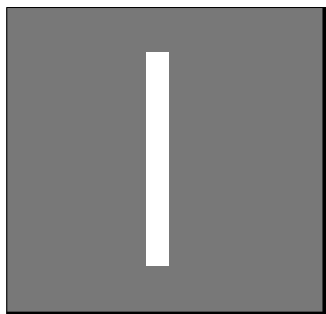


남구로역세권 공공임대주택 건립을 위한 재개발사업
정비구역지정 및 정비계획(안)

2018. 07



2025년 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 (도시환경정비사업 부문)

1. 정비예정구역의 확대
2. 정비예정구역 결정

1. 2025 도시 및 주거환경정비기본계획

1. 정비예정구역의 확대

가. 구역현황

- 구역명 : 남구로역세권 공공임대주택 재개발사업
- 위 치 : 서울시 구로구 구로동 715-24번지 일대
- 면 적 : 10,832.4㎡(약 1.0ha)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역

나. 도시환경정비예정구역 확대 대상지역

- 서울시 내 지하철 노선이 확대되고, 중심지체계가 다원화됨에 따라 도시·부도심 이외에 지역중심에서도 생활권별 중심지를 육성하기 위해서는 정비예정구역을 확대할 필요가 있음
- 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 상 예정구역을 확대함으로써 역세권 시프트 공급요건(도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1)을 만족하는 지역에 한해 도시환경정비 예정구역으로 의제함

구 분	기 정	변경 및 추가
재정비촉진지구	· 도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 재정비촉진지구 내에서 정비예정구역 지정 가능	좌동
준공업지역 일부	· 양평 10, 11, 12, 13구역 · 성동구 성수동 2가 257-2번지 일원 · 양평 1, 14구역, 당산8구역 · 준공업지역 종합발전계획 상 우선정비 대상구역 3개소	· 일부 해제(양평1구역, 당산8구역) · 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생 형에 한해 정비예정구역으로 의제
역세권시프트*	· 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 제1항 관련 <별표1> 제4호 마목 신설에 따라 역세권 시프트 공급요건을 만족하는 지역에 한해 도시환경정비예정구역으로 간주	· 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 제1항 관련 <별표1> 제4호 마목 신설에 따라 역세권 시프트 공급요건을 만족하는 지역에 한해 도시환경정비예정구역으로 의제
도시재생활성화계획	-	· 도시재생활성화계획에서 도시환경정비 사업방식 적용시 정비예정구역으로 의제

※ 역세권 시프트 공급 요건 및 부문별계획은 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 _2011.05.03」을 준용하도록 함

※ 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 중 제4장 도시환경정비예정구역의 지정 p.45

다. 정비예정구역의 지정검토 기준

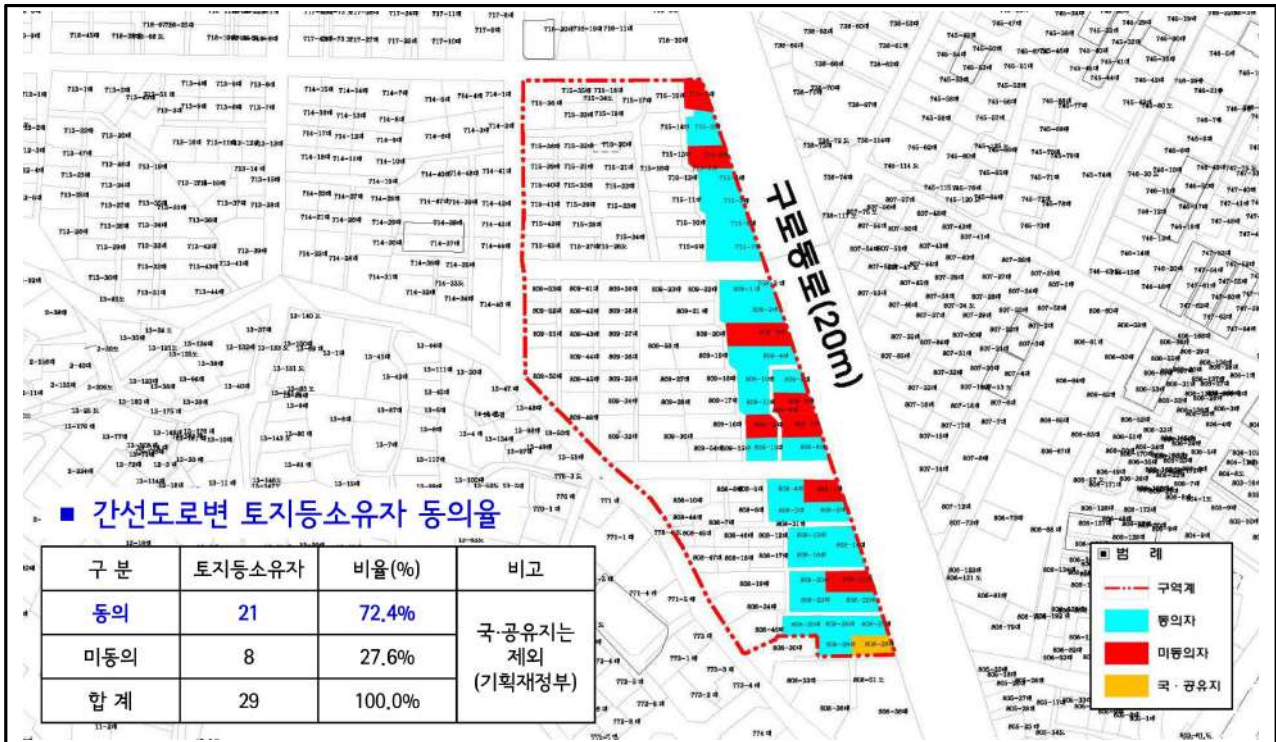
- 서울시 내 지하철 노선이 확대되고, 중심지체계가 다원화됨에 따라 도시·부도심 이외에 지역중심에서도 생활권별 중심지를 육성하기 위해서는 정비예정구역을 확대할 필요가 있음

관련근거	내용
도시 및 주거환경정비 기본계획 (도시환경정비사업부문)	<ul style="list-style-type: none"> · 다음 기준 중 2가지 이상을 만족하는 지역 - 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 30% 이상 ⇒ 89동(30년 이상 경과 건축물 동수) ÷ 108동(전체 건축물 동수) = 82.4%(충족) - 과소필지 : 150㎡미만 필지비율 40% 이상 ⇒ 111필지(150㎡미만 필지) ÷ 119필지(전체 필지) = 93.3%(충족) - 저밀이용 : 2층 이하 건축물 비율 50% 이상 ⇒ 94동(2층 이하 건축물 동수) ÷ 108동(전체 건축물 동수) = 87.0%(충족)

- ※ 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 중 제4장 도시환경정비예정구역의 지정 p.41
- ※ 역세권 장기전세주택(Shift)관련 도시환경정비사업 개선지침(사업대상지 검토-도시·주거환경정비기본계획의 '정비예정구역 검토기준' 준용

라. 간선도로변에 연접한 블록의 주민동의율

- 「역세권 장기전세주택 관련 도시환경정비사업 심의 개선지침(2013.01.16)」에 의거하여 역세권 간선도로변에 연접한 블록의 주민동의율 2/3이상인 72.4%를 확보하였음



