

◆ 서울특별시고시 제2025-118호

**구로우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획(구역)
결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 구로구 구로동 23번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2024년 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.26) 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 6일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	구로우성아파트 재건축정비사업	구로구 구로동 23번지 일대	17,714.1	-

※ 본 정비구역은 「도시정비법」 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		17,714.1	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	900.4	5.1	-
	도 로	900.4	5.1	-
획 지	소 계	16,813.7	94.9	-
	획 지1	11,171.0	63.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	5,642.7	31.8	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

구 분	항 목			금 액(천원)
수 입	소 계			521,171,330
	분양주택	토지등소유자	334세대	369,477,900
		일 반	119세대	145,469,000
	공공임대	의무임대주택	52세대	6,510,000
		공공임대(기부채납)	17세대	-
	기타시설	근린생활시설	토지등소유자	-
			일 반	-
	매출부가세			-285,570
	기타수입			-
지 출	소 계			235,303,483
	공사비			176,242,279
	보상비			9,977,880
	관리비			4,164,207
	설계비			2,937,371
	감리비			4,406,057
	부대경비			26,845,898
	예비비			10,729,791
	종전자산 추정액			293,289,200
추정비례율	97.47% = {총수입(521,171,330천원) - 총지출(235,303,483천원)} ÷ 종전자산(293,289,200천원)			

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,480	6,840	7,200	7,560	7,920
분양가 (34형 일반분양기준)	10%	45,100	120.66%	117.65%	114.65%	111.64%	108.64%
	5%	43,100	112.11%	109.11%	106.10%	103.10%	100.09%
	0%(기준)	41,000	103.48%	100.47%	97.47%	94.47%	91.46%

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
	-5%	39,000	94.89%	91.89%	88.88%	85.88%	82.87%
	-10%	36,900	86.25%	83.24%	80.24%	77.23%	74.23%

4. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		17,714.1	-	17,714.1	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	17,714.1	-	17,714.1	100.0	-

5. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	(1)	15	국지 도로	220 (52)	구로동 50-1	구로동 50-6	일반 도로	-	-	기타 도로시설

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주 민 공 공 시 설	합 계	-	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (522세대×2.5㎡×1.25)	1,631.25	2,620.21	「서울특별시 주택 조례」 기준
	경로당	확지	500~1,000세대 미만	330.00	340.00	
	어린이집	확지	500~1,000세대 미만	330.00	375.00	
	작은도서관	확지	500~1,000세대 미만	158.00	178.00	
	주민운동시설	확지	500세대 이상	-	210.35	「주택건설기준 등에 관한 규정」 기준
	다함께 돌봄센터	확지	500세대 이상	66.00	389.95	
	어린이놀이터	확지	150세대 이상	722.00	723.53	

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계 획면적(㎡)	
	주민공동시설	확지	-	-	403.38	
부 대 시 설	경비실	확지	-	-	33.00	
	관리사무소	확지	10㎡+[(522-50)×0.05㎡]		33.60	

※ 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 및 별표1, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		확지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	구로우성 아파트 재건축 정비구역	17,714.1	-	-	구로구 구로동 23번지 일원	3	-	-	3	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 확지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																				
신설	구로우성 아파트 재건축 정비구역	17,714.1	소계	16,813.7	-	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	300 이하	-																															
			획지1	11,171.0	구로구 구로동 23번지				121.5m (39층)이하																															
			획지2	5,642.7	구로구 구로동 24번지				83m (25층)이하																															
<div>■ 총 세대수 : 공동주택 522세대(기부채납 임대주택 17세대, 국민주택규모 52세대) - 전용 60㎡ 이하 : 258세대 - 전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 228세대 - 전용 85㎡ 초과 : 36세대 ◦ 기부채납 임대주택 건설계획(전용면적 기준)</div> <table><tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>80.93㎡</td><td>17</td><td>1,375.81㎡</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>17</td><td>1,375.81㎡</td></tr></table> <div>◦ 주택 규모별 건설계획(전용면적 기준)</div> <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>기부채납임대</th><th>국민주택규모 주택</th></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>44㎡</td><td>32</td><td>-</td><td>20</td><td>10.0</td><td>49.4</td><td>-</td></tr></table>										전용면적	공급면적	세대수	연면적	59.98㎡	80.93㎡	17	1,375.81㎡	합 계		17	1,375.81㎡	구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고	분양	기부채납임대	국민주택규모 주택	60㎡이하	44㎡	32	-	20	10.0	49.4	-
전용면적	공급면적	세대수	연면적																																					
59.98㎡	80.93㎡	17	1,375.81㎡																																					
합 계		17	1,375.81㎡																																					
구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고																																	
		분양	기부채납임대	국민주택규모 주택																																				
60㎡이하	44㎡	32	-	20	10.0	49.4	-																																	

