

공 고

서울특별시 구로구 공고 제2024-2239호

대흥·성원·동진빌라 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 재공람공고

- 서울특별시 구로구 온수동 45-32 일대 대흥·성원·동진빌라 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 2024년 제15차 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
- 관계도서는 구로구청 주택과, 수궁동 주민센터 및 대흥·성원·동진빌라 주택재건축정비사업조합에 비치하여 열람하고 있습니다.

2024년 12월 12일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2024. 12. 12. ~ 2025. 01. 12.(30일)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2942), 수궁동 주민센터 및
대흥·성원·동진빌라 주택재건축정비사업조합

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

① 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)		비고
기정	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	온수동 45-32 일대	57,063		-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
			기정	변경	
관리처분에 의한 방법	구역지정(변경) 후 4년 이내 사업시행인가	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비사업 조합	현황)760세대 증)388세대 계획)1,148세대	현황)760세대 증)695세대 계획)1,455세대	-

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

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 (기준년도 : 2024년)

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

가. 추정 비례율 : 128.29%

○ 비례율 = [총수입(124,967,756만원) - 총지출(81,782,367만원)] ÷ 종전자산(33,663,541만원)

1) 수입

항목	금액 (만원)	비고
합계	124,967,756	
분양주택	소유자	58,577,084
	일반	63,660,389
임대주택	임대주택	1,147,064
기타시설	판매시설	1,583,218
매출부가세	-	
기타수입	-	

2) 지출

항목	금액 (만원)	비고
합계	81,782,367	
공사비	60,187,039	7,800,000원/3.3㎡
보상비	2,785,899	
관리비	837,940	
기본용역비	2,014,883	
부대경비	11,414,163	
예비비	4,542,442	

3) 종전자산 추정액 : 33,663,541만원 (매도청구 비율 전체 종전자산의 3% 수준 추정)

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	702	741	780	819	858
분양가 (일반분양 기준)	10%	3,685	180.70%	172.12%	163.55%	154.97%	146.39%
	5%	3,518	162.66%	154.08%	145.50%	136.92%	128.34%
	0% (기준)	3,350	145.44%	136.86%	128.29%	119.71%	111.13%
	-5%	3,183	127.67%	119.09%	110.51%	101.94%	93.36%
	-10%	3,015	110.34%	101.76%	93.18%	84.60%	76.02%

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

다. 토지등소유자별 추정 분담금 : 별첨 참고

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			57,063	-	57,063	100.0	-
소 계			10,708	감) 1,287	9,421	16.5	-
정비 기반 시설	도 로		5,433	감) 2,271	3,162	5.5	-
	공 원	소 계	3,444	증) 984	4,428	7.8	-
		어린이공원	2,113	감) 2,113	-	-	소공원으로 변경
		소 공 원	1,331	증) 3,097	4,428	7.8	1개소→2개소
공공 시설등	사회복지시설		1,831	-	1,831	3.2	구립장애인보호작업장, 구립장애인종합복지관
획 지	소 계		46,355	증) 1,287	47,642	83.5	-
	획 지 ①		46,355	증) 1,287	47,642	83.5	공동주택 및 부대복지시설

4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		57,063	-	57,063	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	10,708	감) 1,287	9,421	16.5	정비기반시설, 공공시설등
	제2종일반주거지역	46,355	감) 46,355	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 47,642	47,642	83.5	획지①

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	온수동 45-31 일대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	1,287	▪ 도시계획시설 선형 조정에 따라 획지에서 정비기반시설로 변경되는 면적은 이전 용도 지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
-	온수동 45-32 일대		제3종 일반주거지역	47,642	▪ 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려해 대상지 용도지역 상향 - '22년 제13차 도시계획위원회 심의결과 (‘22.12.07.) 반영

나. 용도지구에 관한 계획 : 해당없음

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	12	15	국지 도로	172 (130)	온수동41-4 (대로1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고제77호 (`93.03.18)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	318 (318)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지 도로	135 (135)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 45-11	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	연장변경
기정	소로	3	219	6	국지 도로	149 (4)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	-
변경	소로	3	219	6	국지 도로	145 (-)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	연장변경

※ 연장의 ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	·연장 변경 - L = 318m → 135m	·주변 교통수요 등을 고려하여 도로 시종점 변경
소로 3-219	소로 3-219	·연장 변경 - L = 149m → 145m	·지형차로 인해 도로개설이 불가한 일부 구간 대지로 변경

나. 공간시설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			당초	변경		기정	변경	변경후		
변경	㉑	공원1	어린이 공원	소공원	구로구 온수동 45-31	2,113	증) 984	3,097	서고제211호 (`14.06.05)	-
기정	㉒	공원2	소공원		구로구 온수동 44-1	1,331	-	1,331	서고제211호 (`14.06.05)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
⑨	공원1	- 공원 시설 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,113㎡ → 3,097㎡	- 대상지 인근에 위치한 온수변전소를 고려하여 어린이공원을 소공원으로 변경 - 정비사업에 따른 법적 의무공원면적 확보

다. 전기공급시설 : 변경없음

○ 전기공급시설 결정조서

구분	도로 표시 번호	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	⑭	전기 공급 설비	온수동 45-50	천왕동 3-5	-	2,902 (205)	9,073 (390)	서고제31호 ('16.01.28)	기설 전력구 구간(1,019m) 지표면 하부 30~60m (345kV 3화선) 주택재건축정비구역(지구단위계획구역) 일부 중복(115m) 도로(경인로, 오리로, 광남로) 일부 중복
기정	-	전기 공급 설비 (송전선로)	오류동 산 43-31	온수동 45-5	항동 근린 공원	489 (106)	1,550 (352)	서고제336호 ('24.07.04.)	중복결정 - 근린공원(78m, 272㎡) 소공원(34m, 111㎡)

※ 연장면적의 ()는 구역 내 사항임

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률/층수	기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	온수동 44-1	장애인보호작업장, 장애인종합복지관	60%/250%/관계법령에 따름	1,831	-	1,831	서고제313호 ('23.07.27)	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지 내	320.00	증) 100.00	420.00	-
	주민운동시설	"	850.00	증) 350.00	1,200.00	-
	경로당	"	403.00	증) 182.00	585.00	-
	보육시설	"	580.00	증) 20.00	600.00	-
	작은도서관	"	413.00	감) 203.00	210.00	-
	어린이놀이터(옥외)	"	1,215.53	증) 584.47	1,800.00	-
	경비실	"	87.00	감) 27.00	60.00	3개소→2개소
	다함께 돌봄센터	"	72.00	증) 38.00	110.00	-
	실내 어린이놀이터	"	50.00	감) 50.00	-	-
	주민공동이용시설(지하)	"	-	증) 1,745.00	1,745.00	실내 어린이놀이터 60㎡ 포함
	용역원휴게실	"	-	증) 55.00	55.00	-
	지역문화/지역공동체 지원센터	"	-	증) 370.00	370.00	지하

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

※ 주민공동이용시설(1,745㎡, 지하)에는 실내 어린이놀이터(60㎡ 포함), 골프연습장, 피트니스, 필라테스, GX, 라운지, 다목적회의실 등 설치예정

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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	57,063	획지1	46,355	온수동 45-32 일대	38	-	-	38	-	-
변경	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	47,642	온수동 45-32 일대	38	-	-	38	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

