

대흥·성원·동진빌라 재건축사업 정비계획 결정(경미한 변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-165호(2005.06.02.)로 온수역 일대 지구단위계획구역이 지정되었고, 서울특별시고시 제2008-181호(2008.05.29.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경(특별계획 구역 지정 등) 결정되었으며, 서울특별시고시 제2014-211호(2014.06.05.)로 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 구로구고시 제2018-174호(2018.09.13.), 서울특별시고시 제2023-313호(2023.07.27.), 서울특별시고시 제2025-65호(2025.01.23.), 서울특별시고시 제2025-534호(2025.09.25.)로 정비계획 변경 결정된 온수역 일대 지구단위계획구역 내 대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역(특별계획구역)에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경) 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2026년 10월 8일
서울특별시 구로구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	온수동 45-32 일대	57,531	-	57,531	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (기준년도 : 2026년 8월)

- 종전자산 추산액 : 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 산출
- 기준가액 : 종전자산 추산액에 비례율을 곱한 금액
- 추정분담금 : 토지등소유자의 기준가액에 대비하여 분양받는 주택규모에 따라 환급받거나 부담할 비용(산식) 소유자 분양가 추정액 - (추정비례율 * 종전자산 추정액)
- 추정분담금은 현 시세 등을 반영하여 산출한 추정값으로 경제 사정이나 정책 변경 또는 사업시행 계획인가 이후 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

가. 추정 비례율 : 124.15%

○ 비례율 = [총수입(1,345,880,718천원) - 총지출(916,368,907천원)] ÷ 종전자산(345,949,295천원)

1) 수입

항목		금액(천원)	비고
합계		1,345,880,718	-
분양주택	소유자	592,165,600	일반분양가의 68% 수준
	일반	733,592,500	84타입 기준 3,800만원/공급3.3㎡
임대주택	임대주택	11,960,496	공공건설임대주택 표준건축비 기준
기타시설	판매시설	10,025,122	-
매출부가세		-1,863,000	-
기타수입		-	-

2) 지출

항목	금액(천원)	비고
합계	916,368,907	-
공사비	694,681,417	8,600,000원/3.3㎡
보상비	53,285,918	-
관리비	14,666,988	-
설계비	10,993,401	-
감리비	14,518,842	-
부대경비	91,474,964	-
예비비	36,747,377	-

3) 종전자산 추정액 : 345,949,295천원 (매도청구 비율 전체 종전자산의 2% 수준 추정)

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	774	817	860	903	946
분양가 (일반분양기준)	10%	4,180	176.05%	167.04%	158.02%	149.00%	139.99%
	5%	3,990	157.16%	148.14%	139.13%	130.11%	121.09%
	0% (기준)	3,800	142.18%	133.17%	124.15%	115.13%	106.12%
	-5%	3,610	119.19%	110.18%	101.16%	92.14%	83.13%
	-10%	3,420	100.51%	91.50%	82.48%	73.46%	64.45%

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

3. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		57,531	-	57,531	100.0	-
소 계		9,610	-	9,610	16.7	-
정비 기반 시설	도 로	3,351	-	3,351	5.8	-
	공 원	4,428	-	4,428	7.7	소공원 2개소
	공공 시설등	사회복지시설	1,831	-	1,831	3.2
획 지	소 계	47,921	-	47,921	83.3	-
	획 지 ①	47,921	-	47,921	83.3	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 계획 : 변경없음

나. 용도지구에 관한 계획 : 해당없음

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 전기공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지 내	208.31	감) 50.17	158.14	MDF/방재실 포함
	주민운동시설	"	1,200.00	-	1,200.00	-
	경로당	"	581.16	증) 10.10	591.26	-
	보육시설	"	611.32	증) 31.10	642.42	-
	작은도서관	"	207.99	증) 1.51	209.50	-
	어린이놀이터(옥외)	"	1,800.00	-	1,800.00	-
	경비실	"	37.74	감) 0.76	36.98	2개소
	다함께 돌봄센터	"	84.33	증) 13.84	98.17	-
	주민공동이용시설	"	2,507.03	증) 72.58	2,579.61	실내 어린이놀이터 60㎡ 포함
	용역원휴게실	"	65.00	증) 10.41	75.41	-
	지역문화/지역공동체 지원센터	"	385.00	감) 10.14	374.86	지하

※ 부대복리시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

※ 주민공동이용시설에 실내 어린이놀이터(60㎡ 포함), 골프연습장, 피트니스, 필라테스, GX, 라운지, 다목적회의실 등 설치예정

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	57,531	획지1	47,921	온수동 45-32 일대	39	-	-	39	-	-

