

◆ 서울특별시고시 제2025-205호

가리봉1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 가리봉동 115번지 일대 (이하 ‘가리봉 1구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 17일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	가리봉1구역 주택정비형 재개발사업	구로구 가리봉동 115번지 일원	-	증) 83,949.57	83,949.57	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		83,949.57	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	14,140.61	16.84	-
	도 로	5,045.85	6.01	-
	공 원	5,805.63	6.92	체육시설과 중복지정(지상)
	녹 지	1,527.48	1.82	-
	사회복지시설	1,761.65	2.10	존치
	노유자시설	-	-	건축물 기부채납
획 지	소 계	69,808.96	83.16	-
	획지 1	42,543.06	50.68	-
	획지 2	27,265.90	32.48	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	-	83,949.57	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	74,504.97	감) 60,691.66	13,813.31	16.45	
	제2종일반주거지역	9,444.60	감) 9,117.30	327.30	0.39	
	제3종일반주거지역	-	증) 35,152.40	35,152.40	41.87	
	준주거지역	-	증) 34,656.56	34,656.56	41.28	

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위치	지정내용		면적 (㎡)	지정사유
		기정	변경		
획지 1	가리봉동 107-19번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	7,886.50	낙후된 주거환경 향상을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 상향
획지 2	가리봉동 132-53번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	27,265.90	
획지 1	가리봉동 105-3번지 일대	제2종일반 (7층이하)	준주거	25,539.26	
획지 1	가리봉동 98-2	제2종일반	준주거	9,117.30	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식:(총수입-총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 104.22% → (18,255억 - 12,241억) ÷ 5,770억 × 100 ≒ 104.22% - 총수입 추정 : 18,255억 - 총지출 추정 : 12,241억 - 종전자산총액 추정 : 5,770억																		
개별 종전자산 추정액	☐ 일반부동산 (단독주택, 주상용부동산, 상업용부동산 등) : 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용한 “약식 감정평가방식” 으 로 개략적으로 추정 - 토지가액 = 표준지공시지가(2024년) × 품등비교 및 시세보정 × 면적 - 건물가액 = 건물재조달원가 × 잔존가치를 × 면적 ☐ 집합건물(다세대주택, 연립주택, 구분소유상가 등) : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권(토지)을 일괄하여 약식 거래사례비교법으로 개략적인 가액을 추정 - 집합건물가액 = 거래사례단가 × 품등비교 × 면적																		
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr><tr><td>전용39㎡형 (공급면적:54.95㎡)</td><td>494,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (104.22%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr><tr><td>전59㎡형 (공급면적:80.94㎡)</td><td>727,650</td></tr><tr><td>전용84㎡형 (공급면적:113.45㎡)</td><td>928,021</td></tr><tr><td>전용100㎡형 (공급면적:134.95㎡)</td><td>1,103,891</td></tr><tr><td>전용120㎡형 (공급면적:160.95㎡)</td><td>1,250,581</td></tr><tr><td>전용134㎡형 (공급면적:179.95㎡)</td><td>1,324,432</td></tr></table> ※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함.	권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형 (공급면적:54.95㎡)	494,000	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (104.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전59㎡형 (공급면적:80.94㎡)	727,650	전용84㎡형 (공급면적:113.45㎡)	928,021	전용100㎡형 (공급면적:134.95㎡)	1,103,891	전용120㎡형 (공급면적:160.95㎡)	1,250,581	전용134㎡형 (공급면적:179.95㎡)	1,324,432
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)																
전용39㎡형 (공급면적:54.95㎡)	494,000	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (104.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)																
전59㎡형 (공급면적:80.94㎡)	727,650																		
전용84㎡형 (공급면적:113.45㎡)	928,021																		
전용100㎡형 (공급면적:134.95㎡)	1,103,891																		
전용120㎡형 (공급면적:160.95㎡)	1,250,581																		
전용134㎡형 (공급면적:179.95㎡)	1,324,432																		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	144	15	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로		'77.05.03 (서고 133)	
변경	중로	1	1	15~20	보조간선	850 (760)	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로		'77.05.03 (서고 133)	
기정	소로	2	12	8	국지	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	중로	3	1	12	국지	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
기정	소로	2	5	8~9	국지	377	가리봉동 115-12	가리봉동 122-29	일반도로		'88.04.01 (서고 226)	
변경	소로	2	5	7	국지	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로		'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	-	8	국지	355	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로		'68.01.23 (서고 26)	
변경	소로	2	6	8~10	국지	355 (142)	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로		'68.01.23 (서고 26)	
신설	소로	2	7	8	국지	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로			
기정	소로	3	-	6	국지	277	가리봉동 107-55	가리봉동 122-30	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	소로	2	8	8	국지	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
기정	소로	3	-	6	국지	450	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	소로	2	9	6~8	국지	450 (145)	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	

※ ()구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-144	중로 1-1	도로 폭원변경 - B = 15m → 15~20m	구로남초등학교와 남구로역을 연결하고, 안전한 보행 및 자동차 교통의 원활한 순환을 위해 폭원 확장
소로 2-12	중로 3-1	도로 폭원변경 - B = 8m → 12m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 폭원 확장
소로 2-5	소로 2-5	도로 폭원변경 - B = 8~9m → 7m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 선형 변경 및 일부구간 입체적 시설 결정
소로 2-	소로 2-6	도로 폭원변경 - B = 8m → 8~10m	지역 교통체계 개선을 위해 양방체계로 전환 및 폭원 확장
-	소로 2-7	도로 신설 - L = 75m - B = 8m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 신설
소로 3-	소로 2-8	도로 폭원변경 - B = 6m → 8m	사업시행에 따른 진출입 체계를 고려하여 폭원 확장 및 노선 변경
소로 3-	소로 2-9	도로 폭원변경 - B = 6m → 6~8m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 폭원 확장

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구 분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	비고
변경	도로	가리봉동 132-98	길이		증) 80m	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭		증) 7m	7m	

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-5	소로 2-5	우마2길 일부 구간에 대하여 도시계획시설 입체적 결정	일부 부분에 대하여 입체적 결정을 통한 합리적 토지이용도모

나. 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신 설	①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	-	증) 1,527.48	1,527.48	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
①	녹 지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	녹지 신설 - 면적 : 1,527.48㎡	정비사업 시행에 따른 경관녹지 신설

다. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신 설	①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	-	증) 5,805.63	5,805.63	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	문화공원 신설 - 면적 : 5,805.63㎡	정비사업 시행에 따른 문화공원 신설 (체육시설 중복결정)

라. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변 경	①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,760.8	증) 0.85	1,761.65	구로구 고시 제2016-86호	가리봉동 주민센터

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	사회복지시설 면적 변경 - 면적 : 1,761.51㎡	토지이용의 효율을 위해 비정형 부지 정형화 및 대체 조성

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신 설	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	-	증) 950	950	-	공원과 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변 경 내 용	변 경 사 유
-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	체육시설 신설 - 연면적 : 950㎡	정비사업 시행에 따른 체육시설 신설

