

공 고

◆ 구로구 공고 제2022-1975호

구로구 오류동 서울가든빌라 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 구로구 오류동 97-4번지 일대 오류동 서울가든빌라 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 주택과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 주택과에 서면 또는방문하여 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 11월 10일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2022. 11. 10. ~ 2022. 12. 12.

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2381)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 예정세대수, 기타 계획내용 등은 정비구역지정절차 이행과정(관련 기관·부서 협의, 서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경 될 수 있으며, 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

1) 정비구역 지정 및 정비계획(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	서울가든빌라 주택재건축 정비사업	서울특별시 구로구 오류동 97-4 일원	-	증) 26,743㎡	26,743㎡	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	서울가든빌라 주택재건축 정비사업조합	•현황 : 339세대 (대장상 기준) •계획 : 611세대 (임대 35세대 포함) (증 272세대)			

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합계		20,313	증) 6,430	26,743	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 2,411	2,411	9.0	-
	도 로	-	증) 2,300	2,300	8.6	-
	공공공지	-	증) 111	111	0.4	-
획지	소 계	20,313	증) 4,019	24,332	91.0	-
	택지1	20,313	증) 4,019	24,332	91.0	공동주택

다. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율	비고
		기 정	변경	변경 후		
합계		26,743	-	26,743	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	26,743	감) 24,332	2,411	9.0	
	제2종일반주거지역	-	증) 24,332	24,332	91.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변경		
-	오류동 97-4, 99 일대	제2종일반 (7층)	제2종일반	24.332	•토지의 효율적 활용 및 효용성 증진을 도모 하기 위하여 공동주택부지 용도지역 상향

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	104	12	국지도로	186(186)	오류동 115-9	오류동 114	일반 도로		(08.5.29)	구역내면적 : 2,300㎡
변경	중로	3	104	12	국지도로	295(186)	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로		(08.5.29)	구역내면적 : 2,300㎡
기정	중로	1	18	20~30	보조간선	5.4km(42)	오류동 90-22	오류동 90-22	일반 도로		(89.08.14)	구역내면적 : 31㎡

※ () : 정비계획구역내

2) 공공공지

구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변경후		
기정	①	공공공지	오류동 326-13일대	1,487 (111)	-	1,487 (111)	(05.5.29)	

※ () : 정비계획구역내 면적

3) 체육시설

구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	12	체육시설	럭비구장	오류동 106일원	58,171	감)2.6	58,168.4	건고 제284호 (72.7.11)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
12		•기정 58,171㎡ → 변경 58,168.4㎡ -감) 2.6㎡	•공동주택용지내 시설결정 부분 폐지

마. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비 고
	명 칭	세 분 류		기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	부대 시설	관리사무소	공동주택단지내	-	증) 100	100.0	
		경비실	공동주택단지내	-	증) 20.0	20.0	
	복리 시설	주민공동시설	공동주택단지내	-	증) 55.0	55.0	회의실, 맘스카페
		경로당	공동주택단지내	-	증) 250.0	250.0	
		어린이놀이터	공동주택단지내	-	증) 900.0	900.0	
		주민운동시설	공동주택단지내	-	증) 400.0	400.0	
		작은도서관	공동주택단지내	-	증) 200.0	200.0	
		다함께돌봄센터	공동주택단지내	-	증) 100.0	100.0	
		어린이집	공동주택단지내	-	증) 350.0	350.0	

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	서울가든빌라 주택재건축 정비구역	26,743	택지1	24,332	오류동 97-4, 99	16	-	-	16	-	-

사. 건축물에 관한 계획

구역구분		가구 또는 구분		위 치	주용도	건 폐 율 (%)	용적율(%)				최고 높이 (층/m)	비 고	
명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	예정 법적 상한			
서울 가든빌라 주택재건축 정비구역		26,743	택지1	24,332	오류동 97-4	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	190이하	200이하	225.16 이하	250 이하	25층 이하 /80m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		구 분			세대 수			비 율(%)		비 고(소형임대) `			
		합 계			611			100.0		35			
		60㎡ 이하			186			30.4		21			
		60㎡~85㎡ 이하			425			69.6		14			
		85㎡ 초과			-			-		-			
심의완화 사항		•소형주택 건설 완화용적률(12.42%) -「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설											
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•경인선변 : 10m 건축한계선 •중로1-18번 : 5m 건축한계선 •중로3-104번 : 2m 건축한계선											

※ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지 이용 계획	구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
		26,743㎡	24,332㎡	2,411㎡	60㎡	-
공공시설부지 제공면적(순부담)		• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 2,411\text{㎡} - 60\text{㎡} - 0\text{㎡} = 2,351\text{㎡}$ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로(2,300㎡), 공공공지(111㎡)				
기준용적률		• 순부담 2,351㎡ (8.80%) ※ 용도지역 상향 순부담 비율 9.67% (용도지역 상향 면적 24,332㎡)				
허용용적률		• 기준용적률 = 190% • 허용용적률 = 200% * 최대 10% - 우수디자인 15%				
상한용적률		• 상한용적률 = 허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 · 제2종일반주거지역, 허용용적률 : 200% ▶ 기부채납 내용 · 토지 제공 면적 : 2,351㎡ $\Rightarrow 200\% \times [1+1.3 \times 1 \times (2,351/24,332) + 0.7 \times (0/24,332)] = 225.2\%$ ∴ 상한용적률 = 225.16% α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				
예정법적 상한용적률		• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 예정법적상한용적률 = 250% 이하 • 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 예정법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정				

* 정비계획의 순부담 산정은 정비구역내 국유지 및 공유지(693㎡) 무상귀속에서 제외, 사업시행시 국공유지 유·무상귀속 협의 대상에 대해서 사전협의하여 확정

아. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ④ -	· 「온수역 일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가(사전검토보완안, 2021.4)」 개선방안 반영 · 기존 진출입 교차로 폐쇄 및 교차로 신설 · 공간적 범위 내 분석대상 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동선	- ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ -	· 중로3-104호선 신설에 따른 차로운영계획 수립 · 사업지 신설 : B=12.0m, L=186m · 럭비구장 특계사업지 신설 : B=12.0m, L=109m · 사업지 진출입구 설치 및 운영계획 수립 · 중로3-104호선상 설치 : 교차로 운영 · 차량진출입구 각각 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 자전거 및 보행	- ⑨	· 자전거 보관소 설치 122대 (법정주차의 20.0%) · 중로3-104호선 양측보도 설치(B=2.5m)
주차 시설	-	· 적정 규모의 주차시설 확보 · 법정주차대수 : 606대 · 주차수요 : 673대(2031년 기준) · 계획주차대수 : 774대(법정의 127.7%, 주차수요의 115.0% 확보) · 장애인주차 : 24대 설치(법정주차대수의 4.0%) · 확장형주차 : 302대 설치(계획주차대수의 39%) · 여성우선주차 : 80대 설치(계획주차대수의 10.3%)
교통 안전 및 기타	-	· 주차장 주차통로폭 계획(6.0m 이상) · 주차장 진출입구 및 램프 시종점 차량경고등 설치 · 시거불량지점 반사경 설치

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	· 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 · 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재
	생활환경	· 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보
	사업시행 시 환경영향	· 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화
재난방지	수재해	· 자연토양유지 및 주차장 지하화를 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	산사태	· 해당없음
	화재	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
우신고등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 -사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 -학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 -사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

카. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
16	13	3	16	16	-

나) 거주현황

구 분	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
가구 및 인구수	339	170	169	856	433	423	

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원/일반분양	임대주택	비고
합계	611	576	35	
60㎡ 이하	소계	186	21	
	40㎡이하	-	-	
	40㎡초과~50㎡이하	50	13	
	50㎡초과~60㎡이하	136	8	
60㎡초과~85㎡이하	425	411	14	
85㎡ 초과	소계	-	-	
	85㎡초과	-	-	

파. 세입자 주거대책 : 해당없음

하. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
공동주택	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 단지내 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도성 제고 • 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 • 단지 내 주요 교차로 및 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	

거. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구(명칭)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설 택지	택지 1	오류동 97-4 일대	24,332	공동주택

너. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립 위치	부지 면적	동수	세대수		세대규모 (전용)	비고
			계	소형		
합 계			35	35	-	
소셜 믹스	-	-	13	13	44.95㎡	• 소형주택 계획 연면적 : 3,029.51㎡ • 의무연면적 : 3,022.03㎡ 이상 - 용적률 증가분 : 24.84%(250%-225.16%) - 증가된 용적률의 50 % : 12.42% - 공동주택부지 25,819㎡
			8	8	59.85㎡	
			6	6	72.95㎡	
			8	8	84.95㎡	

