

**구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축 정비계획 및 정비구역
변경(경미한 변경) 고시 - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-87호(2016.3.31.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-114호(2016.4.14.)로 변경(정정) 고시되고, 서울특별시 구로구 고시 제2020-232호(2020.11.19.)로 정비계획 변경(경미한 변경) 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.

2023년 03월 08일
구로구청장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) (변경없음)

구분	구명	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	총수	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. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축 정비사업	구로구 구로동 440번지 일대	32,953.0	-	32,953.0	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율 : 100.20% = (489,609백만원 - 225,167백만원) / 263,993백만원 × 100 = 100.20% - 총수입 추정 : 489,609백만원, - 총지출 추정 : 225,167백만원 - 종전자산총액 추정 : 263,993백만원																		
개별 종전자산 추정액	○ 종전자산 총 추정액 <table><tr><th>구 분</th><th>금액(천원)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>아파트 평가액</td><td>241,246,700</td><td></td></tr><tr><td>연립·다세대주택</td><td>5,050,000</td><td></td></tr><tr><td>토지평가액</td><td>16,657,319</td><td></td></tr><tr><td>건물평가액</td><td>1,039,476</td><td></td></tr><tr><td>합 계</td><td>263,993,495</td><td></td></tr></table> • 공동주택(아파트, 연립·다세대주택) 종전자산 산출 ※ 개별호수 추정 평가액 : 기준호 평가액×개별호수 효용지수÷기준호 효용지수 - 기준호 평가액 : 시세자료 및 실거래 자료 참조 - 효용지수 : 동별·층별·향별·면적별·기타 효용 등 고려 • 토지 종전자산 산출 ※ 평가액(공시지가기준법) : 표준지공시지가×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인 - 표준지선정 : 구로동 442-179(광대로), 구로동 443-24(세로) - 개별요인 구성항목 : 가로, 접근, 환경, 획지(각지/평상), 행정, 기타 • 건축물 종전자산 산출 ※ 평가액(원가법) : 재조달원가×감가수정(잔존년수/내용연수) - 재조달원가 고려항목 : 건물구조, 용도 - 건물구조 : 철근콘크리트조, 연와조, 벽돌조, 블록조	구 분	금액(천원)	비 고	아파트 평가액	241,246,700		연립·다세대주택	5,050,000		토지평가액	16,657,319		건물평가액	1,039,476		합 계	263,993,495	
구 분	금액(천원)	비 고																	
아파트 평가액	241,246,700																		
연립·다세대주택	5,050,000																		
토지평가액	16,657,319																		
건물평가액	1,039,476																		
합 계	263,993,495																		
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자(조합원) 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담</th></tr><tr><th>타입</th><th>추정액(단위 : 천원)</th><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.20%)</td><td rowspan="4">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59㎡형</td><td>624,700</td></tr><tr><td>전용 74㎡형</td><td>734,450</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>808,475</td></tr></table> • 종후자산가액 추정 - 공동주택 : 인근공동주택 실거래가 및 KB국민은행 시세 등을 기준으로 단지외부요인, 단지내부요인, 개별적요인들을 보정 후, HUG의 보증위험관리율(85%)을 적용하여 일반분양가를 추정(조합원 분양가는 일반분양가의 90% 적용) - 근린생활시설 : 근린생활시설 실거래가, 공동주택의 시세 대비 일반분양가 비율 등을 고려	권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담	타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.20%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡형	624,700	전용 74㎡형	734,450	전용 84㎡형	808,475				
권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담																
타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.20%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
전용 59㎡형	624,700																		
전용 74㎡형	734,450																		
전용 84㎡형	808,475																		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

4. 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	

5. 용도지역 결정 조서 (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	-

6. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

가. 도로 결정조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	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 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					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 결정조서

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

7. 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	2,710.0	증) 24.8	2,734.8	「주택건설기준등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 의거 주민공동시설 = 675×2.5×1.25 = 2,109.4㎡ 이상 설치 ⇒ 계획 2,734.8㎡
		경로당	550.0	감) 321.7	228.3	
		어린이집	360.0	감) 27.7	332.3	
		작은도서관	300.0	감) 132.1	167.9	
		어린이놀이터	900.0	증) 53.8	953.8	
		주민운동시설	600.0	감) 405.1	194.9	
		주민공동시설	-	증) 756.6	756.6	
		다함께돌봄센터	-	증) 101.0	101.0	
관리사무소			280.0	감) 127.4	152.6	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	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	-	-

9. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	구로동 440번지일대 (보광아파트) 주택재건축 정비구역	32,953.0	획지	26,562.0	구로동 440번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	243.6% 이하	57.2m 이하 (20층 이하)	-
변경							26% 이하			-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율							
			■ 기 정							
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고	
			합 계		666		100.0			
			60㎡ 이하		289		43.4			
			60 ~ 85㎡ 이하		377		56.6			
			85㎡ 초과		-		-			
			- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 60% 이상							
			■ 변 경							
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고	
합 계		675		100.0						
60㎡ 이하		331		49.0						
60 ~ 85㎡ 이하		344		51.0						
85㎡ 초과		-		-						
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 60% 이상										
건축물의 건축선에 관한 계획			• 도로 및 인접대지경계선 : 3m ~ 6m • 공원변 : 3m							

■ 용적률 계획 (변경없음)

구 분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지면적	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적
	32,953.0㎡	26,562.0㎡	6,391.0㎡	621.0㎡	-
공공시설부지제공 면적(순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 6,391.0㎡ - 621.0㎡ - 0.0㎡ = 5,770.0㎡ (구역면적 대비 17.51%)				
개발가능용적률 산정	• 계획(기준)용적률 = 190% • 허용용적률 = 190% • 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.2172) = 243.64% ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 5,770.0㎡ / 26,562.0㎡ = 0.2172 • 정비계획 용적률 = 243.6% 이하				

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	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	• 절·성토를 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	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자연 환경	1.생태면적률	30%	•생태면적률 30% 이상으로 계획 예정	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 적용 생태면적률 30% 이상 확보	-
	2.녹지네트워크	연결성 확보	•녹지면적 확보로 연결성 확보	•녹지계획에 반영	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	•절성토 비율 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동비율 30%미만	•지형변동비율 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	•지하공간계획으로 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	-
생활 환경	4.비오톱	3등급	•비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	-
	5.일조	연속 2시간 확보	•sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	•추가침해지역 발생하지 않음	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	•주거지역을 따라 바람길 형성	•바람길 확보를 위한 건물 배치	-
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	•과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	•에너지절약형 설비기기 도입	-
		신재생에너지 사용	•신·재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	•고효율에너지사용 제품적용 •신재생에너지 적용 적극반영	-
	8.경관	Skyline보전	•배후의 능선 보호 필요	•건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	•주변 주거지역의 조망권 보호 필요	•인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	-
		가로녹시율 35%	•도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	•가로수 식재 등 적용	-
		입면차폐도 35m 이하	•주요간선도로변에 입지	•인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	•주변에 휴식·여가공간부족 •당해 사업지구내 조성 필요	•공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성	-
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	•차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자 전용도로 검토	•보행자도로 및 녹지, 커뮤니티공간 조성, 보행쾌적성 강화	-
		자전거전용도로 계획수립	•교통성검토 수립시 반영	•사업지구 남동측 한강자전거길과의 연계성 강화	-
		자전거보관소 15대/100unit	•자전거이용 활성화에 관한 법률에 의한 규정 이상	•자전거이용객 편의를 위한 단지별 자전거보관소 설치	-
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	•공사 시 비산먼지 발생	•세륜·세차시설 설치 •살수차량 운용 및 방진망 설치	-
	12.수질	오수 발생 저감	•공사시 토사유출 발생 •운영시 오수발생	•가배수로 및 침사지 설치 •서남물재생센터 연계처리	-
	13.토양	토양오염 저감	•토양오염우려기준 만족 •공사시 토양오염물질 발생	•토양오염 전문처리업체 위탁처리 •폐유 보관소 설치	-
	14.친환경자원순환	폐기물 처리	•공사시 건설폐기물 발생 •투입장비에 의한 폐유발생 •운영시 생활폐기물발생	•건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 •생활폐기물 중량구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	15.소음·진동	소음·진동 기준	•공사시 건설장비 등에 의한 소음발생 •운영시 철도로 인한 소음발생	•공사중 가설휨스(10m)설치 •철도경계로 소음저감방안 수립	-
	16.인구	인구 증가	•운영시 계획 인구의 증가	•각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	-

