

◆ 서울특별시고시 제2022-159호

개봉5 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경 (경미한 사항) 결정·지형도면 고시

서울특별시 구로구 개봉동 68-64번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2011-171 및 구로구고시 제2015-26호, 구로구고시 제2020-253호, 구로구고시 제 2021-213호로 주택재건축 정비구역 지정된 개봉5 주택재건축 정비구역에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제8조 및 제16조, 『토지이용규제기본법』 제8조 규정에 따라 정비구역 변경(경미한 변경)지정 및 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 14일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
변 경	개봉5 주택재건축 정비사업	구로구 개봉동 68-64번지 일대	13,081.00	증) 100.40	13,181.40	측량 결과에 따른 변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		13,081	증) 100.40	13,181.40	100.00	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	2,777	증) 162.40	2,939.40	22.30	
	도 로	2,213	증) 162.40	2,375.40	18.02	
	공 원	564	-	564.00	4.28	
획지	소 계	10,304	감) 62.00	10,242.00	77.70	
	획 지	10,168	감) 60.90	10,107.10	76.68	공동주택 및 부대·복리시설
	보류지	136	감) 1.10	134.90	1.02	

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	13,081	증) 100.40	13,181.40	100.0	측량 결과에 따른 변경
제3종일반주거지역	12,554	증) 100.40	12,654.40	96.0	
일반상업지역	527	-	527	4.0	

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	1	6	국지 도로	208	개봉동 69	개봉동 54	일반 도로	-	69.1.18	
변경	소로	1	1	6~10.5	국지 도로	208 (66)	개봉동 69	개봉동 54	일반 도로	-	-	구역내 구간 4.5m확폭
기정	소로	3	2	6	국지 도로	380	개봉동 73-7	개봉동 70-92	일반 도로	-	69.1.18	구로구고시 제2006-78호
변경	소로	1	2	6~10	국지 도로	380 (210)	개봉동 73-7	개봉동 70-92	일반 도로	-	-	구역내 구간 4m 확폭
기정	소로	3	3	6	국지 도로	708	개봉동 77-4	오류1동 14-197	일반 도로	-	-	구로구고시 제2005-14호
변경	소로	3	3	6	국지 도로	648 (60)	개봉동 77-4	오류1동 14-197	일반 도로	-	-	
기정	광로	3	19	40~46	주간선 도로	35,306	삼정동	방화동	순환도로	-	69.8.27	건고시 503호
변경	광로	2	19	40~50	주간선 도로	35,306 (190)	삼정동	방화동	순환도로	-	-	구역내 구간 4m 확폭
신설	중로	3	1	12	집산 도로	40	개봉동 73-36	개봉동 73-5	일반도로	-	-	-

주) 폭원 및 연장의 ()는 정비구역 내 사항임.

나. 공원 결정(변경) 조서

1) 공원 결정 조서(변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	개봉동 68-114번지 일대	564	-	564	-	-

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	근린생활시설	획지	2,664.761	감) 48.257	2,616.504	실시설계에 따른 면적 변경
변경 없음	관리사무소 (방재실패포함)	획지	94.978	-	94.978	기준: 23.35㎡ 이상
변경 없음	MDF실	획지	28.086	-	28.086	
변경 없음	경로당	획지	160.079	-	160.079	기준: 990.625㎡ 이상
변경 없음	경비실	획지	28.800	-	28.800	
변경 없음	어린이놀이터	획지	518.000	-	518.000	
변경 없음	주민공동시설	획지	300.894	-	300.894	
변경 없음	어린이집	획지	200.904	-	200.904	
변경 없음	작은도서관	획지	190.201	-	190.201	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이 주	
기정	개봉5 주택재건축 정비구역	13,081.00	-	-	구로구 개봉동 68-64번지 일대	50	-	-	50	-	
변경	개봉5 주택재건축 정비구역	13,181.40 (증 100.40)	-	-							