■ 체육시설 예시



바. 건축물 기부채납에 관한 사항

용도		연면적(㎡)	대지지분(㎡)	토지환산면적(㎡)	비고
노유자시설	어린이집	400	114.64	129.99	「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 - ㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
	경로당	200	57.32	65.00	
체육시설		950	-	308.71	「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 - ㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
임대주택		7,522.44	2,403.46	1,914.78	「주택법」 분양가 상한제 기본형 건축비 - ㎡당 지상 공사비 : 2,173천원(부가세 포함) - ㎡당 지하 공사비 : 1,009천원(부가세 포함)

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	
주민공동시설	소계	-	-	6,152.50	8,420.00
	경로당	획지	1,000세대 이상	271.10	500.00
	어린이집	획지	1,000세대 이상		300.00
	어린이놀이터	(외부)	1,000세대 이상		1,700
	작은도서관	획지	1,000세대 이상	100㎡내외	520.00
	주민지원커뮤니티	획지	-		1,900.00
	개방형 커뮤니티	획지	-		1,200.00
	에듀케어 커뮤니티	획지	-		1,000.00
	주민운동시설	(외부)	-		700.00
노유자시설(어린이집, 경로당)		획지	(구로구 기부채납)	-	600.00
근린생활시설		B1~5F	-	-	26,980.00
부대시설	소계	-	-		600.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	100	350.00
	경비실	획지	-		250.00

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	가리봉동 115번지 일대 주택정비형 재개발구역	83,949.57	가리봉동 115번지 일대	433	1	-	432	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적율(%)		최고 층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정법적 상한		
신설	가리봉 1구역 주택 재개발 정비구역	83,949.57	합계	69,808.96	가리봉동 115번지	공동주택 부대시설 복리시설	가중평균	50	268.22	349.64	163.9m 이하 (49층이하)	
			획지 1	42,543.06			3종 및 준주거	50	272.59	381.46		
			획지 2	27,265.90			3종	50	261.40	300.00		
주택의 규모 및 규모별 건설비용	•주택공급계획 : 2,259세대											
	구분		세대수		구분	건립규모	임대주택					
			세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상			
	계		2,259	100.00			초과용적률 전 세대수	1,666	252	99	153	
	60㎡이하		1,056	46.75			구성비 (%)	100.00	15.13	5.94	9.18	
	60~85㎡이하		851	37.67			임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.29	60.71	
	85㎡초과		352	15.58								
	•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 84.42%											
	•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶ 계획 세대수의 15.13%											
	•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶ 계획 39.29%, 5.94%											
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(593세대) 제외												
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.08%												
		정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)						
		268.22%	349.64%	81.42%	40.71%	28,462.55㎡ (28,419.23㎡)						
심의완화 사항												
•허용용적률 20%												
•준주거지역 내 비주거비율 완화												
•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화												
•임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화												
건축물의 건축선 등에 관한 계획												
•공공보행통로 폭 8m 이상												
•구로동로~우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상												
•공공보행통로로부터 3m 이상												
•그 외 대지경계선으로부터 3m 이상												
기타사항												

나. 용적률 계획

1) 개발 가능 용적률 산정

구분	산정 내용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등		신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적
			토지 (건축물 대지지분 포함)	건축물 환산면적		
	83,949.57	69,808.96 (획지 1-1 : 7,886.50 획지 1-2 : 34,656.56 획지 2 : 27,265.90)	14,854.38	2,418.48	1,666.86	5,144.12
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 : 12.46% • 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 14,854.38㎡ + 2,418.48 - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,461.88㎡					
	건축물 설치 환산부지 면적 산출근거					
	어린이집	환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡)×시설 연면적(㎡) ÷ 1.1(부가세) ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 × 400 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 129.99㎡				
		표준건축비	2,319,000/㎡	수도권정비계획법 표준건축비		
		시설연면적	400㎡	-		
		부지가액	6,487,709원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
	경로당	환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡)×시설 연면적(㎡) ÷ 1.1(부가세) ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 × 200 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 65.00㎡				
		표준건축비	2,319,000/㎡	수도권정비계획법 표준건축비		
		시설연면적	200㎡	-		
		부지가액	6,487,709원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
	체육시설	환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡)×시설 연면적(㎡) ÷ 1.1(부가세) ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 × 950 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 308.71㎡				
		표준건축비	2,319,000/㎡	수도권정비계획법 표준건축비		
		시설연면적	950㎡	-		
		부지가액	6,487,709원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
	임대주택	환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡)×시설 연면적(㎡) ÷ 1.1(부가세) ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,173,000 × 5,218.70 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 1,589.06㎡ = 1,009,000 × 2,303.74 ÷ 1.1 ÷ 6,487,709 = 325.72㎡				
		표준건축비	2,173,000/㎡(지상) 1,009,000/㎡(지하)	분양가 상한제 기본형 건축비		
		시설연면적	5,218.70㎡(지상) 2,303.74㎡(지하)	-		
		부지가액	6,487,709원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
기준 용적률	• 210% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용					
	허용 용적률	241.40%				

구분	산정내용
	- 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%) × 사업성 보정계수 $= 210\% + 20\% \times 1.57 = 241.40\%$
획지1 상한 용적률	• 획지 1-1(3종) 기준 : 210%, 허용 : 230%, 최종 허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 가중 × (0.7 × α건축물)} $= 241.40\% + \{210\% \times (1.3 \times 1 \times 0.1008) + 210\% \times (0.7 \times 0.0253)\}$ $= 272.64\% \approx 261.40\%$ • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 $= 777.75 \div 7,714.54 = 0.1008$ • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 $= 194.99 \div 7,714.54 = 0.0253$
획지1 상한 용적률	• 획지 1-2(준주거) 기준 : 210%, 허용 : 230%, 최종 허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 가중 × (1.0 × α건축물)} $= 241.40\% + \{210\% \times (1.3 \times 1 \times 0.0779) + 210\% \times (1.0 \times 0.0594)\}$ $= 275.13\%$ • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 $= 2,512.27 \div 32,253.10 = 0.0779$ • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 $= 1,914.78 \div 32,253.10 = 0.0594$ ※ α 건축물은 기부채납 임대주택으로 계수 1.0 적용
가중평균 용적률	• 가중평균 용적률 : 272.59% $= (7,886.50 \times 261.40\%) + (34,656.56 \times 275.13\%) \div 42,543.06$ $= 272.59\%$
획지2 상한 용적률	• 획지 2(3종) 기준 : 210%, 허용 : 230%, 최종 허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 가중 × (0.7 × α건축물)} $= 241.40\% + \{210\% \times (1.3 \times 1 \times 0.1759) + 210\% \times (0.7 \times 0.0113)\}$ $= 291.08\% \approx 261.40\%$ • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 $= 4,795.12 \div 27,265.90 = 0.1008$ • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 $= 308.71 \div 27,265.90 = 0.0113$
가중평균 용적률	• 가중평균 용적률 : 268.22% $= (7,886.50 \times 261.40\%) + (34,656.56 \times 275.13\%) + (27,265.90 \times 261.40\%) \div 69,808.96$ $= 268.22\%$
법적상한 용적률	• 상한용적률 268.22% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 81.42% $= 349.64\%$ • ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설

