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100%
□ 추정비례율: 104.22%
→ (18,255억 - 12,241억) ÷ 5,770억 x 100 ≒ 104.22%
- 총수입 추정 : 18,255억
- 총지출 추정 : 12,241억
- 종선자산총액 추정 : 5,770억</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>□ 일반부동산 (단독주택, 주상용부동산, 상업용부동산 등) : 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용한 “약시 감정평가방식”으로 개략적으로 추정
- 토지가액 = 표준지공시지가(2024년) x 품등비교 및 시세보정 x 면적
- 건물가액 = 건물재조달원가 x 잔존가치율 x 면적

□ 집합건물(다세대주택, 연립주택, 구분소유상가 등) : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권(토지)을 일괄하여 약식 거래사례비교법으로 개략적인 가액을 추정
- 집합건물가액 = 거래사례단가 x 품등비교 x 면적</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>□ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 − (종전자산 추정액 x 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액
(a) (천원)</th><th>추정권리가액
(b)</th><th>추정분담금
(a−b)</th></tr>
<tr><td>전용39㎡형
(공급면적:54.95㎡)</td><td>494,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산
추정액 x 추정비례율
(104.22%)</td><td rowspan="6">권리자
분양가 추정액
− 추정권리가액
(+:분담/−:환급)</td></tr>
<tr><td>전용59㎡형
(공급면적:80.94㎡</td><td>727,650</td></tr>
<tr><td>전용84㎡형
(공급면적:113.45㎡</td><td>928,021</td></tr>
<tr><td>전용100㎡형
(공급면적:134.95㎡</td><td>1,103,891</td></tr>
<tr><td>전용120㎡형
(공급면적:160.95㎡</td><td>1,250,581</td></tr>
<tr><td>전용134㎡형
(공급면적:179.95㎡</td><td>1,324,432</td></tr>
</table>
※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함</td></tr>
</table>

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	주요경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	15~20	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로	-	'77.05.03 (서고 133)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	5	7	국지도로	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로	-	'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	6	8~10	국지도로	355 (142)	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로	-	'68.01.23 (서고 26)	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로	-	25.04.17 (서고 2025-256)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	9	6~8	국지도로	450 (145)	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-

※ ( )구역 내 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
기정	도로	가리봉동132-98	길이	80m	-	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭	7m	-	7m	

나. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	1,527.48	-	1,527.48	-	-

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	5,805.63	-	5,805.63	-	-

라. 사회복지시설

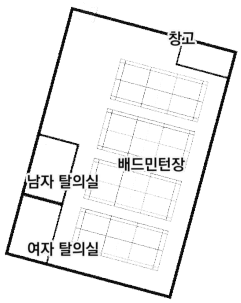
1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,761.65	-	1,761.65	구로구 고시 제2016-86호	가리봉동 주민센터

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	950	-	950	-	공원과 중복결정

■ 체육시설 예시

조성 예시(안)	
	

바. 건축물 기부채납에 관한 사항(변경)

■ 기정

용도		연면적(㎡)	대지지분(㎡)	토지환산면적(㎡)	비고
노유자 시설	어린이집	400	114.64	129.99	• 「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 -㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
	경로당	200	57.32	65.00	
체육시설		950	-	308.71	• 「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 -㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
임대주택		7,522.44	2,403.46	1,914.78	• 「주택법」 분양가 상한제 기본형 건축비 -㎡당 지상 공사비 : 2,173천원(부가세 포함) -㎡당 지하 공사비 : 1,009천원(부가세 포함)

■ 변경

용도		연면적(㎡)	대지지분(㎡)	토지환산면적(㎡)	비고
노유자시설	어린이집	400	114.64	247.85	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 4,927천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
	경로당	200	57.32	95.11	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 3,742천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
체육시설		950	-	361.11	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 3,014천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
임대주택		7,522.44	2,403.46	1,704.16	• 「주택법」 분양가 상한제 기본형 건축비 -㎡당 지상 공사비 : 2.244천원(부가세 포함) -㎡당 지하 공사비 : 1,144천원(부가세 포함)

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

■ 기정

구분	시설의종류	위치	법정		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	-
주민 공동시설	소계	-	-	6,152.50	8,420.00
	경로당	획지	1,000세대이상	271.10	500.00
	어린이집	획지	1,000세대이상		300.00
	어린이놀이터	(외부)	1,000세대이상		1,700.00
	작은도서관	획지	1,000세대이상	100㎡내외	520.00
	주민지원커뮤니티	획지	-		1,900.00
	개방형커뮤니티	획지	-		1,200.00
	에듀케어커뮤니티	획지	-		1,000.00
	주민운동시설	(외부)	-		700.00
	노유자시설 (어린이집,경로당)	획지	(구로구기부채납)	-	600.00
	근린생활시설	B1~5F	-	-	26,980.00
부대 시설	소계	-	-		600.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를더한면적	100	350.00
	경비실	획지	-		250.00

■ 변경

구분	시설의종류	위치	법정		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	-
주민 공동시설	소계	-	-	7,290.00	10,720.00
	경로당	획지	1,000세대 이상	271.10	500.00
	어린이집	획지	1,000세대 이상		900.00
	어린이놀이터	(외부)	1,000세대 이상		1,700.00
	작은도서관	획지	1,000세대 이상	100㎡내외	520.00
	주민지원커뮤니티	획지	-		1,900.00
	개방형 커뮤니티	획지	-		1,200.00
	에듀케어 커뮤니티	획지	-		1,000.00
	주민운동시설	(외부)	-		3,000.00
	노유자시설(어린이집, 경로당)	획지	(구로구 기부채납)	-	600.00
	근린생활시설	B1~5F	-	-	26,980.00
부대시설	소계	-	-		600.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	120.50	350.00
	경비실	획지	-		250.00

