

◆ 서울특별시고시 제2026-235호
**오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 구로구 오류동 4번지 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.3.4.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발사업	구로구 오류동 4번지 일대	-	증 57,016.6	57,016.6	-

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		57,016.6	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	9,367.5	16.4	
	도 로	5,469.7	9.6	-
	공 원	3,897.8	6.8	-
획 지	소 계	47,649.1	83.6	-
	획 지1	47,649.1	83.6	공동주택 (제2종일반주거지역)

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		57,016.6	-	57,016.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,714.6	감) 18,879.0	2,835.6	5.0	공원 도로
	제2종일반주거지역(7층이하)	35,302.0	감) 28,770.1	6,531.9	11.4	공원 도로
	제2종일반주거지역	-	증) 47,649.1	47,649.1	83.6	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	오류동 9-107번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	2,835.6	• 도시계획시설(공원) 기존 용도지역 유지
-	오류동 1-41번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	318.7	• 도시계획시설(도로) 용도지역 정형 화를 위한 사항
-	오류동 1-5번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,560.3	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향
-	오류동 6-103번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	6,213.2	• 도시계획시설(도로, 공원) 기존 용 도지역 유지
-	오류동 4-76번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	29,088.8	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

구 분	내 용																		
추정비례율	- 추정비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.31% → (860,366,673천원 - 619,301,764천원) / 237,955,000천원 × 100% ≒ 101.31% ▶ 총 수입 추정 : 860,366,673천원 ▶ 총 지출 추정 : 619,301,764천원 (평균 건축비 820만원 수준으로 추정) ▶ 종전자산총액 추정 : 237,955,000천원																		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 공시가격 확인 - 공동주택 = 공동주택 공시가격(2024년) × 보정률(1.90~2.20) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지가액 포함 - 단독주택 · 상가 = 토지가액 + 건물가액 ▶ 토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(1.85~2.15) ▶ 건물 = 개략 단가 × 연면적																		
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">조합원 분양가 (A)</th><th>권리가액(B)</th><th>추정분담금(A-B)</th></tr><tr><td>전용39타입</td><td>390,000,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.31%)</td><td rowspan="6">조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용46타입</td><td>471,000,000</td></tr><tr><td>전용59타입</td><td>601,000,000</td></tr><tr><td>전용74타입</td><td>742,000,000</td></tr><tr><td>전용84타입</td><td>796,000,000</td></tr><tr><td>전용114타입</td><td>1,077,000,000</td></tr></table>	조합원 분양가 (A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)	전용39타입	390,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.31%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용46타입	471,000,000	전용59타입	601,000,000	전용74타입	742,000,000	전용84타입	796,000,000	전용114타입	1,077,000,000
조합원 분양가 (A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)																
전용39타입	390,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.31%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
전용46타입	471,000,000																		
전용59타입	601,000,000																		
전용74타입	742,000,000																		
전용84타입	796,000,000																		
전용114타입	1,077,000,000																		

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

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	6	국지도로	226	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	소로 3-211에서 분리
신설	소로	3	-	4~6	국지도로	148	오류동 1-99	오류동 1-40	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	211	6	국지도로	1,120	오류동 6-80	오류동 81-29	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	3	211	6	국지도로	141	오류동 6-80	오류동 6-347	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
기정	소로	3	212	5	국지도로	151	오류동 9-45	오류동 6-10	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	2	-	9	국지도로	151	오류동 6-196	오류동 9-46	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	폭원 변경
신설	중로	3	-	12	국지도로	289	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	일반철도와 중복결정 (A:3.5m)
기정	중로	1	115	20~25	보조간선도로	2,100	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	-
변경	중로	1	115	20~26	보조간선도로	2,100 (122)	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	일부 구간 폭원 변경
폐지	소로	3	214	6	국지도로	134	오류동 3-2	오류동 1-23	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	10	오류동 6-231	오류동 9-73	일반 도로	-	구로구 고시 제2012-88호 (2012.8.2.)	-

※ ()안에 내용은 사업대상지 내 폭원 및 연장임

 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 6m / 연장: 266m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 4~6m / 연장: 135m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 온수근린공원 기능 유지를 위한 도로 신설 • 일반철도와 중복결정(A: 76.3m)
소로 3-211	소로 3-211	• 변경 - 연장: 1,120m → 141m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
소로 3-212	소로 2-	• 변경 - 폭: 5m → 9m	• 정비구역 내 원활한 차량 통행 및 도로환경 개선을 위한 변경 • 일반철도와 중복결정(A: 94.4m)
-	중로 3-	• 신설 - 폭: 12m / 연장: 309m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 보행공간 확보를 위한 도로 폭원 추가 확보 • 일반철도와 중복결정(A: 3.5m)
중로 1-115	중로 1-115	• 변경 - 폭: 20~25m → 20~26m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 향후 도시공간 변화를 대비한 도로 폭원 추가확보
소로 3-214	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-1	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지

2) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장 (노외주차장)	오류동 1-102번지 일대	면 적(㎡)	-	증) 898.5	898.5	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				높이(층)	-	지하1층~지상1층	지하1층~지상1층		
				연면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장 (노외 주차장)	- 주차장(노외주차장) 입체적 도시계획시설 결정(신설) - 위치 : 오류동 1-102번지 일원 - 층수 : 지하1층~지상1층 - 도시계획시설 연면적 : 898.5㎡ - 수평투영면적 : 898.5㎡	정비구역에 인접한 온수근린공원(문학지구) 다목적운동장 이용객들을 위한 주차공간 확보 및 불법주정차 예방을 위하여 획지 내 도시계획시설(주차장) 입체적 도시계획시설 결정

