

◆ 서울특별시고시 제2026-235호

오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 오류동 4번지 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.3.4.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발사업	구로구 오류동 4번지 일대	-	증) 57,016.6	57,016.6	-

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		57,016.6	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	9,367.5	16.4	
	도 로	5,469.7	9.6	-
	공 원	3,897.8	6.8	-
획 지	소 계	47,649.1	83.6	-
	획 지1	47,649.1	83.6	공동주택 (제2종일반주거지역)

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		57,016.6	-	57,016.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,714.6	감) 18,879.0	2,835.6	5.0	공원 도로
	제2종일반주거지역(7층이하)	35,302.0	감) 28,770.1	6,531.9	11.4	공원 도로
	제2종일반주거지역	-	증) 47,649.1	47,649.1	83.6	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	오류동 9-107번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	2,835.6	• 도시계획시설(공원) 기존 용도지역 유지
-	오류동 1-41번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	318.7	• 도시계획시설(도로) 용도지역 정형 화를 위한 사항
-	오류동 1-5번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,560.3	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향
-	오류동 6-103번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	6,213.2	• 도시계획시설(도로, 공원) 기존 용 도지역 유지
-	오류동 4-76번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	29,088.8	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

구 분	내 용																		
추정비례율	- 추정비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.31% → (860,366,673천원 - 619,301,764천원) / 237,955,000천원 × 100% ≒ 101.31% ▶ 총 수입 추정 : 860,366,673천원 ▶ 총 지출 추정 : 619,301,764천원 (평당 건축비 820만원 수준으로 추정) ▶ 종전자산총액 추정 : 237,955,000천원																		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 공시가격 확인 - 공동주택 = 공동주택 공시가격(2024년) × 보정률(1.90~2.20) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지가액 포함 - 단독주택 · 상가 = 토지가액 + 건물가액 ▶ 토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(1.85~2.15) ▶ 건물 = 개략 단가 × 연면적																		
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">조합원 분양가 (A)</th><th>권리가액(B)</th><th>추정분담금(A-B)</th></tr><tr><td>전용39타입</td><td>390,000,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.31%)</td><td rowspan="6">조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용46타입</td><td>471,000,000</td></tr><tr><td>전용59타입</td><td>601,000,000</td></tr><tr><td>전용74타입</td><td>742,000,000</td></tr><tr><td>전용84타입</td><td>796,000,000</td></tr><tr><td>전용114타입</td><td>1,077,000,000</td></tr></table>	조합원 분양가 (A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)	전용39타입	390,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.31%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용46타입	471,000,000	전용59타입	601,000,000	전용74타입	742,000,000	전용84타입	796,000,000	전용114타입	1,077,000,000
조합원 분양가 (A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)																
전용39타입	390,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.31%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
전용46타입	471,000,000																		
전용59타입	601,000,000																		
전용74타입	742,000,000																		
전용84타입	796,000,000																		
전용114타입	1,077,000,000																		

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

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	6	국지도로	226	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	소로 3-211에서 분리
신설	소로	3	-	4~6	국지도로	148	오류동 1-99	오류동 1-40	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	211	6	국지도로	1,120	오류동 6-80	오류동 81-29	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	3	211	6	국지도로	141	오류동 6-80	오류동 6-347	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
기정	소로	3	212	5	국지도로	151	오류동 9-45	오류동 6-10	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	2	-	9	국지도로	151	오류동 6-196	오류동 9-46	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	폭원 변경
신설	중로	3	-	12	국지도로	289	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	일반철도와 중복결정 (A:3.5m)
기정	중로	1	115	20~25	보조간선도로	2,100	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	-
변경	중로	1	115	20~26	보조간선도로	2,100 (122)	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	일부 구간 폭원 변경
폐지	소로	3	214	6	국지도로	134	오류동 3-2	오류동 1-23	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	10	오류동 6-231	오류동 9-73	일반 도로	-	구로구 고시 제2012-88호 (2012.8.2.)	-

※ ()안에 내용은 사업대상지 내 폭원 및 연장임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 6m / 연장: 266m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 4~6m / 연장: 135m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 운수근린공원 기능 유지를 위한 도로 신설 • 일반철도와 중복결정(A: 76.3m)
소로 3-211	소로 3-211	• 변경 - 연장: 1,120m → 141m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
소로 3-212	소로 2-	• 변경 - 폭: 5m → 9m	• 정비구역 내 원활한 차량 통행 및 도로환경 개선을 위한 변경 • 일반철도와 중복결정(A: 94.4m)
-	중로 3-	• 신설 - 폭: 12m / 연장: 309m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 보행공간 확보를 위한 도로 폭원 추가 확보 • 일반철도와 중복결정(A: 3.5m)
중로 1-115	중로 1-115	• 변경 - 폭: 20~25m → 20~26m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 향후 도시공간 변화를 대비한 도로 폭원 추가확보
소로 3-214	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-1	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지

2) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장 (노외주차장)	오류동 1-102번지 일대	면 적(㎡)	-	증) 898.5	898.5	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				높이(층)	-	지하1층~지상1층	지하1층~지상1층		
				연면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장 (노외 주차장)	- 주차장(노외주차장) 입체적 도시계획시설 결정(신설) - 위치 : 오류동 1-102번지 일원 - 층수 : 지하1층~지상1층 - 도시계획시설 연면적 : 898.5㎡ - 수평투영면적 : 898.5㎡	정비구역에 인접한 운수근린공원(문학지구) 다목적운동장 이용객들을 위한 주차공간 확보 및 불법주정차 예방을 위하여 획지 내 도시계획시설(주차장) 입체적 도시계획시설 결정

