

구로구공고 제2021-1944호

대흥·성원·동진빌라 재건축 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2014-211호(2014.06.05.)로 정비구역 지정되고 구로구고시 제2018-174호(2018.09.13.)로 정비계획 변경 고시된 대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역에 대하여 사업시행자로부터 정비계획 변경(안)이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 따른 주민공람 및 의견청취를 위하여 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 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.

2021년 10월 21일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2021. 10. 21. ~ 2021. 11. 23.

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과 (☎02-860-2940)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

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

1. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
-	온수역 일대 제1종지구단위계획구역	온수동 50번지 일대	549,941	-	549,941	서울시고시 제2005-165호 (2005.6.2)	-

나. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경(안)	
합 계		549,941	-	549,941	100.0
주거지역	소계	370,132	-	370,132	67.3
	제2종일반주거지역(7층)	289,394	감) 1,193	288,201	52.4
	제2종일반주거지역	80,738	증) 1,193	81,931	14.9
공업지역	준공업지역	179,809	-	179,809	32.7

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

다. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서(변경)

1) 교통시설(변경)

㉠ 도 로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 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 (79.12.24)	-
기정	중로	1	18	20~30	보조 간선	507 (5,475)	광명시계	원종리	일반 도로	-	서고 제392호 (89.08.14)	-
기정	중로	2	12	8~15	국지	172	온수동41-4	온수동	일반	-	서고	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
							(대1-24)	45-22	도로		제93-77호 (93.3.18)	
기정	중로	2	20	11~30	보조 간선	356	온수동 35-19	온수동 51-25	일반 도로	-	구고 제2002-28호 (02.3.30)	-
기정	중로	3	19	12	국지	86	온수동 59-18	온수동 118-10	일반 도로	-	서고 제181호 (08.05.29)	-
기정	중로	3	104	12	국지	186	오류동 115-9	오류동 114	일반 도로	-	서고 제181호 (08.05.29)	-
기정	중로	3	105	12	국지	311	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-17	일반 도로	-	서고 제181호 (08.05.29)	-
변경	중로	3	105	12	국지	113	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	106	12~15	국지	25	온수동 산2-10	온수동 산2-8	일반 도로	-	서고 제869호 (86.12.1)	-
기정	소로	2	104	8	국지	47	온수동 99장	온수동 90	일반 도로	-	구고 제96-21호 (96.3.19)	-
기정	소로	2	108	8	국지	76	온수동 61-2	온수동 67-15	일반 도로	-	서고 제186호 (73.12.03)	-
기정	소로	2	109	8	국지	27	온수동 68-9	온수동 121-15	일반 도로	-	구고 제94-26호 (94.6.14)	-
기정	소로	3	218	6~8	국지	202	온수동 45-54	온수동 54	일반 도로	-	서고 제93-77호 (93.03.18)	-
기정	소로	3	219	6	국지	149	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고 제347호 (85.5.24)	-
기정	소로	3	220	6	국지	44	온수동 11-14	온수동 10-13	일반 도로	-	구고 제98-91호 (98.7.2)	-
기정	소로	3	223	6	국지	124	온수동 52	온수동 109-16	일반 도로	-	서고 제231호 (90.7.13)	-

㉠ 철도(변경없음)

㉡ 자동차정류장(변경없음)

2) 공간시설(변경)

㉠ 녹지(변경없음)

㉡ 광장(변경없음)

㉢ 공원(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	변후		
기정	①	공원1	어린이공원	구로구 온수동 45-31	2,113	-	2,113	서고 제2014-211호 (14.6.5)	-
변경	②	공원2	소공원	구로구 온수동 44-1	1,393	감)60	1,333	서고 제2014-211호 (14.6.5)	-

㉣ 공공공지(변경없음)

3) 공공·문화체육시설(변경)

㉠ 체육시설(변경없음)

㉡ 사회복지시설 : 신설

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위			면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기 정	변 경	변경후		
신 설	①	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인보호 작업장	관계법령에 따름	7층이하	-	증)418	418	-	-
신 설	②	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인종합 복지관	관계법령에 따름	7층이하	-	증)1,413	1,413	-	-

4) 유통 및 공급시설(변경없음)

㉠ 전기공급시설(변경없음)

5) 방재시설(변경없음)