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
		구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고
				분양	기부채납임대	국민주택규모 주택			
			59㎡	164	17	25	39.4		
		60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	42	-	5	9.0	43.7	-
			84㎡	179	-	2	34.7		
		85㎡초과	95㎡	33	-	-	6.3	6.9	-
			126㎡	3	-	-	0.6		
		합계		453	17	52	100.0		-
				522					
		※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음							
심의완화사항	<div>◦ 허용용적률 20% 완화 [허용용적률 인센티브 : 28.6% (사업성보정계수 적용)] - 기준용적률 210% → 238.6% (인센티브 항목: 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 5%, 방재안전 5%) ◦ 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화 (「도시정비법」 제54조) - 상한용적률 252.6% → 법적상한용적률 300%</div>								
건축물의 건축선 등에 관한 계획	건축한계선 (건축한계선으로 발생한 전면공지는 보도로 조성)		획지1	<div>◦ 공원로6가길, 새말로 : 대지경계선으로부터 4m 이상 ◦ 공원로 : 대지경계선으로부터 6m 이상 ◦ 대상지 남측 : 대지경계선으로부터 3m, 7m 이상</div>					
			획지2	<div>◦ 대상지남측 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ◦ 새말로, 새말로16길 : 대지경계선으로부터 4m 이상 ◦ 공원로6가길 : 대지경계선으로부터 6m 이상</div>					
기타 사항	<div>◦ 공개공지 : 새말로 - 공원로변 교차부 ◦ 돌봄시설 : 획지1 북측 새말로변 ◦ 열린단지 : 담장미설치에 따른 관목 등 식재 불가</div>								

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)		신설 정비기반시설내 국·공유지 (㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
			소 계	토 지 (도로)			소 계	토지지분	건축물 환산부지 면적
		17,714.1	16,813.7	900.4	900.4	900.4	-	861.34	458.63
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담률 : 4.86%(구역면적 대비) ◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 국·공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 900.4㎡ - 900.4㎡ + 861.34㎡ = 861.34㎡								
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	◦ 도로 = 900.4㎡ ◦ 기부채납 임대주택 토지지분 면적 = (임대주택 공급면적 ÷ 전체 연면적) × 대지면적 = (1,375.81 ÷ 50,438.16) × 16,813.70 = 458.63㎡							
		건축물 환산부지 면적	◦ 기부채납 임대주택 환산부지 면적 = 설치비용(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,173,000 × 10/11(부가세 제외) × 2,220.0 / 10,890,218 = 402.71㎡						
	설치비용		2,173,000원/㎡	▷ 2024 분양가상한제 기본형건축비 (‘24.10월 기준)					
	시설 연면적		2,220.0㎡	▷ 기부채납 임대주택 59㎡형 17세대					
부지가액	10,890,218원/㎡	▷ 구역 내 토지 평균공시지가(5,445,109원/㎡, 2024년 기준) × 2							
기준용적률	◦ 210.00% - 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 의거 제3종일반주거지역 기준용적률 적용								
허용용적률	◦ 238.60% - 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% - 허용용적률 인센티브 적용항목 : 열린단지(5%), 층간소음해소(5%), 돌봄시설(5%), 방재안전(5%) ⇒ 20% 적용 ※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 ※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 변경될 수 있음								
	- 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 210% + (20% × 1.43) = 238.6% - 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 1.43 적용								
	구분	산정							적용값
	공시지가 보정계수	▷ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 5,588,458원/㎡ ≒ 1.29 ※ 서울시 공동주택 평균공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.07.04 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용							1.29
	대지면적 보정계수(α)	▷ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지(대상지 : 16,813.7㎡) 직선보간값 = 0.2 - (16,813.7㎡ - 10,000㎡) × (0.2 - 0.1) / (20,000-10,000) ≒ 0.14							0.14
	세대밀도 보정계수(β)	▷ 적용대상 : 허용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 261.92%(허용용적률) × 16,813.7㎡(대지면적) / 110㎡(공급면적) = 400세대 ⇒ 현황세대(344) 수용가능							해당 없음
	사업성보정계수(1.0~2.0 범위)								1.43
※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함									