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	가리봉동115번지일대 주택정비형재개발구역	83,949.57	가리봉동115번지일대	433	1	-	432	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 건축시설계획

■ 기정

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도지역구분	건폐율(%)	용적률(%)		최고층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비계획	예정법적상한		
기정	가리봉1구역 주택재개발정비구역	83,949.57	합계	69,808.96	가리봉동 115번지	공동주택 부대시설 복리시설	가중평균	50	268.22	349.64	163.9m이하 (49층이하)	-
			획지 1	42,543.06			3종 및 준주거	50	272.73	381.46		
			획지 2	27,265.90			3종	50	261.40	300.00		

주택의 규모 및 규모별 건설비율

•주택공급계획 : 2,259세대

구분	세대수	
	세대수(세대)	비율(%)
계	2,259	100.00
60㎡이하	1,056	46.75
60~85㎡이하	851	37.67
85㎡초과	352	15.58

구분	건립규모	임대주택		
		소계	40㎡이하	40㎡이상
초과용적률 전 세대수	1,666	252	99	153
구성비 (%)	100.00	15.13	5.94	9.18
임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.29	60.71

•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 84.42%
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.13%
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 39.29%, 5.94%
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(593세대) 제외
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.08%

정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)
268.22%	349.64%	81.42%	40.71%	28,462.55㎡ (28,419.23㎡)

심의완화 사항

•허용용적률 20%
•준주거지역 내 비주거비율 완화
•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화
•임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화

건축물의 건축선 등에 관한 계획

•공공보행통로 폭 8m 이상
•구로동로~우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상
•공공보행통로로부터 3m 이상
•그 외 대지경계선으로부터 3m 이상

기타 사항

-

■ 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">용도지역구분</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>예정법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="3">가리봉1구역 주택재개발 정비구역</td><td rowspan="3">83,949.57</td><td>합계</td><td>69,808.96</td><td rowspan="3">가리봉동 115번지</td><td rowspan="3">공동주택 부대시설 복리시설</td><td>가중평균</td><td>50</td><td>276.76</td><td>349.64 이하</td><td rowspan="3">163.9m이하 (49층이하)</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>획지 1</td><td>42,543.06</td><td>3종 및 준주거</td><td>50</td><td>273.78</td><td>381.46 이하</td></tr>
<tr><td>획지 2</td><td>27,265.90</td><td>3종</td><td>50</td><td>281.40</td><td>300.00 이하</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">
•주택공급계획 : 2,260세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr>
<tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>계</td><td>2,260</td><td>100.00</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>1,061</td><td>46.95</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>849</td><td>37.56</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>350</td><td>15.49</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡초과</th></tr>
<tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>1,772</td><td>266</td><td>118</td><td>148</td></tr>
<tr><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>15.01</td><td>6.66</td><td>8.35</td></tr>
<tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>44.36</td><td>55.64</td></tr>
</table>
•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 84.51%
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.01%
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 44.36%, 6.66%
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(488세대) 제외
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.30%
<table>
<tr><th>정비계획 용적률</th><th>예정법적 상한용적률 (건축계획)</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr>
<tr><td>276.76%</td><td>349.42%</td><td>72.66%</td><td>36.33%</td><td>25,518.21㎡ (25,361.60㎡)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">•허용용적률 20%
•준주거지역 내 비주거비율 완화
•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화
•임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="12">•공공보행통로 폭 8m 이상
•구로동로~우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상
•공공보행통로로부터 3m 이상
•그 외 대지경계선으로부터 3m 이상</td></tr>
<tr><td>기타 사항</td><td colspan="12">-</td></tr>
</table>

나. 용적률 계획

1) 개발 가능 용적률 산정

■ 기정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지 (공동주택)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설
정비기반시
설내
국·공유지
면적</td><td rowspan="2">획지 내 용도
폐지되는 기존
기반시설 내
국·공유지면적</td></tr>
<tr><td>토지 (건축물
대지지분 포함)</td><td>건축물
환산 면적</td></tr>
<tr><td>83,949.57</td><td>69,808.96
(획지1-1:7,886.50
획지1-2:34,656.56
획지2:27,265.90)</td><td>14,854.38</td><td>2,418.48</td><td>1,666.86</td><td>5,144.12</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공
면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담률 : 12.46%
• 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기본 기반시설 내 국·공유지
= 14,854.38㎡ + 2,418.48㎡ - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,461.88㎡

건축물 설치 환산부지 면적 산출근거

어린이집
환산부지면적=표준건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= 2,319,000× 400 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 129.99㎡
표준건축비 | 2,319,000/㎡ | 수도권정비계획 법표준건축비
시설연면적 | 400㎡ | -
부지가액 | 6,487,709원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2

경로당
환산부지면적=표준건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= 2,319,000× 200÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 65.00㎡
표준건축비 | 2,319,000/㎡ | 수도권정비계획 법표준건축비
시설연면적 | 200㎡ | -
부지가액 | 6,487,709원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2

체육시설
환산부지면적=표준건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= 2,319,000 × 950 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 308.71㎡
표준건축비 | 2,319,000/㎡ | 수도권정비계획 법표준건축비
시설연면적 | 950㎡ | -
부지가액 | 6,487,709원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2

