

◆ 서울특별시고시 제2025-128호

가리봉2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 가리봉동 87-177번지 일대(이하 ‘가리봉2구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2024년 제9차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.09.11.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 13일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	가리봉2구역 주택재개발 지구단위계획구역	구로구 가리봉동 87-177번지 일원	-	증) 41,515	41,515	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		41,515.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	6,433.0	15.6	
	도 로	2,791.0	6.7	
	공 원	3,642.0	8.9	주차장과 중복결정
	공공청사/문화시설	-	-	획지1 내 입체결정
	공공임대상가	-	-	획지1
획지	소 계	35,082.0	84.4	
	획 지1	35,082.0	84.4	

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		41,515	-	41,515	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	20,119	감) 19,627	492	1.19	
	제2종일반주거지역	20,955	감) 15,455	5,500	13.25	
	제3종일반주거지역	-	증) 18,500	18,500	44.56	
	준주거지역	-	증) 16,582	16,582	39.94	
준공업지역		441	-	441	1.06	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	가리봉동 778-5번지 일대	제2종일반 (7층)	제2종일반	3,009	•정비구역 내 기반시설 설치부분(도로)을 제2종일반주거지역으로 일원화
-	가리봉동 87-171번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	15,967	•낙후된 주거환경 향상 및 G밸리 배후지로의 성장을 위한 주택 정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향
-	가리봉동 25-112번지 일대	제2종일반	제3종일반	2,533	
-	가리봉동 25-101번지 일대	제2종일반 (7층)	준주거	651	•역세권 입지를 고려한 복합주거단지 조성을 위한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향
-	가리봉동 89-91번지 일대	제2종일반	준주거	15,931	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 103.14% → (8,781.5억 - 6,100.1 억) ÷ 2,599.7억 x 100 = 103.14% - 총수입 추정: 8,781.5억 - 총지출 추정: 6,100.1억 - 종전자산총액 추정: 2,599.7억																				
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 공동주택 소유자: 공동주택 공시가격(2023년) x 보정률(1.87) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 x 개별공시지가(2023년) x 보정률(1.74) - 건물=건물면적 x 건물 재조달 원가 x 잔존년수 ÷ 내용년수 ※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함																				
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액x추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr><tr><td>전용39㎡형 (공급면적:54.66㎡)</td><td>482,197</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.14%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr><tr><td>전59㎡형 (공급면적:81.46㎡)</td><td>749,615</td></tr><tr><td>전용74㎡형 (공급면적:102.23㎡)</td><td>867,097</td></tr><tr><td>전용84㎡형 (공급면적:115.45㎡)</td><td>944,474</td></tr><tr><td>전용98㎡형 (공급면적:134.62㎡)</td><td>1,031,158</td></tr><tr><td>전용104㎡형 (공급면적:147.27㎡)</td><td>1,311,149</td></tr></table> ※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함.			권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형 (공급면적:54.66㎡)	482,197	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.14%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전59㎡형 (공급면적:81.46㎡)	749,615	전용74㎡형 (공급면적:102.23㎡)	867,097	전용84㎡형 (공급면적:115.45㎡)	944,474	전용98㎡형 (공급면적:134.62㎡)	1,031,158	전용104㎡형 (공급면적:147.27㎡)	1,311,149
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)																		
전용39㎡형 (공급면적:54.66㎡)	482,197	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (103.14%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)																		
전59㎡형 (공급면적:81.46㎡)	749,615																				
전용74㎡형 (공급면적:102.23㎡)	867,097																				
전용84㎡형 (공급면적:115.45㎡)	944,474																				
전용98㎡형 (공급면적:134.62㎡)	1,031,158																				
전용104㎡형 (공급면적:147.27㎡)	1,311,149																				

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·중후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	19	40~120	주 간선	35,096	삼전동	방화동	일반 도로		1969. 8. 7 (건고 503)	
변경	광로	3	19	40~120	주 간선	35,096 (219)	삼전동	방화동	일반 도로		1969. 8. 7 (건고 503)	부체도로 폭원확장
기정	중로	1	58	20	간선	2,205	구로동 대2-16	구로동 광3-19	일반 도로		1971. 4. 7 (건고 198)	
기정	소로	2	127	8	국지	21	가리봉동 30-25	가리봉동 30-17	일반 도로		1996.01.17 (구고 2)	
기정	소로	3	5	4	국지	101	가리봉동 778-5	가리봉동 774-4	일반 도로		2002.02.25 (구고 16)	
변경	소로	2	1	8	국지	235 (235)	가리봉동 30-25	가리봉동 25-294	일반 도로		1996.01.17 (구고 2)	노선통합, 폭원확장
기정	소로	3	-	6	국지	91	가리봉동 84-2	가리봉동 121-31	일반 도로		1979.10.15. (서고-440)	
변경	소로	2	2	8	국지	104 (104)	가리봉동 84-2	가리봉동 121-31	일반 도로		1979.10.15. (서고-440)	폭원확장 노선연장
폐지	소로	3	4	6	국지	230	가리봉동 26-4	가리봉동 25-106	일반 도로		1979.10.15 (서고 440)	

※ ()는 구역 내 연장

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-19	광로3-19	•부체도로폭원 확장 - B = 6m → 8m - L = 219m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 남부순환로 부체도로(남부순환로105길) 폭원 확장
소로2-127 소로3-5	소로2-1	•노선 통합 및 선형변경 - B = 4 ~ 8m → 8m - L = 235m	•영일초등학교와 남구로역을 연결하고, 주변 보행 및 자동차교통의 원활한 순환을 위해 기존 도로 두 개소를 하나로 병합하여 선형변경 및 일부구간 폭원 확장
소로3-	소로2-2	•폭원확장 및 노선연장 - B = 6m → 8m - L = 91m → 104m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 폭원 확장
소로3-4	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 주차장

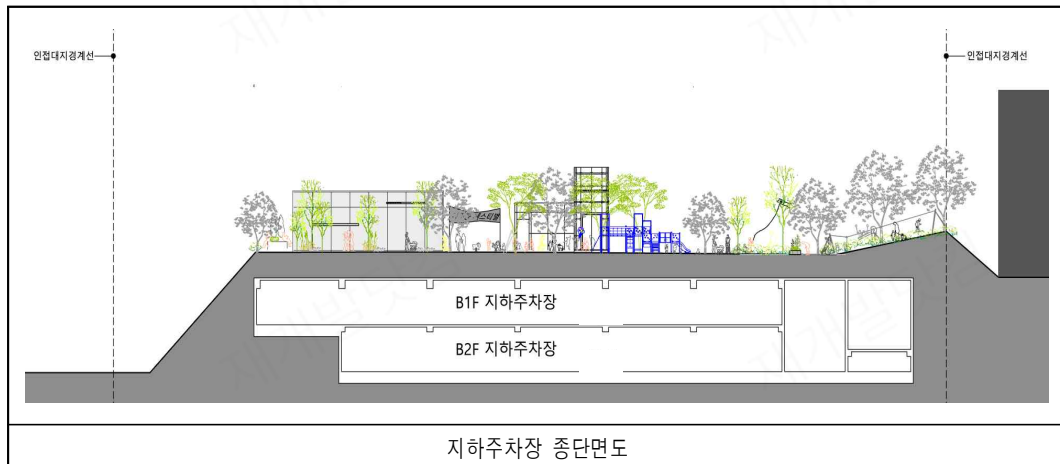
1) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	가리봉동 23-3	-	증)2,156	2,156	-	공원 하부 중복결정 (지하1,2층,연면적2,100㎡)

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	- 주차장 신설 - 면적 : 2,156㎡ - 주차대수 : 50면	기존 거주자우선주차계획의 대체 및 구로구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치 (연면적 : 2,100㎡, 도시재생대체시설 950㎡ 포함)

■ 주차장 예시



다. 철도

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	-	철도	도시철도	도봉동	온수동	-	40.5	-	1993. 3. 18 (서고-221)	

