

◆ 서울특별시고시 제2020-82호

**남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역지정 -
남구로 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 구로구 구로동 715-24번지 일대 남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 고시한 2025서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2019년 제11차 서울특별시 도시계획위원회(2019.7.17) 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따른 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정하고, 도시정비법 제16조 제2항 및 국토계획법 제30조 제6항에 따른 구역지정 및 계획결정과 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 27일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	구로구 구로동 715-24번지일대	-	증) 10,832.4	10,832.4	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제18조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 10,832.4	10,832.4	100.0	
획 지	획지1	-	증) 9,953.5	9,953.5	91.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 878.9	878.9	8.1	공공청사

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		10,832.4	-	10,832.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	10,832.4	감) 9,953.5	878.9	8.1	획지2 (공공청사)
	제3종일반주거지역	-	증) 9,953.5	9,953.5	91.9	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	구로구 구로동 715-24 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	9,953.5	300% 이하	남구로역(7호선) 역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 더불어 서민 주거안정을 위한 공공임대주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 변경함

5. 정비기본시설(도시계획시설) 결정(변경)조서

가. 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	자치회관	구로구 구로동 808-29번지 일대	-	증)878.9	878.9	-	구로2동 자치회관 (어린이집 복합설치)

■ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	결정내용	결정사유
-	공공 청사	자치 회관	구로구 구로동 808-29번 지 일대	- 공공청사 신설 - 구역면적 : 878.9㎡ - 관리주체 : 구로구청 (여성정책과, 자치행정과) ※ 건축 연면적은 향후 토지평가 등에 따라 면적이 조정될 수 있음	기부채납하는 시설로서 향후 효율적인 운영 및 관리를 위하여 도시계획시설로 결정

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	경로당	획지1	-	증)140.0	140.0	공동이용 시설 (957㎡)
신설	어린이놀이터	획지1	-	증)817.0	817.0	
신설	문화센터	획지1	-	증)810.0	810.0	커뮤니티 지원시설

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	10,832.4	획지1	9,953.5	구로구 구로동 715-24번지일대	97	-	-	97	-	
			획지2	878.9	구로구 구로동 808-29번지일대	11	-	-	11	-	

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	남구로역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발 정비구역	10,832.4	획지1	9,953.5	구로구 구로동 715-24번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	기준 200 허용 270 상한 300이하	58m이하 19층이하	-
			획지2	878.9	구로구 구로동 808-29번지 일대	공공청사	60 이하	200 이하	21m이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주택공급계획 : 299세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)					
	건립규모		기정	증감	변경	비율
	합 계		-	증) 299	299	100.0%
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	-	증) 216	216	70.6%
		60㎡~85㎡ 이하	-	증) 83	83	29.4%
85㎡ 초과		-	-	-	-	
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 - 공공임대주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15%이상 - 전체 공공임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하 공공임대주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률의 50/100 이상						
심의완화 사항	■ 용도지역 사항 : 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ■ 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화 : 상한용적률 300%이하					
건축물의 건축선 등에 관한 계획	■ 건축한계선 지정					
	구 분	건축선 지정 내용				비 고
	획지1	• 대지경계선으로부터 3m				도면참고
	획지2	• 서측변 2m, 동측변 3m				도면참고
	■ 전면공지 지정					
	구 분	전면공지 지정 내용				비 고
	획지1	• 구로동로13길(북측), 구로동로7길(서측) : 차도형 1m, 보도형 2m • 구로동로(동측) : 보도형 3m				도면참고
	획지2	• 구로동로(동측) : 보도형 3m, • 구로동로7길(서측) : 보도형 2m				도면참고
	※ 획지1 전면공지(차도형1m, 보도형 2m)는 향후 유지관리를 위해 구분지상권 설정					
	■ 공공보행통로 지정					
구 분	공공보행통로 지정 내용				비 고	
획지1	• 공공보행통로(6m) 1개소 설치				도면참고	
■ 차량출입 불허구간 지정						
구 분	차량출입 불허구간 지정 내용				비 고	
획지1	• 구로동로(20m) 도로변 차량출입 불허구간 지정				도면참고	
획지2						

