

■ 도시관리계획(도시계획시설: 문화시설) 결정도
- 도시기반시설 결정도



◆ 서울특별시고시 제2016-362호

산업인아파트 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25)로 고시된 『도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)』에 따라 정비예정구역으로 지정된, 서울특별시 구로구 고척동 57-9일대(산업인아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역으로 지정하고, 같은법 제4조제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 10일
서울특별시 장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경(경미한사항 변경)

구분	자치구	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	구로구	8	고척동	57-9	2.0ha ¹⁾	190%	60%	7	2	공동	녹지 원형보전 및 공원 확보 산업인아파트
변경	구로구	8	고척동	57-9	1.7ha ²⁾	190%	60%	7	2	공동	남측 임야와 동측 공장부지 토지 일부 제척 (57-161,123,131번지-제척 : 3,082.0㎡) (57-134번지-제척 : 86.0㎡)

※ 1) 토지이용계획확인원 확인결과, 정비예정구역 면적오기인 것으로 판단됨 (1.7ha → 2.0ha)

2) 기정 20,220㎡ → 변경 17,052㎡ (감 3,168㎡)

2. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 구로구 고척동 산업인아파트 주택재건축 정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	구로구 고척동 산업인아파트 주택재건축 정비사업	구로구 고척동 57-9 일대	-	증)17,052.0	17,052.0	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		17,052.0	100.0	-
획지		15,047.5	88.2	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설 등	소계	2,004.5	11.8	· 순부담 면적: 1,706.5㎡(10.008%) = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지면적 = 2,004.5㎡ - 298.0㎡ - 0㎡ = 1,706.5㎡
	소공원	851.9	5.0	
	도로	1,152.6	6.8	

2) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
녹지 지역	자연녹지지역	4,929.0	-	4,929.0	28.9	-
	소계	4,929.0	-	4,929.0	28.9	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	12,123.0	-	12,123.0	71.1	-
	소계	12,123.0	-	12,123.0	71.1	-
합계		17,052.0	-	17,052.0	100.0	-

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	55	10	국지 도로	349	고척동 60-14	고척동 57-126	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	55	10	국지 도로	349	고척동 60-14	고척동 57-7	일반 도로	-	-	일부확폭 ²⁾
기정	소로	3	-	6	국지 도로	145	고척동 57-63	고척동 57-63	일반 도로	-	서고시 제3호 (' 69.1.18)	-

※ 1) 도시계획시설(도로) 결정되어 있는 고시문을 기준으로 기·종점 파악 및 기입

2) 기존 도로 현황 폭원(6~8M)을 대상지 구역내로 확폭하여 10M로 결정

나) 공원

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	소공원	고척동 57-65번지 일대	-	증) 851.9	851.9	-	

※ 상기 면적은 추후 측량성과시 변경될 수 있음

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	어린이놀이터	고척동 57-9번지 일대	-	증) 590.0	590.0㎡	주택건설기준등에 관한 규정 및 서울특별시 주택 조례에 의거 주민공동시설 = 387×2.5×1.25 = 1,209.375㎡이상설치 ⇒ 계획 1,286.0㎡
	주민운동시설		-	증) 220.0	220.0㎡	
	경로당		-	증) 156.0	156.0㎡	
	어린이집		-	증) 200.0	200.0㎡	
	작은도서관		-	증) 120.0	120.0㎡	
부대 시설	관리사무소		-	증) 100.0	100.0㎡	-
	경비실		-	증) 20.0	20.0㎡	-
	근린생활시설		-	증) 307.7	307.7㎡	-
-	종합복지관		343.2	-	343.2㎡	• 기존 종합복지관 이설

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	고척동 산업인아파트 주택재건축정비구역	17,052.0	획지	15,047.5	고척동 57-9번지 일대	12	-	-	12	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 (최고) 층수	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	고척동 산업인아파트 주택재건축정비구역		17,052.0	획지	15,047.5	고척동 57-9번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	213 이하	13층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율				○ 건립규모 및 비율						
				구 분		계			비고	
						세대수	비율(%)			
				계		387	100.00			
				50㎡이하		319	82.43			
				50㎡초과 ~ 60㎡이하		40	10.34			
60㎡초과 ~ 85㎡이하		28	7.23							
				- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100%						
건축물의 건축선에 관한계획				○ 건축법 등 관계법규 및 지침에 의함						

■ 개발가능용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	17,052.0㎡	15,047.5㎡	2,004.5㎡	298.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 1,706.5㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지면적) = 2,004.5㎡ - 298.0㎡ = 1,706.5㎡				
개발가능 용적률 산 정	○ 계획(기준)용적률 = 190% ○ 허용용적률 = 190% ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률×1.3α×가중치) = 190% + (190%×1.3×0.1134×0.8301) = 213.25%				
	※ α = 순부담면적 ÷ (구역면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설) = 1,706.5 ÷ (17,052.0 - 2,004.5) = 0.1134 ※ 가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 ÷ 획지 가중평균 용적률 = [(906.9×50%)+(1,097.6×190%)] ÷ 2,004.5 ÷ [(4,022.1×50%)+(11,025.4×190%)] ÷ 15,047.5 = 0.8301 ○ 정비계획용적률 = 213%이하 적용				

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도		
환경보전	자연환경	- 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중 호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자1)	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 후 4년 이내	고척동 산업인아파트 주택재건축정비사업조합	증) 45세대 - 현황 : 342세대 - 계획 : 387세대	-

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

9) 2016년 제14차(2016.08.17.) 서울시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