라. 공원

1) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	가리봉동 23-3 일대	-	증)2,156	2,156	-	주차장 중복결정
신설	2	공원	가로공원	가리봉동 88-3 일대	-	증)1,486	1,486	-	-

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
1	공원	어린이공원	가리봉동 23-3 일대	•어린이공원 신설 - 면적 : 2,156㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설 (공원하부 지하주차장 중복결정)
2	공원	가로공원	가리봉동 88-3 일대	•가로공원 신설 - 면적 : 1,486㎡	•정비사업 시행에 따른 가로공원 신설

마. 하수도

1) 하수도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치		폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
			기점	종점				
기정	-	하수도	가리봉동 597-3	가리봉동 30-3	4	26	1996.01.17 (구고 2)	-

바. 공공청사/문화시설 입체 결정

1) 공공청사 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	연면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공 청사1	공공청사1	가리봉동 88-4 일대	-	증)500.0	500.0	-	-
신설	2	공공 청사2	공공청사2	가리봉동 88-4 일대	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-

■ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사1	•공공청사 입체적 도시계획시설 결정 -연면적 : 500㎡ -층수 : 지상1층, 지하2층	•기존 주민편의시설(모아래마을활력소)에 대한 대체시설 설치
2	공공청사2	•공공청사 입체적 도시계획시설 결정 -연면적 : 1,000㎡ -층수 : 지상1층, 지하2층	•구로구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치

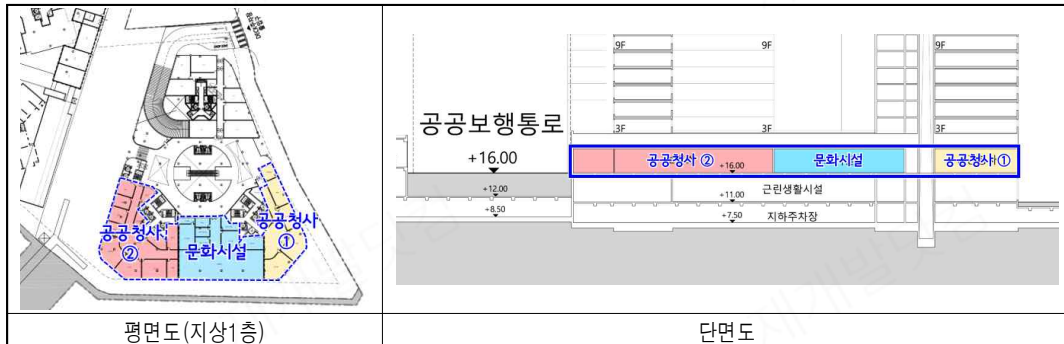
2) 문화시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	연면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	문화 시설	문화시설	가리봉동 88-4 일대	-	증)1,000.0	1,000.0	-	

■ 문화시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	문화시설	•문화시설 입체적 도시계획시설 결정 -연면적 : 1,000㎡ -층수 : 지상1층, 지하2층	•구로구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치

3) 입체적 도시계획시설 결정범위



사. 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분	용 도	건축물 기부채납	비 고
건축물	공공임대상가	•공공임대상가 신설 -연면적 : 725㎡ -대지지분 : 197.9㎡ -토지환산면적 : 207.1㎡	•「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따라 과밀 부담금 부과를 위해 산정한 2024년도 표준건축비 -㎡당 공사비 : 2,319천원(부가세 포함)
도로 부속시설	남부순환도로변 보행육교 개선 설치	•보도육교 공사비 : 3,524.6백만원 (면적 : 250㎡, 승강기2대) -토지환산면적 : 477.7㎡	(부가세 제외 금액임)

※보행육교 설치비용은 사업시행인가시 설계비, 철거비용 등을 포함하여 금액을 확정하고, 사업시행자 의향에 따라 연장 설치 가능함

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	17,780.99
주민 공동 시설	소개	-	-	-	4,046.88
	경로당	획지	1,000세대 이상	171.40 이상	258.00
	어린이놀이터	획지	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,349.80 이상	1,688.00
	어린이집	획지	1,000세대 이상	367.65 이상	552.00
	주민운동시설	획지	-	-	706.00
	다함께돌봄센터	획지	전용면적 최소 66㎡이상	92.40 이상	110.88
	작은도서관	획지	1,000세대 이상	100.00 이상	250.00
	돌봄시설(무상임대)	획지	-	-	482.00
공공임대상가		획지	(구로구 기부채납)	-	725.00
근린생활시설		획지	-	-	11,181.11
부대 시설	소개	-	-	-	1,828.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	68.20	300.00
	주민공동시설	획지	-	-	1,478.00
	경비실	획지	-	-	50.00

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	가리봉2구역 주택정비형 재개발사업	41,515	가리봉동 87-177 번지 일대	244	-	-	244	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 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 2구역 주택 재개발 정비구역	41,515	획지 1	35,082	가리봉동 87-177	공동주택 부대시설 복리시설	평균	50.00	273.7	347.15	120m이하 (39층이하)	
							제3종 일반	50.00	262.1	299.90		
							준 주거	50.00	286.8	399.87		
주택의 규모 및 규모별 건설비용	•주택공급계획 : 1,214세대											
	구분		세대수		구분	건립규모	임대주택					
			세대수(세대)	비율(%)								
	계		1,214		100.00		초과용적률 전 세대수	926	139	109	30	
	60㎡이하		552		45.46							
	60~85㎡이하		605		49.83							
	85㎡초과		57		4.71							
	구성비 (%)		100.00		15.0		11.8		3.2			
	임대주택 구성비(%)		-		100.00		78.4		21.6			
	•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 95.30%											
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.0%												
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 78.4%, 11.8%												
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(288세대) 제외												
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.05%												
상한용적률		예정법적 상한용적률		초과용적률		초과용적률의 50%		임대주택공급계획 (의무공급면적)				
273.7%		347.15%		73.45%		36.725%		12,897.323㎡ (12,883.86㎡)				
심의완화 사항	•기준용적률 완화 20.0% (40㎡이하 10.0%, 50~60㎡이하 10%) •허용용적률(29.6%) : 공공보행통로7.5%, 열린단지5%, 층간소음해소5%, 돌봄시설2.5% 사업성 보정계수 1.48(9.6%) •준주거지역내 비주거비를 완화 : 5% 이상 (계획 9.78%) •특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 (건축심의에서 최종확정) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화 (상한용적률, 건축심의에서 최종확정)											
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•사업대상지 도로변 대지경계선에서 6m •도시철도 통과구간 상부 공공보행통로 조성 (폭 12m)											
기타 사항												

*남구로역 지하철출입구는 향후 사업시행자 의함에 따라 지하철출입구 개선 설치 가능함

나. 용적률 계획

1) 제3종일반주거지역

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		21,405.0	18,500.0	3,102.9	535.6	210.8	1,571.5
기타사항	공공시설 제공면적 (순부담)	•순부담 = 새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반시설 내국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 3,102.9㎡ + 535.6㎡ - 210.8㎡ - 1,571.5㎡ = 1,856.2㎡(8.67%) 용도지역 상향면적 대비 10.03%					
	신설 기반시설 + 공공시설 등	부지 (토지) 면적	•토지이용 : 도로 749.0㎡, 공원 : 2,156.0㎡ •공공임대상가 토지지분 : 197.9㎡				
		건축물 환산부지면적	•공영주차장 환산부지 면적=표준건축비(원/㎡) X 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 1,150.0 / 7,378,000 = 328.5㎡				
			표준건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 표준건축비		
			시설연면적	1,150.0㎡	▷전체연면적		
			부지가액	7,378,000원/㎡	▷구역내 평균공시지가(3,689,000원/㎡ X 2)		
			•공공임대상가 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) X 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 725.0 / 7,378,000 = 207.1㎡				
			표준건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 표준건축비		
		시설연면적	725.0㎡	▷전체연면적			
	부지가액	7,378,000원/㎡	▷구역내 평균공시지가(3,689,000원/㎡ X 2)				
※ 환산부지면적 산정시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정							
기준용적률	•210% : 190% + 20.0% (기준용적률 완화)						
허용용적률	•239.6% : 공공보행통로7.5%, 열린단지5%, 층간소음해소5%, 돌봄시설2.5% 사업성 보정계수 1.48(9.6%)						
정비계획 (상한) 용적률	•262.1%=(기준용적률+기준용적률 완화+허용용적률+사업성보정계수) +(허용용적률x1.3x가중치xα 토지)+(허용용적률x0.7x α 건축물) =(190%+20%+20%+9.6%)+(210%x1.3x0.924x0.07215) +(210%x0.7x0.02926)						
	•α = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α 토지 : 0.07215 = 1,320.6 / 18,302.1(18,500.0-197.9) - α 건축물 : 0.02926 = 535.6 / 18,302.1(18,500.0-197.9)						
법적 상한용적률	•299.90%이하						