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

러. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적율	30%	○ 생태면적율 31.13% 계획	자연지반녹지,인공지반녹지,등 적용	
	2.녹지 네트워크	연결성 확보	○ 기존 시가지로 주변 교통시설 여건을 고려하여 조경녹지계획	체계적인 녹지조성계획 수립	
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○ 절성토 비율 최소화 예정	지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○ 지형변동비율 최소화 예정	지형에 순응한 계획 수립	
		지하수위보전	○ 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	지하공간 최소화, 차수벽 시공으로 지하수유지	
생활 환경	4.비오톱	4등급	○ 비오톱유형평가 4~5등급, 개별비오톱 평가제외	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
	5.일조	총4시간및 연속 2시 간 확보	○ 건축법상 일조권을 위한 건축물의 제한 규제 준수	건축선의 충분한 이격거리 및 일조파해를 최 소화 하는 건축물 배치계획	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○ 건축물 배치시 사업대상지 외부로부터 바람길 형성 통경축 확보하도록 조성	바람길 확보를 위한 건물 배치 단지 내 통경축 확보	
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○ 과다한 에너지 사용 없음	에너지절약형 설비기기 도입	
	8.경관	Skyline보전	○ 간선가로변의 경관 고려 필요	건물배치, 높이설정등 반영	
		조망권 확보	○ 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	주변 환경을 고려한 통경축 확보와 열린 배치 계획 수립	
		가로녹시율 35%	○ 도로의 녹시율 확보	도로경계 단지외부공간에 조경식재하여 위압 감 해소	
		입면차폐도 35m 이하	○ 간선가로변에 입지	통경축 및 바람길을 확보할 수 있는 건축배치	
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○ 휴식 및 여가공간 조성 필요	쌈지형 공지 등 계획	
	10.보행 친화공간	자전거보관소 15대 /100unit	○ 자전거보관소 검토	단지내 필로티부분 등 자전거보관소 설치 예정	
추 가	11.대기질	비산먼지 발생억제	- 공사시 비산먼지 발생	세륜·세차시설 설치 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	12.수질	오수발생 최소화	- 공사시 토사유출 발생 운영시 오수발생	가배수로 및 침사지 설치 대상지내 신설오수관을 매설	
	13.폐기물	폐기물 처리	- 투입장비에 의한 폐유발생 운영시 생활폐기물발생	건설폐기물 해체·분리 후 위탁처리 생활폐기물 구로구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	14.소음·진동	소음·진동 기준	- 공사시 건설장비 등에 의한 소음발생 운영시 주변가로 교통에 의한 소음발생	가설방음벽(3~8m) 설치 서울시 "공사장 소음저감을 위한 가이드 라인" 준수	

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지내 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 자람세로 판단할 때 활용가치가 높은 수목은 없음

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
1	향나무	7.5	409	-	
2	벗나무	8.4	40	-	
3	전나무	7.5	51	-	
4	은행나무	11.6	97	-	
5	단풍나무	8.1	15	-	
6	소나무	8.4	5	-	
7	사철나무	2.7	10	-	
8	음나무	2.7	6	-	

버. 인구 및 주택의 수용계획

인구		가구수	
현황	계 획	현황	계 획
856	1,405 (가구당 인구 : 2.3)	339	611

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

② 도시관리계획(지구단위계획) 결정(안)

1) 온수역 일대 지구단위계획에 대한 결정

가) 구역에 관한 계획

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변경후	
변경	⑥	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	25,130	증)1,613	26,743	

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	⑥	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	26,743	•도시계획도로 폐지 부분포함 공동주택단지 계획적 개발유도

나) 용도지역·용도지구에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			비율	비고
		기 정	변경 후	변경		
합계		26,743	-	26,743	100.0	
주거	제2종일반주거지역(7층)	26,743	감) 24,332	2,411	9.0	
지역	제2종일반주거지역	-	증) 24,332	24,332	91.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변경		
-	오류동 97-4, 99 일대	제2종일반 (7층)	제2종일반	24,332	•토지의 효율적 활용 및 효용성 증진을 도모 하기 위하여 공동주택부지 용도지역 상향

다) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	104	12	국지도로	186(186)	오류동 115-9	오류동 114	일반 도로		(08.5.29.)	구역내면적 : 2,300㎡
변경	중로	3	104	12	국지도로	295(186)	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로		(08.5.29.)	구역내면적 : 2,300㎡
기정	중로	1	18	20~30	보조간선	5.4km(42)	오류동 90-22	오류동 90-22	일반 도로		(89.08.14)	구역내면적 : 31㎡