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획	계 (구역면적)	택지	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국, 공유지	
		획지1 (공동주택 등)	합계	획지2 (공공청사)	건축물기부채납 환산부지면적 (공공청사)			
	10,832.4㎡	9,953.5㎡	1,420.8㎡	878.9㎡	541.9㎡	-	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)		■ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,420.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,420.8㎡ ※ 종상향 면적 (획지1:9,953.5㎡) 대비 14.2%, 정비구역 내 국·공유지 면적은 매입토지임						
패키지 허용용적률		■ 기준용적률 200%						
		■ 허용용적률 = 기준용적률 + 패키지용적률 = 200% + 70% = 270%						
		구 분					건축계획(안)	비고
		공공임대주택공급					· 완화되는 용적률의 50/100 이상(35%이상) ⇒ 기준 3,483.7(35.0%) < 계획 3,491.8㎡(35.1%)	총 70%
		필수 항목 (4개)	리모델링이쉬운구조	· 「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합할 것				
			커뮤니티지원시설	· 공동주택 지상층 연면적의 2%이상(300세대 미만) ⇒ 기준 문화센터 계획(기준:527.6㎡이상 < 계획:810.0㎡)				
			에너지효율건축물	· 에너지효율 2등급 이상 인증				
친환경건축물	· 우수등급(그린2등급) 이상 인증							
선택 항목 (1개)	신재생에너지사용	· 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물) 이상						
	공공기여방안	-						
	역사문화보전	-						
상한용적률		■ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ■ 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.1.16.)」 적용						
		■ 상한용적률 = 허용용적률주 × (1+1.3×가중치×α토지 +0.7×α건축물) + 공공임대주택용적률 = 235% × (1 + 1.3 × 0.7407 × 0.0883 + 0.7 × 0.0544) + 35% = 298.9% ∴ 상한용적률 300%이하 적용 (계획:298.69%)					■ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 200% ÷ 270% = 0.7407 ■ α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = 878.9㎡ ÷ (10,832.4㎡-878.9㎡) = 0.0883 ■ α건축물 = 공공시설등 부지(토지)제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율 = 541.9㎡ ÷ (10,832.4㎡-878.9㎡) = 0.0544	

주) 허용용적률은 공공임대주택에 해당하는 용적률 제외 : 235% = 270% - 35%

■ 공공임대주택의 건설에 관한 계획

- 도시 및 주거환경정비법에 따른 재개발의무 공공임대주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 건설
- 『역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준』의 용적률 완화에 따른 공공임대주택은 용적률의 50/100 이상 건설
- 공공임대주택은 서울시에 매각(처분)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)	
			계	재개발 의무	용적률 완화	전체세대수 대비	전체비율
합 계	299	100.0	85	38	47	16.1	100.0
40㎡이하	55	12.7	38	38	-	48.1	40.1
40㎡초과~50㎡이하	123	18.4	33	-	33	42.8	43.3
50㎡초과~60㎡이하	83	41.1	14	-	14	27.3	16.6
60㎡초과~85㎡이하	299	27.8	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-

가. 공공임대주택 건설 계획(재개발 의무)

산출근거	• 전체세대수 : 252세대 [299세대 - 47세대(초과용적률 증가분 제외)] • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 38세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(299-47세대)의 15%이상 : 252세대 x 15% = 37.8세대 ∴ 38세대 계획 ≥ 38세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
40㎡이하	38	15.1%	100.0%

나. 공공임대주택 건설 계획(용적률 완화)

기준용적률		• 200% 이하			
허용용적률		• 270% 이하			
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• 270% - 200% = 70%			
	증가된 용적률의 50%	• 70% x 0.5 = 35% • 9,953.5㎡(대지면적) x 35% = 3,483.7㎡			
	의무 연면적	• 3,483.7			
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		44.9㎡	69.8㎡	33(70.2%)	2,303.4㎡
		59.9㎡	84.4㎡	14(29.8%)	1,181.6㎡
합 계				47(100.0%)	3,485.0㎡
				비고	
				• 사회혼합(Social Mix) • 총 대지지분: 1,115.3㎡	
				> 3,483.7㎡	