2) 준주거지역

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		20,110.0	16,582.0	4,210.5	1,191.9	1,223.2	861.7
기타도시계획	공공시설 제공면적 (순부담)	•순부담 = 새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반시설 내국·공유지 - 획지 내 용도폐 지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 4,210.5㎡ + 1,191.9㎡ - 1,223.2㎡ - 861.7㎡ = 3,317.5㎡(16.5%) 용도지역 상향면적 대비 20.00%					
	신설 기반시설 + 공공시설 등	부지 (토지) 면적	•토지이용 : 도로 2,042.0㎡, 공원 1,486.0㎡ •건축물 토지지분 : 주민편의시설 136.5㎡, 보건지소 273㎡, 도서관 273㎡				
		건축물 환산부지면적	•주민편의시설 환산부지 면적=표준건축비(원/㎡)X시설 연면적(㎡)/부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 500 / 7,378,000 = 142.8㎡				
			표준건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 표준건축비		
			시설연면적	500㎡	▷전체연면적		
		부지가액	7,378,000원/㎡	▷구역내 평균공시지가(3,689,000원/㎡ X 2)			
		•보건지소 환산부지 면적=표준건축비(원/㎡)X시설 연면적(㎡)/부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 1,000 / 7,378,000 = 285.7㎡					
		표준건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 표준건축비			
			시설연면적	1,000㎡	▷전체연면적		
			부지가액	7,378,000원/㎡	▷구역내 평균공시지가(3,689,000원/㎡ X 2)		
•도서관 환산부지 면적=표준건축비(원/㎡)X시설 연면적(㎡)/부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 1,000 / 7,378,000 = 285.7㎡							
표준건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 표준건축비					
	시설연면적	1,000㎡	▷전체연면적				
	부지가액	7,378,000원/㎡	▷구역내 평균공시지가(3,689,000원/㎡ X 2)				
•보행육교 환산부지 면적=표준건축비(원/㎡)X시설 연면적(㎡)/부지가액(원/㎡) = 3,877,050,000 x 10/11 x 7,378,000 = 477.7㎡							
표준건축비	14,352,000원/㎡	▷서울시 투자사업 평가를 위한 보행시설 유형별 경제성 분석방안 기준					
	시설면적	250㎡ / 승강기2대	▷전체연면적				
	부지가액	7,378,000원/㎡	▷구역내 평균공시지가(3,689,000원/㎡ X 2)				
※ 환산부지면적 산정시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정							
기준용적률	•210% : 190% + 20.0% (기준용적률 완화)						
허용용적률	•239.6% : 공공보행통로7.5%, 열린단지5%, 층간소음해소5%, 돌봄시설2.5% 사업성 보정계수 1.48(9.6%)						
정비계획 (상한) 용적률	•286.8%=(기준용적률+기준용적률 완화+허용용적률+사업성보정계수) +(허용용적률x1.3x가중치xα토지)+(허용용적률x0.7xα건축물) =(190%+20%+20%+9.6%)+(210%x1.3x0.994x0.13368) +(210%x0.7x0.07496)						
	•α= 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α토지 : 0.13368 = 2,125.6 / 15,899.5(16,582.0-682.5) - α건축물 : 0.07496 = 1,191.9 / 15,899.5(16,582.0-682.5)						
법적 상향용적률	•399.87%이하						

3) 가중치 산출근거

구분		현행 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상 양도(㎡)	순부담 (A)(㎡)	허용 용적률(B)	A x B	토지 가중치
계		-	-	7,313.40	3,867.2	3,446.2	-	7,001.36	-
제3종	소 계	-	-	3,102.9	1,782.3	1,320.6	194.07%	2,562.94	0.924
	도로 공원	제2종(7층)	제3종 일반	2,733.0	1,681.4	1,051.6	190.0%	1,998.04	
		제2종일반		172.0	100.9	71.1	210.0%	149.31	
	건축물 기부채납 대지지분	-	제3종 일반	197.9	-	197.9	210.0%	415.59	
준주거	소 계	-	-	4,210.5	2,084.9	2,125.6	208.81%	4,438.42	0.994
	도로 공원	제2종(7층)	준주거	938.0	811.3	126.7	190.0%	240.73	
		제2종일반		2,149.0	832.6	1,316.4	210.0%	2,764.44	
		준공업		441.0	441.0	-	-	-	
	건축물 기부채납 대지지분	-	준주거	682.50	-	682.50	210.00%	1,433.25	

4) 기준용적률 완화

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $54.707\text{㎡}(39\text{㎡ 공급}) \times 65\text{세대} / 35,082\text{㎡}(\text{대지}) = 10.0\%$	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $81.527\text{㎡}(59\text{㎡ 공급}) \times 44\text{세대} / 35,082\text{㎡}(\text{대지}) = 10.0\%$	최대 10%

2) 국민주택규모 임대주택 건설규모

구 분		계 획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		35,082.00㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		347.15%			
정비계획 용적률		273.7%			
확보 의무면적	용적률 증가분	$347.15\% - 273.7\% = 73.45\%$			
	증가된 용적률의 50%	$73.45\% \times 50\% = 36.725\%$			
	의무면적	$35,082.00\text{㎡} \times 36.725\% = 12,883.86\text{㎡}$ 이상			
국민주택 규모 임대주택 면적		전용	공급면적	세대수	연면적
		59㎡	81.527㎡	99세대	8,071.173㎡
		74㎡	102.212㎡	28세대	2,861.936㎡
		84㎡	115.542㎡	17세대	1,964.214㎡
		계		144세대	12,897.323㎡
		→ 12,897.323㎡ > 12,883.86㎡			

