

구로구 공고 제2026-314호

오류동 현대연립 재건축 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2015-219(2015.07.30.)호로 재건축 정비구역에 지정된 오류동 156-15번지(현대연립)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 의거 정비계획 변경(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고하며, 관련도서는 구로구청 주택과 및 조합사무실에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 등은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 19일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2026. 02. 19. ~ 2026. 03. 21.

나. 공람장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2940), 현대연립 조합사무실(☎02-2066-8308)

다. 공람의견 제출장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2940)

라. 공람내용

① 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음

○ 오류동 현대연립 재건축 정비사업

2. 정비구역지정 조서 : 변경없음

구분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
기정	오류동 현대연립 재건축 정비사업	구로구 오류동 156-15번지 일대	23,318.7	-	23,318.7	서울특별시고시 제2015-219호 (2015.7.30.)

3. 정비계획(안) : 변경

가) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		23,318.7	-	23,318.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,791.1	-	1,791.1	7.7	-
	도 로	227.3	-	227.3	1.0	-
	공 원	1,563.8	-	1,563.8	6.7	소공원
획 지	획 지	21,527.6	-	21,527.6	92.3	공동주택 및 부대복리시설

나) 용도지역에 관한 계획 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		23,318.7	-	23,318.7	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	23,318.7	감) 21,527.6	1,791.1	7.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 21,527.6	21,527.6	92.3	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	구로구 오류동 156-15번지 일대	제2종 일반주거지역(7층이하)	-	1,791.1	• 2030 도시·주거환경 기본계획 변경에 따른 용도지역 변경
		제2종 일반주거지역(7층이하)	제2종 일반주거지역	21,527.6	

다) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

■ 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	175	15~18	집산 도로	720 (76)	오류동 174-2	오류동 73-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제314호 (1978.7.8.)	-

※ ()는 구역내 연장임

■ 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	증 감	변경 후		
기정	1	-	소공원	구로구 오류동 156-15	1,563.8	-	1,563.8	서울특별시고시 제2015-219호 (2015.07.30.)	-

라) 공동이용시설 설치계획 : 변경

■ 기정

시설의 종류		위 치	면적(㎡)		비 고
명칭	세분류		법적기준	계획	
공동 이용 시설	경로당	현대연립 정비구역 내	155㎡이상	185.43㎡	-
	어린이집		198㎡이상	305.94㎡	-
	어린이놀이터		-	689.07㎡	-
	주민운동시설		-	602.18㎡	-
	도서관		108㎡이상	142.96㎡	-

■ 변경

시설의 종류		위 치	면적(㎡)		비 고
명칭	세분류		법적기준	계획	
공동 이용 시설	경로당	현대연립 정비구역 내	225㎡이상	230.00㎡	-
	어린이집		330㎡이상	331.31㎡	-
	작은도서관		158㎡이상	216.56㎡	-
	어린이놀이터		720㎡이상	730.00㎡	-
	주민운동시설		종목별 경기장 규격에 따른 면적	실내 612.41㎡ 실외 178.65㎡	-
	기타공동시설		-	4,613.59㎡	-

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	14	-	-	14	-	-

2) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (m) 최고층수 (평균층수)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	197.52% 이하	220.78% 이하	50m 이하 15층 이하 (평균 13층 이하)
변경	오류동 현대연립 재건축 정비구역	23,318.7	획지	21,527.6	오류동 156-15번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	240.47% 이하	249.99% 이하	80m 이하 25층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용		기정	○ 건립규모 및 건설비용							
			구 분	세대수				비율 (%)	비고	
				합계	분양	공공임대	소형임대			
			합 계	447	408	10	29	100.0	-	
			60㎡ 이하	130	91	10	29	29.1	-	
			60㎡~85㎡ 이하	294	294	-	-	65.8	-	
			85㎡ 초과	23	23	-	-	5.1	-	
			- 전용면적 85㎡이하 규모 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율(60%이상) : 94.9%							
			※ 소형임대주택은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제28조에 따라 서울시에 매각(처분)하여야 함							
			변경	기정	○ 건립규모 및 건설비용					
구 분	세대수				비율 (%)	비고				
	합계	분양					공공임대	소형임대		
합 계	520	506			-	14	100.0	-		
60㎡ 이하	192	178			-	14	36.9	-		
60㎡~85㎡ 이하	306	306			-	-	58.9	-		
85㎡ 초과	22	22			-	-	4.2	-		
- 전용면적 85㎡이하 규모 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율(60%이상) : 95.8%										
※ 소형임대주택은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제28조에 따라 서울시에 매각(처분)하여야 함										