2) 가중치 산출근거

구분	현행 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용 용적률(B)	A × B	토지 가중치
계	-	-	14,854.38	6,810.98	8,043.40	-	16,891.14	-
획지 1-1	소계	-	1,715.32	937.57	777.75	210%	1,633.28	1.0000
	도로	제2종(7층)	1,543.36	937.57	605.79	210%	1,272.16	
	건축물 기부채납 대지지분	-	171.96	-	171.96	210%	361.12	
획지 1-2	소계	-	5,670.96	3,200.43	2,470.53	210%	5,231.81	1.0000
	도로·녹지	제2종(7층) 제2종일반	3,267.50	3,200.43	67.07	210%	140.85	
	건축물 기부채납 대지지분	-	2,403.46	-	2,403.46	210%	5,047.27	
획지 2	소계	-	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	9,110.73	1.0000
	도로·공원	제2종(7층)	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	9,110.73	

3) 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 54.95(39㎡ 공급) × 128세대 ÷ 69,808.96 = 10.08%	최대 10%
	50~60㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 80.94(59㎡ 공급) × 87세대 ÷ 69,808.96 = 10.08%	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구분	인센티브(용적률)	
공공보행통로	- 주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ $\alpha = 1$ 이하 - 적용 : $190 \times 2,277.4 / 69,808.96 \times 1 = 6.198\%$	6%
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%	4%
층간소음 해소	바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상	5%
방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설규모

계획기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상 - 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,666세대 {총 세대수 2,259세대 - 593세대(법적상한 증가분 제외)} - 재개발임대주택 건설계획 : 252세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 이상: $1,666 \times 15\% = 249.9$세대 $\therefore 249.9 \text{세대} \leq 252 \text{세대}$ - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 : 99세대(계획) - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상: $252 \times 30\% = 75.6$세대 - 전체 세대수 5% 이상: $1,666 \times 5\% = 83.3$세대 $\therefore 99 \text{세대} \geq 75.6 \text{세대 또는 } 83.3 \text{세대}$		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	252세대	15.13%	100.00%
전용 39㎡	99세대	5.94%	39.29%
전용 59㎡	153세대	9.18%	60.71%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 국민주택규모 임대주택 건설규모

구분		계획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		69,808.96㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		349.64%			
정비계획 용적률		268.22%			
확보 의무면적	용적률 증가분	$349.64\% - 268.22\% = 81.42\%$			
	증가된 용적률의 50%	$81.42\% \times 50\% = 40.71\%$			
	의무 연면적	$40.71\% \times 69,808.96\text{㎡} = 28,419.23\text{㎡}$ 이상			
국민주택규모 임대주택 면적		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		39㎡	54.95㎡	11	604.45
		59㎡	80.94㎡	190	15,378.60
		84㎡	113.45㎡	110	12,479.50
		계		311	28,462.55
		$\rightarrow 28,462.55\text{㎡} \geq 28,419.23\text{㎡}$			

※ 공공주택 및 소형··세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획 내용		비고
환경 보전	자연환경	- 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 - 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경 영향	대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	해당사항 없음	
	화재	건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	- 비오톱유형평가: 5등급 - 개별비오톱평가: 평가제외	녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	주변에 공원 및 녹지 미조성	사업대상지 내부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	- 현존식생: 시가지지역 - 생태자연도: 3등급	- 저소음·저진동 장비 투입 - 아간공사 지양	
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	×	해당 사항 없음	-	
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	- 토지지목: 대지,도로 등 - 용도지역: 제2종,제2종(7층이하)일반주거지역	신속통합기획에 어울리는 정비계획 수립	
2.2 토 양	토양오염 최소화	○	토양오염 우려기준 만족	폐유보관시설 설치	
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 지형변화 일부 발생 - 지하굴착	사업대상지 지형 여건에 맞추는 대지조성계획 수립	
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	- 생태면적률 기준: 30% - 빗물분담량 5.5mm/hr	- 생태면적률 30%이상 수립 - 필요대책량 361.5m³/hr	
3.2 수 질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 우수유출량: 0.985m³/sec - 오수발생량: 1,448.340m³/일	- 침사지 및 가배수로 설치 - 서남물재생센터로 오수 연계처리	
4.1 바 람	바람길 확보	○	주풍량: 서(W)풍	바람길을 고려한 건축계획	
4.2 열	열환경 영향 최소화	○	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 온도가 높은 지역	- 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선 - 옥상녹화, 쿨루프로 인한 건물 표면온도 상승 억제	
4.3 대기질·미세먼지· 온실가스	대기오염 최소화	○	- 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 - 난방·취사 연료사용과 이용차량에 의한 배기가스 (온실가스 포함) 발생	- 세륜·세차시설 설치 - 방진망 설치 및 살수 실시 - 대상지 내 청정연료 사용, 녹지 조성 및 환경정화 수목 식재	
4.4 악 취	악취공해 해결	×	해당 사항 없음	-	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생	• 재활용 및 위탁처리 • 구로구 폐기물 처리계획에 따라 처리	
5.2 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 에너지 사용 예상	• 절전형 LED 등 도입 계획	
5.3 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생	• 가설방음판넬 설치 • 야간 공사 지양 및 장비 분산 투입	
5.4 경 관	주변 경관과의 조화	○	• 사업대상지는 G-Valley단지로 둘러싸여 있음	• 변화하는 가리봉의 미래경관과 열린 단지 계획	
5.5 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주변에 근린공원 등 휴식 및 여가공간 부족	• 공원 및 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 이용	
5.6 일 조	일조 침해 최소화	○	• 건축물 신축에 따른 일조장해 예상	• 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 장애 최소화	
5.7 보행친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 보행로 열악 • 사업대상지 진·출입 도로연결 문제	• 주변 지역과 연계하는 보행 친화형 공간 계획 - 공공보행통로(8m 이상)	
5.8 전파장해	전파장해 영향 저감	×	해당 사항 없음	-	
6.1 인 구	인구 고려한 계획 수립	×	해당 사항 없음	-	
6.2 주 거	주거 고려한 계획 수립	×	해당 사항 없음	-	
6.3 산 업	산업 고려한 계획 수립	×	해당 사항 없음	-	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신규	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	가리봉1구역 주택재개발정비사업 조합(가정)	890세대 (현황 : 1,369세대, 계획 : 2,259세대)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	계획 내용	비고
구로남초등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음. - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획하겠음 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음 - 사업시행 시 기존 통학로를 대체할 수 있는 공공보행통로를 계획하여, 학생들의 안전한 통학로를 확보하겠음	200m이 내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	
착공 ~ 공사 완료	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	
범죄예방시설	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 무인택배함 동당 1개소 설치 - 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	가리봉1구역 주택재개발 지구단위계획구역	구로구 가리봉동 115번지 일원	-	증) 83,949.57	83,949.57	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	-	83,949.57	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	74,504.97	감) 60,691.66	13,813.31	16.45	
	제2종일반주거지역	9,444.60	감) 9,117.30	327.30	0.39	
	제3종일반주거지역	-	증) 35,152.40	35,152.40	41.87	
	준주거지역	-	증) 34,656.56	34,656.56	41.28	