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한																																			
기정	대흥·성원· 동진빌라 주택재건축 정비구역	57,531	획지1	47,921	온수동 45-32 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	270% 이하	299.7% 이하	132m이하 (45층이하)	-																																	
변경	대흥·성원· 동진빌라 주택재건축 정비구역	57,531	획지1	47,921	온수동 45-32 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	270% 이하	299.7% 이하	132.5m이하 (45층이하)	-																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	■ 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 90.2% <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>계</td><td>1,465</td><td>1,381</td><td>84</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>656</td><td>606</td><td>50</td><td>44.8</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡</td><td>665</td><td>631</td><td>34</td><td>45.4</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>144</td><td>144</td><td>-</td><td>9.8</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수			비율(%)	비고	계	분양	임대	계	1,465	1,381	84	100.0	-	60㎡ 이하	656	606	50	44.8	-	60㎡ ~ 85㎡	665	631	34	45.4	-	85㎡ 초과	144	144	-	9.8	-
		구분	세대수			비율(%)	비고																																					
			계	분양	임대																																							
		계	1,465	1,381	84	100.0	-																																					
		60㎡ 이하	656	606	50	44.8	-																																					
		60㎡ ~ 85㎡	665	631	34	45.4	-																																					
	85㎡ 초과	144	144	-	9.8	-																																						
	변경	■ 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 91.1% <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>계</td><td>1,453</td><td>1,370</td><td>83</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>656</td><td>607</td><td>49</td><td>45.2</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡</td><td>667</td><td>633</td><td>34</td><td>45.9</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>130</td><td>130</td><td>-</td><td>8.9</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수			비율(%)	비고	계	분양	임대	계	1,453	1,370	83	100.0	-	60㎡ 이하	656	607	49	45.2	-	60㎡ ~ 85㎡	667	633	34	45.9	-	85㎡ 초과	130	130	-	8.9	-
		구분	세대수			비율(%)	비고																																					
			계	분양	임대																																							
계		1,453	1,370	83	100.0	-																																						
60㎡ 이하		656	607	49	45.2	-																																						
60㎡ ~ 85㎡		667	633	34	45.9	-																																						
85㎡ 초과	130	130	-	8.9	-																																							
건축물의 용적률 완화에 관한 계획	기정	■ 허용용적률 적용 - 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 189.9% + 20% = 209.9% ※ 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(10%), 친환경 건축물(4.5%), 우수디자인+장수명주택(10%) = 24.5% ⇒ 최대 20% 적용 - 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 189.9% + (20% × 2.0) = 229.9% ※ 사업성 보정계수 : 공시지가 보정계수 2.15 ⇒ 최대 2.0 적용																																										

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한		
건축물의 용적률 완화에 관한 계획	기정	· 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)									
		법적상한 용적률 (①)	상한용적률 (정비계획) (②)	증가된 용적률 (①-②)	증가된 용적률의 50%	공공주택 공급계획					
		299.7%	270%	29.7%	14.85%	총 84세대(7,196.56㎡) 25세대(공급 67.00㎡), 25세대(공급 81.05㎡) 24세대(공급 99.06㎡), 10세대(공급 111.77㎡)					
변경	· 허용용적률 적용 - 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 189.9% + 20% = 209.9% ※ 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(10%), 친환경 건축물(6%), 우수디자인+장수명주택(10%) = 26.0% ⇒ 최대 20% 적용 - 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 189.9% + (20% × 2.0) = 229.9% ※ 사업성 보정계수 : 공시지가 보정계수 2.15 ⇒ 최대 2.0 적용 · 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)										
	법적상한 용적률 (①)	상한용적률 (정비계획) (②)	증가된 용적률 (①-②)	증가된 용적률의 50%	공공주택 공급계획						
	299.7%	270%	29.7%	14.85%	총 83세대(7,181.81㎡) 25세대(공급 68.75㎡), 24세대(공급 81.08㎡) 24세대(공급 99.69㎡), 10세대(공급 112.48㎡)						
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	· 대지경계선 : 6m · 사회복지시설 : 2m									
	변경	· 대지경계선 : 6m · 중로3-105호선 : 3m · 사회복지시설 : 2m									
기타사항에 관한 계획	기정	· 차폐조경 : 폭 6m(경인로3길변 위치지정) · 전면공지 : 건축한계선 2m, 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 1m 조성(도면참조) · 공공보행통로 결정 : 폭 6m - 서측도로(경인로577번가길)와 온수역으로 연계되는 공공보행통로 계획 - 교통수요 및 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보 · 보차혼용통로 결정 : 폭 12m - 중로3-105호선과 이면도로를 연결하는 보차혼용통로 계획									
	변경	· 차폐조경 : 폭 6m(경인로3길변 위치지정) · 전면공지 : 건축한계선 2m ~ 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 0.5m 조성(도면참조) · 공공보행통로 결정 : 폭 6m, 지역권 설정 - 서측도로(경인로577번가길)와 온수역으로 연계되는 공공보행통로 계획 - 교통수요 및 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보 · 보차혼용통로 결정 : 폭 12m, 지역권 설정 - 중로3-105호선과 이면도로를 연결하는 보차혼용통로 계획									

