

서울특별시 구로구 공고 제2024-803호

대흥·성원·동진빌라 재건축정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2014-211호(2014.06.05.)로 정비구역 지정되고 구로구고시 제2018-174호(2018.09.13.), 서울특별시고시 제2023-313호(2023.07.27.)로 변경 결정된 온수역 일대 지구단위계획 구역 내 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역(세부개발계획), 대흥·성원·동진빌라 재건축정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 주택과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 주택과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 04월 11일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2024. 04. 11. ~ 2024. 05. 11.(30일)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2942), 수궁동 주민센터 및

대흥·성원·동진빌라 주택재건축정비사업조합

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고의 계획내용은 정비계획 변경 절차 이행과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

1 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	온수역 일대 제1종지구단위계획구역	온수동 50번지 일대	549,928	-	549,928	서고제165호 (`05.06.02)	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		549,928	-	549,928	100.0	-
주거지역	소 계	370,119	-	370,119	67.3	-
	제2종일반주거지역(7층)	288,188	증) 942	289,130	52.6	-
	제2종일반주거지역	81,931	감) 46,355	35,576	6.4	-
	제3종일반주거지역	-	증) 45,413	45,413	8.3	-
공업지역	준공업지역	179,809	-	179,809	32.7	-

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	온수동 45-31일대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	942	250% 이하	· 도시계획시설 선형 조정에 따라 획지에서 기반시설로 변경되는 면적은 이전 용도 지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
-	온수동 45-32일대	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	45,413	250% 이하	· 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려해 대상지 용도지역 상향 - '22년 제13차 도시계획위원회 심의결과 ('22.12.07.) 반영

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	9	2,345	40,616	2	937	22,248	2	528	7,889	5	880	10,479
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	430	18,328	1	430	18,328	-	-	-	-	-	-
중로	7	1,766	21,317	1	507	3,920	2	528	7,889	4	731	9,508
소로	1	149	971	-	-	-	-	-	-	1	149	971

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	24	35~45	간선 도로	430 (2,700)	오류동	항동시계	일반 도로	-	서고제526호 (`79.12.24)	-
기정	중로	1	18	20~30	보조 간선 도로	507 (5,475)	광명시계	원종리	일반 도로	-	서고제392호 (`89.08.14)	-
기정	중로	2	12	13~15	국지 도로	172	온수동 41-4	온수동 45-22	일반 도로	-	서고제77호 (`93.03.18)	-
기정	중로	2	20	11~30	보조 간선 도로	356	온수동 35-19	온수동 51-25	일반 도로	-	구고제28호 (`02.03.30)	-
기정	중로	3	19	12	국지 도로	86	온수동 59-18	온수동 118-10	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
기정	중로	3	104	12~15	국지 도로	293	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	318	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지 도로	327	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (`08.05.29)	일부구간 선형조정
기정	중로	3	106	12~15	국지 도로	25	온수동 산2-10	온수동 산2-8	일반 도로	-	서고제869호 (`86.12.01)	-
기정	소로	3	219	6	국지 도로	149	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (`85.05.24)	-

※ 연장의 () 는 도로 총 연장임

※ 중로2-12호선은 구로구에서 진행 예정인 「도시계획시설(도로) 결정(안)」 계획을 반영하였으며 고시이후 결정사항 반영예정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	▪ 연장 변경 - L = 318m → 327m	▪ 공원 계획 변경에 따른 선형 조정

2) 자동차정류장 : 변경없음

3) 철도 : 변경없음

나. 공간시설

1) 광장 : 변경없음

2) 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			당초	변경		기정	변경	변경후		
변경	㉑	공원1	어린이 공원	소공원	구로구 온수동 45-31	2,113	증) 784	2,897	서고제211호 (‘14.06.05)	-
변경	㉒	공원2	소공원		구로구 온수동 44-1	1,333	감) 2	1,331	서고제211호 (‘14.06.05)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
㉑	공원1	▪ 공원 시설 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,113㎡ → 2,897㎡	▪ 대상지 인근에 위치한 온수변전소를 고려하여 어린이공원을 소공원으로 변경 ▪ 정비사업에 따른 법적 의무공원면적 확보
㉒	공원2	▪ 공원면적 축소 - 면적 : 1,333㎡ → 1,331㎡	▪ 중로2-12호선과 중복된 부분 선형조정

3) 공공공지 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

바. 환경기초시설 : 변경없음

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

- 1) 불허용도 : 변경없음
- 2) 권장용도 : 변경없음
- 3) 용도완화 : 변경없음
- 4) 지정용도 : 변경없음
- 5) 건축물의 밀도 계획 : 변경없음
- 6) 건축물 높이에 관한 사항
 - 높이 결정(변경) 조서

구분		높이계획		비고
		기정	변경	
온수역 주변	단독주거용지	30m 이하	30m 이하	온수역 북측부
	상업업무시설	50m 이하	50m 이하	온수동길, 온수역전
경인로 변	상업업무시설	50m 이하	50m 이하	경인로 변
	산업업무시설	80m 이하	80m 이하	교통안전공단변, 재건축예정부지
		85m 이하	132m 이하	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 30m이하 적용
	주거용지	40m 이하	40m 이하	자동차면허시험장 부지

※ 건축물 높이는 지구단위계획에서 정한 최고 높이 범위 내에서 '가로구역별 최고높이' 산정식 적용

○ 높이 결정(변경) 사유서

구분		변경내용	변경사유
경인로 변	산업업무시설	- 높이 변경 - 85m → 132m	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역의 용도지역 변경에 따른 높이계획 조정

7) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	적용대상지	
		기정	변경
차폐조경	- 가로경관 향상, 보행안전성 확보 및 교통소음 저감 - 인접 보도와는 단차 없이 조성 - 주거환경보호를 위해 주거지역에 폭 5m 이상 조성	대흥·성원·동진빌라 및 온수산업단지 특별계획구역	좌동

구분		계획내용	적용대상지	
			기정	변경
전면 공지	보도 확보형	- 인도와 접하는 전면공지 - 보행자통행 가능한 구조, 보도기능 담당토록 조성	건축한계선 2m 이상	좌동
	차도 확보형	- 보도가 없는 이면도로와 접하는 전면공지 - 차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성	6m미만 소로	좌동
	조성 지침	- 인접보도 및 도로와 단차없이 조성 - 차량 및 보행통행 지장물(담장, 화단 등) 설치금지 - 공공부문 보도 포장패턴 우선 준용 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	-	-
공개공지		- 전면도로변 가각부, 주요 보행 결절점 및 가로변으로 설치 - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 조성, 녹지율 20%이상 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 - 최소폭 5m 이상 - 필로티 구조시 유효높이 6m 이상 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설 설치	전지역 권장	좌동
쌈지형공지		- 대지면적 1,000㎡ 이상의 규모에 설치 권장 15m 이상 도로변 가각부, 주요 보행결절점 설치 - 인접대지 전면공지와 일체형으로 조성 - 접한보도와 단차없이 연속하여 조성 - 피로티 구조시 유효높이 6m 이상	전지역 권장	좌동
보차혼용통로		보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	6개소	5개소
공공보행통로	온수도시자연공원 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모		2개소	좌동
	온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모		1개소	좌동
	광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선 강화를 위해 동-서방향 공공보행통로 조성		1개소 (럭비구장 특별계획구역)	좌동
	통학로 등을 고려하여 공공보행통로 조성 (보차혼용통로 → 공공보행통로)		-	신설 1개소 (대흥·성원·동진빌라 특별계획구역)

