

서울특별시 구로구 공고 제2026-1066호

**도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안),  
산업인아파트 재건축사업  
정비계획 결정(변경)(안) 공람공고**

서울특별시 고시 제2010-421호(2010.11.25.)로 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2016-362호(2016.11.10.)로 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역으로 지정, 서울특별시 구로구 고시 제2022-30호(2022.02.24.), 서울특별시 구로구 고시 제2022-154호(2022.10.6.), 서울특별시 구로구 고시 제2023-194호(2023.11.9.)로 정비계획 변경(경미한 변경)된 “구로구 고척동 산업인아파트 재건축사업”과 관련하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제1항, 같은 법 시행령 제22조, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견을 청취 하고자 다음과 같이 공고합니다.

2026 년 6월 4일

**구 로 구 청 장**

1. 공람기간 : 2026년 6월 4일 ~ 2026년 7월 5일 (30일)
2. 공람장소 : 구로구청 주택과(구로구 가마산로 245, 신관 2층 ☎02-860-2381)
3. 공람사유 : 신속통합기획 2차 자문 결과 반영 등에 의한 산업인아파트 재건축사업의 정비계획 변경을 위한 정비계획 변경(안) 및 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 공람
4. 공람내용 : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안), 산업인아파트 재건축사업 정비계획 변경(안)

# **1 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)**

## **I. 용도지역 결정(변경)(안)**

### **가. 용도지역 결정(변경) 조서**

| 구 분      |                     | 면 적(㎡)   |             |          | 비 율(%) | 비 고 |
|----------|---------------------|----------|-------------|----------|--------|-----|
|          |                     | 기정       | 변경          | 변경후      |        |     |
| 합계       |                     | 17,052.0 | -           | 17,052.0 | 100.0  | -   |
| 주거<br>지역 | 소계                  | 12,123.0 | 증) 3,254.6  | 15,377.6 | 90.2   | -   |
|          | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 12,123.0 | 감) 12,123.0 | -        | -      | -   |
|          | 제2종일반주거지역           | -        | 증) 15,377.6 | 15,377.6 | 90.2   | -   |
| 녹지<br>지역 | 소계                  | 4,929.0  | 감) 3,254.6  | 1,674.4  | 9.8    | -   |
|          | 자연녹지지역              | 4,929.0  | 감) 3,254.6  | 1,674.4  | 9.8    | -   |

### **□ 용도지역 결정(변경) 사유서**

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                     | 용도지역                    |               | 면적(㎡)    | 변경사유                                                            |
|----------------|------------------------|-------------------------|---------------|----------|-----------------------------------------------------------------|
|                |                        | 기정                      | 변경            |          |                                                                 |
| -              | 구로구 고척동<br>57-128번지 일대 | 제2종<br>일반주거지역<br>(7층이하) | 제2종<br>일반주거지역 | 12,123.0 | • 산업인아파트 재건축사업을 위하여<br>대상지 내 제2종일반주거지역(7층이하)를<br>제2종일반주거지역으로 변경 |
| -              | 구로구 고척동<br>57-130번지 일대 | 자연녹지지역                  | 제2종<br>일반주거지역 | 3,254.6  | • 산업인아파트 재건축사업을 위하여<br>대상지 내 자연녹지지역을<br>제2종일반주거지역으로 변경          |

## ② 산업인아파트 재건축사업 정비계획 변경(안)

### I. 정비사업의 시행에 관한 계획

| 구분 | 구역의 명칭                         | 위 치             | 면 적(㎡)   | 비 고 |
|----|--------------------------------|-----------------|----------|-----|
| 기정 | 구로구 고척동 산업인아파트<br>주택재건축사업 정비구역 | 구로구 고척동 57-9 일대 | 17,052.0 | -   |
| 변경 | 구로구 고척동 산업인아파트<br>재건축사업 정비구역   |                 |          |     |

※ 변경사유 : 2016년 정비구역 지정 이후 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따른 명칭 변경(주택재건축사업 → 재건축사업)

### II. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

|                   |                                                                                                    |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|
| 추정비례율             | ◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%                                                       |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |
|                   | ◦ 추정비례율 : 90.08%                                                                                   |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |
|                   | ⇒ (2,907.19억원 - 2,131.05억원) / 861.6억원 × 100%= 90.08%                                               |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |
|                   | - 총 수입 추정 : 2,907.19억원<br>- 총 지출 추정 : 2,131.05억원<br>- 종전자산총액 추정 : 861.6억원                          |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |
| 개별<br>종전자산<br>추정액 | ◦ 공동주택은 한국부동산원 부동산테크 및 KB시세, 국토교통부 제공 실거래가 등을 고려하여 각 주택형별로 추정하였으며, 상가는 실거래가 및 인근 시세 등을 고려하여 추정하였음. |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |
|                   | 주택형                                                                                                | 세대수       | 면적(㎡)     |           |           | 시세(천원)     |                 | 공동주택<br>공시가격<br>(천원) | 세대별<br>추정가액<br>(시세평균<br>기준,천원) | 종전자산<br>추정액(천원) |
|                   |                                                                                                    |           | 전용        | 공급        | 대지권       | KB시세<br>평균 | 한국부동산원<br>시세 평균 |                      |                                |                 |
|                   | 46A                                                                                                | 8         | 36.86     | 46.97     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 171,000              | 240,000                        | 1,920,000       |
|                   | 46B                                                                                                | 2         | 36.86     | 46.98     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 169,000              | 240,000                        | 480,000         |
|                   | 47C                                                                                                | 22        | 36.89     | 47.00     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 176,000              | 240,000                        | 5,280,000       |
|                   | 47J                                                                                                | 120       | 37.68     | 47.00     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 171,000              | 240,000                        | 28,800,000      |
|                   | 47D                                                                                                | 8         | 36.89     | 47.01     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 169,000              | 240,000                        | 1,920,000       |
|                   | 47E                                                                                                | 36        | 37.09     | 47.23     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 169,000              | 240,000                        | 8,640,000       |
|                   | 47F                                                                                                | 9         | 37.09     | 47.24     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 170,000              | 240,000                        | 2,160,000       |
|                   | 47G                                                                                                | 54        | 37.12     | 47.26     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 171,000              | 240,000                        | 12,960,000      |
|                   | 47H                                                                                                | 21        | 37.12     | 47.27     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 169,000              | 240,000                        | 5,040,000       |
|                   | 48I                                                                                                | 50        | 37.11     | 48.04     | 28.48     | 242,500    | 237,500         | 171,000              | 240,000                        | 12,000,000      |
|                   | 89A                                                                                                | 4         | 66.95     | 89.26     | 93.65     | 560,000    | 560,000         | 299,000              | 580,000                        | 2,320,000       |
|                   | 89B                                                                                                | 8         | 66.95     | 89.27     | 93.65     | 560,000    | 560,000         | 295,000              | 580,000                        | 4,640,000       |
|                   | 소계                                                                                                 | 342       | 13,108.85 | 16,663.15 | 10,523.26 | -          | -               | -                    | -                              | 86,160,000      |
|                   | 상가                                                                                                 | -         | -         | -         | -         | -          | -               | -                    | -                              | -               |
| 합계                | 342                                                                                                | 13,108.85 | 16,663.15 | 10,523.26 | -         | -          | -               | -                    | 86,160,000                     |                 |
| 추정분담금             | ◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)                                                    |           |           |           |           |            |                 |                      |                                |                 |

| 주택형<br>(전용면적)  | 예상<br>평균<br>종전<br>자산<br>(천원) | 예상 권리가액   |            | 예상 분양가격       |             | 예상 분담금(천원) |      | 종후<br>공급평형 |
|----------------|------------------------------|-----------|------------|---------------|-------------|------------|------|------------|
|                |                              | 예상<br>비례율 | 예상<br>권리가액 | 주택형<br>(전용면적) | 분양가<br>(천원) | 예상분담금      | 구분   |            |
| 46A<br>(36.86) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 46B<br>(36.86) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47C<br>(36.89) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47J<br>(37.68) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47D<br>(36.89) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47E<br>(37.09) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47F<br>(37.09) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47G<br>(37.12) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 47H<br>(37.12) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 48I<br>(37.11) | 240,000                      | 90.08%    | 216,195    | 49.2          | 558,285     | 342,091    | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 483,117    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 483,661    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 659,210    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 89A<br>(66.95) | 580,000                      | 90.08%    | 522,470    | 49.2          | 558,285     | 35,815     | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 176,842    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 177,386    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 352,935    | 추가분담 | 공급 35 평형   |
| 89B<br>(66.95) | 580,000                      | 90.08%    | 522,470    | 49.2          | 558,285     | 35,815     | 추가분담 | 공급 21 평형   |
|                |                              |           |            | 59.94         | 699,312     | 176,842    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 59.98         | 699,856     | 177,386    | 추가분담 | 공급 25 평형   |
|                |                              |           |            | 84.6          | 875,405     | 352,935    | 추가분담 | 공급 35 평형   |

- 아파트 조합원분양가는 공급 25평형 기준 3,400만원/3.3㎡으로 추정함.