※ 기존 건축물을 모두 철거한 후 공동주택(아파트 3동 및 부대복리시설)으로 신축

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	개봉5 주택재건축 정비구역	13,081.00	획지1	10,168.00	개봉동 68-64번지 일대	공동주택 및 부대시설	25 이하	250 이하	300 이하	80m이하 /25층 이하	
변경	개봉5 주택재건축 정비구역	13,181.40	획지1	10,107.10	개봉동 68-64번지 일대	공동주택 및 부대시설	25 이하	250 이하	300 이하	80m이하 /25층 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주택공급계획 : 317세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)					
	건립규모		기정	증감	변경	비율
	합 계		317	-	317	100.0%
	85㎡이하	60㎡이하	191	-	191	60.3%
		60㎡초과~ 85㎡이하	124	-	124	39.1%
	85㎡초과		2	-	2	0.6%
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상(99.4%) - 공공주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상						
심의완화 사항	■ 계획(기준)용적률 210% ■ 정비계획용적률 250% ■ 공공주택(국민주택규모 주택)건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 300%					
건축물의 건축선 등에 관한 계획	■ 남부순환로(광로2-19)변 : 건축한계선 3m					
기 타	■ 주변 지하차도와의 연계성을 고려하여 보차혼용통로(8m) 확보					

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	보류지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
		13,081㎡	10,168㎡	136㎡	2,777㎡	396㎡	266㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,777㎡ - 396㎡ - 266㎡ = 2,115㎡					
	기준용적률	기준용적률 = 210%					
	허용용적률	허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 0% = 210%					
	상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용					
		- 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획(기준)용적률×1.3×a) = 210 + (210 × 1.3 × 0.2080) = 267% * a=2,115㎡/10,168㎡ = 0.2080 - 정비계획 용적률 = 250% < 267%					
	법적상한용적률	공공주택(국민주택규모 주택) 건설에 따른 상한용적률 완화					
		법적상한용적률 = 300% 이하					
변경	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	보류지	신설 정비기 반 시설	신설 정비기반시 설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기 존 기반시설 국·공유지
		13,181.4㎡	10,107.1㎡	134.9㎡	2,939.4㎡	396㎡	266㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,939.4㎡ - 396㎡ - 266㎡ = 2,277.4㎡					
	기준용적률	기준용적률 = 210%					
	허용용적률	허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 0% = 210%					
	상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용					
		- 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획(기준)용적률×1.3×a) = 210 + (210 × 1.3 × 0.2253) = 271% * a=2,277.40㎡/10,107.10㎡ = 0.2253 - 정비계획 용적률 = 250% < 271%					
	법적상한용적률	공공주택(국민주택규모 주택) 건설에 따른 상한용적률 완화					
		법적상한용적률 = 300% 이하					

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임.

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

<기정>

계획 기준		• 공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		300% 이하				
정비계획용적률		250%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	$300\% - 250\% = 50\%$				
	증가된 용적률의 50%	$50\% \times 0.5 = 25\%$ $10,168.00\text{㎡ (대지면적)} \times 25\% = 2,542.000\text{㎡}$				
	의무 연면적	2,542.000㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.913㎡	68.147㎡	5	340.735㎡	확지1
		59.611㎡	82.039㎡	28	2,297.092㎡	확지1
		합 계		33	2,637.827㎡	>2,542.000㎡