임대주택
환산부지면적=표준건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= 2,319,000 × 5,218.70 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 1,589.06㎡
= 1,009,000 × 2,303.74 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 352.72㎡
표준건축비 | 2,319,000/㎡(지상)
1,009,000/㎡(지하) | 분양가 상한제 기본형 건축비
시설연면적 | 5,218.70㎡(지상)
2,303.74㎡(지하) | -
부지가액 | 6,487,709원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="6">• 210%
- 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>허용
용적률</td><td>• 241.40%
– 기준용적률 + 허용용적률인센티브(최대20%) × 사업성보정계수
= 210% + 20% × 1.57 = 241.40%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">획지1
상한
용적률</td><td>• 획지 1-1(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40%
• 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (1.0 × α건축물)}
= 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1008) + 210% × (0.7 × 0.0253)}
= 272.64% ≒ 261.40%
• α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적
= 777.75 ÷ 7,714.54 = 0.1008
• α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적
= 194.99 ÷ 7,714.54 = 0.0253</td></tr>
<tr><td>• 획지 1-2(준주거) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40%
• 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (1.0 × α건축물)}
= 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.0779) + 210% × (1.0 × 0.0594)}
= 275.13%
• α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적
= 2,512.27 ÷ 32,253.10 = 0.0779
• α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적
= 1,914.78 ÷ 32,253.10 = 0.0594
※ α건축물 기부채납 임대주택으로 계수 1.0 적용</td></tr>
<tr><td>• 가중평균 용적률 : 272.59%
= (7,886.50 × 261.40%) + (34,656.56 × 275.13%) ÷ 42,543.06
= 272.59%</td></tr>
<tr><td>획지2
상한
용적률</td><td>• 획지 2(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40%
• 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)}
= 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1759) + 210% × (0.7 × 0.0113)}
= 291.08% ≒ 261.40%
• α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적
= 4,795.12 ÷ 27,265.90 = 0.1008
• α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적
= 308.71 ÷ 27,265.90 = 0.0113</td></tr>
<tr><td>가중
평균
용적률</td><td>• 가중평균 용적률 : 268.22%
= (7,886.50 × 261.40%) + (34,656.56 × 275.13%) + (27,265.90 × 261.40%) ÷ 69,808.96
= 268.22%</td></tr>
<tr><td>법적
상한
용적률</td><td>• 상한용적률 268.22% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 81.42%
= 349.64%
• ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설</td></tr>
</table>

■ 변경

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지 (공동주택)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설내
국·공유지
면적</td><td rowspan="2">획지 내 용도
폐지되는 기존
기반시설 내
국·공유지면적</td></tr>
<tr><td>토지 (건축물
대지지분 포함)</td><td>건축물
환산 면적</td></tr>
<tr><td>83,949.57</td><td>69,808.96
(획지1-1:7,886.50
획지1-2:34,656.56
획지2:27,265.90)</td><td>14,854.38</td><td>2,408.23</td><td>1,666.86</td><td>5,144.12</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공
면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담률 : 12.45%
• 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지
- 대지 내 용도 폐지되는 기본 기반시설 내 국·공유지
= 14,854.38㎡ + 2,408.23㎡ - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,451.63㎡

건축물 설치 환산부지 면적 산출근거

어린이집
환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= (4,927,000 × 400 + 115,694,632) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 247.85㎡
공사비 | 4,927,000/㎡ | 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
시설연면적 | 400㎡ | -
부지가액 | 7,653,066원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2

경로당
환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= (3,742,000 × 200 + 52,258,916) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 95.11㎡
공사비 | 3,742,000/㎡ | 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
시설연면적 | 200㎡ | -
부지가액 | 7,653,066원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2

체육시설
환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= (3,014,000 × 950 + 176,694,529) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 361.11㎡
공사비 | 3,014,000/㎡ | 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
시설연면적 | 950㎡ | -
부지가액 | 7,653,066원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2

임대주택
환산부지면적=건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡)
= 2,244,000 × 5,218.70 ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 1,391.10㎡
= 1,144,000 × 2,303.74 ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 313.06㎡
건축비 | 2,244,000/㎡(지상)
1,144,000/㎡(지하) | 분양가 상한제 기본형 건축비
시설연면적 | 5,218.70㎡(지상)
2,303.74㎡(지하) | -
부지가액 | 7,653,066원/㎡ | 구역 내 토지 평균 공시지가 × 2</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="6">• 210%
- 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용</td></tr>
</table>

허용 용적률	• 241.40% – 기준용적률 + 허용용적률인센티브(최대20%) × 사업성보정계수 = 210% + 20% × 1.57 = 241.40%
획지1 상한 용적률	• 획지 1-1(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1008) + 210% × (0.7 × 0.0445)} = 275.45% **• α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적** **= 777.75 ÷ 7,714.54 = 0.1008** **• α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적** **= (247.85+95.11) ÷ 7,714.54 = 0.0445**
	• 획지 1-2(준주거) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (1.0 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.0766) + 210% × (1.0 × 0.0528)} = 273.40% **• α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적** **= 2,470.53 ÷ 32,253.10 = 0.0766** **• α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적** **= 1,704.16 ÷ 32,253.10 = 0.0528** ※ α건축물 기부채납 임대주택으로 계수 1.0 적용
	• 가중평균 용적률 : 273.78% = (7,886.50 × 275.45%) + (34,656.56 × 273.40%) ÷ 42,543.06 = 273.78%
획지2 상한 용적률	• 획지 2(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1759) + 210% × (0.7 × 0.0132)} = 291.35% ≒ 281.40% **• α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적** **= 4,795.12 ÷ 27,265.90 = 0.1759** **• α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적** **= 361.11 ÷ 27,265.90 = 0.0132**
가중 평균 용적률	• 가중평균 용적률 : 276.76% = (7,886.50 × 275.45%) + (34,656.56 × 273.40%) + (27,265.90 × 281.40%) ÷ 69,808.96 = 276.76%
법적 상한 용적률 (건축 계획)	• 상한용적률 276.76% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 72.66% = 349.42% < 349.64% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설