3) 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
변경	-	철도	일반 철도	구로구 궁동 산1-53	구로구 구로동 1-25	신도림 정거장	7,006.1	108,417.9	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	중복결정 -소로3-, A= 76.3㎡ -소로2-, A= 94.4㎡ -중로3-, A= 3.5㎡

■ 철도 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	- 중복결정 - 소로2-, A= 76.3㎡ - 소로2-, A= 94.4㎡ - 중로3-, A= 3.5㎡	정비사업에 따른 도시계획시설(도로)와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	구로구 궁동산1-53~ 구로구 구로동 1-25	길이	7,006.1m	-	-	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	12m	-	-		
				높이	해수면(+100) 16.42m~175.74m	-	-		

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원1	소공원	오류동 9-107	-	증) 2,050.6	2,050.6	-	-
신설	-	공원2	어린이 공원	오류동 6-103	-	증) 1,847.2	1,847.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원1	• 신설 - 면적: 2,050.6㎡	• 고척로변 주민들의 온수근린공원 접근성 향상 및 매봉산으로부터 이어지는 녹지축 연결을 위해 소공원 신설
-	공원2	• 신설 - 면적: 1,847.2㎡	• 정비구역 남측 저층주거지 주민들의 여가·휴식공간 및 오류초 통학로와 연계된 녹지공간 확보를 위한 어린이공원 신설

6. 공동이용시설 설치

시설의 종류		법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
계		{500㎡+(1,292(총세대수) x 2.0㎡)} x 1.25	3,855.00	3,900.00	-
주 민 공 동 시 설	계	-	-	1,700.00	-
	경로당	1,000~1,500세대 미만	580 이상	580.00	-
	어린이집	1,000~1,500세대 미만	580 이상	580.00	-
	작은도서관	1,000~1,500세대 미만	203 이상	240.00	-
	주민공동시설	-	-	150.00	-
	다함께돌봄센터	전용면적 최소 66㎡ 이상	66 이상	150.00	-
어린이놀이터		200㎡ + 1,292(총세대수) x 1㎡	1,492.00	1,600.00	-
주민운동시설		-	-	600.00	-

※ 「서울시 주택 조례」 제8조의4 및 [별표1], 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발구역	57,016.6	확지1	47,649.1	오류동 4번지 일대	240	-	-	240	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고																																																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																																									
신설	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발구역	57,016.6	획지1	47,649.1	오류동 4번지 일대	공동 주택	60% 이하	194.41	234.41	241.93	250% 이하	75m 이하 /25층 이하	-																																																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 1,292세대 • 전체 건립 규모 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th><th colspan="2">분양세대</th><th colspan="2">임대세대</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,292</td><td>100</td><td>1,085</td><td>84.0</td><td>207</td><td>16.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="6">전용 면적</td><td>39㎡</td><td>83</td><td>6.4</td><td>26</td><td>2.0</td><td>57</td><td>4.4</td><td>-</td></tr><tr><td>46㎡</td><td>165</td><td>12.8</td><td>88</td><td>6.8</td><td>77</td><td>6.0</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>594</td><td>46.0</td><td>558</td><td>43.2</td><td>36</td><td>2.8</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>34</td><td>2.6</td><td>14</td><td>1.1</td><td>20</td><td>1.5</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>316</td><td>24.5</td><td>299</td><td>23.2</td><td>17</td><td>1.3</td><td>-</td></tr><tr><td>114㎡</td><td>100</td><td>7.7</td><td>100</td><td>7.7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> • 재개발 의무임대: 전체 세대수 15% 또는 전체 연면적 10% 이상 공급(국민주택규모 주택 제외) • 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획 용적률 산정값의 50% 이상 공급 - 국민주택규모 임대주택으로 공급되는 공공주택은 장기전세주택으로 공급(장기전세주택의 50%는 미래내집으로 공급)											구분	총 세대		분양세대		임대세대		비고	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	계	1,292	100	1,085	84.0	207	16.0	-	전용 면적	39㎡	83	6.4	26	2.0	57	4.4	-	46㎡	165	12.8	88	6.8	77	6.0	-	59㎡	594	46.0	558	43.2	36	2.8	-	74㎡	34	2.6	14	1.1	20	1.5	-	84㎡	316	24.5	299	23.2	17	1.3	-	114㎡	100	7.7	100	7.7	-	-	-
구분	총 세대		분양세대		임대세대		비고																																																																													
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)																																																																														
계	1,292	100	1,085	84.0	207	16.0	-																																																																													
전용 면적	39㎡	83	6.4	26	2.0	57	4.4	-																																																																												
	46㎡	165	12.8	88	6.8	77	6.0	-																																																																												
	59㎡	594	46.0	558	43.2	36	2.8	-																																																																												
	74㎡	34	2.6	14	1.1	20	1.5	-																																																																												
	84㎡	316	24.5	299	23.2	17	1.3	-																																																																												
	114㎡	100	7.7	100	7.7	-	-	-																																																																												
건축물의 건축선에 관한 계획			• 공공보행통로변: 3m - 공공보행통로의 개방감 확보를 위하여 공공보행통로변 건축한계선 3m 계획 • 경인로15길변, 고척로3가길변: 5m - 주변지역과 연결되는 녹지 네트워크 조성을 위하여 건축한계선 5m 계획 • 단지 주출입구(차량차단기)부터 고척로변까지 : 13m - 주 진출입로의 원활한 교통환경 조성을 위하여 건축한계선 13m 계획 • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 계획 - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선 3m 계획																																																																																	
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 1개소(폭원: 8m) • 주출입구(차량차단기)부터 고척로변까지 : 13m - 위치: 공원1(소공원) 남측 경계부에 단지내 도로 계획 - 폭: 13m(차도 10m, 보도 3m), 길이: 지하주차장 입구로부터 80m 이상 - 차단기 위치: 지하주차장 입구로부터 5m 이내 • 보도부속형 전면공지(폭원 3m) : 경인로15길 및 고척로3가길변 • 차도부속형 전면공지(폭원 2m 이하) : 경인로15길변																																																																																	