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위치	지정내용		면적 (㎡)	지정사유
		기정	변경		
획지 1	가리봉동 107-19번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	7,886.50	낙후된 주거환경 향상을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 상향
획지 2	가리봉동 132-53번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	27,265.90	
획지 1	가리봉동 105-3번지 일대	제2종일반 (7층이하)	준주거	25,539.26	
획지 1	가리봉동 98-2	제2종일반	준주거	9,117.30	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	144	15	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로		'77.05.03 (서고 133)	
변경	중로	1	1	15~20	보조간선	850 (760)	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로		'77.05.03 (서고 133)	
기정	소로	2	12	8	국지	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	중로	3	1	12	국지	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
기정	소로	2	5	8~9	국지	377	가리봉동 115-12	가리봉동 122-29	일반도로		'88.04.01 (서고 226)	
변경	소로	2	5	7	국지	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로		'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	-	8	국지	355	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로		'68.01.23 (서고 26)	
변경	소로	2	6	8~10	국지	355 (142)	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로		'68.01.23 (서고 26)	
신설	소로	2	7	8	국지	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로			
기정	소로	3	-	6	국지	277	가리봉동 107-55	가리봉동 122-30	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	소로	2	8	8	국지	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
기정	소로	3	-	6	국지	450	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	소로	2	9	6~8	국지	450 (145)	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	

※ ()구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-144	중로 1-1	도로 폭원변경 - B = 15m → 15~20m	구로남초등학교와 남구로역을 연결하고, 안전한 보행 및 자동차 교통의 원활한 순환을 위해 폭원 확장
소로 2-12	중로 3-1	도로 폭원변경 - B = 8m → 12m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 폭원 확장
소로 2-5	소로 2-5	도로 폭원변경 - B = 8~9m → 7m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 선형 변경 및 일부구간 입체적 시설 결정
소로 2-	소로 2-6	도로 폭원변경 - B = 8m → 8~10m	지역 교통체계 개선을 위해 양방체계로 전환 및 폭원 확장
-	소로 2-7	도로 신설 - L = 75m - B = 8m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 신설
소로 3-	소로 2-8	도로 폭원변경 - B = 6m → 8m	사업시행에 따른 진출입 체계를 고려하여 폭원 확장 및 노선 변경
소로 3-	소로 2-9	도로 폭원변경 - B = 6m → 6~8m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려하여 폭원 확장

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구 분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	비고
변경	도로	가리봉동 132-98	길이		증) 80m	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭		증) 7m	7m	

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-5	소로 2-5	우마2길 일부 구간에 대하여 도시계획시설 입체적 결정	일부 부분에 대하여 입체적 결정을 통한 합리적 토지이용도모

나. 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신 설	①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	-	증) 1,527.48	1,527.48	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
①	녹 지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	녹지 신설 - 면적 : 1,527.48㎡	정비사업 시행에 따른 경관녹지 신설

다. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신 설	①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	-	증) 5,805.63	5,805.63	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	문화공원 신설 - 면적 : 5,805.63㎡	●정비사업 시행에 따른 문화공원 신설 (체육시설 중복결정)

라. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변 경	①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,760.8	증) 0.85	1,761.65	구로구 고시 제2016-86호	가리봉동 주민센터

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	사회복지시설 면적 변경 - 면적 : 1,761.51㎡	토지이용의 효율을 위해 비정형 부지 정형화 및 대체 조성

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신 설	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	-	증) 950	950	-	공원과 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변 경 내 용	변 경 사 유
-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	체육시설 신설 - 연면적 : 950㎡	정비사업 시행에 따른 체육시설 신설

■ 체육시설 예시



2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지 1-1	7,886.50	가리봉동 107-19번지 일대	7,886.50	공동주택 및 부대복리시설
	획지 1-2	34,656.56	가리봉동 105-3번지 일대	34,656.56	
	획지 2	27,265.90	가리봉동 132-53번지 일대	27,265.90	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
획지	획지 1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지 2	- 공동이용시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
획지1	제3종일반주거지역, 준주거지역	50% 이하	
획지2			

나) 용적률 계획

용도지역	기준용적률	소형주택 (+20%)	허용용적률	최종 허용용적률	상한용적률	법정상한용적률
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	210%	230%	241.40%	261.40%	300%
제2종일반주거지역 → 준주거지역	190%	210%	230%	241.40%	275.13%	400%
가중평균	190%	210%	230%	241.40%	268.22%	349.64%

■ 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 $54.95(39㎡ \text{ 공급}) \times 128\text{세대} \div 69,808.96 = 10.08\%$	최대 10%
	50~60㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 $80.94(59㎡ \text{ 공급}) \times 87\text{세대} \div 69,808.96 = 10.08\%$	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브(용적률)	
공공보행통로	- 주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ $\alpha = 1$ 이하 - 적용 : $190 \times 2,277.4 / 69,808.96 \times 1 = 6.198\%$	6%
열린단지	- 단지 외곽 개방, 답장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%	4%
층간소음 해소	바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상	5%
방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%

다) 높이 계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
신설	획지 1	제3종일반주거지역, 준주거지역	49층 이하 (163.9m 이하)	
	획지 2	제3종일반주거지역		

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용
건축한계선	획지1	- 구로동로 ~ 우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상 - 공공보행통로로부터 3m 이상
	획지2	그 외 대지경계선으로부터 3m 이상

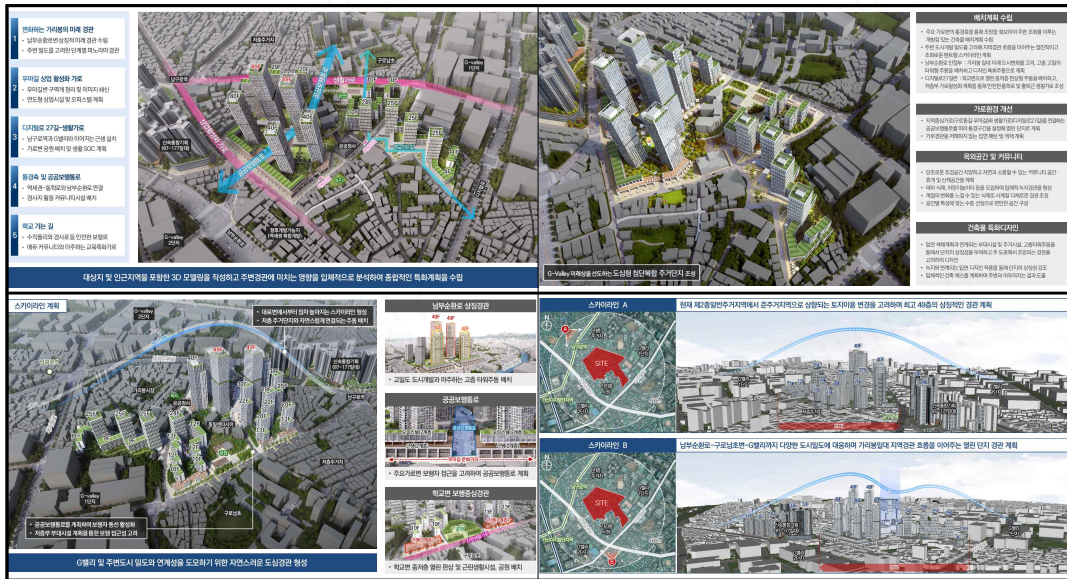
라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치, 형태, 및 외관에 관한 계획