<변경>

계획 기준		• 공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		300% 이하				
정비계획용적률		250%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	$300\% - 250\% = 50\%$				
	증가된 용적률의 50%	$50\% \times 0.5 = 25\%$ $10,107.10\text{㎡ (대지면적)} \times 25\% = 2,526.775\text{㎡}$				
	의무 연면적	2,526.775㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.913㎡	68.147㎡	5	340.735㎡	확지1
		59.611㎡	82.039㎡	28	2,297.092㎡	확지1
		합 계		33	2,637.827㎡	>2,526.775㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 스카이라인 변화로 주요 조망축 리듬감 부여 - 주요 경관요소로의 차폐도 극소화 및 향과 조망권의 고려 - 주택단지 및 주변지역을 고려한 보행동선 계획	-
환경보전	- 간선가로변에 양호한 녹지 수림대를 설치함으로써 green ville 이미지 창출 - 생태순환시스템 고려 - 자원절약형 배치기법(풍향, 경관고려)	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도시설의 합리적인 설계반영 - 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	토양포장 우수유출율	투수면 확보 및 우수유출 최소화	○	• 불투수포장도의 변화 및 공사 시 우수 유출 • 체계적인 개발계획에 따라 공원 및 조경녹지 등을 확보 • 계획지구 내 가배수로 및 침사지 설치
	지형변동, 절성토균형	지형변동 최소화	○	• 도심지 내 평탄지로 지형변화는 미미함. • 현 지형을 최대한 이용
	습지보전	습지영향최소화	×	• 계획지구 내 습지가 위치하지 않음.
	녹지변동 녹지체계	녹지공간 확보	○	• 녹지대 증가 • 녹지면적 확보 : 공원녹지 4.31% 확보 및 조경지 확보
	바이오톱	생태면적률 확보	○	• 바이오톱유형평가등급 5등급 • 생태 면적율 및 녹지현황 0% • 공원녹지 및 투수면적 등에 따른 생태면적률 32.24%
	녹지네트워크	녹지네트워크 확보	○	• 외부 녹지와 네트워크를 이루는 녹지공간은 없으며 내부 녹지 네트워크 형성. • 녹지평가지표 II 등급으로 평가
생활환경	토양 및 지반	토사유출 및 폐유유출 방지	○	• 계획지구 주변으로 특정 토양오염 관리대상 시설이 위치하지 않음. • 공사 시 토사유출 및 폐유유출에 의한 방지를 위한 저감대책수립
	바람 및 기후	바람길 확보	○	• 건축물 3개동으로 비교적 소규모계획으로 기류 및 기후에 미치는 영향 미소 • 녹지공간 확보 및 건축물간 거리확보
	일조	주변 일조피해 최소화	○	• 건축물 설치계획에 따라 일조영향예상 • 본 계획 공동주택의 일영에 의한 주변 건축물에 일조 피해가 발생되지 않도록 건물 배치 및 건축선 이격, 층수계획 건물을 건축할 계획임.
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 과도한 에너지 사용 없음 • 에너지절약형 설비기기 도입
	환경오염	사업시행에 따른 환경영향 최소화	○	• 현재 노후화된 건축물이 위치하는 도시경관 형성 • 깨끗하고 단정한 계획부지 조성으로 도시경관 향상
도시계획 시행 중 예상되는 환경영향			○	• 공사 시 PM-10 : 74.4~108.5$\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO₂:0.046~0.049ppm로 PM-10 환경기준 초과, NO₂ 환경기준 만족 • 공사 시 비산방진 및 세균 세차시설 설치, 주기적인 살수 실시, 공회전 금지 등·저감후 PM-10 : 68.2~85.3$\mu\text{g}/\text{m}^3$로 환경기준 만족
			○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 초기우수 발생 • 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영 시 우수처리계획 및 가급적 유공, 틈새포장
			○	• 투입장비에 의한 폐유 발생 • 투입인부에 의한 분뇨 및 생활폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생 • 인근 정비소 이용과 폐유보관소 설치 및 위탁 처리 • 생활폐기물은 구로구 폐기물 처리계획에 의거 처리
			○	• 공사 시 투입되는 건설장비에 의한 소음영향이 예상됨 • 가설방음판넬설치(H:3 ~ 6m) 및 공정관리를 통한 소음진동 저감