※ () : 정비계획구역내

② 공공공지

구분	도면표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변경후		
기정	①	공공공지	오류동 326-13일대	1,487 (111)	-	1,487(111)	(05.5.29)	

※ () : 정비계획구역내 면적

③ 체육시설

구분	도면표시 번호	명 칭	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	⑫	체육시설	럭비구장	오류동 106일원	58,171	감) 2.6	58,168.4	건고 제284호 (72.7.11)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	-	•기정 58,171㎡ → 변경 58,168.4㎡ -감) 2.6㎡	•가든아파트 특별계획구역 공동주택용지내 시설결정 부분 폐지

라) 가든아파트 특별계획구역 개발지침

■ 특별계획구역 지침(기정)

구분		계획내용
용도지역		•제2종일반주거지역(7층) ※향후「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업시 제2종일반주거지역(12층)으로 변경 가능
용도지구		•일반미관지구(경인로변 12m)
공공 시설	도로	•도로 확폭 및 노선 변경(2개소) - 종로 1-19 : 폭원 8m → 20m - 종로 3-13 : 폭원 8m → 12m •도로 신설(1개소) - 소로 3-104 : 대로 1-24(경인로) ~ 종로 1-19, 폭원 12m
	공원	•소공원 신설 1개소(위치 지정) - 위치 : 종로 1-19변 소공원용지 - 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/상한 용적률	•170%/240% •상한용적률 산정기준 : 기준용적률 × (1+1.3α) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적/공공시설부지 제공 후 대지면적
	최고높이	•평균 12층 (80m 이하)
기타사항에 관한계획	건축한계선	•2m~5m
	대지내공지	•차폐조경 1개소(종로 3-13변 위치지정, 폭원 10m 이상)

※ 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비사업)시 도시계획시설로 결정함

※ 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향[2종일반주거(7층)→ 2종일반주거(12층)]에 따라 15%이상의 기부채납을 원칙으로 함

※ 사업시행은 “도시 및 주거환경정비법”에 의한 관련절차를 이행하여 재건축사업으로 시행

■ 특별계획구역 지침(변경)

구분		계획내용
용도지역		•제2종일반주거지역(7층) ※향후「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업시 제2종일반주거 지역으로 변경 가능
공공 시설	도로	•도로 신설 1개소 - 소로 3-104 : 폭원 12m
건축물 용도	불허용도	•단독주택 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	•노유자시설(아동관련시설)
건폐율		•60% 이하
기준/허용/상한 용적률		•190%/200%/250%
		•상한용적률 산정기준 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설등 부지 제공 면적 대 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
최고높이		•80m 이하
건축한계선		•종로 3-104변 :2m •오리로변 : 5m •경인선변 : 10m
대지내공지		•쌈지형 공지 설치 (공공기여 비율 감소 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 공원설치 의무설치 제외대상으로 공원 대체로 쌈지형 공지 계획)

※ 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [2종일반주거(7층)→ 2종일반주거(12층)]에 따라 5%이상의 기부채납을 원칙으로 함

※ 사업시행은 “도시 및 주거환경정비법”에 의한 관련절차를 이행하여 재건축사업으로 시행

2) 가든아파트 특별계획구역 세부개발계획에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
신설	①	24,332	오류동 97-4 일원	24,332	서울가든빌라 정비구역내 공동주택 용지

■ 변경사유서

구분	가구	면적	변경내용	변경사유
신설	①	24,332㎡	•가구 및 획지 신설 : 24,332㎡	정비구역 지정에 따른 공동주택용지

나) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 번호	개발지침	세부개발계획	비 고
불허용도	A	•단독주택 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 제외)	좌동	
권장용도	1	•노유자시설(아동관련시설)	좌동	

다) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정(변경)조서

구분	개발지침	세부개발계획	비 고
건폐율	60% 이하	좌동	
용적률	기준	190% 이하	좌동
	허용	200% 이하	좌동
	상한	250% 이하	좌동
높 이	80m 이하	좌동	

라) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

구분	개발지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	•종로 3-104번 : 2m •오리로변 : 5m •경인선변 : 10m	좌동	