- 추정분담금 예시 : 전용 36.36㎡형 아파트 소유자가 전용 59.94㎡형 아파트 분양신청시 483백만원 (483,117,000원) 추가 부담

※ 상기 분담금은 추정액으로서 향후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

## Ⅲ. 토지이용계획

| 구 분    |      | 면 적(㎡)   |            |          | 비율(%) | 비 고                           |
|--------|------|----------|------------|----------|-------|-------------------------------|
|        |      | 기정       | 변경         | 변경후      |       |                               |
| 합 계    |      | 17,052.0 | -          | 17,052.0 | 100.0 | 국공유지<br>298.0㎡(유상매입)          |
| 정비기반시설 | 소 계  | 2,005.0  | 증) 1,065.7 | 3,070.7  | 18.0  | -                             |
|        | 도 로  | 1,153.0  | 증) 303.8   | 1,456.8  | 8.5   | 제2종(1,396.3㎡),<br>자연녹지(60.5㎡) |
|        | 소공원  | 852.0    | 증) 761.9   | 1,613.9  | 9.5   | 자연녹지지역                        |
| 획 지    | 소 계  | 15,047.0 | 감) 1,065.7 | 13,981.3 | 82.0  | -                             |
|        | 획 지1 | 15,047.0 | 감) 1,065.7 | 13,981.3 | 82.0  | 공동주택 및<br>부대복리시설              |

※ 변경 사유 : 용도지역 상향(제2종일반주거지역(7층이하), 자연녹지지역→제2종일반주거지역), 공원 위치 이동 및 도로 선형 변경에 따른 정비기반시설 및 획지 면적 변경

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

## Ⅳ. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분      |                     | 면 적(㎡)   |             |          | 비 율(%) | 비 고 |
|----------|---------------------|----------|-------------|----------|--------|-----|
|          |                     | 기정       | 변경          | 변경후      |        |     |
| 합계       |                     | 17,052.0 | -           | 17,052.0 | 100.0  | -   |
| 주거<br>지역 | 소계                  | 12,123.0 | 증) 3,254.6  | 15,377.6 | 90.2   | -   |
|          | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 12,123.0 | 감) 12,123.0 | -        | -      | -   |
|          | 제2종일반주거지역           | -        | 증) 15,377.6 | 15,377.6 | 90.2   | -   |
| 녹지<br>지역 | 소계                  | 4,929.0  | 감) 3,254.6  | 1,674.4  | 9.8    | -   |
|          | 자연녹지지역              | 4,929.0  | 감) 3,254.6  | 1,674.4  | 9.8    | -   |

## □ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                     | 용도지역                    |               | 면적(㎡)    | 변경사유                                                     |
|----------------|------------------------|-------------------------|---------------|----------|----------------------------------------------------------|
|                |                        | 기정                      | 변경            |          |                                                          |
| -              | 구로구 고척동<br>57-128번지 일대 | 제2종<br>일반주거지역<br>(7층이하) | 제2종<br>일반주거지역 | 12,123.0 | • 재건축사업을 위하여 대상지 내<br>제2종일반주거지역(7층이하)을<br>제2종일반주거지역으로 변경 |
| -              | 구로구 고척동<br>57-130번지 일대 | 자연녹지지역                  | 제2종<br>일반주거지역 | 3,254.6  | • 재건축사업을 위하여 대상지 내<br>자연녹지지역을 제2종일반주거지역으로<br>변경          |

※ 용도지역 변경(자연녹지지역→제2종일반주거지역)은 도시관리계획 결정 사항으로, 향후 변동될 수 있음

## V. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

## 가. 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점        | 종점        | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일               | 비고       |
|----|----|----|----|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-------------------------|----------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |           |           |          |                         |          |
| 기정 | 소로 | 2  | 55 | 10        | 국지<br>도로 | 349       | 고척동 60-14 | 고척동 57-5  | 일반<br>도로 | -                       | 선형<br>변경 |
| 변경 | 소로 | 2  | 55 | 10        | 국지<br>도로 | 349       | 고척동60-14  | 고척동 57-5  | 일반<br>도로 | -                       |          |
| 기정 | 소로 | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로 | 145       | 고척동 57-63 | 고척동 57-63 | 일반<br>도로 | 서고시 제3호<br>(‘69.01.18.) | -        |

※ 소로2-55 노선의 기 결정 사항은 2016년 최초 정비구역 지정 당시(서고시 제2016-362호) 결정된 사항임

## □ 도로 변경 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변 경 내 용 | 결 정 사 유                          |
|---------|---------|---------|----------------------------------|
| 소로 2-55 | 소로 2-55 | • 선형변경  | • 일부 도로 구간 확폭 및 도로 정형화에 따른 선형 변경 |

## 나. 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위 치              | 면적    |          |         | 최초<br>결정일                  | 비고               |
|----|------------|-----|-----------|------------------|-------|----------|---------|----------------------------|------------------|
|    |            |     |           |                  | 기정    | 변경       | 변경후     |                            |                  |
| 변경 | -          | 공원  | 소공원       | 고척동<br>57-5번지 일대 | 852.0 | 증) 761.9 | 1,613.9 | 서고시 제362호<br>(‘16.11.1.0.) | 위치 이동<br>및 면적 변경 |

## □ 공원 변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                    | 결 정 사 유                                                          |
|--------|-----|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| -      | 공원  | • 위치 이동 및 면적 변경<br>(A = 852.0㎡ → 1,613.9㎡,<br>증 761.9㎡) | • 갈산공원 산책로·안양천 가는 길과 연계하여<br>공원 조성 및 녹지축 형성을 위해 공원 위치<br>및 면적 변경 |

## Ⅵ. 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

## ■ 지정

| 시설의 종류         |        | 위 치                               | 법정기준                                                                                       |                 |         | 면적(㎡)    | 비고 |
|----------------|--------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------|----|
| 주민<br>공동<br>시설 | 소 계    | 고척동<br>57-9번지<br>일대               | •주택건설기준등에 관한 규정<br>367세대×2.5㎡ = 917.5㎡ 이상<br>•서울시 조례<br>367세대×2.5㎡×1.25<br>= 1,146.875㎡ 이상 | 1,146.88㎡<br>이상 | -       | 2,164.46 | -  |
|                | 어린이놀이터 |                                   |                                                                                            |                 | -       | 588.00   |    |
|                | 주민운동시설 |                                   |                                                                                            |                 | -       | -        |    |
|                | 경로당    |                                   |                                                                                            |                 | 155㎡ 이상 | 164.17   |    |
|                | 어린이집   |                                   |                                                                                            |                 | 198㎡ 이상 | 271.61   |    |
|                | 작은도서관  |                                   |                                                                                            |                 | 108㎡ 이상 | 208.74   |    |
|                | 주민공동시설 |                                   |                                                                                            |                 | -       | 931.94   |    |
| 부대<br>시설       | 관리사무소  | •10㎡ + (367-50)×0.05㎡             | 25.85㎡ 이상                                                                                  |                 | 218.68  | -        |    |
|                | 경비실    | -                                 | -                                                                                          |                 | 15.12   | -        |    |
|                | 근린생활시설 | -                                 | -                                                                                          |                 | 277.16  | -        |    |
| -              | 구립경로당  | •종합복지관→구립경로당으로 변경<br>•기존 구립경로당 이설 | 343.20㎡ 이상<br>(현황 구립국화경로당 면적)                                                              |                 | 388.50  | -        |    |

## ■ 변경

| 시설의 종류         |        | 위 치                 | 법정기준                                                                    |                               | 면적(㎡)    | 비고        |    |
|----------------|--------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|-----------|----|
| 주민<br>공동<br>시설 | 소계     | 고척동<br>57-9번지<br>일대 | 「주택건설기준등에 관한 규정」 및<br>「서울특별시 주택 조례」<br>400세대×2.5㎡×1.25<br>= 1,250.0㎡ 이상 | 1,250.0㎡<br>이상                | -        | 3,219.25  | -  |
|                | 어린이놀이터 |                     |                                                                         |                               | -        | 600.00    | 지상 |
|                | 돌봄시설   |                     |                                                                         |                               |          | 400.00    | 지상 |
|                | 경로당    |                     |                                                                         |                               | 155㎡ 이상  | 221.23    | 지하 |
|                | 어린이집   |                     |                                                                         |                               | 198㎡ 이상  | 228.30    | 지상 |
|                | 작은도서관  |                     |                                                                         |                               | 108㎡ 이상  | 321.40    | 지하 |
|                | 주민공동시설 |                     | -                                                                       | -                             | 1,448.32 | 지상<br>/지하 |    |
| 부대<br>시설       | 관리사무소  |                     | •10㎡ + (400-50)×0.05㎡                                                   | 27.5㎡ 이상                      | 301.87   | 지하        |    |
|                | 경비실    |                     | -                                                                       | -                             | 13.30    | 지상        |    |
|                | 맘스스테이션 |                     | -                                                                       | -                             | 17.50    | -         |    |
| -              | 구립경로당  |                     | •기존 구립경로당 이설                                                            | 343.20㎡ 이상<br>(현황 구립국화경로당 면적) | 364.23   | 지상<br>/지하 |    |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

## Ⅶ. 건축물에 관한 계획

## 가. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구 역 구 분                |          | 가구 또는<br>획지 구분 |          | 위치                   | 정비개량계획(동) |    |    |            |          | 비 고                |
|----|------------------------|----------|----------------|----------|----------------------|-----------|----|----|------------|----------|--------------------|
|    | 명 칭                    | 면적(㎡)    | 명칭             | 면적(㎡)    |                      | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신 축 | 철거<br>이주 |                    |
| 기정 | 산업인아파트<br>주택재건축사업 정비구역 | 17,052.0 | 획지1            | 15,047.0 | 구로구 고척동<br>57-9번지 일대 | 12        | -  | -  | 12         | -        | 주거 10개동<br>비주거 2개동 |
| 변경 | 산업인아파트<br>재건축사업 정비구역   |          |                | 13,981.3 |                      |           |    |    |            |          |                    |