㉠ 하천(변경없음)

6) 환경기초시설(변경없음)

㉠ 하수도(변경없음)

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물에 관한 계획(변경)

㉠ 불허용도 결정조서(변경없음)

㉡ 권장용도 결정조서(변경없음)

㉢ 건축물의 용도완화 결정조서(변경없음)

㉣ 지정용도 결정조서(변경없음)

㉤ 건축물의 밀도 결정조서(변경없음)

㉥ 건축물의 높이 결정조서(변경)

구 분		높 이 계 획		비 고
		기정	변경	
온수역 주변	단독주거용지	30m 이하	30m 이하	온수역 북측부
	상업·업무시설	50m 이하	50m 이하	온수동길, 온수역전
경인로 변	상업·업무시설	50m 이하	50m 이하	경인로 변
	교통안전공단변	80m 이하	80m 이하	준공업지역
	재건축예정부지	80m 이하	85m 이하	대흥·성원·동진·가든 특별계획구역
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 7층30m이하 적용
	주거용지	40m 이하	40m 이하	자동차면허시험장 부지

주) 건축물 높이는 지구단위계획에서 정한 최고 높이 범위 내에서 전면도로 폭에 의한 사선제한(H=1.5D) 기준 적용

㉦ 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획(변경없음)

3) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

4) 인센티브에 관한 사항(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정사항(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서(변경)

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	5	럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1 일원	69,308	-	69,308	-
기정	6	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	25,130	-	25,130	-
기정	7	화창기공 특별계획구역	오류동 94-11 일원	9,632	-	9,632	-
기정	8	동부제강 특별계획구역	오류동 123 일원	97,184	-	97,184	-

2) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역(변경)

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

3) 특별계획구역 지침(변경)

■ 기정

구 분		계 획 내 용	
용도지역		제2종일반주거지역(7층) ※ 향후 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업 시 제2종일반주거지역으로 변경 가능	
용도지구		일반미관지구	
공공시설	공 원 (공원용지)	· 어린이공원 1개소(위치지정), 소공원 1개소(위치지정) : 구역면적의 5% 이상 확보	
	도로	신설	· 중로 3-105 : 폭원 12m, 연장 311m
		확폭	· 중로 2-12 : 폭원 8m → 15m
건축물 용도	불허용도	· 단독주택 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설	
	권장용도	· 노유자시설(아동관련시설)	
건축물 밀도	건폐율	60% 이하	
	기준/허용/상한 용적률	170% / 190% / 250% · 상한용적률 산정기준 : 허용용적률 × (1+1.3a) ※ a : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적	
	최고높이	80m 이하	
기타사항	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	
	건축한계선	2m ~ 6m	

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

2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발부체)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
용도지구		-
공공시설	공 원 (공원용지)	· 어린이공원 1개소(위치지정), 소공원 1개소(위치지정) : 구역면적의 5% 이상 확보
	도로	· 중로 3-105 : 폭원 12m, 연장 312m
		· 중로 2-12 : 폭원 8m → 15m
건축물 용도	불허용도	· 단독주택 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설
	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	차폐조경 1개소 (소로 3-218 번 위치지정 : 폭원 5m 이상)
기타사항	보차혼용통로	온수동 45-16도 일원(성원빌라·동진빌라) 경계부 지정 10m 이상
	건축한계선	2m ~ 6m

- 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 10% 이상의 기부채납을 원칙으로 함
 3) 사업시행은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관련절차를 이행하여 재건축사업으로 시행
 4) 허용용적률 인센티브는 “서울특별시 지구단위계획 수립기준 (서울특별시, 2020.05)” 준용

2. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)

가. 정비구역 지정 조서(변경)

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

나. 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	-
	사회복지시설1		-	증)418	418	0.7	구립장애인보호작업장
	사회복지시설2		-	증)1,413	1,413	2.5	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 부대복지시설
	획 지 ②		1,413	감)1,413	-	-	-
	획 지 ③		418	감)418	-	-	-

다. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

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	-

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경)

