

◆ 서울특별시고시 제2023-330호

도시관리계획(구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 오류동 135-33번지 일원에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 8월 3일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 구로구 오류동 135-33번지 일원 오류동역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립을 위하여 도시관리계획(구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역	구로구 오류동 135-33번지 일원	-	증)10,353.0	10,353.0	

- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조에 따라 도시·군관리계획결정의 고시일부터 5년 이내에 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받지 않아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원됨
- ※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	①	구로구 오류동 135-33번지 일원	10,353.0	○ 구로구 오류동 오류동역 역세권의 노후된 주거환경을 개선하고 공공임대주택의 공급을 활성화하기 위하여 지구단위계획구역을 결정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		10,353.0	-	10,353.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	10,353.0	감)9,210.0	1,143.0	11.0	
	준주거지역	-	증)9,210.0	9,210.0	89.0	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	구로구 오류동 135-33번지 일원	제3종일반 주거지역	준주거지역	9,210.0	○ 오류동 135-33번지 일원의 공공임대주택 건립에 따라 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립기준」을 적용하여 준주거지역으로 변경하고자 함.

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 도시기반시설에 관한 결정 조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	189	8	국지 도로	546	오류동 136 앞	오류동 138 서측	일반 도로	-	서고35호 (69.01.18.)	
변경	소로	2	189	8	국지 도로	546 (75)	오류동 136 앞	오류동 138 서측	일반 도로	-	-	일부 구간 확폭
신설	소로	2	가	8	국지 도로	80	오류동 137-16	오류동 135-88	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	가	6	국지 도로	65	오류동 136-2	오류동 136-39	일반 도로	-	-	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 향후 인·허가 시 변경 될 수 있음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
소로 2-189	소로 2-189	○ 일부구간 도로 확폭 - B = 7~8m → 8m - L = 75m	○ 폭원이 일정하지 못하여 일부구간 도로 확폭
-	소로 2-가	○ 도로 신설 - B = 8m - L = 80m	○ 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설
-	소로 3-가	○ 폭원이 일정하지 못하여 일부구간 도로 확폭 - B = 6m - L = 65m	○ 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

구 분	도면번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
획지	①	구로구 오류동 135-33번지 일원	9,210.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

■ 공동주택 용지

도면 표시 번호	위치	구분		계획내용	비고
①	구로구 오류동 135-33번지 일원	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(안마시설소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설	-
			불허	○ 허용용도 이외의 건축물	-
		건폐율		○ 60.00%이하	-
		용적률	기준	○ 250.00% 이하	-

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
		허용	○ 450.00% 이하	-
		상한	○ 477.06% 이하	-
		최고높이	○ 110.0m 이하	-

※ 향후 인·허가 시 변경 될 수 있음

2) 허용용적률에 관한 계획

■ 공공임대주택 공급계획

구분	운영기준	계획내용	비고
공공 임대 주택	○ 사업계획에 따라 건설하는 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있다. ○ 공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 하며, 사회혼합에 대한 별도로 운영기준이 수립된 경우 이에 따라 계획하여야 한다.	○ 전용면적 84㎡ 이하 : 89세대 (59㎡ : 51세대, 84㎡ : 38세대) ○ 공공임대주택은 1개동에 50% 미만으로 계획하여 동별 분산 배치하였음	

※ 계획 내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

■ 서울형 주거환경정책

구분	운영기준	계획내용	비고
지속가능형 공동주택	건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 ◦ 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할 할 수 있을 것 ◦ 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 ◦ 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	◦ 철근콘크리트 라멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	건축위원회 결정사항
커뮤니티 지원시설 설치	공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡) 이상	◦ 지상층 공동주택 연면적 : 40,130.29㎡ ◦ 법정 커뮤니티면적 : 1,203.91(3.00%) ◦ 계획 커뮤니티면적 : 1,216.03(3.03%) $= 1,203.91\text{㎡}(3.00\%) \leq 1,216.03\text{㎡}(3.03\%)$	실내체육시설