나. 용적률 계획
- 지정

구분	산정내용													
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지									
토지이용계획	57,531㎡	47,921㎡	9,528.5㎡	738㎡	-									
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▪ 순부담률 = 15.3% (의무부담률 10%이상) ▪ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 9,528.5㎡ - 738㎡ - 0 = 8,790.5㎡ (15.3%) ※ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 = 정비기반시설 + 공공시설등1) = 7,779.0㎡ + 1,749.5㎡ = 9,528.5㎡ 주1) 공공시설등 : 사회복지시설 토지 및 환산 부지면적 - 기존 장애인보호작업장 토지 및 환산 부지면적 = (1,831.0㎡ + 299.9㎡) - (255.0㎡ + 126.4㎡) = 1,749.5㎡ ▪ 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적													
	<table><tr><th>구분</th><th>토지면적</th><th>환산 부지면적 (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액</th></tr><tr><td>사회복지시설</td><td>1,831.0㎡</td><td>(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡</td></tr><tr><td>기존 장애인보호작업장</td><td>255.0㎡</td><td>126.4㎡</td></tr></table>					구분	토지면적	환산 부지면적 (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액	사회복지시설	1,831.0㎡	(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡	기존 장애인보호작업장	255.0㎡	126.4㎡
	구분	토지면적	환산 부지면적 (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액											
	사회복지시설	1,831.0㎡	(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡											
	기존 장애인보호작업장	255.0㎡	126.4㎡											
※ 사회복지시설로 이전되는 기존 장애인보호작업장의 토지 및 환산 부지면적은 제외														
※ 표준건축비 : 장애인·노인 자활작업장 2,765,000원/㎡(2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 장애인·노인 자활작업장 2,514,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안, 2021.07.)														
※ 개별공시지가 부지가액 : 2021년 공시지가 2배 = 3,353,000원/㎡ × 2														
기준용적률	▪ 기준용적률 = 189.9% - 획지 내 용도지역별 기준용적률 가중평균 = {(2종(7층) 면적 × 2종(7층) 기준용적률) + (3종 면적 × 3종 기준용적률)} / 획지면적 = {(279.0㎡ × 170%) + (47,642.0㎡ × 190%)} / 47,921.0㎡ = 189.9% ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 용적률 체계 적용													
허용용적률	▪ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 189.9% + 20% = 209.9% - 획지 내 용도지역별 허용용적률 가중평균 = {(2종(7층) 면적 × 2종(7층) 허용용적률) + (3종 면적 × 3종 허용용적률)} / 획지면적 = {(279.0㎡ × 190%) + (47,642.0㎡ × 210%)} / 47,921.0㎡ = 209.9%이하 - 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(10%), 친환경 건축물(4.5%), 우수디자인+장수명주택(10%) ⇒ 20% 적용 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 ※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 변경될 수 있음													
	▪ 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 189.9% + (20% × 2.0) = 229.9% - 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 2.15 ⇒ 2.0 적용													
	<table><tr><th>구분</th><th>산정</th><th>적용값</th></tr><tr><td>공시지가 보정계수</td><td> ▪ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 3,344,199원/㎡ ≈ 2.15 ※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용 </td><td>2.15</td></tr><tr><td>대지면적 보정계수(α)</td><td> ▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,921㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과 </td><td>해당 없음</td></tr></table>				구분	산정	적용값	공시지가 보정계수	▪ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 3,344,199원/㎡ ≈ 2.15 ※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용	2.15	대지면적 보정계수(α)	▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,921㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과	해당 없음	
	구분	산정	적용값											
	공시지가 보정계수	▪ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 3,344,199원/㎡ ≈ 2.15 ※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용	2.15											
대지면적 보정계수(α)	▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,921㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과	해당 없음												

구분	산정내용		
허용용적률	구분	산정	적용값
	세대밀도 보정계수(β)	▪ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 274.85%(가용용적률) × 47,921㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 1,197세대 ⇒ 현황 760세대 수용가능	해당 없음
	사업성 보정계수(1.0~2.0 범위)		2.0
※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함			
상한용적률	▪ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7 또는 1.0) × α건축물) - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브」 적용 ※ 가중치 : 사업부지 허용용적률에 대한 공공시설 등 부지의 허용용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 대지면적		
	▪ 대상지(제2종(7층), 제3종일반주거지역) - 최대 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 허용용적률 × 1.0 × α건축물) - 가중치 : 190% ÷ 209.9% = 0.905 - 건축물 계수 : 전략 육성용도 시설 중 장애인복지시설 기부채납 ⇒ 1.0 적용 = 229.9% + (209.9% × 1.3 × 0.905 × (8,617㎡/47,921㎡) + 209.9% × 1.0 × (173.5㎡/47,921㎡)) = 229.9% + (209.9% × 1.3 × 0.905 × 0.179817 + 209.9% × 1.0 × 0.003621) = 275.1% ∴ 정비계획용적률 = 270%		
법적상한용적률	▪ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 획지 내 용도지역별 법적상한용적률 가중평균 = {(2종(7층) 면적 × 2종(7층) 법적상한용적률) + (3종 면적 × 3종 법적상한용적률)} / 획지면적 = {(279.0㎡ × 250%) + (47,642.0㎡ × 300%)} / 47,921.0㎡ = 299.7%이하		
	▪ 299.7%	▪ 2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	

- 변경

구분	산정내용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지이용계획	57,531㎡	47,921㎡	9,528.5㎡	645㎡	93㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담률 = 15.3% (의무부담률 10%이상) - 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 9,528.5㎡ - 645㎡ - 93㎡ = 8,790.5㎡ (15.3%) ※ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 = 정비기반시설 + 공공시설등1) = 7,779.0㎡ + 1,749.5㎡ = 9,528.5㎡ - 주1) 공공시설등 : 사회복지시설 토지 및 환산 부지면적 - 기존 장애인보호작업장 토지 및 환산 부지면적 = (1,831.0㎡ + 299.9㎡) - (255.0㎡ + 126.4㎡) = 1,749.5㎡				

