

◆서울특별시 고시 제 2018 - 275호

**고척 제4주택재개발정비구역 정비계획(경미한 사항) 변경 지정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2014-87호(2014.3.13.)로 지정되고, 서울특별시 구로구고시 제 2017-114호(2017.7.6.)로 변경 지정된 구로구 고척동 148번지 일대 고척 제4주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은법 시행령 제13조, 서울특별시 「도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 주택재건축 정비구역을 변경(경미한 변경) 지정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 8월 30일

서울특별시장

1. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 고척 제4주택재개발정비사업

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	고척 제4주택재개발 정비사업	서울시 구로구 고척1동 148번지 일원	41,675.0	증) 532.9	42,207.9	

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합 계	41,675.0	증) 532.9	42,207.9	100.0		
주거 지역	소 계	23,020.0	증) 235.2	23,255.2	55.1	
	제3종일반주거지역	23,020.0	증) 235.2	23,255.2	55.1	
공업 지역	소 계	18,655.0	증) 297.7	18,952.7	44.9	
	준공업지역	18,655.0	증) 297.7	18,952.7	44.9	

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		41,675.0	증) 532.9	42,207.9	100.0	
획 지	소 계	33,683.0	감) 10.2	33,672.8	79.8	
	획 지 1	29,977	감) 10.2	33,672.8	79.8	공동주택 및 부대복리시설
정비 기반 시설	소 계	7,992.0	증) 543.1	8,535.1	20.2	
	도 로	3,697.0	증) 542.8	4,239.8	10.0	
	어린이공원	4,295.0	증) 0.3	4,295.3	10.2	

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경)

구 분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	기 점	중 점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기 정	중로	1	195	25	국지 도로	일반 도로	880	고척동 157-2	고척동 174-6	-	서고시341호 (78.7.8)	
변 경	중로	1	195	20~25	국지 도로	일반 도로	880 (230)	고척동 157-2	고척동 174-6	-	-	구역내 폭원확장 (20m→25m)
기 정	중로	2	174	18	국지 도로	일반 도로	920	고척동 82-61	고척동 160-19	-	서고시341호 (78.7.8)	
변 경	중로	2	174	15~20	국지 도로	일반 도로	920 (265)	고척동 82-61	고척동 160-19	-	-	구역내 폭원확장 (15m→18m)
기 정	중로	3	(1)	12~15 미만	국지 도로	일반 도로	400	고척동 172-49	고척동 산30-2	-	서고시188호 (91.6.19)	
변 경	중로	3	(1)	12~15	국지 도로	일반 도로	350	고척동 306	고척동 342-1	-	서고시341호 (78.7.8)	구역내 폭원확장 (8m→12,15m)

※ 도로 폭원 및 연장의 변경은 없으나, 「도시·군관리계획수립지침」 도로결정조서 작성방법에 의거 도로의 최소폭과 최대폭을 기재하는 사항임

※ 중로2-174호선과 중로3-(1)호선은 도로 폭원확보(중로2-174 18m, 중로3-(1) 12m 이상)를 위해 일부구간 선형이 변경되는 사항임

※ 중로3-(1)의 시중점을 현재 지번으로 정정함

※ ( )는 구역내 연장임

2) 도시계획시설(공원) 결정 조서(변경)

구 분	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	-	어린이 공원	고척동 172-205번지 일대	4,295.0	증) 0.3	4,295.3	서고시87호 (14.3.13)	

3) 공동이용시설의 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
		기 정	변 경	변경후	
주민공동시설	경로당 (어르신복지센터)	350	-	350	
	어린이집 (보육시설)	500	-	500	
	작은도서관	380	-	380	지역주민 시설개방
	어린이놀이터	1,280	-	1,280	옥외시설
	주민운동시설	750	-	750	옥외시설
	관리사무소 및 경비실	370	감) 15	355	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 · 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	고척4 주택재개발 정비구역	41,675.0			고척동 148번지 일대	137	-	-	-	137	-
변 경	고척4 주택재개발 정비구역	42,209.9			고척동 148번지 일대	137	-	-	-	137	-

2) 건축시설계획(변경)