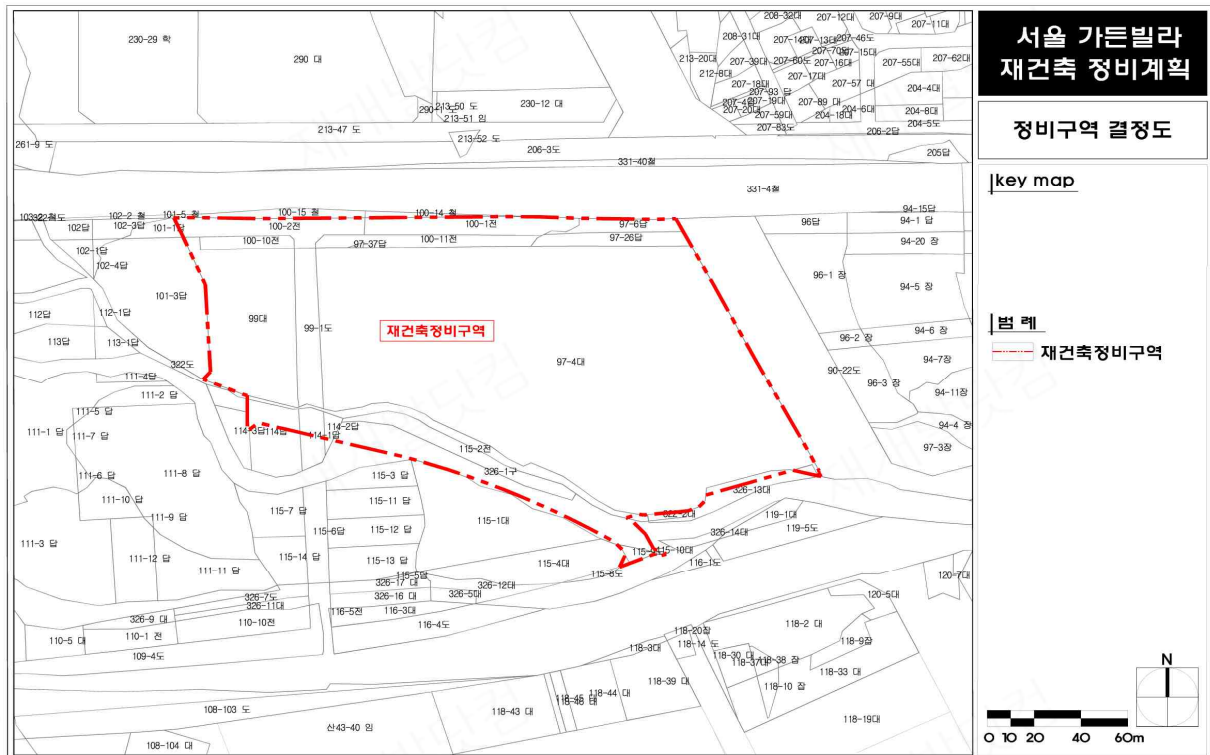
마) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

