

◆ 서울특별시고시 제2023-501호

오류시장정비사업 추진계획 승인 - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 오류동 38-7번지 일대 시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2023년 제3차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회 심의(2023.07.13.)를 거쳐 추진계획 승인하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 23일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인 내역

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 오류시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비고
신설	오류시장정비구역	구로구 오류동 38-7번지 일원	4,899	-	

다. 시장정비사업 시행자

1) 성명 : 오류시장정비사업 조합설립추진위원회 (위원장 김영선)

2) 주소 : 서울특별시 구로구 경인로 207, 3층(오류동)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

마. 사업추진계획 승인 사유

○ 구로구 오류시장은 1968년 시장개설허가 받은 노후한 시장으로, 시장 현대화 및 상업기반 시설 확충을 통한 경쟁력 확보를 위하여 시장정비사업을 추진하고자 함

바. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		4,899.0	100.0%	
기반시설 등	도로	1,087.0	22.2%	기부채납
획지	소 계	3,812.0	77.8%	
	획지1	3,245.0	66.2%	공동주택 및 판매시설
	획지2	567.0	11.6%	근린생활시설

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

(1) 용도지역에 관한 사항(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,899	-	4,899	100.0%	
주거지역	제3종일반주거지역	683	-	683	13.9%	
상업지역	일반상업지역	4,216	-	4,216	86.1%	

(2) 용도지구에 관한 사항 : 해당 없음

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(도로)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	90	오류동 36-8	오류동 6-2	일반 도로	-	구로구고시 제2021-82호 (2021.04.22.)	
변경	소로	3	-	6	국지 도로	90	오류동 36-8	오류동 6-2	일반 도로	-	-	가각 확보
기정	소로	3	-	6	국지 도로	50	오류동 25-41	오류동 38-29	일반 도로	-	구로구고시 제2021-82호 (2021.04.22.)	
신설	소로	3	1	4	국지 도로	27	오류동 25-42	오류동 38-11	일반 도로	-	-	

○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 3-	소로 3-	•도로선형 변경 : B = 6m, L = 90m	•경인로 진출 시 안전성 확보를 위한 도로 가각부 확보
-	소로 3-1	•도로신설 : B = 4m, L = 27m	•사업시행에 따른 인접필지의 진입도로 확보를 위하여 노선 신설

(2) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	시 장	-	오류동 25-10번지 일대	2,818	감) 2,818	-	서고 제86호 (1976.4.20)	오류 시장

○ 변경 사유서

도면표시번호	시장명	변경내용	변경사유
-	오류시장	- 시장 폐지 - 갑) 2,818㎡	건축물 노후화로 시장의 기능 및 지역경쟁력을 상실하여, 새로운 상업복합공간으로의 효과적 활용을 위하여 도시계획시설(시장) 폐지

라) 건축물의 주용도·용적률·건폐율·높이·층수 및 연면적에 관한 결정 조서

구분	주용도	용적률	건폐율	높이(층수)	연면적(㎡)
신설	획지1 공동주택 및 판매시설	800%이하	65%이하	84m이하 (26층 이하)	40,934.08㎡ (매장면적 5,263.68㎡)
	획지2 근린생활시설	250%이하	50%이하	10m이하 (3층 이하)	674.80㎡

※ 주거와 용도 비율 및 주거용 용적률(획지1)

· 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적 포함, 준주택 제외)은 전체 연면적의 20% 이상으로 한다.

· 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 654.39% 이하로 한다.

마) 기타사항에 관한 결정 조서

(1) 공공기여시설 설치계획

구분	시설명	계획(안)	운영주체	비고
신설	도로	- 도시계획시설(도로) 기부채납 : 1,087㎡ - 소로3- : 폭원 6m / 연장 90m - 소로3- : 폭원 6m / 연장 50m - 소로3-1: 폭원 4m / 연장 27m	구로구청	공공기여율 17.1%
신설	건축물	- 청년활동지원센터(건축물) 기부채납 : 106.54㎡ (토지 지분면적 96.54㎡ + 건축물 환산부지면적 9.80㎡) - 위치 : 지상3층(획지2내 건축물 일부) - 규모 : 연면적114.9㎡(전용면적91.6㎡/비율17.03%)	구로구청	

※ 향후 관련부서 협의, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음(단, 건축물 기부채납 연면적 114.9㎡이상)

※ 공공기여율 = (도로 1,087㎡ + 건축물 106.54㎡ - 구역내 용도폐지되는 국공유지 354㎡) / 구역면적 4,899㎡ × 100

(2) 입점상인 보호 대책

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의한 입점상인 보호 대책을 수립하여 시행
- 관계 서류 참조