가 도 로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 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	온수동41-4 (대1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고 제93-77호 (93.3.18)	-
기정	중로	3	105	12	국지	311	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-17	일반 도로	-	서고 제181호 (08.05.29)	미개설
변경	중로	3	105	12	국지	312	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	-	미개설
기정	소로	3	219	6	국지	149	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고 제347호 (85.5.24)	구역내 일부편입
기정	소로	3	223	6	국지	124	온수동 52	온수동 109-16	일반 도로	-	서고 제231호 (90.7.13)	구역내 일부편입

2) 공간시설(변경)

가 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	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	구로구 온수동 43-31	2,113	-	2,113	서고 제2014-211호 (14.6.5)	-
변경	②	공원	소공원	구로구 온수동 44-1	1,393	감)60	1,333	서고 제2014-211호 (14.6.5)	-

3) 공공·문화체육시설(변경)

㉠ 사회복지시설 : 신설

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위			면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기 정	변 경	변경후		
신 설	①	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인보호 작업장	관계법령 에 따름	7층이하	-	증)418	418	-	-
신 설	②	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인종합 복지관	관계법령 에 따름	7층이하	-	증)1,413	1,413	-	-

마. 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)157.88	391.08	-
	근린생활시설	〃	-	증)1,625.09	1,625.09	-
	주민운동시설	〃	1,766.01	감)1,463.33	302.68	-
	경 로 당	〃	293.74	증)116.26	410.0	-
	보 육 시 설	〃	413.57	증)206.43	620.0	-
	작은도서관	〃	449.31	감)36.31	413.0	-
	어린이놀이터	〃	1,215.53	-	1,215.53	-
	경 비 실	〃	87.0	-	87.0	3개소

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	55,926	획지1	45,162	온수동 45-32일대	37	-	-	37	-	-
변 경	대흥·성원·동진빌라 주택재건축 정비구역	57,063	획지1	46,355	온수동 45-32일대	38	-	-	38	-	-

사. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		구분	면적 (㎡)	위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)/ 층수	비 고		
	명칭	면적 (㎡)						정비 계획	법적 상한				
획지 1	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	218% 이하	247.49%	85m 이하/ 최고25층 이하	-		
획지 2			폐지	1,413	온수동 44-1번지	부대복리시설	60% 이하	204% 이하	-	80m 이하/ 최고25층 이하	-		
획지 3			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	1,061	87	100.0	-			
				50㎡ 이하		140	102	38	12.2	-			
				50㎡ ~ 60㎡		283	246	37	24.7	-			
				60㎡ ~ 85㎡		677	665	12	59.0	-			
				85㎡ 초과		48	48	-	4.2	-			
				- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 95.8%									
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)				○ 대로 1-24호선변(경인로변) : 6m ○ 중로 2-12호선변 : 3m ○ 중로 3-105호선변 : 2m									
기 타 사 항	기정	○ 공공보행통로 결정 : 폭6m - 부천동신아파트재건축구역과 온수역을 연결하는 공공보행통로 계획 ○ 보차혼용통로 결정 : 폭10m - 경인로와 12m도로를 연결하는 보차혼용통로 계획											
	변경	○ 보차혼용통로 결정 : 폭10m - 경인로와 12m도로를 연결하는 보차혼용통로 계획 ※ 향후 동측 15m도로(중로2-12) 개설 완료시 보차혼용통로는 공공보행통로로 변경 할 것											

라) 용적률 계획

구 분	산 정 내 용						
토지이용계획	계	택지	신설 정비기반시설			용적률	택지내
	(구역면적)	(공동주택등)	계	토지	건축물	인센티브 제외	용도폐지되는
						정비기반시설	기존 기반시설
	57,063㎡	46,355㎡	11,007.9㎡	10,708㎡	299.9㎡	738㎡	국공유지
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 11,007.9\text{㎡} - 738\text{㎡} = 10,269.9\text{㎡}$ (22.1%)						
공공시설 기부채납	· 환산부지면적 = ① 공공시설 설치비용 ÷ ② 부지가액 ① 공공시설 설치비용 = 공공시설 설치 연면적 × 공사비 [공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인 공사비(2020년), 부가세 제외] ② 부지가액 = (건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가) × 2 $\rightarrow$ ① $(800\text{㎡} \times 2,514,000\text{원}/\text{㎡}) \div$ ② $6,706,000\text{원} = 299.9\text{㎡}$ (환산부지 면적) ※ 공공시설 설치연면적 : 800㎡ ※ 공사비 : 2,514,000원 [2,765,000원 ÷ 1.1(부가세 제외), 장애인·노인 자활작업장 공사비 적용] ※ 부지가액 : 6,706,000원 [3,353,000원 (2021.01 기준) × 2]						
기준용적률	기준용적률 = 170%						
상한용적률	· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용						
	· 상한용적률 $= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha = \text{공공시설등 부지 제공 면적} / \text{공공시설등 부지 제공 후 대지면적}$						
	· 대상지 - 제2종일반주거지역 - 기준용적률 : 170%, 대지면적 : 46,355㎡ $= 170\% \times (1 + 1.3 \times (9,970/46,355) + 0.7 \times (299.9/46,355))$ $= 170\% \times (1 + 1.3 \times 0.21507 + 0.7 \times 0.00647)$ $= 218.3\%$ $\therefore$ 정비계획용적률 = 218%						
법적상한용적률	소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화						
	· 법적상한용적률 = 247.49%		· 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정				