① 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

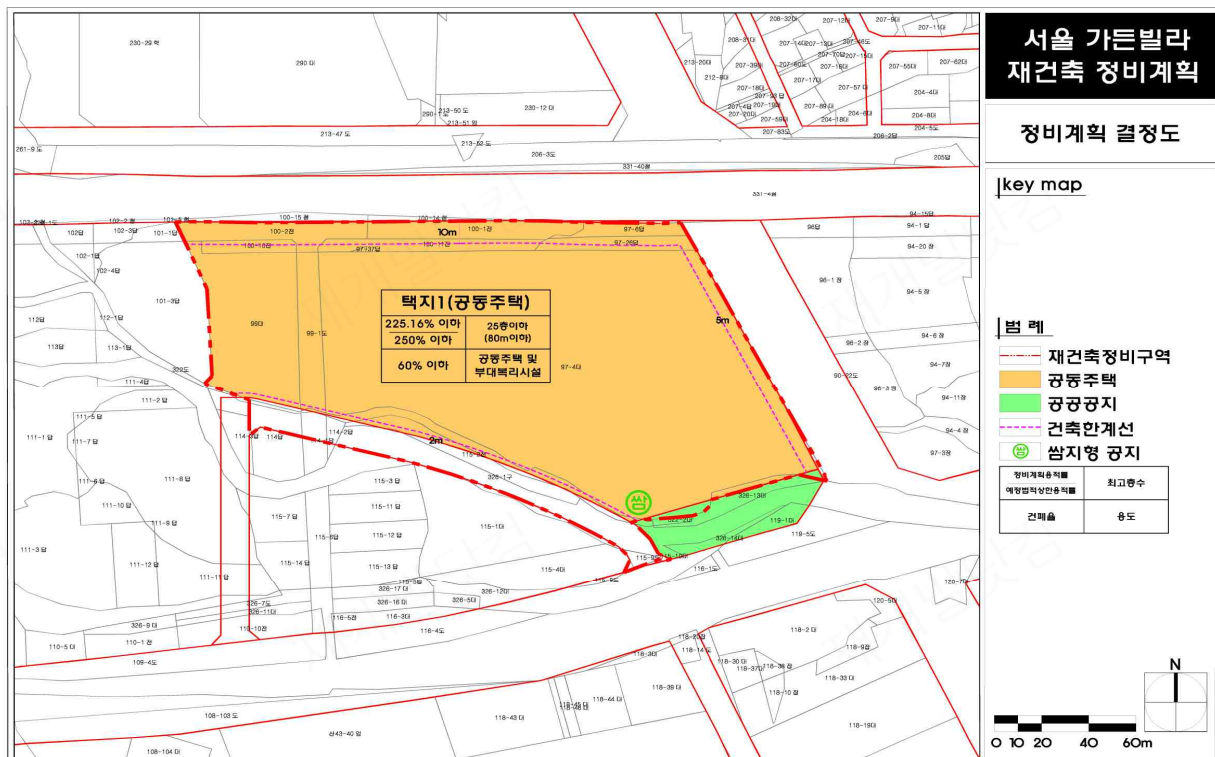
구분	개발지침	세부개발계획	비 고
쌈지형 공지	쌈지형 공지 설치	좌동	