○ 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
보차혼용통로	보차혼용통로를 공공보행통로로 변경	통학로 등을 고려하여 공공보행통로로 변경하고 경인로변에서의 차량출입허용구간을 금지구간으로 계획함
공공보행통로	- 온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모 - 위치조정 - 통학로 등을 고려하여 공공보행통로 조성 - 보차혼용통로 → 공공보행통로	- 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역 내에서 서측도로(경인로 577번가길)와 온수역 연계 되는 보행동선 확보 - 중로2-12호선 개설 완료시 변경 운영토록 결정 - 중로2-12호선은 구로구에서 조성기로 협약

2) 차량동선 및 주차에 관한 계획

구분	계획내용	적용대상지
차량출입 금지구간	- 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 - 간선가로변 차량 및 보행흐름의 연속성, 안전성, 쾌적성 확보를 위한 차량출입구 제한 - 주차출입구가 지정되지 않은 대지는 위계가 낮은 도로(6m이상, 건축한계선 포함)에서 진입 원칙 주차출입구의 수를 최소 - 주차출입구의 수를 최소화하기 위해 인접 대지와의 공동 주차 출입구 설치를 권장	경인로변, 부일로변 (일부구간 제외)
	지하철출입구 이용자의 보행동선 연속성 확보	온수동 23-22, 23-23, 23-27, 24-1 부일로변
주차장 설치기준 완화구역	지하철출입구 인근 차량출입금지로 보행동선의 연속성 확보	온수동 23-27

○ 차량동선 및 주차에 관한 결정(변경) 사유서

구분	적용대상지	변경내용	변경사유
차량출입 금지구간	경인로변	경인로변 일부구간 - 온수동 44-8	보차혼용통로를 공공보행통로로 변경함에 따라 경인로변에서의 차량출입허용구간을 금지구간으로 변경

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경없음

○ 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	온수산업단지 특별계획구역	온수동 100-27 일원	104,872	-	104,872	-
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	57,063	-	57,063	-
기정	③	럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1 일원	66,591	-	66,591	-
기정	④	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	26,800	-	26,800	-
기정	⑤	화창기공 특별계획구역	오류동 94-11 일원	10,535	-	10,535	-
기정	⑥	동부제강 특별계획구역	오류동 123 일원	97,184	-	97,184	-

나. 특별계획구역 계획지침

1) 온수산업단지 특별계획구역 : 변경없음

2) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역(변경)

○ 구역개요 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			지정목적
		기정	변경	변경후	
대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	57,063	-	57,063	-

○ 특별계획구역 지침

- 기정

구분		계획내용
용도지역		- 제2종일반주거지역(7층) ※ 향후 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업 시 제2종일반주거지역으로 변경 가능
공공시설	도로	- 도로 신설 (1개소) - 중로 3-105호선 : 폭원 12m, 연장 318m - 도로 확폭 - 중로 2-12호선 : 폭원 8m → 15m
	공 원 (공원용지)	- 어린이공원 1개소(위치지정), 소공원 1개소(위치지정) - 위치 : 온수동 45-31(어린이공원), 온수동 44-1(소공원) - 면적 : 구역면적의 5% 이상 확보
건축물 용도	불허용도	- 단독주택 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	60% 이하
	기준/허용/상한 용적률	170% / 190% / 250% ※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 도시·주거환경정비기본 계획」의 용적률 체계 적용 - 상한용적률 산정기준 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × α_{토지} + 0.7 × α_{건축물}) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
	최고높이	85m 이하
기타사항	건축한계선	2m ~ 6m
	대지 내 공지	차폐조경 1개소 (경인로3번길 변 위치지정 : 폭원 5m 이상)
	보차혼용통로	온수동 45-16도 일원(성원빌라·동진빌라) 경계부 지정 10m 이상
	공공보행통로	정비사업 시 부천 괴안3D 재개발 사업계획과 연계된 녹지축 및 공공보행통로 확보

주1) 어린이공원 및 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비계획) 시 도시계획시설로 결정함

2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역] 시 기부채납 제외(서울시 지구단위계획 기준 개정, 2022.05.04. 시행)

3) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행

4) 허용용적률 인센티브는 “서울특별시 지구단위계획 수립기준 (서울특별시, 2020.05.)” 준용

- 변경

구분		계획내용
용도지역		▪ 제3종일반주거지역
공공시설	도로	▪ 도로 신설 (1개소) - 중로 3-105호선 : 폭원 12m, 연장 327m ▪ 도로 확폭 - 중로 2-12호선 : 폭원 8m → 13~15m
	공 원 (공원용지)	▪ 소공원 2개소(위치지정) - 위치 : 온수동 45-31(소공원), 온수동 44-1(소공원) - 면적 : 1세대당 3㎡ 이상 확보
건축물 용도	불허용도	▪ 단독주택 ▪ 창고시설 ▪ 위험물저장 및 처리시설 ▪ 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	▪ 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	▪ 50% 이하
	기준/허용/상한 용적률	▪ 190% / 200% / 250% ※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 적용 ※ 단, 정비사업 추진 시 용도지역 변경이 필요한 경우 도시계획위원회 심의를 통해 결정하고 변경 시에는 「서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 용적률 적용 ▪ 상한용적률 산정기준 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
	최고높이	▪ 132m 이하
	기타사항	
기타사항	건축한계선	▪ 2m ~ 6m
	대지 내 공지	▪ 차폐조경 1개소 (경인로3번길 변 위치지정 : 폭원 5m 이상)
	공공보행통로	▪ 공공보행통로 확보 (2개소) - 온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도를 위해 서측도로(경인로 577번가길)와 온수역 연계되는 보행동선 확보 - 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보

주1) 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비계획) 시 도시계획시설로 결정함

- 2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제3종 일반주거지역] 시 10% 이상의 기부채납을 원칙으로 함(서울시 지구단위계획 기준 개정, 2022.05.04. 시행)
- 3) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행
- 4) 허용용적률 인센티브는 “서울특별시 지구단위계획 수립기준 (서울특별시, 2020.05.)” 준용
- 5) 용도지역 및 기타사항 변경은 2022년 제13차 서울시 도시계획위원회 심의결과 반영(서고 제313호, 2023.07.27.)

3) 럭비구장, 가든아파트, 화창기공, 동부제강 특별계획구역 : 변경없음

② 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)		비고
기정	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	온수동 45-32 일대	57,063		-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
			기정	변경	
관리처분에 의한 방법	구역지정(변경) 후 4년 이내 사업시행인가	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비사업 조합	현황)760세대 증)388세대 계획)1,148세대	현황)760세대 증)642세대 계획)1,402세대	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 (기준년도 : 2024년)

※ 종전자산 추산액 : 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 산출

※ 기준가액 : 종전자산 추산액에 비례율을 곱한 금액

※ 추정분담금 : 토지등소유자의 기준가액에 대비하여 분양받는 주택규모에 따라 환급받거나 부담할 비용
(산식) 소유자 분양가 추정액 - (추정비례율 * 종전자산 추정액)

※ 추정분담금은 현 시세 등을 반영하여 산출한 추정값으로 경제 사정이나 정책 변경 또는 사업시행계획인가 이후 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

1) 추정 비례율 : 108.74%

○ 비례율 = [총수입(112,278,853만원) - 총지출(75,673,829만원)] ÷ 종전자산(33,663,541만원)

