

◆ 서울특별시고시 제2023-582호

**개봉3 주택재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정(변경),
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 구로구 고척동 311-14번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2006-95호(2006.03.23.) 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)」 상 정비예정구역결정, 서울특별시고시 제2010-179호(2010.05.13.) 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 ‘개봉3 주택재건축 정비구역’에 대하여, 2023년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2023.04.26.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 및 정비구역 결정(변경), 동법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경(안)	
변경	개봉3구역 재건축 정비사업	구로구 고척동 311-14 일원	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	구역 외 도로 편입에 따라 정비구역면적 변경

※ 본 정비구역은 「도시정비법」 제17조 제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지등소유자 별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	●추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% ●추정비례율 : 108.65% ⇒ (17,056억 - 10,839억) / 5,722억 × 100 = 108.65% - 총 수입 추정 : 17,056억 - 총 지출 추정 : 10,839억 - 종전자산총액 추정 : 5,722억
개별 종전 자산 추정액	●감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출

추정 분담금 산출	●추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 51㎡형	5.8억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.65%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임)
	전용 59㎡형	6.7억			
	전용 59㎡T형	6.7억			
	전용 74㎡형	7.9억			
	전용 74㎡T형	7.9억			
	전용 84㎡형	8.4억			
	전용 104㎡형	9.9억			

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

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

3. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	100.0	-
획지	소계	80,666.5	증) 5,624.2	86,290.7	70.2	-
	획지1	79,601.5	증) 5,312.2	84,913.7	69.1	공동주택
	보류지	1,065.0	증) 312.0	1,377.0	1.1	-
정비 기반 시설	소계	35,806.5	감) 2,055.6	33,750.6	27.4	-
	도로	12,907.5	증) 2,417.1	15,324.6	12.5	※ 구역 내 현황도로(457.5㎡)포함 - 공원1 남측 접도구간(고척로 52가길)
	보행자전용도로	1,152.3	감) 1,152.3	-	-	-
	공원1	996.0	증) 147.3	1,143.3	0.9	-
	공원2	17,464.3	감) 2,081.4	15,382.9	12.5	-
	공공청사	3,286.4	감) 3,286.4	-	-	-
	공공공지	-	증) 1,899.8	1,899.8	1.5	-
기반시설	사회복지시설	-	증) 2,936.7	2,936.7	2.4	

4. 용도지역·지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	100.0
	제1종일반주거지역	20,514.5	감) 1,916.7	18,597.8	15.1
	제2종일반주거지역(7층)	16,357.0	증) 172.8	16,529.8	13.5
	제2종일반주거지역	79,601.5	증) 8,248.9	87,850.4	71.4

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
고척동 318-14번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	1,916.7	●공원2의 감소와 보행자 전용도로 폐지 및 정비구역 면적변경에 따른 용도지역 변경
고척동 313-10번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	172.8	●도시계획시설 도로(중3-)재지정을 위한 도로확폭 (10m→15m)으로 용도지역 일부 변경, 정비구역 변경에 따른 획지 면적 변경과 추가편입되는 구역의 용도지역 반영

5. 도시계획시설 결정(변경)

가. 교통시설(도로) 결정 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20	집산 도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	중로	2	-	15~18	집산 도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	-	12	집산 도로	680 (235)	고척동 298	고척동 97-33	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	3	-	12	특수 도로	95	고척동 318-14	고척동 271-71	보행자 전용도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반 도로	-	-	선형 조정
기정	소로	2	-	8	국지 도로	95	고척동 164-133	고척동 316	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	•폭원 감소(20m → 15~18m)	•대상지 남측 기정 도로(중로1-, 폭원 20m)계획은 연접한 정비예정구역(고척동 134-93)이 해제('13.7)됨에 따라 연결되는 도로의 폭원을 고려하여 적정폭원(15~18m)으로 조정
중로 3- (집산도로)	•집산도로(12m) 장기미집행 실효 및 폐지에 따른 재지정	•장기미집행 도시계획시설(도로) 결정 실효고시로(구로구 고시 제2020-130호, 2020.7.2.) 인해 폐지됐으나 보행 공간 확보를 위해 도로 재지정(신설) 결정
중로 3- (특수도로)	•보행자전용도로(12m) 폐지 - 보행자전용도로 → 공공보행통로 변경	•공공보행로와의 연계 등을 고려하여 공공보행통로의 대체에 따른 폐지
소로 2-	•도로 선형조정	•연결되는 도로 및 지적현황을 고려하여 도로의 선형 조정

나. 공간시설(공원) 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린 공원	고척동 266-1 일대	108,120.0 (996.0)	증) 147.3	108,267.3 (1,143.3)	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	②	공원	근린 공원	고척동 316-17 일대	17,464.3	감) 2,081.4	15,382.9	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	근린 공원	고척동 266-1 일대	•공원 면적 증가 - 위치 : 고척동 266-1일대 - 면적 : 996.0㎡→1,143.3㎡ 증147.3㎡	•도로(중로1-)선형 변경에 따른 공원 면적 변경
②	공원	근린 공원	고척동 316-17 일대	•공원 면적 감소 - 위치 : 고척동 316-17일대 - 면적 : 17,463.3㎡→15,382.9㎡ 감)2,081.4㎡	•법적의무면적을 초과한 공원면적에 대하여 관련부 서 협의의견 등을 반영하여 공공기여 조정에 따른 면적 축소

다. 공공청사 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
		명칭	세분류			
폐지	①	공공청사	공공청사	개봉동 465-9 일대	3,286.4	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사 폐지 - 3,286.4㎡ → 0.0㎡ 감) 3,286.4㎡	구로구 지역생활권 계획상(2030 서울시 생활권계획) 수요조사 결과를 반영하여 지역주민에게 다양한 복지 및 행정 서비스 제공을 위해 공공청사 폐지 후 사회복지시설 신설

라. 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
		명칭	세분류			
신설	①	사회복지시설	종합 사회복지관	고척동 164-23일대	2,936.7	-

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	사회복지시설	사회복지시설 신설 - 2,936.7 ㎡	구로구 지역생활권 계획상(2030 서울시 생활권계획) 수요조사 결과를 반영하여 지역주민에게 다양한 복지 및 행정 서비스 제공을 위해 공공청사 폐지 후 사회복지시설 신설

■ 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	대지면적(㎡)	건축물 연면적(㎡)	관리청
신설	사회복지시설	고척동 164-23일대	2,936.7	지상3~4층, 연면적 4,109.69㎡	서울특별시
				지상1층, 연면적 1,428.84㎡	서울특별시
				지상2층, 연면적 2,381.47㎡	구로구

※ 기부채납 공공임대주택 외 공공시설 등 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정내용에 대하여 결정도서에 합의서 첨부

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적, 층고, 형태는 조정될 수 있으며, 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

마. 공공공지 결정 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공 시설	공공공지	개봉동 465-9일대	-	증) 1,899.8	1,899.8	-	-

■ 공공공지 결정(신설) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	공공공지	공공공지 신설 - 1,899.8㎡	도시계획시설(도로) 선형 유지 및 추후 인근지역 개발 등을 고려하여 폐지되는 공공청사 부지를 공공공지로 계획