구 분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 층수(층)																											
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																
기 정	고척4 주택재개발	41,675.0	획지1	33,683.0	고척동 148번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30.0이하	270.0이하	80m이하 25층이하																											
변 경	정비구역	42,207.9	획지1	33,672.8	고척동 148번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30.0이하	270.0이하	80m이하 25층이하																											
기 정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주택공급계획 : 983세대</li> <li>▶ 건립규모(세대)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건 립 규 모</th> <th>세 대 수</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>983세대(100%)</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>673세대(68.4%)</td> <td>65.3%</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡ 이하</td> <td>270세대(27.5%)</td> <td>32.8%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>40세대 (4.1%)</td> <td>1.9%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 임대주택 건설비율(총 세대의 15%)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>148세대(100.0%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>58세대(39.2%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡이하</td> <td>90세대(60.8%)</td> </tr> </tbody> </table>							건 립 규 모		세 대 수	비 고	합 계		983세대(100%)	100.0%	85㎡ 이하	60㎡ 이하	673세대(68.4%)	65.3%	60㎡~85㎡ 이하	270세대(27.5%)	32.8%	85㎡ 초과		40세대 (4.1%)	1.9%	구 분	세 대 수	합 계	148세대(100.0%)	40㎡이하	58세대(39.2%)	40㎡~50㎡이하	90세대(60.8%)
			건 립 규 모		세 대 수	비 고																														
합 계		983세대(100%)	100.0%																																	
85㎡ 이하	60㎡ 이하	673세대(68.4%)	65.3%																																	
	60㎡~85㎡ 이하	270세대(27.5%)	32.8%																																	
85㎡ 초과		40세대 (4.1%)	1.9%																																	
구 분	세 대 수																																			
합 계	148세대(100.0%)																																			
40㎡이하	58세대(39.2%)																																			
40㎡~50㎡이하	90세대(60.8%)																																			
	건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도로 및 대지 경계부분 : 건축한계선 3m이상</li> </ul>																																	

▶ 개발가능용적률 산정(변경)

-기 정

구 분	산정내용				
	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
토지이용계획	41,675.0㎡	33,683.0㎡	7,992.0㎡	35.0㎡	3,351.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지면적 = 7,992.0㎡ - 35.0㎡ - 3,351.4㎡ = 4,605.6㎡ (구역면적 대비 11.05%)				
계획(기준)용적률	· 계획(기준)용적률 = 210% → 230% 변경 ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 230% 적용				
개발가능용적률 산정	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.1367) = 270.87% (정비계획 용적률 270% 이하 적용)  * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 4,605.6㎡ / 33,683.0㎡ = 0.1367				

-변 경

구 분	산정내용				
	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
토지이용계획	42,207.9㎡	33,672.8㎡	8,535.1㎡	35.0㎡	3,351.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지면적 = 8,531.1㎡ - 35.0㎡ - 3,351.4㎡ = 5,148.7㎡ (구역면적 대비 12.20%)				
계획(기준)용적률	· 계획(기준)용적률 = 210% → 230% 변경 ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 230% 적용				
개발가능용적률 산정	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.1529) = 275.71% (정비계획 용적률 270% 이하 적용)  * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 5,184.7㎡ / 33,672.8㎡ = 0.1529				

▶ 용적률 증가에 따른 소형주택 건설계획(변경)

-기 정

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고	
소형주택 건설계획	기정	59.96㎡	83.60㎡	33,683.0㎡	269.9%-247.3% =22.6%	
	면적 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 = 대지면적 × 증가용적률 = 33,683.0㎡ × 22.6% = 7,612.30㎡ 이상(계획 : 7,691.20㎡)</li> <li>세대수 = 연면적 / 공급면적 = 7,612.30㎡ / 83.60㎡ = 91.06세대 이상(소형주택 건설계획 : 92세대)</li> </ul>				

-변 경

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고	
소형주택 건설계획	변경	59.96㎡	83.60㎡	33,672.8㎡	18.2% (269.9% → 251.7%)	
	면적 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 = 대지면적 × 증가용적률 = 33,683.0㎡ × 18.2% = 6,120.26㎡ 이상(계획 : 7,691.20㎡)</li> <li>세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,120.26㎡ / 83.60㎡ = 73.20세대 이상(소형주택 건설계획 : 92세대)</li> </ul>				

마. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재개발 정비사업	정비구역지정일로부터 5년 이내 사업시행인가	고척제4주택재개발 정비사업조합	기존 : 422세대 계획 : 947세대 증가 : 525세대	

3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비계획 결정 및 지형도는 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