※ 2016년 정비구역 지정 이후 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따른 명칭 변경(주택재건축사업 → 재건축사업)

## 나. 건축시설계획

| 구분                       | 구역구분                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 가구 또는<br>획지 구분 | 위치       | 주된<br>용도            | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)      |             |             |             | 층수<br>(높이)         |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|----------|-----|-------|----|---|-----|--------|---|--------|----|-----|-----------|-----------------|-----|-------|-----------|-----------------|----|-------|---|--------|---|------|---|
|                          | 명칭                      | 면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 명칭             |          |                     |            | 면적<br>(㎡)   | 기준          | 허용          | 상한          |                    | 법적<br>상한 |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 기정                       | 고척동 산업인아파트<br>주택재건축정비구역 | 17,052.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 획지1            | 15,047.0 | 고척동<br>57-9번지<br>일대 | 60<br>이하   | 190.0<br>이하 | 190.0<br>이하 | 213.0<br>이하 | -           | 13층<br>이하          |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 변경                       | 고척동 산업인아파트<br>재건축정비구역   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                | 13,981.3 | 공동주택 및<br>부대복리시설    | 25<br>이하   | 157.4<br>이하 | 197.4<br>이하 | 236.0<br>이하 | 249.9<br>이하 | 25층<br>(75m)<br>이하 |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설<br>비율 |                         | • 총 건립 세대수 : 공동주택 367세대<br>• 전체 건립규모(전용면적 기준)<br><table><tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>367</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>309</td><td>84.20</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>57</td><td>15.53</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>1</td><td>0.27</td><td>-</td></tr></table>                                                                                                |                |          |                     |            |             |             |             |             |                    | 구 분      | 세대수 | 비율(%) | 비고 | 계 | 367 | 100.00 | - | 50㎡ 이하 | -  | -   | -         | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 309 | 84.20 | -         | 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 | 57 | 15.53 | - | 85㎡ 초과 | 1 | 0.27 | - |
|                          |                         | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 세대수            | 비율(%)    | 비고                  |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 계                        | 367                     | 100.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 50㎡ 이하                   | -                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하          | 309                     | 84.20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하          | 57                      | 15.53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 85㎡ 초과                   | 1                       | 0.27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
|                          |                         | • 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설 비율 : 연면적의 99.73%<br>• 총 건립 세대수 : 공동주택 400세대<br>• 전체 건립규모(전용면적 기준)<br><table><tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>400</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ 이하</td><td>16</td><td>4.0</td><td>임대 7세대 포함</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>360</td><td>90.0</td><td>임대 6세대 포함</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>24</td><td>6.0</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table><br>※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조) |                |          |                     |            |             |             |             |             |                    | 구 분      | 세대수 | 비율(%) | 비고 | 계 | 400 | 100.0  | - | 50㎡ 이하 | 16 | 4.0 | 임대 7세대 포함 | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 360 | 90.0  | 임대 6세대 포함 | 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 | 24 | 6.0   | - | 85㎡ 초과 | - | -    | - |
| 구 분                      | 세대수                     | 비율(%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비고             |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 계                        | 400                     | 100.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 50㎡ 이하                   | 16                      | 4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 임대 7세대 포함      |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하          | 360                     | 90.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 임대 6세대 포함      |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하          | 24                      | 6.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 85㎡ 초과                   | -                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -              |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 심의완화 사항                  |                         | • 층수 완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) 부분 높이 완화<br>- 제2종일반주거지역(7층이하) 층수 완화 평균 13층 이하(면적=12,123.0㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
|                          |                         | • 허용 인센티브에 따른 허용용적률 완화<br>: 허용 인센티브 20% 적용<br>(돌봄시설 5.0%, 방재안전 5.0%, 층간소음 3.0%, ZEB 5등급 및 녹색건축 우수 7.0%)<br>• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)<br>: 법적상한용적률 249.9%(건축심의에서 최종 결정)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |
| 건축물의 건축선 등에<br>관한 계획     |                         | • 건축한계선 지정 [※ 정비계획 결정도 참고]<br>- 대지경계선으로부터 : 3m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |          |                     |            |             |             |             |             |                    |          |     |       |    |   |     |        |   |        |    |     |           |                 |     |       |           |                 |    |       |   |        |   |      |   |

## 다. 용적률 계획

## ■ 가정

| 구 분                   | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                    |                         |                                |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 토지이용계획                | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 획지<br>(공동주택) | 새로이 설치하는<br>정비기반시설 | 새로이 설치하는<br>기반시설내 국·공유지 | 획지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지 |
|                       | 17,052.0㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15,047.0㎡    | 2,005.0㎡           | 298.0㎡                  | -                              |
| 공공시설<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설부지 제공면적(순부담) : 1,707.0㎡<br/>               = (새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적<br/>               - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적)<br/>               = 2,005.0㎡ - 298.0㎡ = 1,707.0㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                    |                         |                                |
| 개발가능<br>용적률 산정        | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획(기준)용적률 = 190%</li> <li>허용용적률 = 190%</li> <li>개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률×1.3α×가중치)<br/>               = 190% + (190%×1.3×0.1134×0.8302)<br/>               = 213.25%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>※ α = 순부담 면적 ÷ (구역 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설)<br/>               = 1,707.0 ÷ (17,052.0 - 2,005.0) = 0.1134</p> <p>※ 가중치<br/>               = 정비기반시설 가중평균 용적률 ÷ 획지 가중평균 용적률<br/>               = [(906.9×50%) + (1,098.1×190%)] ÷ 2,005.0 ÷ [(4,022.1×50%) + (11,024.9×190%)] ÷ 15,047.0<br/>               = 0.8302</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획용적률 = 213% 이하 적용</li> </ul> |              |                    |                         |                                |

## ■ 변경

| 구 분                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      | 산 정 내 용 |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------------|---------------------|-----------------------|----|--------------------------------|-----------------------------------|----|-------------|----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|-----------------------------|------------|---------|---------------------------------------------------------|----------------------|----|------------|------|
| 토지이용계획                | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 획지면적                 | 소계      | 정비기반시설<br>(토지) | 건축물<br>기부채납<br>대지지분 | 건축물<br>기부채납<br>환산부지면적 | 현금 | 새로이<br>설치하는<br>기반시설 내<br>국·공유지 | 획지내<br>용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지 |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
|                       | 17,052.0㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 13,981.3㎡            |         | 3,380.3㎡       | 3,070.7㎡            | 79.6㎡                 |    | 229.8㎡                         | -                                 | -  | -           |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 공공시설<br>제공면적<br>(순부담) | <div>• 순부담률 : 19.82%(구역면적 대비)</div> <div>• 공공시설 제공면적(순부담) : 3,380.3㎡<br/>= 정비기반시설 + 건축물 기부채납 대지지분 + 환산부지면적<br/>- 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지<br/>= 3,070.7㎡ + 79.6㎡ + 229.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,380.3㎡</div> <div>※ 국화경로당 298.0㎡ 유상매입</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 기준용적률                 | <div>• 157.4%<br/>→ 가중평균 : [(10,726.7㎡×190%(제2종7층→제2종))+(3,254.6㎡×50%(자연녹지→제2종))]÷(10,726.7㎡+3,254.6㎡)</div> <div>• 197.4% (사업성보정계수에 따른 허용용적률 40.00% 적용)<br/>→ 허용용적률 인센티브 총 20%<br/>: 돌봄시설 5.0%, 방재안전 5.0%, 층간소음 해소 3.0%, ZEB 5등급 및 녹색건축 우수 7.0%</div> <div>&lt;허용용적률 인센티브 적용 기준&gt;</div> <table><tr><th>구분</th><th>인센티브(허용용적률)</th><th>적용</th></tr><tr><td>돌봄시설</td><td><div>• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)</div><div>- 기준 : 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x a<br/>= 157.4% x (400㎡ ÷ 1,250㎡ ) x 0.1 = 5.04% ※a=0.1 이하</div><div>* 국공립어린이집, 다함께돌봄공간, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등</div></td><td>5% 이내 5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td><div>• 화재 소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시</div><div>- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</div></td><td>5% 이내 5.0%</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>바닥(충량)충격음 차단성능 2등급 이상(3.0%)</td><td>5% 이내 3.0%</td></tr><tr><td>친환경 건축물</td><td><div>• ZEB5(5.5%)</div><div>• 녹색건축 인증 우수등급(1.5%)</div></td><td>7.5%<br/>(15%)이내 7.0%</td></tr><tr><td>합계</td><td>최대 20%p 이내</td><td>20%p</td></tr></table> <div>• 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + 대지면적 보정계수(α) + 세대밀수 보정계수(β)<br/>= 2.77 + 0.13 + 0.14 = 3.04(최대 2.0 적용)</div> <div>※ 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가* ÷ 대상단지 평균 공시지가<br/>= 8,043,979원/㎡ ÷ 2,903,019원/㎡ = 2.77<br/>* 2025년 서울시 평균 재건축 공시지가(서울시 공고 제2026-529호)</div> <div>※ 대지면적 보정계수(적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지)<br/>- 대상지 면적 : 17,052.0㎡</div> <div>※ 세대밀도 보정계수(적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지)<br/>- 획지면적 : 13,981.3㎡/현행 세대수 : 344세대</div> |                      |         |                |                     |                       |    |                                |                                   | 구분 | 인센티브(허용용적률) | 적용 | 돌봄시설 | <div>• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)</div> <div>- 기준 : 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x a<br/>= 157.4% x (400㎡ ÷ 1,250㎡ ) x 0.1 = 5.04% ※a=0.1 이하</div> <div>* 국공립어린이집, 다함께돌봄공간, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등</div> | 5% 이내 5.0% | 방재안전 | <div>• 화재 소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시</div> <div>- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</div> | 5% 이내 5.0% | 층간소음 해소 | 바닥(충량)충격음 차단성능 2등급 이상(3.0%) | 5% 이내 3.0% | 친환경 건축물 | <div>• ZEB5(5.5%)</div> <div>• 녹색건축 인증 우수등급(1.5%)</div> | 7.5%<br>(15%)이내 7.0% | 합계 | 최대 20%p 이내 | 20%p |
| 구분                    | 인센티브(허용용적률)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 적용                   |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 돌봄시설                  | <div>• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)</div> <div>- 기준 : 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x a<br/>= 157.4% x (400㎡ ÷ 1,250㎡ ) x 0.1 = 5.04% ※a=0.1 이하</div> <div>* 국공립어린이집, 다함께돌봄공간, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5% 이내 5.0%           |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 방재안전                  | <div>• 화재 소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시</div> <div>- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5% 이내 5.0%           |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 층간소음 해소               | 바닥(충량)충격음 차단성능 2등급 이상(3.0%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5% 이내 3.0%           |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 친환경 건축물               | <div>• ZEB5(5.5%)</div> <div>• 녹색건축 인증 우수등급(1.5%)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7.5%<br>(15%)이내 7.0% |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |
| 합계                    | 최대 20%p 이내                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20%p                 |         |                |                     |                       |    |                                |                                   |    |             |    |      |                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |                                                                                                                  |            |         |                             |            |         |                                                         |                      |    |            |      |

