

가리봉1구역 주택정비형 재개발사업

정비계획 (경미한) 변경 결정, 지구단위계획 (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-205호(2025.04.17.)로 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정, 서울특별시고시 제2026-18호(2026.02.12.)로 정비계획 (경미한) 변경된 가리봉1구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 정비계획 (경미한) 변경 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 (경미한) 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 10일

구로구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	가리봉1구역 주택정비형 재개발사업	구로구 가리봉동 115번지 일원	83,949.57	감) 257.17	83,692.40	지적 측량 결과에 의한 정비구역의 면적 정정

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		83,949.57	감) 257.17	83,692.40	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	14,140.61	감) 290.81	13,849.80	16.55	-
	도 로	5,045.85	증) 8.45	5,054.30	6.04	-
	공 원	5,805.63	감) 363.63	5,442.00	6.50	체육시설과 중복결정(지상)
	녹 지	1,527.48	감) 17.78	1,509.70	1.81	-
	사회복지시설	1,761.65	증) 82.15	1,843.80	2.20	존치
	노유자시설	-	-	-	-	건축물 기부채납
획 지	소 계	69,808.96	증) 33.64	69,842.60	83.45	-
	획지 1	42,543.06	증) 249.74	42,792.80	51.13	-
	획지 2	27,265.90	감) 216.10	27,049.80	32.32	-

※ 변경사유 : 지적측량 결과에 의한 변경

3. 용도지역지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경)

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	감) 257.17	83,692.40	100.00	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	13,813.31	감) 284.08	13,529.23	16.17	-
	제2종일반주거지역	327.30	감) 6.73	320.57	0.38	-
	제3종일반주거지역	35,152.40	감) 45.60	35,106.80	41.95	-
	준주거지역	34,656.56	증) 79.24	34,735.80	41.50	-

※ 변경사유 : 지적측량 결과에 의한 변경(용도지역 변경 없음)

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

추정 비례율	□ 추정비례율 산정방식:(총수입-총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100% □ 추정비례율: 114.13% → (21,550억 - 14,953억) ÷ 5,779억 × 100 ≒ 114.13% - 총수입 추정 : 21,550억 - 총지출 추정 : 14,953억 - 종전자산총액 추정 : 5,779억																				
개별 종전자산 추정액	□ 종전자산 추정 방식 - 보정율방식: 개별공시지가 또는 주택공시가격에 일정 비율을 보정하여 산정하는 방식을 적용. □ 개별공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 □ 집합건물 - 근린생활시설: 인근 근린생활시설의 실거래가, 가격수준, 층별효용, 유동성, 입지 등을 종합적으로 고려하여 추정. - 공동주택: 공동주택공시가격(2025)×보정률 □ 단독주택, 상가= 토지가액+ 건물가액 - 토지= 개별공시지가(2025)×토지면적×보정률 - 건물= 개략단가×연면적 ※ 건물의 개략단가는 건물의 구조, 내용연수, 경과연수, 잔존연수 등 고려하여 적용																				
추정 분담금 산출	□ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡형 (공급면적:54.95㎡)</td><td>550,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (114.13%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr> <tr> <td>전59㎡형 (공급면적:80.94㎡)</td><td>793,000</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형 (공급면적:113.45㎡)</td><td>1,081,000</td></tr> <tr> <td>전용100㎡형 (공급면적:134.95㎡)</td><td>1,262,000</td></tr> <tr> <td>전용120㎡형 (공급면적:160.95㎡)</td><td>1,465,000</td></tr> <tr> <td>전용134㎡형 (공급면적:179.95㎡)</td><td>1,622,000</td></tr> </tbody> </table> ※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함			권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형 (공급면적:54.95㎡)	550,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (114.13%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전59㎡형 (공급면적:80.94㎡)	793,000	전용84㎡형 (공급면적:113.45㎡)	1,081,000	전용100㎡형 (공급면적:134.95㎡)	1,262,000	전용120㎡형 (공급면적:160.95㎡)	1,465,000	전용134㎡형 (공급면적:179.95㎡)	1,622,000
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)																		
전용39㎡형 (공급면적:54.95㎡)	550,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (114.13%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)																		
전59㎡형 (공급면적:80.94㎡)	793,000																				
전용84㎡형 (공급면적:113.45㎡)	1,081,000																				
전용100㎡형 (공급면적:134.95㎡)	1,262,000																				
전용120㎡형 (공급면적:160.95㎡)	1,465,000																				
전용134㎡형 (공급면적:179.95㎡)	1,622,000																				

※ 상기 내용은 조합설립인가시 추정분담금 검증위원회(2026.2.13.) 심의 결과를 반영한 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	15~20	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로	-	'77.05.03 (서고 133)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	5	7	국지도로	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로	-	'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	6	8~10	국지도로	355 (142)	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로	-	'68.01.23 (서고 26)	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로	-	25.04.17 (서고2025-205호)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	9	6~8	국지도로	450 (145)	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-

※ ()구역 내 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
기정	도로	가리봉동132-98	길이	80m	-	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭	7m	-	7m	

나. 녹지 결정(변경) 조서(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	1,527.48	감) 17.78	1,509.70	서울특별시고시 제2025-205호 (2025.4.17.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	경관녹지 면적 축소 - 감) 17.78㎡	지적측량 면적 반영

다. 공원 결정(변경) 조서(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	5,805.63	감) 363.63	5,442.00	서울특별시고시 제2025-205호 (2025.4.17.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	문화공원 면적 축소 - 감) 363.63㎡	지적측량 면적 반영

라. 사회복지시설 결정(변경) 조서(변경)

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,761.65	증) 82.15	1,843.80	구로구 고시 제2016-86호	가리봉동 주민센터

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	사회복지시설 면적 증가 - 증) 82.15㎡	지적측량 면적 반영

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	950	-	950	-	공원과 중복결정

■ 체육시설 예시



바. 건축물 기부채납에 관한 사항(변경)

