

서울특별시 구로구고시 제2020 - 232호

구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경(경미한 변경) 고시

서울특별시고시 제2016-87호(2016.3.31.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-114호(2016.4.14.)로 변경(정정) 고시된 「구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 19일

서울특별시 구로구청장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) (변경없음)

구분	구명	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	구로구	12	구로동	440	3.3	190%	60%	12	2	공동	- 보광아파트 - 북측 폭15m도로 확보 - 통학로 확보(구로초교)

2. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축 정비사업 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정비사업의 명칭	위치	면적			비 고
			기정	증감	변경	
기 정	구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축 정비사업	구로구 구로동 440번지 일대	32,953	-	32,953	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,953.0	-	32,953.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,391.0	-	6,391.0	19.4	-
	도 로	4,565.0	-	4,565.0	13.9	-
	공 원	1,651.0	-	1,651.0	5.0	-
	공공공지	175.0	-	175.0	0.5	-
획 지	소 계	26,562.0	-	26,562.0	80.6	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	26,562.0	-	26,562.0	80.6	

2) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,953.0	-	32,953.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	437.0	-	437.0	1.3	-
	제2종일반주거지역	31,875.0	-	31,875.0	96.8	-
	제3종일반주거지역	641.0	-	641.0	1.9	-

3) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15~19 (15)	집산 도로	208	구로동 442-9	구로동 448-28	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (‘69.01.18.)	* 정비구역외 미집행구간 실효고시 (구로구고시 제2020-130호 (2020.07.02.))
기정	소로	1	1	10	국지 도로	67	구로동 448-28	구로동 448-33	일반 도로	-	서울시고시 제67호 (‘88.01.30.)	
기정	소로	2	1	6~9 (6~8)	국지 도로	378 (238)	구로동 420-58	구로동 431-3	일반 도로	-	서울시고시 제740호 (‘86.12.31.)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	133	구로동 448-118	구로동 424-13	일반 도로	-	서울특별시고시 제2016-87호 (2016.03.31.)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	27	구로동 65	구로동 440	일반 도로	-	서울특별시고시 제2016-87호 (2016.03.31.)	-

※ ()는 구역내 연장임.

나) 공원

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	공 원	어린이공원	구로동 440번지일대	1,651.0	-	1,651.0	서울특별시고시 제2016-87호 (2016.03.31.)	-

다) 공공공지

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	공공공지	구로동 435-1번지일대	175.0	-	175.0	서울특별시고시 제2016-87호 (2016.03.31.)	-

4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	위 치	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	구로동 440번지 일대	계	2,677.0	증) 313.0	2,990.0	주택건설기준등에 관한 규정 및 서울특별시 주택 조례에 의거 주민공동시설 = 666×2.5×1.25 = 2,081.25㎡ 이상 설치
		경로당	260.0	증) 290.0	550.0	
		어린이집	600.0	감) 240.0	360.0	
		작은도서관	170.0	증) 130.0	300.0	
		어린이놀이터	839.0	증) 61.0	900.0	
		주민운동시설	408.0	증) 192.0	600.0	
		주민공동시설	330.0	감) 330.0	-	
		관리사무소	70.0	증) 210.0	280.0	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존건축물의 정비 개량계획 (변경없음)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	구로동 440번지일대 (보광아파트) 주택재건축 정비구역	32,953.0	획지	26,562.0	구로동 440번지 일대	50	-	-	50	-	

나) 건축시설계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	구로동 440번지일대 (보광아파트)	32,953.0	획지	26,562.0	구로동 440번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	232.9% 이하	57.2m 이하 (20층 이하)	-
변경	주택재건축 정비구역							243.6% 이하		-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○건립규모 및 비율							
			■기 정							
			구 분				세대수	비율(%)	비 고	
			합 계				622	100.0	-	
			60㎡ 이하				234	37.6	-	
			60 ~ 85㎡ 이하				388	62.4	-	
			85㎡ 초과				-	-	-	
			- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 60% 이상							
			■변 경							
			구 분				세대수	비율(%)	비 고	
합 계				666	100.0	-				
60㎡ 이하				289	43.4	-				
60 ~ 85㎡ 이하				377	56.6	-				
85㎡ 초과				-	-	-				
건축물의 건축선에 관한 계획			- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 60% 이상							
			• 도로 및 인접대지경계선 : 3m ~ 6m • 공원변 : 3m							

