

오류동 현대연립 재건축사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25.)로 고시된 「도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)」에 따라 정비예정구역으로 지정된 구로구 오류동 156-15번지 일대에 대하여 서울특별시고시 제2015-219호(2015.07.30.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고, 서울특별시고시 제2019-389호(2019.11.28.)로 정비계획 변경, 서울특별시 구로구고시 제2020-241호(2020.11.26.)로 정비계획 경미한 변경, 서울특별시 구로구고시 제2024-18호(2024.01.22.)로 정비계획 경미한 변경 결정 고시한 오류동 현대연립 재건축사업 정비계획에 대하여 2026년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2026.06.10.) 심의(수정가결)를 거쳐 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조, 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 10월 1일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭

- 오류동 현대연립 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	오류동 현대연립 재건축 정비사업	구로구 오류동 156-15번지 일대	23,318.7	-	23,318.7	서울특별시고시 제2015-219호(2015.07.30.)

※ 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

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정 비례율 산정 : 108.29% = (495,681,833천원 - 341,694,508천원) / 142,193,000천원 × 100% = 108.29% - 총 수입 추정 : 495,681,833천원 - 총 지출 추정 : 341,694,508천원 - 종전자산 총액 추정 : 142,193,000천원																																							
개별 종전자산 추정액 (b)	종전자산 = 대한감정평가법인, 감정평가법인국토 종전자산감정평가 산술평균액																																							
	<table><tr><td>구분</td><td>세대수</td><td>세대평균가격(천원)</td><td>종전가격 합계(천원) (2개평가법인 산술평균)</td><td>비고</td></tr><tr><td>52.65</td><td>36</td><td>487,555</td><td>17,552,000</td><td>-</td></tr><tr><td>63.81</td><td>72</td><td>581,083</td><td>41,838,000</td><td>-</td></tr><tr><td>67.86</td><td>72</td><td>616,319</td><td>44,375,000</td><td>-</td></tr><tr><td>73.44</td><td>18</td><td>647,500</td><td>11,655,000</td><td>-</td></tr><tr><td>75.87</td><td>42</td><td>652,285</td><td>27,396,000</td><td>-</td></tr><tr><td>합계</td><td>240</td><td>-</td><td>142,816,000</td><td>-</td></tr></table>					구분	세대수	세대평균가격(천원)	종전가격 합계(천원) (2개평가법인 산술평균)	비고	52.65	36	487,555	17,552,000	-	63.81	72	581,083	41,838,000	-	67.86	72	616,319	44,375,000	-	73.44	18	647,500	11,655,000	-	75.87	42	652,285	27,396,000	-	합계	240	-	142,816,000	-
	구분	세대수	세대평균가격(천원)	종전가격 합계(천원) (2개평가법인 산술평균)	비고																																			
	52.65	36	487,555	17,552,000	-																																			
	63.81	72	581,083	41,838,000	-																																			
	67.86	72	616,319	44,375,000	-																																			
	73.44	18	647,500	11,655,000	-																																			
	75.87	42	652,285	27,396,000	-																																			
합계	240	-	142,816,000	-																																				
적용 종전자산 합계																																								
■ 142,816,000천원 - 1세대 청산(623,000천원) = 142,193,000천원																																								
추정 분담금 산출	- 추정 분담금 산정방식 - 추정 분담금 = ① 권리자 분양가 추정액 - ② 추정 권리가액(개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율)																																							
	<table><tr><td colspan="2">권리자 평균분양가 추정액(①)</td><td>추정 권리가액(②)</td><td colspan="2">추정 분담금(①-②)</td></tr><tr><td>전용 52형</td><td>575,000천원</td><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(108.29%)</td><td colspan="2" rowspan="8">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59A형</td><td>670,000천원</td></tr><tr><td>전용 59B형</td><td>655,000천원</td></tr><tr><td>전용 79A형</td><td>867,000천원</td></tr><tr><td>전용 79B형</td><td>855,000천원</td></tr><tr><td>전용 84A형</td><td>911,000천원</td></tr><tr><td>전용 84B형</td><td>893,000천원</td></tr><tr><td>전용 121P형</td><td>1,389,000천원</td></tr></table>					권리자 평균분양가 추정액(①)		추정 권리가액(②)	추정 분담금(①-②)		전용 52형	575,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(108.29%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)		전용 59A형	670,000천원	전용 59B형	655,000천원	전용 79A형	867,000천원	전용 79B형	855,000천원	전용 84A형	911,000천원	전용 84B형	893,000천원	전용 121P형	1,389,000천원											
	권리자 평균분양가 추정액(①)		추정 권리가액(②)	추정 분담금(①-②)																																				
	전용 52형	575,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(108.29%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																				
	전용 59A형	670,000천원																																						
	전용 59B형	655,000천원																																						
	전용 79A형	867,000천원																																						
	전용 79B형	855,000천원																																						
	전용 84A형	911,000천원																																						
	전용 84B형	893,000천원																																						
전용 121P형	1,389,000천원																																							

주) 해당 분담금은 확정된 내용이 아니며, 향후 사업단계 및 사업계획의 변경, 시장환경의 변화 등에 따라 변경될 수 있음

참고(유의)사항

- 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업시행계획 변경, 제도 및 정책 변경, 시공사 선정(계약) 결과, 감정평가 결과, 분양신청 결과, 부동산시장 동향 등에 따라 본 추정분담금도 변동될 수 있음
- 위 추정분담금 중 (+)는 부담할 것으로 예상되는 금액이며, (-)는 환급될 것으로 예상되는 금액임
- 위 종전자산 추정가격은 2개 감정평가법인(대한감정평가, 감정평가법인국토)의 감정평가액 산술평균 금액임
- 위 종후자산 추정가격은 개략적인 종후자산 추정으로서 정식 감정평가에 의한 것이 아니며, 향후 관리처분계획(변경) 수립을 위한 종후자산 감정평가액(분양신청기간 만료일 기준)과 차이가 있을 수 있음
- 위 종전자산 추정가격, 총수입, 총지출, 추정비례율, 추정분담금 등은 향후 사업시행계획(변경)인가 및 조합원(재)분양신청, 관리처분계획(변경) 수립 시 등에서 변경될 수 있으며, 해당사항은 「도시 및 주거환경정비법」 및 관련 조례 등에 따라 고지될 예정임
- 위 추정분담금은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획(변경)을 수립하여 확정됨

■ 토지등소유자 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

종전자산 아파트				아파트 조합원 분양가액			추정 분담금	
공급평형	종전자산	비례율	권리가액	주택형	평형	평균분양가액	평균 분담금	비고
21.36형	487,555	108.2946%	527,996	52	21	575,000	47,003	추가분담
				59A	24	670,000	142,003	추가분담
				59B	24	655,000	127,003	추가분담
				79A	32	867,000	339,003	추가분담
				79B	32	855,000	327,003	추가분담
				84A	34	911,000	383,003	추가분담
				84B	34	893,000	365,003	추가분담
				121P	49	1,389,000	861,003	추가분담
25.51형	581,083	108.2946%	629,281	52	21	575,000	- 54,281	환급
				59A	24	670,000	40,718	추가분담
				59B	24	655,000	25,718	추가분담
				79A	32	867,000	237,718	추가분담
				79B	32	855,000	225,718	추가분담
				84A	34	911,000	281,718	추가분담
				84B	34	893,000	263,718	추가분담
				121P	49	1,389,000	759,718	추가분담
26.90형	616,319	108.2946%	667,440	52	21	575,000	- 92,440	환급
				59A	24	670,000	2,559	추가분담
				59B	24	655,000	- 12,440	환급
				79A	32	867,000	199,559	추가분담
				79B	32	855,000	187,559	추가분담
				84A	34	911,000	243,559	추가분담
				84B	34	893,000	225,559	추가분담
				121P	49	1,389,000	721,559	추가분담
29.12형	647,500	108.2946%	701,207	52	21	575,000	- 126,207	환급
				59A	24	670,000	- 31,207	환급
				59B	24	655,000	- 46,207	환급
				79A	32	867,000	165,792	추가분담
				79B	32	855,000	153,792	추가분담
				84A	34	911,000	209,792	추가분담
				84B	34	893,000	191,792	추가분담
				121P	49	1,389,000	687,792	추가분담
30.28형	652,285	108.2946%	706,390	52	21	575,000	- 131,390	환급
				59A	24	670,000	- 36,390	환급
				59B	24	655,000	- 51,390	환급
				79A	32	867,000	160,609	추가분담
				79B	32	855,000	148,609	추가분담
				84A	34	911,000	204,609	추가분담
				84B	34	893,000	186,609	추가분담
				121P	49	1,389,000	682,609	추가분담

■ 총수입

(단위 : 천원)

구분			금액	수입계
중후자산 (분양예정건축물의 추산액)	아파트 분양수입	일반분양수입	260,542,000	495,681,833
		조합원분양수입	212,923,000	
		보류지분양수입	1,760,000	
		소계	475,225,000	
	임대(소형) 매각수입	매각 수입	2,993,614	
		소계	2,993,614	
	근린 생활시설	일반분양수입	9,257,337	
		조합원분양수입	-	
		소계	9,257,337	
	기타수입	이주비이자 환입	6,030,882	
		중도금이자 환입	2,145,000	
		이사비 환입	30,000	
		소계	8,205,882	

