

◆ 서울특별시고시 제2023-5호

**고척동 한호아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 -
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

52 - 332
(')」 16 2022 10 (2022.9.21.)
, 17 「
(')」 50
, 「 」 8 .

2023 1 5

1.

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신규	고척동 한호아파트 재건축정비구역	구로구 고척동 52-332번지 일대	17,192	-

※ 본 정비구역은 「도시정비법」 제17조 제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2.

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 107.18% $\Rightarrow (3,672\text{억} - 1,340\text{억}) / 2,175\text{억} \times 100 = 107.18\%$ - 총 수입 추정 : 3,672억 - 총 지출 추정 : 1,340억 - 종전자산총액 추정 : 2,175억
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 한효아파트 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률 (1.61) ※ 공동주택 공시가격에 토지평가액 포함하며 상기 보정률은 kb평균가격과의 격차율임 - 한효아파트 단지 내 부대상가 소유자 = 토지가액 + 건축물가액 - 토지가액 : 개별공시지가 × 토지지분면적 (고척동 52-332번지 공시지가 = 4,285,000원/㎡)

추정 분담금 산출	- 건축물가액 : 서울시ETAX(etax.seoul.go.kr)에서 주택외건물 시가표준액 확인 • 임대빌라 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보증률 (2.51) ※ 공동주택 공시가격에 토지평가액 포함하여 상가 보증률은 kb평균가격과의 격차율임 • 토지 소유자 = 개별공시지가 × 토지면적 - 고척동 52-355번지 공시지가 = 1,414,000원/㎡																			
	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>7.4억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.18%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 75㎡ A형</td><td>9.3억</td></tr> <tr> <td>전용 75㎡ B형</td><td>9.4억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡ A형</td><td>10.4억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡ B형</td><td>10.5억</td></tr> <tr> <td>상가 21㎡</td><td>2.0억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59㎡형	7.4억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.18%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 75㎡ A형	9.3억	전용 75㎡ B형	9.4억	전용 84㎡ A형	10.4억	전용 84㎡ B형	10.5억	상가 21㎡
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																	
전용 59㎡형	7.4억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.18%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																	
전용 75㎡ A형	9.3억																			
전용 75㎡ B형	9.4억																			
전용 84㎡ A형	10.4억																			
전용 84㎡ B형	10.5억																			
상가 21㎡	2.0억																			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

3.

구분	명칭	면적 (㎡)	비율 (%)	비고
합계		17,192	100.0	
정비기반시설 등	소계	604	3.5	
	도로	604	3.5	
획지	소계	16,588	96.5	
	공동주택용지	16,588	96.5	공동주택 및 부대복리시설

4.

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
공업 지역	계	17,192	-	17,192	100	-
	준공업지역	17,192	-	17,192	100	-

5. ()

가.

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	174	12~18	집산 도로	920	고척동 82 - 61	고척동 160 - 19	일반도로	-	서고341 (' 78.7.13.)	구역내 폭원확장 (12m→15m)
변경	중로	2	174	12~18	집산 도로	920 (204)	고척동 82 - 61	고척동 160 - 19	일반도로	-	서고341 (' 78.7.13.)	

※ ()는 구역 내 도로확폭 연장임

■

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로2-174	중로2-174	•구역내 폭원 확장 - B=12m → 15m - L=204m	•중로2-174호(중앙로5길)은 서울남부교정시설이적지 개발, 서울가든아파트(재건축 준비 중) 및 한효아파트 재건축정비사업 시행으로 교통량 증가 예상됨에 따라 도로 일부 폭원 확폭

6.

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	경로당	획지 11-1	165.00	
	어린이놀이터		646.13	
	어린이집		230.00	
	주민운동시설		486.70	
	주민공동시설		975.56	
	작은도서관		537.08	
	관리사무실		368.46	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변동될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7.

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 처	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	고척동 한호아파트 재건축정비구역	17,192	Ⅰ-1	16,588	고척동 52-332번지 일원	7	-	-	-	7	-

8.

