

◆ 서울특별시고시 제2024-340호

천왕3역세권(오류동 206-2번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 오류동 206-2번지 일대 천왕3역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비 구역지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 규정에 따라 2023년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2023.12.19.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 구로구 공고 제2024-872호(2024.04.25.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 11일

서울특별시장

1. 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 천왕3역세권(오류동206-2번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	천왕3역세권(오류동206-2번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	구로구 오류동 206-2번지 일대	-	증) 8,476	8,476	-

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		8,476.0	100.0	-
획 지	소 계	8,476.0	100.0	-
	획 지	8,476.0	100.0	-

4. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,476.0	-	8,476.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	8,476.0	감) 8,476.0	-	-	-
	준주거지역	-	증) 8,476.0	8,476.0	100.0	-

■ 변경사유서

구 분	용도지역		면 적(㎡)	비 고
	기 정	변 경		
합 계			8,476.0	-
획지	제2종일반주거지역(7층)	준주거지역	8,476.0	• 천왕3역세권 장기전세주택 건립을 위한 용도지역 상향

5. 도시계획시설 결정 조서(해당없음)

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용 시설	합계	구로구 오류동 206-2번지 일대	-	증) 1,183.93	1,183.93	-
	경로당		-	증) 213.21	213.21	
	어린이집		-	증) 214.10	214.10	
	작은도서관		-	증) 110.72	110.72	
	어린이놀이터		-	증) 530.00	530.00	
	주민다목적실		-	증) 115.90	115.90	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

7. 커뮤니티시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
커뮤니티 지원시설	체육시설	구로구 오류동 206-2번지 일대	-	증) 533.27	533.27	• 효율적인 생활체육시설 운영 및 유지관리를 위해 기부채납

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
-	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	8,476.0	획지	8,476.0	오류동 206-2번지 일원	17	-	-	17	-	

9. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이(m) (최고층수)	비 고																																															
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																																																					
-	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	8,476.0	획지	8,476.0	오류동 206-2번지 일원	공동 주택	60% 이하	395% 이하	82m /지상 26층 이하	-																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 323세대 ■ 전체 건립규모 <table> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">계</th> <th rowspan="2">분양 주택</th> <th colspan="4">임대주택</th> <th rowspan="2">비율 (%)</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>의무 임대</th> <th>장기 전세</th> <th>기부 채납</th> </tr> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>323</td> <td>207</td> <td>116</td> <td>49</td> <td>63</td> <td>4</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>126</td> <td>61</td> <td>65</td> <td>49</td> <td>16</td> <td>-</td> <td>39.0</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~85㎡ 이하</td> <td>197</td> <td>146</td> <td>51</td> <td>-</td> <td>47</td> <td>4</td> <td>61.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>								구 분	계	분양 주택	임대주택				비율 (%)	소계	의무 임대	장기 전세	기부 채납	계		323	207	116	49	63	4	100.0	85㎡ 이하	60㎡ 이하	126	61	65	49	16	-	39.0	60㎡ ~85㎡ 이하	197	146	51	-	47	4	61.0	85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-	-
			구 분	계	분양 주택	임대주택				비율 (%)																																															
						소계	의무 임대	장기 전세	기부 채납																																																
			계		323	207	116	49	63	4	100.0																																														
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	126	61	65	49	16	-	39.0																																														
				60㎡ ~85㎡ 이하	197	146	51	-	47	4	61.0																																														
85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-	-																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			• 간선부: 오리로, 서해안로 : 3m • 이면부: 서해안로18길 : 6m (서해안로 포함) / 서해안로 20길 : 학교경계로부터 8m / 오리로10길 : 2m																																																						
			기타사항에 관한 계획			공공기여		• 공공체육시설 : 670.76㎡ [토지환산면적 : 432.01㎡ + 토지지분 : 238.75㎡] • 임 대 주 택 : 195.33㎡ [토지환산면적 : 83.27㎡ + 토지지분 : 112.06㎡] • 커뮤니티지원시설 : 235.62㎡ [토지환산면적 : 235.62㎡]																																																	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