■ 총사업비

(단위 : 천원, VAT 포함)

구분	금액	비율	비고
공사비	256,633,521	75.10%	건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 국민주택규모초과 공사부분 부가세 등
기타공사비	2,362,800	0.69%	기반시설공사, 지장물공사, 간선시설공사, 기타공사 등
조사측량비	154,064	0.05%	측량, 지질조사, 문화재지표조사 등
설계비	3,105,161	0.91%	건축설계, 정비기반시설설계, 기타 설계관련 비용 등
감리비	6,662,700	1.95%	건축, 전기, 소방통신, 철거, 석면해체, 기반감리 등
보상비	859,000	0.25%	추정 매도청구 대상자 보상비용 등
외주비 기타사업비	11,118,876	3.25%	감정평가, 정비사업전문관리, 정비계획변경, 세무회계, 법무법인, 철거계획, 안전진단, 교통영향, 친환경, 공사비 검증, 석면사전조사, 일조, 임대매각, 굴토심의, 지하안전, 이주관리, 범죄예방, CM(필요 시), 기타사업비 등
각종 부담금	3,658,577	1.07%	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 지역난방, 기타 각종 부담금 및 지중화공사비 등
제세공과금	16,145,956	4.73%	보존등기비, 재산세, 채권매입비, 법인세 추산액 등
금융비용	25,304,203	7.41%	융자금 이자, 정비사업비 이자, 이주비 이자, 추가이주비 이자, 조합원 중도금 이자, 금융수수료 등
기타사업비	2,891,815	0.85%	분양보증수수료, 상가분양대행, 광고선전비, 민원처리비 등
관리비	5,097,835	1.49%	추진위원회 운영비, 조합운영비, 총회개최비, 기타경비 등
예비비	7,700,000	2.25%	기타 예상치 못한 제비용, 부족분 등 예비비
소계	341,694,508	100.00%	-

4. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,318.7	－	23,318.7	100.0	－
정비기반 시설 등	소계	1,791.1	감) 227.3	1,563.8	6.7	－
	도로	227.3	감) 227.3	－	－	－
	공원	1,563.8	－	1,563.8	6.7	소공원
획지	획지	21,527.6	증) 227.3	21,754.9	93.3	공동주택 및 부대복리시설

5. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,318.7	—	23,318.7	100.0	—
주거 지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	23,318.7	감) 21,754.9	1,563.8	6.7	—
	제2종일반주거지역	—	증) 21,754.9	21,754.9	93.3	—

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
—	구로구 오류동 156-15번지 일대	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제2종일반주거지역 (7층 이하)	1,563.8	• 원활한 주택공급 활성화 및 사업성 개선 도모 • '26년 제9차 도시계획위원회 심의 결과 반영
		제2종일반주거지역 (7층 이하)	제2종일반주거지역	21,754.9	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	175	15~18	집산 도로	720 (76)	오류동 174-2	오류동 73-2	일반 도로	—	서울특별시고시 제314호 (1978.07.08.)	—
변경	중로	2	175	15	집산 도로	720 (—)	오류동 174-2	오류동 73-2	일반 도로	—	서울특별시고시 제314호 (1978.07.08.)	—

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-175	중로 2-175	폭원 변경(18m → 15m)	• 대상지 내 도로확폭(3m) 계획 삭제

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	1	—	소공원	구로구 오류동 156-15	1,563.8	—	1,563.8	서울특별시고시 제2015-219호 (2015.07.30.)	—

7. 공동이용시설 설치계획

■ 기정

시설의 종류		위치	면적(㎡)		비고
명칭	세분류		법적기준	계획	
공동이용시설	경로당	현대연립 정비구역 내	155㎡ 이상	185.43㎡	—
	어린이집		198㎡ 이상	305.94㎡	—
	작은도서관		108㎡ 이상	142.96㎡	—
	어린이놀이터		—	689.07㎡	—
	주민운동시설		—	602.18㎡	—

※ 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 건축법 등 관련법령 기준 적용

■ 변경

시설의 종류		위치	면적(㎡)		비고	
명칭	세분류		법적기준	계획		
공동 이용 시설	경로당	현대연립 정비구역 내	330㎡ 이상	364.34㎡	—	
	어린이집		330㎡ 이상	331.31㎡	—	
	작은도서관		158㎡ 이상	217.35㎡	—	
	어린이놀이터		729㎡ 이상	730.00㎡	—	
	주민운동시설		—	실내	611.03㎡	—
			—	실외	178.65㎡	
	다함께돌봄센터		66㎡ 이상	72.86㎡	—	
	기타공동시설		—	4,750.16㎡	—	
	소계		1,653.13㎡ 이상	7,255.7㎡	529세대×2.5㎡×1.25배	
부대시설	관리사무소	33.95㎡ 이상	97.26㎡	—		
	경비실	—	55.50㎡	—		

※ 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 건축법 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	14	-	-	14	-	-
변경	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,754.9	오류동 156-15번지 일대	14	-	-	14	-	-

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고층수 (평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한 (예정)	
기정	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	197.5% 이하	220.78% 이하	50m 이하 15층 이하 (평균 13층 이하)
변경	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,754.9	오류동 156-15번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	244.57% 이하	250% 이하 (249.99%)	80m 이하 25층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	○ 건립규모 및 건설비율								
		구분	세대수				비율(%)	비고		
			합계	분양	공공임대	국민주택				
		합계	447	408	10	29	100.0	—		
		60㎡ 이하	130	91	10	29	29.1	—		
		60㎡ ~ 85㎡ 이하	294	294	—	—	65.8	—		
		85㎡ 초과	23	23	—	—	5.1	—		
		- 전용면적 85㎡ 이하 규모 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율(60% 이상) : 94.9%								
		※ 소형임대주택은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제28조에 따라 서울시에 매각 (처분)하여야 함								
		변경	○ 주택공급계획 : 529세대(분양 517세대, 공공주택 12세대)							
	○ 전체 건립규모(전용면적 기준)									
	- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 97.8%									
	구분		세대수				비율(%)	비고		
			합계	분양	기부채납	국민주택				
합계	529		517	5	7	100.0	—			
60㎡ 이하	186		177	5	4	35.2	—			
60㎡ ~ 85㎡ 이하	331		328	—	3	62.6	—			
85㎡ 초과	12	12	—	—	2.2	—				

심의 완화사항	기정	• 공공시설 등 기부채납에 따른 층수 완화 - 평균층수 : 7층 이하 → 13층 이하 • 허용용적률 완화	
		구분	인센티브 용적률
	에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수등급	3%	
	변경	• 소형주택 건설에 따른 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 상한용적률(197.5%) → 법적상한용적률(220.78%) • 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층 이하) → 제2종일반주거지역 • 허용용적률 완화(218.96%) : 공공보행통로, 층간소음 해소, 방재안전 • 상한용적률 완화(244.57%) : 공원, 공공임대주택, 친환경건축물(녹색건축 인증 우수) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 : 예정법적상한용적률(249.99%)	
건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	• 인접 대지경계선 : 3m • 오류로 : 3m	
	변경	• 인접 대지경계선 : 3m • 오류로 : 6m(보도형 전면공지 6m) ※ 향후 교통영향평가 결과 등에 따라 일부 차도형 전면공지로 조정 가능	
기타사항에 관한 계획	기정	• 공원과 연결되는 공공보행통로 계획 : 폭 4m	
	변경	• 공원과 연결되는 공공보행통로 계획 : 폭 5m (선형변경 포함) - 허용용적률 인센티브 적용, 24시간 상시개방, 지속성 담보를 위해 지역권 설정(등기)	

※ 변경사유 : 2030 도시·주거환경정비기본계획 적용에 따른 용적률 완화 및 사업성 개선, '26년 제9차 도시계획위원회 심의결과 반영

나. 용적률 계획

■ 기정

구분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (토지+공공 임대 토지지분)	건축물 기부채납 환산부지 (공공임대)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	23,318.7㎡	21,527.6㎡	2,147.2㎡	300.8㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담률 10.49%(2,448.0㎡) - 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 2,147.2㎡ + 300.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,448.0㎡					
토지 기부채납	- 토지 기부채납 : 2,147.2㎡ - 도로(227.3㎡) + 공원(1,563.8㎡) + 공공임대 토지지분(356.1㎡)					
건축물 기부채납 환산부지 (공공임대)	- 설치비용 / 부지가액 = 1,487,323,197원 / 4,944,000원 = 300.8㎡(환산부지면적) - 건축비 : 1,923,000원 (2019년도 표준건축비 적용) - 설치비용 : 1,487,323,197원 (건축비 1,923,000원 × 건축연면적 773.4390㎡) - 부지가액 : 4,944,000원 (2018년 개별공시지가 2,472,000원/㎡의 2배) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가 시 충족여부 최종확인					
기준용적률	기준용적률 170%					
허용용적률	허용용적률 173% (에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수 등급 : 3%)					
상한용적률	- 상한용적률 197.5% = 허용용적률 × (1 + 1.3 × a토지 + 0.7 × a건축물) = 173% × (1 + 1.3 × 0.1014 + 0.7 × 0.0142) = 197.5%					

