

◆ 서울특별시고시 제2023-313호

**도시관리계획 온수역 일대 지구단위계획구역 내 대흥·성원·동진빌라
특별계획구역(세부개발계획), 대흥·성원·동진빌라 재건축
정비계획(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2005-165호(2005.06.02.)로 구역 결정되고, 서울특별시고시 제2008-181호(2008.05.29.)로 계획 결정, 서울특별시고시 제2014-211호(2014.06.05.), 구로구고시 제2018-174호(2018.09.13.)로 재건축 정비계획으로 결정(변경)·고시되고, 서울특별시고시 제2022-465호(2022.12.01.)로 변경 결정된 온수역 일대 지구단위계획구역 내 대흥·성원·동진 빌라 특별계획구역(온수동 45-32번지 일대)에 대하여 재건축정비사업을 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2022년 제13차 도시계획위원회(2022.12.07.)심의를 거쳐 정비계획 변경 결정 및 정비구역 변경 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 특별계획구역(세부개발계획), 대흥·성원·동진빌라 재건축 정비계획(변경)을 결정 하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 7월 27일
서울특별시장

I. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
①	온수역 일대 제1종지구단위계획구역	온수동 50번지 일대	549,928	-	549,928	서울시 고시 제2005-165호 (2005.6.2.)	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경(안)	
합 계		549,928	-	549,928	100.0
주거지역	소계	370,119	-	370,119	67.3
	제2종일반주거지역(7층)	289,381	감) 1,193	288,188	52.4
	제2종일반주거지역	80,738	증) 1,193	81,931	14.9
공업지역	준공업지역	179,809	-	179,809	32.7

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	온수동 44-1 일원	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	1,193	250% 이하	■ 정비구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

3. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설(변경)

㉠ 도 로(변경)

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	9	2,336	40,122	2	937	22,248	2	528	7,541	5	871	10,333
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	430	18,328	1	430	18,328	-	-	-	-	-	-
중로	7	1,757	20,823	1	507	3,920	2	528	7,541	4	722	9,362
소로	1	149	971	-	-	-	-	-	-	1	149	971

※ 상기 내용은 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	24	35~45	간선	430 (2,700)	오류동	항동시계	일반 도로		서고 제526호 (1979.12.24.)	
기정	중로	1	18	20~30	보조 간선	507 (5,475)	광명시계	원종리	일반 도로		서고 제392호 (1989.8.14.)	
기정	중로	2	12	8~15	국지	172	온수동 41-4	온수동 45-22	일반 도로		서고 제93-77호 (1993.3.18.)	
기정	중로	2	20	11~30	보조 간선	356	온수동 35-19	온수동 51-25	일반 도로		구고 제2002-28호 (2002.3.30.)	
기정	중로	3	19	12	국지	86	온수동 59-18	온수동 118-10	일반 도로		서고 제181호 (2008.5.29.)	
기정	중로	3	104	12~15	국지	293	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로		서고 제181호 (2008.5.29.)	
기정	중로	3	106	12~15	국지	25	온수동 산2-10	온수동 산2-8	일반 도로		서고 제869호 (1986.12.1.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	219	6	국지	149	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로		서고 제347호 (1985.5.24.)	
기정	중로	3	105	12	국지	311	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-17	일반 도로		서고 제181호 (2008.5.29.)	
변경	중로	3	105	12	국지	318	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로		-	

※ 연장의()는 도로 총 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-105	중로 3-105	•연장 확대 - L = 311m → 318m	•공원 계획 변경에 따른 선형 조정

㉠ 철도(변경없음)

㉡ 자동차정류장(변경없음)

2) 공간시설(변경)

㉢ 녹 지(변경없음)

㉣ 광 장(변경없음)

㉤ 공 원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 후		
기정	㉠	공원1	어린이공원	구로구 온수동 45-31	2,113	-	2,113	서고 제2014-211호 (2014.6.5.)	-
변경	㉡	공원2	소공원	구로구 온수동 44-1	1,393	감)60	1,333	서고 제2014-211호 (2014.6.5.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	결 정 내 용	결 정 사 유
㉡	공원2	· 공원면적 감소 - 면적 : 1,393㎡ → 1,333㎡	•정비사업에 따른 법적 공원 확보 기준에 따른 공원 면적 조정

㉔ 공공공지(변경없음)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

㉔ 전기공급시설(변경없음)

4) 공공·문화체육시설(변경)

㉔ 체육시설(변경없음)

㉔ 사회복지시설 : 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				용도	건폐율/용적률/ 층수	기 정	변 경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인보호작업장, 장애인종합복지관	관계법령에 따름	-	증)1,831.0	1,831.0	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	· 시설 신설 · 면적 : 1,831㎡ · 용도 : 장애인보호작업장, 장애인종합복지관	· 대상지 내 위치한 장애인보호작업장에 대한 대체 부지확보 및 지역 여건상 필요시설인 장애인종합시설의 입지를 위해 사회복지시설 신설

5) 방재시설(변경없음)

㉔ 하천(변경없음)

6) 환경기초시설(변경없음)

㉔ 하수도(변경없음)

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물에 관한 계획(변경)

㉔ 불허용도 결정조서(변경없음)

㉔ 권장용도 결정조서(변경없음)

㉔ 건축물의 용도완화 결정조서(변경없음)

㉔ 지정용도 결정조서(변경없음)

㉔ 건축물의 밀도 결정조서(변경없음)

㉮ 건축물의 높이 결정조서(변경)

구 분		높 이 계 획		비 고
		기 정	변 경	
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
		80m 이하	85m 이하	대흥·성원·동진 빌라 특별계획구역
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 30m 이하 적용
	주거용지	40m 이하	40m 이하	자동차면허시험장 부지

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

㉯ 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획(변경없음)

3) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

4) 인센티브에 관한 사항(변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 계획

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
기정	①	온수산업단지 특별계획구역	온수동 100-27 일원	104,872	-	104,872	-
변경	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-32 일원	55,926	증)1,137	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	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 50번지 일대	57,063	정비구역 변경에 따른 면적 변경

나. 특별계획구역 계획지침

1) 온수산업단지 특별계획구역(변경없음)

2) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역(변경)

■ 구역개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)		지정목적
		기 정	변경	
대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 50번지 일대	55,926	57,063	특별계획구역 지침에 따라 하나의 구역으로 통합개발하여 효율적이고 체계적인 계획수립을 하고자 함

㉠ 특별계획구역 지침(변경)

■ 기정

구 분		계 획 내 용
용도지역		- 제2종일반주거지역(7층) ※ 향후 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업 시 제2종일반주거지역으로 변경 가능
공공시설	도로	- 도로 신설 (1개소) - 중로 3-105 : 폭원 12m, 연장 311m - 도로 확폭 - 중로 2-12 : 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

구 분		계 획 내 용
		■ 위험물저장 및 처리시설 ■ 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	■ 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	■ 60% 이하
	기준/허용/상한 용적률	■ 170% / 190% / 250%
		■ 상한용적률 산정기준 : 허용용적률 × (1+1.3α) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
	최고높이	■ 80m 이하
기타사항	건축한계선	■ 2m ~ 6m
	대지 내 공지	■ 차폐조경 1개소 (소로 3-218 번 위치지정 : 폭원 5m 이상)
	보차혼용통로	■ 온수동 45-16도 일원(성원빌라·동진빌라) 경계부 지정 10m
	공공보행통로	■ 정비사업 시 동신아파트(부천시) 개발계획과 연계된 녹지축 및 공공보행통로 확보

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

2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발부채)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역] 시 15% 이상의 기부채납을 원칙으로 함

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

4) 허용용적률 인센티브는 “서울특별시 지구단위계획 수립기준 (서울특별시, 2010.6.)” 준용

■ 변경

구 분		계 획 내 용
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 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ 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 과안3D 재개발 사업계획과 연계된 녹지축 및 공공보행통로 확보

- 주1) 어린이공원 및 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비계획) 시 도시계획시설로 결정함
 주2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역] 시 기부채납 제외(서울시 지구단위계획 기준 개정, 2022.05.04. 시행)
 주3) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련 절차를 이행하여 재건축사업으로 시행
 주4) 허용용적률 인센티브는 “서울특별시 지구단위계획 수립기준 (서울특별시, 2020.05.)” 준용

- 3) 럭비구장 특별계획구역(변경없음)
- 4) 가든아파트 특별계획구역(변경없음)
- 5) 화창기공 특별계획구역(변경없음)
- 6) 동부제강 특별계획구역(변경없음)

6. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

II. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	운수동 45-32 일대	55,926	증)1,137	57,063	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 (기준년도 : 2023년)