11. 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				현 황	계 획	증	
기정	관리처분에 의한 방법	구역지정 후 7년 (2023.03.30.) 이내	구로동440번지일대 (보광아파트) 주택재건축정비사업조합	386	666	280	-
변경				386	675	289	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계획내용	비 고
교육환경 보호에 관한계획	- 구로초등학교의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 고원식 횡단보도 및 과속방지턱, 스쿨존 유색포장 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 대상지 내부에 학생들의 안전한 통학로 확보를 위해 구로초등학교에서 가마산로 방향으로 단지 중앙부를 통한 보행동선(통학로) 연결 - 추후 교통영향평가지 안전하고 원활한 통학로 확보를 위한 교통처리계획 수립 - 정비사업 시행을 위한 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등을 억제	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기정	보광아파트 주택재건축 지구단위계획구역	구로동 440번지 일대	32,953.0	-	32,953.0	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구 결정조서

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	-

나. 기반시설 결정조서

1) 도로 결정조서

구 분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	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.

2) 공원 결정조서

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

3) 공공공지 결정조서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획지	-	32,953.0	-	32,953.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 조서 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종(7층)·제2종, 제3종일반주거지역	25% 이하	-
변경		26% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경없음)

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	190% 이하	190% 이하	243.6% 이하	-

다) 높이계획 (변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종(7층)·제2종, 제3종일반주거지역	20층 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	획지	- 도로 및 인접대지경계선 : 3m ~ 6m - 공원변 : 3m	-

라. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
공공보행통로	도면에 표기	보행 활성화를 위해 단지내 공공보행통로 지정 (4m 이상)	-

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자연 환경	1.생태면적률	30%	•생태면적률 30% 이상으로 계획 예정	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 적용 생태면적률 30% 이상 확보	-
	2.녹지네트워크	연결성 확보	•녹지면적 확보로 연결성 확보	•녹지계획에 반영	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	•절성토 비율 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동비율 30%미만	•지형변동비율 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	•지하공간계획으로 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	-
생활 환경	4.비오톱	3등급	•비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	-
	5.일조	연속 2시간 확보	•sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	•추가침해지역 발생하지 않음	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	•주거지역을 따라 바람길 형성	•바람길 확보를 위한 건물 배치	-
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	•과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	•에너지절약형 설비기기 도입	-
		신재생에너지 사용	•신·재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	•고효율에너지사용 제품적용 •신재생에너지 적용 적극반영	-
	8.경관	Skyline보전	•배후의 능선 보호 필요	•건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	•주변 주거지역의 조망권 보호 필요	•인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	-
		가로녹시율 35%	•도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	•가로수 식재 등 적용	-
		입면차폐도 35m 이하	•주요간선도로변에 입지	•인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	•주변에 휴식·여가공간부족 •당해 사업지구에 조성 필요	•공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성	-
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	•차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자 전용도로 검토	•보행자도로 및 녹지, 커뮤니티공간 조성, 보행쾌적성 강화	-
		자전거전용도로 계획수립	•교통성검토 수립시 반영	•사업지구 남동측 한강자전거길과의 연계성 강화	-
		자전거보관소 15대/100unit	•자전거이용 활성화에 관한 법률에 의한 규정 이상	•자전거이용객 편의를 위한 단지별 자전거보관소 설치	-
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	•공사 시 비산먼지 발생	•세륜·세차시설 설치 •살수차량 운용 및 방진망 설치	-
	12.수질	오수 발생 저감	•공사시 토사유출 발생 •운영시 오수발생	•가배수로 및 침사지 설치 •서남물재생센터 연계처리	-
	13.토양	토양오염 저감	•토양오염우려기준 만족 •공사시 토양오염물질 발생	•토양오염 전문처리업체 위탁처리 •폐유 보관소 설치	-
	14.친환경자원순환	폐기물 처리	•공사시 건설폐기물 발생 •투입장비에 의한 폐유발생 •운영시 생활폐기물발생	•건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 •생활폐기물 중량구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	15.소음·진동	소음·진동 기준	•공사시 건설장비 등에 의한 소음발생 •운영시 철도로 인한 소음발생	•공사중 가설웬스(10m)설치 •철도경계로 소음저감방안 수립	-
	16.인구	인구 증가	•운영시 계획 인구의 증가	•각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	-

