주 민 공 람

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

주 민 공 람

2026. 9.

구 로 구

Ⅰ

주민공람

정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요
2 현황 분석
3 계획의 기본구상
4 부문별 정비계획
5 소요 사업비 추정

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 배경

- 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획 및 상위·관련계획의 계획방향을 수용하고, 구로구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 민간제안 구역지정 필요
- 21세기 선진적 도시환경 창출을 위한 도시정책변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피
- 도시 및 주거환경정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축사업 정비계획 수립
- 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선
- 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구
- 주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획 수립

주민공람

2) 목적

- 대상지 내 건축물이 노후·불량하며, 금번 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2. 계획의 범위

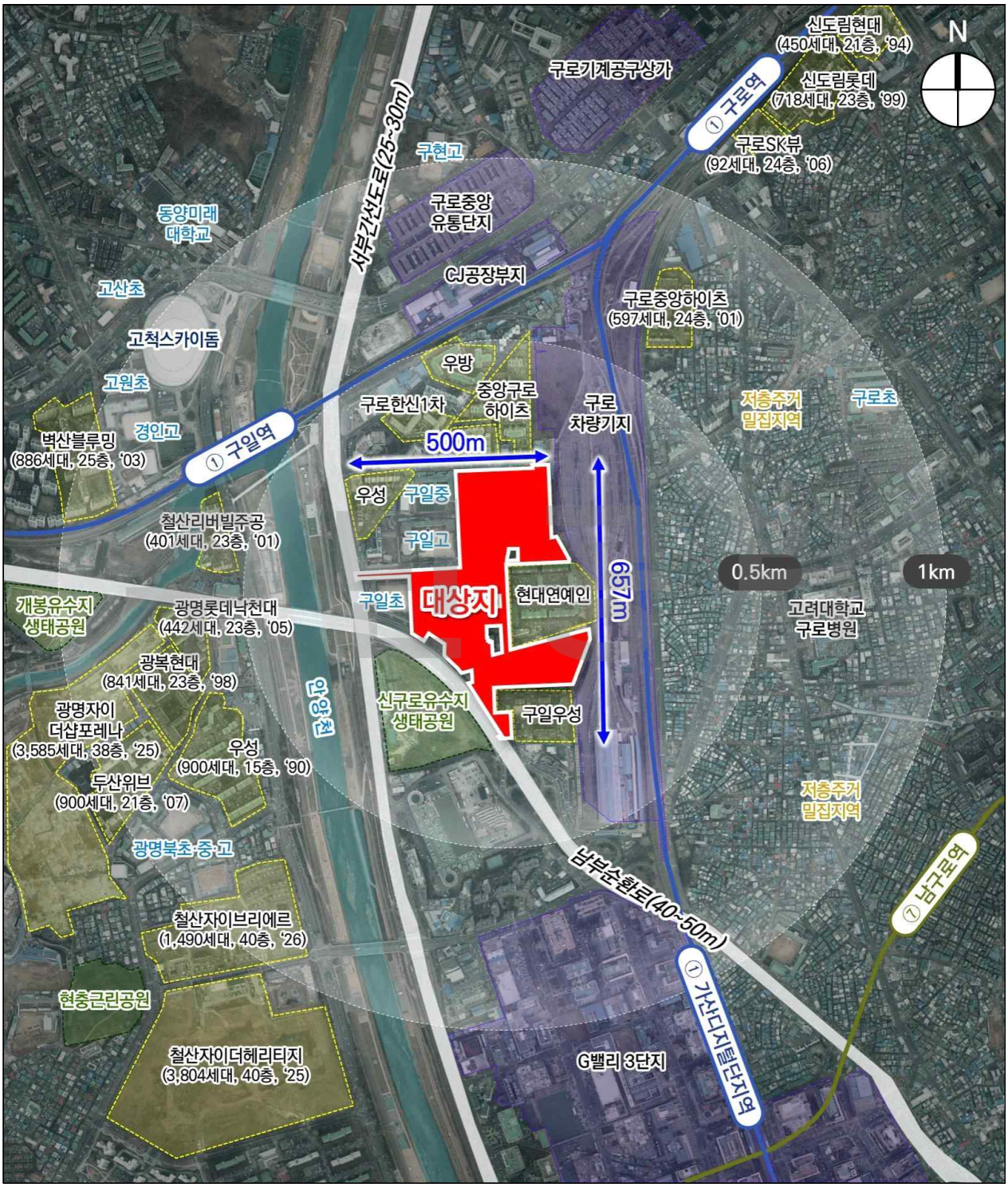
1) 공간적 범위

- 위치 : 구로구 구로동 685-222번지 일대
- 면적 : 119,243.2㎡

2) 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 구로주공아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


N
신도림현대
(450세대, 21층, '94)
구로기계공구상가
신도림롯데
(718세대, 23층, '99)
① 구로역
구로SK뷰
(92세대, 24층, '06)
서부간선도로(25~30m)
구현고
구로중앙
유통단지
동양미래
대학교
CJ공장부지
고산초
구로중앙하이츠
(597세대, 24층, '01)
고척스카이돔
우방
고원초
중앙구로
하이츠
구로한신1차
구로
차량기지
저층주거
밀집지역
구로초
경인고
① 구일역
벽산블루밍
(886세대, 25층, '03)
500m
우성
구일중
철산리버빌주공
(401세대, 23층, '01)
구일고
657m
0.5km
1km
개봉유수지
생태공원
구일초
대상지
현대연예인
고려대학교
구로병원
광명롯데낙천대
(442세대, 23층, '05)
광복현대
(841세대, 23층, '98)
안양천
신구로유수지
생태공원
구일우성
광명자이
더샵포레나
(3,585세대, 38층, '25)
우성
(900세대, 15층, '90)
두산위브
(900세대, 21층, '07)
저층주거
밀집지역
광명북초·중·고
남부순환로(40~50m)
① 남구로역
철산자이브리에르
(1,490세대, 40층, '26)
① 가산디지털단지역
현충근린공원
G밸리 3단지
철산자이더헤리티지
(3,804세대, 40층, '25)

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차

정비구역 지정 결정 신청 (제안자 → 자치구)	• 정비계획(안) 작성 - 기초조사 - 정비계획결정도서 및 계획설명서 - 각종 영향성검토, 경관계획 등 포함
관계기관 및 관련부서 협의 (자치구)	• 서울시 및 자치구 유관부서 및 관계기관 협의
주민설명회 및 주민공람	• 주민설명회 • 주민공람(30일 이상)
구의회 의견청취	• 60일 이내 의견 회신
정비구역지정 및 정비계획 결정 요청 (자치구 → 서울시)	
도시계획위원회 심의 (서울시)	
정비구역 지정고시 (결정권자/서울시)	• 지형도면 고시

주민공람

※ 신속통합기획 자문사업 병행 추진

- 정비계획 입안 절차와 신속통합기획 자문사업(Fast-Track)을 병행 추진하여 정비계획 결정기간 단축



※ 정비계획 주민공람 시 신속통합기획 자문사업의 관련기관 및 부서 협의 완료(안)으로 시행

2) 추진경위

일 자	내 용	비 고
2018. 06. 20.	• 구로주공아파트 재건축사업 안전진단 결과 D등급 판정	-
2019. 01. 29.	• 주민설명회 1차	-
2019. 04. 07.	• 주민설명회 2차	-
2019. 03. 07. ~ 2019. 10. 28.	• 주민설문조사 실시(회수율: 23.3%)	-
2020. 03.	• 정비계획서 접수	-
2020. 07. 14.	• 정비계획서 취하 - 동의서 보완 필요사항	-
2020. 12. 21.	• 재건축 정비계획 주민제안서(안) 접수	-
2021. 02. 26. ~ 2021. 03. 15.	• 구로주공아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 사전 협의	-
2021. 10. 26. ~ 2022. 03. 15.	• 제1차 공공건축가 협의(5회)	-
2023. 07. 11. ~ 2023. 09. 07.	• 제2차 공공건축가 협의(6회)	-
2023. 09. 12.	• 사전협의 조치계획 접수	-
2023. 11. 07.	• 사전협의 조치계획에 대한 보완 회신	-
2024. 01. 15. ~ 2024. 02. 02.	• 구역계 포함여부 확인을 위한 주요관청 재협의 - 우체국, 주민센터, 치안센터	-
2024. 10. 10.	• 보완의견에 대한 조치계획 제출	-
2024. 11. 07. ~ 2024. 11. 22.	• 관련부서 협의	-
2025. 03. 05.	• 신속통합기획 자문사업 신청	-
2025. 03. 11.	• 신속통합기획 자문회의(1차)	-
2025. 08. 18.	• 신속통합기획 자문회의(1차) 의견에 따른 조치계획 제출	-
2025. 08. 26.	• 신속통합기획 자문회의(2차)	-
2025. 12. 19.	• 신속통합기획 자문회의(2차) 의견에 따른 조치계획 제출	-
2026. 01. 06.	• 신속통합기획 자문회의(3차)	-
2026. 03. 19. ~ 2026. 04. 20.	• 주민공람 (구로구 공고 제2026-564호)	-
2026. 03. 25. ~ 2026. 04. 08.	• 관련부서 협의 (서울시 및 구로구)	-
2026. 03. 30.	• 주민설명회	-
2026. 04. 20.	• 구의회 의견청취 (결과 : 원안가결)	-
2026. 06. 25.	• 서울시 결정 요청 (구로구 → 서울시)	-
2026. 08. 05.	• 2026년 제9차 도시계획 수권분과위원회 심의 (결과 : 수정가결)	-

주민공람

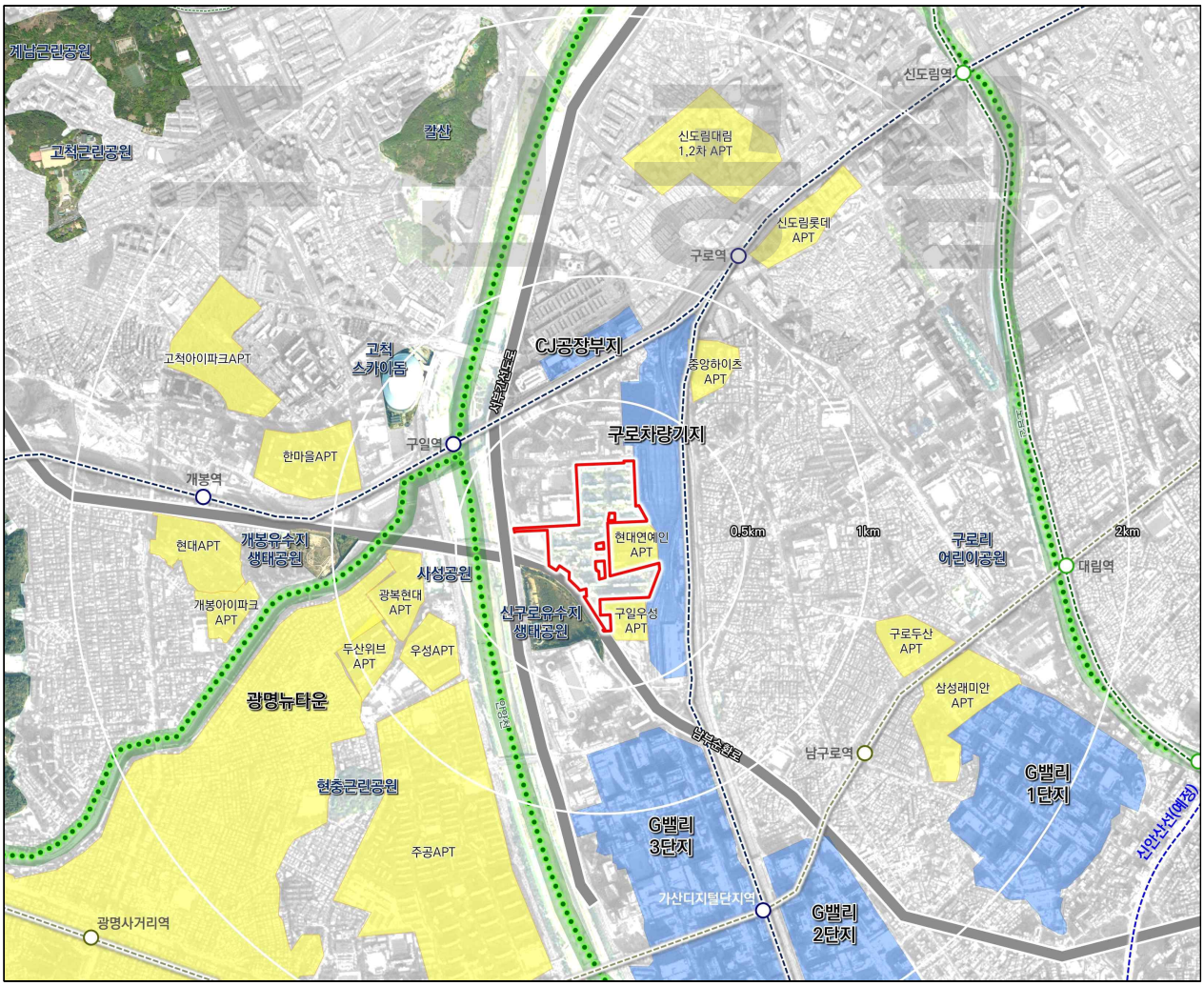
2 현황 분석

1. 주변지역 현황

1) 입지여건

- 대상지는 서부간선도로, 남부순환도로와 같은 주요 간선도로와의 접근성이 우수하고, 대상지 주변으로 지하철 1호선 구일역과 구로역이 입지해있으며, 반경 1.5km 내 지하철 7호선이 입지하고 있음
- 대상지 서측으로 안양천이 지나고 있으며, 남측으로 신구로유수지 생태공원이 입지해 있어 주민 여가·휴식 공간 제공에 따라 주민 정서생활 향상에 유익함
- 대상지 주변으로 재건축 가능시기가 도래된 아파트가 밀집해 있음

■ 입지현황도



2. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td>준공업지역</td><td>-</td><td>도 로</td><td>3개소
(5,561.0㎡)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토 지
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="2">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면 적
(㎡)</td><td>119,243.2</td><td>113,352.9</td><td>5,890.3</td><td>5,890.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>5</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="9">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>22</td><td>22</td><td>-</td><td>19</td><td>19</td><td>-</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>2,130</td><td>2,130</td><td>-</td><td>2,126</td><td>2,126</td><td>-</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td>2,126</td><td>1,211</td><td>915</td><td>5,266</td><td>1,255</td><td>4,011</td><td>2,119</td><td>2,100</td><td>7</td><td>12</td><td>-</td></tr>
</table>

주민공람

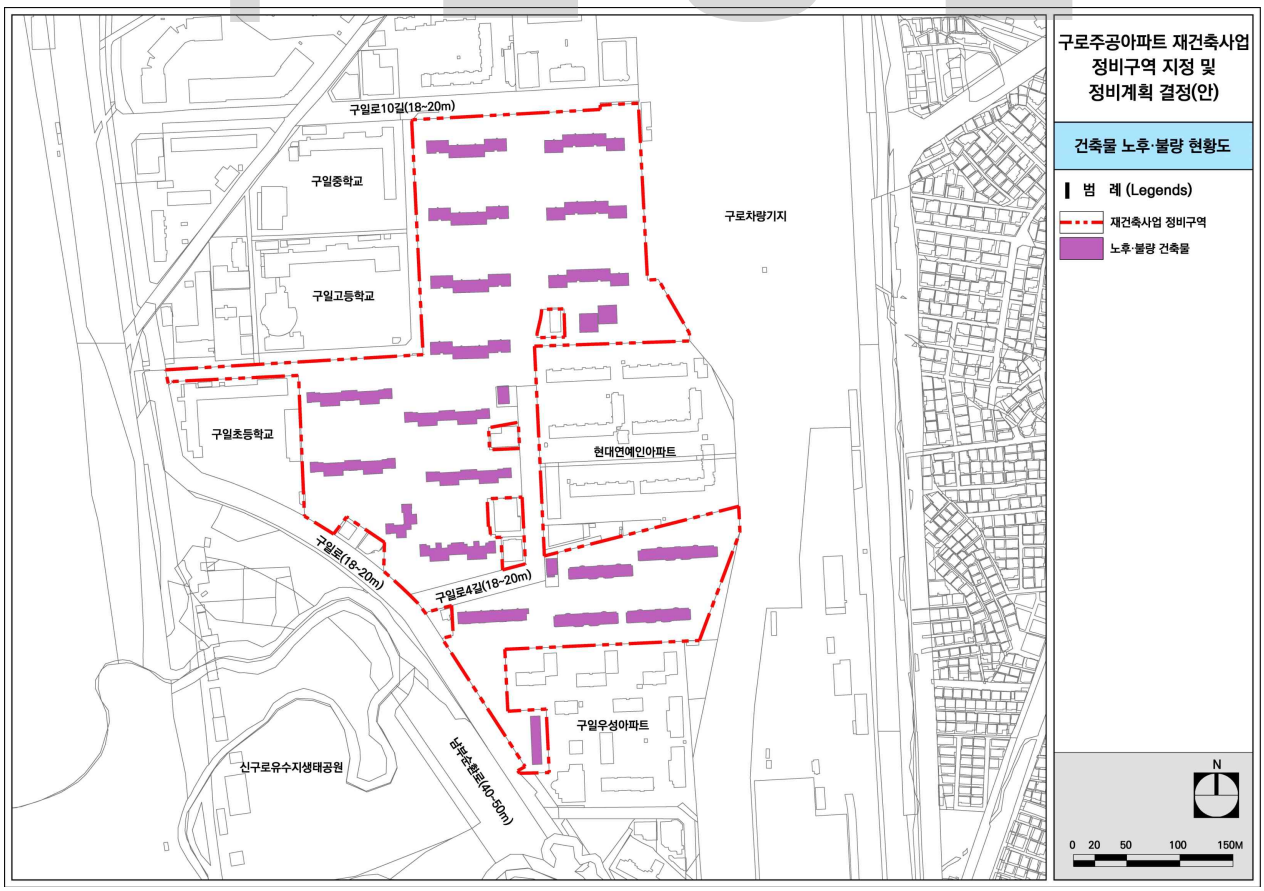
주) ( )는 정비구역 내 면적임

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		총 건축물 동수	노후·불량 비율(%) (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	22	100.0	22	19	-	3
	철근·철골콘크리트 또는 강구조	20	100.0	20	19	-	1
	연와 및 석조	1	100.0	1	-	-	1
	목 조	-	-	-	-	-	-
	철근콘크리트 및 연와조	1	100.0	1	-	-	1
존치기간별	합 계	22	100.0	22	19	-	3
	30년 미만	-	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	22	100.0	22	19	-	3
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	22	100.0	22	19	-	3
	유허가	22	100.0	22	19	-	3
	무허가	-	-	-	-	-	-

주민공람

■ 건축물 노후·불량 현황도

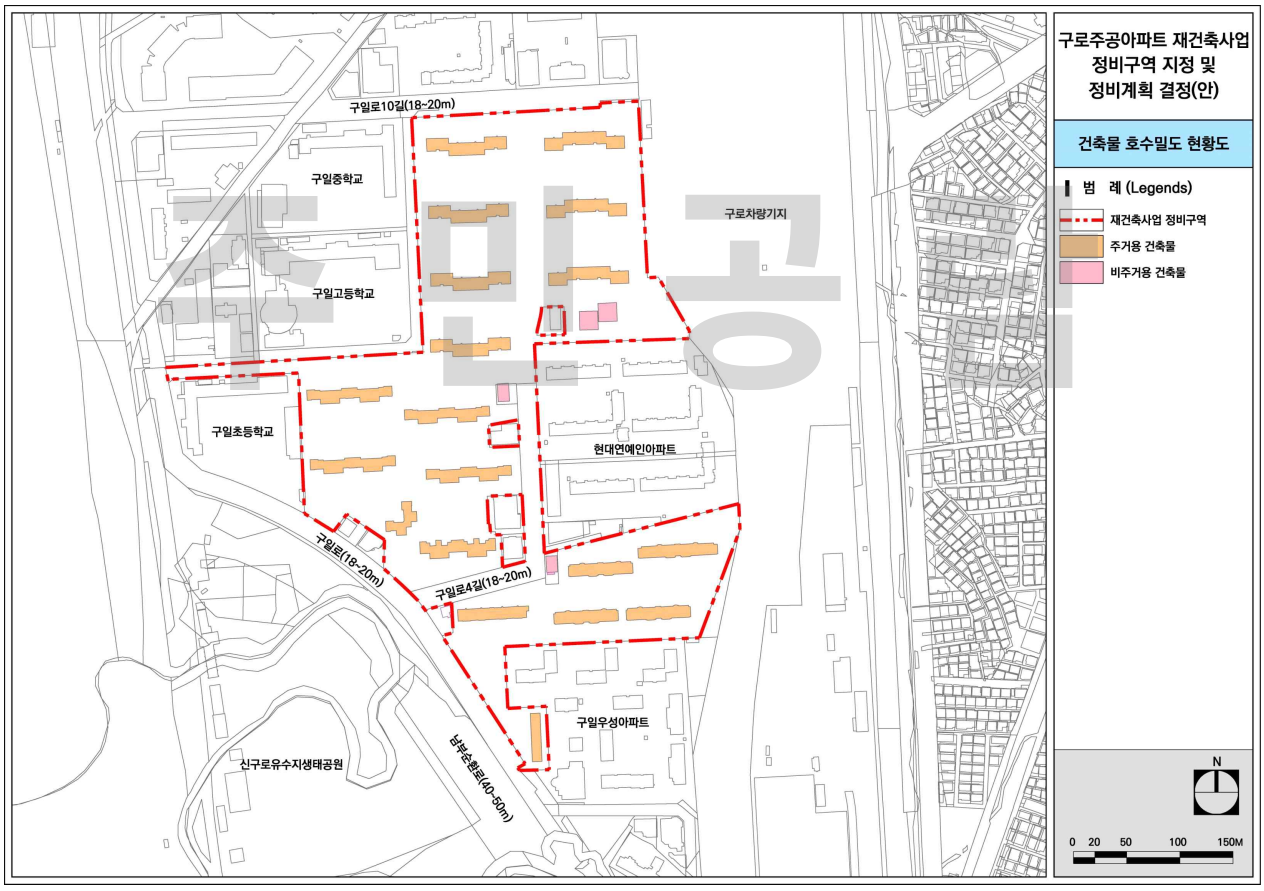


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
13.75	119,243.2	164	-	162	2	

주)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제2조에 따라 산정

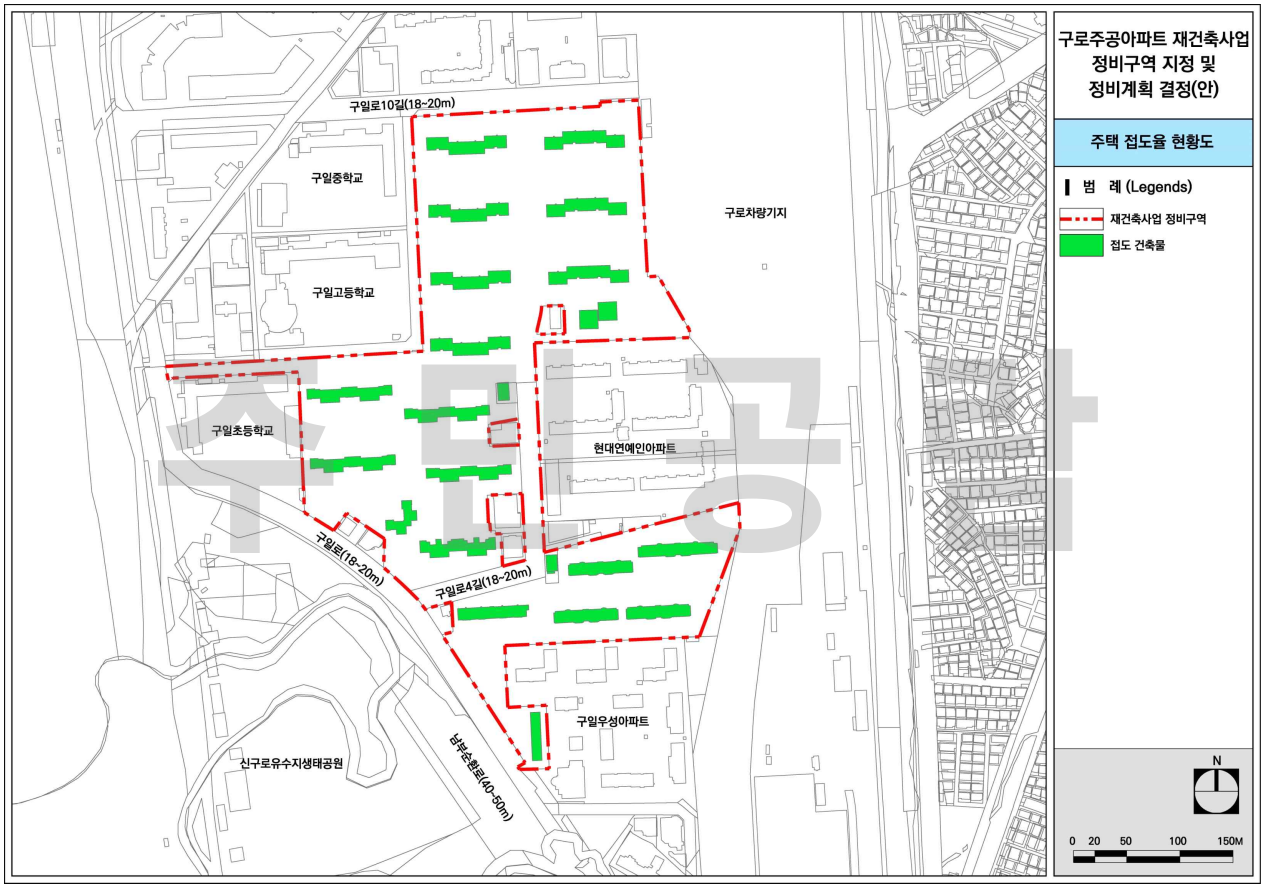
■ 건축물 호수밀도 현황도



3) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0	22	22	-

■ 주택접도율 현황도



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		부 적 격 토 지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지 효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형 토지		
	필지수 (개)	면적 (㎡)	필지수 (개)	면적 (㎡)	필지수 (개)	면적 (㎡)	필지수 (개)	면적(㎡)	
합 계	5	119,243.2	-	-	-	-	-	-	0.0
일반토지	5	119,243.2	-	-	-	-	-	-	0.0

주) 과소필지 : 서울특별시 건축조례 제29조에 의한 규모 미만의 토지(주거지역 : 90㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 200㎡)

3. 상위 및 관련계획 검토

1) 제5차 국토종합계획 (수정계획, 2020 ~ 2040)

■ 계획의 기조

- 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」의 실현
- 자율·협력·자립 기반의 분권형 스마트국토 실현
  - 중앙정부 주도의 획일적 전략에서 벗어나 인구감소·저성장 등 여건변화에 능동적이고 유연하게 대응

■ 계획의 기본목표

- 포용적인 국토
- 활력있는 국토
- 품격있는 국토
- 상생하는 국토

■ 국토구조 형성의 기본구상

- 자율·협력·자립 기반의 분권형 스마트국토 실현
  - 중앙정부 주도의 획일적 전략에서 벗어나 인구감소·저성장 등 여건변화에 능동적이고 유연하게 대응

주민공람

■ 수도권(서울시)개발방향

- 기본목표
  - 차별없이 더불어 사는「사람중심도시」
  - 일자리와 활력이 넘치는「글로벌 상생도시」
  - 역사가 살아있는「즐거운 문화도시」
  - 생명이 살아 숨쉬는「안심도시」
  - 주거가 안정되고 이동이 편한「주민공동체 도시」
- 발전방향
  - 남북협력시대 대한민국 중심도시로서「서울의 국가적 위상과 역할 정립」
  - 혁신과 신산업 창출을 위한「스마트시티 지향」
  - 「서울 고유의 정체성 보전」
  - 「공원녹지체계 강화와 개발제한구역의 합리적 관리」
  - 「역세권 중심의 다핵 도시공간구조 형성과 균형발전」
  - 저렴주택과 생활기반시설 확충을 동반한「도시재생과 시민 주거권 신장」
  - 「인프라 노후화 대비 성장에서 안전으로 기반시설 정책기조 전환」
  - 서울대도시권에서「지방분권형 거버넌스 형성 및 계획체계 구축」
  - 기후변화 대응 및 생태환경 보전을 통한「환경친화적 도시관리」

2) 제4차 수도권정비계획 (2021 ~ 2040)

■ 4대 목표 및 추진전략

• 집중관리를 통한 균형발전 도모
  - 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
  - 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
  - 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진
• 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
  - 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
  - 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충
  - 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선
• 수도권 혁신성장 역량 제고
  - 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
  - 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
  - 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도
• 한반도 평화경제 체계 구축에 기여
  - 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
  - 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
  - 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

주민공람

■ 수도권정비계획 공간구조 구상

• 특화산업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상
  - **서울 및 주변지역 : 글로벌 혁신 허브**
  - 경기 서부지역 : 국제물류 및 첨단산업 벨트
  - 경기 북부지역 : 평화경제 벨트
  - 경기 동부지역 : 생태 관광 및 휴양 벨트
  - 경기 남부지역 : 스마트 반도체 벨트

■ 권역제도 운용방안

• 기본방향
  - 단기 : 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역의 3개 권역 체제 유지
    다만, 동일권역 내에서도 지역특성 등 차이를 고려하여 맞춤형으로 차등관리
  - 중장기 : 균형발전 정책의 성과 가시화 등 여건변화 등을 고려하여 권역체제 변경 검토

• 수도권 정비권역 현황

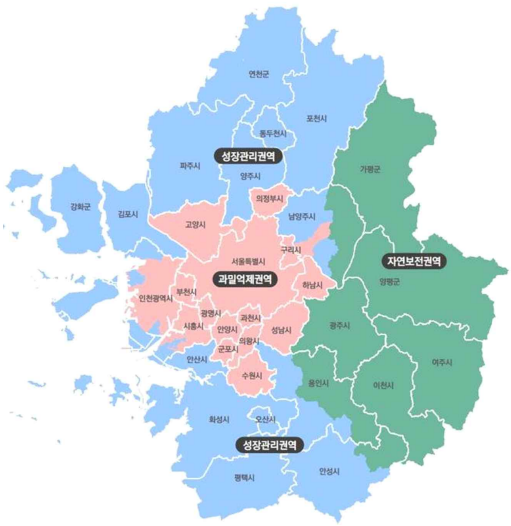
구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면 적 (11,860㎢)	2,020㎢(17.0%)	6,010㎢ (50.7%)	3,830㎢(32.3%)
인 구 (25,925천명)	19,012천명(73.3%)	5,683천명 (21.9%)	1,230천명(4.8%)
행 정 구 역	**서울특별시**, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 인천광역시(일부), 시흥시(일부) (14시, 1군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부) (6시, 2군)
정 비 방 향	인구 · 산업 집중도 완화 과밀완화 지속 추진 과밀화 확산 관리	개발수요 북부 유도 계획입지 유도기능 강화 난개발 방지 및 해소 중심 운영	신규 개별입지 공장 억제 난개발 해소 추진 차등 관리방안 검토

주민공람

• 과밀억제권역 정비방향

① 기본방향

- 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통한 지속적 관리
- 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리제도를 통한 과밀완화 지속 추진
- 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토



② 인구집중유발시설 및 개발사업 관리

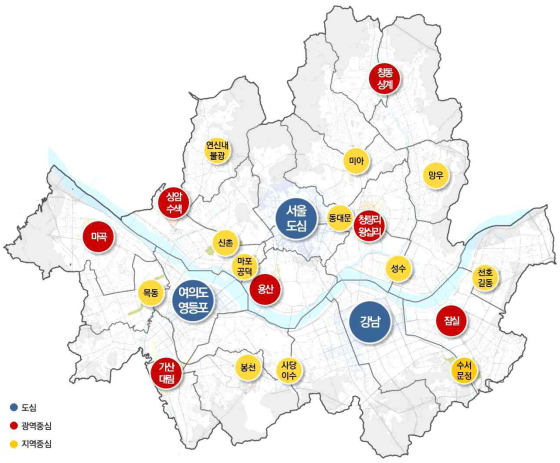
- 공업지역 관리방안
  - ▸ 과밀억제권역은 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위에서 대체지정만 허용
  - ▸ 대체지정은 해제와 지정을 동시에 하며, 수도권 정비위원회 심의를 통해 제한적으로 허용
- 인구집중유발시설 관리
  - ▸ 공장, 대학, 공공청사, 연수시설, 대형건축물, 종전대지
- 개발사업 관리
  - ▸ 사업유형별 법적기준 이상의 대규모 개발사업 심의
  - ▸ 인구유발 최소화 등을 고려하여 심의

3) 2040 서울 도시기본계획 (2022)

■ 미래상 및 공간구조

• 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울





■ 공간구조 설정

• 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

• 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

• 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 육성 및 관리방안 마련

■ 중심지 체계

• “3도심 7광역중심 12지역중심”의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

- 도심 : 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 광역중심 : 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
- 지역중심 : 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
- 지구중심 : 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능

구 분	중 심 지	
도심 [3]	• 서울도심(국제 문화교류 중심지), 영등포·여의도(국제금융 중심지), 강남(국제업무 중심지)	
광역중심 [7]	• 용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	
지역중심 [12]	• 도심권 : 동대문	• 동북권 : 망우, 미아, 성수
	• 서북권 : 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광	• 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수
	• 동남권 : 수서·문정, 천호·길동	
지구중심	• 자치구 단위의 중심지인 지구중심은 생활권계획에서 제시하는 지구중심 기능을 유지하고 필요시 서울시 협의를 통해 조정 가능	

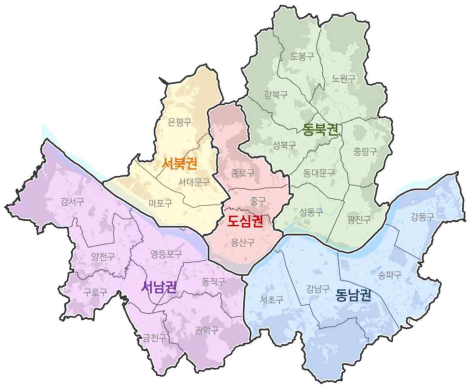
주민공람

■ 서울시 공간구조 및 생활권 구분

• 생활권 구분

〈 생활권 구분(5개 권역) 〉

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



• 서남권

구 분	도심	광역중심	지역중심	지구중심	자치구
서남권	여의도·영등포	가산·대림, 마곡	목동, 봉천, 사당·이수	신풍, 당산, 개봉, 구로, 오류, 독산, 시흥, 노량진, 상도, 신대방, 흑석, 난곡사거리, 신림, 미림, 공항, 화곡, 강서, 까치산, 등촌, 신정네거리	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구

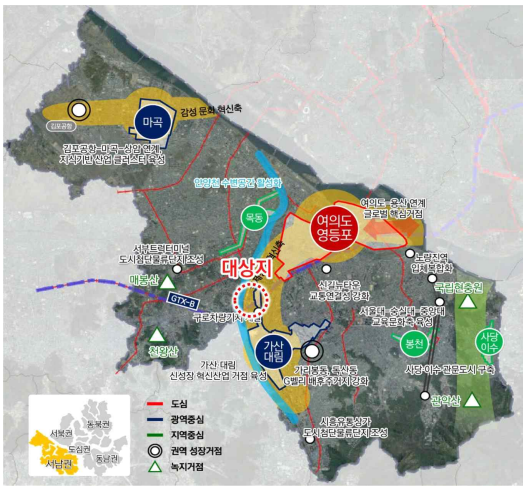
주민공람

■ 서남권 발전방향 및 분야별 계획과제

• 권역 발전방향 : 교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신

구분	계획과제
도시 공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 • 가산·대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 • 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 • 지역특성을 고려한 지역중심별 특화 육성계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거 환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반 시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원 녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역 특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

〈 서남권 발전구상 〉



4) 2030 서울생활권계획(구로구) (2018)

■ 구로·신도림 지역생활권 미래상

• 주민참여단 워크숍을 통해 주민 스스로 제시한 지역생활권의 미래상을 지역생활권에 반영

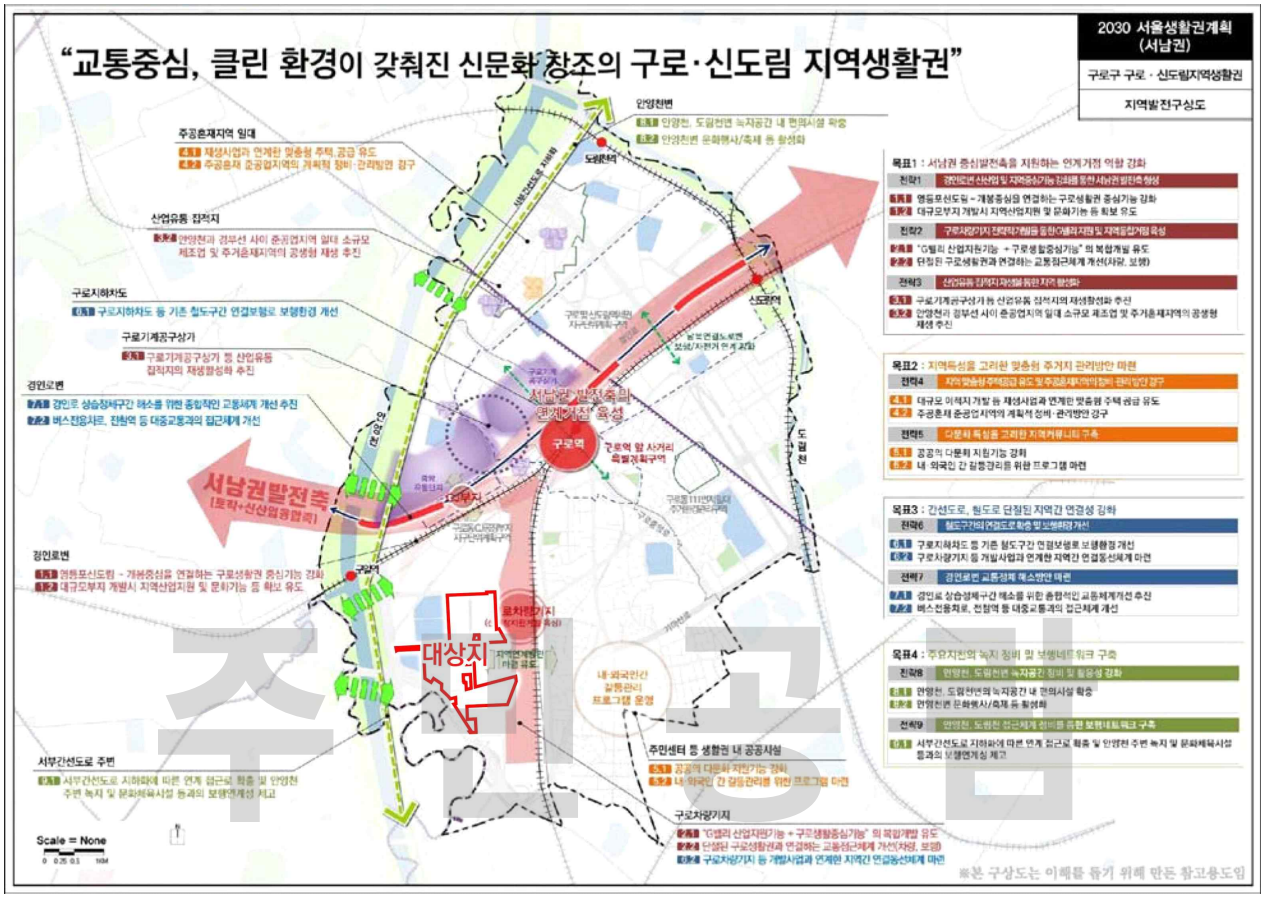
“ 교통중심, 클린 환경이 갖춰진 신문화 창조의 구로·신도림 지역생활권 ”

■ 구로·신도림 지역생활권 지역발전구상

목 표	실현전략
서남권 중심발전축을 지원하는 연계거점 역할 강화	• 경인로변 신산업 및 지역중심기능 강화를 통한 서남권 발전축 형성 - 영등포·신도림 ~ 개봉중심을 연결하는 구로생활권 중심기능 강화 - 대규모부지 개발시 지역산업지원 및 문화기능 등 확보 유도 • 구로차량기지 전략적 개발을 통한 G밸리 지원 및 지역통합거점 육성 - “G밸리 산업지원기능 + 구로생활중심기능”의 복합개발 유도 - 단절된 구로생활권과의 연결하는 교통접근체계 개선(차량, 보행) • 산업유통 집적지 재생을 통한 지역 활성화 - 구로기계공구상가 등 산업유통 집적지의 재생활성화 추진 - 안양천과 경부선 사이 준공업지역 일대 소규모 제조업 및 주거혼재지역의 공생형 재생 추진
지역특성을 고려한 맞춤형 주거지 관리방안 마련	• 지역 맞춤형 주택공급 유도 및 주공혼재지역의 정비·관리 방안 강구 - 대규모 이적지 개발 등 재생사업과 연계한 맞춤형 주택공급유도 - 주공혼재 준공업지역의 계획적 정비·관리방안 강구 • 다문화 특성을 고려한 지역커뮤니티 구축 - 공공의 다문화 지원기능 강화 - 내·외국인 간 갈등관리를 위한 프로그램 마련
간선도로, 철도로 단절된 지역간 연결성 강화	• 철도구간의 연결도로 확충 및 보행환경개선 - 구로지하차도 등 기존 철도구간 연결보행로 보행환경 개선 - 구로차량기지 등 개발사업과 연계한 지역간 연결동선체계 마련 • 경인로변 교통정체 해소방안 마련 - 경인로 상습정체구간 해소를 위한 종합적인 교통체계개선 추진 - 버스전용차로, 전철역 등 대중교통과의 접근체계 개선
주요지천의 녹지 정비 및 보행네트워크 구축	• 안양천, 도림천변 녹지공간 정비 및 활용성 강화 - 안양천, 도림천변의 녹지공간 내 편의시설 확충 - 안양천변 문화행사/축제 등 활성화 • 안양천, 도림천 접근체계 정비를 통한 보행네트워크 구축 - 서부간선도로 지하화에 따른 연계 접근로 확충 및 안양천 주변 녹지 및 문화체육시설 등과의 보행연계성 제고

주민공람

■ 구로·신도림 지역생활권 지역발전구상도



- 이 하 여 백 -

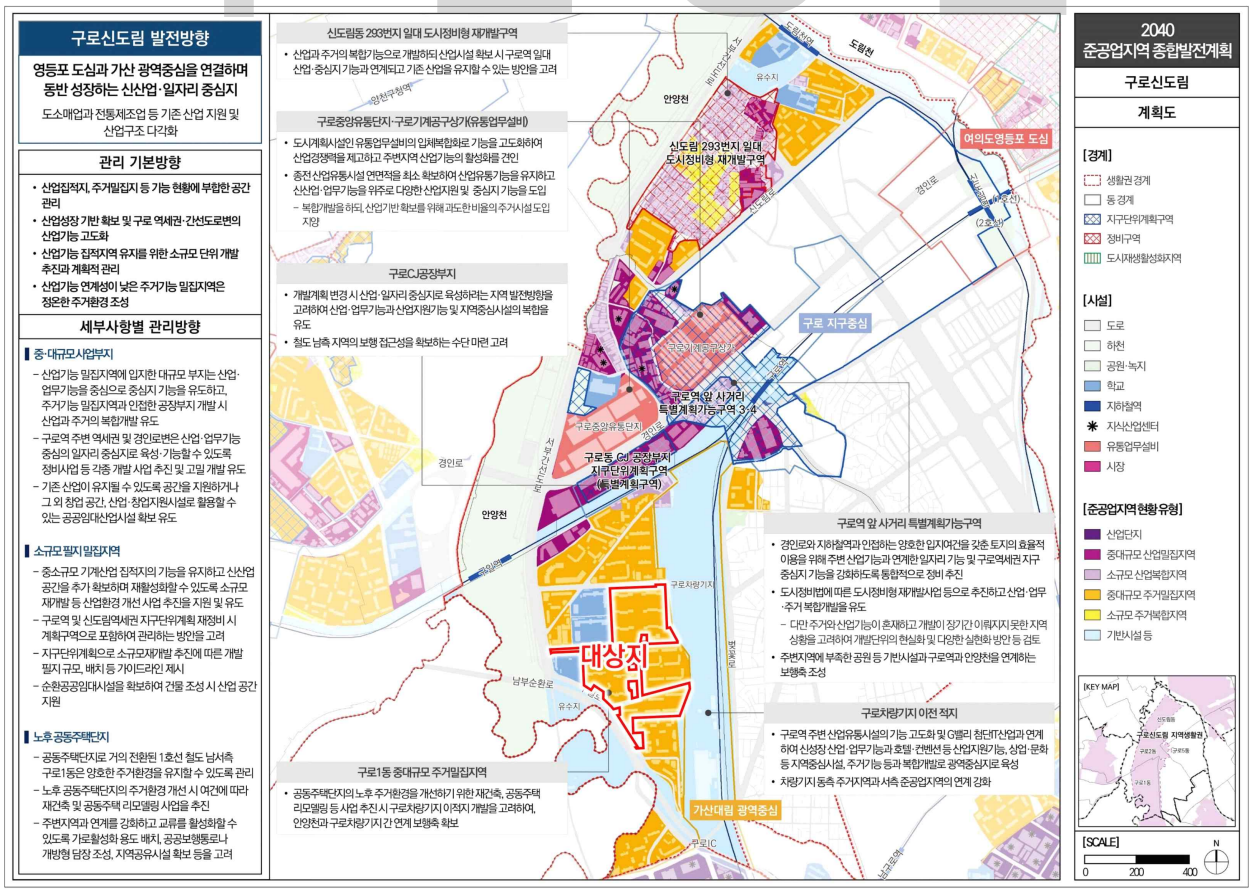
5) 2040 준공업지역 종합발전계획 (2022)

■ 계획의 목적

- 「2030 준공업지역 종합발전계획(2015)」 수립 이후의 여건변화를 진단하고 계획 실행과정에서 도출된 문제점 등을 검토하여, 준공업지역 관리원칙을 재정립하며 관련사업 및 관리 지침 등을 보완하는 등 준공업지역 종합발전계획 재정비
- 준공업지역의 지속가능한 미래 발전전략을 제시하고, 미래 산업변화에 대응할 수 있는 신산업공간 육성과 기존산업 보호를 위한 산업기반 확보 및 환경 개선방안을 마련

■ 구로신도림 지역(산업)생활권 계획

- 영등포 도심과 가산 광역중심을 연결하며 동반 성장하는 신산업·일자리 중심지로 육성
- 산업기능 밀집지역에 입지한 대규모 부지는 산업·업무기능을 중심으로 중심지 기능 유도
- 주거기능 밀집지역과 인접한 공장부지 개발 시 산업과 주거의 복합개발 유도
- 산업기능 연계성이 낮은 주거기능 밀집지역은 정온한 주거환경 조성
- 공동주택단지 개선사업 추진 시, 주변지역과 연계를 강화하고 교류를 활성화할 수 있도록 가로활성화 용도 배치, 공공보행통로나 개방형 담장 조성, 지역공유시설 확보 등을 고려



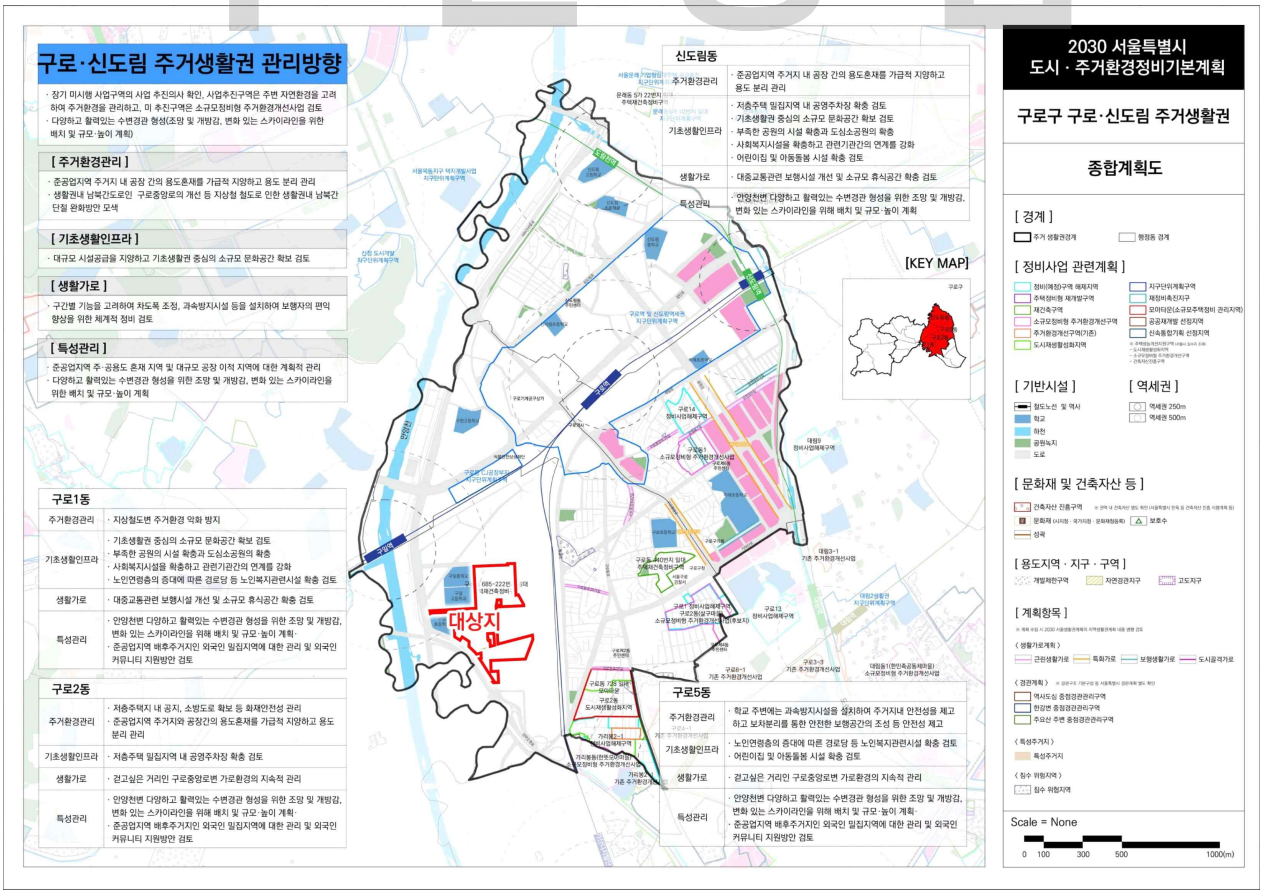
6) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] (2024)