※ 공공임대주택(용적률완화) 부족토지는 인수자에게 기부채납함

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
1.생태면적율	30%	• 기존 토양포장상상태 100% • 생태면적율 30.47%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
2.녹지네트워크	녹지평가지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ,내부연결성 Ⅲ	• 대상지 내 조경공간 계획
3.지형변동	절성토비율 20%미만	• 절·성토 발생 예상	• 지형변화 최소화 • 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	지형변동비율 30%미만	• 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
4.비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱 평가제외	• 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
5.일조	연속 2시간 확보	• 일조시뮬레이션을 이용	• 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
6.바람 및 미기후	바람길 확보	• 저층의 주거지역과 공동주택이 위치	• 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7.에너지	에너지절약계획 수립	• 성능지표 검토서의 평점합계가 86점이상, 2등급 획득 목표	• 건축심의시 반영예정
	신재생에너지 사용	• 신재생에너지 이용계획	• 건축심의시 반영예정
8.경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화예상	• 건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 당해 대상지에 조성 필요	• 공개공지에 연결하여 휴식여가 공간 조성
10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 보행자전용도로 미설치	—
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	• 구로동로(20m) 자전거도로로 설치
	자전거보관소 15대/100unit	• 자전거보관소 설치검토	• 공동주택 단지 내 계획예정
11.소음 및 진동		• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침준수
12.폐기물		• 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
13.물순환(수질)		• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리

10. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기존	계획	증	
신규	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재개발)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	153	299	146	—

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남서측 영일초등학교 입지	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 — 보행자도로에는 안전웬스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 — 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하였으며, 일조는 동지날을 기준으로 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하여 향후 협의하도록 하겠음 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비 고
방법용 CCTV	• 방법용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시 범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이 놀이터 및 근린공원 등에 집중적으로 배치함 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내 표지판을 부착하되 안내 표지판은 주변과 차별화 되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치토록 함	
비상벨	• 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 골목길의 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택	
주민공동체·자치단체·경찰의 연대를 통한 방법대책	• 범죄특성은 동네에 따라 다양하게 분류되며, 범죄패턴이나 범죄수법은 시간의 경과와 함께 변화함. 따라서 시의 적절하게 해당지역에 적합하고 효율적인 방법대책을 시행하는 것이 중요함으로 이를 위해서는 주민공동체, 자치단체, 경찰 등 지역 상황에 따라 지역주민조직, 자치단체, 경찰과의 업무협약을 통한 지원하는 것이 필요	
	구 분	내 용
	지역주민 조직	- 지역주민의 방법 요구를 수용하고, 그 지역의 범죄특성에 적합한 방법대책을 주민의 관점에서 검토 후 제시 - 주민자율 방법순찰 등 실시
	자치단체	- 조례 등의 규제를 제정 - 장단기 마스터플랜 등에 방법계획을 포함
	경찰	- 지역의 범죄특성에 관한 정보를 제공 - 방법활동을 지원

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	남구로역세권 공공주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	서울시 구로구 구로동 715-24번지 일대	-	증)10,832.4	10,832.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		10,832.4	-	10,832.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	10,832.4	감) 9,953.5	878.9	8.1	획지2 (공공청사)
	제3종일반주거지역	-	증) 9,953.5	9,953.5	91.9	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	자치회관	구로구 구로동 808-29번지 일대	-	증)878.9	878.9	-	구로2동 자치회관 (어린이집 복합설치)

■ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	결정내용	결정사유
-	공공 청사	자치 회관	구로구 구로동 808-29번 지 일대	· 공공청사 신설 - 구역면적 : 878.9㎡ - 관리주체 : 구로구청 (여성정책과, 자치행정과) ※ 건축 연면적은 향후 토지평가 등에 따라 면적이 조정될 수 있음	· 기부채납하는 시설로서 향후 효율적인 운영 및 관리를 위하여 도시계획시설로 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	소계	-	증) 10,832.4	10,832.4	100.0	
	획지1	-	증) 9,953.5	9,953.5	91.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 878.9	878.9	8.1	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외)	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도	획지2	• 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙의 공공청사	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50%이하	-
	획지2	제2종일반주거지역	60%이하	-

나) 용적률 계획

구 분		용 적 률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	200%이하	270%이하	300%이하	
	획지2	200%이하	-	-	

■ 용적률 완화 사항(『역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준』에 따름)

다) 높이 계획

구 분		지 역	높이기준	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	58m이하	-
	획지2	제2종일반주거지역	21m이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	획지1	• 대지경계선으로부터 3m
	획지2	• 서측변 2m, 동측변 3m

라. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	획지1	- 구로동로13길(북측), 구로동로7길(서측) : 차도형 1m, 보도형 2m - 구로동로(동측) : 보도형 3m
	획지2	구로동로(동측) : 보도형 3m, 구로동로7길(서측) : 보도형 2m
	조성지침	- 전면공지는 연결한 보도 또는 차도와 동일한 포장재료로 단차없이 조성 - 다만, 차량의 진출입을 금지하기 위하여 설치하는 볼라드, 돌의자, 조경을 위한 식수 등을 허용함
공공 보행통로	획지1	공공보행통로(6m) 1개소 설치
	조성지침	24시간 일반인이 통로를 이용할 수 있도록 조성 - 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재 및 포장 - 다만, 불가피하게 필로티 구조로 설치하는 경우 높이는 6m이상이어야 함

2) 교통처리 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	획지1	구로동로(20m) 도로변 차량출입 불허구간 지정
	획지2	

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
1.생태면적율	30%	- 기존 토양포장상대 100% - 생태면적율 30.47%	자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
2.녹지네트워크	녹지평가지표1	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ	대상지 내 조경공간 계획
3.지형변동	절성토비율 20%미만	절·성토 발생 예상	- 지형변화 최소화 - 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	지형변동비율 30%미만	기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	지형에 순응한 계획 수립
4.비오톱	3등급	- 비오톱유형평가 5등급 - 개별비오톱 평가제외	비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
5.일조	연속 2시간 확보	일조시물레이션을 이용	일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
6.바람 및 미기후	바람길 확보	저층의 주거지역과 공동주택이 위치	인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7.에너지	에너지절약계획 수립	성능지표 검토서의 평점합계가 86점이상, 2등급 획득 목표	건축심의시 반영예정

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	신재생에너지 사용	• 신재생에너지 이용계획	• 건축심의시 반영예정
8.경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화예상	• 건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 당해 대상지에 조성 필요	• 공개공지에 연결하여 휴식여가 공간 조성
10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 보행자전용도로 미설치	-
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	• 구로동로(20m) 자전거도로 설치
	자전거보관소 15대/100unit	• 자전거보관소 설치검토	• 공동주택 단지 내 계획예정
11.소음 및 진동		• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침준수
12.폐기물		• 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
13.물순환(수질)		• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리

4) 공공임대주택의 건설에 관한 계획

- 도시 및 주거환경정비법에 따른 재개발의무 공공임대주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 건설
- 『역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준』의 용적률 완화에 따른 공공임대주택은 용적률의 50/100 이상 건설
- 공공임대주택은 서울시에 매각(처분)
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)	
			계	재개발 의무	용적률 완화	전체세대수 대비	전체비율
합 계	299	100.0	85	38	47	16.1	100.0
40㎡이하	55	12.7	38	38	-	48.1	40.1
40㎡초과~50㎡이하	123	18.4	33	-	33	42.8	43.3
50㎡초과~60㎡이하	83	41.1	14	-	14	27.3	16.6
60㎡초과~85㎡이하	299	27.8	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

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

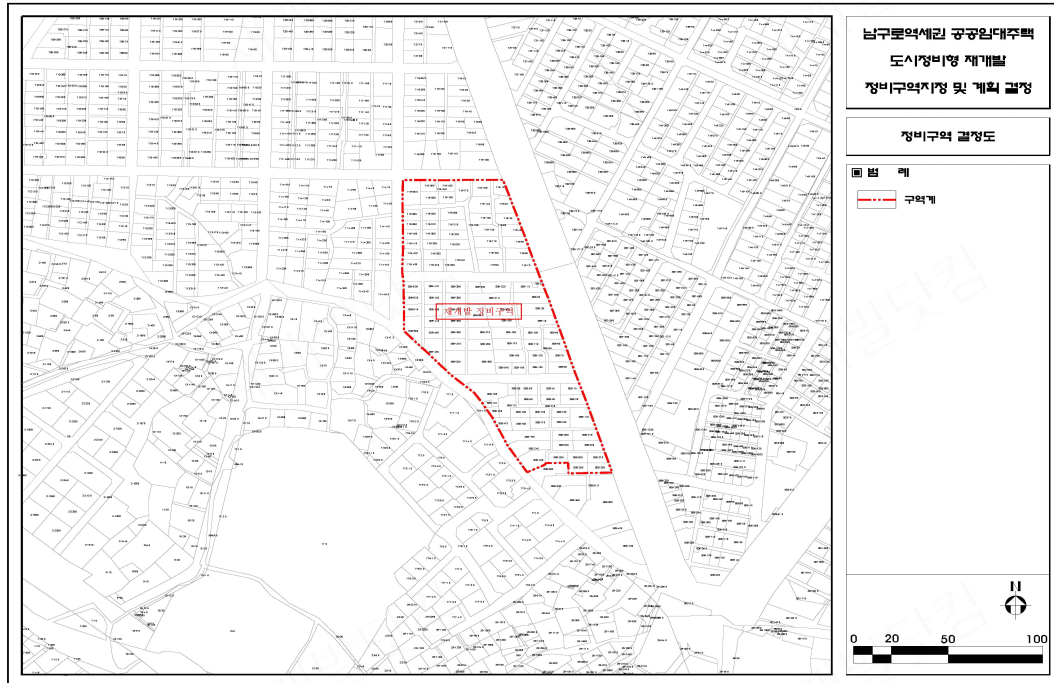
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7071),
구로구 도시계획과(☎02-860-3249)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