구분		운영기준	계획내용	비고
친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경 성능 부문	녹색건축물설계기준에 따른 등급 그린 2등급(우수) 이상 획득	그린 1등급(최우수)	상향
	에너지 성능 부문	건축물에너지효율등급 1등급 이상 획득 (평균 전용면적60㎡ 초과)	주거 : 1등급 / 비주거 : 1등급	-
	에너지 관리 부문	에너지 모니터링 및 데이터분석	- 주거 : 세대별 에너지원별 모니터링기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 - 비주거 : 에너지원별 모니터링 기능 + 5종 이상 에너지 용도별 모니터링 기능	-
	신재생 에너지	- 주거 : 연도별 설치비율 - 0.5%포인트 - 비주거 : 연도별 설치비율 - 1.0%포인트	주거 : 10% / 비주거 : 14%	상향
역사문화보전		사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획을 주수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영 하여야 함	해당없음	

※ 향후 인·허가 시 변경 될 수 있음

3) 비주거시설에 관한 계획

운영기준	계획내용
○ 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하여 지상1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 주택연면적 합계의 비율이 90%미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설은 지상층에 다음기준에 따라 건축을 권장한다. ○ 지상층 연면적 10% 이상의 비주거시설의 설치를 권장한다. ○ 자치구청장이 입지여건을 고려하여 요청하는 경우 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려 지하층에 설치 가능. 단, 지상층 비주거시설이 입지하는 건물의 지상1층과 2층에 비주거 설치를 권장한다.	◦ 지상층 연면적 : 44,676.61㎡ ◦ 법정 비주거시설 면적 : 4,464.66㎡ 이상 ◦ 비주거시설 확보면적 : 4,516.32㎡ - 지상1층 비주거시설 : 1,976.10㎡(4.43%) - 지상2층 비주거시설 : 2,540.22㎡(5.69%) ∴ 4,464.66㎡(10.00%) < 4,516.32㎡(10.12%)

※ 계획 내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

4) 상한용적률 산정

구 분	산출결과	산출내역	비 고
공공시설 제공면적	650.4㎡	◦ 제3종일반주거지역 : 650.4㎡	도로
건축물 기부채납	70.63㎡	◦ 대지지분 + 환산면적 = 37.24㎡ + 33.39㎡ = 70.63㎡	공공임대주택 (2세대)
가중치	0.580	◦ 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 260.83% / 450.00% = 0.580	
α 토지	0.075	◦ 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 687.64㎡ / 9,172.76 = 0.075	
α 건축물	0.004	◦ 공공시설 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적 = 33.39㎡ / 9,172.76㎡ = 0.004	
기준용적률	250%	-	
허용용적률	450%	-	
상한용적률	477.06%	◦ 허용용적률 $\times$ (1+1.3X가중치X α 토지+1.0X α 건축물) = 450% $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 0.580 $\times$ 0.075 + 1.0 $\times$ 0.004) = 477.06%	
설계용적률	476.78%	-	
공공임대 주택용적률	100.00%	◦ (허용용적률 - 기준용적률) $\times$ 1/2 이상 = (450% - 250%) $\times$ 1/2 = 100.00% 이상	

※ 공공시설 등 부지가액은 인허가 시점을 기준으로 산정

다. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물의 배치계획

구분	계획내용	위치	비고
건축한계선	○ 대지경계선으로 부터 3m	○ 대로 2-96호선변	
		○ 소로 2-189호선변	
		○ 소로 2-가호선변	
		○ 소로 3-가호선변	

■ 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획

구분	계획내용		비고
건축물의 형태 및 색채	형 태	○ 탑상형(타워형) 위주 배치	
	색 채	○ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	
	재 료	○ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도	

