

## ◆ 서울특별시고시 제2025-226호

## 고척동253번지일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 고척동 253번지 일대 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 24일  
서울특별시장

## I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

## 1. 정비구역 지정 조서

| 구 분 | 정비사업 명칭                     | 위 치              | 면적(㎡) |              |           | 비 고 |
|-----|-----------------------------|------------------|-------|--------------|-----------|-----|
|     |                             |                  | 기정    | 변경           | 변경후       |     |
| 신규  | 고척동 253번지 일대<br>주택정비형 재개발사업 | 구로구 고척동 253번지 일원 | -     | 증) 63,024.42 | 63,024.42 | -   |

## 2. 토지이용계획

| 구 분          | 명 칭  | 면 적(㎡)    | 비율(%)  | 비 고  |
|--------------|------|-----------|--------|------|
| 합 계          |      | 63,024.42 | 100.00 | -    |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계  | 5,221.84  | 8.29   | -    |
|              | 녹지   | 4,410.00  | 7.00   | 기부채납 |
|              | 학교   | 391.03    | 0.62   | 대지교환 |
|              | 공원   | 420.81    | 0.67   | 대지교환 |
| 획 지          | 소 계  | 57,802.58 | 91.71  | -    |
|              | 획지 1 | 57,802.58 | 91.71  | 공동주택 |

## 3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

## 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분      |               | 면적(㎡)     |              |           | 비율(%)  | 비고 |
|----------|---------------|-----------|--------------|-----------|--------|----|
|          |               | 기정        | 변경           | 변경후       |        |    |
| 합 계      |               | 63,024.42 | -            | 63,024.42 | 100.00 |    |
| 주거<br>지역 | 제1종일반주거지역     | 14,712.80 | 감) 14,291.99 | 420.81    | 0.67   |    |
|          | 제2종일반주거지역(7층) | 48,311.62 | 감) 43,510.59 | 4,801.03  | 7.62   |    |
|          | 제2종일반주거지역     | -         | 증) 57,802.58 | 57,802.58 | 91.71  |    |

## ■ 용도지역 변경 사유서

| 구분  | 위치                           | 지정내용            |       | 면적<br>(㎡) | 지정사유                                               |
|-----|------------------------------|-----------------|-------|-----------|----------------------------------------------------|
|     |                              | 기정              | 변경    |           |                                                    |
| 획지1 | 고척동 262-8번지 일대<br>(고척근린공원 변) | 제1종일반           | 제2종일반 | 14,291.99 | 낙후된 주거환경 향상을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획<br>수립에 따른 용도지역 상향 |
| 획지1 | 고척동 253-1번지 일대               | 제2종일반<br>(7층이하) | 제2종일반 | 43,510.59 |                                                    |

## 나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

## 4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

| 추정<br>비례율               | <input type="checkbox"/> 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100%<br><input type="checkbox"/> 추정비례율: 111.79%<br>→ (1,040,796,918천원 - 706,616,245천원) ÷ 298,930,632천원 × 100 ≒ 111.79%<br>- 총수입 추정 : 1,040,796,918천원<br>- 총지출 추정 : 706,616,245천원<br>- 종전자산총액 추정 : 298,930,632천원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                                           |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|--|---------------|----------------|-----------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|------------|-----------|------------|-----------|
| 개별<br>종전자산 추정액          | <input type="checkbox"/> 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액<br>- 토지=토지면적 × 토지 약식감정평가 단가<br>- 건물=건물면적 × 건물 재조달원가 × 잔존년수 ÷ 내용년수<br>※토지: 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 구역 내 표준지를 선정하고 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건으로 가치형성요인을 구분한 요인별 격차율을 적용하여 산출함<br>※건물: 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함<br><br><input type="checkbox"/> 공동주택 소유자: 집합건물가액<br>- 각 구분건물의 원가적 측면, 경과년수, 이용상황, 구조, 위치에 따른 비교가능성이 있는 적절한 거래사례 등을 고려하여 집합건물의 가액을 산출함                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                                           |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
| 추정<br>분담금<br>산출         | <input type="checkbox"/> 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" data-bbox="358 985 1219 1540"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액<br/>(a) (천원)</th><th>추정권리가액<br/>(b)</th><th>추정분담금<br/>(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39.9㎡형</td><td>425,000</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 ×<br/>추정비례율<br/>(111.79%)</td><td rowspan="5">권리자<br/>분양가 추정액<br/>- 추정권리가액<br/>(+:분담/-:환급)</td></tr> <tr> <td>전용 59.9㎡형</td><td>643,000</td></tr> <tr> <td>전용 84.9㎡형</td><td>874,000</td></tr> <tr> <td>전용 104.9㎡형</td><td>1,019,000</td></tr> <tr> <td>전용 135.9㎡형</td><td>1,160,000</td></tr> </tbody> </table> <p>※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 90% 수준으로 결정함.</p> |                                     |                                           | 권리자 분양가 추정액<br>(a) (천원) |  | 추정권리가액<br>(b) | 추정분담금<br>(a-b) | 전용 39.9㎡형 | 425,000 | 개별 종전자산 추정액 ×<br>추정비례율<br>(111.79%) | 권리자<br>분양가 추정액<br>- 추정권리가액<br>(+:분담/-:환급) | 전용 59.9㎡형 | 643,000 | 전용 84.9㎡형 | 874,000 | 전용 104.9㎡형 | 1,019,000 | 전용 135.9㎡형 | 1,160,000 |
| 권리자 분양가 추정액<br>(a) (천원) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 추정권리가액<br>(b)                       | 추정분담금<br>(a-b)                            |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
| 전용 39.9㎡형               | 425,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 개별 종전자산 추정액 ×<br>추정비례율<br>(111.79%) | 권리자<br>분양가 추정액<br>- 추정권리가액<br>(+:분담/-:환급) |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
| 전용 59.9㎡형               | 643,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                                           |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
| 전용 84.9㎡형               | 874,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                                           |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
| 전용 104.9㎡형              | 1,019,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                                           |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |
| 전용 135.9㎡형              | 1,160,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                                           |                         |  |               |                |           |         |                                     |                                           |           |         |           |         |            |           |            |           |

※ 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. 공간시설

#### 1) 녹지 결정조서

| 구 분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치               | 면적(㎡) |             |          | 최초 결정일 | 비고 |
|-----|--------|-----|--------|------------------|-------|-------------|----------|--------|----|
|     |        |     |        |                  | 기정    | 변경          | 변경 후     |        |    |
| 신 설 | ①      | 녹지  | 연결녹지   | 고척동 249-103번지 일대 | -     | 증) 2,440.00 | 2,440.00 | -      | -  |
| 신 설 | ②      | 녹지  | 연결녹지   | 고척동 253-78번지 일대  | -     | 증) 1,970.00 | 1,970.00 | -      | -  |

#### ■ 녹지 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시 설 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                                                         |
|--------|-----|---------|-----------------------------------------------------------------|
| ①, ②   | 녹 지 | • 녹지 신설 | • 재개발사업 추진에 따른 녹지 신설 (기부채납)<br>- 면적: 녹지① 2,440.0㎡, 녹지② 1,970.0㎡ |

#### 2) 공원 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시번호 | 시설명     | 시설의 종류 | 위치             | 면적(㎡)   |    |                  | 최초 결정일    | 비고            |
|-----|--------|---------|--------|----------------|---------|----|------------------|-----------|---------------|
|     |        |         |        |                | 기정      | 변경 | 변경 후 (구역내)       |           |               |
| 변 경 | ①      | 고척 근린공원 | 근린공원   | 고척동 산9-14번지 일대 | 108,120 | -  | 108,120 (420.81) | 1977.7.9. | 구역계 변경 (대지교환) |

#### ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시 설     | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                                                                 |
|--------|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 고척 근린공원 | 구역계 변경  | • 정비구역과 근린공원 대지교환 면적 : 420.81㎡<br>• 재개발사업 진입도로의 안정성 확보 및 고척근린공원 경계부 정형화 |

※ 대지교환된 공원부지는 사업시행 시 사업시행자가 조성

### 나. 공공·문화체육시설

#### 1) 학교 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시번호 | 시설명     | 시설의 종류 | 위치               | 면적(㎡)  |    |                 | 최초 결정일     | 비고           |
|-----|--------|---------|--------|------------------|--------|----|-----------------|------------|--------------|
|     |        |         |        |                  | 기정     | 변경 | 변경 후 (구역 내)     |            |              |
| 변 경 | ①      | 세곡 초등학교 | 초등학교   | 고척동 253-129번지 일대 | 14,665 | -  | 14,665 (391.03) | 1978.7.27. | 구역계변경 (대지교환) |

#### ■ 학교 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시 설     | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                                                                  |
|--------|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 세곡 초등학교 | 구역계 변경  | • 정비구역과 학교 대지교환 면적 : 391.03㎡<br>• 재개발사업 추진에 따라 학교용지 토지이용의 효율화 및 학교부지 정형화 |

