◈ 서울특별시고시 제2025-624호

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

서울특별시고시 제2023-602(2023.12.28.)호로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시된 우신빌라 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 13일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치		면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	우신빌라 재건축사업	구로구 궁동 213-27번지 외 2필지	구로구 궁동 213-27번지 외 1필지	51,071.1	감) 380.1	50,691.0	· 궁동 286번지(동광빌라) 토지등소유자들의 원에 의거 정비구역에서 제척함

2. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,071.1	감) 380.1	50,691.0	100.0	-
정비기반 시설	소계	4,296.0	감) 322.8	3,973.2	7.8	-
	도로	696.0	감) 322.8	373.2	0.7	-
	공원	3,600.0	-	3,600.0	7.1	공영주차장 중복결정
획지	소계	46,775.1	감) 57.3	46,717.8	92.2	-
	공동주택	46,775.1	감) 57.3	46,717.8	92.2	비오톱 1등급 포함 (3,879.8㎡)

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

<table>
<tr><td rowspan="3">기정</td><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 총자산 총액 X 100%
• 추정비례율 : 100.01%
⇒ (8,910.2억 – 4,544.1억) / 4,365.7억 X 100 = 100.01%
– 총 수입 추정 : 8,910.2억
– 총 지출 추정 : 4,544.1억
– 조합원자산총액 추정 : 4,365.7억 (종전자산총액 - 현금청산자)</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 우신빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 X 보정률 (1.60)
• 동광빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 X 보정률 (1.80)
※ 공동주택 공시가격에 토지평가액 포함하며, 상기 보정률은 본건 공동주택 공시가격과 실거래가격과의 비율임
※ 개별 공동주택 공시가격은 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 확인
• 우신빌라, 동광빌라 상가 소유자 = 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정.
(전유면적당 단가 X 전유면적)</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)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>6.29억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
X 추정비례율 (100.01%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액
(+ : 부담 / – : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 74㎡형</td><td>7.39억</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>8.15억</td></tr>
<tr><td>1층상가 20㎡</td><td>2.40억</td></tr>
<tr><td>2층상가 20㎡</td><td>1.08억</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 총자산 총액 X 100%
• 추정비례율 : 100.86%
⇒ (9,494.1억 – 5,166.8억) / 4,290.1억 X 100 = 100.86%
– 총 수입 추정 : 9,494.1억
– 총 지출 추정 : 5,166.8억
– 조합원자산총액 추정 : 4,290.1억 (종전자산총액 - 현금청산자)</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 우신빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 X 보정률 (1.62)
※ 공동주택 공시가격에 토지평가액 포함하며, 상기 보정률은 본건 공동주택 공시가격과 실거래가격과의 비율임
※ 개별 공동주택 공시가격은 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 확인
• 우신빌라, 동광빌라 상가 소유자 = 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정.
(전유면적당 단가 X 전유면적)</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 – (종전자산 추정액 X 추정비례율)</td></tr>
</table>

		권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
		전용 59㎡형	7.19억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.86%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
		전용 74㎡형	8.37억		
		전용 84㎡형	8.96억		
		1층상가 20㎡	2.40억		
		2층상가 20㎡	1.08억		

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

4. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		51,071.1	감) 380.1	50,691.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	4,296.0	감) 322.8	3,973.2	7.8	-
	제2종일반주거지역	46,775.1	감) 57.3	46,717.8	92.2	-

▮ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)		용적률(%)	변경사유
			기정	변경		
-	구로구 궁동 213-27번지 외 1필지	제2종일반 주거지역	46,775.1	46,717.8	250 이하	· 정비구역 변경에 따른 면적 변경

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	18	20~33	보조 간선	3,805 (125)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	18	20~33	보조 간선	3,805 (98)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	-	-	도로선형 변경
기정	소로	1	-	10~13	국지 도로	43	궁동 285-4	궁동 286	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	43	궁동 285-4	궁동 286	일반 도로	-	-	도로확폭 (10~13m→8m)
기정	소로	2	-	8	국지 도로	410	궁동 278	궁동 285-4	일반 도로	-	-	구역 외

