

공 고

서울특별시 구로구공고 제2024-1840호

**고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람 공고**

서울특별시 구로구 공고 제2024-1306호(2024.07.11.)호로 공람·공고한 우리 구 고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 주민공람의견 등을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 구로구청 도시개발과에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 17일**구로구청장**

가. 공람기간 : 2024.10.17. ~ 2024.11.19.(공고일로부터 33일간)

나. 공람장소 : 구로구청 도시개발과(※ 관련도서 비치)

다. 공람의견 제출 장소 : 구로구청 도시개발과

라. 공람내용

- 정비사업의 명칭 : 고척동 253번지 일대 주택재개발정비사업
- 정비구역지정 내역

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경후	
신규	고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발구역	구로구 고척동 253번지 일대	-	증) 63,086.42	63,086.42	-

○ 정비계획

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		63,086.42	-	63,086.42	100.00	-
주거 지역	제1종일반주거지역	14,712.80	감) 14,291.99	420.81	0.67	-
	제2종일반주거지역 (7층)	48,373.62	감) 43,482.59	4,891.03	7.75	-
	제2종일반주거지역	-	증) 57,774.58	57,774.58	91.58	-

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 63,086.42	63,086.42	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,311.84	5,311.84	8.42	
	녹 지	-	증) 4,500.00	4,500.00	7.13	기부채납
	공 원	-	증) 391.03	391.03	0.62	대토
	학 교	-	증) 420.81	420.81	0.67	대토
획 지	소 계	-	증) 57,774.58	57,774.58	91.58	
	획지 1	-	증) 57,774.58	57,774.58	91.58	

3) 정비기반시설 및 도시계획시설 설치계획

가) 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	녹지	연결녹지	고척동 249-103번지일대	-	증)2,530	2,530	-	-
신설	녹지	연결녹지	고척동 253-78번지일대	-	증)1,970	1,970	-	-

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	근린공원	고척동 산9-14번지 일대	-	증) 420.81	420.81	-	대토

다) 학교

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	학교	초등학교	고척동 253-129번지 일대	-	증) 391.03	391.03	-	대토

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발구역	63,086.42	고척동 253번지 일대	335	-	-	-	335	-

나) 건축시설계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적율(%)		최고 층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					정비 계획	예정 법적 상한		
신설	고척동 253일대 주택정비형 재개발구역	63,086.42	획지 1	57,774.58	고척동 253번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	제2종 일반	60	242.58	249.96	29 층	-

• 주택공급계획 : 총 1,469세대

구분(전용면적)		기준	세대수	
			세대수(세대)	비율(%)
계		-	1,469	100.00
85㎡ 이하	60㎡ 이하	전체 세대수의 80%이상	865	58.88
	60~85㎡ 이하		394	26.82
85㎡ 초과		-	210	14.30

• 85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 85.70%

• 재개발 의무임대 [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 세대수의 15.03%

구분(전용면적)		기준	세대수	
			세대수(세대)	비율(%)
계		전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상	213	15.03
85㎡ 이하	60㎡ 이하		157	11.08
	60~85㎡ 이하		56	3.95

• 법적상한 임대 [기준 : 증가용적률의 50%이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설] ▶ 계획 50.00%

정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률 (증가용적률의 1/2)	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획
249.96%	242.58%	7.38%	3.69%	3.72% (26세대)

심의완화 사항

- 특별건축구역의 지정 (건축법 제69조)
- 용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설
- 일조등의 확보를 위한 건축물 높이제한(건축법 제61조)