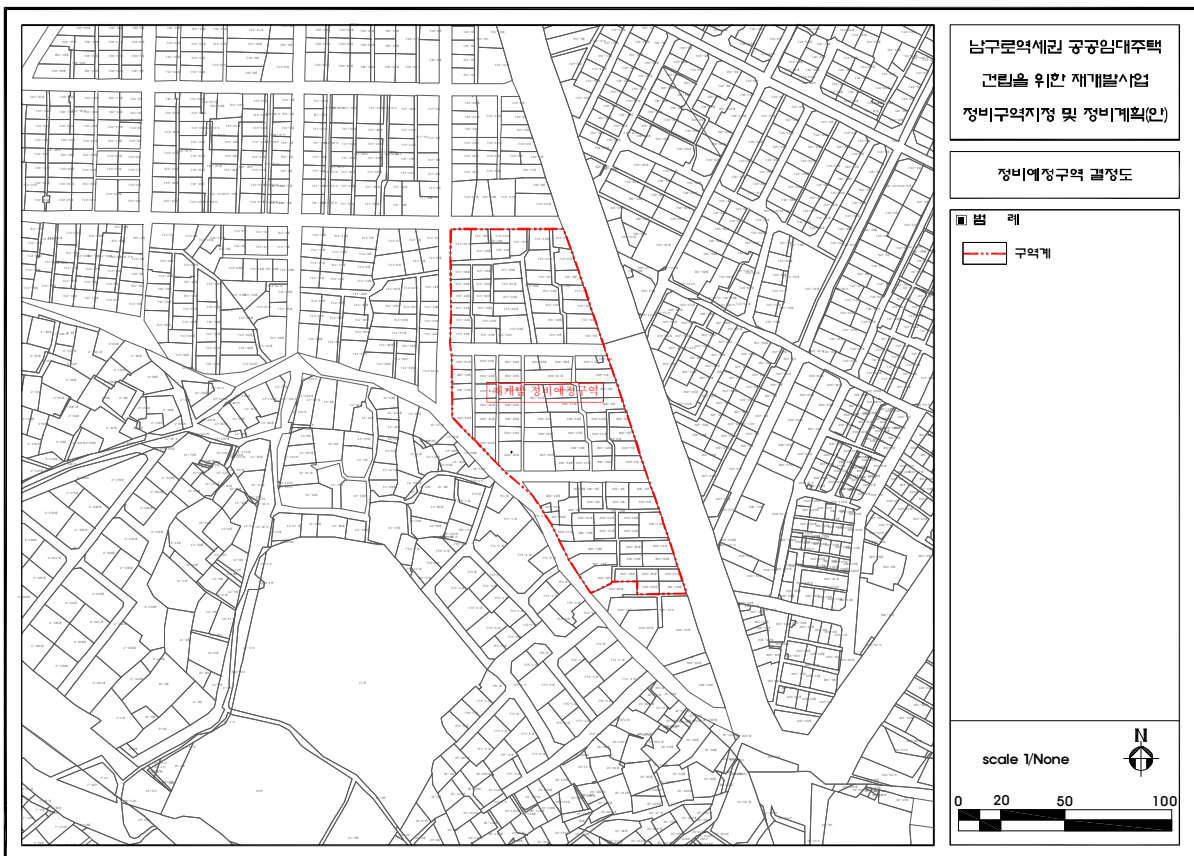
2. 정비예정구역 결정

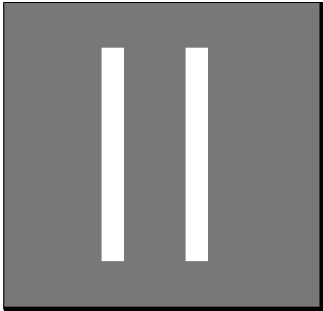
가. 사업의 적정성 여부

- 본 사업대상지는 토지등소유자 3분의2 및 토지면적 2분의1 이상의 지역주민 동의에 따라 주민제안하는 사업이며, 남구로역(지하철 7호선) 송강장 중심으로부터 250m이내에 과반 이상 포함되는 지역으로 1차 역세권에 해당하는 지역임
- 또한 남구로역(7호선)은 지구중심이하에 해당하는 지역으로 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 상 정비예정구역 검토기준 3가지 중 모두 충족하는 지역으로서 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선이 필요한 지역임

나. 정비예정구역 도면

정비예정구역 결정도





정비구역지정 신청서

1. 정비구역 지정도서
2. 정비구역지정 요건도서
3. 정비계획(안)

II. 정비구역지정 신청서

1. 정비구역 지정도서

가. 정비구역 지정도서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	남구로역세권 공공임대주택 재개발정비사업	구로동 715-24번지 일대	-	증) 10,832.4	10,832.4	

나. 지정사유

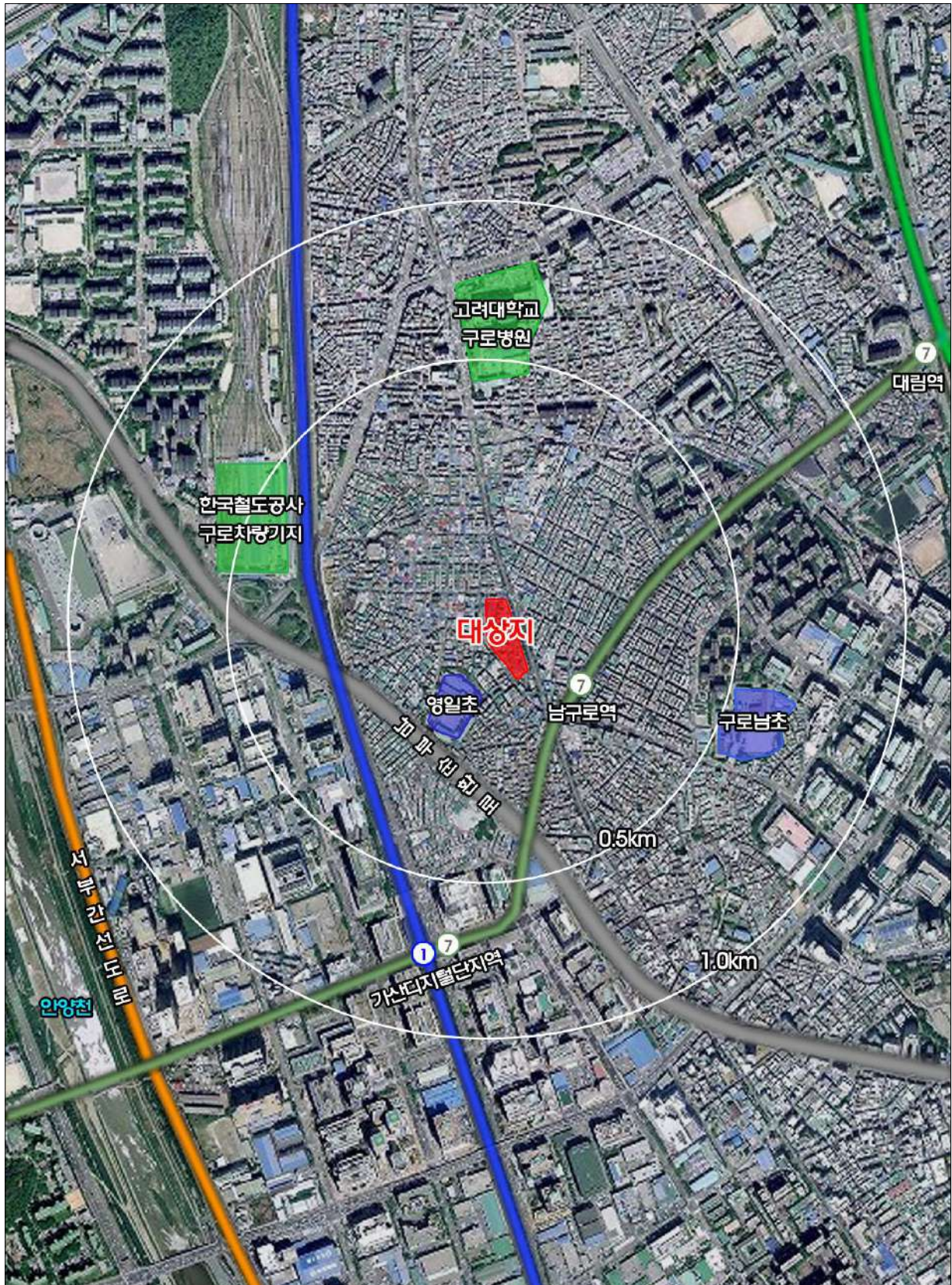
- 본 사업대상지는 토지등소유자 3분의2 및 토지면적의 2분의1 이상 동의를 득하여 주민 제안하는 사업임
- 서울시 구로구 구로동 715-24번지 일대는 남구로역(7호선)으로부터 250m이내에 위치하고 있는 1차 역세권지역이며, 20년 이상 노후화된 저층주택이 밀집해 있는 지역으로 도시기반시설의 정비와 토지의 합리적인 이용을 도모하고,
- 주민들의 주거환경 개선을 위하여 역세권 공공임대주택 건립관련 정비계획(안)을 수립 하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선을 위해 「도시 및 주거환경정비법 제8조」에 의거하여 재개발정비구역으로 지정하고자 함