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 해당없음

□ 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

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

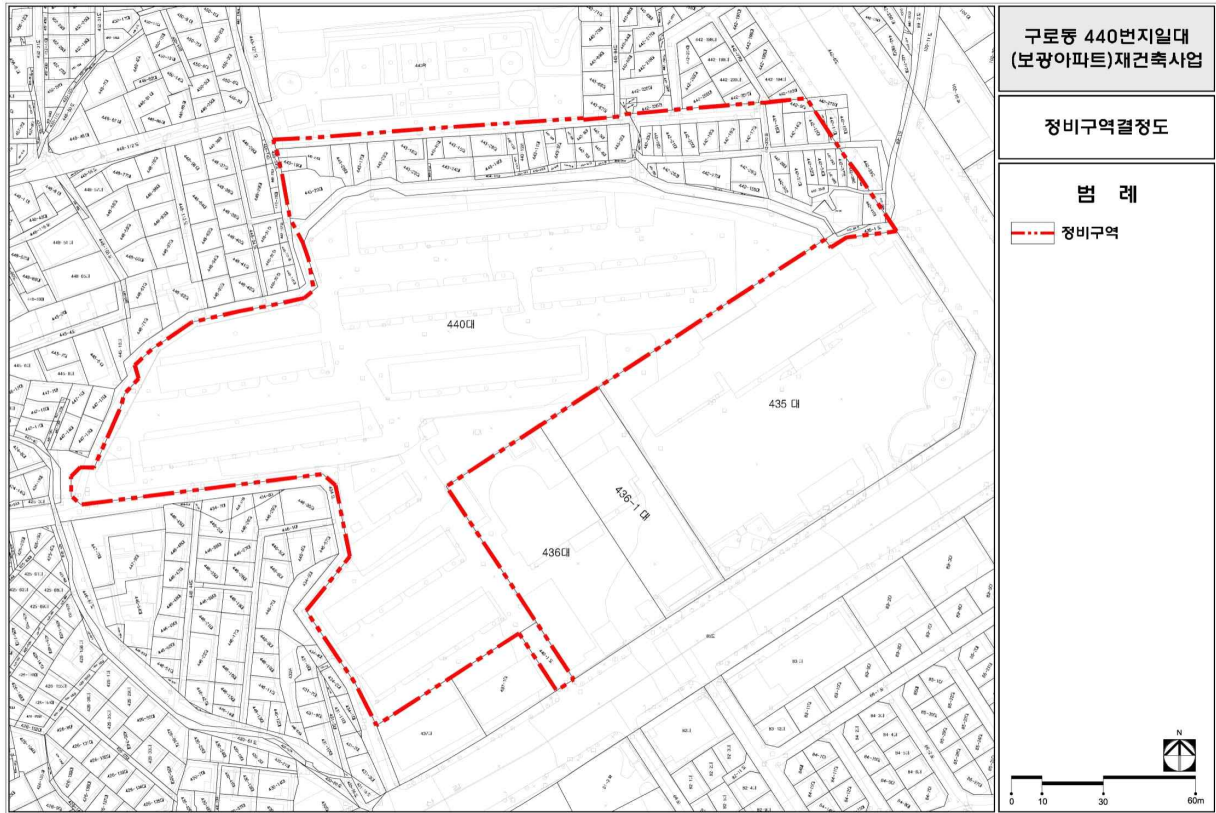
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 구로구 주택과(☎02-860-2381)에 정비 구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