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	근린생활시설	획지1	1,657.00	감) 57.00	1,600.00	-
	관리사무소		225.00	증) 105.00	330.00	-
	커뮤니티시설		980.00	증) 2,020.00	3,000.00	-
	경로당		354.00	증) 156.0	510.00	-
	어린이놀이터		2,218.00	감) 159.50	2,058.50	-
	어린이집		-	증) 730.00	730.00	-
	주민운동시설		1,513.00	증) 87.00	1,600.00	-
	경비실		75.00	감) 23.16	51.84	-
	문 고		150.00	감) 150.00	-	-
	M D F		60.00	증) 98.00	158.00	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조, 제55조의2 제6항, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4
 주) 향후 심의 등 인허가 절차 시 계획면적은 변경 될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역 구분		위치	정비·개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	개봉3 재건축정비구역	116,473.0	구로구 고척동 311-14 일대	438	-	-	438	-	-
변경	개봉3 재건축정비구역	122,978.0	구로구 고척동 311-14 일대	438	-	-	438	-	-

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 사항 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		평균층수/ 최고층수 높이(m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	개봉3 재건축 정비 구역	116,473.0	획지1	79,601. 5	고척동 311-14일대	공동 주택	25.00% 이하	244.89% 이하	249.83% 이하	평균 18층이하/ 해발고도97.5m이하 (75m)	-
변경		122,978.0	획지1	84,913. 7	고척동 311-14일대	공동 주택	25.00% 이하	239.03% 이하	250.00% 이하	평균 23층이하/ 최고 35층이하 (99.3m)	-
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분	세대수			비율(%)	비고			
				기정	변경	변경후					
			계	1,728(23)	증) 449	2,177(297)	100.0				
			60㎡이하	346(23)	증) 555	901(249)	41.4				
			60~85㎡이하	1,096	증) 52	1,148(48)	52.7				
			85㎡초과	286	감) 158	128	5.9				
기정	심의완화 사항		●용도지역 변경 - 제1종 및 제2종 일반주거지역(7층이하) → 제2종 일반주거지역(12층이하) ●층수완화 - 12층 이하 → 평균 18층 이하 ●용적률 완화 - 정비계획 용적률(244.89%) → 예정 법적 상한용적률(249.83%)								
변경			●층수완화 - 평균 18층 이하 → 평균 23층 이하 ●용적률 완화 - 정비계획 용적률(239.03%) → 예정 법적 상한용적률(250.00%)								
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		적용위치		계획내용		계획목표				
20m 도로변			경계선에서 3m		개방감 확보 및 도로·보행환경 개선						
변경	건축물의 건축선에 관한 계획		적용위치		계획내용		계획목표				
			경인로35길(중로2-), 고척로52길(중로3-), 경인로35다길, 고척로48길(소로2-)		경계선에서 3m		개방감 확보 및 도로·보행환경 개선				

나. 개발가능 용적률 산정 : 변경

■ 기정

구분	산정내용					비고
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	기부채납면적 (국공유지 제외)	기부채납 면적 (의무면적)	-
	116,473.0㎡	79,601.5㎡	35,806.5㎡	17,772.7㎡	16,079.5㎡	
순부담 의무면적	●순부담의무 비율 $= ① \times ③ + ② \times ④ / ① + ②$ $= 76,464.8 \times 20\% + 3,136.7 \times 25\% / 79,601.5$ $= 20.2\%$ (의무비율) $\therefore$ 의무면적 = 16,079.5㎡ ●정비계획상 순부담율 $= (\text{기반시설 면적} - ⑤) / (① + ②) \times 100\%$ $= (35,806.5 - 18,033.8) / 79,601.5 \times 100\%$ $= 22.3\%$ (17,772.7㎡) ●비고 ① 1단계국공유지 총상향+충수완화 면적 = 76,464.8㎡ ② 2단계 총상향+충수완화 면적 = 3,136.7㎡ ③ 1단계 총상향 15% + 충수완화 5% ④ 2단계 총상향 20% + 충수완화 5% ⑤ 국공유지 면적 : 18,033.8㎡					-
개발가능 용적률산정	● $190\% + (190\% \times 1.3 \times 0.2232) = 245.1$ $\alpha = 17,772.7 / 79,601.5$					-
상한용적률	●244.89%					-
예정법적상한 용적률	●249.83% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨					-
소형주택 건립	● $249.83\% - 244.89\% = 4.94\% \rightarrow 4.94\% / 2 = 2.47\%$ $\rightarrow$ 임대주택 최소의무면적 : $2.47\% \times 79,601.5 = 1,966.15\text{㎡}$ $\rightarrow$ 계획면적 : 60㎡ 이하 23세대 = 1,967.19㎡					-

■ 변경

구분	산정내용									비고
토지이용계획	계 (구역면적)	공동주택 부지 등 (획지 및 보류지)	계획정비 기반시설	신설정비 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	기반시설				임대 총297 세대
						임대주택		사회복지시설		
						토지 지분	건축물 환산부지 면적	토지	건축물 환산부지 면적	
						122,978.0	86,290.7	33,293.1	22,115.1	

구분	산정내용	비고
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	● 공공시설부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 신설정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지 + 임대주택(토지지분 + 건축물 환산면적) + 사회복지시설(토지면적 + 건축물 환산면적) = $33,293.1\text{㎡} - 22,115.1\text{㎡} - 16,961.4\text{㎡} + 7,628.3\text{㎡} + 5,776.4\text{㎡} + 2,936.7\text{㎡} + 6,537.0\text{㎡}$ = $17,095.0\text{㎡}$ (13.9%) ※ 용도지역 상향 의무면적 $8,990.9\text{㎡}$ ※ 구역 내 공공시설(현황도로) : 457.5㎡	-
사회복지시설 건축물 (공공기여)	● 사회복지시설 환산부지면적 = ① 공공시설 설치비용 ÷ ② 부지가액 = $[30,081,917,170\text{원}/\text{㎡}] \div [2,300,908\text{원} \times 2]$ = $6,537.0\text{㎡}$ ※ 공공시설 설치비용 : 「2022 공공건축물 건립 공사비책정 가이드라인」 적용 - 노인요양시설 : $3,893,000\text{원}/\text{㎡}$ - 육아보육, 키즈센터 : $3,976,000\text{원}/\text{㎡}$ - 청소년센터 : $3,528,000\text{원}/\text{㎡}$	-
임대주택 (공공기여)	① 공공주택 환산부지 면적 - 건축물 연면적 = $29,631.5\text{㎡}$ (51형 119세대($12,962.46\text{㎡}$) + 59형 72세대($8,998.14\text{㎡}$) + 74형 36세대($5,580.86\text{㎡}$) + 84형 12세대($2,090.09\text{㎡}$)) - 설치비용 = $33,166,537,950\text{원}$ - 건축물 환산부지면적 = $33,166,537,950 \div 5,741,750\text{원}/\text{㎡}$ (공시지가 2배) = $5,776.4\text{㎡}$ ② 공공주택 대지지분 - 공공주택(지상)연면적($19,065.0\text{㎡}$)/전체(지상)연면적($212,219.2\text{㎡}$) × 대지면적($84,913.7\text{㎡}$) = $7,628.3\text{㎡}$ ※ 임대주택 설치비용 : $1,119,300\text{원}/\text{㎡}$ - 「공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)」 적용	임대 239 세대
개발가능 용적률 산정	● 기존용적률 : 190%이하 (제2종일반주거지역) ● 허용용적률 = 계획용적률 + β = 201.1% ● 상한용적률 = 허용용적률 × $\{1 + 1.3\alpha\text{토지} + 0.7\alpha\text{건축물}\}$ = $201.1\% \times \{1 + 1.3 \times 0.06079 + 0.7 \times 0.15653\}$ = 239.03% ※ 상한용적률 : 239.03% ※ α 토지 = 공공시설부지 제공 면적(순부담)/공공시설부지 제공 후 대지면적 = $4,781.6\text{㎡} / (86,290.7 - 7,628.3)$ = 0.06079 ※ α 건축물 = 건축물 토지환산면적(순부담)/공공시설부지 제공 후 대지면적 = $12,313.4\text{㎡} / (86,290.7 - 7,628.3)$ = 0.15653 ※ β = 우수디자인 10%, 세입자주거대책 1.1%	-
허용인센티브 항목	● 우수디자인 : 15.0%(최대 10% 적용) ● 세입자주거대책 : 1.1%	-
소형주택건립 용적률	● 법적상한용적률 = 250.00% (건축위원회 심의에서 확정) ● $\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{순 사업부지 면적}$ = $\{(250.00 - 239.03) \times 50\%\} \times 84,913.7\text{㎡}$ = $4,661.76\text{㎡}$ 이상 → 계획면적 : $80.41\text{㎡} \times 58\text{세대} = 4,664.02\text{㎡}$ ※ 소형(임대)주택건설 세대수 58세대	임대 58 세대