	●α토지 = 공공시설등 부지(토지) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $2,147.2\text{m}^2 / 21,171.5\text{m}^2 = 0.1014$ ●α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $300.8\text{m}^2 / 21,171.5\text{m}^2 = 0.0142$ ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함
법적상한용적률	• 법적상한용적률 220.78% - 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축위원회 심의를 통해 확정함

■ 변경

구분	산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설 등*				신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국·공유지
			소계	정비 기반시설	정비기반시설 외			
					토지지분	건축물 환산부지		
	23,318.7㎡	21,754.9㎡	1,879.0㎡	1,563.8㎡	140.8㎡	174.4㎡	—	—
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 8.06%(1,879.0㎡) • 새로 설치하는 공공시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 면적 = 1,879.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,879.0㎡ * 공원(1,563.8㎡), 기부채납 임대주택 토지지분(140.8㎡) 및 건축물 환산부지(174.4㎡)							
건축물 기부채납 환산부지 (공공임대)	• 설치비용 / 부지가액 = 1,092,459,591원 / 6,264,000원 = 174.4㎡ (환산부지면적) - [건축비] (지상층) 2,196,364원 (분양가상한제 기본형건축비 적용, 부가세 제외) (지하층) 1,075,455원 (분양가상한제 기본형건축비 적용, 부가세 제외) - [설치비용] 1,092,459,591원 (지상층 건축비 2,196,364원 × 건축연면적(지상층) 354.00㎡ + 지하층 건축비 1,075,455원 × 건축연면적(지하층) 292.85㎡) - [부지가액] 6,264,000원 (2025년 개별공시지가 3,132,000원/㎡의 2배) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 사업시행계획인가 시 충족여부 최종확인							
기준용적률	• 기준용적률 190%							
허용용적률	• 허용용적률 218.96% = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브량 × 사업성보정계수) = 190% + (14.48% × 2.0) = 218.96% • 허용용적률 인센티브 항목							
	구분	항목						적용
	공공보행통로	- 공원과 연결되는 공공보행통로 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α ※ α=1 = 190% x (513.0㎡ / 21,754.9㎡) x 1 = 4.48% * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)						4.48%
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 * 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 등 관련 규정에 따른 이내 등급을 인정 받은 경우						5.0%
	방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 * 시설성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용						5.0%
	소계							14.48%
	사업성 보정계수 2.0 적용							28.96%
• 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β (범위 :1.00 ~ 2.00)								

	－ (공시지가 보정계수) 서울시평균공시지가 / 대상지평균공시지가* *개별공시지가 기준일(2025.01.) = 8,043,646원/㎡ ÷ 3,132,000원/㎡ = 2.6 → 2.0 적용 ※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 정비사업 통합심의위원회 심의 등을 통해 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음														
상한용적률	• 상한용적률 244.57% = 허용용적률(보정계수 적용) + [(허용용적률(보정계수 미적용) × 1.3 × 가중치 × α토지) + (허용용적률(보정계수 미적용) × 1.0 × α건축물)] + (상한용적률 인센티브(친환경) × 공시지가 보정계수) = 218.96% + [(204.48% × 1.3 × 1 × 0.07887) + (204.48% × 1.0 × 0.00807)] + (1.5% × 2.0) = 244.57% • 상한용적률 인센티브 항목 <table><tr><th>구분</th><th>항목</th><th>적용</th></tr><tr><td>친환경건축물</td><td>녹색건축 인증 : 우수 등급 (1.5%)</td><td>1.5%</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td>1.5%</td></tr><tr><td colspan="2">사업성 보정계수 2.0 적용</td><td>3.0</td></tr></table>			구분	항목	적용	친환경건축물	녹색건축 인증 : 우수 등급 (1.5%)	1.5%	소계		1.5%	사업성 보정계수 2.0 적용		3.0
	구분	항목	적용												
	친환경건축물	녹색건축 인증 : 우수 등급 (1.5%)	1.5%												
	소계		1.5%												
	사업성 보정계수 2.0 적용		3.0												
	• α토지 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 대지면적 = 1,704.6㎡ / 21,614.1㎡ = 0.07887 • α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 대지면적 = 174.4㎡ / 21,614.1㎡ = 0.00807 • 가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 1 ※ 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함 ※ 가중치 산정 시, 공공시설등 기부채납 인센티브 운영기준 3-1-4 (나)에 따라 2종일반주거(7층)이어도 2종일반주거 허용용적률 적용														
법적상한용적률	• 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화														
	• 법적상한용적률 = 250% 이하(249.99%)	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축위원회 심의를 통해 확정함 • 초과용적률(법적상한-상한)의 1/2은 국민주택규모 주택 건설													

※ 변경사유 : 2030 도시·주거환경정비기본계획 적용에 따른 용적률 완화 및 사업성 개선, '26년 제9차 도시계획위원회 심의결과 반영

－ 이 하 여 백 －

10. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함(다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름)
 - 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
 - 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 함
- ※ 용적률 완화 및 공공기여로 공급되는 공공주택 중 전용면적 40㎡를 초과하는 주택은 장기전세주택으로 공급하도록 함

1) 기부채납 공공임대주택 건설계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		연면적	비고
					전용	공급		
기정	오류동 156-15번지	21,527.6	-	10세대	49.9824㎡	77.3439㎡	773.4390㎡	공공임대주택 (기부채납)
변경	오류동 156-15번지	21,754.9	-	5세대	52.9931㎡	70.7978㎡	353.9892㎡	공공임대주택 (기부채납)

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설계획

구분		산정내용						
기정	용적률 증가분	• 23.28% (220.78% - 197.5%)						
	증가용적률의 50%	• 11.64% (23.28% × 0.5)						
	의무 연면적	• 2,505.813㎡ 이상 (11.64% × 21,527.6㎡)						
	재건축소형주택 공급계획	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (연면적)
	오류동 156-15번지	21,527.6	-	29세대	59.9859㎡	87.0126㎡	2,523.3654㎡	
변경	용적률 증가분	• 5.42% (249.99% - 244.57%)						
	증가용적률의 50%	• 2.71% (5.42% × 0.5)						
	의무 연면적	• 589.56㎡ 이상 (2.71% × 21,754.9㎡)						
	국민주택규모 주택 공급계획	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (연면적)
	오류동 156-15번지	21,754.9	-	4세대	52.99㎡	70.80㎡	283.20㎡	
2세대				79.84㎡	106.38㎡	212.76㎡		
1세대				84.84㎡	112.70㎡	112.70㎡		
계				-	-	608.66㎡		

※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있으며, 면적은 공동주택 공급면적 기준으로 함

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축 정비사업	정비계획 변경일로부터 4년	오류동 현대연립 주택재건축 정비사업조합	- 현황세대수 : 240세대 - 계획세대수 : 447세대 - 증가세대수 : 207세대	—
변경	재건축 정비사업	정비계획 변경일로부터 4년	오류동 현대연립 주택재건축 정비사업조합	- 현황세대수 : 240세대 - 계획세대수 : 529세대 - 증가세대수 : 289세대	—

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	- 기존 지형을 활용한 지형순응형 건축계획으로 양호한 도시경관 조성 - 인접한 천왕지구와 비슷한 층수 계획으로 주변과 조화로운 스카이라인 형성		—
환경보전	- 충분한 녹지공간의 조성 및 확보, 포장이 이루어지는 지역에 투수성 포장 재료를 사용 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재		—
재난방지	화재	단지 내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용 금지	—
	수해	가급적 우기를 피해 공사하고 우수유출량을 최소화하기 위하여 투수성 포장재를 이용하여 토양으로 우수침투가 가능토록 계획 수립	
	교통	진출입 동선의 합리화, 보차분리 등을 통해 사고발생 방지	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획
- 오류남초등학교가 반경 200m 이내, 오남중학교 및 덕일전자공업고등학교가 반경 400m 이내에 위치 - 인접한 천왕2지구 고등학교가 계획됨	- 정비구역 주변 초등학교의 통학로를 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 - 교육시설 주변에 대하여 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이 보호에 대한 이미지를 인식시킴 - 차량진출입로에 도로반사경, 횡단보도 등의 교통안전시설물을 설치하여 보행동선과 차량동선의 충돌을 보호하여 원활한 교통흐름을 도모 - 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량이용 노점상들의 불법주정차 행위 근절을 위한 안전울타리를 설치함으로써 안전한 보행동선을 구축

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적 (㎡)	
기정	—	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	21,527.6	공동주택용지
변경	—	21,754.9	오류동 156-15번지 일대	21,754.9	공동주택용지

15. 세입자 주거대책

- 세입자 등 주거대책은 당해 조합원의 책임으로 상호 협의 하에 처리
- 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자 간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립
 - 이주 시 전·월세 보증금 즉시 지급
 - 신규 및 연장 전·월세 계약 시 이주에 관한 특약사항 명시
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항의 규정에 따라 주거이전비 보상
- 세입자 이주 완료(2024.11.)

16. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
14	14	—	14	14	—

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	240	240	133	107	648	359	289	—
단독주택	—	—	—	—	—	—	—	—
공동주택	240	240	133	107	648	359	289	—

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		240	—	—	—	—	240	—	240	—	—
60㎡ 이하	소계	30	—	—	—	—	30	—	30	—	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	30	—	—	—	—	30	—	30	—	—
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		210	—	—	—	—	210	—	210	—	—
85㎡ 초과	소계	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	135㎡ 초과	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성

나. 정비구역으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계		조합원 및 일반 분양		임대주택		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합계		447	529	408	517	39	12	—
60㎡ 이하	소계	130	186	91	177	39	9	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	17	—	7	—	10	—	—
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	113	186	84	177	29	9	—
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		294	331	294	328	—	3	—
85㎡ 초과	소계	23	12	23	12	—	—	—
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	23	12	23	12	—	—	—
	135㎡ 초과	—	—	—	—	—	—	—

※ 건축계획 기정 내용은 정비계획 경미한 변경 결정 고시(구로구 고시 제2024-18호, 2024.01.22.) 내용으로 작성

17. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

○ 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 도입

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

가. 공통기준 반영사항

구분		설계 반영내용	비고
1	접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 계획 - 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	-
2	영역성 확보	- 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치 계획	-
3	활동의 활성화	커뮤니티 공간, 시설은 보행동선과 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획	-
4	조경 기준	- 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	-
5	조명 기준	- 유입 공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 - 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획	-
6	폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치	폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하며, 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획	-

나. 아파트기준 반영사항

구분		설계 반영내용	비고
1	단지의 출입구	- 단지의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 - 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하도록 계획 - 출입구의 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치 계획	-
2	담장	담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 투시형으로 계획	-
3	부대시설 및 복리시설	- 부대시설은 주동에서 접근과 감시가 용이하도록 단지 내 보행동선과 연계된 곳에 배치하여 계획 - 어린이놀이터는 사람의 통행이 많으며, 각 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치하여 자연적 감시가 용이하도록 하고, 주변에는 폐쇄회로 텔레비전 설치를 계획	-
4	경비실	- 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하여야 하며, 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 - 경비실 주변의 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 계획 - 경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템을 구축	-

5	주차장	- 지하주차장 기둥과 벽면을 균일하게 배치하여 사각지대 최소화 - 주차장 내 폐쇄회로 텔레비전, 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따르도록 계획 - 비상벨을 명확하게 인지할 수 있도록 비상벨을 설치한 기둥 또는 벽에 도색을 차별화하며, 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 설치	-
6	조경	건축물의 창문 등 개구부와 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재	-
7	주동 출입구	- 주동 출입구는 접근통제시설을 활용하여 통제와 인지가 용이하도록 계획 - 각 세대 개구부 또는 주동 출입문은 자연적 감시가 가능하도록 계획 - 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하고, 출입구 주변에도 조명을 설치	-
8	세대 현관문 및 창문	- 세대 창문은 KS F 2637, KS F 2638 시험방법에 의해 침입방지 성능을 만족하거나 동등 성능 이상의 창호를 설치 하며, 잠금장치 설치 계획 - 세대 현관문은 KS F 2637, KS F 2638 시험방법에 의해 침입방지 성능을 만족하거나 동등 성능 이상의 출입문을 설치하며, 도어체인 설치하고, 외부침입에 이용될 수 있는 장치는 설치를 지양	-
9	승강기·복도 및 계단	- 지하층 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에 폐쇄회로 텔레비전 설치 계획 - 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 하며, 옥상 비상구에는 폐쇄회로 텔레비전 설치 계획	-
10	수직 배관설비	건축물의 외벽에 범죄 침입이 용이한 시설의 설치를 지양하며, 방법달개 설치함으로써 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없게 계획	-

18. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업지 관련 내용	비고
자연 환경	생태면적률	30% 이상	○	• 생태면적률 기준 이상으로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 자연 지반투수블록, 인공지반투수블록 등	-
	녹지네트워크	연결성 확보	○	• 조경 녹지공간 확보 및 보행동선 계획과 연계 구축	• 조경계획 및 보행동선을 연계하여 쾌적한 환경마련	-
	지형변동	지형변동 최소화	△	• 지형변화는 미미함	• 기존 지형을 최대한 활용한 계획 수립	-
		지하수위 보전	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	• 지하공간 최소화	-
	비오톱	5등급 (일부 2·4등급)	○	• 개별 비오톱유형평가는 대부분이 평가제외등급, 일부 2·4등급지 포함	• 보호가 필요한 곳은 보호 및 복원에 초점 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	-
생활 환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 사업으로 인한 바람방향의 변화 등이 예상됨	• 주풍향을 고려한 건축물 배치 및 녹지공간 확보	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 개발로 인한 에너지사용량 증가	• 에너지 절약정책 참여 및 신재생 에너지 사용 및 에너지 절약형 설비 기기 도입	-
	경관	Skyline보전	○	• 대상지 주변 중고층 주거단지로 스카이라인 변화 미미함	• 향후 사업지 주변에 개발사업 진행 예정으로 고려하여 계획	-
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역으로 조망권 영향은 미미함	-	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 주변에 녹지는 풍부하나 실질적인 휴게·휴식공간이 부족	• 공원, 옥상녹화, 오픈스페이스에 연결 하여 휴식·여가 공간 조성	-

보행 친화 공간	보행동선 계획수립	○	• 보행친화 공간 및 동선 검토	• 단지 간 보행연결을 위해 단지 내부를 통과하는 보행동선 설치	—
소음·진동	생활소음규제 및 문화재 진동기준만족	○	• 건설 소음 발생(공사 시) • 건설 진동 발생(공사 시)	• 공사 시 가설방음판넬 설치 • 작업시간 조절	—
폐기물	폐기물 처리	○	• 투입장비 및 인부에 의한 폐유 및 생활폐기물, 건설폐기물 등이 발생 • 운영 시 생활폐기물 발생	• 생활폐기물은 지자체의 폐기물 처리 계획에 의거 처리 • 폐유 및 건설폐기물은 위탁처리 및 재활용 등을 통해 처리	—

19. 인구 및 주택의 수용계획

- 주택의 규모별 세대수는 60㎡ 이하 186세대(35.2%), 60㎡ ~ 85㎡ 이하 331세대(62.6%), 85㎡ 초과 12세대(2.3%)로 계획
- 임대주택은 12세대로 전체 세대수의 2.3%로 계획

【세대규모별 배분계획】

구분		기정			변경			비고
		분양	임대	합계	분양	임대	합계	
세대수 (세대)	60㎡ 이하	91	39	130 (29.1%)	177	9	186 (35.2%)	증) 56
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	294	—	294 (65.8%)	328	3	331 (62.6%)	증) 37
	85㎡ 초과	23	—	23 (5.1%)	12	—	12 (2.3%)	감) 11
	합계	408	39	447 (100.0%)	517	12	529 (100.0%)	증) 82

※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

【정비사업으로 증가가 예상되는 세대수】

구분		현황	계획	증·감	비고
기정	세대수	240	447	증) 207	—
변경	세대수	240	529	증) 289	—

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일
				기정	변경	변경후	
기정	-	오류동 현대연립 재건축 지구단위계획구역	오류동 156-15번지 일대	23,318.7	-	23,318.7	서울특별시고시 제2015-219호 (2015.07.30.)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,318.7	-	23,318.7	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	23,318.7	감) 21,754.9	1,563.8	6.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 21,754.9	21,754.9	93.3	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	구로구 오류동 156-15번지 일대	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제2종일반주거지역 (7층 이하)	1,563.8	• 원활한 주택공급 활성화 및 사업성 개선 도모 • '26년 제9차 도시계획위원회 심의 결과 반영
		제2종일반주거지역 (7층 이하)	제2종일반주거지역	21,754.9	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	175	15~18	집산 도로	720 (76)	오류동 174-2	오류동 73-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제314호 (1978.07.08.)	-
변경	중로	2	175	15	집산 도로	720 (-)	오류동 174-2	오류동 73-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제314호 (1978.07.08.)	-

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-175	중로 2-175	폭원 변경(18m → 15m)	• 대상지 내 도로확폭(3m) 계획 삭제

2) 공간시설 : 변경없음

가) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	1	-	소공원	구로구 오류동 156-15	1,563.8	-	1,563.8	서울특별시고시 제2015-219호 (2015.07.30.)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적 (m ²)	획지		비고
			위치	면적 (m ²)	
기정	-	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	21,527.6	공동주택용지
변경	-	21,754.9	오류동 156-15번지 일대	21,754.9	공동주택용지

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고(불허용도)
기정	허용용도	획지 - 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6호에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설	• 허용용도 외의 용도

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경) 조서

가) 건폐율 계획

구분	가구	지역	건폐율(%)	비고
기정	획지	제2종일반주거지역(7층 이하)	60 이하	-
변경	획지	제2종일반주거지역	60 이하	

나) 용적률 계획

구분	용적률(%)				비고
	기준	허용	상한	법적상한(예정)	
기정	170	173 이하	197.5 이하	220.78 이하	-
변경	190	218.96 이하	244.57 이하	250 이하(249.99)	사업성 보정계수 2.0 적용

