

서울특별시 구로구 공고 제2024 - 1276호

구로우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민공람 공고

서울특별시 구로구 구로동 23번지 일대 구로우성아파트 재건축사업의 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.

2024년 7월 4일

구로구청장

1. 공람기간 : 2024년 7월 4일 ~ 2024년 8월 7일
2. 공람장소 : 구로구청 주택과(구로구 가마산로 245, 신관2층 ☎02-860-2381)
3. 공람사유 : 구로우성아파트 재건축사업의 정비구역 지정을 위한 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 주민 공람
4. 공람내용 : 구로우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)
5. 유의사항 : 본 공람공고는 정비계획(안)으로서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다. 본 계획상 중대한 사항이 변경되는 경우 재공람하여 재차 주민의견을 수렴하겠습니다.
6. 관계도서 : 공람장소에 비치
7. 의견제출 : 붙임 의견서 양식을 작성하여 공람기간 내에 공람장소로 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

구로우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	구로우성아파트 재건축 정비구역	서울특별시 구로구 구로동 23번지 일원	-	증) 17,714.1	17,714.1	-

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		17,714.1	100.0	-
정비기반시설	소 계	900.4	5.1	-
	도 로	900.4	5.1	-
획 지	소 계	16,813.7	94.9	-
	획지1	11,171.0	63.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	5,642.7	31.8	

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	합 계	17,714.1	-	17,714.1	100.0	-
	제3종일반주거지역	17,714.1	-	17,714.1	100.0	-

4. 도시계획시설의 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	중로	(2)	(1)	15	국지 도로	220 (52)	구로동 50-1	구로동 50-6	일반 도로	-	-	기타 도로시설
변경	중로	(2)	(1)	15	국지 도로	220 (52)	구로동 50-1	구로동 50-6	일반 도로	-	-	공간적 범위 결정

※ 도로 번호는 임시 번호이며, ()는 정비구역 내 연장임

나. 도로 공간적 범위 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	규 모	최 초 결정일	비 고
신설	①	도로 (공원로6가길)	구로동 50-10번지 일대	길이	32m	-	도시계획시설 결정범위는 공간적범위결정도 참조
				폭	15m		
				높이	지하 2m이상 지하 15m이하		

다. 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로(2-1)	중로(2-1)	공간적 범위 결정 - 길이 : 32m - 폭 : 15m - 높이 : 지하 2m이상, 지하 15m이하	공원로6가길에 의해 분리된 단기간 공급처리시설, 공동이용시설, 주차장 등 연계를 위해 공간적 범위 결정

5. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적 (㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
주 민 공 동 시 설	합 계	-	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (522세대×2.5㎡×1.25)	1,631.25	2,700.50	「서울특별시 주택 조례」 적용
	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330.00	340.00	
	어린이집	획지	500~1,000세대 미만	330.00	340.00	
	작은도서관	획지	500~1,000세대 미만	158.00	160.00	
	주민운동시설	획지	-	-	283.77	옥외시설
	돌봄센터	획지	주민공동시설 의무면적의 1/5이상 (1,631.25㎡ × 1/5)	326.25	351.92	허용용적률 인센티브
	어린이놀이터	획지	200+(522세대×1)	722.00	724.81	총량제 가이드라인 적용
	주민공동시설	획지	-	-	500.00	지하
부 대 시 설	경비실	획지	-	-	33.00	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용
	관리사무소	획지	10㎡+[(522-50)×0.05㎡]	33.60	222.00	MDF, 방재실 포함

※ 「서울특별시시 주택 조례」 제8조의4 및 <별표1>, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2 등