2) 가중치 산출근거(변경)

■ 기정

구분		현황 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용 용적률(B)	A × B	토지 가중치
계		-	-	14,854.38	6,810.98	8,043.40	-	16,891.14	-
획지 1-1	소계	-	-	1,715.32	937.57	777.75	210%	1,633.28	1.0000
	도로	제2종(7층)	제2종(7층)	1,543.36	937.57	605.79	210%	1,272.16	
	건축물 기부채납 대지지분	-	제3종일반	171.96	-	171.96	210%	361.12	
획지 1-2	소계	-	-	5,670.96	3,200.43	2,470.53	210%	5,231.81	1.0000
	도로·녹지	제2종(7층) 제2종일반	제2종(7층) 제2종일반	3,267.50	3,200.43	67.07	210%	140.85	
	건축물 기부채납 대지지분	-	준주거	2,403.46	-	2,403.46	210%	5,047.27	
획지 2	소계	-	-	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	9,110.73	1.0000
	도로·공원	제2종(7층)	제2종(7층)	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	9,110.73	

■ 변경

구분		현황 용도지역	계획 용도지역	면적(㎡)	무상양도 (㎡)	순분담(A) (㎡)	허용용적률 (B)	A × B	토지 가중치
계		-	-	14,854.38	6,810.98	8,043.40	-	16,891.15	-
획지 1-1	소계	-	-	1,715.32	937.57	777.75	210%	1,633.28	1.0000
	도로	제2종(7층)	제2종(7층)	1,543.36	937.57	605.79	210%	1,272.16	
	건축물 기부채납 대지지분	-	제3종일반	171.96	-	171.96	210%	361.12	
획지 1-2	소계	-	-	5,670.96	3,200.43	2,470.53	210%	5,188.12	1.0000
	도로· 녹지	제2종(7층) 제2종일반	제2종(7층) 제2종일반	3,267.50	3,200.43	67.07	210%	140.85	
	건축물 기부채납 대지지분	-	준주거	2,403.46	-	2,403.46	210%	5,047.27	
획지2	소계	-	-	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	10,069.75	1.0000
	도로· 공원	제2종(7층)	제2종(7층)	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	10,069.75	

3) 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설하여야 함 • 54.95(39㎡공급) × 128세대 ÷ 69,808.96 = 10.08%	최대10%
	50~60㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함 • 80.94(59㎡공급) × 87세대 ÷ 69,808.96 = 10.08%	최대10%

4) 허용용적률 산출근거

항목	인센티브(용적률)	
공공보행통로	• 주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 – 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ α= 1 이하 – 적용 : 190 × 2,277.4 / 69,808.96 × 1 = 6.198%	6%
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 – 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 – 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%	4%
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단 성능 2등급 이상	5%
방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전 성능 개선	5%

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설규모(변경)

■ 기정

계획기준	• 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% • 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대의 30%이상 또는 전체의 5% 이상 • 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외
산출근거	• 전체 세대수 : 1,666세대{총 세대수 2,259세대 - 593세대(법적상한증가분제외)} • 재개발임대주택 건설계획 : 252세대 – 상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 이상 : 1,666 × 15% = 249.9세대 ∴ 249.9세대 ≤ 252세대 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 : 99세대(계획) – 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 252 × 30% = 75.6세대 – 전체 세대수 5% 이상 : 1,666 × 5% = 83.3세대 ∴ 99세대 ≥ 75.6세대 또는 83.3세대

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	252세대	15.13%	100.00%
전용39㎡	99세대	5.94%	39.29%
전용59㎡	153세대	9.18%	60.71%

■ 변경

계획기준	• 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% • 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대의 30%이상 또는 전체의 5% 이상 • 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외
산출근거	• 전체 세대수 : 1,772세대{총 세대수 2,260세대 - 488세대(법적상한증가분제외)} • 재개발임대주택 건설계획 : 266세대 – 상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 이상 : 1,772 × 15% = 265.8세대 ∴ 265.8세대 ≤ 266세대 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 : 118세대(계획) – 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 266 × 30% = 79.8세대 – 전체 세대수 5% 이상 : 1,772 × 5% = 88.6세대 ∴ 118세대 ≥ 79.8세대 또는 88.6세대

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	266세대	15.01%	100.00%
전용39㎡	118세대	6.66%	44.36%
전용59㎡	148세대	8.35%	55.64%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 국민주택규모 임대주택 건설규모(변경)

■ 기정

구분		계획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		69,808.96㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		349.64%			
정비계획용적률		268.22%			
확보의무면적	용적률 증가분	349.64%-268.22%=81.42%			
	증가된 용적률의 50%	81.42%×50%=40.71%			
	의무 연면적	40.71%×69,808.96㎡=28,419.23㎡이상			
국민주택규모 임대주택면적		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		39㎡	54.95㎡	11	604.45
		59㎡	80.94㎡	190	15,378.60
		84㎡	113.45㎡	110	12,479.50
		계		311	28,462.55
		→28,462.55㎡≥28,419.23㎡			

※ 공공주택 및 소형세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

■ 변경

구분		계획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		69,808.96㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		349.64% (건축계획 용적률: 349.42%)			
정비계획용적률		276.76%			
확보의무면적	용적률 증가분	349.42% - 276.76% = 72.66%			
	증가된 용적률의 50%	72.66% × 50% = 36.33%			
	의무 연면적	69,808.96㎡ × 36.33% = 25,361.60㎡ 이상			
국민주택규모 임대주택면적		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		39㎡	54.95㎡	11	604.45
		59㎡	80.94㎡	134	10,845.96
		84㎡	113.45㎡	124	14,067.80
		계		269	25,518.21
		→ 25,518.21㎡ ≥ 25,361.60㎡			