〈금회 상정안으로 수정가결〉

※ 조치사항 : 구로구 공고 제2016-1125호(2016. 9. 8) 재공람 참조

3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

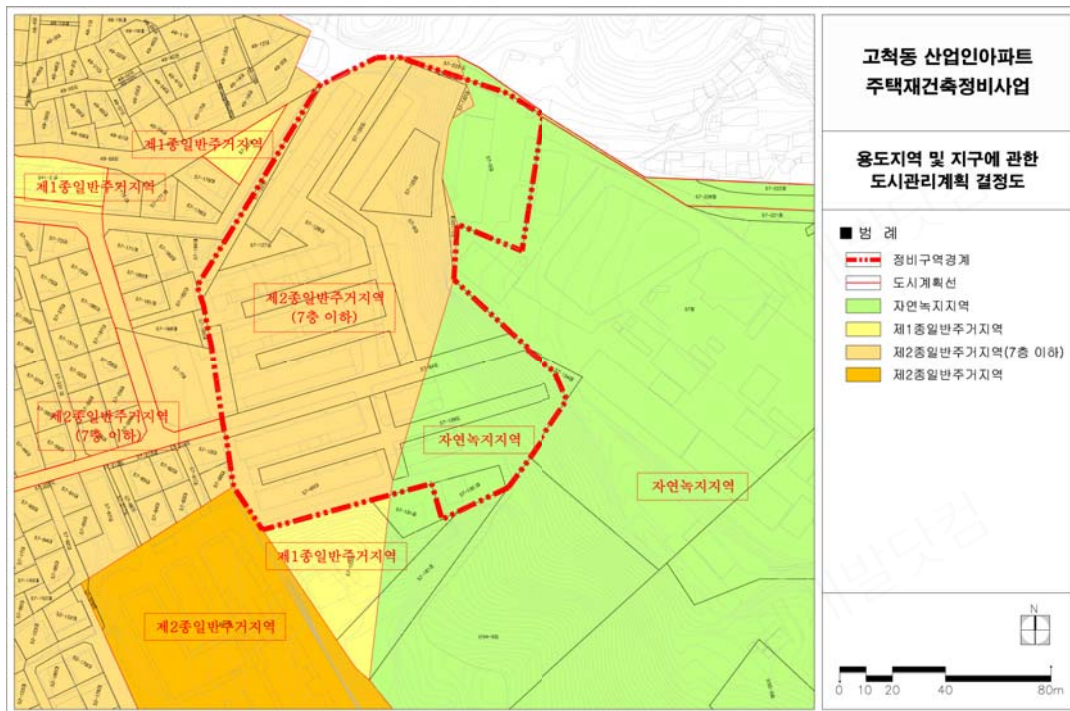
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137) 및 구로구 주택과(☎02-860-2940)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

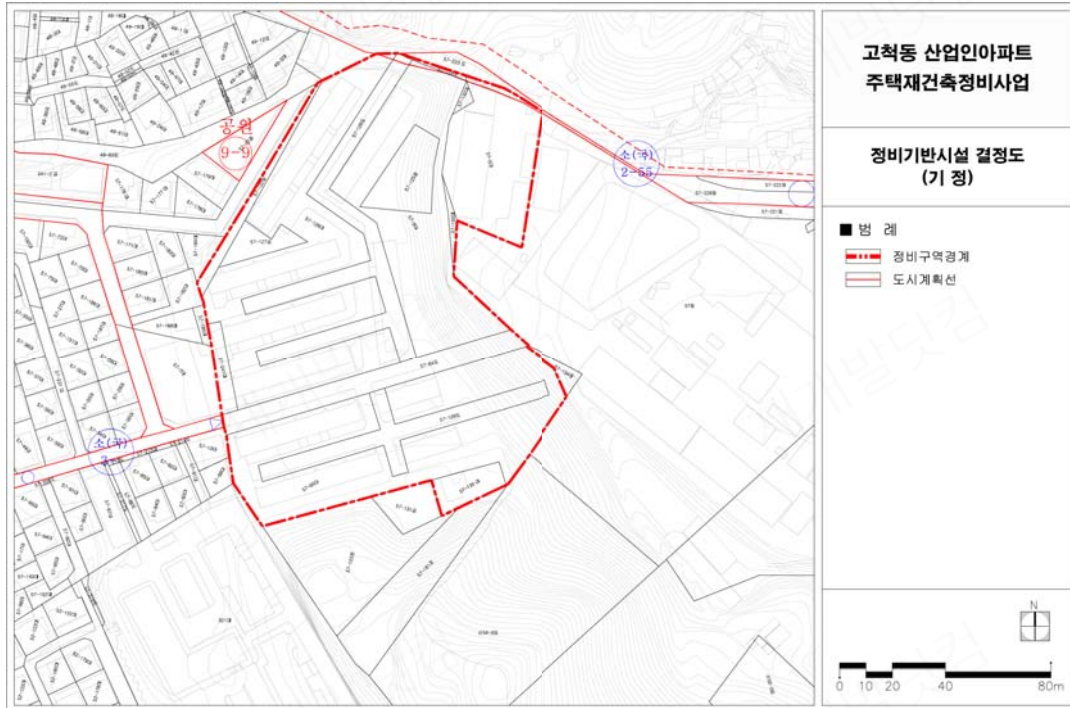
[정비구역 결정도]



[용도지역 결정도(변경없음)]



[정비기반시설 결정도(기정)]



[정비기반시설 결정도(변경)]

