

서울특별시 구로구고시 제2024 - 114호

구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경(경미한 변경) 고시 - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-87호(2016.3.31.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-114호(2016.4.14.)로 변경(정정) 고시되고, 서울특별시 구로구 고시 제2020-232호(2020.11.19.) 및 서울특별시 구로구 고시 제2023-36호(2023.03.09.)로 정비계획 변경(경미한 변경) 고시된 「구로동 440번지일대(보광아파트) 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 06월 13일

구로구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) (변경없음)
2. 정비구역 지정 조서 (변경없음)
3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경없음)
4. 토지이용계획 (변경없음)
5. 용도지역 결정 조서 (변경없음)
6. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)
7. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	위 치	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	구로동 440번지 일대	계	2,734.8	증) 1,153.6	3,888.4	「주택건설기준등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 의거 주민공동시설 = 675×2.5×1.25 = 2,109.4㎡ 이상 설치 ⇒ 계획 3,888.4㎡
		경로당	228.3	감) 3.1	225.2	
		어린이집	332.3	감) 0.1	332.2	
		작은도서관	167.9	증) 236.8	404.7	
		어린이놀이터	953.8	증) 0.1	953.9	
		주민운동시설	194.9	-	194.9	
		주민공동시설	756.6	증) 926.7	1,683.3	
		다함께돌봄센터	101.0	감) 6.8	94.2	
관리사무소			152.6	증) 4.4	157.0	-

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

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

9. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고																							
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																													
기정	구로동 440번지일대 (보광아파트) 주택재건축 정비구역	32,953.0	획지	26,562.0	구로동 440번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	26% 이하	243.6% 이하	57.2m 이하 (20층이하)																								
변경	구로동 440번지일대 (보광아파트) 주택재건축 정비구역	32,953.0	획지	26,562.0	구로동 440번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	26% 이하	245.19% 이하	57.2m 이하 (20층이하)																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 675세대 ■ 전체 건립규모 (변경없음)																														
			<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비 율</th></tr><tr><th>계</th><th>분양주택</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>675</td><td>675</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>331</td><td>331</td><td>49.0%</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>344</td><td>344</td><td>51.0%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>				구 분		세대수		비 율	계	분양주택	계		675	675	100.0%	85㎡ 이하	60㎡ 이하	331	331	49.0%	60㎡~85㎡ 이하	344	344	51.0%	85㎡ 초과		-	-	-	※ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 100%
구 분		세대수		비 율																													
		계	분양주택																														
계		675	675	100.0%																													
85㎡ 이하	60㎡ 이하	331	331	49.0%																													
	60㎡~85㎡ 이하	344	344	51.0%																													
85㎡ 초과		-	-	-																													
건축물의 건축선에 관한 계획			• 도로 및 인접대지경계선 : 3m ~ 6m • 공원변 : 3m																														
기타 사항에 관한 계획	공공보행통로	기정	• 공공보행통로 6m (도면참조)																														
		변경	• 공공보행통로 6m (도면참조) : 지역권																														
	차량진·출입 불허구간		• 구로중앙로변 진·출입불허구간 지정 (도면참조)																														
	연도형 상가		• 종로2-1번 연도형 상가 권장 (도면참조)																														
진입부 광장		• 구로초등학교변 진입광장 권장 (도면참조)																															

■ 용적률 계획 (변경)