※ 대지교환된 학교부지 조성 관련 사항은 사업시행 시 해당 교육청 또는 세곡초등학교와 협의

## 6. 공동이용시설 설치계획

| 구분             | 시설의 종류  | 위치 | 법정                                    |              | 계획면적(㎡)    |
|----------------|---------|----|---------------------------------------|--------------|------------|
|                |         |    | 기준                                    | 면적(㎡)        |            |
| 합계             |         | -  | -                                     | -            | 12,124.51㎡ |
| 주민<br>공동<br>시설 | 소개      | -  | -                                     | -            | 4,700.00㎡  |
|                | 경로당     | 획지 | 1,500세대 이상                            | 500㎡ 이상      | 600.00㎡    |
|                | 어린이집    | 획지 | 1,500세대 이상                            | 725㎡ 이상      | 850.00㎡    |
|                | 어린이놀이터  | 획지 | 500세대 이상 : 500㎡ + 0.7㎡ × 세대수          | 1,528.30㎡ 이상 | 1,800.00㎡  |
|                | 주민운동시설  | 획지 | -                                     | -            | 800.00㎡    |
|                | 다함께돌봄센터 | 획지 | 500세대 이상 : 전용면적 66㎡ 이상                | 66㎡ 이상       | 300.00㎡    |
|                | 작은도서관   | 획지 | 1,500세대 이상                            | 298㎡ 이상      | 350.00㎡    |
| 근린생활시설         |         | 획지 | -                                     | -            | 3,024.51㎡  |
| 부대<br>시설       | 소개      | -  | -                                     | -            | 4,400.00㎡  |
|                | 관리사무실   | 획지 | 50세대 이상 : 10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡      | 80.95㎡ 이상    | 120.00㎡    |
|                | 주민공동시설  | 획지 | 1,000세대 이상 : (500㎡ + (세대수×2㎡)) × 1.25 | 4,172.50㎡ 이상 | 4,200.00㎡  |
|                | 경비실     | 획지 | -                                     | -            | 80.00㎡     |

## 7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분  | 구역구분                       |           | 위 치          | 정비개량계획(동) |    |    |           |       |
|-----|----------------------------|-----------|--------------|-----------|----|----|-----------|-------|
|     | 명 칭                        | 면적(㎡)     |              | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거 이후 |
| 신 설 | 고척동 253번지 일대 주택재개발<br>정비구역 | 63,024.42 | 고척동 253번지 일대 | 335       | -  | -  | 335       | -     |

## 8. 건축물에 관한 계획

## 가. 건축시설계획

| 구분                                                            | 구역구분                                                                                                                                                         |                             | 획지 구분          |           | 위 치                                  | 주용도           | 용도지역                 | 건폐율 (%) | 용적율(%)    |           | 높이 (최고층 수)       | 비고 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------|--------------------------------------|---------------|----------------------|---------|-----------|-----------|------------------|----|
|                                                               | 명 칭                                                                                                                                                          | 면적(㎡)                       | 명칭             | 면적(㎡)     |                                      |               |                      |         | 정비 계획     | 예정법적 상한   |                  |    |
| 신설                                                            | 고척동253번 지일대 주택정비형 재개발구역                                                                                                                                      | 63,024.42                   | 획지 1           | 57,802.58 | 고척동 253번지 일대                         | 공동주택 및 부대복리시설 | 제2종일반 주거지역           | 60 이하   | 247.53 이하 | 250.00 이하 | 150m 이하 (29층 이하) | -  |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비용                                             | ● 주택공급계획 : 총 1,469세대                                                                                                                                         |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | 구분(전용면적)                                                                                                                                                     |                             | 기준             |           | 세대수                                  |               |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               |                                                                                                                                                              |                             |                |           | 세대수(세대)                              | 비율(%)         |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | 계                                                                                                                                                            |                             | -              |           | 1,469                                | 100.00        |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | 85㎡이하                                                                                                                                                        | 60㎡이하                       | 총 건립세대수의 80%이상 |           | 863                                  | 58.75         |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               |                                                                                                                                                              | 60~85㎡이하                    |                |           | 456                                  | 31.04         |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | 85㎡초과                                                                                                                                                        |                             | 총 건립세대수의 20%미만 |           | 150                                  | 10.21         |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | ● 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 89.79%                                                                                                           |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | ● 재개발 의무임대 [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.05%                                                                                                   |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               | 구분(전용면적)                                                                                                                                                     |                             | 기준             |           | 세대수                                  |               |                      |         |           |           |                  |    |
|                                                               |                                                                                                                                                              |                             |                | 세대수       | 비율(%)                                |               |                      |         |           |           |                  |    |
| 계                                                             |                                                                                                                                                              | -                           |                | 219       | 15.05                                |               |                      |         |           |           |                  |    |
| 40㎡이하                                                         |                                                                                                                                                              | 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 |                | 73        | 5.02                                 |               |                      |         |           |           |                  |    |
| 40㎡이상                                                         |                                                                                                                                                              |                             |                | 146       | 10.03                                |               |                      |         |           |           |                  |    |
| ● 법적상한 임대 [기준 : 증가용적률의 50%이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설]▶ 계획 50.14% |                                                                                                                                                              |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |
| 정비계획 용적률                                                      |                                                                                                                                                              | 예정법적 상한용적률                  |                | 증가 용적률    | 증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률 (증가용적률의 1/2) |               | 증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획 |         |           |           |                  |    |
| 247.53%                                                       |                                                                                                                                                              | 250.00%                     |                | 2.47%     | 1.235%                               |               | 1.24% (7세대)          |         |           |           |                  |    |
| 심의원화 사항                                                       | ● 특별건축구역의 지정 (건축법 제69조)<br>● 용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설<br>● 일조등의 확보를 위한 건축물 높이제한(건축법 제61조)                                   |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |
| 건축물의 건축선 등에 관한 사항                                             | ● 녹지① 경계선으로부터 16m이상 : 향후 고척로33길 확폭 시 세곡초등학교 진입을 위한 보차혼용도로 조성<br>● 녹지② 경계선으로부터 3m이상<br>● 고척로변 대지경계선으로부터 6m이상<br>● 공공보행도로 경계선으로부터 6m이상<br>● 그 외 대지경계선으로부터 3m이상 |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |
| 기타계획                                                          | ● 공공보행도로 설치<br>- 폭원 : 6m이상<br>● 향후 주변 개발사업 추진에 따라 고척로33길 확폭이 필요할 경우, 필지 분할 가능 (녹지 → 도로 변경, 도시계획시설 사업 시행)                                                     |                             |                |           |                                      |               |                      |         |           |           |                  |    |

## 나. 용적률 계획

## 1) 개발 가능 용적률 산정

| 구분                      | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |             |          |                            |                                 |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|----------|----------------------------|---------------------------------|
| 토지이용계획                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 획지<br>(공동주택) | 신설 정비기반시설 등 |          | 신설<br>정비기반시설 내<br>국·공유지 면적 | 획지 내 용도폐지되는 기존<br>기반시설 국·공유지 면적 |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | 토지          | 건축물 환산면적 |                            |                                 |
|                         | 63,024.42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 57,802.58    | 4,410.00    | 0.00     | 59.54                      | 2,451.92                        |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담률 : 3.01%</li> <li>순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지<br/>               - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지<br/> <math>= 4,410.00\text{m}^2 - 59.54\text{m}^2 - 2,451.92\text{m}^2 = 1,898.54\text{m}^2</math> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |              |             |          |                            |                                 |
| 기준<br>용적률               | <ul style="list-style-type: none"> <li>소형주택 적용 기준용적률 20% 상향<br/>               - 1종 : 170% / 2종(7층) : 210%</li> <li>기준용적률 200.11% 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |             |          |                            |                                 |
| 허용<br>용적률               | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 사업성 보정계수 적용<br/>               사업성 보정계수 (1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가(2023년 기준) ÷ 구역 평균 공시지가(2023년 기준)<br/> <math>= 5,861,129 \div 2,548,956 = 2.3 \approx 2.0</math> </li> <li>1종 : 210% / 2종(7층) : 250%</li> <li>허용용적률 240.11% 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |              |             |          |                            |                                 |
| 상한<br>용적률               | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 기준용적률 완화, 사업성보정계수를 적용하지 않았을 때의 값 적용</li> <li>1종 상한용적률 = <math>210\% \times \{170\% \times 1.3 \times 0.9048 \times 0.03285 + (170\% \times 0.7 \times 0.0000)\} = 216.57\%</math></li> <li>2종 상한용적률 = <math>250\% \times \{210\% \times 1.3 \times 0.9048 \times 0.03285 + (210\% \times 0.7 \times 0.0000)\} = 258.11\%</math></li> <li>상한용적률 247.84% / 상한용적률 가중평균 247.53%</li> <li>상한용적률 247.53% 이하</li> </ul> |              |             |          |                            |                                 |
| $\alpha$<br>[토지]        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적<br/> <math>= 1,898.54\text{m}^2 \div 57,802.58\text{m}^2 = 0.03285</math> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |             |          |                            |                                 |
| $\beta$<br>[건축물]        | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당없음</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |             |          |                            |                                 |
| 예정<br>법적상한<br>용적률       | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 247.53%(가중평균값) + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 2.47%<br/> <math>= 250.00\%</math> </li> <li>※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |             |          |                            |                                 |

## 2) 가중치 산출근거

| 구분 | 현행 용도지역 | 계획 용도지역 | 면적 (㎡)   | 무상양도 (㎡) | 순부담(A) (㎡) | 허용 용적률(B) | A × B    | 토지 가중치 |
|----|---------|---------|----------|----------|------------|-----------|----------|--------|
| 계  | -       | -       | 4,410.00 | 2,511.46 | 1,898.54   | 190%      | 3,607.23 | 0.9048 |
| 획지 | 제2종(7층) | 제2종(7층) | 4,410.00 | 2,511.46 | 1,898.54   | 190%      | 3,607.23 | 0.9048 |