구분	산정내용														
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▪ 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적														
	<table><tr><th>구분</th><th>토지면적</th><th>환산 부지면적 (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액</th></tr><tr><td>사회복지시설</td><td>1,831.0㎡</td><td>(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡</td></tr><tr><td>기존 장애인보호작업장</td><td>255.0㎡</td><td>126.4㎡</td></tr></table>	구분	토지면적	환산 부지면적 (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액	사회복지시설	1,831.0㎡	(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡	기존 장애인보호작업장	255.0㎡	126.4㎡					
	구분	토지면적	환산 부지면적 (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액												
사회복지시설	1,831.0㎡	(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡													
기존 장애인보호작업장	255.0㎡	126.4㎡													
※ 사회복지시설로 이전되는 기존 장애인보호작업장의 토지 및 환산 부지면적은 제외 ※ 표준건축비 : 장애인·노인 자활작업장 2,765,000원/㎡(2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 장애인·노인 자활작업장 2,514,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안, 2021.07.)) ※ 개별공시지가 부지가액 : 2021년 공시지가 2배 = 3,353,000원/㎡ × 2															
기준용적률	▪ 기준용적률 = 189.9% - 획지 내 용도지역별 기준용적률 가중평균 = {(2종(7층) 면적 × 2종(7층) 기준용적률) + (3종 면적 × 3종 기준용적률)} / 획지면적 = {(279.0㎡ × 170%) + (47,642.0㎡ × 190%)} / 47,921.0㎡ = 189.9% ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 용적률 체계 적용														
허용용적률	▪ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 189.9% + 20% = 209.9% - 획지 내 용도지역별 허용용적률 가중평균 = {(2종(7층) 면적 × 2종(7층) 허용용적률) + (3종 면적 × 3종 허용용적률)} / 획지면적 = {(279.0㎡ × 190%) + (47,642.0㎡ × 210%)} / 47,921.0㎡ = 209.9%이하 - 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(10%), 친환경 건축물(6%), 우수디자인+장수명주택(10%) ⇒ 20% 적용 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 ※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 변경될 수 있음														
	▪ 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 189.9% + (20% × 2.0) = 229.9% - 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 2.15 ⇒ 2.0 적용														
	<table><tr><th>구분</th><th>산정</th><th>적용값</th></tr><tr><td>공시지가 보정계수</td><td>▪ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 3,344,199원/㎡ ≈ 2.15 ※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용</td><td>2.15</td></tr><tr><td>대지면적 보정계수(α)</td><td>▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,921㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과</td><td>해당 없음</td></tr><tr><td>세대밀도 보정계수(β)</td><td>▪ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 274.85%(가용용적률) × 47,921㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 1,197세대 ⇒ 현황 760세대 수용가능</td><td>해당 없음</td></tr><tr><td colspan="2">사업성 보정계수(1.0~2.0 범위)</td><td>2.0</td></tr></table>	구분	산정	적용값	공시지가 보정계수	▪ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 3,344,199원/㎡ ≈ 2.15 ※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용	2.15	대지면적 보정계수(α)	▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,921㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과	해당 없음	세대밀도 보정계수(β)	▪ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 274.85%(가용용적률) × 47,921㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 1,197세대 ⇒ 현황 760세대 수용가능	해당 없음	사업성 보정계수(1.0~2.0 범위)	
구분	산정	적용값													
공시지가 보정계수	▪ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 3,344,199원/㎡ ≈ 2.15 ※ 서울시 공동주택 평균 공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 기 정비구역은 기본계획 고시 이후(2024)의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용	2.15													
대지면적 보정계수(α)	▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,921㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과	해당 없음													
세대밀도 보정계수(β)	▪ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 274.85%(가용용적률) × 47,921㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 1,197세대 ⇒ 현황 760세대 수용가능	해당 없음													
사업성 보정계수(1.0~2.0 범위)		2.0													
※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함															
상한용적률	▪ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7 또는 1.0) × α건축물) - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브」 적용 ※ 가중치 : 사업부지 허용용적률에 대한 공공시설 등 부지의 허용용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 대지면적														

구분	산정내용	
상한용적률	- 대상지(제2종(7층), 제3종일반주거지역) - 최대 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 허용용적률 × 1.0 × α건축물) - 가중치 : 190% ÷ 209.9% = 0.905 - 건축물 계수 : 전락 육성용도 시설 중 장애인복지시설 기부채납 ⇒ 1.0 적용 = 229.9% + (209.9% × 1.3 × 0.905 × (8,617㎡/47,921㎡)) + 209.9% × 1.0 × (173.5㎡/47,921㎡) = 229.9% + (209.9% × 1.3 × 0.905 × 0.179817 + 209.9% × 1.0 × 0.003621) = 275.1% ∴ 정비계획용적률 = 270%	
법적상한용적률	- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 획지 내 용도지역별 법적상한용적률 가중평균 = {(2종(7층) 면적 × 2종(7층) 법적상한용적률) + (3종 면적 × 3종 법적상한용적률)} / 획지면적 = {(279.0㎡ × 250%) + (47,642.0㎡ × 300%)} / 47,921.0㎡ = 299.7%이하	
	299.7%	2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

다. 법적상한용적률에 따른 공공주택 건설에 관한 계획

- 기정

계획 기준		- 국민주택규모 주택의 건설 - 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률		299.7%이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		270%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	299.7% - 270% = 29.7%				
	증가된 용적률의 50%	29.7% × 0.5 = 14.85% 47,921㎡ × 14.85% = 7,116.27㎡				
	의무 연면적	7,116.27㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		49	67.00	25	1,675.07	-
		59	81.05	25	2,026.34	-
		74	99.06	24	2,377.48	-
		84	111.77	10	1,117.67	-
		합계		84	7,196.56	-

- 변경

계획 기준	- 국민주택규모 주택의 건설 - 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공주택 용도
-------	---

법적상한용적률		▪ 299.7%이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		▪ 270%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	▪ 299.7% - 270% = 29.7%				
	증가된 용적률의 50%	▪ 29.7% × 0.5 = 14.85% ▪ 47,921㎡ × 14.85% = 7,116.27㎡				
	의무 연면적	▪ 7,116.27㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		50	68.75	25	1,718.68	-
		59	81.08	24	1,945.81	-
		74	99.69	24	2,392.57	-
		84	112.48	10	1,124.75	-
		합계		83	7,181.81	-