※ ( )는 정비사업 구간임

▮ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-18	중로 1-18	· 도로연장(선형 포함) 변경 - L : 125m → 98m	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 도로선형 변경 및 도로연장 축소
소로 1-	소로 2-	· 도로폭원 변경 - B : 10~13m → 8m	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 도로폭원 축소

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	구로구 궁동 213-27번지 일대	3,600.0	-	3,600.0	서고제602호 (' 23.12.28)	공원시설과 중복결정(구로구) ※ 연면적 변경

▮ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	· 주차장 연면적 변경 - 연면적 : 3,600.0㎡ → 2,974.2㎡(공원시설과 중복결정) - 주차대수 : 70면 → 65면	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 주차장 연면적 변경

※ 공영주차장의 세부계획 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이 공원	구로구 궁동 213-27번지 일대	3,600.0	-	3,600.0	서고제602호 ('23.12.28)	주차장 중복결정 (구로구) ※ 선형 변경

▮ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이 공원	· 공원 선형 변경 - 면적 : 3,600.0㎡(변경 없음)	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 공원 선형 조정

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	경로당	궁동 213-27번지 외 2필지	궁동 213-27번지 외 1필지	460.0	-	460.0	공공개방
	어린이집			1,000.0	-	1,000.0	공공개방
	다함께돌봄센터			150.0	-	150.0	공공개방
	주민공동시설			1,800.0	-	1,800.0	일부 공공개방 (700.0㎡)
	작은도서관			250.0	-	250.0	공공개방
	어린이놀이터			1,300.0	-	1,300.0	공공개방
	주민운동시설			700.0	-	700.0	공공개방
계				5,660.0	-	5,660.0	-

※ 향후 건축위원회(정비사업 통합) 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 등 관련 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	우신빌라 재건축 정비구역	51,071.1	획지	46,775.1	구로구 궁동 213-27번지 외 2필지	30	-	-	30	-	-
변경	우신빌라 재건축 정비구역	50,691.0	획지	46,717.8	구로구 궁동 213-27번지 외 1필지	29	-	-	29	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

■획지 및 주택규모 등에 관한 계획(기정)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>우신빌라 재건축 정비구역</td><td>51,071.1</td><td>획지</td><td>46,775.1</td><td>궁동 213-27번지 외 2필지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60 이하</td><td>226.8 이하</td><td>250 이하</td><td>90 이하/ 최고 30층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="11">· 주택공급계획 : 1,127세대
· 전체 건립 규모(전용면적기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공주택</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>1,127(100.0%)</td><td>1,063(94.3%)</td><td>64(5.7%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡ 이하</td><td>331(100.0%)</td><td>274(82.8%)</td><td>57(17.2%)</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>796(100.0%)</td><td>789(99.1%)</td><td>7(0.9%)</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2018-102호)</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="11">▪허용용적률 적용
- 허용용적률 = 190%(기준) + 10% = 200%
<table>
<tr><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공보행통로(4개소)</td><td>10%</td><td>허용용적률 최대 10%</td></tr>
</table>
※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정 여부는 건축위원회(정비사업 통합) 심의를 통하여 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

▪공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
<table>
<tr><th>①법적상한 용적률</th><th>②상한용적률 (정비계획)</th><th>초과용적률 (①-②)</th><th>초과용적률의 50% 적용</th><th>공공주택 공급계획</th></tr>
<tr><td>250.0%</td><td>226.8%</td><td>23.2%</td><td>11.6%</td><td>-57세대(공급 81.69㎡)
-7세대(공급 110.99㎡)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="11">· 대지경계로부터 6m 이격(비오톱 구간 제외)
· 공공보행통로(②, ④)변 3m 이상</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="11">· 공공보행통로 4개소(6m) ※ 정비계획 결정도 도면참고</td></tr>
</table>

■획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>우신빌라 재건축 정비구역</td><td>50,691.0</td><td>획지</td><td>46,717.8</td><td>궁동 213-27번지 외 1필지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60 이하</td><td>226.1 이하</td><td>250 이하</td><td>90 이하/ 최고 30층이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="10">· 주택공급계획 : 1,125세대
· 전체 건립 규모(전용면적기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공주택</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>1,125(100.0%)</td><td>1,061(94.3%)</td><td>64(5.7%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡ 이하</td><td>329(100.0%)</td><td>278(84.5%)</td><td>51(15.5%)</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>796(100.0%)</td><td>783(98.4%)</td><td>13(1.6%)</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설(국토교통부 고시 제2018-102호)</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="10">▪허용용적률 적용
- 허용용적률 = 190%(기준) + 10% = 200%
<table>
<tr><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공보행통로(4개소)</td><td>10%</td><td>허용용적률 최대 10%</td></tr>
</table>
※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정 여부는 건축위원회(정비사업 통합) 심의를 통하여 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