## 3) 기준용적률 완화

| 항목   | 세부내용          | 완화기준                                                                                                                                                        | 완화량    |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 소형주택 | 40㎡이하 분양주택    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</li> <li>●60.90(39㎡ 공급) × 95세대 ÷ 57,802.58 = 10.0%</li> </ul>    | 최대 10% |
|      | 50~60㎡이하 분양주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</li> <li>●84.90(59㎡ 공급) × 68세대 ÷ 57,802.58 = 10.0%</li> </ul> | 최대 10% |

## 4) 허용용적률 산출근거

| 구분      | 인센티브(용적률)                                                                                                                                                                                                                                                               |         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 공공보행통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●주변 보행축 연결을 위한 공공보행통로 조성</li> <li>- 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × <math>\alpha</math> ※ <math>\alpha = 1</math> 이하</li> <li>- 적용 : <math>180.11\% \times (4,303.80 / 63,024.42) \times 1 = 12.30\% \approx 10\%</math></li> </ul> | 10%p 이내 |
| 열린단지    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성</li> <li>- 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성</li> <li>- 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%</li> </ul>                                                                                                             | 4%p     |
| 층간소음 해소 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | 5%p이내   |
| 방재안전    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</li> </ul>                                                                                                                                                                                        | 5%p이내   |
| 사업성보정계수 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 자가등으로 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수</li> <li>- 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가(1.0~2.0)</li> <li>- 적용 : <math>5,861,129 / 2,548,956 = 2.3 \approx 2.0</math></li> </ul>                | 1.0~2.0 |

## 다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

## 1) 재개발 의무 임대주택 건설규모

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 계획기준   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%</li> <li>•전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상</li> <li>•임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |         |
| 산출근거   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•전체세대수 : 1,455세대 [1,469세대 - 14세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>•재개발임대주택 건설계획 : 219세대(16,841.00㎡) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상<br/> <math>\therefore 219\text{세대}(15.05\%) \geq 218.25\text{세대}</math></li> </ul> </li> <li>•임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 : 73세대(계획) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상<br/> <math>\therefore 219 \times 30\% = 65.7\text{세대} \leq 73\text{세대}</math></li> <li>- 주택 전체 세대수의 5% 이상<br/> <math>\therefore 1,455 \times 5\% = 72.75\text{세대} \leq 73\text{세대}</math></li> </ul> </li> </ul> |       |         |
| 건립규모   | 세대 수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
| 합 계    | 219                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15.05 | 100.00  |
| 40㎡ 이하 | 73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5.02  | 33.33   |
| 40㎡ 이상 | 146                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10.03 | 66.67   |

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

## 2) 국민주택규모 임대주택 건설규모

| 구분                |              | 계획                                                  |         |     |         |
|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------|---------|-----|---------|
| 부지면적              |              | 57,802.58㎡                                          |         |     |         |
| 정비사업으로 증가된 용적률    |              | 250.00%                                             |         |     |         |
| 정비계획 용적률          |              | 247.53%                                             |         |     |         |
| 확보 의무면적           | 용적률 증가분      | $250.00\% - 247.53\% = 2.47\%$                      |         |     |         |
|                   | 증가된 용적률의 50% | $2.47\% \times 50\% = 1.235\%$                      |         |     |         |
|                   | 의무 연면적       | $57,802.58\text{㎡} \times 1.235\% = 713.86\text{㎡}$ |         |     |         |
| 국민주택규모<br>임대주택 면적 |              | 전용면적                                                | 공급면적    | 세대수 | 연면적     |
|                   |              | 39㎡                                                 | 60.90㎡  | 0세대 | 0㎡      |
|                   |              | 59㎡                                                 | 84.90㎡  | 3세대 | 254.70㎡ |
|                   |              | 84㎡                                                 | 115.30㎡ | 4세대 | 461.20㎡ |
|                   |              | 계                                                   |         | 7세대 | 715.90㎡ |
|                   |              | $\rightarrow 715.90\text{㎡} > 713.86\text{㎡}$       |         |     |         |

※ 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<br>보전 | 자연환경            | <ul style="list-style-type: none"> <li>•절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도</li> <li>•기존 구역 내 녹지를 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>•차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장</li> </ul> | -  |
|          | 생활환경            | •도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성                                                                                                                              |    |
|          | 사업시행 시<br>환경 영향 | •대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련                                                                                                               |    |
| 재난<br>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<br>보전등급 향상       | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•비오톱유형평가:5등급</li> <li>•개별비오톱평가:평가제외</li> </ul>                                 | •녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화                                                                                                        | -  |
| 1.2 생태네트워크            | 녹지·수생태<br>연결성 확보     | ○     | •동측으로 인접하여 고척근린공원이 녹지축 형성                                                                                             | •사업대상지 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보                                                                                                    | -  |
| 1.3 동·식물상             | 동·식물상 보호             | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•현존식생:시가화지역</li> <li>•생태자연도:3등급</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•저소음·저진동 장비 투입</li> <li>•야간공사 지양</li> </ul>                                                 | -  |
| 1.4 자연환경자산            | 자연환경 보전              | ×     | •해당 사항 없음                                                                                                             | -                                                                                                                                  | -  |
| 2.1 토지이용              | 종합적인<br>토지이용계획       | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•토지지목:대지,도로 등</li> <li>•용도지역:제1종,제2종(7층이하)일반주거지역</li> </ul>                    | •신속통합기획에 어울리는 정비계획 수립                                                                                                              | -  |
| 2.2 토 양               | 토양오염 최소화             | ○     | •토양오염 우려기준 만족                                                                                                         | •폐유보관시설 설치                                                                                                                         | -  |
| 2.3 지형·지질             | 지형·지질<br>변동 최소화      | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•지형변화 일부 발생</li> <li>•지하굴착</li> </ul>                                          | •주변지형에 순응하는 대지조성계획 수립                                                                                                              | -  |
| 3.1 물순환, 수리·수문        | 생태면적률 30%            | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•생태면적률 기준:30%</li> <li>•빗물분담량 5.5mm/hr</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>•생태면적률 30.91%</li> <li>•필요대책량 330.7㎡/hr</li> </ul>                                          | -  |
| 3.2 수 질               | 수질 등급 유지 및<br>오염 최소화 | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•우수유출량:0.737㎡/sec</li> <li>•운영시 오수:740.550㎡/일</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•침사지 및 가배수로 설치</li> <li>•서남물재생센터로 오수 연계처리</li> </ul>                                        | -  |
| 4.1 바 람               | 바람길 확보               | ○     | •주풍량:서(W)풍                                                                                                            | •바람길을 고려한 건축계획                                                                                                                     | -  |
| 4.2 열                 | 열환경 영향<br>최소화        | ○     | •불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 온도가 높은 지역                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•충분한 녹지 조성으로 열환경 개선</li> <li>•옥상녹화, 쿨루프로 인한 건물 표면온도 상승 억제</li> </ul>                        | -  |
| 4.3 대기질·미세먼지·<br>온실가스 | 대기오염 최소화             | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•건설장비에 의한 대기오염물질 발생</li> <li>•난방·취사 연료사용과 이용차량에 의한 배기가스(온실가스 포함) 발생</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•세륜·세차시설 설치</li> <li>•방진망 설치 및 살수 실시</li> <li>•대상지 내 청정연료 사용, 녹지 조성 및 환경정화 수목 식재</li> </ul> | -  |
| 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<br>●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<br>●야간 공사 지양 및 장비 분산 투입                     | -  |
| 5.4 경 관       | 주변 경관과의 조화     | ○     | ●남측으로 고척로, 동측으로 고척근린공원과 인접                                  | ●고척근린공원과 같이 숨쉬는 조화로운 열린 경관 조성                          | -  |
| 5.5 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대 확보  | ○     | ●주변에 근린공원 등 휴식 및 여가공간 충분                                    | ●고척근린공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성                             | -  |
| 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 인양천·개봉역 접근로 열악<br>●사업대상지 진·출입 도로연결 문제 | ●고척근린공원을 보행으로 접근할 수 있도록 공공보행통로 계획<br>- 공공보행통로(폭 6m) 계획 | -  |
| 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 |
|----|------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------|----|
|    |            |                   |                             | 기존                 | 계획    | 증감    |    |
| 신규 | 주택재개발 정비사업 | 구역지정 고시일로부터 4년 이내 | 고척동253번지일대 주택재개발정비사업 조합(가칭) | 1,738              | 1,469 | 감)269 | -  |

## 11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변 현황 | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 세곡초등학교     | <ul style="list-style-type: none"> <li>●교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음</li> <li>- 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획하겠음</li> <li>- 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음</li> <li>- 사업시행 시 기존 통학로를 대체할 수 있는 공공보행통로를 계획하여, 학생들의 안전한 통학로를 확보하겠음</li> </ul> </li> </ul> | 200m이내 |

## 12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 사업시기 및 예방시설  | 안전 및 범죄예방에 관한 계획                                                                                                                                                               | 비고 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 조합 설립 ~ 착공 전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>•이일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰</li> <li>•방범용 CCTV 설치 운영</li> </ul>                                                       | -  |
| 착공 ~ 공사 완료   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공</li> <li>•안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상</li> </ul>                                        | -  |
| 범죄예방시설       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치</li> <li>•무인택배함 동당 1개소 설치</li> <li>•내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치</li> <li>•식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립</li> </ul> | -  |

