

고 시

서울특별시 구로구 제2019 - 217호

구로구 오류2동 버들마을 정비구역 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(경미한 변경)고시하고 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

구역변경사유 : 역세권 공공임대주택 건립을 위한 도시정비형 재개발 정비사업 주민 제안과 일부 중첩되는 구역이 있어 오류2동 버들마을 주거환경관리사업과 중첩되는 구역 일부를 해제하여 주민의 숙원사업인 역세권 공공임대주택을 건립하고자 함

2019. 12. 09.

구로구청장

1. 정비구역의 지정 조서

가. 정비구역의 명칭 : 오류2동 버들마을 주거환경관리사업

나. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	오류2동 147번지 일대 주거환경관리 정비구역	구로구 오류2동 147번지 일대	182,007	감) 3,376.6	178,630.4	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			182,007.0	감) 3,376.6	178,630.4	100.0	-
정비기 반시설 등	도 로	도시계획도로	19,418.5	-	19,418.5	10.9	-
		현황도로	12,344.3	-	12,344.3	6.9	-
	학교용지		15,229.0	-	15,229.0	8.5	-
	공동이용시설		304.0	-	304.0	0.2	-
주택용지			134,711.2	감) 3,376.6	131,334.6	73.5	-

2) 용도지역·지구 결정조서

가) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
소 계	182,007	감) 3,376.6	178,630.4	100.0%	-
제1종일반주거지역	26,226.7	-	26,226.7	14.7%	-
제2종일반주거지역	11,431.1	-	11,431.1	6.4%	-
제2종일반주거지역(7층이하)	105,870.0	감) 3,376.6	102,493.4	57.4%	-
제3종일반주거지역	38,479.2	-	38,479.2	21.5%	-

3) 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가) 도로 결정조서(변경없음)

구분	구 도로				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	175	15	국지 도로	610	오류동174-2 (중로1-112)	오류동135-6 (광로1-32)	일반도로	-	서고410호 (1978.8.14.)	-
기정	소로	2		8	국지 도로	336	중로2-175	중로 1-112	일반도로	-	서고506호 (1980.10.30)	-
기정	소로	2	189	8	국지 도로	546	오류동136앞	오류동 138 서측	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-
기정	소로	2	190	8	국지 도로	164	오류동58-5	오류동 136-2 서측	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-
기정	소로	2	191	8	국지 도로	136	오류동135	오류동 135-1	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-
기정	소로	2		8	국지 도로	110	오류동 166-10	오류동 156-15	일반도로	-	서고341호 (1978.07.08)	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	110	오류동 146-1	오류동 147-1	일반도로	-	서고160호 (1989.3.30)	-
기정	소로	3	215	6	국지 도로	80	오류동 137-16	오류동 137-4	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-
기정	소로	3	216	6	국지 도로	438	오류동 155-1 남측	오류동 147-16	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-
기정	소로	3	217	6	국지 도로	144	오류동 156-4 서측	오류동 156-15 앞	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-
기정	소로	4	135	4	국지 도로	220	오류동 145-29 앞	오류동 145-16 앞	일반도로	-	서고35호 (1969.01.18)	-

나) 학교 결정 조서(변경없음)

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

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			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	533	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량 : 신축비용 용자지원 (서울특별시 주택개량 용자지원제도 적용)	-

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

나) 건축물의 주용도 등에 관한 계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층 수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	오류2동 버들마을 주거환경관리 사업	178,630.4	-	-	구로구 오류동 147번지 일대	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			관계 법령에 따름							
심의 완화 사항			관계 법령에 따름							
건축물의 건축선에 관한 계획			관계 법령에 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 환경보전 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

구 분		시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
주거환경 관리사업	정비기반시설 및 공동이용 시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	구로구청장	해당사항 없음	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	계획수립 이후	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 학교환경위생 정화구역에 해당	-
교육환경보호에 관한 계획	- 학교보건법 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
1.생태면적률	일반주택 20%이상 공동주택 30%이상	○	• 운영시 생태면적률 기준에 따름	• 건축물 신축시 관련규정에 의거 조경녹지 최대확보	-
2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	• 시가화지역에 해당 • 특별한 동,식물상은 없음	• 옥상녹화 및 텃밭 등 조성으로 녹지율 증가 유도	-
3.지형변동	지형변동의 최소화	○	• 지형변동 영향 미미함	• 지형에 순응한 계획권장	-
4.비오톱 및 동·식물상	3등급	○	• 비오톱유형평가 4~5등급 • 특별한 식생 분포 없음	• 비오톱 고립화 방지를 위해 대지내 조경공간 등을 분산 배치 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 지원사업 연계 및 계획 유도	-
8.경관	주요 경관자원의 보전	○	• 저층주거지로 낮은 스카이라인 형성	• 건축물 신축 및 리모델링 시 주변과 조화로운 건축물계획 유도	-
	조망권 확보	○	• 고층건물 미입지	• 주변지역과의 연속적 경관에 위배되지 않는 경관계획 권장	-
	개방적 가로경관 형성	○	• 현재 내부도로가 협소하여 가로 녹화는 부족한 실정	• 조경공간의 가로변조성 유도 등을 통해 가로 녹시율 향상	-
9.휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 사업대상지내 주민을 위한 휴식 및 여가공간 부족	• 쌈지공원 등을 통한 휴식공간 조성	-
10.보행친화공간	주요가로 환경개선 (보차혼용도로)	○	• 급경사 및 협소한 폭으로 현황도로 내 불법적치물로 인한 통행 불편 가중	• 교통정온화, 포장·가로시설물 정비 등을 통한 보행환경 개선 • CCTV설치, 가로등 정비 등 범죄에 방환경설계 적용	-
11.폐기물	폐기물 발생 최소화	○	• 공사시 폐기물 발생 예상	• 공사시 건설폐기물은 폐기물 처리계획에 의거하여 처리	-
12.소음, 진동	소음환경기준 이하	○	• 향후 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따른 소음발생 예상	• 공사 시 저감대책 수립	-