▪공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
<table>
<tr><th>①법적상한 용적률</th><th>②상한용적률 (정비계획)</th><th>초과용적률 (①-②)</th><th>초과용적률의 50% 적용</th><th>공공주택 공급계획</th></tr>
<tr><td>250.0%</td><td>226.1%</td><td>23.9%</td><td>11.95%</td><td>-51세대(공급 81.69㎡)
-13세대(공급 110.99㎡)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">· 대지경계로부터 6m 이격(비오톱 구간 제외)
· 공공보행통로(②, ④)변 3m 이상</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="10">· 공공보행통로 4개소(6m) ※ 정비계획 결정도 도면참고</td></tr>
</table>

■용적률 계획(기정)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="4">새로 설치하는 정비기반시설 면적</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설 내
국·공유지 면적</td><td rowspan="2">대지 내 용도폐지
되는 기존 기반시설
(국·공유지) 면적</td></tr>
<tr><td>계</td><td>도로</td><td>공원</td><td>주차장
(건축물
환산부지면적)</td></tr>
<tr><td>51,071.1㎡</td><td>46,775.1㎡</td><td>5,679.6㎡</td><td>696.0㎡</td><td>3,600.0㎡</td><td>1,383.6㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공
시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">▪ 5,679.6㎡(새로 설치하는 정비기반시설 면적) - 0㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적)
- 0㎡(대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 면적) = 5,679.6㎡
▪ 순부담 면적 : 5,679.6㎡(구역면적 대비 11.1%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="8">▪ 기준용적률 = 190%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="8">▪ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200%
▪ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로 10% 적용
※ 공동주택 허용용적률 인센티브 개선('23.03) 적용
※ 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정 여부는 건축위원회(정비사업 통합) 심의를 통하여 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
산정</td><td colspan="8">▪ 기준용적률 190%, 허용용적률 200%
▪ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)
= 200% × (1 + 1.3 × 0.95 × 0.0918 + 0.7 × 0.0296)
= 226.8%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td colspan="8">▪ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율
= (696.0㎡ + 3,600.0㎡) ÷ 46,775.1㎡ = 0.0918
※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td colspan="8">▪ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율
= 1,383.6㎡ ÷ 46,775.1㎡ = 0.0296</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="8">▪ 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
= 190% ÷ 200% = 0.95</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="8">▪ 법적상한용적률 : 250.0%
※ 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정 예정</td></tr>
</table>

■용적률 계획(변경)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">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="4">새로 설치하는 정비기반시설 면적</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설 내
국·공유지 면적</td><td rowspan="2">대지 내 용도폐지
되는 기존 기반시설
(국·공유지) 면적</td></tr>
<tr><td>계</td><td>도로</td><td>공원</td><td>주차장
(건축물
환산부지면적)</td></tr>
<tr><td></td><td>50,691.0㎡</td><td>46,717.8㎡</td><td>5,296.6㎡</td><td>373.2㎡</td><td>3,600.0㎡</td><td>1,323.4㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공
시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">▪ 5,296.6㎡(새로 설치하는 정비기반시설 면적) - 0㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적)
- 0㎡(대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 면적) = 5,296.6㎡
▪ 순부담 면적 : 5,296.6㎡(구역면적 대비 10.4%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">▪ 기준용적률 = 190%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">▪ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200%
▪ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로 10% 적용
※ 공동주택 허용용적률 인센티브 개선(`23.03) 적용
※ 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음</td></tr>
<tr><td>상한용적률
산정</td><td colspan="8">▪ 기준용적률 190%, 허용용적률 200%
▪ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)
= 200% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0850 + 0.7 × 0.0283)
= 226.1%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td colspan="8">▪ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율
= (373.2㎡ + 3,600.0㎡) ÷ 46,717.8㎡ = 0.0850
※ 공공시설등 부지(토지)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td colspan="8">▪ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율
= 1,323.4㎡ ÷ 46,717.8㎡ = 0.0283</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="8">▪ 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
= 210% ÷ 210% = 1.0</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="8">▪ 법적상한용적률 : 250.0%
※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회(정비사업 통합) 심의를 통해 확정 예정</td></tr>
</table>