| 구 분     | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 상한용적률   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획 용적률 : 236.0%</li> <li>• 개발가능용적률 = 허용용적률<math>\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{건축물})</math><br/> <math>= 197.4\%+(177.4\%\times1.3\times0.6997\times0.2266)+(177.4\%\times0.7\times0.0165)</math><br/> <math>= 236.0\%</math> </li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ <math>\alpha(\text{토지})</math> = 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지비분으로 제공하는 면적 <math>\div</math> 공공시설 등 부지(토지 및 대지비분) 제공한 후의 대지면적<br/> <math>= 3,150.3 \div (17,052.0 - 3,070.7 - 79.6) = 0.2266</math></p> <p>※ <math>\alpha(\text{건축물})</math> = 공공시설 등 부지 등 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적 <math>\div</math> 공공시설 등 부지(토지 및 대지비분) 제공한 후의 대지면적<br/> <math>= 229.8 \div (17,052.0 - 3,070.7 - 79.6) = 0.0165</math></p> <p>※ 가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 <math>\div</math> 획지 가중평균 용적률<br/> <math>= [(1,674.4 \times 50\%) + (1,396.3 \times 210\%) + (79.6 \times 177.4\%)] \div (1,456.8 + 1,613.9 + 79.6) \div 177.4</math><br/> <math>= 0.6997</math></p> </div> |
| 법적상한용적률 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적상한용적률 = 249.9% <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 초과용적률(법적상한용적률-정비계획용적률)의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 공급하여 용적률 완화</li> <li>- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 결정</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## ■ 건축물 기부채납에 관한 사항

| 구분     | 용도                        | 건축물 기부채납                                                     |            |               | 비고                                                                                                                                                                                        |              |                |               |             |
|--------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------|
| 사회복지시설 | 경로당                       | • 경로당 신설 (연면적 364.2㎡)<br>- 대지환산면적 : 229.8㎡<br>- 대지지분 : 79.6㎡ |            |               | • 획지 내 기부채납<br>• 지상<br>: 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」<br>경로당 200㎡~400㎡ 미만 신축 기준 산정<br>- ㎡당 공사비 : 3,742,000원<br>• 지하<br>: 「분양가상한제 기본형건축비(‘26.3.1)」 지하층 건축비 기준 산정<br>- ㎡당 공사비 : 1,156,000원 |              |                |               |             |
|        |                           |                                                              |            |               |                                                                                                                                                                                           |              |                |               |             |
| 구분     | 부지가액<br>(원/㎡)             | 연면적<br>(㎡)                                                   | 공사비<br>(원) | 설치비용<br>(원/㎡) | 설계비<br>(원/㎡)                                                                                                                                                                              | 감리비<br>(원/㎡) | 총 공사비<br>(원/㎡) | 대지환산면적<br>(㎡) | 토지지분<br>(㎡) |
| 계      | 5,089,360<br>(평균공시지가 x 2) | 364.23                                                       | 4,898,000  | 1,098,224,782 | 57,778,321                                                                                                                                                                                | 13,400,292   | 1,169,403,395  | 229.8         | 79.6        |
| 지상     |                           | 304.33                                                       | 3,742,000  | 1,035,275,327 | 54,466,509                                                                                                                                                                                | 12,632,197   | 1,102,374,033  | 216.6         | 66.5        |
| 지하     |                           | 59.90                                                        | 1,156,000  | 62,949,455    | 3,311,812                                                                                                                                                                                 | 768,095      | 67,029,362     | 13.2          | 13.1        |

※ 건축물 기부채납에 관한 사항은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘25.3.18)」 준용

※ 대상지 평균 공시지가 : 2,544,680원/㎡

※ 설치비용은 부가가치세를 제외한 금액임

## ■ 토지기부채납 가중치 산정

- 공공시설 등 제공부지의 허용(기준)용적률 ÷ 사업부지 허용(기준)용적률  
= 124.14% ÷ 177.41% = 0.6997

## 1) 사업부지(획지)

|             |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| 사업부지의 허용용적률 | 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 157.41% + 20% = 177.41% |
|-------------|----------------------------------------------|

※ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼 상 사전협상형 지구단위계획 수립 시 용적률 적용 체계에 따라 자연녹지지역→제2종일반주거지역  
종상향시 기준용적률 50%, 허용용적률 110%, 상한용적률 200% 적용

## 2) 공공시설 등 제공부지

| 구분                    | 자연녹지                    | 제2종(7층이하) → 제2종                           | 합계           |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------------|--------------|
| 허용용적률                 | 50%                     | 210% <sup>1)</sup> (177.4%) <sup>2)</sup> | -            |
| 기반시설 면적               | 1,674.40                | 1,396.30                                  | 3,070.7 (A)  |
| 건축물(경로당) 대지지분 면적      | -                       | (79.60) <sup>2)</sup>                     | 79.6 (B)     |
| 허용용적률 × 면적            | 837.20                  | 2,923.23 + 141.21<br>= 3,073.44           | 3,910.64 (C) |
| 공공시설 등 제공부지의<br>허용용적률 | C ÷ ( A + B ) = 124.14% |                                           |              |

<sup>1)</sup> 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘25.3.18.)」에 따라 공공시설 등 부지의 용도지역이 ‘제2종7층’인 경우 ‘제2종’의 허용용적률 적용

<sup>2)</sup> 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘25.3.18.)」에 따라 건축물(경로당) 대지지분은 사업부지의 허용용적률을 적용  
사업부지의 기준용적률은 대상지의 용도지역이 혼재지인 경우 가중평균하여 적용하며, 대상지의 경우 허용용적률 인센티브 20% 적용하여 완화하였음

## 라. 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

| 계획기준                                   |                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li><li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                         |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----|-----|----|---------------------|---------------------|---|----------------------|---|---------------------|---------------------|---|----------------------|---|----|--|----|-----------------------|-------------------------|
| 법적상한용적률<br>(건축계획)                      |                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 249.9% 이하(건축심의에서 최종 결정)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                         |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
| 상한용적률                                  |                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 236.0%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                         |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
| 국민주택<br>규모주택<br>의무면적                   | 용적률<br>증가분          | <ul style="list-style-type: none"><li>• <math>249.9\% - 236.0\% = 13.9\%</math></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                         |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
|                                        | 증가된<br>용적률의 50%     | <ul style="list-style-type: none"><li>• <math>13.9\% \times 50\% = 6.95\%</math></li><li>• <math>13,981.3\text{m}^2 \times 6.95\% = 971.71\text{m}^2</math></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                         |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
|                                        | 의무 연면적              | <ul style="list-style-type: none"><li>• <math>971.71\text{m}^2</math> 이상</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                         |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
| 국민주택규모 주택 확보계획<br>(건축위원회 심의에서<br>최종결정) |                     | <table><tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th><th>비고</th></tr><tr><td>49.20m<sup>2</sup></td><td>69.95m<sup>2</sup></td><td>7</td><td>489.65m<sup>2</sup></td><td>-</td></tr><tr><td>59.94m<sup>2</sup></td><td>85.01m<sup>2</sup></td><td>6</td><td>510.06m<sup>2</sup></td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>13</td><td>999.71 m<sup>2</sup></td><td>&gt; 971.71 m<sup>2</sup></td></tr></table> | 전용면적                  | 공급면적                    | 세대수 | 연면적 | 비고 | 49.20m <sup>2</sup> | 69.95m <sup>2</sup> | 7 | 489.65m <sup>2</sup> | - | 59.94m <sup>2</sup> | 85.01m <sup>2</sup> | 6 | 510.06m <sup>2</sup> | - | 합계 |  | 13 | 999.71 m <sup>2</sup> | > 971.71 m <sup>2</sup> |
| 전용면적                                   | 공급면적                | 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 연면적                   | 비고                      |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
| 49.20m <sup>2</sup>                    | 69.95m <sup>2</sup> | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 489.65m <sup>2</sup>  | -                       |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
| 59.94m <sup>2</sup>                    | 85.01m <sup>2</sup> | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 510.06m <sup>2</sup>  | -                       |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |
| 합계                                     |                     | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 999.71 m <sup>2</sup> | > 971.71 m <sup>2</sup> |     |     |    |                     |                     |   |                      |   |                     |                     |   |                      |   |    |  |    |                       |                         |