구분		적용위치	계획 내용
신설	건축물 배치	공동주택	• 연도형 상가 조성을 통한 열린단지조성
	건축물 외부형태	공동주택	• 입체감 있고 다채로운 패스계획과 입면디자인 특화 등 입면의 다양성 제고 • 가로경관에 대응하는 주동 입면계획 등을 통해 주거유형의 다양성 확보
	저층부외관	근린생활시설	• 구로동로 ~ 우마길변으로 상업활성화 및 디지털로27길변 생활가로 활성화를 위해 근린생활시설 배치 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
	재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용금지
	진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

2) 경관에 관한 계획

구분		적용위치	계획 내용
신설	개방감	공동주택	• 지역중심가로(구로동로·우마길)와 생활가로(디지털로27길)를 연결하는 공공보행통로를 따라 통경구간을 설정해 열린 단지로 계획
	조명계획	공동주택	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
	스카이라인	공동주택	• 주변 도시개발 밀도를 고려해 지역경관 흐름을 이어주는 점진적이고 조화로운 텐트형 스카이라인 계획 (남부순환로 인접부 고밀, 구로남초등학교 저층저밀, G밸리1단지 중밀도)공원 연접부 북동측 주동은 구로남초등학교에 미치는 일조영향 및 위압감 최소화를 위해 중저층(10~15층 내외)으로 배치하고, 교육환경영향평가를 고려하여 계획



마. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획 내용
전면공지	공동주택 도로변	건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공보행통로	구로동로와 디지털로27길 연결	폭 8m 이상으로 디지털로27길과 구로동로를 연결되게 조성(지역권 등기 설정)

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	계획에의 반영사항	비고
1.1 비오름	비오름 보전등급 향상	○	- 비오름유형평가: 5등급 - 개별비오름평가: 평가제외	녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	주변에 공원 및 녹지 미조성	사업대상지 내부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	- 현존식생: 시가지지역 - 생태자연도: 3등급	- 저소음·저진동 장비 투입 - 아간공사 지양	
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	×	해당 사항 없음	-	
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	- 토지지목: 대지,도로 등 - 용도지역: 제2종,제2종(7층이하)일반주거지역	신속통합기획에 어울리는 정비계획 수립	
2.2 토 양	토양오염 최소화	○	토양오염 우려기준 만족	폐유보관시설 설치	
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 지형변화 일부 발생 - 지하굴착	사업대상지 지형 여건에 맞추는 대지조성계획 수립	
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	- 생태면적률 기준: 30% - 빗물분담량 5.5mm/hr	- 생태면적률 30%이상 수립 - 필요대책량 361.5m²/hr	
3.2 수 질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 우수유출량: 0.985m³/sec - 오수발생량: 1,448.340m³/일	- 침사지 및 가배수로 설치 - 서남물재생센터로 오수 연계처리	
4.1 바 람	바람길 확보	○	주풍량: 서(W)풍	바람길을 고려한 건축계획	
4.2 열	열환경 영향 최소화	○	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 온도가 높은 지역	- 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선 - 옥상녹화, 쿨루프로 인한 건물 표면온도 상승 억제	
4.3 대기질·미세먼지· 온실가스	대기오염 최소화	○	- 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 - 난방·취사 연료사용과 이동차량에 의한 배기가스 (온실가스 포함) 발생	- 세륜·세차시설 설치 - 방진망 설치 및 살수 실시 - 대상지 내 청정연료 사용, 녹지 조성 및 환경정화 수목 식재	
4.4 악 취	악취공해 해결	×	해당 사항 없음	-	
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생	- 재활용 및 위탁처리 - 구로구 폐기물 처리계획에 따라 처리	
5.2 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	에너지 사용 예상	절전형 LED 등 도입 계획	
5.3 소음·진동	소음·진동 최소화	○	건설장비에 의한 소음 및 진동 발생	- 가설방음판넬 설치 - 아간 공사 지양 및 장비 분산 투입	
5.4 경 관	주변 경관과의 조화	○	사업대상지는 G-Valley단지로 둘러싸여 있음	변화하는 가리봉의 미래경관과 열린 단지 계획	
5.5 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	주변에 근린공원 등 휴식 및 여가 공간 부족	공원 및 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 이용	
5.6 일 조	일조 침해 최소화	○	건축물 신축에 따른 일조장해 예상	건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 장해 최소화	
5.7 보행친화공간	보행친화형 도시 조성	○	- 좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 보행로 열악 - 사업대상지 진·출입 도로연결 문제	주변 지역과 연계하는 보행 친화형 공간 계획 - 공공보행통로(8m 이상)	
5.8 전파장해	전파장해 영향 저감	×	해당 사항 없음	-	
6.1 인 구	인구 고려한 계획 수립	×	해당 사항 없음	-	
6.2 주 거	주거 고려한 계획 수립	×	해당 사항 없음	-	
6.3 산 업	산업 고려한 계획 수립	×	해당 사항 없음	-	

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 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 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)			
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 국민주택 중 규모 주택	공공임대 중 기부채납 임대주택
합계	2,259	100.00	609	252	311	46	27.0	100.0	51.1	7.6
전용 39㎡	509	22.5	110	99	11	-	4.9	18.1	1.8	-
전용 59㎡	547	24.2	343	153	190	-	15.2	56.3	31.2	-
전용 84㎡	851	37.6	156	-	110	46	6.9	25.6	18.1	7.6
전용 100㎡	164	7.3	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 120㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 134㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-