※변경사유 : 2030 도시·주거환경 기본계획 변경에 따른 용적률 완화 및 사업성 개선

■ 상한용적률(개발가능 용적률) 산정(기정)

구분	산정내용																								
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (토지+공공임대 토지지분)	건축물 기부채납 환산부지 (공공임대)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지																			
	23,318.7㎡	21,527.6㎡	2,147.2㎡	300.8㎡	-	-																			
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담률 = 10.49% (2,448.0㎡) - 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 2,147.2㎡ + 300.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,448.0㎡																								
토지 기부채납	○ 토지 기부채납 : 2,147.2㎡ - 도로(227.3㎡) + 공원(1,563.8㎡) + 공공임대 토지지분(356.1㎡)																								
건축물 기부채납 환산부지	○ 설치비용 / 부지가액 = 1,487,323,197원 / 4,944,000원 = 300.8㎡(환산부지면적) - 건축비 : 1,923,000원 (2019년도 표준건축비 적용) - 설치비용 : 1,487,323,197원 (건축비 1,923,000원 × 건축연면적 773.4390㎡) - 부지가액 : 4,944,000원 (2018년 개별공시지가 2,472,000원/㎡의 2배) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가 시 총족 여부 최종 확인																								
상한용적률 (개발가능 용적률 산정)	○ 기준용적률 = 170% ○ 허용용적률 = 173% (에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수 등급 : 3% 적용) ○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 173% × (1 + 1.3 × 0.1014 + 0.7 × 0.0142) = 197.52% • α토지 : 공공시설등 부지(토지) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 = 2,147.2㎡ / 21,171.5㎡ = 0.1014 • α건축물 : 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 = 300.8㎡ / 21,171.5㎡ = 0.0142 ※ 공공시설등 부지(토지)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함 ○ 정비계획용적률 = 197.5% 이하																								
법적상한 용적률	○ 220.78% 이하 ※ 2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축위원회 심의를 통해 확정함																								
재건축소형주택 건설비율	○ 재건축소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립 용적률 및 연면적 산정 <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>주요내용</th></tr><tr><td colspan="2">예정법적상한용적률</td><td>220.78% 이하</td></tr><tr><td colspan="2">정비계획 용적률</td><td>197.50% 이하</td></tr><tr><td rowspan="2">재건축소형주택 의무건립</td><td>용적률</td><td>(220.78% - 197.50%) × 50% = 11.640% 이상</td></tr><tr><td>연면적 환산</td><td>11.640% × 21,527.6㎡ = 2,505.813㎡ 이상</td></tr><tr><td rowspan="2">재건축소형주택 공급계획</td><td>공급 연면적</td><td>29세대 × 87.0126㎡ = 2,523.365㎡</td></tr><tr><td>공급 용적률</td><td>11.721%</td></tr></table>						구 분		주요내용	예정법적상한용적률		220.78% 이하	정비계획 용적률		197.50% 이하	재건축소형주택 의무건립	용적률	(220.78% - 197.50%) × 50% = 11.640% 이상	연면적 환산	11.640% × 21,527.6㎡ = 2,505.813㎡ 이상	재건축소형주택 공급계획	공급 연면적	29세대 × 87.0126㎡ = 2,523.365㎡	공급 용적률	11.721%
구 분		주요내용																							
예정법적상한용적률		220.78% 이하																							
정비계획 용적률		197.50% 이하																							
재건축소형주택 의무건립	용적률	(220.78% - 197.50%) × 50% = 11.640% 이상																							
	연면적 환산	11.640% × 21,527.6㎡ = 2,505.813㎡ 이상																							
재건축소형주택 공급계획	공급 연면적	29세대 × 87.0126㎡ = 2,523.365㎡																							
	공급 용적률	11.721%																							