(1) 수입

항목		금액 (만원)	비고
합계		112,278,853	
분양주택	소유자	59,180,112	일반분양 84타입 평단가의 85% 수준
	일반	49,535,173	84타입 기준 3,200만원/공급3.3㎡
임대주택	임대주택	1,980,351	공공건설임대주택 표준건축비 기준
기타시설	판매시설	1,583,218	
매출부가세		-	
기타수입		-	

(2) 지출

항목	금액 (만원)	비고
합계	75,673,829	
공사비	55,258,557	7,400,000원/3.3㎡
보상비	2,785,899	
관리비	837,940	
기본용역비	2,449,799	
부대경비	10,377,405	
예비비	3,964,229	

(3) 종전자산 추정액 : 33,663,541만원 (매도청구 비율 전체 종전자산의 3% 수준 추정)

2) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	666	703	740	777	814
분양가 (일반분양 기준)	10%	3,520	156.71%	148.90%	141.10%	133.30%	125.50%
	5%	3,360	140.61%	132.81%	125.00%	117.20%	109.40%
	0% (기준)	3,200	124.34%	116.54%	108.74%	100.94%	93.13%
	-5%	3,040	107.90%	100.10%	92.30%	84.49%	76.69%
	-10%	2,880	92.02%	84.22%	76.41%	68.61%	60.81%

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 토지등소유자별 부담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			57,063	-	57,063	100.0	-
정비기반시설 등	소 계		10,708	증) 942	11,650	20.4	-
	도 로		5,431	증) 160	5,591	9.8	-
	공 원	소 계	3,446	증) 782	4,228	7.4	-
		어린이공원	2,113	감) 2,113	-	-	소공원으로 변경
		소 공 원	1,333	증) 2,895	4,228	7.4	2개소
	사회복지시설		1,831	-	1,831	3.2	구립장애인보호작업장, 구립장애인종합복지관
획 지	소 계		46,355	감) 942	45,413	79.6	-
	획 지 ①		46,355	감) 942	45,413	79.6	공동주택 및 부대복지시설

4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		57,063	-	57,063	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	10,708	증) 942	11,650	20.4	정비기반시설 등
	제2종일반주거지역	46,355	감) 46,355	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 45,413	45,413	79.6	획지①

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	온수동 45-31일대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	942	250% 이하	· 도시계획시설 선형 조정에 따라 획지에서 기반시설로 변경되는 면적은 이전 용도 지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
-	온수동 45-32일대	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	45,413	250% 이하	· 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려해 대상지 용도지역 상향 - '22년 제13차 도시계획위원회 심의결과 ('22.12.07.) 반영

나. 용도지구에 관한 계획 : 해당없음

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 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	중로	2	12	13~15	국지 도로	172 (130)	온수동41-4 (대로1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고제77호 ('93.03.18)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	318 (318)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 ('08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지 도로	327 (327)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 ('08.05.29)	일부구간 선형조정
기정	소로	3	219	6	국지 도로	149 (4)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 ('85.05.24)	-

※ 연장의 ()는 도로 총 연장임

※ 중로2-12호선은 구로구에서 진행 예정인 「도시계획시설(도로) 결정(안)」 계획을 반영하였으며 고시이후 결정사항 반영예정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	· 연장 변경 - L = 318m → 327m	· 공원 계획 변경에 따른 선형 조정

나. 공간시설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			당초	변경		기정	변경	변경후		
변경	⑨	공원1	어린이 공원	소공원	구로구 온수동 45-31	2,113	증) 784	2,897	서고제211호 (`14.06.05)	-
변경	⑩	공원2	소공원		구로구 온수동 44-1	1,333	감) 2	1,331	서고제211호 (`14.06.05)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
⑨	공원1	· 공원 시설 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,113㎡ → 2,897㎡	· 대상지 인근에 위치한 온수변전소를 고려하여 어린이공원을 소공원으로 변경 · 정비사업에 따른 법적 의무공원면적 확보
⑩	공원2	· 공원면적 축소 - 면적 : 1,333㎡ → 1,331㎡	· 중로2-12호선과 중복된 부분 선형조정

다. 전기공급시설 : 변경없음

○ 전기공급시설 결정조서

구분	도로 표시 번호	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	⑭	전기 공급 설비	온수동 45-50	천왕동 3-5	-	2,902 (549)	9,073 (1,628)	서고제31호 (`16.01.28)	기설 전력구 구간(1,019m) 지표면 하부 30~60m (345kV 3회선) 주택재건축정비구역 (지구단위계획구역) 일부 중복(115m) 도로(경인로, 오리로, 광남로) 일부 중복

※ 연장·면적의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 구역 내 연장은 205m, 면적은 390㎡임

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률/층수	기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	온수동 44-1	장애인보호작업장, 장애인종합복지관	관계법령에 따름	1,831	-	1,831	서고 제313호 ('23.07.27)	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복지 시설	관리사무소	획지 내	320.00	증) 100.00	420.00	-
	주민운동시설	"	850.00	증) 350.00	1,200.00	-
	경로당	"	403.00	증) 182.00	585.00	-
	보육시설	"	580.00	증) 20.00	600.00	-
	작은도서관	"	413.00	감) 203.00	210.00	-
	어린이놀이터(옥외)	"	1,215.53	증) 584.47	1,800.00	-
	경비실	"	87.00	감) 27.00	60.00	3개소→2개소
	다함께 돌봄센터	"	72.00	증) 38.00	110.00	-
	실내 어린이놀이터	"	50.00	감) 50.00	-	-
	주민공동이용시설(지하)	"	-	증) 1,800.00	1,800.00	-
	지역문화/지역공동체 지원센터	"	-	증) 370.00	370.00	지하

※ 부대복지시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

※ 주민공동이용시설(1,800㎡, 지하)에는 골프연습장, 피트니스, 필라테스, GX, 라운지, 다목적회의실 등 설치예정

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	46,355	온수동 45-32일대	38	-	-	38	-	-
변경	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	45,413	온수동 45-32일대	38	-	-	38	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한		
기정	대흥·성원· 동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	46,355	온수동 45-32번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	216.7% 이하	247.49% 이하	85m이하 (25층이하)	-
변경	대흥·성원· 동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	45,413	온수동 45-32번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	245.5% 이하	300% 이하	132m이하 (45층이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	· 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 95.8%									
		구분	세대수			국민주택규모 주택	비율(%)	비고			
			계	1,148	1,067				81	100.0	
			60㎡ 이하	423	373				50	36.9	
			60㎡ ~ 85㎡	677	646				31	58.9	
			85㎡ 초과	48	48				-	4.2	
	변경	· 건립규모 및 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 96.2%									
		구분	세대수			국민주택규모 주택	비율(%)	비고			
			계	1,402	1,255				147	100.0	
			60㎡ 이하	622	521				101	44.4	
			60㎡ ~ 85㎡	727	681				46	51.8	
			85㎡ 초과	53	53				-	3.8	
건축물의 건축선에 관한 계획		· 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m · 중로 2-12호선변, 중로 3-105호선변 : 3m · 경인로3길변, 사회복지시설 : 2m									
기타사항	기정	· 공공보행통로 결정 : 폭6m - 부천 괴안3D 재개발구역과 온수역을 연결하는 공공보행통로 계획 - 연접한 부천 괴안3D 재개발 사업계획(공원) 확정 및 보행동선 확인 후 불 필요시 공공 보행통로를 폐지 · 보차혼용통로 결정 : 폭10m - 경인로와 12m도로(중로 3-105호선)를 연결하는 보차혼용통로 계획 ※ 향후 동측 15m도로(중로2-12호선) 개설 완료 시 교통관련 검토 후 공공보행통로 (6m)로 변경									
	변경	· 공공보행통로 결정 : 폭6m - 서측도로(경인로577번가길)와 온수역으로 연계되는 공공보행통로 계획 - 통학로 등을 고려한 대상지 내 공공보행통로 확보									