III. 2024년 제14차(2024.12.24.) 도시계획 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심의 의견	반영계획																					
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정가 결	○ 수정가결 요청사항 - 구역면적 : 83,949.57㎡	○ 수정가결 요청사항 반영하였음 - 구역면적 : 83,949.57㎡ <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면적 (㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>83,949.57</td><td>100.00</td></tr><tr><td rowspan="4">주거 지역</td><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>13,813.31</td><td>16.45</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>327.30</td><td>0.39</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>35,152.40</td><td>41.87</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>34,656.56</td><td>41.28</td></tr></table>	구 분		면적 (㎡)	비율(%)	합 계		83,949.57	100.00	주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	13,813.31	16.45	제2종일반주거지역	327.30	0.39	제3종일반주거지역	35,152.40	41.87	준주거지역	34,656.56	41.28
		구 분		면적 (㎡)	비율(%)																			
		합 계		83,949.57	100.00																			
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	13,813.31	16.45																					
	제2종일반주거지역	327.30	0.39																					
	제3종일반주거지역	35,152.40	41.87																					
	준주거지역	34,656.56	41.28																					
- 용적률계획 : 기준 210%, 허용 241.4%, 상한 268.22%, 법적상한 349.64%	- 용적률 <table><tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>법적상한 용적률</th></tr><tr><td>제3종일반주거</td><td>210%</td><td>241.40%</td><td>261.40%</td><td>300%</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>210%</td><td>241.40%</td><td>275.13%</td><td>400%</td></tr><tr><td>가중평균</td><td>210%</td><td>241.40%</td><td>268.22%</td><td>349.64%</td></tr></table>	구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	제3종일반주거	210%	241.40%	261.40%	300%	준주거지역	210%	241.40%	275.13%	400%	가중평균	210%	241.40%	268.22%	349.64%			
구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률																				
제3종일반주거	210%	241.40%	261.40%	300%																				
준주거지역	210%	241.40%	275.13%	400%																				
가중평균	210%	241.40%	268.22%	349.64%																				
		- 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로 6%, 열린단지 4%, 충간소음 5%, 방재안전 5%	- 허용용적률 인센티브 항목 <table><tr><th>구분</th><th colspan="3">인센티브(용적률)</th></tr><tr><td>공공보행통로</td><td colspan="2">주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ α = 1 이하 - 적용 : 190% × 2,277.4 / 69,808.96 × 1 = 6.198%</td><td>6%</td></tr><tr><td>열린단지</td><td colspan="2">단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%</td><td>4%</td></tr><tr><td>충간소음해소</td><td colspan="2">바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</td><td>5%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td colspan="2">화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</td><td>5%</td></tr></table>	구분	인센티브(용적률)			공공보행통로	주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ α = 1 이하 - 적용 : 190% × 2,277.4 / 69,808.96 × 1 = 6.198%		6%	열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%		4%	충간소음해소	바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상		5%	방재안전	화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선		5%	
구분	인센티브(용적률)																							
공공보행통로	주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ α = 1 이하 - 적용 : 190% × 2,277.4 / 69,808.96 × 1 = 6.198%		6%																					
열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%		4%																					
충간소음해소	바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상		5%																					
방재안전	화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선		5%																					

구분	심의 결과	심의 의견	반영계획																										
		- 세대수 : 전체 2,259세대(임대주택609세대) ※ 재개발의무 임대 252세대, 법정상한임대 311세대, 기부채납임대 46세대 ※ 재개발의무 임대주택 평형 조정 39㎡ : 87세대 → 99세대, 59㎡ : 74세대 → 153세대, 84㎡ : 67세대 → 0세대	- 세대수 : 2,259세대(임대주택 609세대) <table><tr><th colspan="2">전체</th><th colspan="3">2,259세대(임대 609)</th></tr><tr><td rowspan="5">임대 주택</td><td>구분</td><td>의무</td><td>국민</td><td>기부채납</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>99</td><td>11</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>153</td><td>190</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td></td><td>110</td><td>46</td></tr><tr><td>計</td><td>252</td><td>311</td><td>46</td></tr></table>	전체		2,259세대(임대 609)			임대 주택	구분	의무	국민	기부채납	39㎡	99	11	-	59㎡	153	190	-	84㎡		110	46	計	252	311	46
전체		2,259세대(임대 609)																											
임대 주택	구분	의무	국민	기부채납																									
	39㎡	99	11	-																									
	59㎡	153	190	-																									
	84㎡		110	46																									
	計	252	311	46																									
		- 순부담 면적 : 10,461.88㎡(12.46%)	- 순부담면적 : 10,461.88㎡(12.46%) <table><tr><th>구분</th><th>산정식</th></tr><tr><td>순부담면 적</td><td>신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 14,854.38㎡ + 2,418.48 - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,461.88㎡</td></tr></table>	구분	산정식	순부담면 적	신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 14,854.38㎡ + 2,418.48 - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,461.88㎡																						
구분	산정식																												
순부담면 적	신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 14,854.38㎡ + 2,418.48 - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,461.88㎡																												
		○ 권고사항 - 향후 교통영향평가 등 심의 시, 대상지 차량진출입구 위치는 연결한 차량진출입구 위치(근린생활시설 및 현황 공동주택 등) 진출입동선 등과 연계하여 검토	- 향후 교통영향평가 등 심의 시, 대상지 차량진출입구 위치는 연결한 차량진출입구 위치(근린생활시설 및 현황 공동주택 등) 진출입동선 등과 연계하여 검토하겠음																										

IV. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

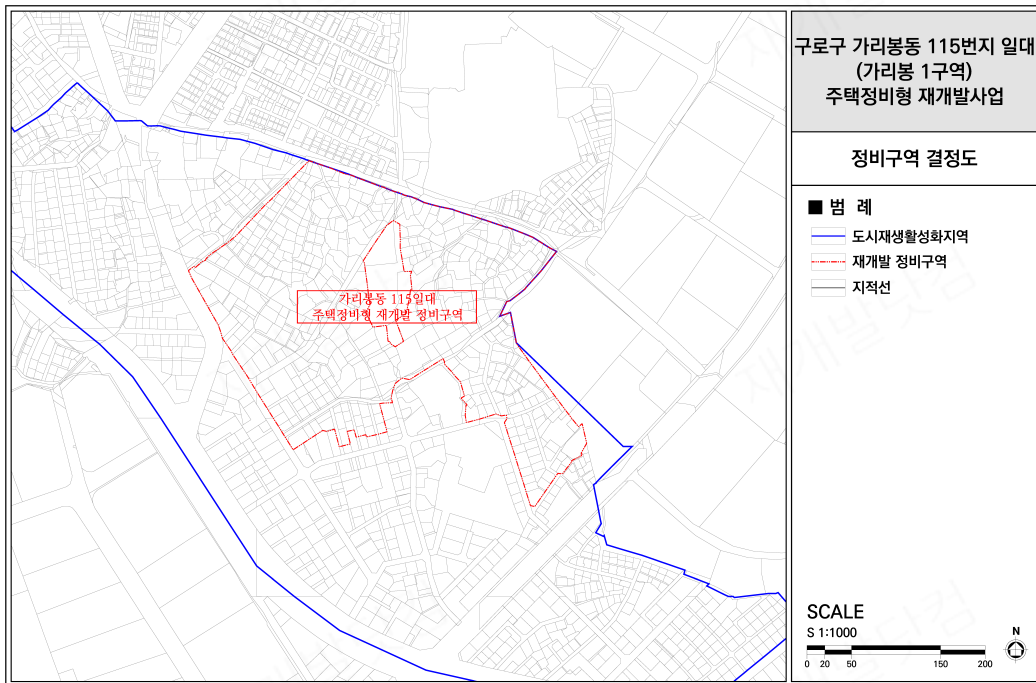
V. 정비구역 지정, 정비계획 결정 및 지구단위계획 구역지정, 지구단위계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230),
구로구 도시개발과(☎02-860-2534)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