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	관리처분에 의한 방법	구역지정(변경) 후 4년 이내 사업시행인가	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비사업 조합	760	1,465	705	-
변경	관리처분에 의한 방법	구역지정(변경) 후 4년 이내 사업시행인가	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비사업 조합	760	1,453	693	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

II. 온수역 일대 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
 - 1) 불허용도 ~ 5) 건축물의 밀도계획 : 변경없음
 - 6) 건축물 높이에 관한 사항

■ 높이 결정(변경) 조서

구분		높이계획		비고
온수역 주변	단독주거용지	30m 이하		온수역 북측부
	상업업무시설	50m 이하		온수동길, 온수역전
경인로 변	상업업무시설	50m 이하		경인로 변
		90m 이하		한주물류센터 특별계획구역
	산업업무시설	80m 이하		교통안전공단변, 재건축예정부지
		기정	132m 이하	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역
		변경	132.5m 이하	
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하		아파트형 공장에 한하여 30m 이하 적용
	주거용지	40m 이하		자동차면허시험장 부지

※ 건축물 높이는 지구단위계획에서 정한 최고 높이 범위 내에서 ‘가로구역별 최고높이’ 산정식 적용

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분		변경내용	변경사유
경인로변	산업 업무시설	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역 높이계획 변경 - 132m 이하 → 132.5m 이하	- 통합심의 결과 반영에 따른 건축계획 변경 - 대공방어협조구역 위탁고도 이내 (해발 165m 이내)

- 7) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

- 가. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경없음
- 나. 특별계획구역 계획지침

1) 온수산업단지 특별계획구역 : 변경없음

2) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역(변경)

■ 구역개요 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			지정목적
		기정	변경	변경후	
대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	57,531	-	57,531	-

■ 특별계획구역 지침

- 기정

구분		계획내용
용도지역		▪ 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)
공공시설	도로	▪ 도로 신설 (1개소) - 중로 3-105호선 : 폭원 12m, 연장 135m ▪ 도로 확폭 - 중로 2-12호선 : 폭원 8m → 15m
	공 원 (공원용지)	▪ 소공원 2개소 - 위치 : 온수동 45-31(소공원), 온수동 44-1(소공원) - 면적 : 1세대당 3㎡ 이상 확보
건축물 용도	불허용도	▪ 단독주택 ▪ 창고시설 ▪ 위험물저장 및 처리시설 ▪ 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	▪ 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	▪ 50% 이하
	용적률	▪ 기준 189.9% / 허용 209.9%(229.9%) / 상한250%(270%) ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 적용 ※ ()는 사업성 보정계수 적용 시 최대용적률임 ※ 용도지역 혼재 시 「국토계획법」 제84조에 따라 용도지역 가중평균값 적용
		▪ 상한용적률 산정식 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7 또는 1.0) × α건축물) - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7 ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 적용
	최고높이	▪ 132m 이하
기타사항	건축한계선	▪ 2m, 6m
	대지 내 공지	▪ 차폐조경 1개소(경인로3길변 위치지정 : 폭원 5m 이상) ▪ 건축한계선 2m, 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 1m 조성

구분		계획내용
기타사항	보차혼용도로	▪ 보차혼용도로 1개소(폭원 12m, 지역권 설정) - 개발밀도 증가 및 보행안전을 고려하여 보차혼용도로 계획
	공공보행도로	▪ 공공보행도로 2개소(폭원 6m, 지역권 설정) - 온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도를 위해 서측도로(경인로577번가길)와 온수역 연계되는 보행동선 확보 - 교통수요 및 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행도로 확보

- 주1) 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비계획) 시 도시계획시설로 결정함
 2) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행
 3) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제3종 일반주거지역] 시 10% 이상의 기부채납을 원칙으로 함(「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용)
 4) 허용용적률 인센티브, 사업성 보정계수 등 세부사항은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용

- 변경

구분		계획내용
용도지역		▪ 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)
공공시설	도로	▪ 도로 신설 (1개소) - 중로 3-105호선 : 폭원 12m, 연장 135m ▪ 도로 확폭 - 중로 2-12호선 : 폭원 8m → 15m
	공 원 (공원용지)	▪ 소공원 2개소 - 위치 : 온수동 45-31(소공원), 온수동 44-1(소공원) - 면적 : 1세대당 3㎡ 이상 확보
건축물 용도	불허용도	▪ 단독주택 ▪ 창고시설 ▪ 위험물저장 및 처리시설 ▪ 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	▪ 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	▪ 50% 이하
	용적률	▪ 기준 189.9% / 허용 209.9%(229.9%) / 상한250%(270%) ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 적용 ※ ()는 사업성 보정계수 적용 시 최대용적률임 ※ 용도지역 혼재 시 「국토계획법」 제84조에 따라 용도지역 가중평균값 적용 ▪ 상한용적률 산정식 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7 또는 1.0) × α건축물) - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7 ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 적용
	최고높이	▪ 132.5m 이하
기타사항	건축한계선	▪ 2m, 3m, 6m
	대지 내 공지	▪ 차폐조경 1개소(경인로3길변 위치지정 : 폭원 5m 이상) ▪ 건축한계선 2m ~ 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 0.5m 조성

구분		계획내용
기타사항	보차혼용통로	- 보차혼용통로 1개소(폭원 12m, 지역권 설정) - 개발밀도 증가 및 보행안전을 고려하여 보차혼용통로 계획
	공공보행통로	- 공공보행통로 2개소(폭원 6m, 지역권 설정) - 온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도를 위해 서측도로(경인로577번가길)와 온수역 연계되는 보행동선 확보 - 교통수요 및 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보

