

고 시

◆ 서울특별시구로구 고시 제2023-82호

공동 우신빌라 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 구로구 공동 213-27번지 외 2필지는 주민제안에 의한 우신빌라 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 주택과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 주택과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 05월 11일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2023. 05. 11. ~ 2023. 06. 12.

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2942), 우신빌라 입주자대표회의

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 예정세대수, 기타 계획내용 등은 정비구역지정절차 이행과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경 될 수 있으며, 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

① 정비구역 지정 및 정비계획(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	우신빌라 재건축사업	구로구 공동 213-27번지 외 2필지	-	증) 51,071.1	51,071.1	-
시행방법	시행예정시기		사업시행(예정) 자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내		정비사업조합	- 현황세대수 : 775세대 - 계획세대수 : 1,127세대 - 증가세대수 : 352세대		-

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		51,071.1	100.0	-
정비기반시설 등	소계	4,296.0	8.4	-
	도로	696.0	1.4	-
	공원	3,600.0	7.0	공영주차장 중복결정
획지	소계	46,775.1	91.6	-
	공동주택	46,775.1	91.6	비오톱 1등급 포함(3,879.8㎡)

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,071.1	-	51,071.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	51,071.1	감) 51,071.1	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 51,071.1	51,071.1	100.0	-

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
-	구로구 공동 213-27번지 외 2필지	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	51,071.1	250%이하	·주택공급활성화를 위한 도시계획 규제 완화 적용에 따른 지구단위계획수립 기준 개정사항을 반영함

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

라. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

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	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	-	서고제392호 (`89.08.14)	-
변경	중로	1	18	20~33	보조 간선	3,805 (125)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	-	-	도로확폭 (20m→24.5m)
기정	소로	3	6	6	국지 도로	32	궁동 285-4	궁동 286	일반 도로	-	서고제186호 (`73.12.3.)	-
변경	소로	1	-	10~13	국지 도로	43	궁동 285-4	궁동 286	일반 도로	-	-	도로확폭 (8m→10~13m)
기정	소로	2	-	8	국지 도로	423	궁동 278	궁동 285-4	일반 도로	-	서고제582호 (`87.08.19.)	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	410	궁동 278	궁동 285-4	일반 도로	-	-	연장축소

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-18	-	·도로확폭 20m → 24.5m(4.5m확폭) ·확폭구간 L=125m	·차량진출입로와 오리로(20m)의 상충을 최소화 하고 개발에 따른 원활한 교통처리 계획을 위해 도로 확폭
소로 3-6	소로 1-	·도로확폭 8m → 10~13m(2~5m확폭) ※ 폭원은 기정 6m이나 현황상 8m폭원으로 조정함 ·도로 연장 L=32m → 43m(증 11m)	·공원부지 지하에 공영주차장을 계획함으로써 가속차로 설치를 위해 도로 확폭
소로 2-	-	·도로 연장 L=423m → 410m(감 13m)	·소로3-6호선의 도로확폭으로 인한 도로 연장 축소

2) 주차장 결정(변경) 조서

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

※ 공영주차장의 세부 계획 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가시 확정

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	· 신설 · 위치 : 구로구 궁동 213-27번지 일대 · 면적 : 3,600.0㎡(공원시설과 중복결정) · 주차대수 : 70면	· 주거지역이 밀집되어 있는 지역으로 인근지역의 주차난을 해소하기 위해 공원시설과 중복결정 하고자 함

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	어린이 공원	구로구 공동 213-27번지 일대	-	증) 3,600	3,600.0	-	주차장 중복결정 (구로구)

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	어린이 공원	· 신설 · 위치 : 구로구 공동 213-27번지 일대 · 면적 : 3,600.0㎡	· 인근 주거지역과 인접한 지역으로 지역주민의 건강과 정서 생활의 향상에 기여하고자 함

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	경로당	공동 213-27번지 외 2필지	-	증) 460.0	460.0	-
	어린이집		-	증) 1,000.0	1,000.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 150.0	150.0	-
	주민공동시설		-	증) 1,800.0	1,800.0	-
	작은도서관		-	증) 250.0	250.0	-
	어린이놀이터		-	증) 1,100.0	1,100.0	-
	주민운동시설		-	증) 700.0	700.0	-
계			-	증) 5,460.0	5,460.0	-

1) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」 및 「서울시 주택조례」 등 관련 법령 기준 적용

2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 1,000세대 이상 : 500.0㎡+(세대당 2.5㎡ 더한 면적)
⇒ 500㎡+(1,127세대 × 2.5㎡) = 3,317.5㎡ 이상(의무 면적)

