주 민 공 람

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획(구역) 결정(안)

2026. 3.

구 로 구

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	구로주공아파트 재건축사업 정비구역	구로구 구로동 685-222번지 일대	-	증) 119,243.2	119,243.2	-

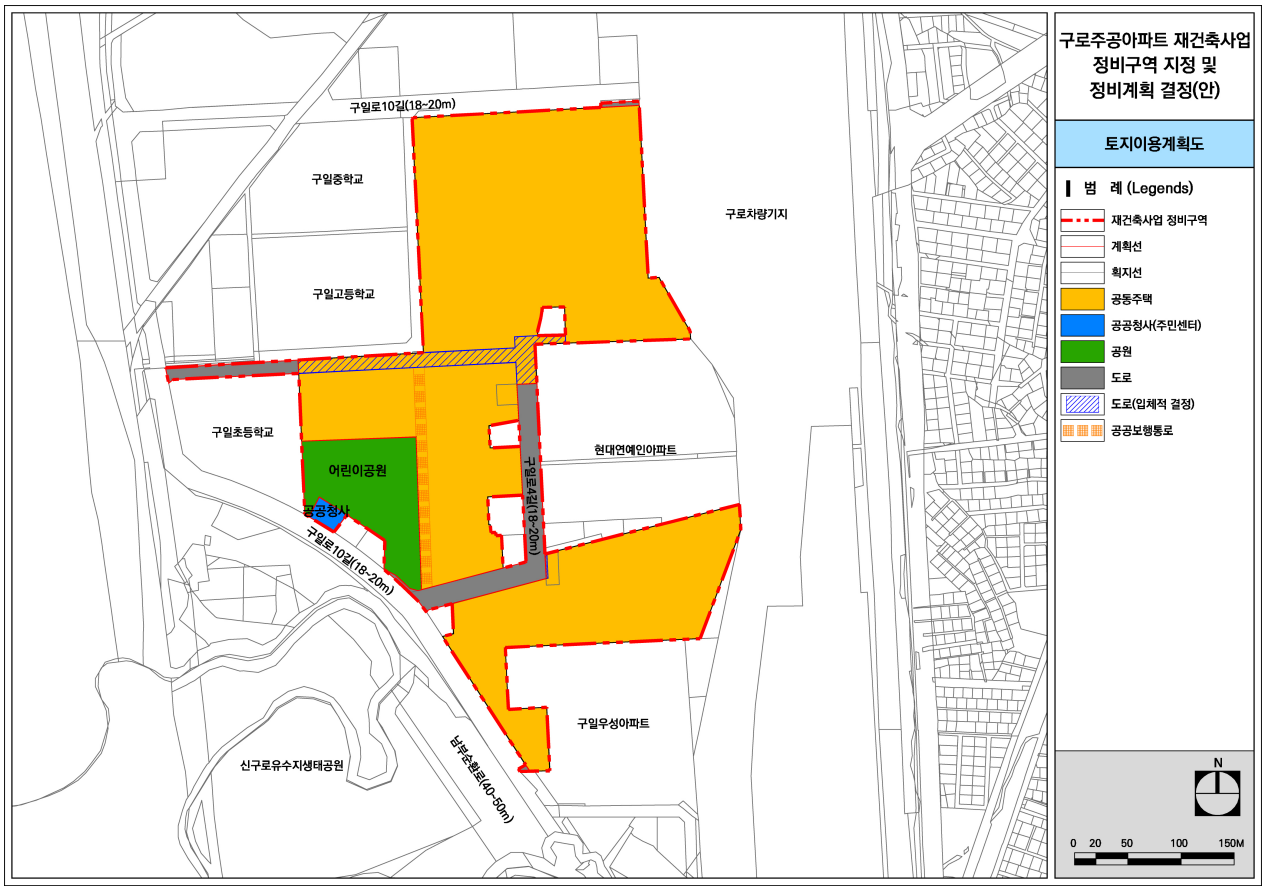
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업에 의한 관리처분 방식	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	구로주공아파트 재건축사업 조합	현황 : 2,126세대 계획 : 3,289세대 증) 1,163세대	-

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 119,243.2	119,243.2	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	-	증) 17,749.4	17,749.4	14.9	-
	어린이공원	-	증) 9,867.0	9,867.0	8.3	-
	도로	-	증) 7,282.4	7,282.4	6.1	-
	공공청사	-	증) 600.0	600.0	0.5	주민센터
획 지	소 계	-	증) 101,493.8	101,493.8	85.1	-
	획지1(공동주택)	-	증) 75,264.5	75,264.5	63.1	입체도로 면적 포함 (3,775.1㎡)
	획지2(공동주택)	-	증) 26,229.3	26,229.3	22.0	-

※ 공공청사(건축물 기부채납) 환산부지 면적 : 752.0㎡(연면적 1,400.0㎡)
※ 순부담률 = 순부담면적 / (구역면적 - 국공유지 면적) × 100% = 12,981.1㎡ / (119,243.2㎡- 5,520.3㎡) × 100% = 11.41%

■ 토지이용계획도



- 이 하 여 백 -

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 105.46%
  = (36,642억 - 19,795억) / 15,974억 × 100 = 105.46%
  - 총 수입 추정 : 36,642억
  - 총 지출 추정 : 19,795억
  - 종전자산 총액 추정 : 15,974억(매도청구예상 5% 제외)

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 종전자산 = 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 각 호수별 공동주택공시가격 (2025.1.1.기준)을 확인하고 최근(25.08.01~26.02.01) 단지내 정상거래사례를 분석하여 각 세대별 공동주택 공시가격에 보정률(1.75)를 곱하여 산정함.
  (공동주택 공시가격 × 보정률(1.75))

