

고 시

서울특별시 구로구 고시 제2023-130호

고척제4주택재개발정비구역 정비계획 경미한 변경 고시

서울특별시고시 제2014-87호(2014. 3. 13)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 구로구고시 제2017-114호(2017. 7. 6), 서울특별시고시 제2018-275호(2018. 8. 30.), 서울특별시 구로구고시 제2018-243호(2018. 12. 13.)로 정비계획 경미한 변경 결정된 우리 구 고척동 148번지 일대 「고척제4주택재개발정비구역」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「같은법 시행령」 제13조제4항 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획 경미한 변경 결정 하고 이를 고시합니다.

2023년 7월 24일

구로구청장

1. 정비구역의 지정 (변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 고척제4주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기 정	고척제4주택재개발정비사업	서울특별시 구로구 고척동 148번지 일대	42,207.9	-	42,207.9	-

2. 정비계획의 결정 (변경)

가. 용도지역(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		42,207.9	-	42,207.9	100.0	-
주거 지역	소 계	23,255.2	-	23,255.2	55.1	
	제3종일반주거지역	23,255.2	-	23,255.2	55.1	
공업 지역	소 계	18,952.7	-	18,952.7	44.9	
	준공업지역	18,952.7	-	18,952.7	44.9	

나. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		42,207.9	－	42,207.9	100.0	－
획 지	소 계	33,672.8	－	33,672.8	79.8	
	획지 1 (공동주택 및 부대복리시설)	33,672.8	－	33,672.8	79.8	
정비기반 시설 등	소 계	8,535.1	－	8,535.1	20.2	
	도 로	4,239.8	－	4,239.8	10.0	
	어린이공원	4,295.3	－	4,295.3	10.2	

다. 도시계획시설 설치계획(변경없음)

1) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1류	195	20~25	국지 도로	일반 도로	880 (230)	고척동 157-2	고척동 174-6	—	서울특별시고시 제341호 (1978.7.8)	구역내 폭원확장 (20m→25m)
기정	중로	2류	174	15~20	국지 도로	일반 도로	920 (265)	고척동 82-61	고척동 160-19	—	서울특별시고시 제341호 (1978.7.8)	구역내 폭원확장 (15m→18m)
기정	중로	3류	(1)	12~15	국지 도로	일반 도로	350	고척동 306	고척동 342-1	—	서울특별시고시 제341호 (1978.7.8)	구역내 폭원확장 (8m→12,15m)

※ ()는 구역 내 연장임

2) 공원(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	공원	어린이공원	고척동 172-205번지 일원	4,295.3	—	4,295.3	서울특별시고시 제2014-87호 (2014.3.13)	—

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
부대 복리 시설	주민 공동 시설	경로당(어르신복지센터)	구로구 고척1동 148번지 일대	350 이상	증) 17.3644	367.3644	-
		어린이집(보육시설)		500 이상	증) 28.0615	528.0615	-
		작은도서관		380 이상	증) 69.752	449.7520	지역주민시설개방
		어린이놀이터(옥외시설)		1,280 이상	증) 1.02	1,281.02	부지면적기준
		주민운동시설(옥외시설)		750 이상	증) 0.04	750.04	부지면적기준
		주민운동시설(옥내시설)		1,000 이상	증) 185.896	1,185.896	-
		관리사무소 및 경비실		355 이상	증) 36.4512	391.4512	-

마. 건축물의 정비개량 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비개량에 관한 계획(변경)

구분	구역				가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m²)			명칭	면적 (m²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기 정	변 경	변경 후									
기정	고척제4 주택재개발 정비구역	42,207.9	-	42,207.9	-	-	고척1동 148번지 일대	136	-	-	-	136	-
변경	고척제4 주택재개발 정비구역	42,207.9	-	42,207.9	-	-	고척1동 148번지 일대	134	-	-	-	134	감)2