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	57,063	획지1	46,355	온수동 45-32 일대	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	216.7% 이하	247.49% 이하	85m이하 (25층이하)	-
변경	대흥·성원· 동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	47,642	온수동 45-32 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	270% 이하	300% 이하	132m이하 (45층이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	▪ 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 95.8%								
			구분				세대수			비율(%)	비고
			계		분양	임대					
			계		1,148	1,067	81	100.0			
			60㎡ 이하		423	373	50	36.9			
			60㎡ ~ 85㎡		677	646	31	58.9			
		85㎡ 초과		48	48	-	4.2				
		변경	▪ 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 96.1%								
			구분				세대수			비율(%)	비고
			계		분양	임대					
			계		1,455	1,373	82	100.0			
			60㎡ 이하		633	591	42	43.5			
60㎡ ~ 85㎡			765	725	40	52.6					
85㎡ 초과		57	57	-	3.9						
심의완화사항		▪ 허용용적률 적용 - 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 190% + 20% = 210% ※ 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(10%), 친환경 건축물(4.5%), 우수디자인+장수명주택(10%) = 24.5% ⇒ 최대 20% 적용 - 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 190% + (20% × 2.0) = 230% ※ 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 (㎡)				정비계 획	법적상한		
심의완화사항			· 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)								
			법적상한 용적률 (①)	상한용적률 (정비계획) (②)	증가된 용적률 (①-②)	증가된 용적률의 50%	공공주택 공급계획				
			300%	270%	30%	15%	총 82세대(7,176.39㎡) 19세대(공급 61.28㎡), 23세대(공급 79.49㎡) 20세대(공급 98.14㎡), 20세대(공급 111.05㎡)				
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	· 대로1-24호선변(경인로변) : 6m · 중로2-12호선변, 중로3-105호선변 : 3m · 경인로3길변, 사회복지시설 : 2m								
		변경	· 대지경계선 : 6m · 사회복지시설 : 2m								
기타사항		기정	· 차폐조경 : 폭 5m(경인로3길변 위치지정) · 전면공지 : 건축한계선 2~6m 보도확보형 전면공지 조성 · 공공보행통로 결정 : 폭 6m - 부천 괴안3D 재개발구역과 온수역을 연결하는 공공보행통로 계획 - 연접한 부천 괴안3D 재개발 사업계획(공원) 확정 및 보행동선 확인 후 불 필요시 공공보행통로를 폐지 · 보차혼용통로 결정 : 폭 10m - 경인로와 12m도로(중로 3-105호선)를 연결하는 보차혼용통로 계획 ※ 향후 동측 15m도로(중로2-12호선) 개설 완료 시 교통관련 검토 후 공공보행통로 (6m)로 변경								
		변경	· 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								

나. 용적률 계획

- 기정

구분	산정내용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	용적률 인센티브 제외 정비기반시설	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지이용계획	57,063㎡	46,355㎡	10,626.5㎡	738㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담률 = 17.3% (의무부담률 없음) - 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 10,626.5㎡ - 738㎡ = 9,888.5㎡ (17.3%) ※ 사회복지시설 면적 중 기존 장애인보호작업장 대체 확보에 따라 토지면적(255.0㎡), 건축물 환산면적(126.4㎡) 제외				
기준용적률	기준용적률 = 170%				
개발가능 용적률 및 정비계획용적률 산정	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 적용				
	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ α = 공공시설등 부지 제공 면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적				
	- 대상지 : 제2종일반주거지역 = 170% × (1 + 1.3 × (9,715.0㎡/46,355㎡) + 0.7 × (173.5㎡/46,355㎡)) = 170% × (1 + 1.3 × 0.272452 + 0.7 × 0.002620) = 216.7% ∴ 정비계획용적률 = 216.7%				
	공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
	- 법적상한용적률 = 247.49% 2025 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	57,063㎡	47,642㎡	9,339.5㎡	738㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담률 = 15.1% (의무부담률 10%이상) - 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 9,339.5㎡ - 738㎡ - 0 = 8,601.5㎡ (15.1%) ※ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 = 정비기반시설 + 공공시설등1) = 7,590.0㎡ + 1,749.5㎡ = 9,339.5㎡ - 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				
	구분		토지면적	환산 부지면적 (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 (800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡	
	사회복지시설		1,831.0㎡		
	기존 장애인 보호작업장		255.0㎡	126.4㎡	

구분	산정내용	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	※ 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 = 190% ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 용적률 체계 적용	
허용용적률	▪ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 20% = 210% - 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(10%), 친환경 건축물(4.5%), 우수디자인+장수명주택(10%) ⇒ 20% 적용 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용	
	▪ 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 190% + (20% × 2.0) = 230% - 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 2.15 ⇒ 2.0 적용	
	구분	산정
	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) 주민 공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 '24.04.11. 시행 ⇒ 2023년 평균 공시지가 적용
	대지면적 보정계수(α)	▪ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 대지면적 47,642㎡ ⇒ 대지면적 2만㎡ 초과 ▪ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 275%(가용용적률) × 47,642㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 1,191세대 ⇒ 현황 760세대 수용가능
	세대밀도 보정계수(β)	▪ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 275%(가용용적률) × 47,642㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 1,191세대 ⇒ 현황 760세대 수용가능
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(제3종일반주거지역) - 최대 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 허용용적률 × 1.0 × α건축물) - 가중치 : 190% ÷ 210% = 0.905 - 건축물 계수 : 전략 육성용도 시설 중 장애인복지시설 기부채납 ⇒ 1.0 적용 = 230% + (210% × 1.3 × 0.905 × (8,428㎡/47,642㎡) + 210% × 1.0 × (173.5㎡/47,642㎡)) = 230% + (210% × 1.3 × 0.905 × 0.176903 + 210% × 1.0 × 0.003642) = 274.46% ∴ 정비계획용적률 = 270%	
법적상한용적률	▪ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	300.00%	▪ 2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

9. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	○ 주변 대상교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소)
	-	○ 주택재건축정비구역내 도시계획도로 중로2-12호선 및 중로3-105호선 접속가로 및 교차로 운영방안 제시
	㉠	○ 중로2-12호선 확폭 및 차로운영방안 수립 - 「온수동 대흥·성원·동진빌라 주변 도로개설공사 실시설계, 2023.06, 구로구」 계획 반영 - B=13.0~15.0m, L=172m, 일방→양방통행 운영(왕복 2~3차로)
	㉡	○ 중로3-105호선 신설 및 차로운영방안 수립 - B=12.0m, L=135.0m, 왕복 2차로, 양측보도(B=2.5m)
	㉢	○ 중로2-12호선상의 중로3-105호선 접속부 교차로운영방안 수립 - 고원식교차로(신호등 설치후 점멸운영)
	㉣	○ ①성공회대 입구 교차로 운영방안 수립 - 유턴차로 확보 : B=3.0m, L=66.0m(테이퍼 포함)
	㉤	○ ②오정초교 앞 교차로 운영방안 수립 - 유턴→좌회전·유턴차로 변경
진출입 동선	㉥	○ 중로3-105호선 및 보차혼용통로 접속 공동주택 진출입구 운영방안 수립 - 고원식교차로(신호등 설치후 점멸운영) - 가각부 차량 회전반경 확보 : R=8.0m
	㉦	○ 경인로3길 연계를 위한 사업지 내부 보차혼용통로 신설 및 차로운영방안 수립 - B=12.0m, L=192.0m, 왕복 2차로, 양측보도(B=2.5m)
대중 교통 및 보행	-	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(12개소)
	-	○ 사업지 주변 내부 교차로 횡단보도에 투광기 설치(4개소)
	㉧	○ 사업지북측 보행로 확보(B=1.0m)
	㉨	○ 공공보행통로 개설(2개소)
	㉩	○ 버스정류소 위치 이전 및 버스베이 설치
	-	○ 각 동 보행출입구 부근에 자전거보관소(지붕형) 설치 - 자전거보관소 법정주차대수의 20%(300대) 이상 확보 (CCTV 설치 및 관리실에 공기주입기 설치) - 주차시설 : 프레임무늬형 설치, 흰색노면마킹으로 주차공간 영역표시 - 편의시설 : CCTV, 공기주입기, 안내표지 설치
	-	○ 경인로상 사업지구간 자전거도로 설치(측방여유폭(0.2m) 포함) - B=1.7m, L=258.0m
	㉪	○ 공공자전거 대여소 1개소 설치
주차 시설	-	○ 자전거이용시설 실시설계 단계 및 준공 전, 설계 및 공사시 관련부서에 점검의뢰 요청
	-	○ 법정주차대수 : 1,462대
	-	○ 주차수요대수 : 1,693대(2029년 원단위법)
	-	○ 계획주차대수 : 2,106대 - 법정주차대비 : 144.0% - 주차수요대비 : 124.4% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(44대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(632대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(211대) 이상 확보