9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

▮공공주택 배치계획

○ 공공주택은 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 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울 특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td>계획기준</td><td colspan="5">•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">•250.0% [건축위원회(정비사업 통합) 심의를 통해 최종 결정]</td></tr>
<tr><td>상한용적률(정비계획)</td><td colspan="5">•226.8%</td></tr>
<tr><td>초과용적률의 50%</td><td colspan="5">•(250.0% - 226.8%) X 50% = 11.6%
•46,775.1㎡(대지면적) X 11.6% = 5,425.9㎡ 이상(공공주택 연면적 기준)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>81.69㎡</td><td>57</td><td>4,656.33㎡</td><td rowspan="2">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>110.99㎡</td><td>7</td><td>776.93㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>64</td><td>5,433.26㎡</td><td>〉5,425.9㎡
(공공주택 연면적 기준)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td>계획기준</td><td colspan="5">•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">•250.0%</td></tr>
<tr><td>상한용적률(정비계획)</td><td colspan="5">•226.1%</td></tr>
<tr><td>초과용적률의 50%</td><td colspan="5">•(250.0% - 226.1%) X 50% = 11.95%
•46,717.8㎡(대지면적) X 11.95% = 5,582.78㎡ 이상(공공주택 연면적 기준)</td></tr>
</table>

구분		산정내용				
		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	59.99㎡	81.69㎡	51	4,166.19㎡	소셜믹스
		84.99㎡	110.99㎡	13	1,442.87㎡	
		합계		64	5,609.06㎡	〉5,582.78㎡ (공공주택 연면적 기준)

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경 없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경 저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경 처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사 시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망 설치, 사업 대상지 내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행 여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지 · 조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	비오톱	3등급	○	· 주거지 비오톱, 산림지 비오톱 · 비오톱 유형 평가 1, 5등급 · 개별 비오톱 평가 제외 및 1등급	· 조경녹지 확보에 따른 녹지율 증가 · 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
	동·식물상	동·식물상 보호	○	· 공사에 따른 녹지변화 · 공사 장비에 의한 동·식물상 영향 · 식생보전등급의 변화 · 생태자연도 2,3등급지	· 도시생태기능 및 생물서식 공간 확보 · 공사 시 동·식물에 대한 영향 최소화 · 생태자연도 2등급지 보존