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

6. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)																																																																																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																										
신규	구로우성 아파트 재건축 정비구역	17,714.1	획지	16,813.7	구로구 구로동 23번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	300 이하	125m 이하 (최고 40층 이하)																																																																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총 세대수 : 공동주택 522세대 (기부채납임대주택 17세대, 국민주택규모주택 64세대 포함) - 전용면적 60㎡이하 : 260대 - 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 222세대 - 전용면적 85㎡초과 : 40세대 ○ 기부채납 임대주택 건설계획 (전용면적 기준) : 17세대 <table><tr><td colspan="2">전용면적</td><td colspan="2">공급면적</td><td colspan="2">세대수</td><td colspan="2">연면적</td></tr><tr><td colspan="2">59.98㎡</td><td colspan="2">80.93㎡</td><td colspan="2">17</td><td colspan="2">1,375.81㎡</td></tr><tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="2">17</td><td colspan="2">1,375.81㎡</td></tr></table> ○ 주택 규모별 건설계획 (전용면적 기준) : 522세대 <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>기부채납 임대</th><th>국민주택규모 주택</th></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>44</td><td>30</td><td>-</td><td>22</td><td>10.0</td><td rowspan="2">49.8</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>59</td><td>161</td><td>17</td><td>30</td><td>39.8</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>74</td><td>30</td><td>-</td><td>7</td><td>7.1</td><td rowspan="2">42.5</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>84</td><td>180</td><td>-</td><td>5</td><td>35.4</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡초과</td><td>95</td><td>37</td><td>-</td><td>-</td><td>7.1</td><td rowspan="2">7.7</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>126</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td><td>0.6</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">합 계</td><td>441</td><td>17</td><td>64</td><td colspan="2" rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="3">522</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음									전용면적		공급면적		세대수		연면적		59.98㎡		80.93㎡		17		1,375.81㎡		합 계				17		1,375.81㎡		구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고	분양	기부채납 임대	국민주택규모 주택	60㎡이하	44	30	-	22	10.0	49.8	-	59	161	17	30	39.8	60㎡초과~ 85㎡이하	74	30	-	7	7.1	42.5	-	84	180	-	5	35.4	85㎡초과	95	37	-	-	7.1	7.7	-	126	3	-	-	0.6	합 계		441	17	64	100.0		-	522		
	전용면적		공급면적		세대수		연면적																																																																																							
	59.98㎡		80.93㎡		17		1,375.81㎡																																																																																							
	합 계				17		1,375.81㎡																																																																																							
	구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고																																																																																						
			분양	기부채납 임대	국민주택규모 주택																																																																																									
	60㎡이하	44	30	-	22	10.0	49.8	-																																																																																						
		59	161	17	30	39.8																																																																																								
	60㎡초과~ 85㎡이하	74	30	-	7	7.1	42.5	-																																																																																						
		84	180	-	5	35.4																																																																																								
85㎡초과	95	37	-	-	7.1	7.7	-																																																																																							
	126	3	-	-	0.6																																																																																									
합 계		441	17	64	100.0		-																																																																																							
		522																																																																																												
심의완화 사항	○ 허용용적률 20% 완화 (열리단지, 방재안전, 돌봄시설 인센티브 적용)																																																																																													
건축물의 건축선 등에 관한 계획	○ 건축한계선 <획지1> - 공원로변, 새말로변 : 대지경계선으로부터 6m 이상 - 공원로6가길변 : 대지경계선으로부터 4m 이상 - 대상지 남측 : 대지경계선으로부터 3, 7m 이상 <획지2> - 새말로로변, 대상지 남측 : 대지경계선으로부터 3m 이상 - 새말로로16가길변 : 대지경계선으로부터 4m 이상 - 공원로6가길변 : 대지경계선으로부터 6m 이상																																																																																													
기타 사항	○ 공개공지 : 새말로-공원로변 교차부 ○ 돌봄시설 : 획지1 북측 새말로변																																																																																													