※ 향후 건축 인·허가시 변경 될 수 있음

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지 계획 결정조서

■ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	구분	계획내용	비고
-	전면공지	간선도로변 ○ 건축한계선을 통한 전면공지 확보	건축한계선 3m
		○ 간선도로변 미관 증진 및 보행공간 확보	
	이면도로변	○ 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치	
	공공보행통로	○ 6m 이상 폭원 확보	-

나. 차량동선계획 결정조서

■ 차량동선계획 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	○ 대로 2-96호선 일부구간 불허구간 지정	

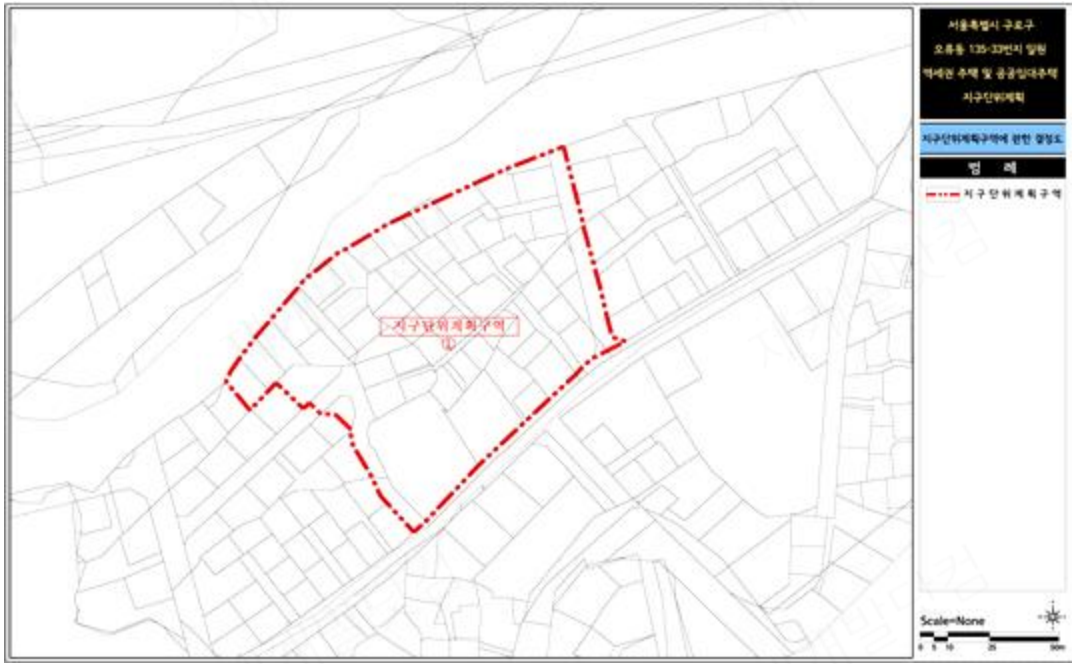
III. 관련도면 : 붙임 참조

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7059), 구로구청 도시계획과(☎02-860-2957)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.