■ 상한용적률(개발가능 용적률) 산정(변경)

구분	산정내용					
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (토지+공공임대 토지지분)	건축물 기부채납 환산부지 (공공임대)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	23,318.7㎡	21,527.6㎡	1,791.1㎡	-	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담률 = 7.68% (1,791.1㎡) - 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 1,791.1㎡ + 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,791.1㎡					
토지 기부채납	○ 토지 기부채납 : 1,791.1㎡ - 도로(227.3㎡) + 공원(1,563.8㎡)					
상한용적률 (개발가능 용적률 산정)	○ 기준용적률 = 190% ○ 허용용적률 = 217% = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브)×공시지가 보정계수 = 190%+(4%+5%+3%+1.5%)×2					
	구 분		항목		인센티브용적률	
	보행중심		공공보행통로		4%	
	생활공간 조성		열린단지		5%	
	세대 맞춤형		층간소음 해소		3%	
	생활 환경 개선		- 바닥(중량)충격음 차단 2등급 :3%		3%	
	친환경 건축물		녹색건축 인증 - 우수 등급 : 1.5%(3%)		1.5%	
			사업성 보정계수 : 공시지가 보정계수*		2.0	
	※사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수+α+β (범위 :1.00~2.00) - 공시지가 보정계수 : 서울시평균공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 3,132,000원/㎡ = 2.3					
	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α토지) = 217% × (1 + 1.3 × 0.0832) = 240.47%					
• α토지 : 공공시설등 부지(토지) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 = 1,791.1㎡ / 21,527.6㎡ = 0.0832 ※ 공공시설등 부지(토지)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함						
법적상한 용적률	○ 정비계획용적률 = 240.47% 이하					
	○ 249.99% 이하 ※ 2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축위원회 심의를 통해 확정함					
재건축소형주택 건설비율	○ 재건축소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립 용적률 및 연면적 산정					
	구 분		주요내용			
	예정법적상한용적률		249.99% 이하			
	정비계획 용적률		240.47% 이하			
	재건축소형주택 의무건립	용적률	(249.99% - 240.47%) × 50% = 4.760% 이상			
		연면적 환산	4.760% × 21,527.6㎡ = 1,024.714㎡			
	재건축소형주택 공급계획	공급 연면적	14세대 × 74.1682㎡ = 1,038.3548㎡			
	공급 용적률	4.82%				

바) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음

사) 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축 정비사업	정비계획 변경 일로부터 4년	오류동 현대연립 주택재건축 정비사업조합	- 현황세대수 : 240세대 - 계획세대수 : 447세대 - 증가세대수 : 197세대	-
변경	재건축 정비사업	정비계획 변경 일로부터 4년	오류동 현대연립 주택재건축 정비사업조합	- 현황세대수 : 240세대 - 계획세대수 : 520세대 - 증가세대수 : 280세대	-

아) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

1) 공공임대주택 건설계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		연면적	비고
					전용	공급		
기정	오류동 156-15번지	21,527.6	-	10세대	49.9824㎡	77.3439㎡	773.4390㎡	공공임대주택 (기부채납)
변경	오류동 156-15번지	21,527.6	-	-	-	-	-	-