■ 기 정

용도		연면적(㎡)	대지지분(㎡)	토지환산면적(㎡)	비고
노유자 시설	어린이집	400	114.64	247.85	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 4,927천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
	경로당	200	57.32	95.11	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 3,742천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
체육시설		950	-	361.11	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 3,014천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
임대주택		7,522.44	2,403.46	1,704.16	• 「주택법」분양가 상한제 기본형 건축비 -㎡당 지상 공사비 : 2,244천원(부가세 포함) -㎡당 지하 공사비 : 1,144천원(부가세 포함)

■ 변 경

용도		연면적(㎡)	대지지분(㎡)	토지환산면적(㎡)	비고
노유자 시설	어린이집	400	114.64	247.85	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 4,927천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
	경로당	200	57.32	95.11	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 3,742천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
체육시설		950	-	361.11	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 -㎡당 공사비 : 3,014천원(부가세 포함) • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계·감리비 포함
임대주택		11,438.22	1,883.09	2,504.69	• 「주택법」분양가 상한제 기본형 건축비 -㎡당 지상 공사비 : 2,309천원(부가세 포함) -㎡당 지하 공사비 : 1,183천원(부가세 포함)

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

■ 기 정

구분	시설의 종류	위치	법정 면적(㎡)		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	
주민 공동 시설	소계	-	-	7,290.00	10,720.00
	경로당	획지	1,000세대 이상	271.10	500.00
	어린이집	획지	1,000세대 이상		900.00
	어린이놀이터	(외부)	1,000세대 이상		1,700.00
	작은도서관	획지	1,000세대 이상	100㎡내외	520.00
	주민지원커뮤니티	획지	-		1,900.00
	개방형 커뮤니티	획지	-		1,200.00
	에듀케어 커뮤니티	획지	-		1,000.00
주민운동시설	(외부)	-		3,000.00	
노유자시설(어린이집, 경로당)		획지	(구로구 기부채납)	-	600.00
근린생활시설		B1~5F	-	-	26,980.00
부대 시설	소계	-	-		600.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	120.50	350.00
	경비실	획지	-		250.00

■ 변 경

구분	시설의 종류	위치	법정 면적(㎡)		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	
주민 공동 시설	소계	-	-		27,510.40
	경로당	획지	1,000~1500세대 미만 + 1,000~1500세대 미만	910이상	1,508.00
	어린이집	획지	1,000~1500세대 미만 + 1,000~1500세대 미만	910이상	1,508.00
	어린이놀이터	(외부)			1,800.00
	작은도서관	획지	1,000~1500세대 미만 + 1,000~1500세대 미만	361이상	690.20
	주민지원커뮤니티	획지	-		9,098.00
	개방형 커뮤니티	획지	-		5,306.20
	에듀케어 커뮤니티	획지	-		4,600.00
	주민운동시설	(외부)	-		3,000.00
노유자시설(어린이집, 경로당)		획지	(구로구 기부채납)	-	600.00
근린생활시설		B1~1F	-	-	3,441.00
부대 시설	소계	-	-		1,292.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	130.85	1,022.00
	경비실	획지	-		270.00

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
		기정	변경	변경후						
변경	가리봉동1구역 주택정비형 재개발구역	83,949.57	감) 257.17	83,692.40	가리봉동115번지 일대	433	1	-	432	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 건축시설계획(변경)

■ 기 정

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정법적 상한		
기정	가리봉 1구역 주택 재개발 정비구역	83,949.57	합계	69,808.96	가리봉동 115번지	공동주택 부대시설 복리시설	가중 평균	50	276.76	349.64 이하	163.9m이하 (49층이하)	-
			획지 1	42,543.06			3종 및 준주거	50	273.78	381.46 이하		
			획지 2	27,265.90			3종	50	281.40	300.00 이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획 : 2,260세대											
	구분		세대수		구분	건립 규모	임대주택					
			세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡초과			
	계		2,260 100.00		초과용적률 전 세대수	1,772	266	118	148			
	60㎡이하		1,061 46.95		구성비 (%)	100.00	15.01	6.66	8.35			
	60~85㎡이하		849 37.56		임대주택 구성비(%)	-	100.00	44.36	55.64			
	85㎡초과		350 15.49									
	•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 84.51%											
	•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.01%											
	•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 44.36%, 6.66%											
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(488세대) 제외												
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.30%												
		정비계획 용적률	예정법적 상한용적률 (건축계획)		초과용적률		초과용적률의 50%		임대주택공급계획 (의무공급면적)			
		276.76%	349.42%		72.66%		36.33%		25,518.21㎡ (25,361.60㎡)			
심의완화 사항		•허용용적률 20%										
		•준주거지역 내 비주거비율 완화										
		•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화										
		•임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화										
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•공공보행통로 폭 8m 이상										
		•구로동로~우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상										
		•공공보행통로로부터 3m 이상										
		•그 외 대지경계선으로부터 3m 이상										
기타 사항		-										