## II. 지구단위계획 결정사항

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

## 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구 분 | 정비사업 명칭                        | 위 치                 | 면적(㎡) |              |           | 구성비(%) | 비 고 |
|-----|--------------------------------|---------------------|-------|--------------|-----------|--------|-----|
|     |                                |                     | 기정    | 변경           | 변경후       |        |     |
| 신규  | 고척동 253번지 일대<br>주택재개발 지구단위계획구역 | 구로구 고척동<br>253번지 일원 | -     | 증) 63,024.42 | 63,024.42 | 100.0  | -   |

## 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      |               | 63,024.42 | -            | 63,024.42 | 100.00 |    |
| 주거<br>지역 | 제1종일반주거지역     | 14,712.80 | 감) 14,291.99 | 420.81    | 0.67   |    |
|          | 제2종일반주거지역(7층) | 48,311.62 | 감) 43,510.59 | 4,801.03  | 7.62   |    |
|          | 제2종일반주거지역     | -         | 증) 57,802.58 | 57,802.58 | 91.71  |    |

■ 용도지역 변경 사유서

| 구분  | 위치                           | 지정내용            |       | 면적<br>(㎡) | 지정사유                                            |
|-----|------------------------------|-----------------|-------|-----------|-------------------------------------------------|
|     |                              | 기정              | 변경    |           |                                                 |
| 획지1 | 고척동 262-8번지 일대<br>(고척근린공원 변) | 제1종일반           | 제2종일반 | 14,291.99 | 낙후된 주거환경 향상을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 상향 |
| 획지1 | 고척동 253-1번지 일대               | 제2종일반<br>(7층이하) | 제2종일반 | 43,510.59 |                                                 |

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정조서

1) 공간시설

가) 녹지 결정조서

| 구 분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치               | 면적(㎡) |             |          | 최초 결정일 | 비고 |
|-----|--------|-----|--------|------------------|-------|-------------|----------|--------|----|
|     |        |     |        |                  | 기정    | 변경          | 변경 후     |        |    |
| 신 설 | ①      | 녹지  | 연결녹지   | 고척동 249-103번지 일대 | -     | 증) 2,440.00 | 2,440.00 | -      | -  |
| 신 설 | ②      | 녹지  | 연결녹지   | 고척동 253-78번지 일대  | -     | 증) 1,970.00 | 1,970.00 | -      | -  |

■ 녹지 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시 설 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                                                                                                               |
|--------|-----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①, ②   | 녹 지 | 녹지 신설   | <ul style="list-style-type: none"> <li>재개발사업 추진에 따른 녹지 신설 (기부채납)</li> <li>- 면적: 녹지① 2,440.0㎡, 녹지② 1,970.0㎡</li> </ul> |

2) 공원 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시번호 | 시설명     | 시설의 종류 | 위치             | 면적(㎡)   |    |                  | 최초 결정일    | 비고            |
|-----|--------|---------|--------|----------------|---------|----|------------------|-----------|---------------|
|     |        |         |        |                | 기정      | 변경 | 변경 후 (구역내)       |           |               |
| 변 경 | ①      | 고척 근린공원 | 근린공원   | 고척동 산9-14번지 일대 | 108,120 | -  | 108,120 (420.81) | 1977.7.9. | 구역계 변경 (대지교환) |

■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시 설     | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                                                                                                                     |
|--------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 고척 근린공원 | 구역계 변경  | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역과 근린공원 대지교환 면적 : 420.81㎡</li> <li>재개발사업 진입도로의 안정성 확보 및 고척근린공원 경계부 정형화</li> </ul> |

※ 대지교환된 공원부지는 사업시행 시 사업시행자가 조성

다. 공공·문화체육시설

1) 학교 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시번호 | 시설명     | 시설의 종류 | 위치               | 면적(㎡)  |    |                 | 최초 결정일     | 비고           |
|-----|--------|---------|--------|------------------|--------|----|-----------------|------------|--------------|
|     |        |         |        |                  | 기정     | 변경 | 변경 후 (구역 내)     |            |              |
| 변 경 | ①      | 세곡 초등학교 | 초등학교   | 고척동 253-129번지 일대 | 14,665 | -  | 14,665 (391.03) | 1978.7.27. | 구역계변경 (대지교환) |

■ 학교 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시 설     | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                                                                                                                      |
|--------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 세곡 초등학교 | 구역계 변경  | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역과 학교 대지교환 면적 : 391.03㎡</li> <li>재개발사업 추진에 따라 학교용지 토지이용의 효율화 및 학교부지 정형화</li> </ul> |

※ 대지교환된 학교부지 조성 관련 사항은 사업시행 시 해당 교육청 또는 세곡초등학교와 협의

## 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

| 구분 | 가구   | 면적(㎡) |             |           | 비율(%) | 비고   |
|----|------|-------|-------------|-----------|-------|------|
|    |      | 기정    | 변경          | 변경후       |       |      |
| 획지 | 획지 1 | -     | 증)57,802.58 | 57,802.58 | 91.71 | 공동주택 |

## 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 결정조서

## 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구분 | 가구   | 용도                                                | 비고             |
|----|------|---------------------------------------------------|----------------|
| 신설 | 허용용도 | 획지 1<br>- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대시설<br>- 공동이용시설 | 허용용도 외의 용도는 불허 |

## 2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## 가) 건폐율 계획

| 구분    | 용도지역      | 건폐율    | 비고 |
|-------|-----------|--------|----|
| 획 지 1 | 제2종일반주거지역 | 60% 이하 | -  |

## 나) 용적률 계획

| 용도지역                    | 기준용적률   | 소형주택<br>(+20%) | 허용용적률   | 최종 허용용적률 | 상한용적률   | 법정상한용적률 |
|-------------------------|---------|----------------|---------|----------|---------|---------|
| 제1종일반주거<br>→제2종일반주거     | 150%    | 170%           | 190%    | 210%     | 240%    | 250%    |
| 제2종일반주거(7층)<br>→제2종일반주거 | 190%    | 210%           | 230%    | 250%     | 250%    | 250%    |
| 가중평균                    | 180.11% | 200.11%        | 220.11% | 240.11%  | 247.53% | 250%    |

## ■ 기준용적률 완화

| 항목   | 세부내용          | 완화기준                                                                                                                                                        | 완화량    |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 소형주택 | 40㎡이하 분양주택    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</li> <li>●60.90(39㎡ 공급) × 95세대 ÷ 57,802.58 = 10.0%</li> </ul>    | 최대 10% |
|      | 50~60㎡이하 분양주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</li> <li>●84.90(59㎡ 공급) × 68세대 ÷ 57,802.58 = 10.0%</li> </ul> | 최대 10% |

■ 허용용적률 인센티브 사항

| 구분      | 인센티브(용적률)                                                                                                                                                                                                                        |         |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 공공보행통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성</li> <li>기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ α = 1 이하</li> <li>적용 : 180.11% × (4,303.80 / 63,024.42) × 1 = 12.30% ≒ 10%</li> </ul>                                   | 10%p 이내 |
| 열린단지    | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성</li> <li>기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성</li> <li>적용 : 연도형 상가 조성 = 4%</li> </ul>                                                                           | 4%p     |
| 층간소음 해소 | <ul style="list-style-type: none"> <li>바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</li> </ul>                                                                                                                                                         | 5%p이내   |
| 방재안전    | <ul style="list-style-type: none"> <li>화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</li> </ul>                                                                                                                                                  | 5%p이내   |
| 사업성보정계수 | <ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 자가등으로 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수</li> <li>기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가(1.0~2.0)</li> <li>적용 : 5,861,129 / 2,548,956 = 2.3 ≒ 2.0</li> </ul> | 1.0~2.0 |

다) 높이 계획

| 구분 | 획지   | 용도지역      | 높이(최고층수)            | 비고 |
|----|------|-----------|---------------------|----|
| 신설 | 획지 1 | 제2종일반주거지역 | 150m 이하<br>(29층 이하) | -  |

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

| 구분    | 적용위치 | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축한계선 | 획지1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지① 경계선으로부터 16m이상 : 향후 고척로33길 확폭 시 세곡초등학교 진입을 위한 보차혼용통로 조성</li> <li>녹지② 경계선으로부터 3m이상</li> <li>고척로변 대지경계선으로부터 6m이상</li> <li>공공보행통로 경계선으로부터 6m이상</li> <li>그 외 대지경계선으로부터 3m이상</li> </ul> |