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

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	-	-

자. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 신설

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
온수동 45-32번지 일대	46,355	-	38	45㎡	6,848.082㎡
			37	59㎡	
			12	76㎡	

계획 기준		· 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		· 247.49% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		· 218%				
소형 주택 의무면적	용적률 증가분	· 247.49% - 218% = 29.49%				
	증가된 용적률의 50%	· 29.49% × 0.5 = 14.745% · 46,355㎡ × 14.745% = 6,835.045㎡				
	의무 연면적	· 6,835.045㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		45	45.1879	38	2,583.624	-
		59	59.8025	37	3,009.114	-
		76	76.4500	12	1,255.344	-
		합계		87	6,848.082	-

차. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 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	-

카. 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 평가제외 등급으로 조사됨	·경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토 지 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 실시설계 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	
대 기 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.	
	대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 ·운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 ·운영시 온실가스 발생	·공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ·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 소음 발생 ·운영시 교통소음발생	·공사시 가설방음판넬설치 운영 ·운영시 녹지공간조성으로 소음 감소	
	경관	가로녹지율 35%	○	·조경녹지 및 가로녹지 조성	·조경공간의 확보를 통한 녹지율 상승계획	
		조망권 확보	○	·경관변화 발생	·경관을 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	·주변 시설물과의 조화	·외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·대상지 내 휴식·여가공간 부족하여 당해 계획지구에 조성 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	보행자전용도로 계획수립	-	·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	-	

3. 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

가. 특별계획구역에 관한 결정사항(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		
기 정	2	대흥·성원·동 진빌라 특별계획구역	온수동 50번지 일대	55,926	증)1,137	57,063	서울시고시 제2018-174호 (2018.9.13)	-

나. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지구 결정 조서(변경)

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	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

다. 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	온수동41-4 (대1-24)	온수동 45-22	일반 도로	-	서고 제93-77호 (93.3.18)	-
기정	중로	3	105	12	국지	311	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-17	일반 도로	-	서고 제181호 (08.05.29)	미개설
변경	중로	3	105	12	국지	312	온수동44-6 (중로2-12)	온수동 109-16	일반 도로	-	-	미개설
기정	소로	3	219	6	국지	149	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서고 제347호 (85.5.24)	구역내 일부편입
기정	소로	3	223	6	국지	124	온수동 52	온수동 109-16	일반 도로	-	서고 제231호 (90.7.13)	구역내 일부편입

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	①	공원	어린이공원	구로구 온수동 43-31	2,113	-	2,113	서고 제2014-211호 (14.6.5)	-
변경	②	공원	소공원	구로구 온수동 44-1	1,393	감)60	1,333	서고 제2014-211호 (14.6.5)	-

3) 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

㉦ 사회복지시설 : 신설

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	결정범위			면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기 정	변 경	변경 후		
신 설	①	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인보 호작업장	관계법령 에 따름	7층이하	-	증)418	418	-	-
신 설	②	사회복지 시설	온수동 44-1	장애인중 합복지관	관계법령 에 따름	7층이하	-	증)1,413	1,413	-	-

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

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	좌동	-
	권장용도	노유자시설(아동관련시설)	좌동	-

㉡ 건축물 개발밀도 계획

■ 건폐율

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	60% 이하	20%이하	-

■ 용적률

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
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 : 218% 이하 • 법적상한용적률 : 247.49% 이하	-