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

■ 정비구역 결정도

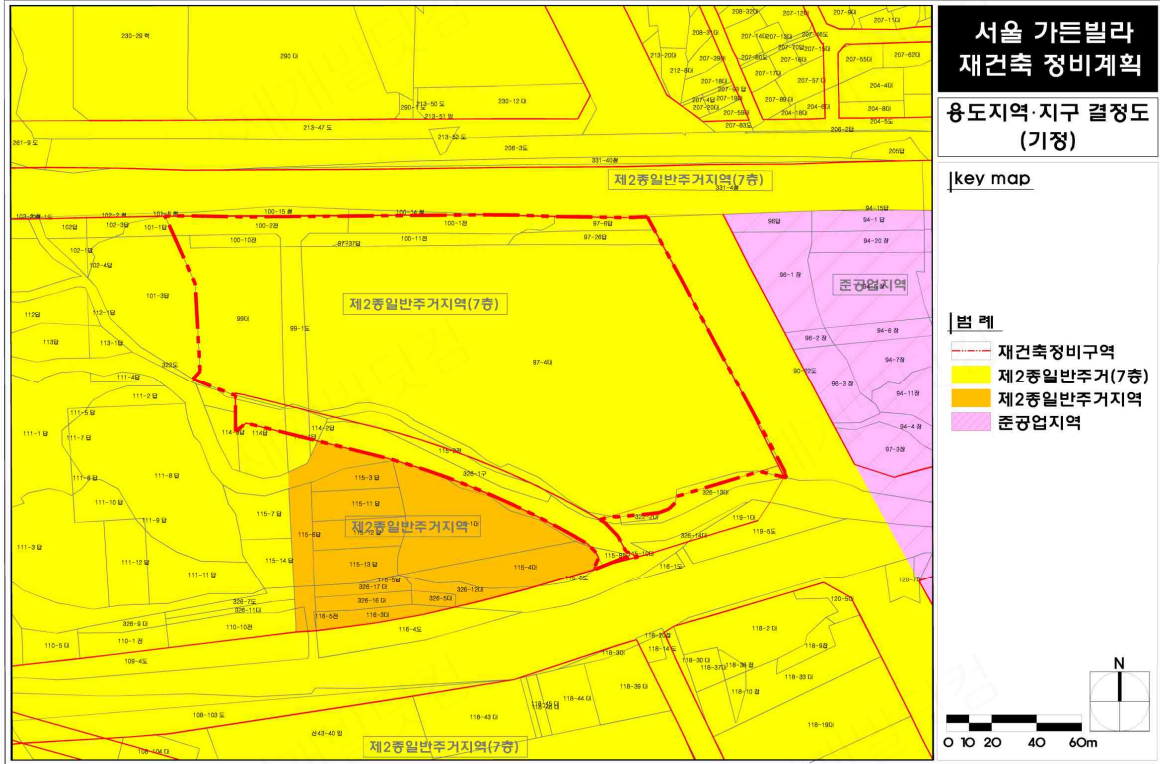


■ 정비계획 결정도

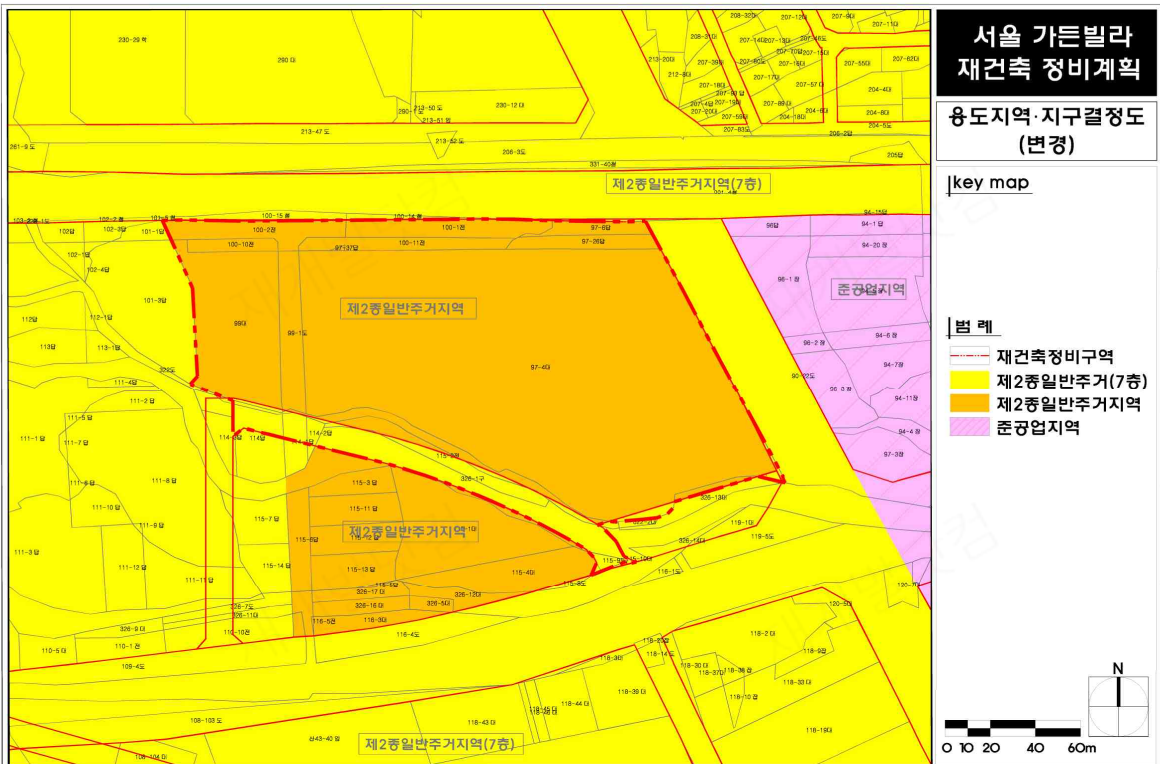