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	고척동 한호아파트 재건축정비구역	17,192	획지	16,588	고척동 52-332번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	250% 이하	81m이하 /24층 이하	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 공동주택 440세대 ※ 세대수는 건축위원회심의에서 최종결정
- 전체건립규모(전용면적 기준)

규모		세대수	비율	비고
합 계		440	100.0	-
공동 주택	60㎡ 이하	184	41.8	공동주택 33세대 포함(기부채납)
	60㎡ ~ 85㎡이하	256	58.2	
	85㎡ 초과	-	-	

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100%
- 공공주택(33세대)는 국토계획법 제52조의2에 따라 서울시에 기부채납(대지지분+건축물)함

심의완화 사항

- 허용용적률 인센티브 : 지능형건축물 인증 2등급 12%
(기준용적률 210% → 222%)

건축물의 건축선에
관한 계획

- 도로 및 인접대지경계선으로 부터 건축한계선 3m 후퇴(도면참조)

기타사항에 관한계획

- 차량진출입허용공간(도면참조)
 - 중앙로5길변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정
- 전면공지(차도부속형)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
			대상지 서측	- 단기안(한효아파트 재건축 시행 시) - 건축한계선 3m 까지 설치 - 장기안(한효아파트 + 서울가든아파트 재건축 시행 시) - 서울가든아파트 정비계획수립 시 창고용지(고척동 52-354번지)를 포함하여 정비계획수립하는 경우 차도부속형 전면공지 계획 폐지						
			대상지 남측	종로2-174호와 연계하여 대지내 건축한계선 3m까지 설치						

※ 건축시설에 관한계획은 건축위원회심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

구 분		산 정 내 용					
토지 이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 (도로)	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	건축물 기부채납 (공동주택 대지지분+ 건축물)
		17,192㎡	16,588㎡	604㎡	49㎡	506㎡	1,719.96㎡
공공 시설	소계		- 순부담률 : 10.2% - 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = $2,323.96\text{㎡} - 49\text{㎡} - 506\text{㎡} = 1,768.96\text{㎡}$ → 새로 설치하는 기반시설 면적 : 신설정비기반시설 + 건축물 기부채납 = $604\text{㎡} + 1,719.96\text{㎡} = 2,323.96\text{㎡}$				
	A	공공시설 토지면적	도로 : 604㎡				
	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	- 공동주택(59형) → 건축물 기부채납면적 : 대지지분(497.25㎡) + 환산부지(159.22㎡) = 656.47㎡ - 건축물 연면적 : 1,154.70㎡ - 건축물 대지지분 : 497.25㎡ - 건축물 환산부지 : 159.22㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준(공공) = $1,154.70\text{㎡} \times 943,181.82\text{원/㎡}$ - 설치비용 기준(공공) = 공공주택표준건축비 $1,037,500\text{원/㎡} \div 1.1 = 943,181.82\text{원/㎡}$: ② = 공시지가 × 2 = $3,420,000\text{원} \times 2 = 6,840,000\text{원/㎡}$ - 공동주택(75형) → 건축물 기부채납면적 : 대지지분(335.04㎡) + 환산부지(107.77㎡) = 442.81㎡ - 건축물 연면적 : 782.08㎡ - 건축물 대지지분 : 335.04㎡ - 건축물 환산부지 : 107.77㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준(공공) = $782.08\text{㎡} \times 942,545.45\text{원/㎡}$ - 설치비용 기준(공공) = 공공주택표준건축비 $1,036,800\text{원/㎡} \div 1.1 = 942,545.45\text{원/㎡}$: ② = 공시지가 × 2 = $3,420,000\text{원} \times 2 = 6,840,000\text{원/㎡}$ - 공동주택(84형) → 건축물 기부채납면적 : 대지지분(471.00㎡) + 환산부지(149.68㎡) = 620.68㎡ - 건축물 연면적 : 1,086.2㎡ - 건축물 대지지분 : 471.00㎡ - 건축물 환산부지 : 149.68㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준(공공) = $1,086.20\text{㎡} \times 942,545.45\text{원/㎡}$ - 설치비용 기준(공공) = 공공주택표준건축비 $1,036,800\text{원/㎡} \div 1.1 = 942,545.45\text{원/㎡}$: ② = 공시지가 × 2 = $3,420,000\text{원} \times 2 = 6,840,000\text{원/㎡}$ - 공동주택 환산부지면적 : 대지지분(1,303.29㎡) + 환산부지(416.67㎡) = 1,719.96㎡				