3) 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
변경	-	철도	일반 철도	구로구 공동 산1-53	구로구 구로동 1-25	신도림 정거장	7,006.1	108,417.9	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	중복결정 -소로3-, A= 76.3㎡ -소로2-, A= 94.4㎡ -중로3-, A= 3.5㎡

■ 철도 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	- 중복결정 - 소로2-, A= 76.3㎡ - 소로2-, A= 94.4㎡ - 중로3-, A= 3.5㎡	정비사업에 따른 도시계획시설(도로)와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	구로구 공동산1-53~ 구로구 구로동 1-25	길이	7,006.1m	-	-	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	12m	-	-		
				높이	해수면(+100) 16.42m~175.74m	-	-		

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원1	소공원	오류동 9-107	-	증) 2,050.6	2,050.6	-	-
신설	-	공원2	어린이 공원	오류동 6-103	-	증) 1,847.2	1,847.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원1	• 신설 - 면적: 2,050.6㎡	• 고척로변 주민들의 온수근린공원 접근성 향상 및 매봉산으로부터 이어지는 녹지축 연결을 위해 소공원 신설
-	공원2	• 신설 - 면적: 1,847.2㎡	• 정비구역 남측 저층주거지 주민들의 여가·휴식공간 및 오류초 통학로와 연계된 녹지공간 확보를 위한 어린이공원 신설

6. 공동이용시설 설치

시설의 종류		법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
계		{500㎡+(1,292(총세대수) x 2.0㎡)} x 1.25	3,855.00	3,900.00	-
주 민 동 시 설	계	-	-	1,700.00	-
	경로당	1,000~1,500세대 미만	580 이상	580.00	-
	어린이집	1,000~1,500세대 미만	580 이상	580.00	-
	작은도서관	1,000~1,500세대 미만	203 이상	240.00	-
	주민공동시설	-	-	150.00	-
	다함께돌봄센터	전용면적 최소 66㎡ 이상	66 이상	150.00	-
어린이놀이터		200㎡ + 1,292(총세대수) x 1㎡	1,492.00	1,600.00	-
주민운동시설		-	-	600.00	-

※ 「서울시 주택 조례」 제8조의4 및 [별표1], 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발구역	57,016.6	획지1	47,649.1	오류동 4번지 일대	240	-	-	240	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고																																																																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																																								
신설	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발구역	57,016.6	획지1	47,649.1	오류동 4번지 일대	공동 주택	60% 이하	194.41	234.41	241.93	250% 이하	75m 이하 /25층 이하	-																																																																						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			- 주택공급계획 : 1,292세대 - 전체 건립 규모																																																																																
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th><th colspan="2">분양세대</th><th colspan="2">임대세대</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,292</td><td>100</td><td>1,085</td><td>84.0</td><td>207</td><td>16.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="5">전용 면적</td><td>39㎡</td><td>83</td><td>6.4</td><td>26</td><td>2.0</td><td>57</td><td>4.4</td><td>-</td></tr><tr><td>46㎡</td><td>165</td><td>12.8</td><td>88</td><td>6.8</td><td>77</td><td>6.0</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>594</td><td>46.0</td><td>558</td><td>43.2</td><td>36</td><td>2.8</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>34</td><td>2.6</td><td>14</td><td>1.1</td><td>20</td><td>1.5</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>316</td><td>24.5</td><td>299</td><td>23.2</td><td>17</td><td>1.3</td><td>-</td></tr><tr><td>114㎡</td><td>100</td><td>7.7</td><td>100</td><td>7.7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>							구분	총 세대		분양세대		임대세대		비고	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	계		1,292	100	1,085	84.0	207	16.0	-	전용 면적	39㎡	83	6.4	26	2.0	57	4.4	-	46㎡	165	12.8	88	6.8	77	6.0	-	59㎡	594	46.0	558	43.2	36	2.8	-	74㎡	34	2.6	14	1.1	20	1.5	-	84㎡	316	24.5	299	23.2	17	1.3	-	114㎡	100	7.7	100	7.7	-	-	-		
			구분	총 세대		분양세대		임대세대			비고																																																																								
				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)																																																																										
			계		1,292	100	1,085	84.0	207	16.0	-																																																																								
			전용 면적	39㎡	83	6.4	26	2.0	57	4.4	-																																																																								
				46㎡	165	12.8	88	6.8	77	6.0	-																																																																								
				59㎡	594	46.0	558	43.2	36	2.8	-																																																																								
74㎡	34	2.6		14	1.1	20	1.5	-																																																																											
84㎡	316	24.5		299	23.2	17	1.3	-																																																																											
114㎡	100	7.7	100	7.7	-	-	-																																																																												
- 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급(국민주택규모 주택 제외) - 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획 용적률 산정값의 50% 이상 공급 - 국민주택규모 임대주택으로 공급되는 공공주택은 장기전세주택으로 공급(장기전세주택의 50%는 미리내집으로 공급)																																																																																			
건축물의 건축선에 관한 계획			- 공공보행통로변: 3m - 공공보행통로의 개방감 확보를 위하여 공공보행통로변 건축한계선 3m 계획 - 경인로15길변, 고척로3가길변: 5m - 주변지역과 연결되는 녹지 네트워크 조성을 위하여 건축한계선 5m 계획 - 단지 주출입구(차량차단기)부터 고척로변까지 : 13m - 주 진출입로의 원활한 교통환경 조성을 위하여 건축한계선 13m 계획 - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 계획 - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선 3m 계획																																																																																
			기타사항에 관한 계획			- 공공보행통로 1개소(폭원: 8m) - 주출입구(차량차단기)부터 고척로변까지 : 13m - 위치: 공원1(소공원) 남측 경계부에 단지내 도로 계획 - 폭: 13m(차도 10m, 보도 3m), 길이: 지하주차장 입구로부터 80m 이상 - 차단기 위치: 지하주차장 입구로부터 5m 이내 - 보도부속형 전면공지(폭원 3m) : 경인로15길 및 고척로3가길변 - 차도부속형 전면공지(폭원 2m 이하) : 경인로15길변																																																																													