■ 구로·신도림 주거생활권 관리방향

구 분	관리방향
주거환경관리	• 준공업지역 주거지 내 공장 간의 용도혼재를 가급적 지양하고 용도 분리 관리 • 생활권내 남북간도로인 구로중앙로의 개선 등 지상철 철도로 인한 생활권내 남북간 단절 완화방안 모색
기초생활인프라	• 대규모 시설공급을 지양하고 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토
생활가로	• 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적 정비 검토
특성관리	• 준공업지역 주·공용도 혼재 지역 및 대규모 공장 이적 지역에 대한 계획적 관리 • 다양하고 활력있는 수변경관 형성을 위한 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인을 위한 배치 및 규모·높이 계획

주민공람

■ 구로·신도림 주거생활권 종합계획도



■ 용적률 체계

- 준공업지역 내 용도상 주거기능이 밀집한 지역에서 사업 추진 시 '2030 준공업지역 종합발전계획'에 따라 재건축사업 추진이 가능
- 이 경우 준공업지역의 용적률은 제3종일반주거지역의 용적률 체계를 따르되 공공임대주택 건립 등에 따라 법적상한용적률 400%까지 적용할 수 있도록 함
- 기준 용적률 완화, 현황용적률, 사업성 보정계수 적용 시 상한용적률은 해당 용도지역(용도지역이 상향된 경우 상향된 용도지역)의 법적상한용적률까지 적용할 수 있음

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
주거지역	제1종일반주거지역	150%	150%	200%	200%
	제2종일반주거지역(7층)	170%	190%	250%	250%
	제2종일반주거지역	190%	210%	250%	250%
	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%
	준주거지역	300%	320%	400%	500%
준공업지역		210%	230%	250%	400%
상업지역		400%	420%	800%	-

주민공람

■ 법적상한용적률

- 도시정비법 제54조 규정에 따라 재개발사업, 재건축사업 추진 시 주거지역 및 준공업지역에서 국민주택규모의 주택 건설 시 법적상한용적률까지 용적률 완화가 가능함
- 법적상한용적률은 관련 규정을 적용하여 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 300%, 준주거지역 500%, 준공업지역(공장비율 10%미만) 400% 이하가 적용됨

■ 사업성 보정계수

- 사업성이 낮아 정비사업 추진이 부진한 단지의 정비사업 추진을 위해 별도의 사업성 보정계수를 마련하여 적용함
- 허용용적률에 사업성 보정계수를 적용하여 허용용적률 총량을 늘리는 방식으로 사업성을 높여주되, 현재보다 용적률 체계가 더 불리해지는 경우가 발생하지 않도록 계수를 설정함

[산식] : 최종 1.0 ~ 2.0 범위
- 사업성 보정 계수 = 공시지가 보정계수 + α + β
  - 공시지가 보정계수 : 서울시 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가
  - α : 단지규모 보정계수
  - β : 세대수밀도 보정계수

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째 자리에서 올림한 값을 적용함

7) 2020 구로구 도시발전계획 (2010)

■ 계획의 목적

- 2005년 기 수립된 구로구 장기발전계획의 내용을 보완하고, 변화한 정책을 반영·검토하여 2020년 구로구 도시개발 및 관리의 방향을 제시하는 정책적 지침으로 활용



■ 2020 구로 미래상

자연이 숨쉬는 디지털 문화구로	산업 문화	• 구로가 가진 산업유산을 활용한 산업 문화의 창출
	생활 문화	• 다양한 연령층의 Need를 만족하는 특성화 전략 도입 • 인구특성별 차별화된 생활문화 조성
	녹색 문화	• 안양천, 도림천, 목감천, 개웅산, 천왕산 등 구로의 풍부한 자연요소를 활용한 녹색 공간 창출

■ 도시공간구조 설정

- 개봉역 중심의 서남권 문화·체육 중심지 육성
  - 돔구장 건설, 영등포 교정시설 이적지 개발, 개봉지구단위계획 재정비, CJ제일제당 개발 등
- 온수 역세권 일대 중심성 강화를 통한 서남권 시계지역의 계획적 개발 유도
  - 동부제강 특별계획구역, 럭비구장 특별계획구역, 천왕1-2지구

■ 생활권 계획 및 권역별 구상

- 자연지형(하천), 간선도로, 철도시설에 의한 구분
- 실제 생활형태 측면에서 동일한 성격을 가진 단위
  - 산업단지 + 산업단지 지원시설 성격 가리봉 재정비 촉진지구
- 도시공간구조 및 중심지 기능배분 감안한 생활권 조정

■ 주거지 계획방향

- 다양한 주거형태의 개발을 위한 시범사업지구 조성
  - 서울시 살기좋은 마을만들기 시범사업지구 조성
  - 시계지역 고급형 주택단지 시범사업지구 조성

- 지역특성에 따른 다양한 주거형태 도입
  - 구릉지 : 자연친화적 생활공간으로 테라스하우스 시범지구 조성
  - 다세대·다가구 밀집 지역 : 도시형 타운하우스 시범지구 조성
  - 역세권 : 편리한 중·고밀 복합 생활공간으로 역세권 시프트 적극 도입

- 맞춤형 주거유형 개발
  - 1-2인 가구 등 서민주거 안정을 위한 주택건설 ▸ 역세권 시프트, 도시형 생활주택 공급
  - 다가구 밀집지역의 블록단위 정비방안 마련 ▸ 도시형 타운하우스
  - 서울디지털단지 사업주 및 바이어들을 위한 다양한 숙박시설 마련 ▸ 대형평형 주거지 필요

- 인구 특성별 생활편의시설 확충
  - 동주민센터 및 미활용 공공공지를 활용하여 주민편의 시설 확충
  - 학교시설 복합화를 통해 부족한 주차공간 확보 및 녹지시설 확충
  - 외국인 가정을 위한 다문화공간 확충
  - 확보된 다문화공간을 활용하여 외국어 교육의 생활화 실현
  - 산업단지와 접한 주요 역세권에 외국바이어 및 단지내 외국인을 상대하는 인구를 위한 편의시설(학원, 카페 등) 확충

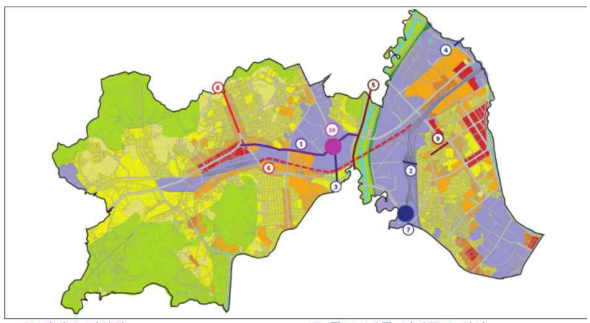
- 지역주민의 여가생활을 위한 문화상업시설 조성
  - 역세권, 대규모 도시계획시설 부지 등을 활용하여 전략적으로 생활권을 서비스하는 문화·상업시설 조성

주민공람

- 이 하 여 백 -

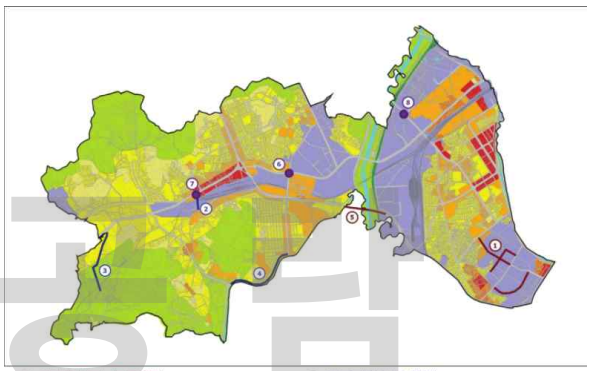
■ 교통체계 종합계획

- 효율적이고 원활한 도로망 구축
  - 구로차량기지 이전사업 진행 시 단절되어있는 구로1동과 2동 연결도로 신설
  - 불합리한 기하구조로 사고위험성이 높은 구로IC의 개선



① 경인로 지하화
② 구로 1·2동 연결도로 신설
③ 강서로와 남부순환로 연결
④ 문래동 연결교량 설치
⑤ 돔구장 진출입을 위한 안양천 하상도로 신설
⑥ 단기안:보행자전용도로, 장기안:차량 우회도로
⑦ 구로 IC 개선
⑧ 남부순환로 평탄화
⑨ 보건소길 기하구조 및 운영체계 개선
⑩ 소방서앞 삼거리 기하구조 개선

- 도로의 소통능력 향상
  - 남부순환로 안양교 구간 확장을 통한 동일 폭원 확보
  - 구로2동 월드아파트앞 교차로 운영체계 개선



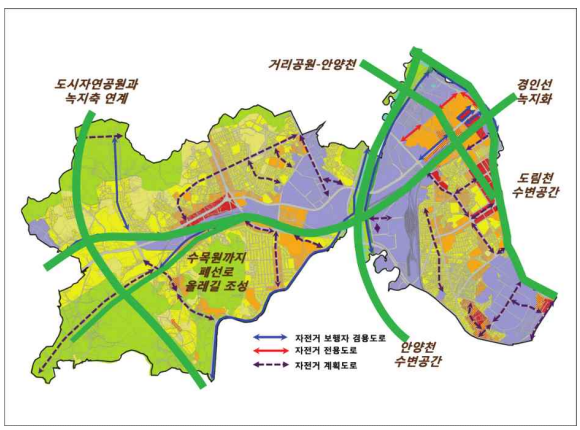
① 디지털단지 도로확장
② 오류지하차도 확장
③ 항동길 확장
④ 개화천서길 확장
⑤ 남부순환로 안양교 확장
⑥ 개봉사거리 운영체계 개선
⑦ 오류지하차도앞 삼거리 운영체계 개선
⑧ 월드아파트앞 교차로 운영체계 개선

주민공람

■ 공원·녹지 발전방안

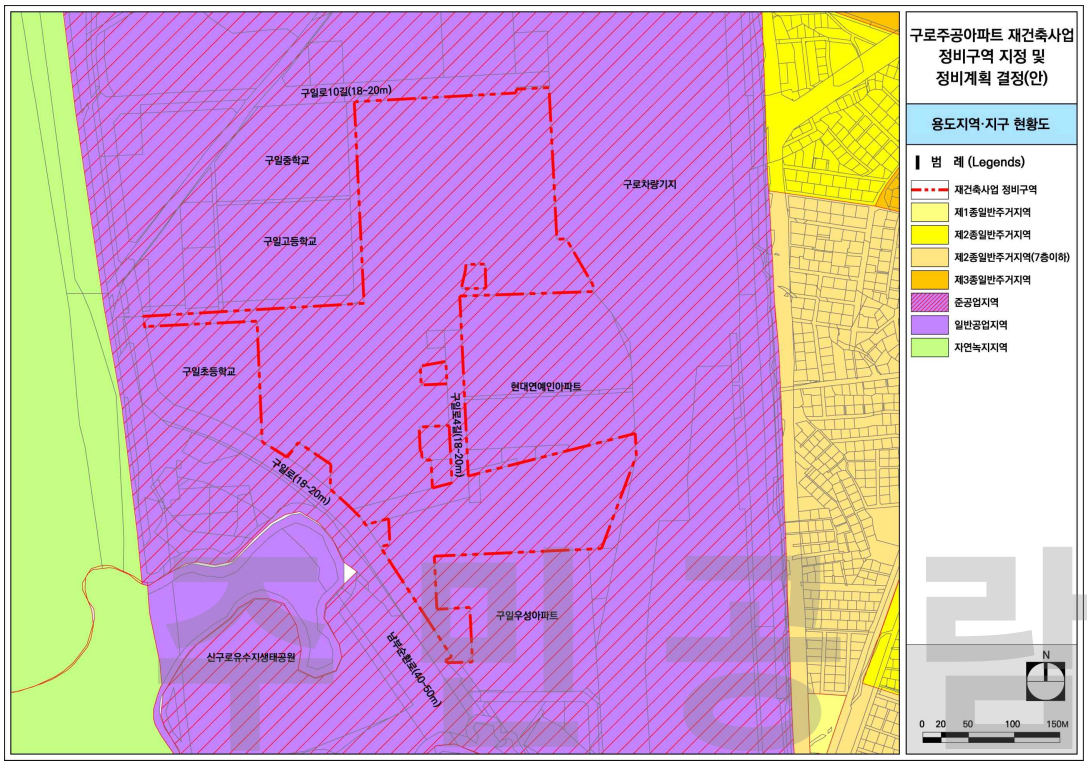
- 안양천 동측의 부족한 녹지량 확보
  - 대규모 도시계획시설 개발시에 거점 녹지공간 확보
  - 도시개발사업 진행시 안양천변과의 연계 강화 구축

- 주요 자연자원과 순환·연계되는 보행순환체계 도입
  - 개웅산, 천왕산 등 주요 자연자원과 관내 주요 문화시설 연결체계 구축을 통한 보행순환체계 도입
  - 주민이 체감할 수 있는 보행로 개발
    : 올레길 개발 추진
  - 자전거도로 구축 및 확대조성을 통해 녹색교통 실현

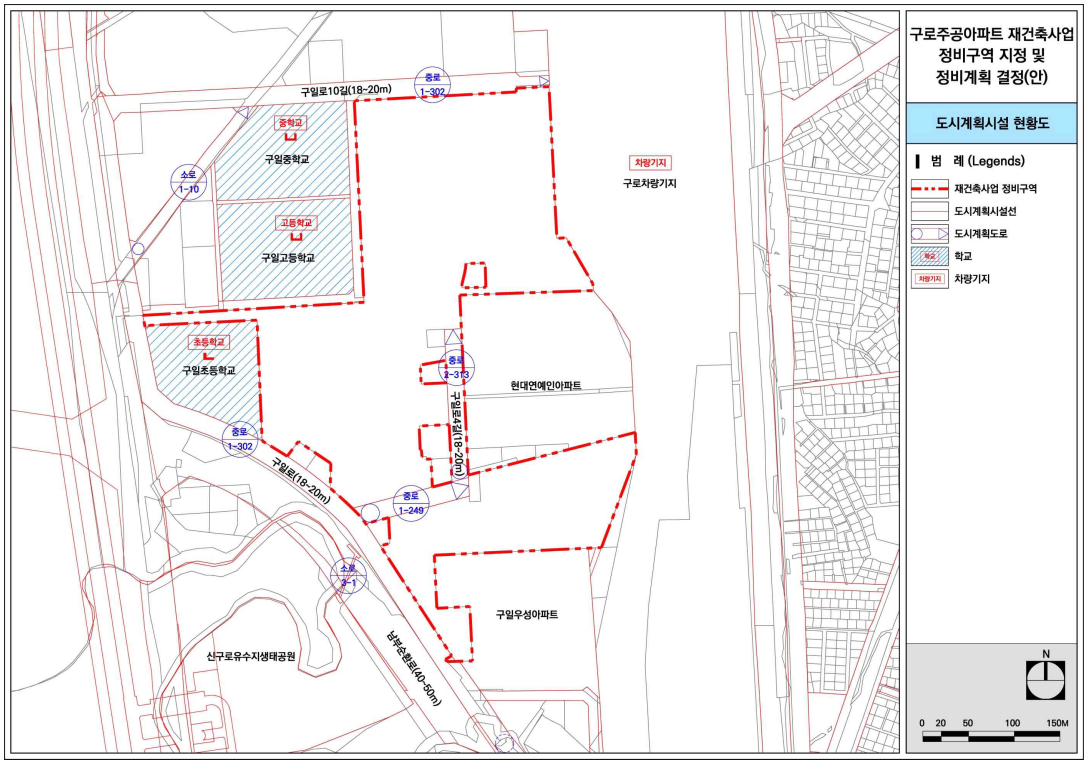


4. 도시관리계획 현황

■ 용도지역·지구 현황도



■ 도시계획시설 현황도



5. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관 련 조 항		주 요 내 용
목적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·구거·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 관할 구역에 대하여 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
정비계획 입안 시 조사내용	령 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 • 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조의제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

주민공람

관 련 조 항		주 요 내 용
정비 계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획 • 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
	령 제8조	• 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 • 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 • 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 • 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업에 한함) • 구역내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

주민공람

관 련 조 항		주 요 내 용
정비계획의 경미한 변경	령 제13조	• 정비구역 면적의 10퍼센트 미만의 변경 • 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거의 변경 • 정비기반시설의 위치의 변경, 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경 • 공동이용시설 설치계획의 변경 • 재난방지에 관한 계획의 변경 • 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정 • 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도 변경 • 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대 • 건축물의 최고 높이 변경 • 법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경 • 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 정비계획 변경 • 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경 • 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 세부 유형 변경 • 주거환경개선사업의 경우로서 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 변경 • 정비계획에서 경미한 사항으로 결정한 사항의 변경인 경우 • 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우
	서울시 조례 제11조 제1항	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 령 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경. (다만, 학교를 공공공지로 변경하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 함.) • 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

주민공람

관 련 조 항		주 요 내 용
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있음
임대주택 및 주택규모 별 건설비율	법 제10조	• 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택)의 주택이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
	령 제9조 제1항	• 재건축사업 - 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하
	령 제9조 제2항	• 령제9조의 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
재건축사업 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율	법 제54조 제1항	• 사업시행자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있음 -「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(주거지역 및 준공업지역에 한정)
	법 제54조 제4항	• 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함 - 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	서울시 조례 제30조 제1항	• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

주민공람

2) 서울시 도시 및 주거환경정비 조례

관 련 조 항	주 요 내 용
정비계획의 입안 제안 (조례 제10조)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함
정비계획의 내용 (조례 제8조)	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택의 건설에 관한 계획 (구청장은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다) • 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업으로 한정한다) • 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항의 규정을 준용한다) • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) • 구역내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 세부내용 (조례 제8조)	1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 국가유산 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

주민공람

6. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 대상지 잠재력

- 대상지는 건축물이 노후·불량하고 주변 지역 또한 재건축 가능시기가 도래하여 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함
- 대상지 주변으로 주요 간선도로인 남부순환로와 서부간선도로가 지나고 있어 차량 접근성이 양호하며, 지하철 1호선 구일역, 구로역과 인접하여 양호한 대중교통 여건을 갖추고 있음
- 대상지는 광명시와 서울시 구로구를 연계하는 지역으로 구로동 외곽에 입지하여 서남권의 중심발전축을 지원하는 거점 역할을 수행하고자 함

2) 개발전망 분석

- 대상지 북서측에 위치한 구일역을 비롯하여 경인전철 지하화 사업이 추진중에 있으므로 향후 철도 지하화를 통해 단절된 지역사회를 연결하여 지역균형발전을 도모할 수 있을 것으로 보임
- 또한, 구로차량기지 이전사업 예정에 따른 복합개발을 통해 지역의 가치를 향상시키고 주거문화기능에 부합하는 지역 이미지가 창출될 것으로 판단됨
- 구로주공아파트 재건축사업 완료 후 구로동 일대는 고밀 주거단지로 변모하여 삶의 질을 제고하고 인구유입을 증가시킬 것으로 보임

주민공람

- 이 하 여 백 -

7. 종합분석

1) 현황종합분석

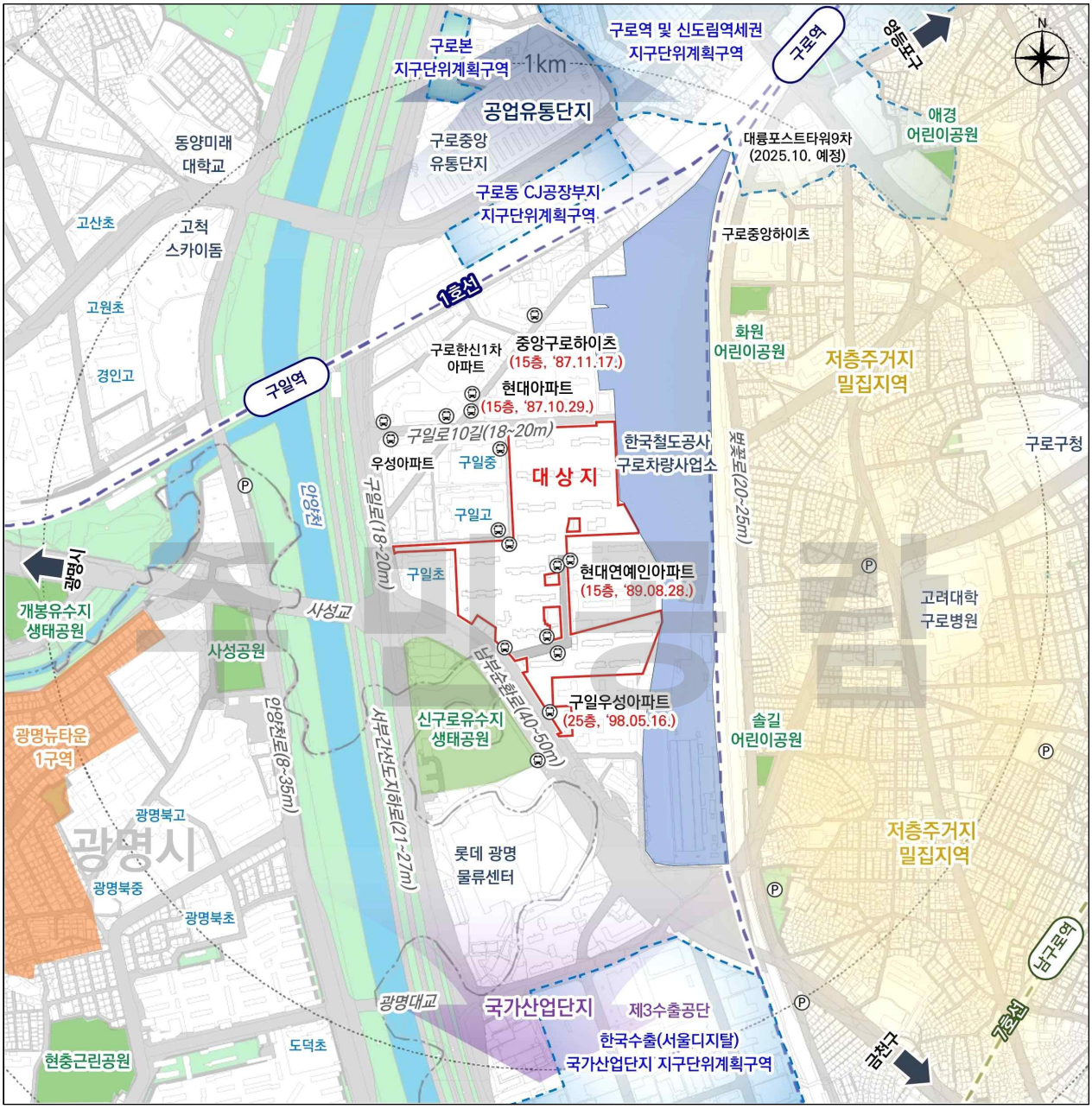
구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 일시적 철거 개발에 따른 주택 멸실 및 전세난 우려 • 대규모 단지로 권리자간 이해관계 복잡	• 공공시설의 제공(기부채납)을 통한 용적률의 상향 • 관련 법에 의거한 세입자 대책 마련
토지이용	• 단지의 규모에 비해 휴식공간 및 체육시설 등의 주민 이용시설 부족	• 각종 관련지침에 의거한 적정규모의 공원 및 도시기반시설 확보
도시기반 시설	• 주차공간 부족으로 단지내 이중주차 발생 • 단지 내 공원 등 오픈스페이스 부족 • 주변 문화시설 부족	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 충분한 공원·녹지 및 테마광장 확보 • 다채로운 커뮤니티시설 및 휴식 공간 확보 • 단지 내 주차공간 전체 지하화로 차도와 분리되어 안전하고 오픈스페이스와 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해 예상	• 개발 전 이에 대한 구체적인 대책 마련

주민공람

2) SWOT 분석



■ 현황종합분석도


구로본
지구단위계획구역
1km
구로역 및 신도림역세권
지구단위계획구역
구로역
영등포구
N
공업유통단지
구로중앙
유통단지
애경
어린이공원
동양미래
대학교
대룡포스트타워9차
(2025.10. 예정)
구로동 CJ공장부지
지구단위계획구역
고산초
고척
스카이돔
구로중앙하이츠
1호선
고원초
화원
어린이공원
구로한신1차
아파트
중앙구로하이츠
(15층, '87.11.17.)
저층주거지
밀집지역
경인고
구일역
현대아파트
(15층, '87.10.29.)
구일로10길(18~20m)
한국철도공사
구로차량사업소
구로구청
우성아파트
구일중
대 상 지
벚꽃로(20~25m)
안양천
구일로(18~20m)
구일고
광명시
현대연예인아파트
(15층, '89.08.28.)
개봉유수지
생태공원
사성교
고려대학
구로병원
사성공원
남부순환로(40~50m)
구일우성아파트
(25층, '98.05.16.)
신구로유수지
생태공원
솔길
어린이공원
광명뉴타운
1구역
안양천로(8~35m)
서부간선도지하로(21~27m)
광명북고
광명시
롯데 광명
물류센터
저층주거지
밀집지역
광명북중
광명북초
남구로역
광명대교
국가산업단지
제3수출공단
7호선
한국수출(서울디지탈)
국가산업단지 지구단위계획구역
금천구
도덕초
현충근린공원

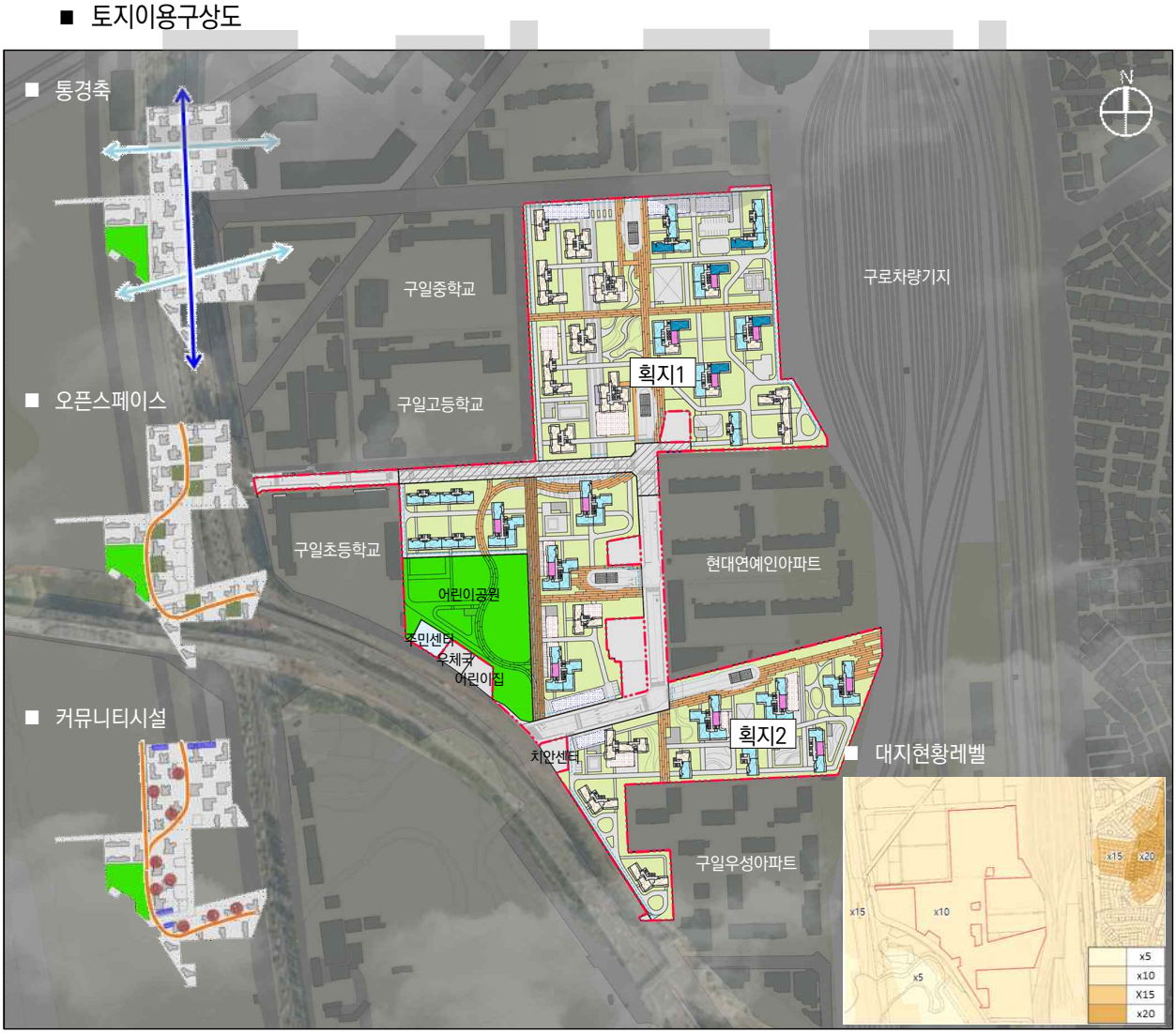
3 계획의 기본구상

1. 기본방향

1) 토지이용구상

- 대상지 주변지역과 연계되어 소통하는 단지경관 창출
  - 획지를 관통하는 통경축을 조성하여 열린 단지로서의 시각적 개방감 확보
- 주변의 풍부한 녹지 공간과 유기적으로 연결되는 친환경단지 조성
  - 대상지 중앙에 어린이공원을 배치하고 보행자동선 주변으로 오픈스페이스를 조성하여 연속적 그린네트워크 구축
- 다양한 활동을 유도하는 커뮤니티형 주거단지 계획
  - 공공보행통로 및 주요 보행자동선에 면하여 다양한 주민공동시설 배치

■ 토지이용구상도



2) 교통처리구상

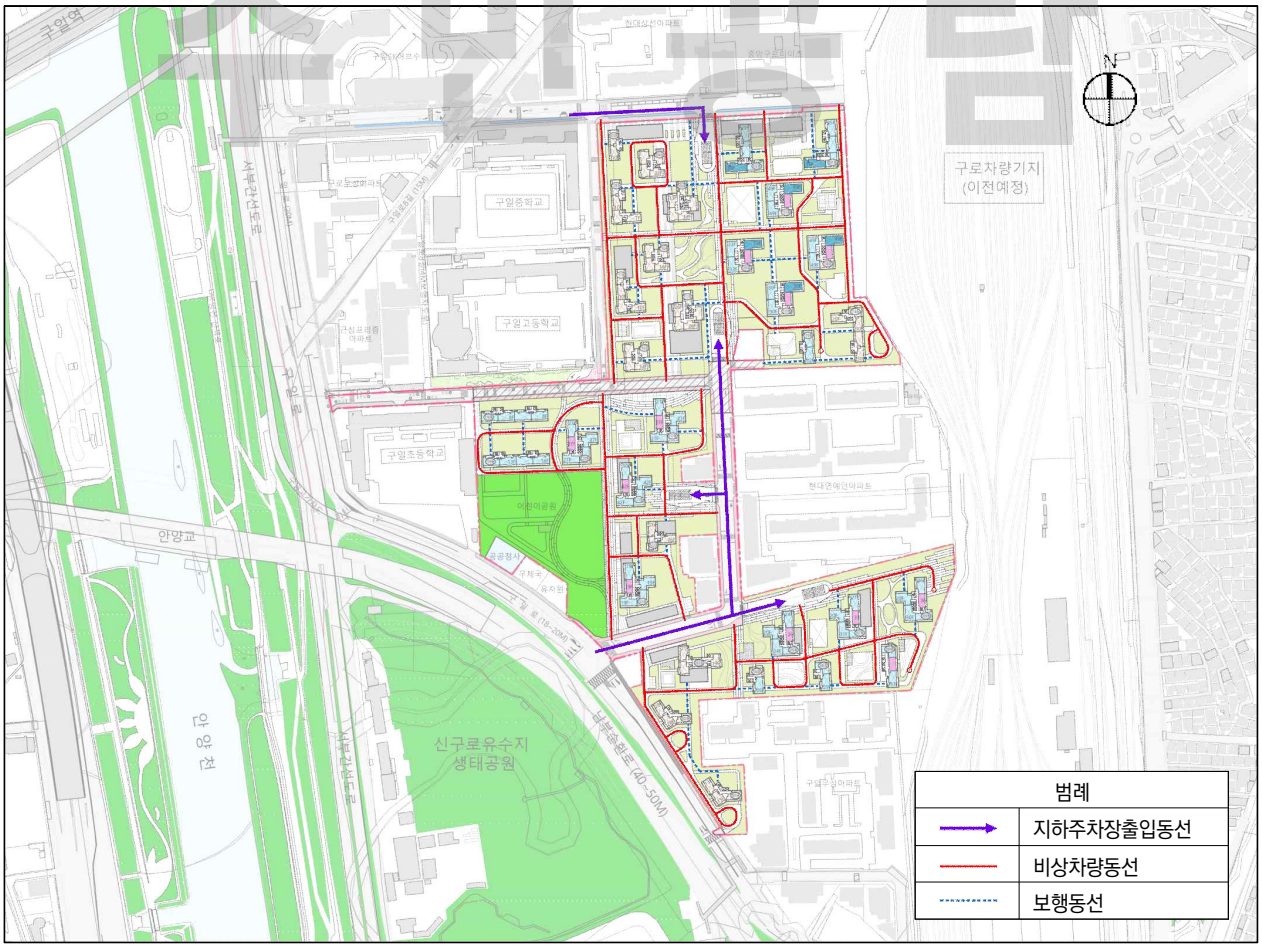
가) 차량동선구상

- 구일초 등 진입도로로 이용 중인 현황도로 기능 유지를 위한 도로 및 입체적 도시계획도로 신설
- 향후 구로차량기지 이전사업 수립시 개발현황을 고려하여 구일로10길(4m) 확폭
- 진출입 완화차로 확보를 위하여 구일로(3m) 확폭

나) 보행동선구상

- 대상지와 연접한 교육시설(구일초, 구일중, 구일고) 및 생활지원시설(우체국, 어린이집, 치안센터)과 남측에 위치한 신구로유수지 생태공원 등 기존 기반시설로의 접근성 및 이용 편의성을 고려한 보행환경 조성
- 대상지 남-북 보행수요를 고려하여 걷고싶은 거리와 연결되는 공공보행통로(10m) 계획
- 차량동선과 분리된 체계적인 단지 내 보행 네트워크 구축

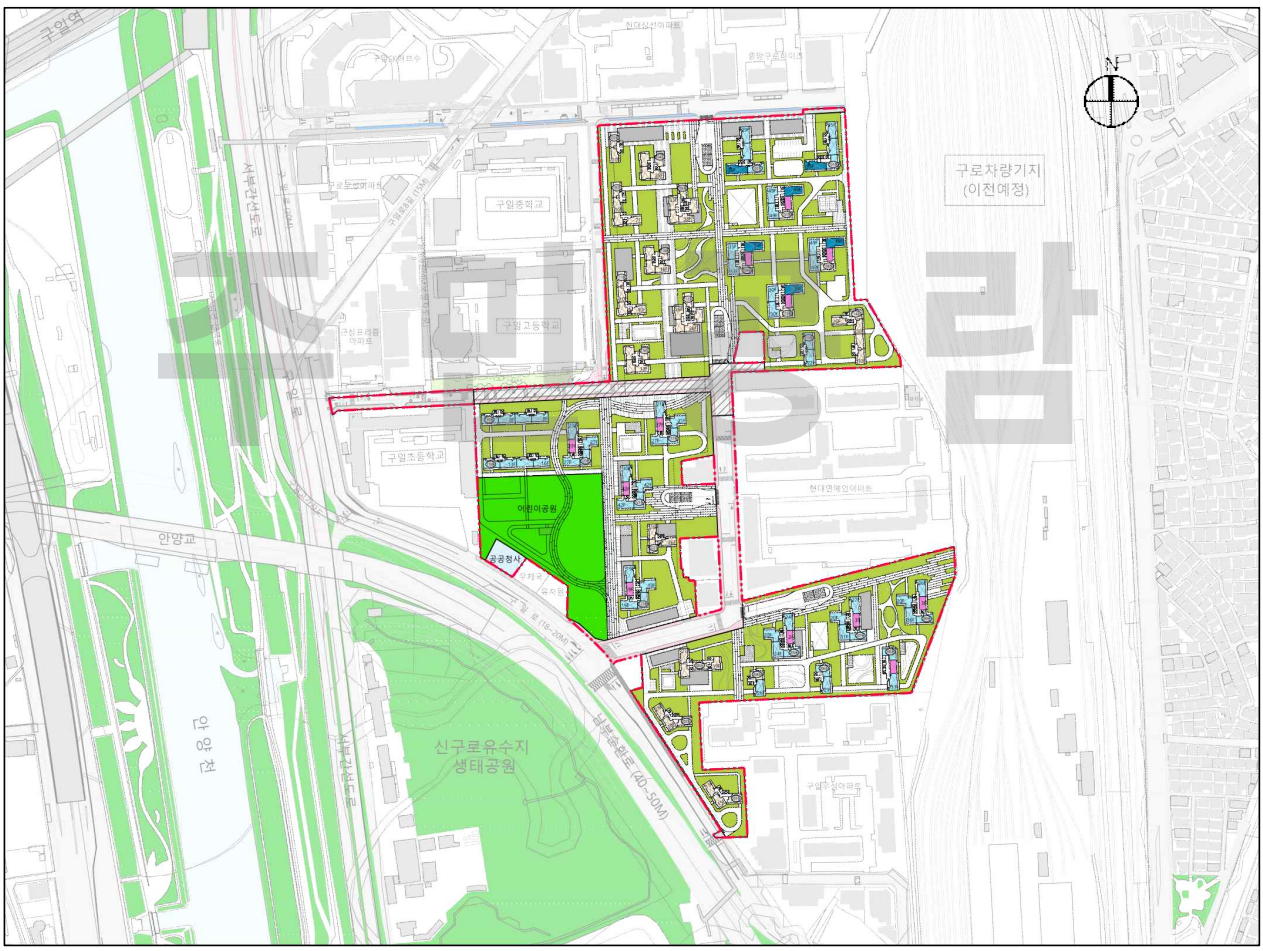
■ 교통처리구상도



3) 공원·녹지구상

- 대상지 내·외부 주민 다수가 이용하는 기반시설(공공청사, 우체국)과 접하여 어린이공원(9,867.0㎡) 계획
- 각 획지 내부에 중앙광장 및 주동 간 소규모 조경공간을 조성하여 주민들의 이용 편의성을 높이고, 주민 간 소통을 유도하여 주민공동체 의식을 함양하는 기회 제공
- 조성된 공원·녹지를 보행 네트워크와 연계하여 주민공동시설의 접근성 및 이용성 향상 도모
- 건축한계선 후퇴공간 내 보도형 전면공지 설치를 통한 개방감 확보 및 쾌적한 보행환경 조성

■ 공원·녹지구상도



2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 서울시 인구 및 가구

- 재건축사업 계획의 목표연도 2030년의 서울시 평균 가구원수는 2.3인으로 예상
- 2030년까지 인구수는 감소하는 반면 1인가구의 증가, 핵가족화 등의 현상으로 가구수는 증가할 것으로 나타났으며, 이에 가구당 평균가구원수는 지속적으로 감소될 것으로 전망됨

구분	단위	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년
인구수	천인	9,631	9,904	9,601	9,352	9,155	8,953	8,731
가구수	천호	3,504	3,914	3,805	3,903	3,909	3,880	3,829
1인가구 비율	%	24.4	29.5	31.9	34.9	35.8	36.5	37.0
가구당 인구	인/가구	2.7	2.5	2.5	2.4	2.3	2.3	2.3

※ 출처 : 2030 도시주거환경정비 기본계획[주거환경정비사업 부문](2024)

주민공람

3. 개발 기본구상

- 대상지를 비롯한 주변 일대는 경과년도가 30년이 이상된 공동주택 단지가 밀집해 있으므로 재건축사업으로 인해 변화될 지역과 연계하여 고밀 주거단지 조성 및 적정 규모의 도시기반시설 확충
- 지하철1호선 구일역과 서부간선도로를 고려한 동선 계획을 통해 대중교통 접근성 개선
- 대상지 북측에서 신구로유수지생태공원을 연결하는 보행수요를 고려한 공공보행통로를 계획하여 단지 내 보행 편리성 및 주변 자연경관과의 접근성 향상
- 단지 내 공공보행통로변으로 지역주민이 이용할 수 있는 개방형 공공시설을 계획하여 커뮤니티 활성화
- 특별건축구역 적용을 통한 개방감을 확보할 수 있는 형태 및 재질 등을 도입하여 입체적 스카이라인 조성 및 상징적 가로경관 창출
- 안양천과 신구로유수지생태공원을 연계하여 단지 내 광장과 어린이공원 등을 통해 녹지 접근성을 향상시키고 친환경적인 단지 조성

4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

1) 계획의 목표 및 수립방향

현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정	• 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획 및 상위·관련계획의 계획방향을 수용하고, 구로구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역 지정 필요
도시 생활환경의 질적 개선 제고	• 21세기 선진적 도시환경 창출을 위한 도시정책 변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피 • 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축 정비계획 수립
도시공간구조 변화에 능동적인 도시계획 대처	• 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선 • 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 따른 주거공간의 정비 확대 요구 대응
효율적 토지이용 및 동선계획 수립	• 주변지역 토지이용에 부합되는 효율적이고 합리적인 계획 수립 • 역세권 개발 등 주변 토지이용계획 변화에 능동적으로 대처 • 기반시설 정비를 통한 구역과 연접한 간선도로변의 통행 불편 개선

주민공람

2. 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	-

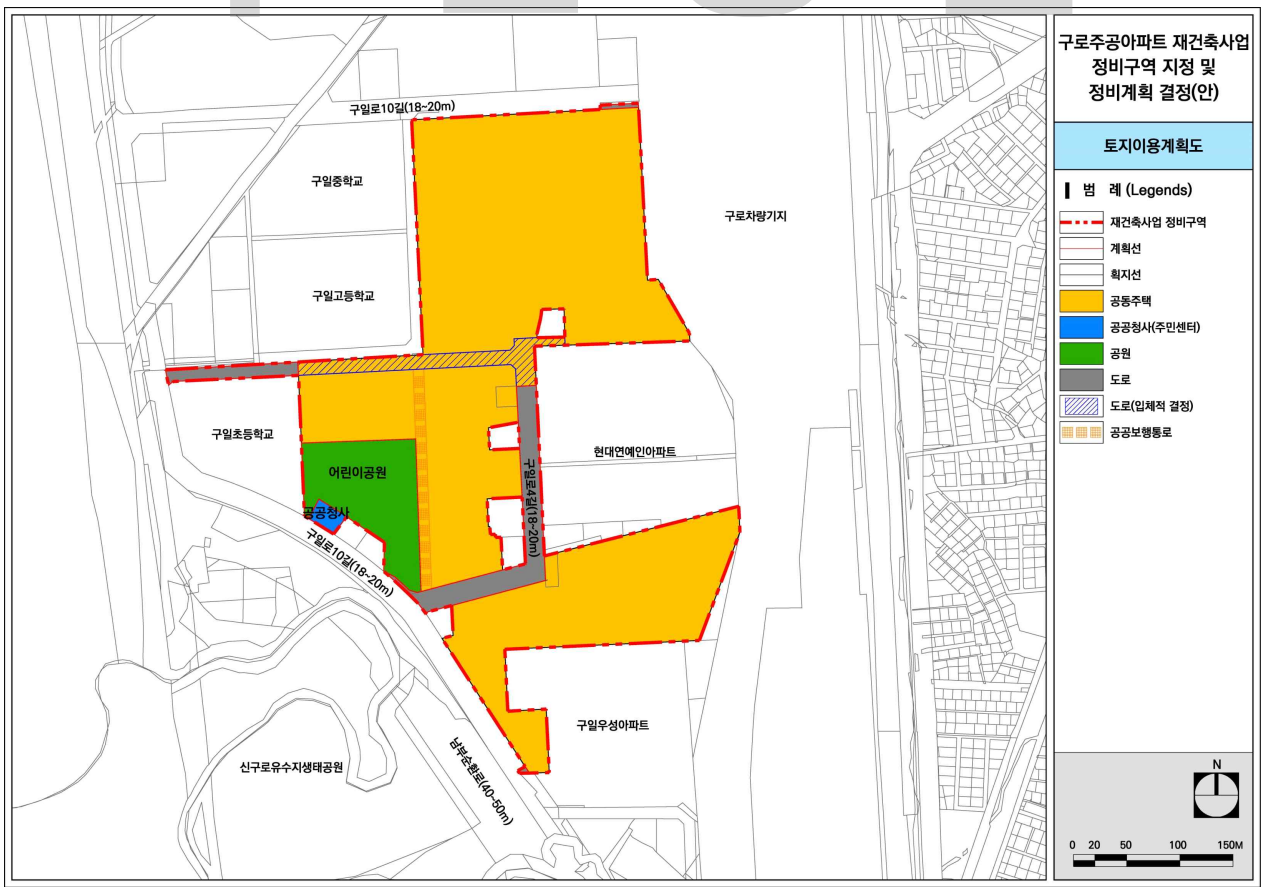
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업에 의한 관리처분 방식	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	구로주공아파트 재건축사업 조합	현황 : 2,126세대 계획 : 3,289세대 증) 1,163세대	-

3. 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 (3,793.1㎡)
	획지2(공동주택)	-	증) 26,229.3	26,229.3	22.0	-

※ 공공청사(건축물 기부채납) 환산부지 면적 : 775.0㎡(연면적 1,400.0㎡)
※ 순부담률 = 순부담면적 / (구역면적 - 국공유지 면적) × 100% = 13,004.1㎡ / (119,243.2㎡ - 5,520.3㎡) × 100% = 11.43%

■ 토지이용계획도



4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 105.46%
  = (36,632억 - 19,785억) / 15,974억 × 100 = 105.46%
  - 총 수입 추정 : 36,632억
  - 총 지출 추정 : 19,785억
  - 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

주민공람

2) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입)- 총사업비(총지출액))
  / 종전토지 및 건축물의 총가(조합원 총재산)
  = (3,663,192,922,000원 - 1,978,513,228,000원) / 1,597,414,085,000원
  = **105.46%**
- 총수입 : 3,663,192,922,000원 [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	1,232,574,000	3,577,154,000
59.98	82.82	918	627	38,500	965,000		291	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	250	85.213	55.415	1,139,200	717,696	53,542	97,074,650	39,771,124	4,434,382	141,000,000	35,250,000
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											51,630,000

주민공람

• 총사업비 : 1,978,513,228,000원

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	133,182,984,000원	-
총사업비	**1,978,513,228,000원**	**-**

주민공람

■ 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	487,239	332,761	477,761	792,761	1,137,761	-
2	41.3 (17B,18A)	547,000	576,882	243,118	388,118	703,118	1,048,118	-
3	47.34 (15)	555,000	585,319	234,681	379,681	694,681	1,039,681	-
4	49.94 (21)	638,000	672,853	147,147	292,147	607,147	952,147	-
5	54.54 (18C)	647,000	682,345	137,655	282,655	597,655	942,655	-
6	54.9 (22)	702,000	740,350	79,650	224,650	539,650	884,650	-
7	64.62 (26)	775,000	817,338	2,662	147,662	462,662	807,662	-
8	73.08 (29)	835,000	880,615	-60,615	84,385	399,385	744,385	-
9	73.68 (27)	833,000	878,506	-58,506	86,494	401,494	746,494	-
10	83.805 (33A)	972,000	1,025,100	-205,100	-60,100	254,900	599,900	-
11	83.87 (31)	966,000	1,018,772	-198,772	-53,772	261,228	606,228	-
12	84.165 (33B)	972,000	1,025,100	-205,100	-60,100	254,900	599,900	-
13	84.87 (32)	969,000	1,021,936	-201,936	-56,936	258,064	603,064	-

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

주민공람

5. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) : 변경없음

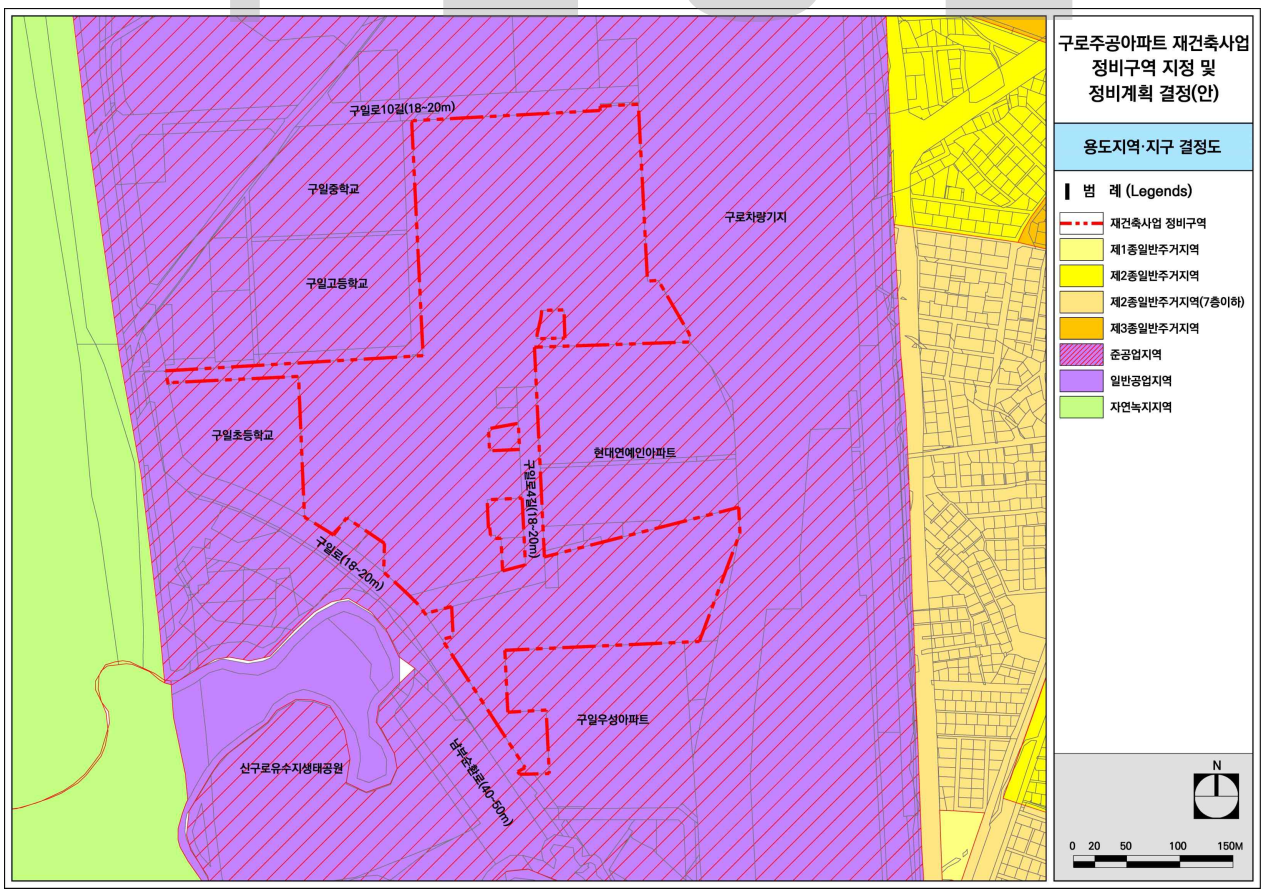
■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