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설(㎡)	건축물 대지지분 면적(㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)	계획기반시설 내 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		57,016.6	47,649.1	9,367.5	395.6	745.8	3,061.7	5,489.2
공공 시설 제공 면적	소 계	• 순부담률 : 3.43% • *새로 설치하는 기반시설 + 건축물 기부채납 대지지분 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 9,367.5㎡ + 395.6㎡ + 745.8㎡ - 3,061.7㎡ - 5,489.2㎡ = 1,958.0㎡ *새로 설치하는 기반 시설 : 5,469.7㎡(도로), 3,897.8㎡(공원)						
	토 지	• 9,367.5㎡ - 도로 : 5,469.7㎡, 공원 3,897.8㎡						
이 용 적 률	기 준	• 기준용적률 : ① + ② = 194.41% ① 용도지역 혼재지역 가중평균 174.41% = {(제1종 18,560.3㎡×150%) + (제2종(7층) 29,088.8㎡×190%)} ÷ 47,649.1㎡ ※ 「국토계획법」 제84조에 따라 용도지역별 가중평균한 값 적용 ② 소형(분양)주택 공급 20%						
	허 용	• 허용용적률 : 기준용적률 194.41% + (① × ②) = 234.41% ① 사업성 보정계수 2.0 ② 허용용적률 인센티브 : 20.03% ÷ 20.00% - 공공보행통로(3.66%), 열린단지(5%), BF인증(3%), 돌봄시설(3.25%), 고령서비스시설(2.12%), 층간소음해소(3%)						
	정비 계획 (상 한)	• 상한용적률 : 허용용적률 234.41% + ① = 241.93% ① 상한용적률 인센티브 7.52% = 완화 미적용 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)} = 194.41%×{(1.3 × 0.8323 × 0.0256) + (0.7 × 0.0157)}						
		가중치	• 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 공공시설 제공부지 허용용적률(가중평균) 161.81% ÷ 사업부지 허용용적률 194.41% = 0.8323					
		α토지	• 공공시설 등 부지 중 (토지 및 대지지분) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공 후 부지 면적 = 공공시설등 부지 제공 면적 1,212.2㎡ ÷ 부지 면적 47,253.5㎡ = 0.0256					
법적 상한	α건축물	• 건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지및대지지분) 제공 후 대지면적 = 공공시설등 부지 제공 면적 745.8㎡ ÷ *부지 면적 47,253.5㎡ = 0.0157 *부지면적 : 획지1 면적(47,649.1㎡) - 건축물 대지지분 면적(395.6㎡)						
	법적 상한	• 250% 이하(건축계획 용적률 249.99%)						

2) 기준용적률 완화사항

구 분	완화기준		적용사항	완화량
40㎡ 이하	최대 10%	최대 20%	• 39㎡(56.67㎡)× 0세대 / 47,649.1 = 0%	0%p
40~50㎡ 이하	최대 15%		• 49㎡(61.91㎡)× 88세대 / 47,649.1 = 11.43%	11.43%p
50~60㎡ 이하	최대 10%		• 59㎡(79.07㎡)× 59세대 / 47,649.1 = 9.79%	9.79%p
기준용적률 인센티브 합계				20% (21.22%)

3) 허용용적률 인센티브 적용 항목

구 분	내 용	인센티브량
공공보행통로	• $174.41\% \times (1,002.3\text{㎡} \div 47,649.1\text{㎡}) \times 1 = 3.66\%$ ※ a = 1 적용	3.66%p
열린단지	• 단지외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가, 오픈스페이스(개방공간) 조성	5.00%p
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 일반등급 3%	3.00%p
돌봄시설	• $174.41\% \times (720\text{㎡} \div 3,855.00\text{㎡}) \times 0.1$ ※ a = 0.1 이하 - 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무제외) $\div$ 주민공동시설면적(의무)) $\times$ a ※ a = 0.1 이하	3.25%p
고령서비스시설	• $174.41\% \times (470\text{㎡} \div 3,855.00\text{㎡}) \times 0.1$ ※ a = 0.1 이하 - 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무제외) $\div$ 주민공동시설면적(의무)) $\times$ a ※ a = 0.1 이하	2.12%p
충간소음 해소	• 바닥(중량) 충격을 차단 성능 2등급 이상	3.00%p
허용용적률 인센티브 합계 (최대 20% 이내)		20.0%p (20.03%p)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구 분		주요내용		
		획 지1		
계획기준		• 재개발 의무임대주택 - 전체 세대 수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률까지 해당) - 전체 임대주택 세대 수의 30% 또는 전체 세대 수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하로 건설 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
정비계획용적률		• 241.93%		
공공주택 산출근거	확보기준	• 전체세대수 : 1,256세대[(1,292세대 - 36세대(법적상한 증가분 제외))] • 재개발임대주택 건설계획 : 1,256세대 × 15% = 188.4세대 이상		
	확보계획	• 189세대		
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)
		계	189	100.0
		39㎡	57	30.2
		46㎡	77	40.7
		59㎡	36	19.0
		74㎡	19	10.1
		84㎡	-	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		주요내용		
		획 자1		
계획기준		- 재개발 의무임대주택 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모주택(전용 85㎡) 이하로 건설		
정비계획용적률		241.93%		
법적상한용적률		250.00%		
공공주택 산출근거	확보기준	$(249.99\% - 241.93\%) \times \frac{1}{2}$ = 4.03% 이상 ※ 249.99%(건축계획 용적률 적용)		
	확보계획	18세대		
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)
		합 계	18	100.0
		74㎡	1	5.6
		84㎡	17	94.4