II. 지구단위계획구역 결정 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	오류시장정비사업 지구단위계획구역	구로구 오류동 38-7번지 일원	4,899	제3종일반주거지역 일반상업지역

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

(1) 용도지역에 관한 사항(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	4,899	-	4,899	100.0%	
주거지역	제3종일반주거지역	683	-	683	13.9%
상업지역	일반상업지역	4,216	-	4,216	86.1%

(2) 용도지구에 관한 사항 : 해당 없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(도로)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	90	오류동 36-8	오류동 6-2	일반 도로	-	구로구고시 제2021-82호 (2021.04.22.)	
변경	소로	3	-	6	국지 도로	90	오류동 36-8	오류동 6-2	일반 도로	-	-	가각 확보
기정	소로	3	-	6	국지 도로	50	오류동 25-41	오류동 38-29	일반 도로	-	구로구고시 제2021-82호 (2021.04.22.)	
신설	소로	3	1	4	국지 도로	27	오류동 25-42	오류동 38-11	일반 도로	-	-	

○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로 3-	소로 3-	•도로선형 변경 : B = 6m, L = 90m	•경인로 진출 시 안전성 확보를 위한 도로 가각부 확보
-	소로 3-1	•도로신설 : B = 4m, L = 27m	•사업시행에 따른 인접필지의 진입도로 확보를 위하여 노선 신설

(2) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	시 장	-	오류동 25-10번지 일대	2,818	감) 2,818	-	서고 제86호 (1976.4.20)	오류 시장

○ 변경 사유서

도면표시번호	시장명	변경 내용	변경 사유
-	오류시장	• 시장 폐지 - 감) 2,818㎡	• 건축물 노후화로 시장의 기능 및 지역경쟁력을 상실하여, 새로운 상업복합공간으로의 효과적 활용을 위하여 도시계획시설(시장) 폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	위 치	면 적 (㎡)	비 고
획지 1	오류동 38-7번지 일대	3,245.0	공동주택 및 판매시설
획지 2	오류동 38-30번지 일대	567.0	근린생활시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서

구 분	획지 1	획지 2
위 치	●오류동 38-7번지 일대	●오류동 38-30번지 일대
면 적(㎡)	●3,245.0㎡	●567.0㎡
용도지역	●일반상업지역	●제3종일반주거지역
허용용도	●공동주택 및 판매시설 (단, 허용용도 외의 용도는 불허)	●근린생활시설 (단, 허용용도 외의 용도는 불허)
건폐율	●65% 이하	●50% 이하
용적률	●800% 이하	●250% 이하
높이	●최고 높이 84m 이하(26층 이하)	●최고 높이 10m 이하(3층 이하)
배치	●전면도로와 같은 방향으로 건축물 배치	-
형태	●고층부 탑상형 배치	-
공개공지	●1개소(이면부)	-
색채	●고층부 유리 재질 사용	-
건축선	●건축한계선 - 동측 도로변 : 5m - 남측 도로변, 북측 도로변 : 3m - 서측 도로 및 대지 경계 : 3m ~ 4m	●건축한계선 - 동측 도로변 : 3m - 남측 도로변 : 1m - 서측 대지 경계 : 4m

※ 주거외 용도 비율 및 주거용 용적률(획지1)

- 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적 포함, 준주택 제외)은 전체 연면적의 20% 이상으로 한다.
- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 654.39% 이하로 한다.

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	획지 1	획지 2	비고
공공보행통로	●서측 인접대지경계선을 따라 공공보행통로(폭4m, 연장 13m) 조성	-	결정도 및 건축 도면 참조
보차혼용통로	-	●서측 인접대지경계선을 따라 보차혼용통로(폭4m, 연장 5m) 조성	
공개공지	●보행동선을 고려하여 이면부 1개소 계획	-	
전면공지	●동측 도로 : 보도형 전면공지 5m ●북측 도로 : 보도형 전면공지 3m ●서측 도로 및 대지 경계 : 보도형 전면공지 3~4m ●남측 도로(경인로) : 보도형 전면공지 3m	●동측 도로 : 보도형 전면공지 3m ●서측 대지 경계 : 차도형 전면공지 4m ●남측 도로 : 보도형 전면공지 1m	