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

주민공람

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



6. 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.)	-
신설	중로	2	A	8~18 (8~18)	집산 도로	293 (293)	구로동 685-70	구로동 685-381	일반 도로	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조
신설	중로	3	A	12 (12)	집산 도로	124 (124)	구로동 685-381	구로동 685-363	일반 도로	-	-

주) ( )는 구역내 포함된 사항임

주민공람

■ 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
-	중로 2-A	• 도로 신설 - 폭원 : 8~18m - 연장 : 293m	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	중로 3-A	• 도로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 124m	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 신설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
신설	중로 2-A	중로2류	구로동 685-70 ~ 구로동 685-381	길이	293m	-	도시계획시설의 구체적 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				폭	8~18m		
				높이	지상~지하3m		
				수평투영면적	3,793.1㎡		

주1) 입체적 결정된 도로는 실시계획인가(의제 포함) 전에 유지관리에 필요한 협약(사업시행자 및 유지관리 부서 간) 체결
주2) 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정[지상권자(구로구)/존속기간(영구)]

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
중로 2-A	중로2류	• 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 길이 : 293m - 폭원 : 8~18m - 높이 : 지상~지하3m - 수평투영면적 : 3,793.1㎡	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리 및 존치 상가 진출입을 위한 입체적 도시계획시설(도로) 신설

2) 공간시설

가) 공원 : 신설

■ 공원 결정(변경)조서 : 신설

구분	도면표시 번호	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	도면표시 번호	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

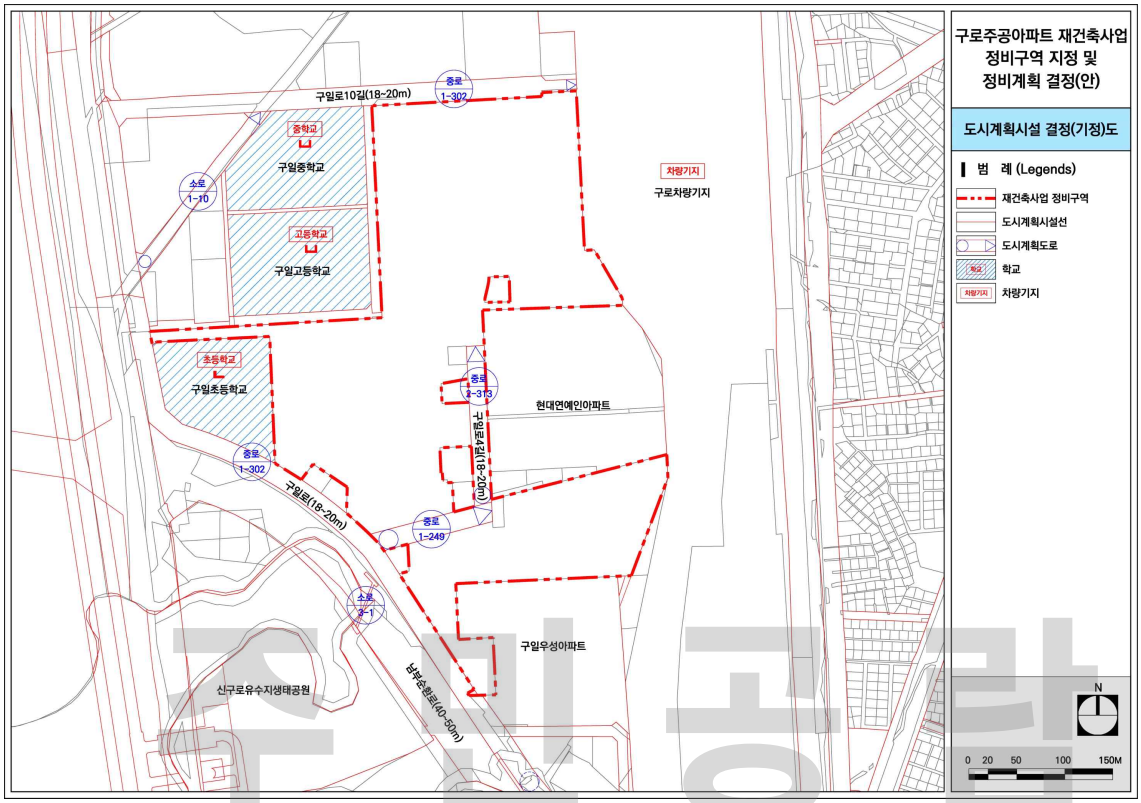
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 600.0㎡	• 기 입지한 공공청사의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정 (구로1동 주민센터)

■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정(변경)조서 : 신설

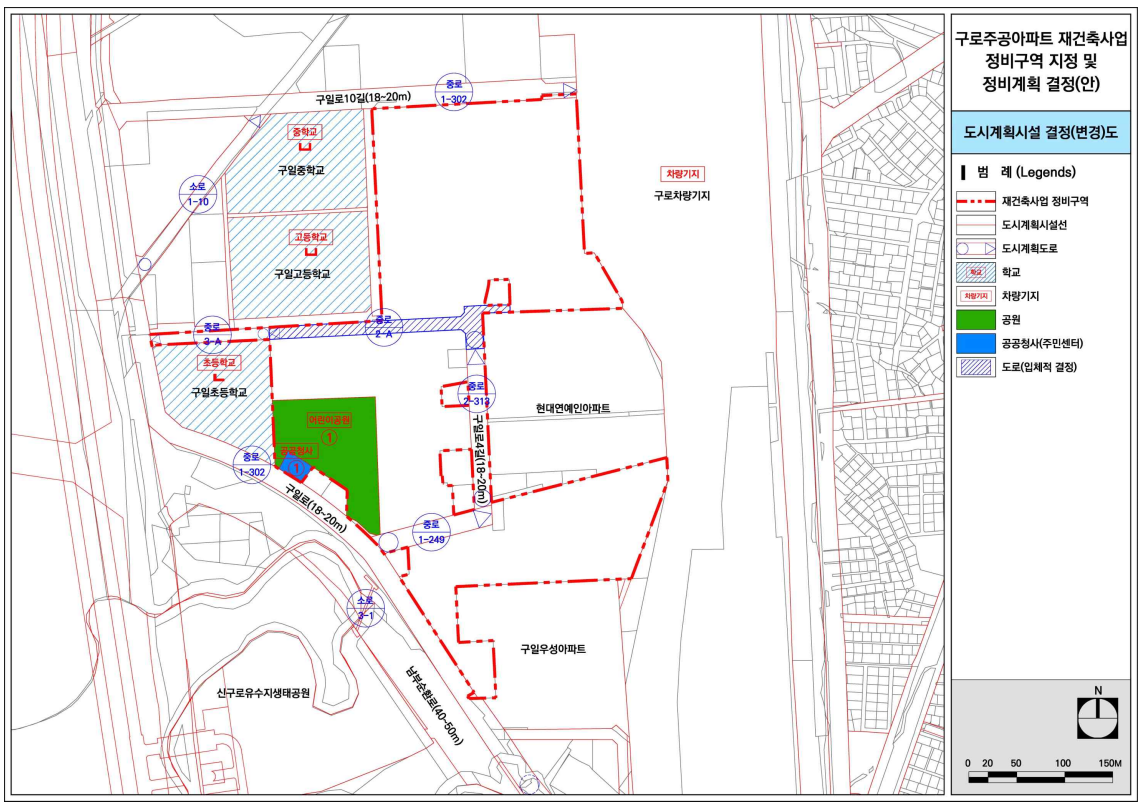
구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	60% 이하	400% 이하	50m 이하	준공업지역

주민공람

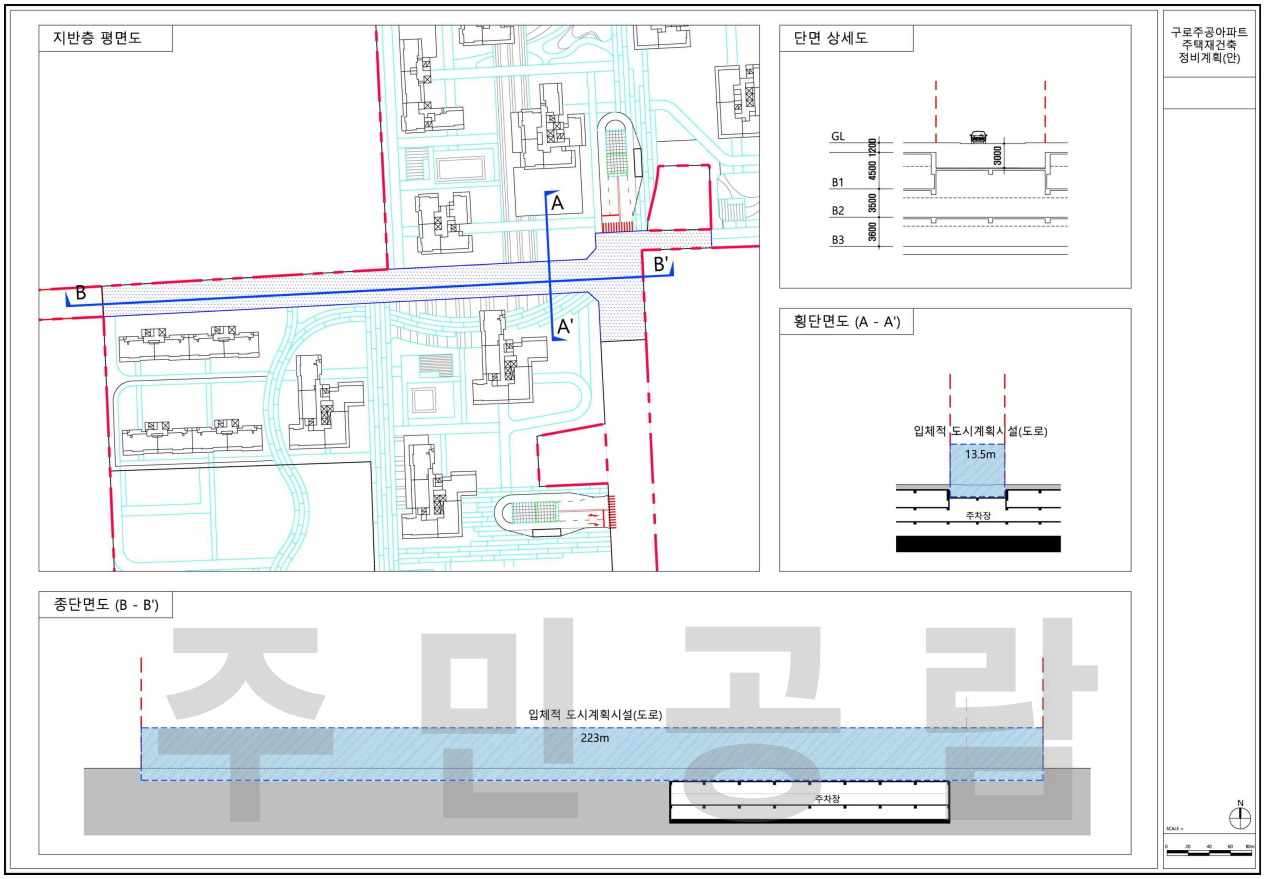
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 입체적 도시계획시설(도로) 공간적범위 결정도



주민공람

- 이 하 여 백 -

7. 공동이용시설 설치계획

위치	시설구분	시설의 종류	연면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
획지1	주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	-	증) 900.0	900.0	법적기준 : 822.0㎡
		어린이집	-	증) 900.0	900.0	법적기준 : 822.0㎡
		작은도서관	-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 346.5㎡
		주민운동시설	-	증) 1,100.0	1,100.0	-
		어린이놀이터	-	증) 2,300.0	2,300.0	법적기준 : 2,239.5㎡
		주민공동시설	-	증) 2,600.0	2,600.0	-
		다함께돌봄센터	-	증) 300.0	300.0	법적기준 : 66.0㎡
		소계	-	증) 8,500.0	8,500.0	법적기준 : 6,837.5㎡
	관리사무소		-	증) 150.0	150.0	법적기준 : 100.0㎡
	경비실		-	증) 100.0	100.0	-
획지2	주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 330.0㎡
		어린이집	-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 330.0㎡
		작은도서관	-	증) 200.0	200.0	법적기준 : 158.0㎡
		주민운동시설	-	증) 350.0	350.0	-
		어린이놀이터	-	증) 1,050.0	1,050.0	법적기준 : 1,004.0㎡
		주민공동시설	-	증) 500.0	500.0	-
		다함께돌봄센터	-	증) 100.0	100.0	법적기준 : 66.0㎡
		소계	-	증) 3,000.0	3,000.0	법적기준 : 2,512.5㎡
	관리사무소		-	증) 100.0	100.0	법적기준 : 47.7㎡
	경비실		-	증) 70.0	70.0	-

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

주민공람

8. 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	
신설	구로주공아파트 재건축사업 정비구역	119,243.2	획지1	75,264.5	구로동 685-222번지 일대	22	-	-	22	-	-
			획지2	26,229.3							

9. 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
(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>30이하
(28.52
이하)</td><td>400이하
(336.94
이하)</td><td>165m이하
(49층이하)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>26,229.3</td><td>30이하
(27.43
이하)</td><td>400이하
(307.58
이하)</td><td>135m이하
(40층이하)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">• 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>2,955</td><td>334</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>918</td><td>250</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(334세대)</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">• 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/㎡ / 3,730,019원/㎡ = 2.16 (2.0 적용)
• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 법적상한용적률 400.0% - 정비계획용적률 270.0%
• 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화 (건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="8">• 건축한계선 지정
- 인접 대지 및 도로경계선 : 3m (보도형 전면공지 3m)
- 획지2 차량진출입구변: 3m (차도형 전면공지 2m)
※ 차도형 전면공지는 도시계획도로 내 차도와 단차가 없도록 조성하되, 도로와의 경계를 구분하는 시설물을 사업시행자가 설치하고 유지·관리하여야 함</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항</td><td colspan="8">• 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
- 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 구로구청장)</td></tr>
</table>

주민공람

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 등</td><td rowspan="2">새로
설치하는
정비기반시설
내 국·공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>어린이공원</td><td>공공청사
(주민센터)</td><td>건축물
환산부지
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>775.0㎡</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 : 13,004.1㎡ (11.43%)
= 새로 설치하는 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지
= ① 17,749.4㎡(7,282.4㎡ + 9,867.0㎡ + 600.0㎡) + ② 775.0㎡ - 5,520.3㎡ - 0.0㎡
= 13,004.1㎡</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 : 775.0㎡
= 공공청사(주민센터) = 775.0㎡
• 건축물 환산부지 = 공공시설 등 설치비용÷부지가액(원/㎡) = (기부채납 연면적×설치비용)÷(공시지가×2)
- 공공청사(주민센터) = 775.0㎡ (735.3㎡ + 31.8㎡ + 7.9㎡ = 775.0㎡)
- 공사비 [1,400.00㎡ × 3,799,091원) ÷ (3,616,643원 × 2)] = 735.3㎡
- 설계비[(5,318,727,273 × 4.32) ÷ 100] ÷ [(3,616,643원 × 2)] = 31.8㎡
- 감리비[(5,318,727,273 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(3,616,643원 × 2)] = 7.9㎡
※ 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% (허용용적률 인센티브 20% 계획, 사업성 보정계수 2.0 적용)
= 기준용적률 + (①허용용적률 인센티브 × ②사업성 보정계수) = 210% + (20% × 2.0) = 250%
① 허용용적률 인센티브 = 20.0%(입체도로 7.8%, 공공보행통로 4.3%, 방재안전 5%, 층간소음 해소 5%)
② 사업성 보정계수 = 2.0
= 공시지가 보정계수 + 대지면적 보정계수(α) + 세대밀도 보정계수(β) = 2.0 + 0 + 0
• 공시지가 보정계수 = 8,043,979원/㎡ / 3,730,019원/㎡ = 2.16 (2.0 적용)
- 대지면적 보정계수(α) = 해당없음 (적용대상 대지면적 2만㎡ 미만 단지)
- 세대밀도 보정계수(β) = 해당없음 (적용대상 가용용적률 전체 조합원 분양시 세대당 평균 전용 85㎡ 공급 불가단지)
※「2030 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획」, 서울시 정비사업 사업성 개선방안 세부기준</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 + 0.0123)
= 287.26% (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
= 775.0㎡ / 101,493.8㎡ = 0.0076</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한
용적률</td><td colspan="4">• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
• 법적상한용적률 = 400%
- 건축계획 용적률 (획지1 336.94%, 획지2 307.58%)</td><td colspan="4">• 2030 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

조합원

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="7">• 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="7">• 270.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="7">• 400.0% (계획 가중평균 329.35%) ※ 건축위원회 심의에서 최종결정</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
산출근거</td><td rowspan="2">용적률 증가분</td><td>획지1</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 계획 336.94% - 270.0% = 66.94%</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 계획 307.58% - 270.0% = 37.58%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건립 용적률</td><td>획지1</td><td colspan="6">• 66.94% × 0.5 = 33.47%</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="6">• 37.58% × 0.5 = 18.79%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="7">• 획지1 : 75,264.5㎡(대지면적) × 33.47% = 25,191.03㎡ 이상
• 획지2 : 26,229.3㎡(대지면적) × 18.79% = 4,928.49㎡ 이상
= 획지1 의무 연면적 25,191.03㎡ + 획지2 의무연면적 4,928.49㎡ = 30,119.52㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td rowspan="2">전용면적</td><td rowspan="2">공급면적</td><td colspan="2">세대수</td><td colspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>획지1</td><td>획지2</td><td>획지1</td><td>획지2</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>82.82㎡</td><td>208</td><td>42</td><td>17,226.56</td><td>3,478.44</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>113.15㎡</td><td>71</td><td>13</td><td>8,033.65</td><td>1,470.95</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">합 계</td><td>279</td><td>55</td><td>25,260.21</td><td>4,949.39</td><td rowspan="2">〉 30,119.52㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">334</td><td colspan="2">30,209.60㎡</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	2,955	334	10.15	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	388	11.80	388	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,168	35.51	918	250	7.60	74.85
60㎡초과~85㎡이하	1,508	45.85	1,424	84	2.55	25.15
85㎡초과	225	6.84	225	-	-	-

10. 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
대중교통 자전거 및 보행	Ⓑ	• 정차 버스차량과 사업지 진출차량 간의 상충 최소화를 위한 버스베이 설치
	-	• 사업지 내·외부 자전거도로 계획 수립 - A-A' 단면구간 자전거 우선도로 지정계획 반영 - 입체적 도로 결정구간(C-C', D-D' 단면구간) 자전거·보행자 겸용도로 (북측 : 분리형, 남측 : 비분리형) 설치 - 구일로4길(E-E', F-F' 단면구간) 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치
		• 보행동선 단절구간 횡단보도 및 자전거 횡단도 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
	-	• 어린이보호구역 내 고원식 횡단보도 및 노란색 횡단보도 설치
	-	• 과속방지시설 설치
	-	• 시거 불량구간 반사경 설치
	-	• 주차장 램프 경고등 설치
	-	• 교통안전표지판 및 노면표시 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

11. 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	-

주민공람

12. 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

13. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

주민공람

14. 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

주민공람

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	2,955	334	-
60㎡ 이하	소 계	1,556	1,306	250	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	388	388	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,168	918	250	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,508	1,424	84	-
85㎡ 초과	소 계	225	225	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	225	225	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

주민공람

■ 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	2,955	388	918	1,424	225
공공주택	334	-	250	84	-

15. 세입자 주거대책

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

16. 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

주민공람

17. 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	

18. 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
신설	획지1	75,264.5	-	25,260.21	279	59㎡, 84㎡	-
신설	획지2	26,229.3	-	4,949.39	55	59㎡, 84㎡	-

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

19. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

20. 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 : 4,407.852(천Nm³/년) • Nox오염물질발생 : 0.517(g/sec) • 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 : 12,001.80tCO2eq/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)	-	-

주민공람

21. 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

주민공람

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

주민공람

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

주민공람

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

주민공람

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**

주민공람

- 이 하 여 백 -

22. 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	
합계	101,493.8	-	565,331.40	562,291.40	3,040.00	주거:비주거 (99.46%:0.54%)
획지1	75,264.5	336.94	428,568.46	425,828.46	2,740.00	주거:비주거 (99.36%:0.64%)
획지2	26,229.3	307.58	136,762.94	136,462.94	300.00	주거:비주거 (99.78%:0.22%)

주민공람

나) 주택공급계획

- 총 3,289세대 규모로 공급 가능

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,289	2,955	334	-
60㎡ 이하	소 계	1,556	1,306	250	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	388	388	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,168	918	250	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,508	1,424	84	-
85㎡ 초과	소 계	225	225	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	225	225	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

23. 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

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

25. 정비계획 결정도 : ‘Ⅲ. 관련 도면’과 같음

5 소요 사업비 추정 : 해당없음

주 민 공 람

- 이 하 여 백 -

Ⅱ

주민공람

지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

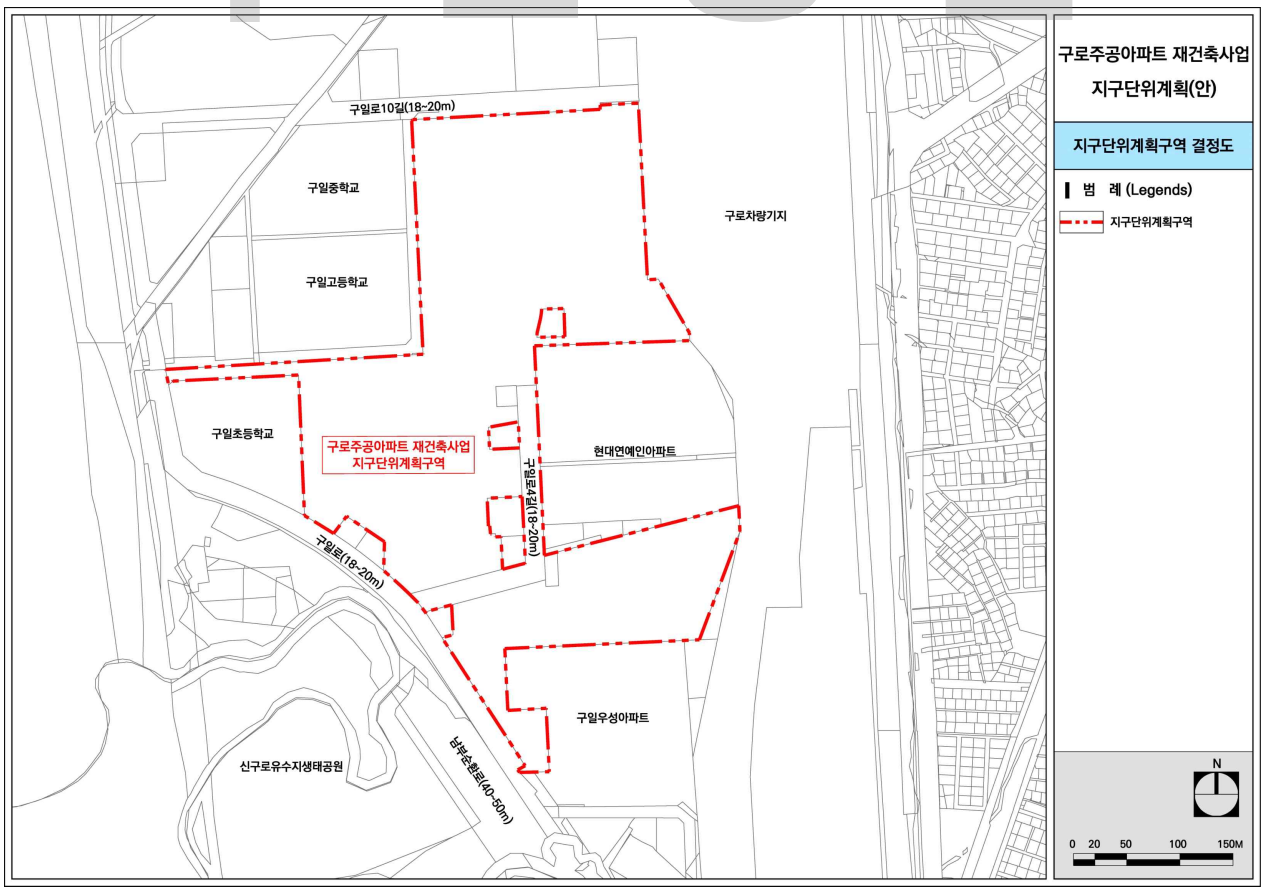
구분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	구로주공아파트 재건축사업 지구단위계획구역	구로구 구로동 685-222번지 일대	-	증) 119,243.2	119,243.2	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	변경사유
신설	구로주공아파트 재건축사업 지구단위계획구역	구로구 구로동 685-222번지 일대	• 구로주공아파트 재건축사업을 위한 지구단위계획구역 신설

주민공람

■ 지구단위계획구역 결정도



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 : 변경없음

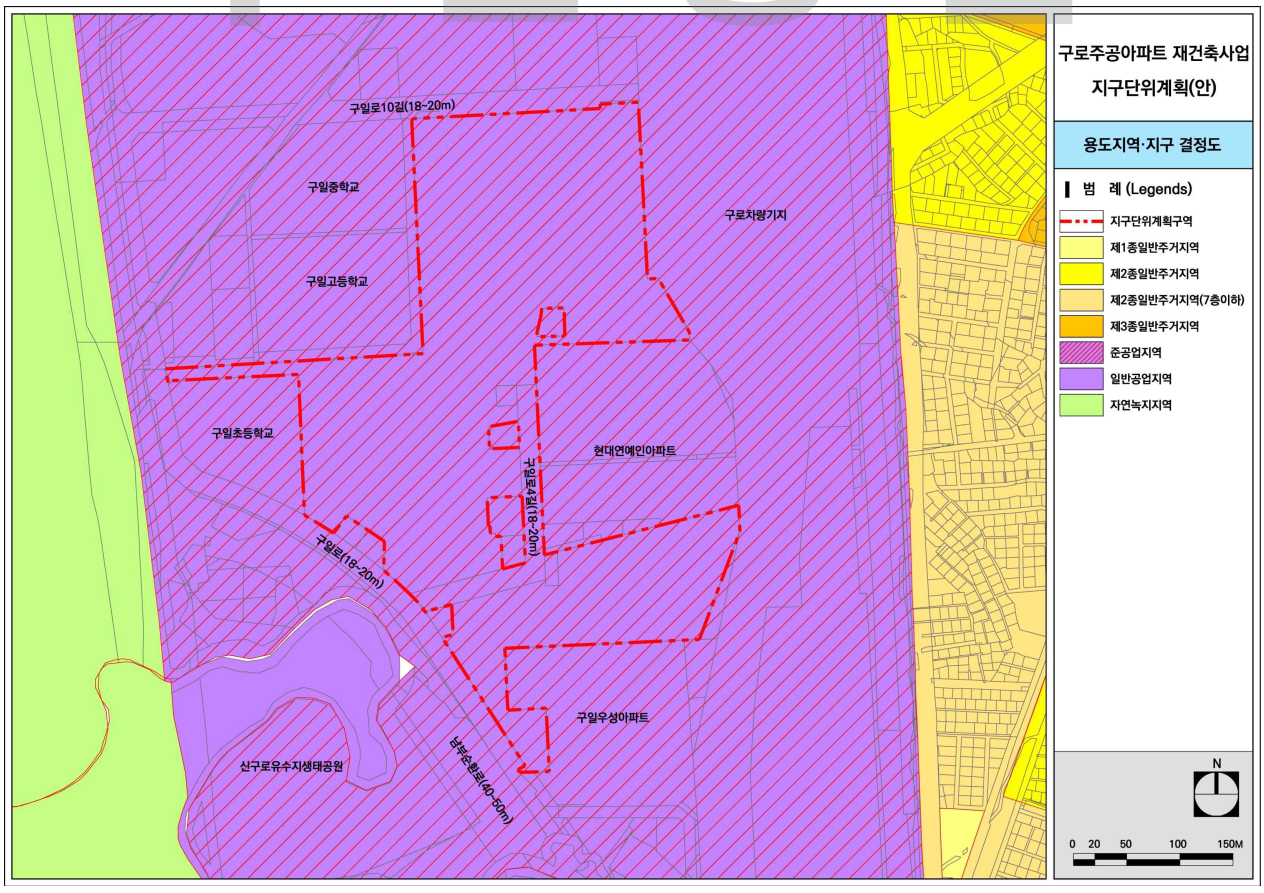
■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

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	-

주민공람

2) 용도지구 : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

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.)	-
신설	중로	2	A	8~18 (8~18)	집산 도로	293 (293)	구로동 685-70	구로동 685-381	일반 도로	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조
신설	중로	3	A	12 (12)	집산 도로	124 (124)	구로동 685-381	구로동 685-363	일반 도로	-	-

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
-	중로 2-A	• 도로 신설 - 폭원 : 8~18m - 연장 : 293m	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	중로 3-A	• 도로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 124m	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 신설

주민공람

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서 : 신설

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
신설	중로 2-A	중로2류	구로동 685-70 ~ 구로동 685-381	길이	293m	-	도시계획시설의 구체적 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				폭	8~18m		
				높이	지상~지하3m		
				수평투영면적	3,793.1㎡		

주1) 입체적 결정된 도로는 실시계획인가(의제 포함) 전에 유지관리에 필요한 협약(사업시행자 및 유지관리 부서 간) 체결
주2) 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정[지상권자(구로구)/존속기간(영구)]

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
중로 2-A	중로2류	• 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 길이 : 293m - 폭원 : 8~18m - 높이 : 지상~지하3m - 수평투영면적 : 3,793.1㎡	• 재건축사업에 따른 원활한 교통처리 및 존치 상가 진출입을 위한 입체적 도시계획시설(도로) 신설

주민공람

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)

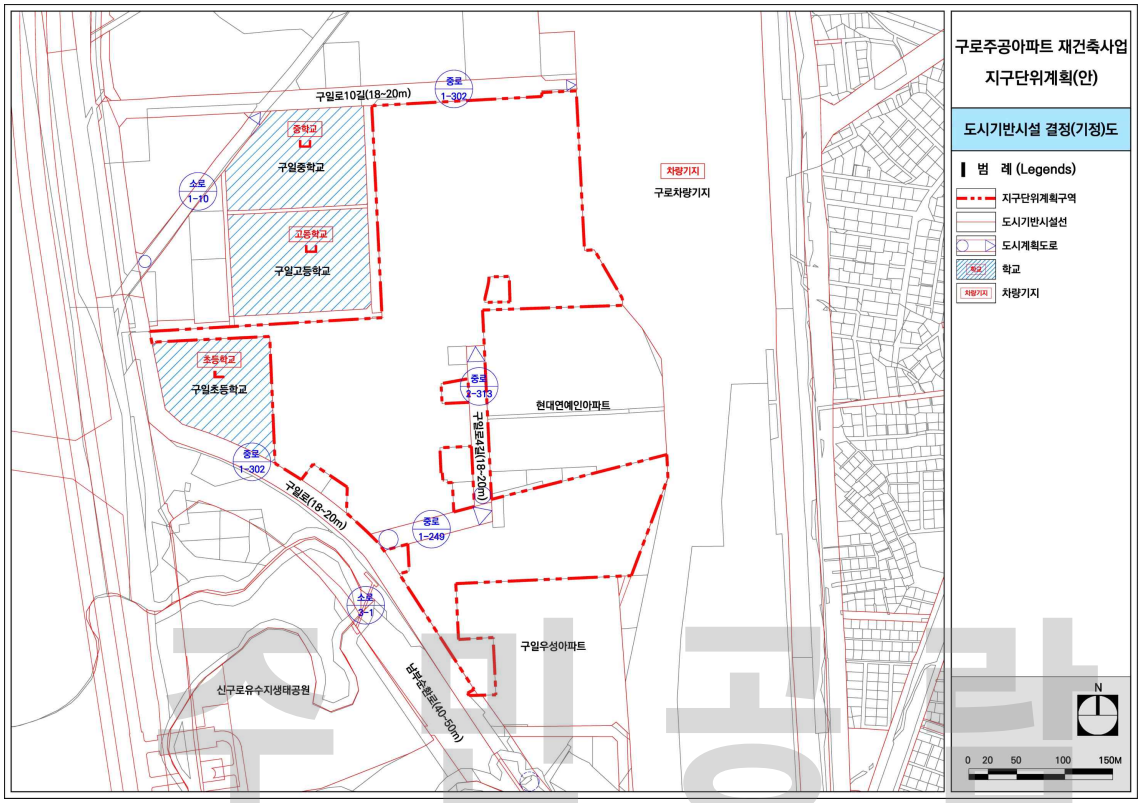
주민공람

■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정(변경)조서 : 신설

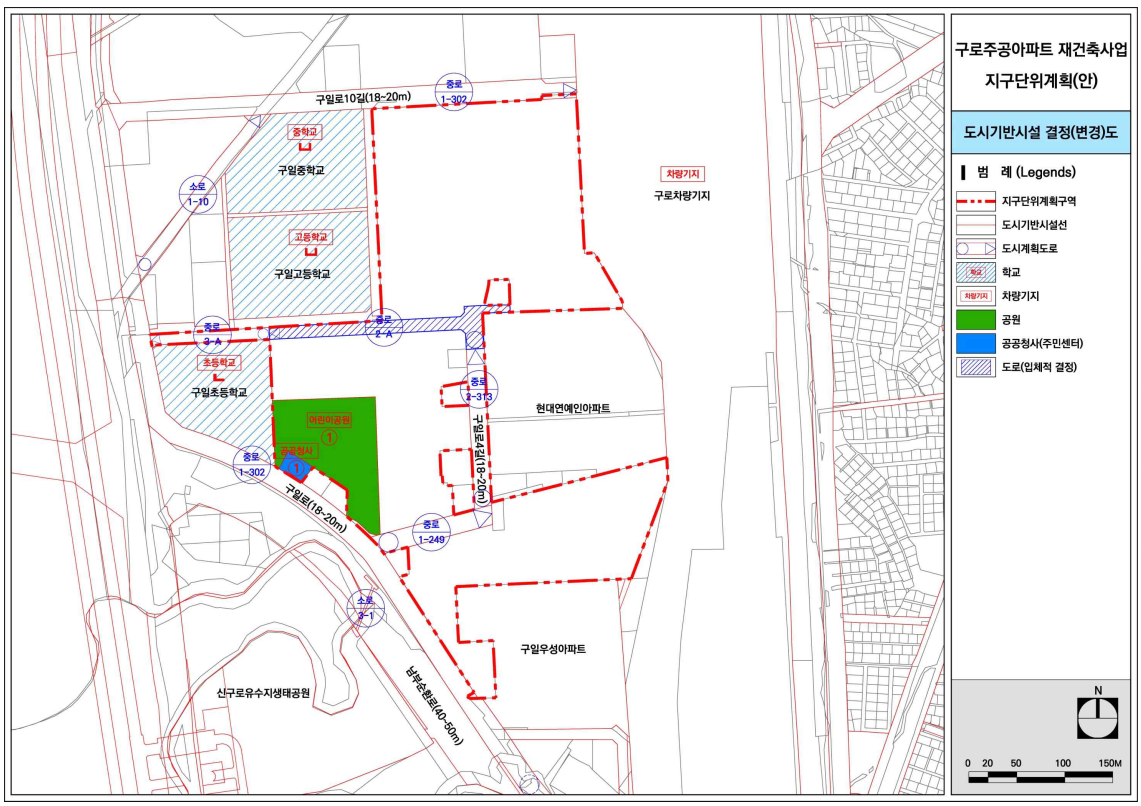
구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	60% 이하	400% 이하	50m 이하	준공업지역

- 이 하 여 백 -

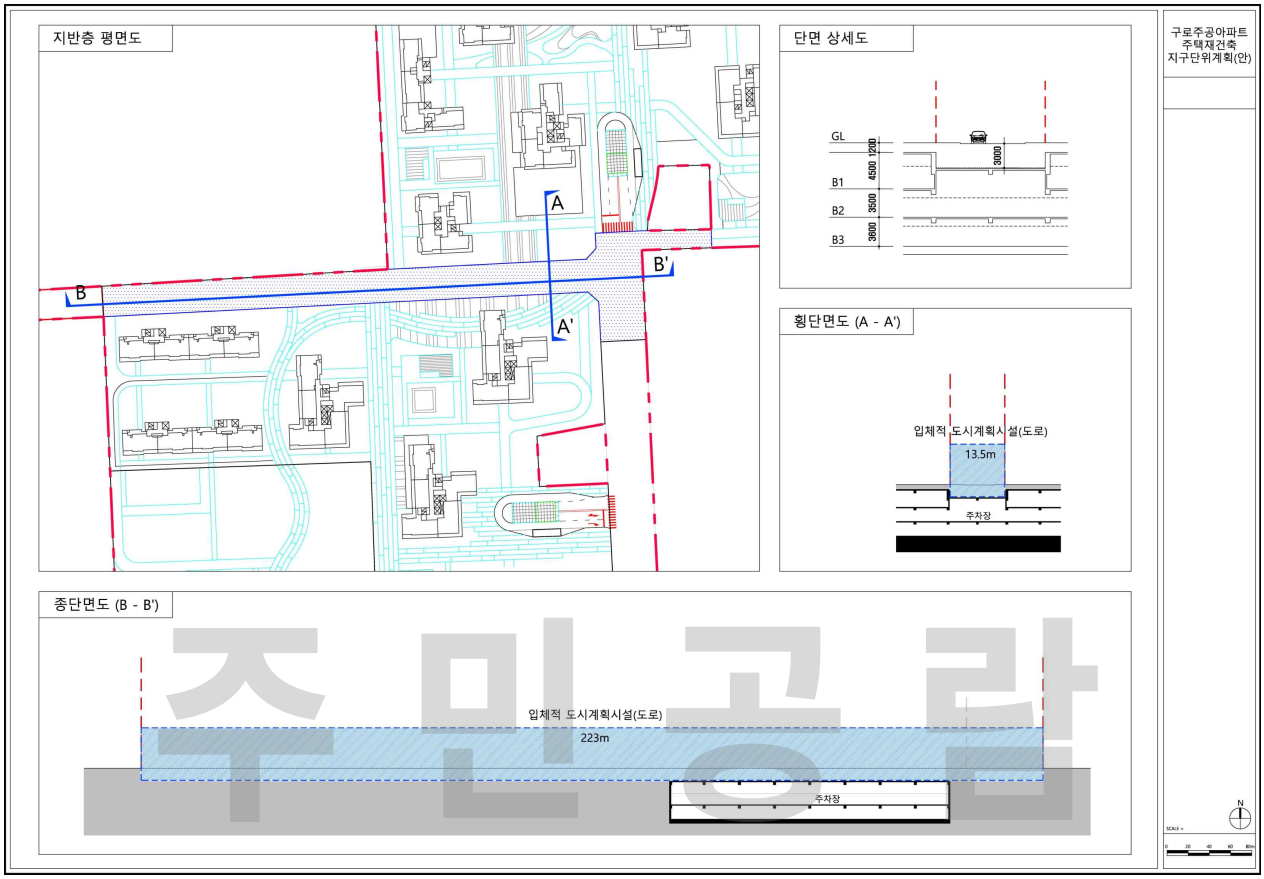
■ 도시기반시설 결정도(기정)



■ 도시기반시설 결정도(변경)



■ 입체적 도시계획시설(도로) 공간적범위 결정도



주민공람

- 이 하 여 백 -

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획 지		면적(㎡)	비 고
	획지번호	위 치		
가구 및 획지	획지1	구로동 685-222번지 일대	75,264.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	구로동 685-223번지 일대	26,229.3	

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호	용 도	비 고
허용용도	획지1, 획지2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

주민공람

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구 분	획지번호	지역	건폐율(%)	비 고
건폐율 계획	획지1	준공업지역	30 이하(28.52 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	준공업지역	30 이하(27.43 이하)	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구 분	획지번호	용적률(%)				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률 (건축계획)	
용적률 계획	획지1	210 이하	250 이하	270 이하	400 이하 (336.94 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	210 이하	250 이하	270 이하	400 이하 (307.58 이하)	공동주택 및 부대복리시설

주) 용적률 체계는 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 상 준공업지역 용적률 기준을 준용하되, 사업성 보정계수 적용을 통한 용적률 완화 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브				비 고
	입체결정한 도로	공공보행통로	방재안전	층간소음 해소	
획지1, 획지2	7.8%	4.3%	5.0%	5.0%	총 20.0%
	최대 10% 적용				

주1) 사업성 보정계수 완화 적용 (20.0% × 사업성 보정계수 2.0 = 40.0%)
주2) 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 8,043,979원/㎡ / 3,730,019원/㎡ = 2.16 (2.0 적용)

■ 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
획지1	20.0% (도로, 공원, 주민센터)	증가용적률 66.94%의 1/2 : 33.47%	-
획지2		증가용적률 37.58%의1/2 : 18.79%	-

주민공람

다) 높이 계획

구 분	획지번호	지역	최고높이	비 고
높이 계획	획지1	준공업지역	165m 이하 (49층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	준공업지역	135m 이하 (40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

3. 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획목표
건축한계선	획지1, 획지2	• 인접 대지 및 도로경계선 : 3m • 획지2 차량진출입구변 : 3m

4 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획목표
전면공지	획지1, 획지2	• 건축한계선 후퇴공간 전면공지 조성 - 인접 대지 및 도로경계선 : 보도형 전면공지 3m - 획지2 차량진출입구변 : 차도형 전면공지 2m ※ 차도형 전면공지는 도시계획도로 내 차도와 단차가 없도록 조성하되, 도로와의 경계를 구분하는 시설물을 사업시행자가 설치하고 유지·관리하여야 함

2. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획목표
차량출입불허구간	구일로변	• 간선도로변 원활한 차량 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	구일로10길변	• 대상지 주변 도로변 원활한 차량 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
공공보행통로	단지내	• 폭원 : 10m • 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행에 영향을 주는 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 • 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 구로구청장)

주민공람

- 이 하 여 백 -

3. 환경관리계획

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 : 4,407.852(천N㎥/년) • Nox오염물질발생 : 0.517(g/sec) • 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 : 12,001.80tCO2eq/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)	-	-

주식공람

4. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정조서

- 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

주민공람

■ 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	2,955	334	10.15	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	388	11.80	388	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,168	35.51	918	250	7.60	74.85
60㎡초과~85㎡이하	1,508	45.85	1,424	84	2.55	25.15
85㎡초과	225	6.84	225	-	-	-

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며 (도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 구로구청장이 지구단위계획으로 관리
※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

Ⅲ

관련 도면

주 민 공 람

1 정비계획 결정도

2 건축계획(안)

1 정비계획 결정도

1. 정비구역 결정도 (S = 1 / 3,000)
2. 용도지역·지구 결정도 (S = 1 / 3,000)
3. 도시계획시설 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
4. 입체적 도시계획시설(도로) 공간적범위 결정도 (S = None)
5. 가구 및 획지의 규모 결정도 (S = 1 / 3,000)
6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (S = 1 / 3,000)
7. 건축물의 건축선 결정도 (S = 1 / 3,000)
8. 정비계획 결정도 (S = 1 / 3,000)

2 건축계획(안)

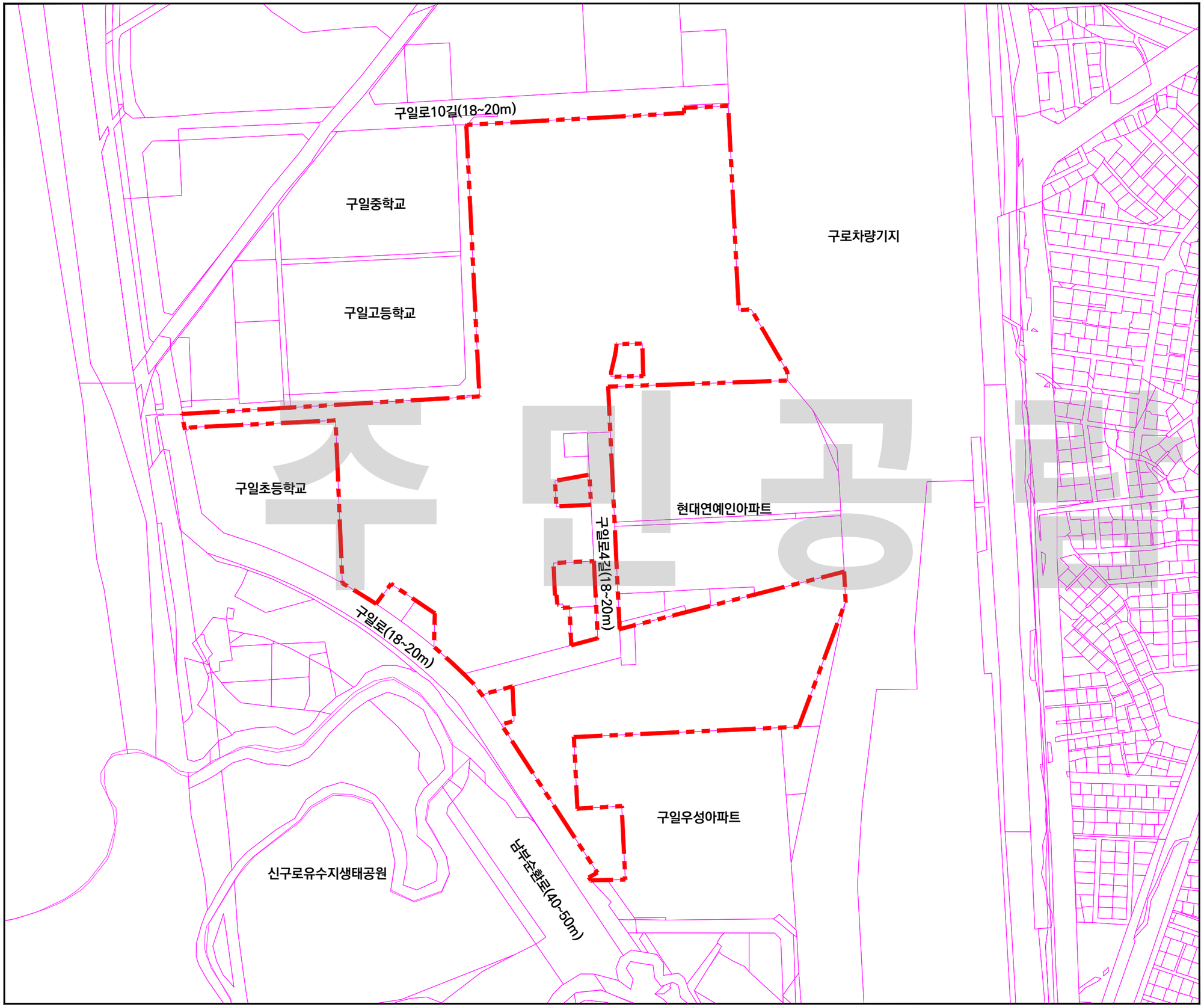
1. 배치도 (S = 1 / 3,000)

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비구역 결정도

범 례 (Legends)