■ 허용용적률 항목

기준 용적률	항목		인센티브	적용여부	허용용적률
190%	우수디자인		15%	-	201.1%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율 등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	9%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	6%	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	3%	-	
	신재생 에너지	· 20% 초과	3%	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형 건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
우수디자인			15%	10% 적용	
세입자주거대책			1.1%	1.1%	
인센티브 적용 계			11.1 %		

※ 세입자 이주대책에 따른 허용용적률은 사업시행에 따른 손실보상 완료 후 인센티브 최종 확정

다. 공공주택(공공기여/법 적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 변경

■ 기정

계획기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		●249.83%이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		●244.89%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	●249.83% - 244.89% = 4.94%				
	증가된 용적률의 50%	●249.83% - 244.89% = 4.94% → 4.94% / 2 = 2.47% → 임대주택 최소의무면적 : 2.47% X 79,601.5 = 1,966.15㎡				
	의무 연면적	●1,966.15㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.90㎡	85.53㎡	23	1,967.19㎡	확지5
		합 계		23	1,967.19㎡ > 1,966.15㎡	

■ 변경

계획기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법정상한용적률(건축계획)		●250.00% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		●239.03%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	●250.00% - 239.03% = 10.97%				
	증가된 용적률의 50%	●10.97% × 0.5 = 5.49% → 임대주택 최소의무면적 : 84,913.70㎡ × 5.49% = 4,661.76㎡				
	의무 연면적	●4,661.76㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.90㎡	80.41㎡	58	4,664.02㎡	확지1
		합 계		58	= 4,664.02㎡ > 4,661.76㎡	

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		주택건설기준	비고
도시경관		●자연·지형 등과의 관계를 고려한 건축배치 ●지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립 ●단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준 제시 ●주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획	-
환경보전	자연환경	●현재 지형을 최대한 고려한 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ●주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ●도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ●공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
	생활환경	●도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	●대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

구분		주택건설기준	비고
재난 방지	화재	•대상지 내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 •대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 •공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
재난 방지	수해	•자연토양 유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지조경면적의 확대로 토양 포장률을 억제하고, 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 •우수유역을 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지 내부로의 유입을 최소한으로 억제 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 •소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	-
기존 수목의 현황 및 활용계획		•사업대상지 내 수목은 특이수종이 아니므로 단지 계획 시 신규 수목들로 수림대를 형성하도록 함 •단지 내 유실수와 관상수는 수령이 짧고 관상수로서의 가치가 떨어지므로 활용 효율도가 낮음 •사업대상지 내 기존 수목(약 150여 그루)을 활용하는 계획보다 사업지 내 신규 식재를 통해 수림대를 형성토록 계획	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	●생태면적률 30%이상 확보	●자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장	-
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	●녹지평가지표 I ●녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연결성Ⅱ	●공원 및 녹지계획에 반영	-
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	●절토사면 및 성토사면발생예상	●자연지형고려한 계획수립으로 부족토 및 사토량 발생 최소화 및 solibank 활용	-
		지형변동비율 30% 미만				
		지하수위 보전				
	비오톱	4등급	○	●비오톱유형평가 5등급	●녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	●Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	●9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보되도록 배치	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●서(W)풍 계열 우세	●바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	●지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급	-
		신재생에너지 사용				
	경관	Skyline 보전	○	●대상지 주변으로 근린공원 많으나 소공원 부재	●주변지역과 녹지 연계 동시에 주변 건축물과 어울릴 수 있는 스카이라인 조성	-
		조망권 확보				
		가로녹지율 35% 이상				
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	●대상지 주변으로 근린공원 많으나 소공원 부재	●주민공동이용시설 계획	-
	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	●대상지 내부도로 주차공간 협소 및 보행공간 열악	●차량동선 보행자와 차량동선 분리 및 보행위주 동선체계 구축	-
추가	대기질		○	●공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	●공사 시 자동차식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	-
	물순환 (수질)		○	●운영 시 오수발생	●기존의 주변 하수관로에 연계처리	-
	폐기물		○	●공사 시 및 운영 시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	●분리수거 및 재활용 ●구 처리체계와 연계처리	-
	소음 및 진동		○	●공사 시 공사 장비 소음 발생 ●운영 시 도로 교통소음 발생	●가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 ●복층유리, 녹지공간 조성	-

10. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	관리처분	구역지정(변경) 후 4년 이내	개봉3 재건축 정비사업조합	1,362세대	증)366세대	1,728세대	-
변경					증)815세대	2,177세대	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육 환경보호	정비구역 전체		●불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지금지	국도의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교 환경위생 정화구역	절대 정화구역	●설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	학교보건법 제6조 및 학교보건법 시행령 제3조,제5조, 제6조
			●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	●설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역	
●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육 환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ●호텔, 당구장, 인터넷 컴퓨터 게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		●지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역지정 및 관리에 관한 규칙
			●신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분		계획내용	비고
조 경	단 지	•단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	•출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
	공 원	•산책길, 보도 주변에는 관목을 설치하고 안쪽으로 교목을 식재하여 공원 이용자의 시야 확보	-
조 명	단 지	•공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 •주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	•주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 •지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치토록 함	-
	공 원	•산책로 주변에 유도등, 보행등을 설치하여 불안감 감소 •공원입구, 통로, 표지판 등에 충분한 조명설치로 야간 시야 확보	-
자연적 접근통제	단 지	•주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 •단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
	공 원	•공원 외곽에는 울타리나 펜스를 설치하여 출입을 통제 •이용시간이 정해진 공원은 표지판을 통해 정해진 시간을 알림	-
영역성 강화	단 지	•각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