구분	지점	개선방안
교 통 안 전 및 기 타	-	○ 사업지 주변 차량과속 예상지점에 이미지헵프 설치(3개소)
	-	○ 시거확보를 위한 반사경 설치(4개소)
	-	○ 중로3-105호선 및 보차혼용통로 가로구간 불법주정차 및 무단횡단 방지를 위한 방호울타리 설치
	-	○ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부 차량 경고등 설치(2개소)
	-	○ 과속방지 주의표지판 설치(6개소)
	-	○ 속도제한 표지판 설치(6개소)
	-	○ 중로3-105호선 및 보차혼용통로 경사구간내 미끄럼방지포장 설치(전면식)
	-	○ 볼라드 설치(4개소)
	-	○ 불법주정차 단속카메라(CCTV) 설치(2개소)
	-	○ 중로3-105호선상에 제설대책 시설함 설치(2개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황 : 변경없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 기정

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택 (재건축소형)	비고
합 계		1,148	741	326	81	-
60㎡ 이하	소 계	423	373	-	50	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	140	127	-	13	-
	50㎡~60㎡	283	246	-	37	-
60㎡~85㎡		677	653	-	31	-
85㎡ 초과	소 계	48	48	-	-	-
	85㎡~135㎡	48	48	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

- 변경

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택 (재건축소형)	비고
합 계		1,455	741	632	82	-
60㎡ 이하	소 계	633	591	-	42	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	49	30	-	19	-
	50㎡~60㎡	584	561	-	23	-
60㎡~85㎡		765	725	-	40	-
85㎡ 초과	소 계	57	57	-	-	-
	85㎡~135㎡	57	57	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

14. 세입자 주거대책

- 세입자들에게 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전 통지하여 재건축사업으로 인한 피해가 발생하지 않도록 조치할 예정

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지①		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	57,063	온수동 45-32 일대	46,355	공동주택 및 부대복리시설
변경	-	57,063	온수동 45-32 일대	47,642	공동주택 및 부대복리시설

17. 공공주택 건설에 관한 계획

- 지정

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모(전용)	세대수(세대)	비고(연면적)
온수동 45-32 일대	46,355	-	45	13	7,156.90㎡
			59	37	
			76	24	
			84	7	
			합계	81	

계획 기준		· 국민주택규모 주택의 건설 - 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공주택 용도			
법적상한용적률(건축계획)		· 247.49%이하(건축심의에서 최종결정)			
상한용적률		· 216.7%			
공공주택 의무면적	용적률 증가분	· $247.49\% - 216.7\% = 30.79\%$			
	증가된 용적률의 50%	· $30.79\% \times 0.5 = 15.395\%$ · $46,355\text{㎡} \times 15.395\% = 7,136.352\text{㎡}$			
	의무 연면적	· 7,136.352㎡이상			
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		45	67.99	13	883.87
		59	81.32	37	3,008.84
		76	104.61	24	2,510.64
		84	107.65	7	753.55
		합계		81	7,156.90
					비고
					-
					-
					-
					-
					-

- 변경

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모(전용)	세대수(세대)	비고(연면적)
온수동 45-32 일대	47,642	-	45	19	7,176.39㎡
			59	23	
			74	20	
			84	20	
			합계	82	

계획 기준		· 국민주택규모 주택의 건설 - 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공주택 용도			
법적상한용적률		· 300%이하(건축심의에서 최종결정)			
상한용적률		· 270%			
국민주택 규모 주택의 의무면적	용적률 증가분	· 300% - 270% = 30%			
	증가된 용적률의 50%	· 30% × 0.5 = 15% · 47,642㎡ × 15% = 7,146.30㎡			
	의무 연면적	· 7,146.30㎡ 이상			
국민주택규모 주택의 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		45	61.28	19	1,164.32
		59	79.49	23	1,828.27
		74	98.14	20	1,962.80
		84	111.05	20	2,221.00
		합계		82	7,176.39
		비고			
		-			
		-			
		-			
		-			
		-			

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

19. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절·성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화 탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 구로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반주거지역 · 대상지 인근: 상업지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

21. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	1,148	3,100	1,455	3,929	-
60㎡ 이하	423	1,142	633	1,709	-
60㎡ ~ 85㎡	677	1,828	765	2,066	-
85㎡ 초과	48	130	57	154	-

※ 계획 인구수는 2020 서울도시기본계획상 2015년의 평균가구원수 2.7인 적용

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및
한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당없음

② 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	온수역 일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,363	-	550,363	서고제165호 (`05.06.02)	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		550,363.0	-	550,363.0	100.0	-
주거지역	소 계	341,405.2	-	341,405.2	62.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	205,591.0	감) 1,287.0	204,304.0	37.1	-
	제2종일반주거지역	107,545.0	감) 46,355.0	61,190.0	11.1	-
	제3종일반주거지역	-	증) 47,642.0	47,642.0	8.7	-
	준주거지역	28,269.2	-	28,269.2	5.1	-
상업지역	근린상업지역	29,148.8	-	29,148.8	5.3	-
공업지역	준공업지역	179,809.0	-	179,809.0	32.7	-

※ 기정면적은 온수역 일대 지구단위계획 재정비(서고제465호, `22.12.01.) 이후 특별계획구역 변경사항을 반영한 면적임
 - 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역 세부개발계획, 대흥·성원·동진빌라 재건축 정비계획(변경)(서고제313호, `23.07.27.)
 - 가든아파트 특별계획구역 세부개발계획, 서울가든빌라 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(서고제122호, `24.03.07.)
 - 럭비구장 특별계획구역 세부개발계획(서고제319호, `24.06.27.)

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	온수동 45-31 일대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	1,287	▪ 도시계획시설 선형 조정에 따라 획지에서 정비기반시설로 변경되는 면적은 이전 용도 지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
-	온수동 45-32 일대		제3종 일반주거지역	47,642	▪ 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려해 대상지 용도지역 상향 - `22년 제13차 도시계획위원회 심의결과 (`22.12.07.) 반영

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	11	2,311	42,352	2	937	22,248	3	334	3,764	6	1,040	16,340
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	786	26,619	1	430	18,328	-	-	-	1	356	8,291
중로	6	1,218	13,591	1	507	3,920	1	172	2,572	4	539	7,099
소로	3	307	2,142	-	-	-	2	162	1,192	1	145	950

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	24	35~45	간선 도로	430 (2,700)	오류동	향동시계	일반 도로	-	서고제526호 (`79.12.24)	-
기정	대로	3	1	15~29	보조 간선 도로	356	온수동 35-19	온수동 51-25	일반 도로	-	서고제319호 (`24.06.27)	중복결정 (철도 :5,849.7㎡)
기정	중로	1	18	20~30	보조 간선 도로	507 (5,475)	광명시계	원종리	일반 도로	-	서고제392호 (`89.08.14)	-
기정	중로	2	12	15	국지 도로	172	온수동 41-4	온수동 45-22	일반 도로	-	서고제77호 (`93.03.18)	-
기정	중로	3	19	12	국지 도로	86	온수동 59-18	온수동 118-10	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
기정	중로	3	104	12~15	국지 도로	293	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	318	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지 도로	135	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 45-11	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	연장변경
기정	중로	3	106	12~15	국지 도로	25	온수동 산2-10	온수동 산2-8	일반 도로	-	서고제869호 (`86.12.01)	-
기정	소로	2	220	9	특수 도로	72	오류동 106	궁동 230	보행자 전용 도로	-	서고제319호 (`24.06.27)	중복결정 (철도:224.3㎡/ 공원:235.5㎡)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	221	5~8	특수 도로	90	온수역	온수동 28-2	보행자 전용 도로	-	서고제319호 (`24.06.27)	중복결정 (철도:195.8m/ 광장:520.9m)
기정	소로	3	219	6	국지 도로	149	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	-
변경	소로	3	219	6	국지 도로	145	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	연장변경