- ※ 종전자산 추산액 : 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 산출
- ※ 기준가액 : 종전자산추산액에 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 감정 평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

1) 추정 비례율 : 98.16%

○ 비례율 = 총수입(89,093,210만원) - 총지출(55,027,960만원) ÷ 종전자산(34,704,681만원)

(1) 수입

항목		금액(만원)	비고
합계		89,093,210	-
분양주택	소유자	59,005,000	-
	일반	27,925,100	-
공공주택		838,790	-

항목		금액(만원)	비고
기타시설	판매시설	1,324,320	-
매출부가세		-	-
기타수입		-	-

(2) 지출

항목	금액(만원)	비고
합계	55,027,960	
공사비	40,286,615	6,500,000원/3.3㎡
보상비	2,857,759	
관리비	837,940	
설계비	485,835	
감리비	836,778	
부대경비	7,181,728	
예비비	1,247,796	

(3) 종전자산 추산액 : 34,704,681만원

2) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	558	589	620	651	682
분양가 (일반분양 기준)	10%	3,256	133.11%	128.13%	123.14%	118.16%	113.18%
	5%	3,108	120.65%	115.66%	110.68%	105.70%	100.71%
	0% (기준)	2,960	108.12%	103.14%	98.16%	93.17%	88.19%
	-5%	2,812	95.55%	90.56%	85.58%	80.60%	75.61%
	-10%	2,664	83.03%	78.04%	73.06%	68.08%	63.09%

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

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

3. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	명 칭		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			55,926	증)1,137	57,063	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계		8,933	증)1,775	10,708	18.8	-
	도 로		5,427	증)4	5,431	9.5	-
	공 원	소 계	3,506	감)60	3,446	6.0	-
		어린이공원	2,113	-	2,113	3.7	-
		소 공 원	1,393	감)60	1,333	2.3	-
	사회복지시설		-	증)1,831	1,831	3.2	구립장애인보호작업장, 구립장애인종합복지관
획 지	소 계		46,993	감)638	46,355	81.2	-
	획 지 ①		45,162	증)1,193	46,355	81.2	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 ②		1,413	감)1,413	-	-	-
	획 지 ③		418	감)418	-	-	-

4. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		55,926	증)1,137	57,063	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	10,764	감)56	10,708	18.8	-
	제2종일반주거지역	45,162	증)1,193	46,355	81.2	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	온수동 44-1 일원	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	1,193	250% 이하	■ 정비구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경)

㉠ 도 로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	12	8~15	국지	172 (130)	온수동41-4 (대1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고 제93-77호 (1993.3.18.)	-
기정	소로	3	219	6	국지	149 (4)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고 제347호 (1985.5.24.)	구역내 일부편입
기정	중로	3	105	12	국지	311	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-17	일반 도로	-	서고 제181호 (2008.5.29.)	
변경	중로	3	105	12	국지	318	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	-	

※ 연장의()는 정비구역 내 도로 총 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-105	중로 3-105	•연장 확대 - L = 311m → 318m	•공원 계획 변경에 따른 선형 조정

2) 공간시설(변경)

㉠ 공 원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉠	공원1	어린이공원	구로구 은수동 43-31	2,113	-	2,113	서고 제2014-211호 (2014.6.5.)	-
변경	㉠	공원2	소공원	구로구 은수동 44-1	1,393	감)60	1,333	서고 제2014-211호 (2014.6.5.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
㉠	공원2	· 공원면적 감소 - 면적 : 1,393㎡ → 1,333㎡	•정비사업에 따른 법적 공원 확보 기준에 따른 공원 면적 조정

3) 공공·문화체육시설(변경)

㉠ 사회복지시설 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				용도	건폐율/용적률/ 층수	기 정	변 경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	은수동 44-1	장애인보호작업장 장애인종합복지관	관계법령에 따름	-	증)1,831	1,831	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	· 시설 신설 - 면적 : 1,831㎡ - 용도 : 장애인보호작업장, 장애인종합복지관	• 대상지 내 위치한 장애인보호작업장에 대한 대체 부지확보 및 지역 여건상 필요시설인 장애인종합시설의 입지를 위해 사회복지시설 신설

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지 내	233.20	증)86.80	320.00	
	주민운동시설	"	1,766.01	감)916.01	850.00	
	경 로 당	"	293.74	증)109.26	403.00	
	보 육 시 설	"	413.57	증)166.43	580.00	
	작은도서관	"	449.31	감)36.31	413.00	
	어린이놀이터	"	1,215.53	-	1,215.53	
	경 비 실	"	87.00	-	87.00	3개소
	돌봄센터	"	-	증)72.00	72.00	
	실내 어린이놀이터	"	-	증)50.00	50.00	

※ 심의결과 조치 반영 사항임

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

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	55,926	획지1	45,162	온수동 45-32일대	37	-	-	37	-	-
			획지2	1,413							
			획지3	418							
변경	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	46,355	온수동 45-32일대	38	-	-	38	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		구분	면적 (㎡)	위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)/ 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)						정비 계획	법적 상한		
획지1	대흥·성원· 동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	기정	45,162	구로구 온수동 45-32번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	204% 이하	-	80m 이하/ 최고25층 (평균20층) 이하	
			변경	46,355	온수동 45-32번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	216.7% 이하	247.49%	85m 이하/ 최고25층 이하	
획지2			폐지	1,413	온수동 44-1번지	부대복리시설	60% 이하	204% 이하	-	80m 이하/ 최고25층 이하	
획지3			폐지	418	온수동 44-1번지	교육연구 및 복지시설	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	○ 건립규모 및 비율							
				구분		세대수		비율(%)		비고	
				계		988		100.0			
				60㎡ 이하		720		72.9			
				60㎡ ~ 85㎡		268		27.1			
				85㎡ 초과		-		-			
				- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%							
			변경	○ 건립규모 및 비율							
				구분		세대수			비율(%)	비고	
						계	분양	소형주택			
				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		
				- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 95.8%							
건축물의 건축선에 관한 계획			기정	○ 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m ○ 중로 2-12호선변 : 3m ○ 중로 3-105호선변 : 2m							
			변경	○ 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m ○ 중로 2-12호선변, 중로 3-105호선변 : 3m ○ 경인로 3변길변, 사회복지시설 : 2m							
기 타 사 항			기정	○ 공공보행통로 결정 : 폭6m - 부천동신아파트재건축구역과 온수역을 연결하는 공공보행통로 계획 ○ 보차혼용통로 결정 : 폭10m - 경인로와 12m도로를 연결하는 보차혼용통로 계획							

구분	구역구분		구분	면적 (㎡)	위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)/ 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)						정비 계획	법적 상한		
		변경									○ 공공보행통로 결정 : 폭6m - 부천 과안3D 재개발구역과 온수역을 연결하는 공공보행통로 계획 - 연결한 부천 과안3D 재개발 사업계획(공원) 확정 및 보행동선 확인 후 불 필요시 공공보행통로를 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

■ 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용				
		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	용적률 인센티브 제외 정비기반시설	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지 이용 계획	기정	55,926㎡	46,993㎡	8,933㎡	809㎡	738㎡
	변경	57,063㎡	46,355㎡	10,626.5㎡	738㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	기정	■ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 무상양여 국·공유지 □ = 8,933㎡ - 738㎡ = 8,195㎡(구역면적 대비 14.6%, 중상향면적 대비 18.1%)				
	변경	■ 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 정비계획용적 률 산정	기정	■ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률×1.3×α □□□□□□□□□□□□ = 170 + 170 × 1.3×0.1743 = 208.52% ■ 정비계획 용적률 = 204%이하 □ - 계획(기준)용적률 = 170% □ - α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 □□□□□ = 8,195㎡(신설 정비기반시설 내 무상양여 국·공유지 제외) / 46,993㎡ = 0.1743				
	변경	· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용				

구 분	산 정 내 용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	용적률 인센티브 제외 정비기반시설	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	· 상한용적률 $= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ $\ast \alpha = \text{공공시설등 부지 제공 면적} / \text{공공시설등 부지 제공 후 대지면적}$				
	· 대상지 - 제2종일반주거지역 - 기준용적률 : 170%, 대지면적 : 46,355㎡ $= 170\% \times (1 + 1.3 \times (9,715.0/46,355) + 0.7 \times (173.5/46,355))$ $= 170\% \times (1 + 1.3 \times 0.272452 + 0.7 \times 0.002620)$ $= 216.7\%$ $\therefore \text{정비계획용적률} = 216.7\%$				
	■ 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화				
	■ 법적상한용적률 = 247.49%		■ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정		

9. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가 구	면 적(㎡)	획지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	합계	55,926	-	55,926	
	1	45,162	온수동 45-32번지 일대	45,162	공동주택 및 부대복리시설
	2	1,831	온수동 44-1번지	1,413	부대복리시설
			온수동 44-1번지	418	교육연구 및 복지시설
	-	8,933	온수동 45-31번지	2,113	어린이공원
			온수동 44-1번지 일대	1,393	소공원
			-	5,427	도로
변경	합계	57,063	-	57,063	
	1	46,355	온수동 45-32번지 일대	46,355	공동주택 및 부대복리시설
	-	1,831	온수동 44-1번지	1,831	사회복지시설
	-	8,877	온수동 45-31번지	2,113	어린이공원
			온수동 44-1번지 일대	1,333	소공원
			-	5,431	도로

10. 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 신설

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 공공 목적의 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%	$30.79\% \times 0.5 = 15.395\%$ $46,355㎡ \times 15.395\% = 7,136.352㎡$				
	의무 연면적	7,136.352㎡ 이상				

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모(전용)	세대수(세대)	비고(연면적)
국민주택규모 주택의 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	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	

11. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수		비고
			기정	변경	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정(변경) 후 4년 이내 사업시행인가	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비사업 조합	현황)760세대 증)228세대 계획)988세대	현황)760세대 증)388세대 계획)1,148세대	-

12. 환경성 검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 조경녹지 및 가로녹지 조성	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 3, 5등급, 개별 비오톱 평가제의 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토지 환경	지형변동	절성토비율 20%미만	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
물 환경	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	• 조경녹지 및 가로녹지 조성	• 향후 실시계획 시 자연지반녹지 등 다양한 녹지를 반영하여 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화 예상 • 생활오수 발생	• 공사시 수질저감계획 수립 • 우·오수 처리계획 수립	
대기 환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단예상 (풍하방향 풍속증가, 와류생성 등)	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 • 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	- 공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 - 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 - 운영시 온실가스 발생	- 공사시 방진망 설치, 공사장 내 실수계획 - 운영시 청정연료 사용	
기 타	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	- 공사시 투입장비에 의한 소음발생 - 운영시 교통소음발생	- 공사시 가설방음판넬설치 운영 - 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	경관	가로녹시율 35%	○	조경녹지 및 가로녹지 조성	조경공간의 확보를 통한 녹시를 상생계획	
		조망권 확보	○	경관변화 발생	경관을 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	주변 시설물과의 조화	외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성 되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	대상지 내 휴식·여가공간 부족하여 당해 계획지구내 조성이 필요	경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획	
	일조	일조 침해 최소화	○	대상지 주변 여건을 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	일조 영향을 최소화 할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획	
	보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	휴식과 여가공간과의 연계성 확보	
		자전거전용도로 계획수립	-	대지면적이 작아 자전거 도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	-	자전거 보관소 설치 미고려	-	

III. 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 50번지 일대	55,926	증)1,137	57,063	서울시고시 제2018-174호 (2018.9.13.)	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 50번지 일대	57,063	정비구역 변경에 따른 면적 변경

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		55,926	증)1,137	57,063	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	10,764	감)56	10,708	18.8	-
	제2종일반주거지역	45,162	증)1,193	46,355	81.2	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	온수동 44-1 일원	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	1,193	250% 이하	정비구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	12	8~15	국지	172 (130)	온수동41-4 (대1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고 제93-77호 (1993.3.18.)	-
기정	소로	3	219	6	국지	149 (4)	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고 제347호 (1985.5.24.)	구역내 일부편입
기정	중로	3	105	12	국지	311	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-17	일반 도로	-	서고 제181호 (2008.05.29.)	
변경	중로	3	105	12	국지	318	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	-	

※ 연장의()는 특별계획구역 내 도로 총 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-105	중로 3-105	●연장 확대 - L = 311m → 318m	●공원 계획 변경에 따른 선형 조정

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉑	공원1	어린이공원	구로구 온수동 43-31	2,113	-	2,113	서고 제2014-211호 (2014.6.5.)	-
변경	㉒	공원2	소공원	구로구 온수동 44-1	1,393	감)60	1,333	서고 제2014-211호 (2014.6.5.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	결 정 내 용	결 정 사 유
⑩	공원2	· 공원면적 감소 · 면적 : 1,393㎡ → 1,333㎡	•정비사업에 따른 법적 공원 확보 기준에 따른 공원 면적 조정

3) 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

㉠ 사회복지시설 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	결정범위		면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				용도	건폐율(용적률)/ 층수	기 정	변 경	변경 후		
신설	-	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인보호작업 장, 장애인종합복지 관	관계법령에 따름	-	증)1,831	1,831	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	· 시설 신설 · 면적 : 1,831㎡ · 용도 : 장애인보호작업장, 장애인종합복지관	· 대상지 내 위치한 장애인보호작업장에 대한 대체 부지확보 및 지역 여건상 필요시설인 장애인종합시설의 입지를 위해 사회복지시설 신설

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가 구	면 적(㎡)		위 치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경후		기정	변경	변경후	
합 계	46,993	46,355	-	46,993	감)638	46,355	-
1	45,162	46,355	온수동 45-32번지 일대	45,162	증)1,193	46,355	공동주택 및 부대복리시설
2	1,831	-	온수동 44-1번지	1,413	감)1,413	-	-
			온수동 44-1번지	418	감)418	-	-

2) 건축물 등에 관한 결정조서

㉠ 건축물 용도계획

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

㉡ 건축물 개발밀도 계획

■ 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	20%이하	-

■ 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준/허용/상한 용적률	170% / 190% / 250% ※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 도시·주거환경정비 기본계획」의 용적률 체계 적용	• 기준용적률 : 170% 이하 • 허용용적률 : 170% 이하 • 상한용적률 : 216.7% 이하 • 법적상한용적률 : 247.49% 이하	-

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
상한용적률	46.7%	30.79%	합계 : 77.49%

■ 건축물 높이 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이	85m 이하	85m 이하	-

㉔ 건축선에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	2m~6m	• 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m • 중로 2-12호선변, 중로 3-105호선변 : 3m • 경인로 3변길변, 사회복지시설 : 2m	-

㉕ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분		세부개발계획	비 고
건축물 형 태	저층부 형태	■ 투시벽 및 투시형 서터 설치 ■ 1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획 ■ 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	-
건축물 외 관	재료/색채	■ 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	-
	야간조명	■ 폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 ■ 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	-
기 타	옥외광고물	■ 통합간판 설치 유도 ■ 옥외광고물 등 관리조례, 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·원화 고시 등 관련규정 준수	-

5. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차폐조경	- 차폐조경 1개소 - 경인로 3변길변 위치지정 : 폭원 5m 이상	좌동	-
보차혼용통로	- 경인로와 12m도로를 연결하는 보차혼용통로 계획 - B=10m 이상	B=10m 확보	교통정온화기법을 적용한 설계
공공보행통로	- 부천 과안3D 재개발 구역과 온수역 연결 - B=6m	B=6m	부천 과안3D 재개발 사업계획(공원)확정 후 공공보행통로 불필요 시 삭제

※ 보차혼용통로는 향후 동측 15m도로(중로2-12호선) 개설 완료시 교통관련 검토 후 공공보행통로(6m)로 변경

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	획지1 및 존치 현황 건축물 출입구를 제외한 차량출입불허구간 지정(경인로변)	좌동	-

3) 친환경요소에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
담장 및 옹벽의 처리	-	- 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 - 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	-
자연지반 보존	-	- 저층부의 바닥, 비건 폐지 등을 흙, 잔디 등의 자연 재료로 조성 - 지하부는 인공구조물 미설치	-
중수도/빗물이용시설	-	- 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장 「서울특별시 친환경 지구단위계획 실현제고방안, 07.11」 기준 준수	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
옥상녹화	-	■ 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	-
녹색주차장	-	■ 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장 ■ 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 서울특별시 기준에 따라 조성	-
에너지 절약계획/ 신재생에너지 사용	-	■ 「서울특별시 친환경 지구단위계획 실현제고방안, 07.11」 기준 준수	-