항 목		산정내용					
토지이용계획	구 분	계	획 지	신설 정비기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존정비기반시설 국·공유지	
	기정	32,953.0㎡	26,562.0㎡	6,391.0㎡	621.0	-	
	변경				1,774.3㎡ 주)		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	기정	• 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존정비기반시설 국·공유지 = 6,391.0㎡ - 621.0㎡ - 0.0㎡ = 5,770.0㎡ (구역면적 대비 17.5%)					
	변경	• 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존정비기반시설 국·공유지 = 6,391.0㎡ - 1,774.3㎡ = 4,616.7㎡ (구역면적 대비 14.0%)					
기준용적률		• 기준용적률 = 190%					
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	기정	• 허용용적률 = 190% (인센티브 완화 미적용)					
	변경	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 10% = 200%					
		항 목		인센티브		적용여부	
		공공보행통로(지역권 설정)		10%p이내		적용(10%p)	
합 계		적용10%p					
상한용적률	기정	• 상한용적률 = 허용용적률(1+1.3α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.2172) = 243.6%			α = 공공시설로 제공한 면적/ 공공시설 제공 후 대지면적 = 5,770.0㎡/26,562.0㎡ = 0.2172		
	변경	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용			α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 4,616.7㎡/26,562.0㎡ = 0.1738 α현금·건축물 = “해당없음”		
		• 상한용적률 = 허용or기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 (기부채납 14.0%) · 허용용적률 : 200%, 대지면적 : 26,562.0㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 및 건축물 토지지분) 제공면적 : 4,616.7㎡ · 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : “해당없음” ⇒ 200%×(1+1.3×1×0.1738) ∴ 상한용적률 = 245.19% 이하					

주) 사업시행인가(2023.03.10.) 국·공유지 무상귀속 협의 결과(1,774.3㎡) 적용

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

11. 정비사업 시행계획 (변경없음)

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 조서 (변경)

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	190% 이하	190% 이하	245.19% 이하	※ 허용용적률 인센티브 적용 - 공공보행통로 10%p(지역권설정)
변경		200% 이하		

※ 서울특별시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼('23.03.22.) 3-8-2. 허용용적률 인센티브

라. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경)

구 분		적용위치	계획내용	비 고
공공 보행 통로	기정	도면에 표기	• 단지내 B=6m 이상	-
	변경		• 단지내 B=6m 이상 : 지역권 설정	

2) 환경관리계획 (변경없음)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 해당없음

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도 (변경)

2. 용도지역 결정도 (변경없음)
3. 도시계획시설 결정도 (변경없음)
4. 정비계획 결정도 (변경없음)

5. 지구단위계획 결정도 (변경)

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

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

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

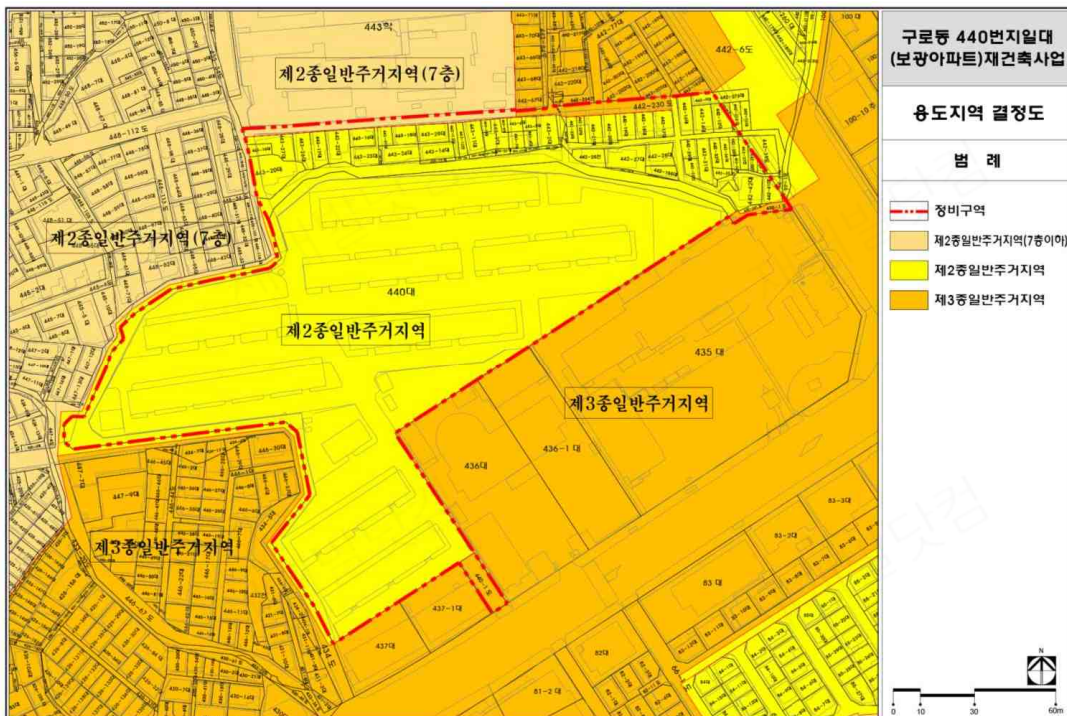
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도 (변경없음)