전유면적(㎡) (평형)	세대수	종전자산 추정액
32.39 (14타입)	216	430,500,000~479,500,000
41.3 (17B,18A타입)	288	511,000,000~567,000,000
47.34 (15타입)	15	537,250,000~567,000,000
49.94 (21타입)	72	596,750,000~658,000,000
54.54 (18C타입)	15	628,250,000~658,000,000
54.9 (22타입)	60	651,000,000~719,250,000
64.62 (26타입)	60	722,750,000~794,500,000
73.08 (29타입)	412	778,750,000~855,750,000
73.68 (27타입)	240	778,750,000~855,750,000
83.805 (33A타입)	206	906,500,000~995,750,000
83.87 (31타입)	48	906,500,000~995,750,000
84.165 (33B타입)	206	906,500,000~995,750,000
84.87 (32타입)	288	906,500,000~995,750,000
계	2,126세대	-

※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함

- 상가 종전자산 = 본 정비예정구역내에는 상가가 총 1개동이 있으며, 인근 1층상가의 거래사례 등을 참고하여 산정함.
  - 상가 분양가 : 상가 전유면적 ㎡당 1,700만원

층	호수	전유면적 [A]	전유면적당 단가(원/전유㎡) [B]	평균거래단가(원) [A X B]	비고
1	101	25.38	17,000,000	431,460,000	-
1	102	24.01	17,000,000	408,170,000	-
1	103	24.01	17,000,000	408,170,000	-
1	104	25.38	17,000,000	431,460,000	-

※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출

- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식
  : 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액[개별 종전자산 추정액(b)×추정비례율(a)]

권리자 분양가 추정액		추정 권리가액	추정분담
21평형	8.2억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.46%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
25평형	9.65억		
34평형	12.8억		
44평형	16.25억		
상가 분양면적당 기준	40,800천원/3.3㎡		

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가(34타입) 3.3㎡당 4,400만원 추정액의 85%를 기준으로 산정됨.
※ 상가 분양가는 일반분양가 공급 3.3㎡당 48,000천원 추정액의 85%를 기준으로 산정됨.

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

2) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입)- 총사업비(총지출액))
  / 종전토지 및 건축물의 총가(조합원 총재산)
  = (3,664,186,922,000원 - 1,979,503,689,000원) / 1,597,414,085,000원
  = **105.46%**
- 총수입 : 3,664,186,922,000원 [공동주택 분양수입+근린생활시설 분양수입+공공주택 매각수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

주거전용면적	공급면적(㎡)	전체세대수	조합원 분양(보류지포함)				일반분양				분양수입계(천원)
			세대수	평당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입(천원)	세대수	평당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입(천원)	
49.99	70.38	388	265	38,500	820,000	2,344,580,000	123	45,320	965,000	1,233,709,000	3,578,289,000
59.98	82.82	919	627	38,500	965,000		292	45,320	1,135,000		
84.99	113.15	1,424	995	37,400	1,280,000		429	44,000	1,506,000		
114.98	146.40	225	153	36,700	1,625,000		72	43,120	1,910,000		

■ 근린생활시설 분양수입 추정

구분	상가연면적(㎡)	공급평면적(3.3㎡) [A]	3.3㎡당 단가(원) [B]	상가분양수입(원) [C=A×B]
일반분양(지상)	1,905.07	576.28	48,000,000	27,661,616,000
일반분양(지하)	1,000	302.50	16,800,000	5,082,000,000
조합원분양(지상)	134.93	40.82	40,800,000	1,665,306,000
합계	3,040	919.60	-	34,408,922,000

주) 지상의 경우 지상1층 단가를 기준하였음

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	샷시 단가(원)	지상층 가격(원) (A)	지하층 가격(원) (B)	샷시 가격(원) (B)	세대당 가격(원)주1) (C)	예상매각 수입(천원)
25평형	249	85.213	55.415	1,139,200	717,696	53,542	97,074,650	39,771,124	4,434,382	141,000,000	35,109,000
34평형	84	116.541	78.522	1,138,400	717,192	53,505	132,670,274	56,315,350	6,054,068	195,000,000	16,380,000
계											51,489,000

• 총사업비 : 1,979,503,689,000원

구분	내용	비고
연면적	565,331.4㎡	지상 : 334,271.4㎡ 지하 : 231,060.0㎡
공사비	1,636,238,671,000원	-
보상비	84,074,426,000원	-
관리비	6,285,676,000원	-
설계비	15,829,279,000원	-
감리비	27,701,239,000원	-
수수료 등 기타사업비	52,937,402,000원	-
각종 부(분)담금	14,168,079,000원	-
제세공과금	8,095,472,000원	-
금융비 및 예비비	134,173,445,000원	-
총사업비	**1,979,503,689,000원**	**-**

■ 아파트 추정분담금

연번	종전 평형	종전자산 추정가액[주1] (천원)	권리가액 (비례율적용) (천원)	21평형	25평형	34평형	44평형	비고
				820,000	965,000	1,280,000	1,625,000	
1	32.39 (14)	462,000	487,240	332,760	477,760	792,760	1,137,760	-
2	41.3 (17B,18A)	547,000	576,883	243,117	388,117	703,117	1,048,117	-
3	47.34 (15)	555,000	585,320	234,680	379,680	694,680	1,039,680	-
4	49.94 (21)	638,000	672,855	147,145	292,145	607,145	952,145	-
5	54.54 (18C)	647,000	682,347	137,653	282,653	597,653	942,653	-
6	54.9 (22)	702,000	740,351	79,649	224,649	539,649	884,649	-
7	64.62 (26)	775,000	817,339	2,661	147,661	462,661	807,661	-
8	73.08 (29)	835,000	880,617	-60,617	84,383	399,383	744,383	-
9	73.68 (27)	833,000	878,508	-58,508	86,492	401,492	746,492	-
10	83.805 (33A)	972,000	1,025,102	-205,102	-60,102	254,898	599,898	-
11	83.87 (31)	966,000	1,018,774	-198,774	-53,774	261,226	606,226	-
12	84.165 (33B)	972,000	1,025,102	-205,102	-60,102	254,898	599,898	-
13	84.87 (32)	969,000	1,021,938	-201,938	-56,938	258,062	603,062	-