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과 (변경없음)

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
변경	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년이내	가리봉1구역 주택재개발 정비사업조합(가칭)	기정	890세대 (현황:1,369세대, 계획:2,259세대)	-
				변경	891세대 (현황:1,369세대, 계획:2,260세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	가리봉1구역 주택정비형 재개발사업	구로구 가리봉동 115번지 일원	83,949.57	-	83,949.57	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	-	83,949.57	100.00	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	13,813.31	-	13,813.31	16.45	-
	제2종일반주거지역	327.30	-	327.30	0.39	-
	제3종일반주거지역	35,152.40	-	35,152.40	41.87	-
	준주거지역	34,656.56	-	34,656.56	41.28	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	주요경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	15~20	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로	-	'77.05.03 (서고 133)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	5	7	국지도로	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로	-	'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	6	8~10	국지도로	355 (142)	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로	-	'68.01.23 (서고 26)	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로	-	25.04.17 (서고 2025-256)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	9	6~8	국지도로	450 (145)	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-

※ ( )구역 내 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
기정	도로	가리봉동132-98	길이	80m	-	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭	7m	-	7m	

나. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	1,527.48	-	1,527.48	-	-

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	5,805.63	-	5,805.63	-	-

라. 사회복지시설

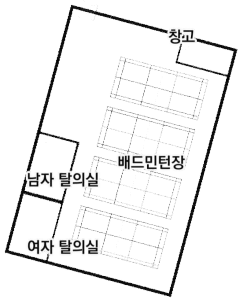
1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,761.65	-	1,761.65	구로구 고시 제2016-86호	가리봉동 주민센터

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	950	-	950	-	공원과 중복결정

■ 체육시설 예시

조성 예시(안)	
	

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지 1-1	7,886.50	가리봉동 107-19번지 일대	7,886.50	공동주택 및 부대복리시설
	획지 1-2	34,656.56	가리봉동 105-3번지 일대	34,656.56	
	획지 2	27,265.90	가리봉동 132-53번지 일대	27,265.90	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
획지	획지 1 획지 2	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대시설 - 공동이용시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
획지 1 획지 2	제3종일반주거지역, 준주거지역	50%이하	-

나) 용적률 계획(변경)

■ 기정

용도지역	기준용적률	소형주택 (+20%)	허용용적률	최종 허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종일반주거지역→ 제3종일반주거지역	190%	210%	230%	241.40%	261.40%	300%
제2종일반주거지역→ 준주거지역	190%	210%	230%	241.40%	275.13%	400%
가중평균	190%	210%	230%	241.40%	268.22%	349.64%

■ 변경

용도지역	기준용적률	소형주택 (+20%)	허용용적률	최종 허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종일반주거지역→ 제3종일반주거지역	190%	210%	230%	241.40%	280.06%	300%
제2종일반주거지역→ 준주거지역	190%	210%	230%	241.40%	273.40%	400%
가중평균	190%	210%	230%	241.40%	276.76%	349.64%

■ 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 • 54.95(39㎡ 공급) × 128세대 ÷ 69,808.96 = 10.08%	최대 10%
	50~60㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 • 80.94(59㎡ 공급) × 87세대 ÷ 69,808.96 = 10.08%	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	계획 내용	
공공보행통로	• 주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 – 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※ α = 1 이하 – 적용 : 190 × 2,277.4 / 69,808.96 × 1 = 6.198%	6%
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 – 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 – 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%	4%
층간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상	5%
방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%

다) 높이 계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
기정	획지1	제3종일반주거지역, 준주거지역	49층 이하 (163.9m이하)	–
	획지2	제3종일반주거지역		

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용
건축한계선	획지1	• 구로동로 ~ 우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상 • 공공보행통로로부터 3m 이상 • 그 외 대지경계선으로부터 3m 이상
	획지2	

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

마. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획 내용
전면공지	공동주택 도로변	• 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공보행통로	구로동로와 디지털로27길 연결	• 폭 8m 이상으로 디지털로27길과 구로동로를 연결되게 조성(지역권 등기 설정)

2) 환경관리계획(변경없음)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 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.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

■ 기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)			
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택	공공임대 중 기부채납 임대주택
합계	2,259	100.00	609	252	311	46	27.0	100.0	51.1	7.6
전용 39㎡	509	22.5	110	99	11	-	4.9	18.1	1.8	-
전용 59㎡	547	24.2	343	153	190	-	15.2	56.3	31.2	-
전용 84㎡	851	37.6	156	-	110	46	6.9	25.6	18.1	7.6
전용 100㎡	164	7.3	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 120㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 134㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)			
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모주택	공공임대 중 기부채납 임대주택
합계	2,260	100.0	581	266	269	46	25.7	100.0	46.3	7.9
전용 39㎡	509	22.5	129	118	11	-	5.7	22.2	1.9	-
전용 59㎡	552	24.4	282	148	134	-	12.5	48.5	23.1	-
전용 84㎡	849	37.6	170	-	124	46	7.5	29.3	21.3	7.9
전용 100㎡	162	7.1	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 120㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 134㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비계획 결정도(변경없음)
3. 용도지역 결정도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(변경없음)
5. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
6. 지구단위계획 결정도(변경없음)