구 분	산 정 내 용	
상한용적률 (정비계획 용적률)	◦ 252.64% - 상한용적률(정비계획 용적률) = 최대 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × α토지 × 가중치 + 허용용적률 × 1.0 × α건축물) = 238.6% + (230% × 1.3 × 0.028042 × 1 + 230% × 1.0 × 0.024623) = 252.64%	
	◦ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 250%/250% = 1.0 ◦ α = 공공시설 등 부지 제공 면적(순부담 면적) / 공공시설 부지 제공 후 대지면적 - α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = 458.63 / (16,813.7 - 458.63) = 0.028042 - α 건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = 402.71 / (16,813.7 - 458.63) = 0.024623	
법적 상한용적률	◦ 공공주택건설에 따른 상한용적률 ◦ 법적상한용적률 300.00% 이하 (건축계획 299.98%)	향후 서울시 건축 심의에서 최종 결정

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2024.10.)」 등 관련 기준에 따름

※ 국공유지 무상양도는 사업시행인가 단계에서 관리청별 협의에 따라 결정되는 사항으로, 최초 고시내용과 상이할 경우 무상양도 대상 및 면적의 증감에 따라 용적률을 조정 필요

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 임대주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	공급 연면적	시설 연면적	비고
59.98㎡	80.93㎡	17	1,375.81㎡	2,220.00㎡	-
합 계		17	1,375.81㎡	2,220.00㎡	-

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ◦ 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률(건축계획)		◦ 299.98% 이하 (향후 건축위원회 심의를 통해 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		◦ 252.64%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ $299.98\% - 252.64\% = 47.34\%$				
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> ◦ $47.34\% \times 0.5 = 23.67\%$ ◦ $16,813.7\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 23.67\% = 3,979.80\text{m}^2$ 				
	의무 연면적	◦ 3,979.80㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보 계획 (향후 건축심의에서 최종 결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		44.50㎡	61.25㎡	20	1,225.00㎡	획지
		59.98㎡	80.93㎡	25	2,023.25㎡	
		74.98㎡	101.82㎡	5	509.10㎡	
		84.98㎡	114.18㎡	2	228.36㎡	
		합 계		52	3,985.71㎡	≥ 3,979.80㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	기부채납 임대주택	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
						전체세대수대비	전체비율
합 계	522	100.0	453	17	52	10.0	100.0
44㎡형	52	10.0	32	-	20	3.8	38.5
59㎡형	206	39.4	164	17	25	4.8	48.1

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	기부채납 임대주택	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
						전체세대수대비	전체비율
74㎡형	47	9.0	42	-	5	1.0	9.6
84㎡형	181	34.7	179	-	2	0.4	3.8
95㎡형	33	6.3	33	-	-	-	-
126㎡형	3	0.6	3	-	-	-	-