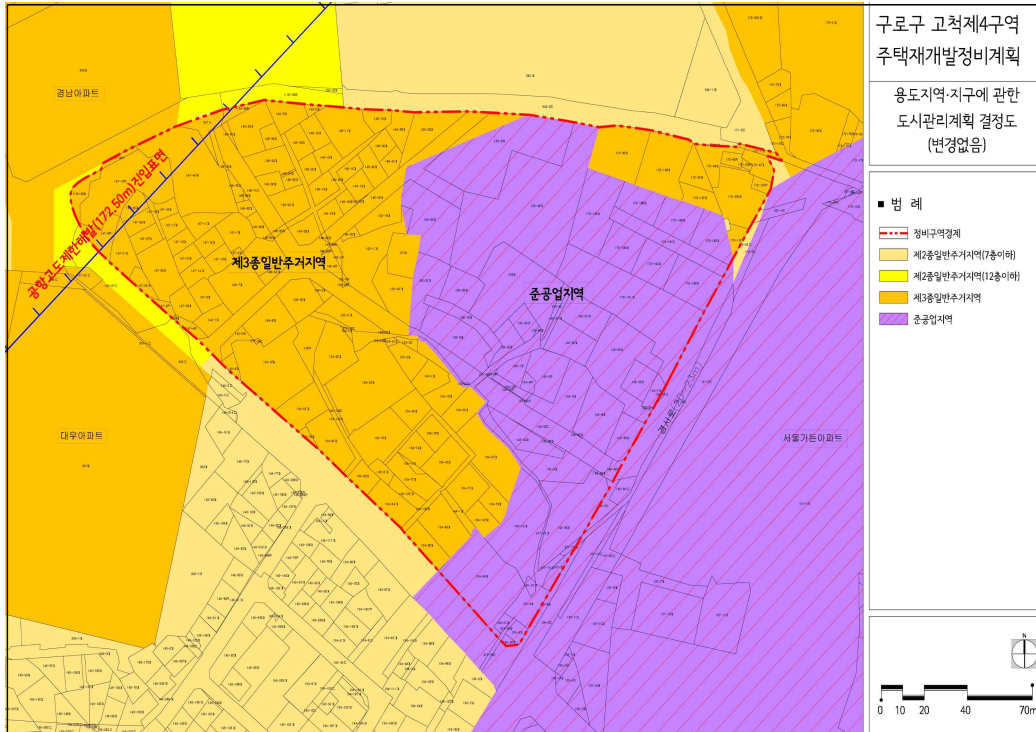
4. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎2133-7238), 구로구청 주택과(☎02-860-2962)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

[붙임] 정비구역(계획) 결정관련도면

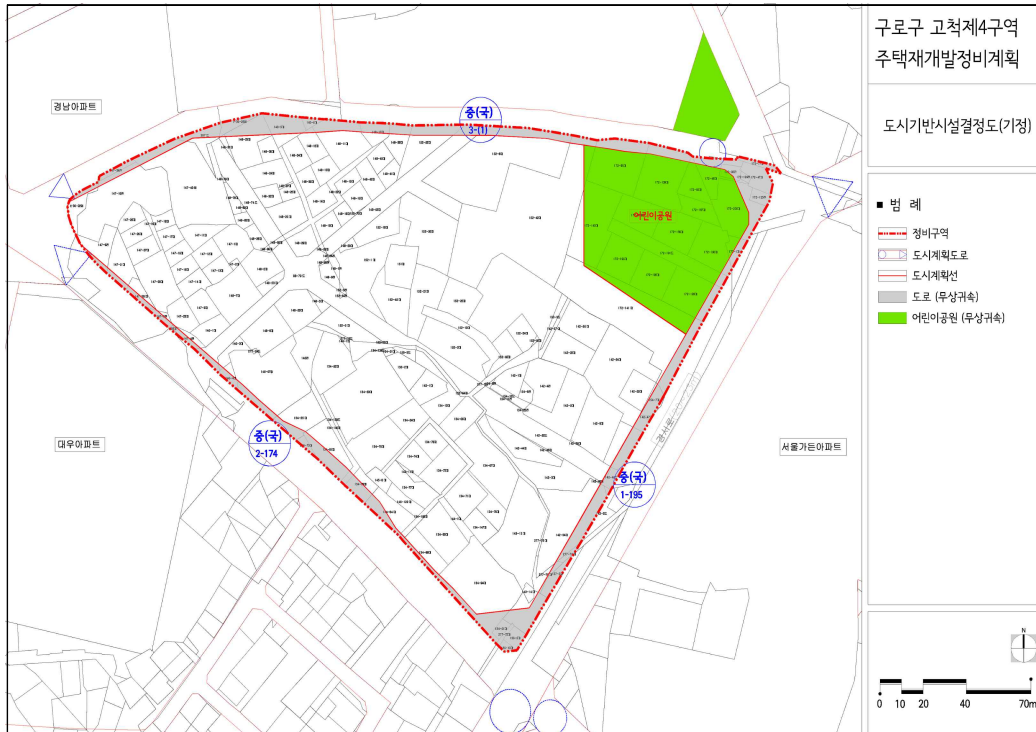
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)