2) 건축시설계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	고척제4 주택재개발 정비구역	42,207.9	획지1	33,672.8	고척동 148번지일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	270이하	80m이하 25층이하	
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 주택공급계획 : 983세대(분양 835세대, 임대 148세대) ● 건립규모별 세대수							
			구 분		세대수		비 율(%)			
			계		983세대		100.0			
			85㎡ 이하	60㎡이하		673세대		68.4		
				60㎡~85㎡이하		270세대		27.5		
			85㎡초과		40세대		4.1			
			● 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 15.0%							
			구 분		세대수		비 율(%)			
			합 계		148세대		100.0			
			40㎡이하		58세대		39.2			
			40㎡~50㎡이하		90세대		60.8			
			건축물의 건축선에 관한 계획		● 도로 및 대지 경계부분 : 건축한계선 3m이상					

3) 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정(변경)

■기 정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	42,207.9㎡	33,672.8㎡	8,535.1㎡	35.0㎡	3,351.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	- 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지면적 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 8,535.1㎡ - 35.0㎡ - 3,351.4㎡ = 5,148.7㎡(구역면적 대비 12.20%)				
계획(기준) 용적률	- 계획(기준)용적률 = 230% ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 230% 적용				
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 x (1+1.3α) = 230% x (1 + 1.3 x 0.1529) = 275.71% (정비계획 용적률 270% 이하 적용) * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,148.7㎡ / 33,672.8㎡ = 0.1529				

■변 경

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	42,207.9㎡	33,672.8㎡	8,535.1㎡	201.1㎡	2,854.63㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	- 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지면적 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 8,535.1㎡ - 201.1㎡ - 2,854.63㎡ = 5,479.37㎡(구역면적 대비 12.98%)				
계획(기준) 용적률	- 계획(기준)용적률 = 230% ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 85㎡ 이하 국민주택규모를 추가 확보하여 230% 적용				
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 x (1+1.3α) = 230% x (1 + 1.3 x 0.1627) = 278.64% (정비계획 용적률 270% 이하 적용) * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,479.37㎡ / 33,672.8㎡ = 0.1627				

※ 국·공유지 무상양도 협의 결과에 따른 순부담 면적 변경

4) 용적률 증가에 따른 국민주택규모 주택 건설계획(변경)

■기 정

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고
	59.96m ²	83.60m ²	33,672.8m ²	269.9% - 251.7% = 18.2%	-
국 민 주 택 규 모 주 택 건 설 계 획	연면적 = 대지면적 x 증가용적률 = 33,627.8m² x 18.2% = 6,120.26m² 이상 (계획 7,691.20m²)				
	세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,120.26m² / 83.60m² = 73.20세대 이상 (국민주택규모 주택 추가계획 92세대)				

■변 경

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고
	59.99m ²	82.66m ²	33,672.8m ²	269.8% - 254.4% = 15.4%	-
국 민 주 택 규 모 주 택 건 설 계 획	연면적 = 대지면적 x 증가용적률 = 33,627.8m² x 15.4% = 5,178.68m² 이상 (계획 7,604.72m²)				
	세대수 = 연면적 / 공급면적 = 5,178.68m² / 82.66m² = 62.65세대 이상 (국민주택규모 주택 추가계획 92세대)				

바. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업	정비구역지정일로부터 5년 이내 사업시행인가	고척제4주택재개발 정비사업조합	기존 : 422세대 계획 : 983세대 증가 : 561세대	기존세대수는 최초 정비구역 지정(2014.3.13.) 당시 기준임

3. 관련도면 : 생략 (아래 관계도면은 변경사항이 없으므로 열람장소에 비치된 도서 참조)

- 가. 토지이용계획도(변경없음)
- 나. 용도지역 결정도(변경없음)
- 다. 도시계획시설 결정도(변경없음)
- 라. 정비계획 결정도(변경없음)

4. 관련서류 열람장소 : 구로구청 도시개발과(☎02-860-2963)