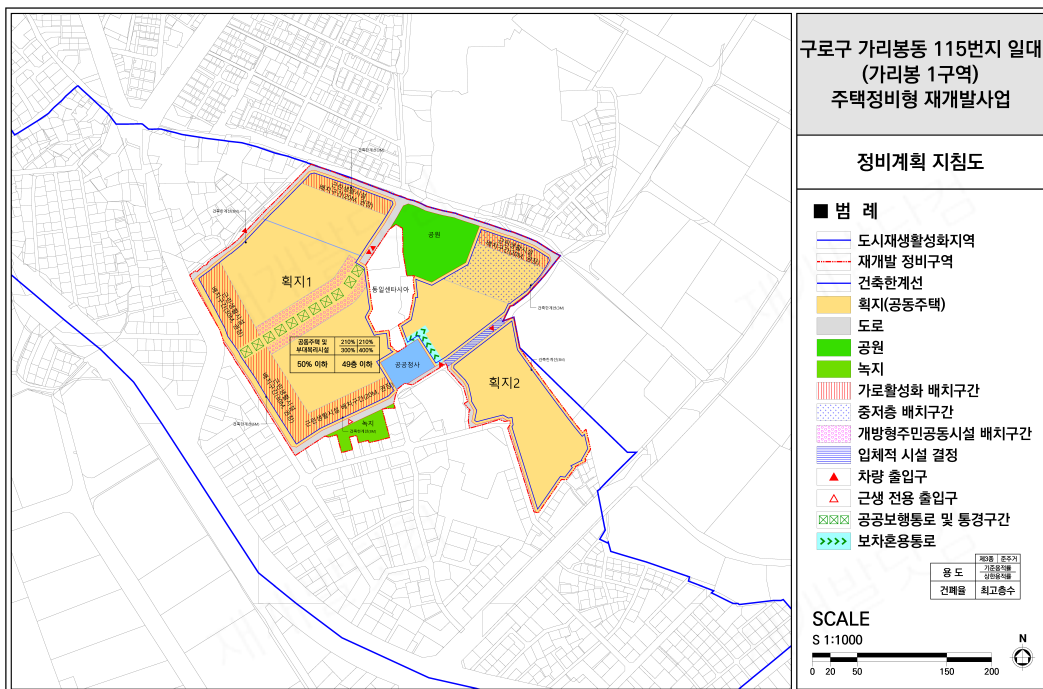
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

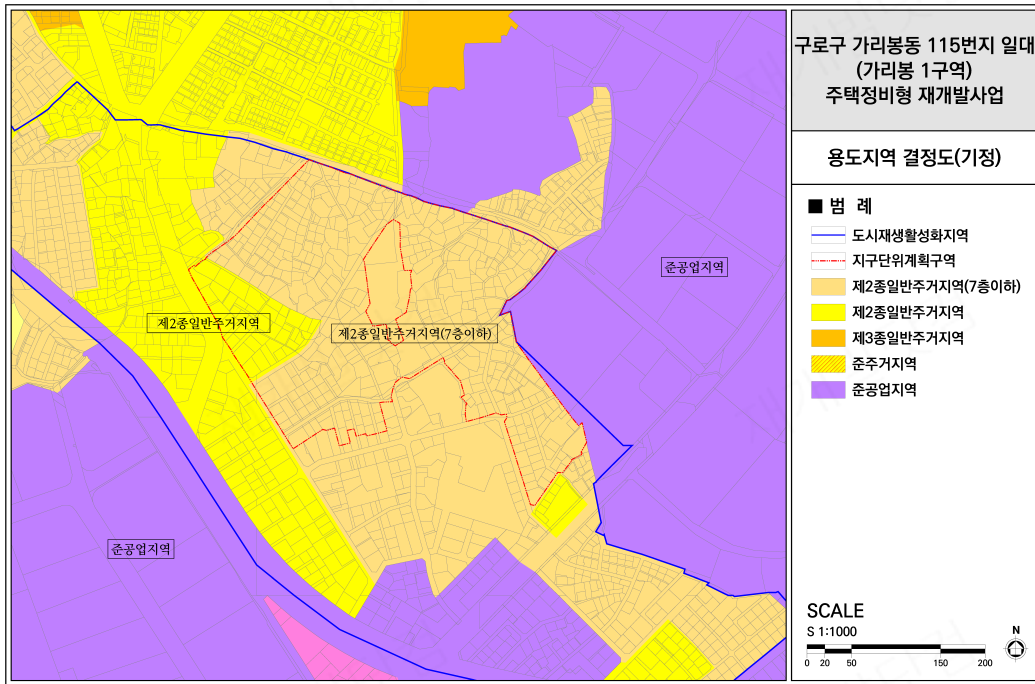
■ 정비구역 결정도(신설)



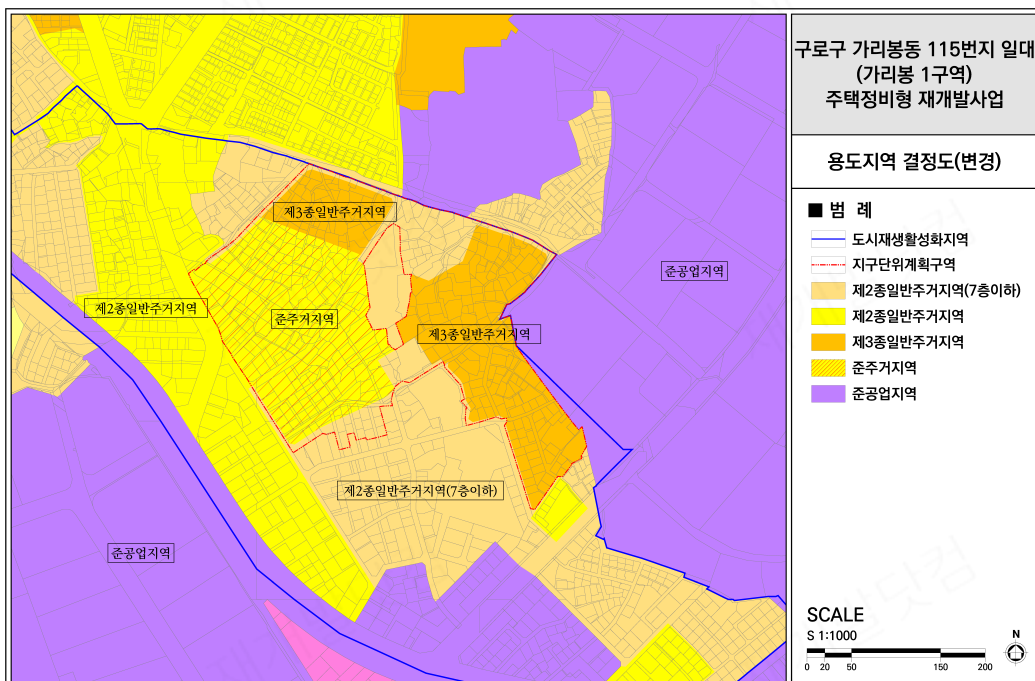
■ 정비계획 결정도(신설)