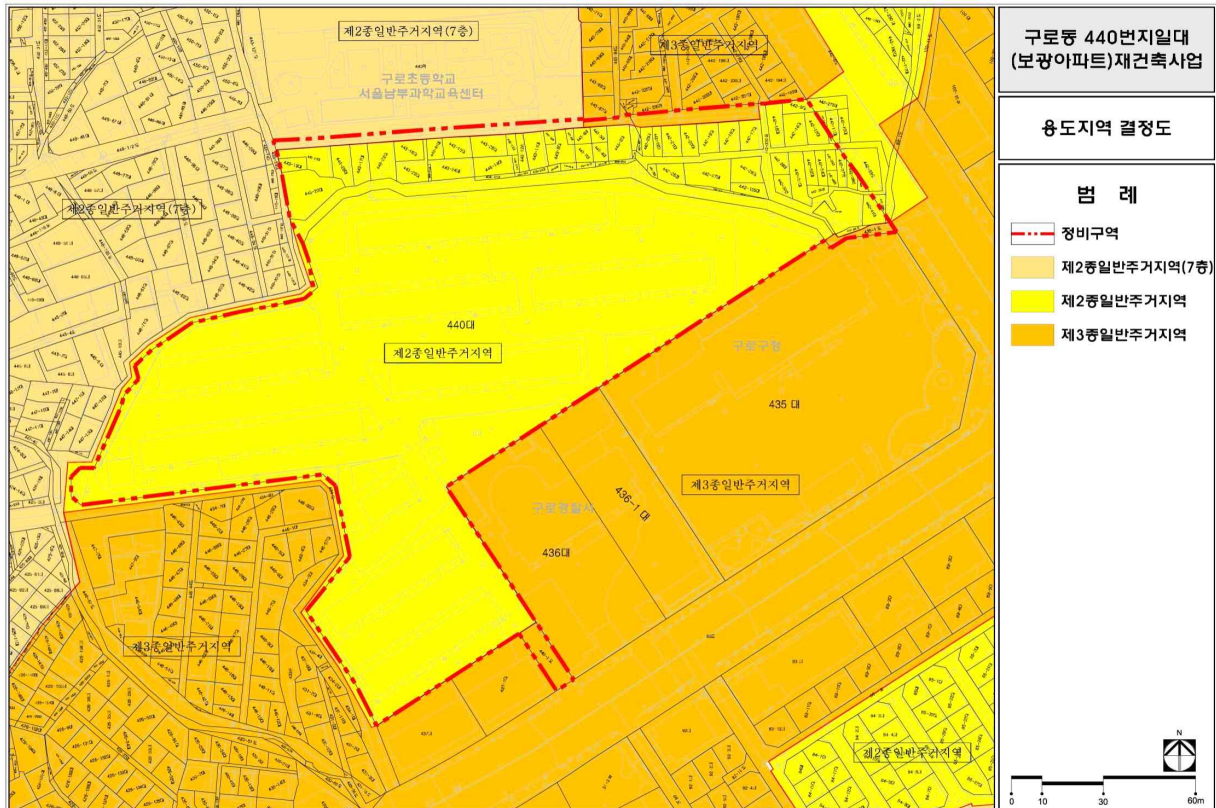
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