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	계획구역의 입지상 도림천변에 위치. 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	해당사항 없음	
	화재	화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오름 및 동·식물상	비오름 보전 등급 향상 동·식물상보호	○	- 비오름유형평가 : 대부분 5등급 - 개별비오름 : 대부분 평가 제외 - 생태·자연도 : 3등급	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식 환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	○	- 서울특별시 구로구 내 녹지지역 25.6% - 서울특별시 구로구 내 도시자연공원구역이 대부분의 공원 비중 차지	- 조경녹지를 법정 면적 이상 확보토록 계획하고 사업대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 - 사업대상지 내 생태공간 확보를 통한 인접 생태지역과의 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	○	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사 시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유 보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토 처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	- 사업대상지는 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수토양포장으로 조사 - 공사·운영 시 강우 시 우수가 유출될 것으로 예상	- 공사·운영 시 적절한 저감대책 수립 - 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
수질	비점오염원 저감	○	- 사업대상지 주변으로 수질 관련 지구·지역 및 인근 하천 현황 조사 - 지표수질 및 지하수질 현황 검토 - 수질오염물질 총량관리지역 ; 안양A	주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
바람·열	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	○	사업시행 시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염 우려	사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	○	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사·운영 시 폐기물 발생 예상	서울특별시 구로구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	- 공사 시 소음·진동 영향 예상 - 운영 시 인근 도로 소음이 예상	- 가설방음 판넬 및 가설 헬스 설치 - 저소음, 저진동 장비사용	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발 정비사업조합(예정)	현황 : 1,109세대 계획 : 1,292세대 (증) 183세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도를 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육환경을 위해 시설 입지 금지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	설정기준 - 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	「교육환경보호에 관한 법률」 제8조, 시행령 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준 - 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			- 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화 위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정 구간을 보호구역으로 지정	「도로교통법」 제12조 및 「어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」
			신호기안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
분명한 시야선 확보	- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 - 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 - 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 - 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설 이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	일정 지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	특정 지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 - 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	오류동 4번지 일대 주택재개발 지구단위계획구역	구로구 오류동 4번지 일대	-	증) 57,016.6	57,016.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		57,016.6	-	57,016.6	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,714.6	감) 18,879.0	2,835.6	5.0	공원 도로
	제2종일반주거지역(7층이하)	35,302.0	감) 28,770.1	6,531.9	11.4	공원 도로
	제2종일반주거지역	-	증) 47,649.1	47,649.1	83.6	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	오류동 9-107번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	2,835.6	• 도시계획시설(공원) 기존 용도지역 유지
-	오류동 1-41번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	318.7	• 도시계획시설(도로) 용도지역 정형 화를 위한 사항
-	오류동 1-5번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,560.3	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향
-	오류동 6-103번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	6,213.2	• 도시계획시설(도로, 공원) 기존 용 도지역 유지
-	오류동 4-76번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	29,088.8	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상 향

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	6	국지도로	226	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	소로 3-211에서 분리
신설	소로	3	-	4~6	국지도로	148	오류동 1-99	오류동 1-40	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	211	6	국지도로	1,120	오류동 6-80	오류동 81-29	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	3	211	6	국지도로	141	오류동 6-80	오류동 6-347	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
기정	소로	3	212	5	국지도로	151	오류동 9-45	오류동 6-10	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
변경	소로	2	-	9	국지도로	151	오류동 6-196	오류동 9-46	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	폭원 변경
신설	중로	3	-	12	국지도로	289	오류동 313-1	오류동 3-109	일반 도로	-	-	일반철도와 중복결정 (A:3.5m)
기정	중로	1	115	20~25	보조간선도로	2,100	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	-
변경	중로	1	115	20~26	보조간선도로	2,100 (122)	고척동	오류동	일반 도로	-	건고 198호 (1971.4.8.)	일부 구간 폭원 변경
폐지	소로	3	214	6	국지도로	134	오류동 3-2	오류동 1-23	일반 도로	-	서고시 제3호 (1969.1.18.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	10	오류동 6-231	오류동 9-73	일반 도로	-	구로구 고시 제2012-88호 (2012.8.2.)	-

* ()안에 내용은 사업대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 6m / 연장: 266m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
-	소로 3-	• 신설 - 폭: 4~6m / 연장: 135m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 온수근린공원 기능 유지를 위한 도로 신설 • 일반철도와 중복결정(A: 76.3m)
소로 3-211	소로 3-211	• 변경 - 연장: 1,120m → 141m	• 정비사업에 따른 도시계획 도로 정리 - 소로 3-211에서 분리 결정
소로 3-212	소로 2-	• 변경 - 폭: 5m → 9m	• 정비구역 내 원활한 차량 통행 및 도로환경 개선을 위한 변경 • 일반철도와 중복결정(A: 94.4m)
-	중로 3-	• 신설 - 폭: 12m / 연장: 309m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 보행공간 확보를 위한 도로 폭원 추가 확보 • 일반철도와 중복결정(A: 3.5m)
중로 1-115	중로 1-115	• 변경 - 폭: 20~25m → 20~26m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 향후 도시공간 변화를 대비한 도로 폭원 추가확보
소로 3-214	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-1	-	• 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지

나) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장 (노외주차장)	오류동 1-102번지 일대	면 적(㎡)	-	증) 898.5	898.5	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				높이(층)	-	지하1층~지상1층	지하1층~지상1층		
				연면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 898.5	898.5		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장 (노외 주차장)	- 주차장(노외주차장) 입체적 도시계획시설 결정(신설) - 위치 : 오류동 1-102번지 일원 - 층수 : 지하1층~지상1층 - 도시계획시설 연면적 : 898.5㎡ - 수평투영면적 : 898.5㎡	정비구역에 인접한 운수근린공원(문학지구) 다목적운동장 이용객들을 위한 주차공간 확보 및 불법주정차 예방을 위하여 획지 내 도시계획시설(주차장) 입체적 도시계획시설 결정

다) 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
변경	-	철도	일반 철도	구로구 공동 산1-53	구로구 구로동 1-25	신도림 정거장	7,006.1	108,417.9	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	중복결정 -소로3-, A= 76.3㎡ -소로2-, A= 94.4㎡ -중로3-, A= 3.5㎡

■ 철도 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	- 중복결정 - 소로2-, A= 76.3㎡ - 소로2-, A= 94.4㎡ - 중로3-, A= 3.5㎡	정비사업에 따른 도시계획시설(도로)와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	구로구 공동산1-53~ 구로구 구로동 1-25	길이	7,006.1m	-	-	국토교통부고시 제2024-373호 (2024.7.11.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	12m	-	-		
				높이	해수면(+100) 16.42m ~ 175.74m	-	-		

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원1	소공원	오류동 9-107	-	증) 2,050.6	2,050.6	-	-
신설	-	공원2	어린이 공원	오류동 6-103	-	증) 1,847.2	1,847.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원1	• 신설 - 면적: 2,050.6㎡	• 고척로변 주민들의 온수근린공원 접근성 향상 및 매봉산으로부터 이어지는 녹지축 연결을 위해 소공원 신설
-	공원2	• 신설 - 면적: 1,847.2㎡	• 정비구역 남측 저층주거지 주민들의 여가·휴식공간 및 오류초 통학로와 연계된 녹지 공간 확보를 위한 어린이공원 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 47,649.10	47,649.10	83.6	공동주택(제2종)
	획지1	-	증) 47,649.10	47,649.10	83.6	공동주택(제2종)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용 도	획지1 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설 「서울시 도시계획 조례」 [별표5] 제3호에 해당하는 용도	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		용도지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택(제2종)

나) 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지1	194.41%	234.41%	241.93%	250% 이하	공동주택(제2종)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브(%)						비고
		공공보행통로	열린단지	BF인증	돌봄시설	고령서비스 시설	층간소음 해소	
신설	획지1	3.66	5.00	3.00	3.25	2.12	3.00	20.0% (20.03%)

다) 높이계획

구분		용도지역	높이기준	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	25층 이하(75m 이하)	공동주택(제2종)

다. 건축물 건축선·배치·형태·외관에 관한 계획

1) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분		적용위치	용도
건축 한계선	획지1	• 공공통행로변	• 공공보행통로의 개방감 확보를 위하여 공공보행통로변 건축한계선 3m 계획
		• 경인로15길 • 고척로3가길	• 주변지역과 연결되는 녹지 네트워크 조성을 위하여 건축한계선 5m 계획
		• 단지주출입구~고척로변	• 주 진출입로의 원활한 교통환경 조성을 위하여 건축한계선 13m 계획
		• 그 외	• 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위하여 대지경계선으로부터 건축한계선 3m 계획

2) 건축물의 배치·형태·외관에 관한 계획

구분	계획항목	적 용 위 치
건축물 배치	공동주택	• 대상지의 지형과 주변을 고려하여 열린단지 조성
건축물 외부형태	공동주택	• 스카이라인 형성 및 주변 경관과의 조화를 고려하여 단조로운 매스를 지양하도록 계획함
저층부외관	근린생활시설	• 가로 이용 특성을 고려하여 보행자 친화적인 저층부 경관 형성을 유도함 • 가로와 연결한 저층부는 공공성과 접근성을 고려한 외관 계획이 이루어지도록 함
재료/색채	공동주택	• 대상지 주변 지역의 경관 환경과 조화를 이루는 방향으로 계획하며, 과도한 색채 및 재료 사용은 지양하도록 함
진입구처리	공동주택	• 공동주택의 차량 및 보행 진입구는 보행 안전을 우선적으로 고려하여, 차량동선과 보행동선이 명확히 구분되도록 계획함

라. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	획지1(1개소)	• 대상지 남측 저층주거지와 운수근린공원(문학지구)을 연결하는 보행동선 마련(지역권 설정) - 공공보행통로① : 8m
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 보도부속형 전면공지(폭원 3m) : 경인로15길 및 고척로3가길변 • 차도부속형 전면공지(폭원 2m 이하) : 경인로15길변