III. 2023년 제3차(2023.07.13.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	반영계획	비고
1	[다음 사항은 건축위원회 심의 시, 심도 있게 검토·논의토록 조건부여] ○ 판매시설은 공개공지와 연계하여 활성화될 수 있도록 운영방안 마련 필요 ○ 획지1, 획지2 주차장은 안전성 및 실효성을 고려하여 주차면 배치 필요	○ 판매시설 및 공개공지에 관한 계획, 주차장 안전성·실효성에 관한 사항은 건축심의 시 검토될 수 있도록 조치 하겠음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

가. 시장정비구역 결정도

나. 용도지역·지구에 관한 결정도

다. 도시계획시설에 관한 결정도(기정/변경)

라. 사업추진계획 결정도

마. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 시장정비사업 추진계획 승인 도서 : 생략

VI. 열람장소

시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎02-2133-8498)와 구로구 지역경제과(☎02-860-2858)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

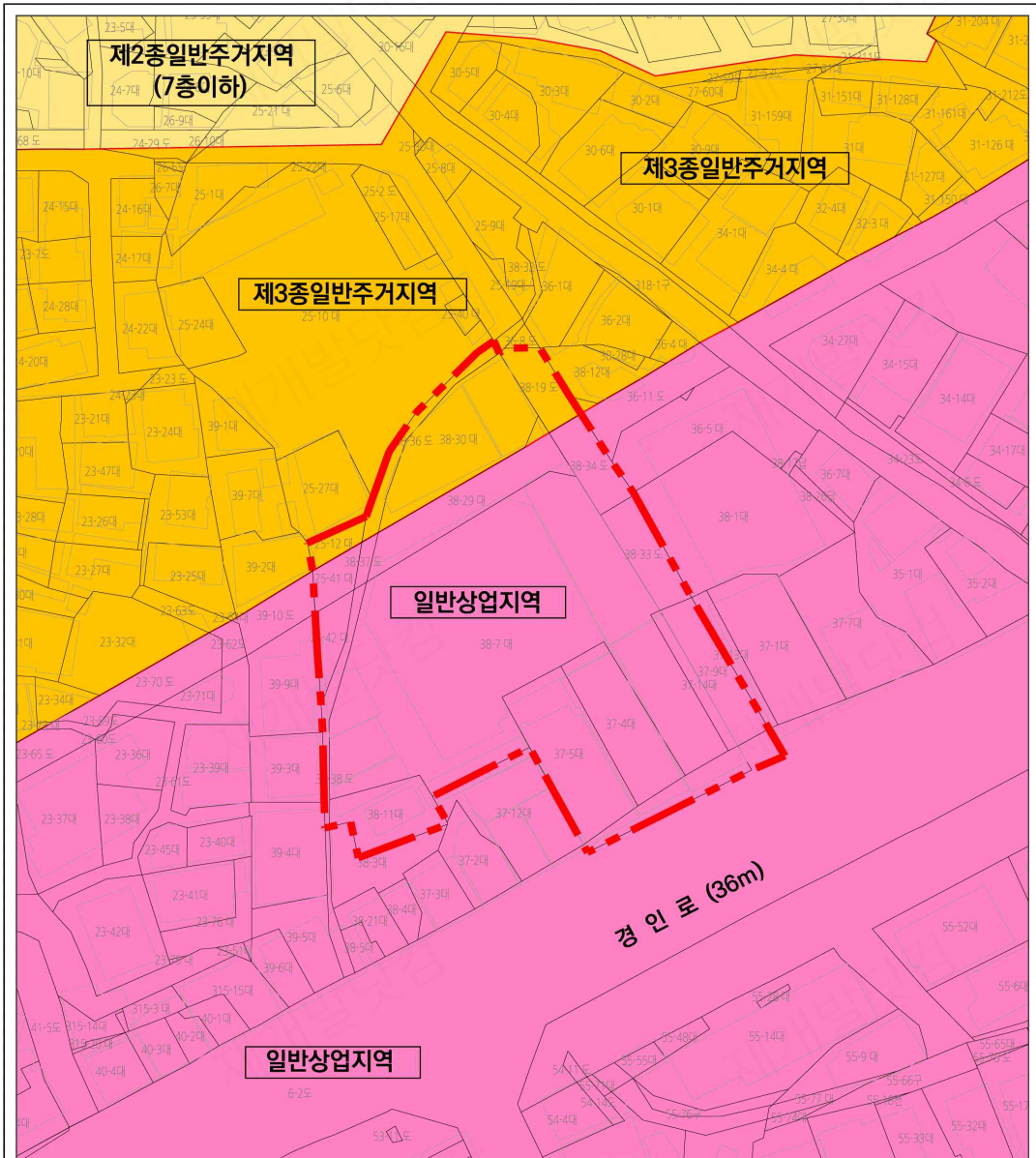
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<https://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