■ 변경

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고																																		
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정법적 상한																																				
변경	가리봉 1구역 주택 재개발 정비구역	83,692.40	합계	69,842.60	가리봉동 115번지	공동주택 부대시설 복리시설	가중 평균	50	279.87	349.64 이하	163.9m이하 (49층이하)	-																																		
			획지 1	42,792.80			3종 및 준주거	50	280.05	381.17 이하																																				
			획지 2	27,049.80			3종	50	279.59	300.00 이하																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획 : 2,317세대																																													
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>2,317</td><td>100.00</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>1,060</td><td>45.75</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>885</td><td>38.19</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>372</td><td>16.06</td></tr></table>			구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	2,317	100.00	60㎡이하	1,060	45.75	60~85㎡이하	885	38.19	85㎡초과	372	16.06	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립 규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡ 초과</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>1,867</td><td>281</td><td>94</td><td>187</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>15.05</td><td>5.03</td><td>10.02</td></tr><tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>33.45</td><td>66.55</td></tr></table>			구분	건립 규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡ 초과	초과용적률 전 세대수	1,867	281	94	187	구성비 (%)	100.00	15.05	5.03	10.02	임대주택 구성비(%)	-	100.00	33.45	66.55
	구분	세대수																																												
		세대수(세대)	비율(%)																																											
	계	2,317	100.00																																											
	60㎡이하	1,060	45.75																																											
	60~85㎡이하	885	38.19																																											
	85㎡초과	372	16.06																																											
	구분	건립 규모	임대주택																																											
			소계	40㎡이하	40㎡ 초과																																									
초과용적률 전 세대수	1,867	281	94	187																																										
구성비 (%)	100.00	15.05	5.03	10.02																																										
임대주택 구성비(%)	-	100.00	33.45	66.55																																										
•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 83.94%																																														
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.05%																																														
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 33.45%, 5.03%																																														
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(450세대) 제외																																														
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.01%																																														
<table><tr><th>정비계획 용적률</th><th>예정법적 상한용적률 (건축계획)</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>279.87%</td><td>349.64%</td><td>69.77%</td><td>34.88%</td><td>24,395.44㎡ (24,362.15㎡)</td></tr></table>			정비계획 용적률	예정법적 상한용적률 (건축계획)	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	279.87%	349.64%	69.77%	34.88%	24,395.44㎡ (24,362.15㎡)																																		
정비계획 용적률	예정법적 상한용적률 (건축계획)	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																										
279.87%	349.64%	69.77%	34.88%	24,395.44㎡ (24,362.15㎡)																																										
심의완화 사항	•허용용적률 20% •준주거지역 내 비주거비율 완화 •특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화																																													
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•공공보행통로 폭 8m 이상 •구로동로~우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상 •공공보행통로로부터 3m 이상 •그 외 대지경계선으로부터 3m 이상																																													
기타 사항	-																																													

나. 용적률 계획

1) 개발 가능 용적률 산정(변경)

■ 기정

구분		산정내용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등		신설 정비기반시설내 국·공유지면적	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지면적
			토지 (건축물 대지지분 포함)	건축물 환산 면적		
토지 이용 계획	83,949.57	69,808.96 (획지1-1:7,886.50 획지1-2:34,656.56 획지2:27,265.90)	14,854.38	2,408.23	1,666.86	5,144.12
공공시 설부지 제공 면적 (순부담)	• 순부담률 : 12.45% • 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 14,854.38㎡ + 2,408.23㎡ - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,451.63㎡					
	건축물 설치 환산부지 면적 산출근거					
	어린이집	환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = (4,927,000 × 400 + 115,694,632) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 247.85㎡				
		공사비	4,927,000/㎡	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인		
		시설연면적	400㎡	-		
		부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
	경로당	환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = (3,742,000 × 200 + 52,258,916) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 95.11㎡				
		공사비	3,742,000/㎡	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인		
		시설연면적	200㎡	-		
		부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
	체육시설	환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = (3,014,000 × 950 + 176,694,529) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 361.11㎡				
		공사비	3,014,000/㎡	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인		
시설연면적		950㎡	-			
부지가액		7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2			
임대주택	환산부지면적=건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = 2,244,000 × 5,218.70 ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 1,391.10㎡ = 1,144,000 × 2,303.74 ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 313.06㎡					
	건축비	2,244,000/㎡(지상) 1,144,000/㎡(지하)	분양가 상한제 기본형 건축비			
	시설연면적	5,218.70㎡(지상) 2,303.74㎡(지하)	-			
	부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2			
기준 용적률	• 210% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용					
허용 용적률	• 241.40% - 기준용적률 + 허용용적률인센티브(최대20%) × 사업성보정계수 = 210% + 20% × 1.57 = 241.40%					

	• 획지 1-1(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1008) + 210% × (0.7 × 0.0445)} = 275.45% • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 777.75 ÷ 7,714.54 = 0.1008 • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = (247.85+95.11) ÷ 7,714.54 = 0.0445
획지1 상한 용적률	• 획지 1-2(준주거) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (1.0 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.0766) + 210% × (1.0 × 0.0528)} = 273.40% • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 2,470.53 ÷ 32,253.10 = 0.0766 • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 1,704.16 ÷ 32,253.10 = 0.0528 ※ α건축물 기부채납 임대주택으로 계수 1.0 적용
	• 가중평균 용적률 : 273.78% = (7,886.50 × 275.45%) + (34,656.56 × 273.40%) ÷ 42,543.06 = 273.78%
획지2 상한 용적률	• 획지 2(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1759) + 210% × (0.7 × 0.0132)} = 291.35% ≒ 281.40% • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 4,795.12 ÷ 27,265.90 = 0.1759 • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 361.11 ÷ 27,265.90 = 0.0132
가중 평균 용적률	• 가중평균 용적률 : 276.76% = (7,886.50 × 275.45%) + (34,656.56 × 273.40%) + (27,265.90 × 281.40%) ÷ 69,808.96 = 276.76%
법적 상한 용적률 (건축 계획)	• 상한용적률 276.76% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 72.66% = 349.42% < 349.64% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설

■ 변경

구분		산정내용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등		신설 정비기반시설내 국·공유지면적	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지면적
			토지 (건축물 대지지분 포함)	건축물 환산 면적		
83,692.40	69,842.60 (획지 1-1 : 8,057.00 획지 1-2 : 34,735.80 획지 2 : 27,049.80)	14,061.05	3,208.76	1,666.86	5,144.12	
공공시 설부지 제공 면적 (순부담)	• 순부담률 : 12.50% • 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 14,061.05㎡ + 3,208.76㎡ - 1,666.86㎡ - 5,144.12㎡ = 10,458.83㎡					
	건축물 설치 환산부지 면적 산출근거					
	어린이집	환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = (4,927,000 × 400 + 115,694,632) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 247.85㎡				
		공사비	4,927,000/㎡	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인		
		시설연면적	400㎡	-		
		부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
	경로당	환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = (3,742,000 × 200 + 52,258,916) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 95.11㎡				
		공사비	3,742,000/㎡	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인		
		시설연면적	200㎡	-		
		부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2		
체육시설	환산부지면적=(공사비(원/㎡)×시설연면적(㎡)+설계·감리비(원))÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = (3,014,000 × 950 + 176,694,529) ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 361.11㎡					
	공사비	3,014,000/㎡	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인			
	시설연면적	950㎡	-			
	부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2			
임대주택	환산부지면적=기본형 건축비(원/㎡)×시설연면적(㎡)÷1.1(부가세)÷부지가액(원/㎡) = 2,309,000 × 6,708.68 ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 1,840.06㎡ = 1,183,000 × 4,729.54 ÷ 1.1 ÷ 7,653,066 = 664.62㎡					
	건축비	2,309,000/㎡(지상) 1,183,000/㎡(지하)	분양가 상한제 기본형 건축비			
	시설연면적	6,708.68㎡(지상) 4,729.54㎡(지하)	-			
	부지가액	7,653,066원/㎡	구역 내 토지 평균 공시지가 × 2			
기준 용적률	• 210% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용					
허용 용적률	• 241.40% - 기준용적률 + 허용용적률인센티브(최대20%) × 사업성보정계수 = 210% + 20% × 1.57 = 241.40%					