구 분		산정내용																											
토지 이용계획 (㎡)	구역면적	획지	신설 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지																								
	8,476.0	8,476.0	-	-	-																								
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공체육시설 : 670.76㎡ [토지환산면적 : 432.01㎡ + 토지지분 : 238.75㎡] • 기부채납 임대주택 : 195.33㎡ [토지환산면적 : 83.27㎡ + 토지지분 : 112.06㎡] • 커뮤니티지원시설 : 235.62㎡ [토지환산면적: 235.62㎡] • 공공임대주택 부속토지 : 847.60㎡																												
	• 순부담면적 : 670.76㎡ + 195.33㎡ + 235.62㎡ + 847.60㎡ = 1,949.31㎡ (구역면적 23.0%)																												
기준용적률	• 기준용적률 : 200.0%																												
허용용적률	• 허용용적률 : 355.0%																												
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>운영기준</th><th>계획내용</th></tr><tr><td colspan="2">공공임대 주택공급</td><td>•완화된 용적률(허용용적률-기준용적률)x1/2 이상</td><td>•63세대(78.77%)</td></tr><tr><td rowspan="5">서울형 주거 환경 정책</td><td>지속가능한 공동주택</td><td>•리모델링이 쉬운 구조</td><td>•관련규정에 적합하도록 계획</td></tr><tr><td>커뮤니티 지원시설 설치</td><td>•300세대 이상 : 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 면면적의 3%(최소 450㎡)이상</td><td>•계획 : 473.99㎡ (1.5%) ※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준에 따라 기부채납시 1/2로 완화</td></tr><tr><td rowspan="3">친환경 건축물</td><td>㉠ 환경성능 부문</td><td rowspan="4">•㉠ 에너지 성능 부문 - 성능지표검토서의 평점 합계 86점 이상 / 2등급 이상 인증 예정 •㉡ 신재생에너지 - 공급비를 공동주택1%, 일반건축물3% 이상</td></tr><tr><td>㉡ 에너지 성능 부문</td></tr><tr><td>㉢ 에너지 관리부문</td></tr><tr><td>㉣ 신·재생에너지</td></tr><tr><td>역사문화보존</td><td>-</td><td>해당없음</td></tr></table>					구분		운영기준	계획내용	공공임대 주택공급		•완화된 용적률(허용용적률-기준용적률)x1/2 이상	•63세대(78.77%)	서울형 주거 환경 정책	지속가능한 공동주택	•리모델링이 쉬운 구조	•관련규정에 적합하도록 계획	커뮤니티 지원시설 설치	•300세대 이상 : 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 면면적의 3%(최소 450㎡)이상	•계획 : 473.99㎡ (1.5%) ※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준에 따라 기부채납시 1/2로 완화	친환경 건축물	㉠ 환경성능 부문	•㉠ 에너지 성능 부문 - 성능지표검토서의 평점 합계 86점 이상 / 2등급 이상 인증 예정 •㉡ 신재생에너지 - 공급비를 공동주택1%, 일반건축물3% 이상	㉡ 에너지 성능 부문	㉢ 에너지 관리부문	㉣ 신·재생에너지	역사문화보존	-	해당없음
	구분		운영기준	계획내용																									
	공공임대 주택공급		•완화된 용적률(허용용적률-기준용적률)x1/2 이상	•63세대(78.77%)																									
	서울형 주거 환경 정책	지속가능한 공동주택	•리모델링이 쉬운 구조	•관련규정에 적합하도록 계획																									
		커뮤니티 지원시설 설치	•300세대 이상 : 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 면면적의 3%(최소 450㎡)이상	•계획 : 473.99㎡ (1.5%) ※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준에 따라 기부채납시 1/2로 완화																									
		친환경 건축물	㉠ 환경성능 부문	•㉠ 에너지 성능 부문 - 성능지표검토서의 평점 합계 86점 이상 / 2등급 이상 인증 예정 •㉡ 신재생에너지 - 공급비를 공동주택1%, 일반건축물3% 이상																									
			㉡ 에너지 성능 부문																										
			㉢ 에너지 관리부문																										
	㉣ 신·재생에너지																												
역사문화보존	-	해당없음																											
• 상한용적률 : 395% = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물·현금) = 355%×((1+1.3×1×0.043176)+(1.0×0.063418)) = 397.44%																													
α토지 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적 = 350.81㎡ ÷ (8,476.00㎡-350.81㎡) = 0.043176																													
α 건축물·현금 = 공공시설등부지(건축물·현금) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적 = 515.28㎡ ÷ (8,476.00㎡-350.81㎡) = 0.063418																													

구 분	산정내용
가중치	• 공공시설 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 355% ÷ 355% = 1.0