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	우신빌라 재건축 정비구역	51,071.1	획지	46,775.1	구로구 공동213-27번지 외 2필지	30	-	-	30	-	-

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한 (정비계획)	법정상한		
신설	우신빌라 재건축 정비구역	51,071.1	획지	46,775.1	공동 213-27번지 외 2필지	공동주택 및 부대복리시설	60이하	228% 이하	250% 이하	90m이하/ 최고 30층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			· 전체 건립 규모								
			구분(전용면적)			한계		분양주택		임대주택	
			합계			1,127(100.0%)		1,066(93.4%)		61(6.6%)	
			공동주택	60㎡이하		331(100.0%)		276(25.9%)		55(9.1%)	
				60㎡~85㎡이하		796(100.0%)		790(74.1%)		6(9.9%)	
			85㎡초과		-		-		-		
심의 완화사항			■ 허용용적률 적용 - 허용용적률 = 190%(기준) + 10% = 200%								
			인센티브 항목		인센티브 용적률		비고				
			공공보행통로(4개소)		10%		허용용적률 최대 10%				
			※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음								
			■ 국민주택규모 임대주택 건립에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)								
①법정상한 용적률		②상한용적률 (정비계획)		초과용적률 (①-②)		초과용적률의 50%적용		국민주택규모 임대주택 공급			
250.0%		228.0%		22.0%		11.0%		-55세대(공급 81.69㎡) -6세대(공급 110.99㎡)			
건축물의 건축선에 관한 계획			· 대기경계로부터 6m이격(비오톱 구간 제외) · 공공보행통로(②, ④)변 3m이상								
기타사항에 관한 계획			· 공공보행통로 4개소(6m) ※ 정비계획 결정도 도면참고								

■ 상한용적률 산출내역

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설 면적				새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지) 면적
			계	도로	공원	주차장 (건축물 환산부지면적)		
		51,071.1㎡	46,775.1㎡	5,679.6㎡	696.0㎡	3,600.0㎡	1,383.6㎡	-
공공 시설부지 제공면적 (순부담)	■ 5,679.6㎡(새로 설치하는 기반시설 면적) - 0㎡(새로 설치 할 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 0㎡ (대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 면적) = 5,679.6㎡ ■ 순부담 면적 : 5,679.6㎡(구역면적 대비 11.1%)							
기준용적률	■ 기준용적률 = 190%							
허용용적률	■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200% ■ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행도로 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							
상한용적률 산정	■ 기준용적률 190%, 허용용적률 200% ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) = 200% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0918 + 0.7 × 0.0296) = 228.0%							
α토지	■ 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							
α건축물	■ 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							

아. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행 주체	비용 부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	- 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 3개소 - 수궁동 성당입구 교차로 기하구조 변경 - 오리로 사업지 구간 도로 확폭에 따른 차로운영계획변경	사업시행자		사업완료시
진출입 동선	㉠	- 오리로 사업지측 도로 확폭 - B=4.5m, L=125.0m	사업시행자		사업완료시
	㉡	- 오리로17길 공원부지측 일부구간 도로 확폭 - B=2.0m~5.0, L=43.0m			
	㉢	- 사업지 진출입교차로 운영계획수립 - 주출입구 : 비신호교차로 운영			
	㉣	부출입구 : 부일로 차량 진입구 설치(일방통행 도류화)			
	㉤	부출입구 : 오리로상 차량진출구 설치			
	㉦	- 사업지 부출입구 분산설치에 따른 오리로 진출 가속차로 설치 - B=3.0m, L=30.0m			
	㉧	- 공원부지 지하주차장(약 70대 규모) 중복결정에 따른 차량출입구 설치 - 오리로17길상 진출입구 설치			
	㉨	- 공원부지 지하주차장 오리로17길 진출 가속차로 설치 - B=3.0m, L=24.0m			
	-	- 오리로17길 차로운영계획 수립 - 왕복 2차로 운영			
대중교통 및 보행	-	사업지 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보	사업시행자		사업완료시
	-	- 오리로17길 보행환경 개선을 위한 보행통로 및 보도설치 - 사업지측 보행통로 설치 : B=2.0m, L=110.0m - 공원부지측 보도 설치 : B=2.0m, L=37.0m			
	-	보행 연속성을 위한 횡단보도 이설(1개소) 및 신설(4개소)			
	-	오리로상 고원식 횡단보도 설치(2개소)			
	-	횡단보도 설치 구간 점자블록 설치 및 횡단보도 턱낮춤 시공			
주차시설	-	- 사업지구내 법정 및 주차수요검토 - 법정주차대수 1,164대, 주차수요 1,266대(2029년 원단위법) - 계획주차 1,497대(법정대비 128.6%, 수요대비 118.2%)	사업시행자		사업완료시
	-	- 오리로17길 어린이보호구역 노면표시 설치 - 사업지 주변 과속방지턱 설치 : 1개소 - 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면 표시 설치 (오리로17길 어린이보호구역 통합표지 포함) - 오리로 사업지측 안전웬스 설치 - 오리로 횡단보도 투광기 설치(1개소) - 횡단보도 접속부 블라드 설치 - 오리로17길 유색포장(3개구간) - 차량출입구 주변 반사경 및 경고등 설치 - 주출입구 교차로 점멸등 설치	사업시행자		사업완료시