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계 획 내 용
차량진출입구	순환도로변	- 주출입구 : 고척로변1개소 - 위치 : 공원1(소공원) 남측 경계부에 단지내 도로 계획 - 폭 : 13m(차도 10m, 보도 3m), 길이: 지하주차장 입구로부터 80m 이상 - 차단기 위치 : 지하주차장 입구로부터 5m 이내 - 부출입구 : 경인로15길변1개소

3) 기타사항에 관한 결정조서

구분	적용지역	계 획 내 용
통경축	획지1	인접 저층주거지에서 운수근린공원 방향으로 열린 조망을 형성할 수 있도록 동서방향 통경축 14m이상(공공보행통로8m 포함) 확보

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현행 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오름 및 등·식물상	비오름 보전 등급 향상 등·식물상보호	○	- 비오름유형평가 : 대부분 5등급 - 개별비오름 : 대부분 평가 제외 - 생태·자연도 : 3등급	- 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식 환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	○	- 서울특별시 구로구 내 녹지지역 25.6% - 서울특별시 구로구 내 도시자연공원구역이 대부분의 공원 비중 차지	- 조경녹지를 법정 면적 이상 확보토록 계획하고 사업대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 - 사업대상지 내 생태공간 확보를 통한 인접 생태지역과의 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	○	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사 시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유 보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토 처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	- 사업대상지는 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수토양포장으로 조사 - 공사·운영 시 강우 시 우수가 유출될 것으로 예상	- 공사·운영 시 적절한 저감대책 수립 - 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적응 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
수질	비점오염원 저감	○	- 사업대상지 주변으로 수질 관련 지구·지역 및 인근 하천 현황 조사 - 지표수질 및 지하수질 현황 검토 - 수질오염물질 총량관리지역 ; 안양A	주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
바람·열	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	○	사업시행 시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염 우려	사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	○	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사·운영 시 폐기물 발생 예상	서울특별시 구로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	- 공사 시 소음·진동 영향 예상 - 운영 시 인근 도로 소음이 예상	- 가설방음 판넬 및 가설 휀스 설치 - 저소음, 저진동 장비사용	-

III. 2026년 제2차(' 26. 3. 4.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제2차 도시 계획 수권 분과 위원회	수정 사항	- 구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	- 구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이 계획 및 주택공급계획 등 수정가결 요청사항 반영하였음
	조건 사항	- 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	- 관련부서 협의 결과, 사업시행계획인가 시 재협의를 요청함에 따라 향후 사업시행계획 인가 시점에 하수시설물 협의, 급수협의 등 관련 세부검토 실시 후 재협의하겠음

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

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

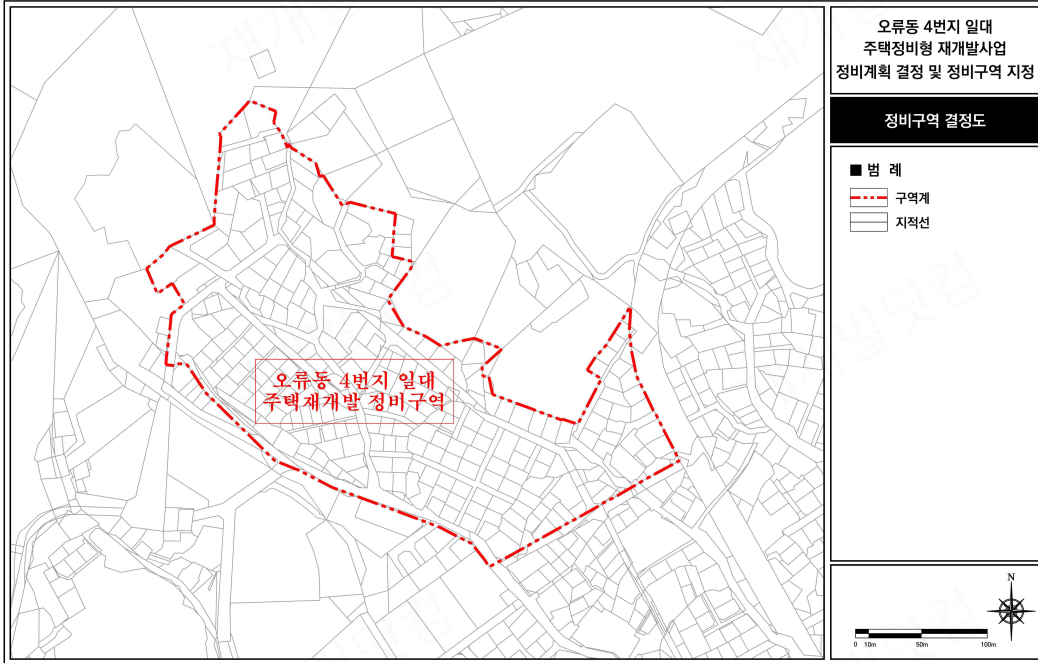
V. 정비구역 지정, 정비계획 결정 및 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9384), 구로구 도시개발과(☎02-860-2567)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