※ 공공주택 및 소형·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	• 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	가.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	·현존식생도 : 시가지지역 ·비오톱유형 : 주거지 비오톱 ·비오톱유형평가도 : 5등급 ·녹지공간 확충 필요	·공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성
	나.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 ·서측 안양천과 동측 도림천 생태공원과의 생태 적 가교환경 형성	·사업대상지 내 공원 및 조경 녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지 공간과의 생태네트워크 형성
생 활 환경	토 지 환 경	다. 토지 이용	○	·서남권 생활권, 가산대림구역 중심, 구로디지털단지 주거 생활권에 해당 ·상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	·주거환경 개선, 생활서비스시설 (공원) 확보 등 생활권 발전 목표에 부합
		라.토양	○	·구로구 토양오염실태조사결과 사업대상지 내 토양오염실태 조사지점이 없음 ·공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	·공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 ·불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리
		마.지형· 지질	○	·표고차 17.6m ·평균 경사도 4.42° ·공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	·기존 지형에 순응하는 배치계획을 수립하여 지형 변동 등 물리적 변화 최소화 ·토석정보공유시스템을 통해 토사 처리
	물 환 경	바.물순환 (수리·수문)	○	·강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움 ·녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공 간 확보 필요	·효율적인 물순환을 위해 계획지구 내 생태면적을 31.19%를 확보함
	기 후 대 기 환 경	사.바람, 열	○	·풍속평균 2.4m/s ·33층의 고층 건축물을 계획함	·바람길을 확보할 수 있도록 건축배치를 계획함
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	·초미세먼지 기준치 초과 ·공사 및 운영시 오염물질 발생	·공사시: 먼지저감 대책 실행 ·운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)
	기 타	자.친환경적 자원순환	○	·공사시 건설 및 생활폐기물 ·운영시 생활폐기물 발생	·공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별 해제 노력 ·운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고
		차.소음· 진동	○	·공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권) ·상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	·가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ·차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립
		카.경관	○	·중고층 건물배치로 돌출경관리 형성될 것으로 예상되나 차후 주변 지역의 정비사업을 통해 스카이라인 이 완화될 것으로 예상됨	·서측의 가산디지털단지와 함께 조화를 이루는 스카이라인 연출, 대상지 외곽 조경 식재계획을 통해 가로녹지를 상향
		타.휴식 및 여가 공간	○	·관내 공원 108개소 ·인근 공원 분포 저조	·부족한 공원시설 및 녹지공간 확보
		파.보행 친화공간	○	·정비되지 않은 골목길 조성으로 원활한 통행 어려움	·계획지구 내 가로·세로 보행통로 조성하여 효율 적인 보행동선 확보
		하.일조 장애	○	·일조영향예측결과 계획지구 북측의 주거시설에 일조침해 발생	·영일초등학교에는 일조침해가 발생하지 않는 건축계획 수립 ·일조침해세대 보상방안 수립

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
신 규	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	가리봉2구역 주택재개발정비사업 조합(가칭)	604세대 (현황:610세대, 계획:1,214세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
영일초등학교	- 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산 먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	가리봉2구역 주택재개발 지구단위계획구역	구로구 가리봉동 87-177번지 일원	-	증) 41,515	41,515	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		41,515	-	41,515	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	20,119	감) 19,627	492	1.19	
	제2종일반주거지역	20,955	감) 15,455	5,500	13.25	
	제3종일반주거지역	-	증) 18,500	18,500	44.56	
	준주거지역	-	증) 16,582	16,582	39.94	
준공업지역		441	-	441	1.06	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	가리봉동 778-5번지 일대	제2종일반 (7층)	제2종일반	3,009	•정비구역 내 기반시설 설치부분(도로)을 제2종일반주거지역으로 일원화
-	가리봉동 87-171번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	15,967	•낙후된 주거환경 향상 및 G밸리 배후지로의 성장을 위한 주택 정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향
-	가리봉동 25-112번지 일대	제2종일반	제3종일반	2,533	
-	가리봉동 25-101번지 일대	제2종일반 (7층)	준주거	651	•역세권 입지를 고려한 복합주거단지 조성을 위한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향
-	가리봉동 89-91번지 일대	제2종일반	준주거	15,931	

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	19	40~120	주 간선	35,096	삼전동	방화동	일반 도로		1969. 8. 7 (건고 503)	
변경	광로	3	19	40~120	주 간선	35,096 (219)	삼전동	방화동	일반 도로		1969. 8. 7 (건고 503)	부체도로 폭원확장
기정	중로	1	58	20	간선	2,205	구로동 대2~16	구로동 광3~19	일반 도로		1971. 4. 7 (건고 198)	
기정	소로	2	127	8	국지	21	가리봉동 30~25	가리봉동 30~17	일반 도로		1996.01.17 (구고 2)	
기정	소로	3	5	4	국지	101	가리봉동 778~5	가리봉동 774~4	일반 도로		2002.02.25 (구고 16)	
변경	소로	2	1	8	국지	235 (235)	가리봉동 30~25	가리봉동 25~294	일반 도로		1996.01.17 (구고 2)	노선통합, 폭원확장
기정	소로	3	-	6	국지	91	가리봉동 84~2	가리봉동 121~31	일반 도로		1979.10.15. (서고-440)	
변경	소로	2	2	8	국지	104 (104)	가리봉동 84~2	가리봉동 121~31	일반 도로		1979.10.15. (서고-440)	폭원확장 노선연장
폐지	소로	3	4	6	국지	230	가리봉동 26~4	가리봉동 25~106	일반 도로		1979.10.15 (서고 440)	

※ ()는 구역 내 연장

 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-19	광로3-19	- 부체도로폭원 확장 - B = 6m → 8m - L = 219m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 남부순환로 부체도로(남부순환로105길) 폭원 확장
소로2-127 소로3-5	소로2-1	- 노선 통합 및 선형변경 - B = 4 ~ 8m → 8m - L = 235m	영일초등학교와 남구로역을 연결하고, 주변 보행 및 자동차교통의 원활한 순환을 위해 기존 도로 두 개소를 하나로 병합하여 선형변경 및 일부구간 폭원 확장
소로3-	소로2-2	- 폭원확장 및 노선연장 - B = 6m → 8m - L = 91m → 104m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 폭원 확장
소로3-4	-	도로 폐지	정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 주차장

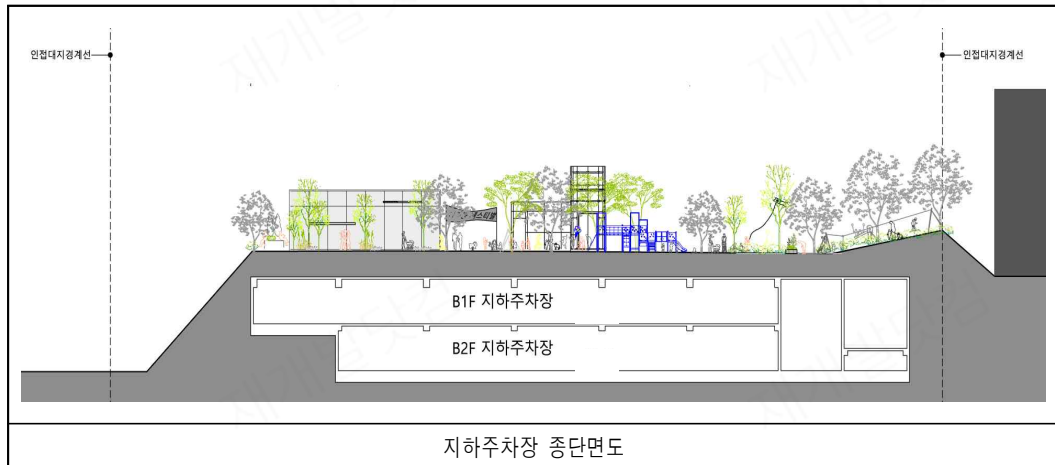
1) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	가리봉동 23-3	-	증)2,156	2,156	-	공원 하부 중복결정 (지하1,2층,면면적2,100㎡)

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	- 주차장 신설 - 면적 : 2,156㎡ - 주차대수 : 50면	- 기존 거주자우선주차계획의 대체 및 구로구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치 (면면적 : 2,100㎡, 도시재생대체시설 950㎡ 포함) - 공원하부 중복결정

■ 주차장 예시



다. 철도

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	-	철도	도시철도	도봉동	온수동	-	40.5	-	1993. 3. 18 (서고-221)	

라. 공원

1) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	가리봉동 23-3 일대	-	증)2,156	2,156	-	주차장 중복결정
신설	2	공원	가로공원	가리봉동 88-3 일대	-	증)1,486	1,486	-	

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
1	공원	어린이공원	가리봉동 23-3 일대	•어린이공원 신설 -면적 : 2,156㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설 (공원하부 지하주차장 중복결정)
2	공원	가로공원	가리봉동 88-3 일대	•가로공원 신설 -면적 : 1,486㎡	•정비사업 시행에 따른 가로공원 신설

마. 하수도

1) 하수도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치		폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
			기점	종점				
기정	-	하수도	가리봉동 597-3	가리봉동 30-3	4	26	1996.01.17 (구고 2)	-

바. 공공청사/문화시설 입체 결정

1) 공공청사 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	연면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공 청사1	공공청사1	가리봉동 88-4 일대	-	증)500.0	500.0	-	-
신설	2	공공 청사2	공공청사2	가리봉동 88-4 일대	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-

■ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사1	- 공공청사 입체적 도시계획시설 결정 - 연면적 : 500㎡ - 층수 : 지상1층, 지하2층	기존 주민편의시설(모아래마을활력소)에 대한 대체시설 설치
2	공공청사2	- 공공청사 입체적 도시계획시설 결정 - 연면적 : 1,000㎡ - 층수 : 지상1층, 지하2층	구로구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치

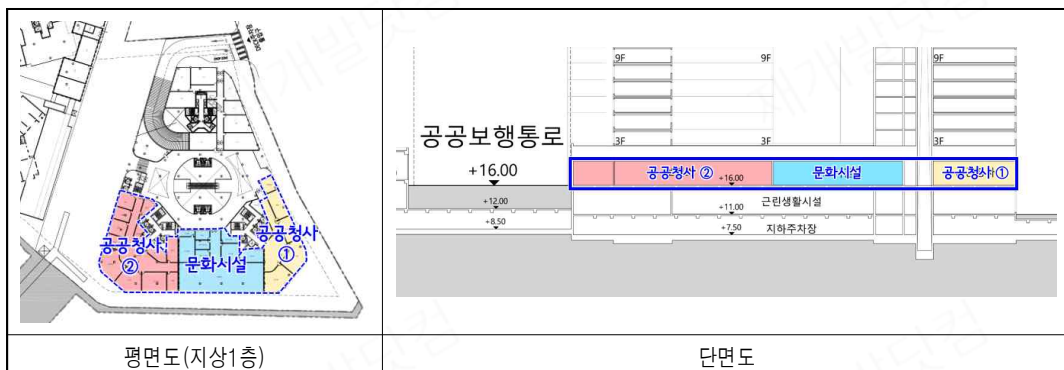
2) 문화시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	연면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	문화 시설	문화시설	가리봉동 88-4 일대	-	증)1,000.0	1,000.0	-	

■ 문화시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	문화시설	- 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 연면적 : 1,000㎡ - 층수 : 지상1층, 지하2층	구로구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치

3) 입체적 도시계획시설 결정범위



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신 설	획지1	35,082	가리봉동 87-177	35,082	공동주택, 부대복리시설 등

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	주용도	비 고
신 설	획지1	35,082	공동주택 및 부대복리시설 등	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역, 준주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비고 (개발가능 용적률)
신 설	획지1	제3종일반주거지역	210.00%	239.60%	262.1%	299.90%	- (300.00%)
		준주거지역	210.00%	239.60%	286.8%	399.87%	- (400.00%)

※용도지역별 기준, 허용, 상한용적률 계획, 법적상한용적률은 전체 획지에 적용

■ 기준용적률 완화

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $54.707\text{㎡}(39\text{㎡ 공급}) \times 65\text{세대} / 35,082\text{㎡}(\text{대지}) = 10.0\%$	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $81.527\text{㎡}(59\text{㎡ 공급}) \times 44\text{세대} / 35,082\text{㎡}(\text{대지}) = 10.0\%$	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계에 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α * $\alpha=1$이하 - 적용 : 제3종일반 : 190.0% X (735.0 / 18,500.0) X 1 = 7.5% - 준 주 거 : 190.0% X (659.0 / 16,582.0) X 1 = 7.5%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성 기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 연도형상가 등 열린 단지 조성 = 5.0%	5%p 이내
충간소음해소	▶ 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% - 적용 : 1등급 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률X(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))Xα * $\alpha=1$이하 - 적용 : 190.0% X (482 / 3,660.0) X 0.1 = 2.5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 (1.0~2.0) - 적용 : 5,861,129 / 3,971,428 = 1.475 $\approx$ 1.48 (9.6%)	1.0~2.0

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역 준주거지역	120m이하 (39층 이하)	•초등학교 일조를 고려한 주동 배치 (대상지 북서측)

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	구 분	적용위치	계획내용
신 설	건축한계선	획지1	•도로변 대지경계선에서 6m : 보행이 가능한 구조로 조성 - 단, 보도육교 및 지하철 연결통로는 설치 가능

라. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	공동주택	•연도형 상가 조성을 통한 열린단지 조성
건축물 외부형태	공동주택	•입체감 있고 다채로운 매스계획과 입면디자인 특화 등 입면의 다양성 제고 •가로경관에 대응하는 주동 입면계획 등 통해 주거유형의 다양성 확보
저층부 외관	근린 생활시설	•쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 •쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	•반사성 재료 사용 금지 •넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•G밸리(가산)와 남구로역을 연결하는 통영축 계획 - 도시철도 통과구간, 고층-중저층 주거등 사이 구간
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	•주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 계획 •북서측 주동은 영일초등학교 일조를 고려하여 계획

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변	•건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능) - 단, 보도육교 및 지하철 연결통로는 설치 가능
공공 보행도로	지하철 통과 구간 상부	•폭 12m 이상(가로공원 포함) 도시철도 통과 구간 상부에 조성(지역권 등기 설정) (지하철과 연결되는 출입구 설치 가능)

2) 기타 사항에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
돌봄시설	공동주택	•지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 면적 : 482㎡

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	가.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	·현존식생도 : 시가지지역 ·비오톱유형 : 주거지 비오톱 ·비오톱유형평가도 : 5등급 ·녹지공간 확충 필요	·공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성
	나.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 ·서측 안양천과 동측 도림천 생태공원과의 생태 적 가교환경 형성	·사업대상지 내 공원 및 조경 녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지 공간과의 생태네트워크 형성
생 활 환 경	토 지 환 경	다. 토지 이용	○	·서남권 생활권, 가산대림광역 중심, 구로디지털단지 주거 생활권에 해당 ·상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	·주거환경 개선, 생활서비스시설 (공원) 확보 등 생활권 발전 목표에 부합
		라.토양	○	·구로구 토양오염실태조사결과 사업대상지 내 토양오염실태 조사지점이 없음 ·공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	·공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 ·불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리
		마.지형· 지질	○	·표고차 17.6m ·평균 경사도 4.42° ·공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	·기존 지형에 순응하는 배치계획을 수립하여 지형 변동 등 물리적 변화 최소화 ·토석정비공유시스템을 통해 토사 처리
	물 환 경	바.물순환 (수리·수문)	○	·강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움 ·녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공 간 확보 필요	·효율적인 물순환을 위해 계획지구 내 생태면적률 31.19%를 확보함
	기 후 대 기 환 경	사.바람, 열	○	·풍속평균 2.4m/s ·33층의 고층 건축물을 계획함	·바람길을 확보할 수 있도록 건축배치를 계획함
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	·초미세먼지 기준치 초과 ·공사 및 운영시 오염물질 발생	·공사시: 먼지저감 대책 실행 ·운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)
	기 타	자.친환경적 자원순환	○	·공사시 건설 및 생활폐기물 ·운영시 생활폐기물 발생	·공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별 해체 노력 ·운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고
		차.소음· 진동	○	·공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권) ·상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	·가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ·차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립
		카.경관	○	·중고층 건물배치로 돌출경관리 형성될 것으로 예상되나 차후 주변 지역의 정비사업을 통해 스카이라인 이 완화될 것으로 예상됨	·서측의 가산디지털단지와 함께 조화를 이루는 스카이라인 연출, 대상지 외곽 조경 식재계획을 통해 가로녹시를 상향
		타.휴식 및 여가 공간	○	·관내 공원 108개소 ·인근 공원 분포 저조	·부족한 공원시설 및 녹지공간 확보
		파.보행 친화공간	○	·정비되지 않은 골목길 조성으로 원활한 통행 어려움	·계획지구 내 가로·세로 보행통로 조성하여 효율 적인 보행동선 확보
		하.일조 장애	○	·일조영향예측결과 계획지구 북측의 주거시설에 일조침해 발생	·영일초등학교에는 일조침해가 발생하지 않는 건축계획 수립 ·일조침해세대 보상방안 수립