※변경사유 : 용도지역 변경에 따른 용적률 체계 변경으로 공공임대주택 건설계획 변경

2) 소형주택 건설계획

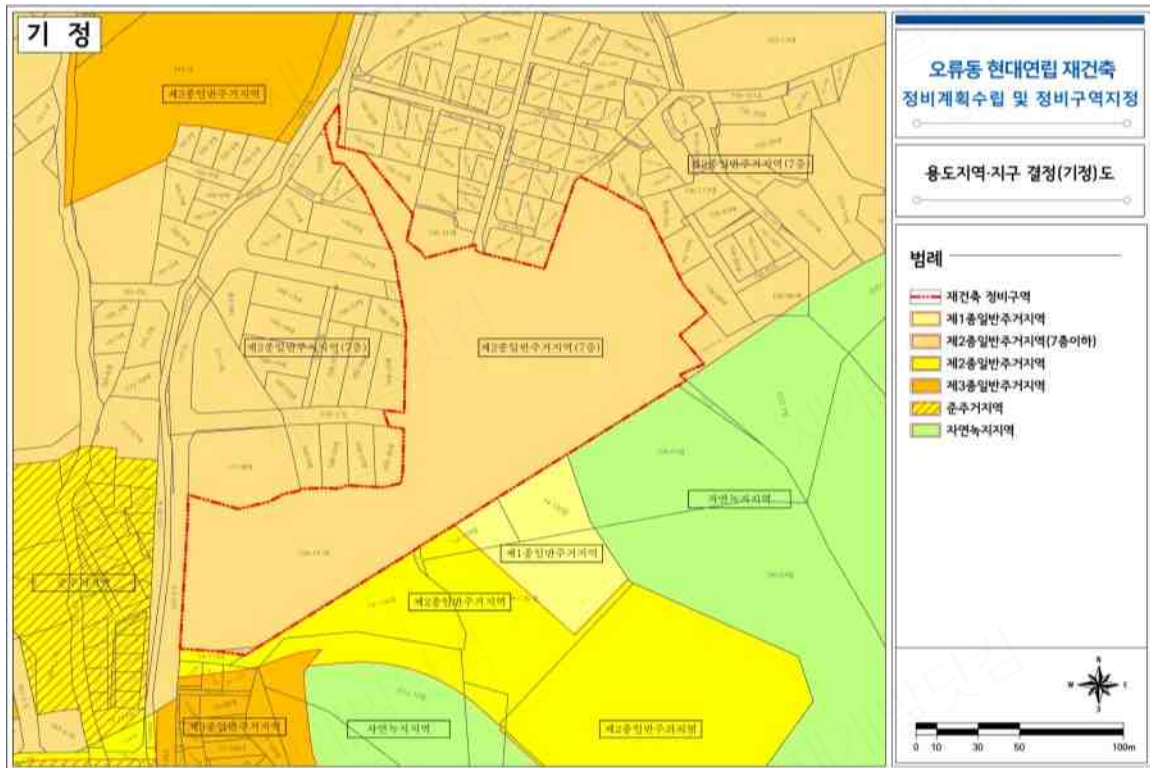
구분		산 정 내 용						
기정	용적률 증가분	○ 23.28% (220.78% - 197.5%)						
	증가된 용적률의 50%	○ 11.640% (23.28% × 0.5)						
	의무 연면적	○ 2,505.813㎡ 이상 (11.640% × 21,527.6㎡)						
	재건축소형주택 공급계획	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (연면적)
		오류동 156-15번지	21,527.6	-	29세대	59.9859㎡	87.0126㎡	
							2,509.4309㎡	
변경	용적률 증가분	○ 9.52% (249.99% - 240.47%)						
	증가된 용적률의 50%	○ 4.76% (9.52% × 0.5)						
	의무 연면적	○ 1,024.71㎡ 이상 (4.76% × 21,527.6㎡)						
	재건축소형주택 공급계획	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (연면적)
		오류동 156-15번지	21,527.6	-	14세대	49.9944㎡	74.1682㎡	
							1,038.55㎡	