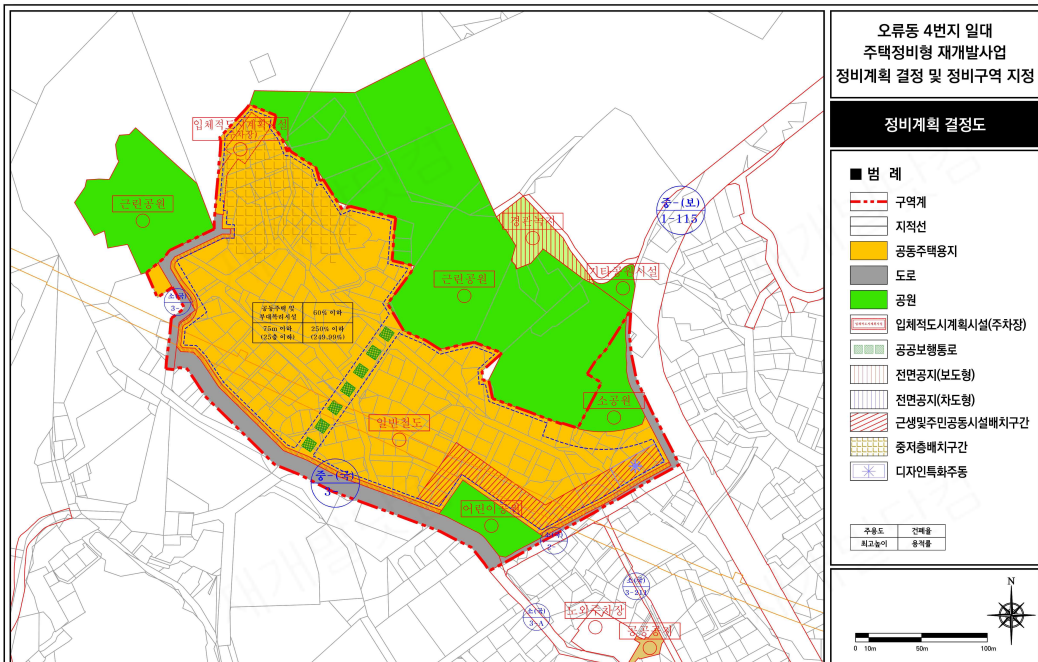
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

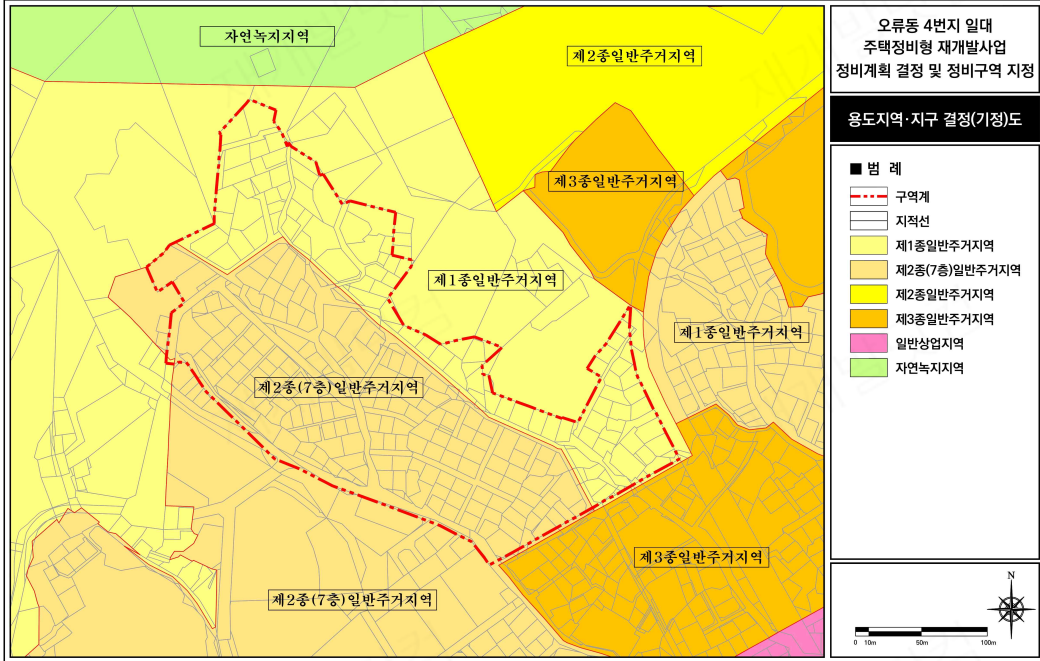
□정비구역 결정도(신설)



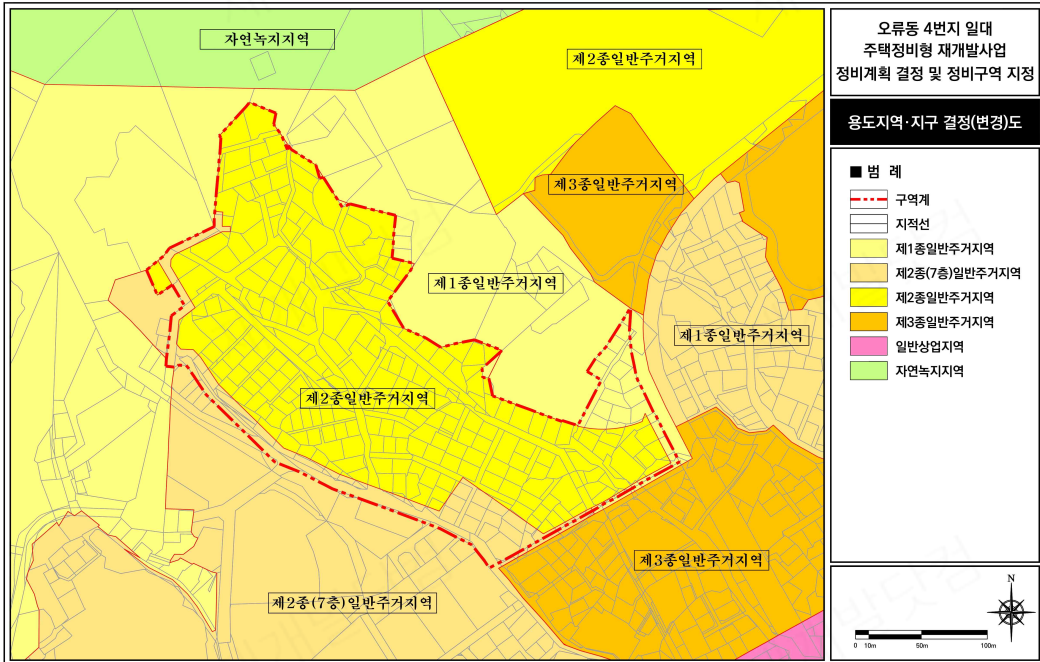
□정비계획 결정도(신설)