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진 망설치, 사업대상지내 살수설치, 풍속에 따른 공사 진행여부 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 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m이내 우신중학교, 세종과학고등학교, 우신고등학교, 온수초등학교 위치	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활 환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보전관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) • 대상지는 교육환경평가대상으로 향후 사업시행계획인가 전에 교육환경평가서를 제출하여 교육환경평가심의를 득하도록 하겠음	-

카. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획

1) 정비구역의 주택현실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
30	29	1	30	30	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	775	300	475	1,783	690	1,093	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	775	300	475	1,783	690	1,093	-

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		762	-	-	-	-	775	762	-	13	-
60㎡ 이하	소계	762	-	-	-	-	775	762	-	13	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과~50㎡이하	468	-	-	-	-	468	468	-	-	-
	50㎡ 초과~60㎡이하	294	-	-	-	-	307	294	-	13	-
	60㎡ 초과~85㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계		1,127	834	232	61	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과~60㎡이하	411	250	106	55	-
60㎡ 초과~85㎡이하		716	584	126	6	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과~135㎡이하	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

파. 세입자 주거대책

- 조합설립인가 후 입주하는 세입자들에 대해 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전에 통지하여 세입자들이 재건축 사업으로 인하여 피해가 발생하지 않도록 조치하도록 하겠음

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	-	51,071.1	구로구 공동 213-27번지 외 2필지	46,775.1	공동주택 및 부대복리시설

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 1) 의무 임대주택 : 재건축사업으로 해당사항 없음
- 2) 국민주택규모 임대주택

구분	산정내용				
법적상한용적률	• 250.0% (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률(정비계획)	• 228.0%				
초과용적률의 50%	• $(250.0\% - 228.0\%) \times 50\% = 11.0\%$ • $46,775.1\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 11.0\% = 5,145.3\text{㎡}(\text{임대주택 연면적 기준})$				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.99㎡	81.69㎡	55	4,492.95㎡	소셜믹스
	84.99㎡	110.99㎡	6	665.94㎡	
	합계		61	5,158.89㎡	> 5,145.3㎡ (임대주택 연면적 기준)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 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 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	비오톱 3등급	○	• 주거지비오톱, 산림지비오톱 • 비오톱유형평가 1, 5등급 • 개별비오톱 평가제외 및 1등급	• 조경녹지 확보에 따른 녹지율 증가 • 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
	동·식물상 동·식물상 보호	○	• 공사에 따른 녹지변화 • 공사장비에 의한 동·식물상 영향 • 식생보전등급의 변화 • 생태자연도 2,3등급지	• 도시생태기능 및 생물서식 공간 확보 • 공사시 동·식물에 대한 영향 최소화 • 생태자연도 2등급지 보존
생활환경	토지이용 종합적인 토지이용 계획	○	• 대상지는 주거형태를 이루고 있음 • 비효율적인 공간이용 및 주변과의 정주환경 차이	• 노후화 된 건축물의 주거역할 강화 • 종합적인 토지이용계획 수립 반영 • 임대주택 공급으로 서민주거안정 도모
	토양 토양오염 최소화	○	• 공사시 폐유발생 등 토양오염 우려 • 철거시 정화조동에 의한 토양오염	• 공사전 지하시설물 확인 • 공사시 폐유 적정관리