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	토지 지분	건축물 환산부지면적
	17,714.1㎡	16,813.7㎡	900.4㎡	900.4㎡	-	588.08㎡	458.63㎡	129.45㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설내 국·공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 900.4㎡ - 900.4㎡ + 588.08㎡ = 588.08㎡							
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	◦ 도로 : 900.4㎡ ◦ 기부채납 임대주택 : 토지지분 458.63㎡ (토지지분 = 대지면적(㎡)/용적률산정용연면적(㎡)×임대주택공급면적(㎡) = 16,813.70 / 50,438.15 × 1,375.81 = 458.63㎡)						
	건축물 환산부지 면적	◦ 기부채납 임대주택 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택 공급면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,119,300 × 10/11(부가세제외) × 1,375.81 / 10,814,353 = 129.45㎡						
	표준건축비	1,119,300원/㎡	▷ 2023 공공건설임대주택 표준건축비 11~20층 이하, 전용 50㎡ 초과					
	시설 연면적	1,375.81㎡	▷ 기부채납 임대주택 59㎡형 17세대 (공급면적 80.93㎡ × 17세대 =					
	부지가액	10,814,353원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(5,407,177원/㎡, 2023년 기준) × 2					
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	◦ 210% - 2025 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획의 의거 3종일반주거지역 기 준용적률 적용						
	허용 용적률	◦ 230% - 허용용적률 인센티브 20% 적용						
	열린단지	5%	◦ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)					
	공개공지	5%	◦ 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×a=210%×(408.3㎡/16,813.					
	돌봄시설	5%	◦ 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치					
	방재안전	5%	◦ 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문					
정비계획 용적률	◦ 240% - 허용용적률 × {1 + (1.3 × α(토지)×가중치) + 1.0 × α(현금·건축물)} = 230%×{1+(1.3×0.0280×1)+1.0×0.0079} = 240.20% (정비계획용적률)					※ 가중치 = 1 ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 α(토지) = 458.63㎡ / (16,813.7㎡-458.63㎡) = 0.0280 α(건축물) = 129.45㎡ / (16,813.7㎡-458.63㎡) = 0.0079		
예정법적 상한용적률	◦ 300% 이하 (건축계획 299.99%) ※ 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정							

다. 임대주택 건설 계획

(1) 기부채납 임대주택 계획

전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
59.98㎡	80.93㎡	17	1,375.81㎡	-
합 계		17	1,375.81㎡	-

(2) 국민주택규모주택 계획

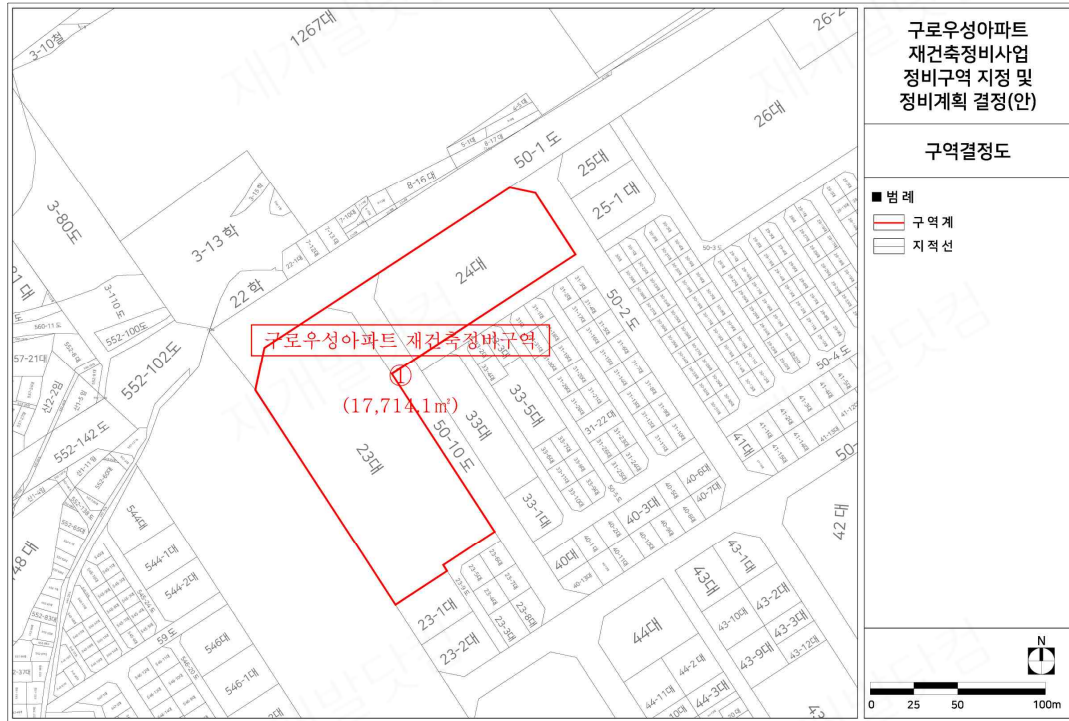
구 분		내 용
정비계획용적률		◦ 240.20%
예정법정상한용적률		◦ 300% (건축계획 용적률 : 299.99% 이하)
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 초과분	◦ 59.79% (299.99% - 240.20%)
	초과 용적률의 50%	◦ 29.895% (59.79% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 5,026.46㎡ 이상 (획지면적 16,813.7㎡ × 29.895%)
국민주택규모 주택 건설 규모		◦ 계획 64세대 ◦ 연면적 5,046.16㎡ (용적률 30.01%) (1,347.50㎡(61.25㎡(44형)×22세대) + 2,427.90㎡(80.93㎡(59형))×30세대) + 699.86㎡(99.98㎡(69형))×7대) + 570.90㎡(114.18㎡(84형))×5대) = 5,046.16㎡ (≥ 5,026.46㎡)