■ 용도지역·지구계획도

기정

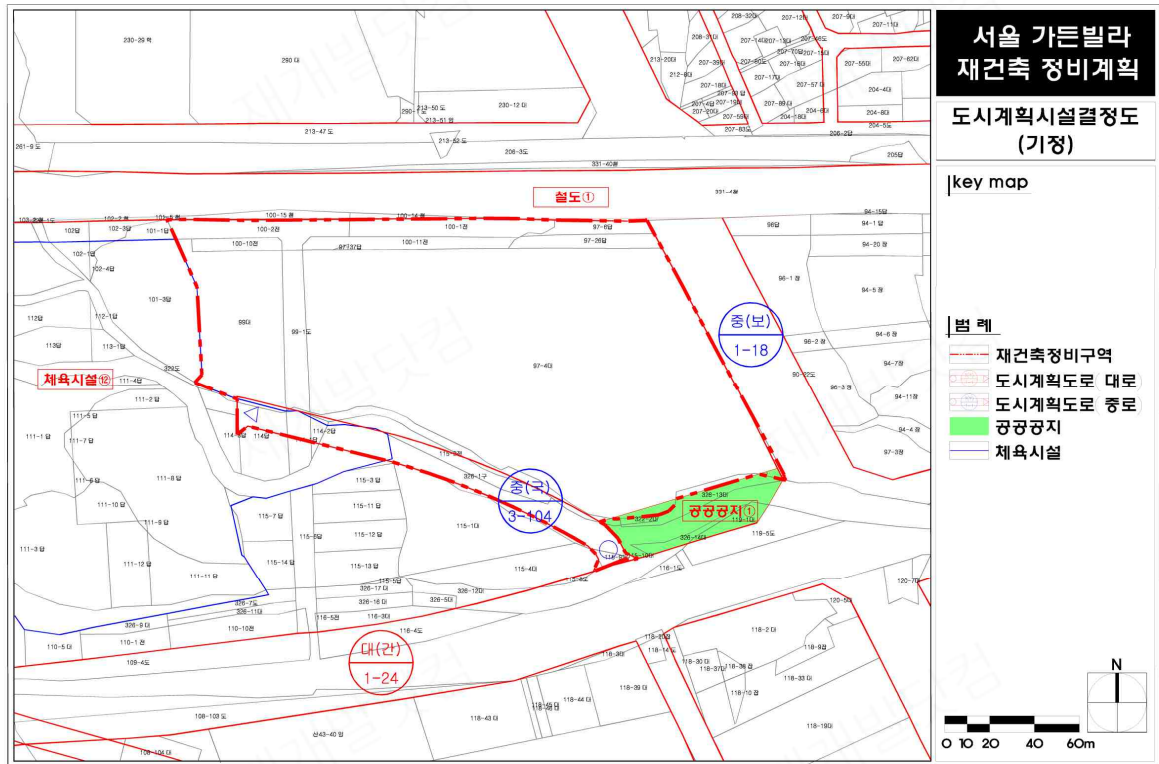


변경

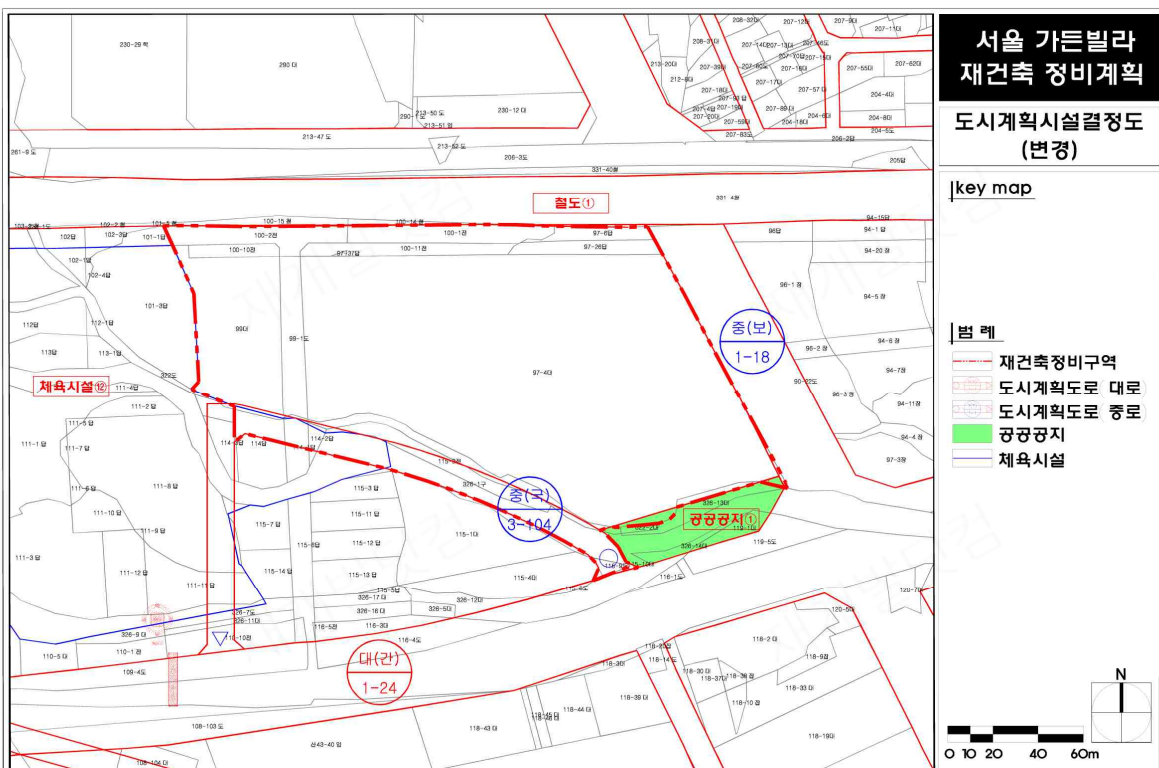


도시계획시설 결정도

기정



변경



■ 특별계획구역 개발지침도

기정



변경