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설(㎡)	건축물 대지지분 면적(㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)	계획기반시설 내 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		57,016.6	47,649.1	9,367.5	395.6	745.8	3,061.7	5,489.2
공공 시설 제공 면적	소 계	• 순부담률 : 3.43% • *새로 설치하는 기반시설 + 건축물 기부채납 대지지분 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 9,367.5㎡ + 395.6㎡ + 745.8㎡ - 3,061.7㎡ - 5,489.2㎡ = 1,958.0㎡ *새로 설치하는 기반 시설 : 5,469.7㎡(도로), 3,897.8㎡(공원)						
	토 지	• 9,367.5㎡ - 도로 : 5,469.7㎡, 공원 3,897.8㎡						
요 구 내 용	기 준	• 기준용적률 : ① + ② = 194.41% ① 용도지역 혼재지역 가중평균 174.41% = {(제1종 18,560.3㎡×150%) + (제2종(7층) 29,088.8㎡×190%)} ÷ 47,649.1㎡ ※ 「국토계획법」 제84조에 따라 용도지역별 가중평균한 값 적용 ② 소형(분양)주택 공급 20%						
	허 용	• 허용용적률 : 기준용적률 194.41% + (① × ②) = 234.41% ① 사업성 보정계수 2.0 ② 허용용적률 인센티브 : 20.03% ÷ 20.00% - 공공보행통로(3.66%), 열린단지(5%), BF인증(3%), 돌봄시설(3.25%), 고령서비스시설(2.12%), 층간소음해소(3%)						
	정비 계획 (상 한)	• 상한용적률 : 허용용적률 234.41% + ① = 241.93% ① 상한용적률 인센티브 7.52% = 원화 미적용 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)} = 194.41%×{(1.3 × 0.8323 × 0.0256) + (0.7 × 0.0157)}						
		가중치	• 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 공공시설 제공부지 허용용적률(가중평균) 161.81% ÷ 사업부지 허용용적률 194.41% = 0.8323					
		α토지	• 공공시설 등 부지 중 (토지 및 대지지분) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 부지 = 공공시설등 부지 제공 면적 1,212.2㎡ ÷ 부지 면적 47,253.5㎡ = 0.0256					
법적 상한	α건축물	• 건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지및대지지분) 제공 후 대지면적 = 공공시설등 부지 제공 면적 745.8㎡ ÷ *부지 면적 47,253.5㎡ = 0.0157 *부지면적 : 획지1 면적(47,649.1㎡) - 건축물 대지지분 면적(395.6㎡)						
		• 250% 이하(건축계획 용적률 249.99%)						

2) 기준용적률 완화사항

구 분	완화기준		적용사항	완화량
40㎡ 이하	최대 10%	최대 20%	• 39㎡(56.67㎡)× 0세대 / 47,649.1 = 0%	0%p
40~50㎡ 이하	최대 15%		• 49㎡(61.91㎡)× 88세대 / 47,649.1 = 11.43%	11.43%p
50~60㎡ 이하	최대 10%		• 59㎡(79.07㎡)× 59세대 / 47,649.1 = 9.79%	9.79%p
기준용적률 인센티브 합계				20% (21.22%)

3) 허용용적률 인센티브 적용 항목

구 분	내 용	인센티브량
공공보행통로	• $174.41\% \times (1,002.3\text{㎡} \div 47,649.1\text{㎡}) \times 1 = 3.66\%$ ※ a = 1 적용	3.66%p
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5.00%p
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 일반등급 3%	3.00%p
돌봄시설	• $174.41\% \times (720\text{㎡} \div 3,855.00\text{㎡}) \times 0.1$ ※ a = 0.1 이하 - 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무제외) $\div$ 주민공동시설면적(의무)) $\times$ a ※ a = 0.1 이하	3.25%p
고령서비스시설	• $174.41\% \times (470\text{㎡} \div 3,855.00\text{㎡}) \times 0.1$ ※ a = 0.1 이하 - 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무제외) $\div$ 주민공동시설면적(의무)) $\times$ a ※ a = 0.1 이하	2.12%p
충간소음 해소	• 바닥(중량) 충격음 차단 성능 2등급 이상	3.00%p
허용용적률 인센티브 합계 (최대 20% 이내)		20.0%p (20.03%p)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구 분		주요내용		
		획 지1		
계획기준		• 재개발 의무임대주택 - 전체 세대 수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률까지 해당) - 전체 임대주택 세대 수의 30% 또는 전체 세대 수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하로 건설 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
정비계획용적률		• 241.93%		
공공주택 산출근거	확보기준	• 전체세대수 : 1,256세대[(1,292세대 - 36세대(법정상한 증가분 제외))] • 재개발임대주택 건설계획 : 1,256세대×15% = 188.4세대 이상		
	확보계획	• 189세대		
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 율(%)
		계	189	100.0
		39㎡	57	30.2
		46㎡	77	40.7
		59㎡	36	19.0
		74㎡	19	10.1
		84㎡	-	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		주요내용		
		획 지1		
계획기준		- 재개발 의무임대주택 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설		
정비계획용적률		241.93%		
법적상한용적률		250.00%		
공공주택 산출근거	확보기준	$(249.99\% - 241.93\%) \times \frac{1}{2}$ $= 4.03\%$ 이상 ※ 249.99%(건축계획 용적률 적용)		
	확보계획	18세대		
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)
		합 계	18	100.0
		74㎡	1	5.6
		84㎡	17	94.4