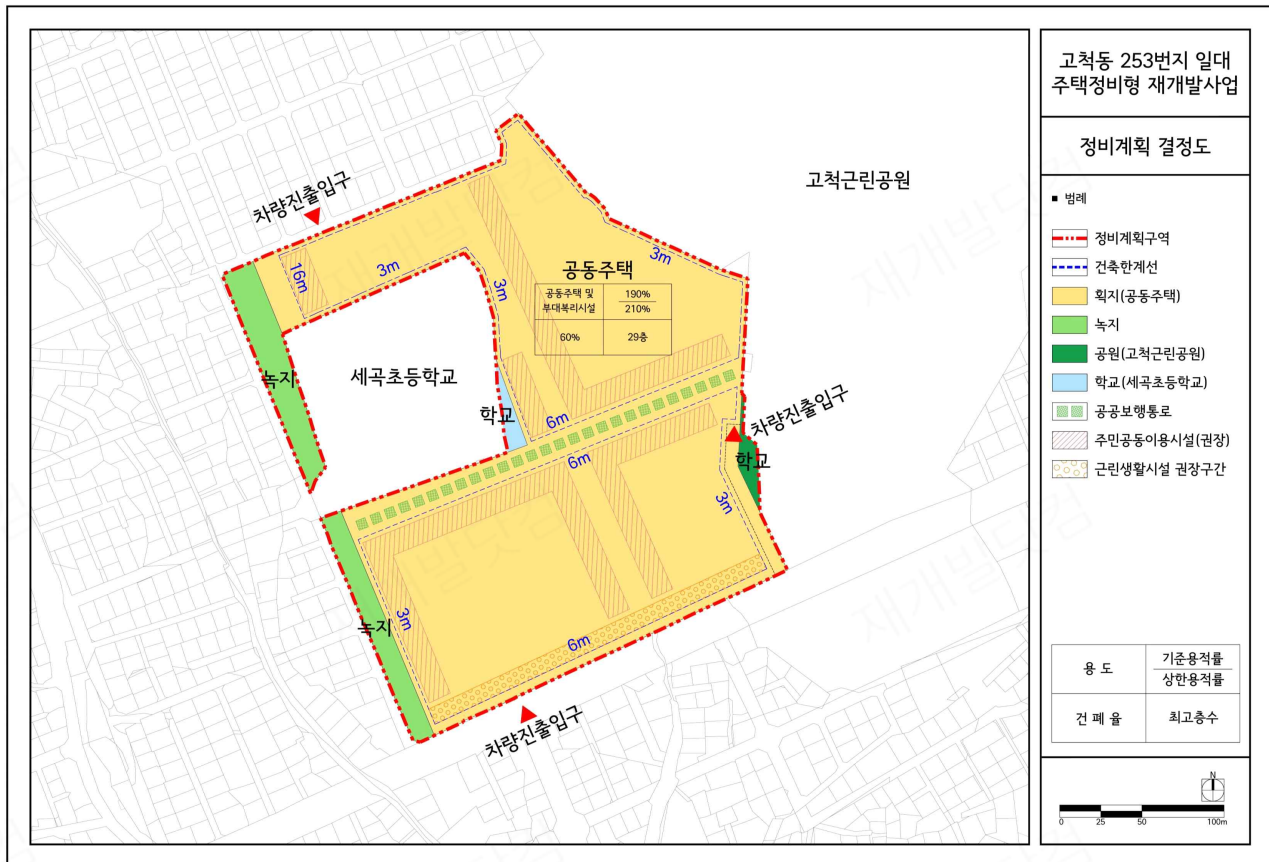
건축물의 건축선
등에 관한 사항

- 녹지① 경계선으로부터 3m이상
- 녹지② 경계선으로부터 16m이상 : 향후 고척로33길 확폭 시 세곡초등학교 진입을 위한 보차혼용통로 조성
- 고척로변 대지경계선으로부터 6m이상
- 공공보행통로 경계선으로부터 6m이상
- 그 외 대지경계선으로부터 3m이상

5) 주택건설에 관한 계획

구분	계	분양주택	임대주택			비고
			소계	의무 임대	국민	
합계	1,469	1,230	239	213	26	
60㎡ 이하	소계	865	688	177	20	
	39㎡	382	301	81	10	
	59㎡	483	387	96	10	
60㎡ ~85㎡	소계	394	332	62	56	
	84㎡	394	332	62	56	
85㎡ 초과	소계	210	210	-	-	
	104㎡	170	170	-	-	
	135㎡	40	40	-	-	

■ 정비계획결정도



※ 본 정비계획(안)은 확정된 사항이 아니며, 추후 정비계획 입안을 위한 절차를 진행함에 따른 계획 수립 과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 위 내용에 대한 기타 문의는 구로구청 도시개발과(☎02-860-2964)으로 문의 바람.