## 라. 건축계획에 관한 결정조서

## 1) 건축물의 배치, 형태, 및 외관에 관한 계획

| 구분 |          | 적용위치   | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 건축물 배치   | 공동주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●고척근린공원 주변으로 탑상형 주동 배치</li> <li>●탑상형, 판상형 주동의 조합과 지형의 단차를 활용해 주민의 다양한 활동을 담는 단지 내 마당 조성</li> <li>●고척로33길에서 고척근린공원 방향으로 개방감있는 건축배치 계획 수립</li> <li>●고척근린공원에서 열린 통경을확보할 수 있도록 공원 연결부는 탑상형으로 배치를 권장</li> <li>●세곡초등학교 주변은 학교일조 부영향최소화를 위해 중저층배치</li> </ul>        |
|    | 용도계획     | 공동주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●고척로변으로 가로활성화를 위한 근린생활시설을 연도형으로 배치(권장)</li> <li>●공공보행통로변, 선형녹지변은 지역주민과 단지 주민간 공유하는 개방형 커뮤니티시설배치 구간으로 계획(권장)</li> <li>●고척로33길 선형 녹지를 따라 교육특화가로가형성될 수 있도록 어린이집, 도서관, 방과후교실 등 주민공동이용시설 배치(권장)</li> <li>●지역주민 등 공동으로 이용할 수 있도록 경로당 또는 노인복지시설 등 배치(권장)</li> </ul> |
|    | 입면       | 공동주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화</li> <li>●입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
|    | 건축물 외부형태 | 공동주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●입체감 있고 다채로운 매스계획과 입면디자인 특화 등 입면의 다양성 제고</li> <li>●가로경관에 대응하는 주동 입면계획 등을 통해 주거유형의 다양성 확보</li> </ul>                                                                                                                                                          |
|    | 저층부 외관   | 근린생활시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●고척로변으로 고척근린시장과 연계한 생활가로 가로활성화를 위해 근린생활시설 배치 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장</li> <li>●쇼윈도 설치 및 야간조명 설치</li> </ul>                                                                                                                                          |
|    | 재료/색채    | 공동주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●반사성 재료 사용 금지</li> <li>●넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용금지</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
|    | 진입구 처리   | 공동주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양</li> <li>●접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                              |

2) 경관에 관한 계획

| 구분 | 적용위치  | 계획 내용 |
|----|-------|-------|
| 신설 | 개방감   | 공동주택  |
|    | 조명계획  | 공동주택  |
|    | 스카이라인 | 공동주택  |

도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)

**기본방향**

**기타사항**

마. 기타사항에 관한 결정조서

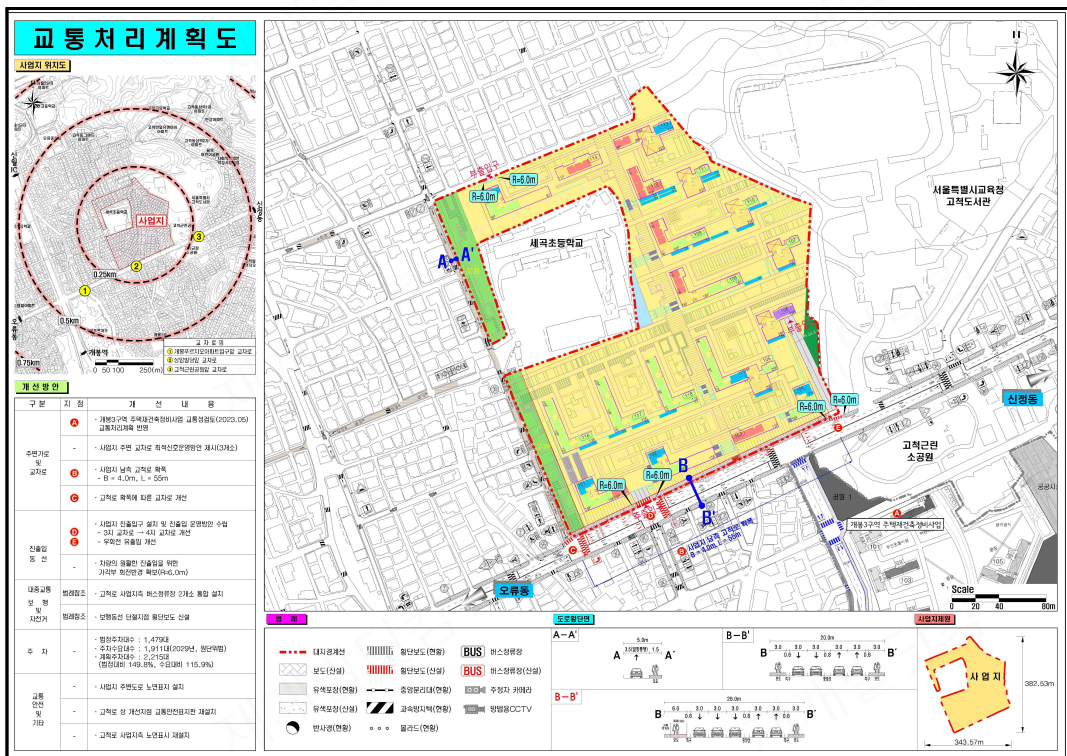
1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

| 구분 | 적용위치   | 계획 내용             |
|----|--------|-------------------|
| 신설 | 전면공지   | 공동주택 도로변          |
|    | 공공보행통로 | 세곡초등학교와 고척근린공원 연결 |

2) 필지분할에 관한 결정조서

| 구분 | 적용위치        | 계획 내용 |
|----|-------------|-------|
| 신설 | 필지분할<br>가능선 | 녹지    |

| 구 분                  | 지점     | 개선안                                                                                             |
|----------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주변가로<br>및<br>교차로     | ㉠      | ●개봉3구역 주택재건축정비사업 교통성검토(2023.05) 교통처리계획 반영                                                       |
|                      | -      | ●사업지 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)                                                                    |
|                      | ㉡      | ●사업지 남측 교차로 확폭<br>- B = 4.0m, L = 55m                                                           |
|                      | ㉢      | ●교차로 확폭에 따른 교차로 개선                                                                              |
| 진출입동선                | ㉤<br>㉥ | ●사업지 진출입구 설치 및 진출입 운영방안 수립<br>- 3지교차로 → 4지교차로 개선<br>- 우회전 유출입 개선                                |
|                      | -      | ●차량의 원활한 진출입을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)                                                            |
| 대중교통, 보행<br>및<br>자전거 | 범례참조   | ●교차로 사업지측 버스정류장 2개소 통합 설치                                                                       |
|                      | 범례참조   | ●보행동선 단절지점 횡단보도 신설                                                                              |
| 주 차                  | -      | ●법정주차대수 : 1,479대<br>●주차수요대수 : 1,911대(2029년, 원단위법)<br>●계획주차대수 : 2,215대(법정대비 149.8%, 수요대비 115.9%) |
| 교통 안전<br>및<br>기타     | -      | ●사업지 주변도로 노면표지 설치                                                                               |
|                      | -      | ●교차로 상 개선지점 교통안전표지판 재설치                                                                         |
|                      | -      | ●교차로 사업지측 노면표지 재설치                                                                              |



4) 환경관리계획

| 구 분      | 계획 내용           |                                                                                                                                                                | 비고 |
|----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경<br>보전 | 자연환경            | <ul style="list-style-type: none"> <li>•절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도</li> <li>•기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>•차폐 및 조정녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장</li> </ul> | -  |
|          | 생활환경            | •도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성                                                                                                                               |    |
|          | 사업시행 시<br>환경 영향 | •대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련                                                                                                                |    |
| 재난<br>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                                                                                                                       |    |

| 검토항목                  | 목표기준                 | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과                                                                                                             | 계획에의 반영사항                                                                                                                          | 비고 |
|-----------------------|----------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 비오톱               | 비오톱<br>보전등급 향상       | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•비오톱유형평가:5등급</li> <li>•개별비오톱평가:평가제외</li> </ul>                                 | •녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화                                                                                                        | -  |
| 1.2 생태네트워크            | 녹지·수생태<br>연결성 확보     | ○        | •동축으로 인접하여 고척근린공원이 녹지축 형성                                                                                             | •사업대상지 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보                                                                                                    | -  |
| 1.3 동·식물상             | 동·식물상 보호             | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•현존식생:시가화지역</li> <li>•생태자연도:3등급</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•저소음·저진동 장비 투입</li> <li>•야간공사 지양</li> </ul>                                                 | -  |
| 1.4 자연환경자산            | 자연환경 보전              | ×        | •해당 사항 없음                                                                                                             | -                                                                                                                                  | -  |
| 2.1 토지이용              | 종합적인<br>토지이용계획       | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•토지지목:대지,도로 등</li> <li>•용도지역:제1종,제2종(7층이하)일반주거지역</li> </ul>                    | •신속통합기획에 어울리는 정비계획 수립                                                                                                              | -  |
| 2.2 토 양               | 토양오염 최소화             | ○        | •토양오염 우려기준 만족                                                                                                         | •폐유보관시설 설치                                                                                                                         | -  |
| 2.3 지형·지질             | 지형·지질<br>변동 최소화      | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•지형변화 일부 발생</li> <li>•지하굴착</li> </ul>                                          | •주변지형에 순응하는 대지조성계획 수립                                                                                                              | -  |
| 3.1 물순환, 수리·수문        | 생태면적률 30%            | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•생태면적률 기준:30%</li> <li>•빗물분담량 5.5mm/hr</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>•생태면적률 30.91%</li> <li>•필요대책량 330.7㎡/hr</li> </ul>                                          | -  |
| 3.2 수 질               | 수질 등급 유지 및<br>오염 최소화 | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•우수유출량:0.737㎡/sec</li> <li>•운영시 오수:740.550㎡/일</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•침사지 및 가배수로 설치</li> <li>•서남물재생센터로 오수 연계처리</li> </ul>                                        | -  |
| 4.1 바 람               | 바람길 확보               | ○        | •주풍량:서(W)풍                                                                                                            | •바람길을 고려한 건축계획                                                                                                                     | -  |
| 4.2 열                 | 열환경 영향<br>최소화        | ○        | •불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 온도가 높은 지역                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•충분한 녹지 조성으로 열환경 개선</li> <li>•옥상녹화, 쿨루프로 인한 건물 표면온도 상승 억제</li> </ul>                        | -  |
| 4.3 대기질·미세먼지·<br>온실가스 | 대기오염 최소화             | ○        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•건설장비에 의한 대기오염물질 발생</li> <li>•난방·취사 연료사용과 이용차량에 의한 배기가스(온실가스 포함) 발생</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•세륜·세차시설 설치</li> <li>•방진망 설치 및 살수 실시</li> <li>•대상지 내 청정연료 사용, 녹지 조성 및 환경정화 수목 식재</li> </ul> | -  |
| 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<br>●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<br>●야간 공사 지양 및 장비 분산 투입                     | -  |
| 5.4 경 관       | 주변 경관과의 조화     | ○     | ●남측으로 고척로, 동측으로 고척근린공원과 인접                                  | ●고척근린공원과 같이 숨쉬는 조화로운 열린 경관 조성                          | -  |
| 5.5 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대 확보  | ○     | ●주변에 근린공원 등 휴식 및 여가공간 충분                                    | ●고척근린공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성                             | -  |
| 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 안양천·개봉역 접근로 열악<br>●사업대상지 진·출입 도로연결 문제 | ●고척근린공원을 보행으로 접근할 수 있도록 공공보행통로 계획<br>- 공공보행통로(폭 6m) 계획 | -  |
| 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                                                   | -                                                      | -  |