- 주1) 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비계획) 시 도시계획시설로 결정함
 2) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행
 3) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제3종 일반주거지역] 시 10% 이상의 기부채납을 원칙으로 함(「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용)
 4) 허용용적률 인센티브, 사업성 보정계수 등 세부사항은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용

3) 럭비구장 특별계획구역 ~ 7) 한주물류센터 특별계획구역 : 변경없음

6. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	57,531	-	57,531	서고제174호 (18.09.13)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물 용도계획 : 변경없음

2) 건축물 개발밀도 계획

① 건폐율 계획 : 변경없음

② 용적률 계획

■ 용적률 : 변경없음

■ 허용용적률 인센티브

- 허용용적률 기준 : 변경없음

- 허용용적률 인센티브 적용 : 친환경 건축물 인증등급 변경(인센티브량 변경없음)

구분		산정	인센티브 (최대20%p)
기정	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	- 조성면적 = 공공보행통로 2개소(폭 6m) + 보차혼용통로 1개소(폭 12m) = 1,291.8㎡ + 2,352.8㎡ = 3,644.6㎡ - 산정식 = 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α = 189.9% × (3,644.6㎡/47,921㎡) × 1.0 = 14.4% ⇒ 10%p 이내 ※ '온수역 일대 지구단위계획' 유형A(주거지역)의 공공보행통로(지상형) α값 적용 - 필로티구조 : α=0.5 / 개방형구조 : α=1.0 ⇒ 개방형구조 α=1.0 적용	10%p
	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 : 에너지효율 1++ 등급 적용 ② 녹색건축 인증 : 우수 등급 적용 - 산정식 = 3% + 1.5% = 4.5%	4.5%p
	우수디자인+ 장수명주택	- 서울시 건축위원회 심의를 통해 기준에 맞는 특별건축구역으로 지정 예정 - 장수명주택 인증 : 우수등급 적용	10%p
	소계		24.5%p
	적용 허용용적률 인센티브량(최대 20%p)		20%p
변경	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	- 조성면적 = 공공보행통로 2개소(폭 6m) + 보차혼용통로 1개소(폭 12m) = 1,291.8㎡ + 2,352.8㎡ = 3,644.6㎡ - 산정식 = 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α = 189.9% × (3,644.6㎡/47,921㎡) × 1.0 = 14.4% ⇒ 10%p 이내 ※ '온수역 일대 지구단위계획' 유형A(주거지역)의 공공보행통로(지상형) α값 적용 - 필로티구조 : α=0.5 / 개방형구조 : α=1.0 ⇒ 개방형구조 α=1.0 적용	10%p
	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 : 에너지효율 1++ 등급 적용 ② 녹색건축 인증 : 최우수 등급 적용 - 산정식 = 3% + 3% = 6%	6%p
	우수디자인+ 장수명주택	- 서울시 건축위원회 심의를 통해 기준에 맞는 특별건축구역으로 지정 예정 - 장수명주택 인증 : 우수등급 적용	10%p
	소계		26%p
	적용 허용용적률 인센티브량(최대 20%p)		20%p

※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 변경될 수 있음

- 사업성 보정계수 기준 및 적용 : 변경없음

■ 상한용적률 완화 사항 : 변경없음

3) 건축물 높이 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	최고높이	· 132m 이하	· 좌동	-
변경	최고높이	· 132.5m 이하	· 좌동	-

4) 건축물 배치에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	건축한계선	▪ 2m, 6m	▪ 대지경계선 : 6m ▪ 사회복지시설 : 2m	-
변경	건축한계선	▪ 2m, 3m, 6m	▪ 대지경계선 : 6m ▪ 중로3-105호선 : 3m ▪ 사회복지시설 : 2m	-

5) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차폐조경		▪ 차폐조경 1개소 - 경인로3길변 위치지정 : 폭 5m이상	▪ 폭 6m	-
기정	전면공지	▪ 건축한계선 2m, 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 1m 조성	▪ 좌동	-
변경	전면공지	▪ 건축한계선 2m ~ 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 0.5m 조성	▪ 좌동	-
보차혼용통로		▪ 개발밀도 증가 및 보행안전을 고려하여 보차혼용통로 계획 - 보차혼용통로 1개소, 폭 12m(지역권 설정)	▪ 좌동	교통정온기법을 적용한 설계
공공보행통로		▪ 서측도로(경인로577번가길)와 온수역 연계 ▪ 교통수요 및 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보 - 공공보행통로 2개소, 폭 6m(지역권 설정)	▪ 좌동	-

