서울특별시 구로구공고 제2025- 336호

고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람 공고

서울특별시 구로구 공고 제2024-1306호(2024.07.11.), 구로구 공고 제2024-1840호(2024.10.17.)로 공람·공고한 우리 구 고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2024년 제14차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.24.)에 따른 심의결과(수정가결) 등을 반영하여 주민의 의견을 재청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 주민 등 이해관계인에게 아래와 같이 재공람을 실시하오니, 주민 등 이해관계인은 의견이 있을 경우 재공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 2월 20일

구 로 구 청 장

가. 공람기간 : 2025.02.20. ~ 2025.03.24.(공고일로부터 32일간)

나. 공람장소 : 구로구청 도시개발과(※ 관련도서 비치)

다. 공람의견 제출 장소 : 구로구청 도시개발과

라. 공람내용

○ 정비사업의 명칭 : 고척동 253번지 일대 주택재개발정비사업

○ 정비구역지정 내역

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경후	
신규	고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발구역	구로구 고척동 253번지 일대	-	증) 63,024.42	63,024.42	-

○ 정비계획

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		63,024.42	-	63,024.42	100.00	-
주거지역	제1종일반주거지역	14,712.80	감)14,291.99	420.81	0.67	-
	제2종일반주거지역 (7층)	48,373.62	감)43,510.59	4,801.03	7.62	-
	제2종일반주거지역	-	증)57,802.58	57,802.58	91.71	-

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 63,024.42	63,024.42	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,221.84	5,221.84	8.29	
	녹 지	-	증) 4,410.00	4,410.00	7.00	기부채납
	공 원	-	증) 391.03	391.03	0.62	대토
	학 교	-	증) 420.81	420.81	0.67	대토
획 지	소 계	-	증) 57,802.58	57,802.58	91.71	
	획지 1	-	증) 57,802.58	57,802.58	91.71	

3) 정비기반시설 및 도시계획시설 설치계획

가) 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	녹지	연결녹지	고척동 249-103번지일대	-	증)2,440	2,440	-	-
신설	녹지	연결녹지	고척동 253-78번지일대	-	증)1,970	1,970	-	-

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	고척 근린공원	근린공원	고척동 산9-14번지 일대	108,120	-	108,120	1977.7.9	구역계변경 (대지교환)

다) 학교

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	세곡 초등학교	초등학교	고척동 253-129번지 일대	14,665	-	14,665	1978.7.27	구역계변경 (대지교환)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비 · 개량계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발구역	63,024.42	고척동 253번지 일대	335	-	-	-	335	-

나) 건축시설계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적율(%)		최고 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					상한	법적 상한		
신설	고척동 253일대 주택정비형 재개발구역	63,024.42	획지1	57,802.58	고척동 253번 지일대	공동주택 및 부대복리 시설	제2종 일반	60 이하	247.53 이하	250.0 이하	29층	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획 : 총 1,469세대

구분(전용면적)		기준	세대수	
			세대수(세대)	비율(%)
계		-	1,469	100.00
85㎡이하	60㎡이하	전체 세대수의 80%이상	863	58.75
	60~85㎡이하		456	31.04
85㎡초과		-	150	10.21

• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 89.79%

• 재개발 의무임대 [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.05%

구분(전용면적)		기준	세대수	
			세대수(세대)	비율(%)
계		전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상	219	15.05
85㎡이하	60㎡이하		73	5.02
	60~85㎡이하		146	10.03

• 법적상한 임대 [기준 : 증가용적률의 50%이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설]▶ 계획 50.00%

상한용적률	예정 법적상한 용적률	초과 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률 (증가용적률의 1/2)	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획
247.53%	249.98%	2.45%	1.23%	1.24% (7세대)

심의완화 사항

• 특별건축구역의 지정 (건축법 제69조)
• 용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설
• 일조등의 확보를 위한 건축물 높이제한(건축법 제61조)