붙임 1. 관련 도면 각 1부

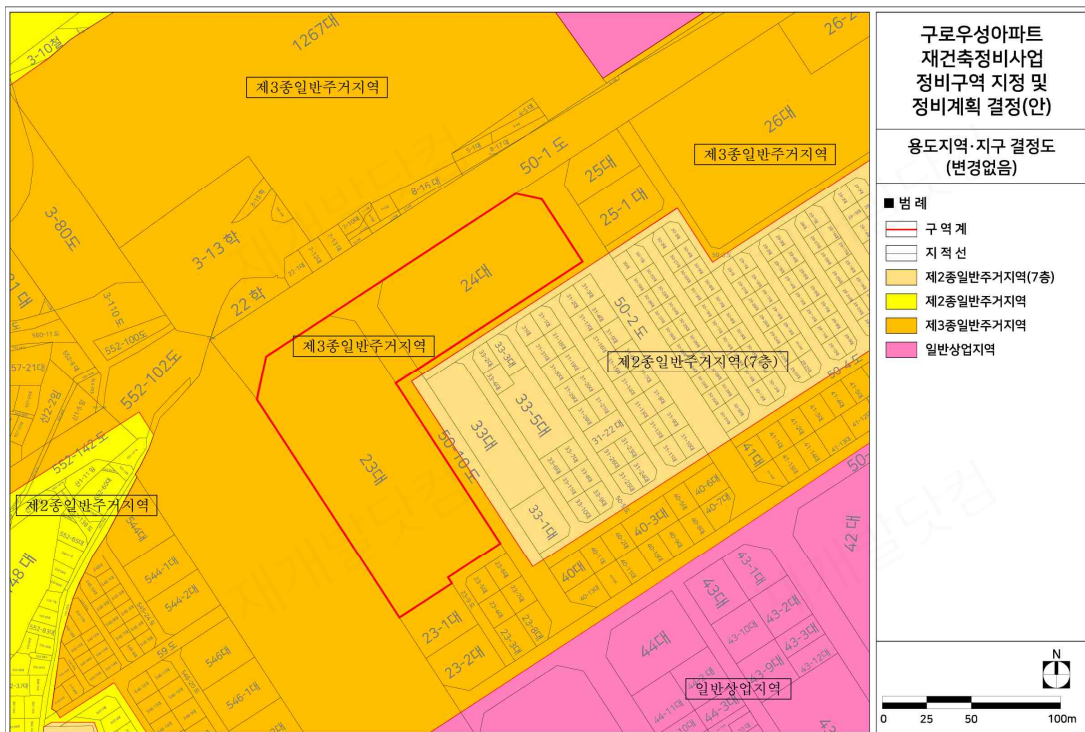
2. 공람의견서 1부 끝

□ 관련도면

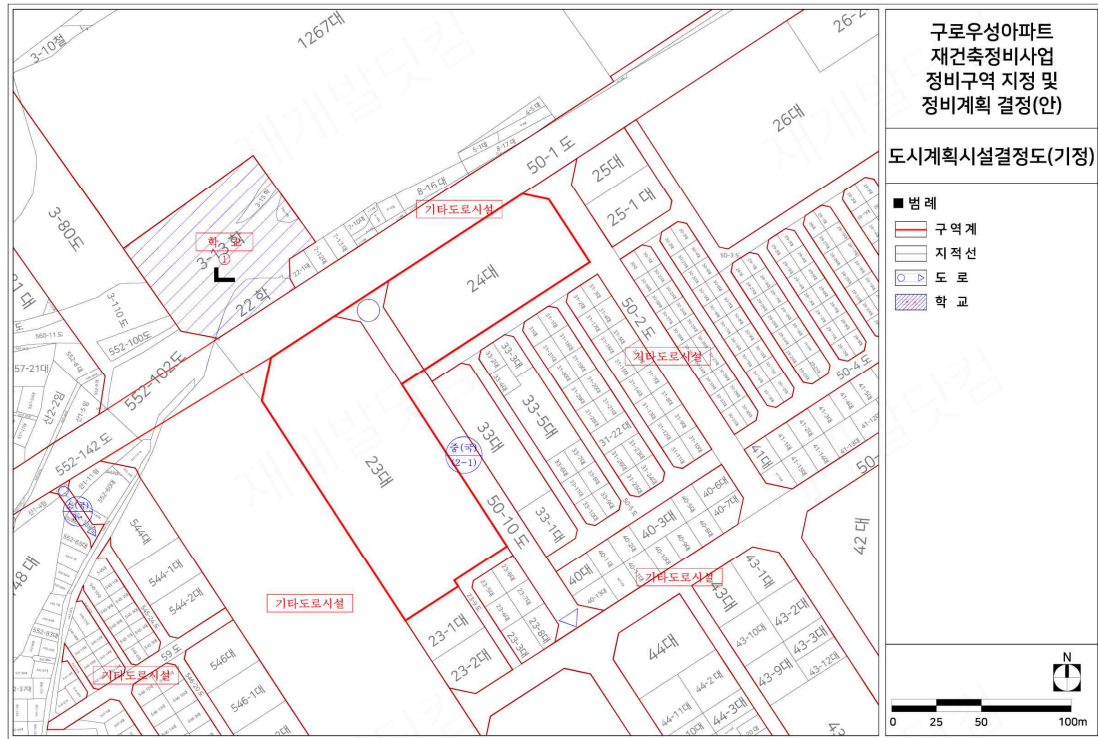
【 정비구역 결정도 】



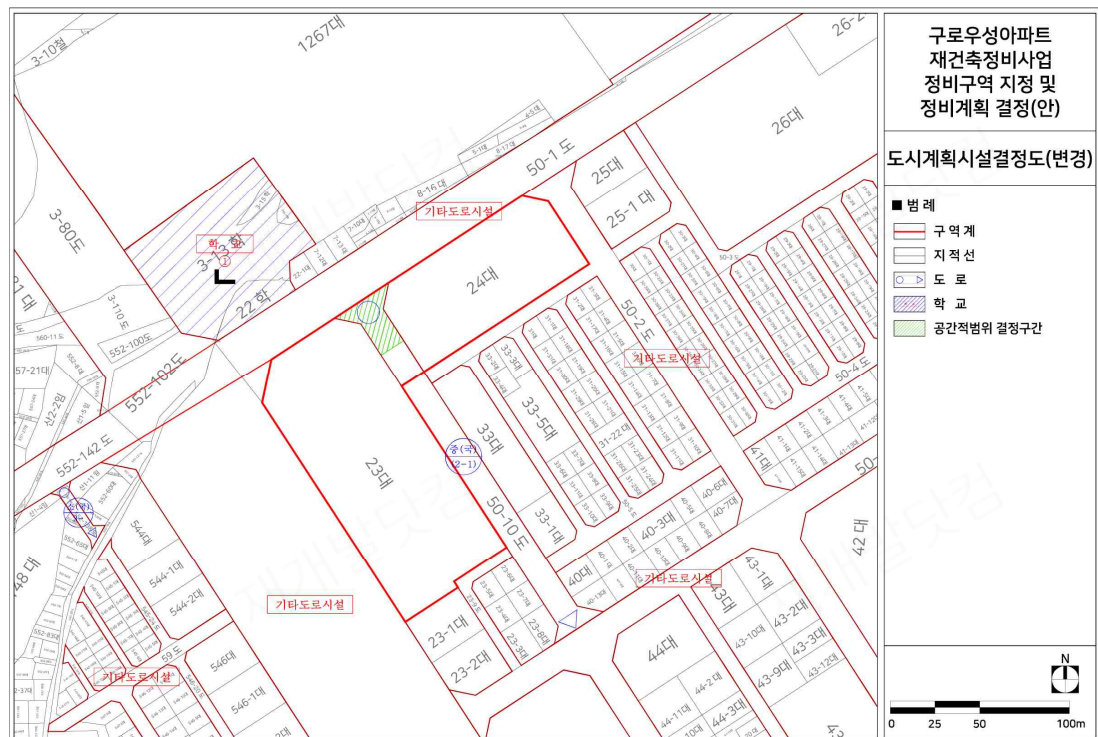
【 용도지역·지구 결정도 】



【 도시계획시설 결정(기정)도 】



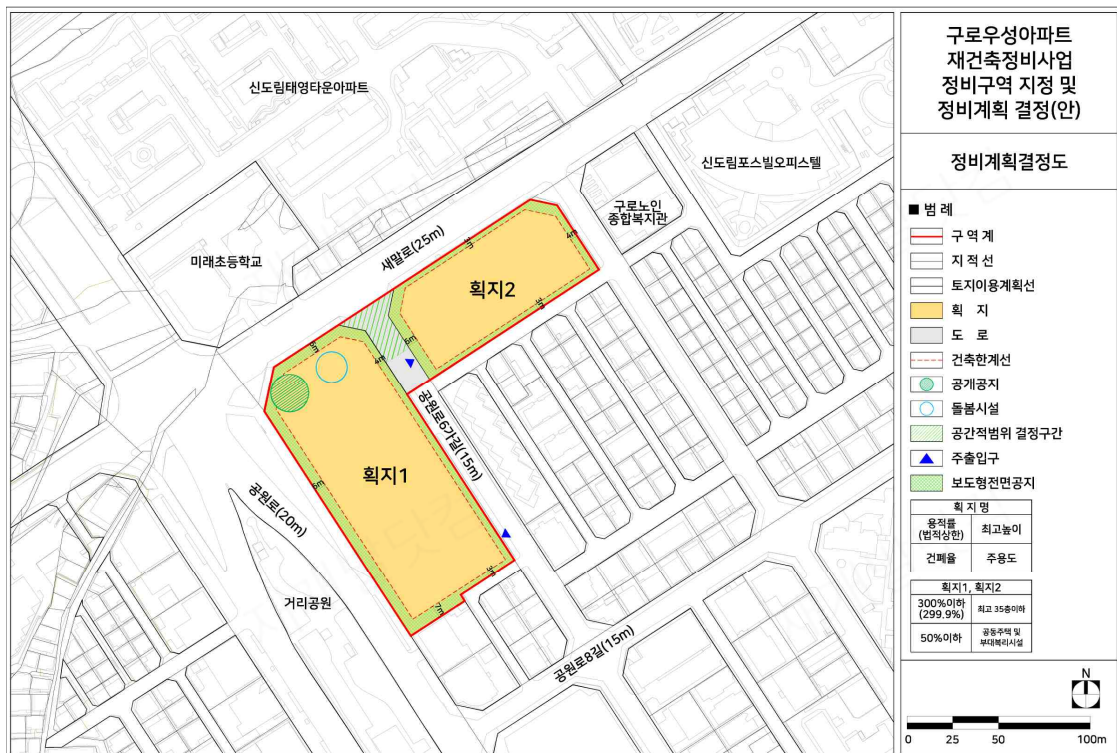
【 도시계획시설 결정(변경)도 】



【 토지이용계획도 】



【 정비계획결정도 】



※ 해당 의견서는 열람공고 장소인 “구로구청 신관 2층 주택과 재건축팀”에 방문 또는 등기우편을 통하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

공 램 의 견 서

사업명	구로우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)			
의견 제출자	성 명		생년월일	
	관련 주소 (소유지 주소)	서울특별시 구로구 구로동 23, 24번지 구로우성아파트		
	거주지 주소			
	전화번호			
	주민 유형	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 ☐ 주민 (해당사항에 ✓)		
제 목 (의견요지)				
제 출 의 견				

본인은 구로우성아파트의 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2024년 월 일

의견제출인 : (서명) 또는 (인)

구로구청장 귀하