자연환경

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 썸지공간을 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	-
방범용 CCTV 설치	- 마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성 (가시범위, 주변 인지성 등을 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

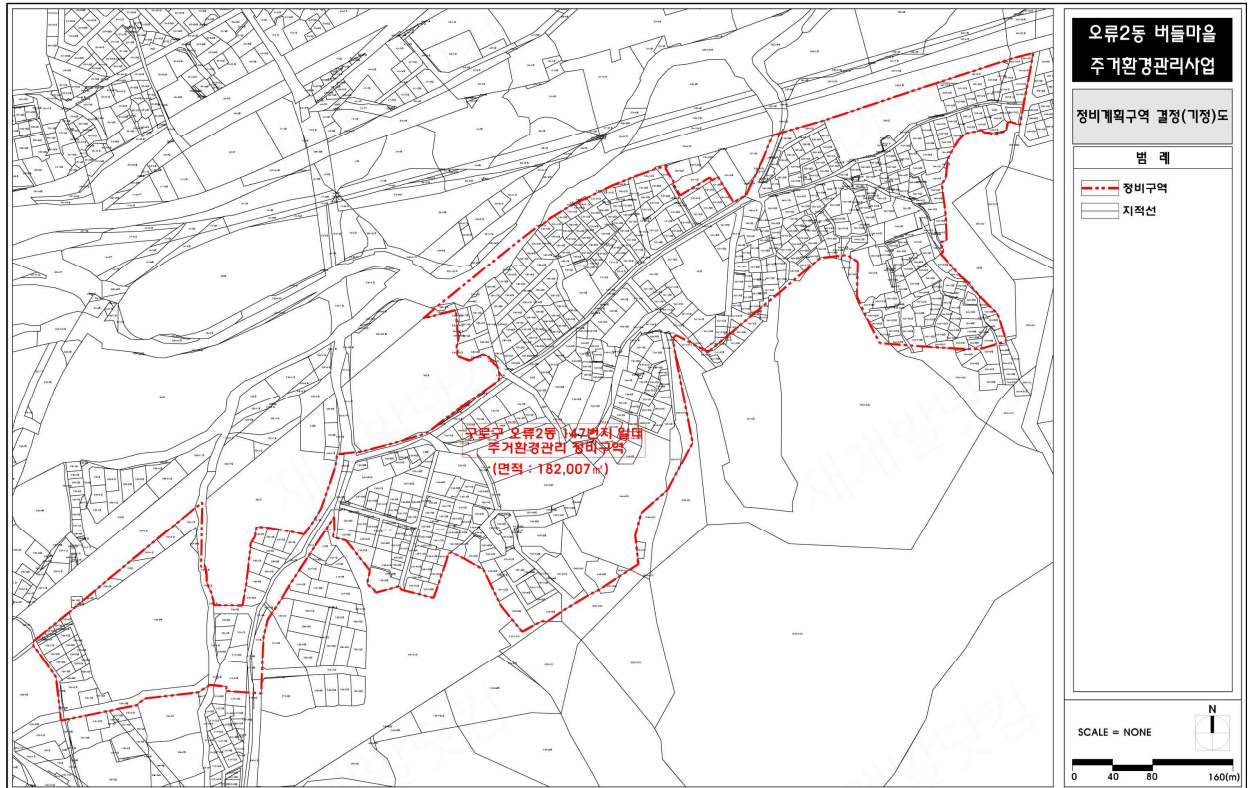
※ 첨부된 도면 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 구로구에 비치하여 열람할 수 있습니다.

4. 문의처 : 구로구 도시재생과 (담당자 강남길 / 02-860-2517)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시

정비계획구역 결정(기정)도



정비계획구역 결정(변경)도