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 자연환경: 빗물의 지하 침투율이 최대가 되도록 조정 면적 최대 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 생활환경: 스카이라인 등을 고려한 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장 면적의 축소 공사 시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 <ul style="list-style-type: none"> - 장비 분산투입, 작업장 내 차속 제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 지반 붕괴를 유발하거나 유수 기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 집중 호우를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 조경 녹음시설을 통한 수해 예방 효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) 「건축법」 및 「주택법」의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 4~5등급, 도로 및 개별비오름 등급은 도로, 평가제외로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	일부 주거지역 내 식재수목 외 특별한 수목형태는 분포하지 않음	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	계획지구 내 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 현황조사	종합적인 토지이용 및 건축 계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	토양측정망 검토 결과 관련기준 만족	공사시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형변화 최소화	○	기 조성부지로 지형변화 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적률 계획 확인 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	주변 수질측정망의 수질 상태 확인결과 BOD 기준 a(매우좋음)~IV(약간나쁨)등급 공사시 토사유출 및 오수 발생 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	공사시 가배수로 및 침사지 설치 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	열환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상	해당 자치구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사시 소음·진동 영향 예상 운영시 도로소음 영향 예상	공사시 가설방음판넬 설치 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	-
경관	Skyline 보전	○	고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	주민 휴게공간, 놀이터 등의 휴식 및 여가공간 확보 계획 수립	-
일조	일조 침해 최소화	○	계획지구: 제3종일반주거지역 계획지구 인근: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업 지역 등 일부 일조영향 예상	관련규정(「건축법」, 「서울시 조례」)을 준수한 건물 배치계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	주변지역과의 보행연결성 강화	-
전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
인구	인구 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
주거	주거 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기 존	계 획	증	
신설	재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	344	522	178	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	설 계 지 침
대상지 북측 미래초등학교 입지	<ul style="list-style-type: none"> 안전펜스(보행자 방호울타리), 도로표지, 안전표지판 및 험프 등 설치 보호는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	설 계 지 침
아파트 주출입구	<ul style="list-style-type: none"> 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 출입차단기 등 기계 정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
아파트 주동 출입구	<ul style="list-style-type: none"> 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표지판(경고문 구)을 설치
부대복리 시설	<ul style="list-style-type: none"> 부대복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용 빈도를 높혀 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	<ul style="list-style-type: none"> 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획

구 분	설 계 지 침
	◦ 경비실에 고립 지역에 대한 방법 모니터링 시스템 구축
주차장	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 ◦ 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 ◦ 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 ◦ 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
조 경	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지 내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ◦ 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 ◦ 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 ◦ 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
담 장	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립 지대가 발생하지 않도록 계획 ◦ 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	구로우성아파트 재건축사업 지구단위계획구역	구로구 구로동 23번지 일대	-	증) 17,714.1	17,714.1	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시번호	위 치	결 정 내 용	결 정 사유
①	구로구 구로동 23번지 일대	◦ 지구단위계획구역 신설 - A=17,714.1㎡	◦ 1985년 준공되어 40년이 경과된 노후 건축물로 2023년 3월 안전진단 통과로 구역 지정요건을 갖춘 아파트 단지의 계획적 재건 촉사업을 위해 지구단위계획구역의 결정 필요

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서 (변경없음)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		17,714.1	-	17,714.1	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	17,714.1	-	17,714.1	100.0	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서 (변경없음)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	(1)	15	국지 도로	220 (52)	구로동 50-1	구로동 50-6	일반 도로	-	-	기타 도로시설

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구 및 획지	도면표시 번호	획 지			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신 설	획 지	소 계	-	증) 16,813.7㎡	16,813.7㎡	94.9	공동주택 및 부대복리시설
		1	-	증) 11,171.0㎡	11,171.0㎡	63.1	
		2	-	증) 5,642.7㎡	5,642.7㎡	31.8	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용 용도	획지 1,2 <ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13, 14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지 안의 부대시설·복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건 폐 율	비 고
신설	획 지1,2 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	명 칭	용 적 률(%)				비 고	
		기 준	허 용	상 한			
				상 한	법적상한		
신설	획지1,2 (공동주택 용지)	210% 이하	238.6% 이하	252.6% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 238.6% 이하
							상한용적률 252.6% 이하
							법적상한용적률 300.0% 이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 항목	인센티브		비 고
신설	열린단지	5%	◦ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)	총 20%
	층간소음해소	5%	◦ 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 (1등급 5%, 2등급 3%)	
	돌봄시설	5%	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치·제공(무상임대)	
	방재안전	5%	◦ 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률완화		비 고
	공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법정상한용적률 300.0% 기준)	
신설	14.04%	47.36%	총 61.4%