획지1 상한 용적률	• 획지 1-1(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1232) + 210% × (0.7 × 0.0435)} = 281.42% ≒ 281.40% • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 917.39 ÷ 7,885.04 = 0.1232 • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = (247.85+95.11) ÷ 7,885.04 = 0.0435
획지1 상한 용적률	• 획지 1-2(준주거) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (1.0 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.0850) + 210% × (1.0 × 0.0721)} = 279.74% • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 2,952.57 ÷ 34,735.80 = 0.0850 • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 2,504.68 ÷ 34,735.80 = 0.0721 ※ α건축물 기부채납 임대주택으로 계수 1.0 적용
가중 평균 용적률	• 가중평균 용적률 : 280.05% = (8,057.00 × 281.40%) + (34,735.80 × 279.74%) ÷ 42,792.80 = 280.05%
획지2 상한 용적률	• 획지 2(3종) 기준 : 210%, 허용:230%, 최종허용 : 241.40% • 최종 허용 + {기준 × (1.3 × 가중치 × α토지) + 기준 × (0.7 × α건축물)} = 241.40% + {210% × (1.3 × 1 × 0.1322) + 210% × (0.7 × 0.0143)} = 279.59% • α(토지) : 공공시설 토지 제공 면적 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 3,326.11 ÷ 25,166.71 = 0.1322 • α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지 ÷ 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 361.11 ÷ 25,166.71 = 0.0143
가중 평균 용적률	• 가중평균 용적률 : 279.87% = (8,057.00 × 281.40%) + (34,735.80 × 279.74%) + (27,049.80 × 279.59%) ÷ 69,842.60 = 279.87%
법적 상한 용적률	• 상한용적률 279.87% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 69.77% = 349.64% ≤ 349.64% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설

2) 가중치 산출근거(변경)

■ 기 정

구분		현황 용도지역	계획 용도지역	면적(㎡)	무상양도 (㎡)	순분담(A) (㎡)	허용용적률 (B)	A × B	토지 가중치
계		-	-	14,854.38	6,810.98	8,043.40	-	16,891.15	-
획지 1-1	소계	-	-	1,715.32	937.57	777.75	210%	1,633.28	1.0000
	도로	제2종(7층)	제2종(7층)	1,543.36	937.57	605.79	210%	1,272.16	
	건축물 기부채납 대지지분	-	제3종일반	171.96	-	171.96	210%	361.12	
획지 1-2	소계	-	-	5,670.96	3,200.43	2,470.53	210%	5,188.12	1.0000
	도로· 녹지	제2종(7층) 제2종일반	제2종(7층) 제2종일반	3,267.50	3,200.43	67.07	210%	140.85	
	건축물 기부채납 대지지분	-	준주거	2,403.46	-	2,403.46	210%	5,047.27	
획지2	소계	-	-	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	10,069.75	1.0000
	도로· 공원	제2종(7층)	제2종(7층)	7,468.10	2,672.98	4,795.12	210%	10,069.75	

■ 변 경

구분		현황 용도지역	계획 용도지역	면적(㎡)	무상양도 (㎡)	순분담(A) (㎡)	허용용적률 (B)	A × B	토지 가중치
계		-	-	14,061.05	6,810.98	7,250.07	-	15,225.15	-
획지 1-1	소계	-	-	1,908.96	937.57	971.39	210%	2,039.92	1.0000
	도로	제2종(7층)	제2종(7층)	1,737.00	937.57	799.43	210%	1,678.80	
	건축물 기부채납 대지지분	-	제3종일반	171.96	-	171.96	210%	361.12	
획지 1-2	소계	-	-	6,153.00	3,200.43	2,952.57	210%	6,200.40	1.0000
	도로·녹지	제2종(7층) 제2종일반	제2종(7층) 제2종일반	6,153.00	3,200.43	2,952.57	210%	6,200.40	
획지 2	소계	-	-	5,999.09	2,672.98	3,326.11	210%	6,984.83	1.0000
	도로·공원	제2종(7층)	제2종(7층)	4,116.00	2,672.98	1,443.02	210%	3,030.34	
	건축물 기부채납 대지지분	-	제3종일반	1,883.09	-	1,883.09	210%	3,954.49	

3) 기준용적률 완화(변경)

■ 기 정

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설하여야 함 $54.95(39\text{㎡공급}) \times 128\text{세대} \div 69,808.96 = 10.08\%$	최대10%
	50~60㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함 $80.94(59\text{㎡공급}) \times 87\text{세대} \div 69,808.96 = 10.08\%$	최대10%

■ 변 경

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설하여야 함 $55.9523(\text{전용 } 39\text{㎡}) \times 125\text{세대} \div 69,842.60 = 10.01\%$	최대10%
	50~60㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함 $84.0134(\text{전용 } 59\text{㎡}) \times 84\text{세대} \div 69,842.60 = 10.10\%$	최대10%

4) 허용용적률 산출근거(변경)

항목	인센티브(용적률)	
공공보행통로	- 주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$ ※ $\alpha = 1$ 이하 - 적용 : $190 \times 2,277.4 / 69,842.60 \times 1 = 6.19\%$	6%
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%	4%
충간소음 해소	바닥(중량) 충격음 차단 성능 2등급 이상	5%
방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전 성능 개선	5%

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

1) 재개발 의무 임대주택 건설규모(변경)