## 5) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

## ■ 재개발 의무 임대주택 건설규모

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 계획기준   | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%</li> <li>전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상</li> <li>임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |         |
| 산출근거   | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수 : 1,455세대 [1,469세대 - 14세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>재개발임대주택 건설계획 : 219세대(16,841.00㎡) <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상</li> <li><math>\therefore 219 \text{세대} (15.05\%) \geq 218.25 \text{세대}</math></li> </ul> </li> <li>임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 : 73세대(계획) <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상</li> <li><math>\therefore 219 \times 30\% = 65.7 \text{세대} \leq 73 \text{세대}</math></li> <li>주택 전체 세대수의 5% 이상</li> <li><math>\therefore 1,455 \times 5\% = 72.75 \text{세대} \leq 73 \text{세대}</math></li> </ul> </li> </ul> |       |         |
| 건립규모   | 세대 수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
| 합 계    | 219                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15.05 | 100.00  |
| 40㎡ 이하 | 73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.02  | 33.33   |
| 40㎡ 이상 | 146                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10.03 | 66.67   |

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

## ■ 국민주택규모 임대주택 건설규모

| 구분                |              | 계획                                                    |         |     |         |
|-------------------|--------------|-------------------------------------------------------|---------|-----|---------|
| 부지면적              |              | 57,802.58㎡                                            |         |     |         |
| 정비사업으로 증가된 용적률    |              | 250.00%                                               |         |     |         |
| 정비계획 용적률          |              | 247.53%                                               |         |     |         |
| 확보 의무면적           | 용적률 증가분      | $250.00\% - 247.53\% = 2.47\%$                        |         |     |         |
|                   | 증가된 용적률의 50% | $2.47\% \times 50\% = 1.235\%$                        |         |     |         |
|                   | 의무 연면적       | $57,802.58 \text{㎡} \times 1.235\% = 713.86 \text{㎡}$ |         |     |         |
| 국민주택규모<br>임대주택 면적 |              | 전용면적                                                  | 공급면적    | 세대수 | 연면적     |
|                   |              | 39㎡                                                   | 60.90㎡  | 0세대 | 0㎡      |
|                   |              | 59㎡                                                   | 84.90㎡  | 3세대 | 254.70㎡ |
|                   |              | 84㎡                                                   | 115.30㎡ | 4세대 | 461.20㎡ |
|                   |              | 계                                                     |         | 7세대 | 715.90㎡ |
|                   |              | $\rightarrow 715.90 \text{㎡} > 713.86 \text{㎡}$       |         |     |         |

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

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

| 심의의견                                                                                                                                                                                                | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 반영여부            |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|---------|--------|---------------|----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----|---|---|-----|-----|---|----|
| <div>○ 수정가결요청사항</div> <div><div>- 구 역 계 : 63,024.42㎡</div><div>- 용도지역 : 제1종일반주거 420.81㎡</div></div> <div>제2종(7층)일반주거 4,801.03㎡</div> <div>제2종일반주거 57,802.58㎡</div>                                  | <div>○ 수정가결 요청사항 반영하였음</div> <div><div>- 구 역 계 : 63,024.42㎡</div><table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>63,024.42</td><td>100.00</td></tr><tr><td rowspan="3">주거<br/>지역</td><td>제1종일반주거지역</td><td>420.81</td><td>0.67</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>4,801.03</td><td>7.62</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>57,802.58</td><td>91.71</td></tr></table></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 구 분             |           | 면적(㎡)           | 비율(%)                                                                                                                                                                                                                                      | 합 계         |                                                                                                                                                   | 63,024.42      | 100.00                                              | 주거<br>지역 | 제1종일반주거지역                                              | 420.81  | 0.67   | 제2종일반주거지역(7층) | 4,801.03 | 7.62   | 제2종일반주거지역 | 57,802.58 | 91.71     | 반영        |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 구 분                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 면적(㎡)           | 비율(%)     |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 합 계                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 63,024.42       | 100.00    |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 주거<br>지역                                                                                                                                                                                            | 제1종일반주거지역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 420.81          | 0.67      |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|                                                                                                                                                                                                     | 제2종일반주거지역(7층)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4,801.03        | 7.62      |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|                                                                                                                                                                                                     | 제2종일반주거지역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57,802.58       | 91.71     |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| <div>- 용적률계획 : 기준 200.11%, 허용 240.11%, 상한 247.53%, 법정상한 250% 이하</div>                                                                                                                               | <div>- 용 적 률</div> <table><tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>법정상한<br/>용적률</th></tr><tr><td>제1종</td><td>170%이하</td><td>210%이하</td><td>240%이하</td><td>250%이하</td></tr><tr><td>제2종(7층)</td><td>210%이하</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td></tr><tr><td>가중평균</td><td>200.11%이하</td><td>240.11%이하</td><td>247.53%이하</td><td>250%이하</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 구분              | 기준용적률     | 허용용적률           | 상한용적률                                                                                                                                                                                                                                      | 법정상한<br>용적률 | 제1종                                                                                                                                               | 170%이하         | 210%이하                                              | 240%이하   | 250%이하                                                 | 제2종(7층) | 210%이하 | 250%이하        | 250%이하   | 250%이하 | 가중평균      | 200.11%이하 | 240.11%이하 | 247.53%이하 | 250%이하 | 반영 |   |   |     |     |   |    |
| 구분                                                                                                                                                                                                  | 기준용적률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 허용용적률           | 상한용적률     | 법정상한<br>용적률     |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 제1종                                                                                                                                                                                                 | 170%이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 210%이하          | 240%이하    | 250%이하          |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 제2종(7층)                                                                                                                                                                                             | 210%이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 250%이하          | 250%이하    | 250%이하          |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 가중평균                                                                                                                                                                                                | 200.11%이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 240.11%이하       | 247.53%이하 | 250%이하          |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| <div>- 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로10%p이내, 열린단지 조성4%, 층간소음5%p이내, 방재안전 5%p이내</div>                                                                                                                         | <div>- 허용용적률 인센티브 항목</div> <table><tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th></tr><tr><td>공공<br/>보행<br/>통로</td><td><div>●주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성</div><div><div>- 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적)</div><div>× α</div><div>※ α = 1 이하</div><div>- 적용 : <div>180.11% × (4,303.80 / 63,024.42) × 1</div><div>= 12.30% ≒ 10%</div></div></div><div>10%p<br/>이내</div></td></tr><tr><td>열린<br/>단지</td><td><div>●단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성</div><div><div>- 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성</div><div>- 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%</div></div><div>4%p</div></td></tr><tr><td>층간<br/>소음<br/>해소</td><td><div>●바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</div><div>5%p이내</div></td></tr><tr><td>방재<br/>안전</td><td><div>●화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</div><div>5%p이내</div></td></tr></table> | 구분              | 인센티브(용적률) | 공공<br>보행<br>통로  | <div>●주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성</div> <div><div>- 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적)</div><div>× α</div><div>※ α = 1 이하</div><div>- 적용 : <div>180.11% × (4,303.80 / 63,024.42) × 1</div><div>= 12.30% ≒ 10%</div></div></div> <div>10%p<br/>이내</div> | 열린<br>단지    | <div>●단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성</div> <div><div>- 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성</div><div>- 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%</div></div> <div>4%p</div> | 층간<br>소음<br>해소 | <div>●바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</div> <div>5%p이내</div> | 방재<br>안전 | <div>●화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</div> <div>5%p이내</div> | 반영      |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 구분                                                                                                                                                                                                  | 인센티브(용적률)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 공공<br>보행<br>통로                                                                                                                                                                                      | <div>●주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성</div> <div><div>- 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적)</div><div>× α</div><div>※ α = 1 이하</div><div>- 적용 : <div>180.11% × (4,303.80 / 63,024.42) × 1</div><div>= 12.30% ≒ 10%</div></div></div> <div>10%p<br/>이내</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 열린<br>단지                                                                                                                                                                                            | <div>●단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성</div> <div><div>- 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성</div><div>- 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%</div></div> <div>4%p</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 층간<br>소음<br>해소                                                                                                                                                                                      | <div>●바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</div> <div>5%p이내</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 방재<br>안전                                                                                                                                                                                            | <div>●화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</div> <div>5%p이내</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| <div>- 세 대 수 : 전체 1,469세대 (임대주택 226세대)</div> <div>※ 재개발의무임대 219세대, 법적상한임대 7세대</div> <div>※ 재개발의무임대주택 평형조정</div> <div>39㎡ : 71세대→73세대,</div> <div>59㎡ : 102세대→146세대,</div> <div>84㎡ : 40세대→0세대</div> | <div>- 세 대 수 : 전체 1,469세대 (임대주택 226세대)</div> <table><tr><th colspan="2">전체</th><th colspan="3">1,469세대(임대 226)</th></tr><tr><td rowspan="5">임대<br/>주택</td><td>구분</td><td>소계</td><td>의무임대</td><td>법정상한임대</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>73</td><td>73</td><td>0</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>149</td><td>146</td><td>3</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>4</td><td>0</td><td>4</td></tr><tr><td>計</td><td>226</td><td>219</td><td>7</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 전체              |           | 1,469세대(임대 226) |                                                                                                                                                                                                                                            |             | 임대<br>주택                                                                                                                                          | 구분             | 소계                                                  | 의무임대     | 법정상한임대                                                 | 39㎡     | 73     | 73            | 0        | 59㎡    | 149       | 146       | 3         | 84㎡       | 4      | 0  | 4 | 計 | 226 | 219 | 7 | 반영 |
| 전체                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,469세대(임대 226) |           |                 |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
| 임대<br>주택                                                                                                                                                                                            | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 소계              | 의무임대      | 법정상한임대          |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|                                                                                                                                                                                                     | 39㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 73              | 73        | 0               |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|                                                                                                                                                                                                     | 59㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 149             | 146       | 3               |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|                                                                                                                                                                                                     | 84㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4               | 0         | 4               |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |
|                                                                                                                                                                                                     | 計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 226             | 219       | 7               |                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                   |                |                                                     |          |                                                        |         |        |               |          |        |           |           |           |           |        |    |   |   |     |     |   |    |