III. 2024년 제9차('24. 09. 11.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획																														
제9차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○수정가결 요청사항 -구 역 계 : 41,515㎡ -용도지역 : 제2종일반주거지역 5,500㎡, 제3종일반주거지역 18,500㎡, 준주거지역 16,582㎡, 준공업지역 963㎡, 제2종(7층)일반주거지역 492㎡ -용 적 륜 <table><tr><th>구 분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr><tr><td>제3종 일반</td><td>190%</td><td>200%</td><td>222.26% 이하</td><td>246.34% 이하</td></tr><tr><td>준주거</td><td>190%</td><td>200%</td><td>299.90% 이하</td><td>399.87% 이하</td></tr></table> ※ 허용 : 공공보행통로 7.5%, 열린단지 5% -준주거지역 비주거비율 : 9.78% -공공기여 : 5,545.7㎡ (제3종:1,926.6㎡, 준주거:3,619.1㎡) ※ 도로, 공원(2개소), 공공청사, 공공임대상가, 경영주차장 -높이계획 : 120m 이하 -세대수 : 전체 1,214세대 (임대 357세대 포함) ※ 임대 : 재개발의무 108세대(7,576.5㎡), 국민임대 249세대(19,929.0㎡)	구 분	기준	허용	상한	법적상한	제3종 일반	190%	200%	222.26% 이하	246.34% 이하	준주거	190%	200%	299.90% 이하	399.87% 이하	○수정가결 요청사항 반영하였으며, 24년 9월 26일 변경된 2030 도 시 · 주거환경정비기본계획 용적을 체계를 반영하여 변경 하였음 -구 역 계 (변경없음) -용도지역 (변경없음) -용 적 륜 <table><tr><th>구 분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr><tr><td>제3종 일반</td><td>210%</td><td>239.6%</td><td>262.1% 이하</td><td>299.90% 이하</td></tr><tr><td>준주거</td><td>210%</td><td>239.6%</td><td>286.8% 이하</td><td>399.87% 이하</td></tr></table> ※ 기준 : 40㎡이하 10%, 50~60㎡이하 10% ※ 허용 : 공공보행통로 7.5%, 열린단지 5%, 층간소음 5%, 돌봄시설 2.5%, 사업성 보정계수 1.48(9.6%) -준주거지역 비주거비율 (변경없음) -공공기여 : 5,173.7㎡ (제3종:1,856.2㎡, 준주거:3,317.5㎡) (공사비 기준 변경 등에 따른 공공기여 면적 감소) ※ 도로, 공원(2개소), 공공청사, 공공임대상가, 경영주차장 -높이계획 (변경없음) -세대수 : 전체 1,214세대 (임대 283세대 포함) ※ 임대 : 재개발의무 139세대(8,408.8㎡), 국민임대 144세대(12,897.3㎡)	구 분	기준	허용	상한	법적상한	제3종 일반	210%	239.6%	262.1% 이하	299.90% 이하	준주거	210%	239.6%	286.8% 이하	399.87% 이하
	구 분	기준	허용	상한	법적상한																												
제3종 일반	190%	200%	222.26% 이하	246.34% 이하																													
준주거	190%	200%	299.90% 이하	399.87% 이하																													
구 분	기준	허용	상한	법적상한																													
제3종 일반	210%	239.6%	262.1% 이하	299.90% 이하																													
준주거	210%	239.6%	286.8% 이하	399.87% 이하																													
수정 가결	○조건사항 -경영주차장과 증복결정 계획한 '어린이공원' 및 '가로공원' 은 주관부서에서 공원특성, 대지조성계획 및 보행자차량동선체계 등을 종합적으로 고려하여 공원의 유형을 적정하게 조정하는 방안 또는 포괄적 개념으로 열어두는 방안 등을 검토할 것 -대상지는 남부순환로에 연결하여 적정 가로경관 형성이 중요한 지역인 바, 건축배치계획 및 스카이라인계획, 남측 타워동의 매스 규모를 조정하고, 향후 건축위원회 심의시 적정성을 검토할 것(건 축위원회 심의 전 필요시 도시계획위원회 자문을 거칠 것) -상기한 건축배치계획 등 조정과 연계하여 적정 통경축을 계획하 고, 향후에도 담보될 수 있도록 지구단위계획상 명기할 것 -공공임대상가의 위치는 접근성이 개선될 수 있도록 획지내 근생 시설계획과 연계하여 남구로역 연결부로 조정 검토할 것 -남구로역 지하철역출입구는 획지내로 이설하여 구로동로변 보도 의 보행환경을 개선할 것 -공공청사 계획은 장래의 수요변화 등을 고려하여 세부용도를 특 정하지 않을 것	○정비사업 통합심의시 공원 유형에 대한 근거를 제시하고, 관련 부 서 협의 및 심의 결과 등을 반영하여 공원 유형을 적정하게 조정하 겠음 ○향후 건축위원회 심의 시 건축배치계획 및 스카이라인 계획, 남측 타워동 매스 규모 조정 등 검토 하겠으며, 필요시 건축위원회 심의 전 도시계획 위원회 자문을 거칠것음 ○상기 건축배치계획 등 조정과 연계하여 적정 통경축을 계획 하고, 향후에도 담보될 수 있도록 지구단위계획상 명기하겠음 ○향후 건축위원회 심의 시 건축배치계획 등 조정과 연계하여 남구 로역 연결부로 조정 하겠음 ○서울교통공사 사선협의(' 23.09.14) 의견(출입구 공원에 위치, 출 입구 폭 확장 등)을 고려하여 사업시행시 검토 조치하겠음 ○공공청사 계획은 장래의 수요변화 등을 고려하여 도시계획 시설 의 세부용도는 특정하지 않겠으며, 정비사업 통합심의시 주관부서 (주거정비과), 관련부서(도시계획과 등) 협의 등을 통하여 공공청 사 계획을 확정하겠음																															

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

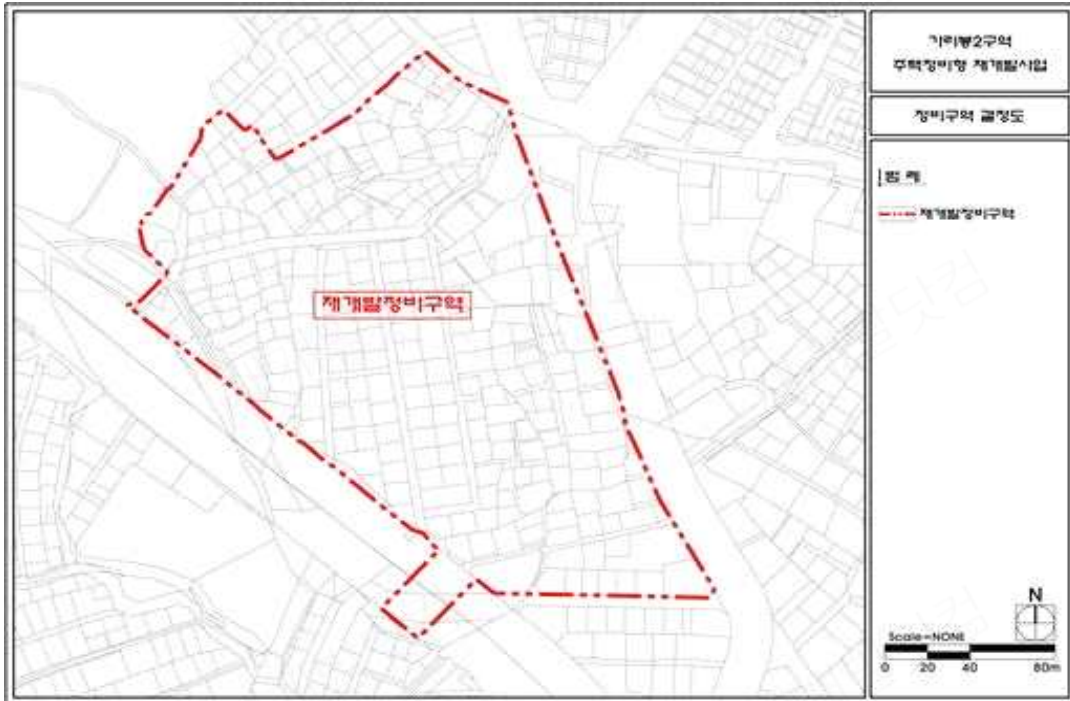
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230),
구로구 도시개발과(☎02-860-2962)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등
관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