■ 개발가능용적률 산정 (변경없음)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지면적	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적
	32,953.0㎡	26,562.0㎡	6,391.0㎡	621.0㎡	-
공공시설부지제공 면적(순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 $= 6,391.0\text{㎡} - 621.0\text{㎡} - 0.0\text{㎡} = 5,770.0\text{㎡} \text{ (구역면적 대비 17.51\%)}$				
개발가능용적률 산정	• 계획(기준)용적률 = 190% • 허용용적률 = 190% • 개발가능용적률 = 허용용적률$\times(1+1.3\alpha)$ $= 190\% \times (190\% \times 1.3 \times 0.2172)$ $= 243.64\%$ $\ast \alpha = \text{공공시설로 제공한 면적(순부담)} / \text{공공시설부지로 제공 후 대지면적}$ $= 5,770.0\text{㎡} / 26,562.0\text{㎡} = 0.2172$ • 정비계획 용적률 = 243.6% 이하				

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도 - 주 보행녹도와 연계되는 조경, 가로시설물 조성, 가로경관 쾌적성 향상 도모	-
환경보전	- 절성토를 최소화, 계획단계의 철저한 관리 및 운영으로 토량 외부 유출 최소화 - 공사 시 세륜, 세차, 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 - 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 - 단지 내 친환경재생에너지 사용 적극권장	-
재난방지	- 사면 발생시 안정화대책마련 및 녹화공법 시공 - 단지 내 가능한 투수성 포장재 사용으로 투수율 제고 - 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용 - 단지 내 방법을 위한 보안등을 설치하고 충분한 조도 확보	-

7) 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				현황	계획	증	
기 정	관리처분에 의한 방법	구역지정 후 4년 이내	구로동440번지일대 (보광아파트) 주택재건축정비사업조합	386	622	236	-
변 경		구역지정 후 7년 (2023.03.30.) 이내		386	666	280	-

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

9) 2015년 제17차(2015.11.18.) 서울시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

<금회 상정안으로 수정가결>

○ 대상지 서측 거주자 우선주차면을 추가 확보 계획(7면)한 도로(구로중앙로27나길)는 폭원 등을 확인하여 조치 할 것.

※ 조치사항 : 구로구 주택과 - 5946호(2016.2.26.) 공문 참조

3. 관련도면 : 붙임 참조

가. 정비구역 결정도 (변경없음)

나. 용도지역·지구 결정도 (변경없음)

다. 도시계획시설 결정도 (변경없음)

라. 정비계획 결정(기정, 변경)도

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 열람장소

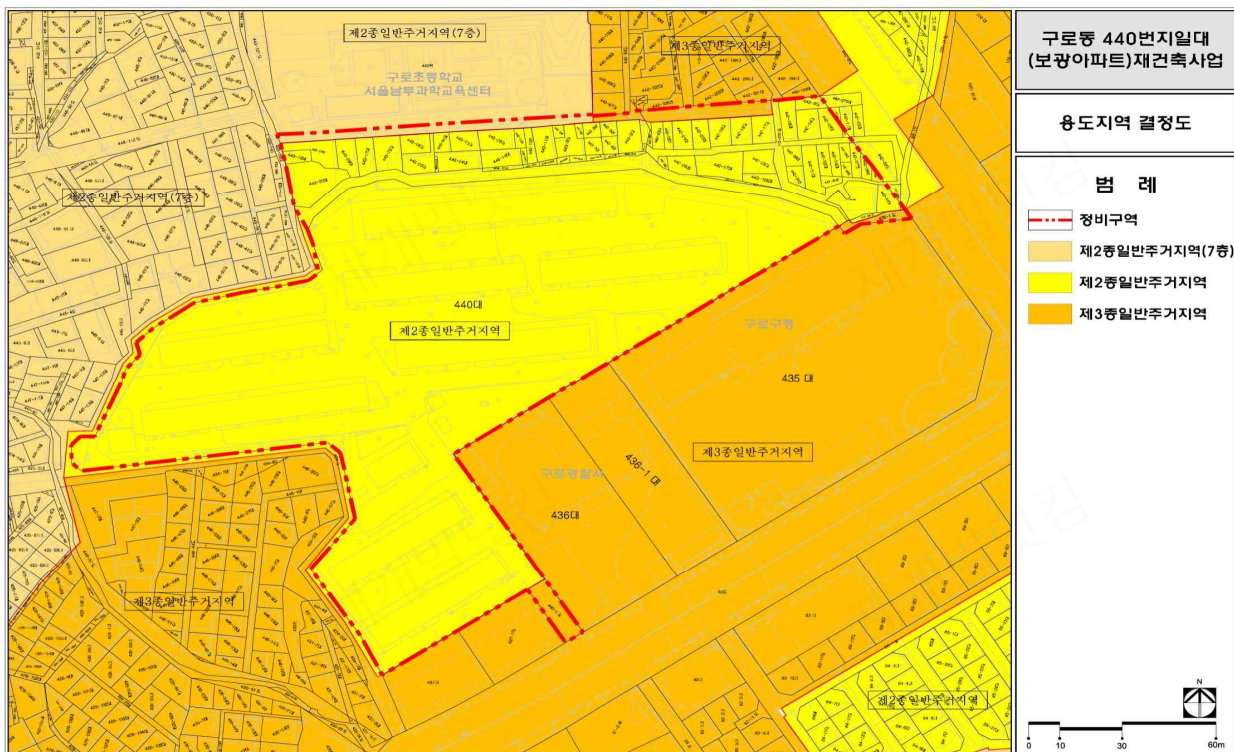
시민의 열람편의를 위하여 구로구 주택과(☎02-860-2940)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