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
상한용적률	48%	29.49%	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 : 3m ○ 중로 3-105호선변 : 2m	-

㉕ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분		세부개발계획	비 고
건축물 형 태	저층부 형태	· 투시벽 및 투시형 셔터 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·완화 고시 등 관련규정 준수	-

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차폐조경	· 차폐조경 1개소 - 소로 3-218 번 위치지정 : 폭원 5m 이상	좌동	-
보차혼용통로	· 경인로와 12m도로를 연결하는 보차혼용통로 계획 - B=10m 이상	B=10m 확보	교통정온화기법을 적용한 설계

※ 보차혼용통로는 향후 동측 15m도로(중로2-12) 개설 완료시 보차혼용통로는 공공보행통로로 변경할 것

2) 교통처리에 관한 계획

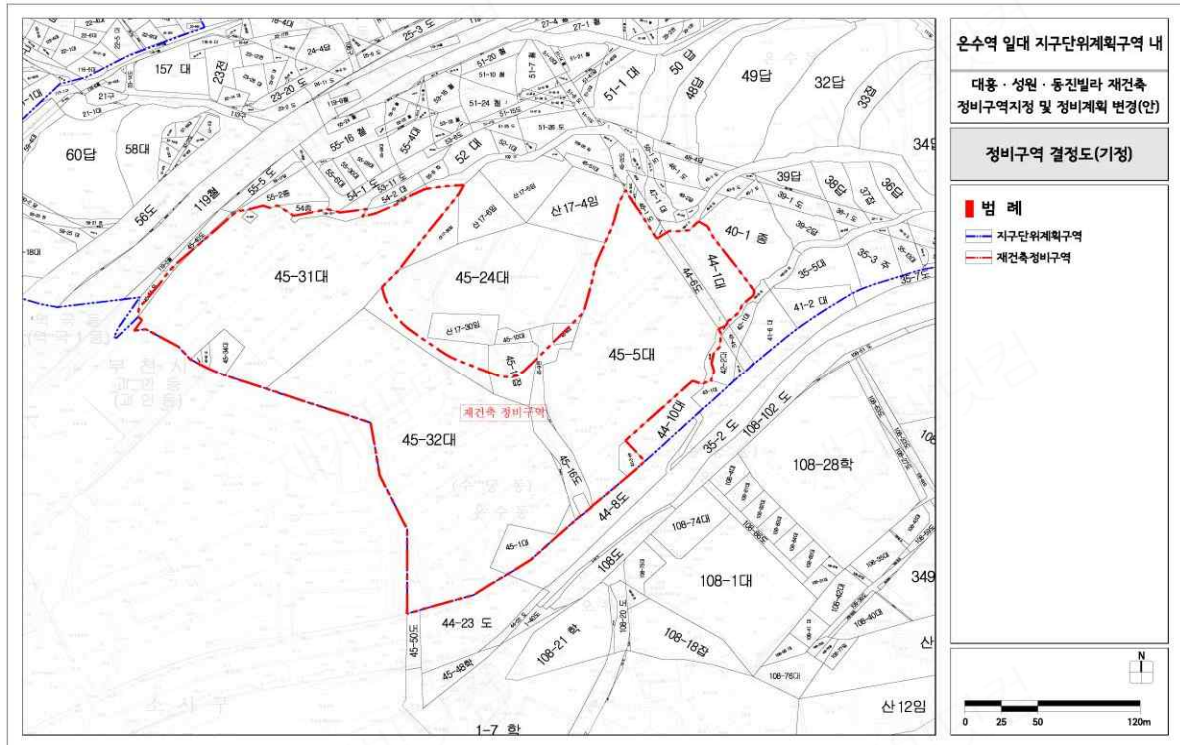
구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	· 획지1 및 존치 현황 건축물 출입구를 제외한 차량출입불허구간 지정(경인로변)	좌동	-