2) 차량등선 및 주차에 관한 계획 : 변경없음

IV. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

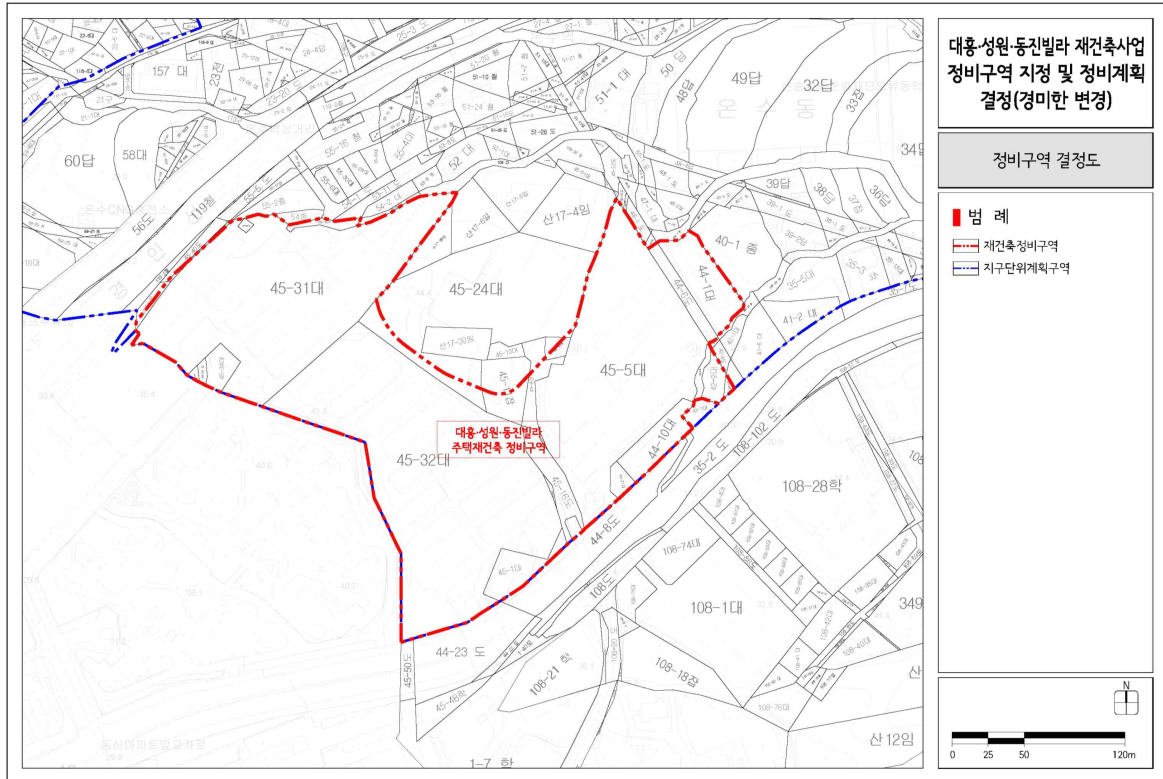
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 구로구 주택과(☎02-860-2940)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

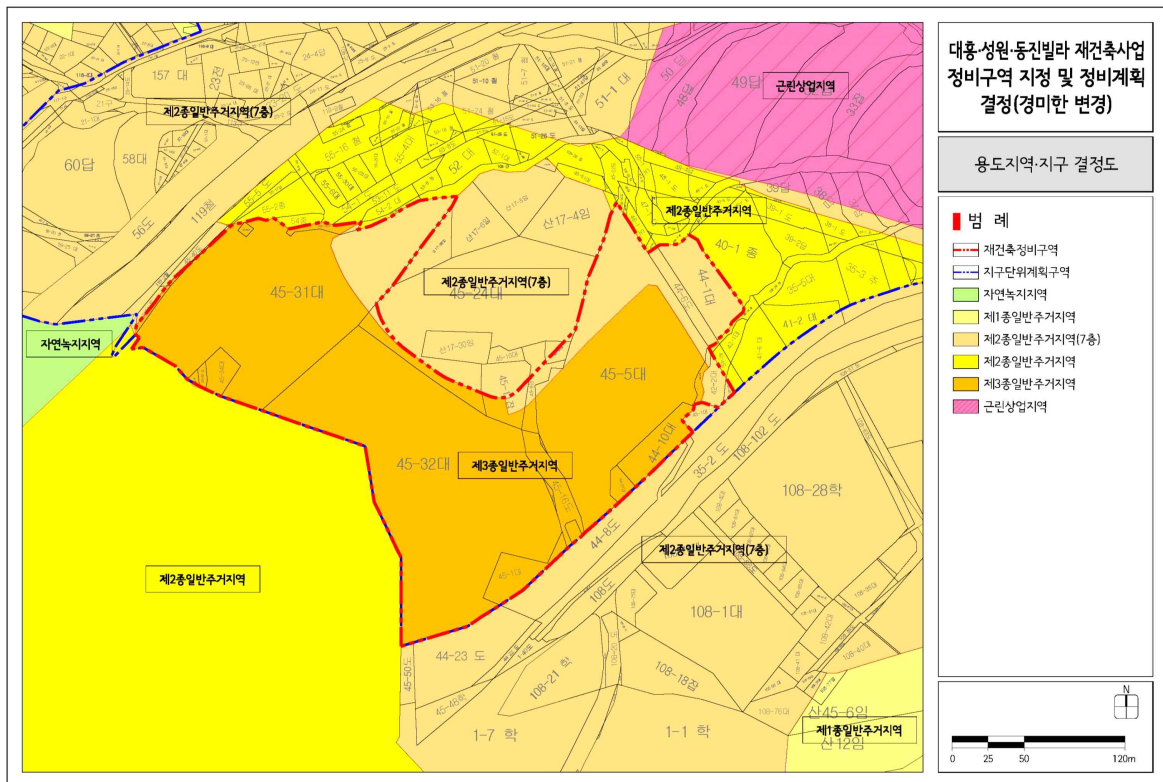
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈관계도면〉

