

서울특별시 구로구 공고 제2026 - 908호

**도시관리계획(온수역 일대 지구단위계획 및 럭비구장 특별계획구역
세부개발계획) 결정(변경)(안) 재열람공고**

1. 서울특별시 고시 제2024-319호(2024.06.27.), 서울특별시 구로구 고시 제2025-129, 130호(2025.07.31.)로 결정된 도시관리계획(온수역 일대 지구단위계획 및 럭비구장 특별계획구역 세부개발계획)에 대하여, 서울특별시 구로구 공고 제2026-15호(2026.01.08.)로 공고한 「온수역일대 지구단위계획 및 럭비구장 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)(안)」에 대하여 2026년 제6차 도시·건축공동위원회 심의 결과(수정가결) 등에 따라
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조와 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조 규정에 의거하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 재열람공고 합니다.
3. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시고, 기타 자세한 사항은 열람장소로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 7일

서울특별시 구로구청장

가. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간

나. 열람장소 : 구로구 도시계획과(☎02-860-2955)

다. 열람내용

1) 온수역일대 지구단위계획 결정(변경)

가). 지구단위계획구역에 관한 결정 : **변경**

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	온수역일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,363	감) 328.4	550,034.6	서울시고시 제2005-165호 (2005.6.2)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	온수역일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,034.6	• 측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		550,363.0	감) 328.4	550,034.6	100.0	-
주거지역	소 계	341,405.2	감) 301.5	341,103.7	62.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	201,877.8	증) 772.7	202,650.5	36.8	-
	제2종일반주거지역	63,616.2	-	63,616.2	11.6	-
	제3종일반주거지역	47,642.0	-	47,642.0	8.7	-
	준주거지역	28,269.2	감) 1,074.2	27,195.0	4.9	-
상업지역	근린상업지역	29,148.8	감) 26.9	29,121.9	5.3	-
공업지역	준공업지역	179,809.0	-	179,809.0	32.7	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	결정(변경) 사유
구로구 오류동 111-1일대	제2종일반주거지역(7층이하)	202,650.5	• 도시계획시설(공원) 면적 증가에 따른 용도지역 환원 • 측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경
	준주거지역	27,195.0	
	근린상업지역	29,121.9	

나) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경(생략, 열람장소에 비치)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

나) 건축물에 관한 결정조서(변경없음)

다) 기타사항에 관한 결정조서(변경)

라) 특별계획구역에 관한 결정(변경)

(1) 특별계획구역에 관한 계획 : 변경(생략, 열람장소에 비치)

(2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 력비구장 특별계획구역 계획지침(변경)

○ 기정

구분		계획내용	
계획방향		• 서남권 관문거점으로서 온수역세권 개발 및 지역서비스 제공을 위한 세부개발계획 수립 • 콤팩트시티의 도시공간구조 지향을 위하여 주거 상업 업무 문화 등 역세권 복합개발 도모	
부지면적		• 66,704.7m ²	
체육시설대체부지		• 대체부지의 위치(서울시로 한정), 설치시설 및 사업비 등을 포함한 공공기여계획은 세부 개발계획 수립시 확정	
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)
용도지역		• 근린상업지역	• 준주거지역
건축물 용도	불허 용도 A	• 건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철타), 단란주점, 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철타) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 • 서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설	• 건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철타), 단란주점, 안마시술소 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철타) - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표7 및 서울시 도시계획조례 제30조에 따라 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 • 서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설
건축물 용도	지정 용도 ¹⁾ (1층 부) a	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점
건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하
용적률		• 기준(허용) : 200% 이하 / 상한 : 600% 이하	• 기준(허용) : 200% 이하 / 상한 : 400% 이하
최고높이		• 150m 이하	• 135m 이하

건축한계선		• 경인선변 : 10m • 경인로3길 및 경인로변 5m • 광장 및 중로3-104, 가든아파트변 : 3m
공공기여	기준	• 용도지역 변경 : 근린상업지역(33% 이상) / 준주거지역(25% 이상) • 도시계획시설 폐지 : 10% ³⁾
	항목 ²⁾	• 보행자전용도로 신설 : 2개소, 폭원 5~8m, 9m(중복결정) • 온수역 광장 • 도로 : 중로3-104 신설(폭원 15m), 대로3류 신설(폭원 11m → 29m) • 체육시설(럭비구장 등) • 공공기여시설 조성(공공주택, 공공임대업무시설, 지역필요시설) ※ 항목 이외의 지역 필요·부족 기반시설에 대해서는 잔여 공공기여 활용
비고		• ‘역세권활성화사업’ 시 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름(기반시설(도로, 광장, 체육시설) 관련 사항 제외) • 광장 조성 시 럭비구장 특별계획구역과의 연계를 고려하여 동측은 보행연계 강화 공간, 서측은 교통기능 강화 공간으로 조성 • 광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선을 고려하여 동·서 방향 공공보행통로 조성