재건축사업 정비구역



N

Scale = 1: 3,000

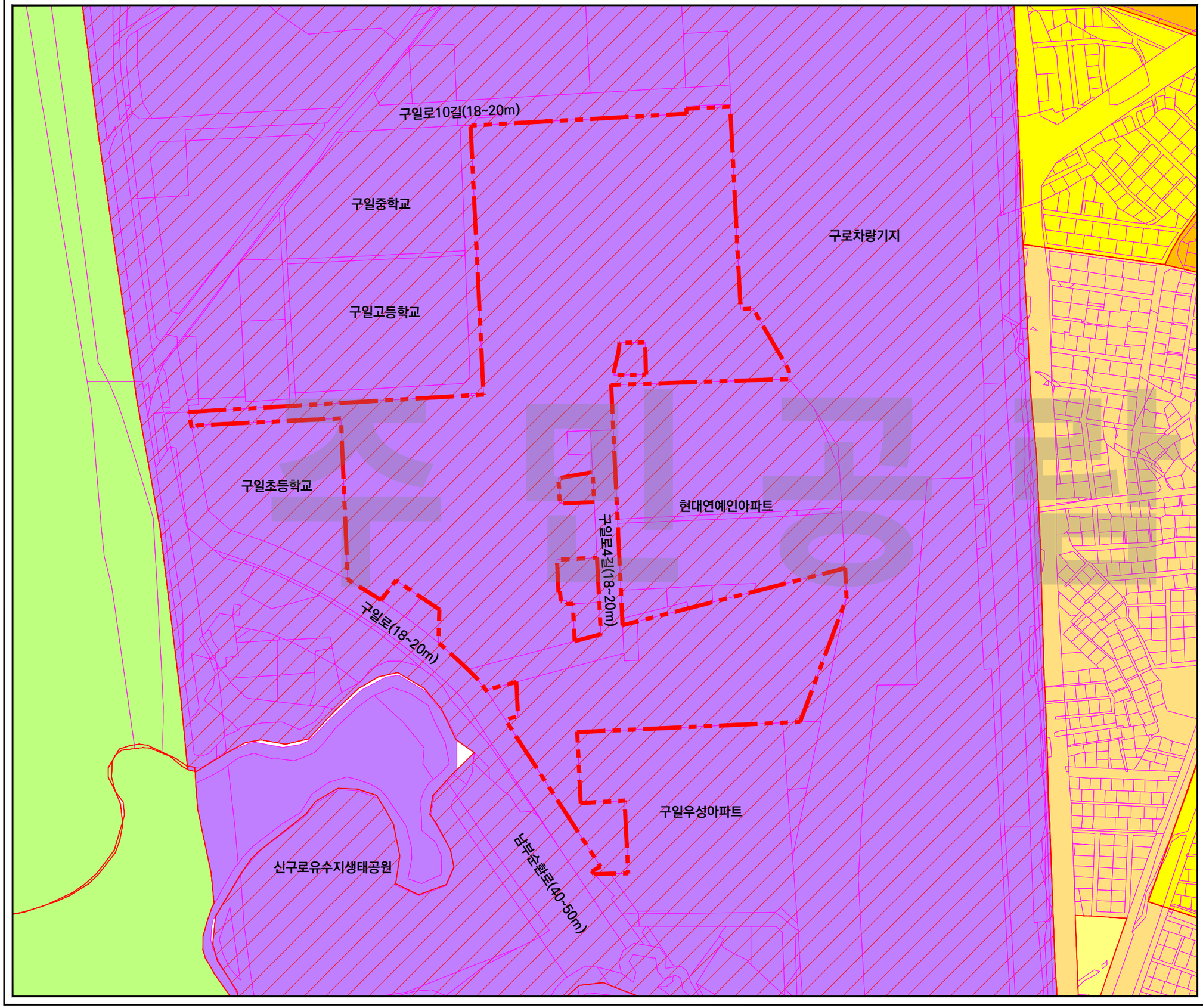
0 20 50 100 150M

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역·지구 결정도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준공업지역
- 일반공업지역
- 자연녹지지역



N

Scale = 1: 3,000

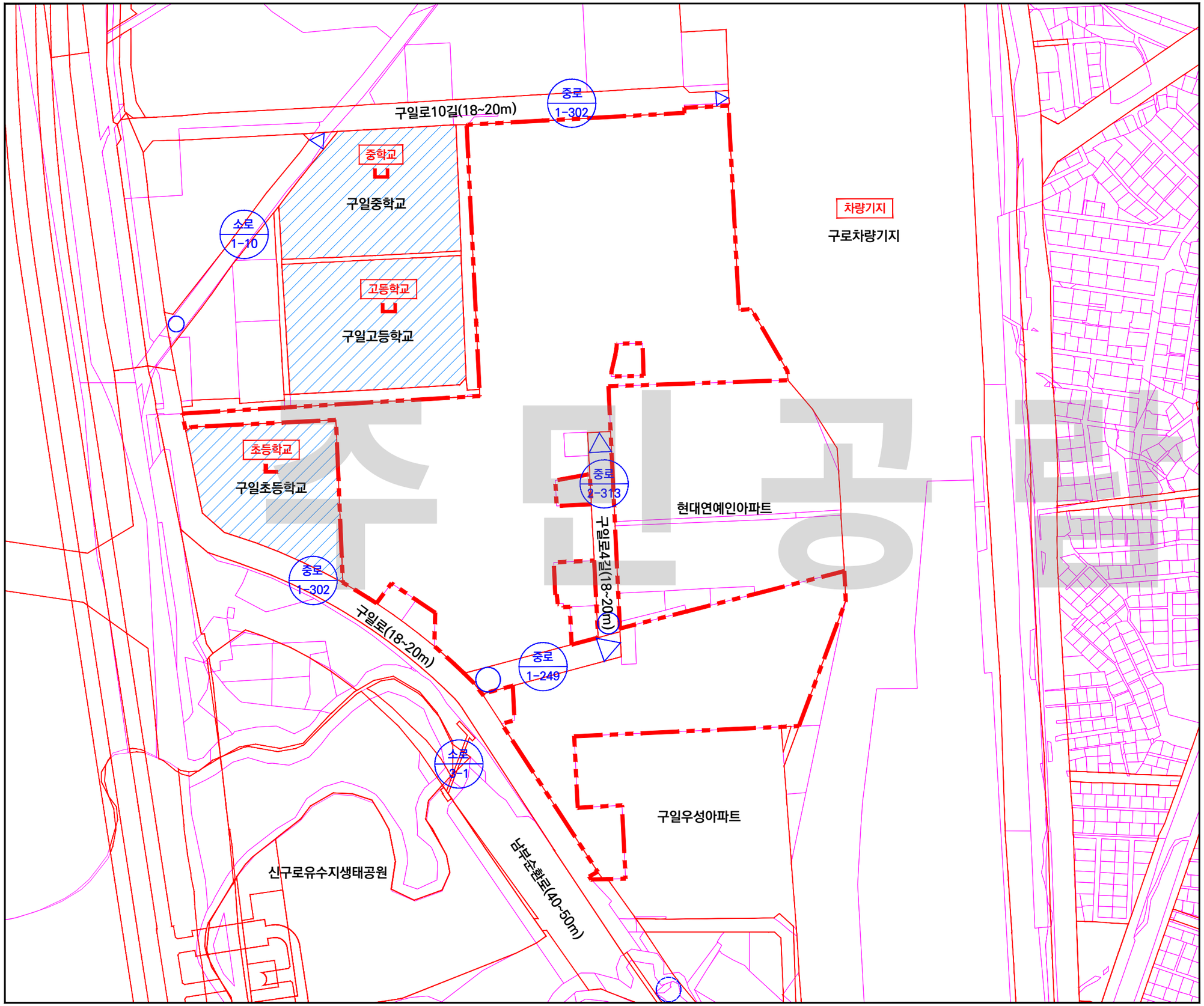
0 20 50 100 150M

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로
- 학교
- 차량기지



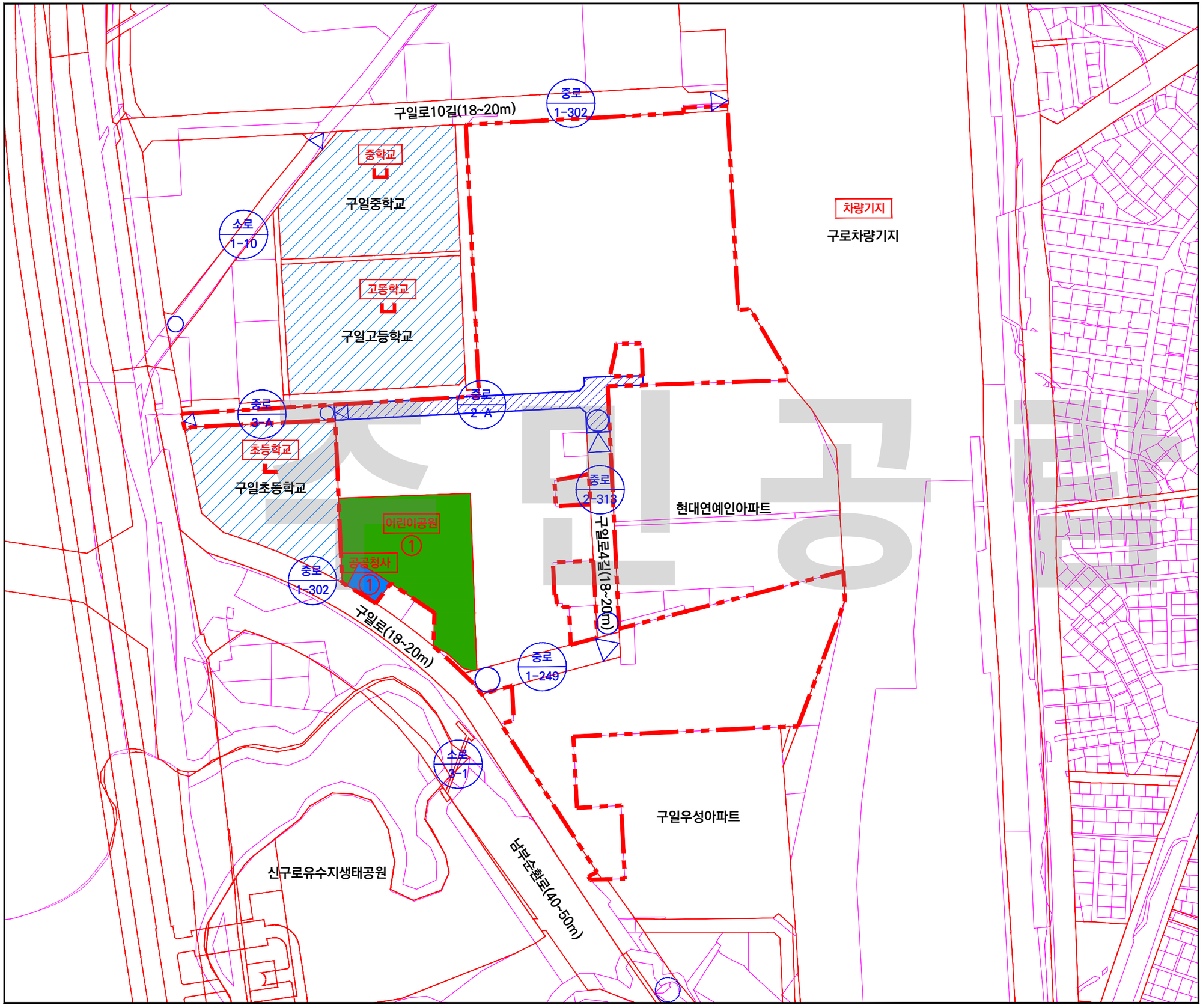
N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(변경)도



범 례 (Legends)

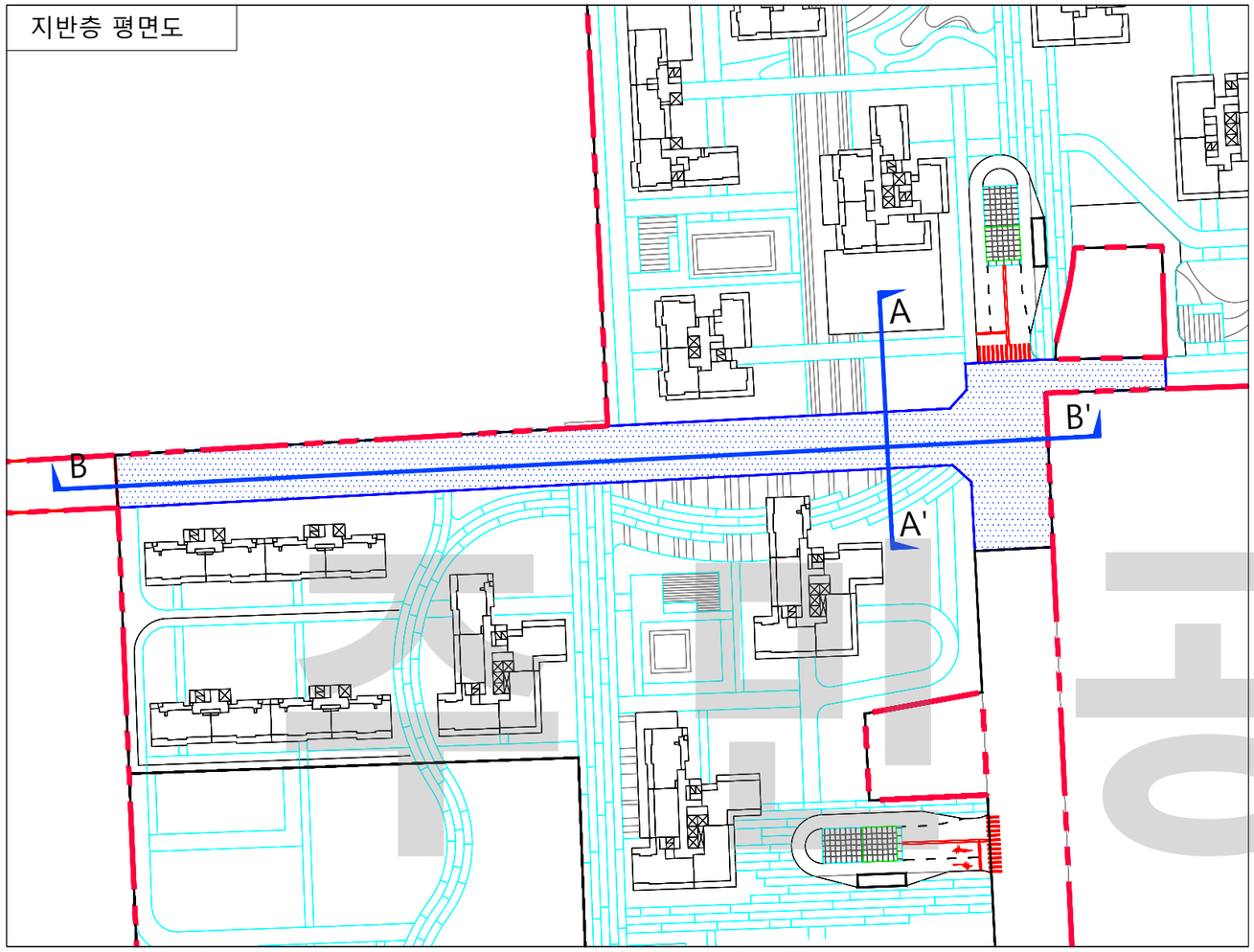
- 재건축사업 정비구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로
- 학교
- 차량기지
- 공원
- 공공청사(주민센터)
- 도로(입체적 결정)

N

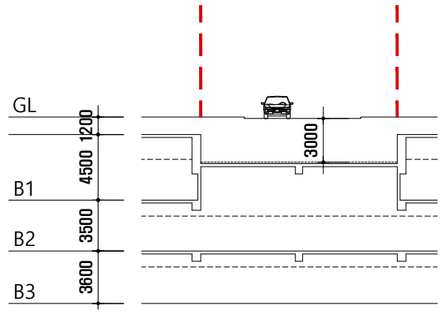
Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

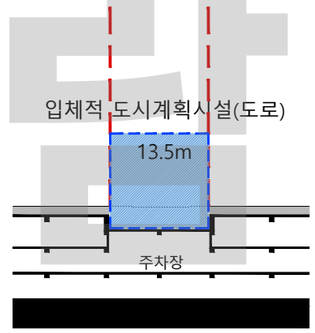
지반층 평면도



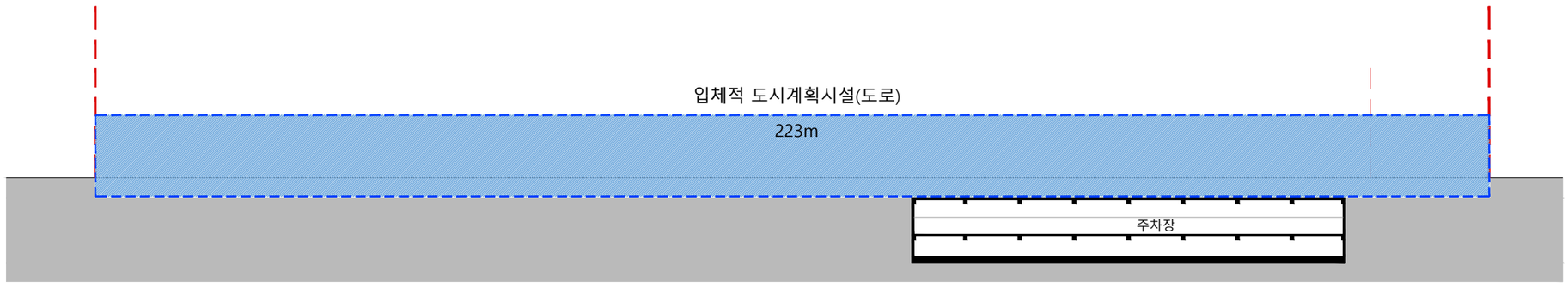
단면 상세도



횡단면도 (A - A')



종단면도 (B - B')



구로주공아파트
주택재건축
정비계획(안)

N

SCALE =

0 20 40 60 80m

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가구 및 획지의 규모 결정도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 획지선
- ① 획지번호

구일로10길(18~20m)
구일중학교
구일고등학교
구로차량기지
①
구일초등학교
현대연예인아파트
구일로4길(18~20m)
구일로(18~20m)
②
구일우성아파트
신구로유수지생태공원
남부순환로(40~50m)

Scale = 1: 3,000

N

0 20 50 100 150M

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

건축물의 주용도,건폐율 용적률,높이 결정도

구일로10길(18~20m)

구일중학교

구일고등학교

구일초등학교

구로차량기지

현대연예인아파트

구일로4길(18~20m)

구일로(18~20m)

구일우성아파트

신구로유수지생태공원

남부순환로(40~50m)

① 획지

공동주택 및 부대복리시설	165m 이하 (49층 이하)
30% 이하 (28.52% 이하)	270%이하/ 400%이하(336.94%이하)

② 획지

공동주택 및 부대복리시설	135m 이하 (40층 이하)
30% 이하 (27.43% 이하)	270%이하/ 400%이하(307.58%이하)

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 획지선
- ① 획지번호
- 획지(공동주택)

주용도	최고높이(최고층수)
건폐율	상한/법적상한용적률

N

Scale = 1: 3,000

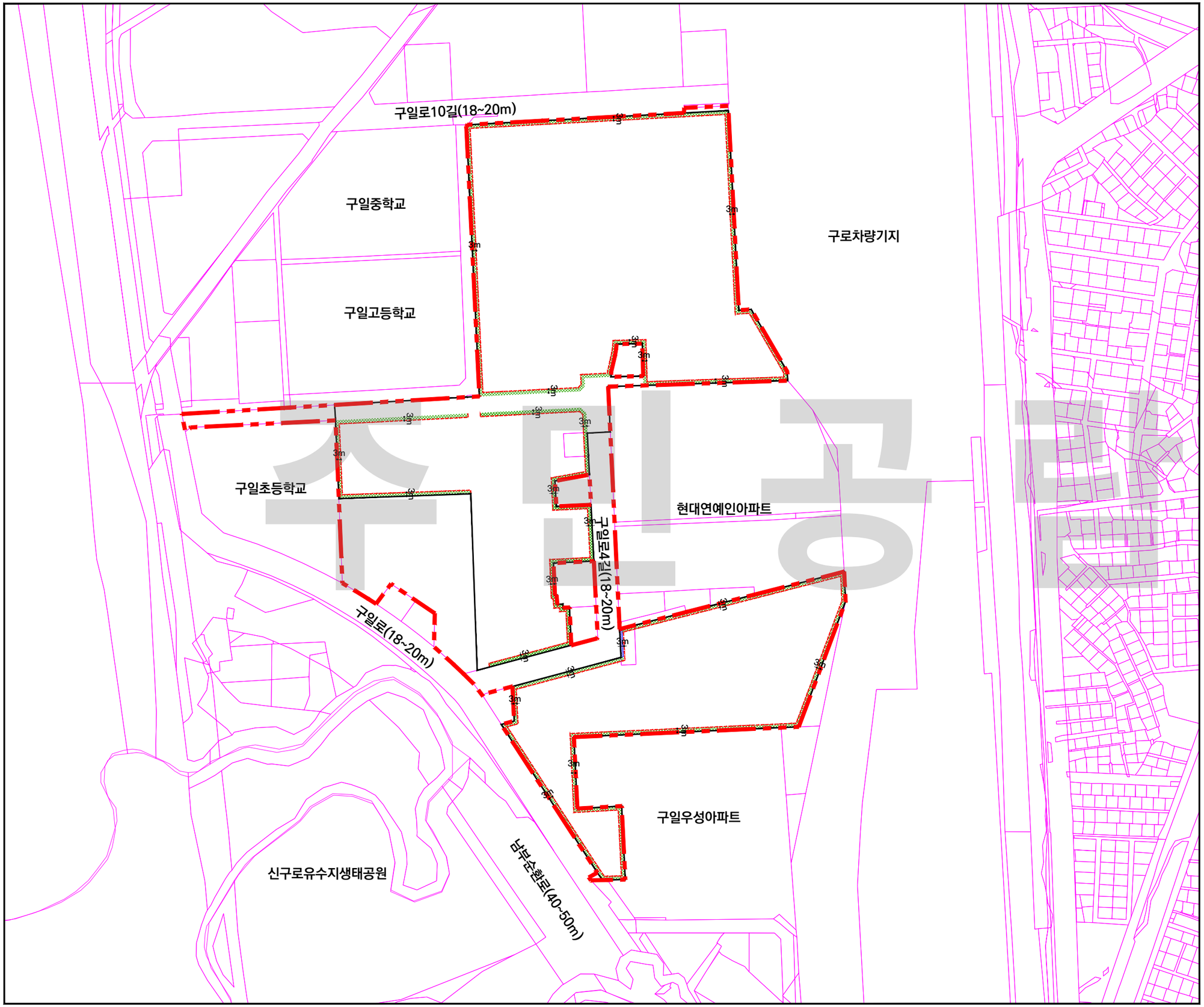
0 20 50 100 150M

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

건축물의 건축선 결정도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 획지선
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지



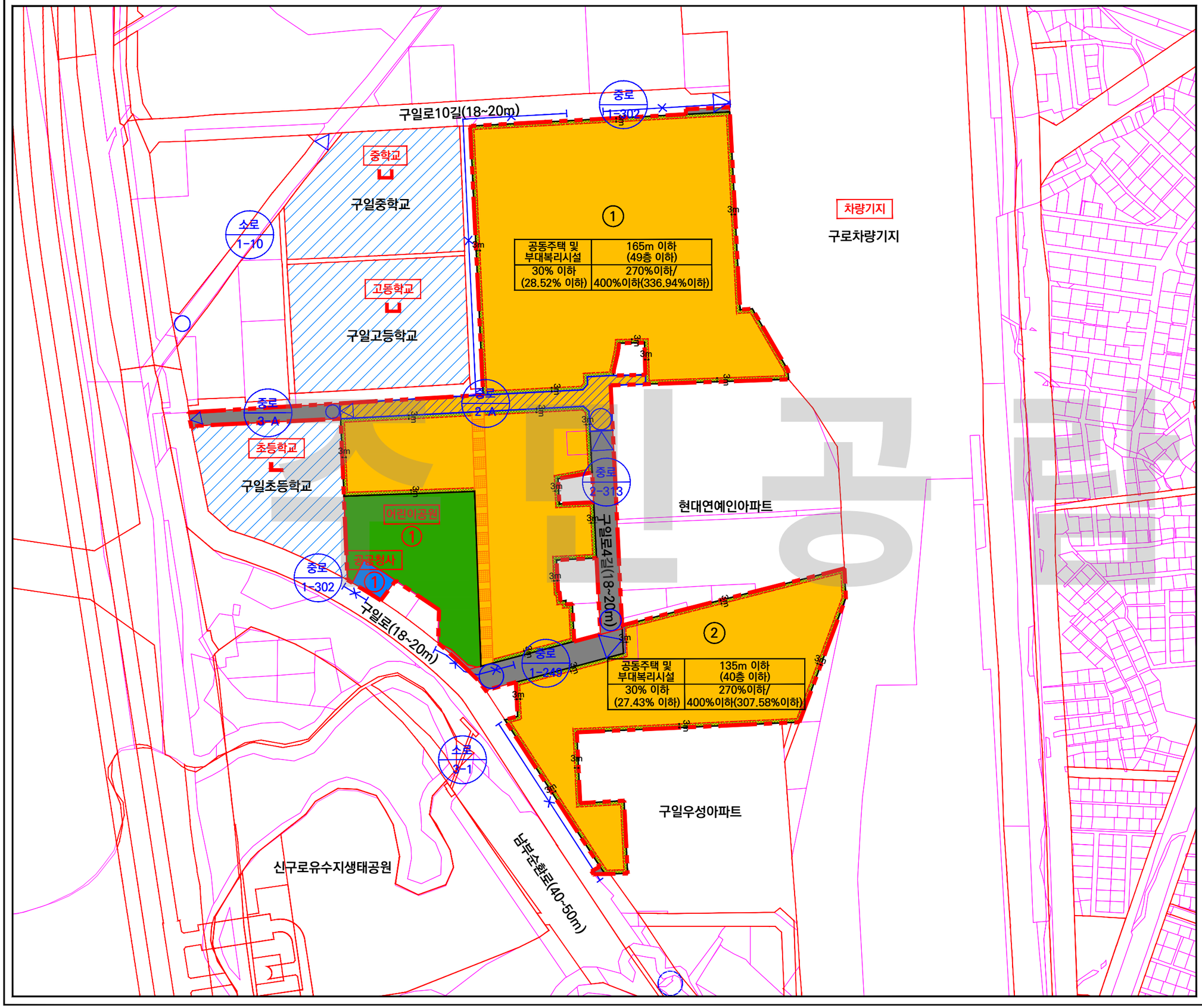
N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

구로주공아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비계획 결정도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 도시계획시설선
- 획지선
- ① 획지번호
- 건축한계선
- 도시계획도로
- 학교
- 차량기지
- 공동주택
- 공공청사(주민센터)
- 공원
- 도로
- 도로(입체적 결정)
- 공공보행통로
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지
- 차량출입불허구간

주용도	최고높이(최고층수)
건폐율	상한/법적상한용적률

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

구로주공아파트
주택재건축
정비계획(안)

구일역
구일SK허브수
현대상선아파트
중앙구로하이츠
구로우성아파트
구일중학교
구일로8길 (15M)
구일고등학교
근상프리즘
아파트
구일초등학교
어린이공원
공공청사
우체국
유치원
안양교
안양천
신구로유수지
생태공원
남부순환로 (40~50M)
구로차량기지
(이전예정)
현대연예인아파트
구일우성아파트
근린생활시설
경로당
작은
도서관
어린이집
유치원
다함께
돌봄센터
문화센터
수변
SCALE =
0 20 40 60 80m

V

주민공람

계획설명서

1 계획의 개요
2 상위계획 및 관련법규 검토
3 현황 및 여건분석
4 부문별 계획
5 건축계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 배경

- 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획 및 상위·관련계획의 계획방향을 수용하고, 구로구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 민간제안 구역지정 필요
- 21세기 선진적 도시환경 창출을 위한 도시정책변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피
- 도시 및 주거환경정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축사업 정비계획 수립
- 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선
- 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구
- 주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획 수립

주민공람

2) 목적

- 대상지 내 건축물이 노후·불량하며, 금번 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2. 계획의 범위

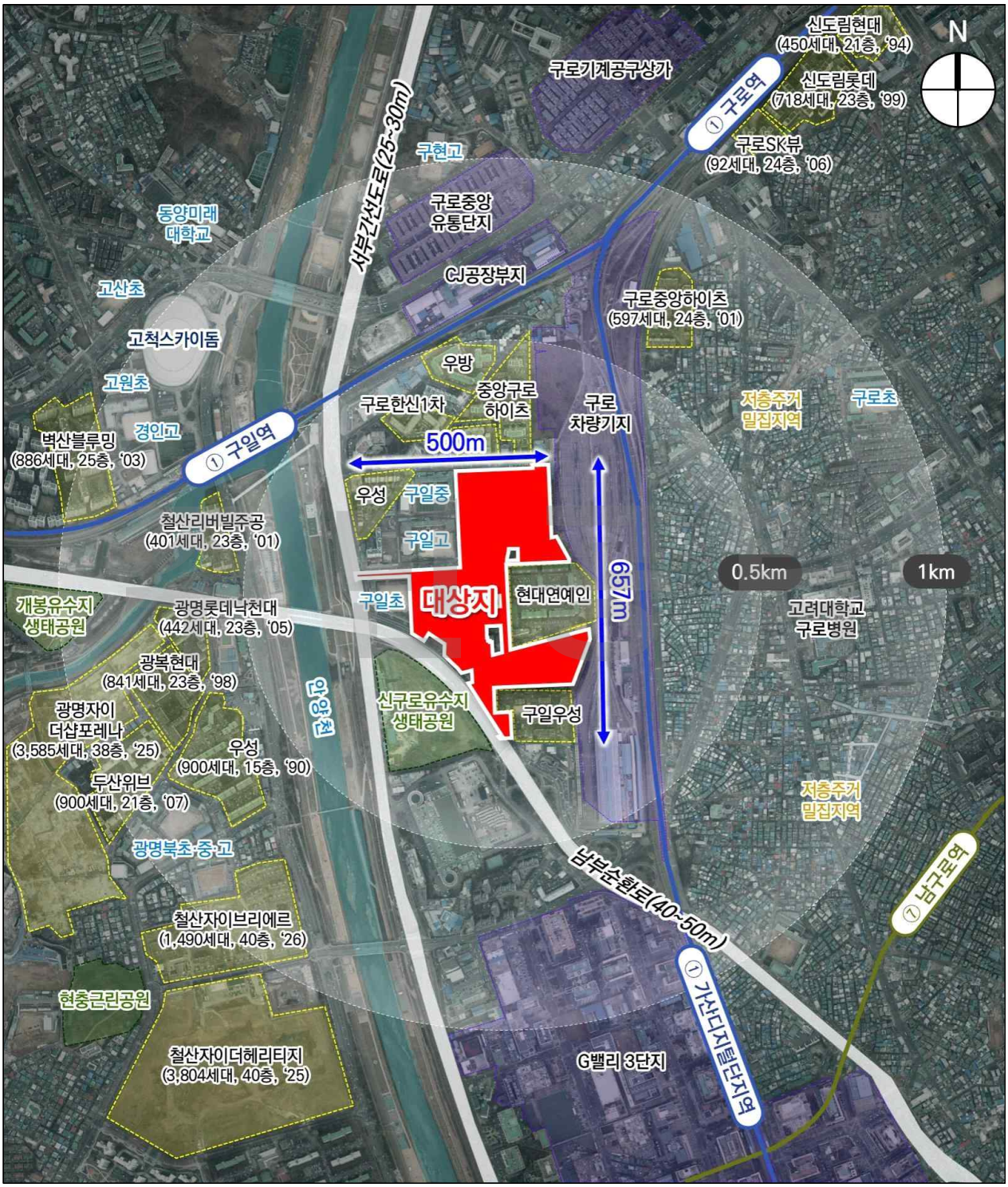
1) 공간적 범위

- 위치 : 구로구 구로동 685-222번지 일대
- 면적 : 119,243.2㎡

2) 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 구로주공아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


N
신도림현대
(450세대, 21층, '94)
구로기계공구상가
신도림롯데
(718세대, 23층, '99)
① 구로역
구로SK뷰
(92세대, 24층, '06)
서부간선도로(25~30m)
구현고
구로중앙
유통단지
동양미래
대학교
CJ공장부지
고산초
구로중앙하이츠
(597세대, 24층, '01)
고척스카이돔
우방
고원초
중앙구로
하이츠
구로한신1차
구로
차량기지
저층주거
밀집지역
구로초
경인고
벽산블루밍
(886세대, 25층, '03)
① 구일역
500m
우성
구일중
철산리버빌주공
(401세대, 23층, '01)
구일고
657m
0.5km
1km
개봉유수지
생태공원
구일초
대상지
현대연예인
고려대학교
구로병원
광명롯데낙천대
(442세대, 23층, '05)
광복현대
(841세대, 23층, '98)
안양천
신구로유수지
생태공원
구일우성
광명자이
더샵포레나
(3,585세대, 38층, '25)
우성
(900세대, 15층, '90)
두산위브
(900세대, 21층, '07)
저층주거
밀집지역
광명북초·중·고
남부순환로(40~50m)
① 남구로역
철산자이브리에르
(1,490세대, 40층, '26)
① 가산디지털단지역
현충근린공원
철산자이더헤리티지
(3,804세대, 40층, '25)
G밸리 3단지

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차



주민공람

※ 신속통합기획 자문사업 병행 추진

- 정비계획 입안 절차와 신속통합기획 자문사업(Fast-Track)을 병행 추진하여 정비계획 결정기간 단축



※ 정비계획 주민공람 시 신속통합기획 자문사업의 관련기관 및 부서 협의 완료(안)으로 시행

2) 추진경위

일 자	내 용	비 고
2018. 06. 20.	• 구로주공아파트 재건축사업 안전진단 결과 D등급 판정	-
2019. 01. 29.	• 주민설명회 1차	-
2019. 04. 07.	• 주민설명회 2차	-
2019. 03. 07. ~ 2019. 10. 28.	• 주민설문조사 실시(회수율: 23.3%)	-
2020. 03.	• 정비계획서 접수	-
2020. 07. 14.	• 정비계획서 취하 - 동의서 보완 필요사항	-
2020. 12. 21.	• 재건축 정비계획 주민제안서(안) 접수	-
2021. 02. 26. ~ 2021. 03. 15.	• 구로주공아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 사전 협의	-
2021. 10. 26. ~ 2022. 03. 15.	• 제1차 공공건축가 협의(5회)	-
2023. 07. 11. ~ 2023. 09. 07.	• 제2차 공공건축가 협의(6회)	-
2023. 09. 12.	• 사전협의 조치계획 접수	-
2023. 11. 07.	• 사전협의 조치계획에 대한 보완 회신	-
2024. 01. 15. ~ 2024. 02. 02.	• 구역계 포함여부 확인을 위한 주요관청 재협의 - 우체국, 주민센터, 치안센터	-
2024. 10. 10.	• 보완의견에 대한 조치계획 제출	-
2024. 11. 07. ~ 2024. 11. 22.	• 관련부서 협의	-
2025. 03. 05.	• 신속통합기획 자문사업 신청	-
2025. 03. 11.	• 신속통합기획 자문회의(1차)	-
2025. 08. 18.	• 신속통합기획 자문회의(1차) 의견에 따른 조치계획 제출	-
2025. 08. 26.	• 신속통합기획 자문회의(2차)	-
2025. 12. 19.	• 신속통합기획 자문회의(2차) 의견에 따른 조치계획 제출	-
2026. 01. 06.	• 신속통합기획 자문회의(3차)	-
2026. 03. 19. ~ 2026. 04. 20.	• 주민공람 (구로구 공고 제2026-564호)	-
2026. 03. 25. ~ 2026. 04. 08.	• 관련부서 협의 (서울시 및 구로구)	-
2026. 03. 30.	• 주민설명회	-
2026. 04. 20.	• 구의회 의견청취 (결과 : 원안가결)	-
2026. 06. 25.	• 서울시 결정 요청 (구로구 → 서울시)	-
2026. 08. 05.	• 2026년 제9차 도시계획 수권분과위원회 심의 (결과 : 수정가결)	-

주민공람

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토

1) 제5차 국토종합계획 (수정계획, 2020 ~ 2040)

■ 계획의 기조

- 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」의 실현
- 자율·협력·자립 기반의 분권형 스마트국토 실현
  - 중앙정부 주도의 획일적 전략에서 벗어나 인구감소·저성장 등 여건변화에 능동적이고 유연하게 대응

■ 계획의 기본목표

- 포용적인 국토
- 활력있는 국토
- 품격있는 국토
- 상생하는 국토

주민공람

■ 국토구조 형성의 기본구상

- 자율·협력·자립 기반의 분권형 스마트국토 실현
  - 중앙정부 주도의 획일적 전략에서 벗어나 인구감소·저성장 등 여건변화에 능동적이고 유연하게 대응

■ 수도권(서울시)개발방향

- 기본목표
  - 차별없이 더불어 사는「사람중심도시」
  - 일자리와 활력이 넘치는「글로벌 상생도시」
  - 역사가 살아있는「즐거운 문화도시」
  - 생명이 살아 숨쉬는「안심도시」
  - 주거가 안정되고 이동이 편한「주민공동체 도시」
- 발전방향
  - 남북협력시대 대한민국 중심도시로서「서울의 국가적 위상과 역할 정립」
  - 혁신과 신산업 창출을 위한「스마트시티 지향」
  - 「서울 고유의 정체성 보전」
  - 「공원녹지체계 강화와 개발제한구역의 합리적 관리」
  - 「역세권 중심의 다핵 도시공간구조 형성과 균형발전」
  - 저렴주택과 생활기반시설 확충을 동반한「도시재생과 시민 주거권 신장」
  - 「인프라 노후화 대비 성장에서 안전으로 기반시설 정책기조 전환」
  - 서울대도시권에서「지방분권형 거버넌스 형성 및 계획체계 구축」
  - 기후변화 대응 및 생태환경 보전을 통한「환경친화적 도시관리」

2) 제4차 수도권정비계획 (2021 ~ 2040)

■ 4대 목표 및 추진전략

• 집중관리를 통한 균형발전 도모
  - 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
  - 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
  - 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진
• 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
  - 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
  - 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충
  - 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선
• 수도권 혁신성장 역량 제고
  - 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
  - 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
  - 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도
• 한반도 평화경제 체계 구축에 기여
  - 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
  - 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
  - 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

주민공람

■ 수도권정비계획 공간구조 구상

• 특화산업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상
  - **서울 및 주변지역 : 글로벌 혁신 허브**
  - 경기 서부지역 : 국제물류 및 첨단산업 벨트
  - 경기 북부지역 : 평화경제 벨트
  - 경기 동부지역 : 생태 관광 및 휴양 벨트
  - 경기 남부지역 : 스마트 반도체 벨트

■ 권역제도 운용방안

• 기본방향
  - 단기 : 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역의 3개 권역 체제 유지
    다만, 동일권역 내에서도 지역특성 등 차이를 고려하여 맞춤형으로 차등관리
  - 중장기 : 균형발전 정책의 성과 가시화 등 여건변화 등을 고려하여 권역체제 변경 검토

• 수도권 정비권역 현황

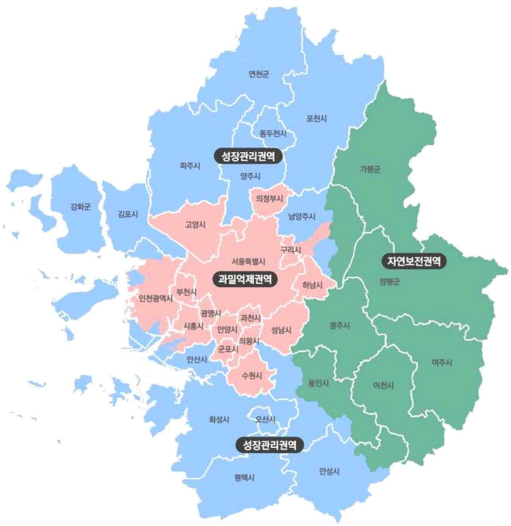
구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면 적 (11,860㎢)	2,020㎢(17.0%)	6,010㎢ (50.7%)	3,830㎢(32.3%)
인 구 (25,925천명)	19,012천명(73.3%)	5,683천명 (21.9%)	1,230천명(4.8%)
행 정 구 역	**서울특별시**, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 인천광역시(일부), 시흥시(일부) (14시, 1군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부) (6시, 2군)
정 비 방 향	인구 · 산업 집중도 완화 과밀완화 지속 추진 과밀화 확산 관리	개발수요 북부 유도 계획입지 유도기능 강화 난개발 방지 및 해소 중심 운영	신규 개별입지 공장 억제 난개발 해소 추진 차등 관리방안 검토

주민공람

• 과밀억제권역 정비방향

① 기본방향

- 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통한 지속적 관리
- 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리제도를 통한 과밀완화 지속 추진
- 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토



② 인구집중유발시설 및 개발사업 관리

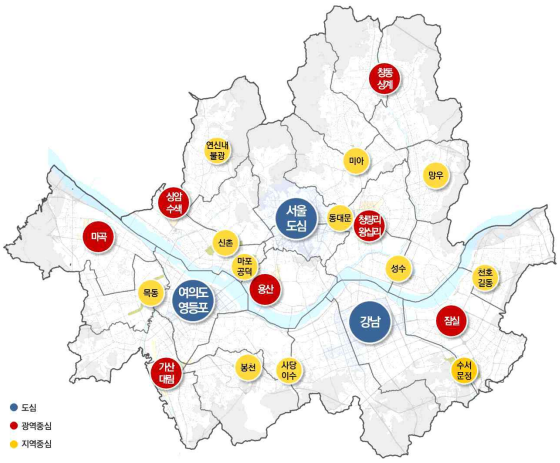
- 공업지역 관리방안
  - ▸ 과밀억제권역은 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위에서 대체지정만 허용
  - ▸ 대체지정은 해제와 지정을 동시에 하며, 수도권 정비위원회 심의를 통해 제한적으로 허용
- 인구집중유발시설 관리
  - ▸ 공장, 대학, 공공청사, 연수시설, 대형건축물, 종전대지
- 개발사업 관리
  - ▸ 사업유형별 법적기준 이상의 대규모 개발사업 심의
  - ▸ 인구유발 최소화 등을 고려하여 심의

3) 2040 서울 도시기본계획 (2022)

■ 미래상 및 공간구조

• 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울





■ 공간구조 설정

• 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

• 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

• 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 육성 및 관리방안 마련

■ 중심지 체계

• "3도심 7광역중심 12지역중심"의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

- 도심 : 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 광역중심 : 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
- 지역중심 : 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
- 지구중심 : 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능

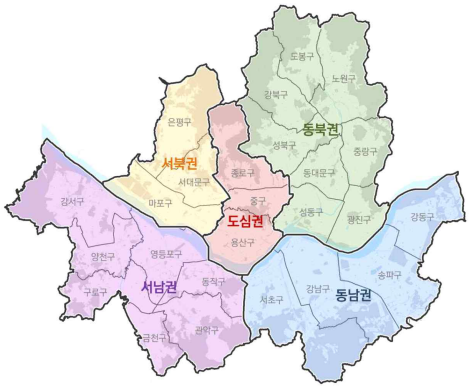
구 분	중 심 지	
도심 [3]	• 서울도심(국제 문화교류 중심지), 영등포·여의도(국제금융 중심지), 강남(국제업무 중심지)	
광역중심 [7]	• 용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	
지역중심 [12]	• 도심권 : 동대문	• 동북권 : 망우, 미아, 성수
	• 서북권 : 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광	• 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수
	• 동남권 : 수서·문정, 천호·길동	
지구중심	• 자치구 단위의 중심지인 지구중심은 생활권계획에서 제시하는 지구중심 기능을 유지하고 필요시 서울시 협의를 통해 조정 가능	

■ 서울시 공간구조 및 생활권 구분

• 생활권 구분

〈 생활권 구분(5개 권역) 〉

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, 양천구, **구로구**, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



• 서남권

구 분	도심	광역중심	지역중심	지구중심	자치구
서남권	여의도·영등포	가산·대림, 마곡	목동, 봉천, 사당·이수	신풍, 당산, 개봉, 구로, 오류, 독산, 시흥, 노량진, 상도, 신대방, 흑석, 난곡사거리, 신림, 미림, 공항, 화곡, 강서, 까치산, 등촌, 신정네거리	양천구, 강서구, **구로구**, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구

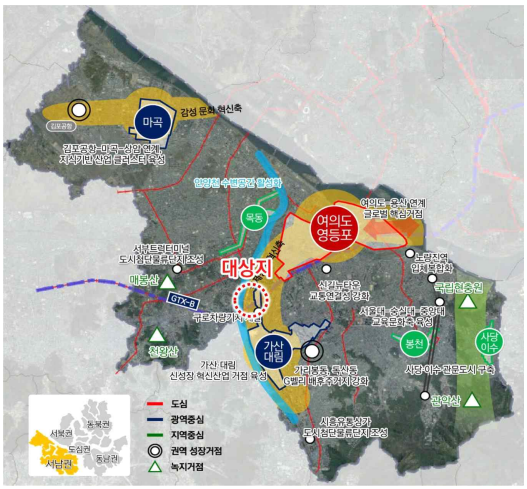
주민공람

■ 서남권 발전방향 및 분야별 계획과제

• 권역 발전방향 : 교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신

구분	계획과제
도시 공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 • 가산·대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 • 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 • 지역특성을 고려한 지역중심별 특화 육성계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거 환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반 시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원 녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역 특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

〈 서남권 발전구상 〉



4) 2030 서울생활권계획(구로구) (2016)

■ 구로·신도림 지역생활권 미래상

• 주민참여단 워크숍을 통해 주민 스스로 제시한 지역생활권의 미래상을 지역생활권에 반영

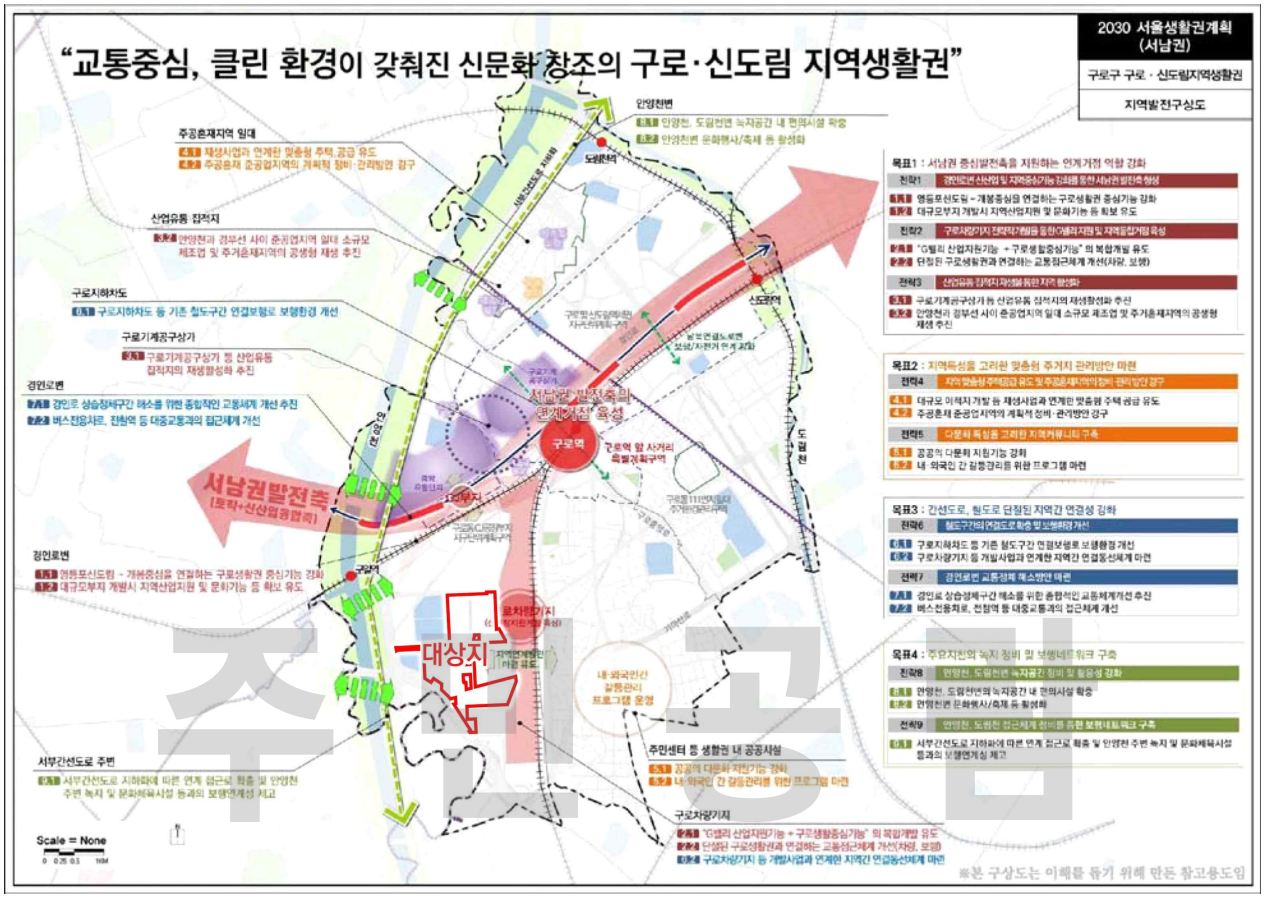
“ 교통중심, 클린 환경이 갖춰진 신문화 창조의 구로·신도림 지역생활권 ”

■ 구로·신도림 지역생활권 지역발전구상

목 표	실현전략
서남권 중심발전축을 지원하는 연계거점 역할 강화	• 경인로변 신산업 및 지역중심기능 강화를 통한 서남권 발전축 형성 - 영등포·신도림 ~ 개봉중심을 연결하는 구로생활권 중심기능 강화 - 대규모부지 개발시 지역산업지원 및 문화기능 등 확보 유도 • 구로차량기지 전략적 개발을 통한 G밸리 지원 및 지역통합거점 육성 - “G밸리 산업지원기능 + 구로생활중심기능”의 복합개발 유도 - 단절된 구로생활권과의 연결하는 교통접근체계 개선(차량, 보행) • 산업유통 집적지 재생을 통한 지역 활성화 - 구로기계공구상가 등 산업유통 집적지의 재생활성화 추진 - 안양천과 경부선 사이 준공업지역 일대 소규모 제조업 및 주거혼재지역의 공생형 재생 추진
지역특성을 고려한 맞춤형 주거지 관리방안 마련	• 지역 맞춤형 주택공급 유도 및 주공혼재지역의 정비·관리 방안 강구 - 대규모 이적지 개발 등 재생사업과 연계한 맞춤형 주택공급유도 - 주공혼재 준공업지역의 계획적 정비·관리방안 강구 • 다문화 특성을 고려한 지역커뮤니티 구축 - 공공의 다문화 지원기능 강화 - 내·외국인 간 갈등관리를 위한 프로그램 마련
간선도로, 철도로 단절된 지역간 연결성 강화	• 철도구간의 연결도로 확충 및 보행환경개선 - 구로지하차도 등 기존 철도구간 연결보행로 보행환경 개선 - 구로차량기지 등 개발사업과 연계한 지역간 연결동선체계 마련 • 경인로변 교통정체 해소방안 마련 - 경인로 상습정체구간 해소를 위한 종합적인 교통체계개선 추진 - 버스전용차로, 전철역 등 대중교통과의 접근체계 개선
주요지천의 녹지 정비 및 보행네트워크 구축	• 안양천, 도림천변 녹지공간 정비 및 활용성 강화 - 안양천, 도림천변의 녹지공간 내 편의시설 확충 - 안양천변 문화행사/축제 등 활성화 • 안양천, 도림천 접근체계 정비를 통한 보행네트워크 구축 - 서부간선도로 지하화에 따른 연계 접근로 확충 및 안양천 주변 녹지 및 문화체육시설 등과의 보행연계성 제고