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	계획구역의 입지상 도림천변에 위치. 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	해당사항 없음	
	화재	화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오름 및 동·식물상	비오름 보전 등급 향상 동·식물상보호	○	- 비오름유형평가 : 대부분 5등급 - 개별비오름 : 대부분 평가 제외 - 생태·자연도 : 3등급	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식 환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	○	- 서울특별시 구로구 내 녹지지역 25.6% - 서울특별시 구로구 내 도시자연공원구역이 대부분의 공원 비중 차지	- 조경녹지를 법정 면적 이상 확보토록 계획하고 사업대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 - 사업대상지 내 생태공간 확보를 통한 인접 생태지역과의 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	○	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사 시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유 보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토 처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	- 사업대상지는 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수토양포장으로 조사 - 공사·운영 시 강우 시 우수가 유출될 것으로 예상	- 공사·운영 시 적절한 저감대책 수립 - 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
수질	비점오염원 저감	○	- 사업대상지 주변으로 수질 관련 지구·지역 및 인근 하천 현황 조사 - 지표수질 및 지하수질 현황 검토 - 수질오염물질 총량관리지역 ; 안양A	주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
바람·열	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	○	사업시행 시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염 우려	사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	○	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사·운영 시 폐기물 발생 예상	서울특별시 구로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	- 공사 시 소음·진동 영향 예상 - 운영 시 인근 도로 소음이 예상	- 가설방음 판넬 및 가설 헨스 설치 - 저소음, 저진동 장비사용	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발 정비사업조합(예정)	현황 : 1,109세대 계획 : 1,292세대 증) 183세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도를 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	- 설정기준 - 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 - 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	「교육환경보호에 관한 법률」 제8조, 시행령 제21조
		상대 정화구역	- 설정기준 - 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 - 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화 위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		- 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정 구간을 보호구역으로 지정 - 신호가안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	「도로교통법」 제12조 및 「어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
분명한 시아선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 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 시설 이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정 지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정 지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인자성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	오류동 4번지 일대 주택재개발 지구단위계획구역	구로구 오류동 4번지 일대	-	증) 57,016.6	57,016.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		57,016.6	-	57,016.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,714.6	감) 18,879.0	2,835.6	5.0	공원 도로
	제2종일반주거지역(7층이하)	35,302.0	감) 28,770.1	6,531.9	11.4	공원 도로
	제2종일반주거지역	-	증) 47,649.1	47,649.1	83.6	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	오류동 9-107번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	2,835.6	• 도시계획시설(공원) 기존 용도지역 유지
-	오류동 1-41번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	318.7	• 도시계획시설(도로) 용도지역 정형 화를 위한 사항
-	오류동 1-5번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,560.3	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향
-	오류동 6-103번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	6,213.2	• 도시계획시설(도로, 공원) 기존 용 도지역 유지
-	오류동 4-76번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	29,088.8	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	6	국지도로	226	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	소로 3-211에서 분리
신설	소로	3	-	4~6	국지도로	148	오류동 1-99	오류동 1-40	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	211	6	국지도로	1,120	오류동 6-80	오류동 81-29	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	3	211	6	국지도로	141	오류동 6-80	오류동 6-347	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
기정	소로	3	212	5	국지도로	151	오류동 9-45	오류동 6-10	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	2	-	9	국지도로	151	오류동 6-196	오류동 9-46	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	폭원 변경
신설	중로	3	-	12	국지도로	289	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	일반철도와 중복결정 (A:3.5㎡)
기정	중로	1	115	20~25	보조간선도로	2,100	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	-
변경	중로	1	115	20~26	보조간선도로	2,100 (122)	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	일부 구간 폭원 변경
폐지	소로	3	214	6	국지도로	134	오류동 3-2	오류동 1-23	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	10	오류동 6-231	오류동 9-73	일반 도로	-	구로구 고시 제2012-88호 (2012.8.2.)	-

※ ()안에 내용은 사업대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 6m / 연장: 266m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 4~6m / 연장: 135m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 온수근린공원 기능 유지를 위한 도로 신설 • 일반철도와 중복결정(A: 76.3㎡)
소로 3-211	소로 3-211	• 변경 - 연장: 1,120m → 141m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
소로 3-212	소로 2-	• 변경 - 폭: 5m → 9m	• 정비구역 내 원활한 차량 통행 및 도로환경 개선을 위한 변경 • 일반철도와 중복결정(A: 94.4㎡)
-	중로 3-	• 신설 - 폭: 12m / 연장: 309m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 보행공간 확보를 위한 도로 폭원 추가 확보 • 일반철도와 중복결정(A: 3.5㎡)
중로 1-115	중로 1-115	• 변경 - 폭: 20~25m → 20~26m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 향후 도시공간 변화를 대비한 도로 폭원 추가확보
소로 3-214	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-1	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지

나) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장 (노외주차장)	오류동 1-102번지 일대	면 적(㎡)	-	증) 898.5	898.5	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				높이(층)	-	지하1층~지상1층	지하1층~지상1층		
				연면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장 (노외 주차장)	- 주차장(노외주차장) 입체적 도시계획시설 결정(신설) - 위치 : 오류동 1-102번지 일원 - 층수 : 지하1층~지상1층 - 도시계획시설 연면적 : 898.5㎡ - 수평투영면적 : 898.5㎡	정비구역에 인접한 온수근린공원(문학지구) 다목적운동장 이용객들을 위한 주차공간 확보 및 불법주정차 예방을 위하여 획지 내 도시계획시설(주차장) 입체적 도시계획시설 결정

다) 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
변경	-	철도	일반 철도	구로구 공동 산1-53	구로구 구로동 1-25	신도림 경거장	7,006.1	108,417.9	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	중복결정 -소로3-, A= 76.3㎡ -소로2-, A= 94.4㎡ -중로3-, A= 3.5㎡

■ 철도 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	- 중복결정 - 소로2-, A= 76.3㎡ - 소로2-, A= 94.4㎡ - 중로3-, A= 3.5㎡	정비사업에 따른 도시계획시설(도로)와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	구로구 공동산1-53~ 구로구 구로동 1-25	길이	7,006.1m	-	-	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	12m	-	-		
				높이	해수면(+100) 16.42m ~ 175.74m	-	-		

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원1	소공원	오류동 9-107	-	증) 2,050.6	2,050.6	-	-
신설	-	공원2	어린이 공원	오류동 6-103	-	증) 1,847.2	1,847.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원1	- 신설 - 면적: 2,050.6㎡	고척로변 주민들의 운수근린공원 접근성 향상 및 매봉산으로부터 이어지는 녹지축 연결을 위해 소공원 신설
-	공원2	- 신설 - 면적: 1,847.2㎡	정비구역 남측 저층주거지 주민들의 여가·휴식공간 및 오류초등학교와 연계된 녹지 공간 확보를 위한 어린이공원 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 47,649.10	47,649.10	83.6	공동주택(제2종)
	획지1	-	증) 47,649.10	47,649.10	83.6	공동주택(제2종)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용 도	획지1 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 「서울시 도시계획 조례」 [별표5] 제3호에 해당하는 용도	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		용도지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택(제2종)

나) 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지1	194.41%	234.41%	241.93%	250% 이하	공동주택(제2종)

■ 허용-용적률 인센티브 사항

구분		인센티브(%)						비고
		공공보행통로	열린단지	BF인증	돌봄시설	고령서비스 시설	충간소음 해소	
신설	획지1	3.66	5.00	3.00	3.25	2.12	3.00	20.0% (20.03%)

다) 높이계획

구분		용도지역	높이기준	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	25층 이하(75m 이하)	공동주택(제2종)

다. 건축물 건축선·배치·형태·외관에 관한 계획

1) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	용도
건축 한계선	• 공공보행로변	• 공공보행통로의 개방감 확보를 위하여 공공보행통로변 건축한계선 3m 계획
	• 경인로15길 • 고척로3가길	• 주변지역과 연결되는 녹지 네트워크 조성을 위하여 건축한계선 5m 계획
	• 단지주출입구~고척로변	• 주 진출입로의 원활한 교통환경 조성을 위하여 건축한계선 13m 계획
	• 그 외	• 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위하여 대지경계선으로부터 건축한계선 3m 계획

2) 건축물의 배치·형태·외관에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치
건축물 배치	공동주택	• 대상지의 지형과 주변을 고려하여 열린단지 조성
건축물 외부형태	공동주택	• 스카이라인 형성 및 주변 경관과의 조화를 고려하여 단조로운 매스를 지양하도록 계획함
저층부외관	근린생활시설	• 가로 이용 특성을 고려하여 보행자 친화적인 저층부 경관 형성을 유도함 • 가로와 연결한 저층부는 공공성과 접근성을 고려한 외관 계획이 이루어지도록 함
재료/색채	공동주택	• 대상지 주변 지역의 경관 환경과 조화를 이루는 방향으로 계획하며, 과도한 색채 및 재료 사용은 지양하도록 함
진입구처리	공동주택	• 공동주택의 차량 및 보행 진입구는 보행 안전을 우선적으로 고려하여, 차량동선과 보행동선이 명확히 구분되도록 계획함

라. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	획지1(1개소)	• 대상지 남측 저층주거지와 온수근린공원(문학지구)을 연결하는 보행동선 마련(지역권 설정) - 공공보행통로① : 8m
전면공지	건축한계선으로 구성되는 공지	• 보도부속형 전면공지(폭원 3m) : 경인로15길 및 고척로3가길변 • 차도부속형 전면공지(폭원 2m 이하) : 경인로15길변

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계 획 내 용
차량진출입구	순환도로변	- 주출입구 : 고척로변1개소 - 위치 : 공원1(소공원) 남측 경계부에 단지내 도로 계획 - 폭 : 13m(차도 10m, 보도 3m), 길이: 지하주차장 입구로부터 80m 이상 - 차단기 위치 : 지하주차장 입구로부터 5m 이내 - 부출입구 : 경인로15길변1개소