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재건축)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	개봉5주택재건축 정비사업조합	245	317	72	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지는 학교보건법제5조에 의한 학교환경위생 정화구역(200m이내)밖이므로 해당사항 없음	• 대상지 및 대상지 인근의 현재 초등학생들은 서쪽의 인접한 오류초등학교를 통학중 • 증가학생 추정 - 주택재건축사업이 이루어지면 본 대상지는 약 72세대가 증가할 것으로 예상됨. - 이에 따라 증가인구는 상위계획상 지표를 고려하여 세대당 2.48인을 적용하면 본 대상지는 274인이 증가할 것으로 예상됨. - 따라서, 본 대상지는 서울시 평균 취학아동의 비율(6%)를 적용하여 추정함. - 본 대상지의 개발로 인한 취학아동수는 증) 17명으로 수용의 필요성 없음.	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후		
변 경	개봉5 주택재건축 정비사업	구로구 개봉동 68-64번지 일대	13,081.00	증) 100.40	13,181.40	100.0	측량 결과에 따른 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	13,081	증) 100.40	13,181.40	100.0	
제3종일반주거지역	12,554	증) 100.40	12,654.40	96.0	
일반상업지역	527	-	527	4.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	소로	3	1	6		국지 도로	208	개봉동 69	개봉동 54	일반 도로	-	69.1.18	
변경	소로	1	1	6~10.5		국지 도로	208 (66)	개봉동 69	개봉동 54	일반 도로	-	-	구역내구간 4.5m확폭
기정	소로	3	2	6		국지 도로	380	개봉동 73-7	개봉동 70-92	일반 도로	-	69.1.18	구로구고시 제2006-78호
변경	소로	1	2	6~10		국지 도로	380 (210)	개봉동 73-7	개봉동 70-92	일반 도로	-	-	구역내구간 4m 확폭
기정	소로	3	3	6		국지 도로	708	개봉동 77-4	오류1동 14-197	일반 도로	-	-	구로구고시 제2005-14호
변경	소로	3	3	6		국지 도로	648 (60)	개봉동 77-4	오류1동 14-197	일반 도로	-	-	
기정	광로	3	19	40~46		주간선 도로	35,306	삼정동	방화동	순환도로	-	69.8.27	건고시 503호
변경	광로	2	19	40~50		주간선 도로	35,306 (190)	삼정동	방화동	순환도로	-	-	구역내구간 4m 확폭
신설	중로	3	1	12		집산 도로	40	개봉동 73-36	개봉동 73-5	일반도로	-	-	-

2) 공원 결정(변경) 조서

가) 공원 결정 조서(변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	개봉동 68-114번지 일대	564	-	564	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소 계	10,304	감) 62.00	10,242.00	77.70	
	획 지	10,168	감) 60.90	10,107.10	76.68	공동주택 및 부대·복리시설
	보류지	136	감) 1.10	134.90	1.02	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역 일반상업지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			정비계획용적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	210% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 210%
						정비계획용적률 250%
						법적상한용적률 300%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역 일반상업지역	80m이하 / 25층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 남부순환로변 (광로 2-19)	■ 건축한계선 3m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 보차혼용통로

: 주변 지하차도와의 연계성을 고려하여 보차혼용통로(8m) 확보

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	토양포장 우수유출율	투수면 확보 및 우수유출 최소화	○	• 불투수포장도의 변화 및 공사 시 우수 유출	• 체계적인 개발계획에 따라 공원 및 조경녹지 등을 확보 • 계획지구 내 가배수로 및 침사지 설치
	지형변동, 절성토균형	지형변동 최소화	○	• 도심지 내 평탄지로 지형변화는 미미함.	• 현 지형을 최대한 이용
	습지보전	습지영향최소화	×	• 계획지구 내 습지가 위치하지 않음.	-
	녹지변동 녹지체계	녹지공간 확보	○	• 녹지대 증가	• 녹지면적 확보 : 공원녹지 4.31% 확보 및 조경지 확보
	비오톱	생태면적률 확보	○	• 비오톱유형평가등급 5등급 • 생태 면적률 및 녹지현황 0%	• 공원녹지 및 투수면적 등에 따른 생태면적률 32.24%
	녹지네트워크	녹지네트워크 확보	○	• 외부 녹지와 네트워크를 이루는 녹지공간은 없으며 내부 녹지 네트워크 형성.	• 녹지평가지표 II등급으로 평가
생활환경	토양 및 지반	토사유출 및 폐유유출 방지	○	• 계획지구 주변으로 특정 토양오염 관리대상 시설이 위치하지 않음.	• 공사 시 토사유출 및 폐유유출에 의한 방지를 위한 저 감대책수립
	바람 및 기후	바람길 확보	○	• 건축물 3개동으로 비교적 소규모계획으로 기류 및 기후에 미치는 영향 미소	• 녹지공간 확보 및 건축물간 거리확보
	일조	주변 일조피해 최소화	○	• 건축물 설치계획에 따라 일조영향예상	• 본 계획 공동주택의 일영에 의한 주변 건축물에 일조 피해가 발생되지 않도록 건물 배치 및 건축선 이격, 층 수계획 건물을 건축할 계획임.
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 과도한 에너지 사용 없음	• 에너지절약형 설비기기 도입
	환경오염	사업시행에 따른 환경영향 최소화	○	• 현재 노후화된 건축물이 위치하는 도시경관 형성	• 깨끗하고 단정한 계획부지 조성으로 도시경관 향상
도시계획 시행 중 예상되는 환경영향			○	• 공사 시 PM-10 : 74.4~108.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, NO ₂ :0.046~0.049ppm로 PM-10 환경기준 초과, NO ₂ 환경기준 만족	• 공사 시 비산방진망 및 세륜- 세차시설 설치, 주기적인 살수 실시, 공회전 금지 등·저감후 PM-10 : 68.2~85.3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 로 환경기준 만족
				• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 초기우수 발생	• 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영 시 우수처리계획 및 가급적 유공, 틈새포장
				• 투입장비에 의한 폐유 발생 • 투입인부에 의한 분뇨 및 생활폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 인근 정비소 이용과 폐유보관소 설치 및 위탁 처리 • 생활폐기물은 구로구 폐기물 처리계획에 의거 처리
				• 공사 시 투입되는 건설장비에 의한 소음영향 이 예상됨	• 가설방음판넬설치(H:3 ~ 6m) 및 공정관리를 통한 소 음진동 저감