※ 연장의 ()는 도로 총 연장임

※ 보행자전용도로(소로2-220) 조성시 상부 및 하부공간에 대하여 교육연구시설과 공원 등을 연계한 활용계획을 시설 관리부서와 협의하여 조성 기부채납 할 것

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	연장 변경 - L = 318m → 135m	주변 교통수요 등을 고려하여 도로 시종점 변경
소로 3-219	소로 3-219	연장 변경 - L = 149m → 145m	지형차로 인해 도로개설이 불가한 일부 구간 대지로 변경

2) 자동차정류장 : 변경없음

3) 철도 : 변경없음

나. 공간시설

1) 광장 : 변경없음

2) 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			당초	변경		기정	변경	변경후		
변경	㉑	공원1	어린이 공원	소공원	구로구 온수동 45-31	2,113	증) 984	3,097	서고제211호 (`14.06.05)	-
기정	㉒	공원2	소공원		구로구 온수동 44-1	1,331	-	1,331	서고제211호 (`14.06.05)	-
기정	㉓	공원3	가로공원		구로구 오류동 107-2 일원	5,463.1	-	5,463.1	서고제319호 (`24.06.27.)	중복결정 (보행자 전용도로: 235.5㎡)

※ 가로공원(공원3) 계획 수립 시 교육연구시설, 보행자전용도로(소로2-220) 등과 연계한 활용계획을 시설 관리부서와 협의하여 조성 기부채납 할 것

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
⑨	공원1	- 공원 시설 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,113㎡ → 3,097㎡	- 대상지 인근에 위치한 온수변전소를 고려하여 어린이공원을 소공원으로 변경 - 정비사업에 따른 법적 의무공원면적 확보

3) 공공공지 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률/층수	기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	온수동 44-1	장애인보호작업장, 장애인종합복지관	60%/250%/관계법령에 따름	1,831	-	1,831	서고제313호 ('23.07.27)	-

마. 방재시설 : 변경없음

바. 환경기초시설 : 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 밀도 계획 : 변경없음

6) 건축물 높이에 관한 사항

○ 높이 결정(변경) 조서

구분		높이계획		비고
		기정	변경	
온수역 주변	단독주거용지	30m 이하	30m 이하	온수역 북측부
	상업업무시설	50m 이하	50m 이하	온수동길, 온수역전
경인로 변	상업업무시설	50m 이하	50m 이하	경인로 변
	산업업무시설	80m 이하	80m 이하	교통안전공단변, 재건축예정부지
		85m 이하	132m 이하	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 30m이하 적용
	주거용지	40m 이하	40m 이하	자동차면허시험장 부지

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

○ 높이 결정(변경) 사유서

구분		변경내용	변경사유
경인로 변	산업업무시설	- 높이 변경 - 85m → 132m	용도지역 상향(제2종(7층) → 제3종) 및 주변지역 개발현황을 고려한 높이계획 조정

7) 건축물의 배치 · 형태 · 건축선에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분		계획내용	적용대상지		비고
			기정	변경	
차폐조경		- 가로경관 향상, 보행안전성 확보 및 교통소음 저감 - 인접 보도와는 단차 없이 조성 - 주거환경보호를 위해 주거지역에 폭 5m 이상 조성	대흥·성원·동진빌라 및 온수산업단지 특별계획구역	좌동	-
			럭비구장 특별계획구역		경인선변에 한함
전면공지	보도 확보형	- 인도와 접하는 전면공지 - 보행자통행 가능한 구조, 보도기능 담당토록 조성	건축한계선 2m 이상	좌동	-
	차도 확보형	- 보도가 없는 이면도로와 접하는 전면공지 - 차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성	6m미만 소로	좌동	-
	조성 지침	- 인접보도 및 도로와 단차없이 조성 - 차량 및 보행통행 지장물(담장, 화단 등) 설치금지 - 공공부문 보도 포장패턴 우선 준용 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	-	-	-
공개공지		- 전면도로변 가각부, 주요 보행 결절점 및 가로변으로 설치 - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 조성, 녹지율 20%이상 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 - 최소폭 5m 이상 - 필로티 구조시 유효높이 6m 이상 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설 설치	전지역 권장	좌동	-
쌈지형공지		- 대지면적 1,000㎡ 이상의 규모에 설치 권장 15m 이상 도로변 가각부, 주요 보행결절점 설치 - 인접대지 전면공지와 일체형으로 조성 - 접한보도와 단차없이 연속하여 조성 - 필로티 구조시 유효높이 6m 이상	전지역 권장	좌동	-
보차혼용통로		보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	6개소	좌동	위치조정

구분	계획내용	적용대상지		비고
		기정	변경	
공공보행통로	▪ 온수도시자연공원 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모	2개소	좌동	-
	▪ 온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모	1개소 (대흥·성원·동진빌라 특별계획구역)	좌동	위치조정
	▪ 광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별 계획구역과의 보행동선 강화를 위해 동-서 방향 공 공보행통로 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역)	좌동	-
	▪ 통학로 등을 고려하여 공공보행통로 조성 - 보차혼용통로 → 공공보행통로	-	1개소 (대흥·성원·동진빌라 특별계획구역)	신설
공공통로	▪ 보행자전용도로(소로2-220, 소로2-221)와 건축물이 연결되는 입체보행통로 폭 3m이상 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역 A(서측부지))	좌동	-

○ 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
전면공지	▪ 교통량을 고려하여 중로3-105호선 구간 일부 차 도부속형 전면공지 1m 조성	▪ 중로3-105호선 진입 후 위치한 단지 첫 번째 진출 입구까지 1m 차도부속형, 5m 보도부속형 전면공지 로 계획
보차혼용통로	▪ 중로3-105호선 도로폐지 구간에 12m 보차혼용 통로 조성	▪ 향후 온수역 일대 여건 변화 등을 고려하여 차량통 행이 가능토록 중로3-105호선과 연계한 보차혼용통 로 계획
	▪ 보차혼용통로를 공공보행통로로 변경	▪ 교통수요 및 통학로 등을 고려하여 공공보행 통로로 변경하고 경인로변에서의 차량출입허용 구간을 금지 구간으로 계획함
공공보행통로	▪ 온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회 방지 도모 - 위치조정	▪ 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역 내에서 서측도로 (경인로 577번가길)와 온수역 연계 되는 보행동선 확보
	▪ 교통수요 및 통학로 등을 고려하여 공공 보행통 로 조성 - 보차혼용통로 → 공공보행통로	▪ 경인로변 차량출입 최소화 ▪ 대중교통 연계 및 통학로를 고려한 안전한 보행동선 확보

2) 차량동선 및 주차에 관한 계획

구분	계획내용	적용대상지
차량출입 금지구간	▪ 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 ▪ 간선가로변 차량 및 보행흐름의 연속성, 안전성, 쾌적성 확보를 위한 차량출입구 제한 ▪ 주차출입구가 지정되지 않은 대지는 위계가 낮은 도로(6m이상, 건축한계선 포함)에서 진입 원칙 주차출입구의 수를 최소 ▪ 주차출입구의 수를 최소화하기 위해 인접 대지와의 공동 주차 출입구 설치를 권장	경인로변, 부일로변 (일부구간 제외)