## Ⅷ. 환경성 검토 결과

| 검토항목          | 목표기준                 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                                                           | 계획수립 시 반영사항                                                       |
|---------------|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 5.1 비오톱       | 비오톱<br>보전등급 유지       | ◎     | ○비오톱유형평가 : 대부분 4등급<br>일부 1,3등급<br>○개별비오톱평가 : 대부분 평가제외<br>일부 2등급                     | ○법정 녹지면적 확보 및 도시생태기능 강화                                           |
| 5.2 생태네트워크    | 녹지연결성 확보             | ◎     | ○동측 안양천, 북측 길산공원 위치                                                                 | ○계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보                                              |
| 5.3 동·식물상     | 동·식물상 보호             | ◎     | ○현존식생 : 시가지지역<br>○생태자연도 : 3등급 권역                                                    | ○저소음·저진동장비 투입<br>○야간공사 지양                                         |
| 6.1 토지환경      |                      |       |                                                                                     |                                                                   |
| 토지이용          | 종합적인<br>토지이용계획       | ◎     | ○주택의 노후화                                                                            | ○종합적인 토지이용계획 수립                                                   |
| 지형·지질         | 지형·지질<br>변동 최소화      | ◎     | ○표고 : 10~50m [100%]<br>○경사 : 5° 미만 49.5%, 10~15° 13.0%,<br>5~10° 12.9% 순임           | ○현 지형을 고려하여 지형 변화 최소화                                             |
| 6.2 물환경       |                      |       |                                                                                     |                                                                   |
| 물순환, 수리·수문    | 생태면적률 30%            | ◎     | ○생태면적률 기준 : 30%<br>○빗물분담량 : 5.5mm/hr                                                | ○생태면적률 30% 이상<br>○필요대책량 : 51.0m³/hr                               |
| 수질            | 수질 등급 유지<br>및 오염 최소화 | ◎     | ○우수유출량 : 0.710m³/sec<br>○토사 유출량 : 42.987g/sec<br>○가중농도 : 60.55mg/L<br>○공사시 오수 발생 예상 | ○침사지 및 가배수로 설치<br>○공사시 발생오수는 시설 이용<br>○운영시 발생오수는 서남물재생센터 연계<br>처리 |
| 6.3 기후대기환경    |                      |       |                                                                                     |                                                                   |
| 바람            | 바람길 확보               | ◎     | ○주풍향:서(W)풍                                                                          | ○바람길을 고려한 건축계획                                                    |
| 열             | 열환경 영향<br>최소화        | -     | ○불투수포장의 낮은 비율                                                                       | ○충분한 녹지 조성으로 열환경 개선                                               |
| 대기질           | 대기오염 최소화             | ◎     | ○공사시 건설장비에 의한 대기오염<br>물질 발생<br>○운영시 난방(취사), 차량이용에 따른<br>대기오염물질 발생                   | ○세륜·세차시설 설치<br>○방진망 설치 및 살수 실시<br>○청정연료 사용, 녹지 계획 수립              |
| 6.4 친환경적 자원순환 | 폐기물 발생량<br>최소화       | ◎     | ○공사 및 운영시 폐기물 발생                                                                    | ○재활용 및 위탁처리<br>○구로구 폐기물 처리계획에 따라 처리                               |
| 6.5 에너지       | 에너지자립률<br>상향 계획 수립   | ◎     | ○에너지수요 증가 예상                                                                        | ○에너지절약형 및 고효율 설비 도입<br>계획 수립                                      |
| 6.6 소음·진동     | 소음·진동<br>영향 최소화      | ◎     | ○공사시 건설장비에 의한 소음 및<br>진동 발생<br>○운영시 도로교통에 의한 소음 발생                                  | ○야간공사 지양 및 장비 분산 투입<br>○가설방음판넬 설치<br>○경관녹지 및 공원 조성                |
| 6.7 경관        | 주변 경관 조화             | ◎     | ○고층건물 신축 시 계획대상지 주변<br>경관변화 예상                                                      | ○주변 환경을 고려한 경관디자인<br>(색채 등) 적용                                    |
| 6.8 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간<br>최대 확보     | ◎     | ○기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민<br>들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용<br>예상                                 | ○계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및<br>여가공간 확보                                  |
| 6.9 일조        | 일조 침해 최소화            | ◎     | ○건축물 신축에 따른 일조장해 예상                                                                 | ○건축물 배치 및 층수 조정으로 일조<br>침해 최소화                                    |

5. 관계도서 : 공람장소에 비치

6. 의견제출 : 붙임 의견서 양식을 작성하여 공람기간 내에 공람장소로 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 관련 도면 각 1부

2. 공람의견서 1부. 끝.