3) 공공주택의 건설에 관한 결정조서

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분	전체 세대수	비율(%)	공공주택 세대수
합 계	317	100.0	33
60㎡ 이하	191	60.3	33
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	124	39.1	-
85㎡ 초과	2	0.6	-

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 토지이용계획 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 및 정비계획 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 용도지역 결정도(변경없음)

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

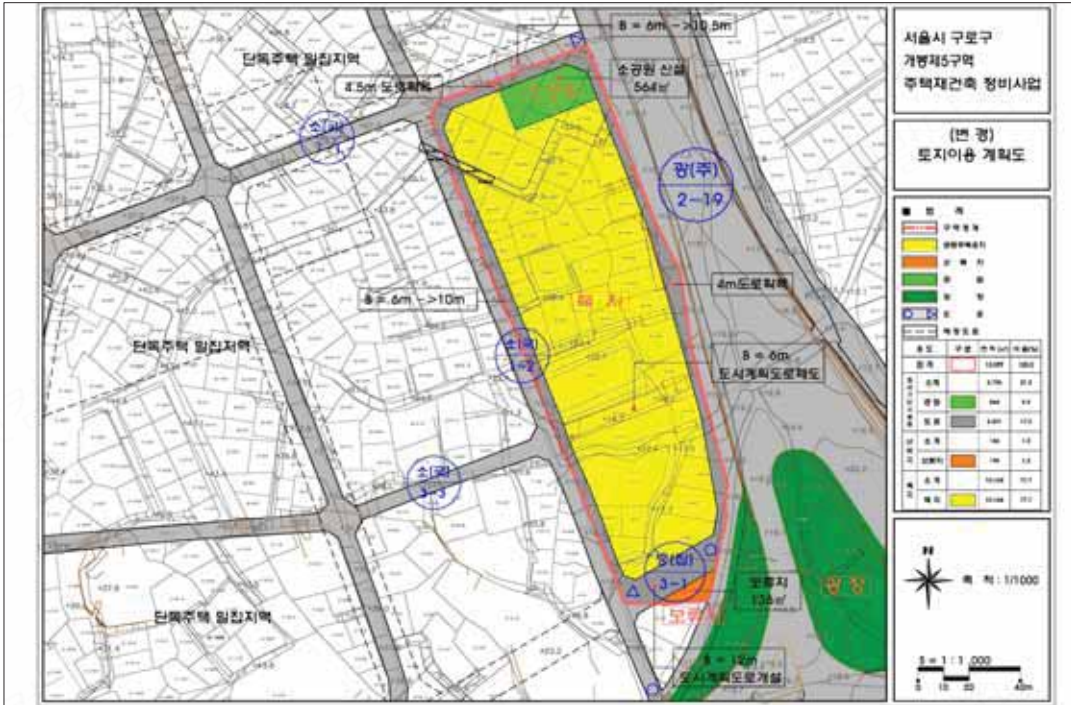
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7213), 구로구 주택과(☎02-860-2941)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