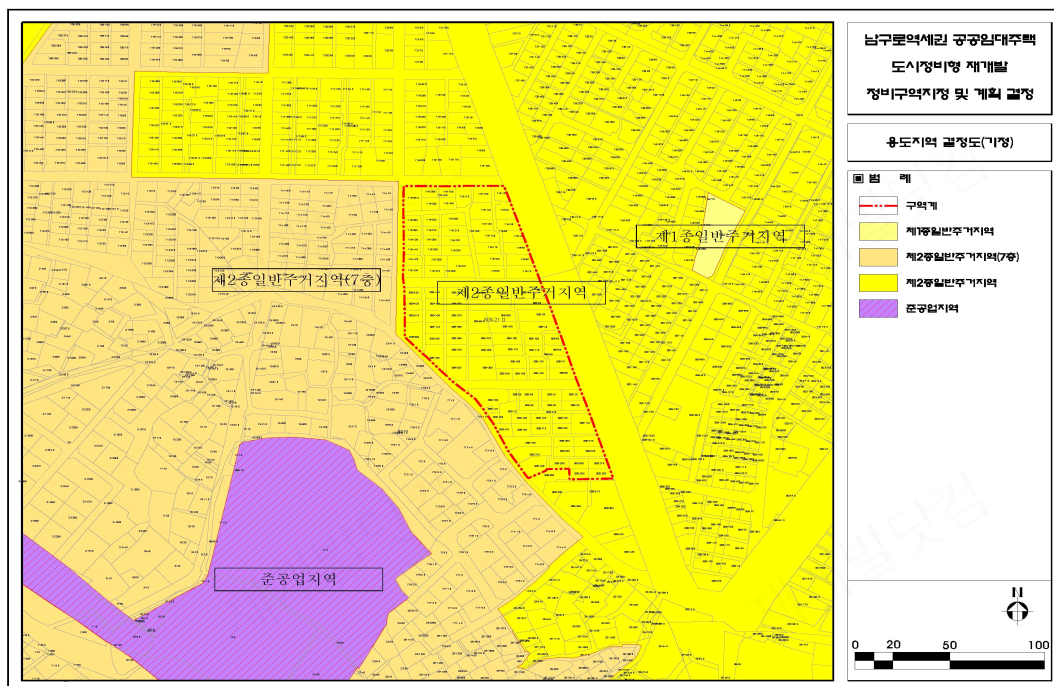
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

