

- (추진전략 3) 건축디자인 품질 향상 기반 구축
 - 공공건축디자인 품질 향상 시스템 구축, 민간건축디자인 품질 향상 지원시스템 구축
- (추진전략 4) 건축서비스산업 진흥기반 구축
 - 건축서비스 공정거래 기반 구축, 건축서비스산업 지원시스템 구축
- (추진전략 5) 안전하고 행복한 건축·공간환경 조성 시스템 개선
 - 365일 안심 생활환경 조성을 위한 제도 개선, 10분 동네 사회서비스공간 시스템 구축
- (추진전략 6) 지속가능한 녹색 공간환경 시스템 구축
 - 건축물 및 공간환경 재생 지원 프로세스 마련, 녹색 건축물 및 공간환경 시스템 구축

◆ 서울특별시고시 제2018-275호

고척 제4주택재개발정비구역 정비계획(경미한 사항) 변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-87호(2014.3.13.)로 지정되고, 서울특별시 구로구고시 제2017-114호(2017.7.6.)로 변경 지정된 구로구 고척동 148번지 일대 고척 제4주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은법 시행령 제13조, 서울특별시 「도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 주택재건축 정비구역을 변경(경미한 변경) 지정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 8월 30일
서울특별시

1. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 고척 제4주택재개발정비사업

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	고척 제4주택재개발 정비사업	서울시 구로구 고척1동 148번지 일원	41,675.0	증) 532.9	42,207.9	

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		41,675.0	증) 532.9	42,207.9	100.0	
주거 지역	소 계	23,020.0	증) 235.2	23,255.2	55.1	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		41,675.0	증) 532.9	42,207.9	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	23,020.0	증) 235.2	23,255.2	55.1	
공업 지역	소 계	18,655.0	증) 297.7	18,952.7	44.9	
	준공업지역	18,655.0	증) 297.7	18,952.7	44.9	

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		41,675.0	증) 532.9	42,207.9	100.0	
획 지	소 계	33,683.0	감) 10.2	33,672.8	79.8	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	29,977	감) 10.2	33,672.8	79.8	
정비 기반 시설	소 계	7,992.0	증) 543.1	8,535.1	20.2	
	도 로	3,697.0	증) 542.8	4,239.8	10.0	
	어린이공원	4,295.0	증) 0.3	4,295.3	10.2	

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경)

구 분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기 정	중로	1	195	25	국지 도로	일반 도로	880	고척동 157-2	고척동 174-6	-	서고시341호 (78.7.8)	
변 경	중로	1	195	20~25	국지 도로	일반 도로	880 (230)	고척동 157-2	고척동 174-6	-	-	구역내 폭원확장 (20m→25m)
기 정	중로	2	174	18	국지 도로	일반 도로	920	고척동 82-61	고척동 160-19	-	서고시341호 (78.7.8)	
변 경	중로	2	174	15~20	국지 도로	일반 도로	920 (265)	고척동 82-61	고척동 160-19	-	-	구역내 폭원확장 (15m→18m)
기 정	중로	3	(1)	12~15 미만	국지 도로	일반 도로	400	고척동 172-49	고척동 산30-2	-	서고시188호 (91.6.19)	
변 경	중로	3	(1)	12~15	국지 도로	일반 도로	350	고척동 306	고척동 342-1	-	서고시341호 (78.7.8)	구역내 폭원확장 (8m→12,15m)

※ 도로 폭원 및 연장의 변경은 없으나, 「도시·군관리계획수립지침」 도로결정조서 작성방

법에 의거 도로의 최소폭과 최대폭을 기재하는 사항임

※ 중로2-174호선과 중로3-(1)호선은 도로 폭원확보(중로2-174 18m, 중로3-(1) 12m 이상)를 위해 일부구간 선형이 변경되는 사항임

※ 중로3-(1)의 시중점을 현재 지번으로 정정함

※ ()는 구역내 연장임

2) 도시계획시설(공원) 결정 조서(변경)

구 분	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	-	어린이 공원	고척동 172-205번지 일대	4,295.0	증) 0.3	4,295.3	서고시87호 (14.3.13)	

3) 공동이용시설의 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
주민공동시설	경로당 (어르신복지센터)	350	-	350	
	어린이집 (보육시설)	500	-	500	
	작은도서관	380	-	380	지역주민 시설개방
	어린이놀이터	1,280	-	1,280	육외시설
	주민운동시설	750	-	750	육외시설
	관리사무소 및 경비실	370	감) 15	355	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비·개량계획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	고척4 주택재개발 정비구역	41.675.0			고척동 148번지 일대	137	-	-	-	137	-
변 경	고척4 주택재개발 정비구역	42.209.9			고척동 148번지 일대	137	-	-	-	137	-