구분	계획내용	적용대상지
차량출입 금지구간	· 지하철출입구 이용자의 보행동선 연속성 확보	온수동 23-22, 23-23, 23-27, 24-1 부일로변
주차장 설치기준 완화구역	· 지하철출입구 인근 차량출입금지로 보행동선의 연속성 확보	온수동 23-27

○ 차량동선 및 주차에 관한 결정(변경) 사유서

구분	적용대상지	변경내용	변경사유
차량출입 금지구간	경인로변	· 경인로변 일부구간 - 온수동 44-8	· 보차혼용통로를 공공보행통로로 변경함에 따라 경인 로변에서의 차량출입허용구간을 금지구간 으로 변경

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경없음

○ 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	온수산업단지 특별계획구역	온수동 100-27 일원	104,872	-	104,872	-
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	57,063	-	57,063	-
기정	③	럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1 일원	66,704.7	-	66,704.7	-
기정	④	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	27,914	-	27,914	-
기정	⑤	화창기공 특별계획구역	오류동 94-11 일원	10,535	-	10,535	-
기정	⑥	동부제강 특별계획구역	오류동 123 일원	97,184	-	97,184	-

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	57,063	-	57,063	-

○ 특별계획구역 지침

- 기정

구분		계획내용
용도지역		- 제2종일반주거지역(7층) ※ 향후 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업 시 제2종일반주거지역으로 변경 가능
공공시설	도로	- 도로 신설 (1개소) - 종로 3-105호선 : 폭원 12m, 연장 318m - 도로 확폭 - 종로 2-12호선 : 폭원 8m → 15m
	공 원 (공원용지)	- 어린이공원 1개소(위치지정), 소공원 1개소(위치지정) - 위치 : 온수동 45-31(어린이공원), 온수동 44-1(소공원) - 면적 : 구역면적의 5% 이상 확보
건축물 용도	불허용도	· 단독주택 · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	· 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	· 60% 이하
	기준/허용/상한 용적률	· 170% / 190% / 250% ※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 도시·주거환경정비기본 계획」의 용적률 체계 적용 · 상한용적률 산정기준 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
	최고높이	· 85m 이하
기타사항	건축한계선	· 2m ~ 6m
	대지 내 공지	· 차폐조경 1개소(경인로3길변 위치지정 : 폭원 5m 이상)
	보차혼용통로	· 온수동 45-16도 일원(성원빌라·동진빌라) 경계부 지정 10m 이상
	공공보행통로	· 정비사업 시 부천 괴안3D 재개발 사업계획과 연계된 녹지축 및 공공보행통로 확보

주1) 어린이공원 및 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비계획) 시 도시계획시설로 결정함

2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역] 시 기부채납 제외(서울시 지구단위계획 기준 개정, 2022.05.04. 시행)

3) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행

4) 허용용적률 인센티브는 “서울특별시 지구단위계획 수립기준(서울특별시, 2020.05.)” 준용

- 변경

구분		계획내용
용도지역		▪ 제3종일반주거지역
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 190% / 허용 210%(230%) / 상한250% ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 적용 ※ 단, 사업성 보정계수 적용 시 허용용적률은 최대 230%까지 적용 가능함
		▪ 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
		▪ 보차혼용통로 1개소(폭원 12m) - 개발밀도 증가 및 보행안전을 고려하여 보차혼용통로 계획(지역권 설정)
	공공보행통로	▪ 공공보행통로 2개소(폭원 6m) - 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
 주2) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행
 주3) 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)
 주4) 허용용적률 인센티브, 사업성 보정계수 등 세부사항은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용

3) 럭비구장, 가든아파트, 화창기공, 동부제강 특별계획구역 : 변경없음

③ 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정사항

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	57,063	-	57,063	서고제174호 (‘18.09.13)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		57,063	-	57,063	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	10,708	감) 1,287	9,421	16.5	정비기반시설, 공공시설등
	제2종일반주거지역	46,355	감) 46,355	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 47,642	47,642	83.5	획지①

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	온수동 45-31 일대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	1,287	▪ 도시계획시설 선형 조정에 따라 획지에서 정비기반시설로 변경되는 면적은 이전 용도 지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
-	온수동 45-32 일대		제3종 일반주거지역	47,642	▪ 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려해 대상지 용도지역 상향 - ‘22년 제13차 도시계획위원회 심의결과 (‘22.12.07.) 반영

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	12	15	국지 도로	172 (130)	온수동41-4 (대로1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고제77호 (`93.03.18)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	318 (318)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지 도로	135 (135)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 45-11	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	연장변경
기정	소로	3	219	6	국지 도로	149 (4)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	-
변경	소로	3	219	6	국지 도로	145 (-)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	연장변경

※ 연장의 ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	· 연장 변경 - L = 318m → 135m	· 주변 교통수요 등을 고려하여 도로 시종점 변경
소로 3-219	소로 3-219	· 연장 변경 - L = 149m → 145m	· 지형차로 인해 도로개설이 불가한 일부 구간 대지로 변경

나. 공간시설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			당초	변경		기정	변경	변경후		
변경	㉑	공원1	어린이 공원	소공원	구로구 온수동 45-31	2,113	증) 984	3,097	서고제211호 (`14.06.05)	-
기정	㉒	공원2	소공원		구로구 온수동 44-1	1,331	-	1,331	서고제211호 (`14.06.05)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
⑨	공원1	- 공원 시설 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,113㎡ → 3,097㎡	- 대상지 인근에 위치한 온수변전소를 고려하여 어린이공원을 소공원으로 변경 - 정비사업에 따른 법적 의무공원면적 확보

3) 전기공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률/층수	기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	온수동 44-1	장애인보호작업장, 장애인종합복지관	60%/250%/관계법령에 따름	1,831	-	1,831	서고제313호 ('23.07.27)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	1	46,355	온수동 45-32 일대	46,355	공동주택 및 부대복리시설
변경	1	47,642	온수동 45-32 일대	47,642	공동주택 및 부대복리시설

○ 결정(변경) 사유서

가구	면적(㎡)	결정내용	결정사유
1	47,642	- 가구면적 변경 - 면적 : 46,355㎡ → 47,642㎡	정비기반시설(도로·공원) 시종점 및 선형 변경 등에 따른 면적 변경

나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물 용도계획 : 변경없음

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도	- 단독주택 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설	좌동	-
	권장용도	노유자시설(아동관련시설)	좌동	-

2) 건축물 개발밀도 계획

○ 건폐율

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	건폐율	60%이하	20%이하	-
변경	건폐율	50%이하	좌동	

○ 용적률

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	기준/허용/상한 용적률	170% / 190% / 250% ※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 도시·주거환경정비 기본계획」의 용적률 체계 적용	- 기준용적률 : 170%이하 - 허용용적률 : 170%이하 - 상한용적률 : 216.7%이하 - 법적상한용적률 : 247.49%이하	-
변경	기준/허용/상한 용적률	190% / 210%(230%) / 250% ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 적용 ※ 단, 사업성 보정계수 적용 시 허용용적률은 최대 230%까지 적용 가능함	- 기준용적률 : 190%이하 - 허용용적률 : 210%이하 - 최대 허용용적률 : 230%이하 - 상한용적률 : 270%이하 - 법적상한용적률 : 300%이하	-

○ 허용용적률 인센티브

▪ 허용용적률 기준

구분	항목		인센티브 (최대20%p)	비고
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	▪ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ α=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	▪ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공후에도 유지)
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	▪ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-
	돌봄시설	▪ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×α ※ α=0.1이하	5%p 이내	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
	고령 서비스시설	▪ 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×α ※ α=0.1이하	5%p 이내	노인복지시설 등
	충간소음 해소	▪ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	-