검토항목		목표기준	결과	환경영향	대책 및 반영사항
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	· 대상지는 주거 형태를 이루고 있음 · 비효율적인 공간 이용 및 주변과의 정주 환경 차이	· 노후화된 건축물의 주거 역활 강화 · 종합적인 토지이용계획 수립 반영 · 임대주택 공급으로 서민 주거안정 도모
	토양	토양오염 최소화	○	· 공사 시 폐유 발생 등 토양오염 우려 · 철거 시 정화조 등에 의한 토양오염	· 공사 전 지하시설물 확인 · 공사 시 폐유 적정관리
	지형·지질	지형변동 최소화	○	· 토양 포장율 변화 · 지형변화	· 조성 시 현 지형을 고려하여 계획 · 불투수 면적의 증가를 최대한 억제하기 위해 녹지조성 및 투수성 포장 활용
	물순환 및 수리·수문	생태면적률 확보	○	· 생태공간 확보	· 일부 자연지반 녹지 등 생태면적률(31.27%) 확보 · 조경녹지, 식재지 확보
	수질	용수량, 오수량 예상	○	· 개발전·후의 우수유출량 변화 · 운영 시 계획인구 및 수용인구에 따른 용수사용량, 오수 발생량 발생 · 비점오염원 발생	· 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 · 기존의 하수관로를 이용 서남물재재생센터 처리할 계획 · 관계기관과 협의하여 기존의 상수관로를 이용 · 급수 할 계획
생활환경	바람	바람길 확보	○	· 건축물 조성에 따른 바람 및 미기후 변화 예상됨	· 건축물 간의 이격거리 확보 · 건축물 간 높이차를 주어 바람길 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 장비 가동 및 토사 이동 · 운영 시 연료 사용	· 공사 시 세륜·세차시설 운영, 방진망 설치 등 · 청정연료 사용
	온실가스	온실가스 저감 신재생에너지 사용	○	· 공사 장비 가동에 따른 탄소배출량 · 공동주택에 따른 에너지사용량 발생	· 공사 장비 공회전 최소화 · 정부의 에너지 정책 참여, 청정연료 사용 · 부지 내 녹지공간 확보, 투수성 포장재 사용, 고효율 가로등 등 친환경적, 에너지 절약형 설계 사용 권장
	친환경적 자원순환	폐기물 발생 최소화	○	· 공사 시 건축, 생활폐기물, 오수 발생 · 현재 지장물 분포함 · 운영 시 생활폐기물 발생	· 공사시 오수는 이동식 화장실 설치 및 사용 · 운영시 생활폐기물 구로구폐기물처리 기본계획에 반영하여 처리, 발생분뇨는 서남물재생센터에 연계하여 처리토록 함
	소음·진동	소음진동 예상	○	· 공사 시 건설장비소음 발생 · 현재 시가지로 교통소음 발생	· 소음저감대책 수립 · 공사 시 가설방음판넬 설치, 건설공사장비 분산 투입
	경관	Sky Line보전 조망권 확보	○	· 주변 지형과 조화로운 경관 형성	· 단지 조성 시 건물배치 및 높이 설정에 반영하여 주변과의 자연스러운 스카이라인 계획
	휴식 / 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	· 휴식 · 여가공간 확보	· 기능적 공간고려 조경시설 조성 · 휴게공간 및 조경시설을 조성하여 휴식공간 확보
	보행친화 공간	보행자도로 계획수립	○	· 단지 내 차량 통행 최대 억제	· 지하공간 활용한 주차공간 확보 · 지상 보도 위주의 공간 조성
사회환경	인구	인구 및 세대현황, 인구동태, 활동인구 예측	○	· 재건축으로 인한 세대수 증가로 인구 밀집 발생	· 구로구에 대한 인구 밀집 발생은 미미함
	주거		○	· 재건축으로 인한 기존 거주자 타지역으로 이동	· 공동주택의 공급을 확대하여 주택난 해소와 주택보급률 증가

12. 정비사업 시행계획(변경 없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
				기정	변경	
변경	재건축사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합	• 현황세대수 : 775세대 • 계획세대수 : 1,127세대 • 증가세대수 : 352세대	• 현황세대수 : 762세대 • 계획세대수 : 1,125세대 • 증가세대수 : 363세대	-

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경 없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내 우신중학교, 세종과학고등학교, 우신고등학교, 온수초등학교 위치	• 「소음진동관리법」 제23조에 따라 구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화되도록 계획 • 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가 시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) • 대상지는 교육환경평가대상으로 향후 사업시행계획인가 전에 교육환경평가서를 제출하여 교육환경평가심의를 득하도록 하겠음	-

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경 없음)

구분	내용	비고
방범용 CCTV	• 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이 놀이터 및 근린공원 등에 집중적으로 배치함 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화 되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광 기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치토록 함	-
비상벨	• 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 골목길의 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청 하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택	-
주민공동체·자치단체·경찰의 연대를 통한 방범대책	• 범죄 특성은 동네에 따라 다양하게 분류되며, 범죄 패턴이나 범죄 수법은 시간의 경과와 함께 변화함. 따라서 시의적절하게 해당지역에 적합하고 효율적인 방범대책을 시행하는 것이 중요함으로 이를 위해서는 주민공동체, 자치단체, 경찰 등 지역 상황에 따라 지역주민조직, 자치단체, 경찰과의 업무협약을 통한 지원하는 것이 필요	-

Ⅱ. 우신빌라 재건축 정비사업 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	지구단위계획 명칭	위치		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	우신빌라 재건축 정비사업	구로구 궁동 213-27번지 외 2필지	구로구 궁동 213-27번지 외 1필지	51,071.1	감) 380.1	50,691.0	100.0	-