Ⅶ. 붙임 (관련도면)

■ 시장정비구역 결정도



■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도



오류시장정비사업
지구단위계획

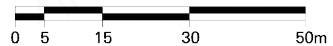
- 오류동 38-7번지 일대 -

용도지역에 관한 결정도

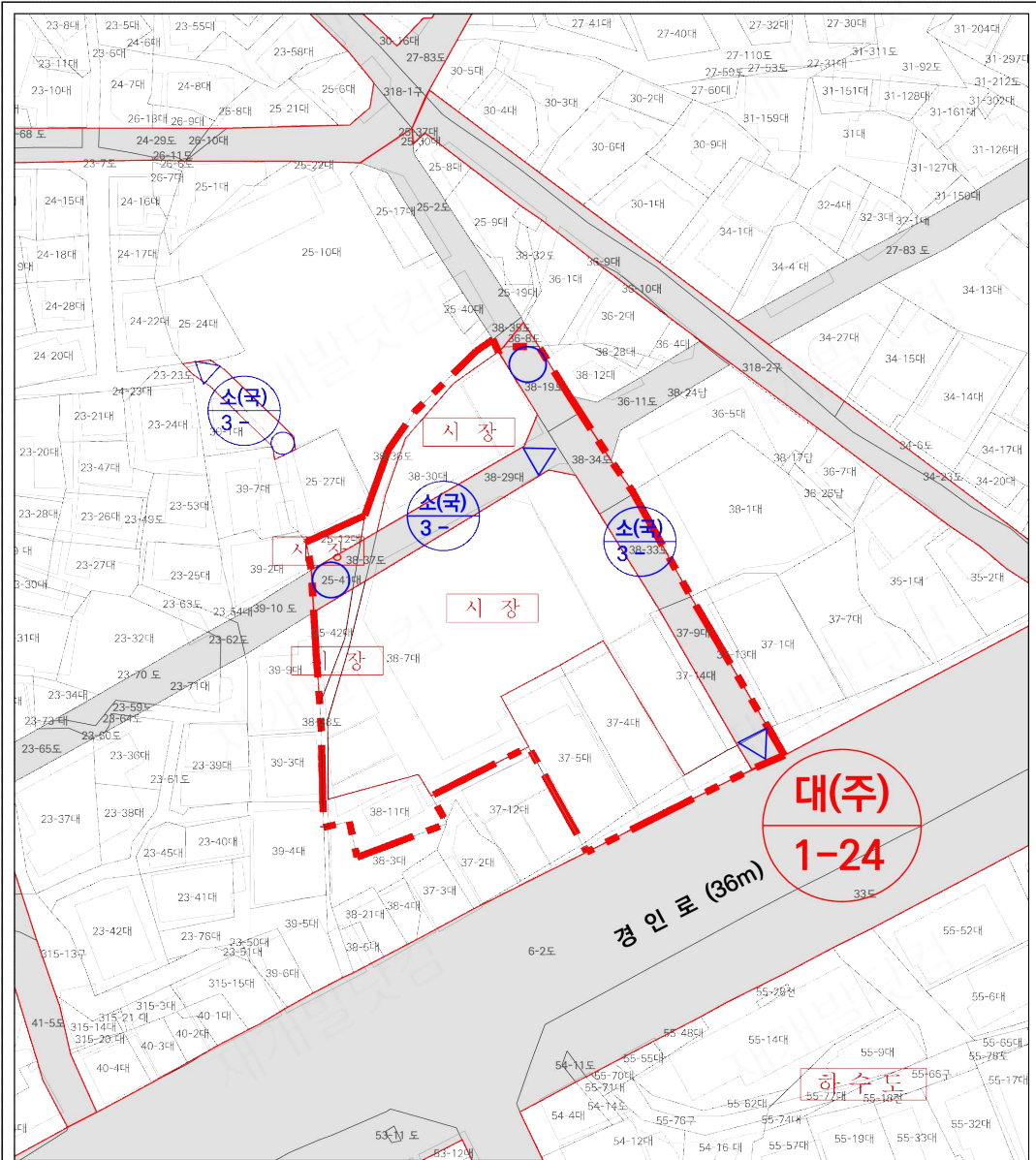
■ 범 례

- 시장정비구역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 지적선

Scale = 1 : 1,000



■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



오류시장정비사업
추진계획

- 오류동 38-7번지 일대 -