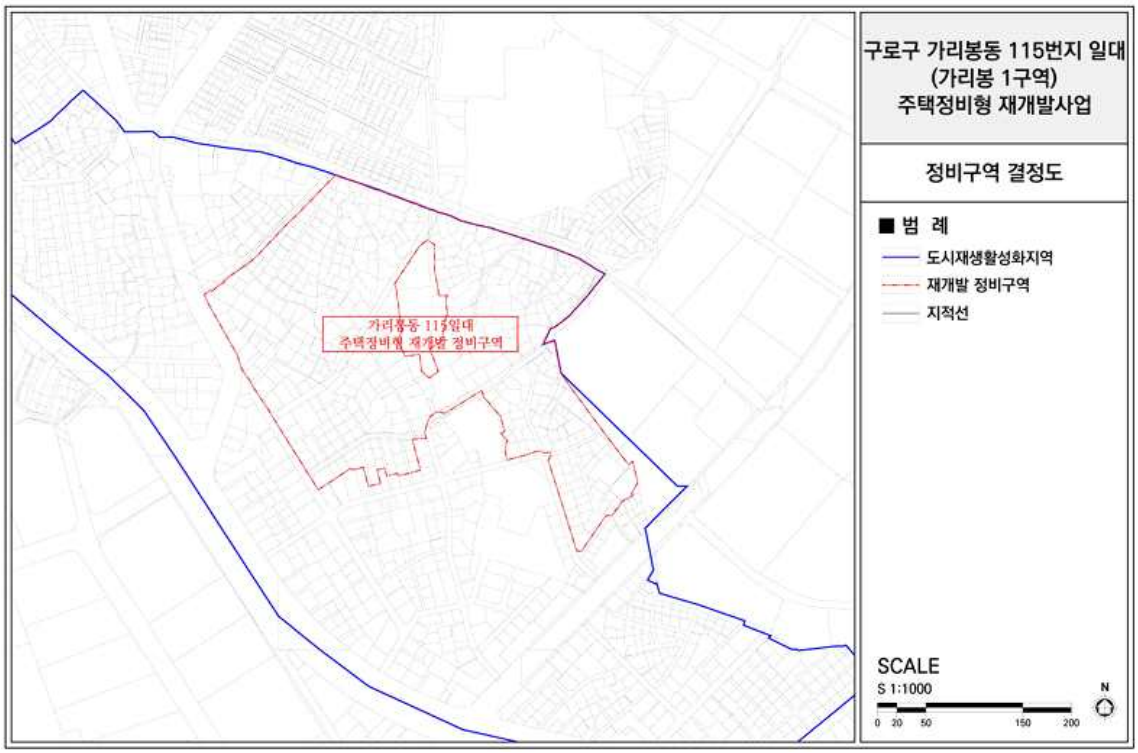
Ⅳ. 정비계획 변경(경미한사항), 지구단위계획 결정(변경) 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 구로구 도시개발과(☎02-860-2534)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

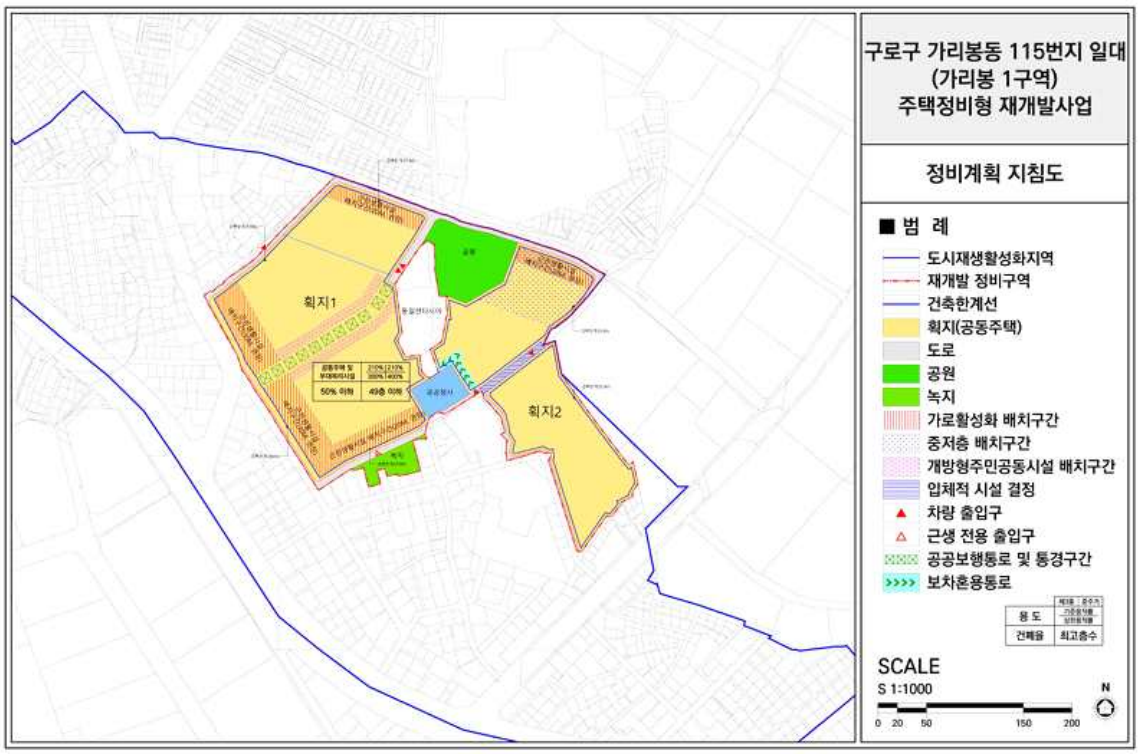
※ 고시문은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