검토항목	목표기준	결과	환경영향	대책 및 반영사항
생활 환경	지형·지질	지형변동 최소화	○ · 토양 포장을 변화 · 지형변화	· 조성시 현 지형을 고려하여 계획 · 불투수 면적의 증가를 최대한 억제하기 위해 녹지 조성 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	○ · 개발전후의 우수유출량 변화 · 운영시 계획인구 및 수용인구에 따른 용수사용량, 오수발생량 발생 · 비점오염원 발생	· 공사시 가배수로 및 침사지 설치 · 기존의 하수관로를 이용 서남물재생센터 처리할 계획 · 서울시 구로구 상수도공급계획을 수용 상 구로구 협의 하며 기존의 상수관 이용 급수할 계획
	바람	바람길 확보	○ · 건축물 조성에 따른 바람 및 미기후 변화 예상됨	· 건축물간의 이격거리 확보 · 건축물간 높이차를 주어 바람길 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○ · 공사시 장비가동 및 토사이동 · 운영시 연료사용	· 공사시 세륜·세차시설 운영, 방진망 설치 등 · 청정연료 사용
	온실가스	온실가스 저감 신재생에너지 사용	○ · 공사장비 가동에 따른 탄소배출량 · 공동주택에 따른 에너지사용량 발생	· 공사장비 공회전 최소화 · 정부의 에너지 정책 참여, 청정연료 사용 · 부지 내 녹지공간 확보, 투수성포장재 사용, 고효율 가로등 등 친환경적 에너지 절약형 설계 사용 권장
	친환경적 자원순환	폐기물 발생 최소화	○ · 공사시 건축, 생활폐기물, 오수발생 · 현재 지장물 분포함 · 운영시 생활폐기물 발생	· 공사시 오수는 이동식화장실 설치 및 사용 · 운영시 생활폐기물 구로구폐기물처리 기본계획에 반영하여 처리, 발생분류는 서남물재생센터에 연계하여 처리토록 함
	소음·진동	소음진동 예상	○ · 공사시 건설장비소음발생 · 현재 시가지로 교통소음발생	· 소음저감대책수립 · 공사시 가설방음판넬 설치, 건설공사장비 분산투입
	경관	Sky Line보전 조망권 확보	○ · 주변지형과 조화로운 경관형성	· 단지조성 시 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변과의 자연스러운 스카이라인 계획
	휴식 / 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○ · 휴식·여가공간 확보	· 기능적 공간고려 조경시설 조성 · 휴게공간 및 조경시설을 조성하여 휴식공간 확보
사회 환경	보행친화 공간	보행자도로 계획수립	○ · 단지 내 차량통행 최대 억제	· 지하공간 활용한 주차공간 확보 · 지상 보도위주의 공간 조성
	인구	인구 및 세대현황, 인구동태, 활동인구 예측	○ · 재건축으로 인한 세대수 증가로 인구 밀집 발생	· 구로구에 대한 인구밀집 발생은 미미함
	주거		○ · 재건축으로 인한 기존 거주자 타지역으로 이동	· 공동주택의 공급을 확대하여 주택난 해소 와 주택보급률 증가

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	- 대상지는 공동주택 부지 내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었음 - 대상지에 포함되는 비오톱1등급 지역은 은행나무, 당단풍나무, 단풍나무, 잣나무, 상수리나무 등이 식재되어 있고, 현재 주민들의 산책로 등으로 이용하고 있어 보전가치가 떨어지지 않도록 사업계획 시 보존토록 할 계획임	-

머. 인구 및 주택의 수용계획

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계	-	증) 1,127	1,127	-	증) 2,468	2,468	2.19인/ 세대기준
60㎡이하	-	증) 331	331	-	증) 725	725	
60~85㎡이하	-	증) 796	796	-	증) 1,743	1,743	

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

서. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.02% ⇒ (8,909.9-4543.4억) / 4,365.7억 × 100 = 100.02% - 총 수입 추정 : 8,909.9억 - 총 지출 추정 : 4,543.4억 - 조합원자산총액 추정 : 4,365.7억 (종전자산총액 - 현금청산자)																		
개별 종전 자산 추정액	- 우신빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률 (1.60) - 동광빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 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 × 전유면적)																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>6.29억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.02%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>7.37억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>8.13억</td></tr> <tr> <td>1층상가 20㎡</td><td>2.4억</td></tr> <tr> <td>2층상가 20㎡</td><td>1.08억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59㎡형	6.29억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.02%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 74㎡형	7.37억	전용 84㎡형	8.13억	1층상가 20㎡	2.4억	2층상가 20㎡	1.08억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																
전용 59㎡형	6.29억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.02%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
전용 74㎡형	7.37억																		
전용 84㎡형	8.13억																		
1층상가 20㎡	2.4억																		
2층상가 20㎡	1.08억																		

- ※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
 ※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 공람도서 참조

② 관련도서 : 생략 (기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

The map displays the proposed area for reconstruction, outlined in red, and the surrounding area. The map includes a legend, a scale bar, and a north arrow.