3) 친환경요소에 관한 계획

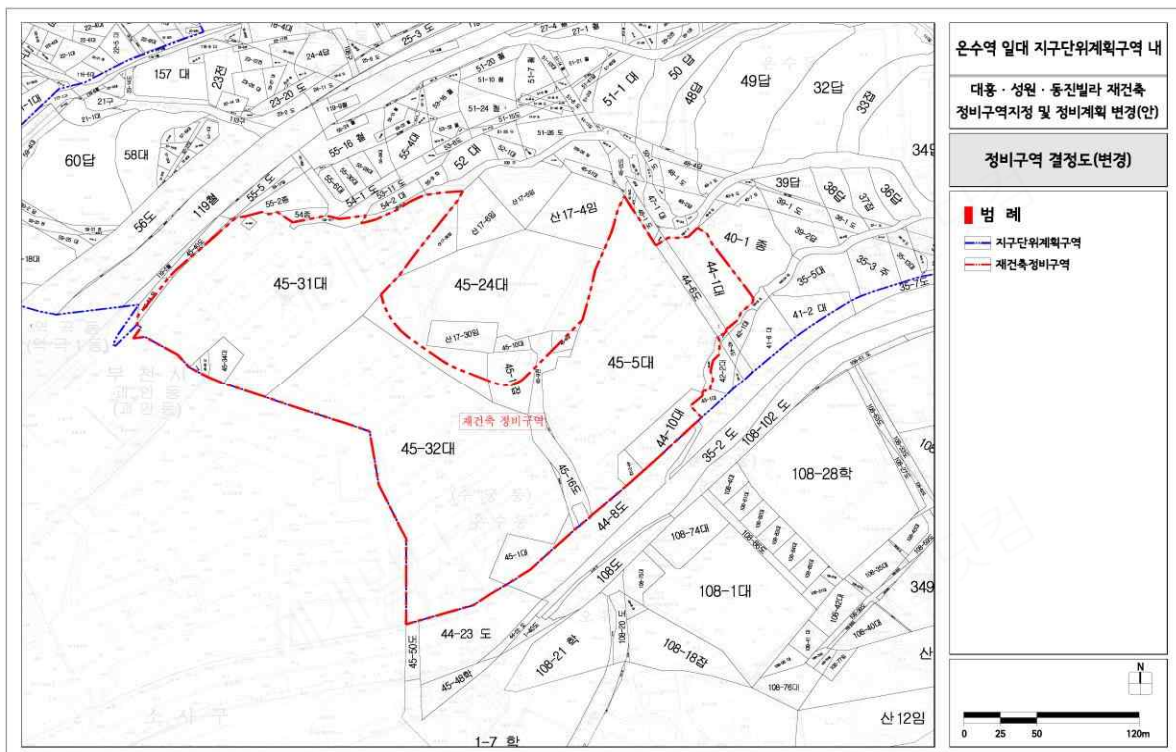
구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
담장 및 옹벽의 처리	-	· 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 · 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	-
자연지반 보존	-	· 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 흙, 잔디 등의 자연재료로 조성 · 지하부는 인공구조물 미설치	-
중수도/ 빗물이용시설	-	· 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장 · 「서울특별시 친환경 지구단위계획 실현제고방안, 07.11」 기준 준수	-
옥상녹화	-	· 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	-
녹색주차장	-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