II. 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	개봉3주택재건축 지구단위계획구역	구로구 고척동 311-14일원	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	-	-

■ 지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
변경	구로구 고척동 311-14일원	지구단위계획구역 일부 편입	현황도로의 획일적인 확폭과 도시계획시설로의 체계적 관리를 도모하기 위하여 연접한 현황도로를 구역 내 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)

1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	100.0
	제1종일반주거지역	20,514.5	감) 1,916.7	18,597.8	15.1
	제2종일반주거지역(7층)	16,357.0	증) 172.8	16,529.8	13.5
	제2종일반주거지역	79,601.5	증) 8,248.9	87,850.4	71.4

나. 도시계획시설 결정(변경)

1) 교통시설(도로) 결정 조서 : 변경

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20	집산 도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	중로	2	-	15~18	집산 도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	-	12	집산 도로	680 (235)	고척동 298	고척동 97-33	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	3	-	12	특수 도로	95	고척동 318-14	고척동 271-71	보행자 전용도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반 도로	-	-	선형 조정
기정	소로	2	-	8	국지 도로	95	고척동 164-133	고척동 316	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

※ ()는 구역 내 연장임

2) 공간시설(공원) 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린 공원	고척동 266-1 일대	108,120.0 (996.0)	증) 147.3	108,267.3 (1,143.3)	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	②	공원	근린 공원	고척동 316-17 일대	17,464.3	감) 2,081.4	15,382.9	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

3) 공공청사 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
		명칭	세분류			
폐지	①	공공청사	공공청사	개봉동 465-9 일대	3,286.4	-

4) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
		명칭	세분류			
신설	①	사회복지시설	종합 사회복지관	고척동 164-23일대	2,936.7	-

5) 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 시설	공공공지	개봉동 465-9일대	-	증) 1,899.8	1,899.8	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경

구분	가구 및 획지	면적(㎡)	위치	비고
기정	1	996.0	고척동 266-1 일원	공 원
	2	53.0	고척동 164-12 번지	보류지
	3	17,464.3	고척동 316-17 일원	공 원
	4	1,152.3	고척동 310-7 일원	보행자전용도로
	5	79,601.5	고척동 311-14 일원	획 지1
	6	12,907.5	고척동 273-77 일원	도 로
	7	3,286.4	개봉동 465-9 일원	공공청사
	8	1,012.0	개봉동 153-86 일원	보류지
변경	1	84,913.7	고척동 311-148 일대	획지1 (공동주택)
	-	1,377.0	개봉동 150-3 일원	보류지
		15,324.6	고척동 273-77 일원	도로
		1,143.3	고척동 266-1 일원	공원1
		15,382.9	고척동 316-17 일원	공원2
		1,899.8	개봉동 465-9 일원	공공공지
		2,936.7	고척동 164-23 일원	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	가구 및 획지	용도	비고
기정	허용 용도	1	1	-
			2	-
			3	-
			4	-
			5	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
			6	-
			7	•건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 •건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설
			8	-
변경	허용 용도	A	1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
				허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율의 계획 : 변경없음

구분		지역	건폐율(%)	비고
기정	공동주택	제2종일반주거지역	25.0 이하	-

나) 용적률의 계획 : 변경

구분		용적률(%)				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	공동주택	190.00 이하	200.00 이하	244.89%이하	249.83%이하	-
변경	공동주택	190.00 이하	201.10 이하	239.03%이하	250.00%이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

허용용적률 인센티브		비고
우수디자인	세입자주거대책	
15.0%(10% 적용)	1.1%	11.1% 적용

■ 상한용적률 완화 사항

용적률 완화(%)		비고
임대주택 및 공공시설 기부채납	소형주택 건설	
37.93	10.97	48.90

다) 높이의 계획 : 변경

구분	지역	높이기준	비고
기정	제2종일반주거지역	평균 18층 이하 / 해발고도 97.5m 이하	-
변경	제2종일반주거지역	평균 23층 이하 / 최고35층 이하	

3) 건축물 건축선등에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선(3m)	경인로35길(중로2-) 고척로52길(중로3-) 경인로35다길 고척로 48길(소로2-)	경계선에서 3m	-

다. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
공동주택	획지1	•주변지역 건축물과 조화롭게 배치하고 층고계획을 통한 자연스러운 개방감 확보 및 스카이라인을 유도하고 주민공동시설과 연계되도록 배치	-
주민공동시설		•주민의 접근성이 용이하게 단지 내 보행동선과 맞물리도록 배치하였음	-

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	획지1	•공동주택 및 부대복리시설의 지붕은 평지붕을 권장하되, 주변경관과의 조화를 고려하여 다양한 디자인 가능 •옥상시설물(물탱크, 기계실 등)의 노출은 최대한 배제하는 것을 권장하고 외벽은 자연환경요소와의 경합을 최대한 피할 것을 권장	-

구분	적용지역	계획내용	비고
저층부외관		•지붕은 도시경관을 고려하여 경사지붕 및 다양한 형태의 설치를 권장	-
재료 및 색채		•주거지의 고유한 분위기와 조화되는 색채의 사용을 권장하고, 주변지역과의 조화를 고려하여 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양하고 생활가로와 연계하여 편안하고 간결한 색채계획을 함. 단, 건축물 강조를 위한 강조색은 부분적으로 사용 •주변 경관과의 이질감을 최소화하고 전체적으로 포근하고 안정된 이미지 부여를 위해 고채도 색상을 지양한 색채계획 수립 •통일된 이미지를 바탕으로 주변 환경 및 맥락에 부합하는 색상, 명도, 채도를 설정하여 계획지구의 정체성 부여	-

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
옥상녹화	획지1	•옥상녹화 활성화와 기본계획(2007.2.7.)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화		•서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안 '준수'	-
생태면적률		•서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침' 준수	-
옥외광고물		•당해 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 구로구 옥외 광고물등 관리조례”, “옥외광고물 등관리법”을 준수하며, 그러지 않은 사항은 기존 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준(2008.3)” 권장	-

라. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지 및 통로계획 결정조서

구분		기정	변경	비고
대지 내 공지	공개공지	-	고척동 164-23번지 일대	•지역 내 부족한 녹지 및 보행자의 휴식공간의 확보, 대상지 북측 고척근린공원과의 그린네트워크 연계 강화 •1개소 위치지정
대지 내 통로	공공보행통로	1개소 (6m)	3개소 (6m)	•구역내 공원 및 생활권과의 연계성 확보 •3개소 위치지정
	보차혼용통로	-	1개소 (3m)	•대상지 북측 교회부지와의 원활한 진출입로 확보 •1개소 위치지정

2) 차량동선 및 주차계획 결정조서

구분		제어기준	비고
차량동선 및 주차장	주차 출입구	•경인로 35길 2개소	-
		•고척로 52길 1개소	-
	주차장	•주차장은 쾌적한 주거환경을 고려하여 지하로 확보할 계획	-
차량출입 불허구간		•차량출입구를 제외한 구간은 차량출입 불허구간 설정	-