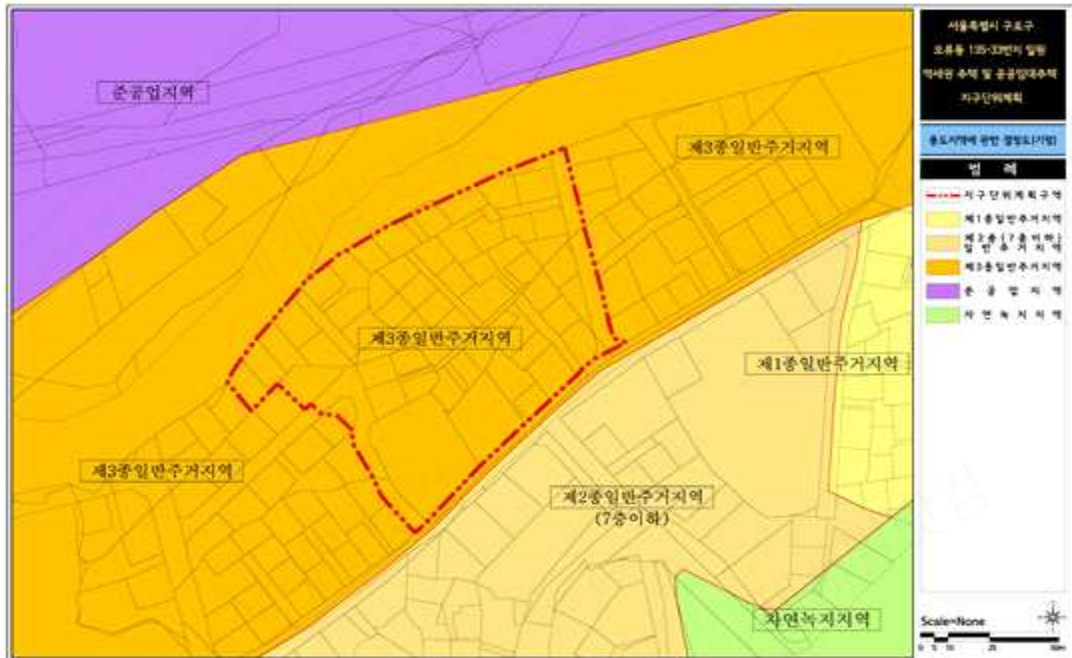
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임 1 관련도면

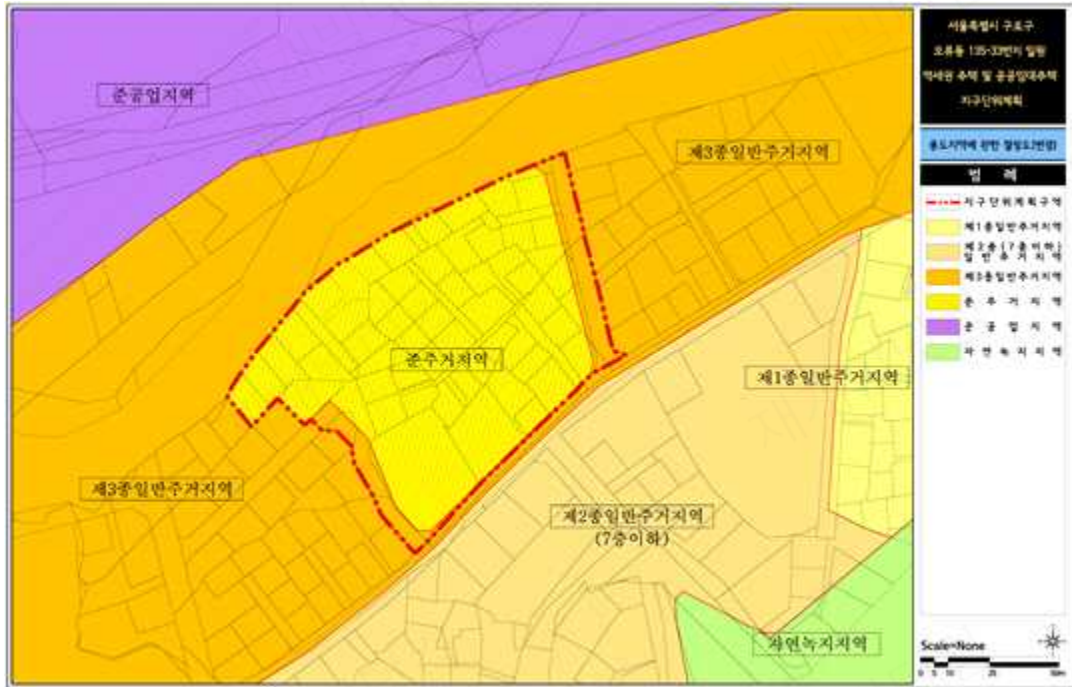
■ 지구단위계획 결정도



■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

