

◆ 서울특별시고시 제2023-433호

구로구 오류2동 버들마을 주거환경정비구역
결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울시 고시 제2018-14호(2018.01.18.)로 주거환경관리사업 정비구역 지정 고시된 구로구 오류동 147번지 일원 「오류2동 버들마을 주거환경관리사업」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비계획 및 정비구역 지정 변경 결정(경미한 변경)고시하고 「토지이용규제기본법」 제8조 및 「같은법 시행령」 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

■구역변경사유 : 역세권 공공임대주택 건립을 위한 도시관리계획(지구단위계획)이 결정 고시됨에 따라 오류2동 버들마을 주거환경관리사업과 중첩되는 구역 일부를 해제하여 주민 숙원 사업인 역세권 공공임대주택을 건립하고자 함

2023년 10월 5일
서울특별시

1. 정비구역의 지정 조서

가. 정비구역의 명칭 : 오류2동 버들마을 주거환경관리사업

나. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	오류2동 147번지 일대 주거환경관리 정비구역	구로구 오류2동 147번지 일대	169,309.2	감)1,848.8	167,460.4	

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
합계			169,309.2	감)1,848.8	167,460.4	100.0	
정비기반 시설 등	도로	도시계획도로	18,780.2	-	18,780.2	11.2	
		현황도로	10,997.1	-	10,997.1	6.6	
	학교용지		15,229.0	-	15,229.0	9.1	
공동이용시설			304.0	-	304.0	0.2	
주택용지			123,998.9	감)1,848.8	122,150.1	72.9	역세권 공공임대주택 건립 구역과 중첩되는 부분제척

2) 용도지역 · 지구 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
소계	169,309.2	감)1,848.8	167,460.4	100.0	-
제1종일반주거지역	26,226.7	-	26,226.7	15.7	-
제2종일반주거지역	11,431.1	-	11,431.1	6.8	-
제2종일반주거지역(7층이하)	101,676.4	-	101,676.4	60.7	-
제3종일반주거지역	29,975.0	감)1,848.8	28,126.2	16.8	역세권 공공임대주택 건립 구역과 중첩되는 부분제척

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	175	15	국지도로	610	오류동174-2 (중로1-112)	오류동135-6 (광로1-32)	일반도로	-	서고410호 (1978.08.14.)	-
기정	소로	2		8	국지도로	336	중로2-175	중로1-112	일반도로	-	서고506호 (1980.10.30.)	-
기정	소로	2	189	8	국지도로	546	오류동 136앞	오류동 138서측	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18.)	-
기정	소로	2	190	8	국지도로	164	오류동58-5	오류동 136-2서측	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18.)	-
기정	소로	2	191	8	국지도로	136	오류동135	오류동 135-1	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18.)	-
기정	소로	2		8	국지도로	110	오류동 166-10	오류동 156-15	일반도로	-	서고341호 (1978.07.08.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	110	오류동 146-1	오류동 147-1	일반도로	-	서고160호 (1989.03.30.)	-
기정	소로	3	216	6	국지도로	438	오류동 155-1남측	오류동 147-16	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18.)	-
기정	소로	3	217	6	국지도로	144	오류동 156-4서측	오류동 156-15앞	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18.)	-
기정	소로	4	135	4	국지도로	220	오류동 145-29앞	오류동 145-16앞	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18.)	-

나) 학교 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	학교	초등학교	구로구 오류동 190-2일대	15,229.0	-	15,229.0	서고제358호 (1980.10.28.)	현명칭 오류남초등학교

4) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	공동이용시설 (마을회관)	오류동 136-18, 19	304	-	304	

※ 설치계획(규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공과정에서 결정 예정

5) 건축물의 정비·개량 계획

가) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	대상건축물	정비·개량계획	지원계획	비고
기정	490	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량 : 신축비용 융자지원 (서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용)	
변경	479	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량 : 신축비용 융자지원 (서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용)	감)11개 동

※ 서울시 주택개량 융자지원제도(서울시 관련부서의 지원정책에 따라 변경 가능)

나) 건축물의 주용도 등에 관한 계획

구분	내용	비고
주용도	○ 관계법령에 따름	
건폐율	○ 근거조항 : 서울시 도시계획조례(관계법령에 따름) - 제1종일반주거지역 : 60%이하 - 제2종일반주거지역 : 60%이하 - 제3종일반주거지역 : 50%이하	
용적률	○ 근거조항 : 서울시 도시계획조례 제55조(관계법령에 따름) - 제1종일반주거지역 : 150%이하 - 제2종일반주거지역 : 200%이하 - 제3종일반주거지역 : 250%이하	
높이/층수	○ 관계법령에 따름	