IV. 2022년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(2022.12.07.) : ‘수정가결’

구분	심의의견	조치계획
수정 사항	○ 용적률 : 기준 170%, 허용 - ,상한 216.7%, 법적상한 247.49% ○ 공공기여 : 순부담 9,888.5㎡ (21.3%) - 공원 : 3,446㎡ - 도로 : 5,431㎡ - 사회복지시설 : 1,749.5㎡ (대지지분 1,576㎡, 환산면적 173.5㎡) ○ 세대수 : 전체 1,148세대(공공주택 81세대 포함) ※ 공공주택 연면적 : 7,156.9㎡	○ 수정사항 반영
조치 사항	○ 서측 경계부 지정 공공보행통로는 유지하고, 연결한 부천 과안3D 재개발 사업계획(공원) 확정 후 불 필요시 삭제 검토할 것.	○ 서측 경계부 지정 공공보행통로는 유지하는 것으로 계획하되, 연결한 부천 과안3D 재개발 사업계획(공원) 확정 및 보행동선 확인 후 불 필요시 공공보행통로를 폐지하겠음
	○ 지하철역(운수역)으로의 인근지역 주민의 보행 접근성 및 편의성을 고려하여, 대상지 내부에 서 측 도로(경인로577번가길)와 연계되는 보행 동선을 추가 확보할 것.	○ 지하철역(운수역)으로의 인근지역 주민의 보행 접근성 및 편의성을 고려하여, 대상지 내부에 서측 도로(경인로577번가길)와 연계되는 보행동선 추가 확보를 검토하겠음
	○ 북측 도로(경인로3길)는 지상철(1호선)과 연결한 폐쇄적 공간으로, 보행자 안전을 고려한 조경계획 및 담장이 설치되지 않는 열린 단지로 조성할 것.	○ 북측 도로(경인로3길)는 지상철(1호선)과 연결한 폐쇄적 공간으로, 보행자 안전을 고려한 담장이 설치되지 않는 열린 단지로 조성하겠음
	○ 보차혼용도로계획은 상시 개방 및 공공성을 담보할 수 있도록 지역권을 설정하고, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 공작물 설치를 금지할 것.	○ 중로 2-12호선 개설 전까지 상시개방 및 공공성을 담보할 수 있도록 지역권 설정을 검토하고, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 공작물 설치를 금하는 보차혼용도로의 운영을 계획하겠으며 향후 중로 2-12호선 개설 완료 시 교통 관련 검토 후 공공보행도로로 변경하여 운영토록 하겠음
	○ 획일적인 단지계획을 지양하고 창의적인 입면 디자인 및 저층부 가로활성화계획 등 조화롭고 창의적인 건축계획을 위하여 건축위원회 심의시 특별건축구역 지정을 검토할 것.	○ 획일적인 단지계획을 지양하고 창의적인 입면 디자인 및 저층부 가로활성화계획 등 조화롭고 창의적인 건축계획을 위하여 건축위원회 심의시 특별건축구역 지정을 검토하도록 하겠음
	○ 보육과 놀이가 함께 가능한 실내형 어린이 놀이터를 설치하고 지역 주민에 개방(관장)될 수 있도록 할 것.	○ 보육과 놀이가 함께 가능한 실내형 어린이 놀이터를 설치하고 지역 주민에 개방하도록 하겠음

※ 권고사항 : 향후 조합과의 협의를 통해 용도지역 상향을 포함한 정비계획 변경(안)이 입안되는 경우, 대상지의 역세권 입지특성 및 주변지역 개발밀도 현황 등을 고려하여, 대상지 일대가 개선될 수 있는 방안과 함께 적정 용도지역(제3종일반주거지역)으로 변경 검토할 것

V. 관계도면 : 붙임참조

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

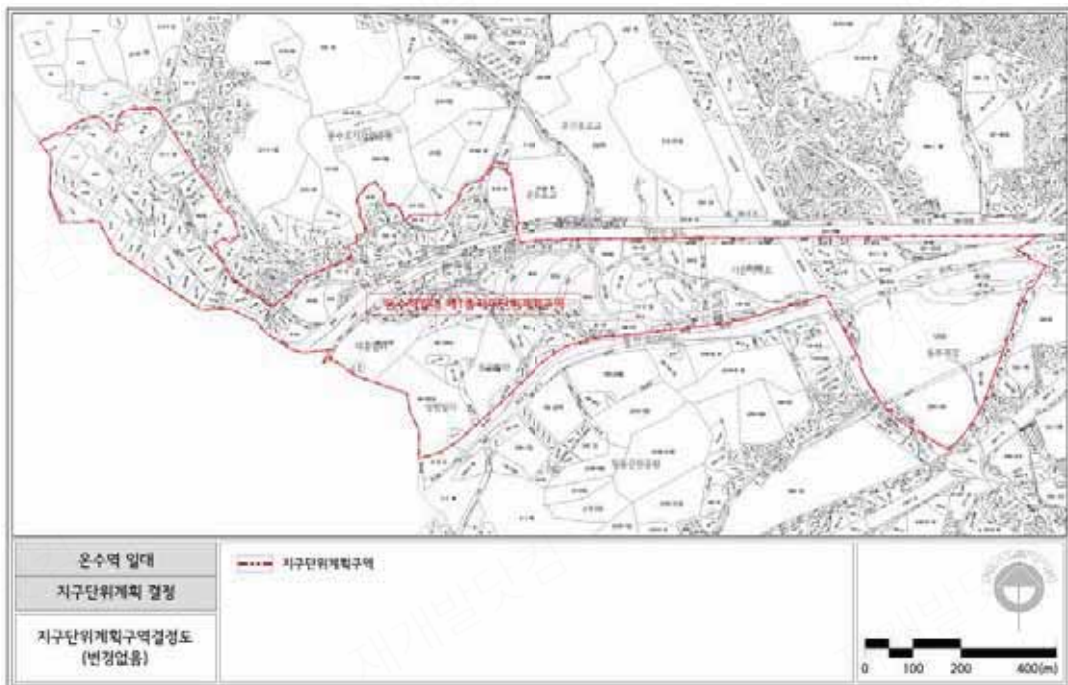
VI. 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02 - 2133 - 7141), 구로구 주택과(☎02 - 860 - 2942)에 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

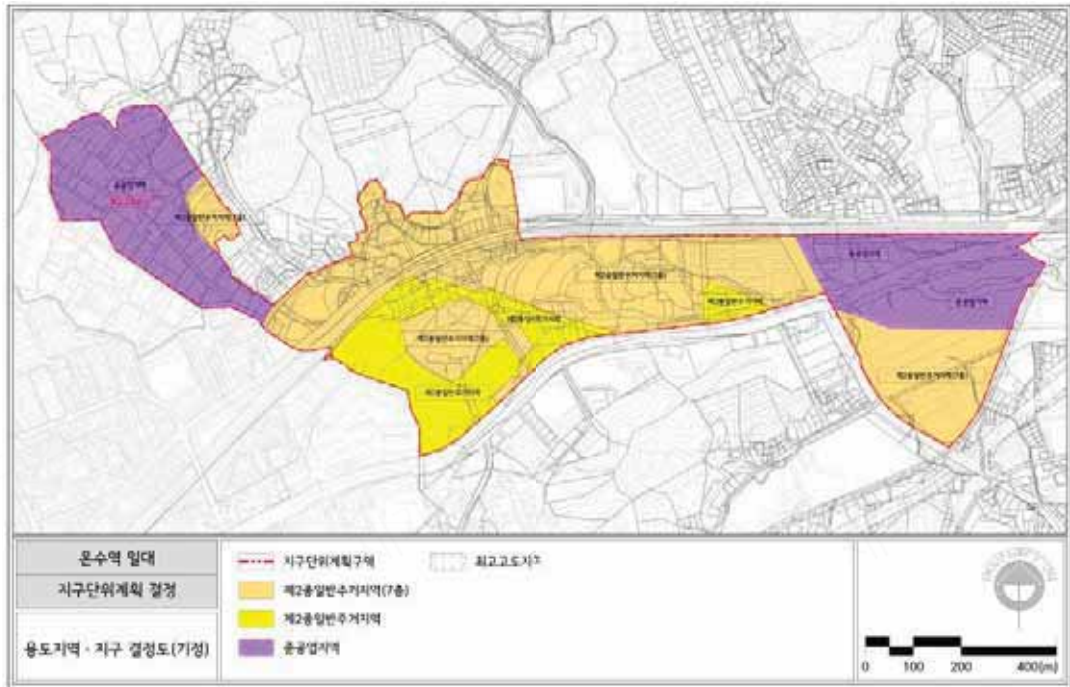
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<관련도면>