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연경관	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	•생태면적률 30%이상 확보	•자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장	-
	녹지네트워크	녹지평가지표 I	○	•녹지평가지표 I 녹지면적 II, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	•공원 및 녹지계획에 반영	-
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	•절토사면 및 성토사면발생예상	•자연지형고려한 계획수립으로 부족토 및 사토량 발생 최소화 및 solibank 활용	-
		지형변동비율 30% 미만				
		지하수위 보전				

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생활 환경	비오름	4등급	○	•비오름유형평가 5등급	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	일조	연속 2시간 확보	○	•Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	•9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보 되도록 배치	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•서(W)풍 계열 우세	•바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	-
생활 환경	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	•지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급	-
		신재생에너지 사용				
	경관	Skyline 보전	○	•대상지 주변으로 근린공원 많으나 소공원 부재	•주변지역과 녹지 연계 동시에 주변 건축물과 어울릴 수 있는 스카이라인 조성	-
		조망권 확보				
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 근린공원 많으나 소공원 부재	•주민공동이용시설 계획	-
추가	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	•대상지 내부도로 주차공간 협소 및 보행공간 열악	•차량동선 보행자와 차량동선 분리 및 보행위주 동선체계 구축	-
	대기질		○	•공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	•공사 시 자동차 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설 방진망, 속도제한 등 실시	-
	물순환 (수질)		○	•운영 시 오수발생	•기존의 주변 하수관로에 연계처리	-
	폐기물		○	•공사 시 및 운영 시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	•분리수거 및 재활용 •구 처리체계와 연계처리	-
	소음 및 진동		○	•공사 시 공사장비 소음 발생 •운영 시 도로 교통소음 발생	•가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 •복층유리, 녹지공간 조성	-

■ 2023년 제6차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(' 23.04.26.) '수정가결'

구 분	심의의견	조치계획	반영 여부
수정 사항	○ 구 역 계 : 122,978.0㎡ ○ 획지면적 : 84,913.7㎡ ○ 용도지역 : 제1종-18,597.8㎡, 제2종7층-16,529.8㎡, 제2종-87,850.4㎡ ○ 용 적 률 : 기준 190%, 허용 201.1%, 상한 239.7%, 법정상한 250% ※ 허용용적률 : 우수디자인 10%, 세입자대책 1.1% ○ 공공기여 : 17,094.5㎡ (13.9%) ※ 도로 15,105.8㎡, 공원 16,526.2㎡, 사회복지시설 9,473.7㎡, 공공공지 1,661.1㎡, 임대주택 13,404.2㎡ ※ 국공유지 39,076.5㎡ ○ 높이계획 : 해발 135m이하 (최고 35층 이하, 평균 23층 이하) ○ 세 대 수 : 전체 2,177세대 (임대주택 294세대 포함) ※ 임대주택(36,505.11㎡) : 기부채납 239세대, 소형임대 55세대	○ 대상지에 대한 심의의결 사항 반영에 따라 대상지 구역경계에 접한 외부 도로를 포함, 정비구역 및 정비계획을 변경하였음	반영
조건 사항	○ 향후 건축위원회 심의시 특별건축구역 지정을 전제로 다음 사항을 면밀 검토할 것. ○ 건축배치계획 및 통경계획은 '공원의 조망 및 차폐감 최소화', '단지배치시 클러스터링 유도' 등이 반영될 수 있도록 조정할 것. ○ 공원의 일조 부영향 및 수목 식생의 지장이 우려되는 바, 공원주변부 주동의 높이계획(35층)은 하향 조정하고, 단지 내 과도한 층수차이가 발생하지 않도록 조정할 것.	○ 향후 특별건축구역 지정 및 공공건축가 자문을 통한 특별건축계획 수립으로 구역 내 중앙공원에 대한 차폐감을 최소화 하고 단지 내 커뮤니티 시설 등 부대복리시설에 대한 클러스터링을 유도할 수 있도록 배치계획 및 통경계획을 조정하도록 하겠음 ○ 공원주변부 주동의 높이계획은 특별건축구역 지정 시 공원 일조에 대한 부영향이 최소화 되도록 건축물 배치 및 높이계획을 조정하여 반영하겠음	추후 반영
	○ 도로계획 및 교통처리계획 관련 ○ 남측 부출입구변 4지 교차로계획은 구역 내·외부 도로체계를 고려하여 삭제하고, 공공공지 동측 신설 계획한 도로(소로 1-)의 폭원(12m 계획)도 축소할 것 ○ '공공공지 서남측 현황 도로'와 '신설 계획한 경인로35길'의 접속부는 도류화가 적절하게 될 수 있도록 조정할 것.	○ 대상지 남측 부출입구변 4지교차로는 구역 내·외부 도로체계를 고려하여 삭제하였으며 소로(1-)은 인접 주거지의 생활도로로 이용되는 국지도로임에 따라 적정폭원(8m)으로 축소하였음 ○ 공공공지 서남측 현황도로와 신설 계획한 경인로35길 접속부에 대하여 안전지대 설치 등으로 진출입에 대한 교통흐름을 적절하게 유도할 수 있도록 교통 처리계획을 조정하였음	반영
	○ 사회복지시설의 건축배치계획은 건축물의 형상, 규모 등이 중앙공원과 충분히 조화될 수 있도록 전면 조정할 것	○ 사회복지시설의 건축배치계획은 추후 건축심의 전 중앙공원과 조화될 수 있도록 건축물 형상 및 배치형태에 대하여 조정하고 유관부서 협의의견을 반영하여 계획하겠음	추후 반영
권고 사항	○ 대상지 남측 보류지 계획은 향후 남측 저층주거지 개발 시 지장이 발생하지 않도록 주관부서에서 권원확보 담보방안 등을 검토할 것	○ 사업시행에 따른 조합해산 전 보류지 매각 조건을 부여하여 조합원 및 보류지 인근 거주자에 우선 매각	반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

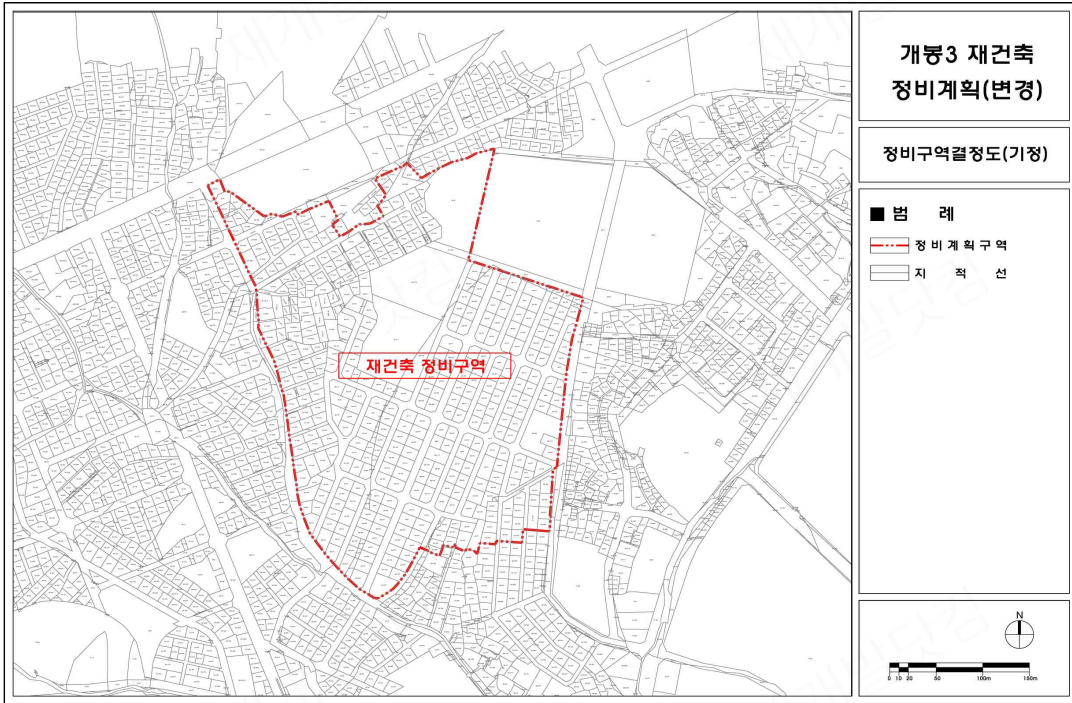
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7214), 구로구 주택과(☎02-860-2381)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