※변경사유 : 용도지역 변경에 따른 용적률 체계 변경으로 소형주택 건설계획 변경

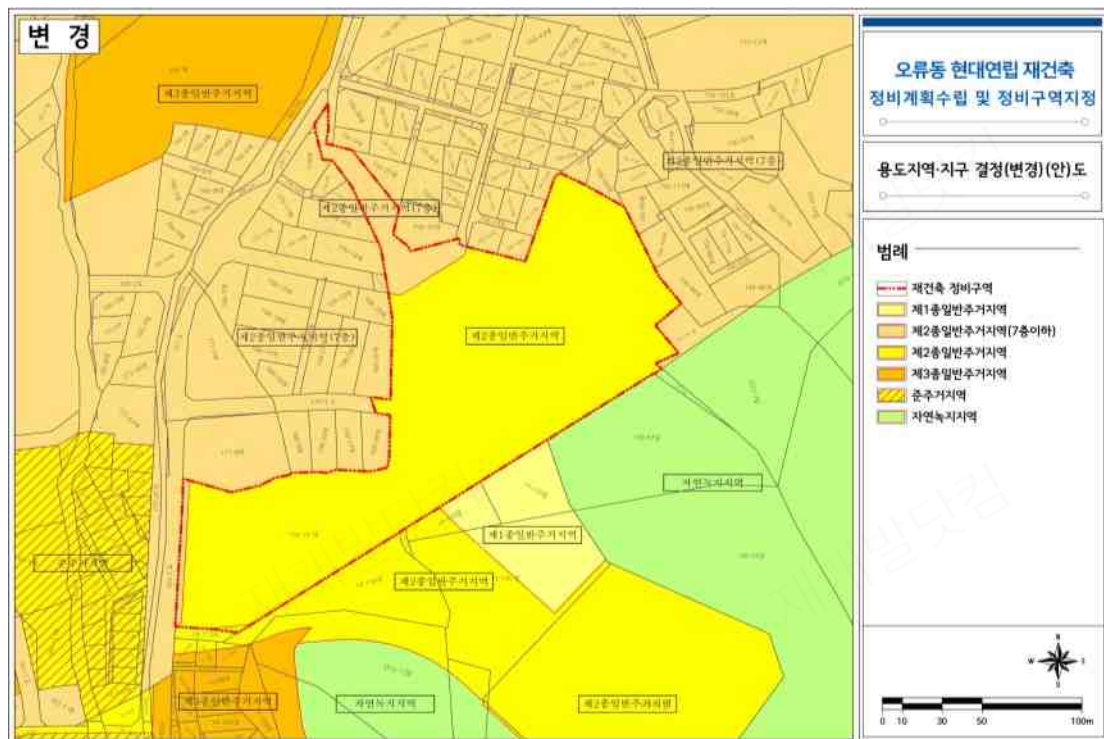
4. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치). 끝.