나. 용적률 계획

- 지정

구분	산정내용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	용적률 인센티브 제외 정비기반시설	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지이용계획	57,063㎡	46,355㎡	10,626.5㎡	738㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 10,625.5㎡ - 738㎡ = 9,888.5㎡ ※ 사회복지시설 면적 중 기존 장애인보호작업장 대체 확보에 따라 토지면적(255.0㎡), 건축물 환산면적(126.4㎡) 제외				
기준용적률	기준용적률 = 170%				
개발가능 용적률 및 정비계획용적률 산정	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용				
	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ α = 공공시설등 부지 제공 면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적				
	- 대상지 : 제2종일반주거지역 = 170% × (1 + 1.3 × (9,715.0/46,355) + 0.7 × (173.5/46,355)) = 170% × (1 + 1.3 × 0.272452 + 0.7 × 0.002620) = 216.7% ∴ 정비계획용적률 = 216.7%				
	국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화				
	법적상한용적률 = 247.49%		2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정		

< 이 하 여 백 >

- 변경

구분	산정내용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지이용계획	57,063㎡	45,413㎡	11,568.5㎡	738㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▪ 순부담률 = 19.0% ▪ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 11,568.5㎡ - 738㎡ - 0 = 10,830.5㎡ (19.0%) ※ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 = 정비기반시설 등 + 사회복지시설 환산부지면적 - 기존 장애인보호작업장 토지면적 및 환산부지면적 = 11,650㎡ + 299.9㎡ - (255.0㎡ + 126.4㎡) = 11,568.5㎡ ▪ 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적				
	구분	토지면적	환산부지면적 (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액		
	사회복지시설	- ※ 정비기반시설 등에 포함됨(255.0㎡)	(800㎡ × 2,514,000원/㎡) ÷ 6,706,000원/㎡ = 299.9㎡		
	기존 장애인 보호작업장	255.0㎡	126.4㎡		
	※ 사회복지시설로 이전되는 기존 장애인보호작업장의 토지면적 및 환산부지면적은 제외 ※ 표준건축비 : 장애인·노인 자활작업장 2,765,000원/㎡(2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 장애인·노인 자활작업장 2,514,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.07.) ※ 개별공시지가 부지가액 : 2021년 공시지가 2배 = 3,353,000원/㎡ × 2				
기준용적률	▪ 기준용적률 = 190% ※ 「서울시 지구단위계획 수립기준(2022.05.04.)」에 따른 용도지역 상향 시 용적률 기준 적용				
개발가능 용적률 및 정비계획용적률 산정	▪ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ▪ 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용				
	▪ 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				
	▪ 대상지(제3종일반주거지역) - 가중치 : 190% ÷ 200% = 0.95 = 190% × (1 + 1.3 × 0.95 × (10,657.0㎡/45,413㎡) + 0.7 × (173.5㎡/45,413㎡)) = 190% × (1 + 1.3 × 0.95 × 0.234668 + 0.7 × 0.003820) = 245.5% ∴ 정비계획용적률 = 245.5%				
	▪ 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화				
	▪ 법적상한용적률 = 300%		▪ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의회에서 최종 확정		

9. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	○ 주변 대상교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소)
	-	○ 주택재건축정비구역내 도시계획도로 종로2-12호선 및 종로3-105호선 접속가로 및 교차로 운영방안 제시
	㉠	○ 종로2-12호선 확폭 및 차로운영방안 수립 - 「온수동 대흥·성원·동진빌라 주변 도로개설공사 실시설계, 2023.06, 구로구」 계획 반영 - B=13.0~15.0m, L=172m, 일방→양방통행 운영(왕복 2~3차로)
	㉡	○ 종로3-105호선 신설 및 차로운영방안 수립 - B=12.0m, L=327.0m, 왕복 2차로, 양측보도(B=2.5m)
	㉢	○ 종로2-12호선상의 종로3-105호선 접속부 교차로운영방안 수립 - 고원식교차로(신호등 설치후 점멸운영)
	㉣	○ ①성공회대 입구 교차로 운영방안 수립 - 유턴차로 확보 : B=3.0m, L=66.0m(테이퍼 포함)
진출입 동선	㉤	○ ②오정초교 앞 교차로 운영방안 수립 - 유턴→좌회전·유턴차로 변경
	㉥	○ 종로3-105호선 접속 공동주택 진출입구 운영방안 수립 - 고원식교차로(신호등 설치후 점멸운영) - 가각부 차량 회전반경 확보 : R=8.0m
대중 교통 및 보행	-	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(7개소)
	-	○ 사업지 주변 내부 교차로 횡단보도에 투광기 설치(4개소)
	㉦	○ 사업지북측 보행로 확보(B=1.0m)
	㉧	○ 공공보행통로 개설(2개소)
	㉨	○ 버스정류소 위치 이전 및 버스베이 설치
	-	○ 각 동 보행출입구 부근에 자전거보관소(지붕형) 설치 - 자전거보관소 법정주차대수의 20%(280대) 이상 확보(CCTV 설치 및 관리실에 공기주입기 설치) - 주차시설 : 프레임묵음형 설치, 흰색노면마킹으로 주차공간 영역표시 - 편의시설 : CCTV, 공기주입기, 안내표지 설치
	-	○ 경인로상 사업지구간 자전거도로 설치(측방여유폭(0.2m) 포함) - B=1.7m, L=258.0m
	㉩	○ 공공자전거 대여소 1개소 설치
주차 시설	-	○ 자전거이용시설 실시설계 단계 및 준공 전, 설계 및 공사시 관련부서에 점검의뢰 요청
	-	○ 법정주차대수 : 1,400대
	-	○ 주차수요대수 : 1,631대(2029년 원단위법)
	-	○ 계획주차대수 : 2,030대 - 법정주차대비 : 145.0% - 주차수요대비 : 124.5% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(42대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(609대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(203대) 이상 확보

구분	지점	개선방안
교 통 안 및 기 타	-	○ 사업지 주변 차량과속 예상지점에 이미지험프 설치(3개소)
	-	○ 시거확보를 위한 반사경 설치(4개소)
	-	○ 중로3-105호선 가로구간 불법주정차 및 무단횡단 방지를 위한 방호울타리 설치
	-	○ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부 차량 경고등 설치(2개소)
	-	○ 과속방지 주의표지판 설치(6개소)
	-	○ 속도제한 표지판 설치(6개소)
	-	○ 중로3-105호선 경사구간내 미끄럼방지포장 설치(전면식)
	-	○ 볼라드 설치(4개소)
	-	○ 불법주정차 단속카메라(CCTV) 설치(2개소)
	-	○ 중로3-105호선상에 제설대책 시설함 설치(2개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 정비구역을 분할통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황 : 변경없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 기정

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택 (재건축소형)	비고
합 계		1,148	741	326	81	-
60㎡ 이하	소 계	423	373	-	50	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	140	127	-	13	-
	50㎡~60㎡	283	246	-	37	-
	60㎡~85㎡	677	653	-	31	-
85㎡ 초과	소 계	48	48	-	-	-
	85㎡~135㎡	48	48	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

- 변경

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택 (재건축소형)	비고
합 계		1,402	741	514	147	-
60㎡ 이하	소 계	622	521	-	101	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	49	28	-	21	-
	50㎡~60㎡	573	493	-	80	-
60㎡~85㎡		727	681	-	46	-
85㎡ 초과	소 계	53	53	-	-	-
	85㎡~135㎡	53	53	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