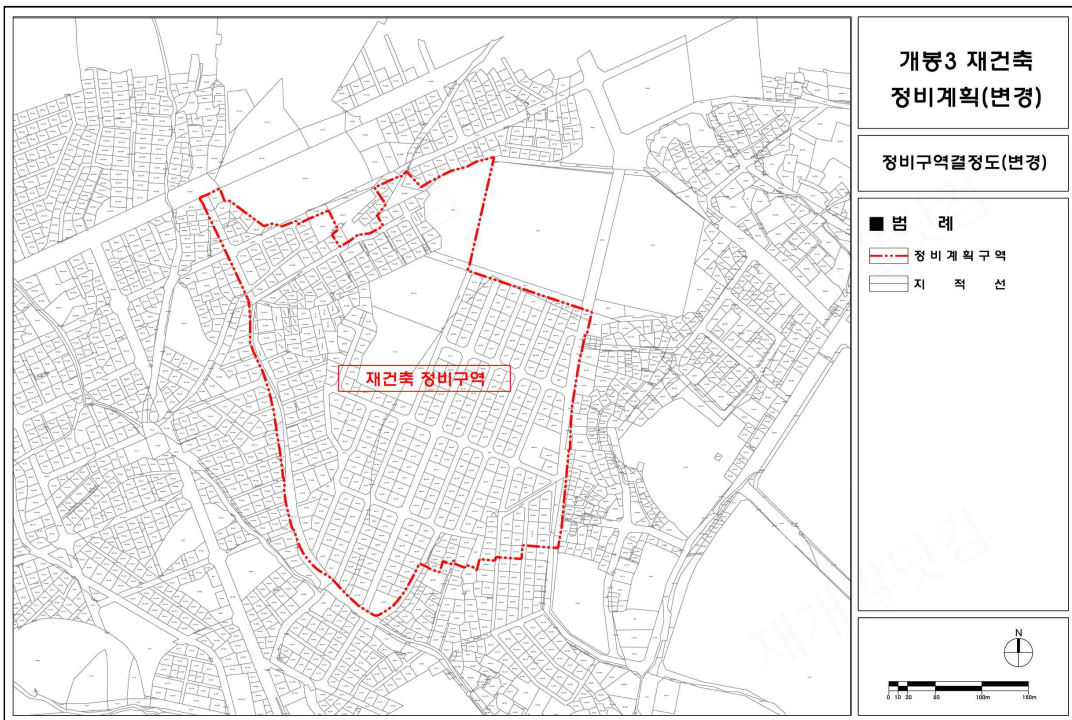
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.rk>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[관련도면]