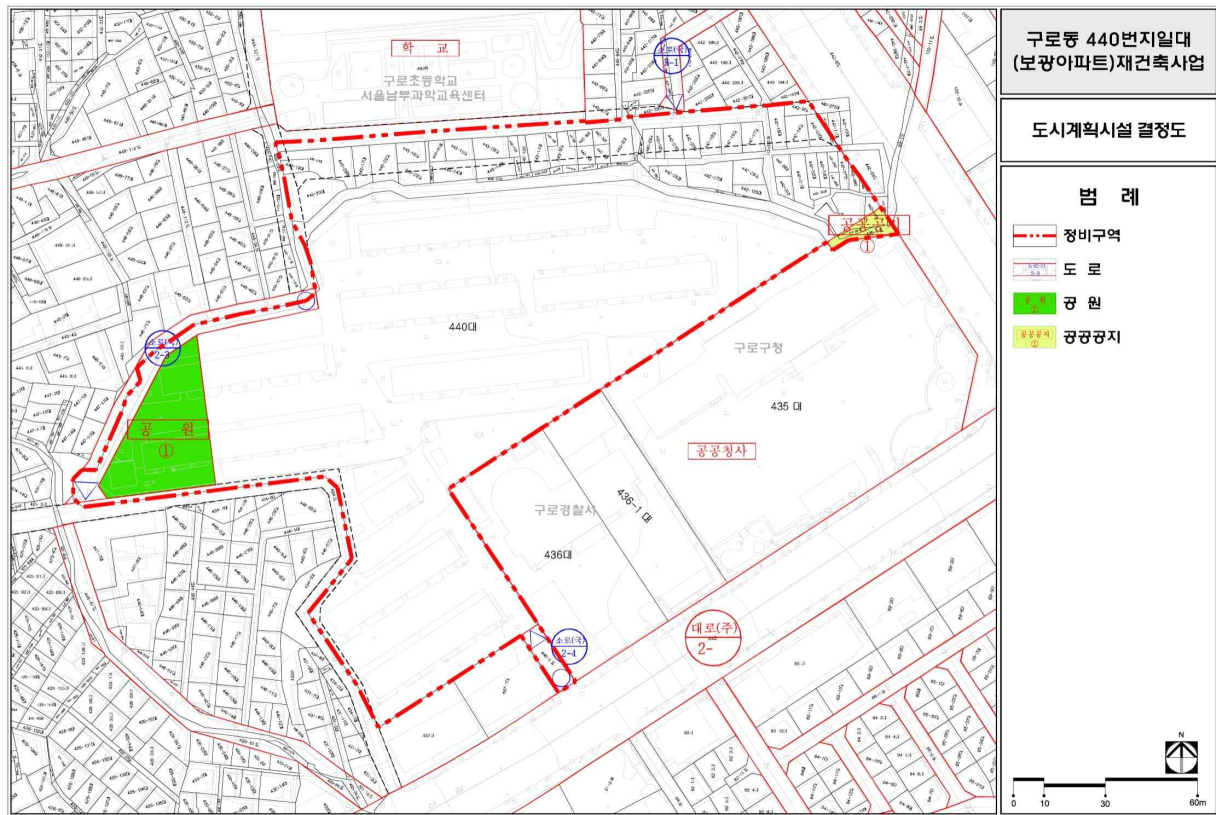
□ 정비구역 결정도(변경없음)



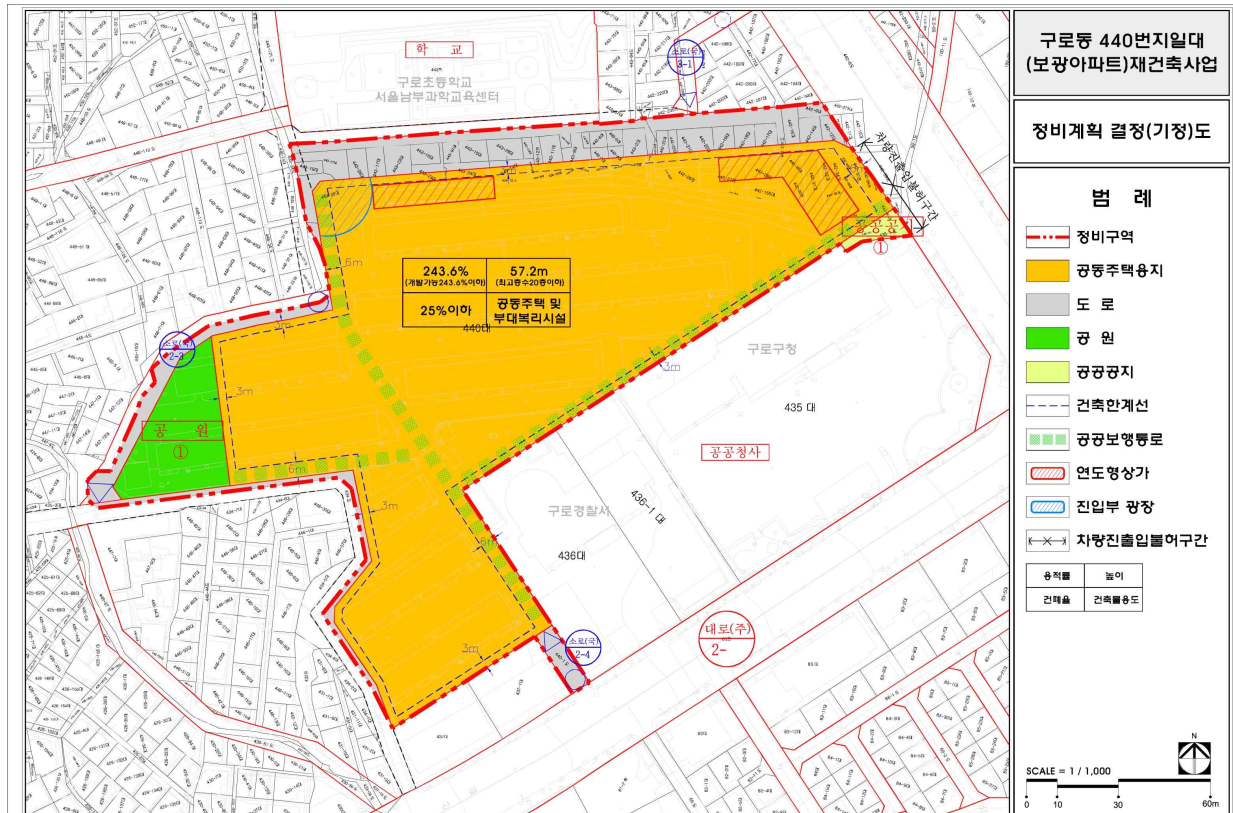
□ 용도지역 결정도(변경없음)