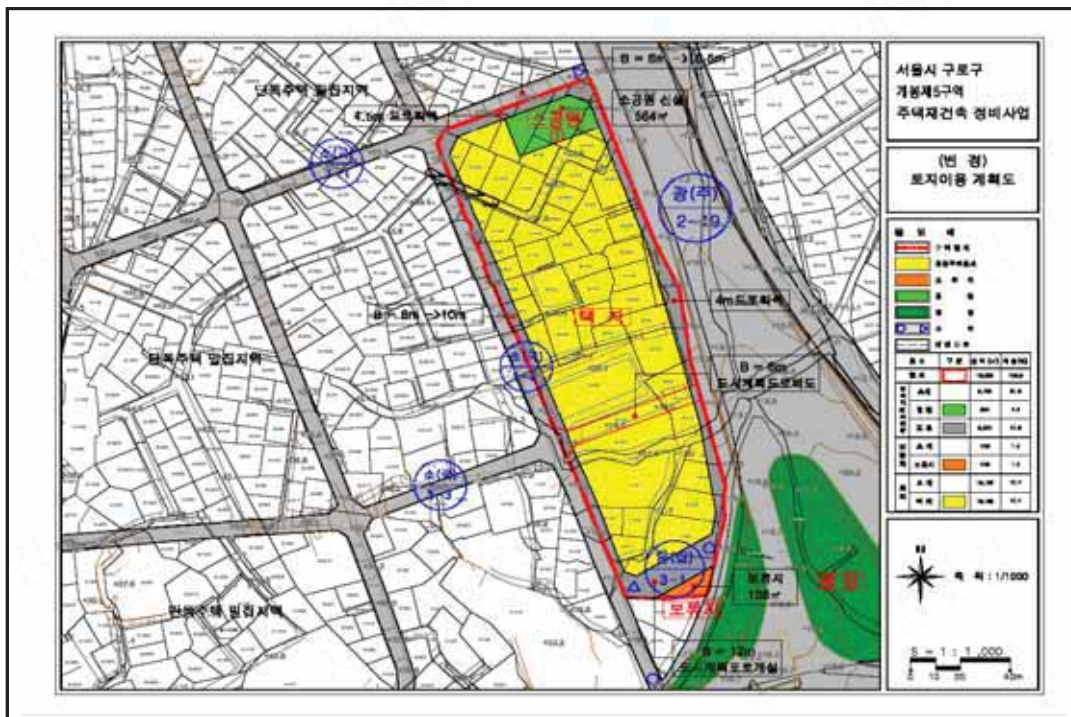
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

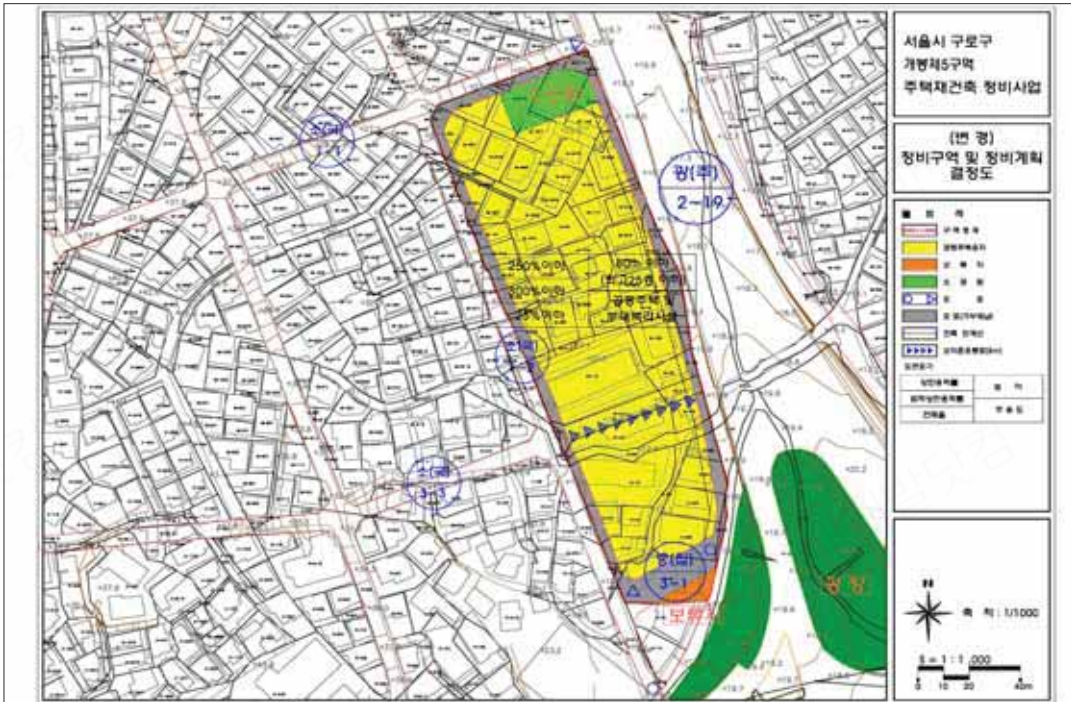
□토지이용계획 결정도(기정)