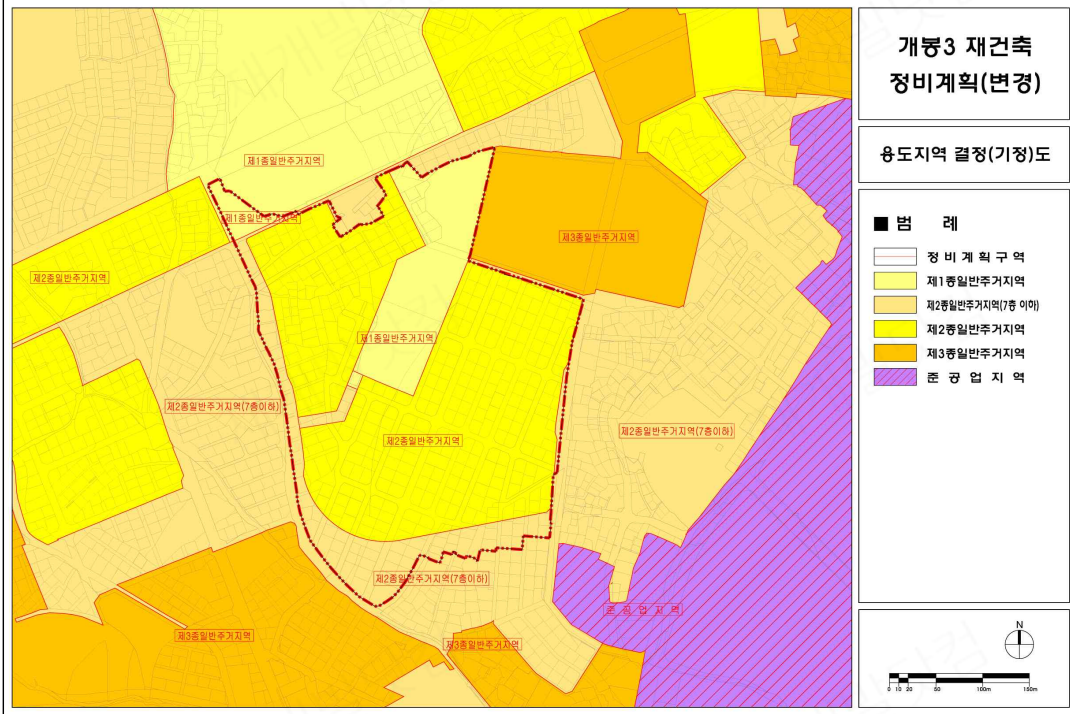
정비구역 결정(기정)도



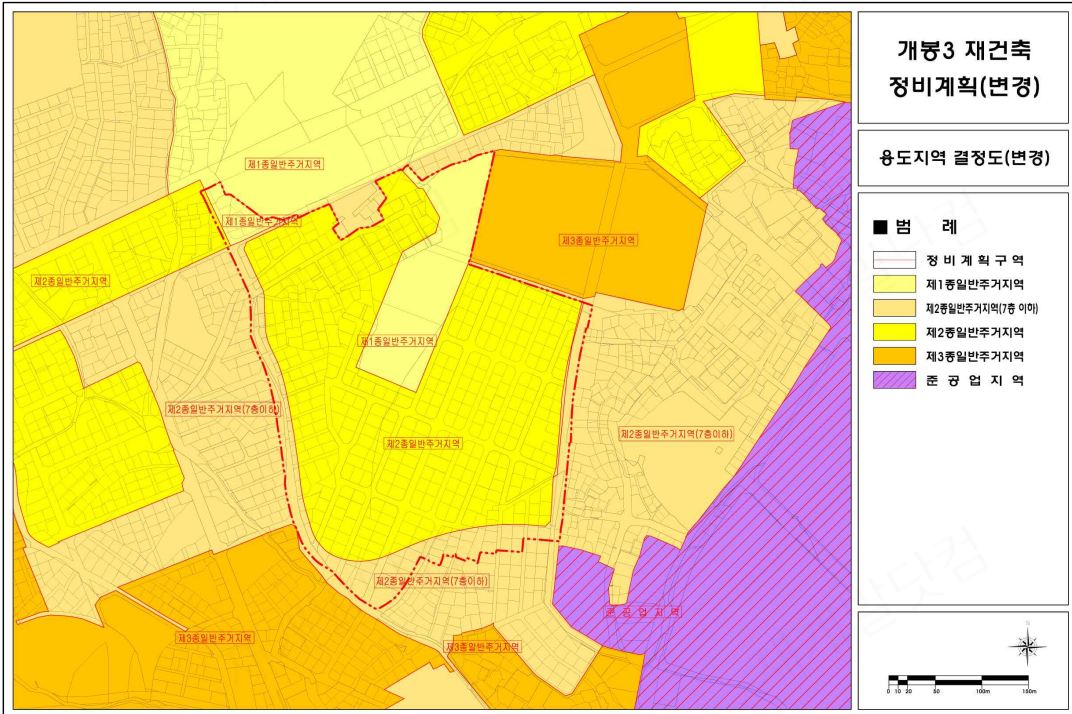
정비구역 결정(변경)도



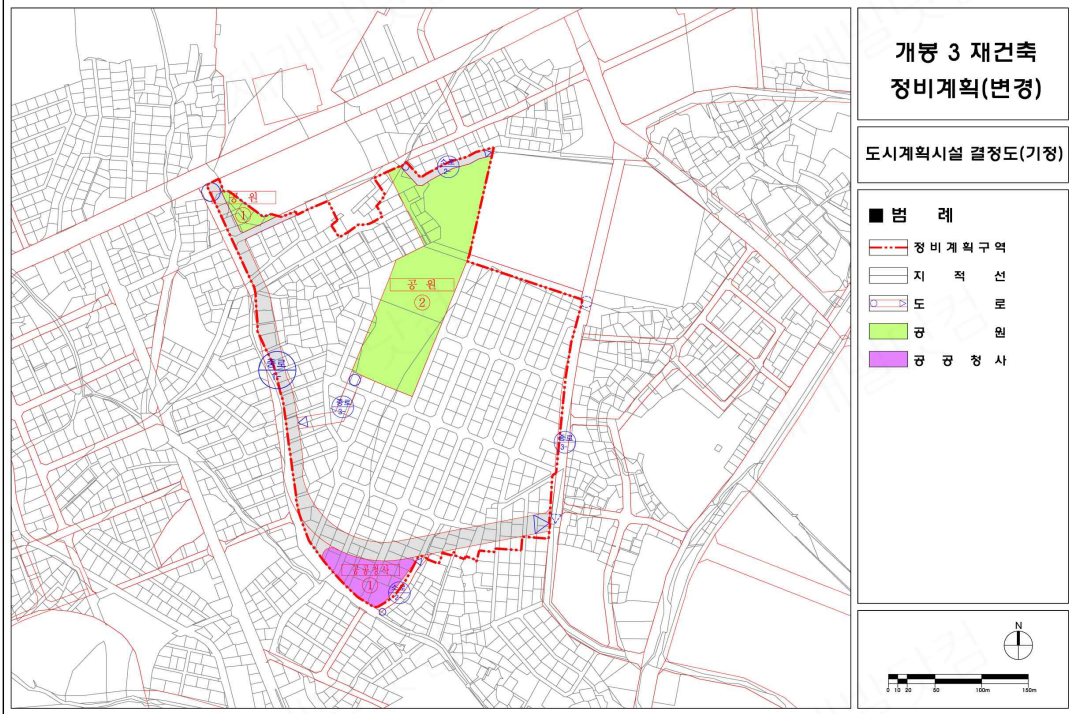
■ 용도지역 결정(기정)도



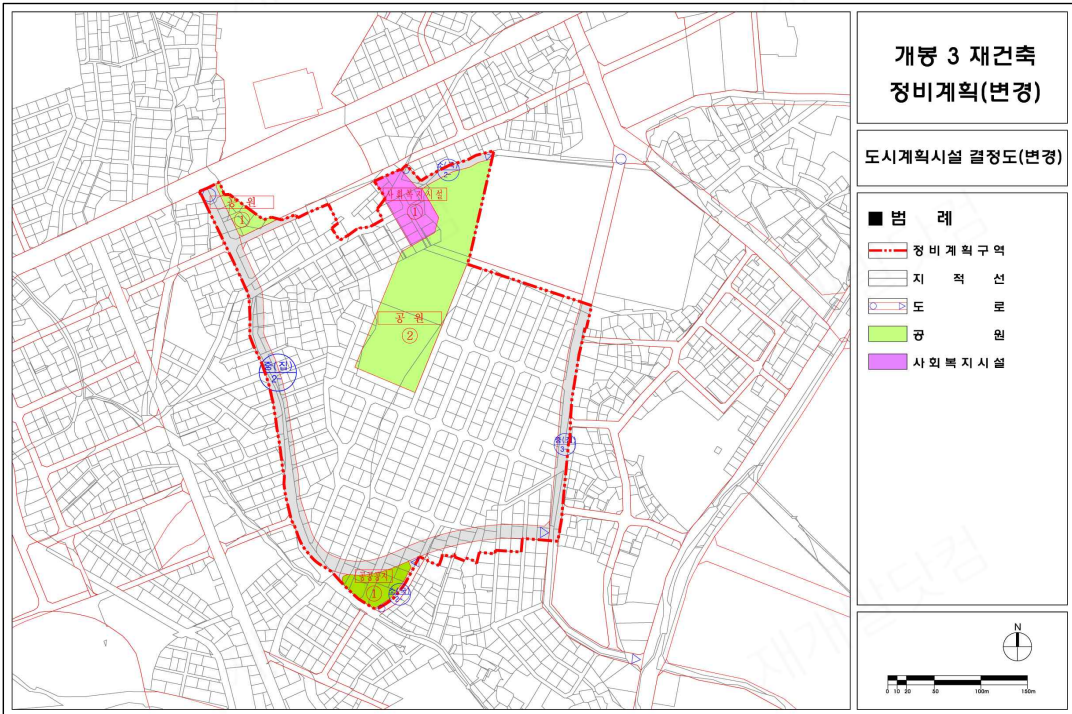
■ 용도지역 결정(변경)도