다. 신청도면

1) 위 치 도

2) 정비구역 결정도 (S : 1/1,500)

위 치 도



2. 정비구역지정 요건도서

가. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타				
	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	규 모			
제2종일반주거지역	-	-	-	-	-	-	-	-			
토지현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고			
				소계	국유지	서울시	구로구				
	면적(m ²)	10,832.4	7,945.0	2,887.4	2,887.4	-	-				
필지수	119	95	24	24	-	-					
건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	108	105	3	90	87	3	18	18	-	호수는 공동 주택이 포함된 경우 작성
호수	110	107	3	92	89	3	18	18	-		
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	153	105	48	380	260	120	108	93	1	14	-

나. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

1) 역세권 검토자료

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
1차 역세권(250m이내)	7,263.2	67.1	
2차 역세권(500m이내)	3,569.2	32.9	
총 합계	10,832.4	100.0	

※ 역의 승강장 중심으로부터 역세권을 설정하였으며, 승강장 위치는 도시계획시설 결정고시된 도면을 참고하여 작성

역세권 검토자료



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
101.5/ha	10,832.4	110	87	5	18	

3) 과소필지 등 현황

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	119	10,832.4	82	5,267.0	82	5,267.0	-	-	
일반토지	116	9,879.0	80	5,250.0	80	5,250.0	-	-	68.9
정비기반 시설토지	3	953.4	2	17.0	2	17.0	-	-	-

4) 재해(상습침수·재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부
: 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

5) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분	노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형				
		계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타	
구조 별	합 계	95.4%(103/108)	103	103	-	-
	연와조	92.8%(13/14)	13	13	-	-
	세멘부력조	100.0%(74/74)	74	74	-	-
	세멘벽돌조	100.0%(1/1)	1	1	-	-
	철근콘크리트조	77.8%(14/18)	14	14	-	-
	목조	100.0%(1/1)	1	1	-	-
존 치 기 간 별	합 계	95.4%(103/108)	103	103	-	-
	10년 미만	-(0/1)	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-(0/4)	-	-	-	-
	20 ~ 29년	100.0%(14/14)	14	14	-	-
	30년 이상	100.0%(89/89)	89	89	-	-
허 가 별	합 계	95.4%(103/108)	103	103	-	-
	유 허가	95.2%(100/105)	100	100	-	-
	무 허가	100.0%(3/3)	3	3	-	-

※ 건축물 노후·불량 판단 기준일 : 2016.08.12

다. 구역지정 요건 관련 종합의견서

1) 정비구역 지정요건 검토

비고	지정요건	검토결과	비고
도시 및 주거환경정비법 시행령 (별표1)	·역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역	남구로역(지하철 7호선) 승강장의 경계로부터 250m이내에 입지하고 있는 1차 역세권지역이며, 대중교통과의 접근성이 편리한 지역으로서 복합개발을 통한 주택건설 및 공급이 필요한 지역임	총족
서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조	·제3종일반주거지역은 계획 부지 내 건축물중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상	건축물 노후·불량 비율 : 95.4% 95.4% > 66.7%(사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체건축물 수의 2/3이상) 산출식 : 구역 내 노후·불량 건축물 동수(103) / 구역 내 전체 건축물 동수(108) × 100	총족

2) 종합의견

대상지는 산업단지의 배후 주거지역으로 낙후된 정비기반시설 및 노후불량건축물로 인한 주거환경쇠퇴가 심각한 지역으로 현재 여건상 개별건축행위가 불가하여 공동개발을 통해 토지의 효율적 이용과 도시환경개선이 시급한 지역임

이에 따라 도시 및 주거환경정비기본계획 정비예정구역 지정검토 기준(노후도, 저밀이용, 과소필지)을 검토한 결과 모두 총족하고 토지의 합리적인 이용이 요구되는 지역으로서 역세권 재개발 정비사업을 통해 공공성을 확보하고 공공임대주택을 건립하여 서민주거 안정에 기여하고자 재개발 정비구역지정이 타당함

라. 정비예정구역 검토기준

1) 역세권 장기전세주택(Shift) 관련 도시환경정비사업 개선지침(2013.01.16)

구 분		내 용	검토결과
2가지 이상 만족	노후도 : 30년이상 경과 건축물 30%이상	$89 \div 108 = 82.4\%$	충족
	과소필지 : 150㎡미만 필지 40%이상	$111 \div 119 = 93.3\%$	충족
	저밀이용 : 2층 이하 건축물 50%이상	$94 \div 108 = 87.0\%$	충족

※ 도시계획조례 시행규칙 별표1(지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준)

1. 건축물의 동수 및 경과연수 산정 기준

가. 건축물의 동수 및 경과연수 산정은 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 기존 무허가건축물의 경우에는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조제1호의 규정을 적용한다. (제2조제1호 ⇒ 특정무허가건축물 : 1989년 1월 24일 당시 무허가건축물)

나. 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 넣어 계산한다.

다. 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인한다. 다만, 재해로 인하여 멸실된 경우에는 건축물 동수에 넣어 계산하지 않는다.

2) 검토결과

역세권 검토결과 1차 역세권(250m)에 포함되는 지역으로서 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준(2011.05.03_서울시 행정부시장 방침 제10009호)」 제4절 용도지역 세분변경 기준에 따라 제3종일반주거지역까지 세분변경이 가능할 것으로 판단되며, 도시주거환경정비기본계획의 정비예정구역 검토기준을 검토한 결과 노후도, 과소필지, 저밀이용 모두 충족하는 것으로 검토됨

마. 현황 사진

Key-map



① 구로동로13길(6m)



② 구로동로7길(4m)



③ 구로동로13길(6m)



④ 구로동로11길(5m)



⑤ 구로동로(20m)



⑥ 구로동로7길(4~8m)



바. 관계도면

- 1) 지목별 토지현황도 (S : 1/1,500)
- 2) 소유자별 토지현황도 (S : 1/1,500)
- 3) 규모별 토지현황도 (S : 1/1,500)
- 4) 용도별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
- 5) 구조별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
- 6) 층수별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
- 7) 경과년수별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
- 8) 허가유무별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
- 9) 노후·불량 건축물현황도 (S : 1/1,500)