주민공람

■ 구로·신도림 지역생활권 지역발전구상도



- 이 하 여 백 -

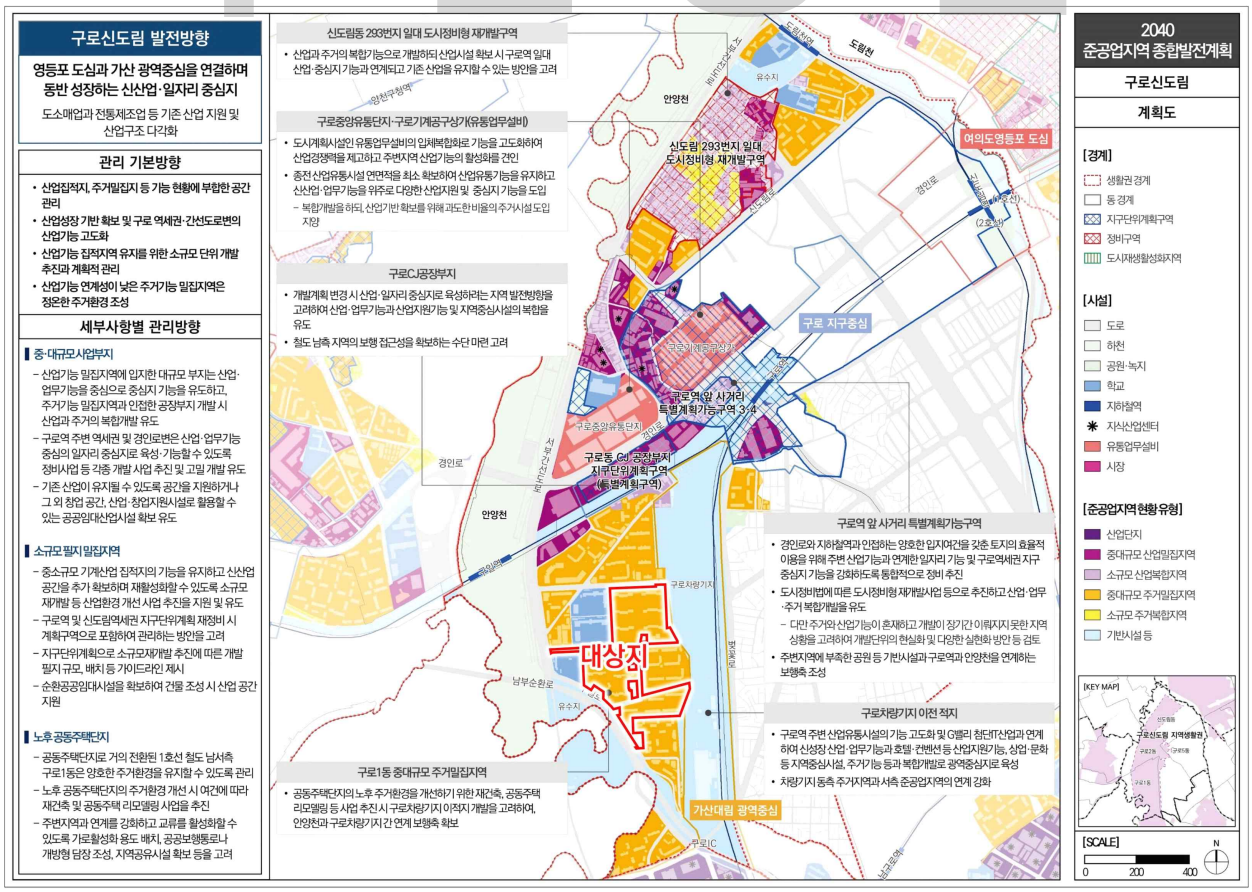
5) 2040 준공업지역 종합발전계획 (2022)

■ 계획의 목적

- 「2030 준공업지역 종합발전계획(2015)」 수립 이후의 여건변화를 진단하고 계획 실행과정에서 도출된 문제점 등을 검토하여, 준공업지역 관리원칙을 재정립하며 관련사업 및 관리 지침 등을 보완하는 등 준공업지역 종합발전계획 재정비
- 준공업지역의 지속가능한 미래 발전전략을 제시하고, 미래 산업변화에 대응할 수 있는 신산업공간 육성과 기존산업 보호를 위한 산업기반 확보 및 환경 개선방안을 마련

■ 구로신도림 지역(산업)생활권 계획

- 영등포 도심과 가산 광역중심을 연결하며 동반 성장하는 신산업·일자리 중심지로 육성
- 산업기능 밀집지역에 입지한 대규모 부지는 산업·업무기능을 중심으로 중심지 기능 유도
- 주거기능 밀집지역과 인접한 공장부지 개발 시 산업과 주거의 복합개발 유도
- 산업기능 연계성이 낮은 주거기능 밀집지역은 정온한 주거환경 조성
- 공동주택단지 개선사업 추진 시, 주변지역과 연계를 강화하고 교류를 활성화할 수 있도록 가로활성화 용도 배치, 공공보행통로나 개방형 담장 조성, 지역공유시설 확보 등을 고려



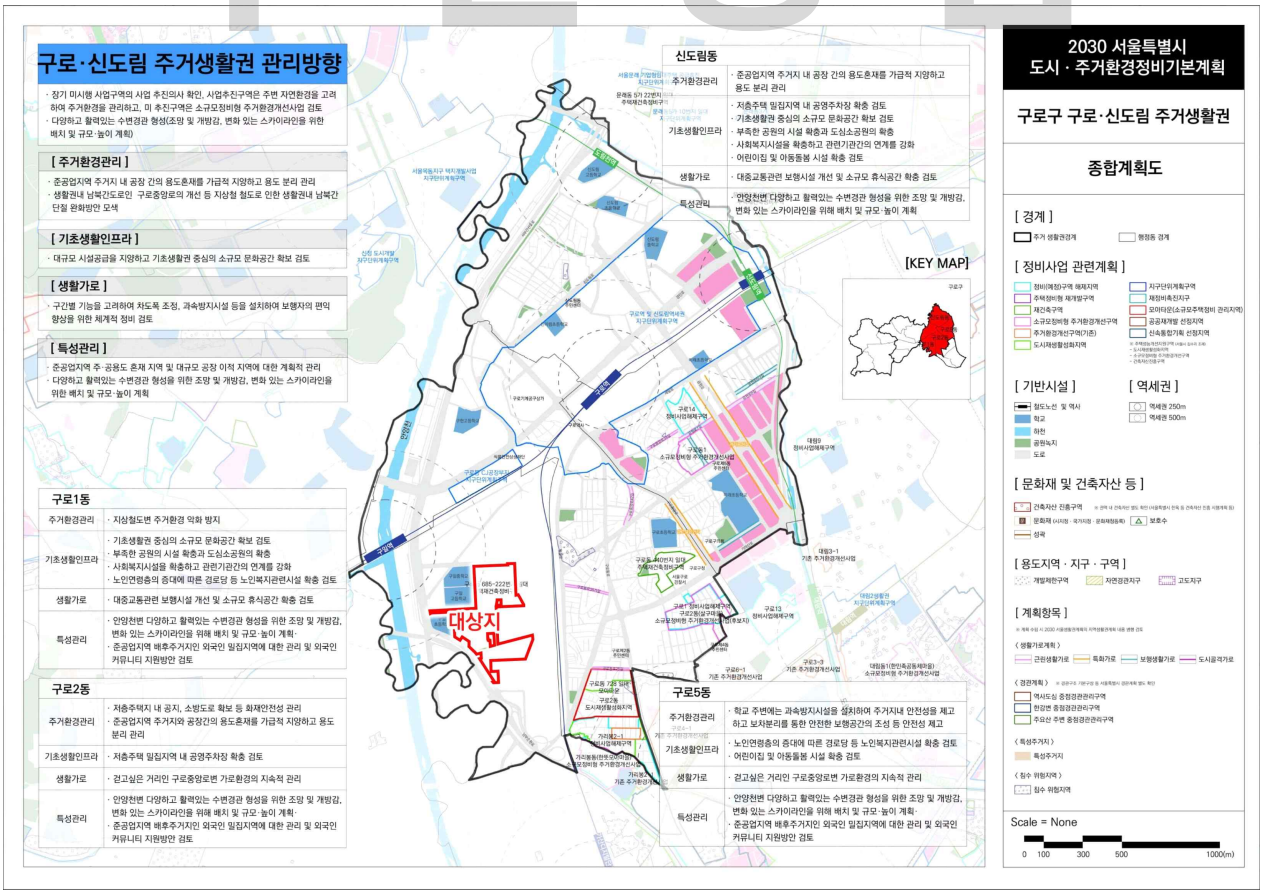
6) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] (2024)

■ 구로·신도림 주거생활권 관리방향

구 분	관리방향
주거환경관리	• 준공업지역 주거지 내 공장 간의 용도혼재를 가급적 지양하고 용도 분리 관리 • 생활권내 남북간도로인 구로중앙로의 개선 등 지상철 철도로 인한 생활권내 남북간 단절 완화방안 모색
기초생활인프라	• 대규모 시설공급을 지양하고 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토
생활가로	• 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적 정비 검토
특성관리	• 준공업지역 주·공용도 혼재 지역 및 대규모 공장 이적 지역에 대한 계획적 관리 • 다양하고 활력있는 수변경관 형성을 위한 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인을 위한 배치 및 규모·높이 계획

주민공람

■ 구로·신도림 주거생활권 종합계획도



■ 용적률 체계

- 준공업지역 내 용도상 주거기능이 밀집한 지역에서 사업 추진 시 '2030 준공업지역 종합발전계획'에 따라 재건축사업 추진이 가능
- 이 경우 준공업지역의 용적률은 제3종일반주거지역의 용적률 체계를 따르되 공공임대주택 건립 등에 따라 법적상한용적률 400%까지 적용할 수 있도록 함
- 기준 용적률 완화, 현황용적률, 사업성 보정계수 적용 시 상한용적률은 해당 용도지역(용도지역이 상향된 경우 상향된 용도지역)의 법적상한용적률까지 적용할 수 있음

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
주거지역	제1종일반주거지역	150%	150%	200%	200%
	제2종일반주거지역(7층)	170%	190%	250%	250%
	제2종일반주거지역	190%	210%	250%	250%
	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%
	준주거지역	300%	320%	400%	500%
준공업지역		210%	230%	250%	400%
상업지역		400%	420%	800%	-

주민공람

■ 법적상한용적률

- 도시정비법 제54조 규정에 따라 재개발사업, 재건축사업 추진 시 주거지역 및 준공업지역에서 국민주택규모의 주택 건설 시 법적상한용적률까지 용적률 완화가 가능함
- 법적상한용적률은 관련 규정을 적용하여 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 300%, 준주거지역 500%, 준공업지역(공장비율 10%미만) 400% 이하가 적용됨

■ 사업성 보정계수

- 사업성이 낮아 정비사업 추진이 부진한 단지의 정비사업 추진을 위해 별도의 사업성 보정계수를 마련하여 적용함
- 허용용적률에 사업성 보정계수를 적용하여 허용용적률 총량을 늘리는 방식으로 사업성을 높여주되, 현재보다 용적률 체계가 더 불리해지는 경우가 발생하지 않도록 계수를 설정함

[산식] : 최종 1.0 ~ 2.0 범위
- 사업성 보정 계수 = 공시지가 보정계수 + α + β
  - 공시지가 보정계수 : 서울시 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가
  - α : 단지규모 보정계수
  - β : 세대수밀도 보정계수

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째 자리에서 올림한 값을 적용함

7) 2020 구로구 도시발전계획 (2010)

■ 계획의 목적

- 2005년 기 수립된 구로구 장기발전계획의 내용을 보완하고, 변화한 정책을 반영·검토하여 2020년 구로구 도시개발 및 관리의 방향을 제시하는 정책적 지침으로 활용



■ 2020 구로 미래상

자연이 숨쉬는 디지털 문화구로	산업 문화	• 구로가 가진 산업유산을 활용한 산업 문화의 창출
	생활 문화	• 다양한 연령층의 Need를 만족하는 특성화 전략 도입 • 인구특성별 차별화된 생활문화 조성
	녹색 문화	• 안양천, 도림천, 목감천, 개웅산, 천왕산 등 구로의 풍부한 자연요소를 활용한 녹색 공간 창출

■ 도시공간구조 설정

- 개봉역 중심의 서남권 문화·체육 중심지 육성
  - 돔구장 건설, 영등포 교정시설 이적지 개발, 개봉지구단위계획 재정비, CJ제일제당 개발 등
- 온수 역세권 일대 중심성 강화를 통한 서남권 시계지역의 계획적 개발 유도
  - 동부제강 특별계획구역, 럭비구장 특별계획구역, 천왕1-2지구

■ 생활권 계획 및 권역별 구상

- 자연지형(하천), 간선도로, 철도시설에 의한 구분
- 실제 생활형태 측면에서 동일한 성격을 가진 단위
  - 산업단지 + 산업단지 지원시설 성격 가리봉 재정비 촉진지구
- 도시공간구조 및 중심지 기능배분 감안한 생활권 조정

■ 주거지 계획방향

- 다양한 주거형태의 개발을 위한 시범사업지구 조성
  - 서울시 살기좋은 마을만들기 시범사업지구 조성
  - 시계지역 고급형 주택단지 시범사업지구 조성

- 지역특성에 따른 다양한 주거형태 도입
  - 구릉지 : 자연친화적 생활공간으로 테라스하우스 시범지구 조성
  - 다세대·다가구 밀집 지역 : 도시형 타운하우스 시범지구 조성
  - 역세권 : 편리한 중·고밀 복합 생활공간으로 역세권 시프트 적극 도입

- 맞춤형 주거유형 개발
  - 1-2인 가구 등 서민주거 안정을 위한 주택건설 ▸ 역세권 시프트, 도시형 생활주택 공급
  - 다가구 밀집지역의 블록단위 정비방안 마련 ▸ 도시형 타운하우스
  - 서울디지털단지 사업주 및 바이어들을 위한 다양한 숙박시설 마련 ▸ 대형평형 주거지 필요

- 인구 특성별 생활편의시설 확충
  - 동주민센터 및 미활용 공공공지를 활용하여 주민편의 시설 확충
  - 학교시설 복합화를 통해 부족한 주차공간 확보 및 녹지시설 확충
  - 외국인 가정을 위한 다문화공간 확충
  - 확보된 다문화공간을 활용하여 외국어 교육의 생활화 실현
  - 산업단지와 접한 주요 역세권에 외국바이어 및 단지내 외국인을 상대하는 인구를 위한 편의시설(학원, 카페 등) 확충

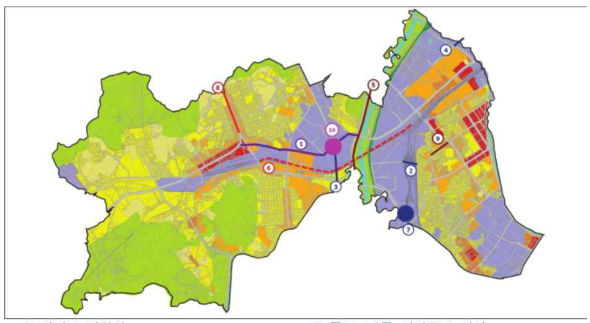
- 지역주민의 여가생활을 위한 문화상업시설 조성
  - 역세권, 대규모 도시계획시설 부지 등을 활용하여 전략적으로 생활권을 서비스하는 문화·상업시설 조성

주민공람

- 이 하 여 백 -

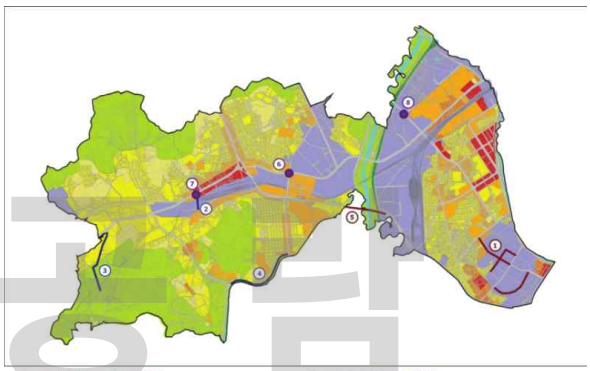
■ 교통체계 종합계획

- 효율적이고 원활한 도로망 구축
  - 구로차량기지 이전사업 진행 시 단절되어있는 구로1동과 2동 연결도로 신설
  - 불합리한 기하구조로 사고위험성이 높은 구로IC의 개선



① 경인로 지하화
② 구로 1·2동 연결도로 신설
③ 강서로와 남부순환로 연결
④ 문래동 연결교량 설치
⑤ 돔구장 진출입을 위한 안양천 하상도로 신설
⑥ 단기안:보행자전용도로, 장기안:차량 우회도로
⑦ 구로 IC 개선
⑧ 남부순환로 평탄화
⑨ 보건소길 기하구조 및 운영체계 개선
⑩ 소방서앞 삼거리 기하구조 개선

- 도로의 소통능력 향상
  - 남부순환로 안양교 구간 확장을 통한 동일 폭원 확보
  - 구로2동 월드아파트앞 교차로 운영체계 개선



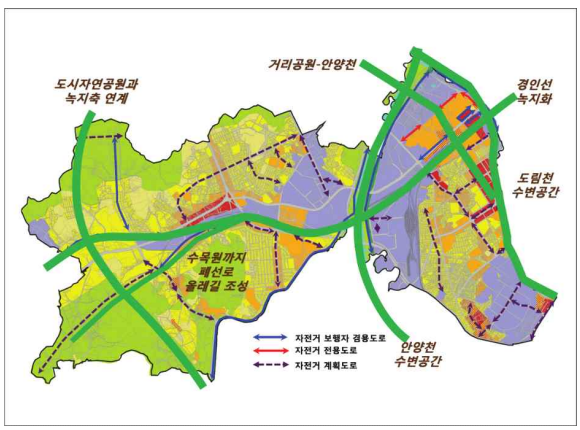
① 디지털단지 도로확장
② 오류지하차도 확장
③ 항동길 확장
④ 개화천서길 확장
⑤ 남부순환로 안양교 확장
⑥ 개봉사거리 운영체계 개선
⑦ 오류지하차도앞 삼거리 운영체계 개선
⑧ 월드아파트앞 교차로 운영체계 개선

주민공람

■ 공원·녹지 발전방안

- 안양천 동측의 부족한 녹지량 확보
  - 대규모 도시계획시설 개발시에 거점 녹지공간 확보
  - 도시개발사업 진행시 안양천변과의 연계 강화 구축

- 주요 자연자원과 순환·연계되는 보행순환체계 도입
  - 개웅산, 천왕산 등 주요 자연자원과 관내 주요 문화시설 연결체계 구축을 통한 보행순환체계 도입
  - 주민이 체감할 수 있는 보행로 개발
    : 올레길 개발 추진
  - 자전거도로 구축 및 확대조성을 통해 녹색교통 실현



2. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관 련 조 항		주 요 내 용
목적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·구거·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 관할 구역에 대하여 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
정비계획 입안 시 조사내용	령 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 • 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조의제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

주민공람

관 련 조 항		주 요 내 용
정비 계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획 • 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
	령 제8조	• 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 • 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 • 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 • 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업에 한함) • 구역내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

주민공람

관 련 조 항		주 요 내 용
정비계획의 경미한 변경	령 제13조	• 정비구역 면적의 10퍼센트 미만의 변경 • 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거의 변경 • 정비기반시설의 위치의 변경, 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경 • 공동이용시설 설치계획의 변경 • 재난방지에 관한 계획의 변경 • 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정 • 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도 변경 • 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대 • 건축물의 최고 높이 변경 • 법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경 • 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 정비계획 변경 • 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경 • 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 세부 유형 변경 • 주거환경개선사업의 경우로서 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 변경 • 정비계획에서 경미한 사항으로 결정한 사항의 변경인 경우 • 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우
	서울시 조례 제11조 제1항	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 령 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경. (다만, 학교를 공공공지로 변경하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 함.) • 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

주민공람

관 련 조 항		주 요 내 용
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있음
임대주택 및 주택규모 별 건설비율	법 제10조	• 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택)의 주택이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
	령 제9조 제1항	• 재건축사업 - 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하
	령 제9조 제2항	• 령제9조의 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
재건축사업 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율	법 제54조 제1항	• 사업시행자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있음 -「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(주거지역 및 준공업지역에 한정)
	법 제54조 제4항	• 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함 - 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	서울시 조례 제30조 제1항	• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

주민공람

2) 서울시 도시 및 주거환경정비 조례

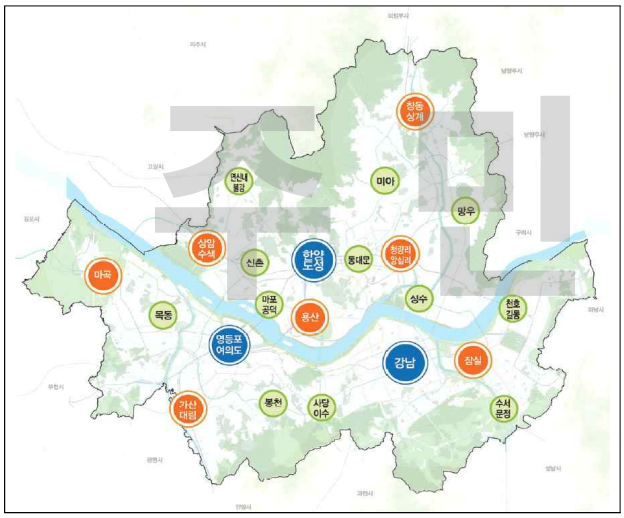
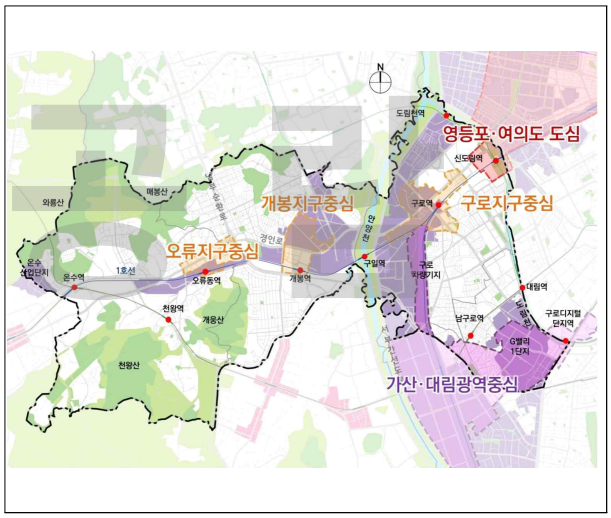
관 련 조 항	주 요 내 용
정비계획의 입안 제안 (조례 제10조)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함
정비계획의 내용 (조례 제8조)	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택의 건설에 관한 계획 (구청장은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한의 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 수립할 수 있다) • 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업으로 한정한다) • 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항의 규정을 준용한다) • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) • 구역내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 세부내용 (조례 제8조)	1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 국가유산 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

주민공람

3 현황 및 여건분석

1. 구로구 도시 현황

1) 광역도시 현황

서울시 중심지 체계	구로구 중심지 체계
• 5개 권역(대생활권) 중 서남생활권에 해당 • 영등포·여의도 도심 마곡, 가산·대림 광역중심 목동, 봉천, 사당·이수 지역중심	• 도심 : 영등포·여의도 • 광역중심 : 가산·대림 • 지구중심 : 개봉, 구로, 오류
	

2) 인문사회환경 현황

가) 인구 및 가구

- 인구는 2023년 415,651인, 세대수는 184,096세대, 세대당 인구는 2.13인으로 나타남
  - 세대당 인구수는 2014년 2.47인에서 2023년 2.13인으로 0.34인이 감소하였으며, 인구가 핵가족화 되면서 자연적인 출생률이 감소하여 점차 더 감소될 것으로 예상됨
- 2014년~2023년까지 10년간 세대수가 약 6.7% 증가하였고 인구는 2014년부터 지속적으로 감소하는 추세이며, 핵가족화로 인하여 전체 세대당 인구 또한 지속적으로 감소하는 추세임
- 인구밀도는 2014년부터 지속적으로 감소하는 추세를 보였으나, 2023년 206.6인/ha로 서울시 평균 159.3인/ha보다 약 47.3인/ha 정도 높은 밀도를 보임

■ 인구 및 세대 추이

구 분	세 대	인 구			인구밀도 (명/㎢)	면적 (㎢)	세대당 인 구	65세이상 고 령 자
		합계	남	여				
2014	172,594	457,131	230,091	227,040	22,720	20.12	2.47	51,187
2015	172,321	454,604	228,201	226,403	22,596	20.12	2.45	53,719
2016	172,220	449,600	225,411	224,189	22,347	20.12	2.42	55,705
2017	171,570	441,559	221,386	220,173	21,946	20.12	2.39	58,794
2018	172,457	438,486	219,949	218,537	21,793	20.12	2.35	61,801
2019	176,568	439,371	219,602	219,769	21,838	20.12	2.3	65,779
2020	180,531	432,488	215,424	217,064	21,496	20.12	2.24	70,198
2021	180,929	421,163	208,873	212,290	20,933	20.12	2.19	72,611
2022	183,655	418,418	206,632	211,786	20,796	20.12	2.15	75,890
2023	184,096	415,651	204,715	210,936	20,656	20.12	2.13	78,377

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

주민공람

나) 인구구조

- 구로구 총 인구 415,651인에서 15~64세의 경제활동가능인구는 297,329인으로 약 71.5%를 차지하고 있으며, 14세 이하의 경우는 38,338인으로 약 9.2%를 차지하며 65세 이상의 인구는 약 79,984인으로 19.2%를 차지하고 있는 상태임

■ 연령별 인구구조 현황

(단위 : 명)

구 분	합계	0~14세	15~29세	30~44세	45~64세	65세이상	비고
인구	415,651	38,338	67,110	98,053	132,166	79,984	-

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

3) 교통환경 현황

가) 교통시설

- 대상지 북측으로 구일로10길(18~20m), 서측으로 구일로(18~20m)가 연접하고 있으며, 남측으로 남부순환로(40~50m), 서측으로 서부간선도로(25~30m)가 주요 도로역할 담당
- 대상지 북측으로 지하철 1호선(구일역, 구로역)이 통과하여 접근성 양호

■ 사업지 주변 도로시설 현황

구분	가로명	차로수(왕복)	폭원(m)
동서방향	구일로10길	2차로	18~20
남북방향	남부순환로	8차로	40~50
	서부간선도로	4~6차로	25~30
	구일로	4차로	18~20

4) 생활환경 현황

가) 주택

- 2023년 기준 구로구의 주택수는 총 137,863호이며 총 가구수는 171,257세대, 주택보급률은 80.5%로 서울시의 93.2%보다 낮은 수준임
- 주택유형별로는 아파트가 86,368호 62.6%, 다세대주택이 31,973호 23.2%, 다가구주택이 7,862호 5.7%, 연립주택이 7,631호 5.5%, 단독주택이 3,221호 2.3%로서 아파트, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택, 단독주택의 순으로 나타남
- 2018년부터 2023년까지 주택유형의 추이를 보았을 때, 아파트와 다세대주택이 비교적 큰 폭으로 증가함
- 주택 보급률은 2018년 79.7%에서 2023년 80.5%까지 큰 변동이 없는 것으로 나타남

■ 주택현황

구분		가구수(세대)	종 류 별 주 택 수 (호)						
			합 계	보급률(%)	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택
구로구	2018	156,235	124,569	79.7	3,431	8,396	77,194	7,392	27,310
	2019	160,378	129,693	80.9	3,359	8,333	81,131	7,399	28,622
	2020	164,083	133,012	81.1	3,311	8,163	83,459	7,388	29,852
	2021	166,197	134,367	80.8	3,284	8,032	83,841	7,495	30,883
	2022	169,228	137,403	81.2	3,244	7,938	86,340	7,518	31,551
	2023	171,257	137,863	80.5	3,221	7,862	86,368	7,631	31,973
서울시	2023	4,159,502	3,878,466	93.2	111,349	903,368	1,886,515	111,038	838,895

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

주민공람

나) 상·하수도 시설

- 구로구 총인구 415,651명 대비 상수도 보급인구는 415,651명으로 상수도 보급률 100.0%로 조사 되었으며, 1일 1인당 급수량은 306ℓ, 1일 급수량은 127,337㎥로 나타남

■ 상수도 보급현황

구분		총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인당/일급수량(ℓ)	급수전수(개)
구로구	2018	438,486	438,486	100.0	135,987	310	76,878
	2019	439,371	439,371	100.0	135,917	309	79,882
	2020	432,488	432,488	100.0	130,579	302	81,422
	2021	421,163	421,163	100.0	127,066	302	83,064
	2022	418,418	418,418	100.0	126,286	301	82,054
	2023	415,651	415,651	100.0	127,337	306	83,285
서울시	2023	9,597,372	9,597,372	100.0	2,780,894	290	2,278,648

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

주민공람

다) 교육시설

- 2023년 교육시설은 학교수 99개교, 학급수 1,821학급, 학생수 49,678명, 교원수 3,361명임
- 교육시설 중 유치원은 31개소, 초등학교 26개소, 중학교 14개소, 고등학교 14개소가 분포되어 있음
- 전체 학생수는 2018년 55,987명에서 2023년 49,678명으로 감소하고 있는데 이는 출산율 감소 등 인구감소추세와 연관이 있음

■ 교육시설 현황

구분	학교수(개교)	학급수(학급)	학생수(명)	교원수(명)
2018	102	1,884	55,987	3,533
2019	102	1,932	54,659	3,521
2020	102	1,955	53,545	3,540
2021	101	1,917	52,190	3,552
2022	101	1,892	50,749	-
2023	99	1,821	49,678	3,361

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

라) 의료·보건시설

- 2023년 구로구의 의료시설은 특수병원, 요양병원을 포함하여 총 596개소이며, 병원규모 이상의 시설을 갖춘 주요 병원의 병상 총수는 4,776개로서 1병상당 인구수는 87.0명임
- 2018년부터 2023년까지 종합병원과 병원은 개소수의 변동이 없으며, 의원은 꾸준히 증가하였고, 특수병원은 2021년에 1개소 증가하였고 요양병원은 2019년 8개소, 그 외 7개소로 큰 변동 없음

■ 병원 현황

구분	합계		종합병원		병원		의원		특수병원		요양병원	
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수
2018	557	4,403	2	1,264	8	560	259	400	1	430	7	1,652
2019	559	4,675	2	1,277	8	663	259	264	1	404	8	1,895
2020	569	4,433	2	1,275	8	726	266	236	1	403	7	1,601
2021	583	4,628	2	1,275	8	642	271	268	2	585	7	1,646
2022	601	4,744	2	1,277	8	529	286	259	2	591	7	1,900
2023	596	4,776	2	1,283	8	592	288	304	2	571	7	1,894

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

주민공람

마) 공원·녹지시설

- 2023년 구로구의 공원시설은 총 114개소임
- 구로구의 전체 공원 면적은 3,712㎢이며 이 중 도시자연공원이 54.0%인 2,003.0㎢, 근린공원이 32.5%인 1,205.0㎢로 전체공원의 대부분을 점유하며, 어린이공원은 55.0㎢로 1.48%, 소공원은 35.3㎢로 0.95%, 문화공원은 14.4㎢로 0.39%, 체육공원은 12.8㎢로 0.34%를 차지하고 있음
- 1인당 공원 면적은 2018년 7.59㎡에서 2023년 8.93㎡로 지속적으로 증가하고 있는 상황임

■ 공원 현황

구분	총계		도시공원													
			소계		근린공원		어린이공원		도시자연공원		소공원		문화공원		체육공원	
	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)
2018	101	3,328	61	3,006	16	1,215	25	49	2	1,685	12	21.5	3	14.5	1	13
2019	104	3,336	64	3,014	16	1,218	26	53.3	2	1,685	14	23.5	3	14.4	1	12.8
2020	108	3,641	68	3,320	16	1,205	26	53.3	6	2,003	14	23.5	3	14.4	1	12.8
2021	108	3,641	68	3,320	16	1,205	26	53.3	6	2,003	14	23.5	3	14.4	1	12.8
2022	116	3,712	77	3,329	18	1,205	27	55	6	2,003	21	35.3	3	14.4	1	12.8
2023	114	3,712	75	3,329	16	1,205	27	55	6	2,003	21	35.3	3	14.4	1	12.8

※ 자료 : 구로통계연보, 2024

2. 대상지 현황

1) 자연환경 현황

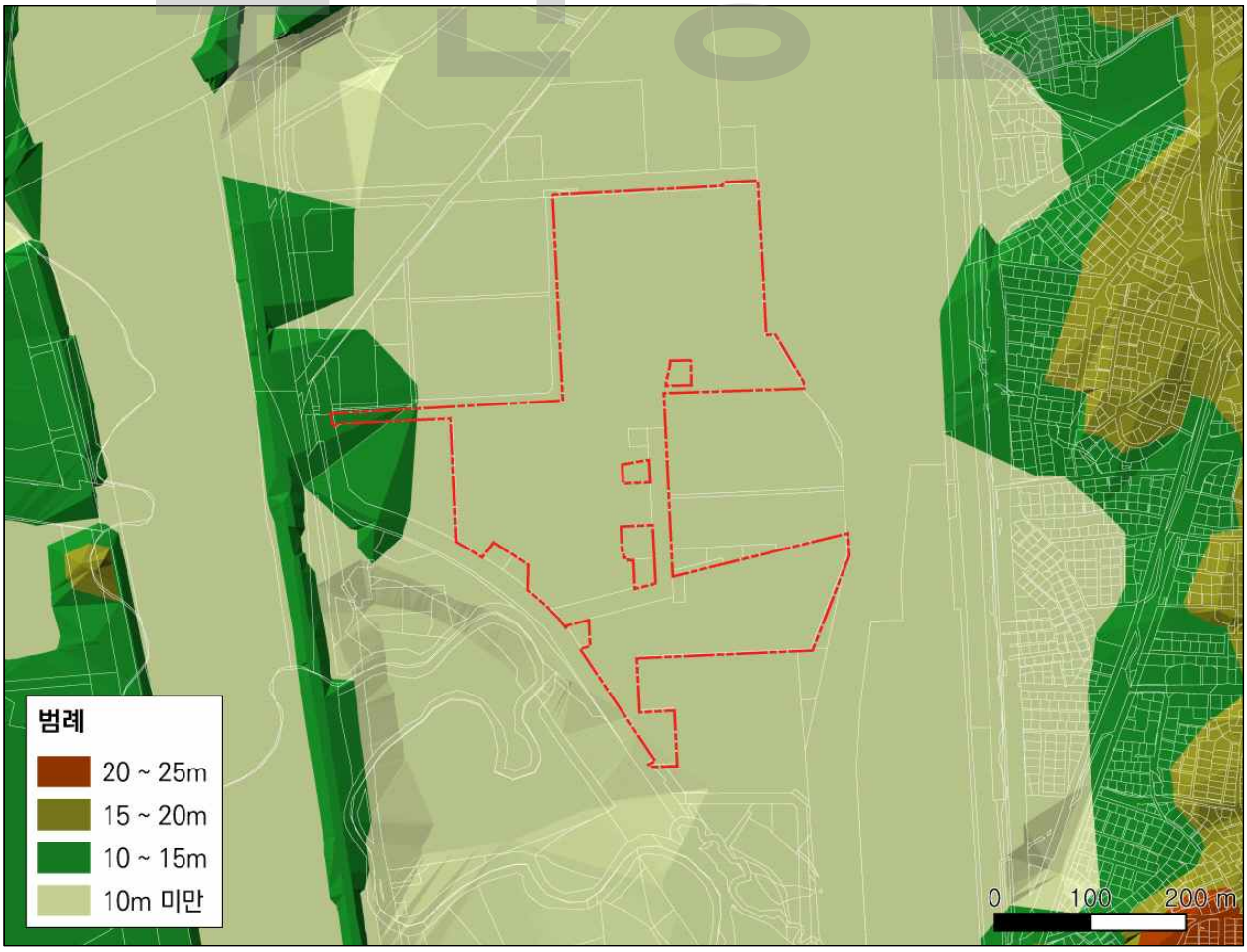
가) 표고 분석

- 대상지의 표고는 해발고도기준 최저 9m ~ 최고 13m로 구성되어 있음
- 10m 미만은 99.4%로 대부분을 차지하며, 10m 이상은 0.6%의 분포를 보임
- 대상지 주변 주거지역으로 대부분 해발고도 10m ~ 25m사이의 평탄한 지형으로 이루어져 있으며, 동쪽으로 약간 높아지는 형태임

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
10m 미만	118,469.5	99.4	-
10m 이상	773.7	0.6	-
합 계	119,243.2	100.0	-

주민공람

■ 표고 현황도

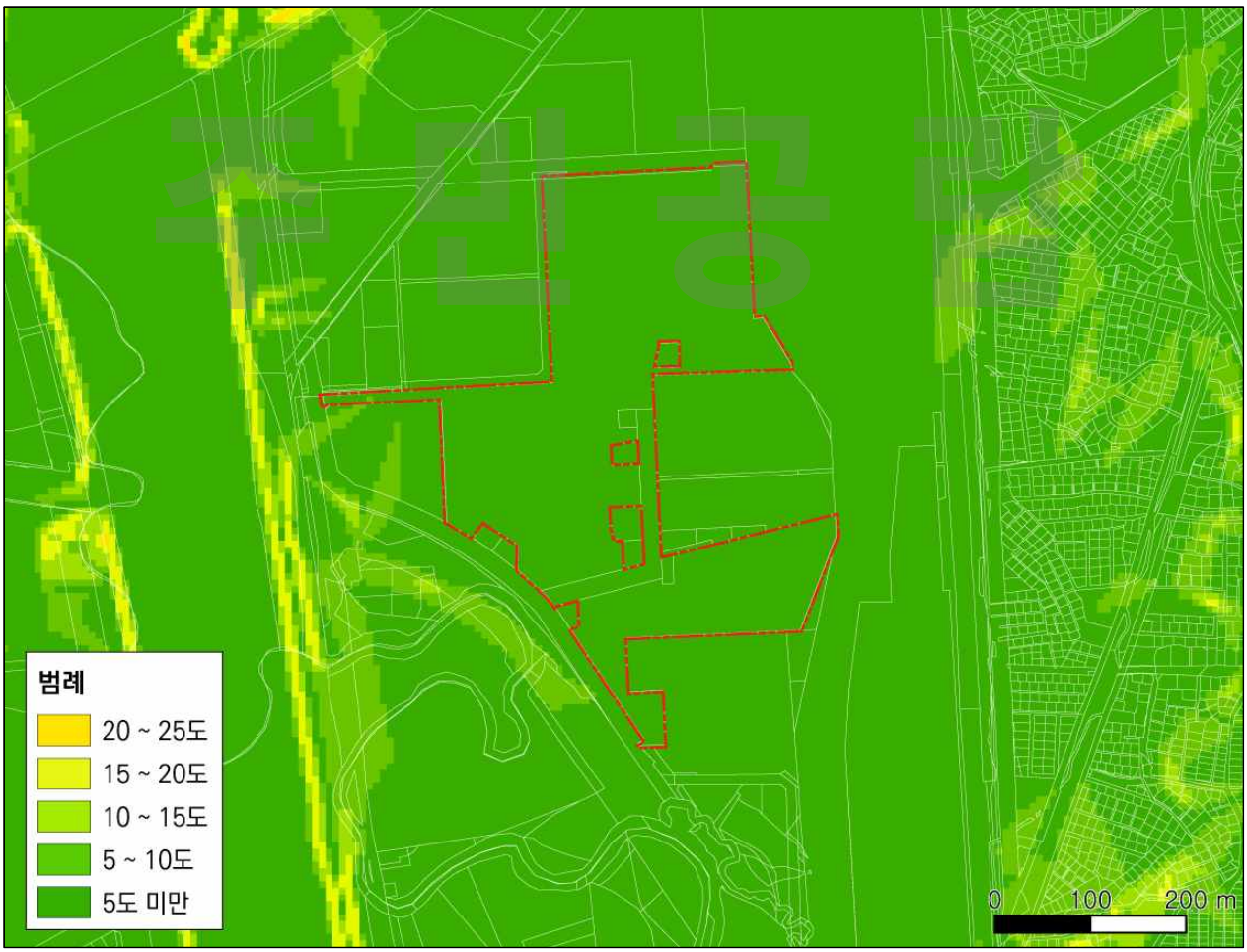


나) 경사도 분석

- 계획구역의 경사도는 5˚ 미만의 완만한 경사지로 되어 있음
- 경사도 5˚ 미만이 99.8%로 대부분을 차지하고, 5˚ 이상은 0.2%로 나타남

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
5˚미만	118,968.4	99.8	-
5˚~ 10˚미만	274.8	0.2	-
합 계	119,243.2	100.0	-

■ 경사 현황도



2) 도시관리계획 현황

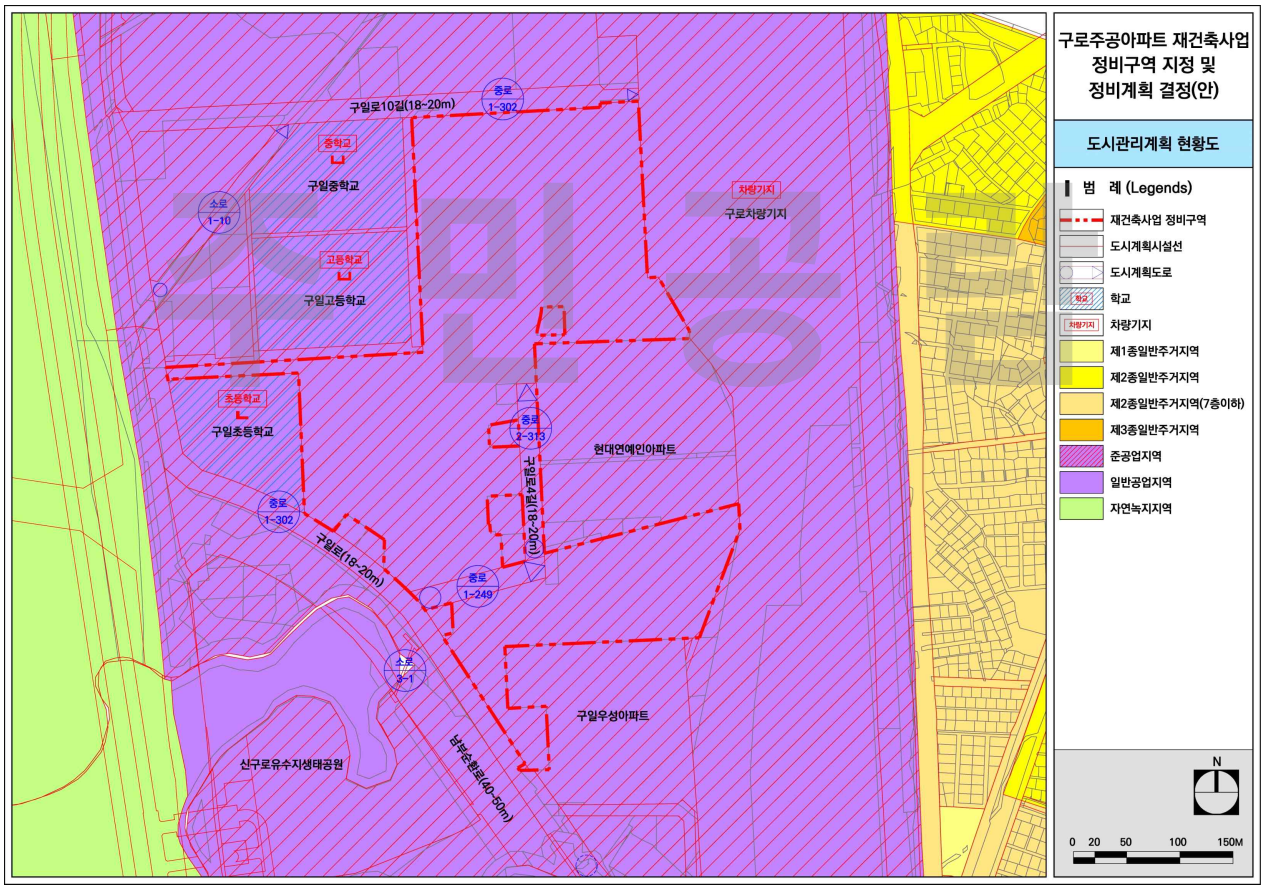
가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 준공업지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 중로1류 2개소, 중로2류 1개소가 있음

■ 도시관리계획 현황도



3) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

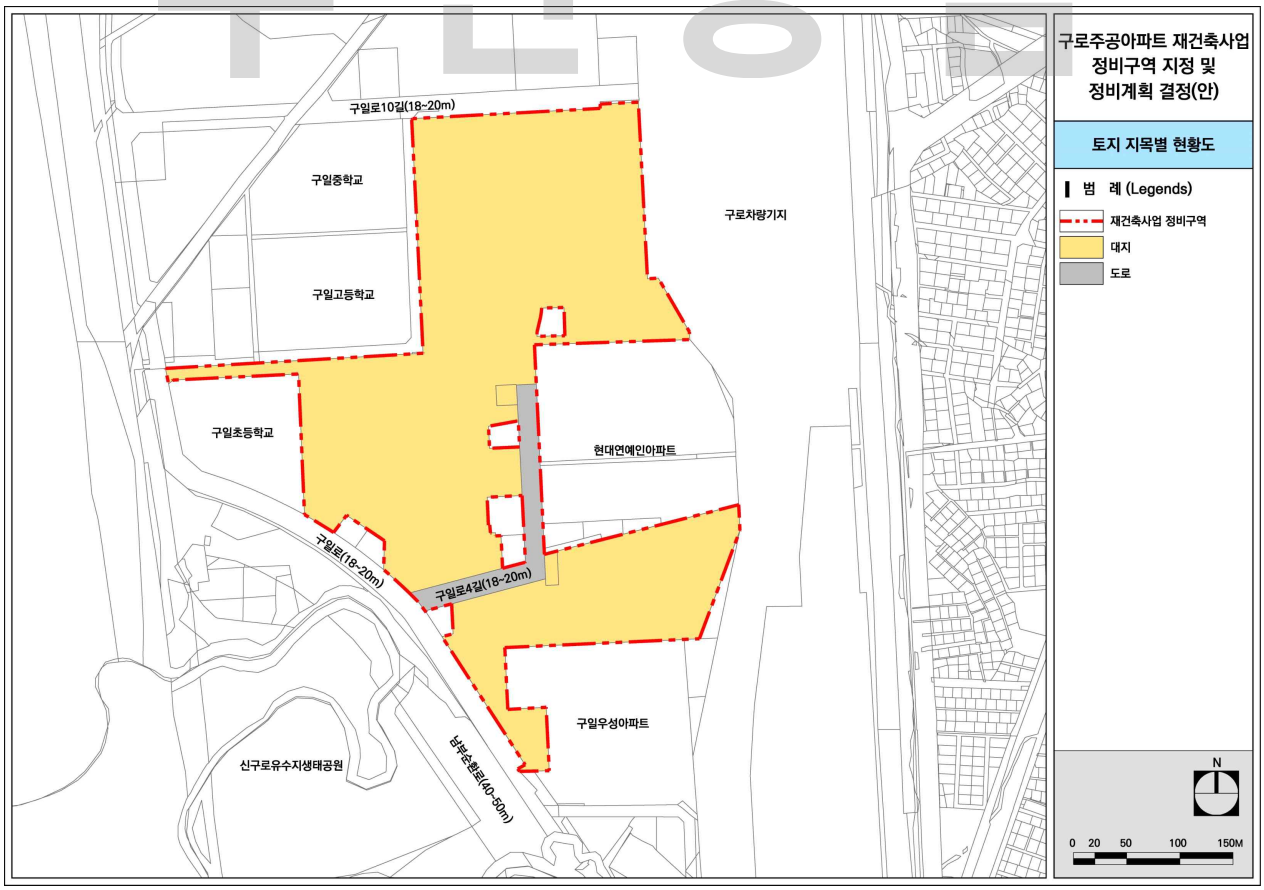
- 대상지 내 필지는 지목상 대지와 도로로 구성되어 있음
- 특히, 대지가 전체 면적의 95.4%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

■ 토지 지목별 현황 총괄표

구분	계	대지	도로
필지수(개)	5	4	1
구성비(%)	100.0	80.0	20.0
면적(㎡)	119,243.2	113,722.9	5,520.3
구성비(%)	100.0	95.4	4.6