14. 세입자 주거대책

- 세입자들에게 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전 통지하여 재건축사업으로 인한 피해가 발생하지 않도록 조치할 예정

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지①		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	57,063	온수동 45-32 일대	46,355	공동주택 및 부대복리시설
변경	-	57,063	온수동 45-32 일대	45,413	공동주택 및 부대복리시설

17. 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 기정

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모(전용)	세대수(세대)	비고(연면적)
온수동 45-32번지 일대	46,355.0	-	45	13	7,156.90㎡
			59	37	
			76	24	
			84	7	
			합계	81	

계획 기준		· 국민주택규모 주택의 건설 - 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		· 247.49% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		· 216.7%				
국민주택 규모 주택의 의무면적	용적률 증가분	· $247.49\% - 216.7\% = 30.79\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $30.79\% \times 0.5 = 15.395\%$ · $46,355\text{m}^2 \times 15.395\% = 7,136.352\text{m}^2$				
	의무 연면적	· 7,136.352m ² 이상				
국민주택규모 주택의 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(m ²)	공급면적(m ²)	세대수(세대)	연면적(m ²)	비고
		45	67.99	13	883.87	-
		59	81.32	37	3,008.84	-
		76	104.61	24	2,510.64	-
		84	107.65	7	753.55	-
		합계		81	7,156.90	-

- 변경

건립위치	부지면적(m ²)	동수	세대규모(전용)	세대수(세대)	비고(연면적)
온수동 45-32번지 일대	45,413.0	-	45	21	12,391.07m ²
			59	80	
			74	26	
			84	20	
			합계	147	

계획 기준		· 국민주택규모 주택의 건설 - 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률		· 300.0% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		· 245.5%				
국민주택 규모 주택의 의무면적	용적률 증가분	· $300.0\% - 245.5\% = 54.5\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $54.5\% \times 0.5 = 27.25\%$ · $45,413\text{m}^2 \times 27.25\% = 12,375.043\text{m}^2$				
	의무 연면적	· 12,375.043m ² 이상				
국민주택규모 주택의 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(m ²)	공급면적(m ²)	세대수(세대)	연면적(m ²)	비고
		45	60.69	21	1,274.49	-
		59	79.85	80	6,388.00	-
		74	97.23	26	2,527.98	-
		84	110.03	20	2,200.60	-
		합계		147	12,391.07	-

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

19. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절·성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사도처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화 탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 구로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반주거지역 · 대상지 인근: 상업지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

21. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	1,148	3,100	1,402	3,785	-
60㎡ 이하	423	1,142	622	1,679	-
60㎡ ~ 85㎡	677	1,828	727	1,963	-
85㎡ 초과	48	130	53	143	-

※ 계획 인구수는 2020 서울도시기본계획상 2015년의 평균가구원수 2.7인 적용

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

③ 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정사항

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 50번지 일대	57,063	-	57,063	서고 제174호 (‘18.09.13)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		57,063	-	57,063	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	10,708	증) 942	11,650	20.4	정비기반시설 등
	제2종일반주거지역	46,355	감) 46,355	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 45,413	45,413	79.6	획지①

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	온수동 45-31일대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	942	250% 이하	· 도시계획시설 선형 조정에 따라 획지에서 기반시설로 변경되는 면적은 이전 용도 지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
-	온수동 45-32일대	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	45,413	250% 이하	· 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려해 대상지 용도지역 상향 - '22년 제13차 도시계획위원회 심의결과 (‘22.12.07.) 반영

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 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	중로	2	12	13~15	국지 도로	172 (130)	온수동41-4 (대로1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고제77호 (‘93.03.18)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	318 (318)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (‘08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지 도로	327 (327)	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	서고제181호 (‘08.05.29)	일부구간 선형조정
기정	소로	3	219	6	국지 도로	149 (4)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고제347호 (‘85.05.24)	-

※ 연장의 ()는 도로 총 연장임

※ 중로2-12호선은 구로구에서 진행 예정인 「도시계획시설(도로) 결정(안)」 계획을 반영하였으며 고시이후 결정사항 반영예정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	· 연장 변경 - L = 318m → 327m	· 공원 계획 변경에 따른 선형 조정

2) 공간시설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			당초	변경		기정	변경	변경후		
변경	⑨	공원1	어린이 공원	소공원	구로구 온수동 45-31	2,113	증) 784	2,897	서고제211호 ('14.06.05)	-
변경	⑩	공원2	소공원		구로구 온수동 44-1	1,333	감) 2	1,331	서고제211호 ('14.06.05)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
⑨	공원1	- 공원 시설 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,113㎡ → 2,897㎡	- 대상지 인근에 위치한 온수변전소를 고려하여 어린이공원을 소공원으로 변경 - 정비사업에 따른 법적 의무공원면적 확보
⑩	공원2	- 공원면적 축소 - 면적 : 1,333㎡ → 1,331㎡	중로2-12호선과 중복된 부분 선형조정

3) 전기공급시설 : 변경없음

○ 전기공급시설 결정조서

구분	도로 표시 번호	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	⑭	전기 공급 설비	온수동 45-50	천왕동 3-5	-	2,902 (549)	9,073 (1,628)	서고제31호 ('16.01.28)	기설 전력구 구간(1,019m) 지표면 하부 30~60m (345kV 3회선) 주택재건축정비구역 (지구단위계획구역) 일부 중복(115m) 도로(경인로, 오리로, 광남로) 일부 중복

※ 연장·면적의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 구역 내 연장은 205m, 면적은 390㎡임

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률/층수	기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	온수동 44-1	장애인보호작업장, 장애인종합복지관	관계법령에 따름	1,831	-	1,831	서고 제313호 ('23.07.27)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	획지①	46,355	감) 942	45,413	100.0	공동주택, 부대복리시설

나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물 용도계획 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
용도	불허용도	▪ 단독주택 ▪ 자동차관련시설(주차장 제외) ▪ 창고시설 ▪ 위험물저장 및 처리시설	좌동	-
	권장용도	▪ 노유자시설(아동관련시설)	좌동	-

2) 건축물 개발밀도 계획

○ 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	50%이하	-

○ 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준/허용/상한 용적률	190% / 200% / 250% ※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 적용 ※ 단, 정비사업 추진 시 용도지역 변경이 필요한 경우 도시계획위원회 심의를 통해 결정하고 변경 시에는 「서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 용적률 적용	▪ 기준용적률 : 190% 이하 ▪ 허용용적률 : 190% 이하 ▪ 상한용적률 : 245.5% 이하 ▪ 법적상한용적률 : 300.0% 이하	-

○ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
상한용적률	55.5%	54.5%	합계 : 110%

3) 건축물 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	132m 이하	132m 이하	-

4) 건축물 배치에 관한 계획 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	2m~6m	· 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m · 중로 2-12호선변, 중로 3-105호선변 : 3m · 경인로3길변, 사회복지시설 : 2m	-

5) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 형태	저층부	-	· 투시벽 및 투시형 셔터 설치 · 1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획 · 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	규제사항
	1층 높이	-	· 신축 건축물의 1층 높이는 기존 건축물과 조화를 이루도록 계획	
	1층 바닥높이	-	· 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 조성	
건축물 외관	재료/색채	-	· 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	권장사항
	야간조명	-	· 폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 · 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
옥외광고물 및 통합간판		-	· 통합간판 설치 유도	권장사항
		-	· 옥외광고물 등 관리조례, 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 고시 등 관련규정 준수	규제사항
담장 및 옹벽의 처리		-	· 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 · 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	권장사항