구 분	산 정 내 용				
기준용적률	기준용적률 = 210%(도시주거환경정비기본계획 준공업지역)				
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 12% = 222.0% - 인센티브 = 12% [지능형건축물 2등급(12%)]				
상한 용적률 산식	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(2021.11.)」 적용 - 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 222% × (1 + 1.3 × 1 × 0.085373406 + 0.7 × 0.02630548) = 250.72% <table border="1" data-bbox="396 617 1239 931"> <tr> <td>α (토지)</td><td> α = 공공시설 등 부지(토지※) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 1,352.29㎡ / 15,839.71㎡ = 0.085373406 → 공공시설등부지(토지) = 신설정비기반시설 - 새로이설치하는기반시설내 국공유지 - 대지내용도폐지되는기존 기반시설 내 국공유지 + 건축물 대지지분 = 604㎡ - 49㎡ - 506㎡ + 1,303.29 = 1,352.29㎡ </td></tr> <tr> <td>α (건축 물)</td><td> α = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 416.67㎡ / 15,839.71㎡ = 0.02630548 → 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) = 416.67㎡ </td></tr> </table> ※ 공공시설 등 부지(토지) = “기부채납 부지” 및 “건축물 대지지분” 포함 - 정비계획용적률 : 250% 이하	α (토지)	α = 공공시설 등 부지(토지※) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 1,352.29㎡ / 15,839.71㎡ = 0.085373406 → 공공시설등부지(토지) = 신설정비기반시설 - 새로이설치하는기반시설내 국공유지 - 대지내용도폐지되는기존 기반시설 내 국공유지 + 건축물 대지지분 = 604㎡ - 49㎡ - 506㎡ + 1,303.29 = 1,352.29㎡	α (건축 물)	α = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 416.67㎡ / 15,839.71㎡ = 0.02630548 → 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) = 416.67㎡
α (토지)	α = 공공시설 등 부지(토지※) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 1,352.29㎡ / 15,839.71㎡ = 0.085373406 → 공공시설등부지(토지) = 신설정비기반시설 - 새로이설치하는기반시설내 국공유지 - 대지내용도폐지되는기존 기반시설 내 국공유지 + 건축물 대지지분 = 604㎡ - 49㎡ - 506㎡ + 1,303.29 = 1,352.29㎡				
α (건축 물)	α = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 416.67㎡ / 15,839.71㎡ = 0.02630548 → 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) = 416.67㎡				

9.

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증가	
관리처분계획	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가정)한호아파트 재건축 정비사업조합	309	440	131	-

10.

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	주변 3개 신호교차로 신호주기 최적화 방안제시
진출입 동선	㉠	사업지 남측 고척공구상가 교차로와 연계하여 주출입구 개설
	㉡	사업지 전면 2→3차로 추가 확보
대중교통 및 보행	-	보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주차시설	-	주차시설계획 - 계획주차대수 : 510대

구분	지점	개선방안
대중교통 및 보행		- 법정주차대수 : 444대 - 주차수요대수 : 463대(2025년) (법정대비 : 114.9%, 수요대비 : 110.2%)
	-	• 차량 진출입 램프부에 차량경고등 설치
	-	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 및 교원식 횡단보도 설치
	-	• 사업지 남측 자전거도로 설치
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치
교통안전 및 기타	-	• 주출입구변 단지내 drop-zone 접근동선계획 수립
		• 시거미확보 구간에 반사경설치
	-	• 사업지 주변 안전헬스 설치
	-	• 주출입구 횡단보도변 투광등 설치

주) 지점은 교통처리계획도 참조

11.

구분	계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경 • 절·성토의 균형 고려, 지형변화 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적의 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경 • 도시가스 LPG 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시환경영향 • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해 • 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역주변에 적정	
	산사태 • 해당없음	
	화재 • 구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

12.

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
고덕중학교 경계로부터 200m 이내 지역으로 상대정화구역에 해당	• 교육환경 보호를 위한 소음·진동 저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등과 관련하여 서울시 남부교육지원청과 협의 하며 • 추후 사업시행계획인가 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 할 것	

13.

정비구역 현황	계획내용			비 고
	추진위/조합 설립·착공전	착공·공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회 승인 이전 상태로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	- 각 동앞에는 정원을 설치 하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 - 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

14. 가

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
획지	Ⅰ-1	17,192	Ⅰ-1	16,588	공동주택

15.