■ 허용용적률 인센티브

구분	항목		인센티브	적용
기정	친환경에너지	- 에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수 등급	5% 이내	3%
변경	공공보행통로	- 공원과 연결되는 공공보행통로 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α ※ α=1 = 190% x (513.0㎡ / 21,754.9㎡) x 1 = 4.48% * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10% 이내	4.48%
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 * 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 등 관련 규정에 따른 이내 등급을 인정 받은 경우	5% 이내	5.0%
	방재안전	- 화재소방피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 * 시설성능을 의무기준 보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련위원회 심의자문을 통해 적용	5% 이내	5.0%
	소계		최대 20%	14.48%

■ 상한용적률 인센티브

구분	용적률 완화		비고	
	상한용적률	법정상한용적률(예정)		
기정	24.5%	23.28%	총 47.78%	공원, 도로, 임대주택
변경	25.61%	5.43%(5.42%)	총 31.04% (총 31.03%)	공원, 임대주택, 친환경건축물

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
기정	제2종일반주거지역(7층 이하)	• 최고 15층(50m) 이하 • (평균 13층 이하)	-
변경	제2종일반주거지역	• 최고 25층 이하 • 80m 이하	-

다. 건축물 배치 등에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용		비고
기정	건축한계선	○ 인접 대지경계선 : 3m ○ 오류로 : 3m	지구단위계획 결정도 참조
변경	건축한계선	○ 인접 대지경계선 : 3m ○ 오류로 : 6m(보도형 전면공지 6m) ※ 향후 교통영향평가 결과 등에 따라 일부 차도형 전면공지로 조정 가능	지구단위계획 결정도 참조

라. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용		비고
공공보행통로	기정	• 공원과 연결되는 공공보행통로 계획 : 폭 4m	지구단위계획 결정도 참조
	변경	• 공원과 연결되는 공공보행통로 계획 : 폭 5m (선형변경 포함) - 허용용적률 인센티브 적용, 24시간 상시개방, 지속성 담보를 위해 지역권 설정(등기)	

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
차량 출입구	오류로변(사업지 서측)	단지 내 차량 출입구

3) 정비계획 심의완화 사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

구분	계획내용		비고
심의완화 사항	• 공공시설 등 기부채납에 따른 층수 완화 – 평균층수 : 7층 이하 → 13층 이하 • 허용용적률 완화		—
	구분	인센티브 용적률	
	에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수등급		
	3%		
	• 소형주택 건설에 따른 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) – 상한용적률(197.5%) → 법적상한용적률(220.78%)		

■ 변경

구분	계획내용			비고	
심의완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층 이하) → 제2종일반주거지역 • 허용용적률 완화(218.96%) *사업성보정계수 2.0 적용 – 공공보행통로(4.48%), 층간소음 해소(5%), 방재안전(5%) • 상한용적률 완화(244.57%) – 공원(1,563.8㎡), 공공임대주택(5세대) – 친환경건축물 *사업성보정계수 2.0 적용				
	구 분	항목	인센티브 용적률		
	친환경건축물	녹색건축 인증(우수 등급)	1.5%		
	사업성 보정계수(공시지가 보정계수) 2.0 적용		3.0%		
	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) – 상한용적률(244.57%) → 법적상한용적률(250% 이하, 예정 249.99%)				

※ 변경사유 : 2030 도시·주거환경정비기본계획 적용에 따른 용적률 완화 및 사업성 개선, '26년 제9차 도시계획위원회 심의결과 반영

- 이 하 여 백 -

Ⅲ. 2026년 제9차 도시계획위원회 심의결과('26.06.10.) : '수정가결'

구분	심의의견	조치계획	비고																
1	○ 공원형태가 본래 시설 기능유지가 어려운 부정형인 바, 주변 환경과 부지 특성 등을 고려하여 '서울형 공공조경가' 자문을 활용한 합리적인 공원조성 계획을 수립할 것	○ 향후 통합심의 시 '서울형 공공조경가' 자문을 활용한 공원조성 계획을 수립하겠음	추후 반영																
2	○ 주변 저층 주거지와의 단차를 최대한 없앨 수 있도록 대지조성계획을 조정할 것	○ 당초 대지조성계획을 3단(+27.2 / +34.0 / +40.0)으로 계획하였으나, 심의 의견을 반영하여 주변 저층 주거지와 인접한 레벨(+27.2)을 1m 하향 조정함(+26.2)으로써 주변 저층 주거지와의 단차를 최소화하고 보행 연속성이 확보될 수 있도록 대지조성계획을 변경하였음	반영 #별첨1																
3	○ 공공성이 적은 진출입구변 도로 확폭을 지양하고, 임대주택 공급으로 공공기여 계획 대체 검토	○ 진출입구변 도로확폭계획(3m) 대신 전면공지(3m)로 대체하고, 임대주택 공급으로 공공기여 계획을 대체 확보하였음(5세대 추가) <table border="1" data-bbox="874 947 1369 1093"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>심의</th><th>조치(안)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>상한(공공임대주택)</td><td>-</td><td>5세대</td><td>▲5세대</td></tr> <tr> <td>법적상한(국민주택규모주택)</td><td>8세대</td><td>7세대</td><td>▼1세대</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>8세대</td><td>12세대</td><td>▲4세대</td></tr> </tbody> </table> ※ 진출입구변 전면공지(총 6m)는 보도형 전면공지로 조성하되, 향후 교통영향평가 결과 등에 따라 일부 차도형 전면공지로 조정될 수 있음	구분	심의	조치(안)	비고	상한(공공임대주택)	-	5세대	▲5세대	법적상한(국민주택규모주택)	8세대	7세대	▼1세대	합계	8세대	12세대	▲4세대	반영 #별첨2
구분	심의	조치(안)	비고																
상한(공공임대주택)	-	5세대	▲5세대																
법적상한(국민주택규모주택)	8세대	7세대	▼1세대																
합계	8세대	12세대	▲4세대																
4	○ 주변 지역에 위압감을 줄 수 있는 주출입구 문주 설치 지양하고, 다수인 이용시설인 최상층 스카이라운지 계획은 피난 취약 등 고려하여 삭제 검토	○ 위압감을 줄 수 있는 출입구·문주는 형태를 수정하여 위압감을 저감하였고, 최상층 스카이라운지는 삭제하여 해당 면적만큼 공동주택 4세대를 추가로 계획하였음 (심의) 520세대 → (조치) 529세대	반영 #별첨3																
5	○ 개웅산 주변 경관을 고려한 주동 배치 및 높이 계획 재검토 · 주변 경관 및 스카이라인과의 조화를 위해 개웅산변에 인접한 주동배치를 기존 '3개동, 20층대'에서 '4개 동'으로 분절하고 층수를 하향 조정하는 등 적정 높이계획 수립 · 주변 환경이 저해되지 않도록 특별건축구역 지정을 통한 동간 이격거리 완화 등 검토	○ 특별건축구역 지정을 통한 일부 동간 이격거리 완화(0.4H)를 적용하여 개웅산과 인접한 주동 배치를 4개동으로 계획하고, 개웅산변 주동의 층수를 낮추어 주변 경관과 조화되도록 계획하였음 ○ 향후 통합심의 시, 특별건축구역 지정 신청 예정	반영 #별첨4																

구분	심의의견	조치계획	비고
6	○ 오류로변 차로 확보 시, 동일 노선 내 차도 및 보도 폭원의 상이한 계획에 대해 차도의 연속성, 차량 흐름의 안전성 등을 고려해 균일한 계획 검토	○ 동일 노선 내 차로 폭원은 연속성이 확보될 수 있도록 긴급적 균일하게 조정하였으며 향후 교통영향평가 시 관련계획과 연계하여 검토 및 반영하겠음	추후 반영 #별첨5
7	○ 지형 고저차에 따른 불균형한 높이계획에 대해 향후 통합심의 시 면밀하게 검토될 수 있도록 개웅산 및 주변 저층주거지를 고려한 높이, 스카이라인등 계획·검토할 것	○ 주변지역과 스카이라인이 조화될 수 있도록 주동 배치를 4개동으로 계획하고 층수를 20층으로 조정하였음 ○ 향후 통합심의를 통해 경관 및 높이계획의 적정성에 대해 면밀히 검토하겠음	반영 #별첨6
8	○ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업 통합심의 또는 사업시행 계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것	○ 향후 관련부서와 협의하여 사업시행계획인가 시 반영하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