3) 기타사항에 관한 결정조서

구분	적용지역	계 획 내 용
통경축	획지1	인접 저층주거지에서 온수근린공원 방향으로 열린 조망을 형성할 수 있도록 동서방향 통경축 14m이상(공공보행통로8m 포함) 확보

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오름 및 동·식물상	비오름 보전 등급 향상 동·식물상보호	○	- 비오름유형평가 : 대부분 5등급 - 개별비오름 : 대부분 평가 제외 - 생태·자연도 : 3등급	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식 환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	○	- 서울특별시 구로구 내 녹지지역 25.6% - 서울특별시 구로구 내 도시자연공원구역이 대부분의 공원 비중 차지	- 조경녹지를 법정 면적 이상 확보토록 계획하고 사업대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 - 사업대상지 내 생태공간 확보를 통한 인접 생태지역과의 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	○	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사 시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유 보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토 처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	- 사업대상지는 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수토양포장으로 조사 - 공사·운영 시 강우 시 우수가 유출될 것으로 예상	- 공사·운영 시 적절한 저감대책 수립 - 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
수질	비점오염원 저감	○	- 사업대상지 주변으로 수질 관련 지구·지역 및 인근 하천 현황 조사 - 지표수질 및 지하수질 현황 검토 - 수질오염물질 총량관리지역 : 안양A	주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
바람·열	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	○	사업시행 시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염 우려	사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	○	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사·운영 시 폐기물 발생 예상	서울특별시 구로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	- 공사 시 소음·진동 영향 예상 - 운영 시 인근 도로 소음이 예상	- 가설방음 판넬 및 가설 헨스 설치 - 저소음, 저진동 장비사용	-

III. 2026년 제2차(’ 26. 3. 4.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제2차 도시 계획 수권 분과 위원회	수 정 사 항	- 구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	- 구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이 계획 및 주택공급계획 등 수정가결 요청사항 반영하였음
	조 건 사 항	- 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	- 관련부서 협의 결과, 사업시행계획인가 시 재협의를 요청함에 따라 향후 사업시행계획 인가 시점에 하수시설물 협의, 급수협의 등 관련 세부검토 실시 후 재협의를하겠음

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
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.

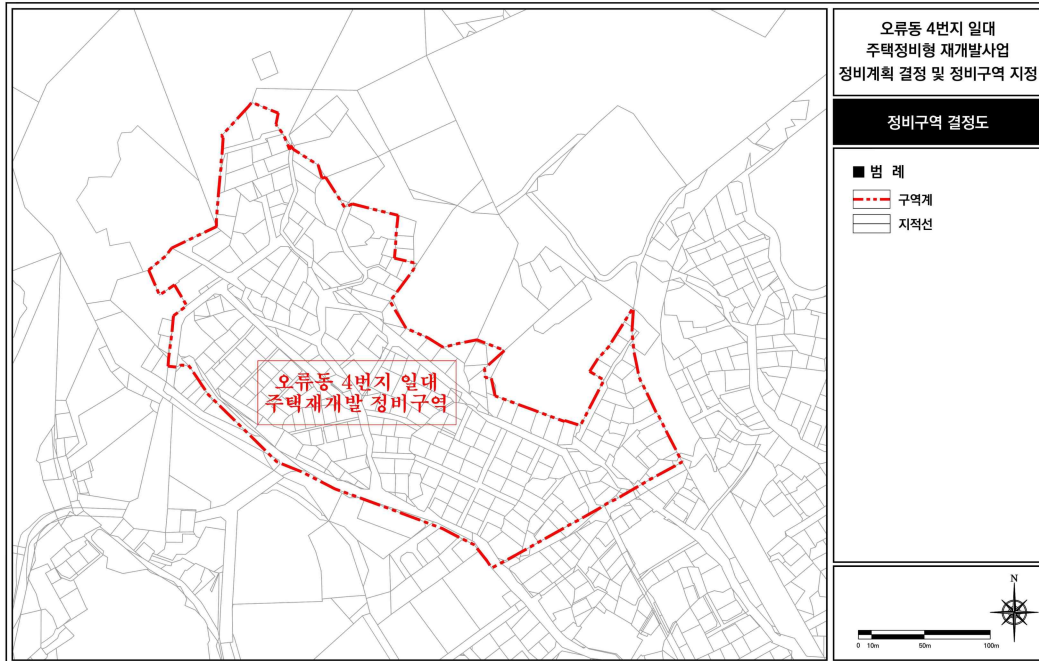
V. 정비구역 지정, 정비계획 결정 및 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9384), 구로구 도시개발과(☎02-860-2567)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