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	○ 벚들마을 나들길 개선(장미담장, 노후·담장개선, 담장벽화)을 통해 벚들마을 가로경관 개선 ○ 벚들마을 건축디자인 가이드라인 제안으로 마을의 도시경관을 지속적, 장기적으로 개선 유도	
환경보전	○ 벚들마을 생활가로 개선으로 마을의 정체성을 확보하여 마을의 가로환경 보전 ○ 계단, 경사로 등에 친환경 염화칼슘을 보관 및 사용하여 환경보전에 기여 ○ 건축 인허가시 제안사항으로 신재생에너지 설치, 옥상녹화, 성절토금지 등 환경보전 유도	
재난방지	○ 도로 정비시 하수관거 준설(배수시설 통합정비) ○ 도로안전을 위해 도로재포장 및 미끄럼 방지 포장(그루빙 설치, 스템프 공법) ○ 화재사고 방지를 위한 공중선 정비	

7) 정비사업의 시행계획

구분		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
주거환경 정비사업	정비기반시설 및 공동이용 시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	구로구청장	해당사항 없음	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	계획수립이후	토지등 소유자		-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	- 대상지내 초등학교 1개소 및 유치원 2개소 입지 - 사업대상지의 일부 학교보건법 제5조 및 동법 시행령 제3조에 의거 학교 환경 위생 정화구역에 해당	
교육환경보호에 관한 계획	- 학교 보건법 제5조 및 동법 시행령 제3조에 의거 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역은 동법 제6조 및 동법 시행령 제6조에 의거한 시설의 설치를 금지함	

9) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적률	일반주택 20%이상 공동주택 30%이상	○	• 운영시 생태면적률 기준에 따름	• 건축물 신축시 관련규정에 의거 조정 녹지 최대확보	-
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	• 시가화지역에 해당 • 특별한 등,식물상은 없음	• 옥상녹화 및 텃밭 등 조성으로 녹지를 증가 유도	-
	3.지형변동	지형변동의 최소화	○	• 지형변동 영향 미미함	• 지형에 순응한 계획권장	-
	4.비오톱 및 등·식물상	3등급	○	• 비오톱유형평가 4~5등급 • 특별한 식생 분포 없음	• 비오톱 고립화 방지를 위해 대지내 조경공간 등을 분산배치 유도	-
	5.일조	일조침해 최소화	○	• 사업대상지는 대부분 4층 이하의 단독 및 다세대 밀집주거지역	• 건축물 신축시 관련규정 준수	-
	6.바람 및 미기후	바람 및 미기후 변화 최소화	○	• 사업대상지는 대부분 4층 이하의 단독 및 다세대 밀집주거지역으로 바람길에 미치는 영향 미비	• 개별 대지 내 장치물 최소화 유도	-
	7.에너지	에너지 절약계획수립	○	• 에너지 절약에 대한 주민 관심 높음	• 신재생에너지 자원사업 연계 및 계획 유도	-
	8.경관	주요 경관자원의 보전	○	• 저층주거지로 낮은 스카이라인 형성	• 건축물 신축 및 리모델링 시 주변과 조 화로운 건축물계획 유도	-
		조망권 확보	○	• 고층건물 미입지	• 주변지역과의 연속적 경관에 위배되지 않는 경관계획 권장	-
		개방적 가로경관 형성	○	• 현재 내부도로가 협소하여 가로 녹화 는 부족한 실정	• 조경공간의 가로변조성 유도 등을 통 해 가로 녹시를 향상	-
9.휴식 및 여가 공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 사업대상지내 주민을 위한 휴식 및 여 가공간 부족	• 썸지공원 등을 통한 휴식공간 조성	-	
10.보행친화 공간	주요가로 환경개선 (보차혼용도로)	○	• 급경사 및 협소한 폭으로 현행도로 내 불법적치물로 인한 통행 불편 가중	• 교통정문화, 포장·가로시설물 정비 등을 통한 보행환경 개선 • CCTV설치, 가로등 정비 등 범죄예방	-	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
				환경설계 적용	
11.폐기물	폐기물 발생 최소화	○	•공사시 폐기물 발생 예상	•공사시 건설폐기물은 폐기물 처리계획에 의거하여 처리	-
12.소음,진동	소음환경기준이하	○	•향후 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따른 소음발생 예상	•공사 시 저감대책 수립	-

10) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용	비고
자연적 감시	- 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위한 노후 보안등 교체계획 수립 - 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 투시형 또는 낮은 높이의 담장 설치를 권장함	-
영역성 강화	- 우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 쉼지공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대 - 통일성 있는 가로 시설물 디자인 계획을 통하여 마을의 영역성 강화	-
활동의 활성화	- 우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단을 조성하여 활성화 유도 - 주민공동이용시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화	-
유지관리	- 정비되는 기반시설 등의 유지관리는 주민협의체(주민공동체 운영회)에서 주도적으로 관리	-
방법용 CCTV 설치	- 마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성(가시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 CCTV 확충	-
커뮤니티시설 조성	- 지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방범거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	-

11) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

부문	정비계획	개요	사업시행	비고
주민공동체 활성화방안	주민역량 강화	사례지 답사 및 교육 실시	지원조직 (서울시, 자치구, 전문가)	-
	공동체 활성화	지속적 공동체 프로그램 운영과 홍보를 통하여 마을 공동체 형성	주민협의체 및 지원조직	-
	공동체 프로그램	버들마을 비전/목표 실행을 위한 다양한 공동체 프로그램 운영 및 지속적인 발굴	주민협의체 및 지원조직	-
	주민공동체운영회 구성	조직구성 및 운영규약 작성	주민공동체 운영회	-

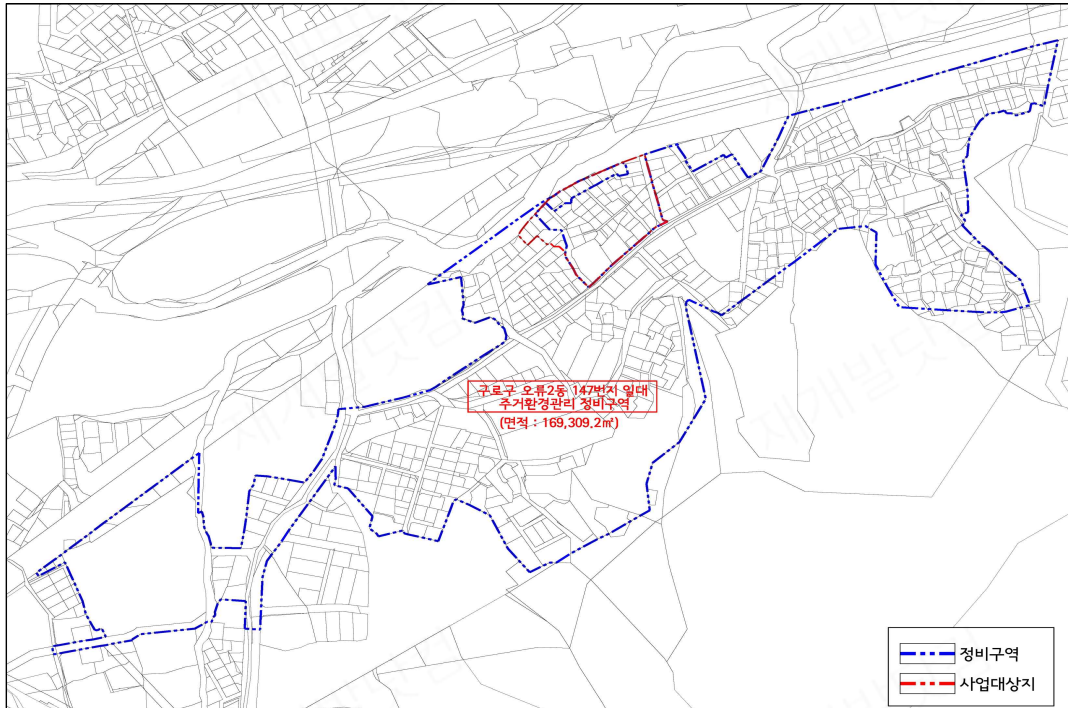
2. 관련도면 : 붙임참조

※ 첨부된 도면 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 주거환경개선과(☎02-2133-7250), 구로구청 도시개발과(☎02-860-2517)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비계획구역 결정(기정)도



■ 정비계획구역 결정(변경)도