주민공람

■ 토지 지목별 현황도



나) 토지 소유자별 현황

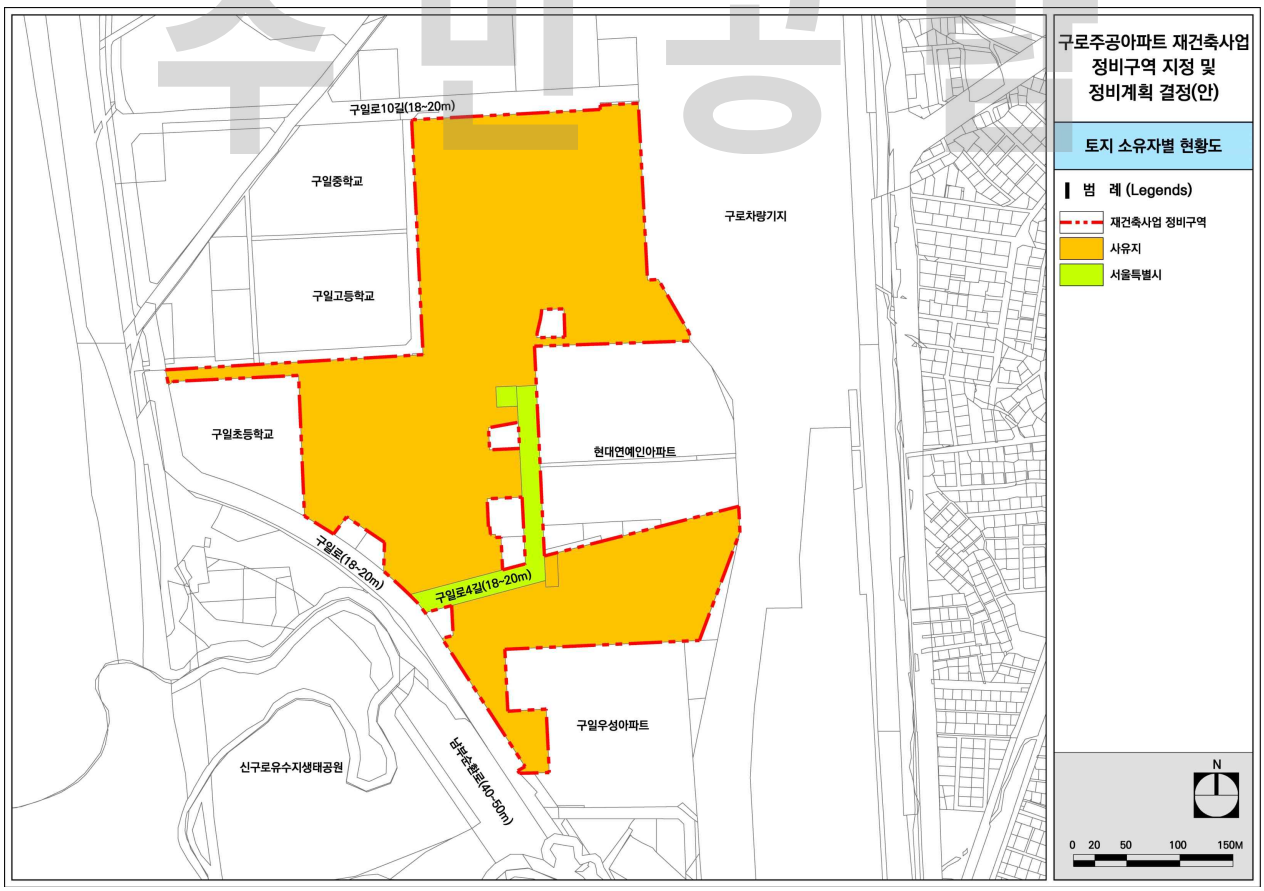
- 대상지 내 필지는 사유지와 시유지로 이루어져 있음
- 사유지는 113,352.9㎡로 전체 면적의 95.1%, 국공유지는 5,890.3㎡로 4.9%를 차지함

■ 토지 소유자별 현황 총괄표

구분	계	사유지	시유지
필지수(개)	5	3	2
구성비(%)	100.0	60.0	40.0
면적(㎡)	119,243.2	113,352.9	5,890.3
구성비(%)	100.0	95.1	4.9

■ 토지 소유자별 현황도

수민공람



4) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

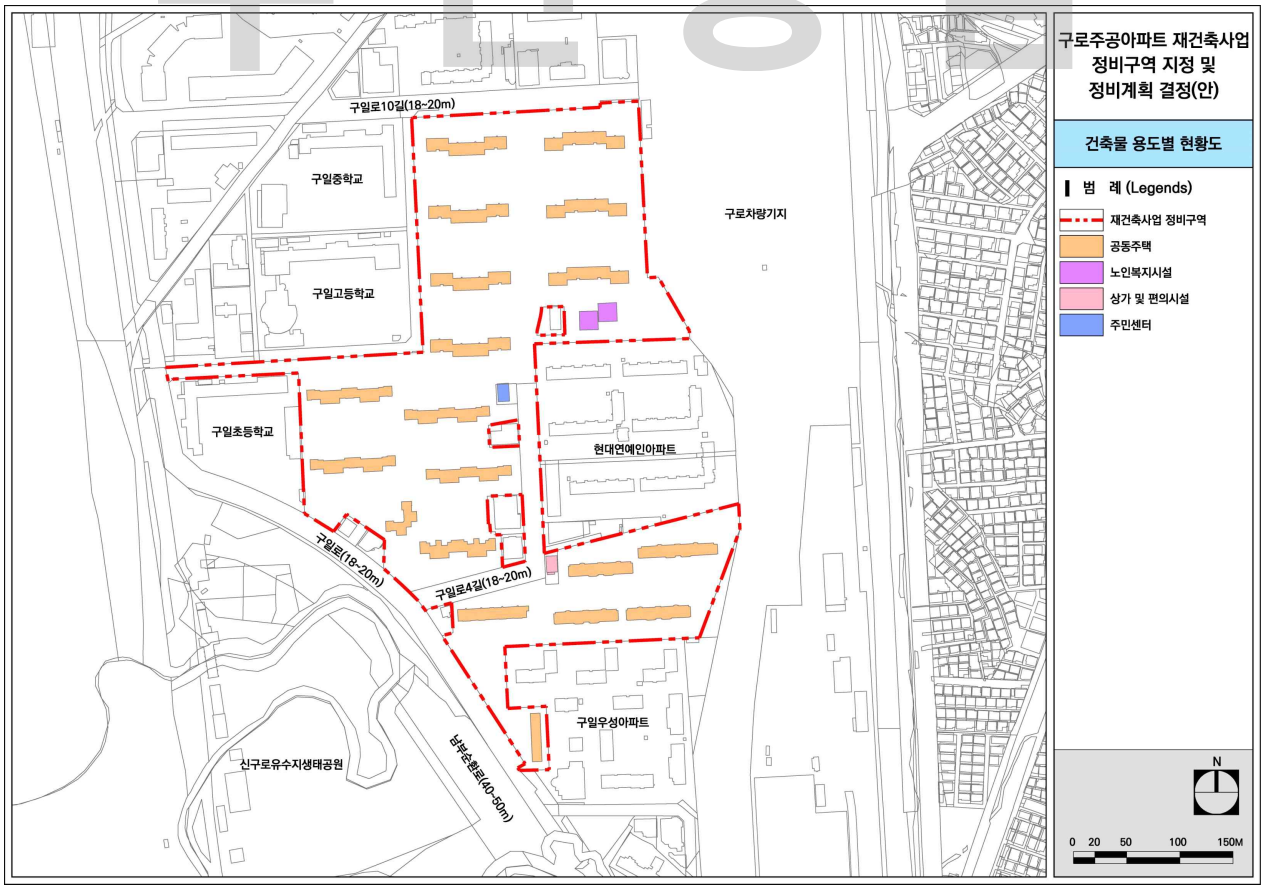
- 대상지 내 건축물은 총 22개동으로 공동주택이 86.5%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음
- 단지 내부 구일로4길 북측에 노인복지시설과 주민센터가 입지해 있으며, 동측에 상가 및 편의시설이 입지해있음

■ 건축물 용도별 현황 총괄표

구분	계	주거	비주거		
		공동주택	노인복지시설	상가 및 편의시설	주민센터
동수(동)	22	19	1	1	1
구성비(%)	100.0	86.5	4.5	4.5	4.5

주민공람

■ 건축물 용도별 현황도



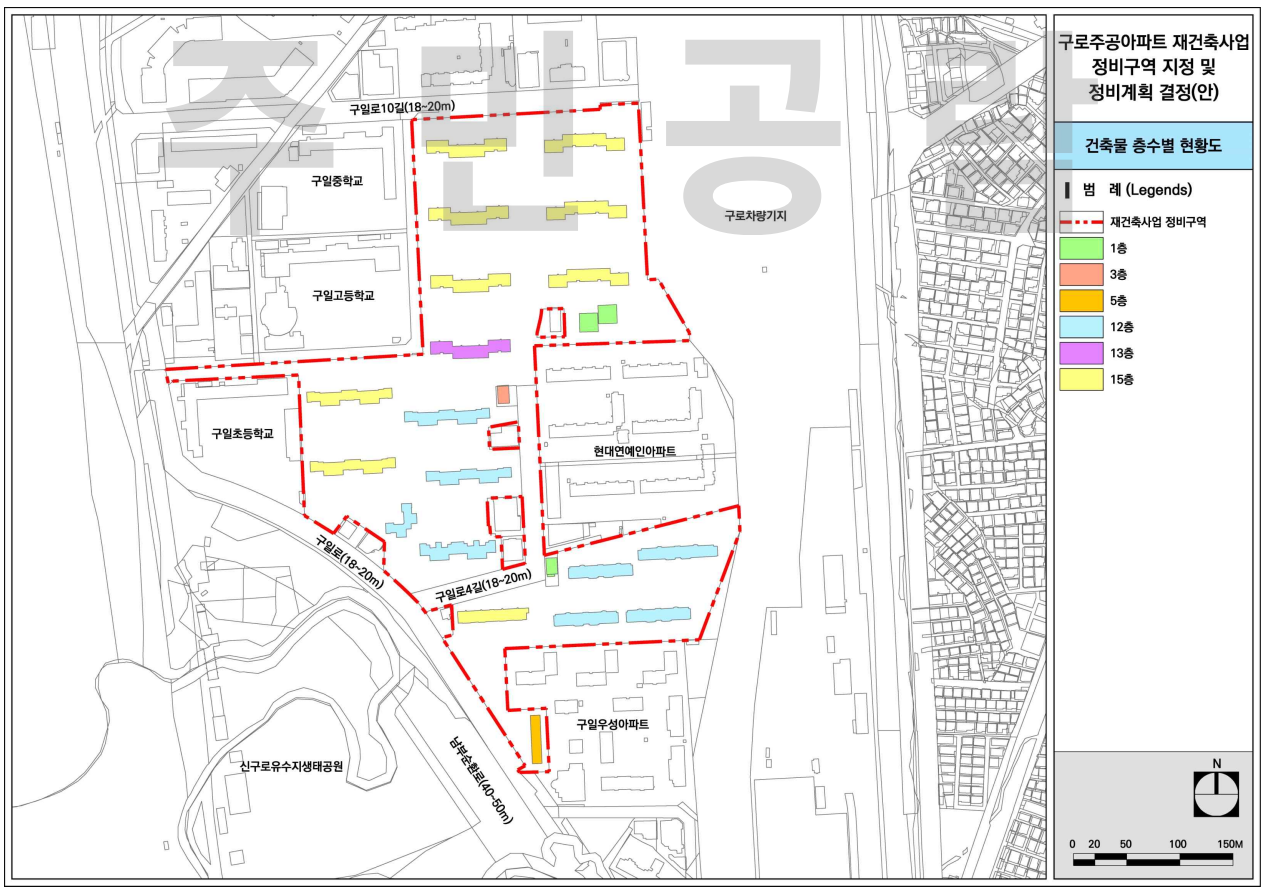
나) 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 공동주택은 지하 1층 ~ 지상 15층이며, 상가 및 편의시설은 지상 1층 규모임
- 구일로4길 북측에 입지하고 있는 노인복지시설은 지상 1층 규모이며, 주민센터는 지상 3층 규모임

■ 건축물 층수별 현황 총괄표

구분	계	3층 이하	4층 이상 ~ 15층 이하
동수(동)	22	3	19
구성비(%)	100.0	13.6	86.4

■ 건축물 층수별 현황도



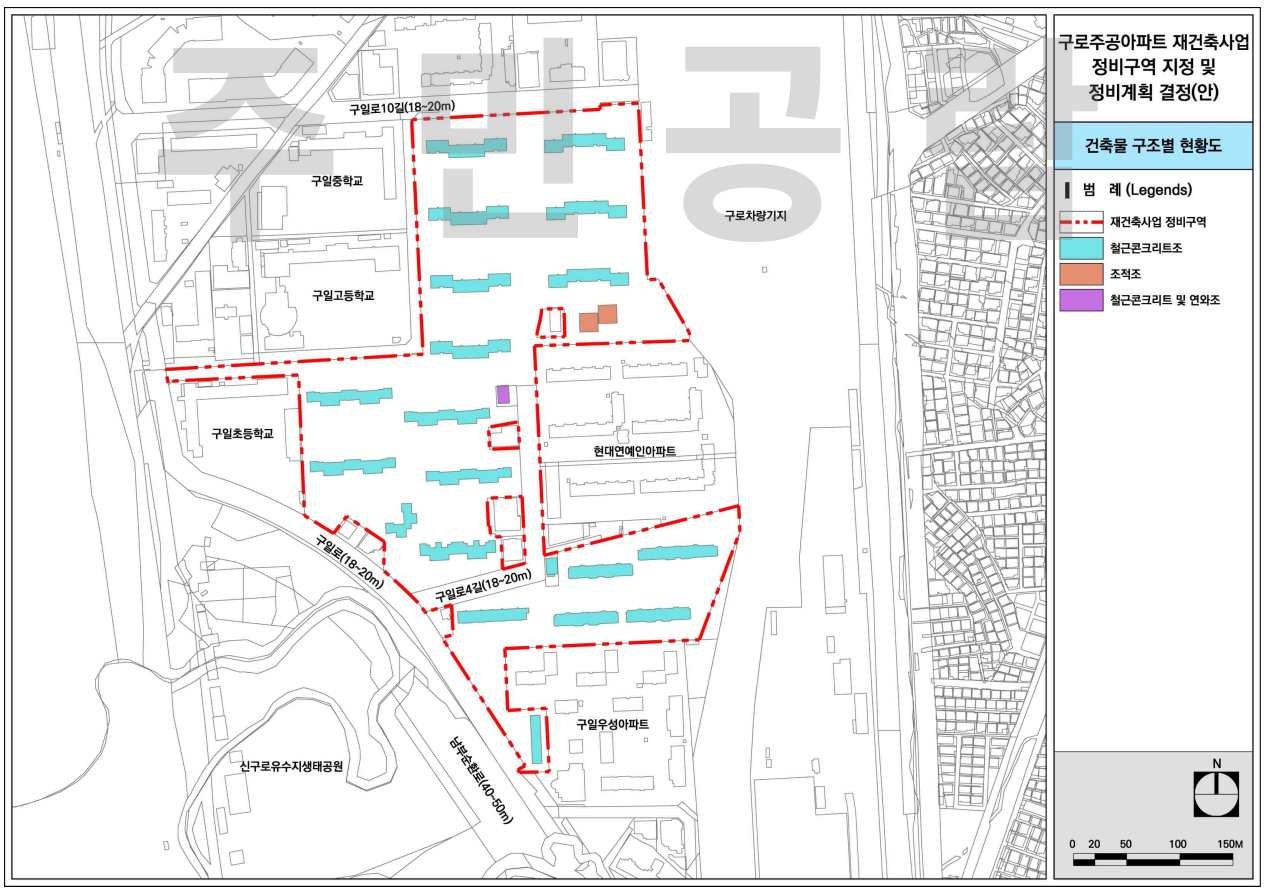
다) 건축물 구조별 현황

- 구일로4길 북측에 입지한 노인복지시설은 조적조이며, 주민센터는 철근콘크리트 및 연와조임
- 노인복지시설과 주민센터를 제외한 대상지 내 모든 건축물은 철근콘크리트조임

■ 건축물 구조별 현황 총괄표

구분	계	철근콘크리트조	조적조	철근콘크리트 및 연와조
동수(동)	22	20	1	1
구성비(%)	100.0	91.0	4.5	4.5

■ 건축물 구조별 현황도



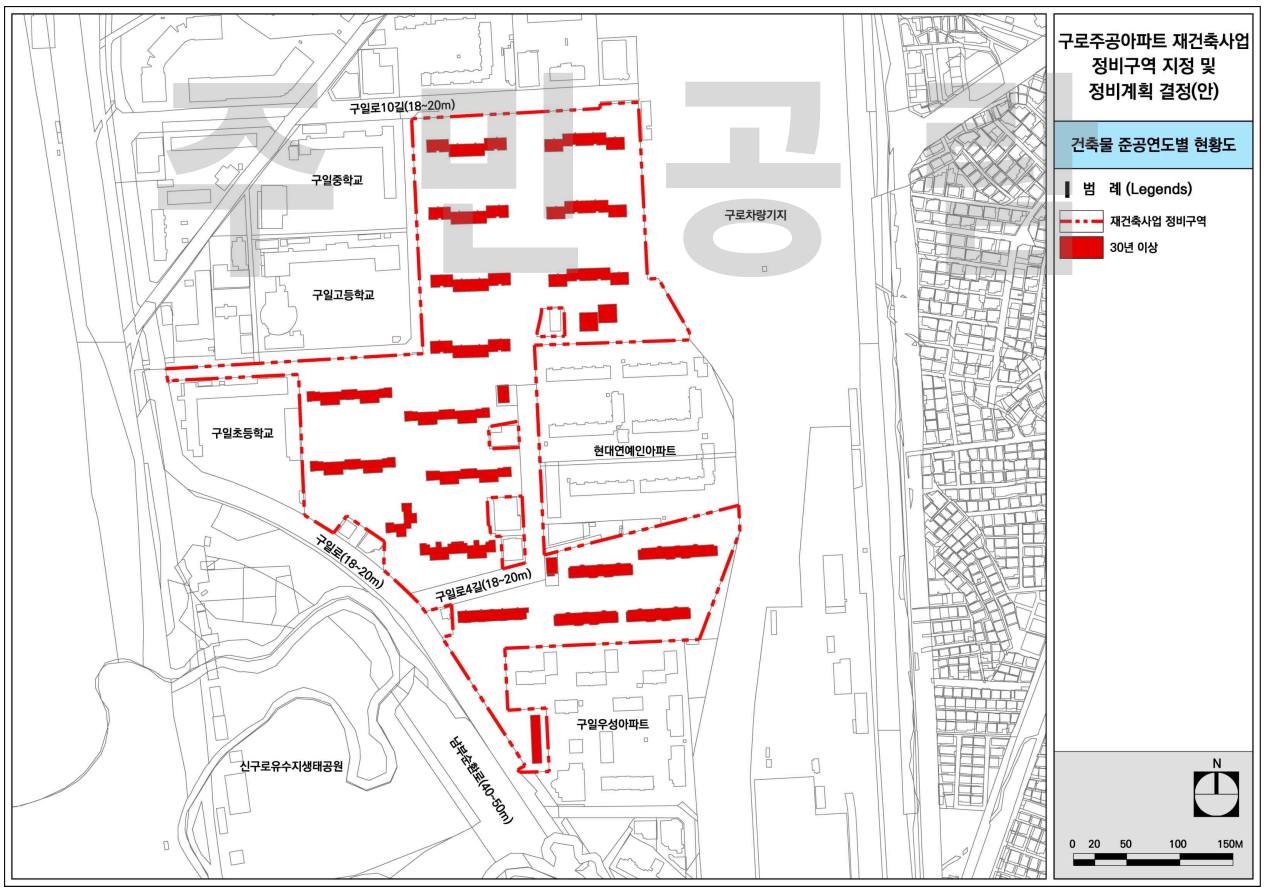
라) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 모든 건축물은 준공 30년 이상 경과하였음

■ 건축물 준공연도별 현황 총괄표

구분	계	30년 이상
동수(동)	22	22
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 준공연도별 현황도



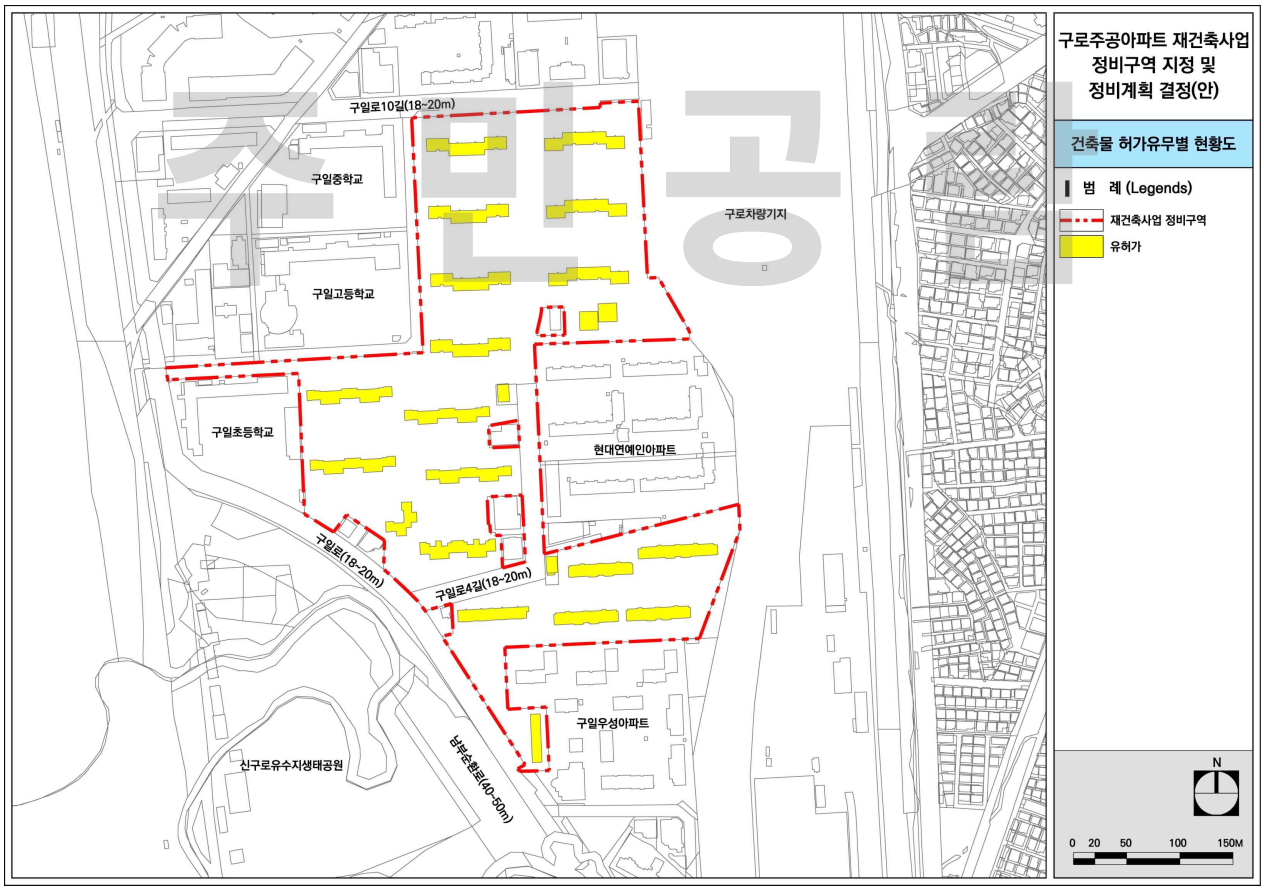
마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 내 모든 건축물은 허가 건축물임

■ 건축물 허가유무별 현황 총괄표

구분	계	유허가
동수(동)	22	22
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 허가유무별 현황도



5) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

가) 도로 현황

- 대상지 서측에 서부간선도로, 구일로와 동쪽의 벗꽃로가 통과하고 있음
- 대상지 남측으로는 남부순환도로가 있어 김포~강남·송파구 간의 연계성이 양호함
- 또한 대상지 서측 서부간선도로는 일반도로화 및 친환경 공간 조성 사업이 예정됨
- 대상지는 지하철1호선, 지하철7호선, 지하철2호선 등 양호한 대중교통여건을 갖추고 있음
- 2026년 신안산선(안산·시흥~여의도) 개통이 예정되어 있어 대중교통여건이 개선될 전망임

■ 주변 교통체계 현황도

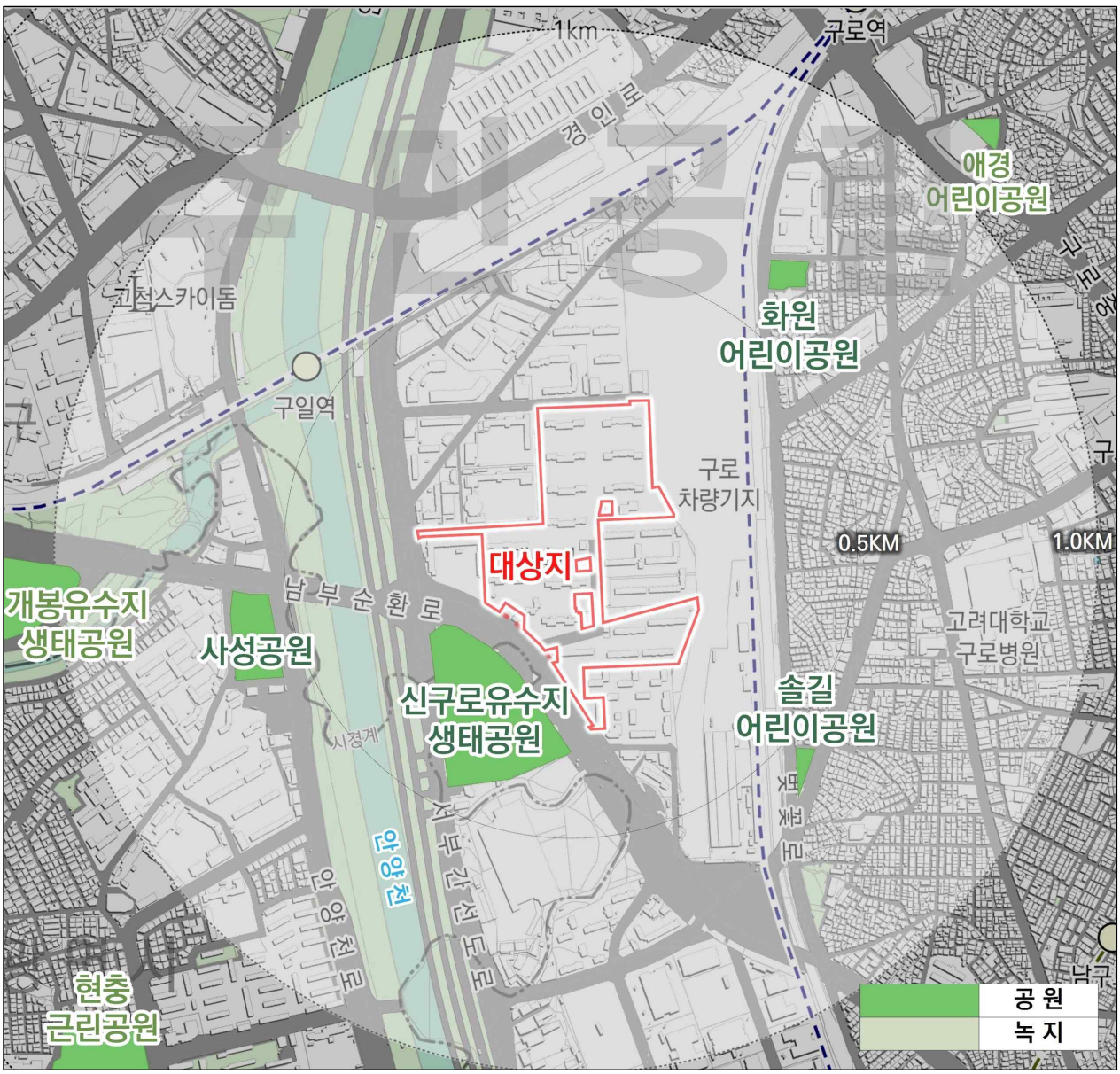


나) 공원·녹지 현황

- 대상지 남측으로 신구로유수지 생태공원, 서측으로 안양천 및 사성공원이 입지하고 있으나 도로 및 차량기지로 인해 보행 동선이 단절되어 있어 시설 접근성이 떨어짐

시설명	권역거리(m)	규모(㎡)	비고
신구로유수지 생태공원	280m	52,800	-
솔길어린이공원	530m	1,999	-
사성공원	600m	2,500	-
화원어린이공원	650m	4,544	-

■ 주변 공원·녹지 현황도



다) 공공시설 및 학교 현황

- 구일로와 구일로4길 교차로변에 구로1동치안센터와 구일어린이집이 입지하며, 대상지 내부 구일로4길변에 구로1동주민센터가 입지함
- 대상지 서측에 구일초등학교, 구일중학교, 구일고등학교가 입지함
- 대상지 반경1km 이내 문화시설이 부재하며 대상지 내부에 도서관, 체육시설, 종합사회복지관 등이 부재함

■ 공공시설 설치현황

구분		검토내용		
		개소 (구역내/외)	시설명	비고
주민센터		2개소(1/1)	구로1동주민센터	대상지에서 반경1km이내
			구로2동주민센터	
지구대		2개소(0/2)	구로1동치안센터	대상지에서 반경1km이내
			구로2동치안센터	
도서관		4개소(0/4)	하늘도서관	대상지에서 반경1km이내
			구로꿈나무도서관	
			구로초 구립주민전용 도서관	
			구일역 스마트도서관	
체육시설		2개소(0/2)	구로청소년수련관	대상지에서 반경1km이내
			고척스카이돔	
복지시설	어린이집	5개소(0/5)	구일어린이집	대상지에서 반경1km이내
			밝은어린이집	
			성은어린이집	
			꿈이있는어린이집	
			서울구로구육아종합지원센터	
	종합사회복지관	1개소(0/1)	화원종합사회복지관	
	교육시설	1개소(0/1)	구로구 발달장애인 평생교육센터	
	자활센터	1개소(0/1)	서울구로지역자활센터	
교육시설	초등학교	5개소(0/5)	고원초등학교	대상지에서 반경1km이내
			광명북초등학교	
			구로초등학교	
			구일초등학교	
			도덕초등학교	
	중학교	2개소(0/2)	광명북중학교	대상지에서 반경1km이내
			구일중학교	
	고등학교	4개소(0/4)	경인고등학교	대상지에서 반경1km이내
			광명북고등학교	
			구일고등학교	
			구현고등학교	

주민열람

6) 현황종합분석

가) 현황종합분석

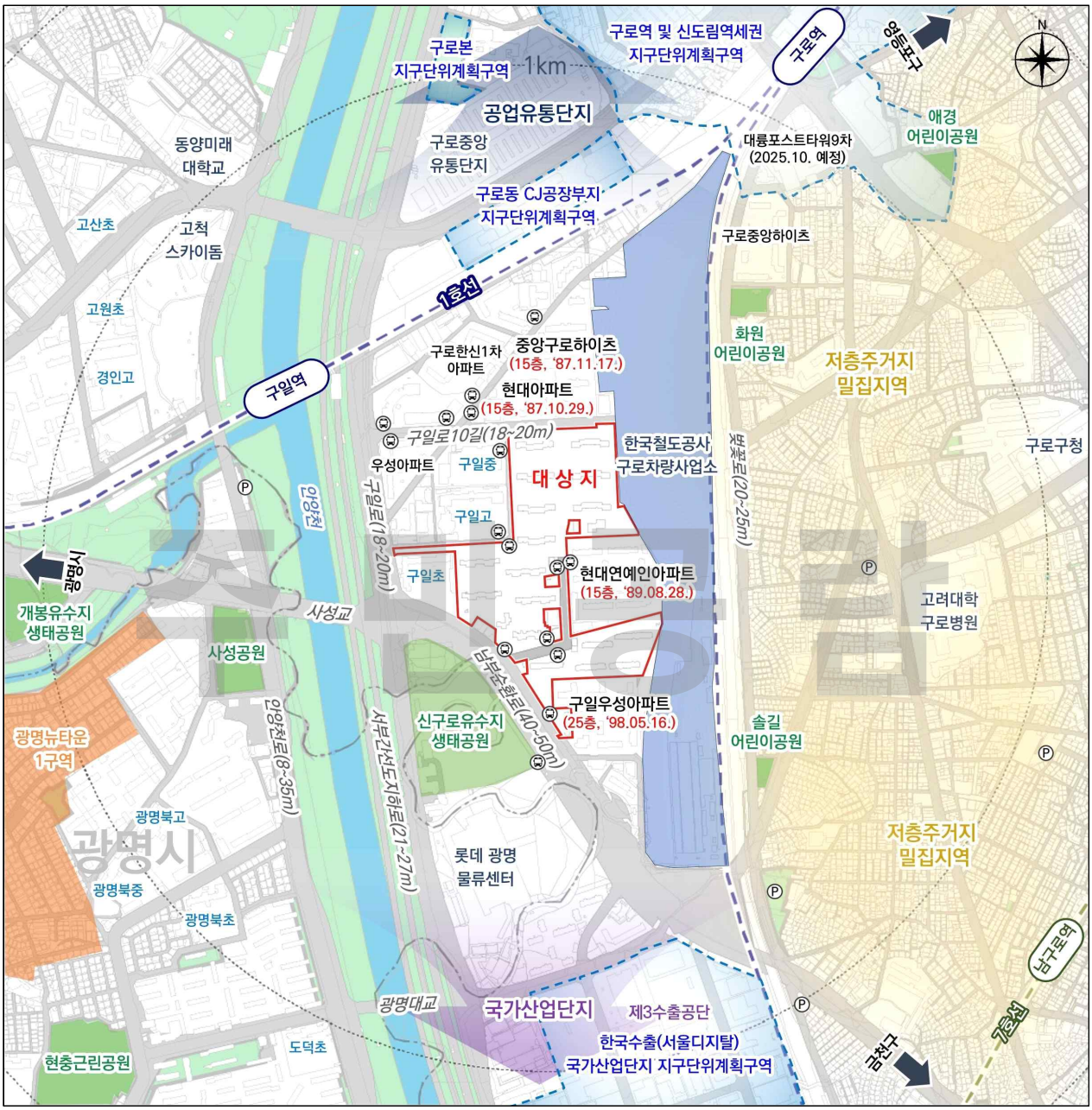
구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 일시적 철거 개발에 따른 주택 멸실 및 전세난 우려 • 대규모 단지로 권리자간 이해관계 복잡	• 공공시설의 제공(기부채납)을 통한 용적률의 상향 • 관련 법에 의거한 세입자 대책 마련
토지이용	• 단지의 규모에 비해 휴식공간 및 체육시설 등의 주민 이용시설 부족	• 각종 관련지침에 의거한 적정규모의 공원 및 도시기반시설 확보
도시기반 시설	• 주차공간 부족으로 단지내 이중주차 발생 • 단지 내 공원 등 오픈스페이스 부족 • 주변 문화시설 부족	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 충분한 공원·녹지 및 테마광장 확보 • 다채로운 커뮤니티시설 및 휴식 공간 확보 • 단지 내 주차공간 전체 지하화로 차도와 분리되어 안전하고 오픈스페이스와 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해 예상	• 개발 전 이에 대한 구체적인 대책 마련

주민공람

나) SWOT분석

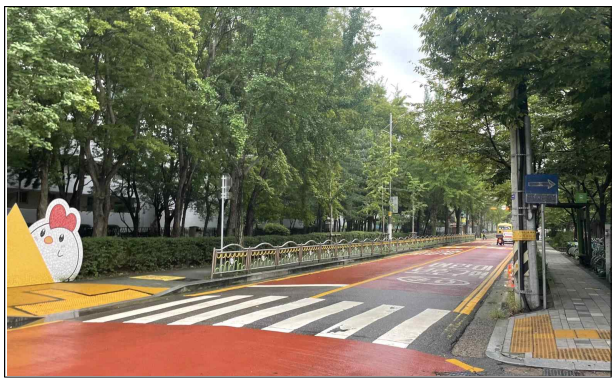


다) 현황종합분석도


구로본 지구단위계획구역
1km
구로역 및 신도림역세권 지구단위계획구역
구로역
영등포구
N
공업유통단지
구로중앙 유통단지
대륭포스트타워9차 (2025.10. 예정)
애경 어린이공원
동양미래 대학교
고산초
고척 스카이돔
구로동 CJ공장부지 지구단위계획구역
구로중앙하이츠
고원초
1호선
구로한신1차 아파트
중앙구로하이츠 (15층, '87.11.17.)
화원 어린이공원
저층주거지 밀집지역
경인고
구일역
현대아파트 (15층, '87.10.29.)
구일로10길(18~20m)
우성아파트
구일중
대 상 지
한국철도공사 구로차량사업소
뻣꽃로(20~25m)
구로구청
인양천
구일로(18~20m)
구일고
구일초
현대연예인아파트 (15층, '89.08.28.)
개봉유수지 생태공원
사성교
고려대학 구로병원
사성공원
남부순환로(40~50m)
구일우성아파트 (25층, '98.05.16.)
신구로유수지 생태공원
솔길 어린이공원
광명뉴타운 1구역
인양천로(8~35m)
서부간선도지하로(21~27m)
광명북고
광명시
광명북중
롯데 광명 물류센터
저층주거지 밀집지역
광명북초
남구로역
광명대교
국가산업단지
제3수출공단
한국수출(서울디지털) 국가산업단지 지구단위계획구역
7호선
도덕초
현충근린공원
금천구

7) 대상지 현황사진

[구일초등학교 북측 현황도로]



[구일고등학교 남측 현황보도]



[현대연예인아파트 전면부 근린상업시설]



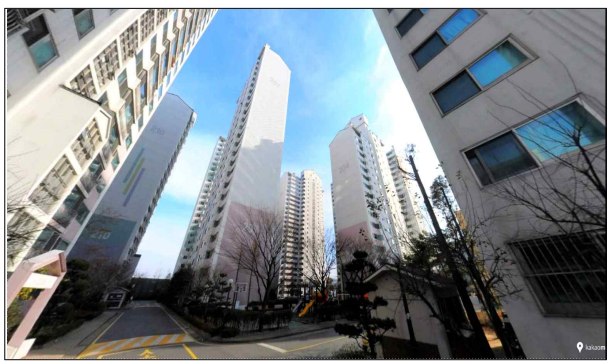
[구로주공아파트 후면부 근린상업시설]



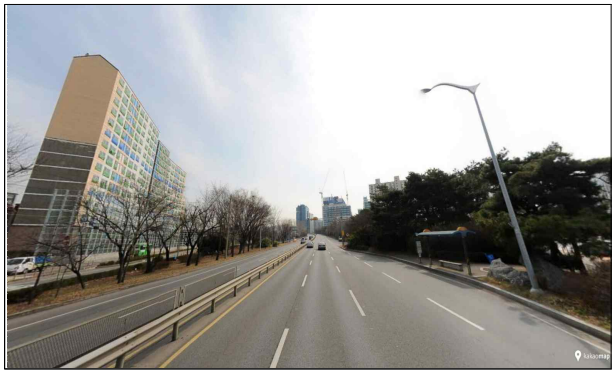
[현대연예인아파트]



[구일우성아파트]



[남부순환로]



[서부간선도로]



8) 대상지 및 주변지역 항공사진



4 부문별 계획

1. 계획의 목표 및 미래상

1) 계획의 목표

목 표

- **서** 울시 서남권 관문역할의 직주근접형 주거단지 조성
- **도** 시기반시설 및 공공시설의 확보가 담보된 계획개발 유도
- **재** 건축 규모의 계획적 개발가이드라인 제시
- **쾌** 적한 도시경관의 유지 및 관리방안 제시
- **지** 속가능한 주택단지로의 계획적 유도방안 제시

2) 미래상



3) 계획의 세부목표

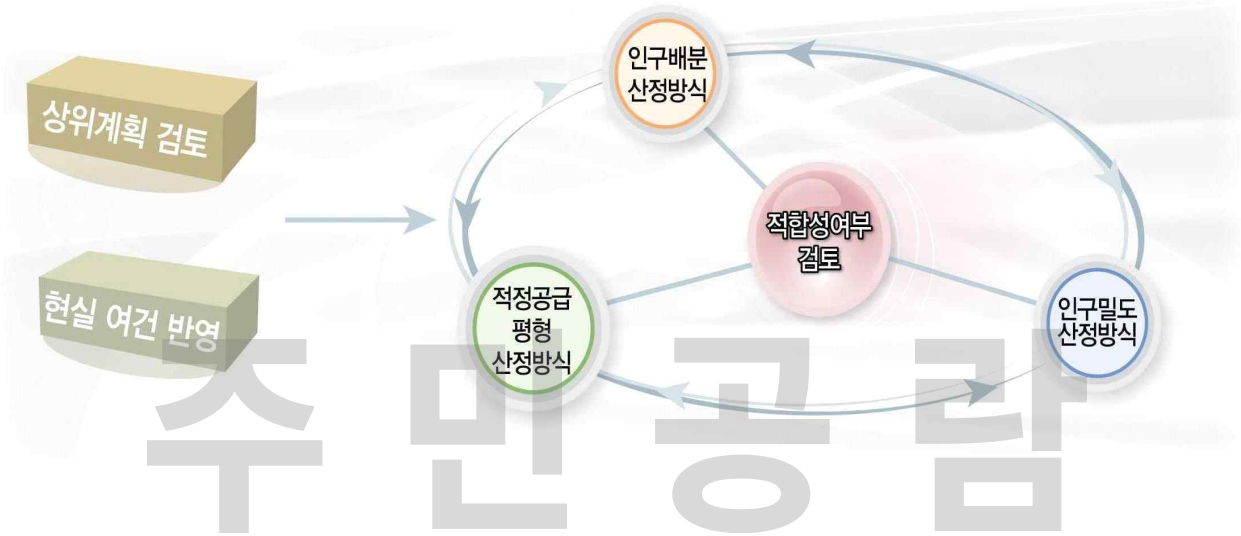
- 기존 관련계획 및 지침과의 정합성 유지
  - 2040 서울시 도시기본계획, 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획, 2040 준공업지역 종합발전계획, 2020 구로구 도시발전계획 등 상위계획에서 제시된 개발밀도 및 인구배분계획을 준용
  - 관련법규 및 지침을 반영한 계획 수립
- 해당주민이 공감하며 실현성 있는 계획도출로 원활한 사업성 확보
- 주변과 조화를 이루는 친환경적인 경관계획

4) 계획의 지표설정

가) 지표 설정

(1) 기본방향

- 상위계획 및 관련계획을 반영한 인구 및 가구수 검토
- 2040 서울시 도시기본계획상 2040년도 추계인구 8,540,000인 적용



주민공람

(2) 계획지표 설정 기준

- 주택규모 : 전용면적 49㎡ ~ 114㎡
- 용적률 : 기준 210% 이하, 허용 250% 이하, 상한 270% 이하,
  법적상한 획지1 400% 이하(336.94% 이하), 획지2 400% 이하(307.58% 이하)
- 인구 및 세대수
  - 인 구 : 6,841인 (세대당 2.08인기준) [서울시 인구추이(주민등록인구) 통계, 2024년 기준]
  - 세대수 : 3,289세대 (공공주택 334세대 포함)

(3) 계획대상지 지표 산정

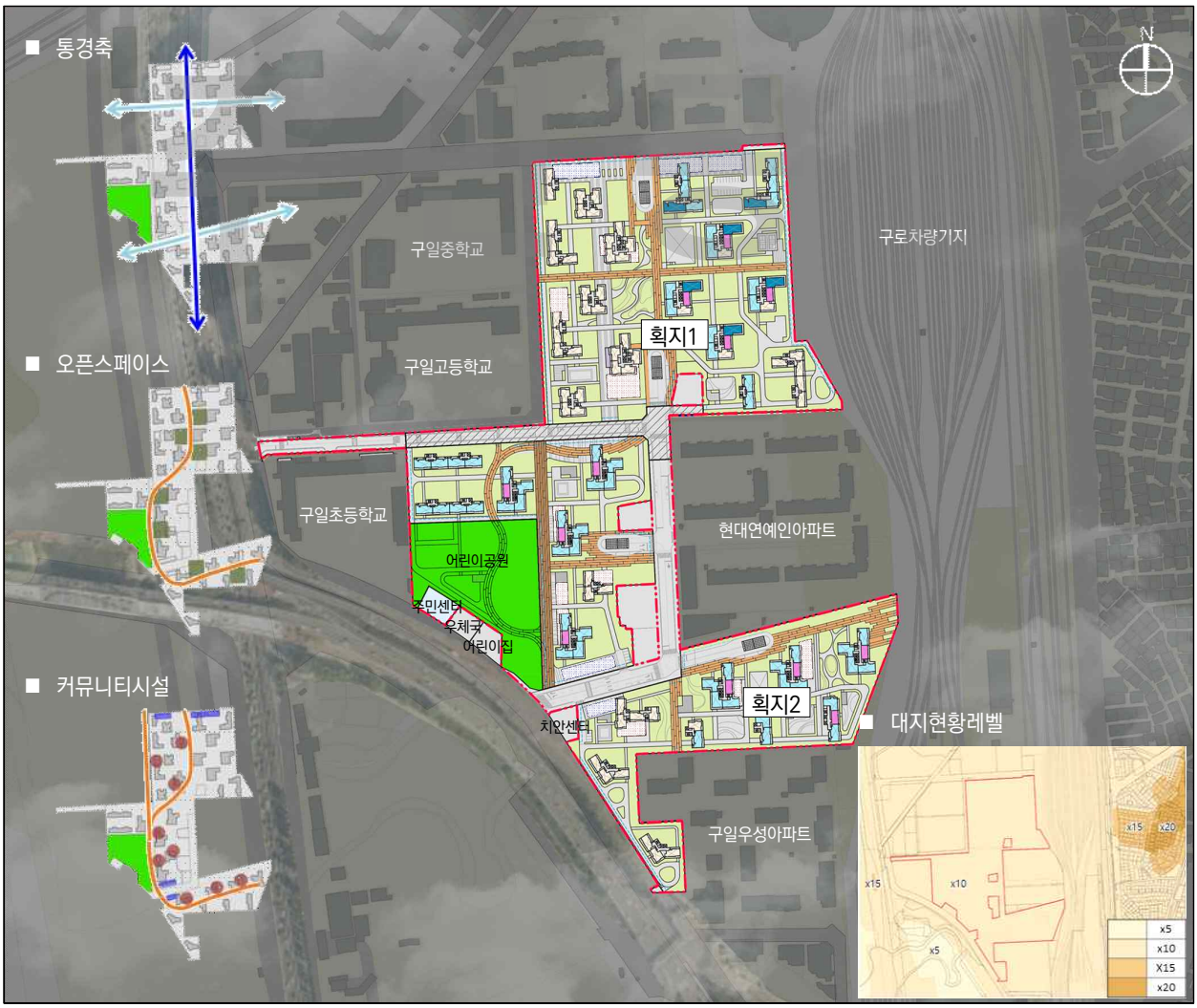
구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증감	현황	계획	증감
계획대상지	5,266	6,841	증) 1,575	2,126	3,289 (공공주택 포함)	증) 1,163

2. 부문별 기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 주변지역과 연계되어 소통하는 단지경관 창출
  - 획지를 관통하는 통경축을 조성하여 열린 단지로서의 시각적 개방감 확보
- 주변의 풍부한 녹지 공간과 유기적으로 연결되는 친환경단지 조성
  - 대상지 중앙에 어린이공원을 배치하고 보행자동선 주변으로 오픈스페이스를 조성하여 연속적 그린네트워크 구축
- 다양한 활동을 유도하는 커뮤니티형 주거단지 계획
  - 공공보행통로 및 주요 보행자동선에 면하여 다양한 주민공동시설 배치

■ 토지이용구상도



2) 교통처리구상

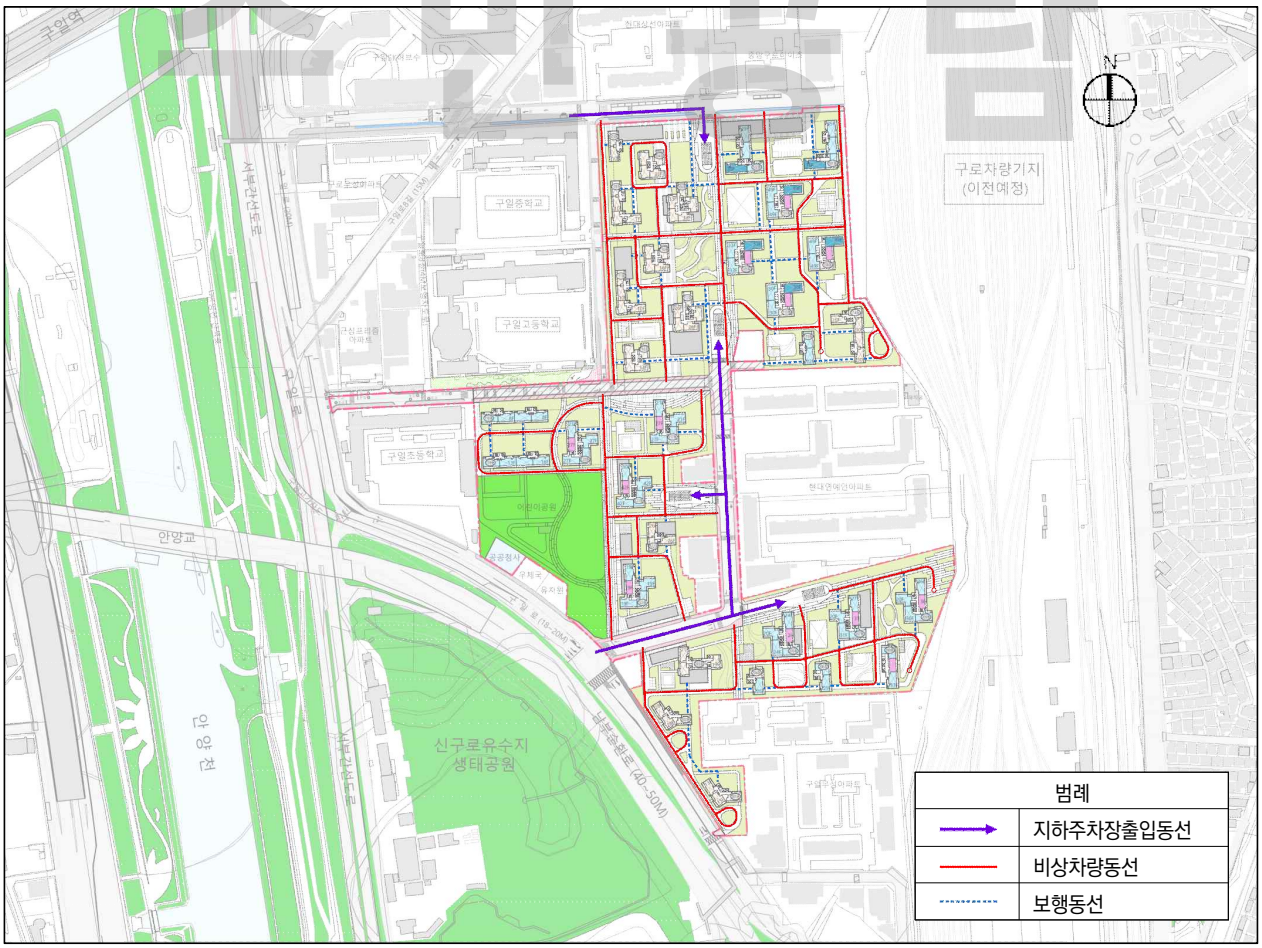
가) 차량동선구상

- 구일초 등 진입도로로 이용 중인 현황도로 기능 유지를 위하여 도로 및 입체적 도시계획도로 신설
- 향후 구로차량기지 이전사업 수립시 개발현황을 고려하여 구일로10길(4m) 확폭
- 진출입 완화차로 확보를 위하여 구일로(3m) 확폭