구분	항목	인센티브 (최대20%p)	비고
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물 ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부 항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
	우수디자인+장수명주택 ▪ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-
	수변친화 공간조성 ▪ 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	-
	방재안전 ▪ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	-
기타	역사문화 보전 ▪ 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	-
	지역특화 ▪ 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래 전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	-

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음
 ※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 준용

· 허용용적률 인센티브 적용

구분	산정	인센티브 (최대20%p)
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 = 190% × (3,644.6㎡/47,642㎡) × 1.0 = 14.5% ⇒ 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

▪ 사업성 보정계수 기준 및 적용

구분	산정	적용값
공시지가 보정계수	- 산정식 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 $= 7,192,258\text{원}/\text{m}^2 / 3,344,199\text{원}/\text{m}^2 \approx 2.15$ ※ 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 $\Rightarrow$ 2023년 평균 공시지가 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함	2.15
대지면적 보정계수(α)	- 적용대상 : 대지면적 2만m^2 미만 단지 - 대지면적 47,642$\text{m}^2 \Rightarrow$ 대지면적 2만m^2 초과	해당없음
세대밀도 보정계수(β)	- 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85m^2 공급도 불가능한 단지 $= 275\%(\text{가용용적률}) \times 47,642\text{m}^2(\text{대지면적}) \div 110\text{m}^2(\text{공급면적})$ $= 1,191\text{세대} \Rightarrow$ 현황 760세대 수용가능	해당없음
사업성 보정계수(1.0~2.0 범위)		2.0
최대 허용용적률(기준용적률 + 인센티브 $\times$ 사업성 보정계수)		230%

○ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	
기정	상한용적률	46.7%	30.79%	77.49%
변경	상한용적률	40%	30%	70%

3) 건축물 높이 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	최고높이	85m 이하	좌동	-
변경	최고높이	132m 이하	좌동	-

4) 건축물 배치에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	건축한계선	2m ~ 6m	▪ 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m ▪ 중로 2-12호선변, 중로 3-105호선변 : 3m ▪ 경인로3길변, 사회복지시설 : 2m	-
변경	건축한계선	2m, 6m	▪ 대지경계선 : 6m ▪ 사회복지시설 : 2m	-

○ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	
기정	상한용적률	46.7%	30.79%	77.49%
변경	상한용적률	40%	30%	70%

3) 건축물 높이 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	최고높이	85m 이하	좌동	-
변경	최고높이	132m 이하	좌동	-

4) 건축물 배치에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	건축한계선	2m ~ 6m	- 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m - 중로 2-12호선변, 중로 3-105호선변 : 3m - 경인로3길변, 사회복지시설 : 2m	-
변경	건축한계선	2m, 6m	- 대지경계선 : 6m - 사회복지시설 : 2m	-

5) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

구분		세부개발계획	비고
건축물 형태	저층부	- 투시벽 및 투시형 셔터 설치 1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획 - 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	-
	1층 높이	신축 건축물의 1층 높이는 기존 건축물과 조화를 이루도록 계획	
	1층 바닥높이	보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 조성	
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	-
	야간조명	- 폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
	건축설비	폭 20m이상 도로변에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변 노출 설치 않도록 권장	
옥외광고물 및 통합간판		통합간판 설치 유도	-
		옥외광고물 등 관리조례, 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 고시 등 관련규정 준수	-
담장 및 옹벽의 처리		- 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 - 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	-

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

- 지정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차폐조경	▪ 차폐조경 1개소 - 경인로3길변 위치지정 : 폭 5m이상	폭 5m	-
전면공지	▪ 건축한계선 2m ~ 6m 보도확보형 전면공지 조성	좌동	-
보차혼용통로	▪ 경인로와 12m도로(중로3-105호선) 연결 - 폭 10m이상 ※ 향후 동측 15m도로(중로2-12호선) 개설 완료 시 교통 관련 검토 후 공공보행통로(6m)로 변경	폭 10m	교통정온기법을 적용한 설계
공공보행통로	▪ 부천 괴안 3D 재개발구역과 온수역 연결 - 폭 6m ※ 연접한 부천 괴안3D 재개발 사업계획(공원) 확정 및 보행 동선 확인 후 불필요시 공공보행통로를 폐지	좌동	-

- 변경

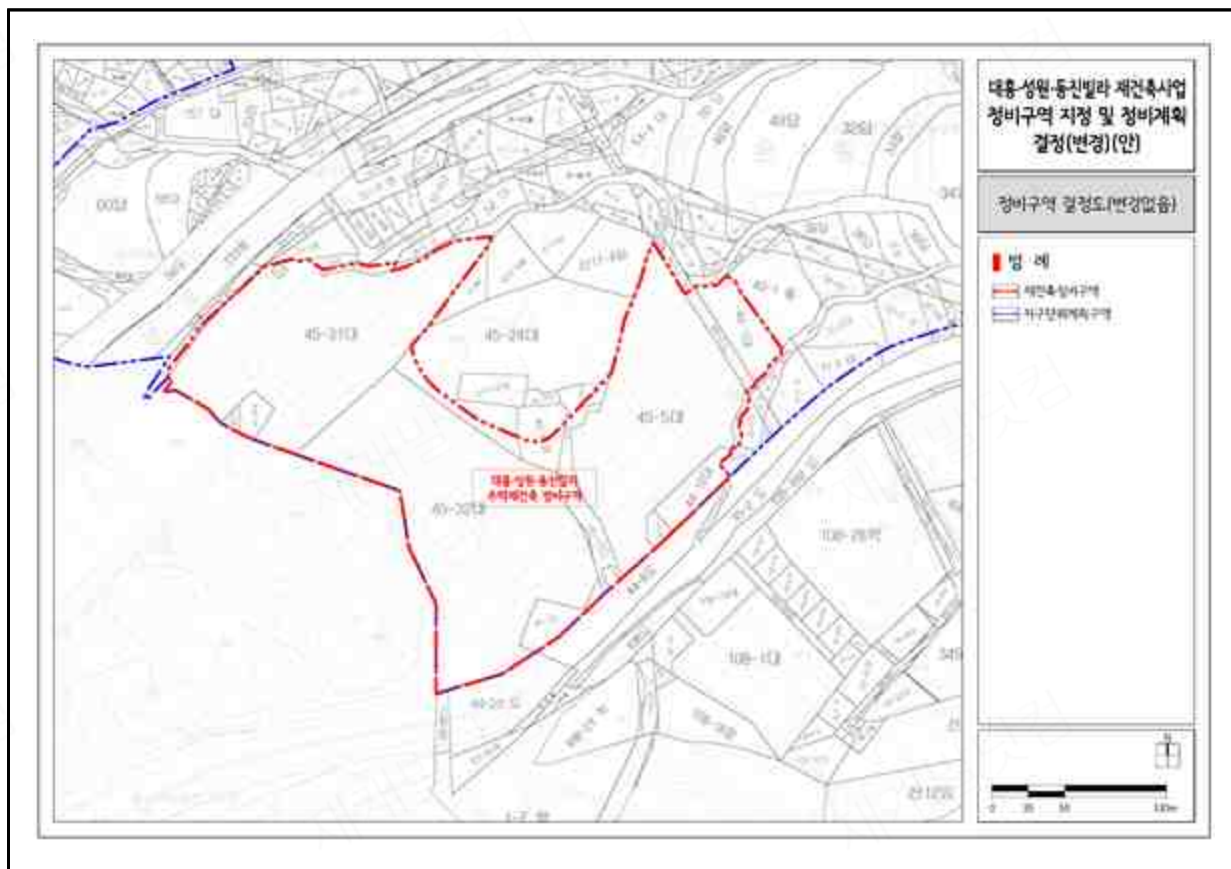
구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차폐조경	▪ 차폐조경 1개소 - 경인로3길변 위치지정 : 폭 5m이상	폭 6m	-
전면공지	▪ 건축한계선 2m, 6m 보도확보형 전면공지 조성 - 단, 중로3-105호선변 일부구간 차도부속형 전면공지 1m 조성	좌동	-
보차혼용통로	▪ 개발밀도 증가 및 보행안전을 고려하여 보차혼용통로 계획 - 보차혼용통로 1개소, 폭 12m(지역권 설정)	좌동	교통정온기법을 적용한 설계
공공보행통로	▪ 서측도로(경인로577번가길)와 온수역 연계 ▪ 교통수요 및 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보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

