

서울특별시 구로구 고시 제2022-129호

천왕2역세권 공공임대주택 건립관련 도시정비형 재개발정비구역 정비계획 변경(경미한변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2019-2호(2019.1.3.)로 지정되고 서울특별시 구로구 고시 제2020-101호(2020.5.21.), 제2021-198호(2021.9.9.)로 정비계획 변경 지정된 천왕2역세권 공공임대주택 건립관련 도시정비형 재개발정비구역에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 변경(경미한변경) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 4일

구로구청장

1. 정비구역 지정 (변경없음)

- 가. 정비사업의 명칭 : 천왕2역세권 공공임대주택 건립 도시정비형 재개발사업
나. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	천왕2역세권 공공임대주택 건립 도시정비형 재개발정비구역	오류동 172-2번지 일대	12,746.5	-	12,746.5	-

2. 정비계획 (변경)

- 가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		12,746.5	-	12,746.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	685.8	-	685.8	5.4	-
	도 로	685.8	-	685.8	5.4	-
획 지	소 계	12,060.7	-	12,060.7	94.6	-
	획 지1	10,903.7	-	10,903.7	85.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	1,157.0	-	1,157.0	9.1	공공청사 (주민센터, 보건지소, 경로당)

나. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,746.5	-	12,746.5	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	685.8	-	685.8	5.4	도로
	제3종일반주거지역	1,157.0	-	1,157.0	9.1	획지2
	준주거지역	10,903.7	-	10,903.7	85.5	획지1

다. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

- 1) 도로 : 변경없음
- 2) 공공청사 : 변경없음

라. 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	구로구 오류동 172-2번지 일대	160.0	-	160.0	
	어린이집		270.0	-	270.0	
	어린이놀이터		690.0	-	690.0	
	작은도서관		203.7	-	203.7	
	주민공동시설		831.9	감) 2.5	829.4	
	소 계		2,155.6	감) 2.5	2,153.1	
커뮤니티 지원시설	휘트니스센터		409.4	감) 0.5	408.9	
	문화센터		421.1	증) 44.5	465.6	
	주민카페		320.5	증) 3.7	324.2	
	소 계		1,151.0	증) 47.7	1,198.7	

※ 주민공동시설 기준 : (세대당 × 2.5㎡) × 1.25 = (421세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,315.6㎡이상

※ 커뮤니티지원시설 기준 : 공동주택 지상면적 3%이상(300세대 이상) = 39,258.26㎡ × 0.03 = 1,177.75㎡이상

※ 커뮤니티지원시설의 면적은 전용면적과 공용면적의 합을 말하며 커뮤니티 지원시설의 주차장 면적은 면적 산정에서 제외하며, 세부면적 및 시설의 종류는 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

2) 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	천왕2역세권 공공임대주택	10,903.7	획지1	10,903.7	구로구 오류동 172-2번지일대	공동주택 및 부대복리시설	600이하	430.000이하	78m이하 /26층이하
	도시정비형 재개발 정비구역	1,157.0	획지2	1,157.0	구로구 오류동 184-10번지 외1필지	공공청사	500이하	2500이하	건축법에 따름

- 총 건립 세대수 : 공동주택 421세대(공공임대주택 147세대, 일반분양 274세대)
- 주택규모별 건설비율 (변경)

건립규모		세대수(세대)	세대비율(%)	비고
합 계		421	100.0	-
분양	소 계	274	65.1	-
	50㎡	39	9.3	-
	53㎡	15	3.6	-
	59㎡	89	21.1	-
	72㎡	19	4.5	-
	84㎡	112	26.6	-
공공임대	소 계	147	34.9	-
	50㎡	57	13.6	-
	53㎡	22	5.2	-
	59㎡	49	11.6	-
	72㎡	11	2.6	-
	84㎡	8	1.9	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 사업시행인가시 공공임대주택공급(완화되는 용적률의 50/100) 및 21세기 미래형 주거
환경 조성을 위한 정책 5가지 이행하지 않을 경우 (패키지)허용용적률 미부여
- 기준용적률 200%, 허용용적률 421.10%

구분		미래형 주거환경 조성계획 수립기준
공공임대주택공급		· 완화되는 용적률의 50/100 이상(110.55%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 4.5%(공동주택)이상, 7%(일반건 축물)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 정리 포함

3) 상한용적을 계획 (변경)

구 분		내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택 등)	획지2 (공공청사)	건축물 기부채납 (토지환산+대지면적)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지되는 정비기반시설 내 국·공유지
	12,746.5㎡	10,903.7㎡	1,157.0㎡	1,750.1㎡	-	-
공공시설 제공면적 (순부담)	▪ 1,103.1㎡(건축물 토지환산 면적) + 647.0㎡(대지면적) = 1,750.1㎡(종상향 면적 대비 14.5%) ※ 종상향 면적 : 12,060.7㎡(획지1+획지2)					
패키지 허용용적률 계획	▪ 기준용적률 : 200%					
	▪ 허용용적률 : 421.10%(패키지 허용용적률 계획 적용)					
	구분		건축계획(안)			
	공공임대주택공급		• 완화되는 용적률의 50/100 이상 (110.55%이상) ⇒ 법정:12,054.0㎡(110.55%이상) < 계획:12,081.8㎡(110.80%)			
	필수 항목	리모델링이 쉬운구조	• 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 5호의 건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운구조에 적합할 것 ⇒ “철근콘크리트라멘조 + 플랫 슬라브 구조”로 계획			
		커뮤니티 지원시설	• 커뮤니티지원시설(300세대 이상 공동주택 연면적의 3%이상) ⇒ 휘트니스센터, 문화센터, 주민카페(법정:1,177.75㎡<계획:1,198.71㎡)			
		에너지 효율 건축물	⇒ ‘건축물의 에너지절약 설계기준’의 평점합계 86점 이상, 에너지효율 2등급 이상 인증			
친환경 건축물		⇒ 우수등급(그린2등급) 이상 인증				
선택 항목	신재생 에너지 사용	⇒ 신재생에너지 공급비율 4.5%(공동주택)이상, 7%(일반건축물)이상				
상한용적률 산정	▪ 기준용적률 200%, 허용용적률 421.10%, 공공임대주택 건립 용적률 110.55%					
	▪ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 310.55% × (1 + 1.3 × 0.5937 × 0.1786) = 353.35% = 353.35% + 110.55%(공공임대주택 건립 용적률) = 463.9% → 430.00% 적용					
α	▪ α = 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = 1,750.1㎡ ÷ (12,746.5㎡-685.8㎡-1,157.0㎡-1,103.1㎡) = 0.1786					
가중치	▪ 가중치 = 공공시설 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 250% ÷ 421.10% = 0.5937					