※ 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」 적용

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

10. 공공주택 건설에 관한계획

- 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하며, 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획
 - ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있음
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보해야함

가. 임대주택 건설에 관한 계획

구 분	임대주택				비율 (%)
	합계	의무임대	장기전세	기부채납	
합 계	116세대	49세대	63세대	4세대	100.0
40㎡ 이하	50세대	49세대	1세대	-	43.1
40㎡초과 ~ 60㎡이하	15세대	-	15세대	-	12.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	51세대	-	47세대	4세대	44.0

나. 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외
------	---

산출근거		●전체 세대수 : 323세대 ●공공임대주택 건설 계획 : 49세대 - 계획 세대수의 15% 이상 : 323세대 X 15% ≒ 48.5세대 이상 ※ 49세대 계획 ≥ 48.5세대		
전용면적	공급면적	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계		49	15.17%	100.0%
39.62㎡	54.01㎡	49	15.17%	100.0%

다. 장기전세주택 건설계획

기준용적률		●200.0%				
허용용적률		●355.0%				
장기전세 의무면적	용적률 증가분	●355.0% - 200% = 155%				
	증가된 용적률의 50%이상	●155% X 0.5 = 77.5%				
	의무 연면적	●8,476.0㎡ X 77.5% = 6,568.9㎡ 이상				
장기전세주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		39.62㎡	54.01㎡	1	54.01㎡	-
		59.73㎡	82.10㎡	15	1,231.53㎡	
		84.76㎡	114.08㎡	1	114.08㎡	
		84.93㎡	114.60㎡	22	2,521.30㎡	
		84.95㎡	114.80㎡	24	2,755.2㎡	
		합계		63	6,676.12㎡	≥ 6,568.9㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 연면적 등은 관련규정 범위 내에서 사업시행계획인가 등 사업추진 시 조정될 수 있음.

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			현 황	증	계획	
재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	조합	94	229	323	정비계획 결정 이후 조합설립예정

12. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	①	• 남측 '오리로10길(소 2-2호선) 차로운영방안 수립
	-	• 분석대상교차로 신호현시 최적화방안 수립(4개소)
진출입 동 선	②	• 사업지 남측 '오리로10길' 상 차량출입구 설치 및 운영방안 수립 -사업지 차량 출입구 고원식 교차로 설치
	③	• 남측 '오리로10길' 과 북측 '서해안로10길' 상 보도턱낮춤 및 이동식블라드 설치로 비상 차량 진출입동선 확보
대중교통 자전거 및 보 행	④	• 동측 '서해안로20길' 보행자 전용 및 비상차량도로로 운영 - 탈착식 블라드 설치(2개소)
	-	• 사업지 내 건축한계선(폭 3.0m) 확보로 보행공간 추가확보
	-	• 사업지 내·외부 보행자 횡단시설 및 보도턱낮춤 시공
	-	• 사업지 내 지상부 보행출입구 주변 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%)
주차시설	-	• 법정주차대수 : 337대
	-	• 주차수요대수 : 382대(원단위법, 2027년)

구 분	지점	개 선 방 안
	-	• 계획주차 : 411대 - 법정대비 : 121.96%, 수요대비 : 107.59% ※ 향후 교통영향평가 시행기 건축계획에따라 변경될 수 있음
	-	• 단지내 주차장 주차 동선계획 수립
교통안전 및 기 타	-	• 기타 교통안전 시설물 설치 - 출입구 주변 보도 방호울타리 설치 - 주차장 진출입구 주변 경광등 - 반사경 설치

13. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	• 주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변지역과 통일된 경관이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도 하도록 계획함	-
환경보전	• 토양오염 방지 - 불투수 포장면을 최소화, 기존 건축물 철거 전에 정화조 전량 수거·처리 후 철거 작업 시행 - 폐유교환은 지정업소에서 실시, 불가피하게 현장에서 교환시에는 지구내 폐유저장고를 설치하여 전량 수거 후 위탁 처리	-
재난방지	• 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 얹어 토사가 유실되지 않게 함 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이 공법을 실시 후 공사 시행 • 건설 소음 - 가설 방음판넬 설치 - 공종별 합리적인 장비투입과 저소음 건설기계 등을 선택하며, 주간(08:00~18:00)에만 작업 실시 • 먼지 - 방진망 설치 : 부지 경계상에서 가설 방음판넬과 연계된 방진망(H=1.5m)을 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입 부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상)	-

14. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
정비구역 내 학교 환경위생정화구역이 포함된 학교는 오류남초등학교가 있음	<정비구역> • 학교보건법에서 규정하고 있는 정비구역에서의 금지되는 행위 불허 <공사시 소음> • “공사장 소음진동 관리지침서” (2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 • 가설방음판넬 설치 • 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음진동 저감 <일조> • 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립 <통학로> • 구역 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공 <기타> • 추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의	-

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
주차관제 설비	• RF Card에 의한 무정차 방식으로 입주 차량의 빠른 입, 출차 확보 및 외부차량 출입통제	-
방범설비 계획	• CCTV 카메라를 주차장 등 주요 장소에 설치 • 디지털 감시녹화장치(DVR)에 의한 원격감시 및 녹화 • 정전 시 발전기로 CCTV설비에 비상전원을 공급 • 16채널 DVR SYSTEM 구축 • 촬영된 자료는 1개월 이상 보관 • DVR의 저장 해상도는 1채널당 320×240이상	-

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	획 지		비 율(%)	비 고
		위 치	면 적(㎡)		
신설	-	구로구 오류동 206-2번지 일원	8,476.0	100.0	-

17. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	20%	0	•사업시행후: 30.63%	•자연지반녹지, 수공간, 인공 지반녹지 등 적용	
	녹지네트워크	연결성 확보	0	•대설지는 기존 건축물이 위치함 •녹지계획으로 연결성 최대확보	•녹지계획에 반영	
	지형변동	지형변동 최소화	0	•불투수포장도 대부분 90%이상 지역임 •지형변화는 미미함 •토양포장율의 변화 예상	•현지형을 최대한 이용 •포장면은 투수성 포장재 사용	
	비오톱	5등급	X	•개별비오톱유형평가는 평가 제외등급 •비오톱유형평가 5등급 지역	•생물서식공간 마련 •지구내부에 공원 및 녹지조성	
생활환경	일조	수인한도 만족	0	•일영 분석지점에 대하여 일영시뮬레이션을 수행한 결과, 총 4시간, 연속 2시간 이상 확보되어 예측지점 1~4까지 모두 수인한도를 만족하는 것으로 분석됨	•예측지점 모두 수인한도를 만족하여 별도의 저감방안은 수립하지 않음	
	바람 및 기후	바람길 확보	0	•신축건물에 의한 바람길 영향 발생 하나 그 영향은 미미함	•지구내부에 녹지공간 확보	
	에너지	에너지절약 계획수립	0	•LNG 사용계획 •연료사용량: 936.838 Nm ³ /hr	•절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영	
	경관	Skyline보전	0	•인근 삼천리아파트(25층), 경남아너스빌아파트(24층), 천왕연지타운아파트단지(18~20층)등 주변에 고층건물이 산재해 있어 스카이라인의 변화는 크지 않을 것으로 예상됨	•계획 건축물은 지상 26층 규모의 공동주택으로 계획되었으며, 주변 건물들과 조화로운 스카이라인이 조성되도록 계획	
		주변지역과 자연스러운 경관변화	0	•기존 건축물 및 기존경관을 현대적 감각으로 개선하여 시각적 경관영향은 긍정적임	•주변 건축물과의 경관조화를 위하여 색채계획은 기단부, 중층부, 상층부의 전통적인 3단 구성방식을 채택	
		녹지공간	0	•계획지구는 벌채지 및 암석 노출지 지역으로서 입지적 특성상 녹지공간이 빈약한 상태임	•계획지구내 조정면적 1,290.3m ² 으로 계획함 •광역적 그린네트워크(녹지축)를 도모함	
생활환경	휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	0	•구로구에는 문화공간 10개소, 공원 80개소, 체육시설 341개소, 청소년 수련시설 2개소가 있는 것으로 조사됨	•부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가 공간 조성	
	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	0	•계획지구 내 내부도로는 아스콘포장이 되어있어 보행자전용동선이 존재하지 않으며, 보행자와 차량이 뒤섞여 이용되는 도로가 대부분임	•계획지구 내부로는 쾌적한 보행동선을 확보하고, 주변 주거지와 연계하는 보행동선을 중심으로 생활 활동축을 구축할 계획임	
추가	대기질	발생억제	0	•공사시 및 운영시 대기오염 물질(PM-10, NO ₂)발생 - PM-10 31μg/m ³ - NO ₂ 0.021ppm	•공사시 세륜·세차시설 설치, 주기적인 살수 실시, 공회전금지, 필요시 방진망설치 등 •운영 시 환경정화수종 식재 등	
	수질	오수발생저감	0	•공사 시 토사유출 발생: 4.14ton/일 •공사 시 오수발생: 35.7m ³ /일 •운영 시 오수발생: 23,056.16m ³ /일 •운영 시 계획급수량: 23,056.16m ³ /일	•공사시 가배수로 및 침사지 설치	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	친환경적 자원순환	폐기물처리	0	•투입장비에 의한 폐유 발생 •투입인부에 의한 분뇨 및 생활폐기물 발생 •건설폐기물 발생 •운영 시 생활폐기물 발생	•인근 정비소 이용과 폐유보관소 설치 및 위탁처리 •생활폐기물은 지자체 폐기물처리계획에 의거 처리	
	소음·진동	생활소음진동 및 소음환경기준	0	•공사 시 투입되는 건설장비에 의한 소음 발생	•가설방음판넬설치 •투입장비 제한 •작업시간 조절	

II. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
신규	천왕3역세권(오류동 206-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	구로구 오류동 206-2번지 일대	8,476	-	

■ 결정사유서

도면 번호	구역명	결정내용	결정사유
①	천왕3역세권(오류동 206-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	구역 신설 - 증) 8,476㎡	천왕역 역세권에 부합하는 토지이용 합리화 및 도시기능 재편, 임대주택 확보, 주변의 대규모 공동주택사업지와의 경관상 조화 등을 목적으로 지구단위 계획구역을 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	8,476	-	8,476	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	8,476	감)8,476	-	-	-
	준주거지역	-	증) 8,476	8,476	100.0	-

■ 변경사유서

구 분	용도지역		면 적(㎡)	비 고
	기 정	변 경		
획지	제2종일반주거지역 (7층)	준주거지역	8,476	천왕3역세권 공공임대주택 건립을 위한 종상향

나. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 해당없음

3. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	획 지		비 율(%)	비 고
		위 치	면 적(㎡)		
획지	-	구로구 오류동 206-2번지 일대	8,476	100.0	-

4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 계획

구 분	가 구	용 도	비 고
신규	불허용도	획지 ●해당용도지역 내 불허용도	-

나. 건축물 밀도계획(건폐율·용적률·높이)

1) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
신규	준주거지역	60% 이하	-

2) 용적률 계획(변경)

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신규	200% 이하	355% 이하	395%	-

3) 높이 계획(변경)

구 분	지 역	높이기준	비 고
신규	준주거지역	82m 이하	-

5. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	간선부	• 오리로 : 3m • 서해안로 : 3m
	이면부	• 서해안로18길 : 6m(차도형) • 서해안로20길 : 학교경계로부터 8m(보도형) • 오리로10길 : 2m(보도형)

6. 기타사항에 관한 결정조서

가. 기타사항에 관한 결정

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	서해안로18길	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 전면공지로 조성
	서해안로 20길, 오리로10길	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성

나. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	20%	0	•사업시행후: 30.63%	•자연지반녹지, 수공간, 인공 지반녹지 등 적용	
	녹지네트워크	연결성 확보	0	•대설지는 기존 건축물이 위치함 •녹지계획으로 연결성 최대확보	•녹지계획에 반영	
	지형변동	지형변동 최소화	0	•불투수포장도 대부분 90%이상 지역임 •지형변화는 미미함 •토양포장물의 변화 예상	•현지형을 최대한 이용 •포장면은 투수성 포장재 사용	
	비오름	5등급	X	•개별비오름유형평가는 평가 제외등급 •비오름유형평가 5등급 지역	•생물서식공간 마련 •지구내부에 공원 및 녹지조성	
생물환경	일조	수인한도 만족	0	•일영 분석지점에 대하여 일영시뮬레이션을 수행한 결과, 총 4시간, 연속 2시간 이상 확보되어 예측지 점 1~4까지 모두 수인한도를 만족하는 것으로 분 석됨	•예측지점 모두 수인한도를 만족하여 별도의 저감방안은 수립하지 않음	
	바람 및 기후	바람길 확보	0	•신축건물에 의한 바람길 영향 발생 하나 그 영향은 미미함	•지구내부에 녹지공간 확보	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	에너지	에너지절약 계획수립	0	•LNG 사용계획 •연료사용량:936.838 Nm³/hr	•절약형 단지 · 건축물 설계기법을 최대한 반영	
	경관	Skyline보전	0	•인근 삼천리아파트(25층), 경남아너스빌아파트(24층), 천왕연지타운아파트단지(18~20층)등 주변에 고층건물이 산재해 있어 스카이라인의 변화는 크지 않을 것으로 예상됨	•계획 건축물은 지상 26층 규모의 공동주택으로 계획되었으며, 주변 건물들과 조화로운 스카이라인이 조성되도록 계획	
		주변지역과 자연스러운 경관변화	0	•기존 건축물 및 기존경관을 현대적 감각으로 개선하여 시각적 경관영향은 긍정적인임	•주변 건축물과의 경관조화를 위하여 색채계획은 기단부, 중층부, 상층부의 전통적인 3단 구성방식을 채택	
		녹지공간	0	•계획지구는 벌채지 및 암석 노출지 지역으로서 입지적 특성상 녹지공간이 빈약한 상태임	•계획지구내 조정면적 1,290.3㎡으로 계획함 •광역적 그린네트워크(녹지축)를 도모함	
생활환경	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가 공간 최대확보	0	•구로구에는 문화공간 10개소, 공원 80개소, 체육시설 341개소, 청소년 수련시설 2개소가 있는 것으로 조사됨	•부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식 · 여가 공간 조성	
	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	0	•계획지구 내 내부도로는 아스콘포장이 되어있어 보행자전용등선이 존재하지 않으며, 보행자와 차량이 뒤섞여 이용되는 도로가 대부분임	•계획지구 내부로는 쾌적한 보행동선을 확보하고, 주변 주거지와 연계하는 보행동선을 중심으로 생활 활동축을 구축할 계획임	
추가	대기질	발생억제	0	•공사시 및 운영시 대기오염 물질(PM-10, NO₂)발생 - PM-10 31μg/㎡ - NO₂ 0.021ppm	•공사시 세륜 · 세차시설 설치, 주기적인 살수시설, 공회전금지, 필요시 방진망설치 등 •운영 시 환경정화수중 식재 등	
	수질	오수발생저감	0	•공사 시 토사유출 발생: 4.14ton/일 •공사 시 오수발생: 35.7m³/일 •운영 시 오수발생: 23,056.16m³/일 •운영 시 계획급수량: 23,056.16m³/일	•공사시 가배수로 및 침사지 설치	
	친환경적 자원순환	폐기물처리	0	•투입장비에 의한 폐유 발생 •투입인부에 의한 분뇨 및 생활폐기물 발생 •건설폐기물 발생 •운영 시 생활폐기물 발생	•인근 정비소 이용과 폐유보관소 설치 및 위탁처리 •생활폐기물은 지자체 폐기물처리계획에 의거 처리	
	소음 · 진동	생활소음진동 및 소음환경기준	0	•공사 시 투입되는 건설장비에 의한 소음 발생	•가설방음판넬설치 •투입장비 제한 •작업시간 조절	

다. 임대주택 및 공공주택의 건설에 관한 결정조서

- 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하며, 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획
- ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있음
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보해야함

■ 주택의 규모별 비율

구 분	임대주택				비 율 (%)
	합계	의무임대	장기전세	기부채납	
합 계	116세대	49세대	63세대	4세대	100.0
40㎡ 이하	50세대	49세대	1세대	-	43.1
40㎡초과 ~ 60㎡이하	15세대	-	15세대	-	12.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	51세대	-	47세대	4세대	44.0