나) 보행동선구상

- 대상지와 연접한 교육시설(구일초, 구일중, 구일고) 및 생활지원시설(우체국, 어린이집, 치안센터)과 남측에 위치한 신구로유수지 생태공원 등 기존 기반시설로의 접근성 및 이용 편의성을 고려한 보행환경 조성
- 대상지 남-북 보행수요를 고려하여 걷고싶은 거리와 연결되는 공공보행통로(10m) 계획
- 차량동선과 분리된 체계적인 단지 내 보행 네트워크 구축

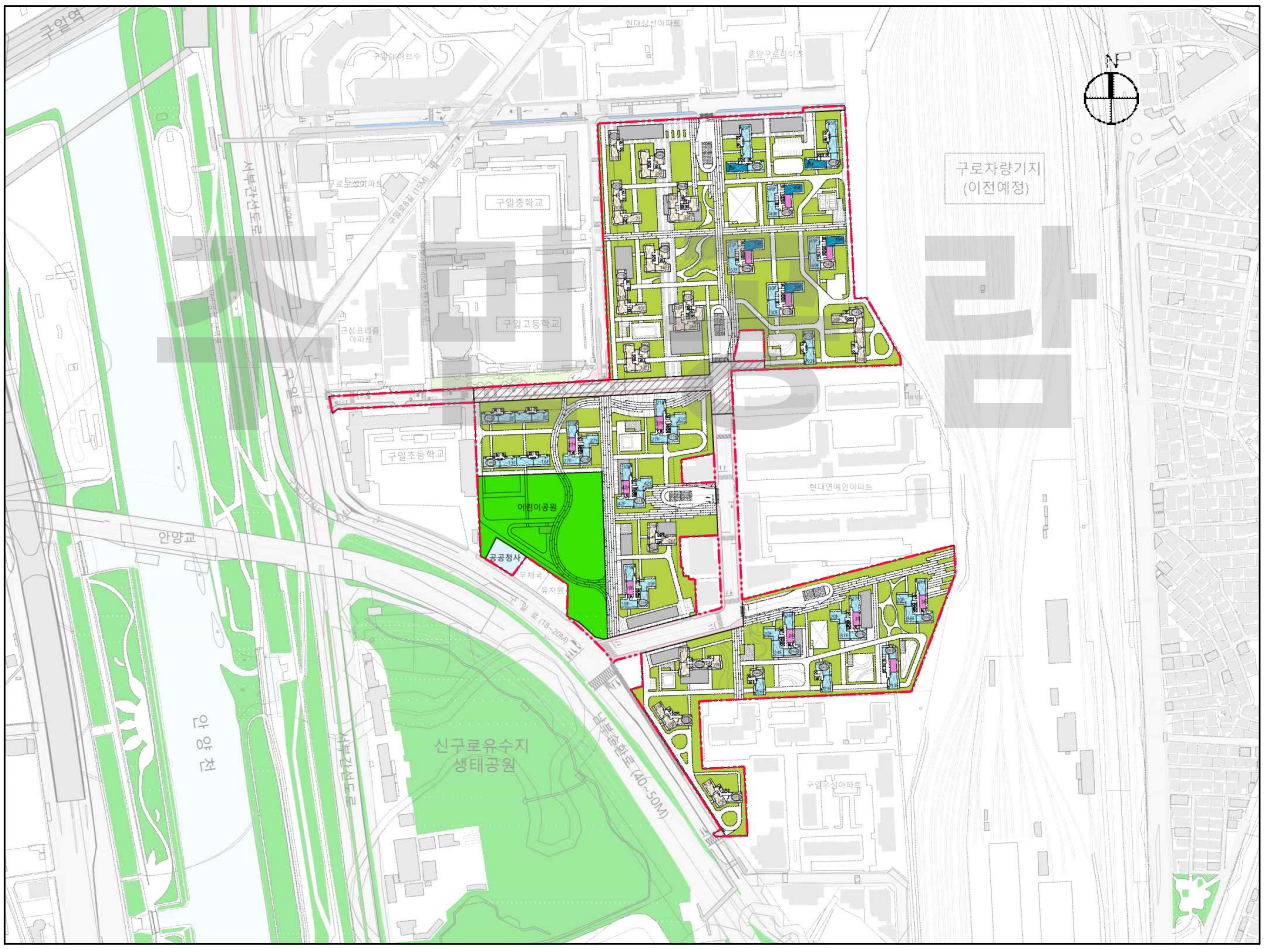
■ 교통처리구상도



3) 공원·녹지구상

- 대상지 내·외부 주민 다수가 이용하는 기반시설(공공청사, 우체국)과 접하여 어린이공원(9,867.0㎡) 계획
- 각 획지 내부에 중앙광장 및 주동 간 소규모 조경공간을 조성하여 주민들의 이용 편의성을 높이고, 주민 간 소통을 유도하여 주민공동체 의식을 함양하는 기회 제공
- 조성된 공원·녹지를 보행 네트워크와 연계하여 주민공동시설의 접근성 및 이용성 향상 도모
- 건축한계선 후퇴공간 내 보도형 전면공지 설치를 통한 개방감 확보 및 쾌적한 보행환경 조성

■ 공원·녹지구상도



3. 부문별 계획

1) 용도지역·지구계획

가) 기본방향

- 용도지역(준공업지역)에 부합하는 토지이용 유도

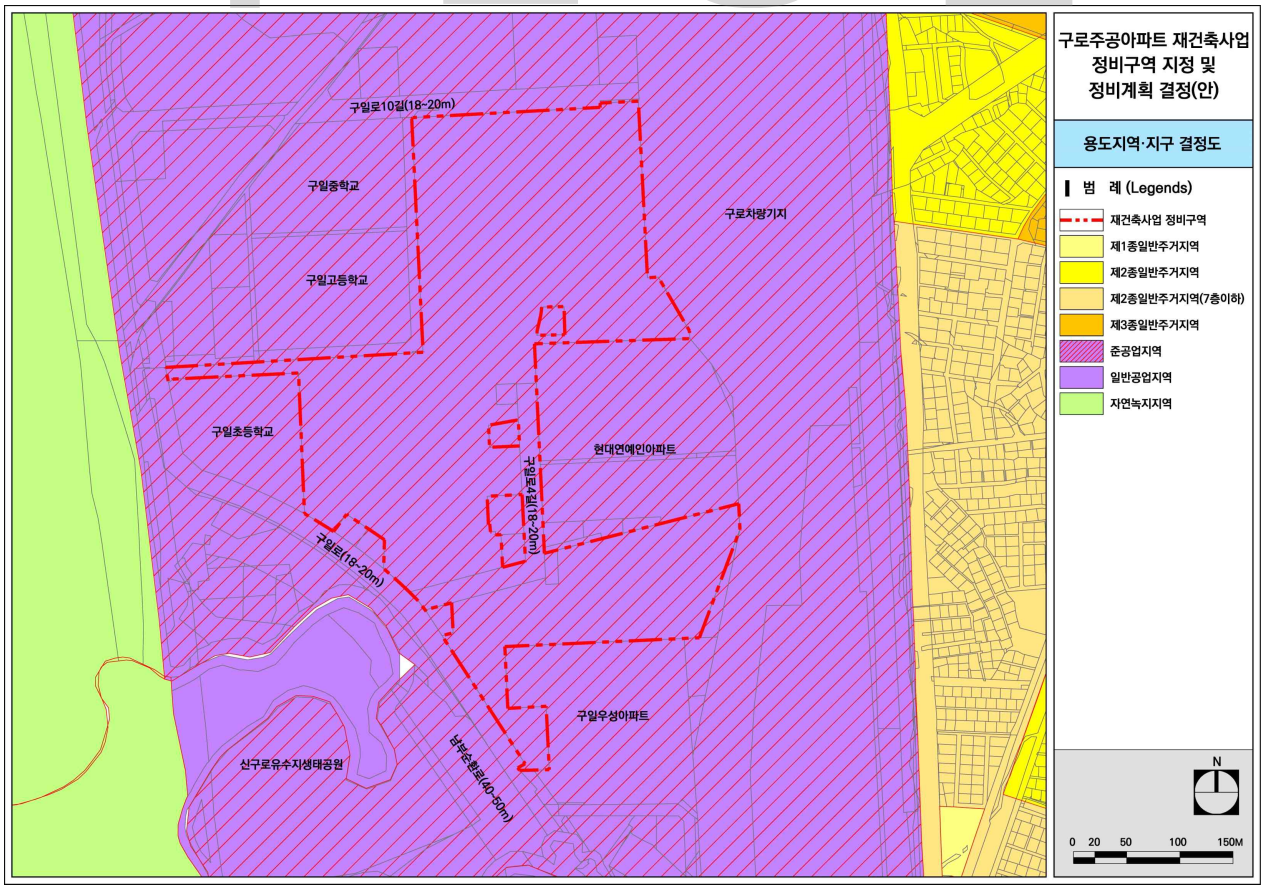
나) 계획내용

- 대상지 내 용도지역은 준공업지역으로 용도지역 변경 없이 유지
- 대상지 내 용도지구는 없음

■ 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	-

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



2) 기반시설 설치계획

가) 기본방향

- 재건축사업 추진으로 인해 변화될 장래 여건을 고려한 적정 기반시설 설치계획 수립
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

나) 계획내용

(1) 도로

- 대상지 북측 중로1-302(구일로10길)는 주변지역 개발 현황을 고려하여 일부 확폭하고, 서측 중로1-302(구일로)는 대상지 진출입 완화차로 조성에 따라 일부 확폭하였음
- 현황도로 기능 유지 및 재건축사업에 따른 교통량 증가를 고려하여 대상지 내 중로2-A와 중로3-A를 신설하였으며, 토지의 효율적인 활용을 위하여 중로2-A를 입체적 도시계획시설(도로)로 결정하였음

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	302	18~20 (8)	집산도로	1,700 (7)	가리봉동 대1-61	구로동 685-140	일반도로	서고시제889호 (85.12.28.)	-
변경	중로	1	302	18~23 (3~8)	집산도로	1,700 (76)	가리봉동 대1-61	구로동 685-140	일반도로	서고시제889호 (85.12.28.)	폭원 변경
기정	중로	1	249	20 (20)	집산도로	131 (131)	구로동 635-261	구로동 685-243	일반도로	건고시제555호 (86.12.13.)	-
기정	중로	2	313	18 (18)	집산도로	156 (156)	구로동 635-241	구로동 685-212	일반도로	건고시제555호 (86.12.13.)	-
신설	중로	2	A	8~18 (8~18)	집산도로	293 (293)	구로동 685-70	구로동 685-381	일반도로	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조
신설	중로	3	A	12 (12)	집산도로	124 (124)	구로동 685-381	구로동 685-363	일반도로	-	-

주) ( )는 구역내 포함된 사항임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	중로 2-A	중로2류	구로동 685-70 ~ 구로동 685-381	길이	293m	-	도시계획시설의 구체적 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				폭	8~18m		
				높이	지상~지하3m		
				수평투영면적	3,793.1㎡		

주1) 입체적 결정된 도로는 실시계획인가(의제 포함) 전에 유지관리에 필요한 협약(사업시행자 및 유지관리 부서 간) 체결
주2) 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정[지상권자(구로구)/존속기간(영구)]

(2) 공원

• 대상지 내·외부 주민 다수가 이용할 수 있는 공공청사 주변에 어린이공원 1개소를 신설함

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	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	-	-

(3) 공공청사

• 대상지 내 기 입지한 공공청사(주민센터)의 계획적 관리를 위해 도시계획시설을 결정하고 위치를 이동함

주민공람

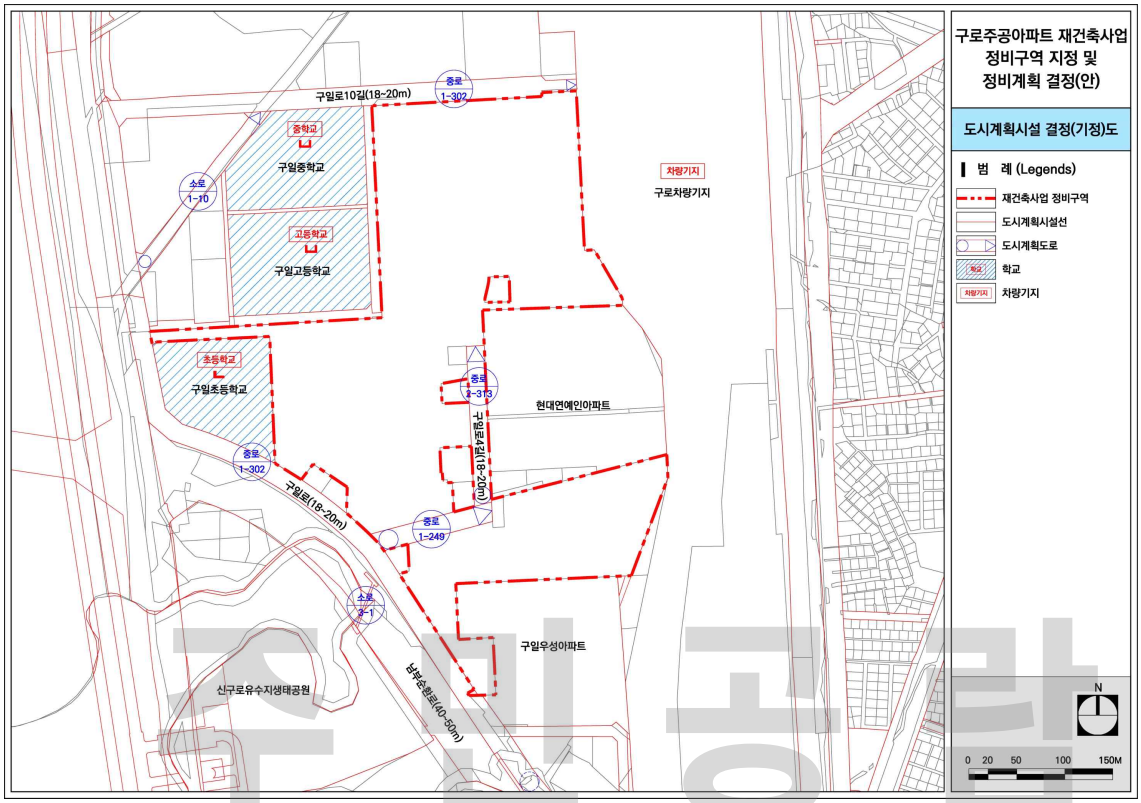
■ 공공청사 결정(변경)조서

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

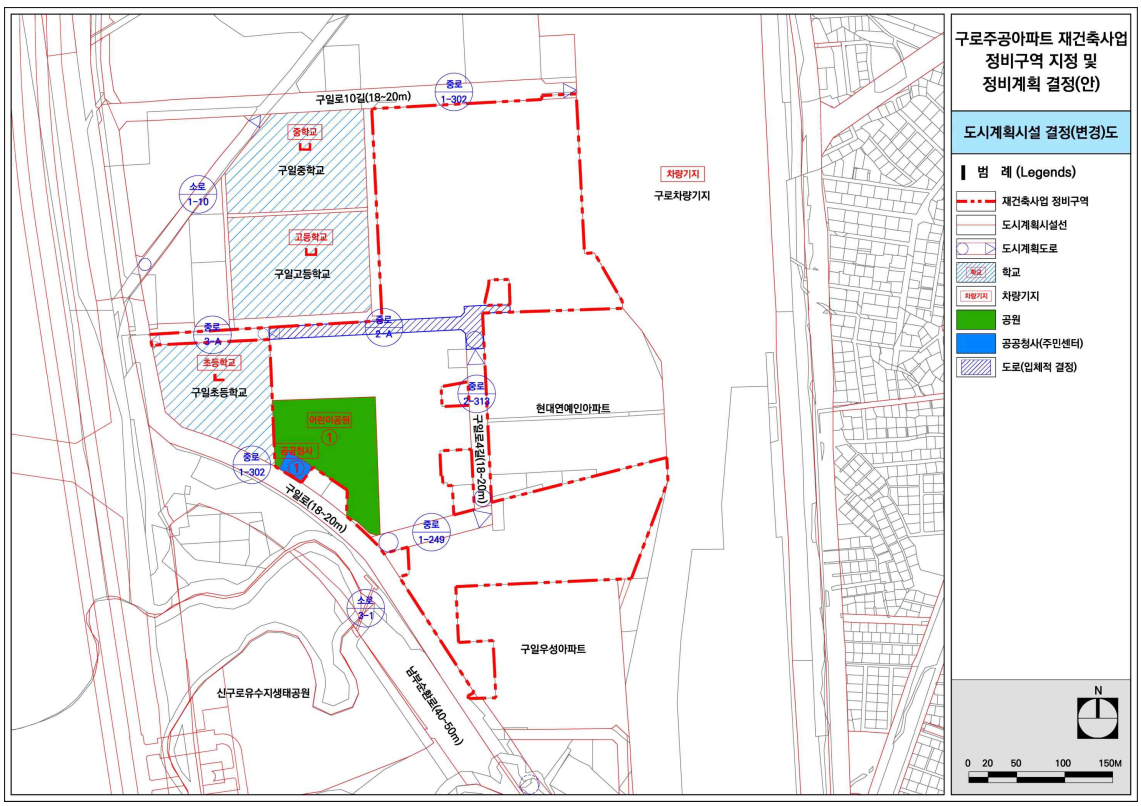
■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정(변경)조서

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

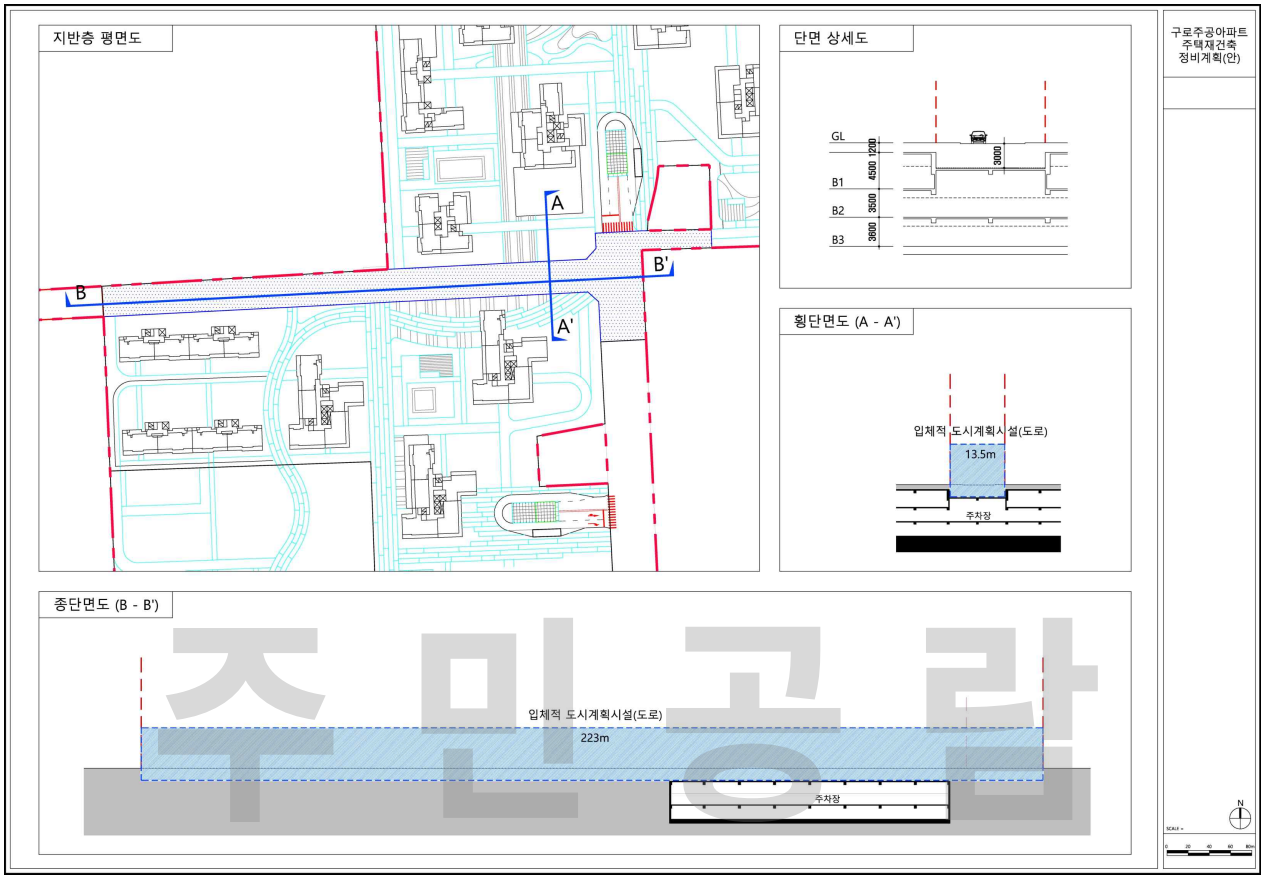
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 입체적 도시계획시설(도로) 공간적범위 결정도



주민공람

- 이 하 여 백 -

3) 토지이용에 관한 계획

가) 기본방향

- 대상지 및 주변 지역여건을 고려하여 공동주택 및 부대복리시설 기능의 토지이용구상

나) 계획내용

- 주변 기 개발지와 조화를 이루는 건축배치가 가능하도록 적정 대지 규모로 계획하고, 개발사업으로 인해 증가할 것으로 예상되는 교통수요에 대응하는 도로 설치계획 수립
- 그 외 어린이공원, 공공청사(주민센터)와 같은 공공을 위한 시설을 설치 및 제공토록 계획하여 개발이익의 사회적 공유화

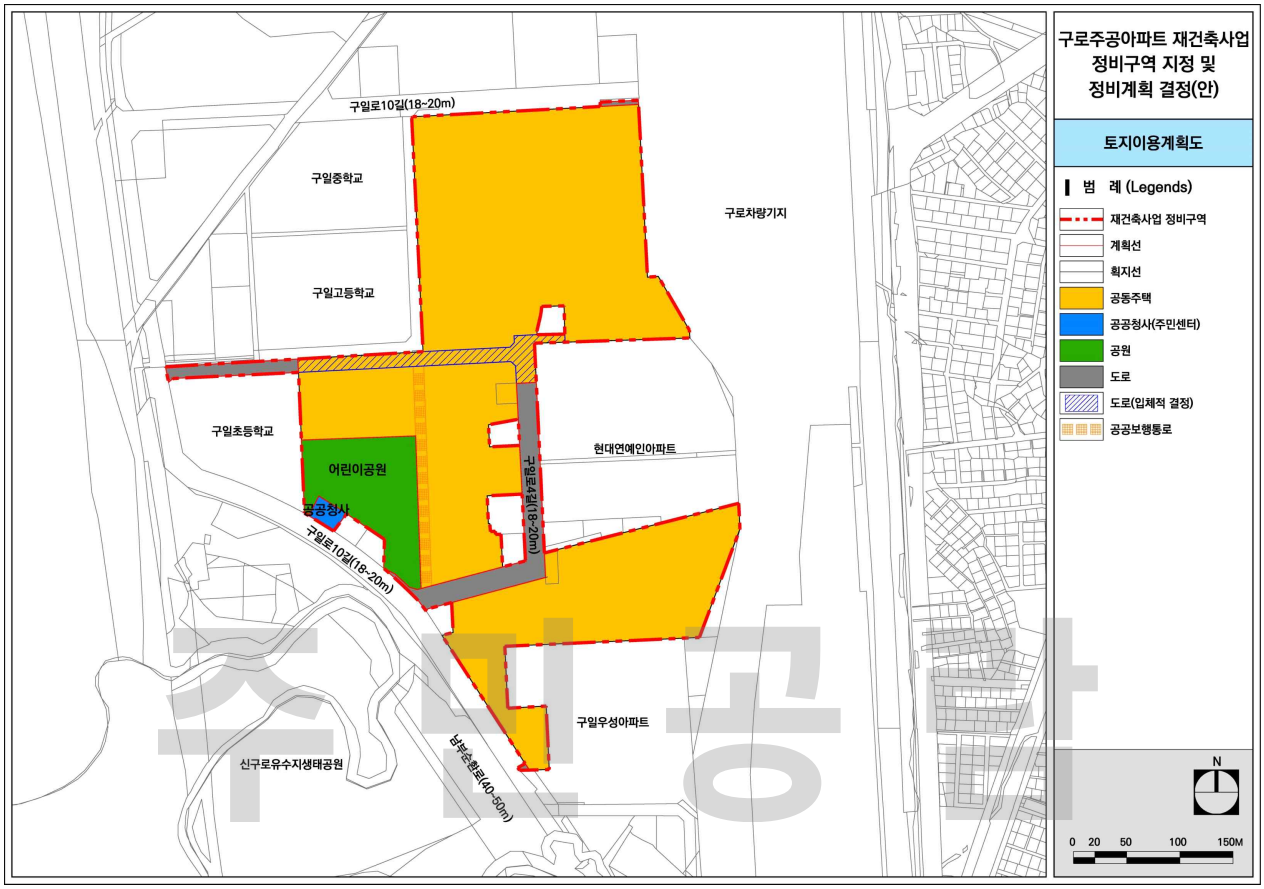
■ 토지이용계획표

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 (3,793.1㎡)
	획지2(공동주택)	-	증) 26,229.3	26,229.3	22.0	-

※ 공공청사(건축물 기부채납) 환산부지 면적 : 775.0㎡(연면적 1,400.0㎡)
※ 순부담률 = 순부담면적 / (구역면적 - 국공유지 면적) × 100% = 13,004.1㎡ / (119,243.2㎡ - 5,520.3㎡) × 100% = 11.43%

주민공람

■ 토지이용계획도



주민공람

- 이 하 여 백 -

4) 공공시설 설치에 관한 계획

가) 기본방향

- 대상지 개발규모와 주변지역 여건을 고려한 공공시설 설치

나) 계획내용

- 토지 12,229.1㎡(국공유지 제외) 및 건축물 환산면적 775.0㎡(연면적 1,400.0㎡) 기부채납 계획 (순부담률 11.43%)

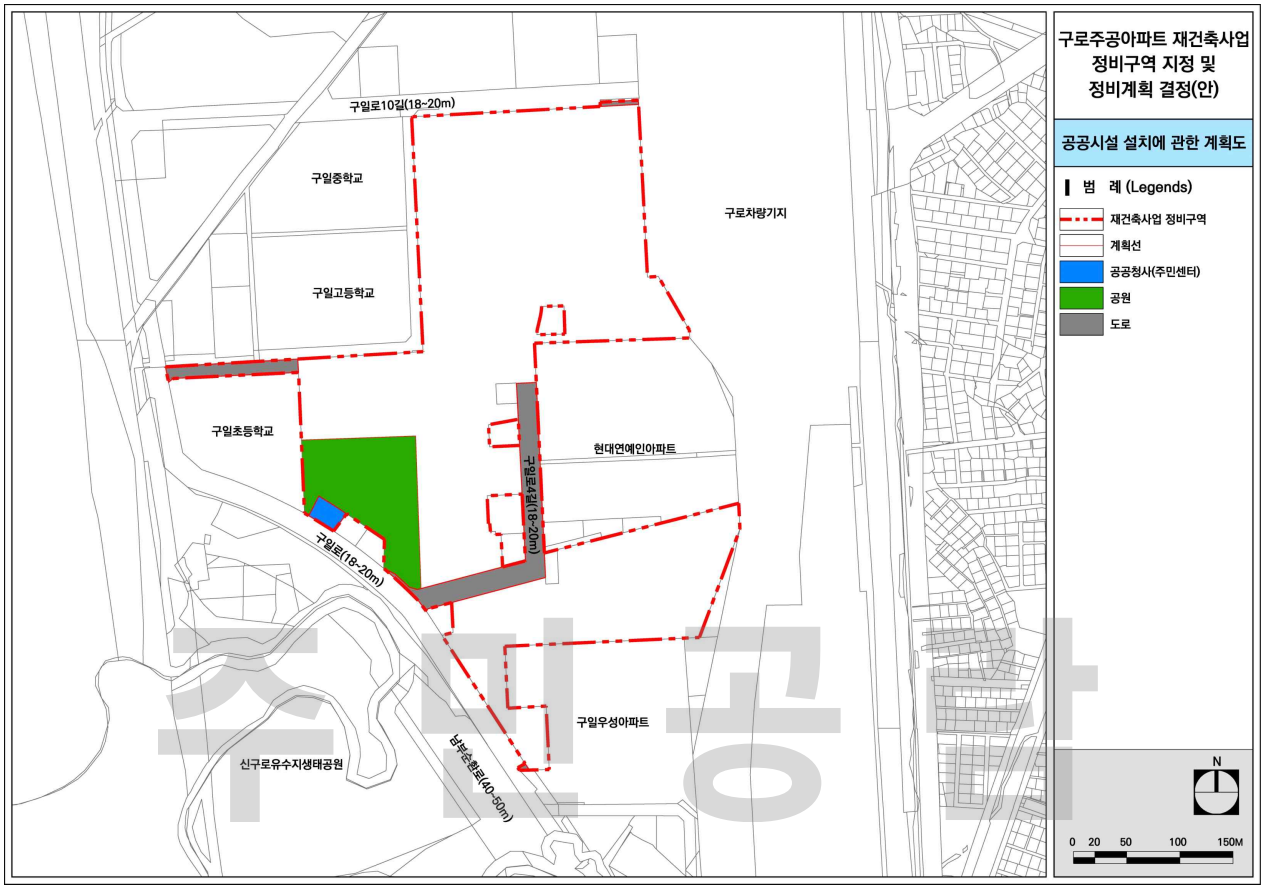
■ 순부담계획

구분				면적(㎡)	비율(%)	비고
정비기반시설	① 토지	부지	어린이공원	9,867.0	8.27	-
			도로	7,282.4	6.11	-
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	② 건축물(환산면적)		-	-	-	-
	③ 순부담산정시 제외면적 (국·공유지)		새로 설치하는 정비기반시설 내	5,520.3	4.63	-
			용도폐지되는 기존 정비기반시설	-	-	-
	A 합 계 (①+②-③)			11,629.1	10.22	-
기반시설등	④ 토지	부지	공공청사(주민센터)	600.0	0.53	-
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	⑤ 건축물(환산면적)		공공청사(주민센터)	775.0	0.68	연면적 1,400.0㎡
	B 합 계 (④+⑤)			1,375.0	1.21	-
	C 현 금			-	-	-
순부담면적 (A + B + C)				**13,004.1**	**11.43**	**-**

주민공람

산정식 = $\frac{\textbf{13,004.1㎡}\ (\text{정비기반시설 등 면적 } 18,524.4㎡ - \text{국공유지 면적 } 5,520.3㎡)}{\textbf{113,722.9㎡}\ (\text{구역면적 } 119,243.2㎡ - \text{국공유지 면적 } 5,520.3㎡)}$ = **11.43%**

■ 공공시설 설치에 관한 계획도



주민공람

- 이 하 여 백 -

5) 가구 및 획지에 관한 계획

가) 기본방향

- 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

나) 계획내용

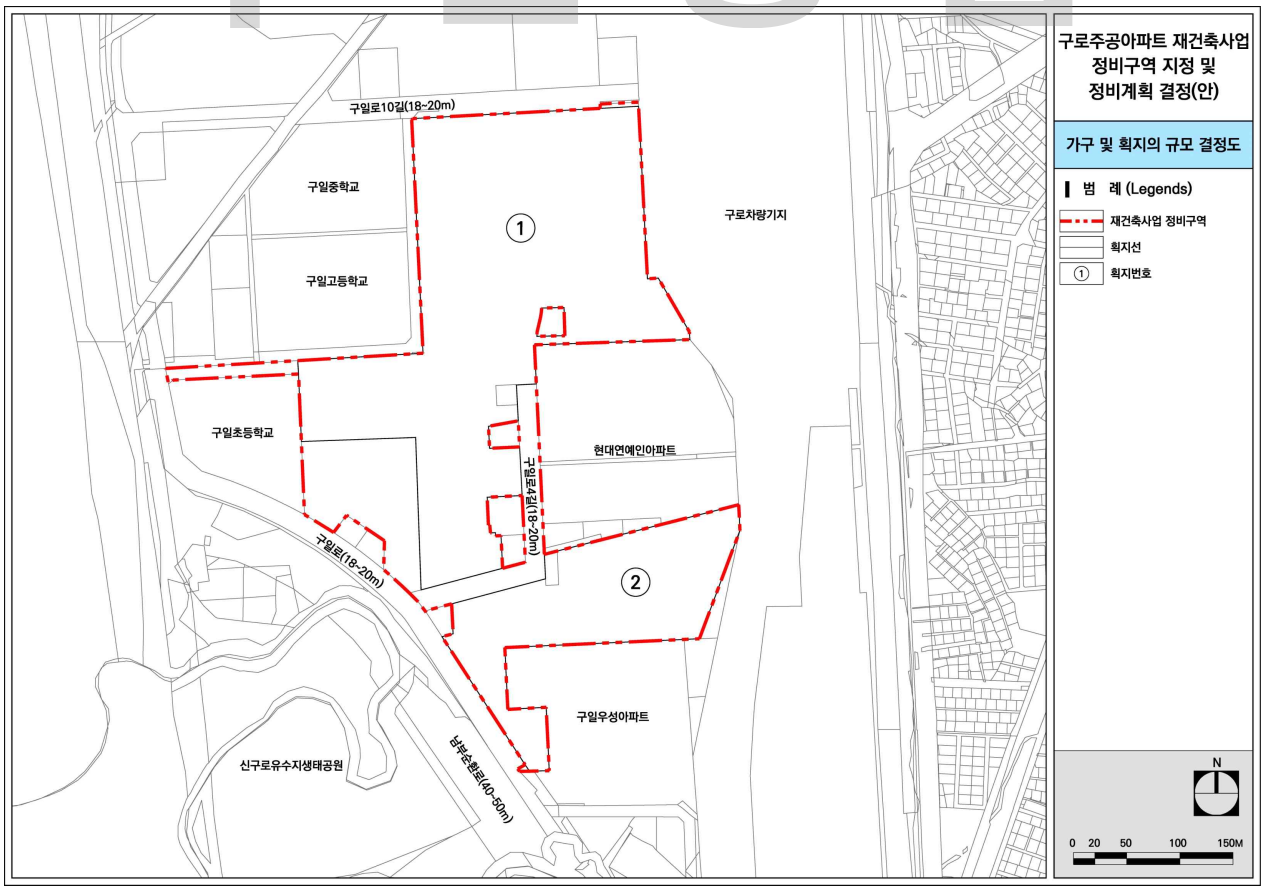
- 대상지는 획지1, 획지2(공동주택 및 부대복리시설)로 계획

■ 가구 및 획지 결정조서

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	

주민공람

■ 가구 및 획지의 규모 결정도



6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 기본방향

- 관련 법규를 준용한 밀도계획 수립
- 인근지역의 주택개발 현황 및 개발예정지를 고려하여 계획
- 쾌적한 내부 및 외부경관 확보가 가능한 밀도 및 지역여건 변화에 따른 높이계획 수립

나) 계획내용

(1) 용도 계획

■ 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호	용 도	비 고
허용용도	획지1, 획지2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

주민공람

(2) 건폐율 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 기준 내에서 건축계획(안) 수준으로 조정

■ 건축물 건폐율에 관한 결정조서

구 분	획지번호	지역	건폐율(%)	비 고
건폐율 계획	획지1	준공업지역	30 이하(28.52 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	준공업지역	30 이하(27.43 이하)	공동주택 및 부대복리시설

(3) 용적률 계획

- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」상 준공업지역 용적률 기준 및 사업성 보정계수 완화 적용

■ 건축물 용적률에 관한 결정조서

구 분	획지번호	용적률(%)				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률 (건축계획)	
용적률 계획	획지1	210 이하	250 이하	270 이하	400 이하 (336.94 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	210 이하	250 이하	270 이하	400 이하 (307.58 이하)	공동주택 및 부대복리시설

주) 용적률 체계는 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 상 준공업지역 용적률 기준을 준용하되, 사업성 보정계수 적용을 통한 용적률 완화 적용

■ 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 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설
내 국·공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>어린이공원</td><td>공공청사
(주민센터)</td><td>건축물
환산부지
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>775.0㎡</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 : 13,004.1㎡ (11.43%)
= 새로 설치하는 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지
= ① 17,749.4㎡(7,282.4㎡ + 9,867.0㎡ + 600.0㎡) + ② 775.0㎡ - 5,520.3㎡ - 0.0㎡
= 13,004.1㎡</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 : 775.0㎡
= 공공청사(주민센터) = 775.0㎡
• 건축물 환산부지 = 공공시설 등 설치비용÷부지가액(원/㎡) = (기부채납 연면적×설치비용)÷(공시지가×2)
- 공공청사(주민센터) = 775.0㎡ (735.3㎡ + 31.8㎡ + 7.9㎡ = 775.0㎡)
- 공사비 [1,400.00㎡ × 3,799,091원) ÷ (3,616,643원 × 2)] = 735.3㎡
- 설계비[(5,318,727,273 × 4.32) ÷ 100] ÷ [(3,616,643원 × 2)] = 31.8㎡
- 감리비[(5,318,727,273 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(3,616,643원 × 2)] = 7.9㎡
※ 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% (허용용적률 인센티브 20% 계획, 사업성 보정계수 2.0 적용)
= 기준용적률 + (①허용용적률 인센티브 × ②사업성 보정계수) = 210% + (20% × 2.0) = 250%
① 허용용적률 인센티브 = 20.0%(입체도로 7.8%, 공공보행통로 4.3%, 방재안전 5%, 층간소음 해소 5%)
② 사업성 보정계수 = 2.0
= 공시지가 보정계수 + 대지면적 보정계수(α) + 세대밀도 보정계수(β) = 2.0 + 0 + 0
• 공시지가 보정계수 = 8,043,979원/㎡ / 3,730,019원/㎡ = 2.16 (2.0 적용)
- 대지면적 보정계수(α) = 해당없음 (적용대상 대지면적 2만㎡ 미만 단지)
- 세대밀도 보정계수(β) = 해당없음 (적용대상 가용용적률 전체 조합원 분양시 세대당 평균 전용 85㎡ 공급 불가단지)
※「2030 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획」, 서울시 정비사업 사업성 개선방안 세부기준</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 + 0.0123)
= 287.26% (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
= 775.0㎡ / 101,493.8㎡ = 0.0076</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한
용적률</td><td colspan="4">• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
• 법적상한용적률 = 400%
- 건축계획 용적률 (획지1 336.94%, 획지2 307.58%)</td><td colspan="4">• 2030 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

[별첨] 허용용적률 인센티브 기준 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획)

구 분	항 목		인센티브	비고
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 -최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1이하	5%p 이내	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1이하	5%p 이내	노인복지시설 등
	세대 통합형 평면계획	• 주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 - (세대구분형 세대수 / 전용 85㎡ 초과 세대수) × 100 × a ※ a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 필수)	10%p 이내	분양공고 시 세대구분형 명시
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	-
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
	우수 디자인 + 장수명 주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	-
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	-
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	-
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	-
	전선 지중화	• 가로지장물 이전/전선지중화 (가로연속성 감안, 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로 일부 포함 가능) - 기준용적률 × (전선지중화 공사비 환산면적 / 대지면적)	5%p 이내	지중화공사구간 도면 표시

주민공람

■ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 산출근거

구분	요건	인센티브	산정식	인센티브 적용량
입체 결정한 도로	- 주변 가로망 연계 및 현황도로 기능유지를 위한 입체도로 조성 ▫ 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	210 × (3,793.1/101,493.8) × 1 = 7.8%	7.8%
공공 보행 통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성 ▫ 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)		210 × (2,077.7/101,493.8) × 1 = 4.3%	4.3%
방재 안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치시 ▫ 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	정량부여	5.0%
층간 소음 해소	- 바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상 ▫ 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	정량부여	5.0% (1등급 적용)
허용용적률 인센티브 총계			최대 20%p 이내	20.0%
사업성 보정계수 완화에 따른 인센티브량			20.0% × 2.0 = 40.0%	

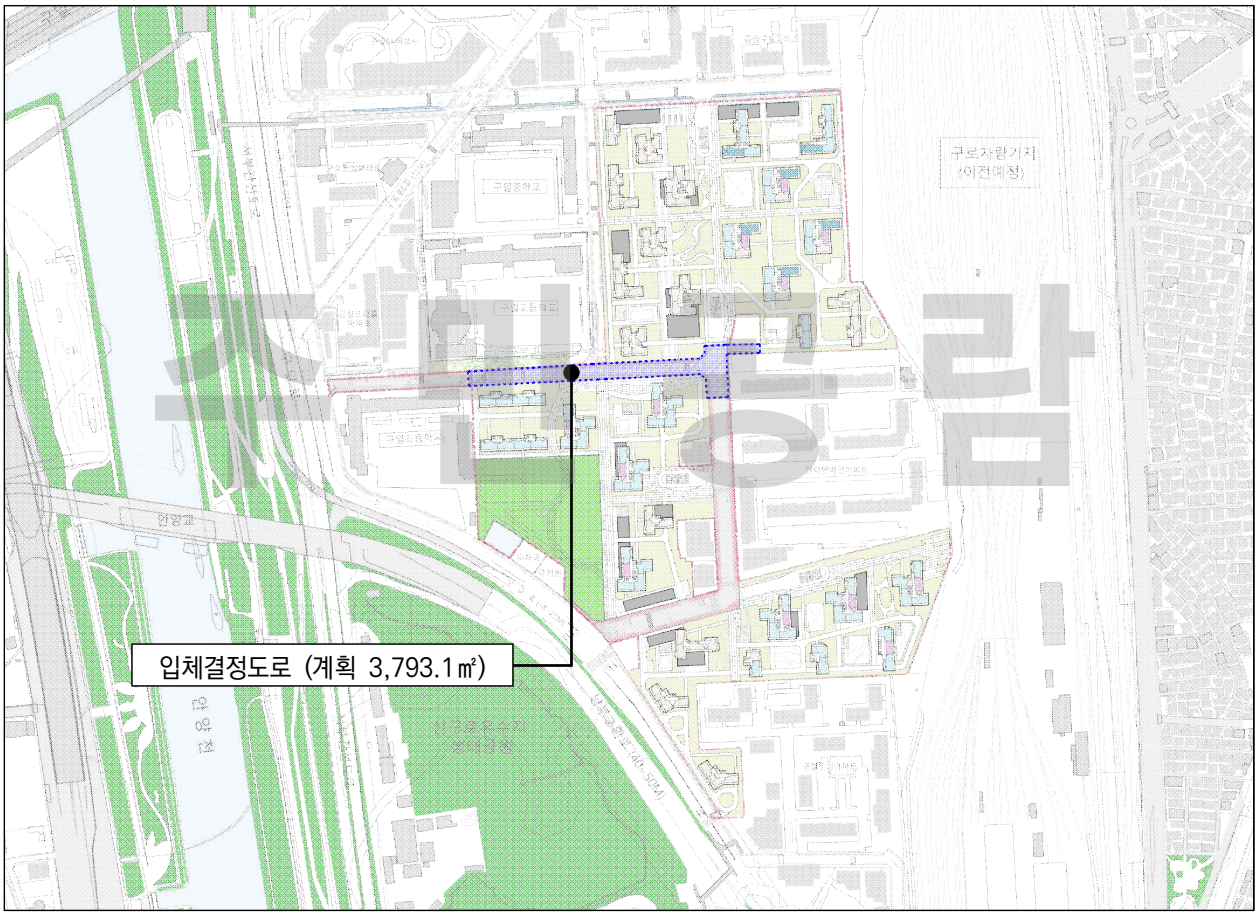
허용용적률 인센티브합 40.0% 확보

주민공람

① 입체결정한 도로

구분	세부계획기준	산정식	적용 인센티브
입체결정한 도로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하	210 × (3,793.1/101,493.8) × 1 = 7.8%	**7.8%**

• 입체도로 계획도



• 입체도로 계획 기준

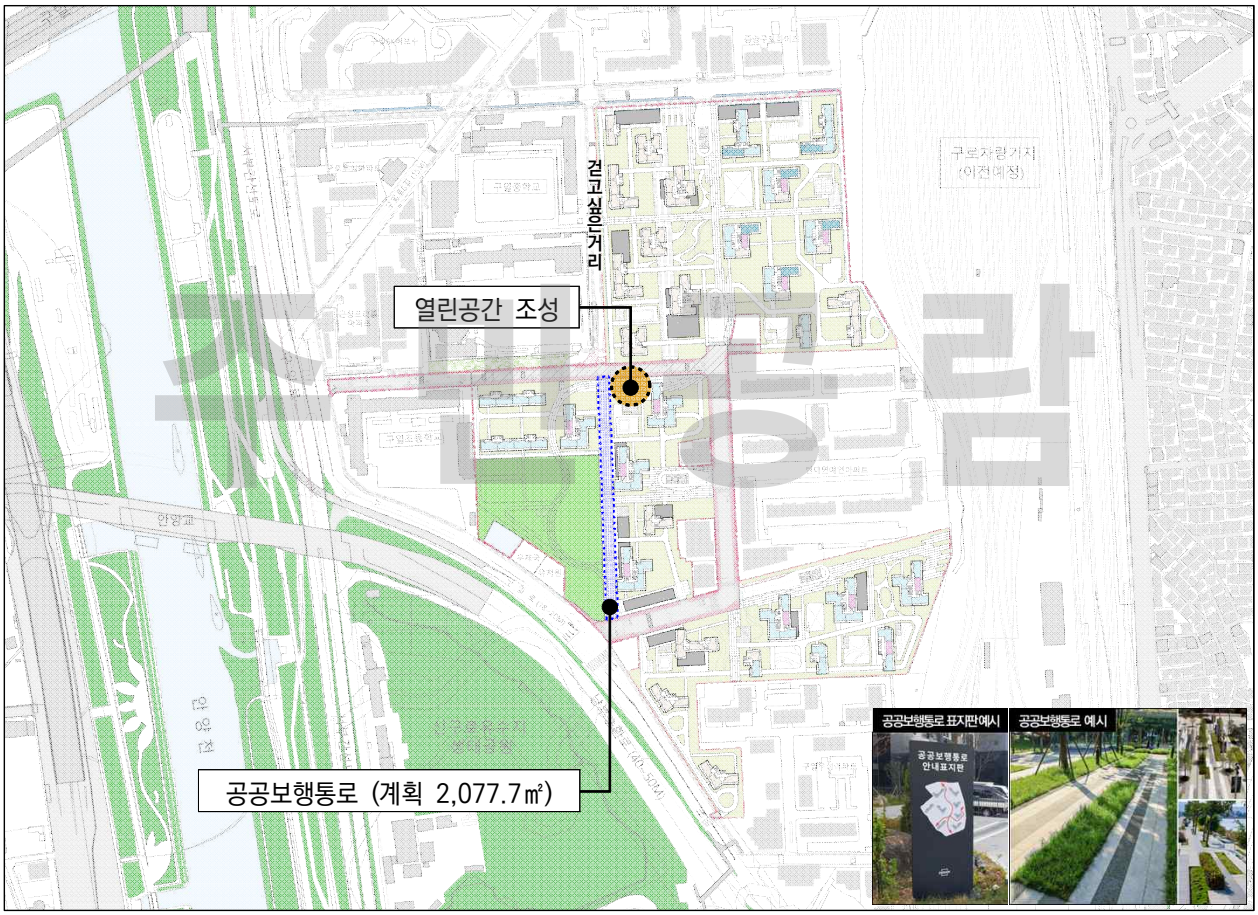
- 원활한 교통 흐름 확보 및 대중교통 수단이 운행되는 현황도로의 기능 고려
- 토지이용의 효율적 활용을 위해 도로 하부에 지하주차장 설치
- 지상부 보행 안전 및 연속성 확보로 단절된 생활권 연결

입체도로 계획으로 허용용적률 인센티브 7.8% 확보

② 공공보행통로

구분	세부계획기준	산정식	적용 인센티브
공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하	210 × (2,077.7/101,493.8) × 1 = 4.3%	**4.3%**

• 공공보행통로 계획도



• 공공보행통로 계획 기준

- 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 주변 환경과 조화를 이루는 형태로 조성
- 개방형 구조로서 조경, 벤치 등 인근 이용자를 위한 다중이용 편의시설 설치
- '걷고 싶은 거리'와 연속성을 유지하며 시점에 열린공간 조성

공공보행통로 계획으로 허용용적률 인센티브 4.3% 확보

③ 방재안전

구분	세부계획기준	산정식	적용 인센티브
방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	정량부여	**5.0%**

• 방재안전 관련 계획(안)



• 화재·소방·피난 안전성능 개선 계획 기준

- 화재·소방·피난 등의 안전성능을 관계법령 의무기준 이상으로 개선
- 화재·소방성능 강화 (자동화재탐지·알람 체계 고도화, 스프링클러 시스템 확대, 소화전 펌프용량 확대 등)
- 피난·비상대응성능 강화 (피난계단 폭 확대, 비상통신 시스템 구축, 비상조명·유도등 고도화 등)
- 소방차 접근성 및 현장대응 강화 (소방차 진입로 폭, 높이 및 소방차 전개공간 확보, 완만한 경사로 계획 등)

화재·소방·피난 안전성능 개선 계획으로 허용용적률 인센티브 정량부여 5.0% 확보

④ 층간소음 해소

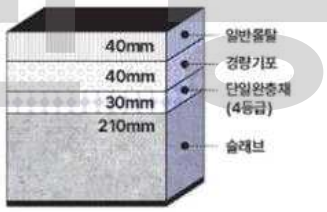
구분	세부계획기준	산정식	적용 인센티브
층간소음 해소	바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급	정량부여	**5.0%**

- 바닥 충격음 차단성능 1등급 기준

■ 바닥충격음 차단구조 등급 기준

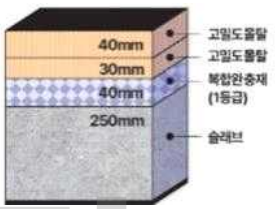
등급	기준
1급	37dB 이하
2급	37dB 초과 41dB 이하
3급	41dB 초과 45dB 이하
4급	45dB 초과 49dB 이하