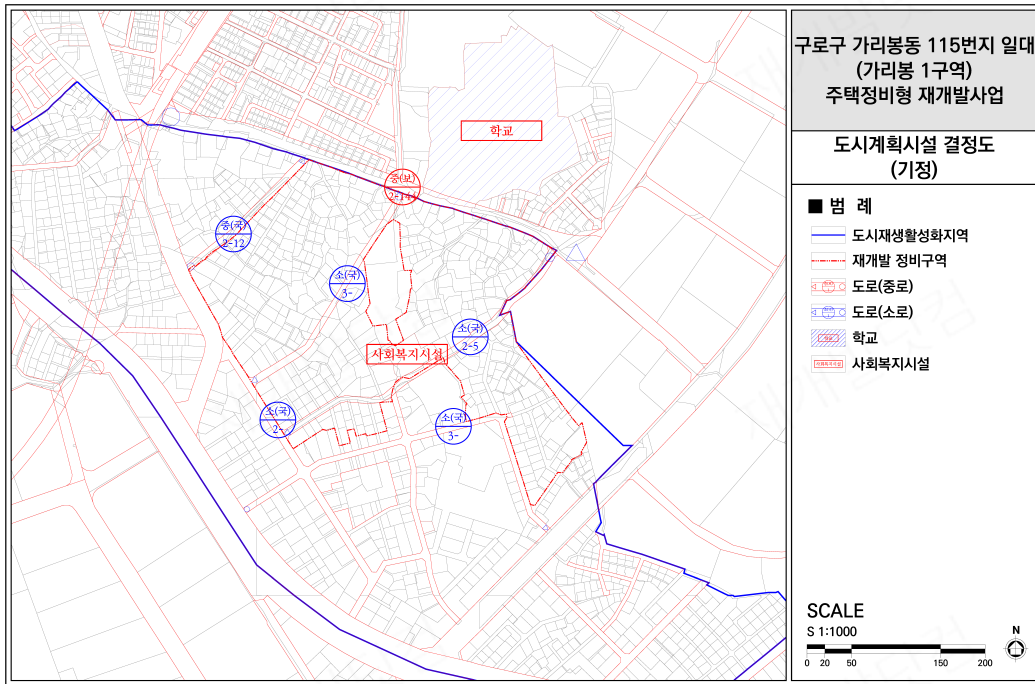
■ 용도지역 결정도(기정)



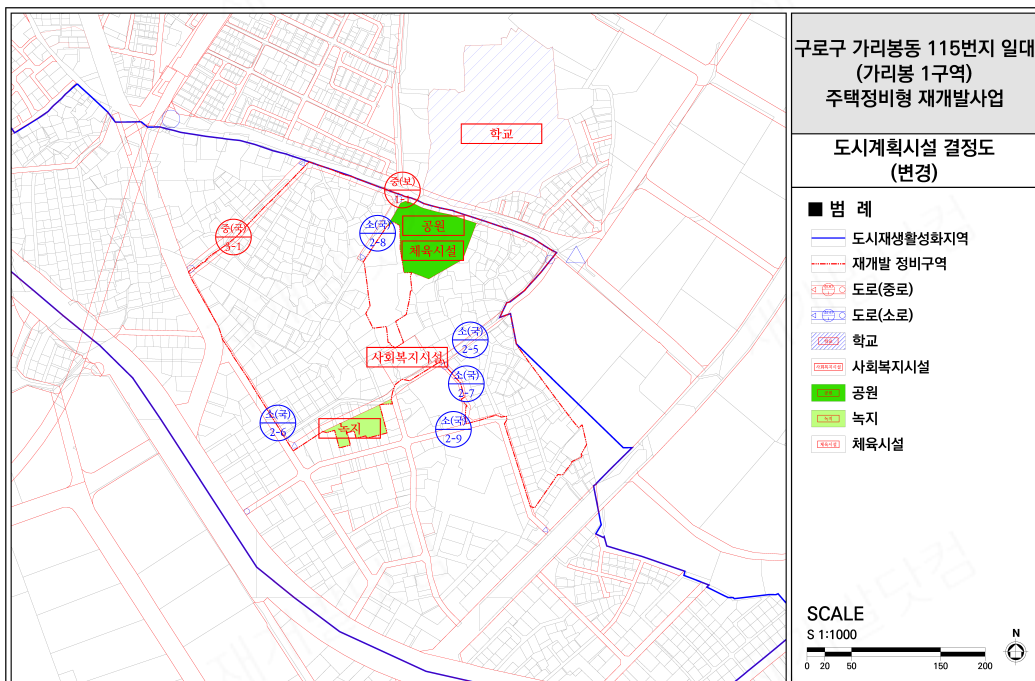
■ 용도지역 결정도(변경)



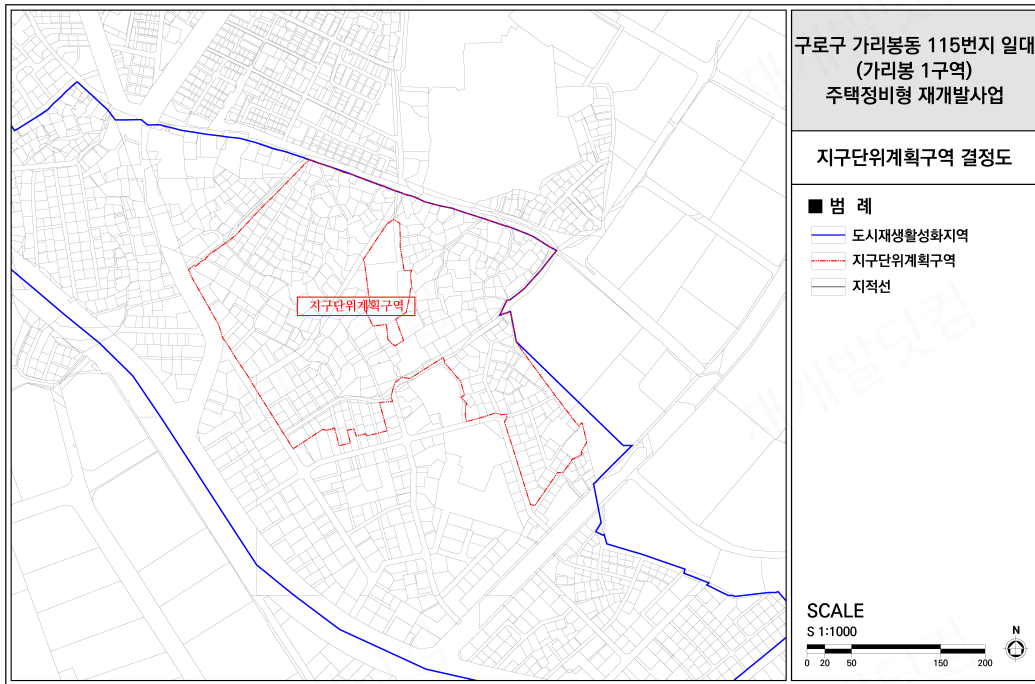
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