- 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

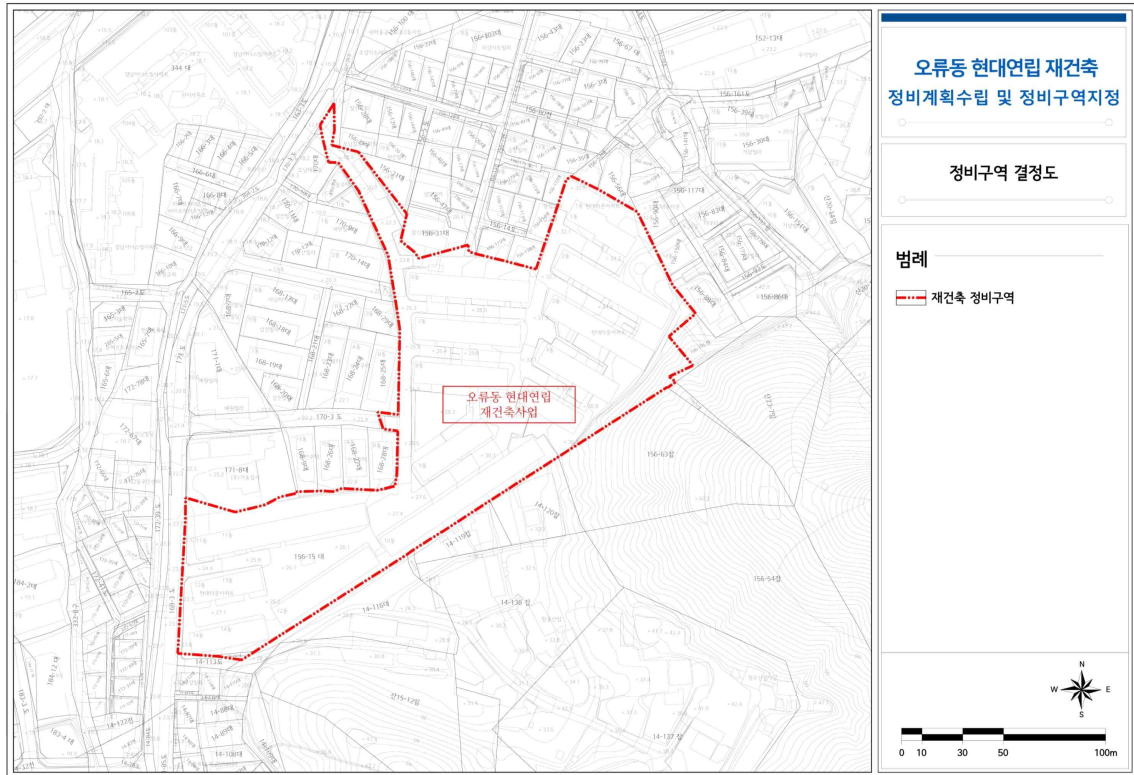
V. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141) 및 구로구 주택과(☎02-860-2940)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

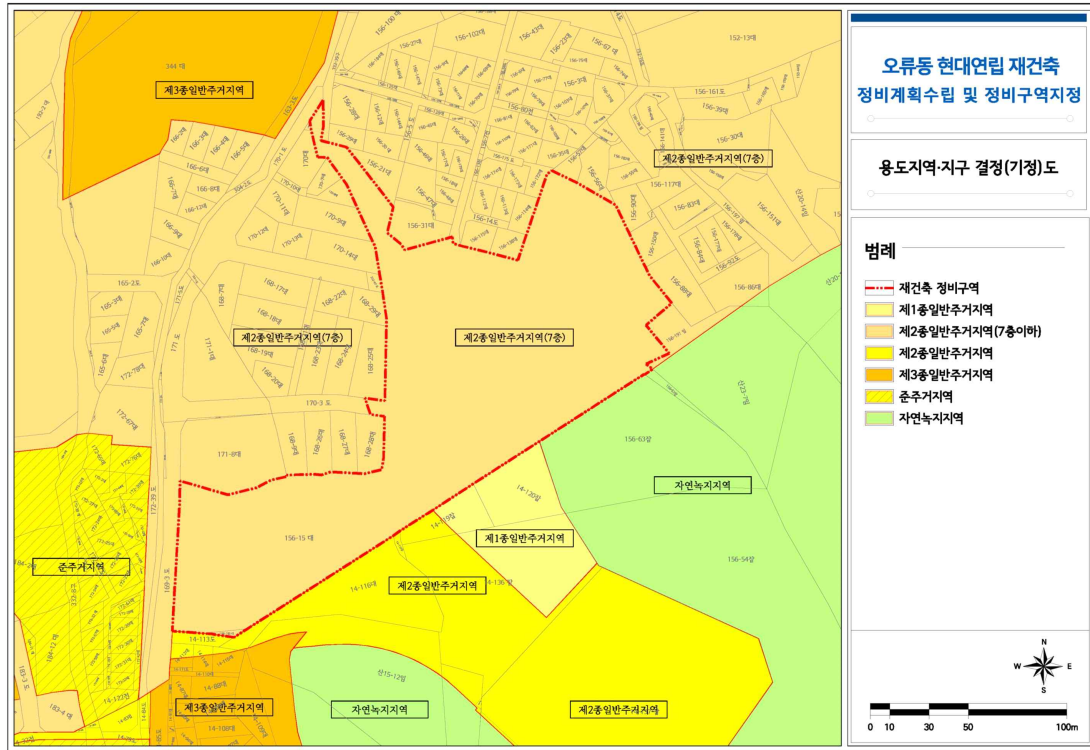
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

정비구역 결정도 (변경없음)

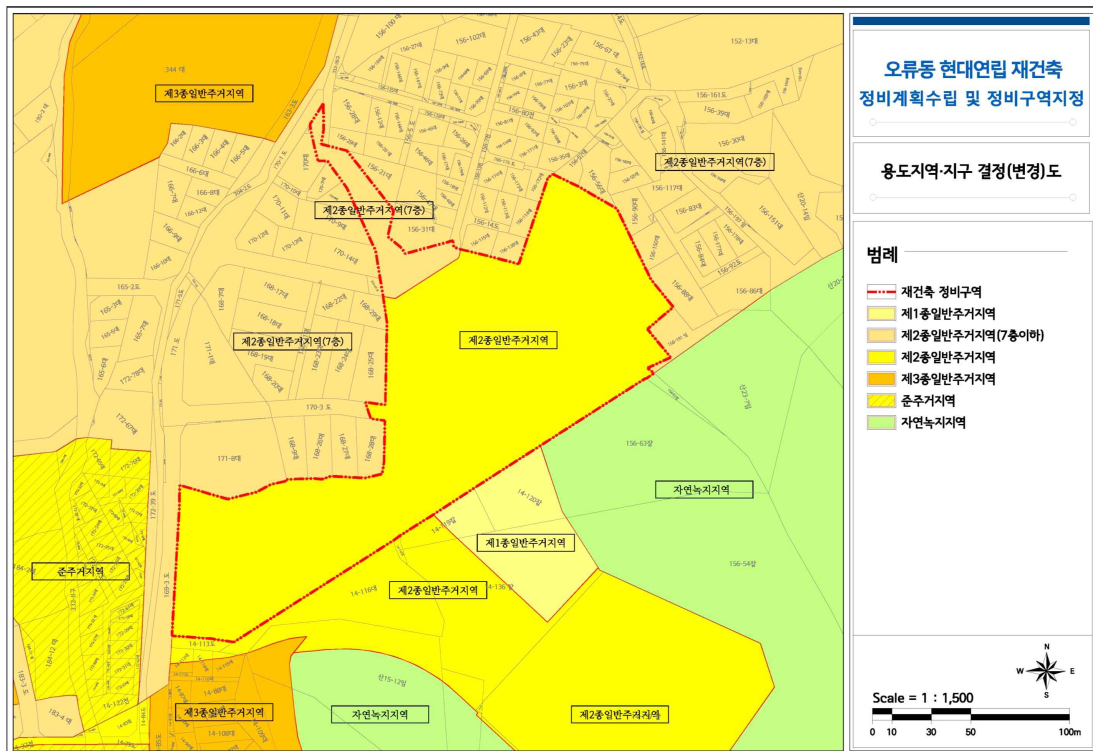


- 이 하 여 백 -

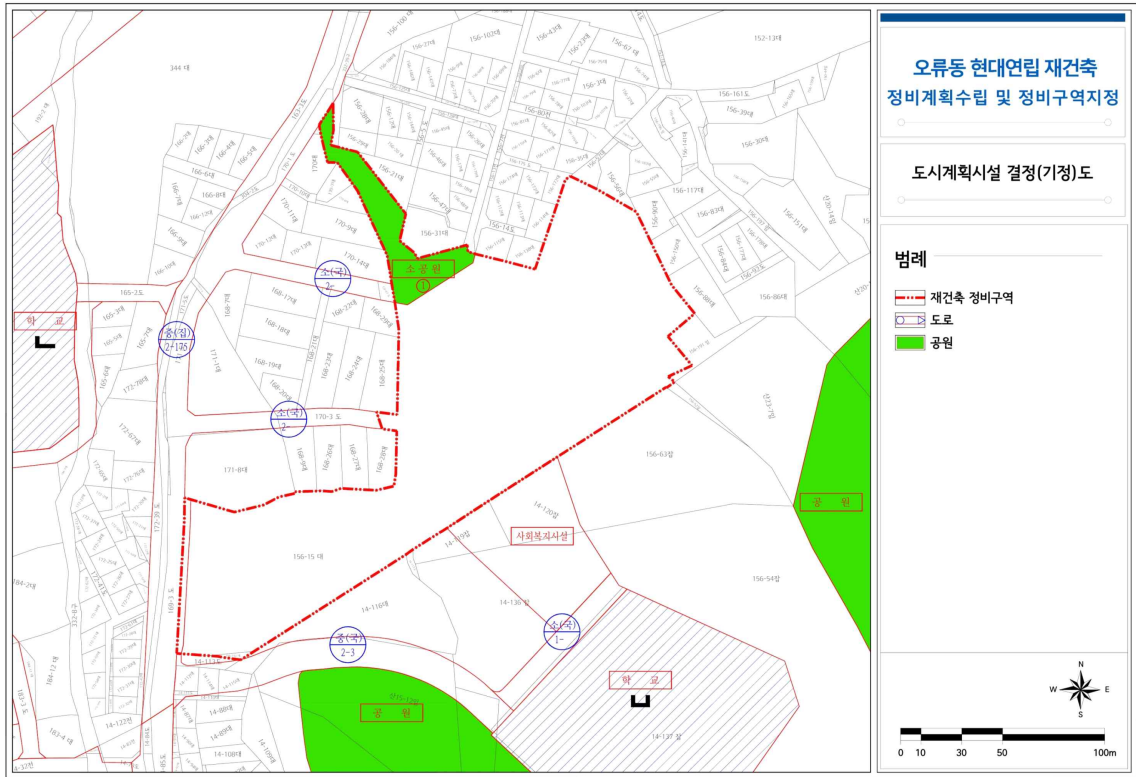
■ 용도지역·지구 결정도 (기정)



