

서울특별시 구로구공고 제2025-320호

가리봉1구역 (가리봉동 115번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 재공람 공고

서울특별시 구로구공고 제2024-1387호(2024.07.25.)로 공람 공고한 가리봉동 115번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.24.) 심의결과(수정가결) 등을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 아래와 같이 재공람 공고합니다.

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

2025년 2월 20일

구로구청장

가. 공람기간 : 2025. 2. 20. ~ 2025. 3. 23.(공고일로부터 31일간)

나. 공람장소 : 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2534)

다. 공람의견 제출 장소 : 구로구청 도시개발과

라. 공람내용

- 정비사업의 명칭 : 가리봉1구역 주택정비형 재개발사업
- 정비구역지정 내역

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경후	
신규	가리봉 1구역 주택정비형 재개발구역	구로구 가리봉동 115번지 일대	-	증) 83,949.57	83,949.57	-

○ 정비계획

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	-	83,949.57	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	74,504.97	감) 60,691.66	13,813.31	16.45	
	제2종일반주거지역	9,444.60	감) 9,117.30	327.30	0.39	
	제3종일반주거지역	-	증) 35,152.40	35,152.40	41.87	
	준주거지역	-	증) 34,656.56	34,656.56	41.28	

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		83,949.57	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	14,140.61	16.84	-
	도 로	5,045.85	6.01	-
	공 원	5,805.63	6.92	체육시설과 중복결정(지상)
	녹 지	1,527.48	1.82	-
	사회복지시설	1,761.65	2.10	존치
	노유자시설	-	-	건축물 기부채납
획 지	소 계	69,808.96	83.16	-
	획지 1	42,543.06	50.68	-
	획지 2	27,265.90	32.48	-

3) 정비기반시설 및 도시계획시설 설치계획

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	144	15	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로		'77.05.03 (서고 133)	
변경	중로	1	1	15~20	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로		'77.05.03 (서고 133)	
기정	소로	2	12	8	국지도로	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	중로	3	1	12	국지도로	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
기정	소로	2	5	8~9	국지도로	377	가리봉동 115-12	가리봉동 122-29	일반도로		'88.04.01 (서고 226)	
변경	소로	2	5	7	국지도로	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로		'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	-	8	국지도로	355	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로		'68.01.23 (서고 26)	
변경	소로	2	6	8~10	국지도로	355	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로		'68.01.23 (서고 26)	
신설	소로	2	7	8	국지도로	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로			
기정	소로	3	-	6	국지도로	277	가리봉동 107-55	가리봉동 122-30	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	소로	2	8	8	국지도로	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
기정	소로	3	-	6	국지도로	450	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	
변경	소로	2	9	6~8	국지도로	450	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로		'79.10.15 (서고 440)	

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구 분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	비고
변경	도로	가리봉동 132-98	길이	-	증) 80m	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭	-	증) 7m	7m	

나) 녹지

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
신 설	-	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	-	증) 1,527.48	1,527.48	-	-

다) 공원

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
신 설	-	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	-	증) 5,805.63	5,805.63	-	-

라) 사회복지시설

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
변 경	-	가리봉동 주민센터	사회복지 시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,760.8	증) 0.85	1,761.65	구로구 고시 제2016-86호	-

바) 체육시설

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
신 설	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	-	증) 950	950	-	공원과 중복결정

아) 건축물 기부채납에 관한 사항

용도		연면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	토지환산면적 (㎡)	비고
노유자시설	어린이집	400	114.64	129.99	「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 - ㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
	경로당	200	57.32	65.00	
체육시설		950	-	308.71	「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 - ㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
임대주택		7,522.44	2,403.46	1,914.78	「주택법」 분양가 상한제 기본형 건축비 - ㎡당 지상 공사비 : 2,173천원(부가세 포함) - ㎡당 지하 공사비 : 1,009천원(부가세 포함)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가리봉1구역 주택정비형 개발사업	83,949.57	가리봉동 115번지 일대	433	1	-	-	432	

나) 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정법적 상한		
신설	가리봉 1구역 주택 재개발 정비구역	83,949.57	합계	69,808.96	가리봉동 115번지	공동주택 부대시설 복리시설	가중평균	50	268.22	349.64	163.9m이하 (49층이하)	
			획지 1	42,543.06			3중 및 준주거	50	272.73	381.46		
			획지 2	27,265.90			3중	50	261.40	300.00		

•주택공급계획 : 2,259세대

주택의
규모 및
규모별
건설비율

구분	세대수	
	세대수(세대)	비율(%)
계	2,259	100.00
60㎡이하	1,056	46.75
60~85㎡이하	851	37.67
85㎡초과	352	15.58

구분	건립규모	임대주택		
		소계	40㎡이하	40㎡이상
초과용적률 전 세대수	1,666	252	99	153
구성비 (%)	100.00	15.13	5.94	9.18
임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.29	60.71

•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 84.42%

•임대주택 건설 비율* [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 세대수의 15.13%

•전용면적 40㎡이하 비율* [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상] ▶ 계획 39.29%, 5.94%