■ 붙임

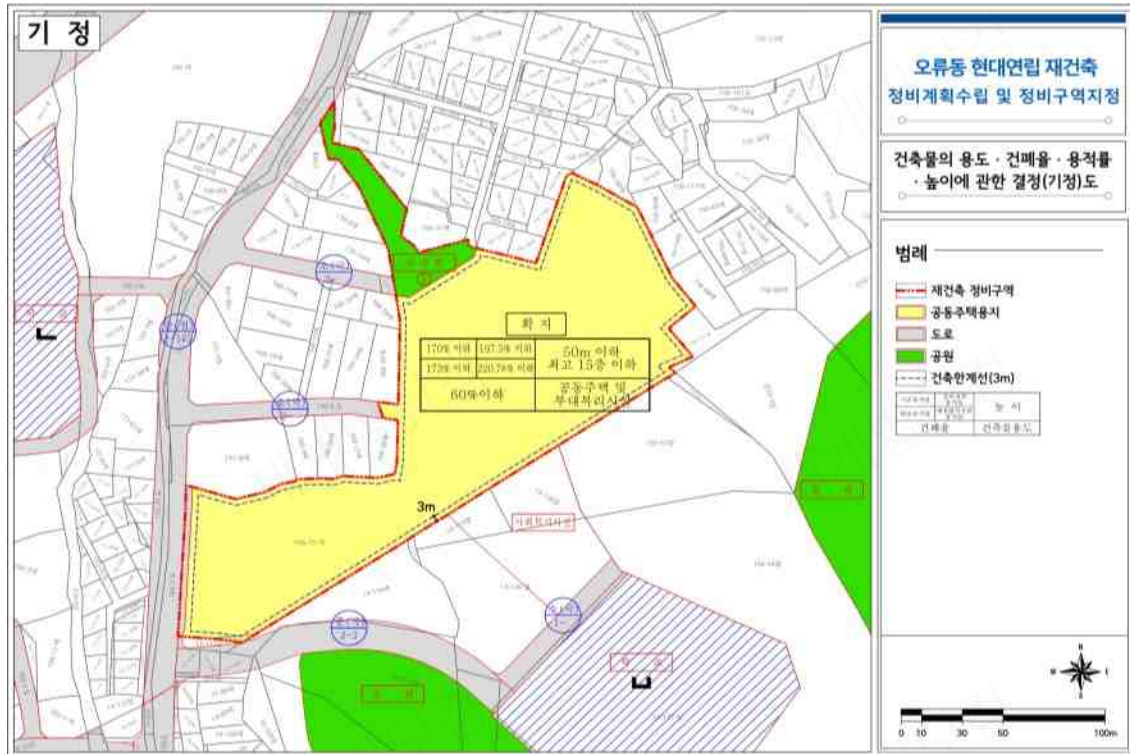
○ 용도지역·지구 결정(기정)도



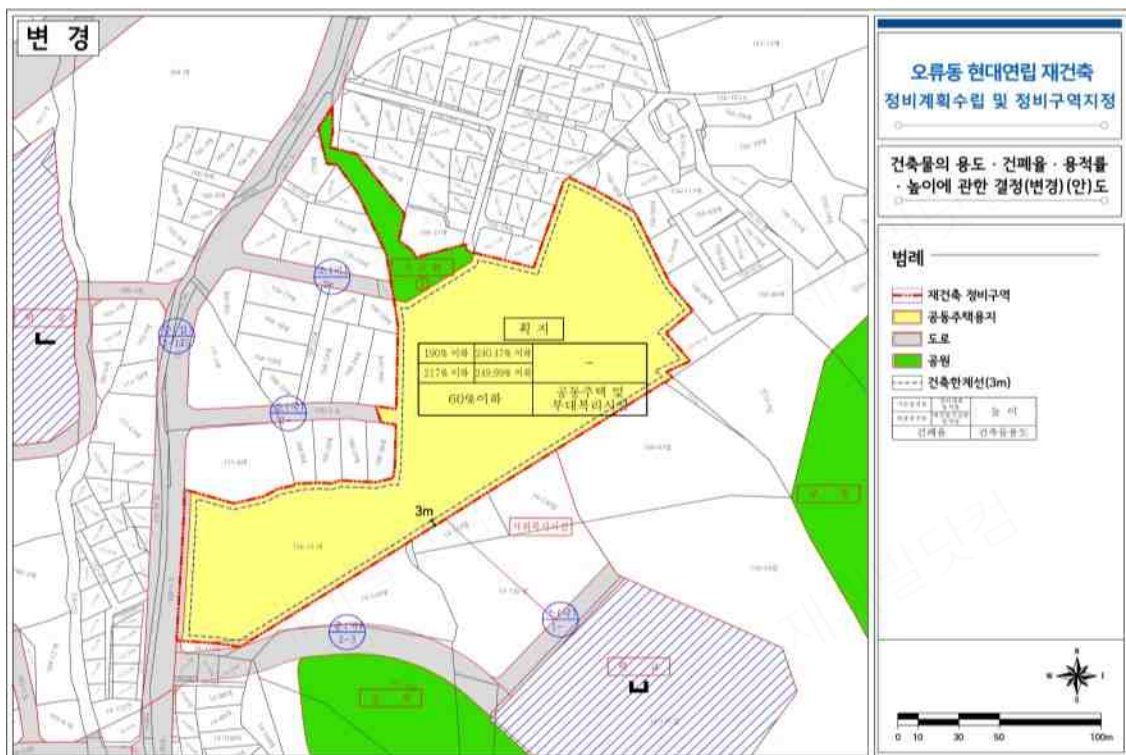
○ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(기정)도



○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)(안)도



[illegible]

변경

오류동 현대연립 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정

정비계획 결정(변경)(안)도

범례

- 재건축 정비구역
- 제2종일반주거지역
- 도로
- 공원
- 건축한계선(3m)
- 공공보행통로

구분	구분	구분
건축물높이	건축물높이	높이
건축물높이	건축물높이	건축물높이
건축물높이	건축물높이	건축물높이

0 10 30 50 100m