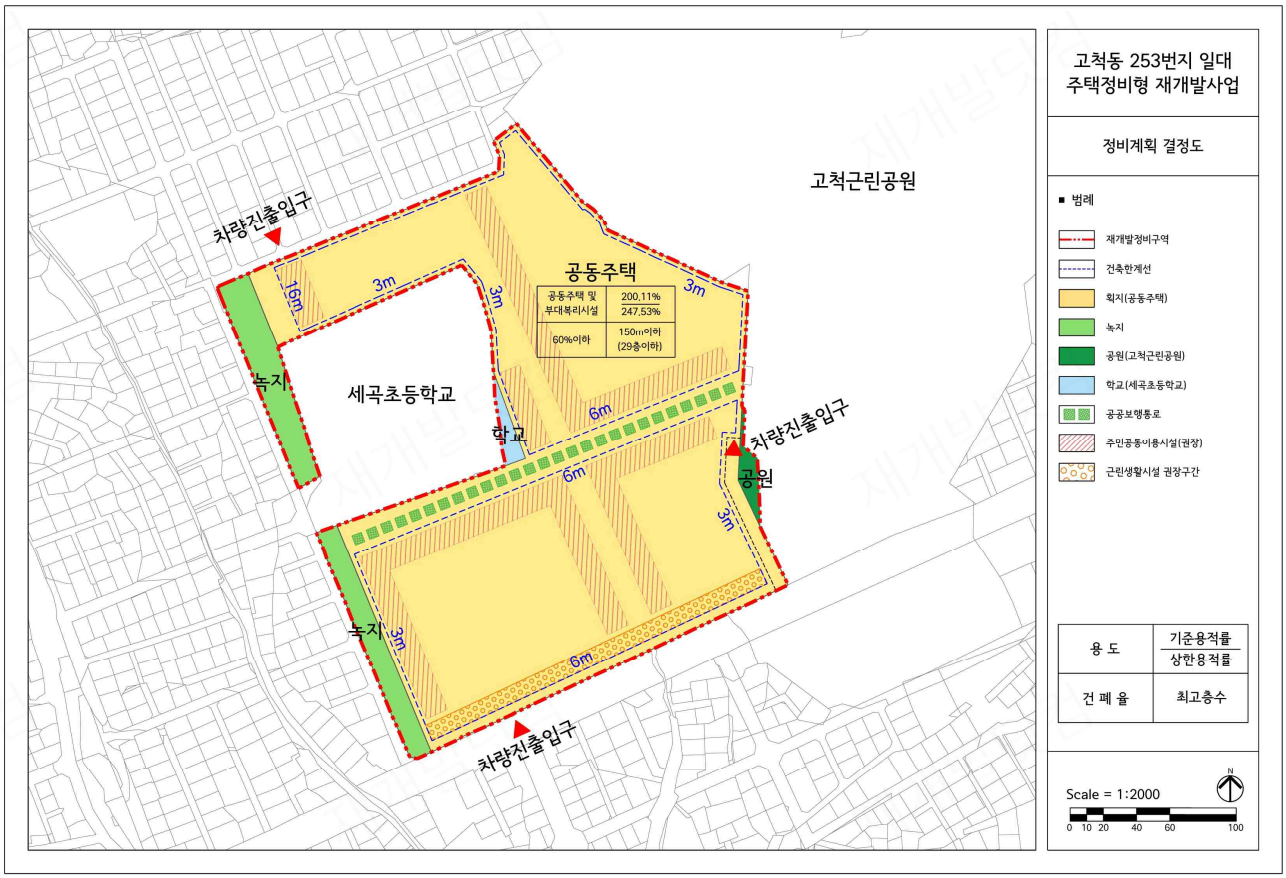
건축물의 건축선 등에 관한 사항

• 녹지① 경계선으로부터 3m이상
• 녹지② 경계선으로부터 16m이상 : 향후 고척로33길 확폭 시 세곡초등학교 진입을 위한 보차혼용통로 조성
• 고척로변 대지경계선으로부터 6m이상
• 공공보행통로 경계선으로부터 6m이상
• 그 외 대지경계선으로부터 3m이상

5) 주택건설에 관한 계획

구분		계	분양주택	임대주택			비고
				소계	의무 임대	국민	
합계		1,469	1,243	226	219	7	
60㎡이하	소계	863	641	222	219	7	
	39㎡	292	219	73	73	-	
	59㎡	571	422	149	146	3	
60㎡~85㎡	소계	456	452	4	-	4	
	84㎡	456	452	4	-	4	
85㎡초과	소계	150	150	-	-	-	
	104㎡	120	120	-	-	-	
	135㎡	30	30	-	-	-	

■ 정비계획결정도



※ 본 정비계획(안)은 확정된 사항이 아니며, 추후 정비계획 입안을 위한 절차를 진행함에 따른 계획 수립 과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 위 내용에 대한 기타 문의는 구로구청 도시개발과(☎02-860-2964)으로 문의 바람.

의 견 서

정비사업의 명칭	고척동 253번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 재공람 공고			
의견제출자	성 명		연락처	
	현주소			
	물건지주소			
의견내용				

『도시 및 주거환경정비법』 제15조제1항에 의하여 위와 같이 의견서를 제출합니다.

2025년 월 일

의견제출자 : 〔서명 또는 (직인)날인〕

구로구청장 귀하

비고	1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다. 2. 증빙자료 등을 첨부하실 수 있습니다.