

구로구 공고 제2018-1487호

천왕2역세권 공공임대주택 재개발사업(도시정비형) 정비구역지정 및 정비계획(안) 수립에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 구로구 오류동 172-2번지 일대 역세권 공공임대주택 건립과 관련하여 주민제안에 의한 천왕2역세권 공공임대주택 재개발사업(도시정비형) 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대하여 2018년 제11차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 정비계획(안) 내용을 알리고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 도시계획과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2018년 10월 25일

서울특별시 구로구청장



가. 공람기간 : 2018.10.25.(목)~11.26.(월)(32일간)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 도시계획과(☎02-860-2956)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 공람내용에 관하여 공고 시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 재개발정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	천왕2역세권 공공임대주택 재개발구역(도시정비형)	오류동 172-2번지 일대	-	증) 12,746.5	12,746.5	

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		12,746.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	685.8	5.4	
	도 로	685.8	5.4	
획 지	소 계	12,060.7	94.6	
	획 지1	10,903.7	85.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	1,157.0	9.1	공공청사 (주민센터, 보건지소, 경로당)

3) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,746.5	-	12,746.5	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	12,746.5	감) 12,060.7	685.8	5.4	도로
	제3종일반주거지역	-	증) 1,157.0	1,157.0	9.1	획지2(공공청사)
	준주거지역	-	증) 10,903.7	10,903.7	85.5	획지1(공동주택 등)

■ 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 도 로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	110	오류동 187-5	오류동 183-1	일반 도로	-	서고-341호 (1978.07.08)	-

■ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	주민센터 및 보건지소	오류동 184-10번지 외1필지	-	증)1,157.0	1,157.0	-	-오류2동 주민센터 ※ 경로당 포함

5) 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	구로구 오류동 172-2번지 일대	-	증) 176.8	176.8	
	어린이집		-	증) 253.6	253.6	
	어린이놀이터		-	증) 690.0	690.0	
	작은도서관		-	증) 285.8	285.8	
	소 계		-	-	1,406.2	
커뮤니티 지원시설	휘트니스센터		-	증) 329.2	329.2	
	문화센터		-	증) 421.1	421.1	
	주민카페		-	증) 485.9	485.9	
	소 계		-	-	1,236.2	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	천왕2역세권 공공임대주택	10,903.7	획지1	10,903.7	구로구 오류동 172-2번지일대	48	-	-	48	-	
	도시정비형 재개발 정비구역	1,157.0	획지2	1,157.0	구로구 오류동 184-10번지 외1필지	1	-	-	1	-	

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	천왕2역세권 공공임대주택	10,903.7	획지1	10,903.7	구로구 오류동 172-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	440이하	78m이하 /최고26층이하
신설	도시정비형 재개발 정비구역	1,157.0	획지2	1,157.0	구로구 오류동 184-10번지 외1필지	공공청사	50이하	250이하	건축법에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 총 건립 세대수 : 공동주택 429세대 (공공임대주택 170대, 일반분양 259세대) · 주택규모별 건설비율							
		건립규모		합 계		분양주택		공공임대주택	
		합 계		429(100.0%)		259(100.0%)		170(100.0%)	
		공동주택	60㎡이하		301(70.1%)		131(50.6%)		170(100.0%)
			60㎡~85㎡이하		128(29.9%)		128(49.4%)		-
			85㎡초과		-		-		-

패키지 허용용적률	• 사업시행인가시 공공임대주택공급(완화되는 용적률의 50/100) 및 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 정책 5가지 이행하지 않을 경우 (패키지)허용용적률 미부여 • 기준용적률 200%, 허용용적률 430%	
	구 분	미래형 주거환경 조성계획 수립기준
	공공임대주택공급	· 완화되는 용적률의 50/100 이상(115%이상)
	필수 항목 (4개)	리모델링이쉬운구조 · 「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합할 것
		커뮤니티지원시설 · 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상
		에너지효율건축물 · 에너지효율 2등급 이상 인증
		친환경건축물 · 우수등급(그린2등급) 이상 인증
선택 항목 (1개)	신재생에너지사용	· 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물)이상
	공공기여방안	-
	역사문화보전	-
건축물의 건축선에 관한 계획	· 획지1 : 대지경계선으로부터 3m 이격	
기타계획	· 전면공지 - 오류로(중로 2-175호선) 경계부 : 보도형 2m, 오리로 10길(소로 2-2호선) 경계부 : 보도형 2m - 서해안로 20길(소로 2-1호선) 동측 및 서측 경계부 : 보도형 2m ※ 전면공지 내 오리로 10길(소로 2-2호선) 및 서해안로 20길(소로 2-1호선) 교차지점 일부 도로 가각 정지 포함	

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	294세대	-

8) 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택

: 공공임대주택 공급으로 완화 받는 용적률을 제외하여 건립되는 전체 세대수가 200세대 미만으로 해당사항 없음

■ 공공임대주택

건립 위치	연면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용)			비 고
					45㎡이하	45~60㎡이하	합계	
-	기준	완화된 용적률의 1/2 12,539.3㎡이상 (115.0%이상)	사회혼합 (Social Mix)	170	60~80% 이상	20~40% 이하	100%	-
	계획	12,586.6㎡ (115.4%)			117세대 (68.8%)	53세대 (31.2%)	170세대 (100.0%)	-

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