▮ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	구로구 궁동 213-27번지 외 1필지	50,691.0	· 궁동 286번지(동광빌라) 토지등소유자들의 원에 의거 정비구역에서 제척함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,071.1	감) 380.1	50,691.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	4,296.0	감) 322.8	3,973.2	7.8	-
	제2종일반주거지역	46,775.1	감) 57.3	46,717.8	92.2	-

▮ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)		용적률(%)	변경사유
			기정	변경		
-	구로구 궁동 213-27번지 외 1필지	제2종일반 주거지역	46,775.1	46,717.8	250 이하	· 정비구역 변경에 따른 면적 변경

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	18	20~33	보조 간선	3,805 (125)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	18	20~33	보조 간선	3,805 (98)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	-	-	도로선형 변경
기정	소로	1	-	10~13	국지 도로	43	궁동 285-4	궁동 286	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	43	궁동 285-4	궁동 286	일반 도로	-	-	도로확폭 (10~13m→8m)
기정	소로	2	-	8	국지 도로	410	궁동 278	궁동 285-4	일반 도로	-	-	구역 외

※ ( )는 정비사업 구간임

▮ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-18	중로 1-18	· 도로 연장(선형 포함) 변경 - L : 125m → 98m	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 도로 선형 변경 및 도로 연장 축소
소로 1-	소로 2-	· 도로 폭원 변경 - B : 10~13m → 8m	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 도로 폭원 축소

(2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	구로구 궁동 213-27번지 일대	3,600.0	-	3,600.0	서고제602호 ('23.12.28.)	공원시설과 중복결정(구로구) ※연면적 변경

▮ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	· 주차장 연면적 변경 - 연면적 : 3,600.0㎡ → 2,974.2㎡(공원시설과 중복결정) - 주차대수 : 70면 → 65면	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 주차장 연면적 변경

※ 공영주차장의 세부계획 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정

(3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이 공원	구로구 궁동 213-27번지 일대	3,600.0	-	3,600.0	서고제602호 ('23.12.28.)	주차장 중복결정 (구로구) ※선형 변경

▮ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이 공원	· 공원 선형 변경 - 면적 : 3,600.0㎡(변경 없음)	· 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 공원 선형 조정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	-	46,775.1	감) 57.3	46,171.8	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	계획내용	비고
기정	허용용도	획지	○「건축법 시행령」별표1 - 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율(%)	비고
기정	제2종일반주거지역	60 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용적률(%)				비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	190 이하	200 이하	226.8 이하	250 이하	정비계획	허용용적률 200.0% 상한용적률 226.8% 법적상한용적률 250.0%
변경	190 이하	200 이하	226.1 이하	250 이하	정비계획	허용용적률 200.0% 상한용적률 226.1% 법적상한용적률 250.0%

■허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브	비고
	공공보행통로	
기정	10%	총 12.9%(10% 적용)

■상한(법적상한)용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설(법적상한용적률 적용)	
기정	26.8%	11.6%	38.4%
변경	26.1%	12.0%	38.1%

다) 높이계획

구분	지역	높이기준	비고
기정	제2종일반주거지역	최고 30층 이하(90m 이하)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경 없음)

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지	·대지경계로부터 6m 이격(비오톱 구간 제외) ·공공보행통로(②, ④)변 3m 이상 ※ 지구단위계획 종합결정도 도면참고

라. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서(변경 없음)

(1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	획지	·대지 내 고립되어 있는 비오톱 연계를 위해 공공보행통로 설치 - 공공보행통로 4개소, 폭원 : 6m ※ 지구단위계획 종합결정도 도면참고