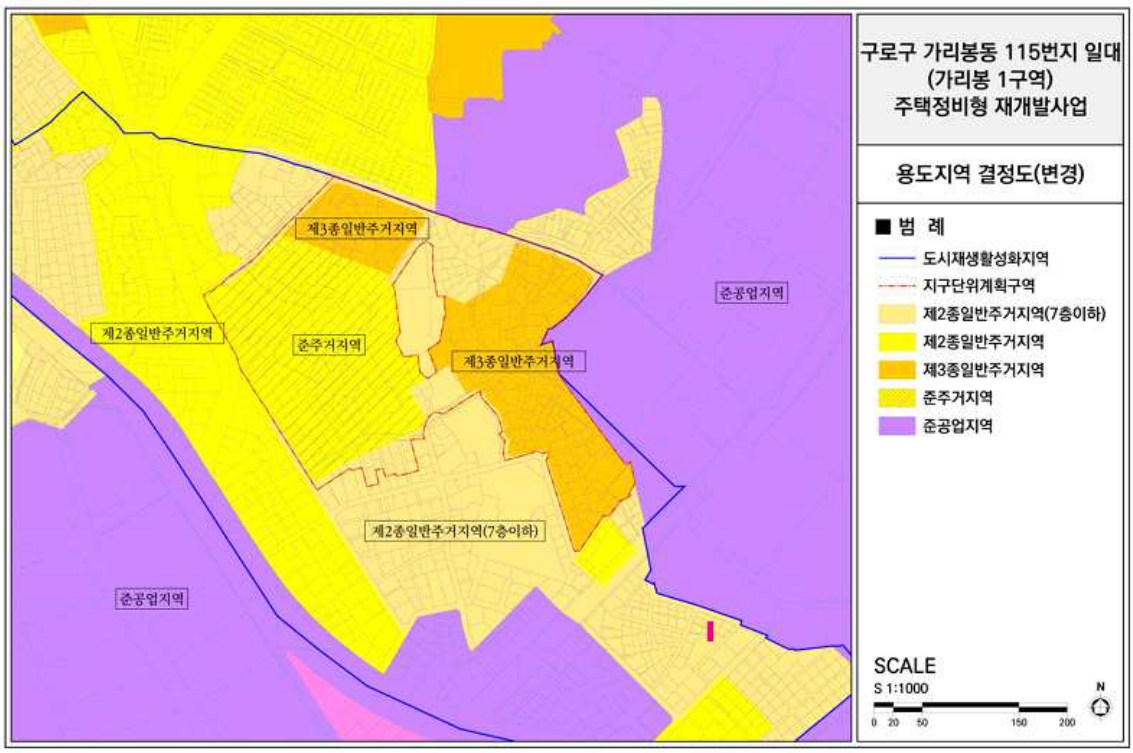
■ 정비구역 결정도(변경없음)



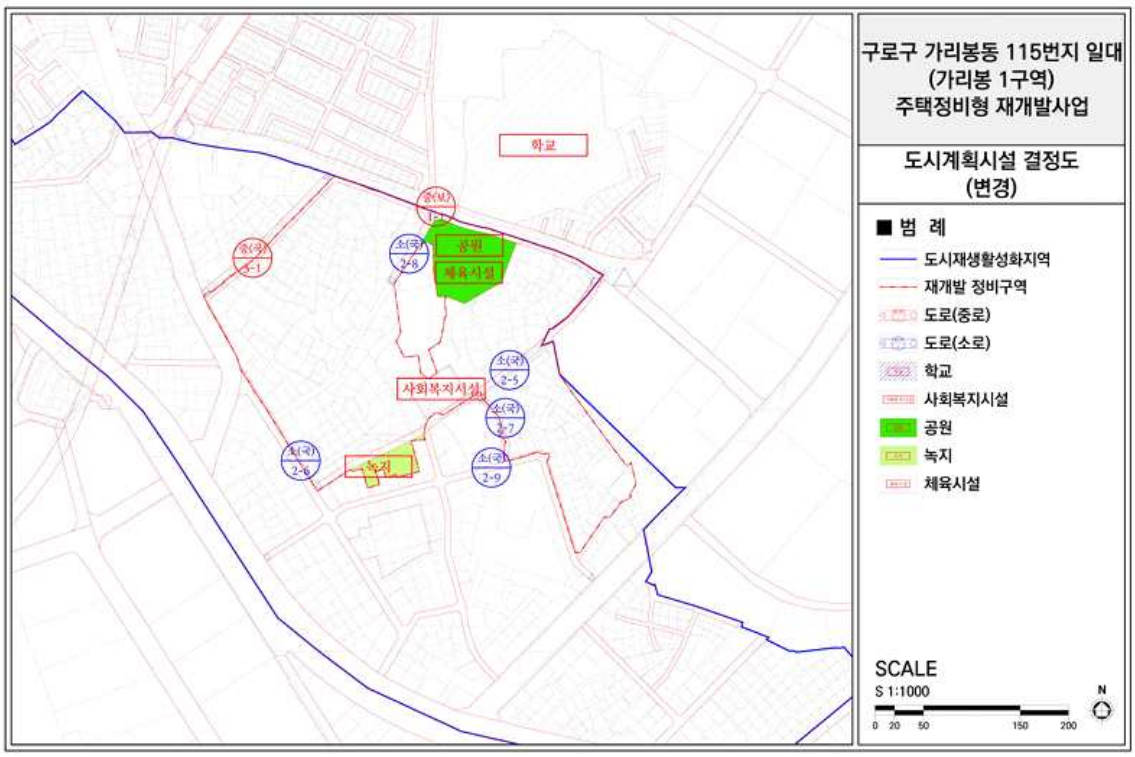
■ 정비계획 결정도(변경없음)