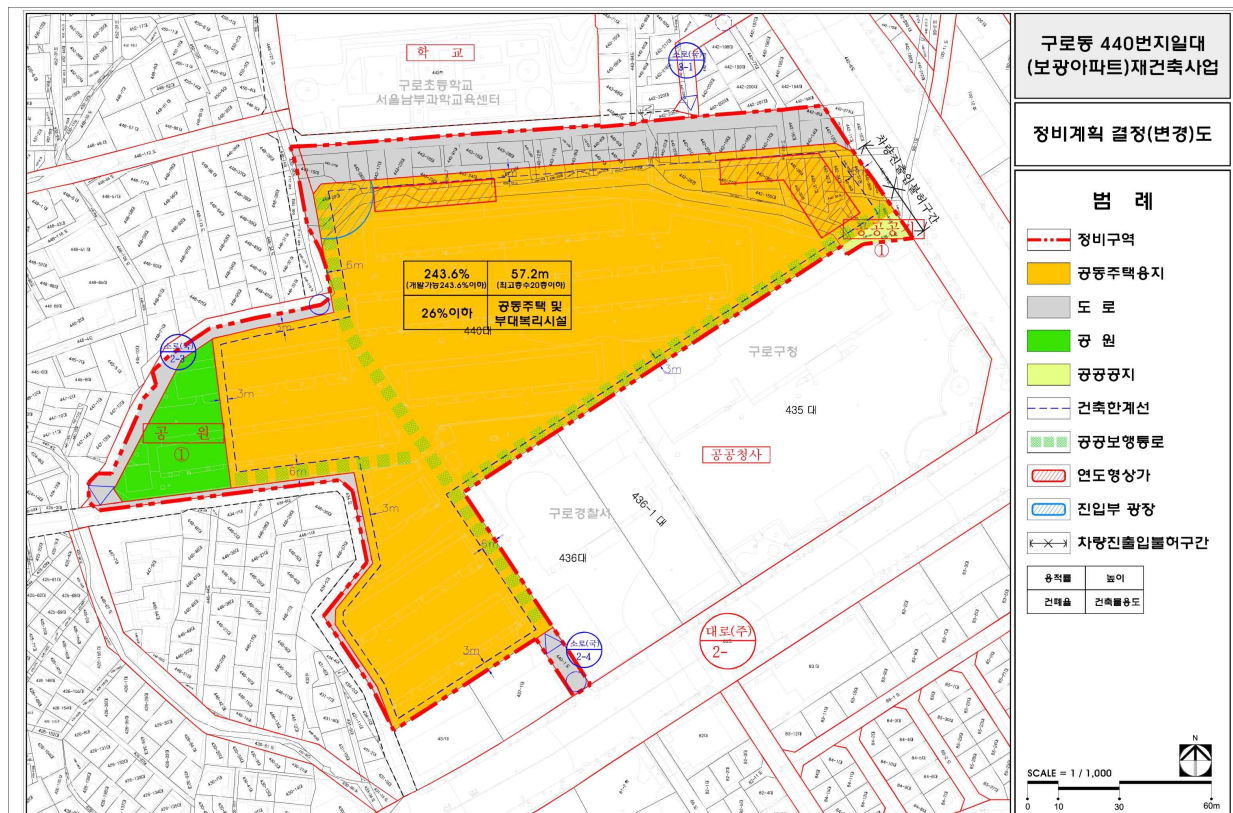
□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