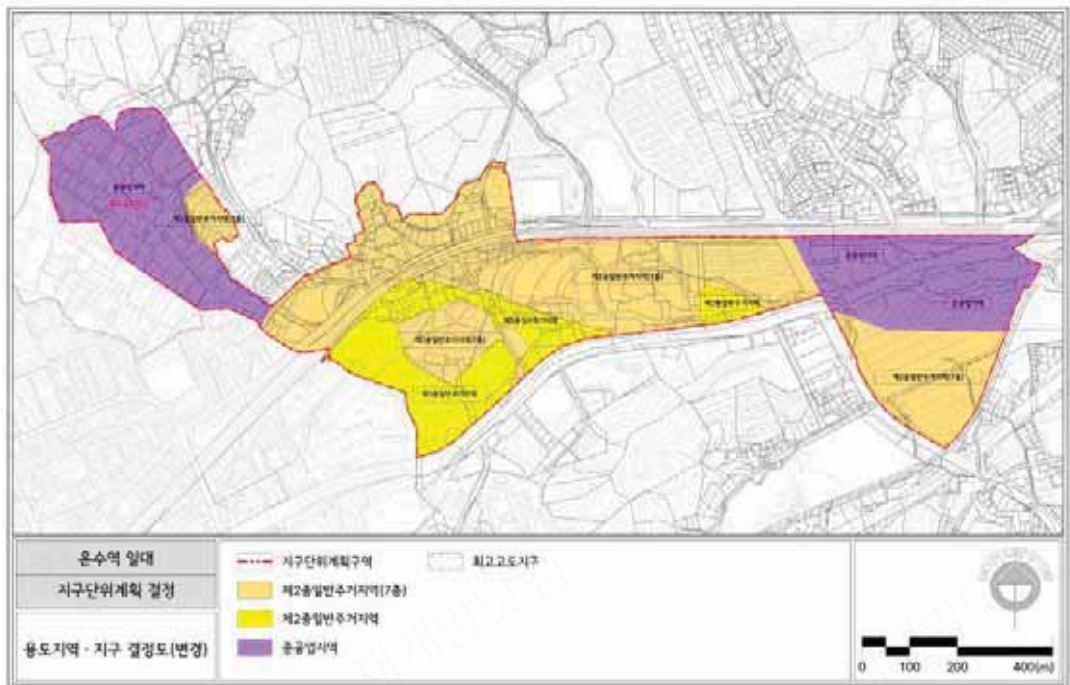
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정(기정)도

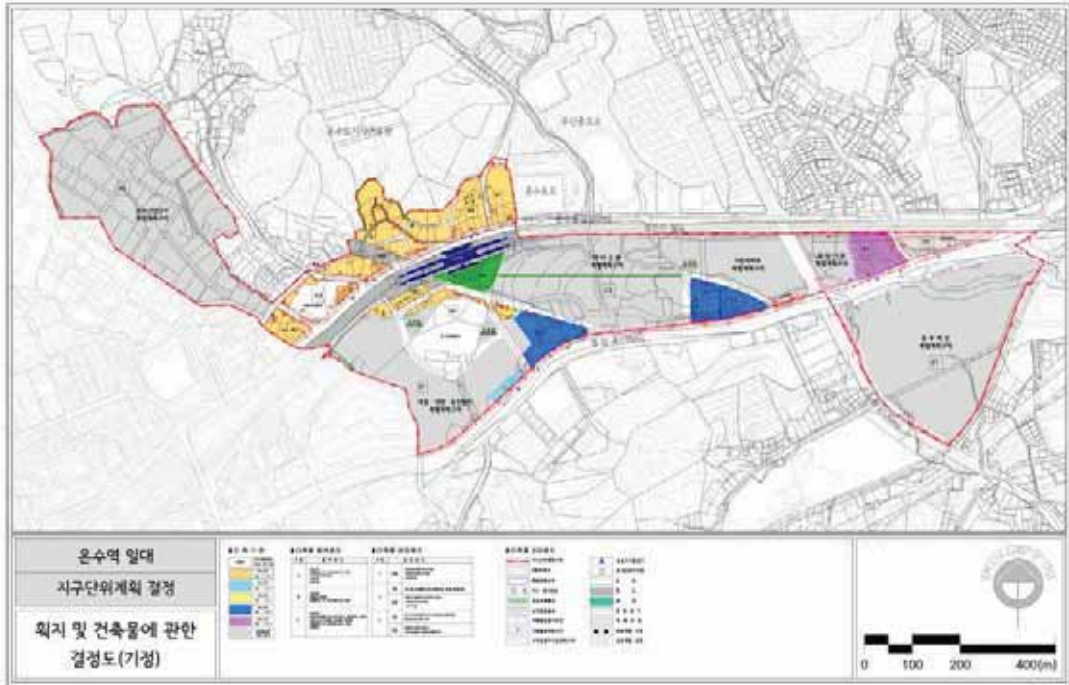


■ 용도지역·지구 결정(변경)도

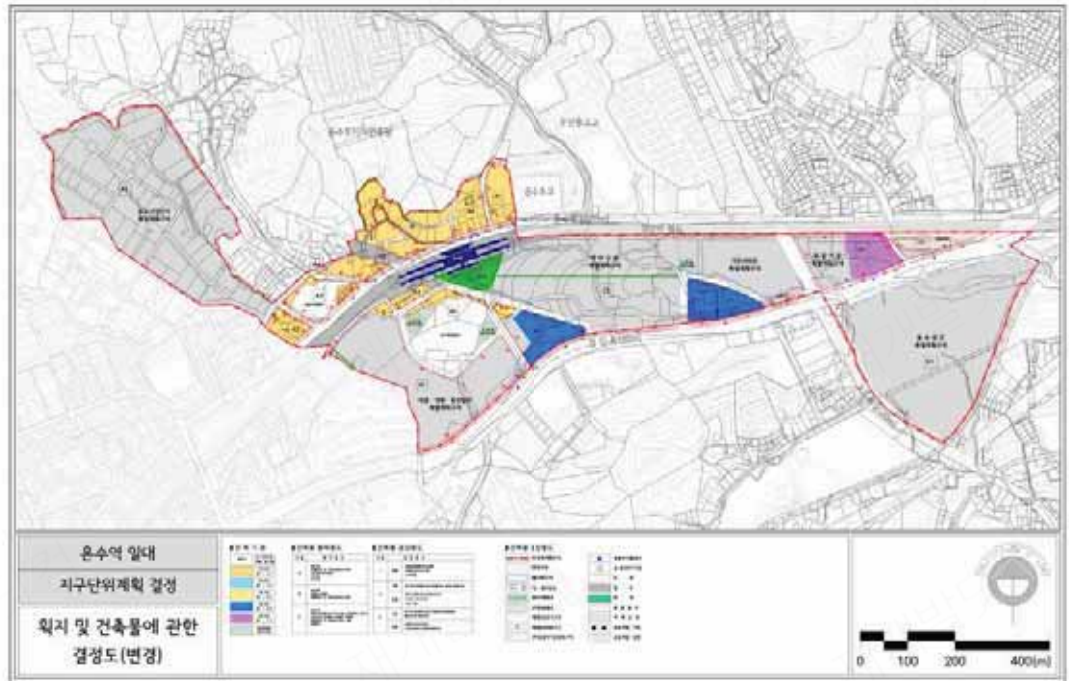


[illegible][illegible]

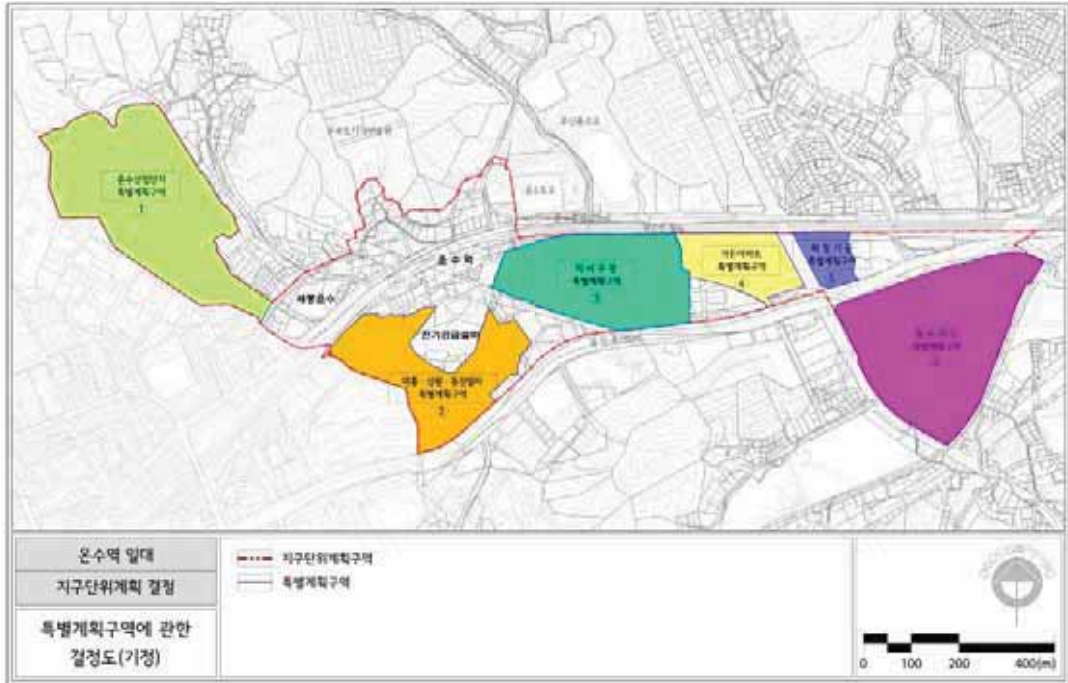
■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