(2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	비오톱	3등급	○	· 주거지 비오톱, 산림지 비오톱 · 비오톱 유형 평가 1, 5등급 · 개별 비오톱 평가 제외 및 1등급	· 조경녹지 확보에 따른 녹지율 증가 · 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
	동·식물상	동·식물상 보호	○	· 공사에 따른 녹지변화 · 공사 장비에 의한 동·식물상 영향 · 식생보전등급의 변화 · 생태자연도 2,3등급지	· 도시생태기능 및 생물서식 공간 확보 · 공사 시 동·식물에 대한 영향 최소화 · 생태자연도 2등급지 보존
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	· 대상지는 주거 형태를 이루고 있음 · 비효율적인 공간 이용 및 주변과의 정주환경 차이	· 노후화 된 건축물의 주거역활 강화 · 종합적인 토지이용계획 수립 반영 · 임대주택 공급으로 서민 주거안정 도모
	토양	토양오염 최소화	○	· 공사 시 폐유 발생 등 토양오염 우려 · 철거 시 정화조 등에 의한 토양오염	· 공사 전 지하시설물 확인 · 공사 시 폐유 적정 관리
	지형·지질	지형변동 최소화	○	· 토양 포장율 변화 · 지형 변화	· 조성 시 현 지형을 고려하여 계획 · 불투수 면적의 증가를 최대한 억제하기 위해 녹지조성 및 투수성 포장 활용
	물순환 및 수리·수문	생태면적률 확보	○	· 생태공간 확보	· 일부 자연지반 녹지 등 생태면적률(31.27%) 확보 · 조경녹지, 식재지 확보
생활환경	수질	용수량, 오수량 예상	○	· 개발전·후의 우수유출량 변화 · 운영 시 계획인구 및 수용인구에 따른 용수 사용량, 오수 발생량 발생 · 비점오염원 발생	· 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 · 기존의 하수관로를 이용 서남물재재생센터 처리할 계획 · 관계기관과 협의하여 기존의 상수관로를 이용 · 급수 할 계획
	바람	바람길 확보	○	· 건축물 조성에 따른 바람 및 미기후 변화 예상됨	· 건축물 간의 이격거리 확보 · 건축물 간 높이차를 주어 바람길 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 장비 가동 및 토사 이동 · 운영 시 연료 사용	· 공사 시 세륜·세차시설 운영, 방진망 설치 등 · 청정연료 사용
	온실가스	온실가스 저감 신재생에너지 사용	○	· 공사 장비 가동에 따른 탄소 배출량 · 공동주택에 따른 에너지사용량 발생	· 공사 장비 공회전 최소화 · 정부의 에너지 정책 참여, 청정연료 사용 · 부지 내 녹지공간 확보, 투수성 포장재 사용, 고효율 가로등 등 친환경적, 에너지 절약형 설계 사용 권장

검토항목		목표기준	결과	환경영향	대책 및 반영사항
	친환경적 자원순환	폐기물 발생 최소화	○	· 공사 시 건축, 생활폐기물, 오수 발생 · 현재 지장물 분포함 · 운영 시 생활폐기물 발생	· 공사시 오수는 이동식화장실 설치 및 사용 · 운영시 생활폐기물 구로구폐기물처리 기본계획에 반영하여 처리, 발생분뇨는 서남물재생센터에 연계하여 처리토록 함
	소음·진동	소음진동 예상	○	· 공사 시 건설장비소음 발생 · 현재 시가지로 교통소음 발생	· 소음저감대책 수립 · 공사시 가설방음 판넬 설치, 건설공사장비 분산 투입
	경관	Sky Line 보전 조망권 확보	○	· 주변 지형과 조화로운 경관 형성	· 단지 조성 시 건물배치 및 높이 설정에 반영하여 주변과의 자연스러운 스카이라인 계획
	휴식 / 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	· 휴식·여가공간 확보	· 기능적 공간고려 조경시설 조성 · 휴게공간 및 조경시설을 조성하여 휴식공간 확보
	보행친화 공간	보행자도로 계획수립	○	· 단지 내 차량 통행 최대 억제	· 지하공간 활용한 주차공간 확보 · 지상 보도 위주의 공간 조성
사회환경	인구	인구 및 세대현황, 인구동태, 활동인구 예측	○	· 재건축으로 인한 세대수 증가로 인구 밀집 발생	· 구로구에 대한 인구 밀집 발생은 미미함
	주거		○	· 재건축으로 인한 기존 거주자 타지역으로 이동	· 공동주택의 공급을 확대하여 주택난 해소와 주택보급률 증가