| 심의의견                                                                                                                                   | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 반영여부                                                                     |       |       |                                                                                                                                       |    |                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------|----|
| <p>- 순부담면적 : 1,898.54㎡(3.01%)</p>                                                                                                      | <p>- 순부담면적 : 1,898.54㎡(3.01%)</p> <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>산정식</th></tr></thead><tbody><tr><td>순부담면적</td><td>신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국<br/>• 공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국<br/>• 공유지<br/>= 4,410.00㎡ - 59.54㎡ - 2,451.92㎡<br/>= 1,898.54㎡(3.01%)</td></tr></tbody></table>                                                              | 구분                                                                       | 산정식   | 순부담면적 | 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국<br>• 공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국<br>• 공유지<br>= 4,410.00㎡ - 59.54㎡ - 2,451.92㎡<br>= 1,898.54㎡(3.01%) | 반영 |                                                                          |    |
| 구분                                                                                                                                     | 산정식                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                          |       |       |                                                                                                                                       |    |                                                                          |    |
| 순부담면적                                                                                                                                  | 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국<br>• 공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국<br>• 공유지<br>= 4,410.00㎡ - 59.54㎡ - 2,451.92㎡<br>= 1,898.54㎡(3.01%)                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |       |       |                                                                                                                                       |    |                                                                          |    |
| <p>- 장기계획(안)인 고척로33길 도로 확폭 담보를 위해 토지이용 계획상 분할가능함을 명시</p>                                                                               | <p>- 장기계획(안)인 고척로33길 도로 확폭 담보를 위해 토지이용계획상 분할가능함을 명시</p> <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>적용 위치</th><th>계획 내용</th></tr></thead><tbody><tr><td>필지 분할 가능선</td><td>녹지</td><td>향후 주변 개발사업 추진에 따라 고척로33길 확폭이 필요할 경우, 필지 분할 가능 (녹지 → 도로 변경, 도시계획시설 사업 시행)</td></tr></tbody></table>                                                                          | 구분                                                                       | 적용 위치 | 계획 내용 | 필지 분할 가능선                                                                                                                             | 녹지 | 향후 주변 개발사업 추진에 따라 고척로33길 확폭이 필요할 경우, 필지 분할 가능 (녹지 → 도로 변경, 도시계획시설 사업 시행) | 반영 |
| 구분                                                                                                                                     | 적용 위치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 계획 내용                                                                    |       |       |                                                                                                                                       |    |                                                                          |    |
| 필지 분할 가능선                                                                                                                              | 녹지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 향후 주변 개발사업 추진에 따라 고척로33길 확폭이 필요할 경우, 필지 분할 가능 (녹지 → 도로 변경, 도시계획시설 사업 시행) |       |       |                                                                                                                                       |    |                                                                          |    |
| <p>○ 조건사항</p> <p>- 북측 차량진출입구는 진입 동선 및 회전 반경 등 교통처리계획 과 연계하여 진출입구 설치 필요성 및 교통처리계획 개선방안 검토 필요</p> <p>- 동측 차량진출입구 진출입구간 길이에 대한 적정성 검토</p> | <p>○ 조건사항에 대한 조치계획</p> <p>- 신속통합기획 자문의견으로 북측의 아파트 등의 동선 및 비상출입구의 용도로 사용하기 위해 설치한 차량진출입구(부출입구)임. 향후 교통영향평가 등 심의 시, 진출입구 설치 필요성 및 교통처리계획 개선방안을 검토하겠음.</p> <p>- 대상지 여건 및 원활한 차량 진출입을 위해 고척로에 진출입구 2개소 설치하였으며, 그에 따른 고척로 교통소통에 미치는 영향을 감소하기 위한 방안으로 동측 진출입구에 경우 충분한 대기공간 확보를 위하여 대상지 안쪽으로 들어가도록 계획하였음. 향후 교통영향평가 등 심의 시, 동측 차량진출입구 진출입구간 길이에 대한 적정성을 검토하여 반영하겠음.</p> | 향후반영                                                                     |       |       |                                                                                                                                       |    |                                                                          |    |

## 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 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230), 구로구 도시개발과(☎02-860-2964)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

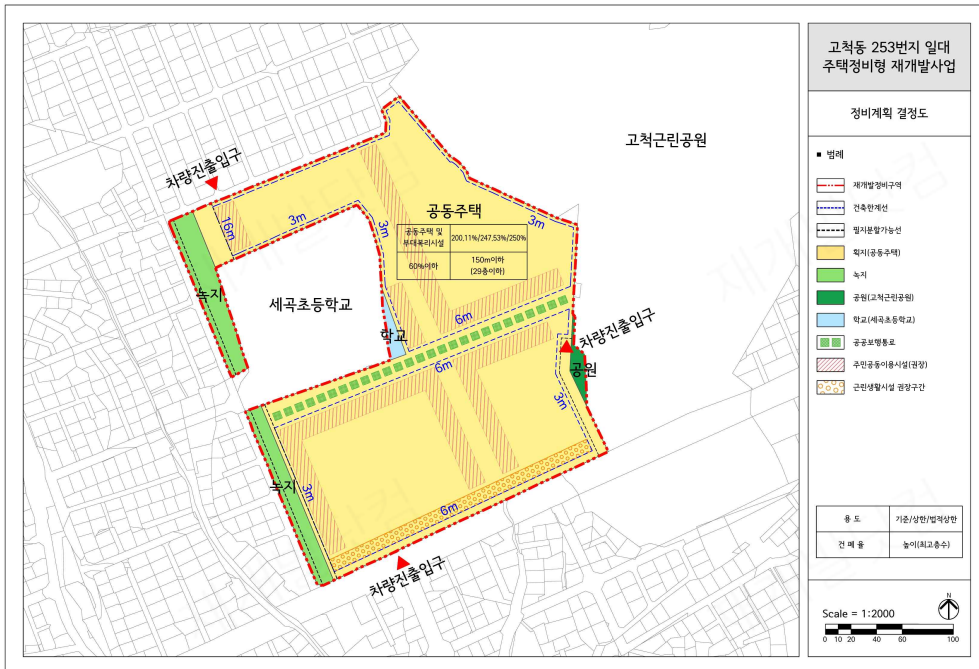
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

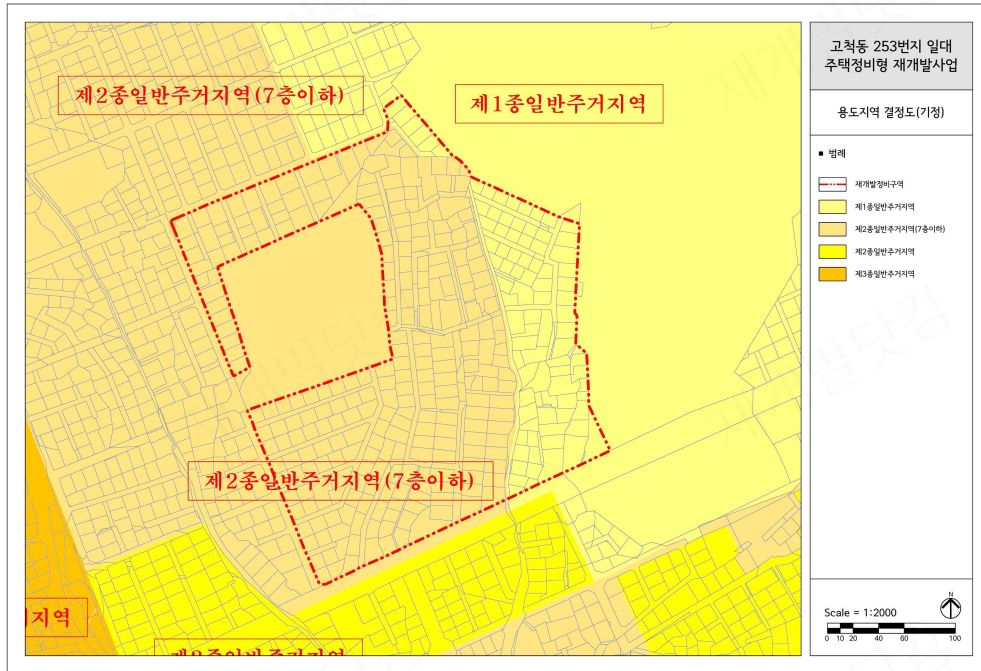
■ 정비구역 결정도(신설)