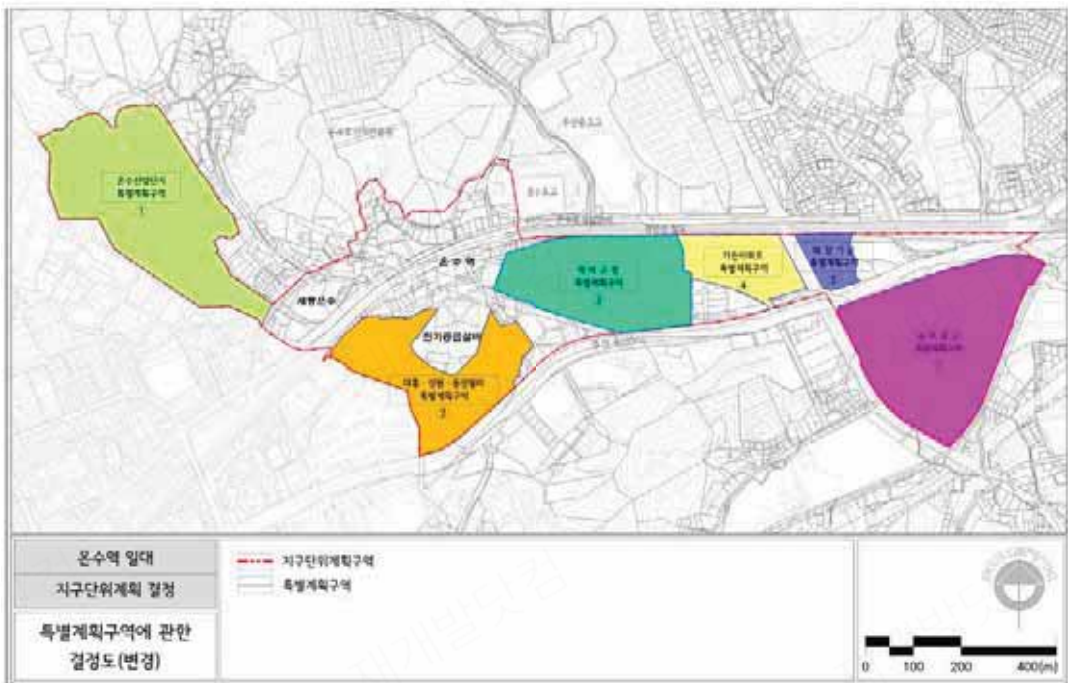
■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



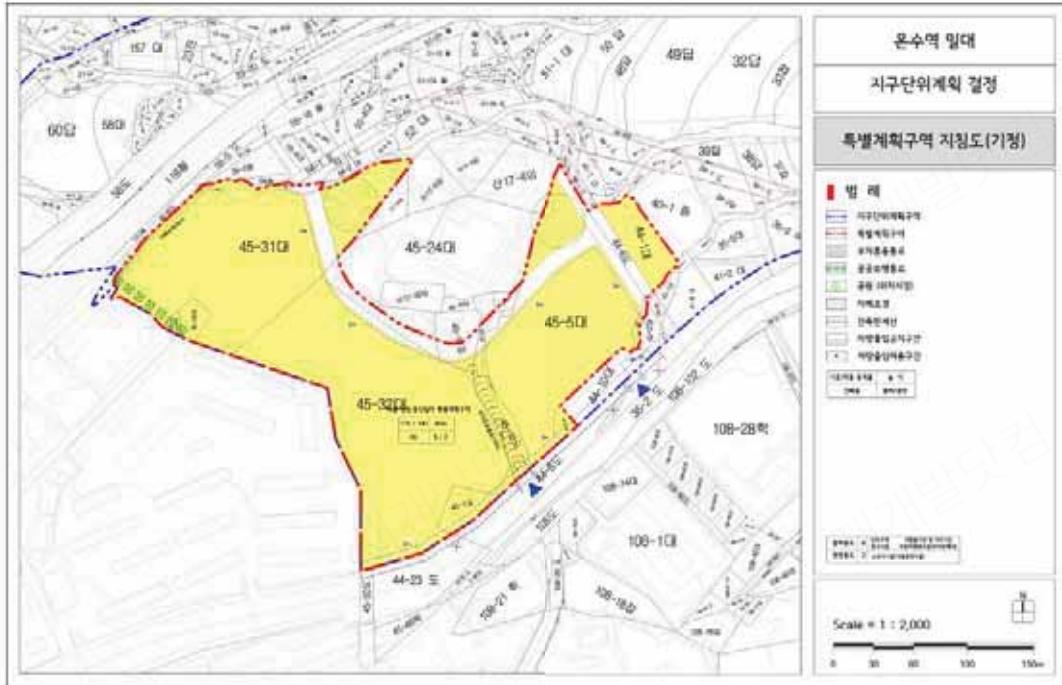
■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



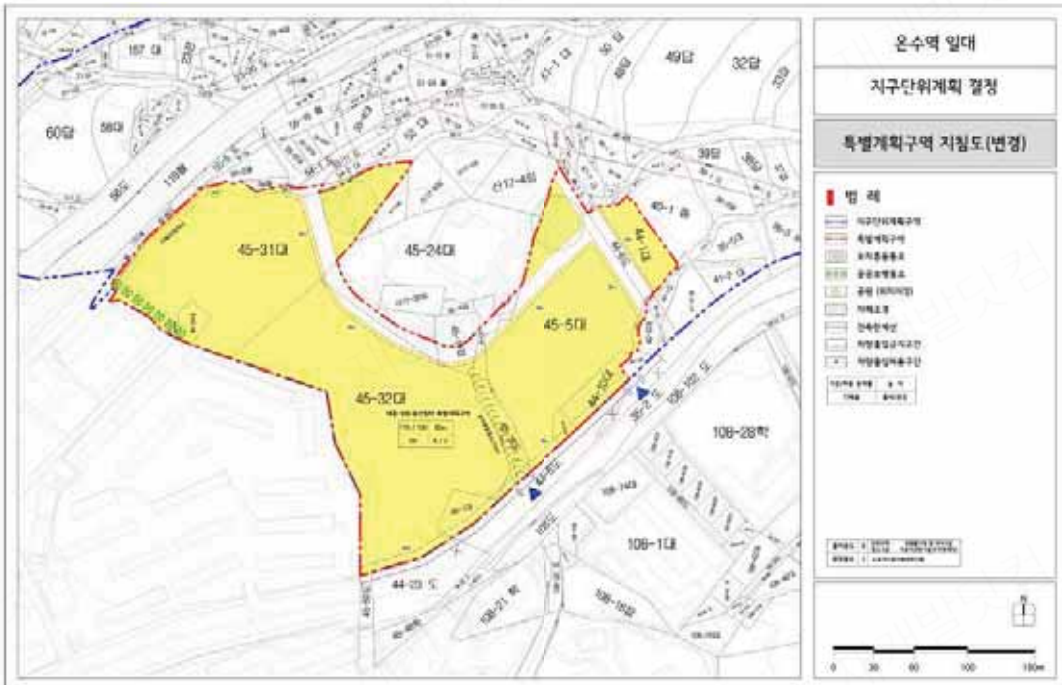
■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