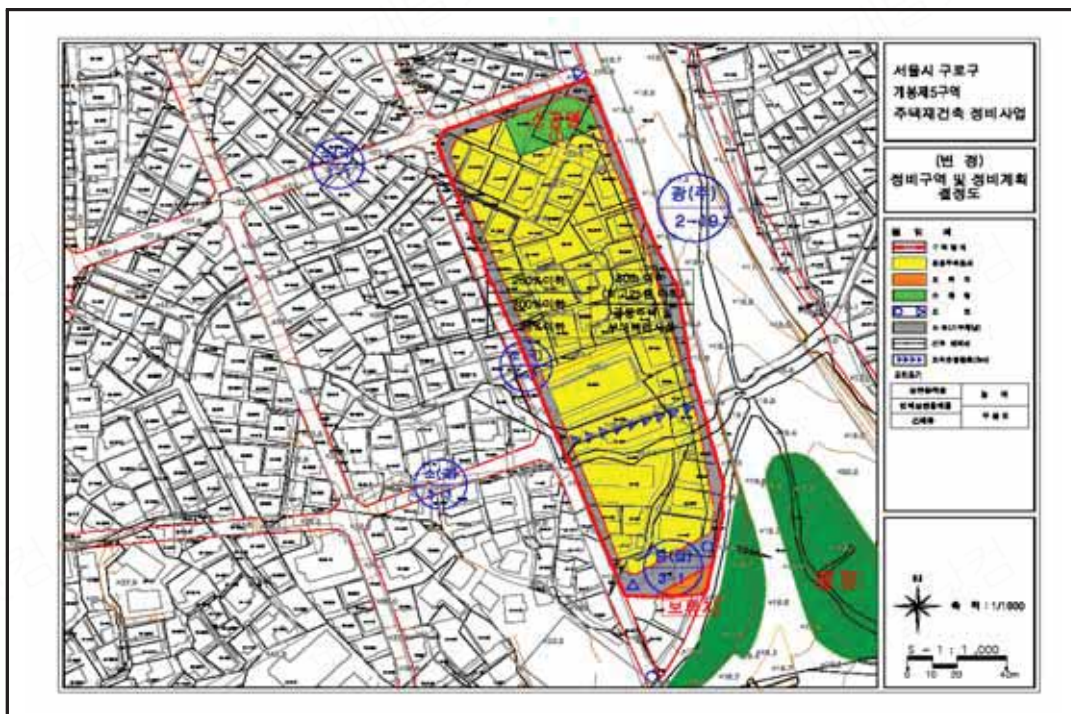
□토지이용계획 결정도(변경)