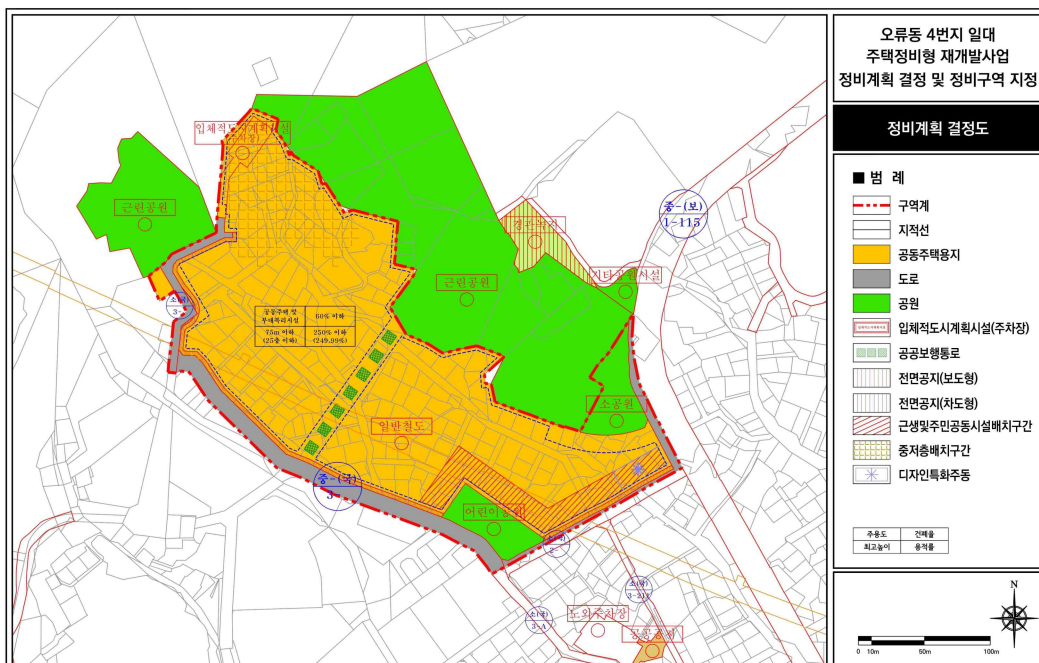
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

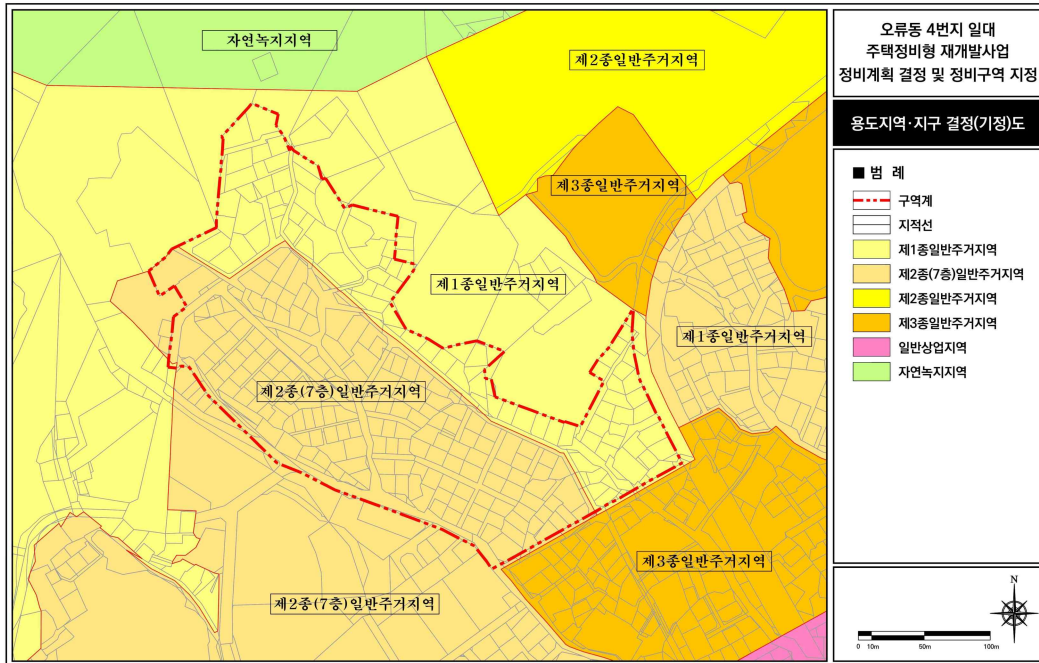
□정비구역 결정도(신설)



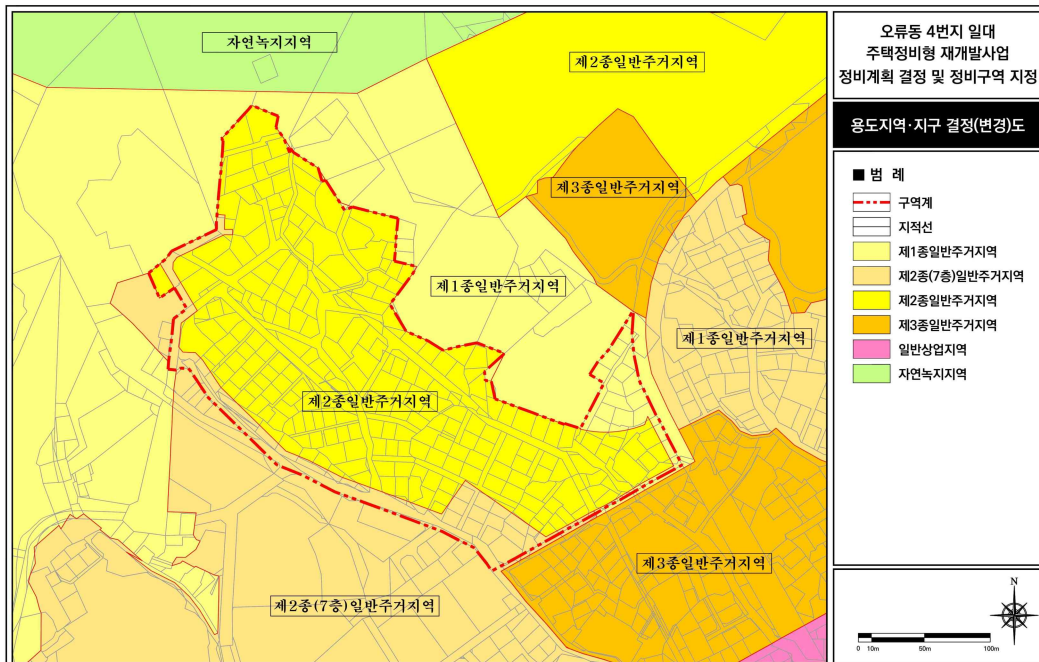
□정비계획 결정도(신설)