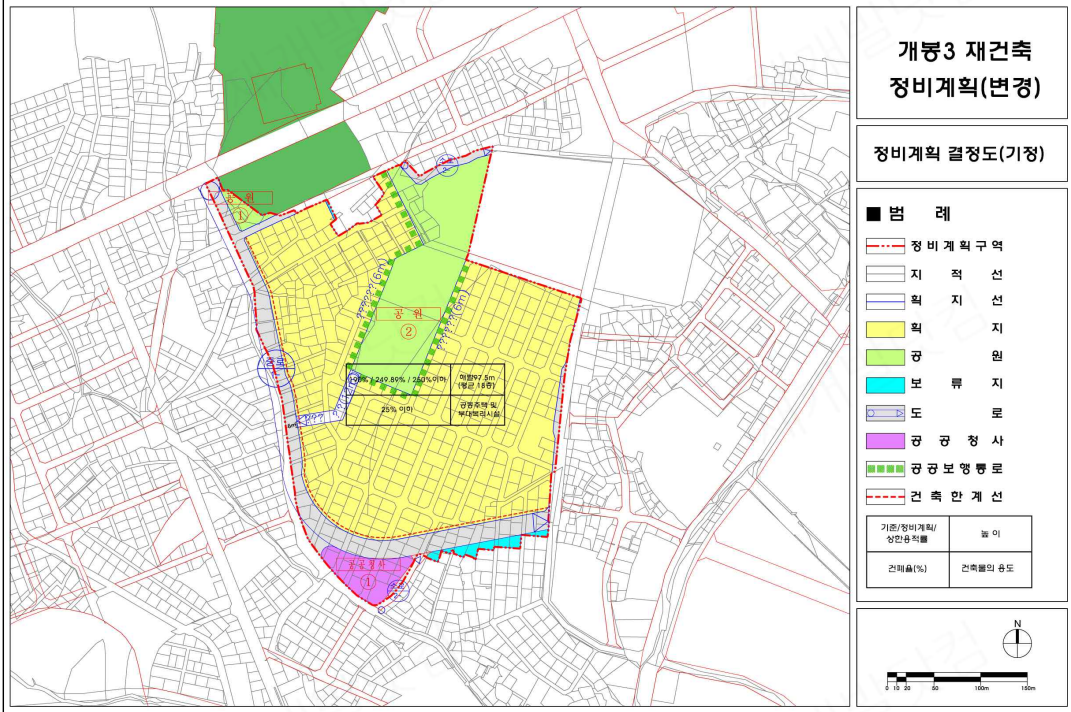
도시계획시설 결정(기정)도



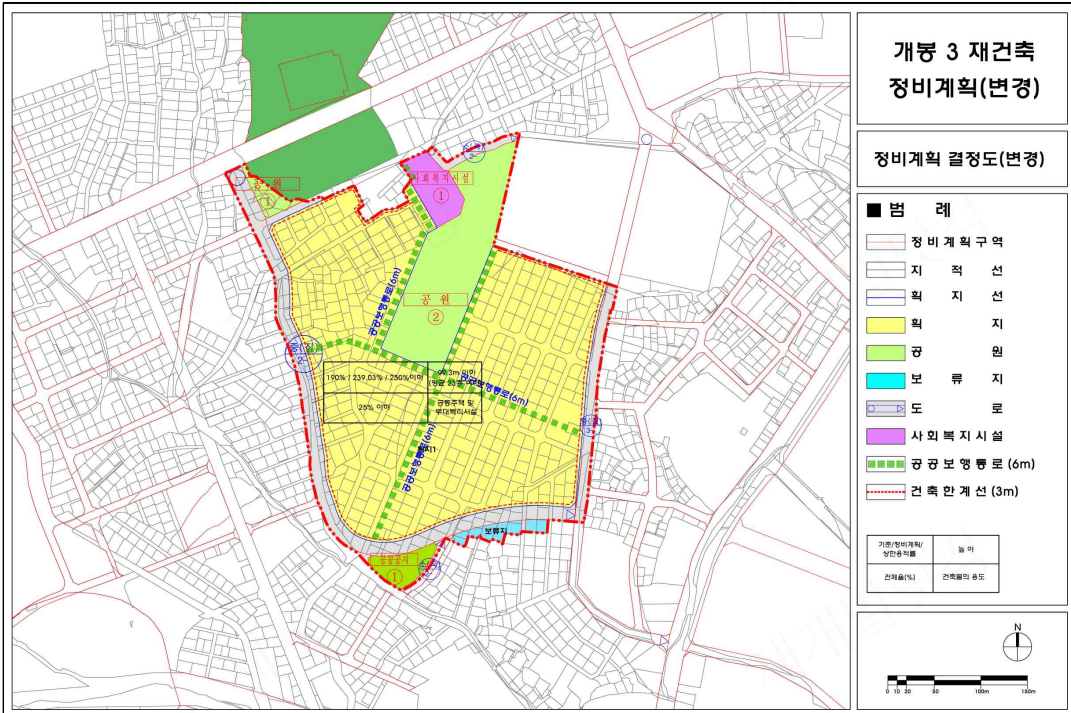
도시계획시설 결정(변경)도



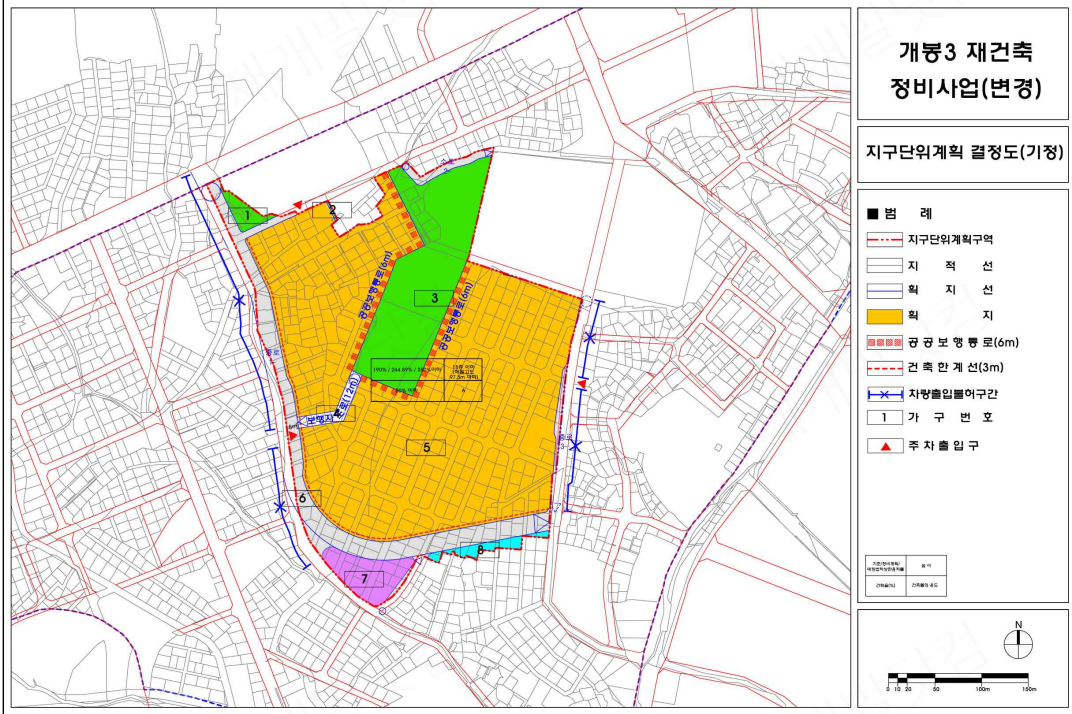
정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



지구단위계획 결정(기정)도



지구단위계획 결정(기정)도