구로구 중동 우신빌라 재건축정비사업

정비구역 결정도

법 레

구역계

재건축정비구역

scale 1/None

0 20 50 100

구로구 중동 우신빌라 재건축정비사업

정비계획 결정도

■ 범례

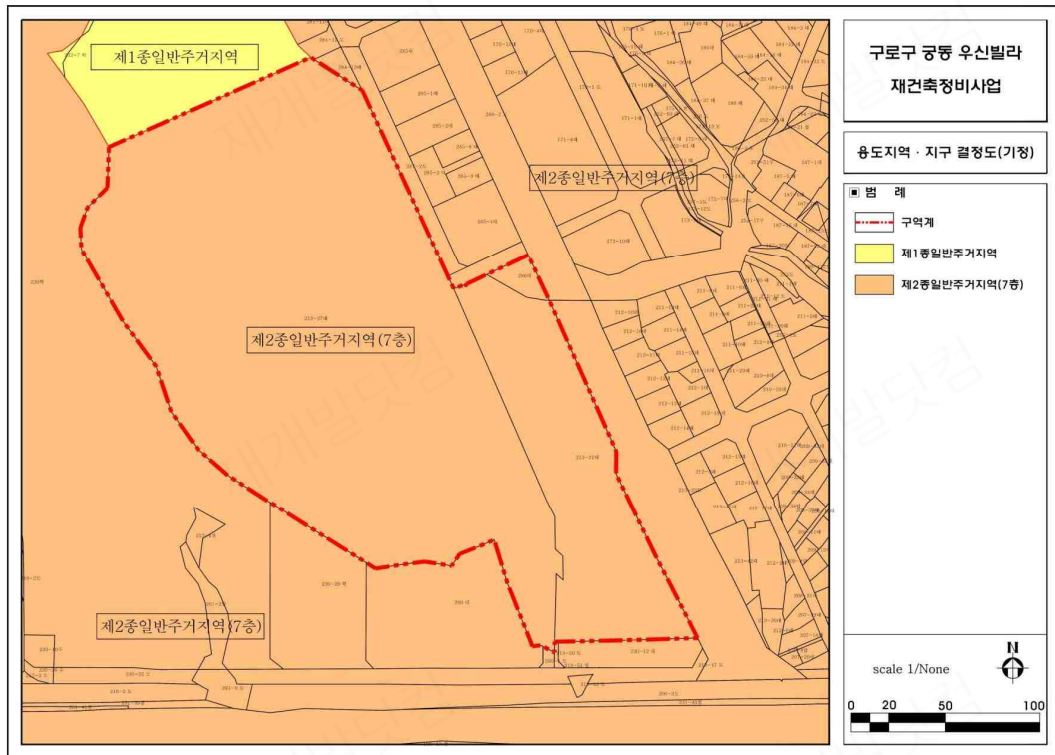
- 구역계
- [도시계획도로] 도시계획도로(종로이음)
- [도시계획도로(일반철도)] 도시계획도로(일반철도)
- [학교(중·고등학교)] 학교(중·고등학교)
- [공원청사] 공원청사
- [주차장] 주차장
- [공원] 공원
- [녹지] 녹지
- [도로] 도로
- [건축안개선] 건축안개선
- [비오물1등급] 비오물1등급
- [공공보행통로] 공공보행통로