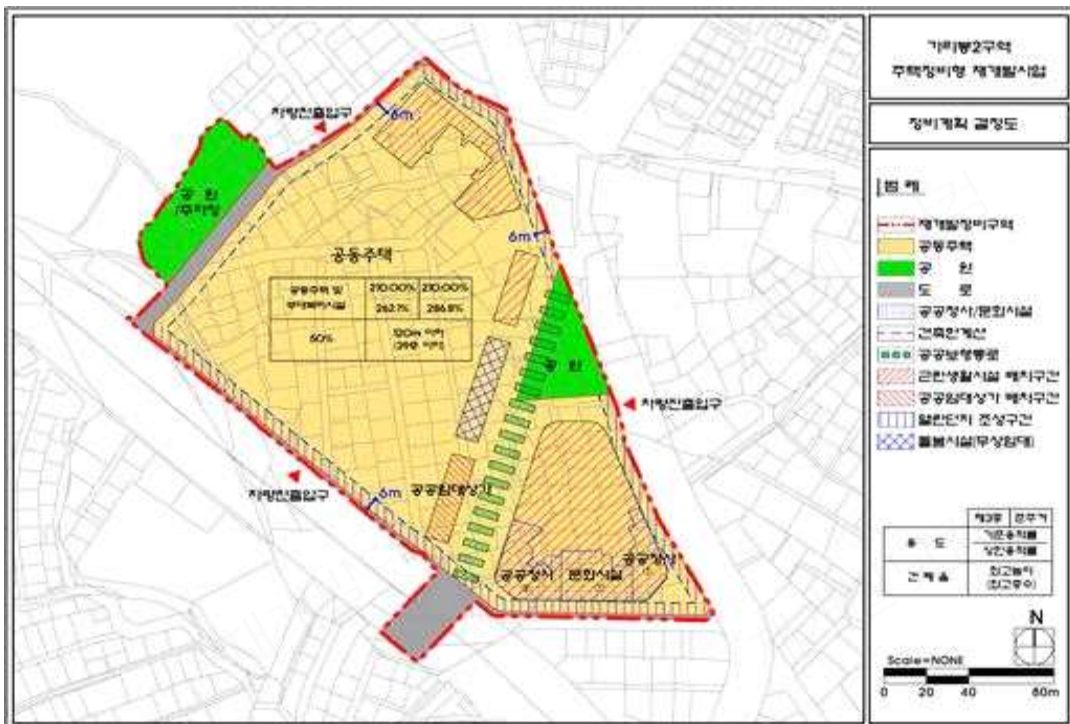
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

[붙임]

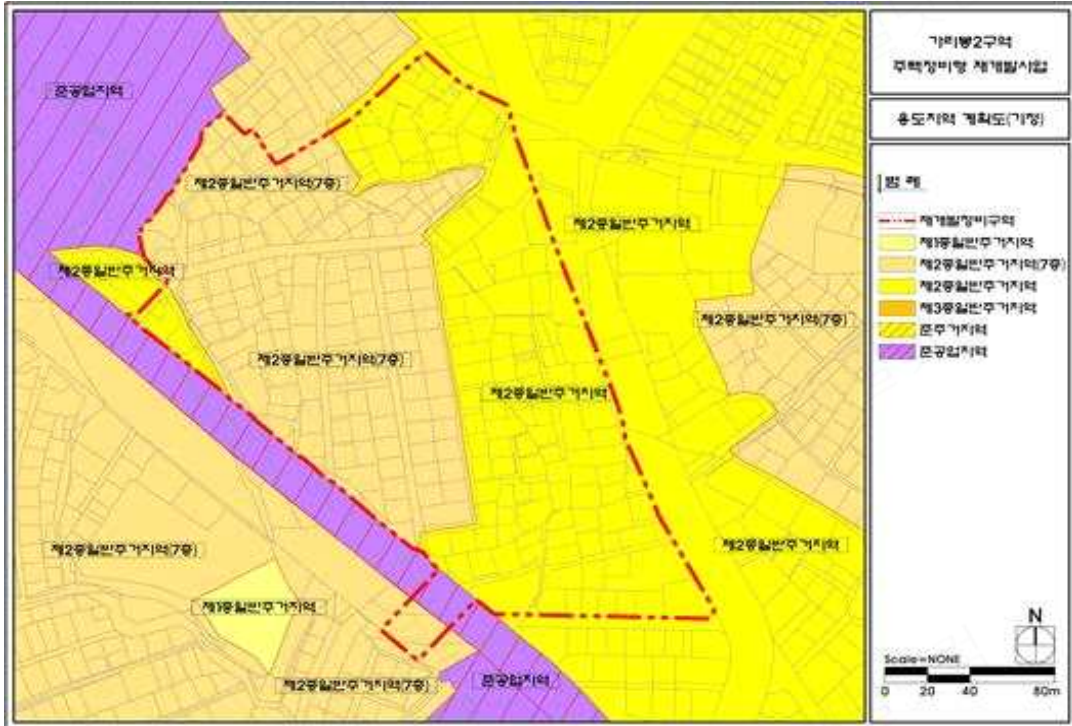
□정비구역 결정도(신설)



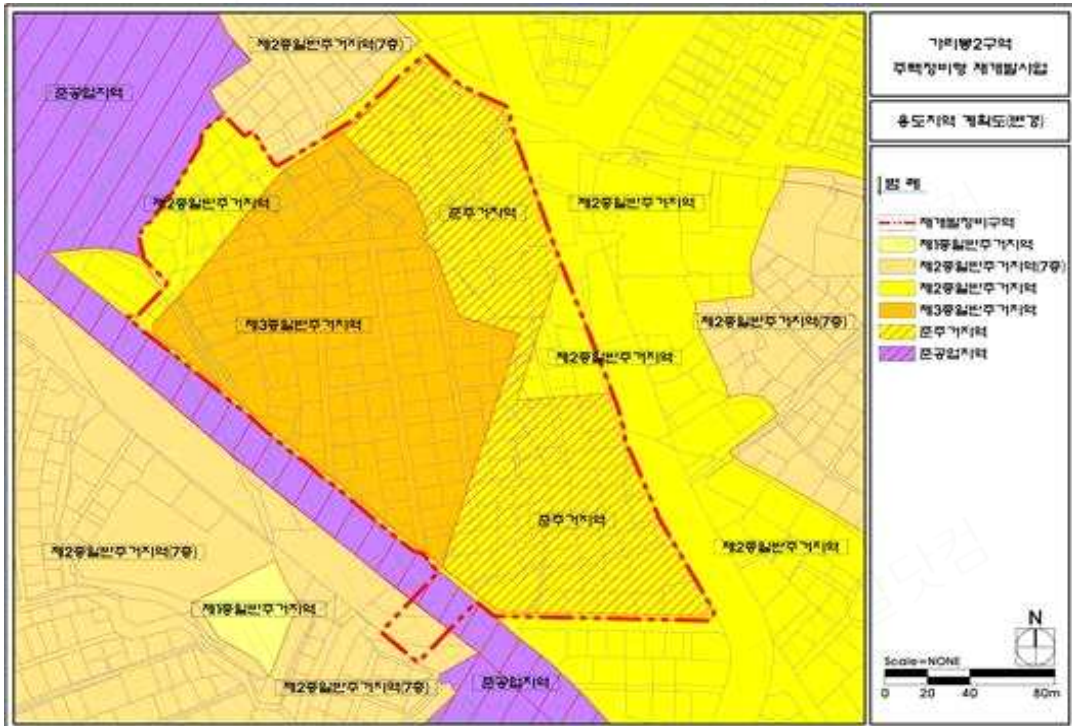
□정비계획 결정도(신설)