■ 「

」 52 조

,

()

.

구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고
신설	구로구 고척동 52-332일원	16,588㎡	-	15세대	59.74㎡	-
				8세대	75.45㎡	-
				10세대	84.78㎡	-

■

)

,

(

)가

1.

구 분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신규	고척동 한호아파트 지구단위계획구역	고척동 52 - 332번지 일원	17,192	-

2.

구분	명칭	면적 (㎡)	비율 (%)	비고
합계		17,192	100.0	
정비기반시설 등	소계	604	3.5	
	도로	604	3.5	
획지	소계	16,588	96.5	
	공동주택용지	16,588	96.5	공동주택 및 부대복리시설

3.

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
공업 지역	계	17,192	-	17,192	100	-
	준공업지역	17,192	-	17,192	100	-

4. ()

가.

1) ()

구분	규 모					기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	2	174	12~18		집산 도로	920	고척동 82 - 61	고척동 160 - 19	일반도로	-	서고341 (' 78.7.13.)	구역내 폭원확장 (12m→15m)
변경	중로	2	174	12~18		집산 도로	920 (204)	고척동 82 - 61	고척동 160 - 19	일반도로	-	서고341 (' 78.7.13.)	

※ ()는 구역 내 도로확폭 연장임

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
중로2-174	중로2-174	- 구역내 폭원 확장 - B=12m → 15m - L=204m	중로2-174호(중앙로5길)은 서울남부교정시설이적지 개발, 서울가든아파트(재건축 준비 중) 및 한효아파트 재건축정비사업 시행으로 교통량 증가 예상됨에 따라 도로 일부 폭원 확폭

5.

가. 가

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
획지	Ⅰ-1	17,192	Ⅰ-1	16,588	공동주택 및 부대복리시설

1)

구분		가구	계획내용	비고
신규	허용용도	Ⅰ-1	- 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2)

구분	가구	지역	건폐율	비고
신규	Ⅰ-1	준공업지역	30%이하	-

3)

구분	가구	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신규	Ⅰ-1	210%이하	222%이하	250%이하	-

구 분	인센티브 항목	비 고
	지능형건축물 2등급	
신규	12%	20% ≥ 12%

구분	용적을 완화	
	공공시설 기부채납(도로)	공공주택 기부채납
신규	1%	27%

4)

구분	가구	지역	높이기준	비고
신규	Ⅰ-1	준공업지역	24층이하 / 81m이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

1)

구분	적용위치	계획내용
신규	Ⅰ-1	- 건축한계선 - 대지 경계선으로부터 3m 이격

2)

구분	적용지역	계획내용
신규	대상지 남측	대지내 건축한계선 3m에 설치
	대상지 서측	- 단기안(한호아파트 재건축 시행 시) - 건축한계선 3m 까지 설치 - 장기안(한호아파트 + 서울가든아파트 재건축 시행 시) - 서울가든아파트 정비계획수립 시 창고용지(고척동 52-354번지)를 포함하여 정비계획수립하는 경우 차도부속형 전면공지 계획 폐지

3)

구분	적용위치	계획내용
신규	중로1-174호 (중앙로5길)	중앙로5길 변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정

4)

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	- 주거지 비오톱 - 비오톱유형 평가등급 4등급 - 개별비오톱 평가등급 제외	녹지 확보
	생태네트워크	녹지평가지표1	○	시가화지역으로 녹지훼손 없음	- 조경녹지 확보에 따른 녹지율증가 - 녹지평가지표1등급
생 활 환 경	토지이용	생태면적률 30%	○	- 토지이용 및 용도지역 조사 - 사업대상지 내 건축계획 검토 - 생태공간 확보	자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장, 틈새투수포장 등을 고려하여 36.75%로 생태면적률 산출
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	기존 주거지역으로 지형 변화 거의 없음	현 지형을 고려하여 계획수립