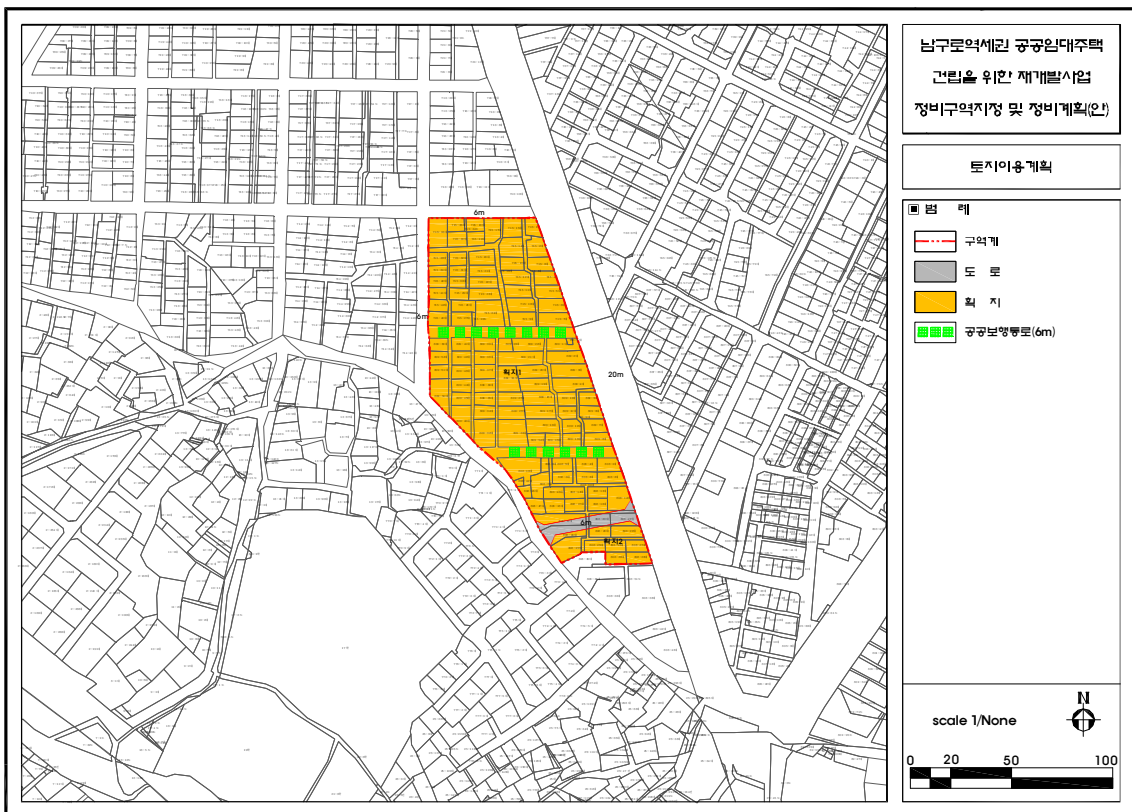
3. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		10,832.4	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	323.1	3.0	
	도 로	323.1	3.0	
획 지	소 계	10,509.3	97.0	
	획지1	9,793.8	90.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	715.5	6.4	공공청사 (어린이집 포함)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획도



나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

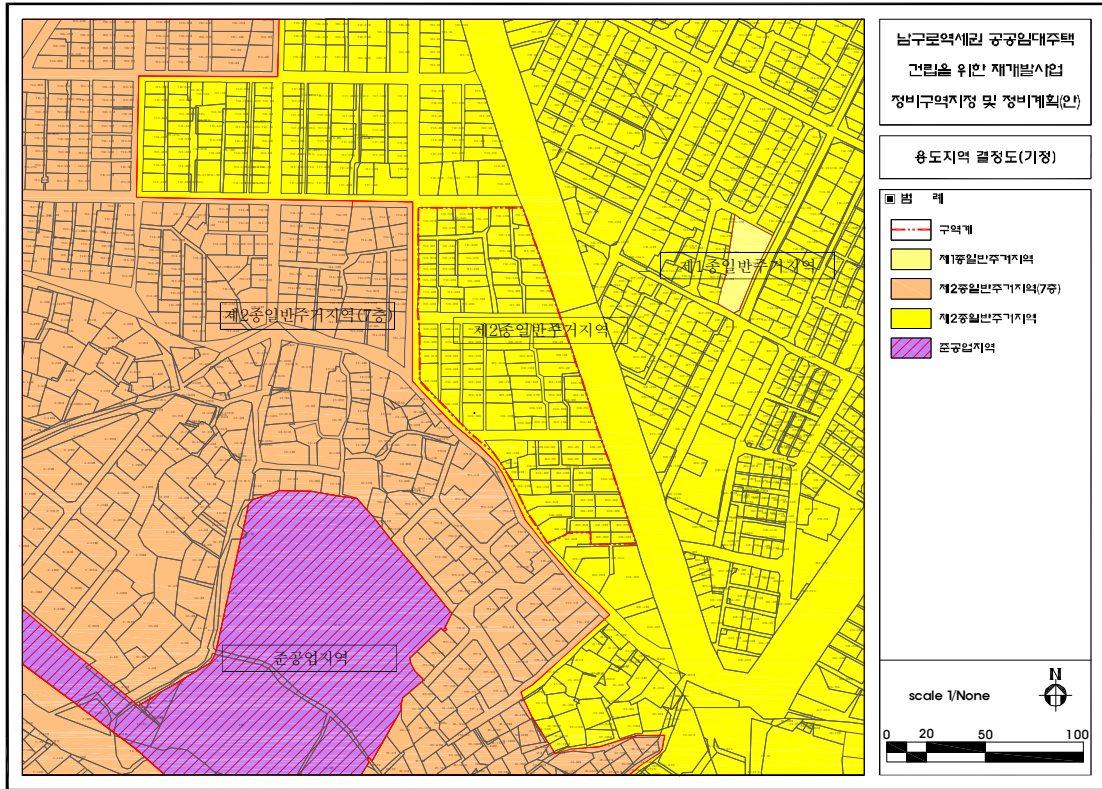
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		10,832.4	-	10,832.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	10,832.4	감) 9,793.8	1,038.6	9.6	도로 및 획지2(공공청사) 용도지역 유지
	제3종일반주거지역	-	증) 9,793.8	9,793.8	90.4	획지1(공동주택)

○ 용도지역 변경사유서

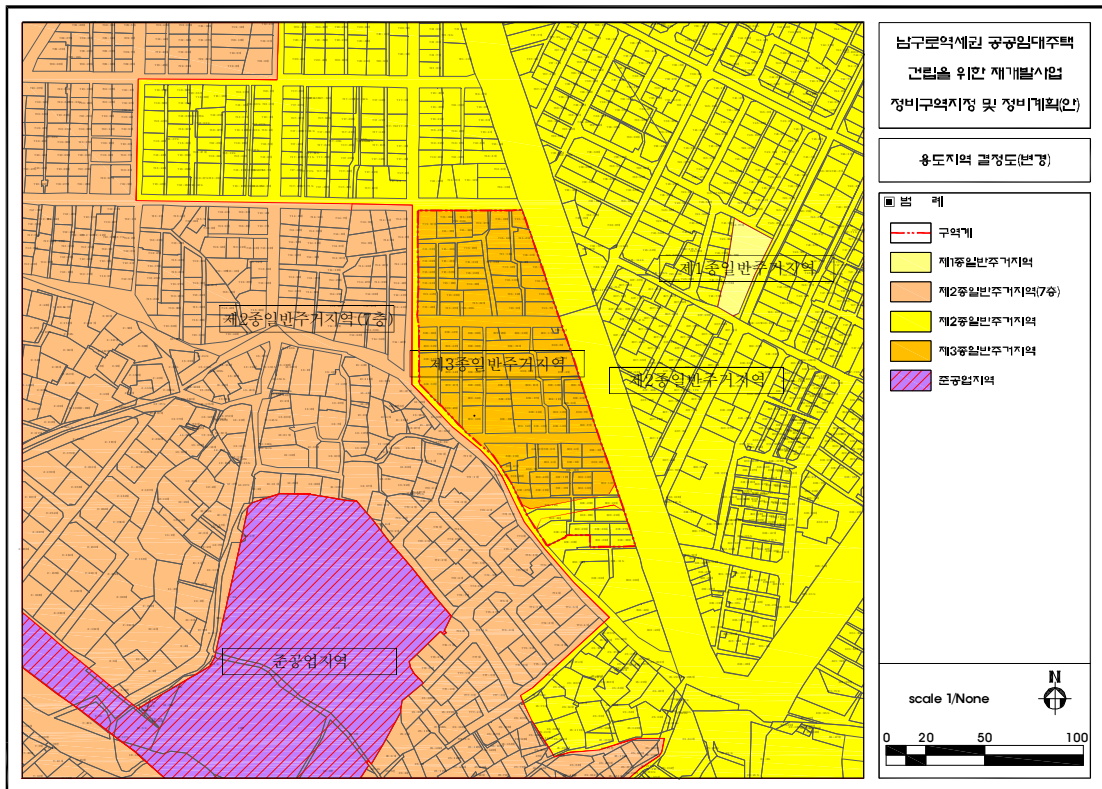
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	구로동 715-24 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	9,793.8	300% 이하	·용도지역 변경을 통하여 노후불량한 주택지의 정비를 유도하고, 서민 주거안정을 위한 공공임대주택 공급