## [붙임 1] 관련 도면

## &lt; 정비구역 결정도(기정) &gt;

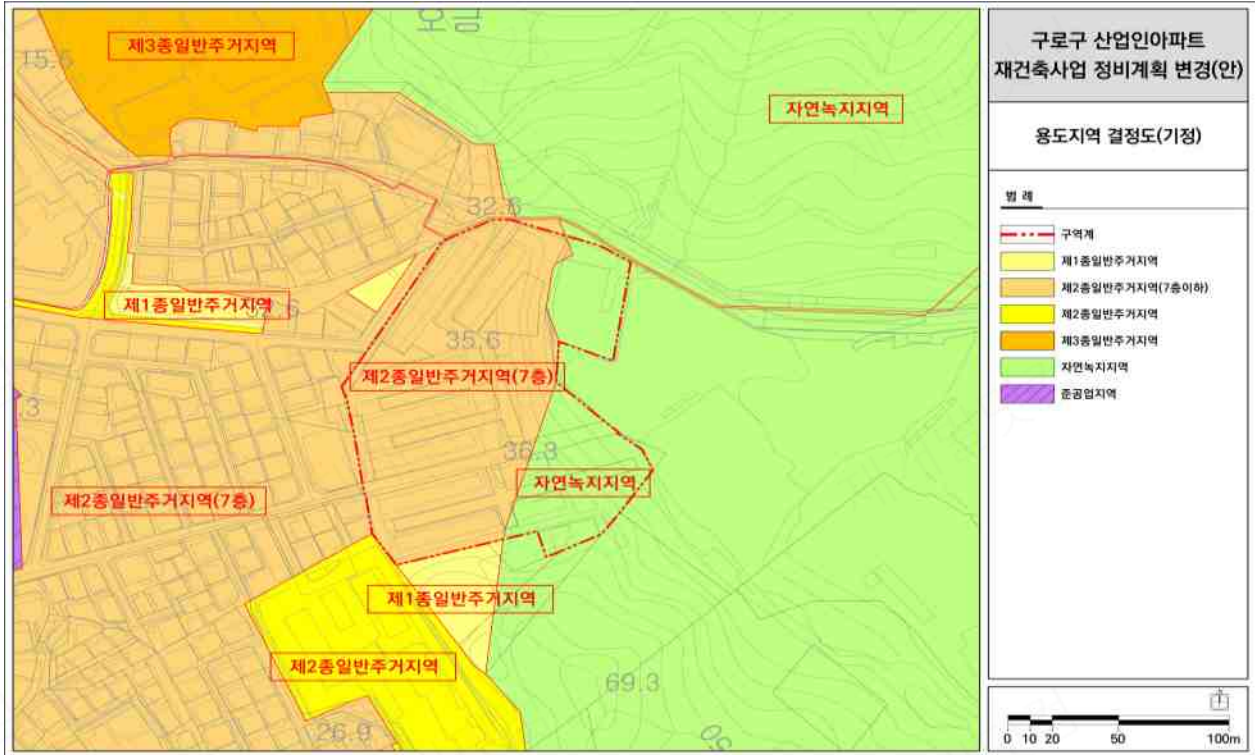


## &lt; 정비구역 결정도(변경) &gt;

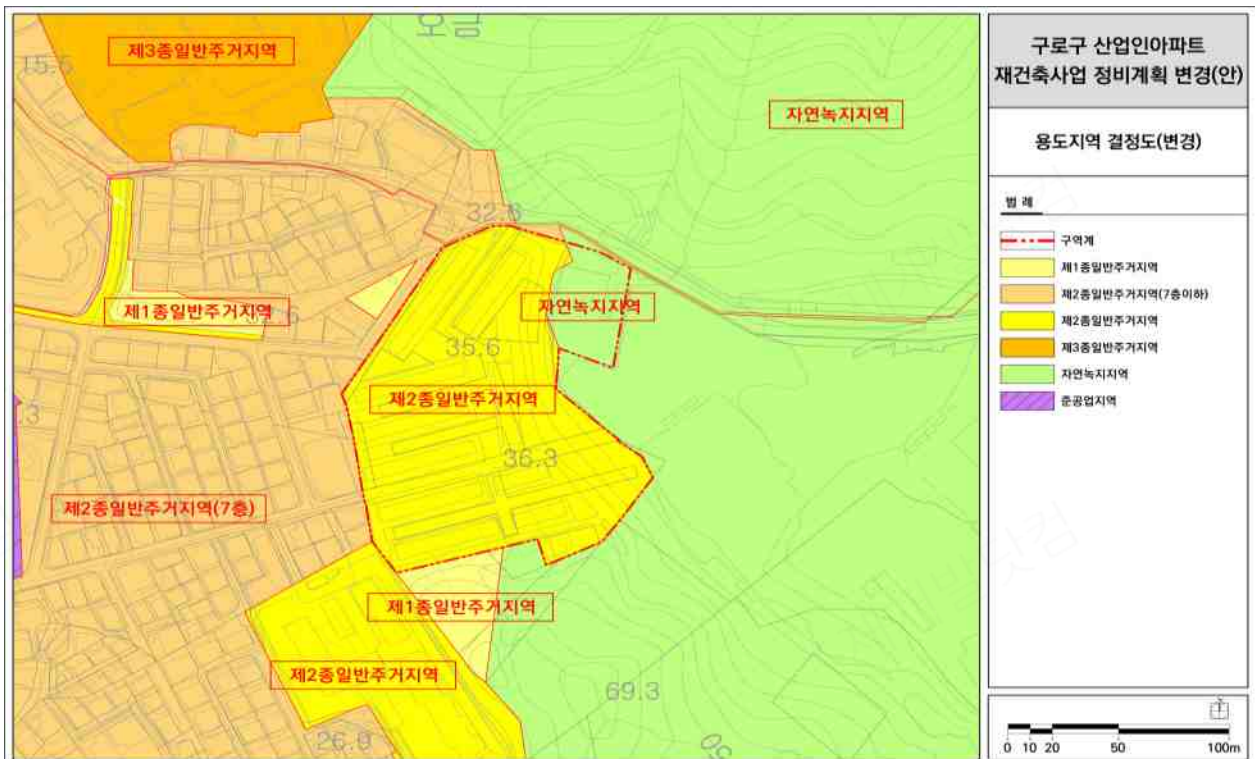


※ 변경사유 : 2016년 정비구역 지정 이후 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따른 명칭 변경(주택재건축사업 → 재건축사업)

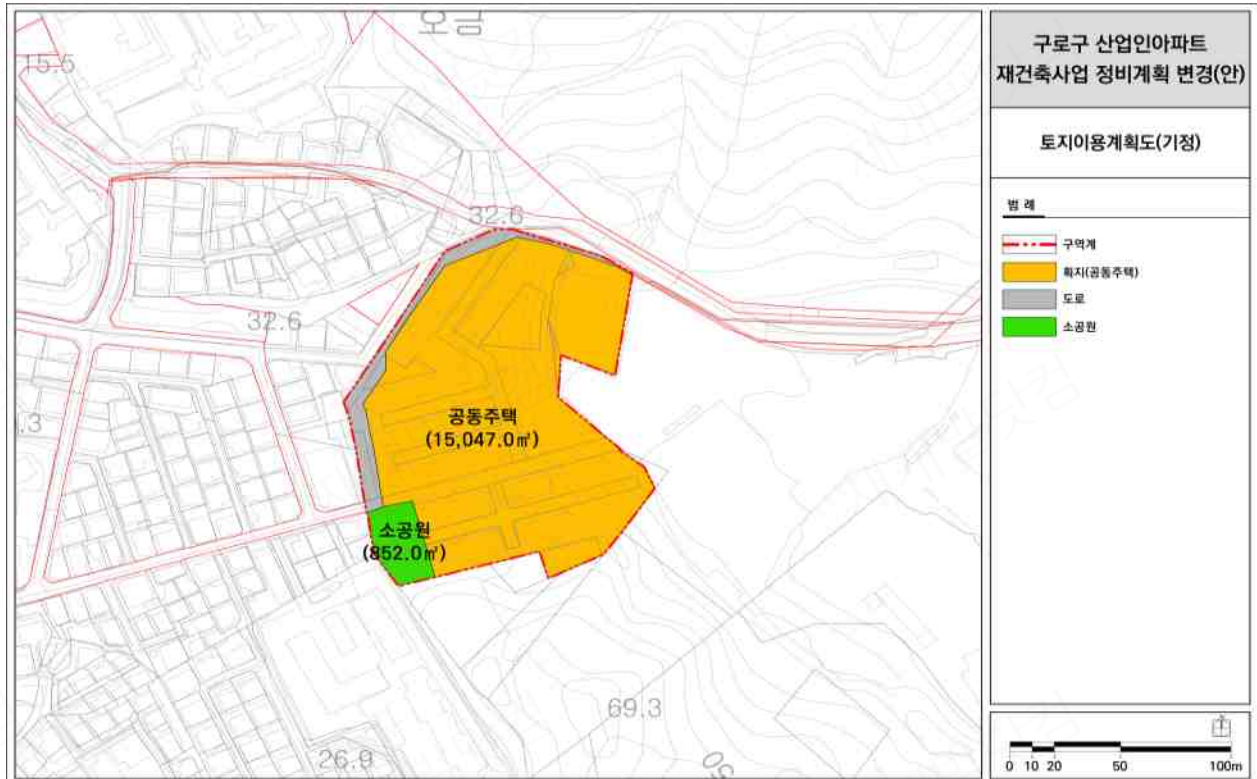
## &lt; 용도지역 결정도(기정) &gt;



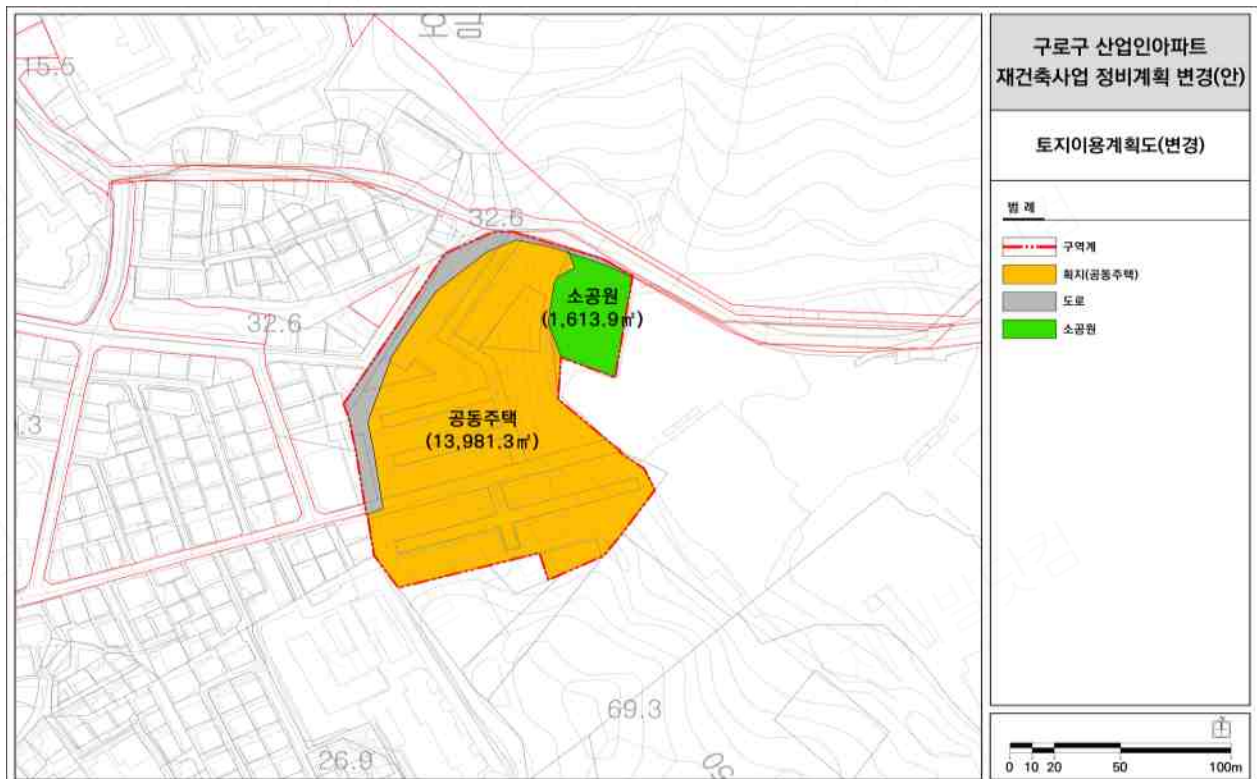
## &lt; 용도지역 결정도(변경) &gt;