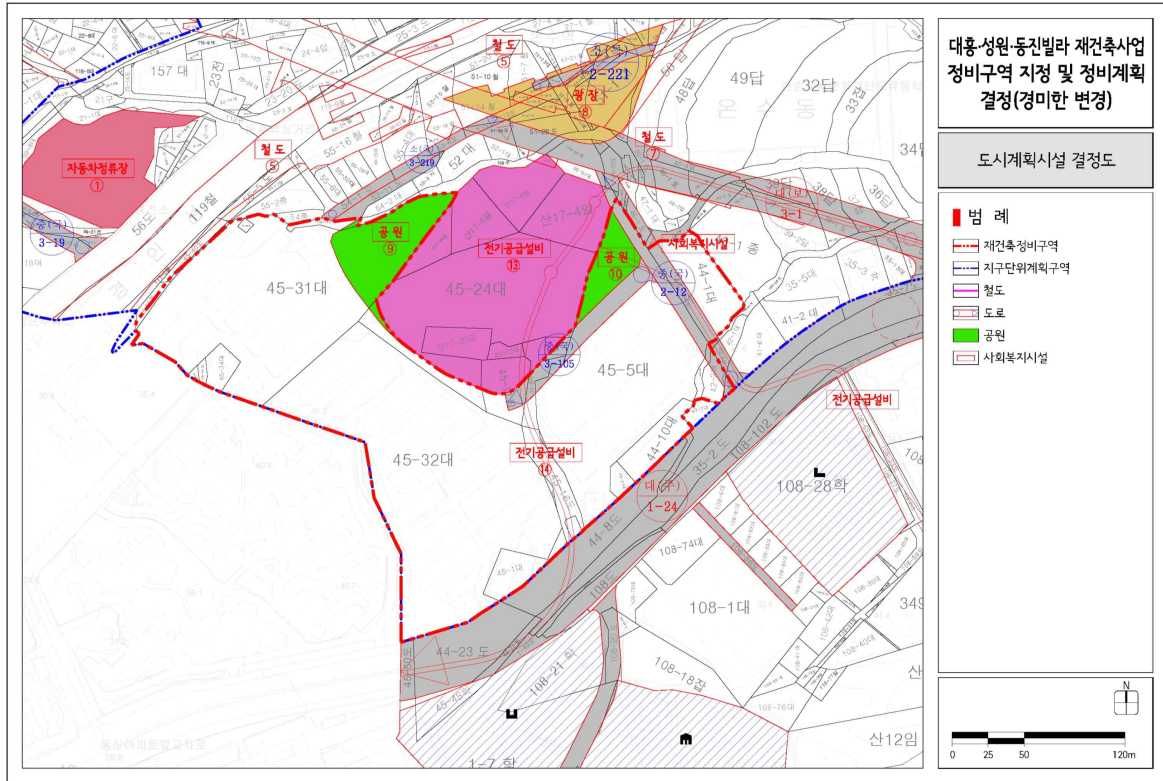
■ 정비구역 결정도(변경없음)



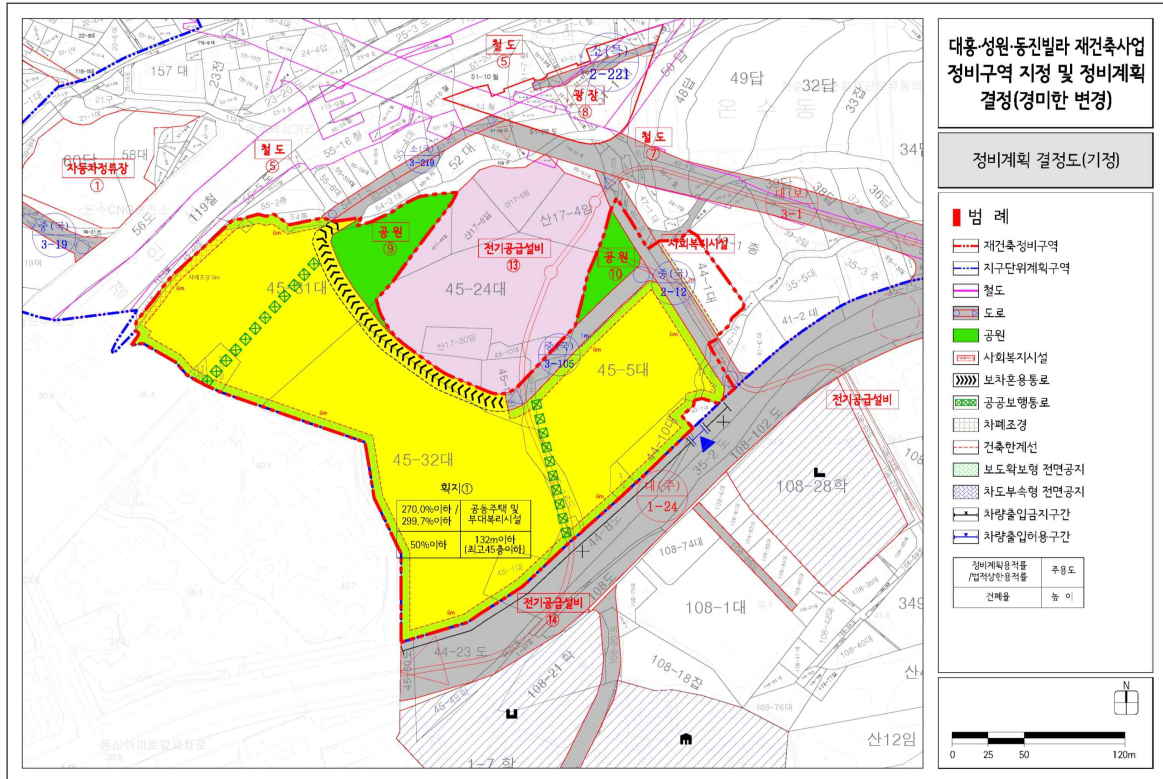
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