VI. 재개발정비구역 지정 및 지형도면

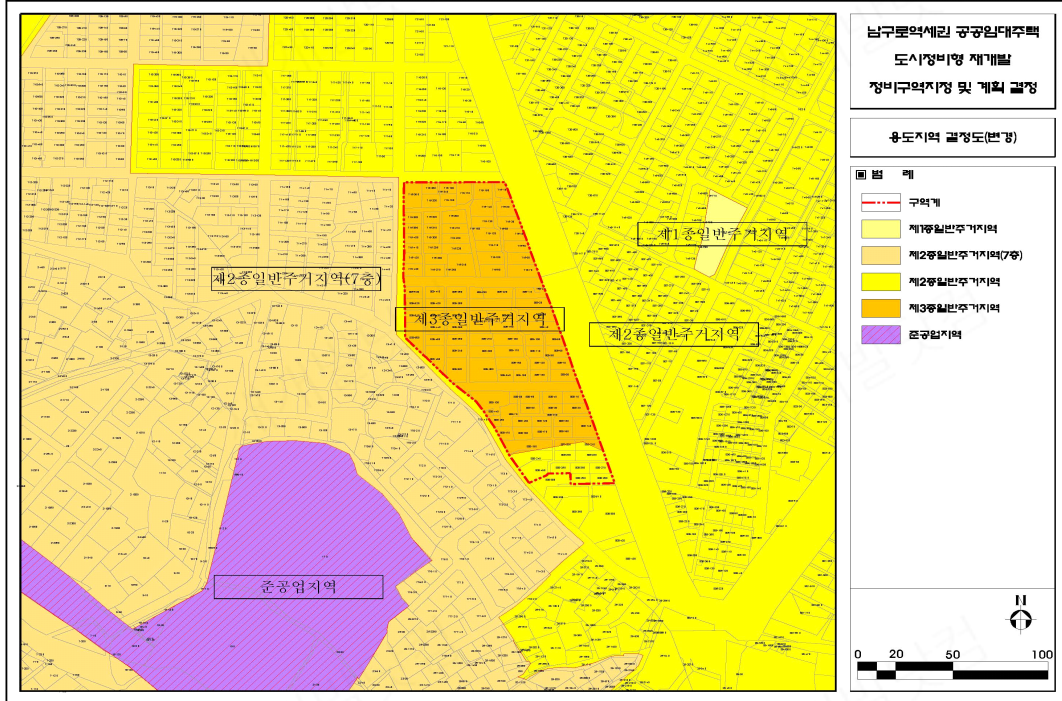
□ 정비구역 결정도



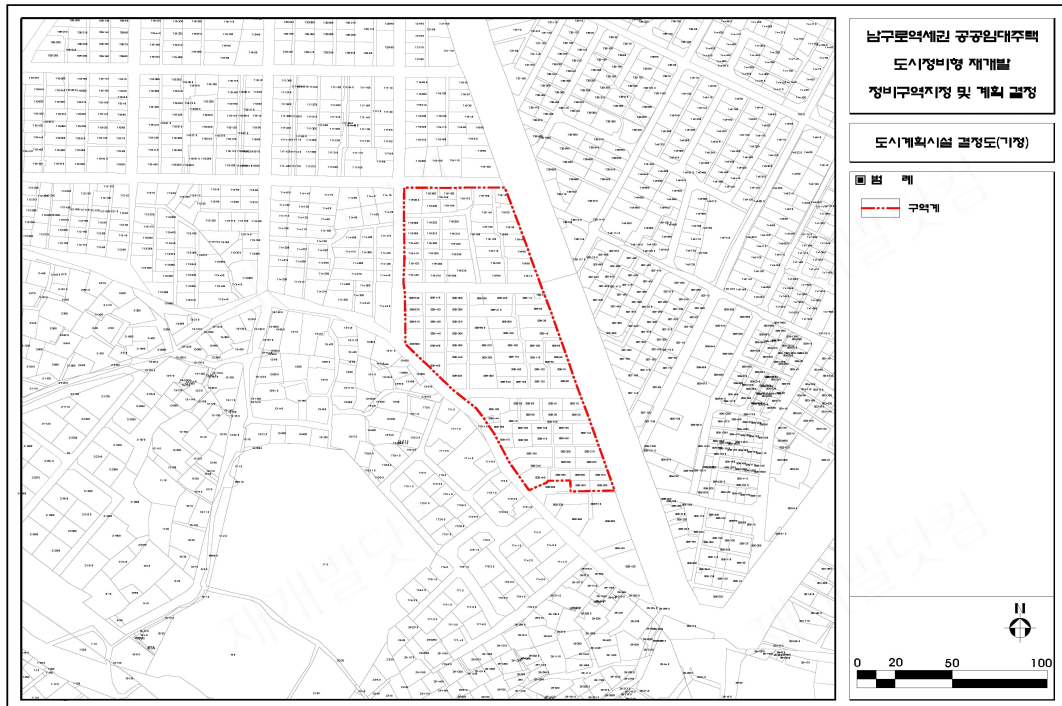
□ 용도지역 결정도(기정)