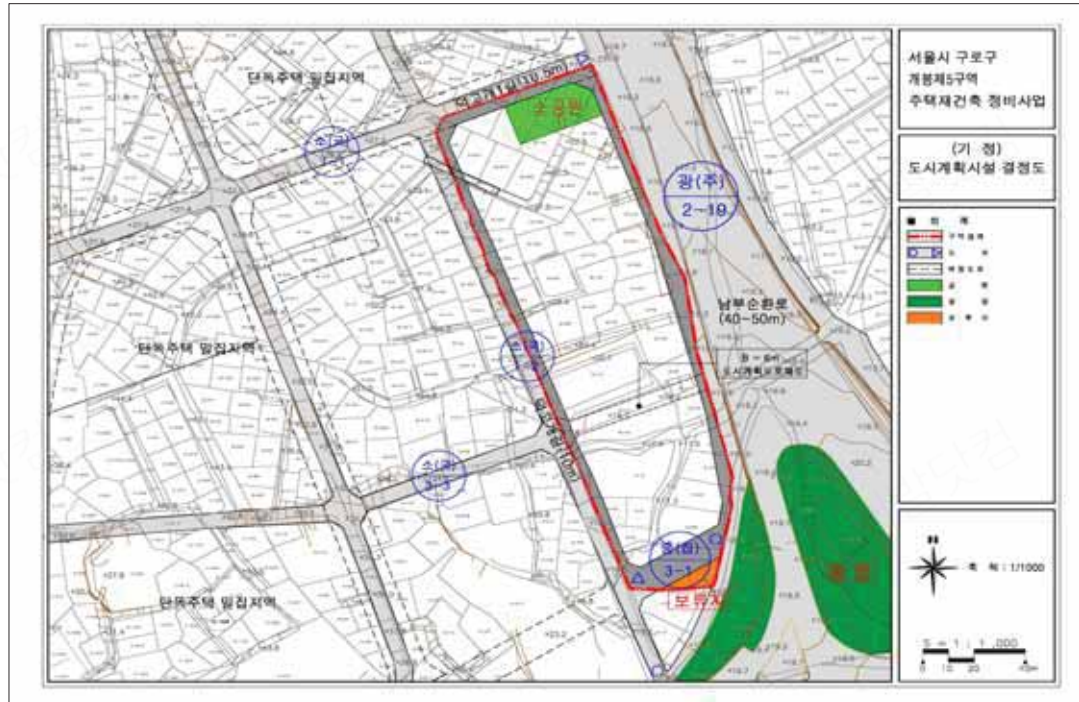
□정비구역 및 정비계획 결정도(기정)



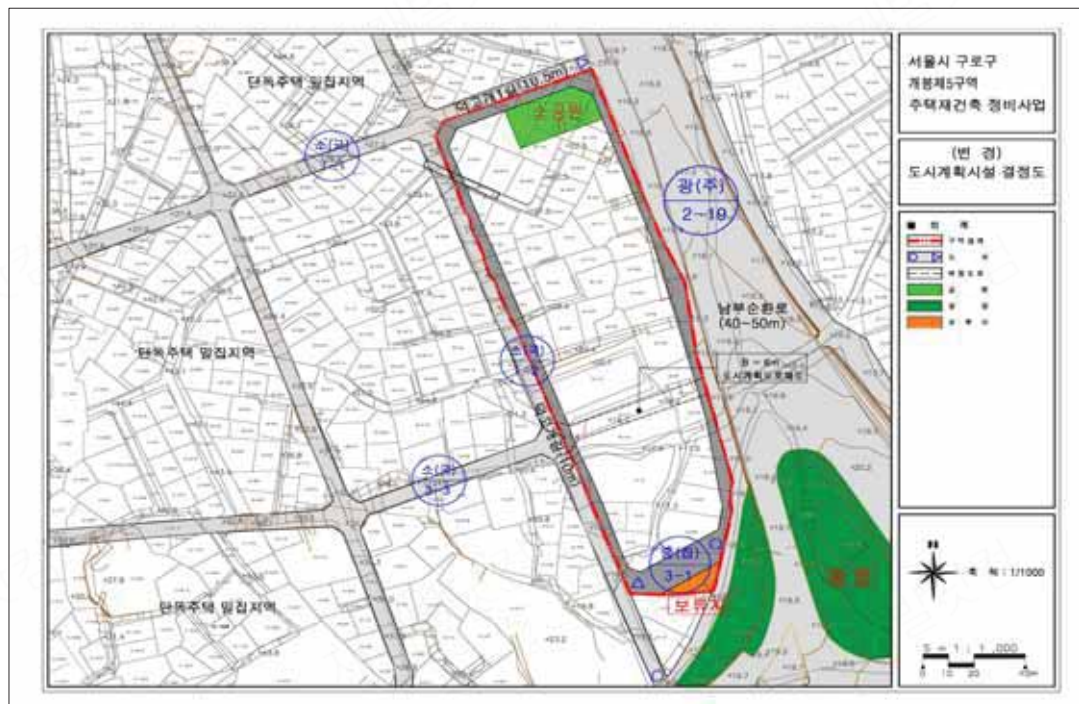
□정비구역 및 정비계획 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□용도지역 결정도(변경 없음)