- 이 하 여 백 -

용도지역 결정도(기정)



용도지역 결정도(변경)



다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	6	국지 도로	48	구로동 808-21	구로동 808-24	일반 도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	소로 3-1	·도로신설 (B=6m, L=48m)	·개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로신설

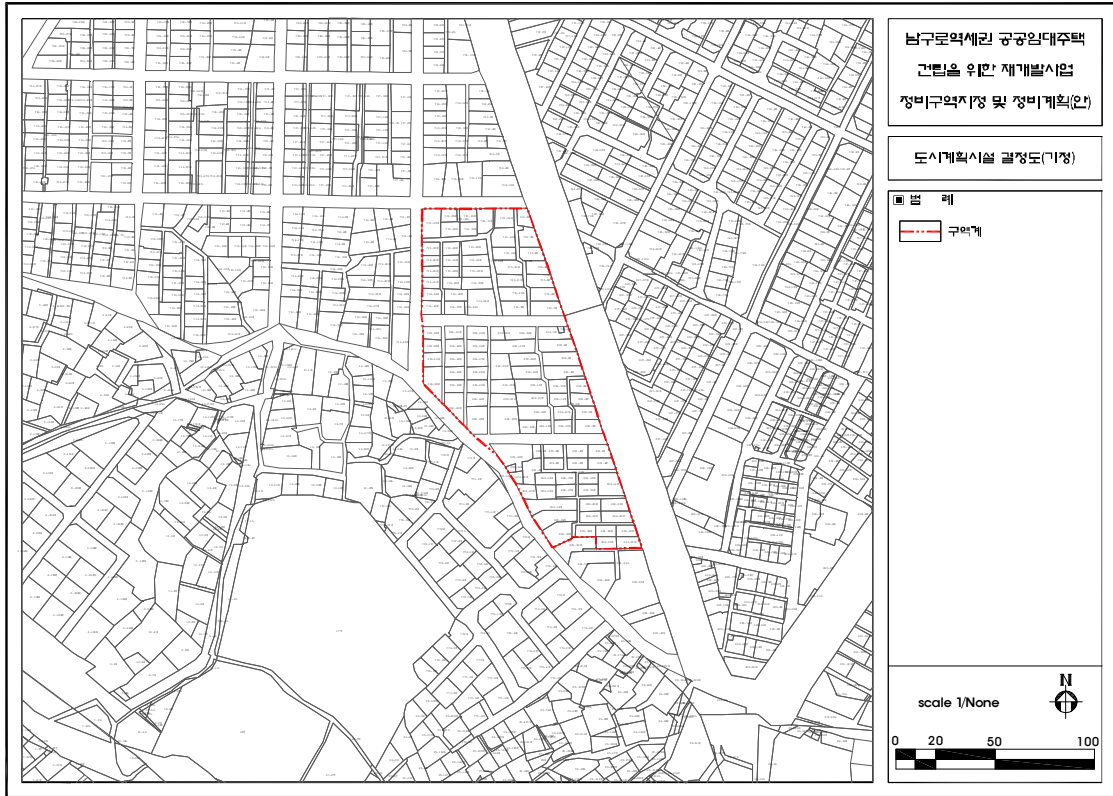
2) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	주민센터	구로동 808-29번지 일대	-	증)715.5	715.5	-	- 어린이집 복합설치 - 구로2동 주민센터

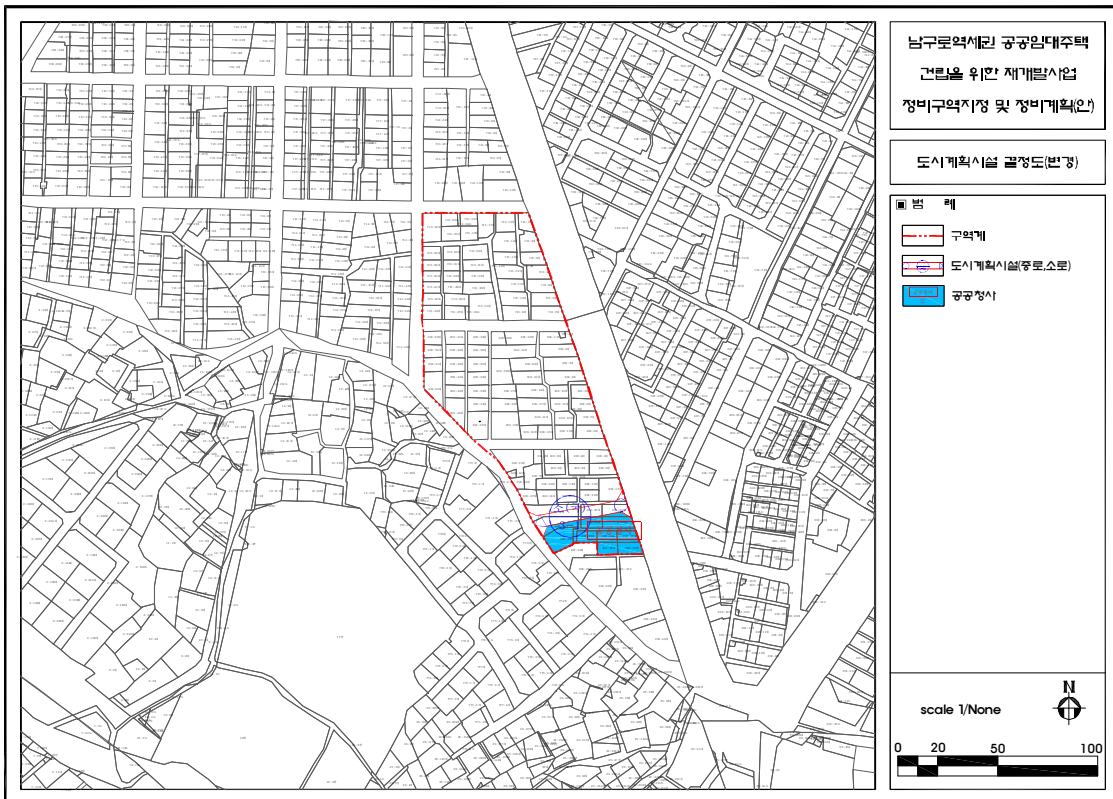
○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	· 공공청사 신설 - 구역면적 : 715.5㎡, 건축물 연면적 : 747.9㎡ - 관리주체 : 구로구청 ※ 건축 연면적은 향후 토지평가 등에 따라 면적이 조정될 수 있음	·기부채납하는 시설로서 향후 효율적인 운영 및 관리를 위하여 도시계획시설로 결정