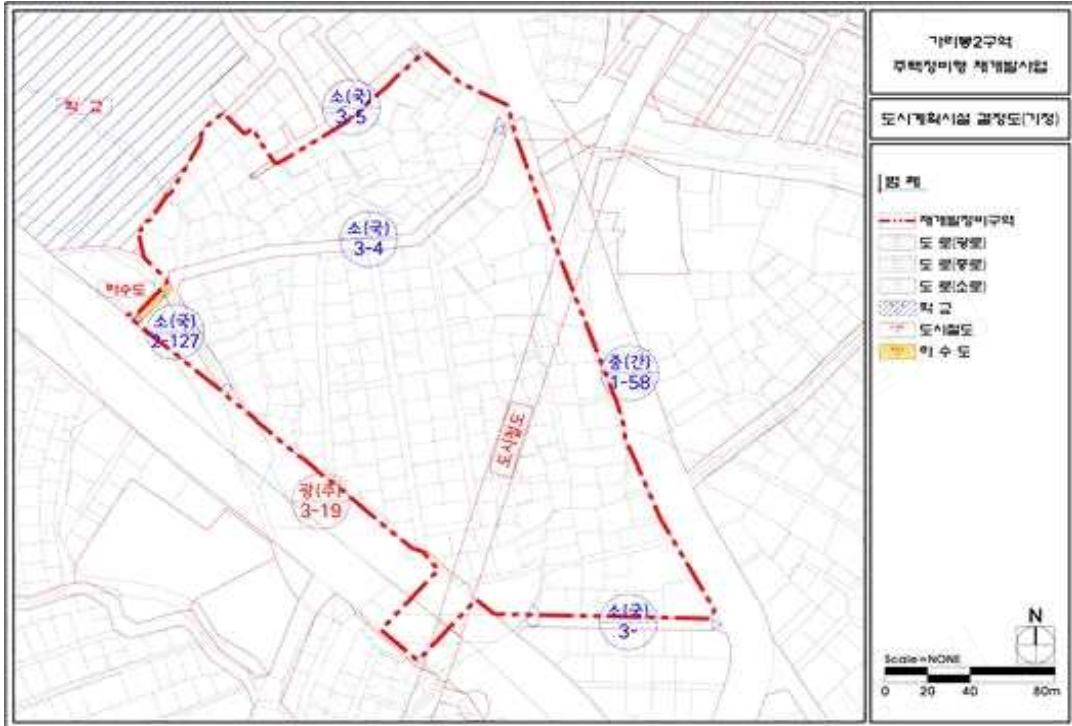
□용도지역 결정도(기정)



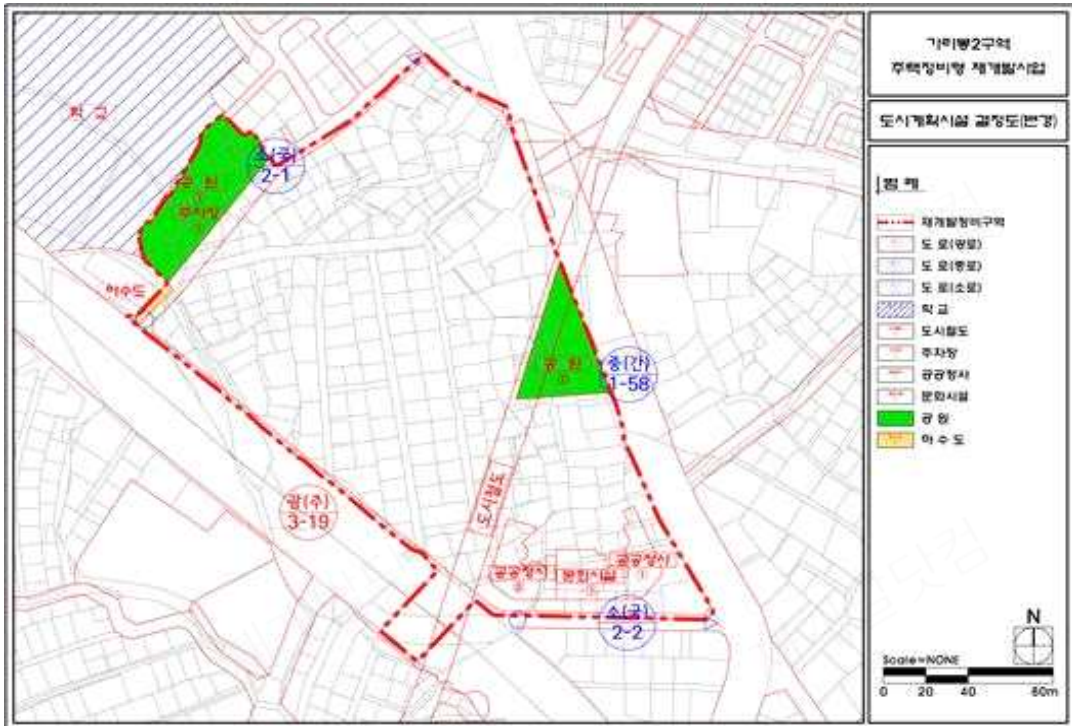
□용도지역 결정도(변경)



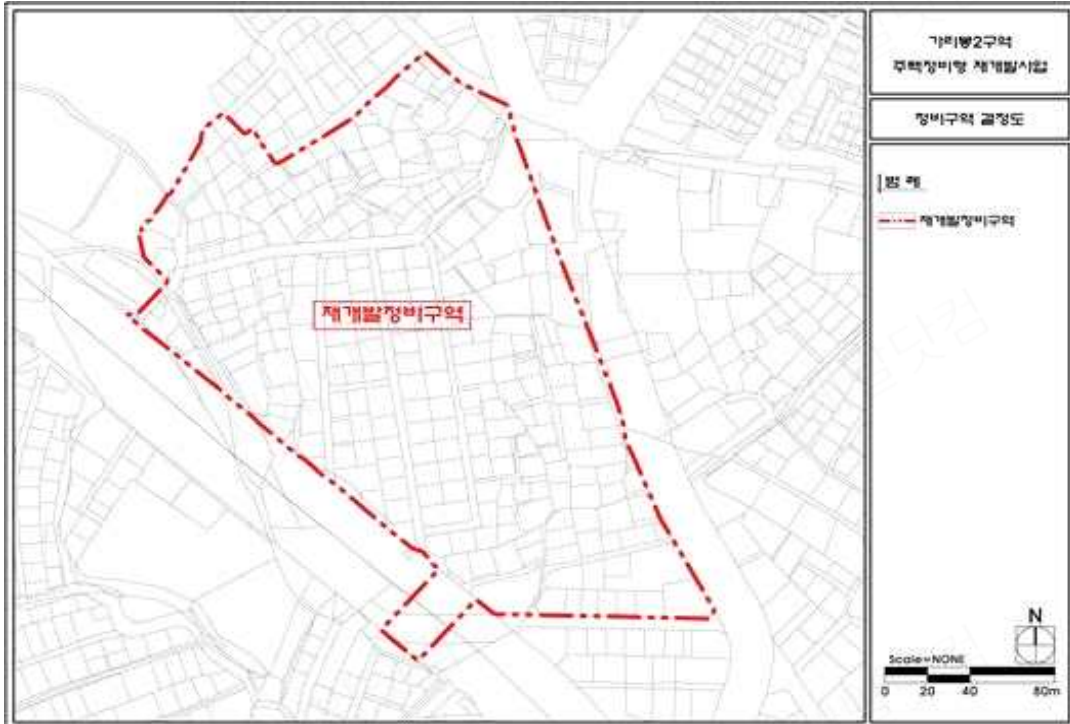
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