2) 건축시설계획(변경)

구 분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
기 정	고척4 주택 재개발 정비구역	41,675.0	획지1	33,683.0	고척동 148번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30.0이하	270.0이하	80m이하 25층이하
변 경		42,207.9	획지1	33,672.8	고척동 148번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30.0이하	270.0이하	80m이하 25층이하
기 정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		▶ 주택공급계획 : 983세대 ▶ 건립규모(세대)						
			건 립 규 모		세대수		비 고		
			합 계		983세대(100%)		100.0%		
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	673세대(68.4%)		65.3%		
				60㎡~85㎡ 이하	270세대(27.5%)		32.8%		
			85㎡ 초과		40세대 (4.1%)		1.9%		
			▶ 임대주택 건설비율(총 세대의 15%)						
			구 분		세대수				
			합 계		148세대(100.0%)				
			40㎡이하		58세대(39.2%)				
			40㎡~50㎡이하		90세대(60.8%)				
건축물의 건축선에 관한 계획		• 도로 및 대지 경계부분 : 건축한계선 3m이상							

▶ 개발가능용적률 산정(변경)

-기 정

구 분	산정내용				
	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
토지이용계획	41,675.0㎡	33,683.0㎡	7,992.0㎡	35.0㎡	3,351.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지면적 = 7,992.0㎡ - 35.0㎡ - 3,351.4㎡ = 4,605.6㎡ (구역면적 대비 11.05%)				

구 분	산정내용				
	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
계획(기준)용적률	· 계획(기준)용적률 = 210% → 230% 변경 ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 230% 적용				
개발가능용적률 산정	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.1367) = 270.87% (정비계획 용적률 270% 이하 적용) * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 4,605.6㎡ / 33,683.0㎡ = 0.1367				

-변 경

구 분	산정내용				
	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
토지이용계획	42,207.9㎡	33,672.8㎡	8,535.1㎡	35.0㎡	3,351.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지면적 = 8,531.1㎡ - 35.0㎡ - 3,351.4㎡ = 5,148.7㎡ (구역면적 대비 12.20%)				
계획(기준)용적률	· 계획(기준)용적률 = 210% → 230% 변경 ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 230% 적용				
개발가능용적률 산정	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.1529) = 275.71% (정비계획 용적률 270% 이하 적용) * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 5,184.7㎡ / 33,672.8㎡ = 0.1529				

▶ 용적률 증가에 따른 소형주택 건설계획(변경)

-기 정

구 분		전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고
소형주택 건설계획	기정	59.96㎡	83.60㎡	33,683.0㎡	269.9%-247.3% =22.6%	
	면적 산정	• 연면적 = 대지면적 × 증가용적률 = 33,683.0㎡ × 22.6% = 7,612.30㎡ 이상(계획 : 7,691.20㎡)				
		• 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 7,612.30㎡ / 83.60㎡ = 91.06세대 이상(소형주택 건설계획 : 92세대)				

- 변 경

구 분		전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고
소형주택 건설계획	변경	59.96㎡	83.60㎡	33,672.8㎡	18.2% (269.9% → 251.7%)	
	면적 산정	• 연면적 = 대지면적 × 증가용적률 = 33,683.0㎡ × 18.2% = 6,120.26㎡ 이상(계획 : 7,691.20㎡)				
		• 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,120.26㎡ / 83.60㎡ = 73.20세대 이상(소형주택 건설계획 : 92세대)				

마. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재개발 정비사업	정비구역지정일로부터 5년 이내 사업시행인가	고척제4주택재개발 정비사업조합	기존 : 422세대 계획 : 947세대 증가 : 525세대	