도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



라. 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설구분	시설의종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	경로당	구로동 715-24번지 일대	-	증)140.0	140.0	
	어린이놀이터		-	증)817.0	817.0	
	소 계		-	-	957.0	
커뮤니티 지원시설	문화센터		-	증)810.0	증)810.0	

- ※ 서울시 주택조례 주민공동시설 기준 : (세대당 × 2.5㎡) × 1.25 = (306세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 956.25㎡이상
- ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있음
- ※ 커뮤니티지원시설 기준 : 공동주택 지상연면적 3%이상(300세대 이상) = 26,989.8㎡ × 0.03 = 809.7㎡이상
- ※ 커뮤니티지원시설의 면적은 전용면적과 공용면적의 합을 말하며 커뮤니티 지원시설의 주차장 면적은 면적 산정에서 제외하며, 세부면적 및 시설의 종류는 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남구로역세권 공공임대주택 재개발정비구역	10,832.4	획지1	9,793.8	구로구 구로동 715-24번지일대	103	-	-	103	-	
			획지2	715.5	구로구 구로동 808-29번지일대	5	-	-	5	-	

2) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																												
신설	남구로역세권 공공임대주택 재개발 정비구역	10,832.4	획지1	9,793.8	구로구 구로동 715-24번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	기준 200 허용 270 상한 300이하	58m이하 /최고19층이하																							
			획지2	715.5	구로구 구로동 808-29번지 일대	공공청사 (어린이집 포함)	60이하	200 이하	관계법령에 따름																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 총 건립 세대수 : 공동주택 306세대 (공공임대주택 47세대, 임대주택 39세대, 일반분양 220세대) 주택규모별 건설비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>합 계</th> <th>분양주택</th> <th>공공임대주택</th> <th>임대주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>306 (100.0%)</td> <td>220 (100.0%)</td> <td>47 (100.0%)</td> <td>39 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">공동주택</td> <td>60㎡이하</td> <td>223 (72.9%)</td> <td>137 (62.3%)</td> <td>47 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡이하</td> <td>83 (27.1%)</td> <td>83 (37.7%)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							구분(전용면적)	합 계	분양주택	공공임대주택	임대주택	합 계	306 (100.0%)	220 (100.0%)	47 (100.0%)	39 (100.0%)	공동주택	60㎡이하	223 (72.9%)	137 (62.3%)	47 (100.0%)	60㎡~85㎡이하	83 (27.1%)	83 (37.7%)	-	85㎡초과	-	-	-
구분(전용면적)	합 계	분양주택	공공임대주택	임대주택																												
합 계	306 (100.0%)	220 (100.0%)	47 (100.0%)	39 (100.0%)																												
공동주택	60㎡이하	223 (72.9%)	137 (62.3%)	47 (100.0%)																												
	60㎡~85㎡이하	83 (27.1%)	83 (37.7%)	-																												
	85㎡초과	-	-	-																												
패키지 허용용적률			<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인까지 공공임대주택공급(완화되는 용적률의 50/100) 및 21세기 미래형 주거 환경 조성을 위한 정책 5가지 이행하지 않을 경우 (패키지)허용용적률 미부여 기준용적률 200%, 허용용적률 270% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>미래형 주거환경 조성계획 수립기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공임대주택공급</td> <td>· 완화되는 용적률의 50/100 이상(35%이상)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">필수 항목 (4개)</td> <td>리모델링이쉬운구조</td> <td>· 「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조' 에 적합할 것</td> </tr> <tr> <td>커뮤니티지원시설</td> <td>· 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상</td> </tr> <tr> <td>에너지효율건축물</td> <td>· 에너지효율 2등급 이상 인증</td> </tr> <tr> <td>친환경건축물</td> <td>· 우수등급(그린2등급) 이상 인증</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">선택 항목 (1개)</td> <td>신재생에너지사용</td> <td>· 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물)이상</td> </tr> <tr> <td>공공기여방안</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>역사문화보전</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							구분	미래형 주거환경 조성계획 수립기준	공공임대주택공급	· 완화되는 용적률의 50/100 이상(35%이상)	필수 항목 (4개)	리모델링이쉬운구조	· 「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조' 에 적합할 것	커뮤니티지원시설	· 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상	에너지효율건축물	· 에너지효율 2등급 이상 인증	친환경건축물	· 우수등급(그린2등급) 이상 인증	선택 항목 (1개)	신재생에너지사용	· 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물)이상	공공기여방안	-	역사문화보전	-			
구분	미래형 주거환경 조성계획 수립기준																															
공공임대주택공급	· 완화되는 용적률의 50/100 이상(35%이상)																															
필수 항목 (4개)	리모델링이쉬운구조	· 「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조' 에 적합할 것																														
	커뮤니티지원시설	· 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상																														
	에너지효율건축물	· 에너지효율 2등급 이상 인증																														
	친환경건축물	· 우수등급(그린2등급) 이상 인증																														
선택 항목 (1개)	신재생에너지사용	· 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물)이상																														
	공공기여방안	-																														
	역사문화보전	-																														
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 획지1 : 대지경계선으로부터 3m 이격 · 획지2 : 대지경계선으로부터 2m 이격(남측변은 1.5m이격) 																													
기타 계획	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> · 획지1 : 구로동로13길(북측), 구로동로7길(서측), 소로3-1호선(남측) : 차도형 1m, 보도형 2m · 획지2 : 구로동로7길(서측), 소로3-1호선(북측), 구로동로(동측) : 보도형 2m ※ 획지1 전면공지(차도형1m, 보도형 2m)는 향후 유지관리를 위해 구분지상권 설정 																														
	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 도로체계를 감안하여 공공보행통로(6m) 2개소 설치 																														

○ 공공시설 부담기준

구 분	면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)	비 고
제2종일반주거지역	1,038.6	용도지역 변경없음	-	도로 및 획지2
제2종일반 → 제3종일반	9,793.8	1단계 상향시(15%)	$9,793.8 \times 0.15 = 1,469.1 \text{㎡}$	획지1 (공동주택 등)
합 계	10,832.4	-	1,469.1㎡(총상향 면적대비 15.0%)	총상향 면적 : 9,793.8㎡

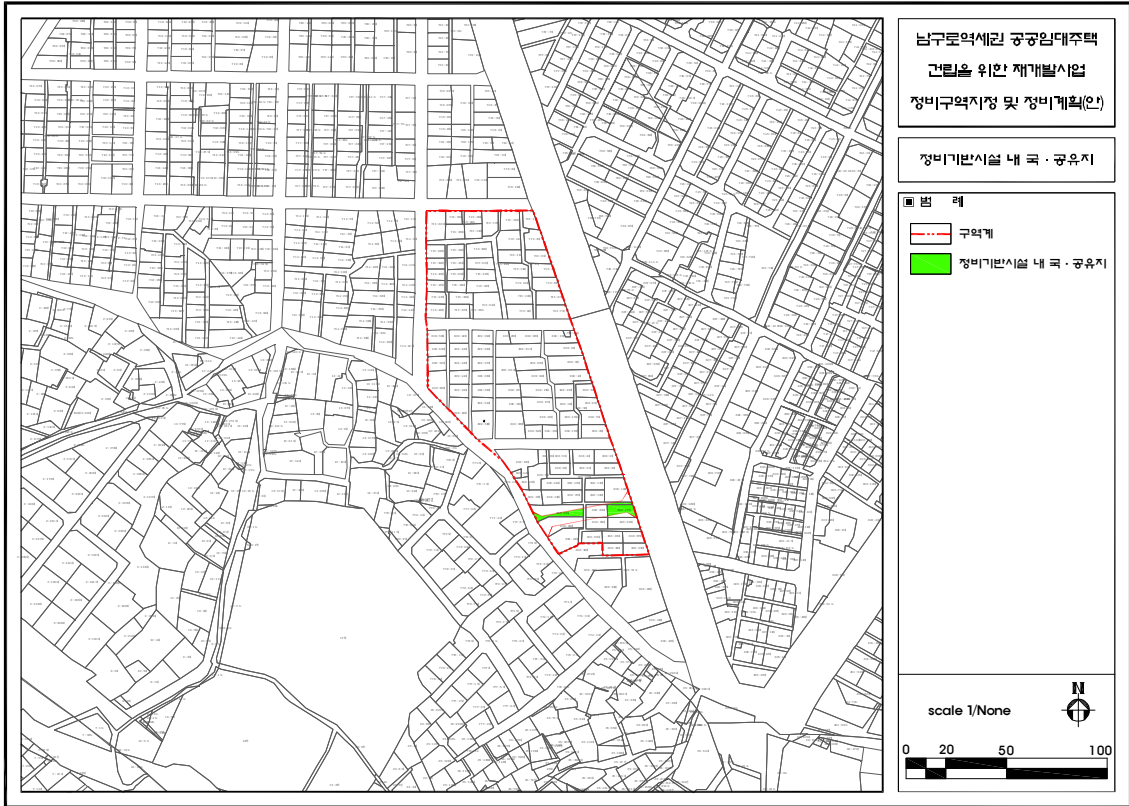
※ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 갈음할 수 있음