■ 4등급(일반) 바닥구조



■ 1등급 바닥구조 예시

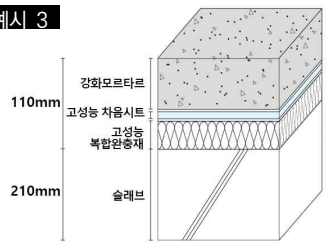
예시 1



예시 2



예시 3



- 층간소음 해소 계획 기준
  - 바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 기준에 적합한 바닥구조(예시1) 적용
  - 1등급 관련하여 다양한 특허 시스템이 개발 중이므로 추후 재검토
  - 입주 전 준공 세대수의 2%를 무작위로 선정하여 사후성능검사

바닥(중량) 충격음 차단성능 1등급 적용 계획으로 허용용적률 인센티브 정량부여 5.0% 확보

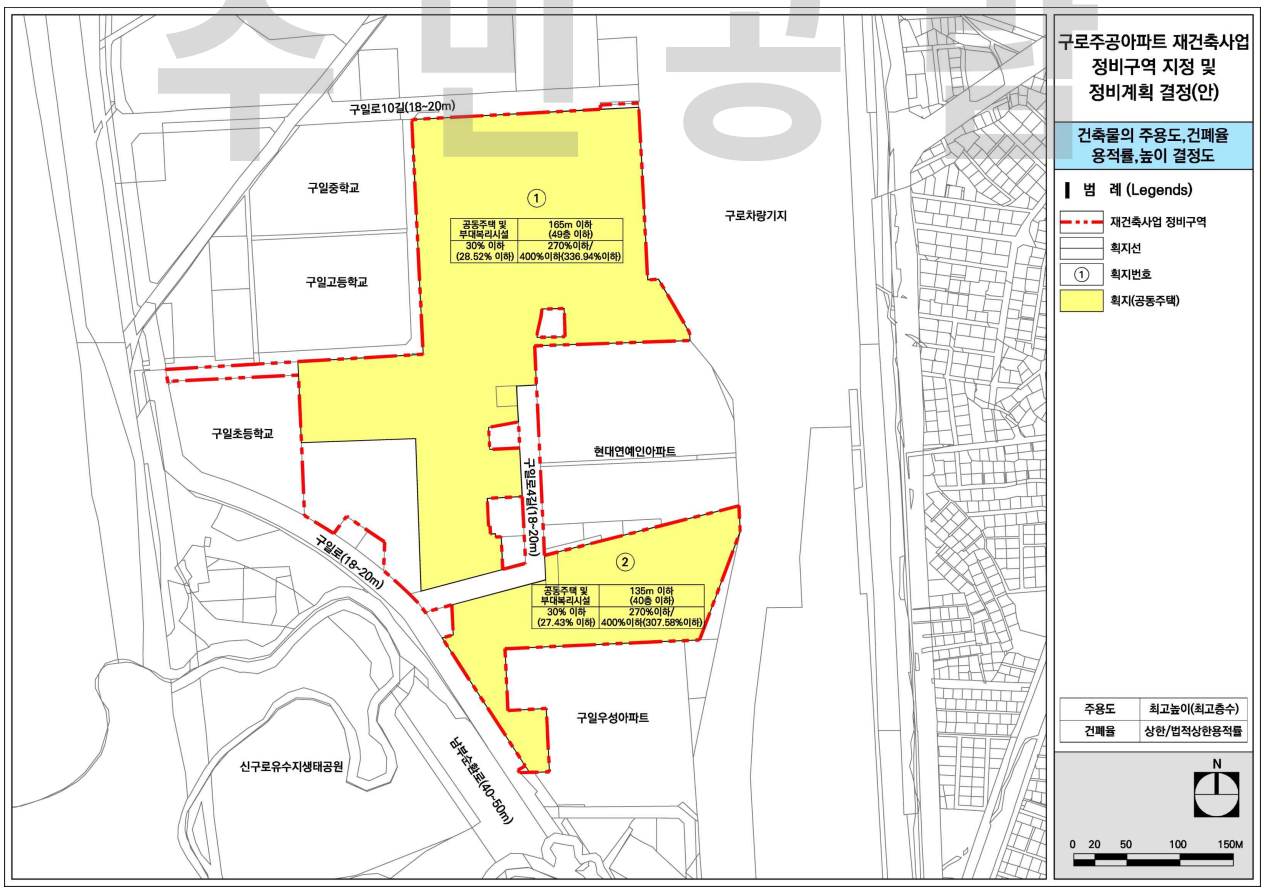
(4) 높이 계획

- 「2040 서울 도시기본계획」에 따라 주변지역의 주거환경과 지역 경관을 고려한 높이계획 수립
- 대상지 인근 학교를 고려한 높이계획 수립

■ 건축물 높이에 관한 결정조서

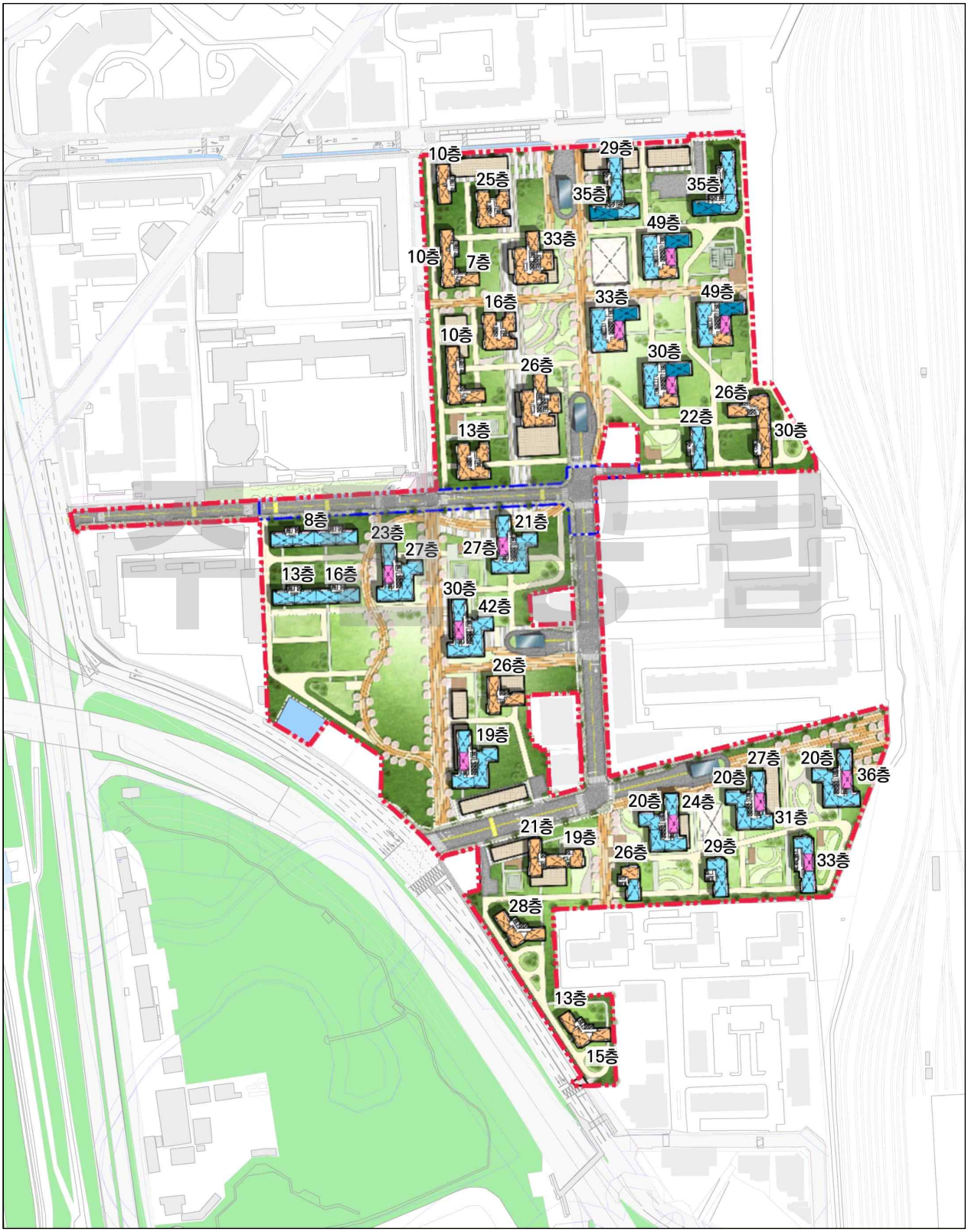
구 분	획지번호	지역	최고높이	비 고
높이 계획	획지1	준공업지역	165m 이하 (49층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	준공업지역	135m 이하 (40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



주민공람

[별첨] 건축물 층수계획(안)


10층
25층
29층
35층
35층
49층
10층
7층
33층
16층
33층
49층
10층
26층
30층
26층
22층
13층
30층
8층
23층
27층
21층
27층
13층
16층
30층
42층
26층
19층
27층
20층
20층
36층
20층
24층
31층
21층
19층
26층
29층
33층
28층
13층
15층

7) 건축물의 배치 등에 관한 계획

가) 기본방향

- 건축한계선 및 전면공지를 지정하여 가로변의 개방감 및 보행공간의 추가 확보

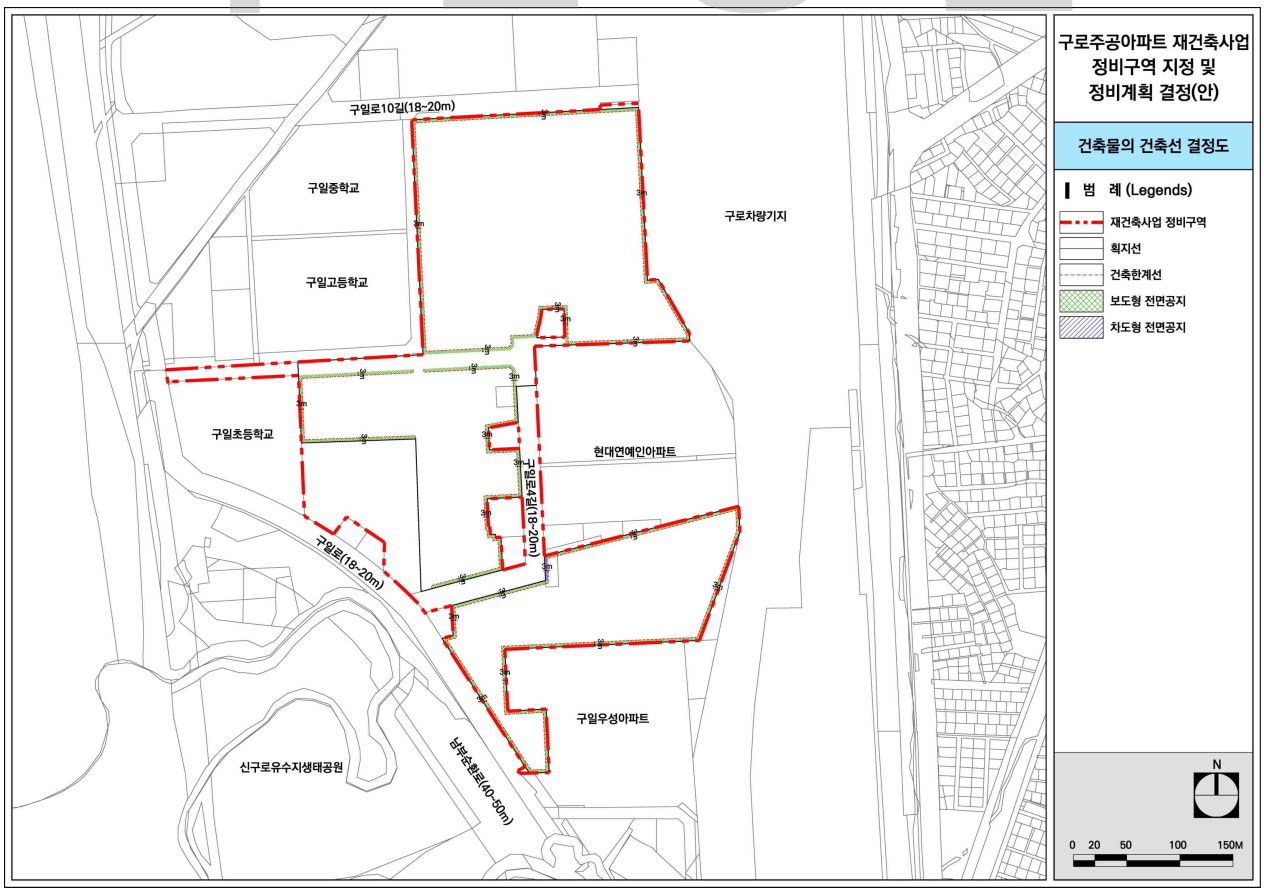
나) 계획내용

- 개방감 확보 및 보행환경 개선을 위한 간선변 및 이면부에 건축한계선 계획
- 건축한계선 후퇴공간에 전면공지 조성

■ 건축물 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획목표
건축한계선	획지1, 획지2	• 인접 대지 및 도로경계선 : 3m • 획지2 차량진출입구변 : 3m
전면공지	획지1, 획지2	• 건축한계선 후퇴공간 전면공지 조성 - 인접 대지 및 도로경계선 : 보도형 전면공지 3m - 획지2 차량진출입구변 : 차도형 전면공지 2m ※ 차도형 전면공지는 도시계획도로 내 차도와 단차가 없도록 조성하되, 도로와의 경계를 구분하는 시설물을 사업시행자가 설치하고 유지·관리하여야 함

■ 건축물의 건축선에 관한 계획도



8) 교통처리에 관한 계획

가) 기본방향

- 장래 성장발전 및 기존 가로망 골격체계에 부합되도록 현재 주변 간선도로 및 이면도로를 원칙적으로 수용
- 진·출입 소통 원활화를 위한 차량 진·출입 규제

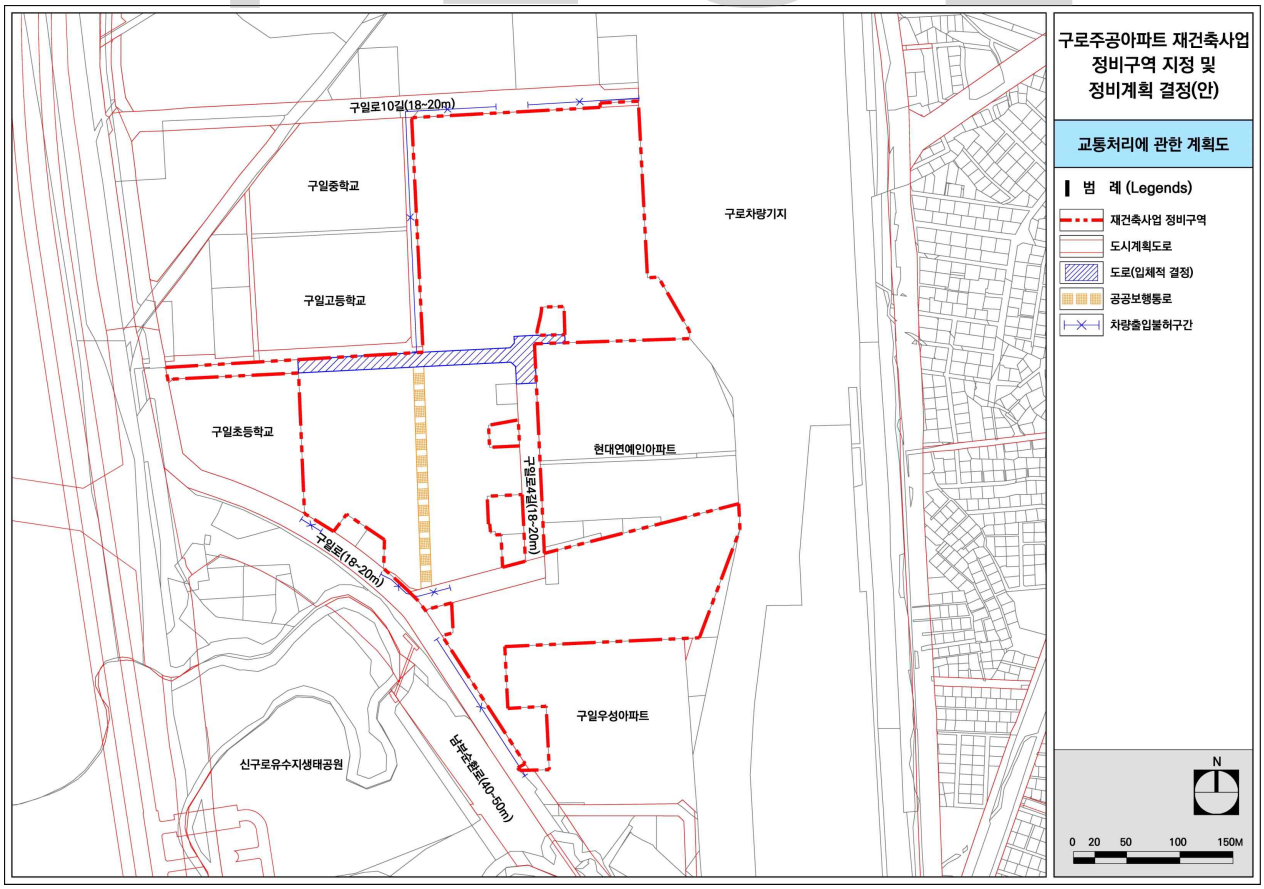
나) 계획방향

- 간선변 및 이면부 도로변의 원활한 차량흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
- 대상지 북측에서 남측의 신구로유수지생태공원을 연결하는 보행수요를 고려한 공공보행통로(10m) 계획

■ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획목표
차량출입불허구간	구일로변	• 간선도로변 원활한 차량 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	구일로10길변	• 대상지 주변 도로변 원활한 차량 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
공공보행통로	단지내	• 폭원 : 10m • 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행에 영향을 주는 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 • 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자 : 구로구청장)

■ 교통처리에 관한 계획도



9) 교육환경 보호에 관한 계획

가) 기본방향

- 「교육환경보호에 관한 법률」 등 관련 규정 준수

나) 계획내용

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 학교 운영에 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

주민공람

10) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

가) 기본방향

- 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공급
- 공공주택의 적극적 확보를 통한 세입자 등의 주거안정 도모

나) 계획내용

- 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 공급면적 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="7">• 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="7">• 270.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="7">• 400.0% (계획 가중평균 329.35%) ※ 건축위원회 심의에서 최종결정</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
산출근거</td><td rowspan="2">용적률 증가분</td><td>획지1</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 계획 336.94% - 270.0% = 66.94%</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 계획 307.58% - 270.0% = 37.58%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건립 용적률</td><td>획지1</td><td colspan="6">• 66.94% × 0.5 = 33.47%</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td colspan="6">• 37.58% × 0.5 = 18.79%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="7">• 획지1 : 75,264.5㎡(대지면적) × 33.47% = 25,191.03㎡ 이상
• 획지2 : 26,229.3㎡(대지면적) × 18.79% = 4,928.49㎡ 이상
= 획지1 의무 연면적 25,191.03㎡ + 획지2 의무연면적 4,928.49㎡ = 30,119.52㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td rowspan="2">전용면적</td><td rowspan="2">공급면적</td><td colspan="2">세대수</td><td colspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>획지1</td><td>획지2</td><td>획지1</td><td>획지2</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>82.82㎡</td><td>208</td><td>42</td><td>17,226.56</td><td>3,478.44</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>113.15㎡</td><td>71</td><td>13</td><td>8,033.65</td><td>1,470.95</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>279</td><td>55</td><td>25,260.21</td><td>4,949.39</td><td rowspan="2">〉 30,119.52㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">334</td><td colspan="2">30,209.60㎡</td></tr>
</table>

■ 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	2,955	334	10.15	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	388	11.80	388	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,168	35.51	918	250	7.60	74.85
60㎡초과~85㎡이하	1,508	45.85	1,424	84	2.55	25.15
85㎡초과	225	6.84	225	-	-	-

5 건축계획(안)

1. 건축계획

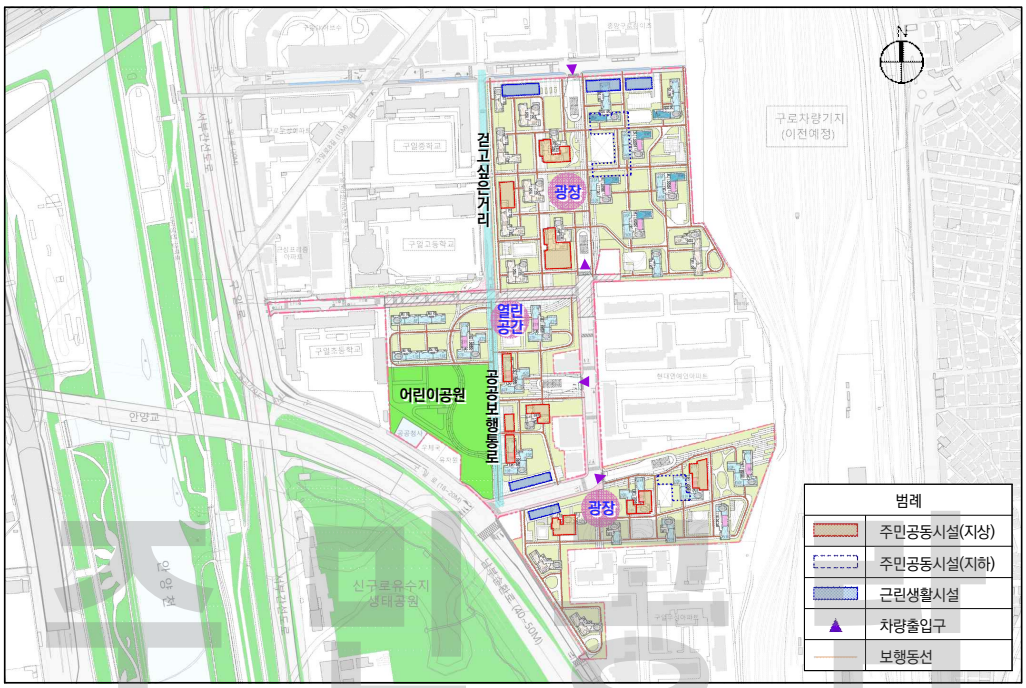
1) 건축개요

구 분		계획(안)		비고
		획지1	획지2	
대지면적(㎡)		75,264.5㎡	26,229.3㎡	101,493.80㎡
연면적(㎡)	지하층	174,974.00㎡	56,086.00㎡	231,060.00㎡
	지상층	253,594.46㎡	80,676.94㎡	334,271.40㎡
	총계	428,568.46㎡	136,762.94㎡	565,331.40㎡
용적률(%)		336.94%	307.58%	329.35%
건축면적(㎡)		21,465.44㎡	7,194.70㎡	28,660.13㎡
건폐율(%)		28.52%	27.43%	28.24%
용 도		공동주택 및 부대복리시설 및 근린생활시설		-
층 수		지하3층 ~ 지상49층		-
세대수	구 분	세대수(공공주택)	비율(%)	-
	39㎡(공공주택)	-	-	-
	49㎡(공공주택)	388	11.80	-
	59㎡(공공주택)	1,168 (250)	35.51	-
	84㎡(공공주택)	1,508 (84)	45.85	-
	114㎡	225	6.84	-
	합 계	3,289 (334)	100.0	-
주차대수		5,948대 (법정 3,374대 이상)		-

주민공람

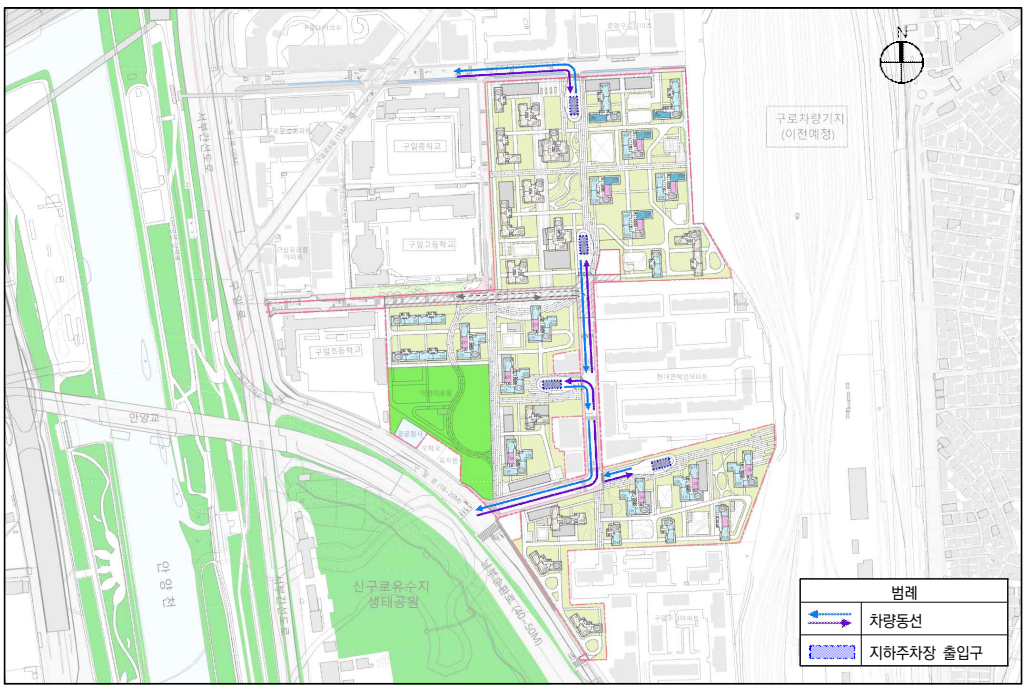
2) 보행동선계획

- 어린이공원 및 다양한 커뮤니티와 연계된 보행체계 조성
  - 획지 별 광장을 중심으로 커뮤니티와 녹지를 연결하는 단지 내 보행순환동선 계획



3) 차량동선계획

- 보차분리 및 지상부 차량동선 최소화
  - 출입구 가까운 곳에 지하주차장 출입구를 계획하여 지상부 보행안전 확보



4) 공동이용시설 설치계획

가) 기본방향

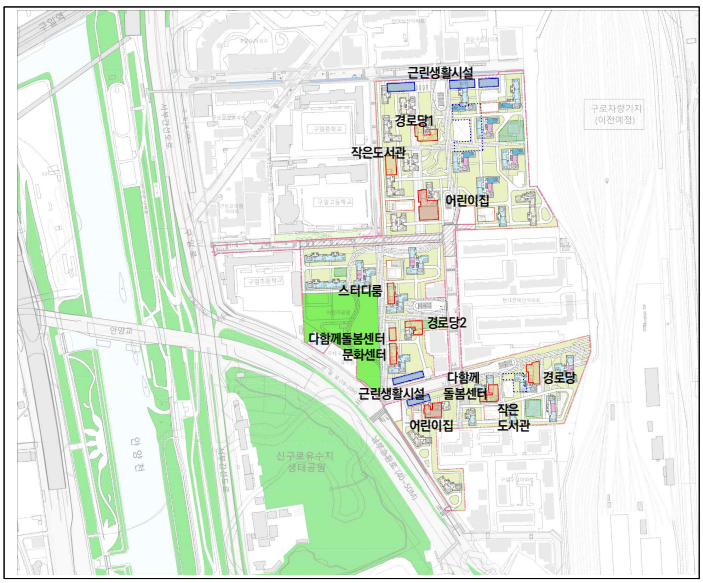
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

나) 계획내용

위치	시설구분	시설의 종류	연면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
획지1	주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	-	증) 900.0	900.0	법적기준 : 822.0㎡
		어린이집	-	증) 900.0	900.0	법적기준 : 822.0㎡
		작은도서관	-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 346.5㎡
		주민운동시설	-	증) 1,100.0	1,100.0	-
		어린이놀이터	-	증) 2,300.0	2,300.0	법적기준 : 2,239.5㎡
		주민공동시설	-	증) 2,600.0	2,600.0	-
		다함께돌봄센터	-	증) 300.0	300.0	법적기준 : 66.0㎡
		소계	-	증) 8,500.0	8,500.0	법적기준 : 6,837.5㎡
	관리사무소		-	증) 150.0	150.0	법적기준 : 100.0㎡
	경비실		-	증) 100.0	100.0	-
획지2	주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 330.0㎡
		어린이집	-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 330.0㎡
		작은도서관	-	증) 200.0	200.0	법적기준 : 158.0㎡
		주민운동시설	-	증) 350.0	350.0	-
		어린이놀이터	-	증) 1,050.0	1,050.0	법적기준 : 1,004.0㎡
		주민공동시설	-	증) 500.0	500.0	-
		다함께돌봄센터	-	증) 100.0	100.0	법적기준 : 66.0㎡
		소계	-	증) 3,000.0	3,000.0	법적기준 : 2,512.5㎡
	관리사무소		-	증) 100.0	100.0	법적기준 : 47.7㎡
	경비실		-	증) 70.0	70.0	-

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

■ 공동이용시설 설치 계획도



범례			
	어린이집		근린생활시설
	주민공동시설(지상)		주민운동시설
	주민공동시설(지하)		어린이놀이터

• 주민공동이용시설 총량기준

구분		산 식	총 확보 면적
서울시 주택 조례	획지1	{500+(2,485세대 x2)}x1.25 =6,837.50㎡	11,500.00㎡
	획지2	804세대x2.5 x1.25 =2,512.50㎡	
	계	9,350.00㎡	

주민공람

2. 경관계획

1) 기본방향

- 대상지 주변 건축물과의 조화로운 스카이라인 계획을 통한 도시 경관적 이질감 해소
- 인접해 있는 수변경관(안양천)을 고려한 시각적 통로 및 보행환경을 연결하여 경관적인 개방감 및 그린 네트워크 확보
- 기존의 일률적인 아파트 구조가 주는 경관적인 단조로움과 시야적 단절 부분의 문제점을 해소하고자 타워형 및 판상형 혼합 구조로 계획 수립

가) 경관계획의 기본방향

- 기존 대중교통과의 연결성을 고려한 가로계획
  - 1호선, 2호선, 7호선, 경부선, 경인선 등의 다양한 대중교통이 위치해 시/내외로의 접근성 우수한 점을 연결할 수 있는 동선계획 고려

주민공람

- 주변 하천, 녹지와 연계된 수변축과 녹지축을 이어주는 그린네트워크 마련
  - 안양천, 도림천, 한강으로 연결되는 수변공원 조성과 수경축 구축
  - 신구로유수지생태공원, 안양천 산책로, 개웅산, 천왕산으로 연결되는 근린공원 조성에 따른 녹지축 형성

- 광명재정비 촉진지구 개발예정지와 주변건축물과의 연결성 있는 경관계획 필요
  - 획일화된 입면에서 벗어나 다양한 입면으로 다채로운 도시경관 창출

- 서부간선도로, 남부순환로 등 주요 간선도로에서의 조망과 도시적 맥락을 고려한 계획 필요
  - 주변단지와 조화를 이루는 층수계획으로 외부에서 바라봤을 때 리드미컬하고 조화로운 스카이라인 연출

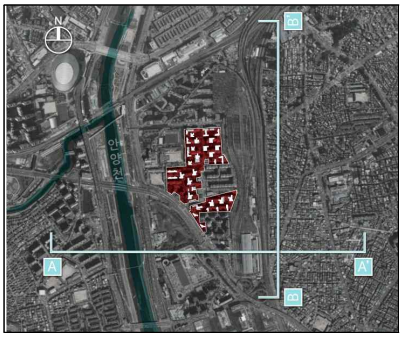
2) 계획내용

- 연접부 경관계획(근경 경관계획)
  - 경관 구조의 위계에 따른 건축물, 가로, 녹지의 계획을 위한 특성화 영역 설정
  - 다양한 축의 설정에 따른 주동배치계획
  - 주변과 연계된 도심가로, 공공보행가로, 커뮤니티가로, 순환녹지가로 계획

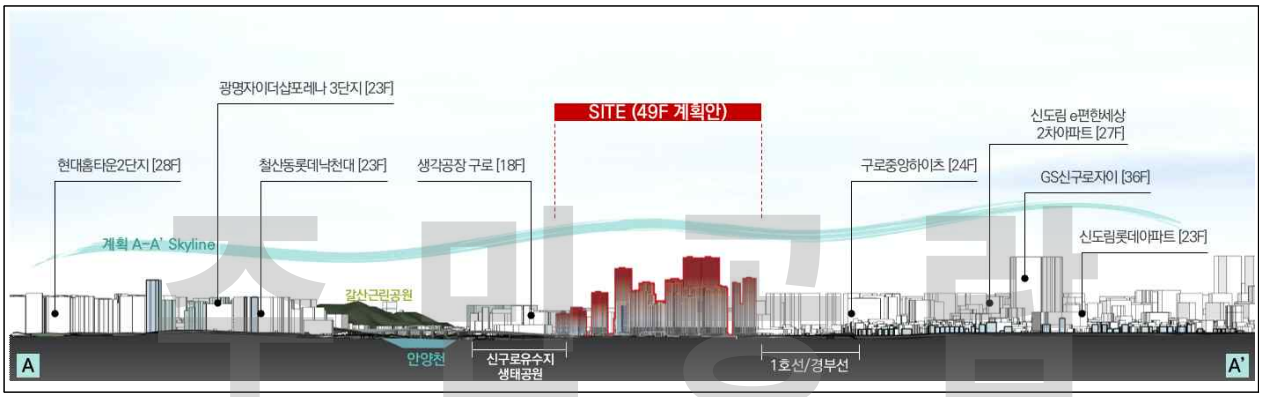
- 조망형 경관계획(원경/중경 경관계획)
  - 조망을 위한 경관축(시각회랑 : visual corridor) 조성으로 쾌적한 주거환경 조성
  - 안양천과 생태공원을 향한 가로 조망의 조화성 확보와 지역특성을 고려한 다양한 높이 구상으로 도시경관 향상

가) 스카이라인 경관 simulation

Key Map ▸

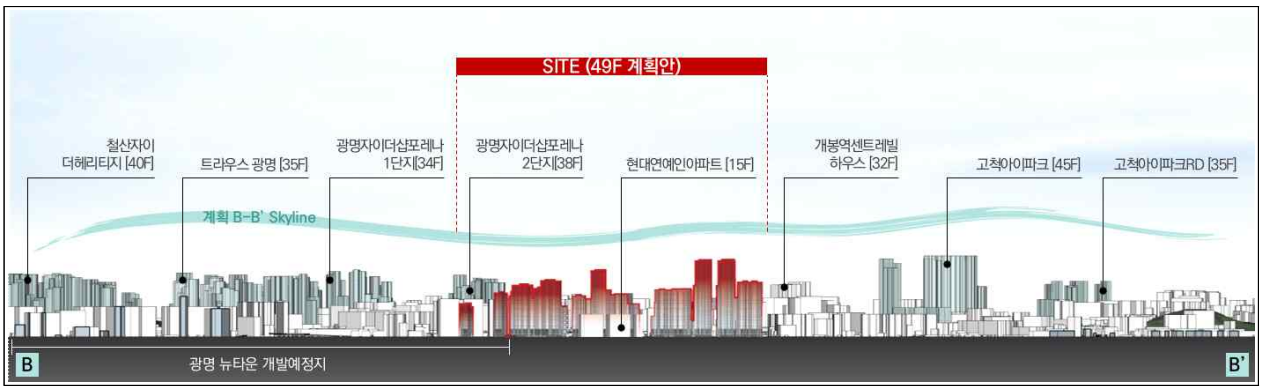


■ A-A'



- 안양천 및 신구로유수지와 같은 수변·녹지 공간과 인접한 위치에 낮은 층수를 배치하고 도심으로 갈수록 높아지는 스카이라인 계획으로 수변경관을 고려한 높이 계획

■ B-B'



- 주변 개발단지들과 조화를 이루는 높이 계획으로 도심 내에서 자연스럽고 리드미컬한 스카이라인을 형성

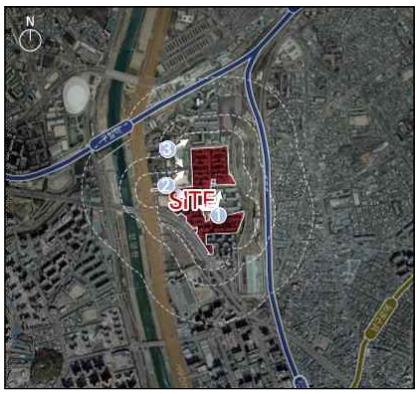
■ 결과

- 사업 시행 시 해제구역의 건축물에 비해 다소 높이 차이가 있으나, 주변에 형성된 계획 예정지의 변화를 고려했을 시 전반적인 도시 경관상 랜드마크의 역할 및 조화로운 스카이라인을 유도할 것으로 기대

나) 경관 simulation

■ 근경

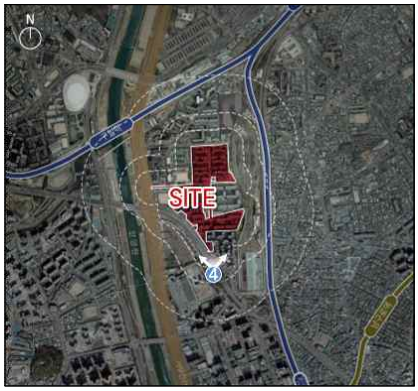
- 조망점 01 : 연예인아파트
- 조망점 02 : 구일고등학교 정문
- 조망점 03 : 구일중학교 정문

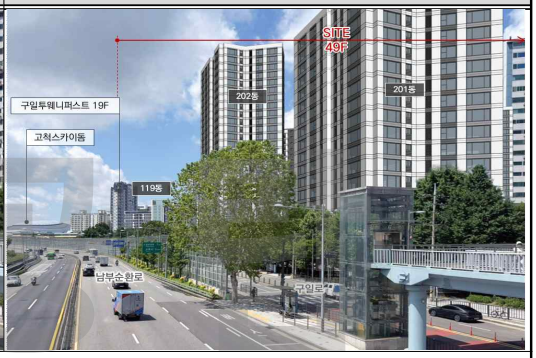


구분	사업전	사업후
조망점 01		
	회차로가 생길 지점으로 서울참빛교회 및 연예인 아파트 상가를 이용하는 차량 및 인구 유동이 많은 지점으로 기존 건축물들과 조화로운 입면 계획 필요	
조망점 02		
	주변 학군을 이용하는 보행자 및 차량의 이동이 많은 지점으로 대상지 저층부가 차폐됨. 대상지 중, 상층이 조망되므로 도로 경관(구일로)과 조화로운 입면계획 필요	
조망점 03		
	구일중학교를 이용하는 차량 및 인구 유동이 많은 조망지점으로, 가로수 식재에 의해 대상지 저층부가 차폐된다. 중층부 고층부의 입면이 노출되어 주변과 조화로운 입면 계획 필요	

■ 중경

• 조망점 04 : 칠성아파트 앞 보도육교

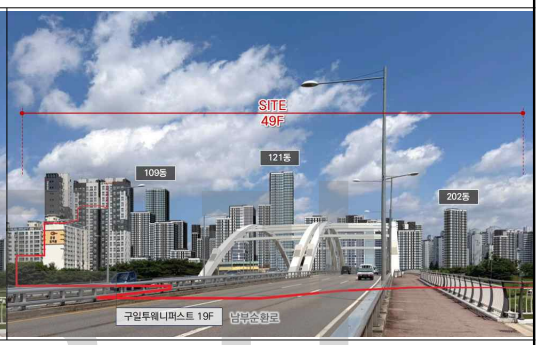
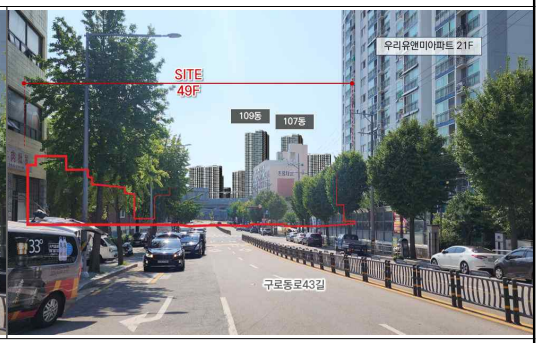


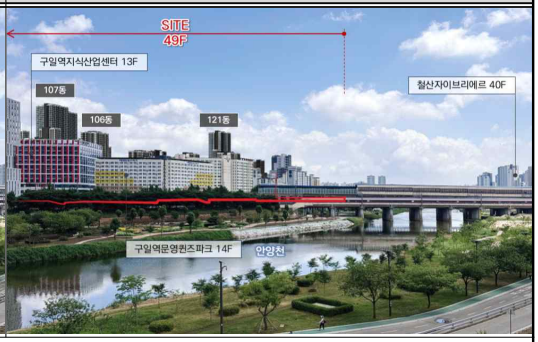
구분	사업전	사업후
조망점 04		
	남부순환로와 인접해 있는 육교에서 바라본 조망지점으로 단지 내로 진출입하는 차량의 이동이 많고, 107동을 제외한 대상지의 상층부 일부 조망이 예상됨. 주변 단지와 조화로운 스카이라인 계획 필요	

■ 원경

• 조망점 05 : 구일역 1번 출구
• 조망점 06 : 사성교
• 조망점 07 : 우리유앤미아파트
• 조망점 08 : 광북초교 사거리
• 조망점 09 : 고척 스카이돔



구분	사업전	사업후
조망점 05		
	안양천을 따라 도시의 스카이라인을 조망할 수 있는 지점으로 기존 주거지와 조화로운 스카이라인 형성 필요	
조망점 06		
	안양천으로 열린 통경축 확보 등 어린이공원 및 대로변을 따라 저층부를 배치하여 주변과 조화로운 스카이라인 형성 필요	
조망점 07		
	경부선을 따라 도시의 스카이라인을 조망할 수 있는 지점으로 기존 주거지와 조화로운 스카이라인 형성 필요	
조망점 08		
	안양천 건너에서의 도시 스카이라인을 조망할 수 있는 지점으로 가로수와 건축물에 의해 대부분 차폐될 것으로 예상. 주로 상층부가 노출되어 주변과 조화로운 스카이라인 계획 필요	

구분	사업전	사업후
조망점 09		
	안양천을 따라 도시 스카이라인을 조망하고 고척 스카이돔을 이용하는 인구가 많은 조망지점으로 강변의 주거지와의 조화로운 스카이라인 계획이 필요	

주 민 공 람

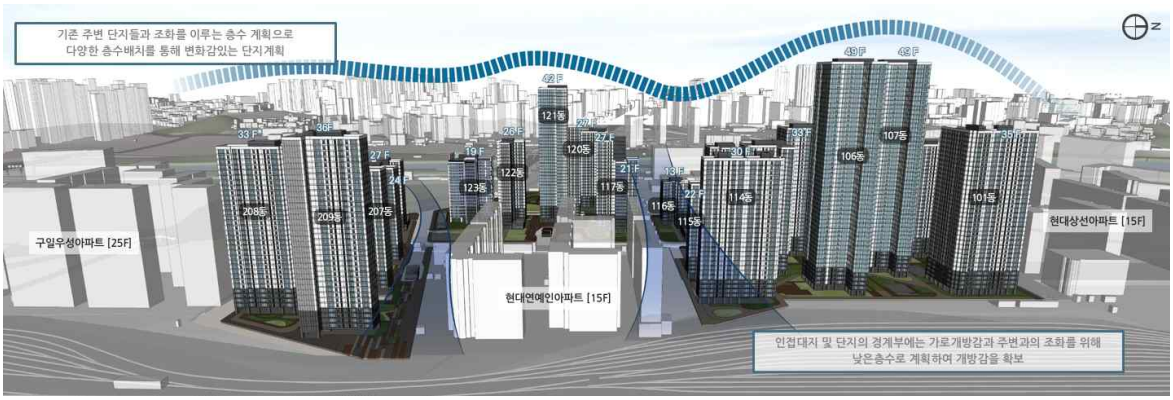
- 이 하 여 백 -

3. 특별건축구역 지정

가) 기본방향

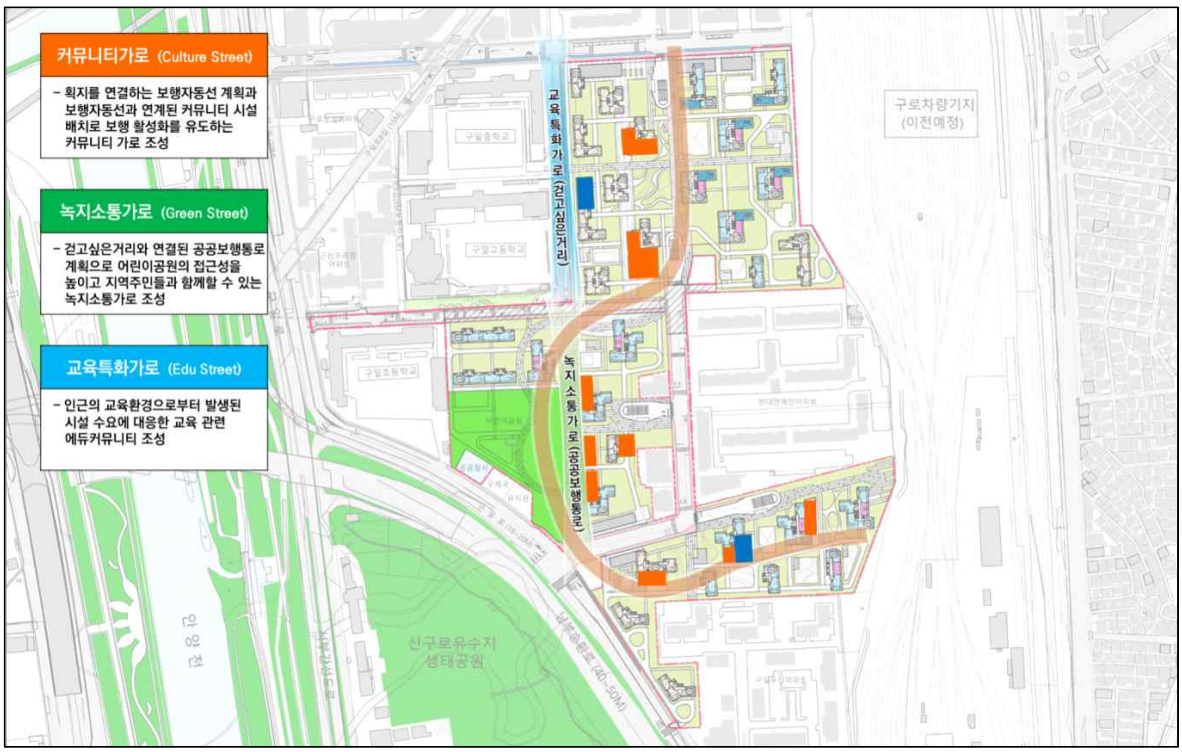
■ 공공성 확보와 도시경관 창출을 위한 계획 방향

• 지역경관과 어울리는 다양한 주거형태의 디자인으로 도시경관을 선도하는 차별화된 디자인 계획



- 공공건축가의 참여 등, 창의적, 입체적 디자인계획으로 명품 주거단지로의 새로운 도시경관 창출
- 영역별 특성을 고려한 주거유형 계획으로 도시맥락에 대응하는 다양성을 담은 도시경관계획
- 대상지 주변 가로경관에서도 휴먼스케일을 고려한 저층부 계획으로 새로운 지역경관 형성

• 보행자중심의 도시가로 계획을 단지 내,외부에 적용하여 모두가 공유할 수 있는 안전하고 열린 가로 환경 조성



- 도시가로 확장 및 지역으로 열린 가로중심의 주거단지를 계획하여 주변지역과 소통하는 열린단지 조성
- 어린이공원을 중심으로 '걷고싶은거리'와 연결되는 공공보행통로 조성으로 보행체계의 연속성 유지

• 어린이공원을 통해 지역 커뮤니티의 중심으로 이웃과 소통하는 단지 구현



- 주민 수요를 반영한 시설을 선정하고 커뮤니티 총량제 및 위치를 감안하여 입체적인 주민공동시설로 계획
- 주민공동시설은 공공보행통로변 연도형 배치로 접근성을 높이고 이웃과 소통할 수 있는 공공의 장소로 제공

나) 특별건축구역 관계 법령의 완화 적용

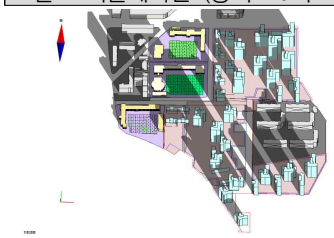
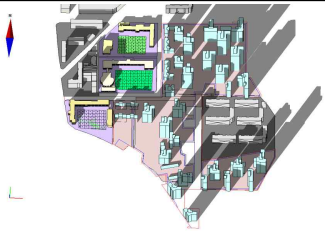
■ 특별건축구역 관계 법령 완화 필요성

• 공공건축가의 참여 등 창의적인 건축계획으로 도시경관을 창출하고 지역의 공공성 회복을 목표
  - 최고층수 49층의 높이제한을 수용하였으나 저층(8층~15층) 배치 구간이 포함되어 있어 통경축, 도시 스카이라인, 커뮤니티와 연계한 중앙광장 등 쾌적한 도시환경과 경관의 공공성 확보에 제약이 따름

■ 특별건축구역 관계 법령 적용 (건축위원회 심의시 최종 완화 적용)

• 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 (완화기준 적용)

• 완화내용 : 단지내의 주동 일부를 건축물 각 부분 높이의 0.4배로 완화 신청

일조 시뮬레이션 (동지 10시 기준)	일조 시뮬레이션 (동지 11시 기준)	일조 시뮬레이션 (동지 12시 기준)
		
일조 시뮬레이션 (동지 13시 기준)	일조 시뮬레이션 (동지 14시 기준)	일조 시뮬레이션 (동지 15시 기준)
		

- 사업부지 북측에 있는 구로한신아파트, 구로영화참마음아파트, 우방아파트, 한국현대아파트, 근상프리즘아파트, 구일 현대아파트 등은 일조의 침해가 발생하지 않음
- 사업부지 북측 아파트 중 현대상선아파트는 101동 동측세대를 제외한 세대에서 일조침해가 발생하지 않는 것으로 분석되었으며, 중앙구로하이츠 아파트의 경우 2,3동을 제외한 모든 동에서 일조침해가 발생하지 않음
- 사업부지 안쪽에 위치한 현대연예인아파트는 205동 206동을 제외한 측정점에서 일조시간이 만족됨

주민공람