## &lt; 토지이용계획도(기정) &gt;



## &lt; 토지이용계획도(변경) &gt;



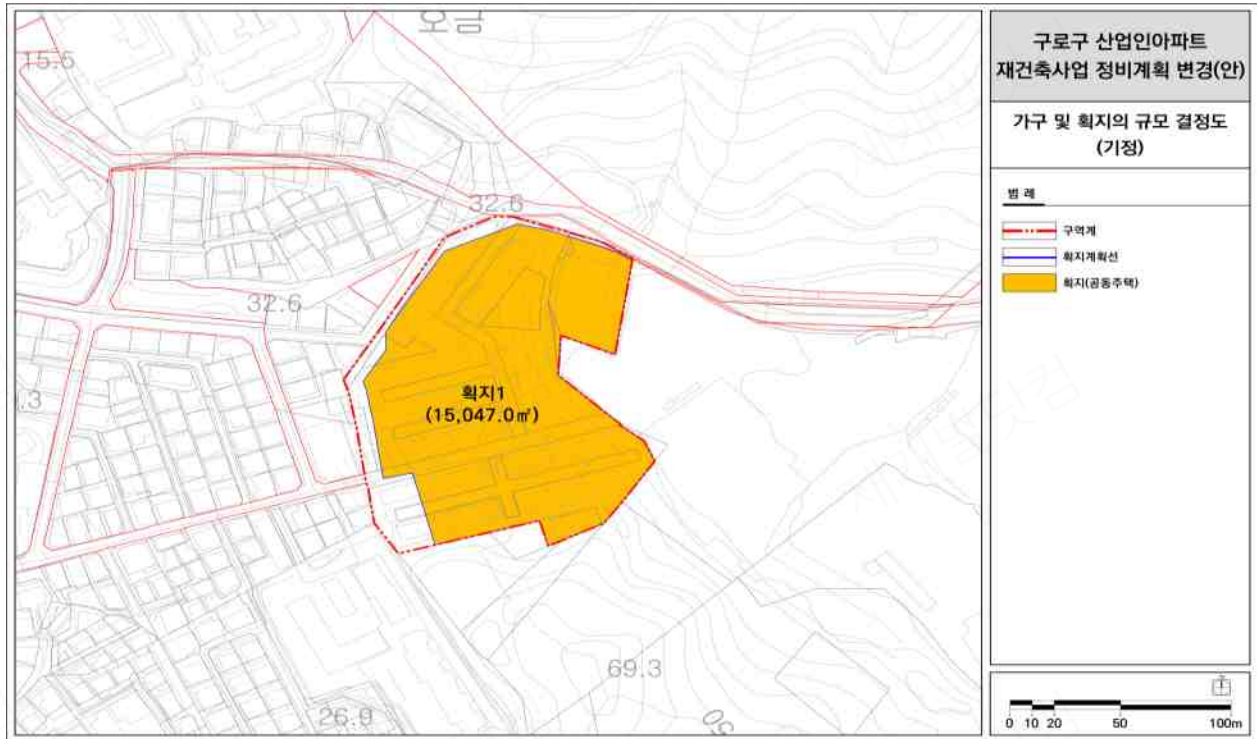
## &lt; 도시계획시설 결정도(기정) &gt;



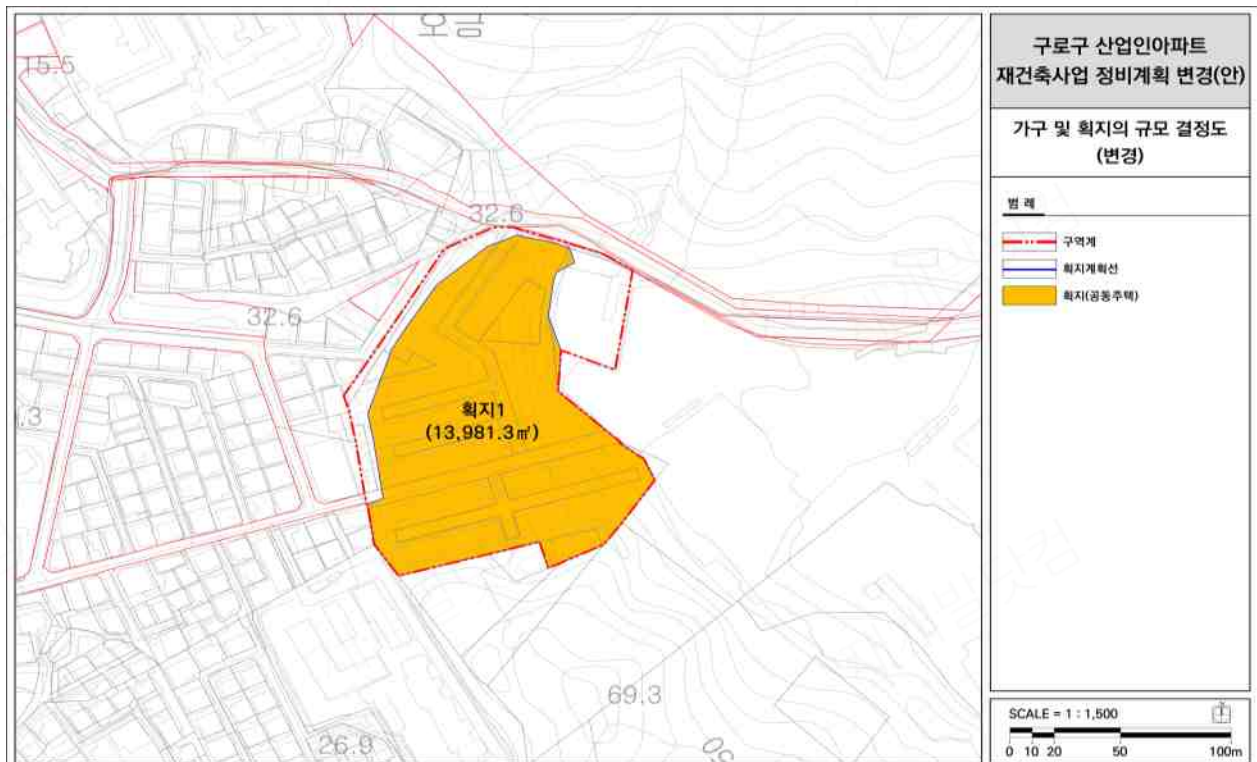
## &lt; 도시계획시설 결정도(변경) &gt;



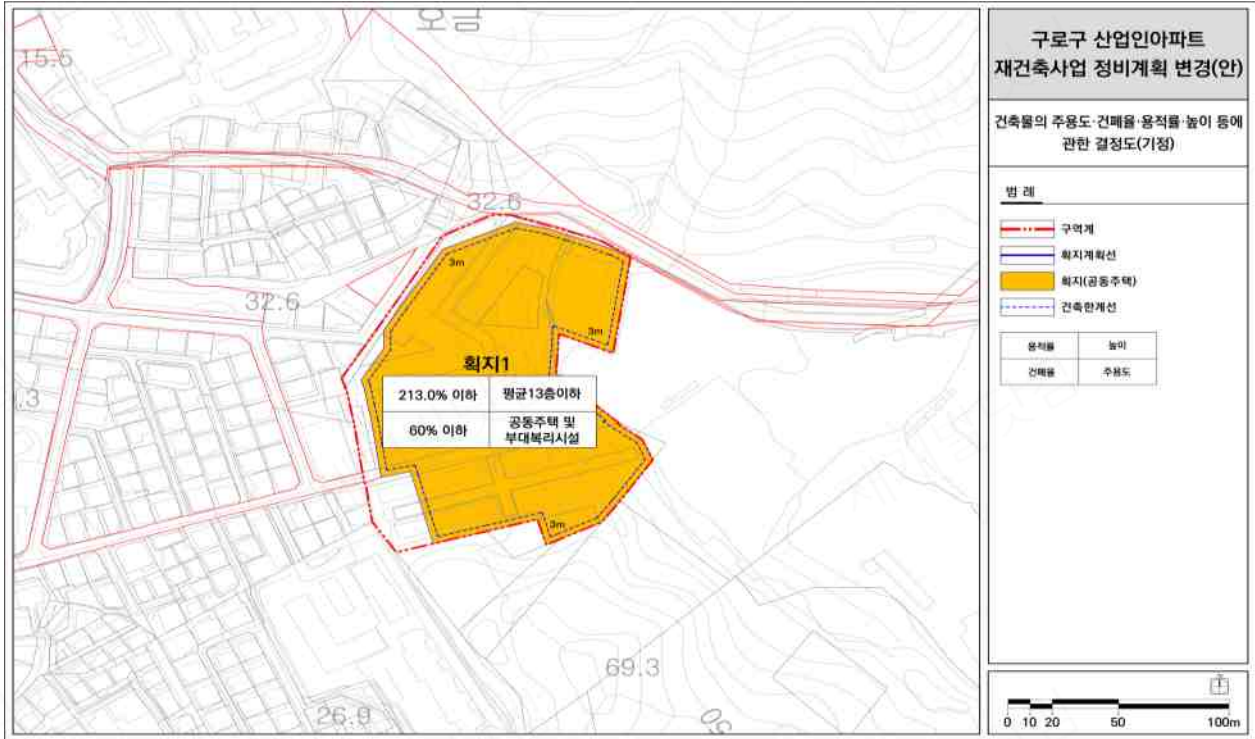
## &lt; 가구 및 획지의 규모 결정도(기정) &gt;