2) 차량동선 및 주차에 관한 계획

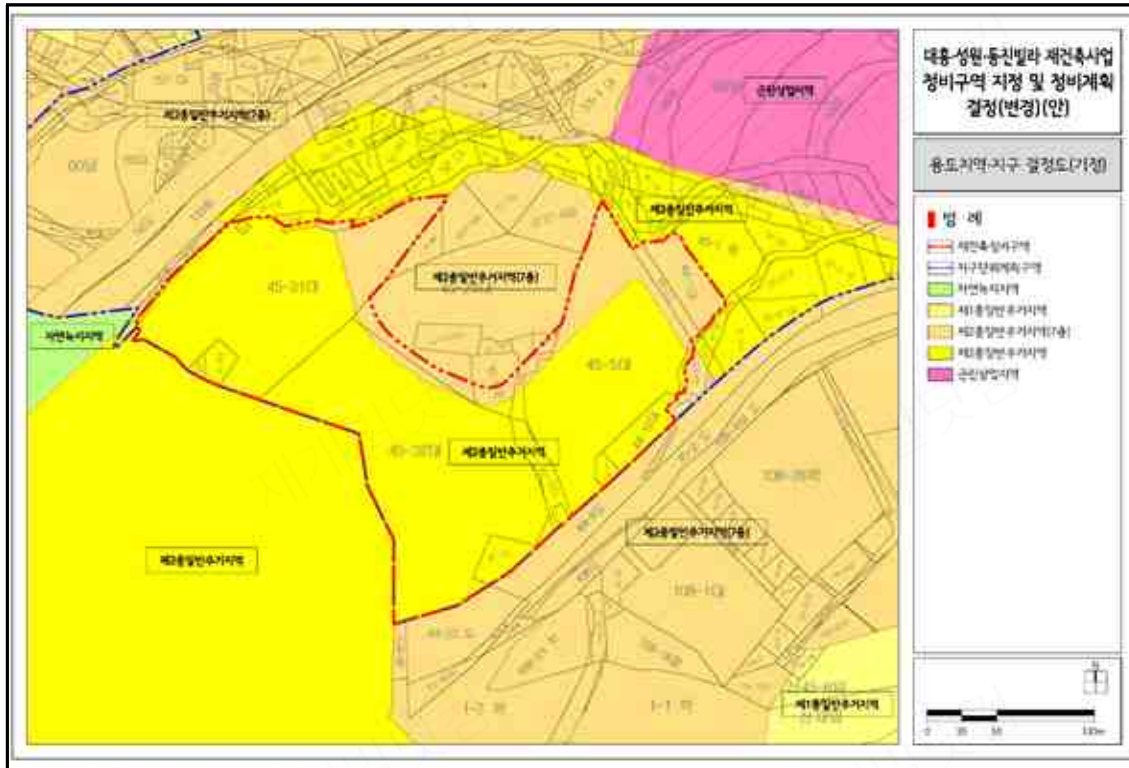
구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 금지구간	▪ 획지1 및 존치 현황건축물 출입구를 제외한 차량출입불허구간 지정(경인로변)	▪ 보차혼용통로→공공보행통로 변경 구간 차량출입불허구간으로 조정	-

바. 관련도서 : 생략 (기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

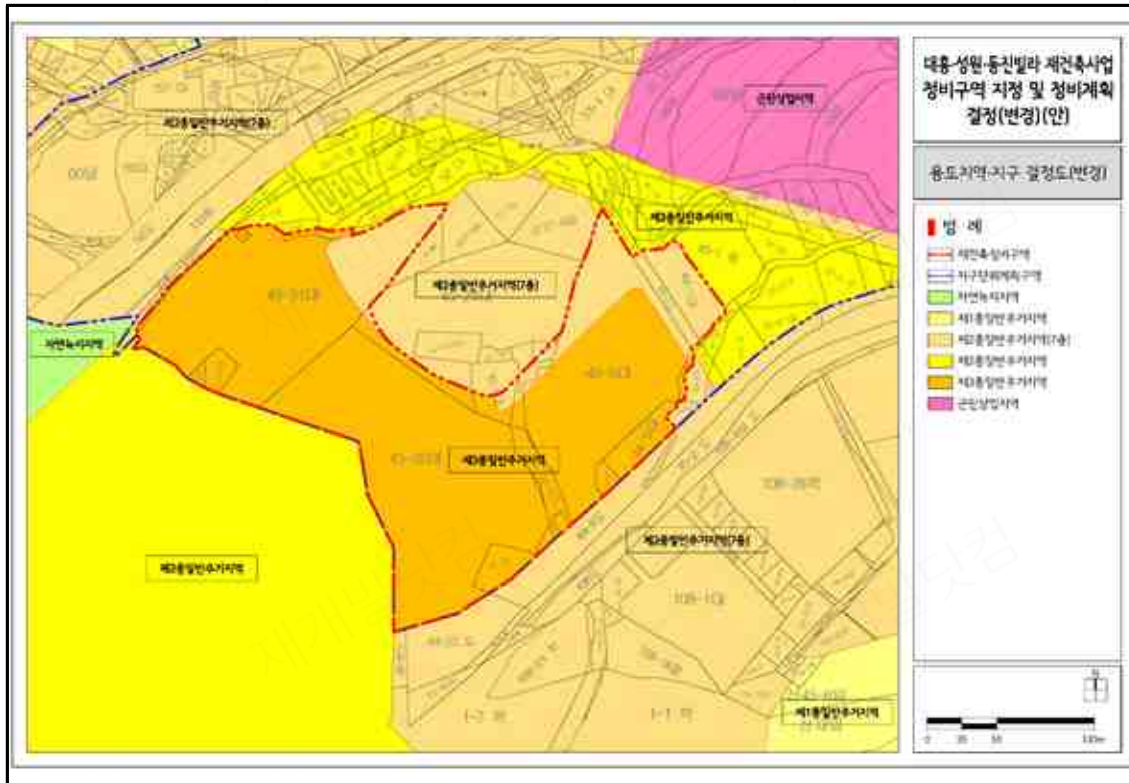
[정비구역 결정도(변경없음)]