주) 평형별 종전자산추정액은 평형별 종전자산의 평균을 기준하였음

■ 상가 추정분담금

층	호수	기존상가 전용면적 ㎡ 기준주1)			신축상가 분양면적 ㎡ 기준주1)			추정분담금(원) [G=F-C]
		전용면적 (㎡) [A]	적용단가 (원/㎡) [B]	추정권리가액 (원) [C=A×B]	분양면적 (3.3㎡) [D]	적용단가 (원/3.3㎡) [E]	추정분양가액 (원) [F=D×E]	
1	101	25.38	17,000,000	431,460,000	10.49	40,800,000	427,992,000	-3,468,000
1	102	24.01	17,000,000	408,170,000	9.92	40,800,000	404,736,000	-3,434,000
1	103	24.01	17,000,000	408,170,000	9.92	40,800,000	404,736,000	-3,434,000
1	104	25.38	17,000,000	431,460,000	10.49	40,800,000	427,992,000	-3,468,000

주) 현재 설계개요상 상가의 구체적인 전용면적 및 분양면적, 호실수가 산정되지 아니한 바, 설계개요상 전체 근린생활시설 연면적을 기반하여 분양면적을 산정한 후 분양면적당 단가를 적용하였음.

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 위 종전자산 추정가액 및 권리자 분양가 추정액은 감정평가한 금액이 아니며, 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가액으로 산정하는 바, 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 반올림 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

4. 용도지역·용도지구에 관한 계획

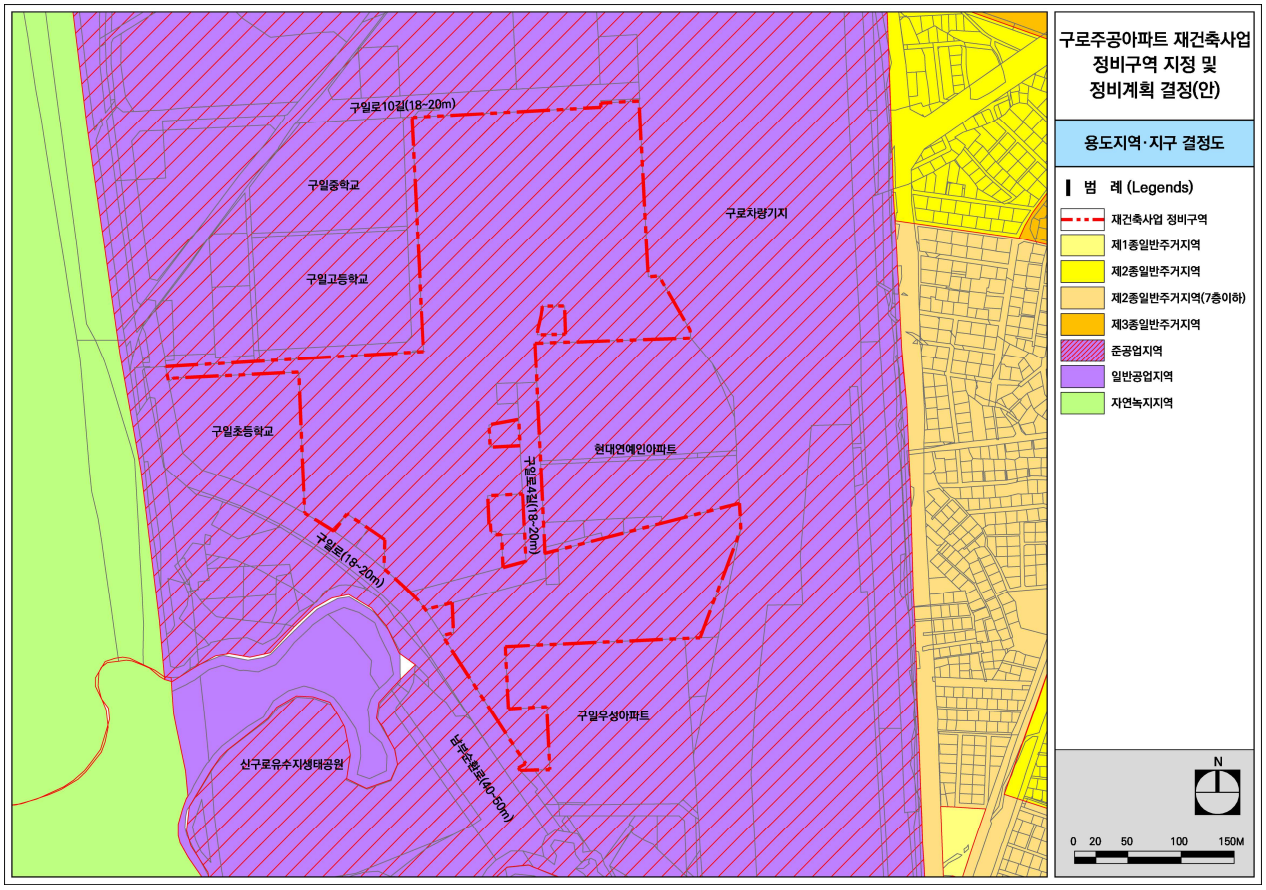
1) 용도지역 결정(변경) : 변경없음

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
공업지역	소 계	119,243.2	-	119,243.2	100.0	-
	준공업지역	119,243.2	-	119,243.2	100.0	-

2) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



5. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	302	18~20 (8)	집산 도로	1,700 (7)	가리봉동 대1-61	구로동 685-140	일반 도로	서고시제889호 (85.12.28.)	-
변경	중로	1	302	18~23 (3~8)	집산 도로	1,700 (76)	가리봉동 대1-61	구로동 685-140	일반 도로	서고시제889호 (85.12.28.)	폭원 변경
기정	중로	1	249	20 (20)	집산 도로	131 (131)	구로동 635-261	구로동 685-243	일반 도로	건고시제555호 (86.12.13.)	-
기정	중로	2	313	18 (18)	집산 도로	156 (156)	구로동 635-241	구로동 685-212	일반 도로	건고시제555호 (86.12.13.)	-
변경	중로	2	313	8~20 (8~20)	집산 도로	572 (572)	구로동 635-241	구로동 685-224	일반 도로	건고시제555호 (86.12.13.)	폭원 및 연장 변경, 입체적 결정

주) ( )는 구역내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-302	중로 1-302	• 북측도로 확폭 - 폭원 : 4m	• 주변지역 개발현황을 고려한 북측도로(구일로10길) 일부 확폭
		• 서측도로 확폭 - 폭원 : 3m	• 진출입 완화차로 확보를 위한 서측도로(구일로) 일부 확폭
중로2-313	중로2-313	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 18m → 8~20m - 연장 : 156m → 572m	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 변경

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
신설	중로 2-313	도로	구로동 685-222번지	길이	293m	-	-
				폭	7~19m		
				높이	지상~지하1m		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
중로 2-313	도로	• 입체적 도시계획시설(도로) 신설 - 길이 : 293m - 폭원 : 7~19m - 높이 : 지상~지하1m	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리 및 존치 상가 진출입을 위한 입체적 도시계획시설(도로) 신설

2) 공간시설

가) 공원 : 신설

■ 공원 결정(변경)조서 : 신설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	어린이공원	어린이공원	구로동 685-222번지	-	증) 9,867.0	9,867.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 9,867.0㎡	• 대상지와 지역주민의 휴식공간 제공 및 커뮤니티공간 제공을 위해 어린이공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 : 신설

■ 공공청사 결정(변경)조서 : 신설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	주민센터	구로동 685-222번지	-	증) 600.0	600.0	-	-

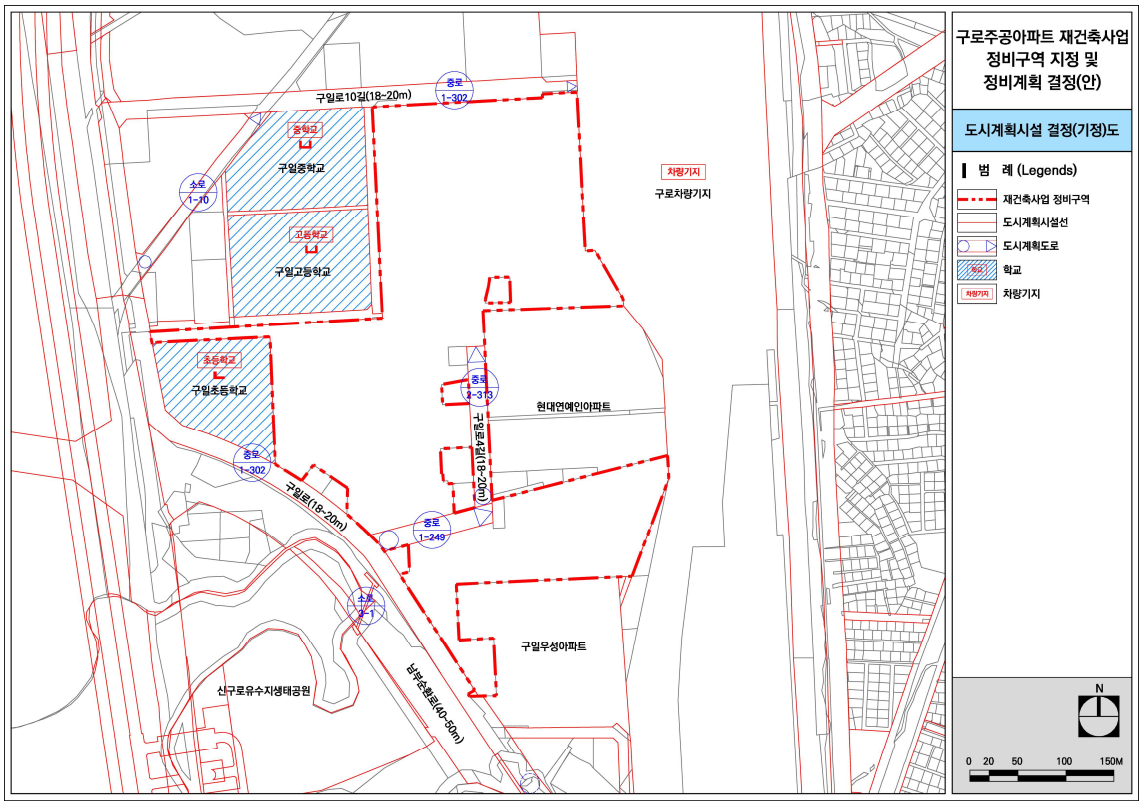
■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 600.0㎡	• 기 입지한 공공청사의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정 (구로1동 주민센터)