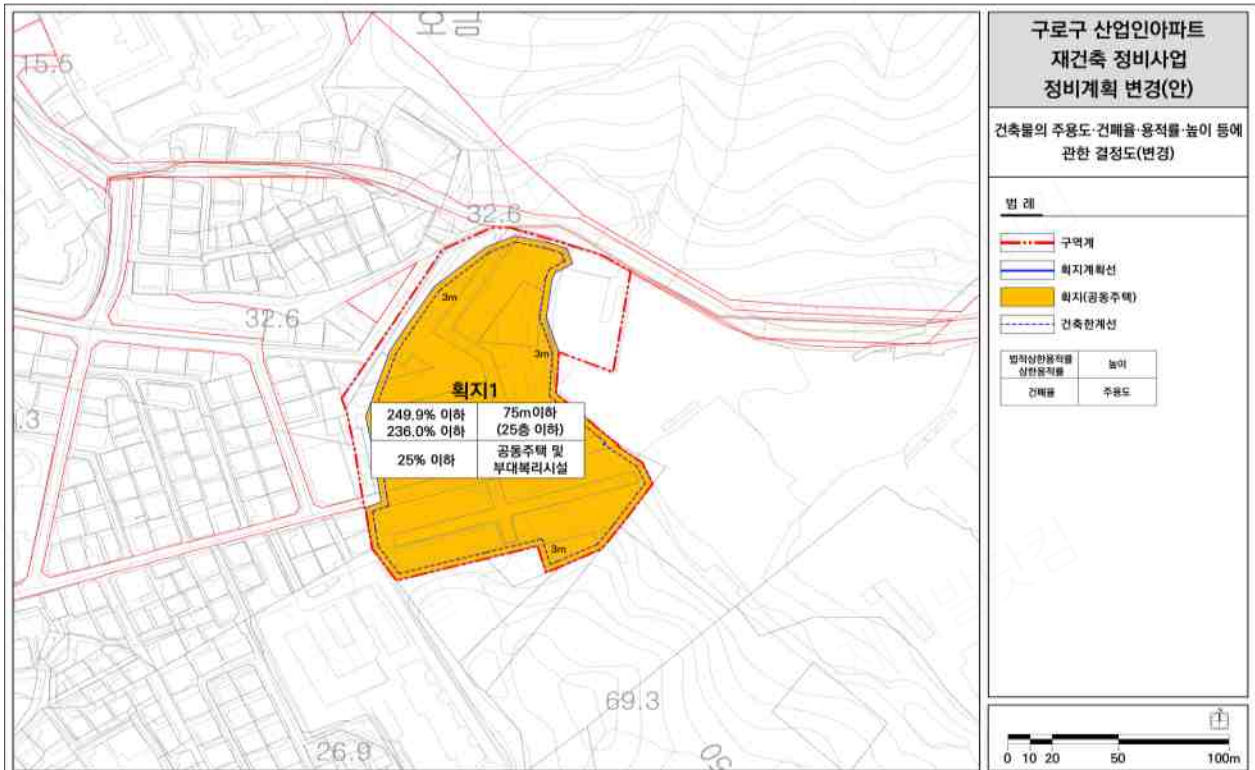
## &lt; 가구 및 획지의 규모 결정도(변경) &gt;



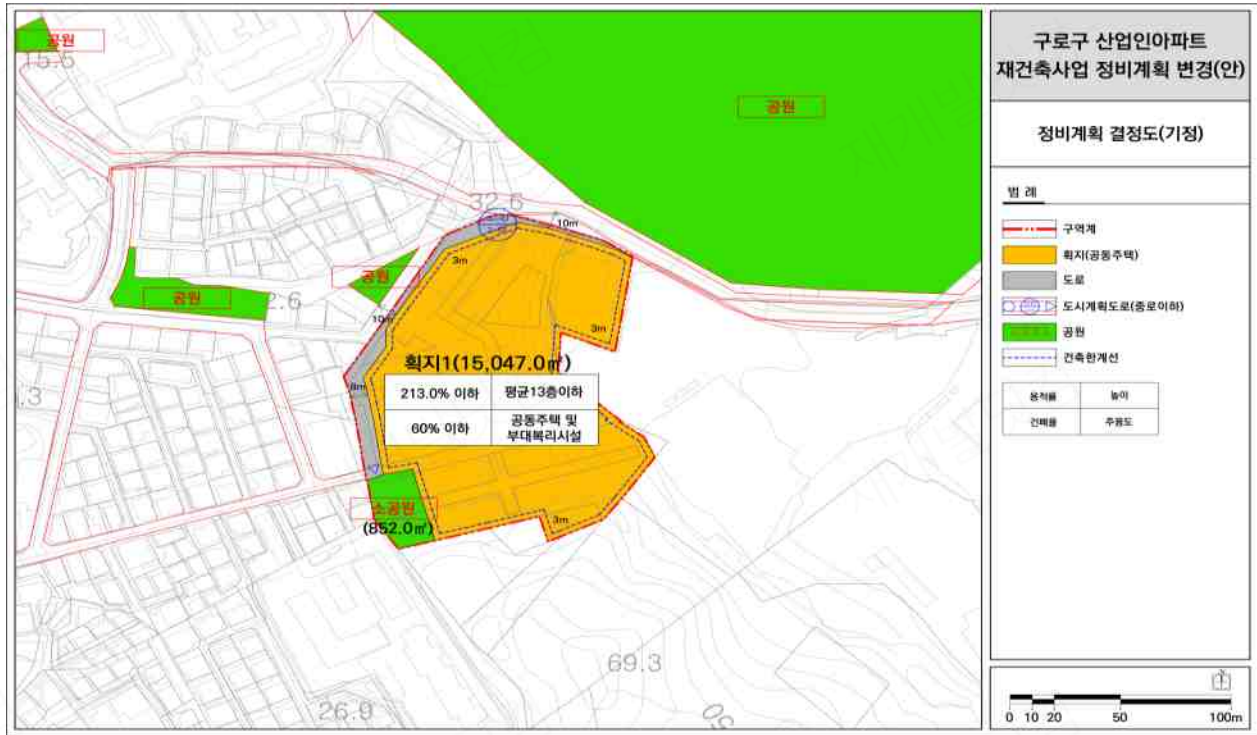
## &lt; 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(기정) &gt;



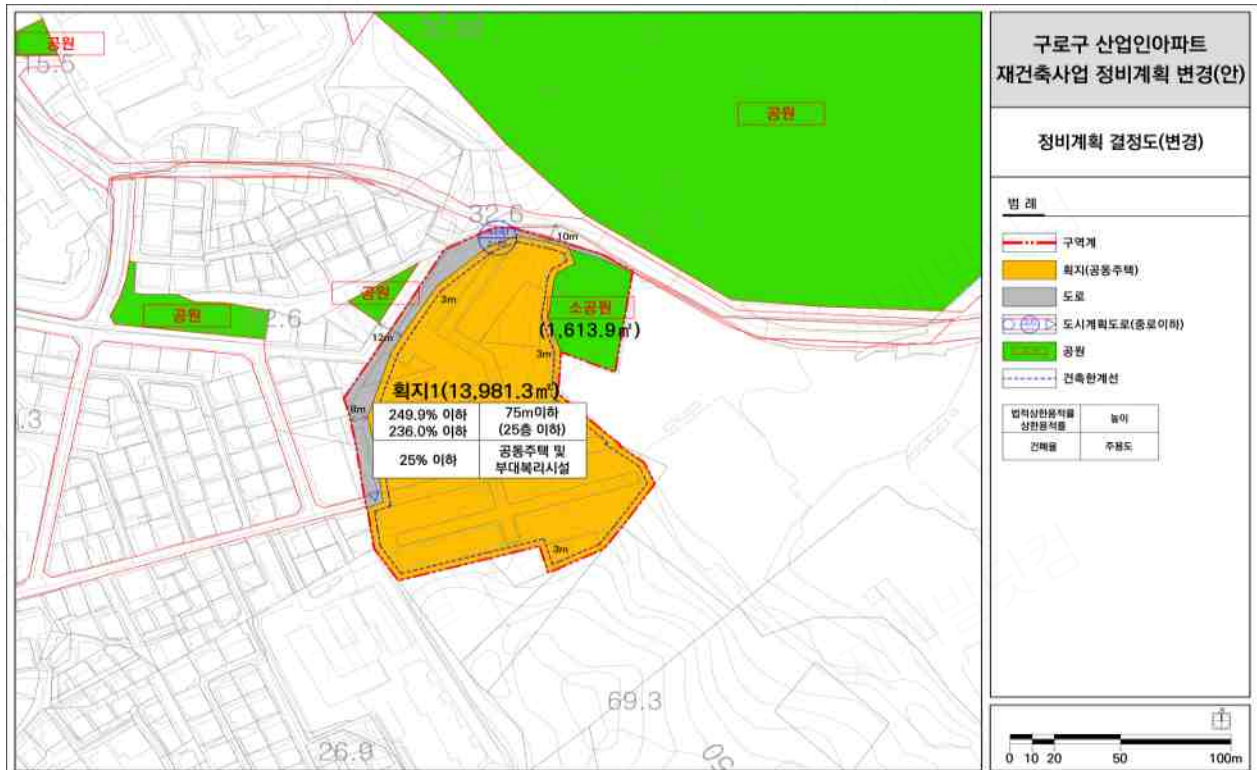
## &lt; 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(변경) &gt;



## &lt; 정비계획 결정도(기정) &gt;



## &lt; 정비계획 결정도(변경) &gt;



**[붙임 2] 공람 의견서**

※ 해당 의견서는 열람공고 장소인 “구로구청 신관 2층 주택과 재건축팀”에 방문 또는 등기우편을 통하여 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

**공 램 의 건 서**

|                |                         |                                                                                                                                         |      |  |
|----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|
| 사업명            | 산업인아파트 재건축사업 정비계획 변경(안) |                                                                                                                                         |      |  |
| 의견 제출자         | 성 명                     |                                                                                                                                         | 생년월일 |  |
|                | 관련주소<br>(소유지 주소)        |                                                                                                                                         |      |  |
|                | 거주지 주소                  |                                                                                                                                         |      |  |
|                | 전화번호                    |                                                                                                                                         |      |  |
|                | 주민유형                    | <input type="checkbox"/> 토지등소유자 <input type="checkbox"/> 관계인 <input type="checkbox"/> 주민   (해당사항에 <input checked="" type="checkbox"/> ) |      |  |
| 제 목<br>(의견 요지) |                         |                                                                                                                                         |      |  |
| 제 출 의 건        |                         |                                                                                                                                         |      |  |

본인은 산업인아파트의 재건축사업 정비계획 변경(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2026년      월      일

의견제출인 :

(서명) 또는 (인)

구로구청장 귀하