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음
 사. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	286세대	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

자. 임대주택 및 공공임대주택 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설 계획 : 공공임대주택 공급으로 완화 받는 용적률을 제외하여
 건립되는 전체 세대수가 200세대 미만으로 해당사항 없음

2) 공공임대주택 건설 계획 (변경)

건립위치	연면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용)			비고
					60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	합계	
오류동 172-2번지 일대	기준	완화된 용적률의 1/2 12,054.0㎡ 이상 (110.55%이상)	사회 혼합 (Social Mix)	147	-	-	-	-
	계획 변경	12,081.8㎡ (110.80%)			128세대 (87.1%)	19세대 (12.9%)	147세대 (100.0%)	-

※ 산출식 : 공공임대주택 건립면적 = 10,903.7 × 110.55% = 12,054.0㎡ 이상 확보하였음

※ 공공임대주택 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄

차. 비주거시설에 관한 계획 (변경)

구 분	기 준	내 용
비주거 시설에 관한 계획	· 역세권 공공임대주택 건립관련 운영기준(3-9-1) · 지상층 연면적의 10%이상	· 비주거시설 계획 ① 근린생활시설 면적 : 3,500.5㎡→3,648.1㎡ ② 커뮤니티지원시설 면적 : 1,198.7㎡ = 총 면적(①+②) : 4,846.8㎡(10.5%) · 4,591.5㎡(법정) < 4,846.8㎡(계획)로 충족함
	기정	
	변경	

3. 관련도면 : 붙임 참조

○ 지형도면 및 정비계획 결정도

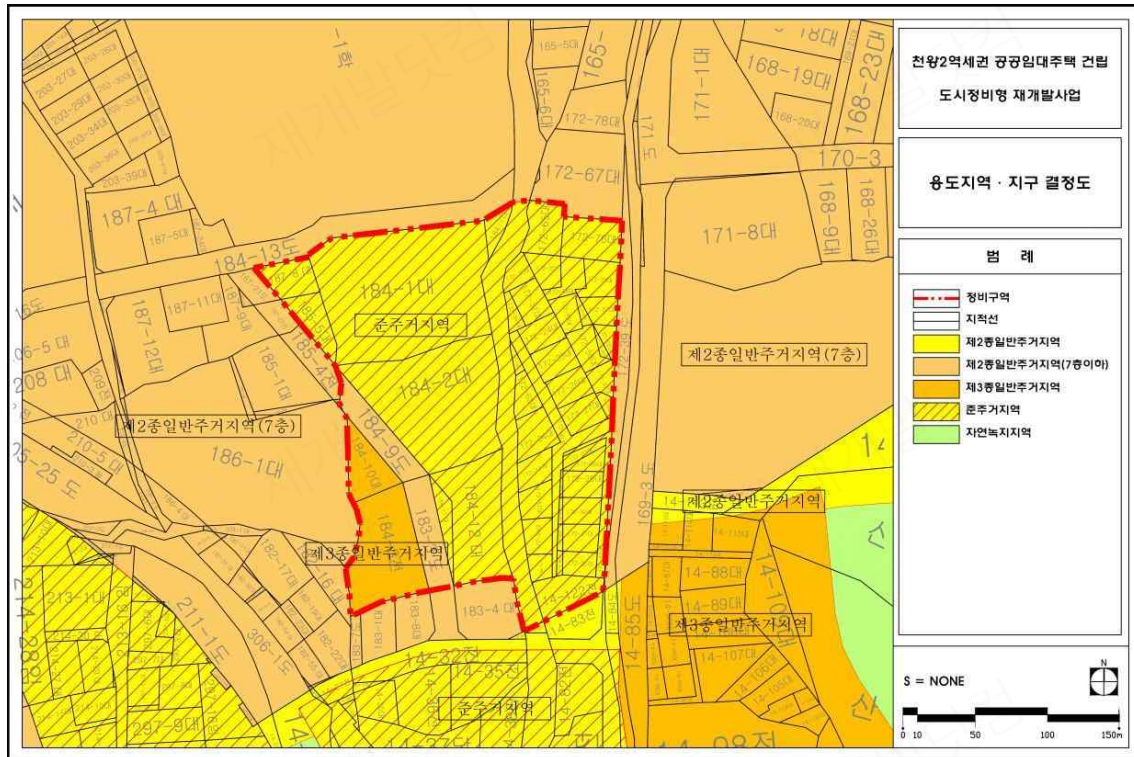
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계도서 참조

4. 열람장소

○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 구로구 도시계획
 과(☎860-2958)에 관계서류 비치 및 열람.

○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



○ 정비계획 종합결정도 (변경)