- 용적률 적용기준¹⁾(의무사항)

구분		적용기준		비 고
구분		A (서측부지)	B (동측부지)	적용 기준을 충족 하여야 함
공공기여	공공기여율	• 부지면적 ²⁾ 의 33% 이상	• 부지면적 ²⁾ 의 25% 이상	
		※ 특별계획구역 면적의 29.06% 이상 ³⁾		
건축물용도 구분	비주거비율	• 용적률의 10% 이상 • 전체 연면적의 20% 이상	• 용적률의 10% 이상	
주택건설 기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하		
건축물형태	서울형 주거환경정책	• 다음 각 항목 중 2가지 이상 의무적으로 이행 - 지속가능형 공동주택 - 커뮤니티 지원시설 설치 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 설치 - 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 25제곱미터를 더한 면적 X 1.25		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」

주2) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

주3) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

주4) 공공기여는 가중평균한 총량 내에서 배분 가능

주5) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 준용

○ 변경

구 분		계획내용	
계획방향		• 서남권 관문거점으로서 온수역세권 개발 및 지역서비스 제공을 위한 세부개발계획 수립 • 컴팩트시티의 도시공간구조 지향을 위하여 주거·상업·업무·문화 등 역세권 복합개발 도모	
부지면적		• 66,376.3㎡	
체육시설 대체부지		• 대체부지의 위치(서울시로 한정), 설치시설 및 사업비 등을 포함한 공공기여계획은 세부개발계획 수립시 확정	
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)
용도지역		• 근린상업지역	• 준주거지역
건축물 용도	불허 용도 A	• 건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포 판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철타), 단란주점, 안마시술소 - 제5호의 문화및집회시설 중 마권장의 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철타) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 • 서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설	• 건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포 판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철타), 단란주점, 안마시술소 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철타) - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표7 및 서울시 도시계획조례 제30조에 따라 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 • 서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설
	지정 용도 ¹⁾ (1층 부) a	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 (건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 (건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점
건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하
용적률		• 기준(하용) : 200% 이하 / 상한 : 600% 이하	• 기준(하용) : 200% 이하 / 상한 : 400% 이하
최고높이		• 150m 이하	• 135m 이하

건축한계선		• 경인선변 : 10m • 경인로3길 및 경인로변 5m • 광장 및 중로3-104, 가든아파트변 : 3m
공공기여	기준	• 용도지역 변경 : 근린상업지역(33% 이상) / 준주거지역(25% 이상) • 도시계획시설 폐지 : 10% ³⁾
	항목 ²⁾	• 보행자전용도로 신설 : 2개소, 폭원 5~8m, 9m(중복결정) • 온수역 광장 • 도로 : 중로 3-104 신설(폭원 15m), 대로3류 신설(폭원 11m → 29m) • 체육시설(럭비구장 등) • 공공기여시설 조성(공공주택, 공공지원시설, 지역필요시설) ※ 항목 이외의 지역 필요·부족 기반시설에 대해서는 잔여 공공기여 활용
비 고		• '역세권활성화사업' 시 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름(기반시설(도로, 광장, 체육시설) 관련 사항 제외) • 광장 조성시 럭비구장 특별계획구역과의 연계를 고려하여 동측은 보행연계 강화 공간, 서측은 교통기능 강화 공간으로 조성 • 광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선을 고려하여 동-서 방향 공공보행통로 조성

- 용적률 적용기준¹⁾(의무사항)

구 분		적용 기준		비 고
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)	
공공기여	공공기여율	• 부지면적 ²⁾ 의 33% 이상 ※ 용도지역 변경면적의 29.14% 이상 ³⁾	• 부지면적 ²⁾ 의 25% 이상	적용 기준을 충족 하여야 함
건축물용도 구분	비주거비율	• 연면적의 10% 이상	-	
주택건설 기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하		
건축물형태	서울형 주거환경정책	• 다음 항목을 준수하여야 하며, 역사문화 보전은 해당되는 대상지에 한함 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존		
		• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 경우, 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치		
공개공지		• 「서울특별시 건축 조례」 제26조제1항제1호 대상건축물 - 연면적 합계가 5천㎡ 이상: 대지면적의 10% 이상 • 「서울특별시 건축 조례」 제26조제1항제1호 대상건축물 외의 건축물 - 연면적 합계가 3만㎡ 이상: 대지면적의 10% 이상		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」

주2) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

주3) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

(3) 세부개발계획 : 변경(생략, 열람장소 비치)

4) 경미한 사항에 관한 결정(변경없음)

5) 도시관리계획(안) 결정(변경)도면(안) : 변경(생략, 열람장소에 비치)