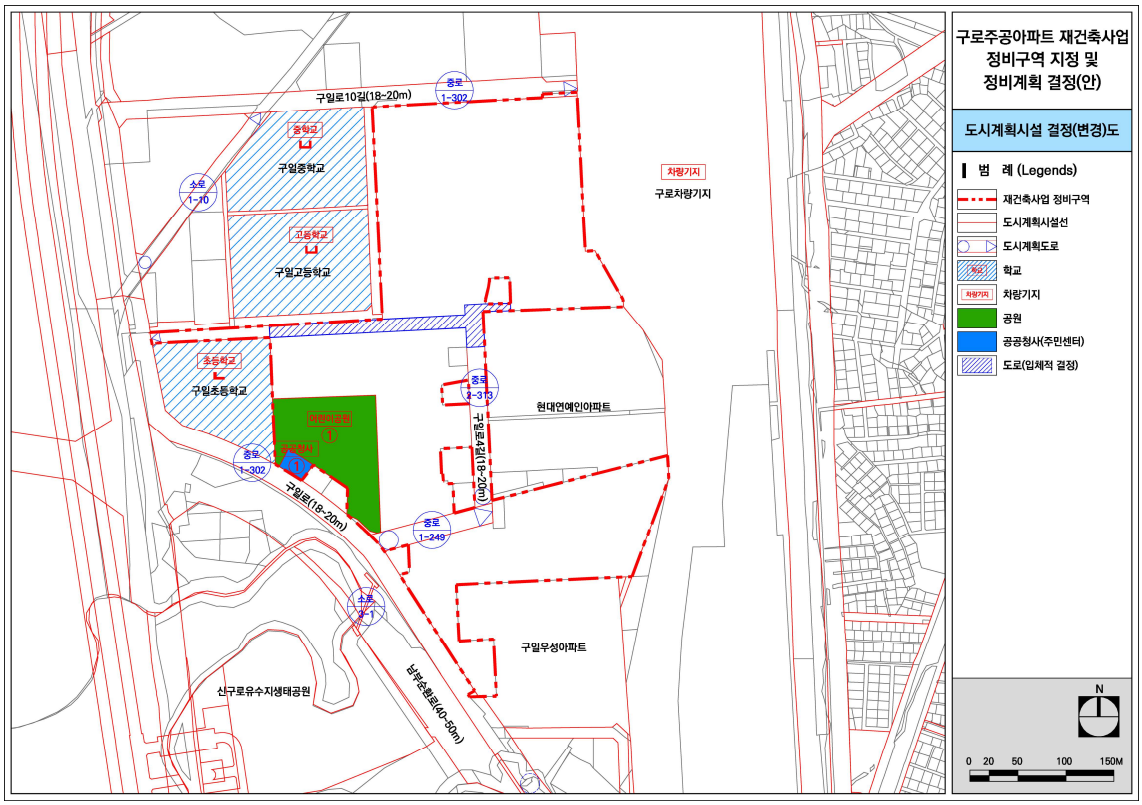
■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 신설

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	60% 이하	400% 이하	50m 이하	준공업지역

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	연면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
주민 공동 시설 (커뮤니티 시설)	경로당	획지	-	증) 1,300.0	1,300.0	법적기준 : 1,152.0㎡
	어린이집		-	증) 1,300.0	1,300.0	법적기준 : 1,152.0㎡
	작은도서관		-	증) 600.0	600.0	법적기준 : 504.5㎡
	주민운동시설		-	증) 1,600.0	1,600.0	-
	어린이놀이터		-	증) 3,200.0	3,200.0	-
	주민공동시설		-	증) 3,100.0	3,100.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 132.0㎡
	소계		-	증) 11,500.0	11,500.0	법적기준 : 9,350.0㎡
관리사무소			-	증) 250.0	250.0	법적기준 : 147.7㎡
경비실			-	증) 170.0	170.0	-

주) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계	구로주공아파트 재건축사업 정비구역	119,243.2	획지1	75,264.5	구로동 685-222번지 일대	22	-	-	22	-	-
			획지2	26,229.3							

8. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)/
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">구로주공
아파트
재건축사업
정비구역</td><td rowspan="2">119,243.2</td><td>획지1</td><td>75,264.5</td><td rowspan="2">구로동
685-
222번지
일대</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">60
이하</td><td rowspan="2">329.35
이하</td><td rowspan="2">165m/
49층이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>26,229.3</td></tr>
<tr><td colspan="5">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="6">• 주택공급계획 : 3,289세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
<table>
<tr><th>계</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공주택</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>계</td><td>3,289 (100.0%)</td><td>2,956</td><td>333</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>388 (11.8%)</td><td>388</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>1,168 (35.5%)</td><td>919</td><td>249</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>1,508 (45.9%)</td><td>1,424</td><td>84</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>225 (6.8%)</td><td>225</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 공공주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상(333세대)</td></tr>
<tr><td colspan="5">심의완화 사항</td><td colspan="6">• 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 용적률 완화
- 허용용적률 인센티브 : 20% (입체도로, 공공보행통로, 방재안전, 층간소음 해소)
→ 사업성 보정계수 적용 : 인센티브 20.0% × 사업성 보정계수 2.0 = 40.0%
※ 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가
= 8,043,979원/㎡ / 3,616,643원/㎡ = 2.22 (2.0 적용)
• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 법적상한용적률 329.35% - 정비계획용적률 270% (완화용적률 59.35%)
• 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화 (건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td colspan="5">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="6">• 건축한계선 지정
- 대지경계선으로부터 3m (보도부속형 전면공지 3m)
- 획지2 차량진출입구변으로부터 5m(차도부속형 전면공지2m, 보도부속형 전면공지3m)
- 입체적 도시계획시설(도로)변으로부터 3m (보도부속형 전면공지 3m)</td></tr>
<tr><td colspan="5">기타사항</td><td colspan="6">• 공공보행통로
- 폭원 : 10m
- 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음</td></tr>
</table>