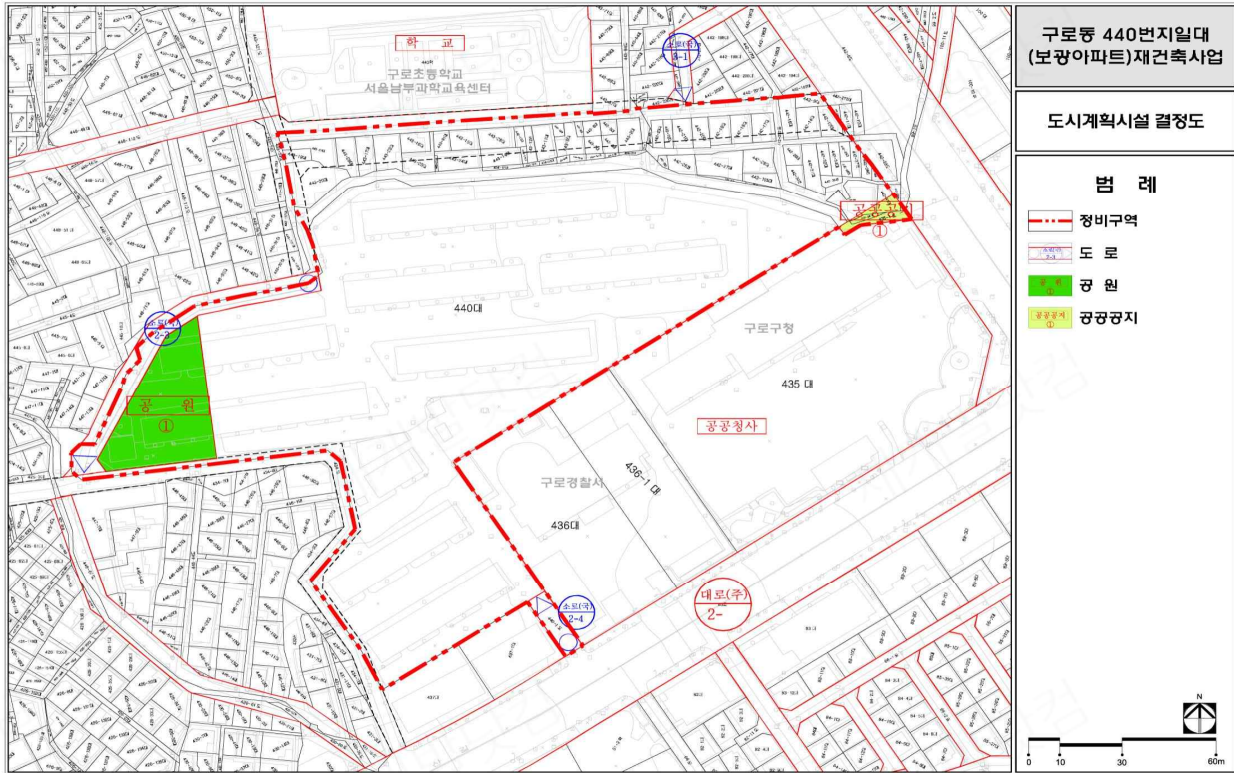
[정비구역 결정도 (변경없음)]



[용도지역 결정도 (변경없음)]



[도시계획시설 결정도 (변경없음)]



[정비계획 결정(기정)도]



[정비계획 결정(변경)도]

