

서울특별시 구로구 공고 제2026-1291호

개봉동 120-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민 공람공고

서울시 구로구 개봉동 120-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조 등 관련 규정에 따라 아래와 같이 공람공고합니다.

본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 도시개발과에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2026년 7월 16일
구로구청장

가. 공람기간 : 2026. 07. 16. ~ 2026. 08. 18. (공고일로부터 33일간)

나. 공람장소 : 구로구청 도시개발과 (※ 관련도서 비치)

다. 공람의견 제출장소 : 구로구청 도시개발과

라. 공람내용

○ 정비사업의 명칭 : 개봉동 120-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

○ 정비구역 지정내역

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
신 규	개봉동 120-1번지 일대 주택정비형 재개발구역	구로구 개봉동 120-1번지 일대	-	증) 79,903. 0	79,903. 0	-

○ 정비계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		79,903. 0	-	79,903. 0	100. 0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	42,406. 0	감) 33,010. 0	9,396. 0	11. 8	-
	제2종일반주거지역	9,702. 5	감) 8,876. 6	825. 9	1. 0	-
	제3종일반주거지역	27,794. 5	증) 41,886. 6	69,681. 1	87. 2	-

2) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		-	증) 79,903.0	79,903.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 15,128.5	15,128.5	18.9	-
	도 로	-	증) 9,568.6	9,568.6	12.0	-
	공 원1	-	증) 3,351.9	3,351.9	4.2	어린이공원
	공 원2		증) 2,208.0	2,208.0	2.7	소공원
획지	소 계	-	증) 64,774.5	64,774.5	81.1	-
	공동주택	-	증) 63,592.5	63,592.5	79.6	-
	종 교1		증) 584.0	584.0	0.7	존치(은성교회)
	종 교2		증) 598.0	598.0	0.8	이전(강서교회)

3) 도시계획시설의 결정(변경)(안) 조서

가) 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	19	40~120	주간선도로	35,077	삼전동	방화동	자동차 전용도로	-	1969.08.07. (건고503호)	-
기정	중로	1	115	20~25	보조간선도로	2,100	고척동	오류동	일반도로	-	1971.04.08. (건고198호)	일부 구간 폭원 변경
변경	중로	1	115	20~29	보조간선도로	2,100	고척동	오류동	일반도로	-		
기정	소로	2	2	8	국지도로	230	개봉동 102-5	고척동 241-282	일반도로	-	1971.04.08. (건고198호)	일부 구간 폭원 변경
변경	소로	2	2	8~9.5	국지도로	230	개봉동 102-5	고척동 241-282	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지도로	460	고척동 241-172	고척동 253-117	일반도로	-		일부 구간 폭원 변경
변경	소로	3	1	6	집산도로	150	고척동 241-172	고척동 241-172	일반도로	-	1971.04.08. (건고198호)	
변경	중로	2	A	15~18	집산도로	310	고척동 241-130	고척동 253-117	일반도로	-		
폐지	소로	2	14	8	국지도로	235	개봉동 98-7	고척동 253-371	일반도로	-	1971.04.08. (건고198호)	도로 폐지

나) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구 분	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	-	주차장	개봉동 124-12번지 일원	면 적(m ²)	-	증) 90.0	90.0	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				높 이(층)	-	지하1층	지하1층	-	
				연면적(m ²)	-	증) 90.0	90.0	-	
				수평투영면적(m ²)	-	증) 90.0	90.0	-	

다) 도시계획시설(공원) 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원	어린이 공원	고척동 253-271번지 일원	-	증) 3,351.9	3,351.9	-	-
신설	-	공원	소공원	개봉동 92-3번지 일원	-	증) 2,208.0	2,208.0	-	-

라) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구 분	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	-	사회 복지 시설	개봉동 124-12번지 일원	면 적(m ²)	-	증) 631.25	631.25	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				높 이(층)	-	지상2층	지상2층	-	
				연면적(m ²)	-	증) 631.25	631.25	-	
				수평투영면적(m ²)	-	증) 631.25	631.25	-	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축계획(안)