■ 기정

계획기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상 - 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,772세대{총 세대수 2,260세대 - 488세대(법적상한증가분제외)} - 재개발임대주택 건설계획 : 266세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 이상 : $1,772 \times 15\% = 265.8$세대 $\therefore 265.8 \leq 266$세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 : 118세대(계획) - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : $266 \times 30\% = 79.8$세대 - 전체 세대수 5% 이상 : $1,772 \times 5\% = 88.6$세대 $\therefore 118 \geq 79.8$세대 또는 88.6세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	266세대	15.01%	100.00%
전용39㎡	118세대	6.66%	44.36%
전용59㎡	148세대	8.35%	55.64%

■ 변경

계획기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상 - 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,867세대{총 세대수 2,317세대 - 450세대(법적상한증가분제외)} - 재개발임대주택 건설계획 : 281세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수의 15% 이상 : $1,867 \times 15\% = 280.05$세대 $\therefore 280.05 \leq 281$세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 : 94세대(계획) - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : $281 \times 30\% = 84.3$세대 - 전체 세대수 5% 이상 : $1,867 \times 5\% = 93.3$세대 $\therefore 94 \geq 84.3$세대 또는 93.3세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	281세대	15.05%	100.00%
전용39㎡	94세대	5.03%	33.45%
전용49㎡	76세대	4.07%	27.05%
전용59㎡	111세대	5.95%	39.50%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 국민주택규모 임대주택 건설규모(변경)

■ 기 정

구분		계획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		69,808.96㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		349.64% (건축계획 용적률: 349.42%)			
정비계획용적률		276.76%			
확보의무면적	용적률 증가분	$349.42\% - 276.76\% = 72.66\%$			
	증가된 용적률의 50%	$72.66\% \times 50\% = 36.33\%$			
	의무 연면적	$69,808.96\text{㎡} \times 36.33\% = 25,361.60\text{㎡}$ 이상			
국민주택규모 임대주택면적		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		39㎡	54.95㎡	11	604.45
		59㎡	80.94㎡	134	10,845.96
		84㎡	113.45㎡	124	14,067.80
		계		269	25,518.21
		$\rightarrow 25,518.21\text{㎡} \geq 25,361.60\text{㎡}$			

※ 공공주택 및 소형세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

■ 변 경

구분		계획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		69,842.60㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		349.64%			
정비계획용적률		279.87%			
확보의무면적	용적률 증가분	$349.64\% - 279.87\% = 69.77\%$			
	증가된 용적률의 50%	$69.77\% \times 50\% = 34.88\%$			
	의무 연면적	$69,842.60\text{㎡} \times 34.88\% = 24,362.15\text{㎡}$ 이상			
국민주택규모 임대주택면적		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59㎡	84.01㎡	127	10,669.70
		74㎡	104.40㎡	65	6,786.21
		84㎡	117.62㎡	59	6,939.53
		계		251	
		$\rightarrow 24,395.44\text{㎡} \geq 24,362.15\text{㎡}$			

※ 공공주택 및 소형세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과 (변경없음)

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
변경	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	가리봉1구역 주택재개발 정비사업조합(가칭)	기정	891세대 (현황:1,369세대, 계획:2,260세대)	-
				변경	948세대 (현황:1,369세대, 계획:2,317세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	가리봉1구역 주택재개발 지구단위계획구역	구로구 가리봉동 115번지 일원	83,949.57	감) 257.17	83,692.40	지적 측량 결과에 의한 지구단위계획구역의 면적 정정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구결정 조서(변경)

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,949.57	감) 257.17	83,692.40	100.00	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	13,813.31	감) 284.08	13,529.23	16.17	-
	제2종일반주거지역	327.30	감) 6.73	320.57	0.38	-
	제3종일반주거지역	35,152.40	감) 45.60	35,106.80	41.95	-
	준주거지역	34,656.56	증) 79.24	34,735.80	41.50	-

※ 변경사유: 지적측량 결과에 의한 변경(용도지역 변경 없음)

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경)조서(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	15~20	보조간선	850	구로동 대1-58	구로1공단	일반도로	-	'77.05.03 (서고 133)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	180	가리봉동 122-31	가리봉동 106-75	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	5	7	국지도로	290	가리봉동 132-112	가리봉동 122-29	일반도로	-	'88.04.01 (서고 226)	일부구간 입체적 결정
기정	소로	2	6	8~10	국지도로	355 (142)	가리봉동 127-31	가리봉동 122-29	일반도로	-	'68.01.23 (서고 26)	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	75	가리봉동 132-99	가리봉동 132-112	일반도로	-	25.04.17 (서고2025-205호)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	87	가리봉동 107-55	가리봉동 113-22	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-
기정	소로	2	9	6~8	국지도로	450 (145)	가리봉동 124-50	가리봉동 133-82	일반도로	-	'79.10.15 (서고 440)	-

※ ()구역 내 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
기정	도로	가리봉동132-98	길이	80m	-	80m	소로 2-5 290m 중 80m 입체결정
			폭	7m	-	7m	

나. 녹지 결정(변경) 조서(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	1,527.48	감) 17.78	1,509.70	서울특별시고시 제2025-205호 (2025.4.17.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	녹지	경관녹지	가리봉동 123-45번지 일대	경관녹지 면적 축소 - 감) 17.78㎡	지적측량 면적 반영

다. 공원 결정(변경) 조서(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	5,805.63	감) 363.63	5,442.00	서울특별시고시 제2025-205호 (2025.4.17.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	문화공원	가리봉동 115-68번지 일대	문화공원 면적 축소 - 감) 363.63㎡	지적측량 면적 반영

라. 사회복지시설 결정(변경) 조서(변경)

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	1,761.65	증) 82.15	1,843.80	구로구 고시 제2016-86호	가리봉동 주민센터

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	가리봉동 118-11번지 일대	사회복지시설 면적 증가 - 증) 82.15㎡	지적측량 면적 반영

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	체육시설	체육시설	가리봉동 115-68번지 일대	950	-	950	-	공원과 중복결정

■ 체육시설 예시



2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지 1-1	7,886.50	가리봉동 107-19번지 일대	7,886.50	공동주택 및 부대복리시설
	획지 1-2	34,656.56	가리봉동 105-3번지 일대	34,656.56	
	획지 2	27,265.90	가리봉동 132-53번지 일대	27,265.90	