■ 높이계획

구 분	적용위치	지 역	높 이 기 준	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	121.5m (39층)이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2		83m (25층)이하	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획
1) 건축선에 관한 계획

구 분	적 용 위 치		계 획 내 용	비 고
건축한계선	획 지1	공원로6가길, 새말로	◦ 대지경계선으로부터 4m 이상	도면참고
		공원로	◦ 대지경계선으로부터 6m 이상	
		대상지 남측	◦ 대지경계선으로부터 3, 7m 이상	
	획 지2	대상지 남측	◦ 대지경계선으로부터 3m 이상	
		새말로, 새말로16길	◦ 대지경계선으로부터 4m 이상	
		공원로6가길	◦ 대지경계선으로부터 6m 이상	

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
입면계획	획지1, 2 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획
외부공간 및 조경	단지 내부	<ul style="list-style-type: none"> 주변 현황과 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 공원로, 새말로16길은 충분한 보행공간을 확보 돌봄센터와 연계하는 공개공지를 계획하여 통합적 이용이 가능하도록 계획
스카이라인	단지 내·외	<ul style="list-style-type: none"> 도림천 방향으로 열린 경관을 형성하고, 입체적 경관을 형성하기 위하여 주동의 높이는 다양화 북서측 주동은 미래초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공개공지	새말로-공원로변 교차부	<ul style="list-style-type: none"> 열린공간을 조성하여 지역주민과의 교류 공간으로 활용하도록 조성 	-
전면공지	획지1, 2	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선에 의한 차도형, 보도형 전면공지 확보 	-

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입구	공원로6가길변	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 차량 출입구로 진·출입 가능 	도면 참조

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	◦ 비오름유형평가 4~5등급, 도로 및 개별비오름 등급은 도로, 평가제외로 조사됨	◦ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	◦ 일부 주거지역 내 식재수목 외 특별한 수목형태는 분포하지 않음	◦ 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	◦ 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	◦ 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	◦ 계획지구 내 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 토지이용 및 용도지역 현황조사	◦ 종합적인 토지이용 및 건축 계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	◦ 토양측정망 검토 결과 관련기준 만족	◦ 공사시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형변화 최소화	○	◦ 기 조성부지로 지형변화 미미	◦ 현지형을 고려한 계획 수립 ◦ 발생 사도처리 계획 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	◦ 생태면적률 계획 확인 ◦ 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	◦ 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦ 주변 수질측정망의 수질 상태 확인결과 BOD 기준 a(매우좋음)~IV(약간나쁨)등급 ◦ 공사시 토사유출 및 오수 발생 ◦ 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	◦ 공사시 가배수로 및 침사지 설치 ◦ 공사시 발생 오폐수 처리계획 수립 ◦ 수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	◦ 주풍향 고려 및 통풍축 확보	◦ 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	◦ 열환경 취약지역 조사	◦ 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	◦ 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	◦ 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	◦ 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	◦ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	◦ 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	◦ 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 ◦ 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦ 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상	◦ 해당 자치구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	◦ 공사시 소음·진동 영향 예상 ◦ 운영시 도로소음 영향 예상	◦ 공사시 가설방음판넬 설치 ◦ 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	-
경관	Skyline 보전	○	◦ 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	◦ 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦ 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	◦ 주민 휴게공간, 놀이터 등의 휴식 및 여가공간 확보 계획 수립	-
일조	일조 침해 최소화	○	◦ 계획지구: 제3종일반주거지역 ◦ 계획지구 인근: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업 지역 등 ◦ 일부 일조영향 예상	◦ 관련규정(「건축법」, 「서울시 조례」)을 준수한 건물 배치계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	◦ 보행자 위한 공간 확보 계획	◦ 주변지역과의 보행연결성 강화	-
전파장해	전파장해 영향 저감	-	◦ 해당 사항 없음	-	-
인구	인구 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	-
주거	주거 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	-
주거	주거 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	기부채납 임대주택	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
						전체세대수대비	전체비율
합 계	522	100.0	453	17	52	10.0	100.0
44㎡형	52	10.0	32	-	20	3.8	38.5
59㎡형	206	39.4	164	17	25	4.8	48.1
74㎡형	47	9.0	42	-	5	1.0	9.6
84㎡형	181	34.7	179	-	2	0.4	3.8
95㎡형	33	6.3	33	-	-	-	-
126㎡형	3	0.6	3	-	-	-	-