2) 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택 등)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">새로
설치하는
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>어린이공원</td><td>공공청사
(주민센터)</td><td>건축물
부지환산
공공청사
(주민센터)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>119,243.2㎡</td><td>101,493.8㎡</td><td>7,282.4㎡</td><td>9,867.0㎡</td><td>600.0㎡</td><td>752.0㎡</td><td>5,520.3㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="8">• 순부담면적 : 12,981.1㎡ (11.41%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= ① 17,749.4㎡(7,282.4㎡ + 9,867.0㎡ + 600.0㎡) + ② 752.0㎡ - 5,520.3㎡ - 0.0㎡
= 12,981.1㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="8">① 토지 기부채납 면적 : 17,749.4㎡
= 도로 7,282.4㎡ + 어린이공원 9,867.0㎡ + 공공청사(주민센터) 600.0㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="8">② 건축물 기부채납 환산면적 : 752.0㎡
= 공공청사(주민센터) = 752.0㎡
• 건축물 환산부지 = 공공시설 등 설치비용÷부지가액(원/㎡) = (기부채납 연면적×설치비용)÷(공시지가×2)
- 공공청사(주민센터) = 752.0㎡ (713.5㎡ + 30.8㎡ + 7.6㎡ = 752.0㎡)
- 공사비 [1,400.00㎡ × 3,799,091원) ÷ (3,727,000원 × 2)] = 713.5㎡
- 설계비[(5,318,727,273 × 4.32) ÷ 100] ÷ [(3,727,000원 × 2)] = 30.8㎡
- 감리비[(5,318,727,273 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(3,727,000원 × 2)] = 7.6㎡
※ 공공청사(주민센터) 설치비용
- 공사비 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인_동청사(1,500㎡미만), 부가세 제외
- 설계비 및 감리비 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(별표4, 별표5)(2020)
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가 시 최종 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
(사업별
인센티브
항목 적용)</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 250% (기준용적률 210% + 인센티브 40%)
- 인센티브 = 20.0% (입체도로 7.8%, 공공보행통로 4.3%, 방재안전 5%, 층간소음 해소 5%)
→ 인센티브 20.0% × 사업성 보정계수 2.0 = 40.0%
※ 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가
= 8,043,979원/㎡ / 3,616,643원/㎡ = 2.22 (2.0 적용)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률(정비계획용적률)
= 최종 허용용적률 250%주1)
+ (230%주2)×1.3×α토지
+ 230%주2)×0.7×α건축물)
= 250% + (0.3603 + 0.0119)
= 287.22% (270.0% 적용)</td><td colspan="4">주1) 사업성 보정계수를 적용한 최종 허용용적률
주2) 사업성 보정계수를 적용하지 않은 허용용적률
※ α토지
= 공공시설등 부지(토지) 제공면적
/ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 12,229.1㎡ / 101,493.8㎡ = 0.1205
※ α건축물
= 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적
/ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 752.0㎡ / 101,493.8㎡ = 0.0074</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한
용적률</td><td colspan="4">• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
• 법적상한용적률 = 329.35%</td><td colspan="4">• 2030 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택과)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

가) 공공주택 공급면적 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 270.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 329.35% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 329.35% - 270.0% = 59.35%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 59.35% × 0.5 = 29.675%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 101,493.8㎡(대지면적) × 29.675% = 30,118.29㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>82.82㎡</td><td>249</td><td>20,622.18㎡</td><td rowspan="2">획지1, 획지2</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>113.15㎡</td><td>84</td><td>9,504.60㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>333</td><td>30,126.78㎡</td><td>〉 30,118.29㎡</td></tr>
</table>

나) 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	3,289	100.00	2,956	333	10.12	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	388	11.80	388	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,168	35.51	919	249	7.57	74.77
60㎡초과~85㎡이하	1,508	45.85	1,424	84	2.55	25.23
85㎡초과	225	6.84	225	-	-	-

9. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	- -	• 사업지 주진입로(구일로4길) 차로운영계획 수립 • 사업지 주진입로 주변 변속차로 계획 - 가속차로 : 1개소(B=3.0m, L=30.0m, 테이퍼포함)
진출입 동선	- - -	• 사업지 진출입구 4개소 설치 • 진출입구 가각부 회전반경 확보 : R=6.0m 이상 • 진출입구에 Drop-zone 설치
주차장 계획	- -	• 법정주차대수 및 계획주차대수 - 법정주차 : 3,374대 - 주차수요 : 3,425대(2034년, 원단위법) - 계획주차 : 5,948대(법정주차의 176.3%, 주차수요의 173.7%) • 향후 구체적인 건축계획 수립시 개별 시설물의 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요
교통안전 및 기타	- - - - -	• 고원식교차로 설치 • 과속방지시설 설치 • 시거 불량구간 반사경 설치 • 주차장 램프 경고등 설치 • 교통안전표지판 및 노면표시 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	• 사업시행시 구로동 일대의 도심이미지 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지와 어울리는 경관이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환 경 보 전	• 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 • 구역내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지율 확보 • 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재 난 방 지	• 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 • 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축 • 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 주변 학교 현황

구 분	학생수	교사수	교사1인당학생수	학급수	학급당학생수	이격거리 (구역경계로부터)
경인고	1,174	95	12.4	42	28.0	647m
고원초	732	48	15.3	32	22.9	737m
광명북고	1,095	110	10.0	44	24.9	733m
광명북중	744	59	12.6	28	26.6	834m
광명북초	1,058	56	18.9	40	26.5	752m
구로초	567	47	12.1	32	17.7	782m
구일고	796	67	11.9	30	26.5	88m
구일중	573	51	11.2	25	22.9	69m
구일초	1,282	81	15.8	54	23.7	35m
구현고	737	66	11.2	27	27.3	766m
도덕초	142	22	6.5	9	15.8	764m



2) 교육환경 보호에 관한 계획

구분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 이동식 방음막 설치
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 세륜기 설치
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기. 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 학교우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교시설물 및 부속시설 등 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음
학교환경 위생 정화구역 금지시설 (행위)	• 금지시설 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업 시설 / 담배자동판매기 - 증기탕 / 만화가게 / 무도학원,무도장 / 노래연습장 시설 - 비디오감상물감상실업, 비디오물소극장업 시설 - 복합유통게임제공업 시설 • 금지행위 - 대기환경보전법, 악취방지법, 소음·진동규제법 - 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 등 학습과 학교 보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설 - 총포화약류 / 제한상영관 / 도축장, 화장장 또는 납골당 - 폐기물수집장소 / 전염병 관련시설 / 가축관련시설 - 호텔, 여관, 여인숙 / 당구장 등 • 학교보건법 6조1항, 학교보건법시행령 4조2항 참조	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
22	19	3	22	22	-