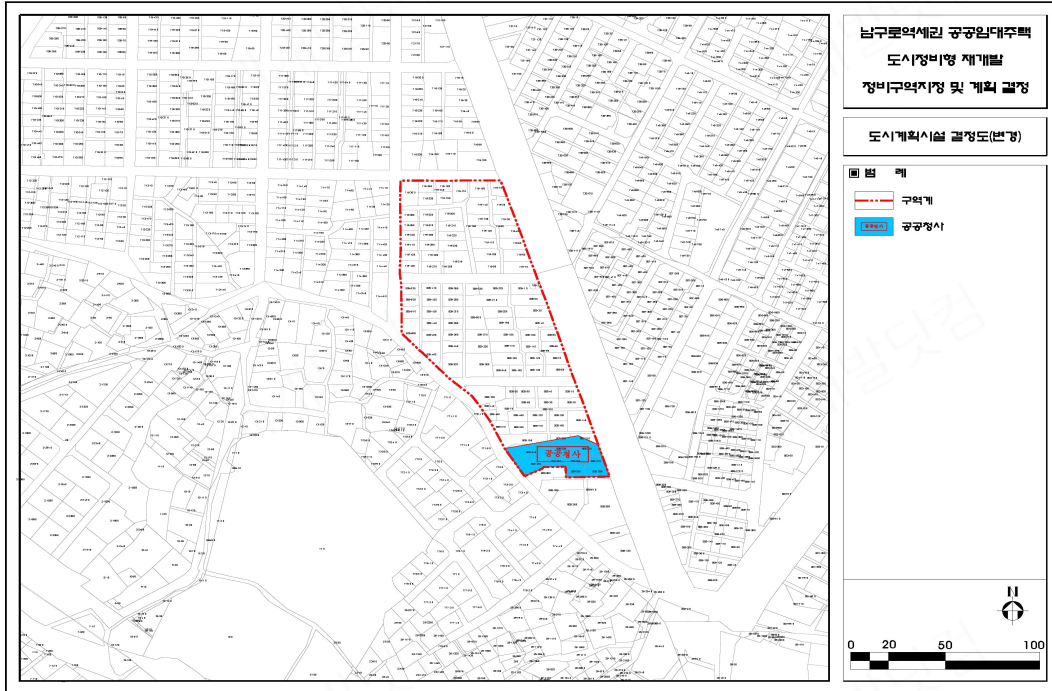
□ 용도지역 결정도(변경)



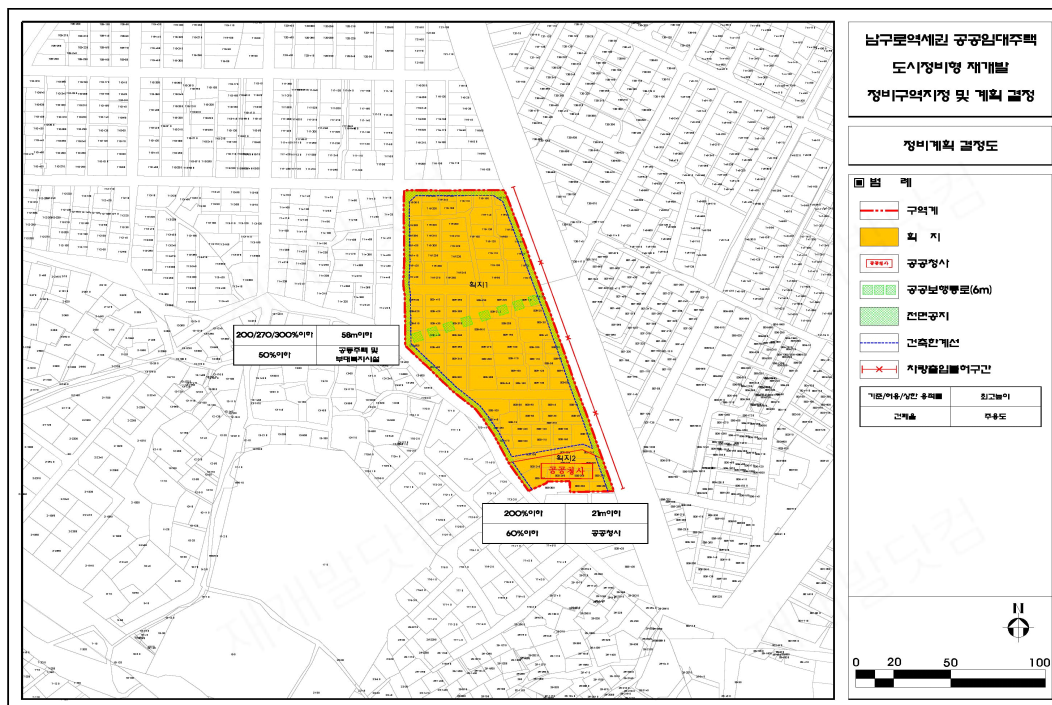
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도



□ 지구단위계획 결정도