III. 2024년 제12차(' 24. 11. 26.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
제12차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 계획 : 기준 210%, 허용 238.6%, 상한 252.6%, 법적상한 300% ○ 허용용적률 인센티브 항목 : 열린단지 5%, 층간소음해소 5%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5% ○ 순부담 : 861.34㎡ ○ 높이계획 : 121.5m(39층)이하 ※ 조건사항 반영 ○ 세대수 : 522세대(임대주택 69세대) ※기부채납 임대주택 17세대, 법적상한 소형임대 52세대 ○ 건축한계선 : (새말로변) 획지1 4m, 획지2 4m 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 심의결과 "수정사항"을 정비계획 결정내용에 반영토록 하겠음 ○ 용적률 계획 : 기준 210%, 허용 238.6%, 상한 252.6%, 법적상한 300% ○ 허용용적률 인센티브 항목 : 열린단지 5%, 층간소음해소 5%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5% ○ 순부담 : 861.34㎡ ○ 높이계획 : 121.5m(39층)이하 ※ 조건사항 반영 ○ 세대수 : 522세대(임대주택 69세대) ※기부채납 임대주택 17세대, 법적상한 소형임대 52세대 ○ 건축한계선 : (새말로변) 획지1 : 4m, 획지2 : 4m 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비계획상 높이계획은 획지 간 높이 차이 및 스카이라인 등을 고려하여 하향 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 수정가결 요청안은 최고층수 39층으로 요청하였으나 획지 간 높이 차이 및 스카이라인 등을 고려하여 최고층수 34층 내외로 높이 조정함 	반영
	조건 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 배치계획은 신속통합기획 자문(안)을 바탕으로 자문의견 보완 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 배치계획안은 신속통합기획 자문안을 바탕으로 보완함 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획시설(도로)에 대한 공간적범위 계획은 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시계획시설(도로)에 대한 공간적범위 계획은 삭제토록 함 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 획지간 지하연결통로를 위한 점용허가는 차량진출입구를 1개로 통합할 경우에 한해 구청과 협의 및 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 향후 사업시행계획인가 단계에서 차량진출입구를 1개로 통합할 경우에 한해 획지간 지하연결통로를 개설하도록 구로구와 협의 및 점용허가를 받도록 함 	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7148), 구로구 주택과(☎02-860-2941)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 주택정비형 재개발구역 지정 및 지형도면