나) 거주현황

유 형 별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2,126	2,126	1,211	915	5,266	1,255	4,011	-
공동주택	2,126	2,126	1,211	915	5,266	1,255	4,011	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		2,126	2,126	2,126	-	-	-
60㎡ 이하	소계	534	534	534	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	216	216	216	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	318	318	318	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		132	132	132	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1,460	1,460	1,460	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	1,460	1,460	1,460	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,289	2,956	333	-
60㎡ 이하	소 계	1,556	1,307	249	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	388	388	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,168	919	249	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,508	1,424	84	-
85㎡ 초과	소 계	225	225	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	225	225	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

■ 세부 면적별 구분

구 분	합 계	전용면적 49㎡	전용면적 59㎡	전용면적 84㎡	전용면적 114㎡
계	3,289	388	1,168	1,508	225
분양주택	2,956	388	919	1,424	225
공공주택	333	-	249	84	-

14. 세입자 주거대책

- 주거안정계획의 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공식을 준수하여 따름
- 공공주택의 적극적 확보를 통해 세입자 등의 주거안정 도모

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용
범죄 예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	분명한 시야선 확보	• 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰 • 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
	적합한 조명의 사용	• 어둠이 없는 적합한 조명설계
	고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
	사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
	대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보
	활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
	영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
	정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
	쾌적한 공간설계	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공
범죄예방 프로그램화		• 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축 • 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	획 지		비고
		위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	구로동 685-222번지 일대	75,264.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	구로동 685-223번지 일대	26,229.3	

17. 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
신설	획지1	75,264.5	-	22,276.34	247	59㎡, 84㎡	-
신설	획지2	26,229.3	-	7,850.44	86	59㎡, 84㎡	-

※ 소형주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련 규정 범위 내에서 관리처분계획 시 변경 가능

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

19. 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	반영사항	관련페이지
1. 비오톱 및 동식물	• 비오톱보전등급 향상 • 동식물상보호 • 자연환경보전	• 비오톱유형평가 4등급, 도로 • 개별비오톱 평가제외, 도로 • 생태자연도 3등급 • 보호종 : 맹꽁이(문헌)	• 비오톱 및 공원녹지공간 마련 • 도시생태기능 복원 및 강화 • 소형동물 유입마련	지구단위계획	-
2. 녹지 네트워크	• 녹지 연결성 확보	• 안양천, 신구로유수지 인접 • 내부연결성 I • 안양천, 신구로유수지와 내부조경 녹지 연결성 확보	• 공원 및 녹지 조성, 주변지역 연계 • 단지내 조경녹지 면적 확보	지구단위계획	-
3. 토양	• 토양오염 최소화	• 과거 난방용으로 사용되었던 유류탱크는 철거된 것으로 보이며, 토양측정망은 토양오염우려기준 만족	• 토양오염 관리 준수 • 인허가시 토양오염도조사 실시, 오염토 발견시 정화계획 수립	건축물계획	-
4. 지형·지질	• 지형변동 최소화	• 평탄한 지형, 충적층 및 흑운모호상 편마암 분포 • 불투수포장율 90%이상	• 경사지 최대한 보전하는 건축배치 • 지하안전영향평가 실시하여 대응방안 마련	건축물계획	-
5. 물순환	• 물순환유지	• 물순환율 33.93~39.14 • 생태면적률 30% 확보대상 • 저영향개발기법 사전협의 대상	• 생태면적율 30.01% 확보 (식재유형 포함) • 저영향개발 사전협의 이행 예정, 투수포장 및 녹지계획	지구단위계획	-
6. 수질	• 수질오염 최소화	• 수질관련 지역지정 현황 • 수질오염총량관리 협의대상에 해당, 배출부하량 산정 • 사람의 건강보호 기준만족(하천)	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영시 오수처리계획 수립 • 중수도 계획 수립	지구단위계획	-
7. 바람·열	• 바람길 확보 • 기후변화 대응	• 평균풍속 2.3m/s, 주풍향 서풍 • 불투수포장 비율이 높은 5층이상 주거지 및 기반시설지	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 • 단지 내 오픈스페이스 확보 • 친수공간 및 쿨링시설 확보	건축물계획	-
8. 대기질·악취	• 비산먼지 발생억제	• 대기오염 및 악취유발시설 없음 • 도시대기측정망 : PM-2.5 항목이 연평균 기준(15㎍/㎥)을 초과 • 연료사용량 : 491.72(천N㎥/년) • 오염물질발생 : 491.72(천N㎥/년) • 공사 및 운영시 미세먼지 발생예상	• 세륜·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치 • 식재계획 수립	지구단위계획	-
9. 온실가스·에너지	• 기후변화대응 • 에너지절약	• 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출 • 온실가스 발생량 : 13,342.38tCO2eq/년 • 이산화탄소(CO2) 저장량 및 흡수량 : CO2 저장량은 1,582.04ton	• 친환경 건축자재 사용 • 녹색·조성, 에너지 절약계획 등 • 건물에너지효율등급1+ 이상 인증 취득, 녹지공간 최대확보	건축물계획	-
10. 자원순환	• 폐기물 처리	• 2023년 구로구 생활폐기물 : 108,212ton/년 • 건설폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립 • 순환골재 사용계획 수립	-	-
11. 소음·진동	• 소음·진동 기준	• 서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 초과 • 인허가시 항공기소음 검토필요	• 공사시 및 운영시 저감대책 수립 (가설방음벽, 방음벽 등)	-	-