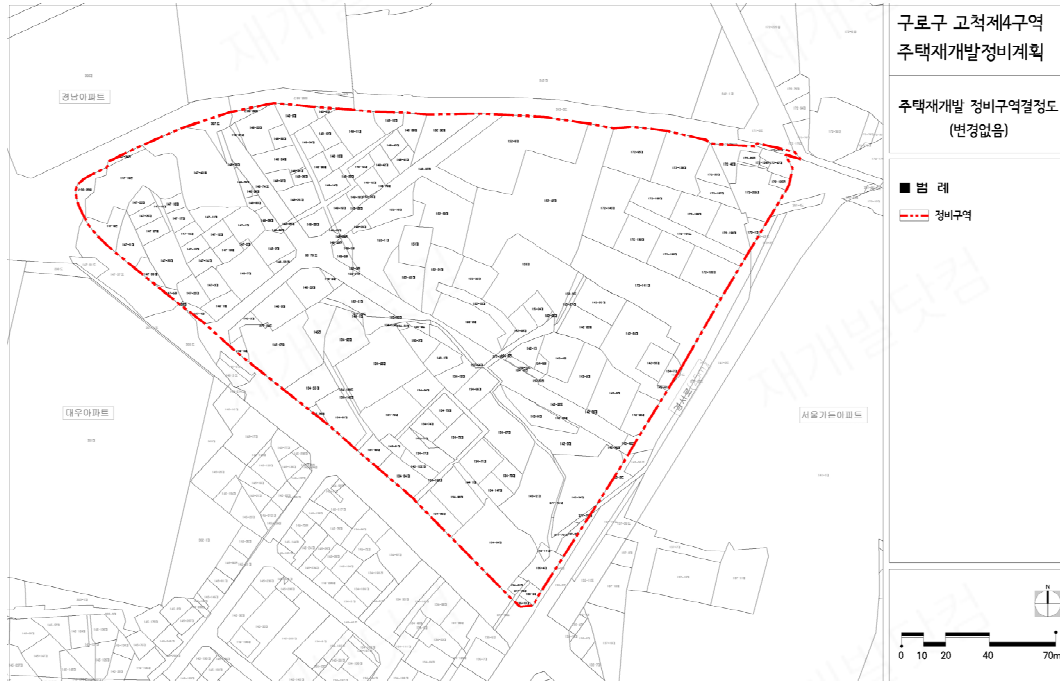
3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비계획 결정 및 지형도는 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎ 2133-7238), 구로구청 주택과(☎ 02-860-2962)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

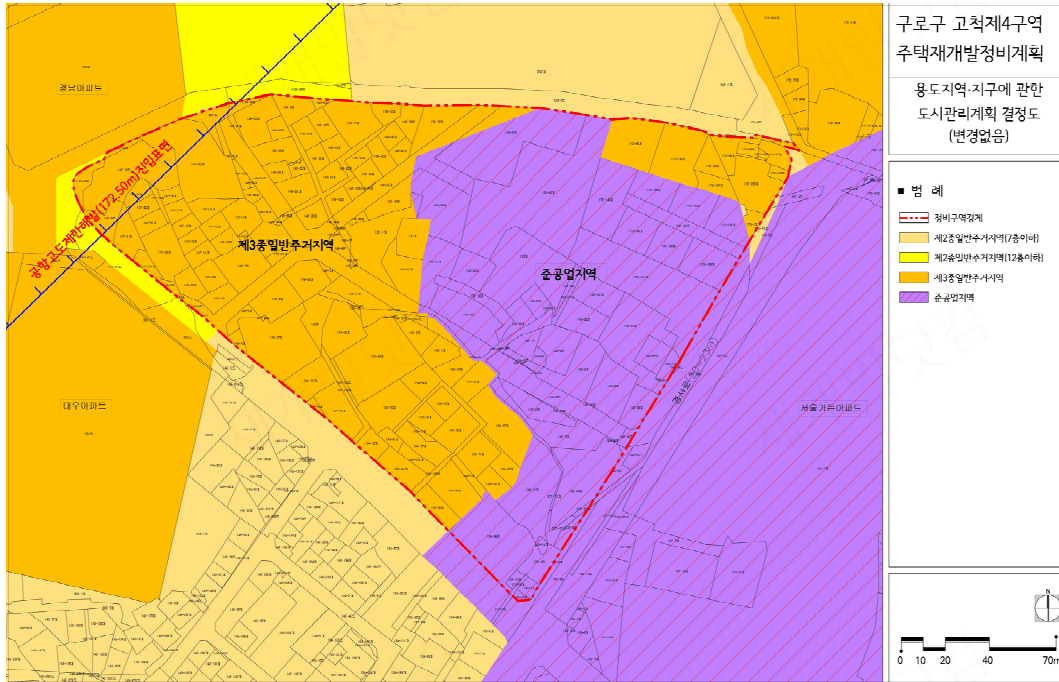
[붙임] 정비구역(계획) 결정관련도면

■ 정비구역 결정도(변경없음)