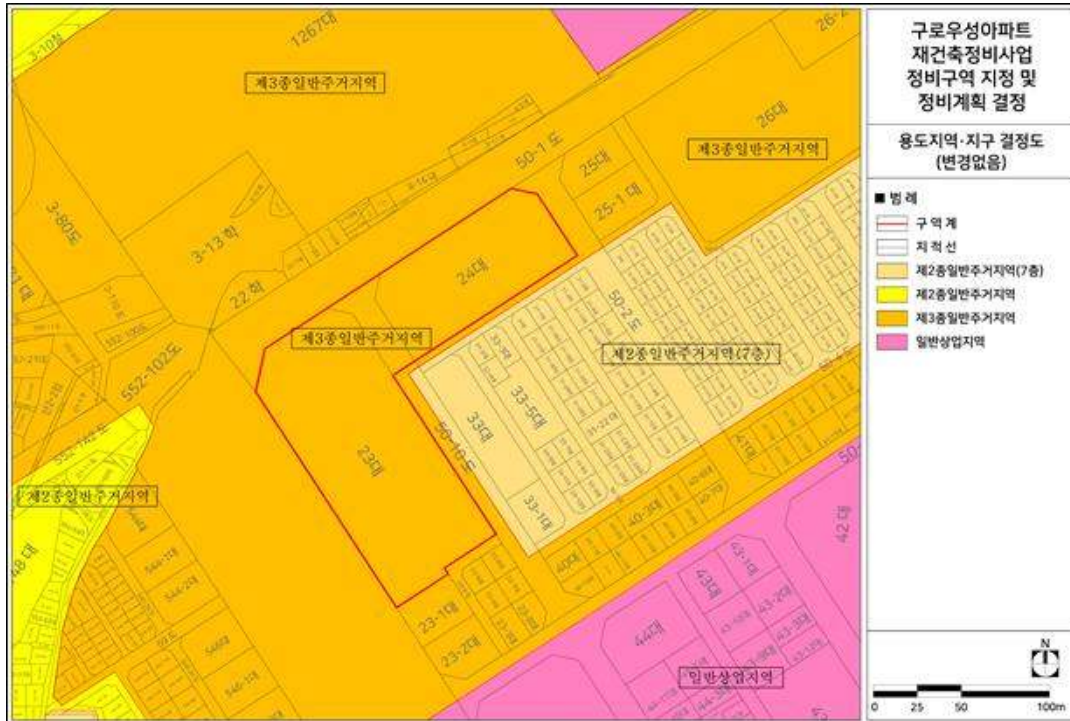
□정비구역 결정도(신설)



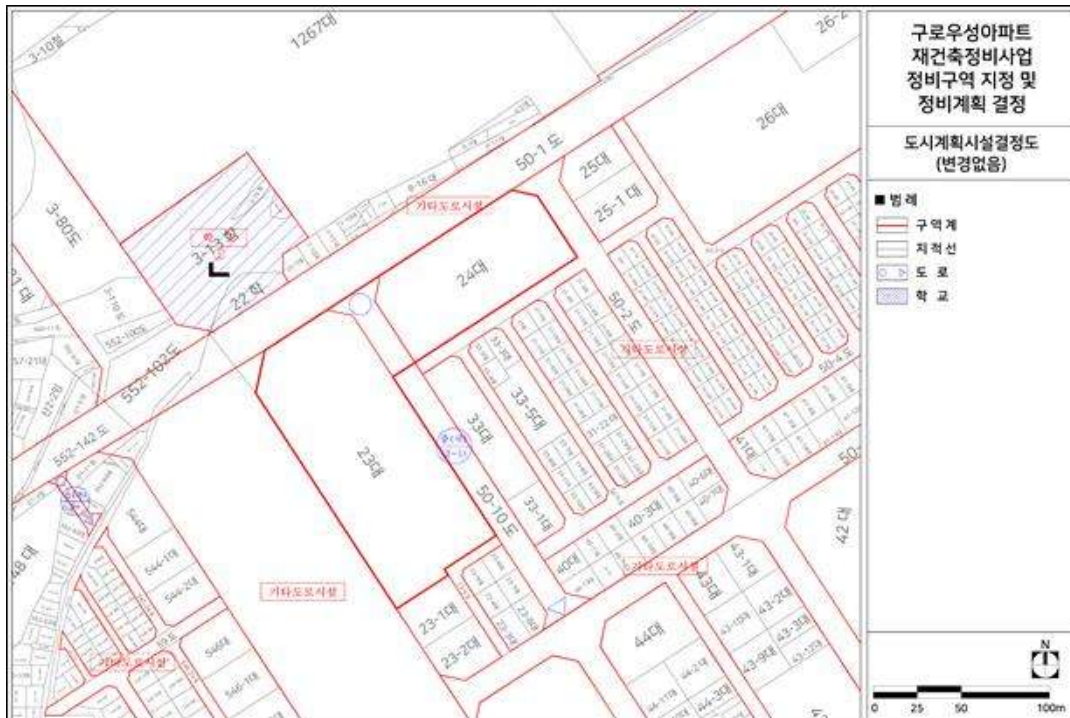
□정비계획 결정도(신설)



□용도지역 결정도(변경없음)



□도시계획시설 결정도(변경없음)



□지구단위계획 결정도(신설)