가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	정비개량계획(동)				비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	철거후 신축	철거 이주	
신설	개봉동 120-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	79,903.0	획지1	63,592.5	개봉동 120-1번지 일대	319	-	319	-	-
			획지2	584.0	개봉동 96-2번지	1	1	-	-	종교 존치
			획지3	598.0	개봉동 126-2번지 일원	1	-	-	1	종교 이전

나) 건축계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	개봉동 120-1번지 일대 주택정비형 재개발구역	79,903	획지1	63,592.5	개봉동 120-1번지 일대	주거 복합	50% 이하	216.83	256.83	275.08	300 이하	150m/ 지상4층	-
			획지2	584.0	개봉동 96-2번지	종교 용지	관계 법령에 의함						준치
			획지3	598.0	개봉동 126-2번지 일원	종교 용지	관계 법령에 의함						이전

- 주택공급계획 : 1,868세대
- 전체 건립 규모

주택의 규모 및
규모별 건설 비율

구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고
		세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
계		1,868	100.0	1,531	82.0	337	18.0	-
전용 면적	39㎡	108	5.8	8	0.4	100	5.4	-
	49㎡	230	12.3	73	3.9	157	8.4	-
	59㎡	418	22.4	379	20.3	39	2.1	-
	84㎡	1,008	54.0	967	51.8	41	2.2	-
	109㎡	104	5.6	104	5.6	-	-	-

- 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급 (국민주택규모 주택 제외)
- 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값의 50% 이상 공급

건축물의
건축선에 관한 계획

- 획지1(공동주택) : 공공보행통로변 10m, 그 외 대지경계선으로부터 3m
- 획지2(종교용지) : 남부순환로변 3m
- 획지3(종교용지) : 고척로변 3m

기타사항에 관한 계획

- 공공보행통로 1개소 (폭원: 10m)

5) 주택건설에 관한 계획

구 분		계	분양주택	임대주택			비 고
				소 계	임 대	국 민	
합 계		1,868	1,531	337	257	80	-
60㎡ 이하	소 계	756	460	296	257	39	-
	39㎡형	108	8	100	100	-	-
	46㎡형	230	73	157	157	-	-
	59㎡형	418	379	39	-	39	-
60㎡~85㎡	소 계	1,008	967	41	-	41	-
	84㎡형	1,008	967	41	-	41	-
85㎡ 초과	소 계	104	104	-	-	-	-
	109㎡형	104	104	-	-	-	-