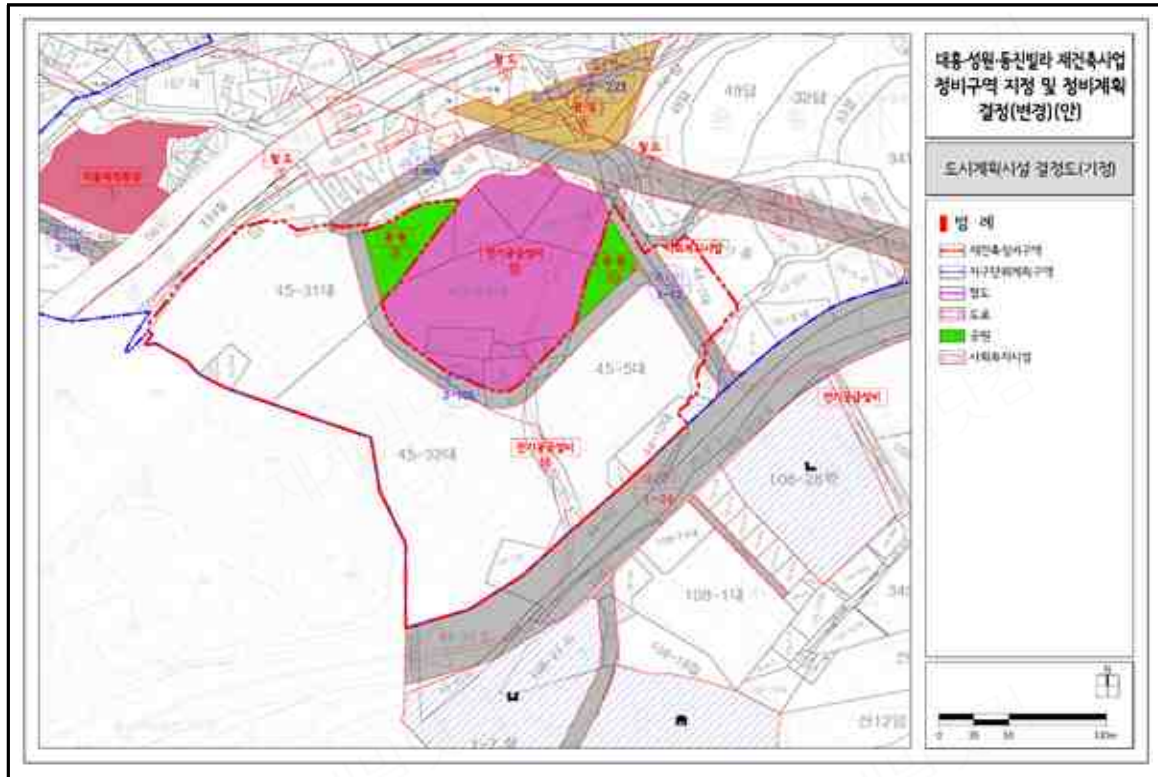
[용도지역 결정(기정)도]



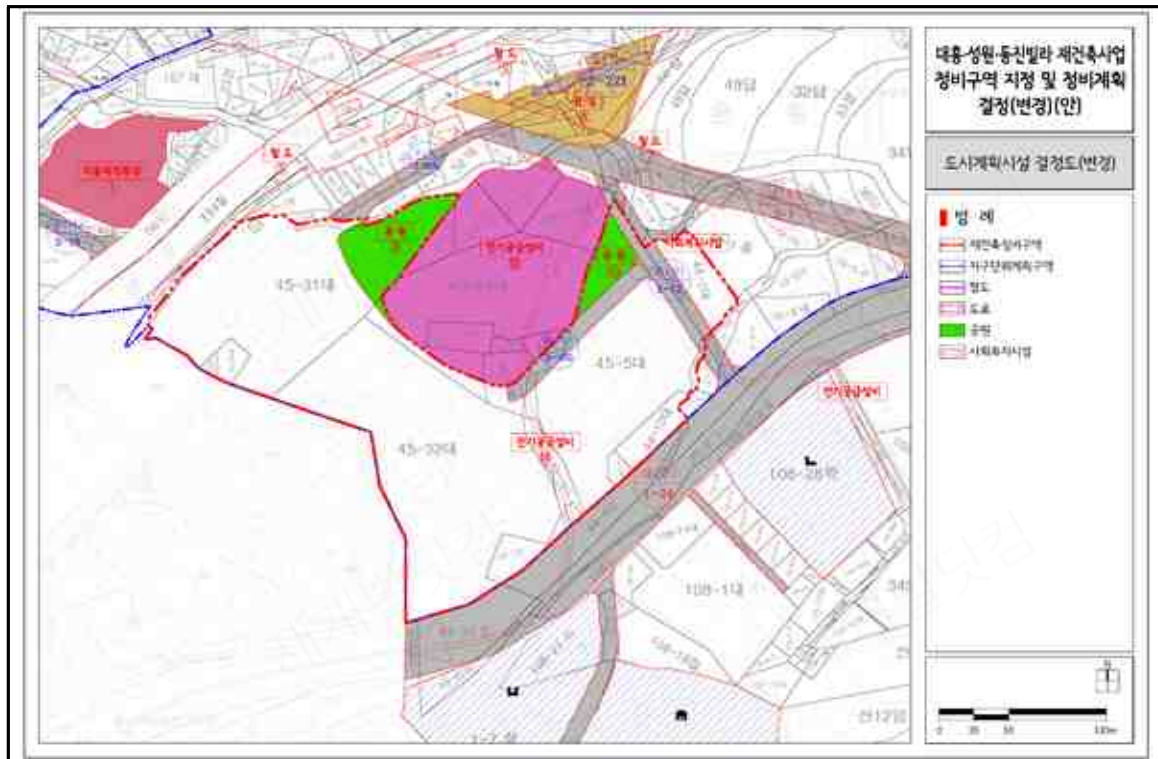
[용도지역 결정(변경)도]



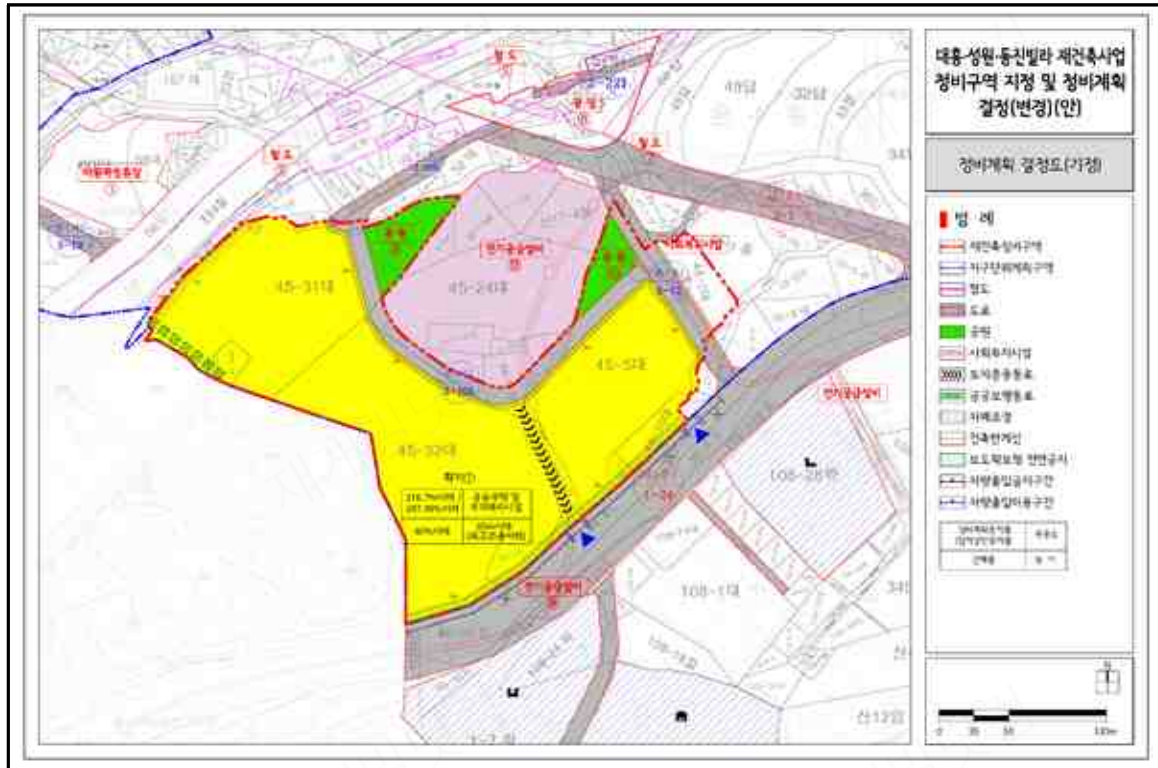
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[정비계획 결정(기정)도]



[정비계획 결정(변경)도]