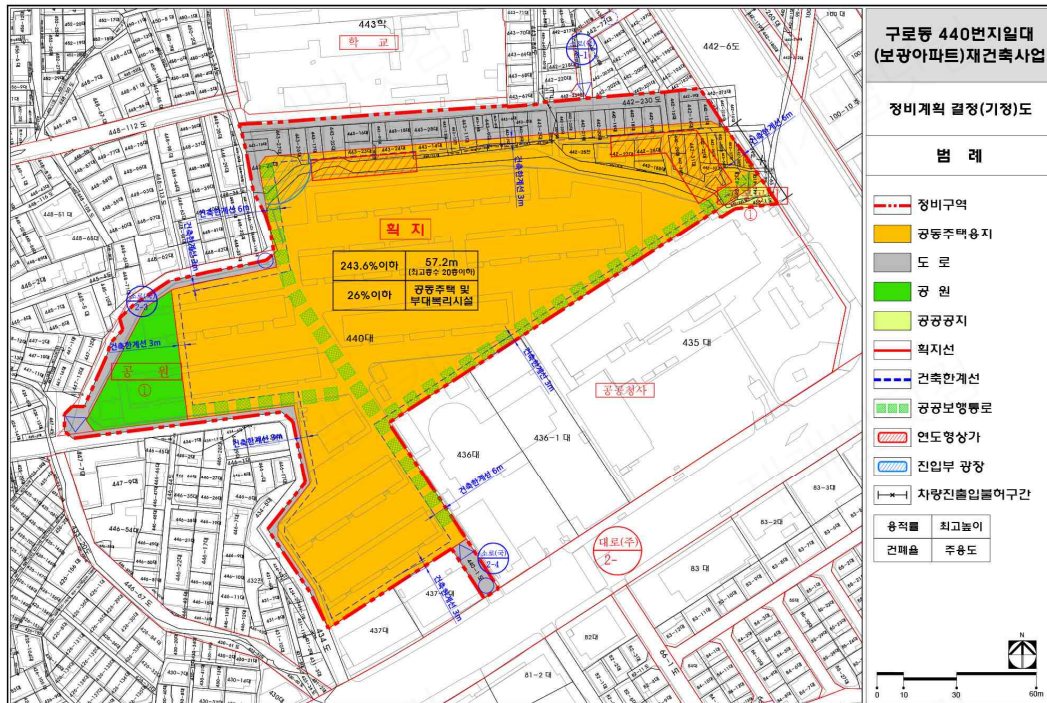
□ 용도지역 결정도 (변경없음)