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

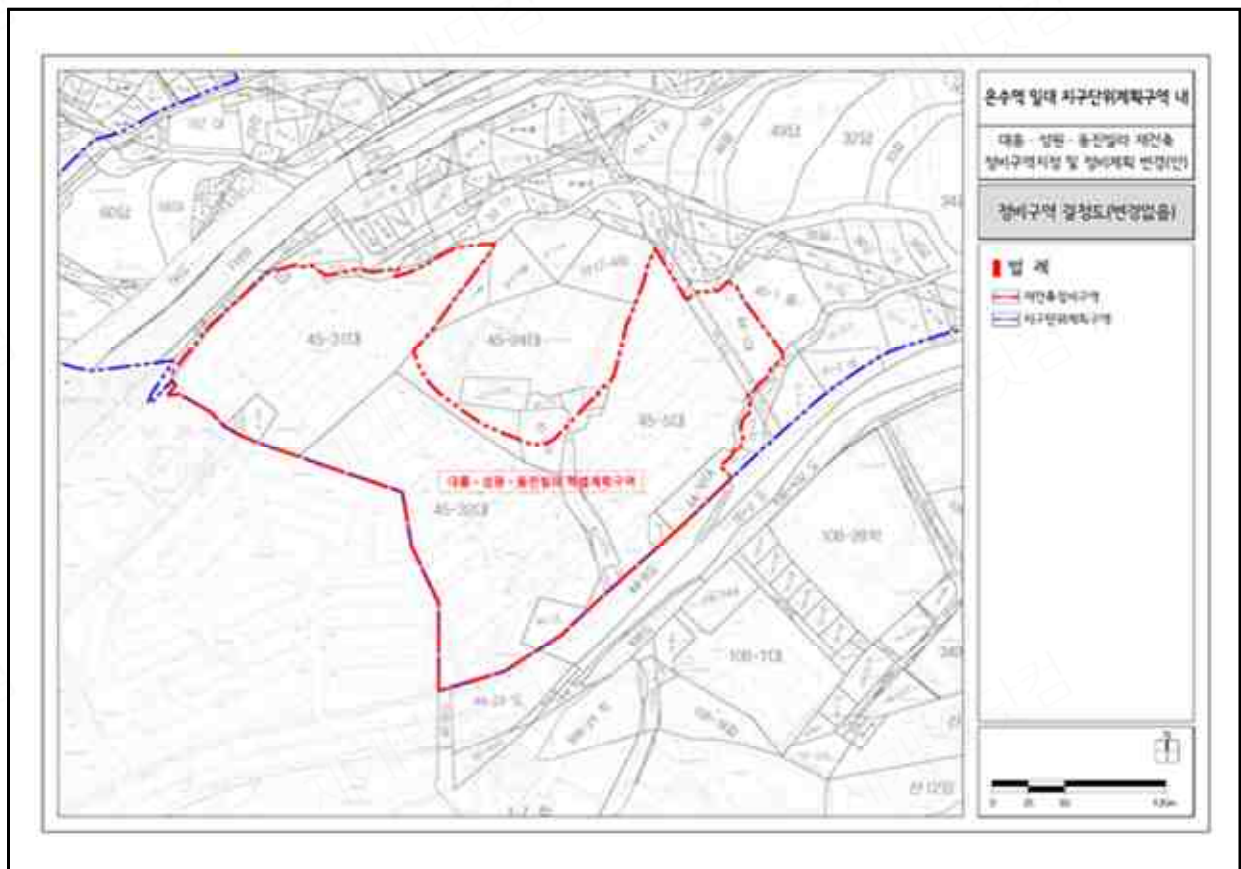
구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차폐조경	· 차폐조경 1개소 - 경인로3길변 위치지정 : 폭원 5m 이상	좌동	-
공공보행 통로	· 서측도로(경인로 577번가길)와 온수역 연계되는 보행 동선 확보 - B=6m	좌동	· 지하철역(온수역)으로인근 지역 주민의 보행 접근성 및 편의성 고려
	· 경인로변과 중로3-105호선 연계되도록 대상지 내 보행 동선 확보 - B=6m	좌동	· 통학로 등을 고려한 공공보행통로 확보

2) 차량동선 및 주차에 관한 계획

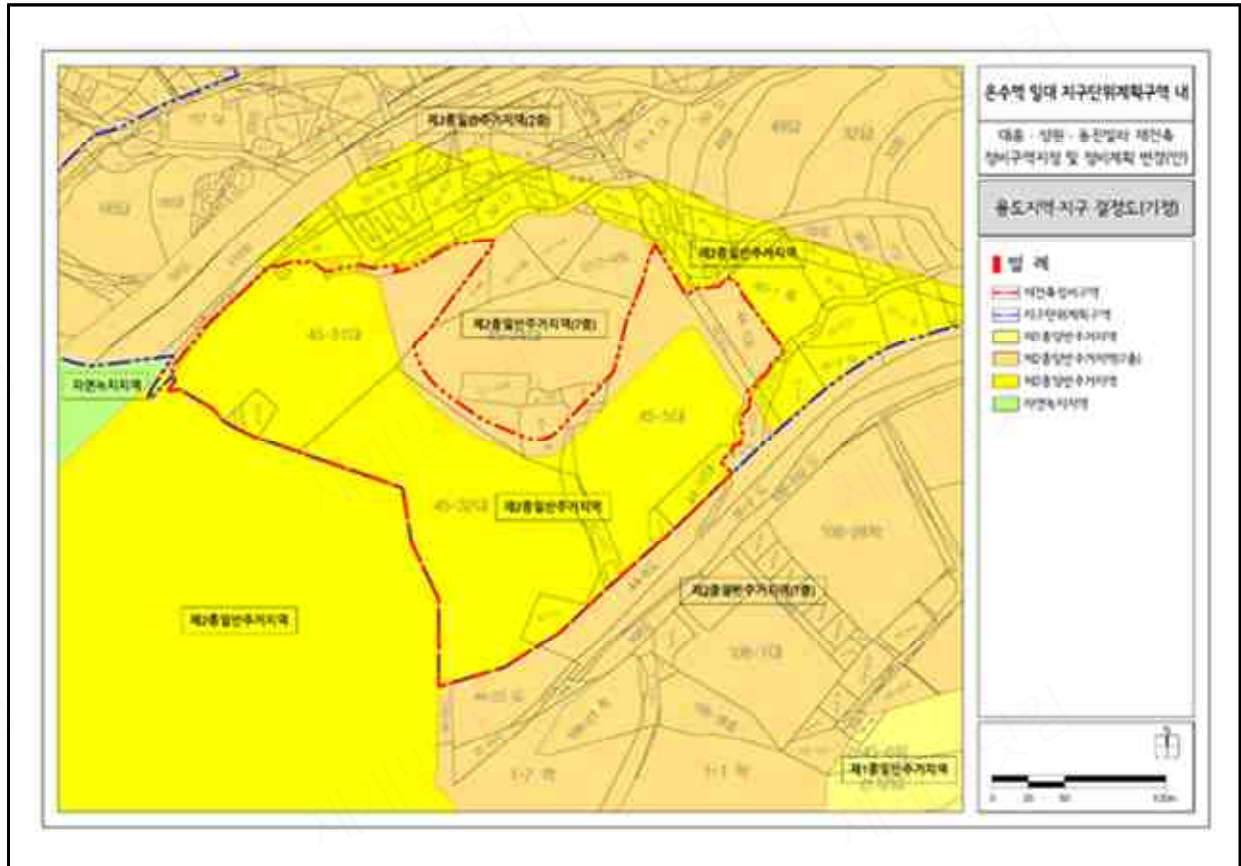
구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 금지구간	존치 현황건축물 출입구를 제외한 획지1 전면부에 차량출입금지구간 지정(경인로변)	좌동	-