○ 공공시설 부담률 산정

구 분	공공시설 부담률	비 고
① 새로 설치하는 정비기반시설(도로)	323.1㎡	-
② 건축물기부채납 (토지환산면적 및 대지면적)	995.9㎡	용도 : 공공청사, 어린이집
③ 공공임대주택 무상양여 지분 중 공공시설 부담률에 해당되는 면적	734.6㎡	공공임대부속토지 총 1,145.2㎡
④ 정비기반시설 내 국·공유지	140.9㎡	국유지(기획재정부)로 유상매입 토지임
합 계(①+②+③)	2,053.6㎡ (총상향 면적대비 20.9%)	기준 15.0%이상

※ 공공임대주택 지분면적은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음
 ※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

정비기반시설 내 국·공유지 도면



- 이 하 여 백 -

○ 용적률(개발가능용적률) 계획

구 분	산 정 내 용					
	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	획지2 (공공청사 등)	건축물 기부채납 (토지환산+대지면적)	새로 설치할 정비기반시설 (도로)	새로 설치할 정비기반 시설 내 국공유지
토지이용계획	10,832.4㎡	9,793.8㎡	715.5㎡	995.9㎡	323.1㎡	140.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 순부담 : 995.9㎡(건축물기부채납) + 323.1㎡(새로 설치하는 정비기반시설) = 1,319.0㎡(총상향 면적 대비 13.4%) ※ 총상향 면적 : 9,793.8㎡(획지1) ※ 새로 설치하는 정비기반시설(도로) 내 국·공유지 면적은 매입토지임 					
용적률	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기준용적률 : 200% ■ 허용용적률 : 270%(패키지 허용용적률 계획 적용) 					
	구분		건축계획(안)			
	공공임대주택공급		<ul style="list-style-type: none"> • 완화되는 용적률의 50/100 이상 (35.0%이상) ⇒ 법정 : 3,427.8㎡(35.0%이상) < 계획 : 3,455.51㎡(35.3%) 			
	필수 항목	리모델링이 쉬운구조	<ul style="list-style-type: none"> • 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 5호의 건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운구조에 적합할 것 ⇒ 철근콘크리트 라멘조로 계획 			
		커뮤니티 지원시설	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티지원시설(300세대 이상 지상층 공동주택 연면적의 3%이상) ⇒ 문화센터(법정:801.9㎡ < 계획:810.0㎡) 			
		에너지 효율 건축물	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ '건축물의 에너지절약 설계기준'의 평점합계 86점 이상, 에너지효율 2등급 이상 인증 			
	선택 항목	친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 우수등급 이상의 친환경 예비인증 			
선택 항목	신재생 에너지 사용	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물) 이상 				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 상한용적률 : 300.0%이하 						
정비계획(상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기준용적률 200%, 허용용적률 270%, 공공임대주택 건립 용적률 35% ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 235% × (1 + 1.3 × 0.7407 × 0.1386) = 266.4% = 266.4% + 35.0%(공공임대주택 건립 용적률) = 301.4%이하 (계획:299.9%) 					
가중치	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공시설 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 200% ÷ 270% = 0.7407 					
α	<ul style="list-style-type: none"> ■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ (공공시설부지로 제공 후 대지면적-기부채납 공공시설 건축물 토지환산면적) = 1,319.0㎡ ÷ (10,832.4㎡-715.5㎡-323.1㎡-280.4㎡) = 0.1386 					

○ 건축물 기부채납에 관한 계획

- 산정원칙(건축물 기부채납 환산 산정기준)
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시계획국_2014.08) 적용
 - 부지가액 : 2개기관 감정평가자료 평균값(감정평가 자료가 없을시 공시지가의 2배 적용)

$$\text{※ 환산부지면적} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) × 2}}$$

※ '건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가'로 대체하여 부지가액을 재산정하거나, '감정평가'를 통해 부지가액을 재상정 해야함

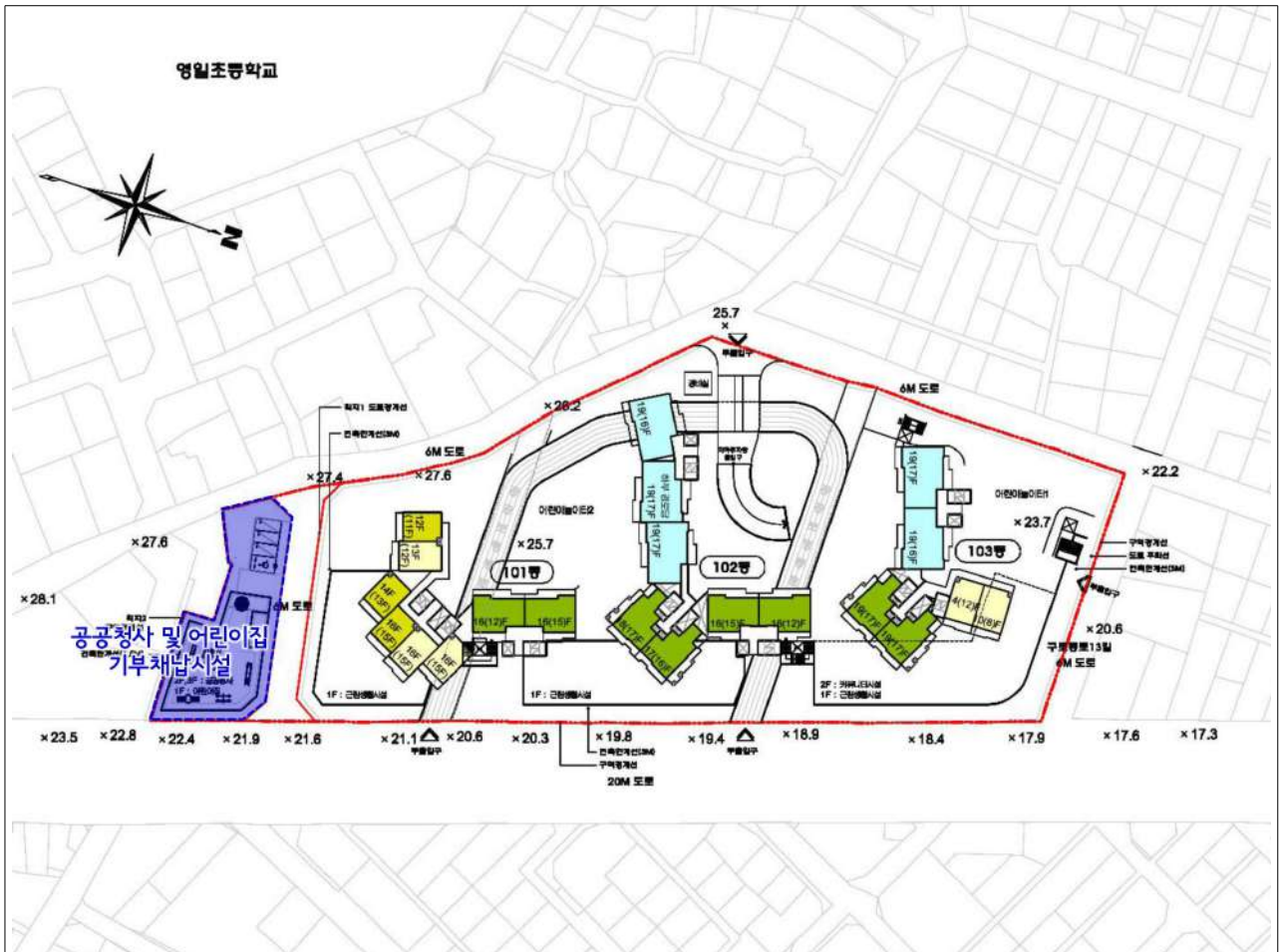
※ 녹색건축물공사비는 「2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 준용