■ 변경

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지 1-1	8,057.00	가리봉동 107-19번지 일대	8,057.00	공동주택 및 부대복리시설
	획지 1-2	34,735.80	가리봉동 105-3번지 일대	34,735.80	
	획지 2	27,049.80	가리봉동 132-53번지 일대	27,049.80	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
획지	획지 1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대시설 - 공동이용시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지 2		

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
획지 1	제3종일반주거지역, 준주거지역	50%이하	-
획지 2			

나) 용적률 계획(변경)

■ 기 정

용도지역	기준용적률	소형주택 (+20%)	허용용적률	최종 허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종일반주거지역→ 제3종일반주거지역	190%	210%	230%	241.40%	280.06%	300%
제2종일반주거지역→ 준주거지역	190%	210%	230%	241.40%	273.40%	400%
가중평균	190%	210%	230%	241.40%	276.76%	349.64%

■ 변 경

용도지역	기준용적률	소형주택 (+20%)	허용용적률	최종 허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종일반주거지역→ 제3종일반주거지역	190%	210%	230%	241.40%	280.00%	300%
제2종일반주거지역→ 준주거지역	190%	210%	230%	241.40%	279.74%	400%
가중평균	190%	210%	230%	241.40%	279.87%	349.64%

■ 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 55.9523(전용 39㎡) × 125세대 ÷ 69,842.60 = 10.01%	최대 10%
	50~60㎡이하 분양주택	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 84.0134(전용 59㎡) × 84세대 ÷ 69,842.60 = 10.10%	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	계획 내용	
공공보행통로	- 주변 보행축 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※ α = 1 이하 - 적용 : $190 \times 2,277.4 / 69,842.60 \times 1 = 6.19\%$	6%
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 - 기준 : 지역 활성화 등을 위한 연도형 상가 조성 - 적용 : 연도형 상가 조성 = 4%	4%
충간소음 해소	바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상	5%
방재안전	화재소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%

다) 높이 계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
기정	획지1	제3종일반주거지역, 준주거지역	49층 이하 (163.9m이하)	-
	획지2	제3종일반주거지역		

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용
건축한계선	획지1	- 구로동로 ~ 우마길변 : 상업가로 활성화를 위해 대지경계선으로부터 6m 이상 - 공공보행통로로부터 3m 이상 - 그 외 대지경계선으로부터 3m 이상
	획지2	

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

마. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획 내용
전면공지	공동주택 도로변	• 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공보행통로	구로동로와 디지털로27길 연결	• 폭 8m 이상으로 디지털로27길과 구로동로를 연결되게 조성(지역권 등기 설정)

2) 환경관리계획(변경없음)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)(변경)

■ 기 정

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)			
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모주택	공공임대 중 기부채납 임대주택
합계	2,260	100.0	581	266	269	46	25.7	100.0	46.3	7.9
전용 39㎡	509	22.5	129	118	11	-	5.7	22.2	1.9	-
전용 59㎡	552	24.4	282	148	134	-	12.5	48.5	23.1	-
전용 84㎡	849	37.6	170	-	124	46	7.5	29.3	21.3	7.9
전용 100㎡	162	7.1	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 120㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 134㎡	94	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 변 경

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)			
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모주택	공공임대 중 기부채납 임대주택
합계	2,317	100.0	605	281	251	73	26.1	100.0	41.5	12.1
전용 39㎡	166	7.2	94	94	-	-	4.1	15.5	-	-
전용 49㎡	173	7.5	76	76	-	-	3.3	12.6	-	-
전용 59㎡	721	31.1	297	111	127	59	12.8	49.1	21.0	9.8
전용 74㎡	215	9.3	65	-	65	-	2.8	10.7	10.7	-
전용 84㎡	670	28.9	73	-	59	14	3.1	12.1	9.8	2.3
전용 102㎡	144	6.2	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 114㎡	132	5.7	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 133㎡	92	4.0	-	-	-	-	-	-	-	-
전용 145㎡	4	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-

III. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비계획 결정도(변경없음)
3. 용도지역 결정도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(변경없음)
5. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
6. 지구단위계획 결정도(변경없음)

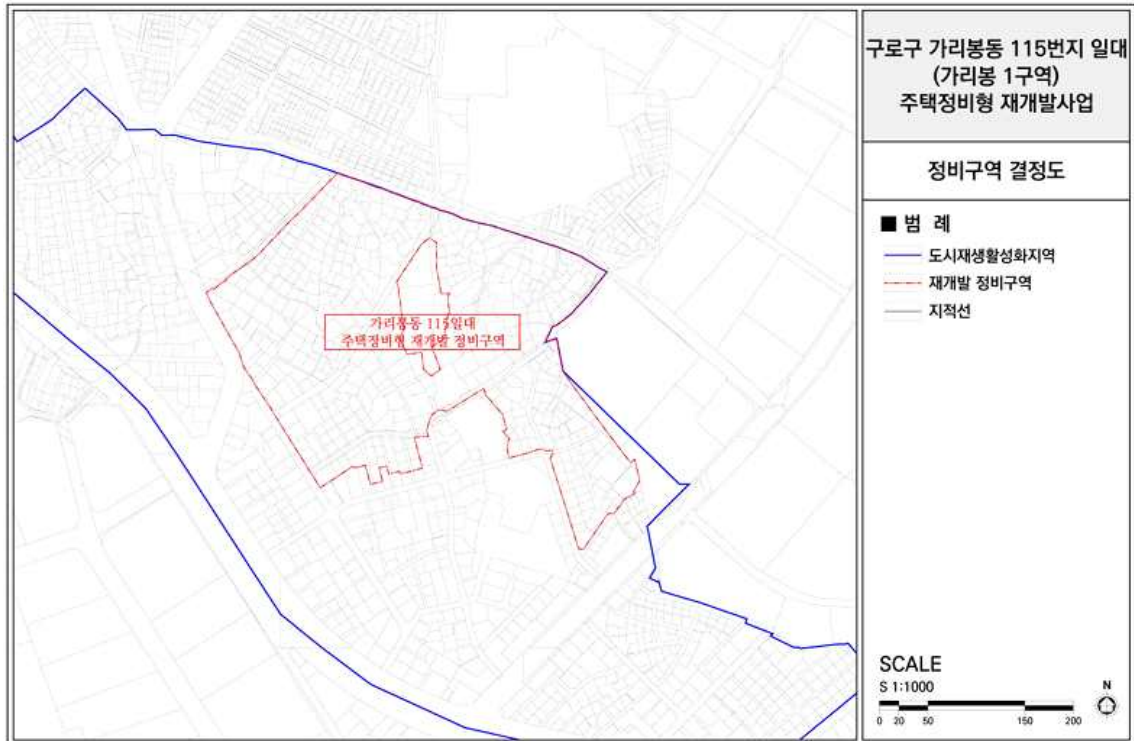
IV. 정비계획 변경(경미한사항), 지구단위계획 결정(변경) 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 구로구 도시개발과(☎02-860-2534)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