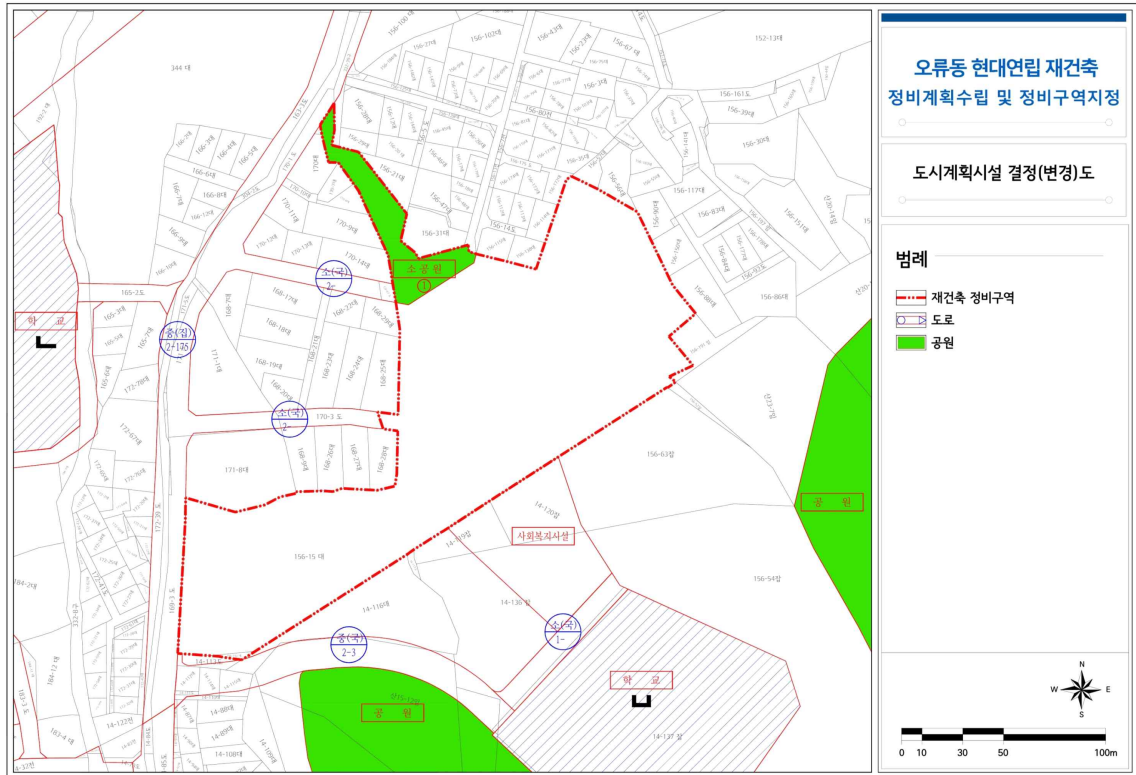
■ 용도지역·지구 결정도 (변경)



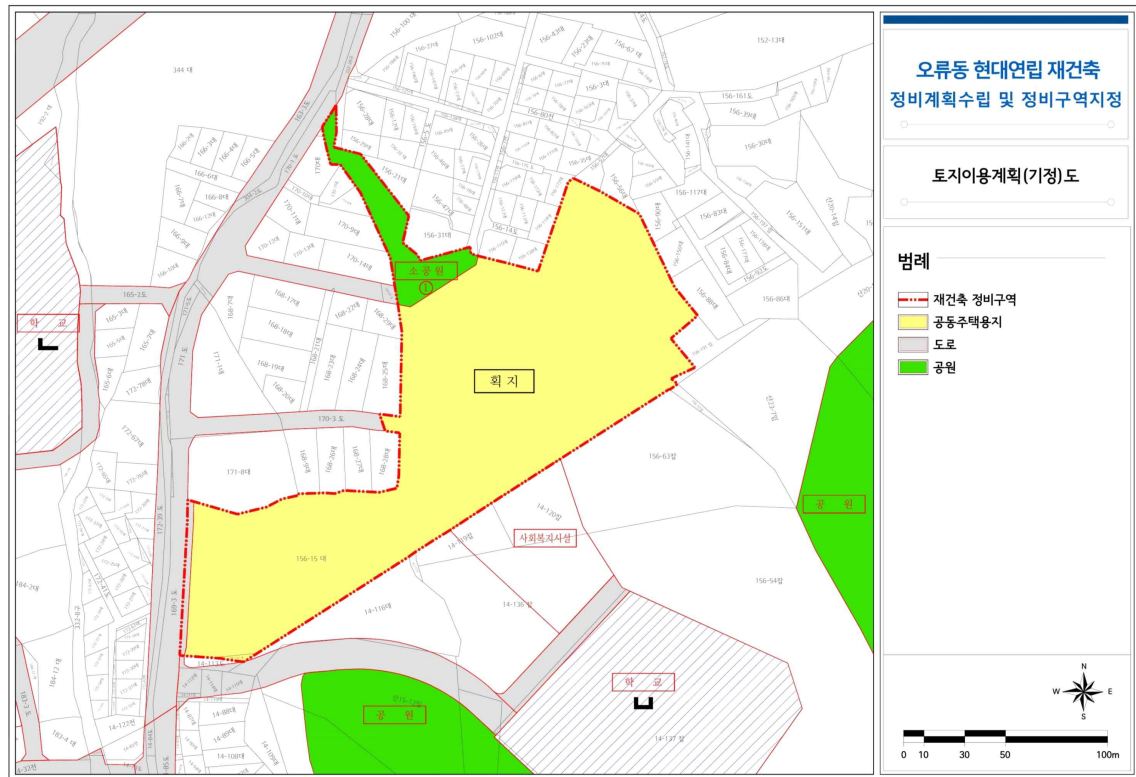
도시계획시설 결정도 (기정)



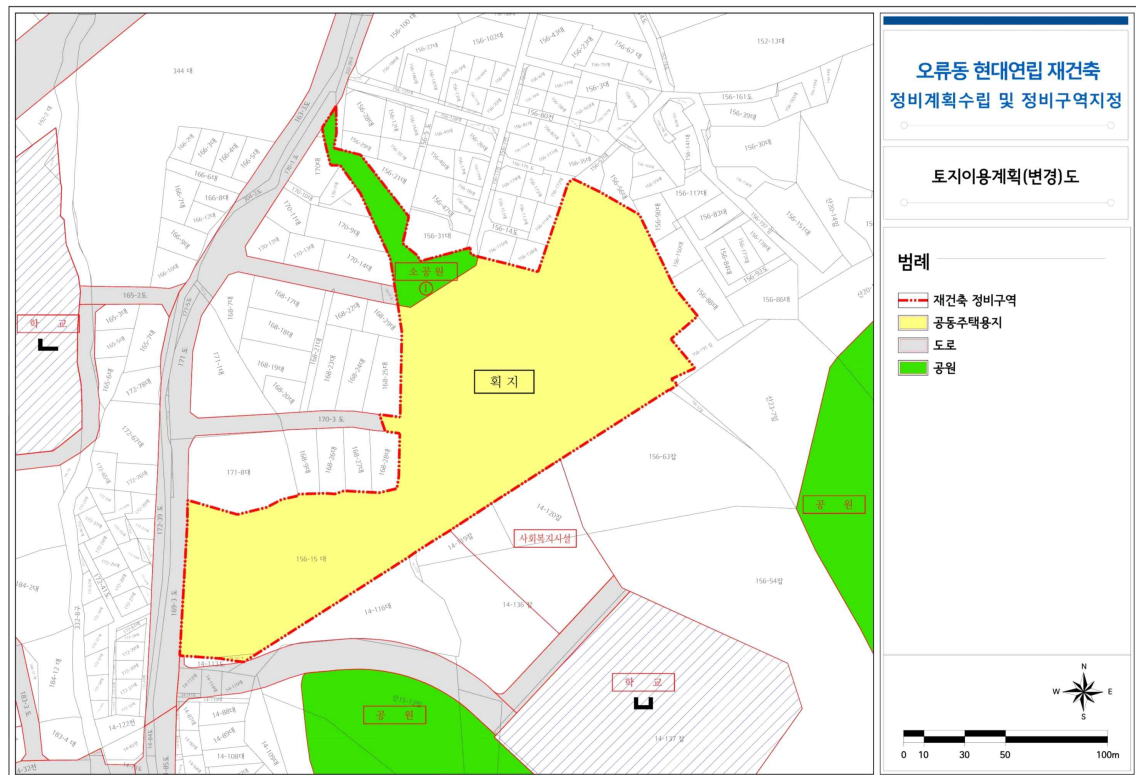
도시계획시설 결정도 (변경)