바. 관련도서 : 생략 (기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

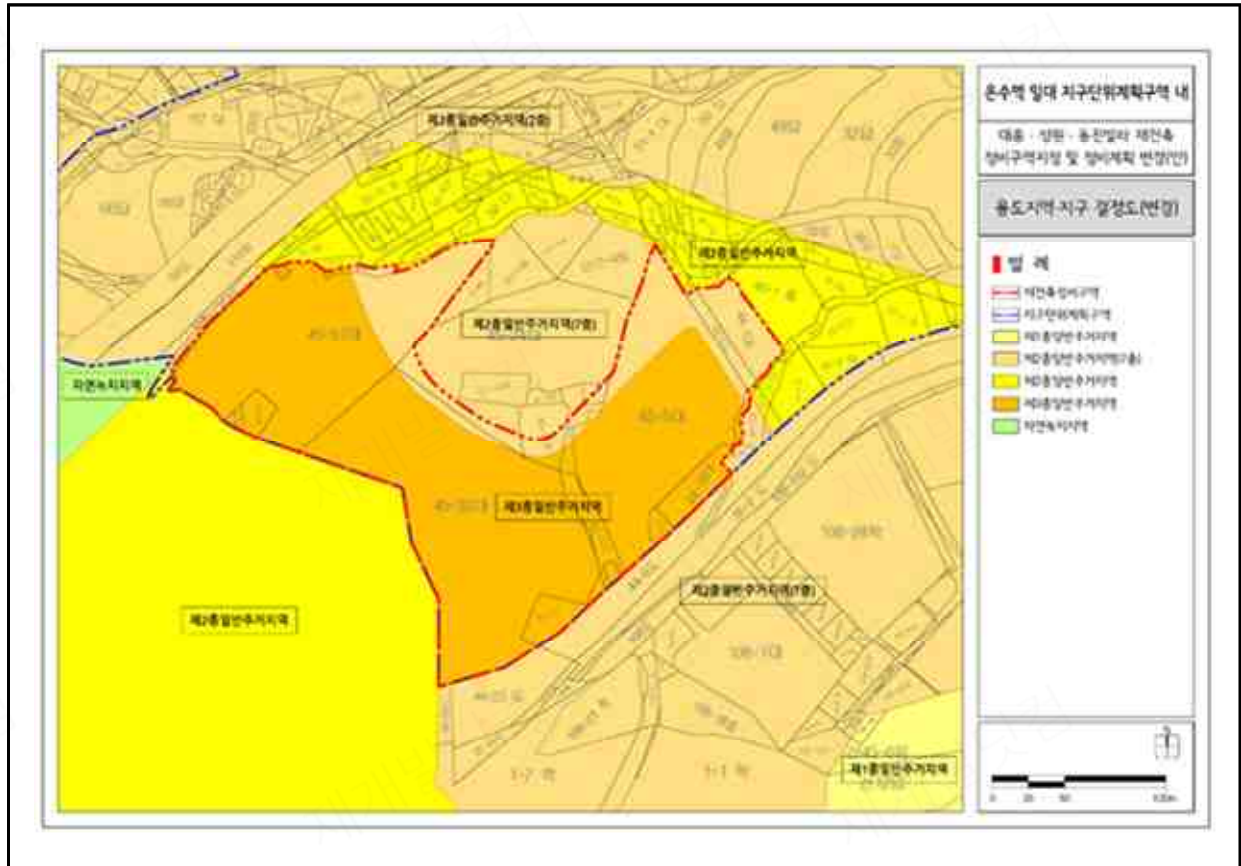
[정비구역 결정도(변경없음)]



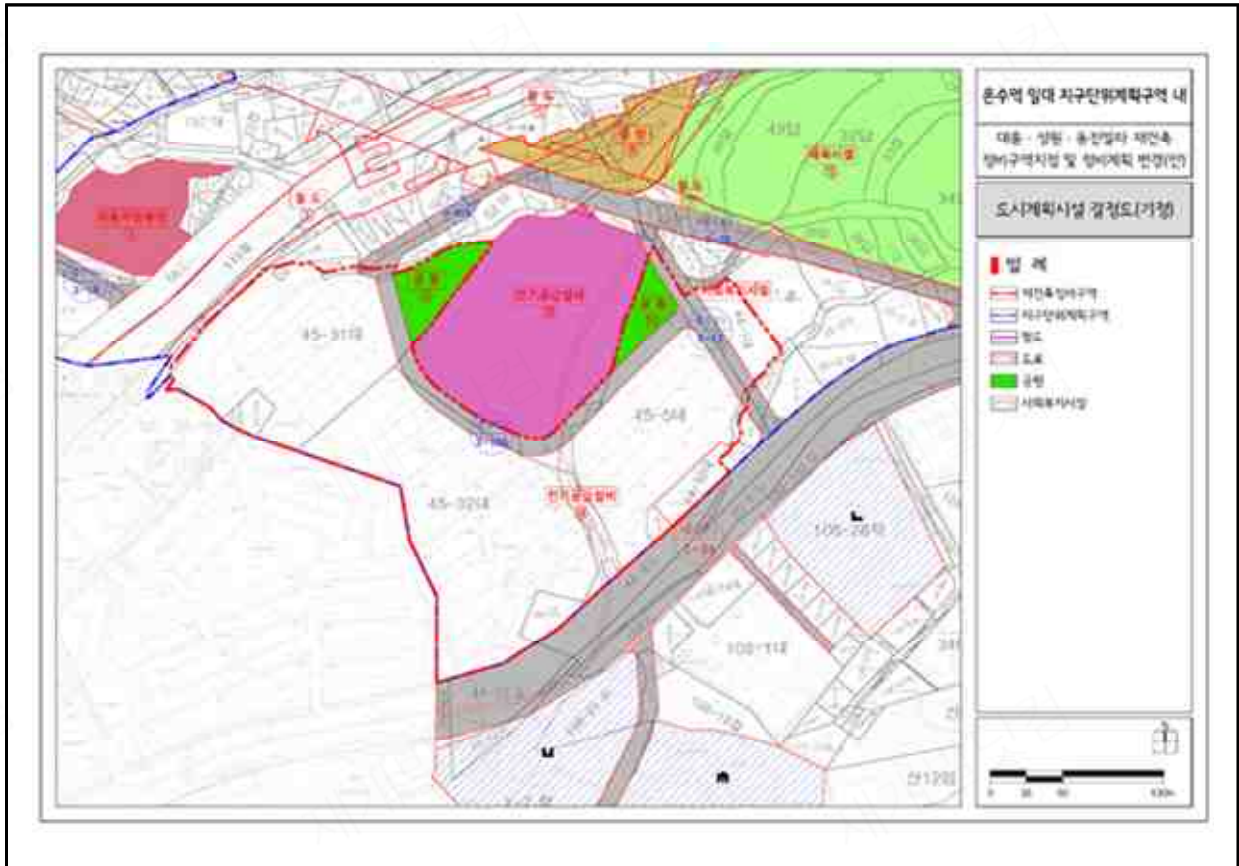
[용도지역 결정(기정)도]