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	
물 환경	물순환	수질오염 최소화	○	·공사시 우수유출 및 토사유출 ·운영시 우수공급 및 오수발생	·토사노출부에 비닐덮개 설치 ·기존 시 상수관로로부터 우수공급 ·사업대상지 내 오수관로 설치 후 기존 시 하수관로에 연결해 처리	
	대기 환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	·주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	·바람의 진행방향을 고려한 건물배치
		대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지 발생 ·운영시 대기오염물질 및 온실가스 발생	·세륜 · 측면살수시설, 공사장내 살수 ·청정연료 사용 ·식재를 통한 녹지확보
	기타	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	·공사시 건설폐기물 발생 ·운영시 생활폐기물, 분뇨 발생	·구로구 폐기물관리조례에 의거하여 처리 ·분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		에너지	에너지 절약계획수립	○	·향후 에너지사용량 추정 ·에너지원 변경가능여부 조사	·에너지절약형 설비기기 도입 검토 ·에너지효율을 극대화하는 자재구입
		소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	·공사시 건설장비 소음 · 진동발생 ·운영시 인근도로 교통소음발생	·필요시 가설방음판넬 설치 ·교통소음 저감대책 수립
		경관	SkyLine보전 조망권 확보	○	·주변시설물과의 조화로운 경관 검토	·주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
		휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	·주변에 휴식 및 여가공간 부족	·녹지공간 계획을 통해 휴식 및 여가공간 확보
		일조	연속2시간확보	○	·주변 주거지역에 일부 영향 예상	·일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 높이 고려

4)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 주변 3개 신호교차로 신호주기 최적화 방안제시
진출입 동선	㉠	· 사업지 남측 고척공구상가 교차로와 연계하여 주출입구 개설
	㉡	· 사업지 전면 2→3차로 추가 확보
대중교통 및 보행	-	· 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주차시설	-	· 주차시설계획 - 계획주차대수 : 510대 - 법정주차대수 : 444대 - 주차수요대수 : 463대(2025년) (법정대비 : 114.9%, 수요대비 : 110.2%)
	-	· 차량 진출입 램프부에 차량경고등 설치
대중교통 및 보행	-	· 보행동선 단절지점에 횡단보도 및 고원식 횡단보도 설치
	-	· 사업지 남측 자전거도로 설치
	-	· 사업지내 자전거보관소 설치

구분	지점	개선방안
교통안전 및 기타	-	• 주출입구변 단지내 drop-zone 접근동선계획 수립
	-	• 시거미 확보 구간에 반사경설치
	-	• 사업지 주변 안전휀스 설치
	-	• 주출입구 횡단보도변 투광등 설치

주) 지점은 교통처리계획도 참조

5)

■ 「

」 52 2

, () .

구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고
신설	구로구 고척동 52-332일원	16,588㎡	-	15세대	59.74㎡	-
				8세대	75.45㎡	-
				10세대	84.78㎡	-

■

)

,

(

)가

.

□ 2022 10

(' 22.9.21.) : ' 가 '

구분	심의의견	반영계획
수정사항	• 공공기여계획 : 1,768.96㎡ (10.2%) ※ 도로 604㎡, 공공주택(토지+환산) 1,719.96㎡ • 세대수 : 전체 440세대 (공공주택 33세대, 연면적 3,022.98㎡) • 차량진출입구 및 드랍존계획은 금회 주관부서 대안으로 수정	• 차량진출입구 및 드랍존을 주관부서 대안으로 반영하였음
조건사항	1. 남측 도로(중로 2-174)는 대상지 일대 주요 집산도로로서, 연접부로 다수의 개발사업을 추진중인 바, 향후 사업추진 과정에서 다음 사항을 반영할 것 1-1 대상지 일대는 도로 개선이 최우선 고려되어야 할 지역인 바, 구로구에 서 중로 2-174의 '선형' 및 '폭원' 등은 대상지 뿐 아니라 인접 기 개발완료 및 사업추진지역(고척아이파크, 고척산업융복합상가, 서울가든 아파트 등) 전체를 고려하여 적정하게 조정할 것 1-2 남동측 상가(고척동 79-2외 2필지)는 '구역계 포함' (정비구역 확대	• 남측 도로(중로2-174호)의 선형 및 폭원 등 대상지 뿐아니라 인접 기개발완료 및 사업추진구역 등 전체를 고려하여 향후 사업추진 시 반영하겠음