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

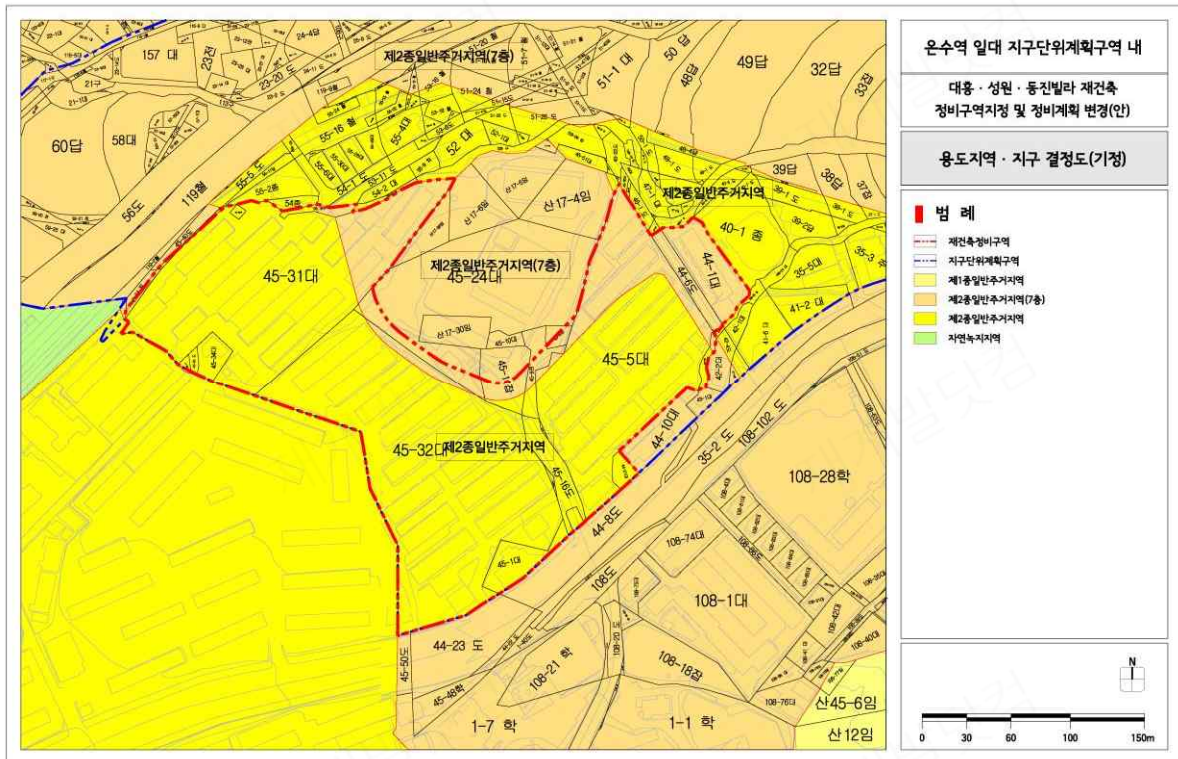
정비구역 결정(기정)도



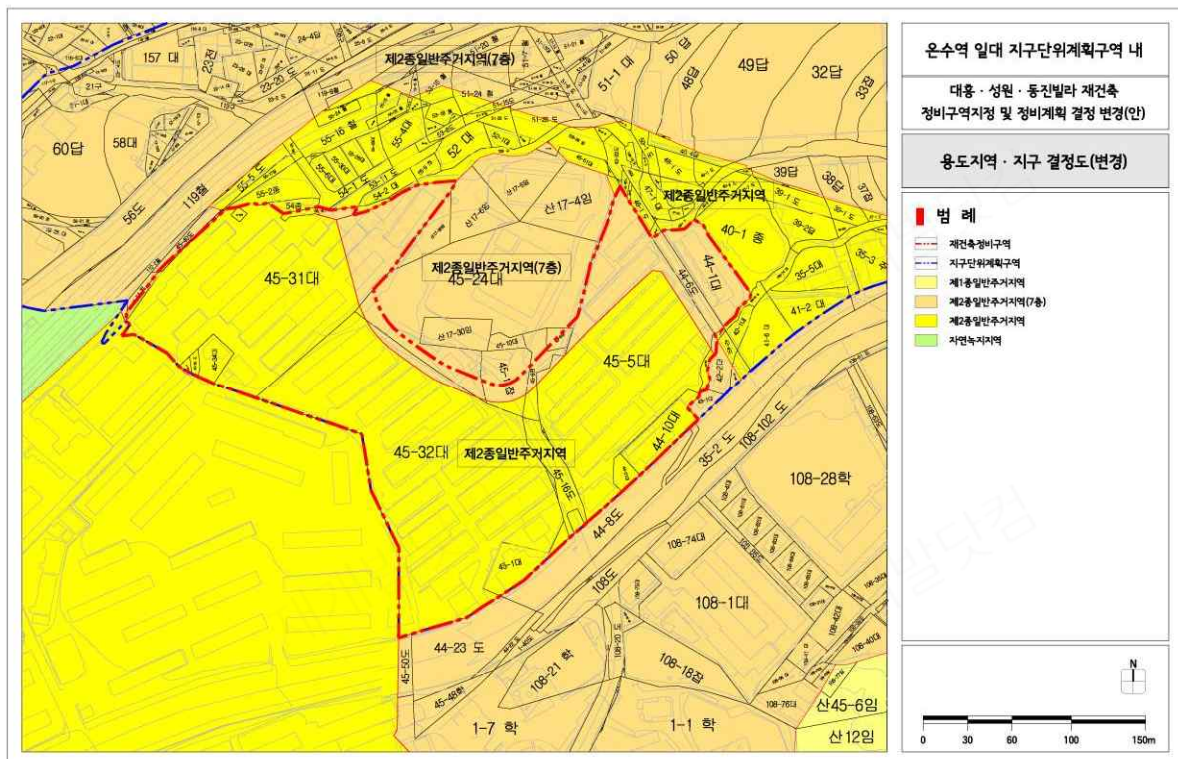
정비구역 결정(변경)도



■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



은수역 일대 지구단위계획구역 내

대용 · 성원 · 동진빌라 재건축 정비구역지정 및 정비계획 변경(안)

도시계획시설 결정도(가정)