60%이하	20m이하 (최고 30층)
190%/200%/228.2% 이하	공동주택 및 부대복합시설
250.0%이하	

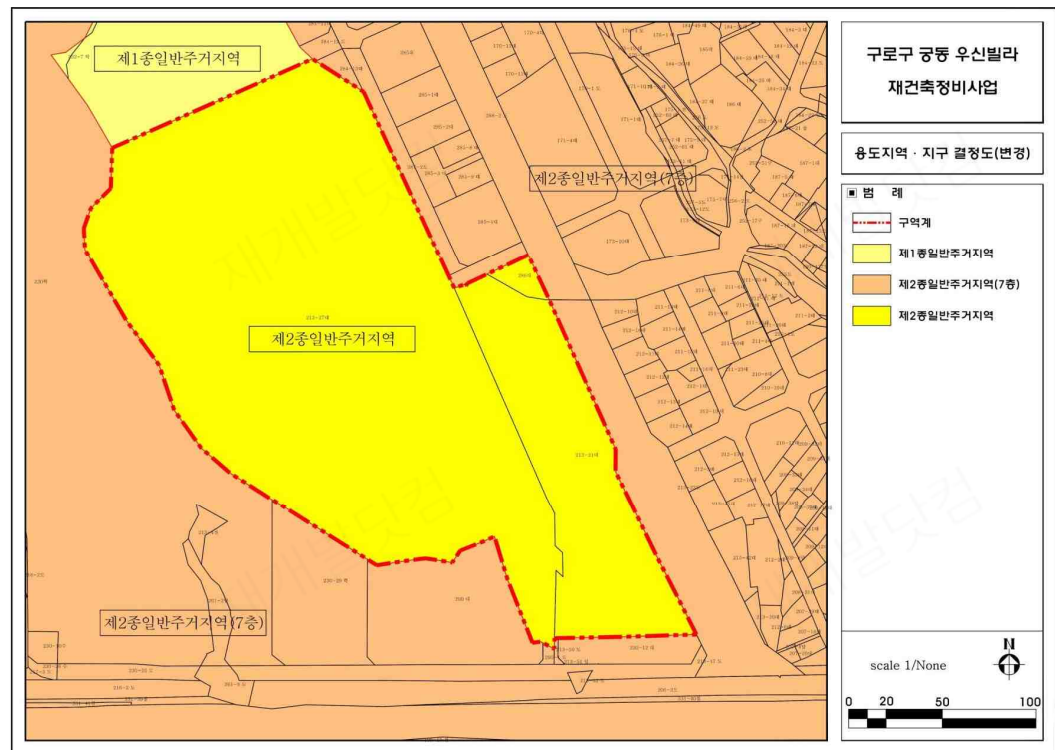
scale 1/None

0 20 50 100

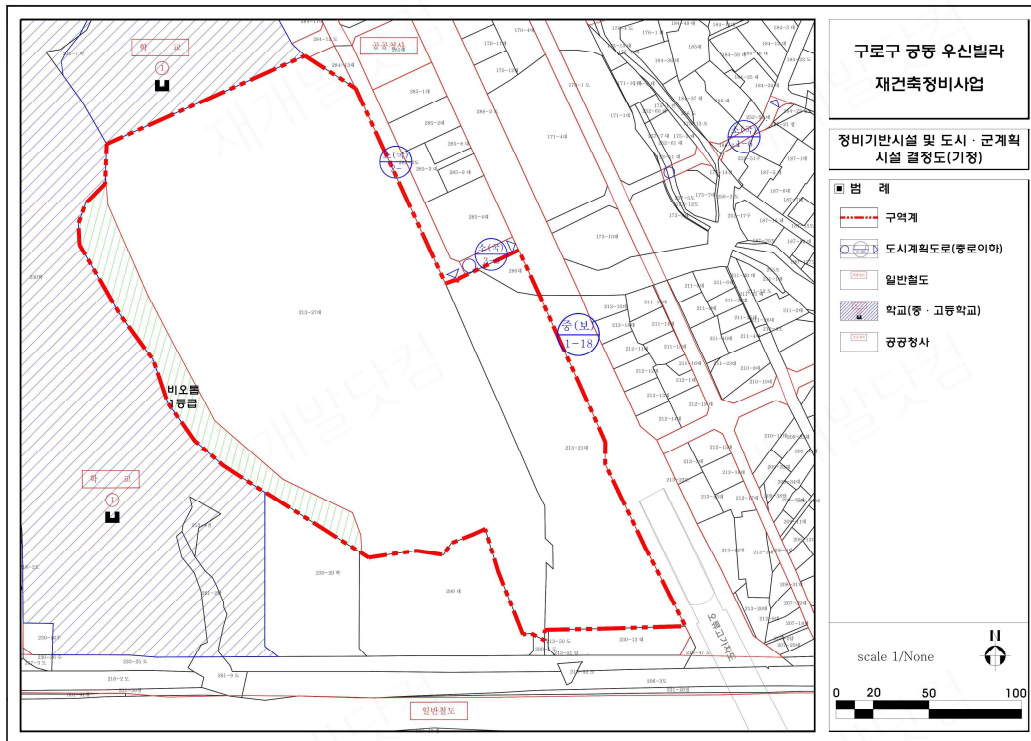
<용도지역·지구 결정도(기정)>



<용도지역·지구 결정도(변경)>



<도시계획시설 결정도(기정)>



<도시계획시설 결정도(변경)>