구분	심의의견	반영계획
	검토 대안2) 또는 해당 부지에 대한 '도시계획시설(도로) 결정' 등을 통해 도로가 확보되도록 적극 조정할 것	남동측 상가(교척동 79-2외 2필지)는 '구역계 포함 또는 도시계획시설(도로) 결정을 통해 도로 확보되도록 향후 사업추진 시 반영하겠음
	2. 향후 「도시정비법」 개정에 따라 준공업지역에서 법 제54조에 따른 국민주택 규모 주택 확보 가능시 공공기여계획 상 공원계획을 검토하고, 이용 편의성이 확보되도록 적정 위치에 계획할 것	향후 「도시정비법」 개정에 따라 준공업지역에서 법 제54조에 따른 국민주택규모 주택 확보 가능시 공공기여계획 상 공원계획을 검토하고, 이용 편의성이 확보되도록 적정 위치에 계획 하겠음
	3. 향후 건축위원회 심의시 다음 사항 검토 필요. 3-1. 건축배치계획은 확실적인 단지계획을 지양하고 조화롭고 창의적인 건축계획이 가능하도록 특별건축구역 지정을 검토할 것 3-2. 주민공동이용시설(작은도서관, 어린이놀이터 등)은 지역주민 이용 편의성 및 일조 영향 등을 고려하여 위치 조정을 검토할 것	- 향후 건축위원회 심의시 창의적 건축계획이 가능하도록 특별건축구역 지정을 검토하겠음 - 주민공동이용시설(작은도서관, 어린이놀이터 등)은 지역주민 이용 편의성 및 일조 영향 등을 고려하여 향후 위치 조정을 검토하겠음

III. 관련도면 : 붙임 참조

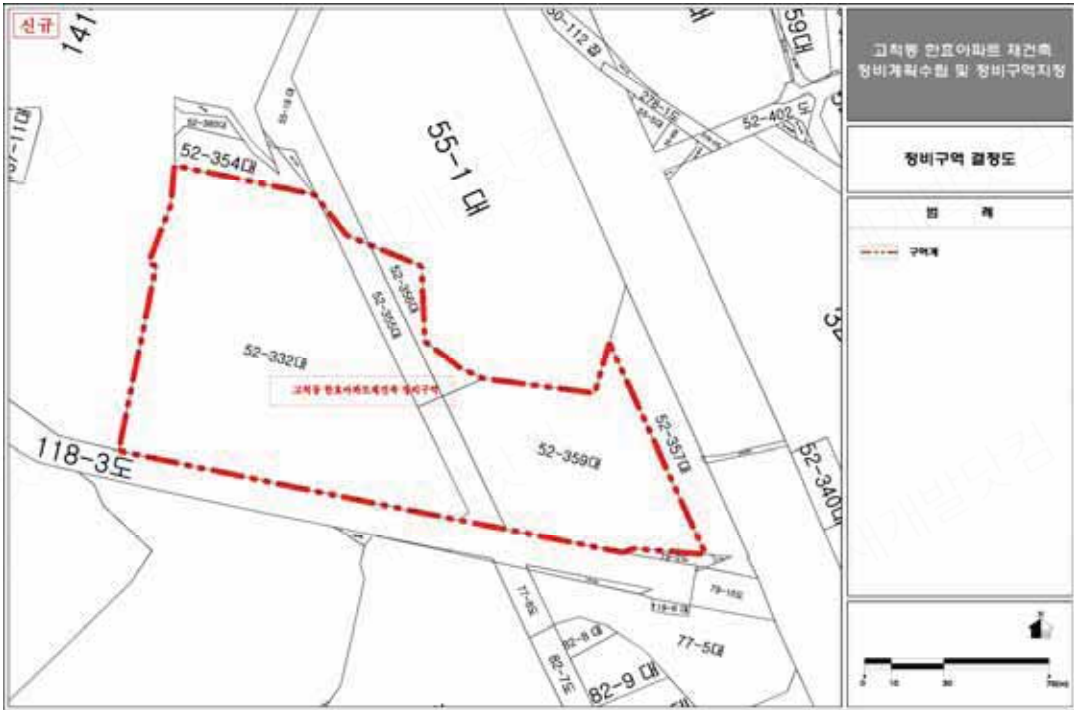
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02 - 2133 - 7141), 구로구 주택과(☎02 - 860 - 2942)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ ()



■ ()