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 수목은 은행나무, 느티나무, 왕벚나무, 양버즘나무, 메타세쿼이아, 중국단풍, 단풍나무, 목련 등 총 20종 1,607주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 대부분 대형목의 교목류 수목이 분포함
- 공사시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무등의 수종을 선정하고, 기존수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립 (조경식재 계획 시 세부계획 반영)

구분	흉고직경(cm)	수고(m)	단위	수량
감나무	12.5	8.5	주	3
	15	6		3
	15	8		1
	15	7		4
	20	9		1
	20	10		1
	계			13
느티나무	15	9	주	16
	15	10		10
	17.5	10		9
	20	7		4
	20	9		44
	20	9.5		24
	20	10		16
	22.5	8.5		24
	22.5	9		10
	22.5	10		13
	22.5	11		13
	25	9		3
	25	10		9
	25	11		11
	27.5	9		5
	27.5	9.5		14
	27.5	10		64
	27.5	10.5		64
	27.5	11		6
	30	8		3
	30	9		2
	30	10		17
	30	11		23
	32	8		1
	32.5	10		3
	32.5	11		4
	35	8.5		8
	35	10		3
	35	11		7
	37.5	14		3
	38	10		2
	45	11		3
	47	12		1
	50	14		1
	계			440

구분	흉고직경(cm)	수고(m)	단위	수량
단풍나무	8	5	주	5
	9	5.5		5
	10	5		3
	12	6		23
	12.5	6		29
	12.5	6.5		10
	15	6		25
	15	7		9
	17.5	6		6
	22.5	6		4
	27.5	6		8
	계			127
메타세쿼이아	25	11	주	2
	32.5	13		8
	35	10		1
	35	12		4
	35	13		1
	35	15		1
	37.5	14		4
	40	12		2
	40	13		1
	40	15		5
	47.5	15		4
	50	13		2
	50	17		2
	계			37
모과	10	6	주	5
	10	7		3
	12	7		2
	15	7		1
	15	8		1
	15	10		4
	17.5	9.5		3
	20	6		1
	20	10		5
	25	8		3
	25	11		2
	계			30
산수유	17.5	6.5	주	4
스트로브잣나무	12.5	7.5	주	6
양버즘나무	25	9	주	5
	27.5	8		12
	30	8		1
	30	9		26
	30	14		10
	32.5	9		4
	32.5	13		9
	35	8		3
	35	9		79
	35	14		1

구분	흉고직경(cm)	수고(m)	단위	수량
양버즘나무	37.5	14	주	2
	40	12		22
	47.5	14		7
	계			181
왕벚나무	10	6	주	15
	10	9		2
	12.5	6		3
	15	9		2
	17.5	6.5		5
	17.5	9		5
	20	7		16
	20	8		5
	20	9		1
	20	9.5		14
	20	10		1
	22.5	8		2
	22.5	8.5		3
	22.5	9		7
	25	7		5
	25	8		7
	25	8.5		5
	25	9		8
	25	9.5		12
	25	10		5
	25	10.5		12
	27.5	7.5		5
	27.5	9		12
	30	10		1
	30	11		6
	30	13		1
	37.5	11		7
	계			167
은행나무	15	7	주	1
	15	9		5
	15	10		5
	15	11		1
	17.5	8		13
	17.5	11		13
	20	9		3
	20	10		7
	20	11		23
	22.5	8		23
	22.5	12		3
	25	9		7
	25	10		4
	25	11		6
	25	12		11
	27.5	10		3
	27.5	11		5

구분	흉고직경(cm)	수고(m)	단위	수량
은행나무	30	10	주	26
	30	11		2
	30	12.5		8
	32	9		1
	35	10		4
	35	11		12
	35	13		7
	37.5	11		9
	37.5	13		3
	40	10		3
	계			208
이팝나무	15	7.5	주	5
일본목련	20	8	주	1
자작나무	12	10	주	1
잣나무	9	6	주	4
	10	6.5		6
	10	8		2
	11	9		8
	12.5	8		15
	12.5	8.5		6
	15	6		1
	15	7.5		9
	15	8		7
	15	10		1
	17.5	8		7
	17.5	8.5		7
	계			73
전나무	8	6	주	1
	8	11		1
	9	9		9
	10	7		1
	10	8		4
	10	9		4
	10	10		2
	12	7		1
	12.5	8		3
	12.5	10		2
	15	7		10
	15	9		8
	15	10		13
	15	11		7
	17.5	9		5
	20	8		2
	20	10		3
	20	11		1
	20	12		4
	22.5	12		3
	25	12		1
	30	14		1
	계			86

구분	흉고직경(cm)	수고(m)	단위	수량
중국단풍	11.5	8.5	주	12
	15.0	10		2
	17.5	11		27
	20	10		35
	22.5	10		74
	22.5	11		34
	22.5	11.5		9
	30	10		11
	계			204
측백나무	15	7	주	9
향나무	20	6	주	3
화백나무	8	5	주	3
	10	5		5
	10	6		1
	10	7		2
	13	7		1
	계			12
총 계			**주**	**1,607**

- 이 하 여 백 -

21. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비구역 내 거주현황

유 형 별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2,126	2,126	1,211	915	5,266	1,255	4,011	-
공동주택	2,126	2,126	1,211	915	5,266	1,255	4,011	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

2) 인구 및 주택공급계획

가) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	101,493.8	329.35	565,331.40	562,291.4	3,040.00	주거:비주거 (99.46%:0.54%)

나) 주택공급계획

- 총 3,289세대 규모로 공급 가능

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,289	2,956	333	-
60㎡ 이하	소 계	1,556	1,307	249	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	388	388	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,168	919	249	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,508	1,424	84	-
85㎡ 초과	소 계	225	225	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	225	225	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

22. 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

24. 정비계획 결정도 : 'Ⅲ. 관련 도면'와 같음