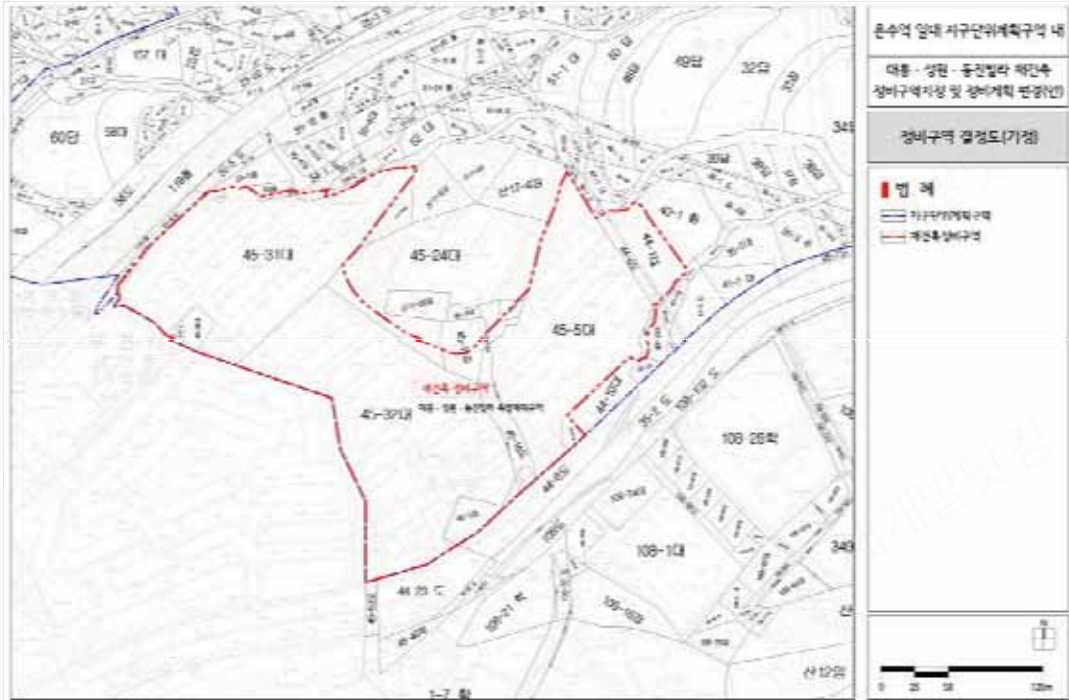
■ 특별계획구역 지침(기정)도



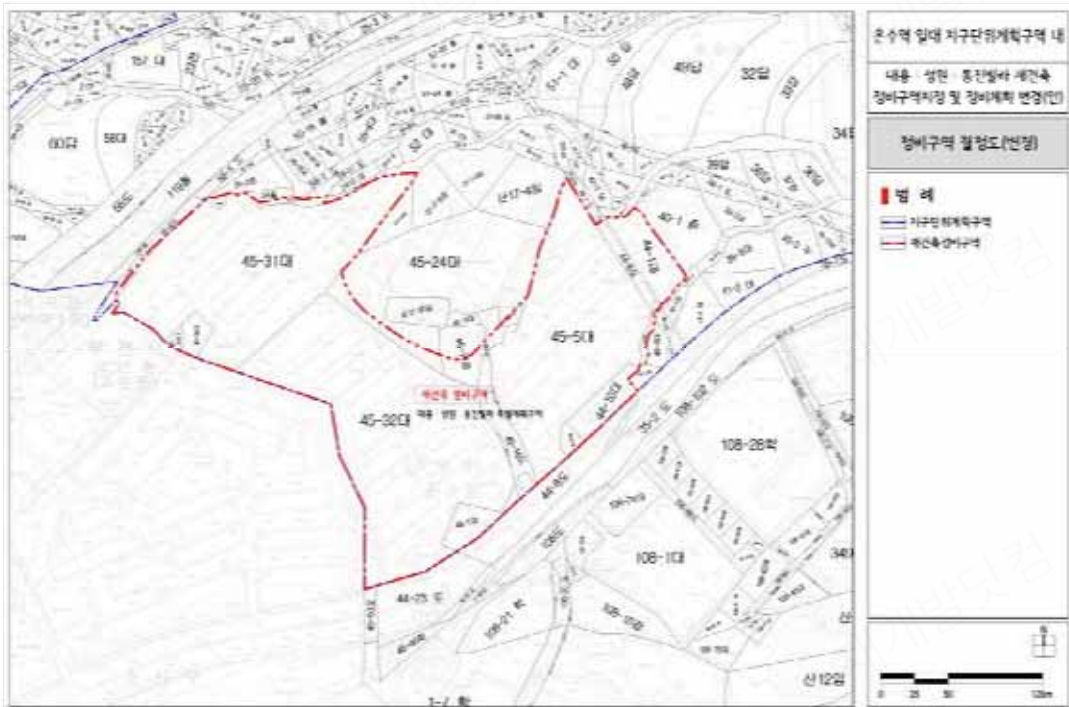
■ 특별계획구역 지침(변경)도



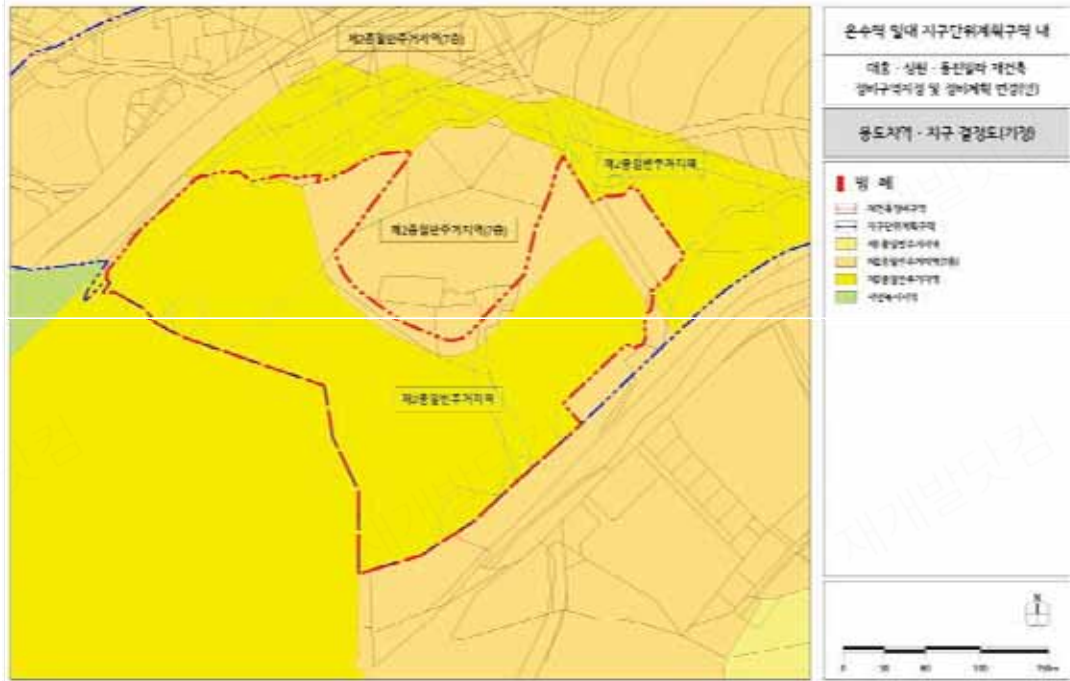
■ 정비계획 결정(기정)도



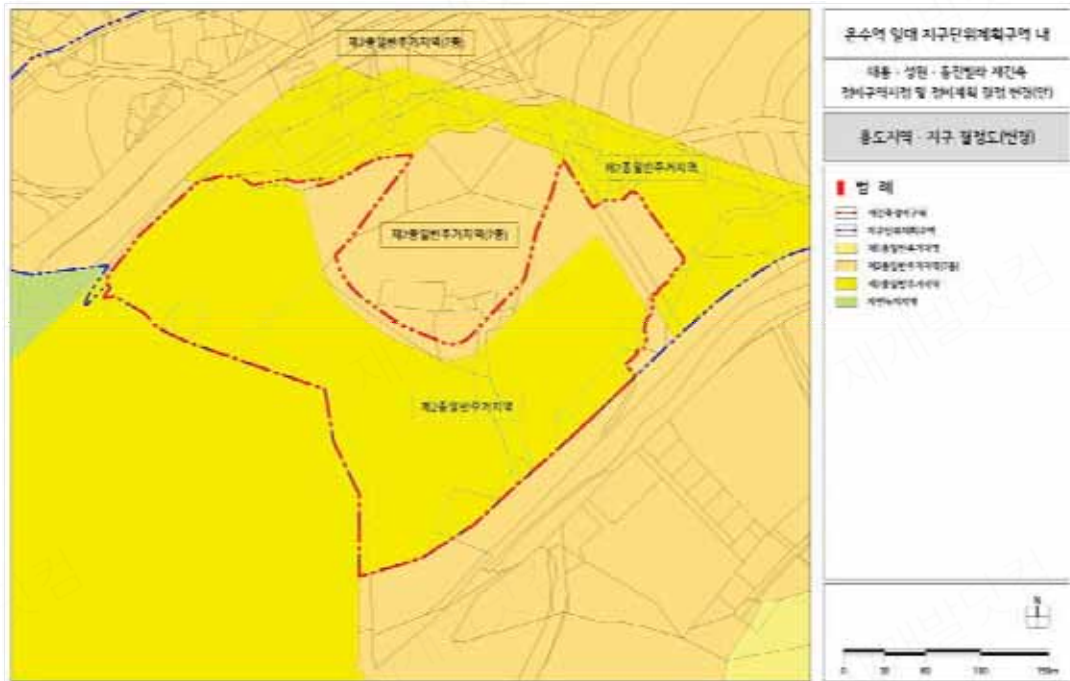
■ 정비계획 결정(변경)도



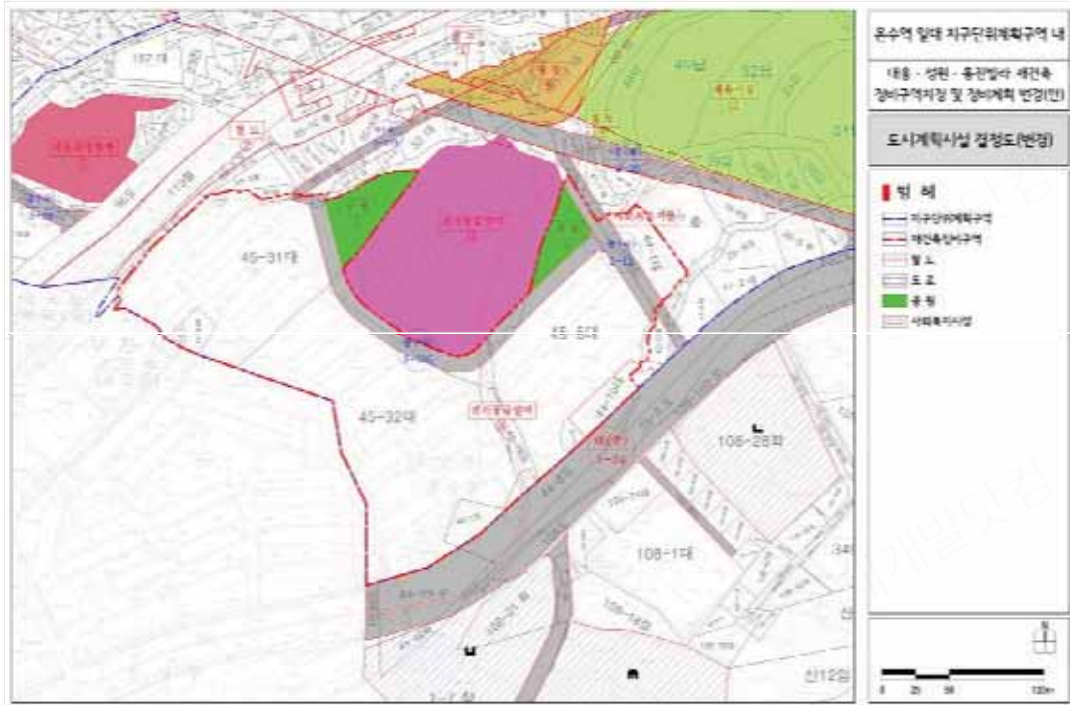