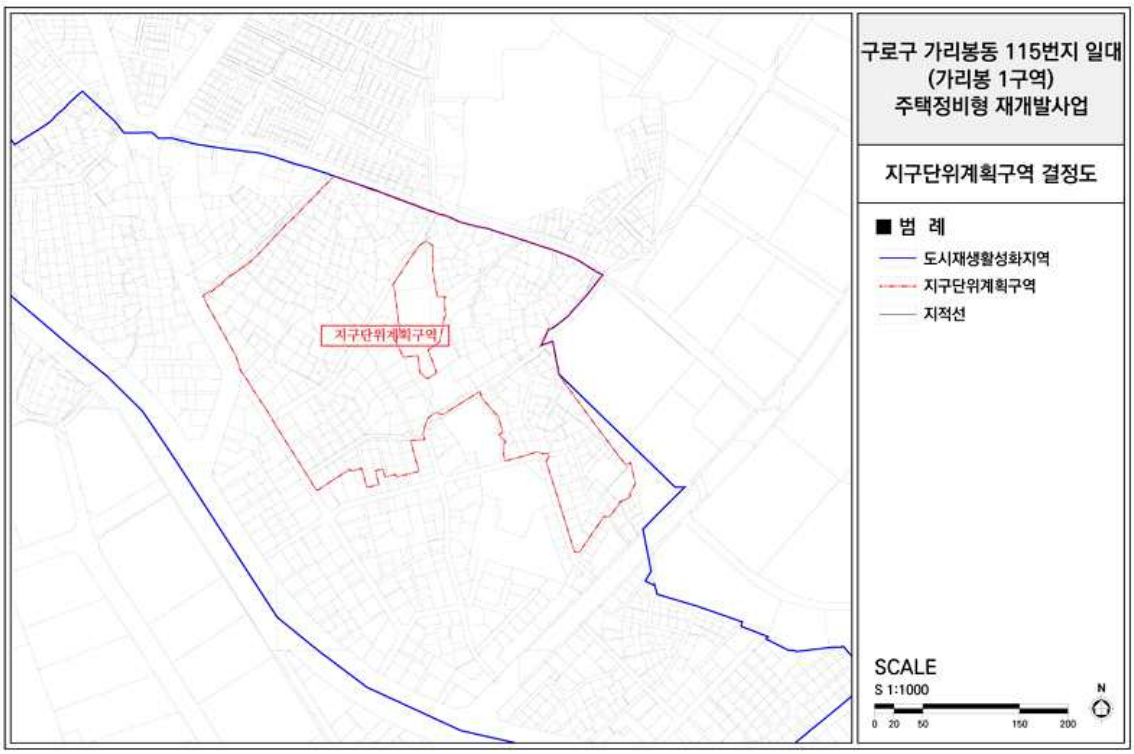
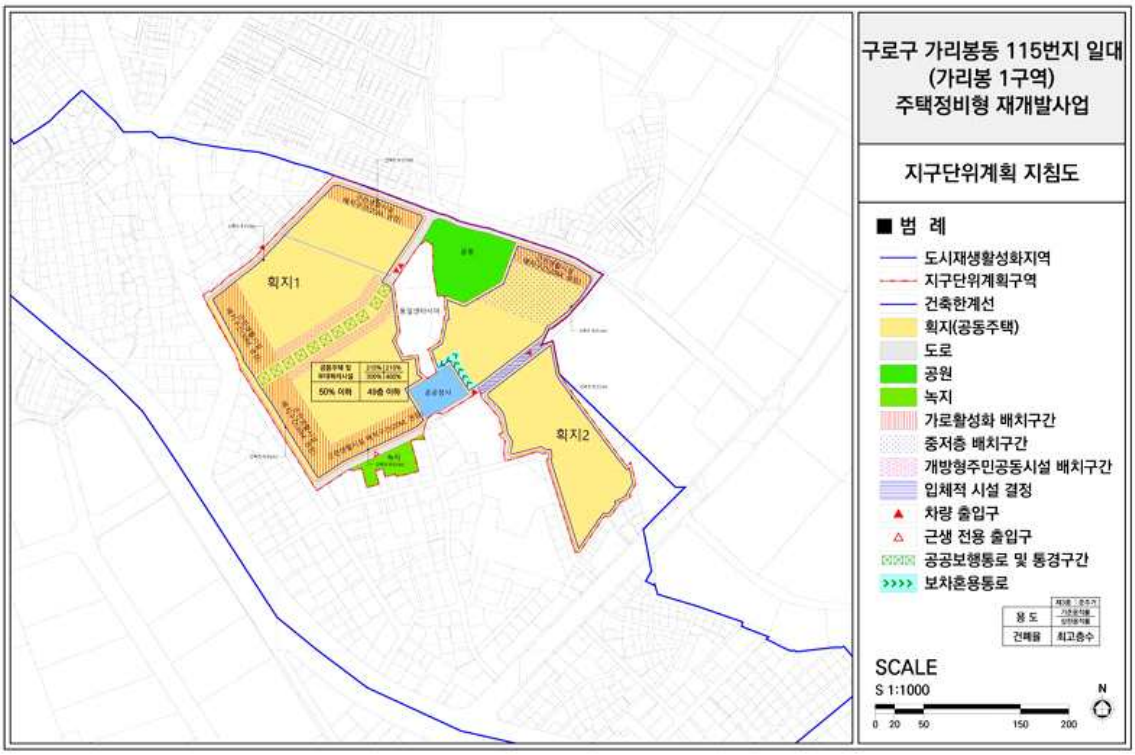
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획 결정도(변경없음)