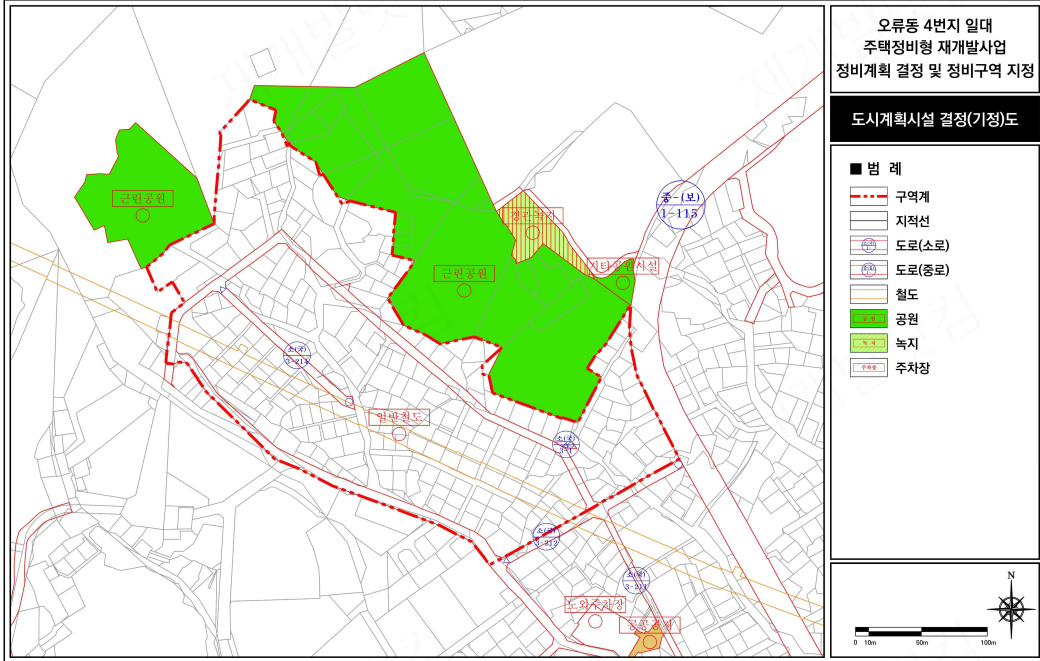
□용도지역 결정도(기정)



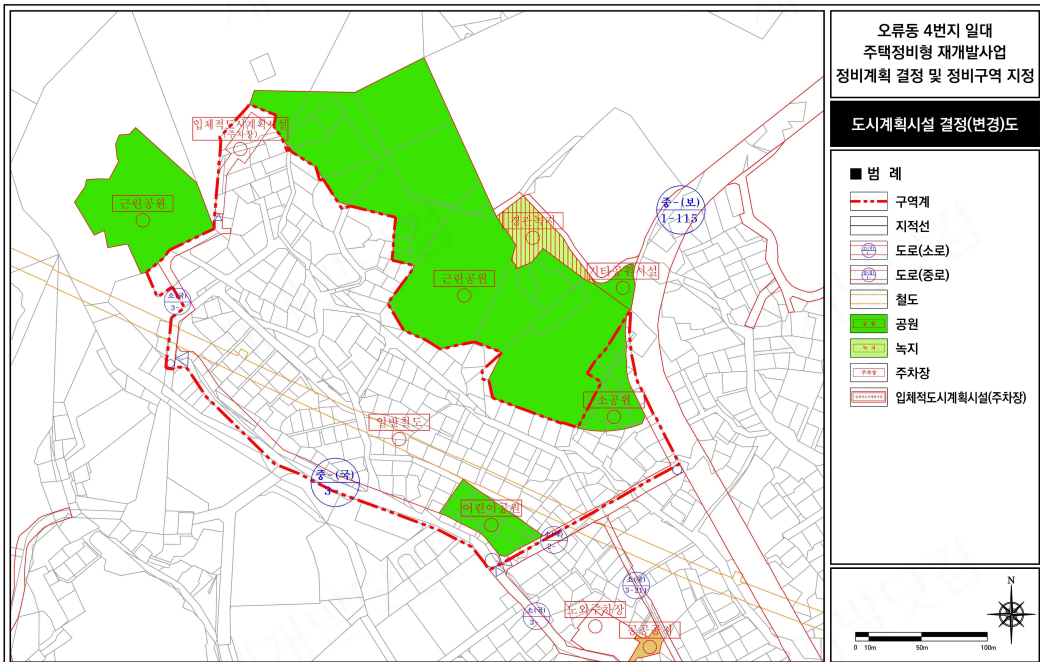
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(신설)