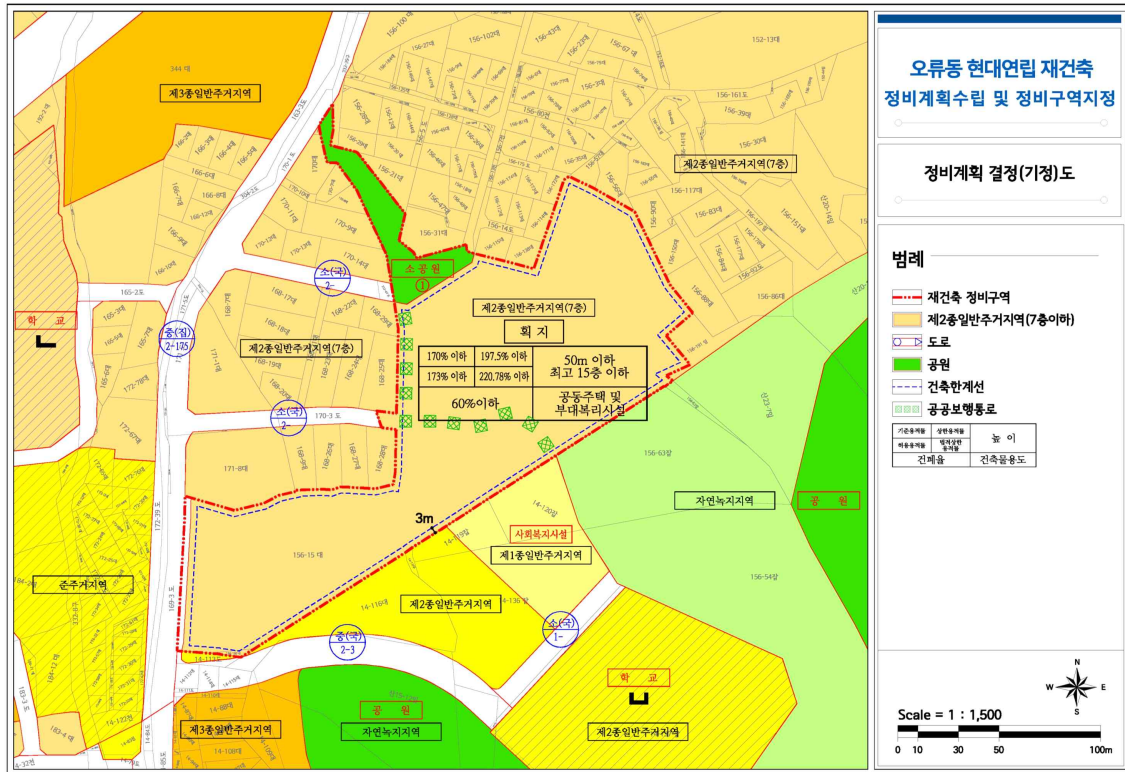
■ 토지이용계획 결정도 (기정)



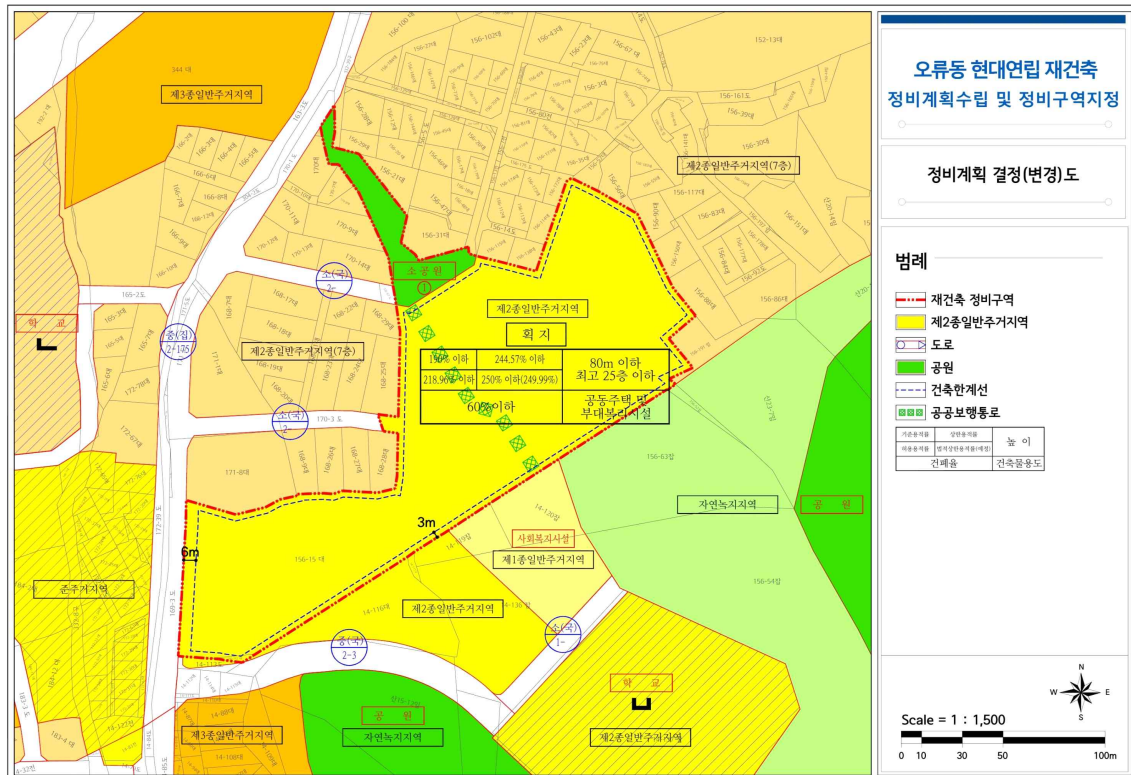
■ 토지이용계획 결정도 (변경)



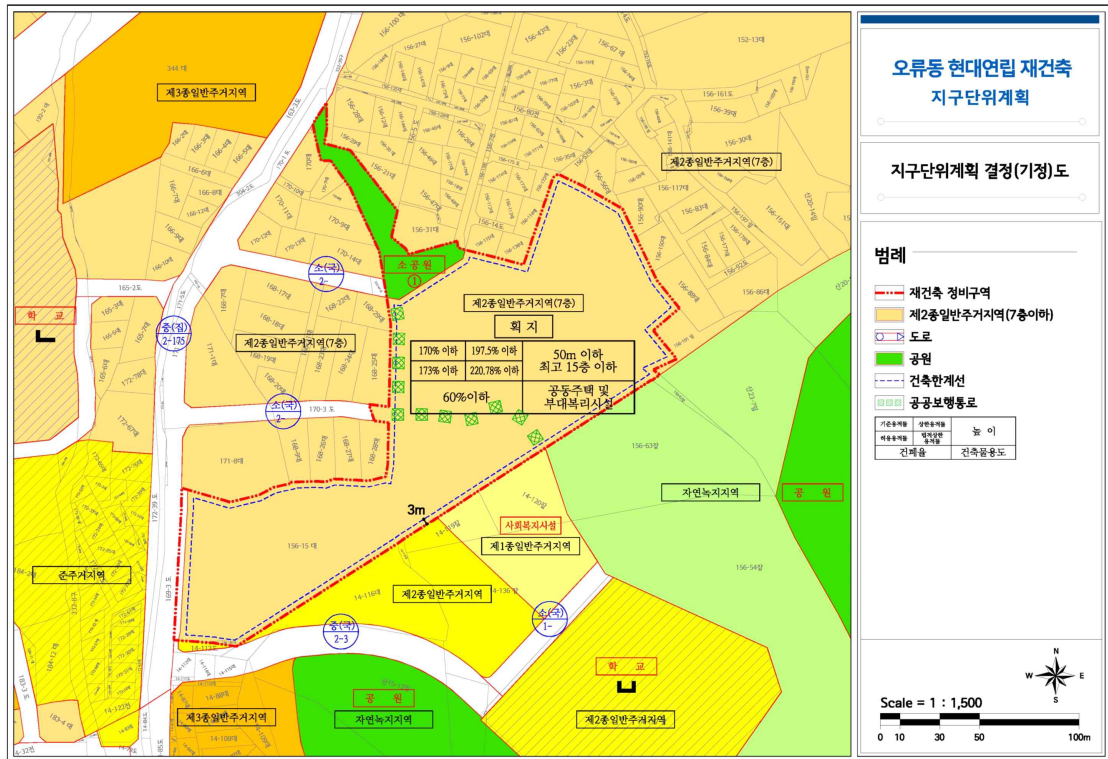
정비계획 결정도 (기정)



정비계획 결정도 (변경)



■ 지구단위계획 결정도 (기정)



■ 지구단위계획 결정도 (변경)