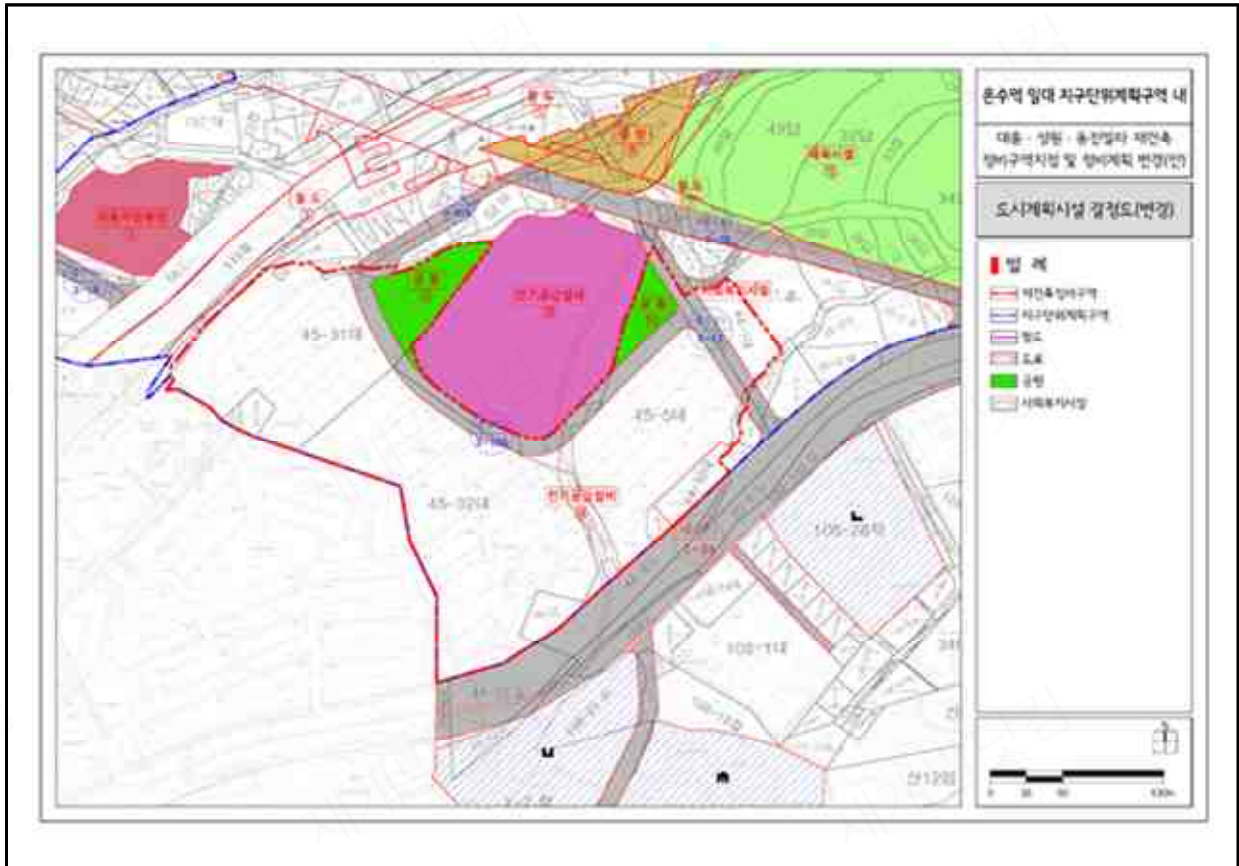
[용도지역 결정(변경)도]



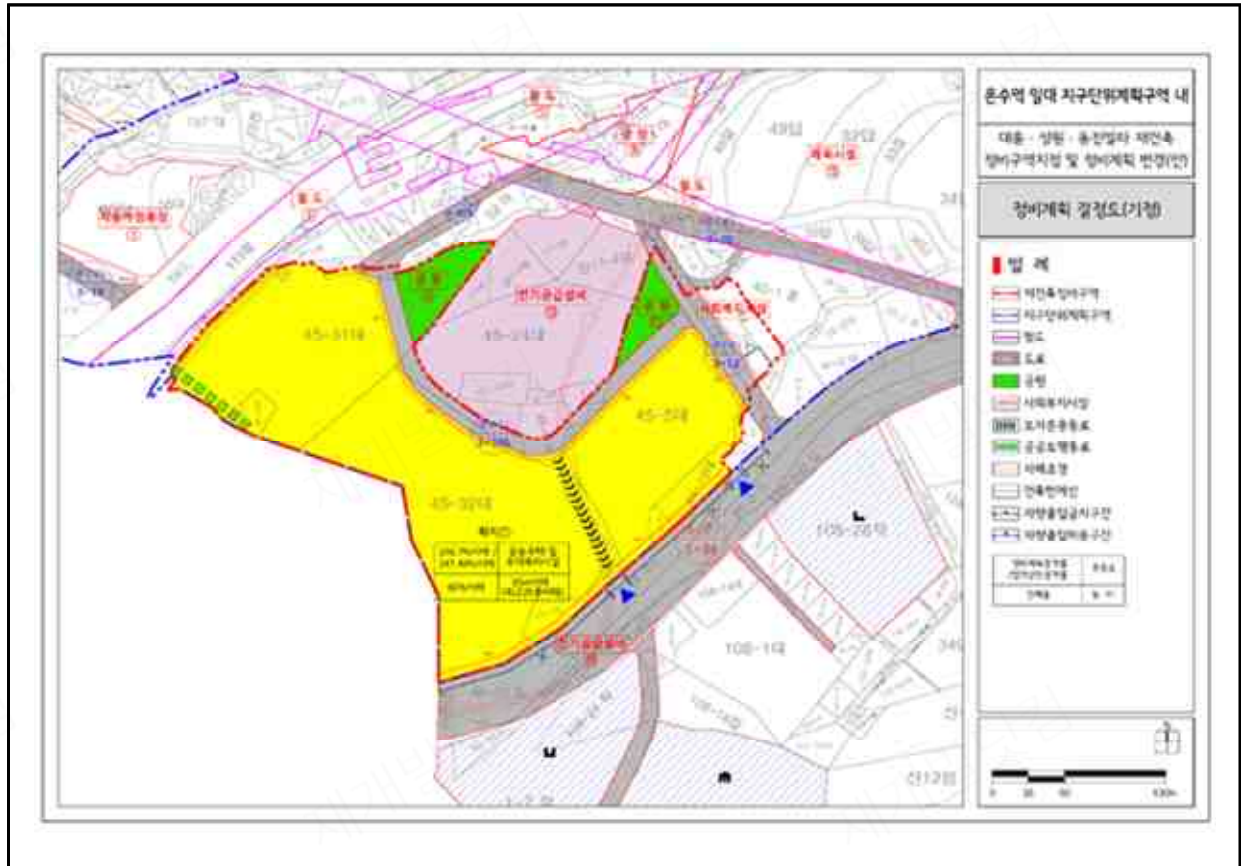
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[정비계획 결정(기정)도]



은수역 일대 지구단위계획구역 내

대중·정원·휴전지와 자연속
생태지역지침 및 생태계회복경관(안)

장미계획 결정도(변경)

일 려

- 자연속정비구역
- 지구단위계획구역
- 법도
- 도로
- 공원
- 사회복지시설
- 국공도행통로
- 하천조경
- 건축물배치선
- 지상용합성구간
- 지상용합성구간

200미터기준	주요도로
200미터기준	주요도로
200미터기준	주요도로

Scale bar: 0, 20, 40, 60, 80, 100m