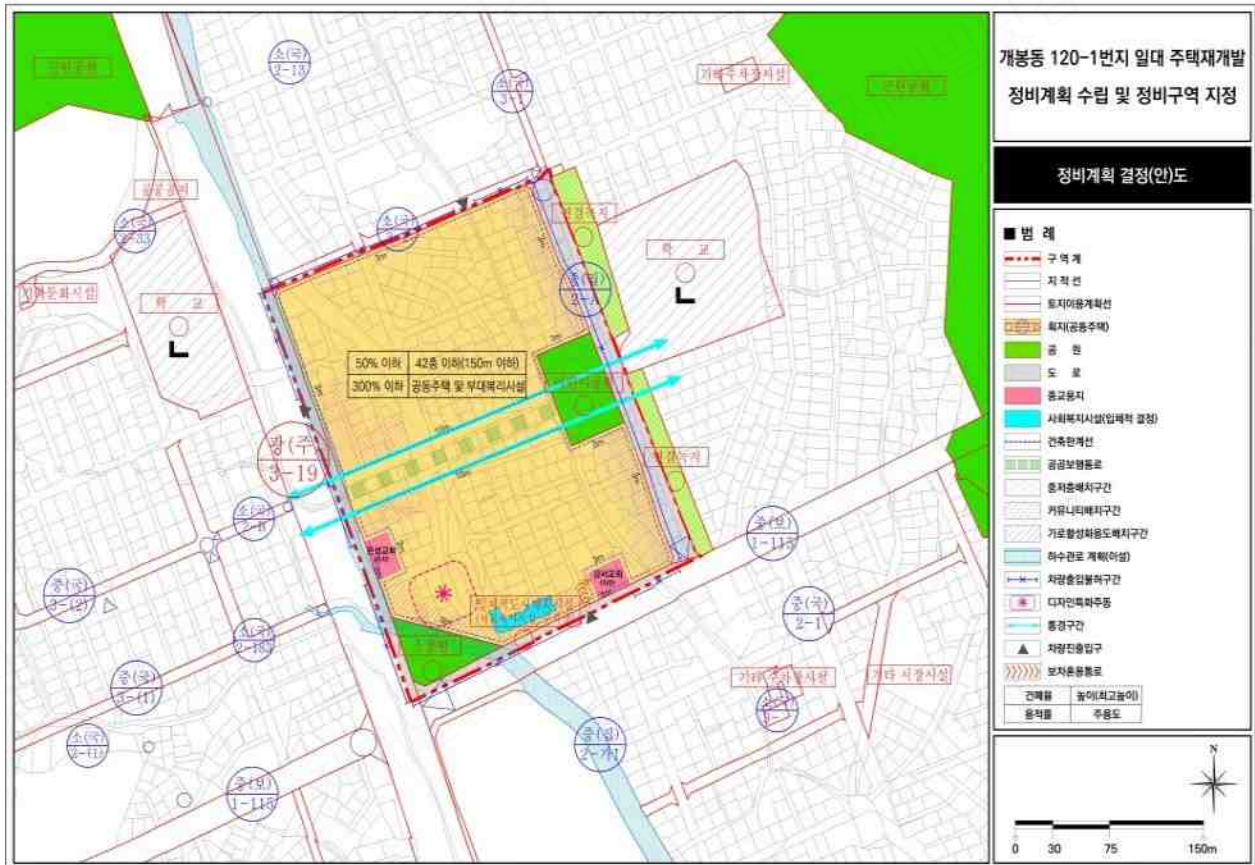
6) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용
추정 비례율	□ 추정비례율 산정방식 : (총수입-총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100% □ 추정비례율 : 110. 17% → (1,660,937,291천원 - 1,155,632,781천원) ÷ 458,666,445천원 ≒ 110. 17% - 총수입 추정 : 1,660,937,291천원 - 총지출 추정 : 1,155,632,781천원 - 종전자산총액 추정 : 458,666,445천원
개별 종전자산 추정액	□ 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지=토지면적 × 개별공시지가 × 보정률(2. 10~2. 30) - 건물=건물면적 × 건물 제조달원가 × 잔존년수 ÷ 내용년수 ※ 토지 : 인근 유사 거래사례, 감정평가사례 등의 가격과 개별공시지가와의 격차율을 분석하고, 본건의 개별공시지가에 분석한 보정률을 적용하여 산출함. ※ 건물 : 원가법에 따르되, 건물의 구조, 노후도를 고려하여 산출한 단가를 적용함. □ 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 × 보정률 ※ 구분건물 : 인근 유사 거래사례, 감정평가사례 등의 가격과 공동주택공시가격과의 격차율을 분석하고, 본건의 공동주택공시가격에 분석한 보정률을 적용하여 산출함.

구 분	내 용			
추정 분담금 산출	□ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a) (천원)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용 39㎡형	544,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.17%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:분담 / -:환급)
	전용 46㎡형	651,000		
	전용 59㎡형	766,000		
	전용 74㎡형	901,000		
	전용 84㎡형	995,000		
	전용 114㎡형	1,155,000		
	상가 1층 전용 33㎡형 (평균단가기준)	514,800		
	※ 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함.			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

■ 정비계획 결정(안)도



마. 위 내용에 대한 기타 문의는 구로구청 도시개발과(☎02-860-2567)로 문의 바람