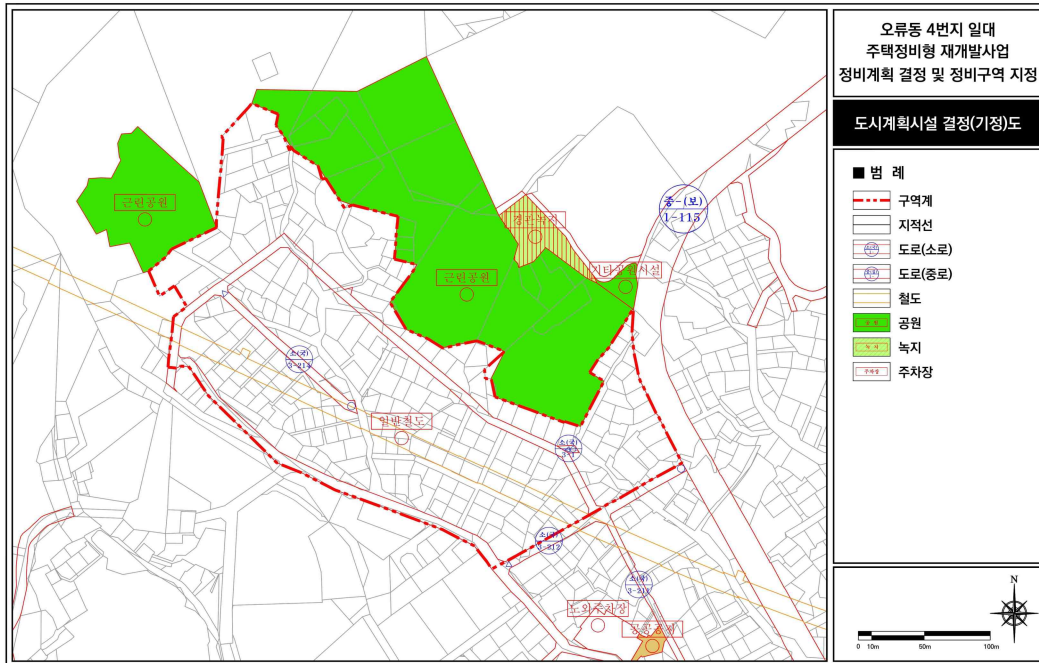
□용도지역 결정도(기정)



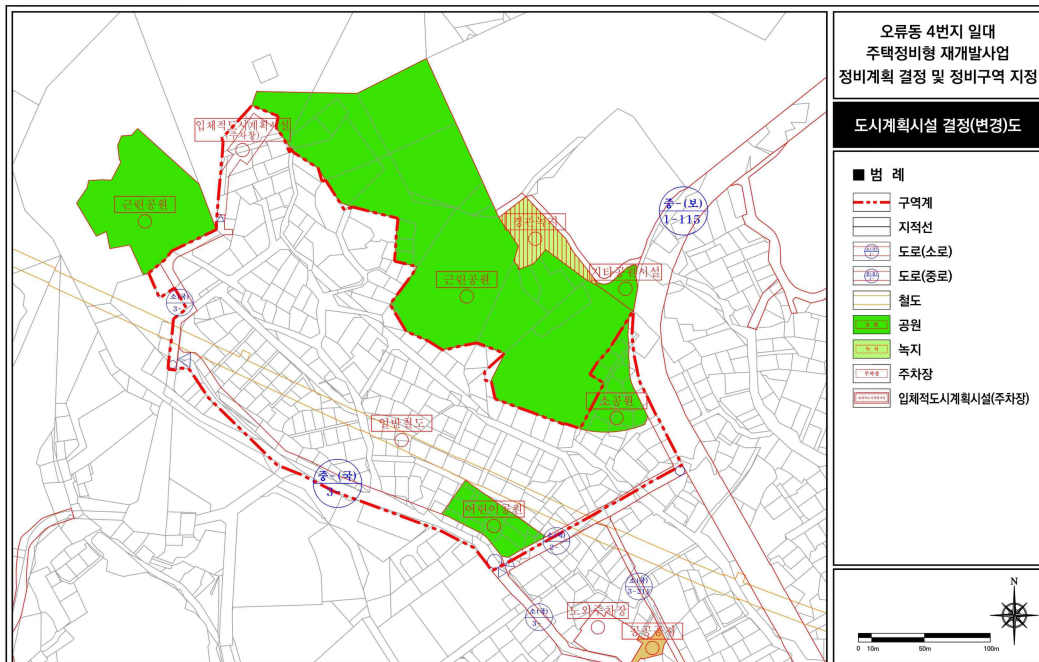
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(신설)