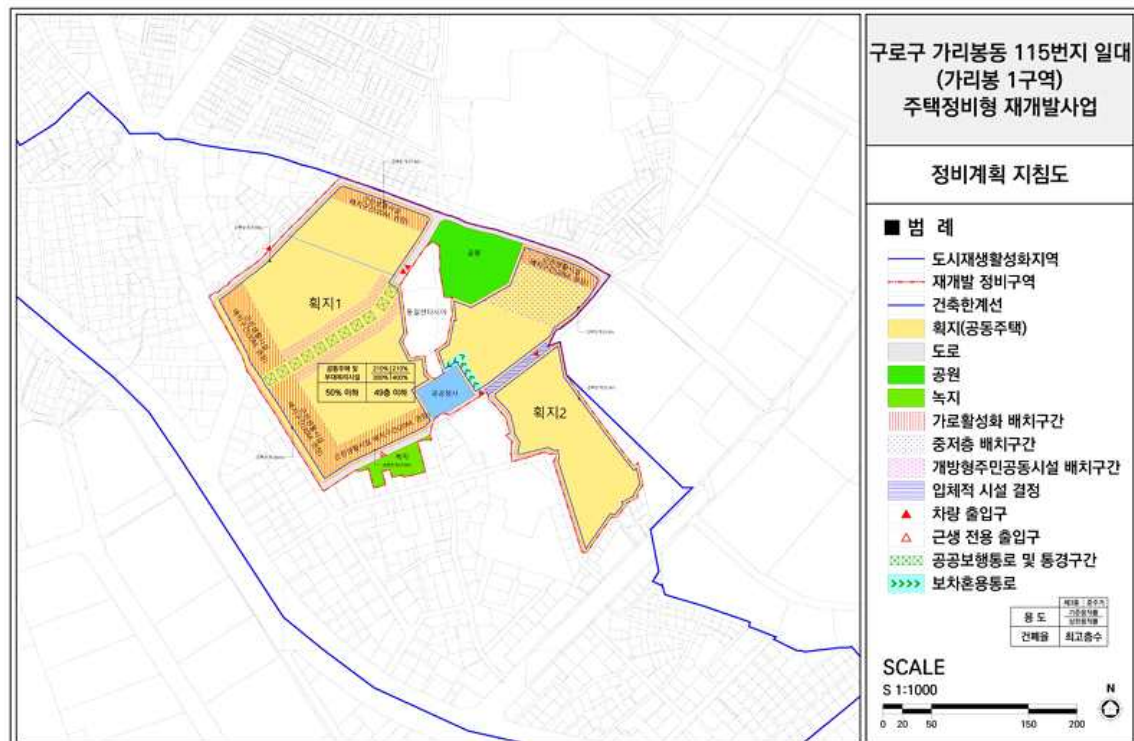
※ 고시문은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

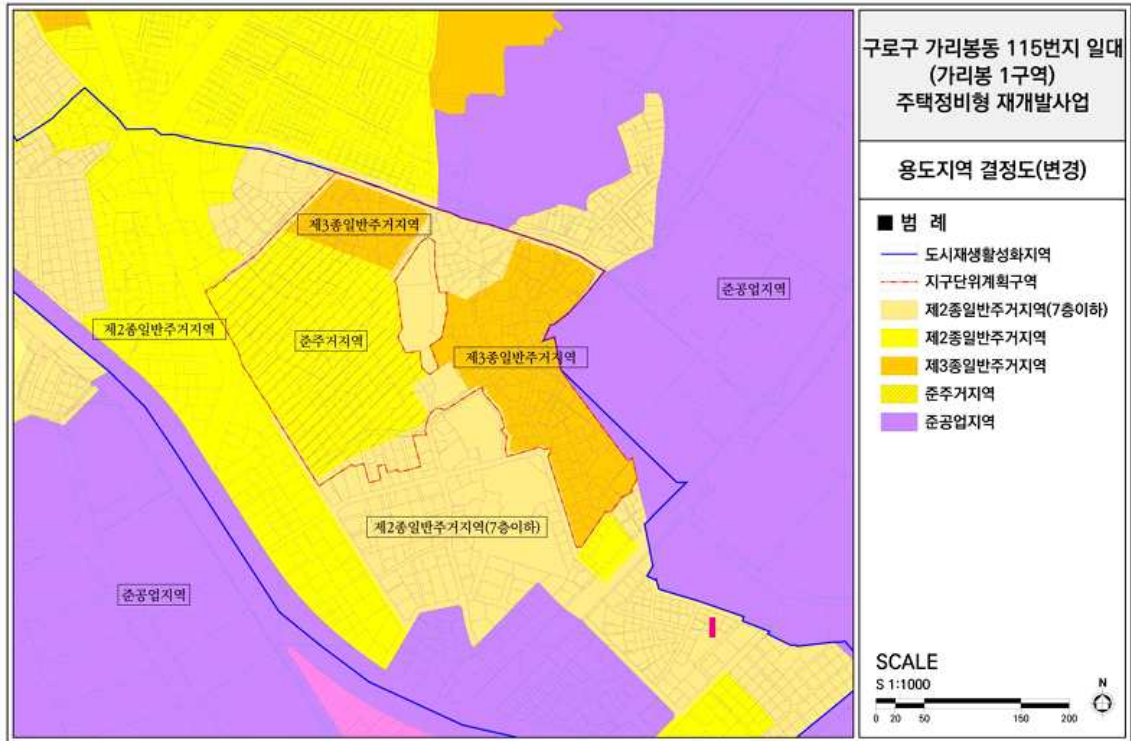
■ 정비구역 결정도(변경없음)