(3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

▮공공주택 배치계획

○ 공공주택은 분양주택과 차별 없이 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, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		산정내용				
기정	계획기준	•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
	법적상한용적률	•250.0% (건축위원회 심의에서 최종 결정)				
	상한용적률(정비계획)	•226.8%				
	초과용적률의 50%	•(250.0% - 226.8%) X 50% = 11.6% •46,775.1㎡(대지면적) X 11.6% = 5,425.9㎡ 이상(공공주택 연면적 기준)				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	81.69㎡	57	4,656.33㎡	소셜믹스
		84.99㎡	110.99㎡	7	776.93㎡	
		합계		64	5,433.26㎡	〉5,425.9㎡ (공공주택 연면적 기준)
변경	계획기준	•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
	법적상한용적률	•250.0%				
	상한용적률(정비계획)	•226.1%				
	초과용적률의 50%	•(250.0% - 226.1%) X 50% = 11.95% •46,717.8㎡(대지면적) X 11.95% = 5,582.78㎡ 이상(공공주택 연면적 기준)				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	81.69㎡	51	4,166.19㎡	소셜믹스
		84.99㎡	110.99㎡	13	1,442.87㎡	
		합계		64	5,609.06㎡	〉5,582.78㎡ (공공주택 연면적 기준)

■ 공공주택 혼합계획

건립규모		전체 세대수	비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택	공공주택 비율(%)	
						전체 세대수 대비	전체비율
기정	합계	1,127	100.0	1,063	64	5.7	100.0
	60㎡ 이하	331	29.4	274	57	17.2	89.1
	60㎡초과~85㎡ 이하	796	70.6	789	7	0.9	10.9

건립규모		전체 세대수	비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택	공공주택 비율(%)	
						전체 세대수 대비	전체비율
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-
변경	합계	1,125	100.0	1,061	64	5.7	100.0
	60㎡ 이하	329	29.2	278	51	15.5	79.7
	60㎡초과~85㎡ 이하	796	70.8	783	13	1.6	20.3
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

Ⅴ. 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7148), 구로구 주택과(☎02-860-2941)에 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

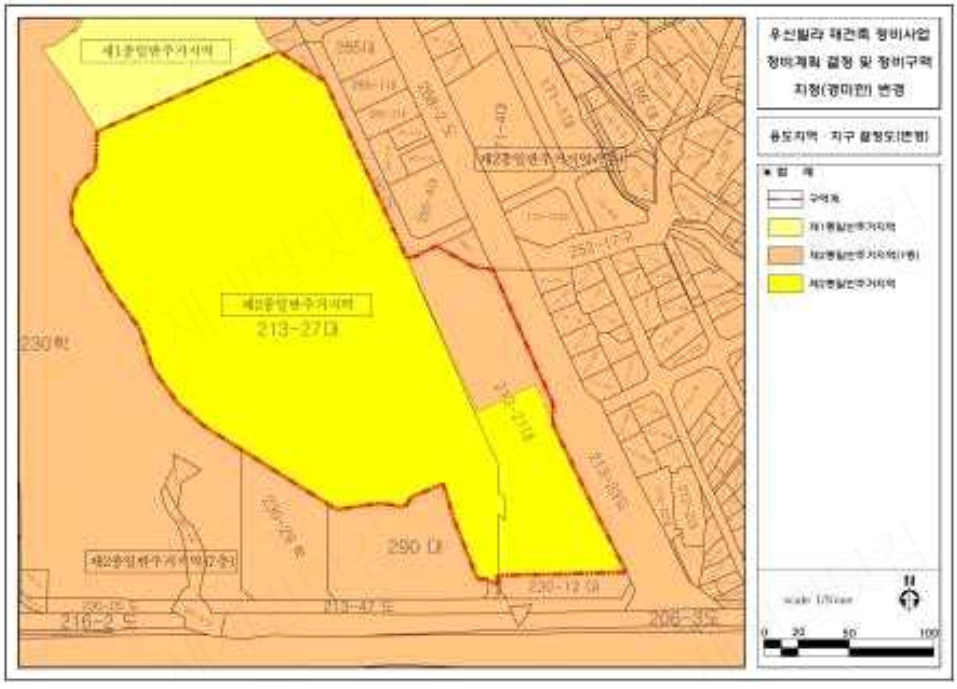
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(https://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[정비구역 결정도(기정)]

[정비구역 결정도(변경)]

[용도지역 결정도(기정)]

[용도지역 결정도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]

[도시계획시설 결정도(변경)]

[정비계획 결정도(기정)]

[정비계획 결정도(변경)]