범례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 철도
- 도로
- 공원

0 25 50 120m

N

온수역 일대 지구단위계획구역 내

대용 · 성원 · 동진빌라 재건축
정비구역지정 및 정비계획 변경(안)

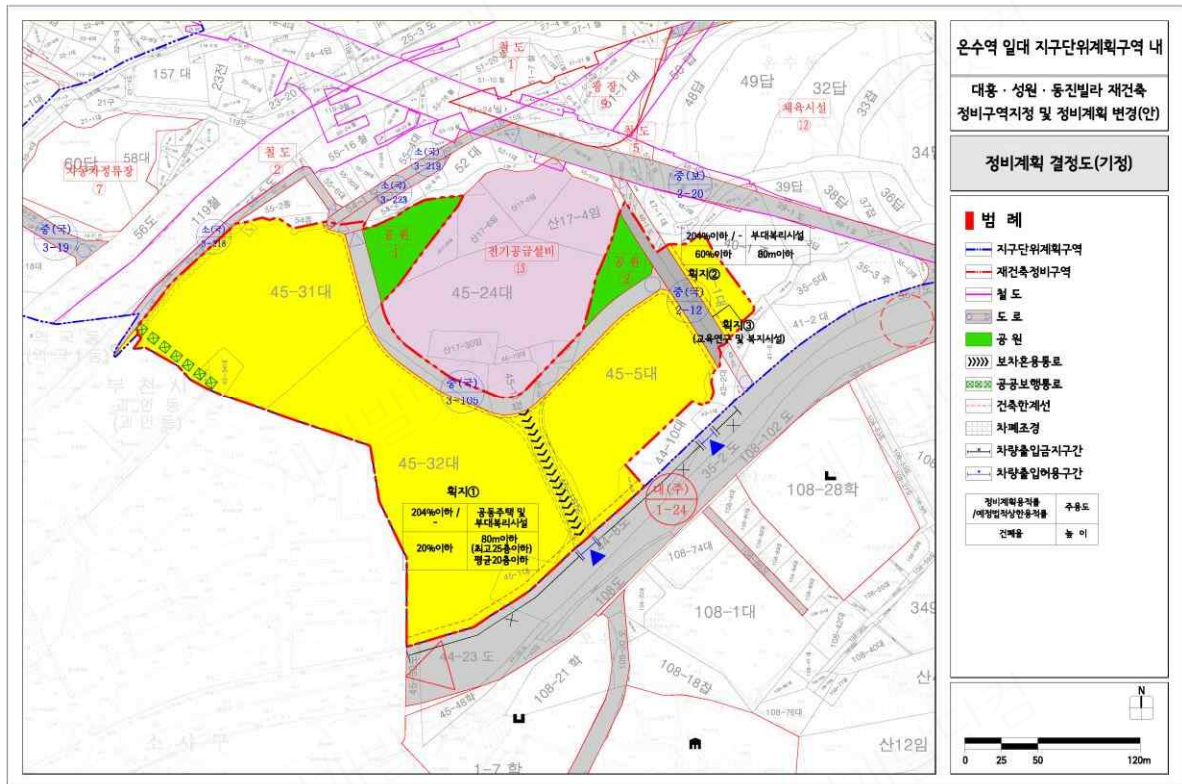
도시계획시설 결정도(변경)

범례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 철도
- 도로
- 공원
- 사회복지시설

0 25 50 120m

정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도