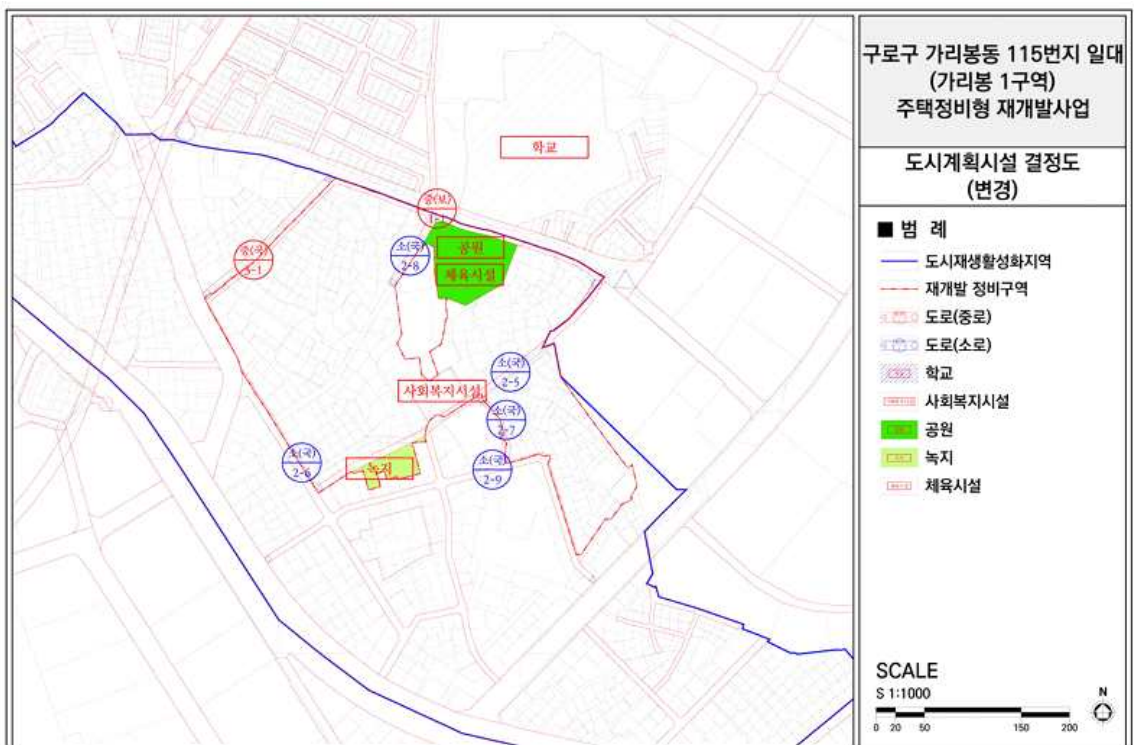
■ 정비계획 결정도(변경없음)



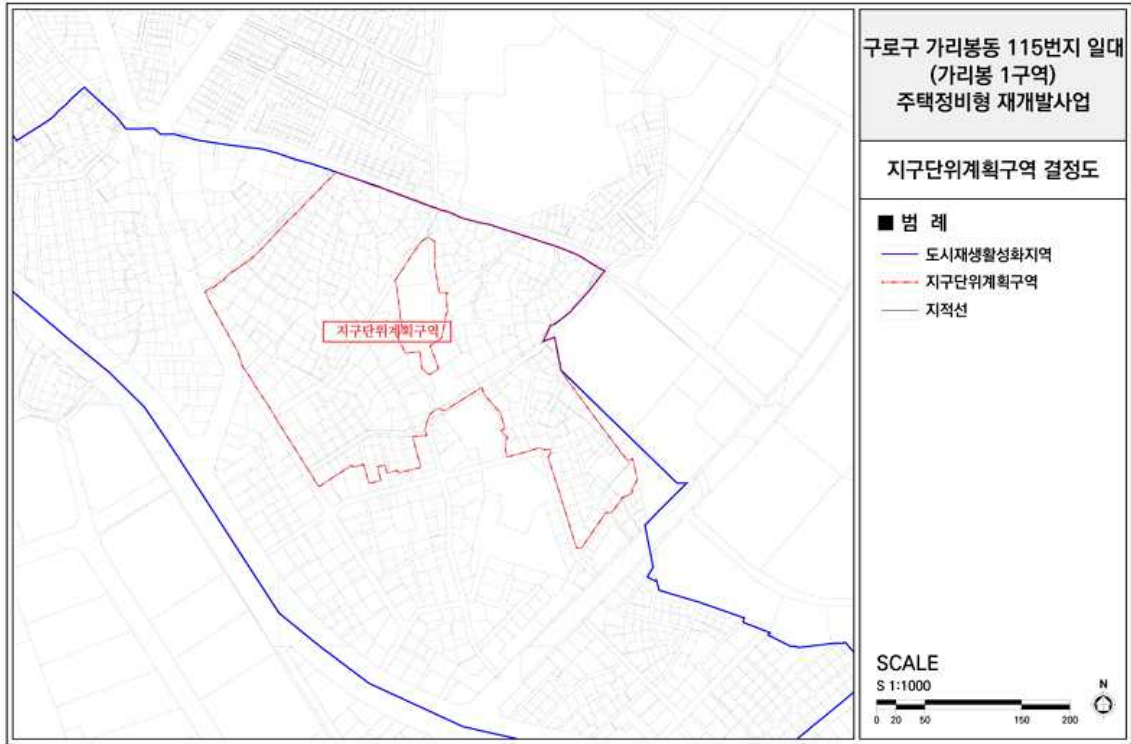
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획 결정도(변경없음)