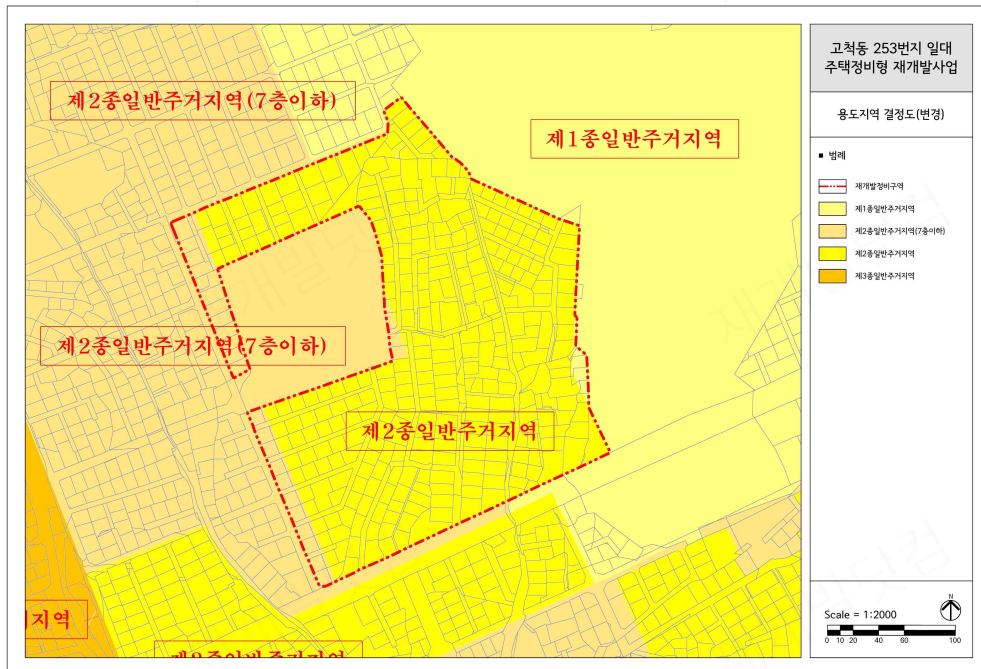
■ 정비계획 결정도(신설)



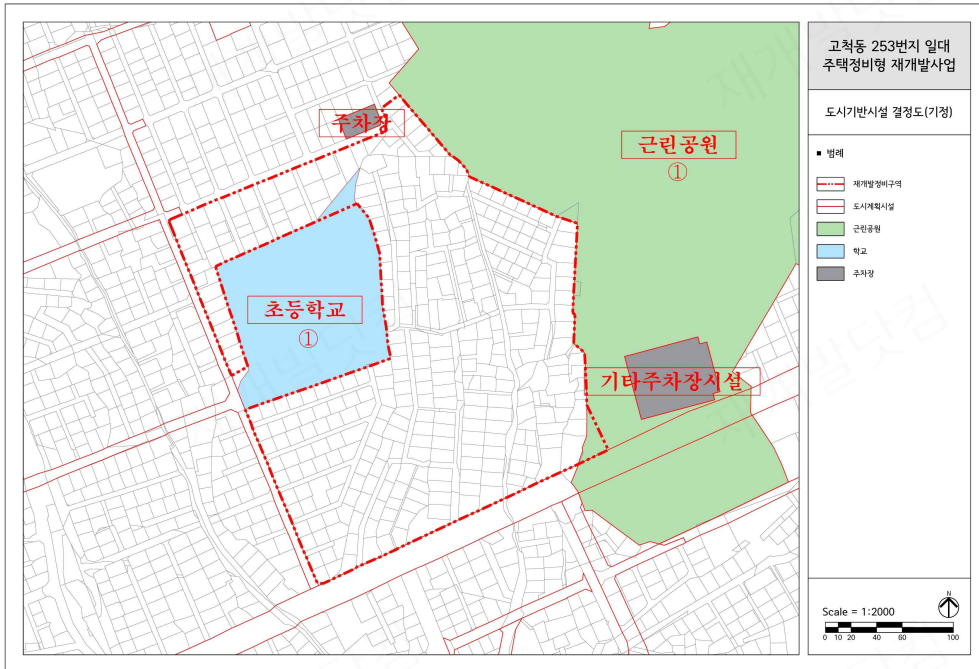
■ 용도지역 결정도(기정)



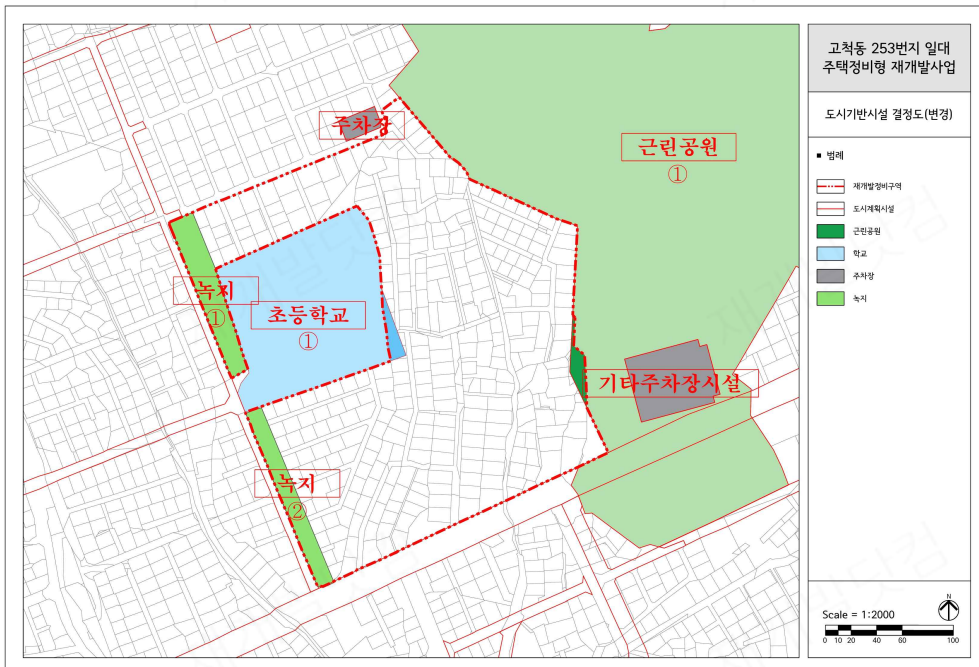
■ 용도지역 결정도(변경)



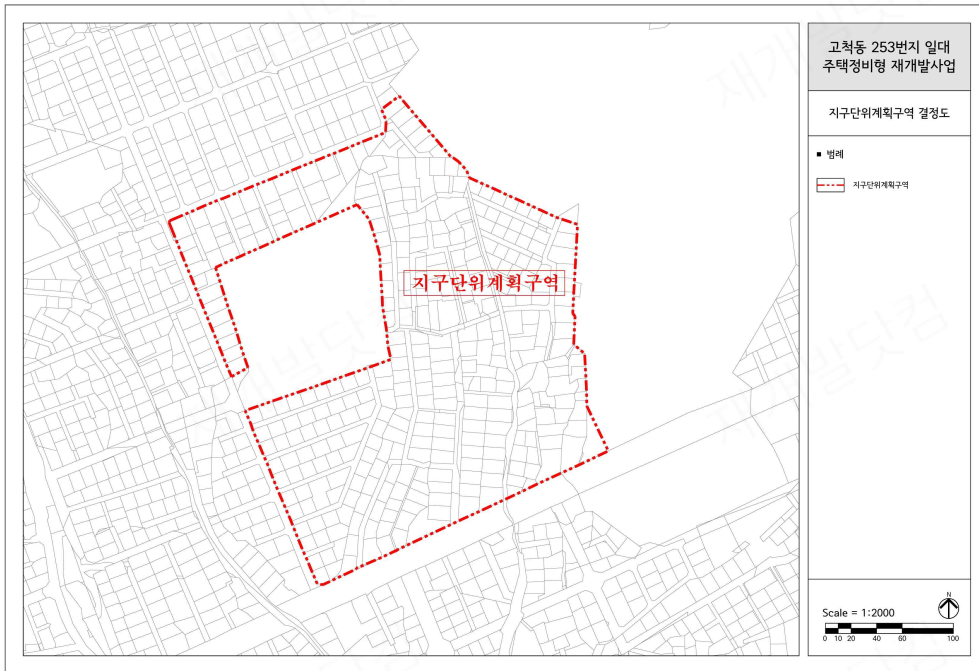
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