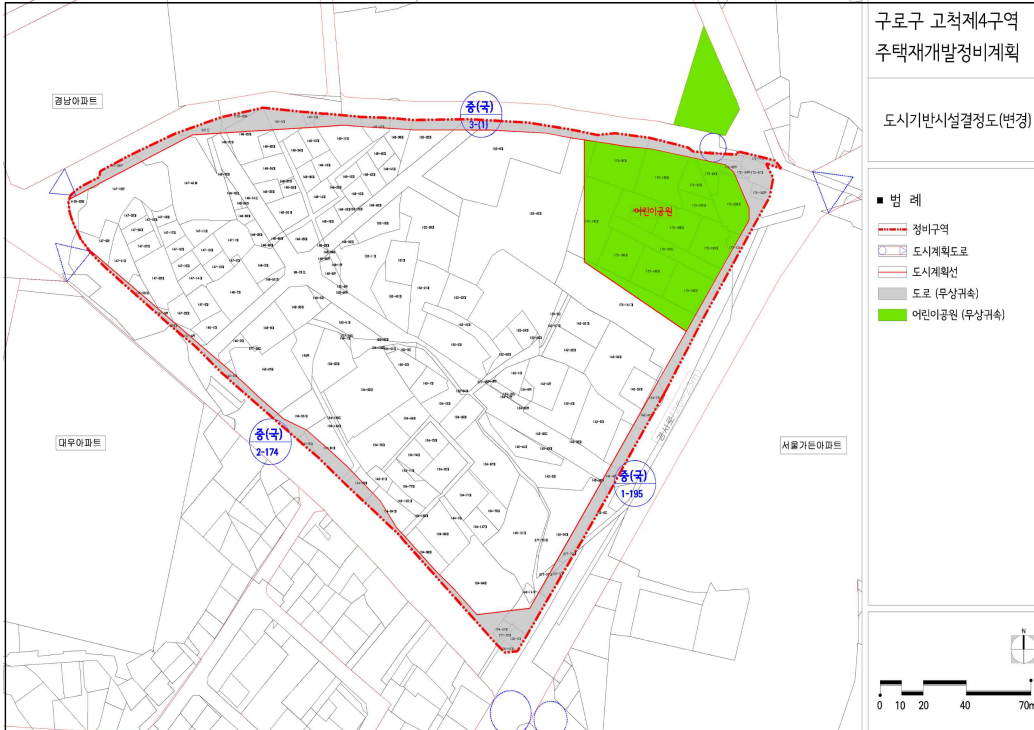


■ 정비기반시설 결정도(기정)

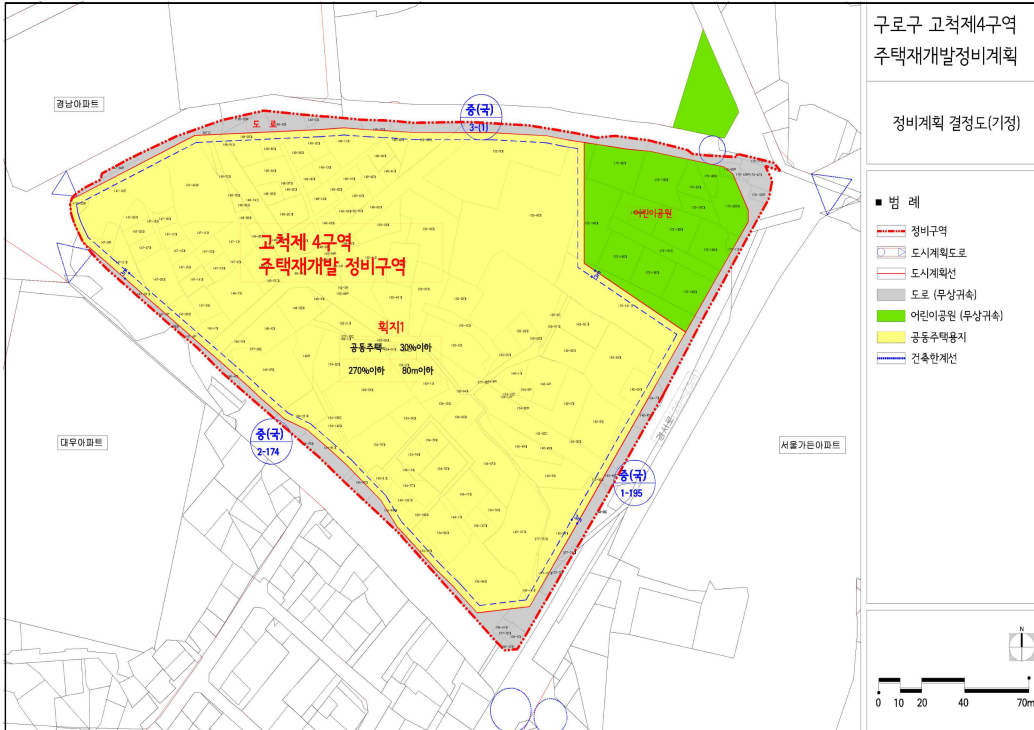




■ 정비기반시설 결정도(변경)



■ 정비계획 종합 결정도(기정)



■ 정비계획 종합 결정도(변경)