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



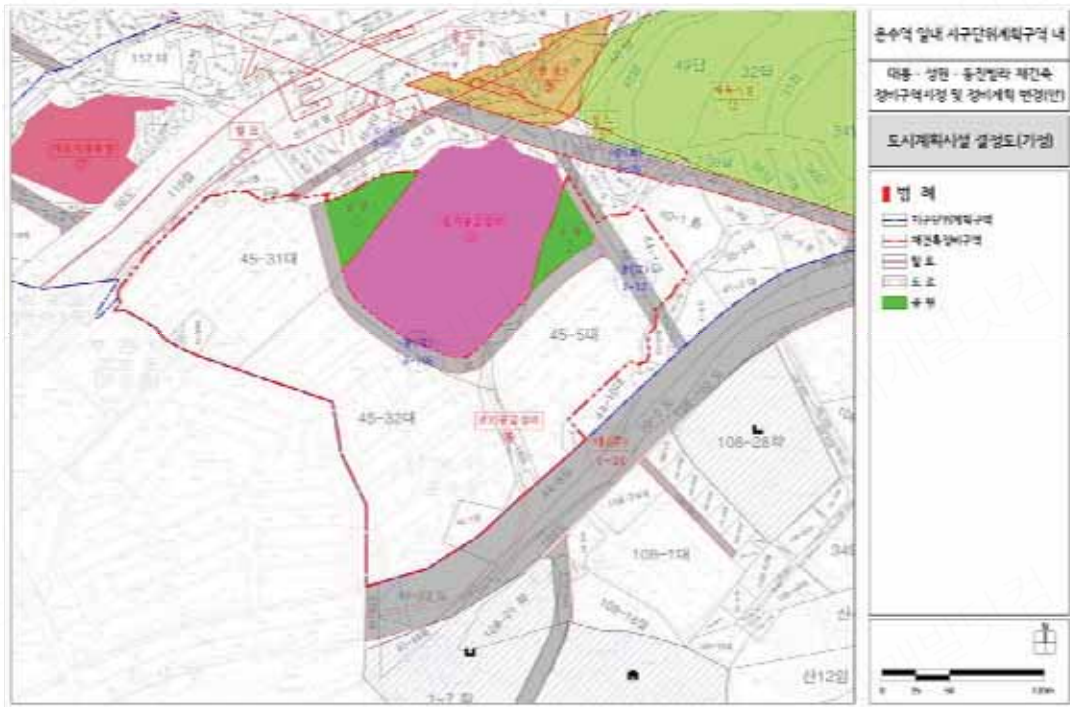
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



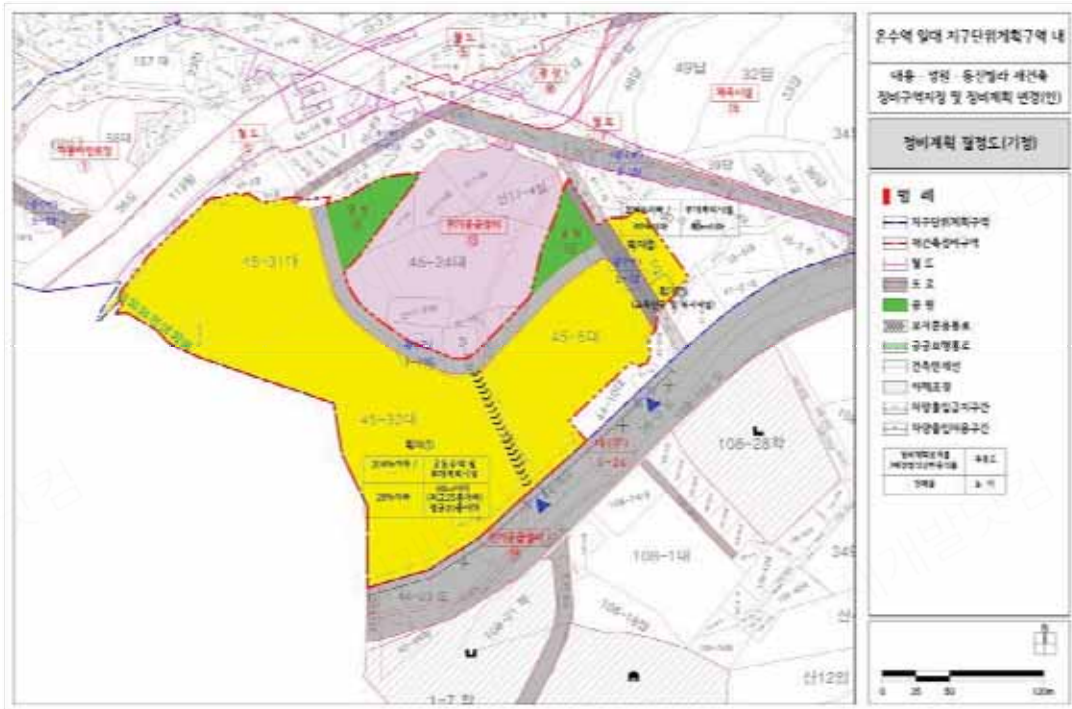
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(가정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