※초과용적률에 따라 공급되는 주택(593세대) 제외

•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상] ▶ 계획 50.08%

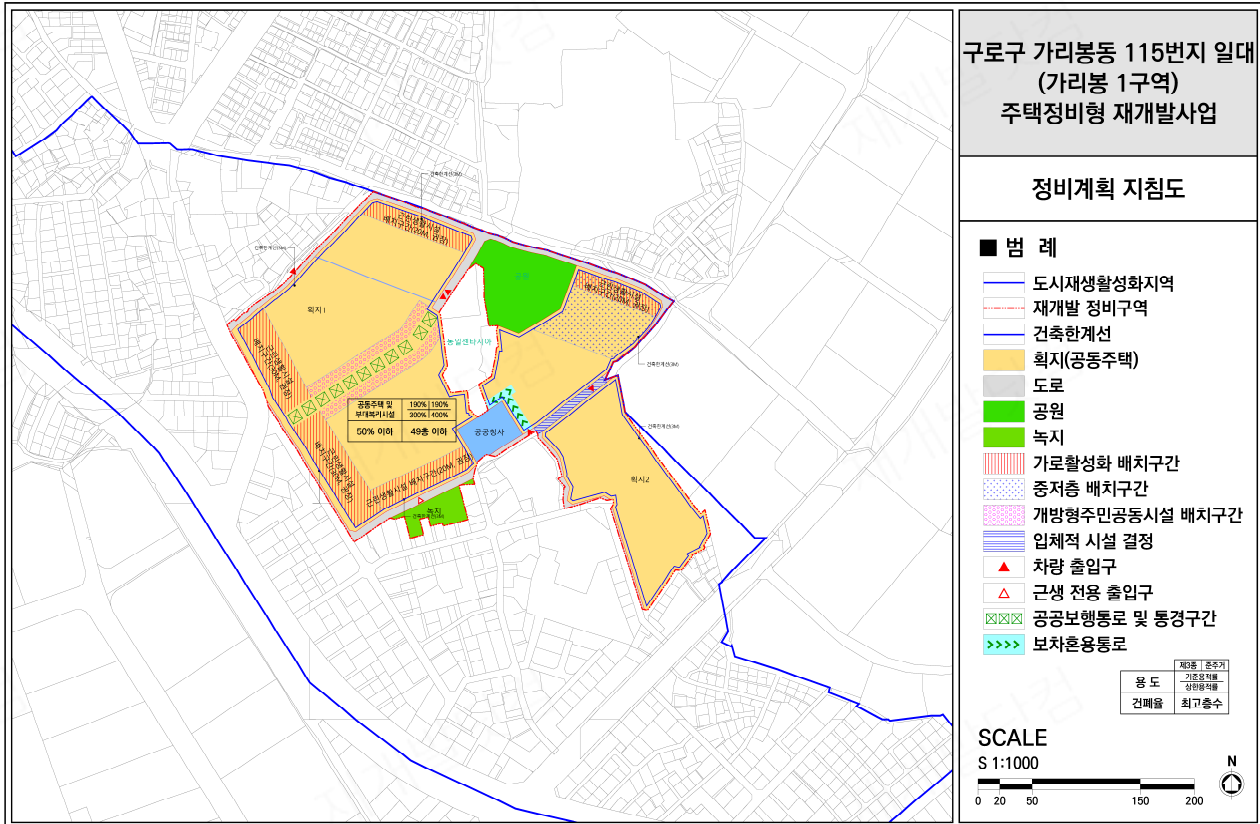
정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)
268.22%	349.64%	81.42%	40.71%	28,462.55㎡ (28,419.23㎡)

심의완화 사항	•허용용적률 20% •준주거지역 내 비주거비율 완화 •특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•공공보행통로 폭 8m 이상 •구로동로~우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상 •공공보행통로로부터 3m 이상 •그 외 대지경계선으로부터 3m 이상
기타 사항	-

5) 주택건설에 관한 계획

구분	계	분양주택	임대주택				비고
			소계	임대	국민	기부채납	
합계	2,259세대	1,650세대	609세대	252세대	311세대	46세대	
60㎡ 이하	소계	1,056세대	603세대	453세대	201세대	-	
	39㎡	509세대	399세대	110세대	99세대	11세대	-
	59㎡	547세대	204세대	343세대	153세대	190세대	-
60㎡ ~ 85㎡	소계	851세대	695세대	156세대	-	110세대	46세대
	84㎡	851세대	695세대	156세대	-	110세대	46세대
85㎡ 초과	소계	352세대	352세대	-	-	-	-
	100㎡	164세대	164세대	-	-	-	-
	120㎡	94세대	94세대	-	-	-	-
	134㎡	94세대	94세대	-	-	-	-

■ 정비계획결정도



○ 기타관련도서 : 공람장소에 비치

정비사업의 명칭	가리봉1구역[가리봉동 115번지 일대] 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 재공람 공고
-------------	---

의견내용	
-------------	--

2025년 월 일

의견제출자 : [서명 또는 (직인)날인]

구로구청장 귀하

76/91