도시계획시설에 관한
결정(기정)도

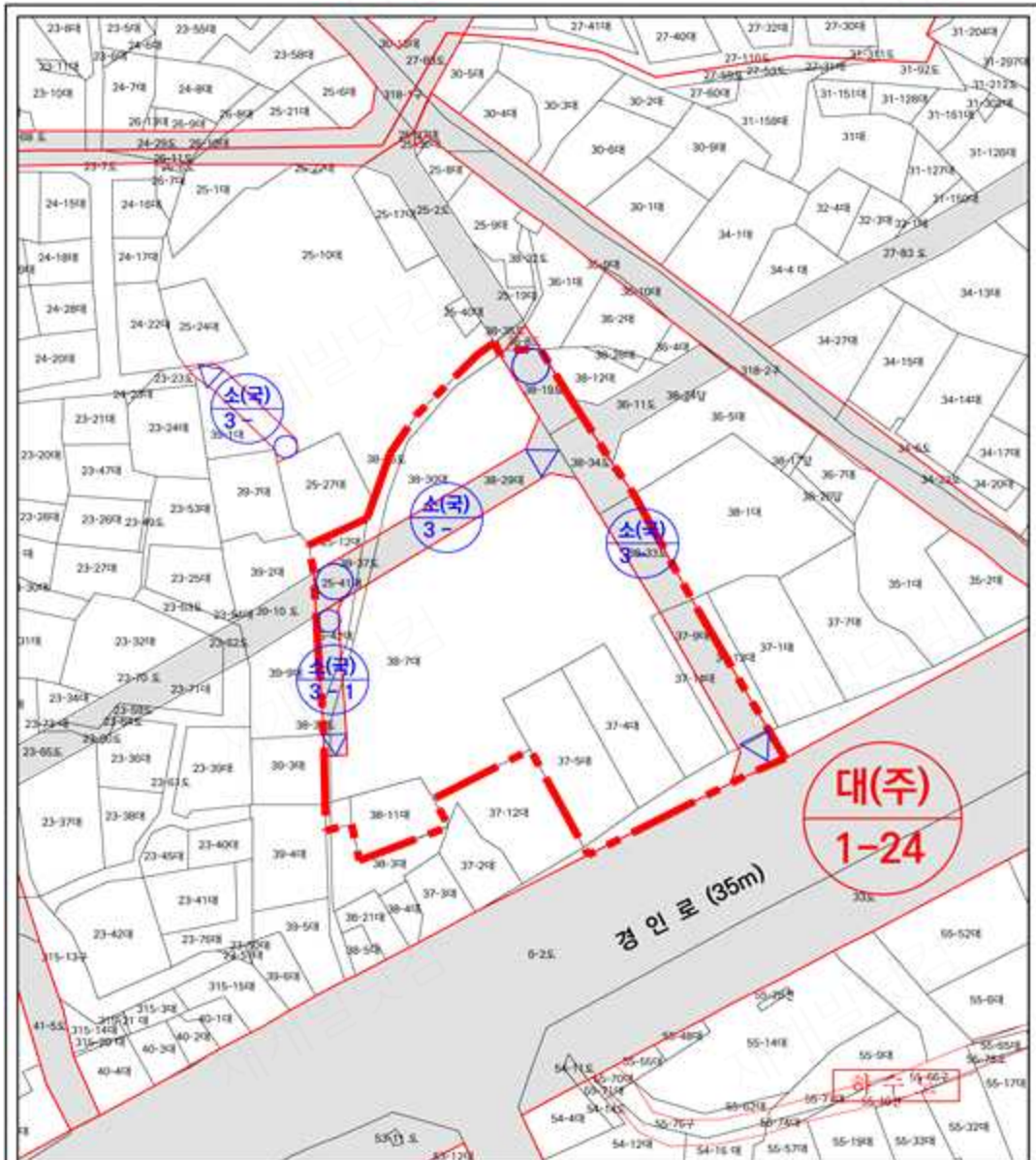
■ 범 례

- 시장정비구역
- 대(주)
1-24 도 로(대로이상)
- 소(국)
3 도 로(종로이하)
- 시 장 시 장
- 지적선

Scale = 1 : 1,000



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



오류시장정비사업
추진계획

- 오류동 38-7번지 일대 -

도시계획시설에 관한
결정(변경)도

■ 범 례

- 시장정비구역
- [] 도로(대로이상)
- [] 도로(중로이하)
- 지적선

Scale = 1 : 1,000



■ 사업추진계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도