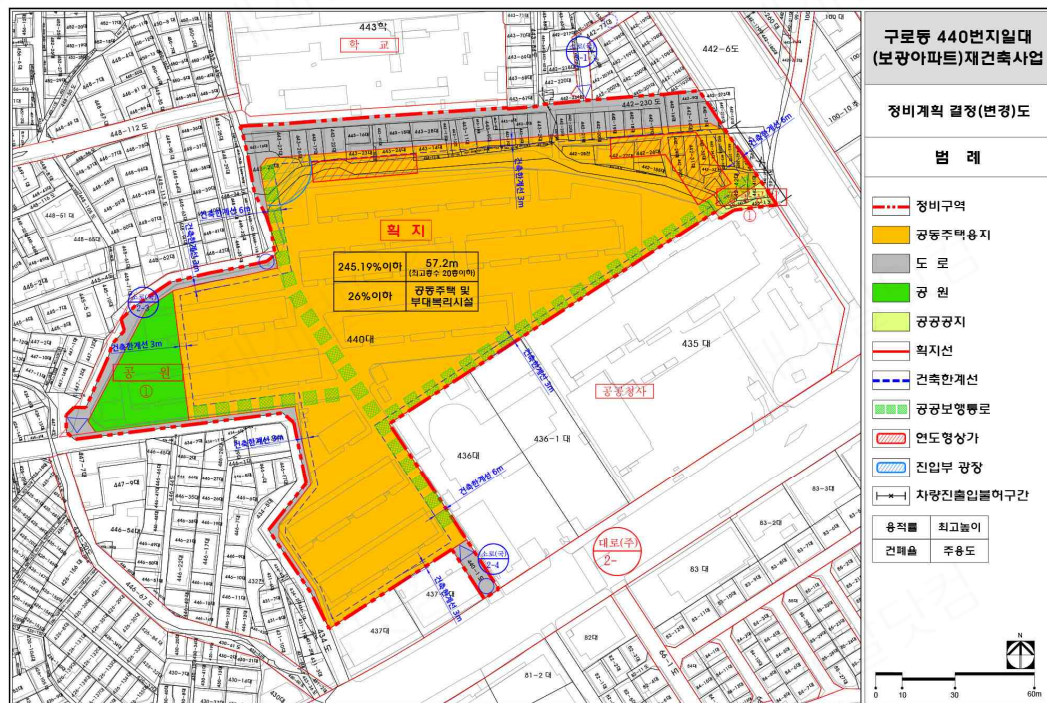
☐ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



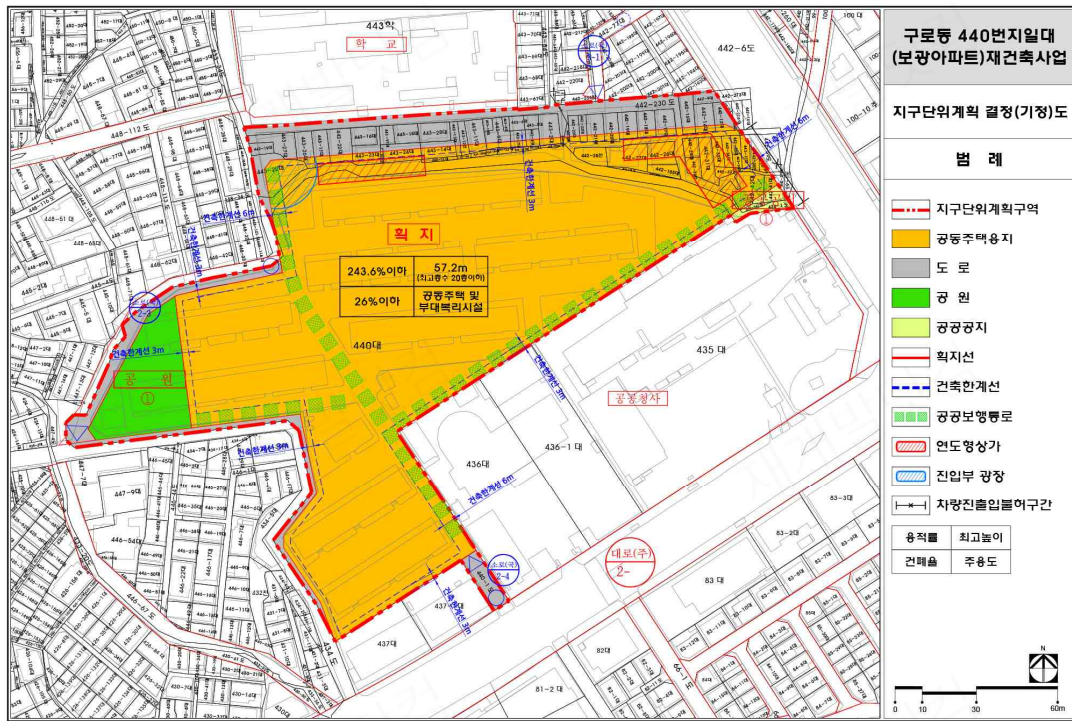
□ 정비구역 결정도 (기정)



□ 정비구역 결정도 (변경)



☐ 지구단위계획 결정도 (기정)



☐ 지구단위계획 결정도 (변경)