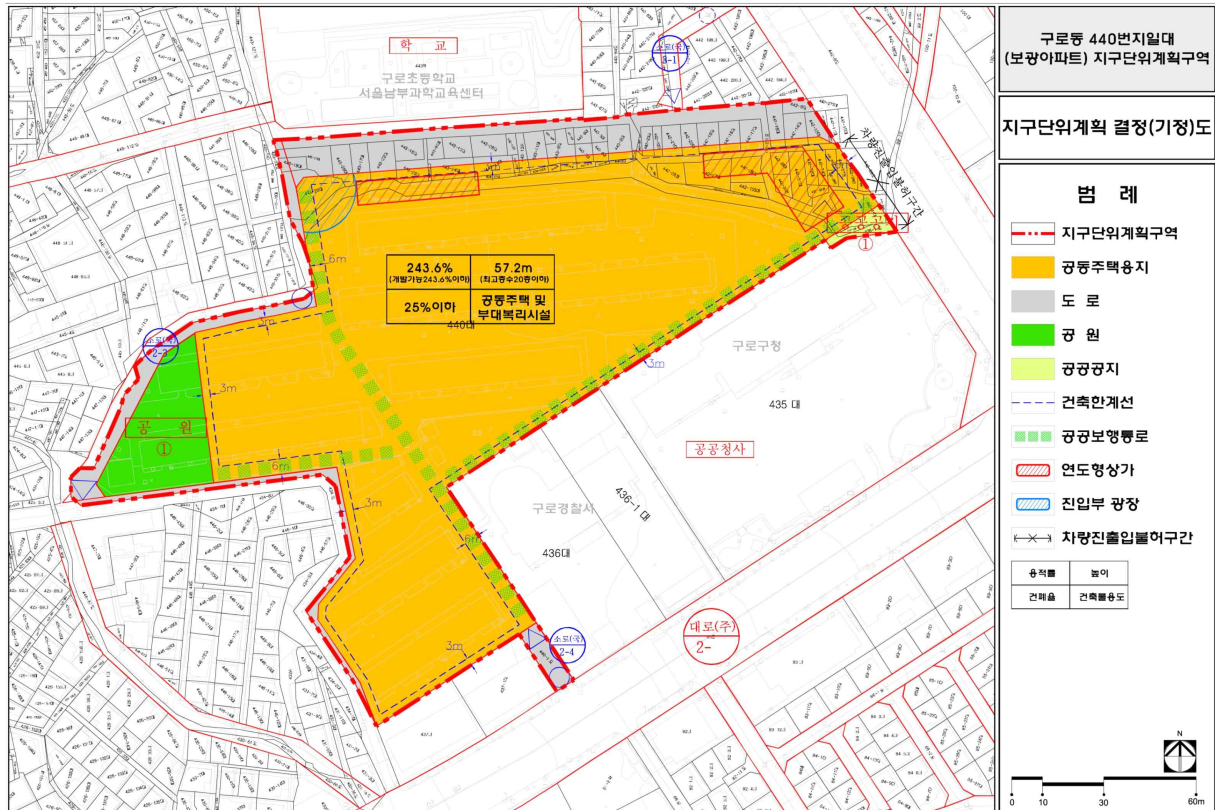
□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도



□ 지구단위계획 결정(기정)도



□ 지구단위계획 결정(변경)도