구 분	내 용		비 고
적용기준	· 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) · 공공시설 등 설치비용 : 녹색건축물 공사비 × 건축연면적 · 부지가액 : 개별공시지가 × 2적용		· 건축용도 : 어린이집, 공공청사 · 녹색건축물 공사비 - 어린이집 : 2,917,000원/㎡ - 공공청사 : 2,800,000원/㎡ (공공업무사소 건축비 적용) · 개별공시지가 : 3,727,800원/㎡ · 건축연면적 - 어린이집 : 324.9㎡, 공공청사 : 423.0㎡
건축물 토지환산 면적	어린이집	$\frac{2,917,000 \times 324.9}{3,727,800 \times 2} = 127.1\text{㎡}$	· 총 건축물 시설 기부채납 환산면적 280.4㎡(건축물 토지 환산면적) + 715.5㎡(대지면적) = 995.9㎡
	공공청사	$\frac{2,702,000 \times 423.0}{3,727,800 \times 2} = 153.3\text{㎡}$	
대지면적	· 715.5㎡(별도 획지로 제공)		

- ※ 개별공시지가 : 획지2 대지필지 개별공시지가 평균값 적용(구로동 808-22, 808-25, 808-26, 808-27, 808-28, 808-29번지)
- ※ 건축물 기부채납 환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

■ 획지2(공공청사 및 어린이집) 건축계획(안)

구 분	내 용	구 분	내 용	
건축규모	지상3층	건폐율	49.2%	
주용도	공공청사 및 어린이집	용적률	100.1%	
대지면적	715.5㎡	주차대수	4대	
연면적	지하층	31.9㎡	비 고	※ 건축계획(안)은 참고도면으로 향후 건축심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음
	지상층	716.0㎡		
	합 계	747.9㎡		



※ 건축위원회 심의시 변경될 수 있음

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역과의 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 근경, 중경, 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도 	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 <p>※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	<ul style="list-style-type: none"> 현황세대수 : 153세대 계획세대수 : 306세대 증가세대수 : 253세대 	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육 환경 보호 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 동지날을 기준으로 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하여 향후 협의하도록 하겠음 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) 	

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
108	90	18	108	105	3

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	153	105	48	380	260	120	
단독주택	112	86	26	278	213	65	
공동주택	41	19	22	102	47	55	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 가구현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

③ 규모별 거주현황

구역 내 거주 주택(건축물) 규모					비 고
구 분	소 계	60㎡이하	60초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
계	108	86	14	8	-
주 거 용	90	74	11	5	-
비 주 거 용	18	12	3	3	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	합계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비고
계	306	223	83	-	
일반분양	222	139	83	-	
공공임대주택	47	47	-	-	
임대주택	37	37			

※ 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
획지1	-	9,793.8	구로동 715-24번지일대	9,793.8	공동주택 및 부대복리시설
획지2	-	715.5	구로동 808-29번지 일대	715.5	공공청사 (어린이집 포함)
-	-	-	-	323.1	도로

※ 도로는 획지계획에서 제외함

타. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설 계획 : 일반주거지역에서 200세대 이상 공동주택을 건설하는 사항으로 임대주택 39세대 계획

구 분	기 준	결 과	계 획
서울시 도시 및 주거환경정비조례	• 총 세대수(공공임대주택 제외) 259세대 × 15%	38.85세대	39세대 (전용면적 40㎡이하)

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2018-102호_18.02.29) 적용

2) 공공임대주택 건설 계획

건립 위치	연면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용)			비 고
					45㎡이하	45~60㎡이하	합계	
-	기준	완화된 용적률의 1/2 3,427.8㎡이상 (35.0%이상)	사회혼합 (Social Mix)	47	60~80% 이상	20~40% 이하	100%	총 부속토지 1,145.2㎡
	계획	3,455.51㎡ (35.3%)			33세대 (70.2%)	14세대 (29.8%)	47대 (100.0%)	

※ 산출식 : 공공임대주택 건립면적 = 9,793.8㎡ × 35.0% = 3,427.8㎡

파. 비주거시설에 관한 계획

구분	기 준	계 획 내 용
비주거 시설에 관한 계획	• 제3종일반주거지역은 법정 의무면적 기준 없음	1) 근린생활시설 : 1,757.3㎡ 2) 커뮤니티지원시설(문화센터) : 810.0㎡ 3) 부대복리시설 : 220.0 4) 기부채납시설(공공청사, 어린이집) : 716.0 = 비주거시설 계획(1+2+3+4) : 3,503.4㎡(11.5%)

하. 주민의 소득원에 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

거. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	·기존 토양포장상태 100% ·생태면적율 31.76%	·자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	·녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅲ	대상지 내 공공공지 및 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	·절·성토 발생 예상	·지형변화 최소화 ·절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	·기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	·지형에 순응한 계획 수립
4.비오톱	3등급	○	·비오톱유형평가 5등급 ·개별비오톱 평가제외	·비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상	
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	·건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	·일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·저층의 주거지역과 공동주택이 위치	·인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	·성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상, 2등급 획득 목표	·건축심의회 반영예정
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 이용계획	·건축심의회 반영예정
	8.경관	Skyline보전	○	·스카이라인 변화예상	·건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호	·정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식·여가공간 부족 ·당해 대상지에 조성 필요	·공공공지에 연결하여 휴식·여가 공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	·보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	○	·주변지역과의 연계성 부족	구로동로(20m) 자전거도로 설치
		자전거보관소 15대/100unit	○	·자전거보관소 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정
추가	11.소음 및 진동		○	·가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	·공사장 소음 진동 관리지침준수
	12.폐기물		○	·기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	13.물순환(수질)		○	·운영시 오수발생	·기존 시 하수관로에 연계처리

너. 기존수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활 용 계 획	비고
-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 주택밀집지역으로서 주택 내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었음 	

더. 정비계획 결정(변경)도

- 1) 용도지역·지구 결정(기정)도 (S : 1/1,500)
- 2) 용도지역·지구 결정(변경)도 (S : 1/1,500)
- 3) 도시계획시설 결정(기정)도 (S : 1/1,500)
- 4) 도시계획시설 결정(변경)도 (S : 1/1,500)
- 5) 정비계획 결정도 (S : 1/1,500)