- 이하 여백 -

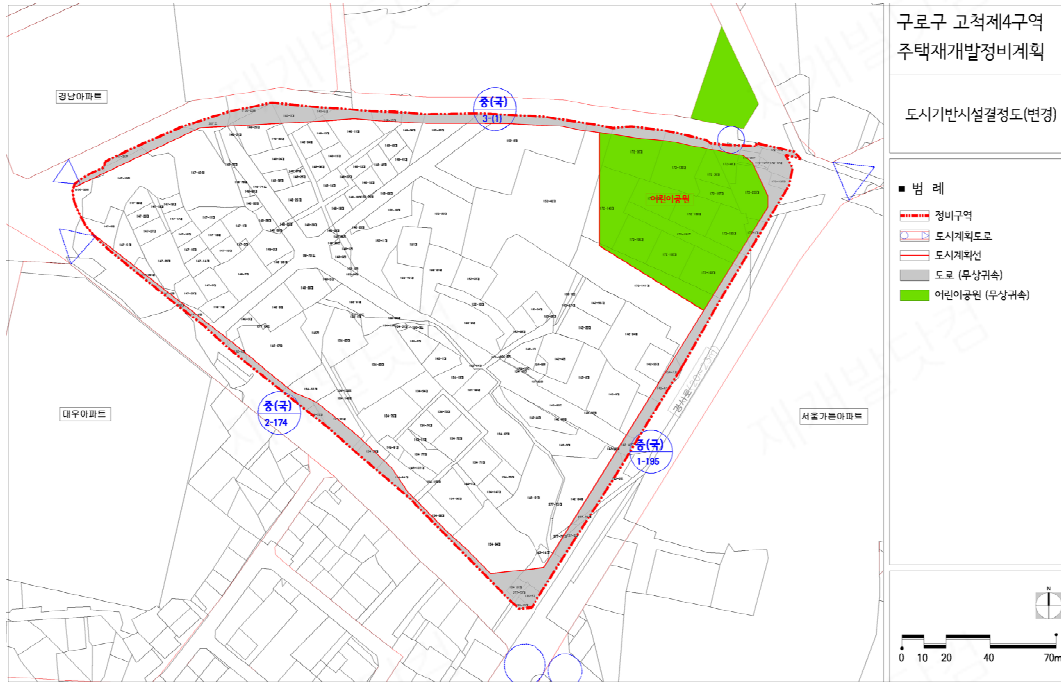
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 정비기반시설 결정도(기정)



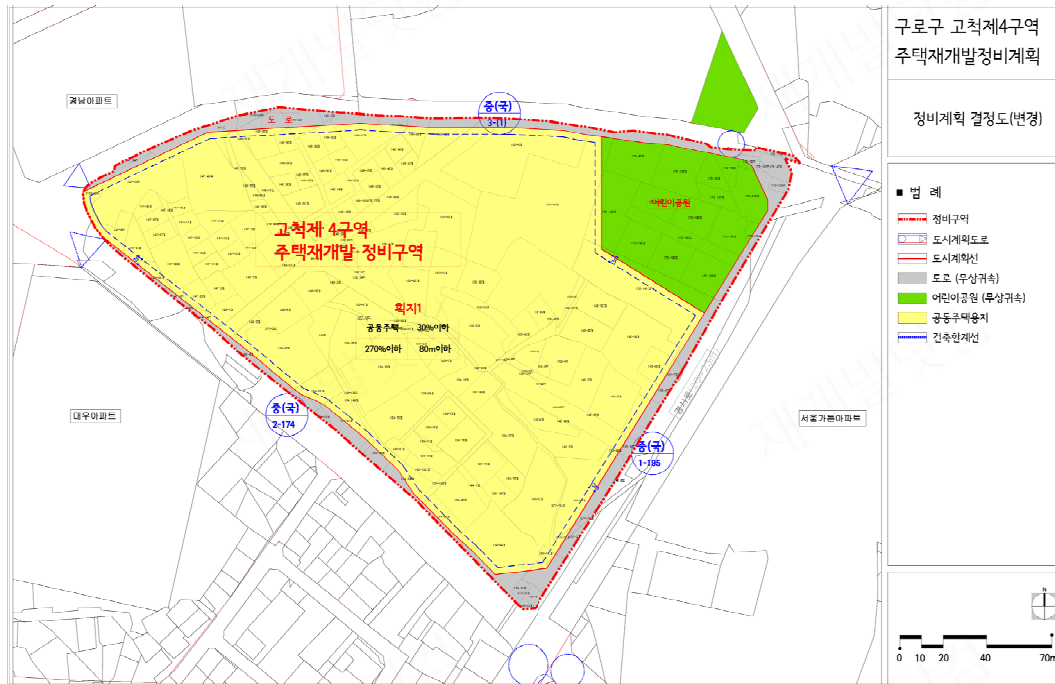
■ 정비기반시설 결정도(변경)



■ 정비계획 종합 결정도(기정)



■ 정비계획 종합 결정도(변경)



- 이하 여백 -