III. 관련도면 : 붙임 참조

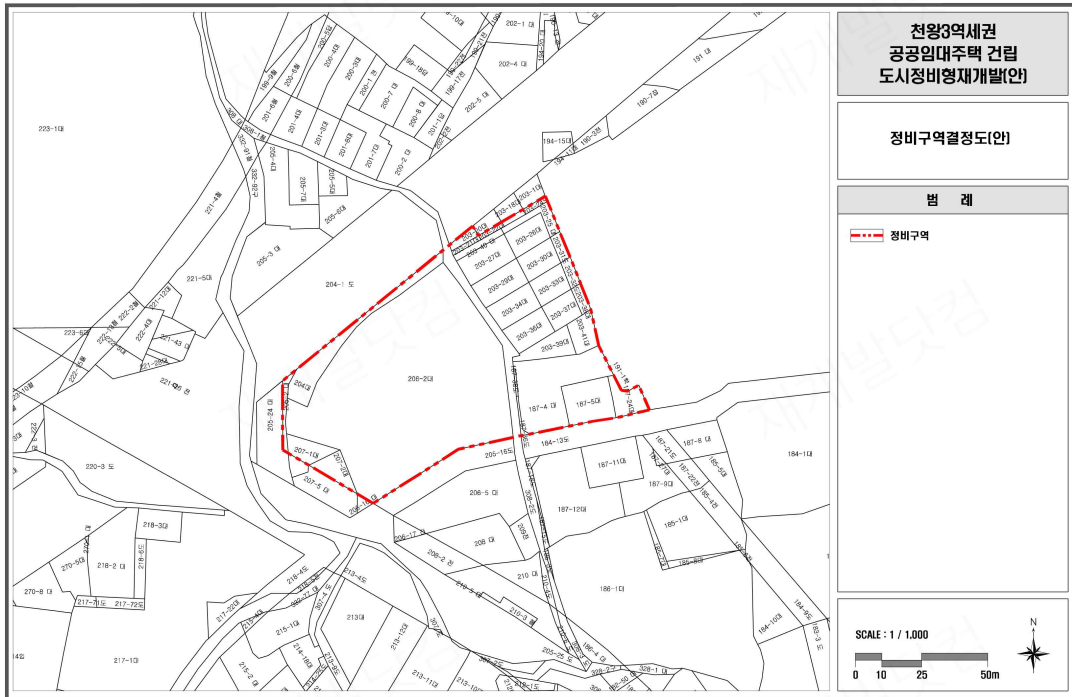
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

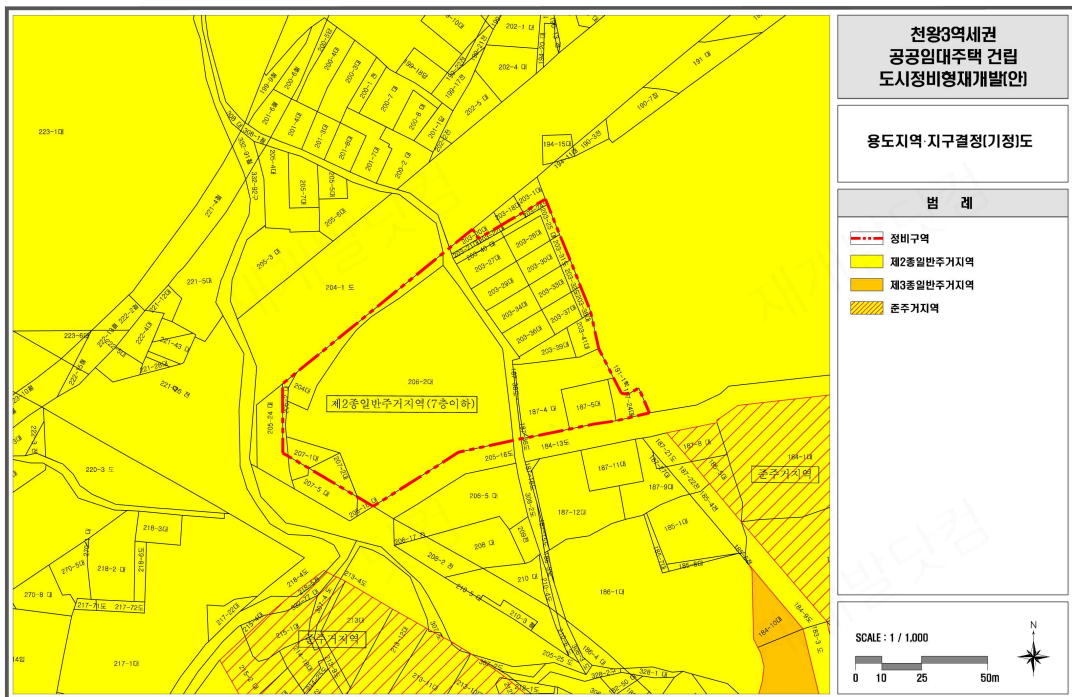
- V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7075), 구로구 도시개발과(☎02-860-3298)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

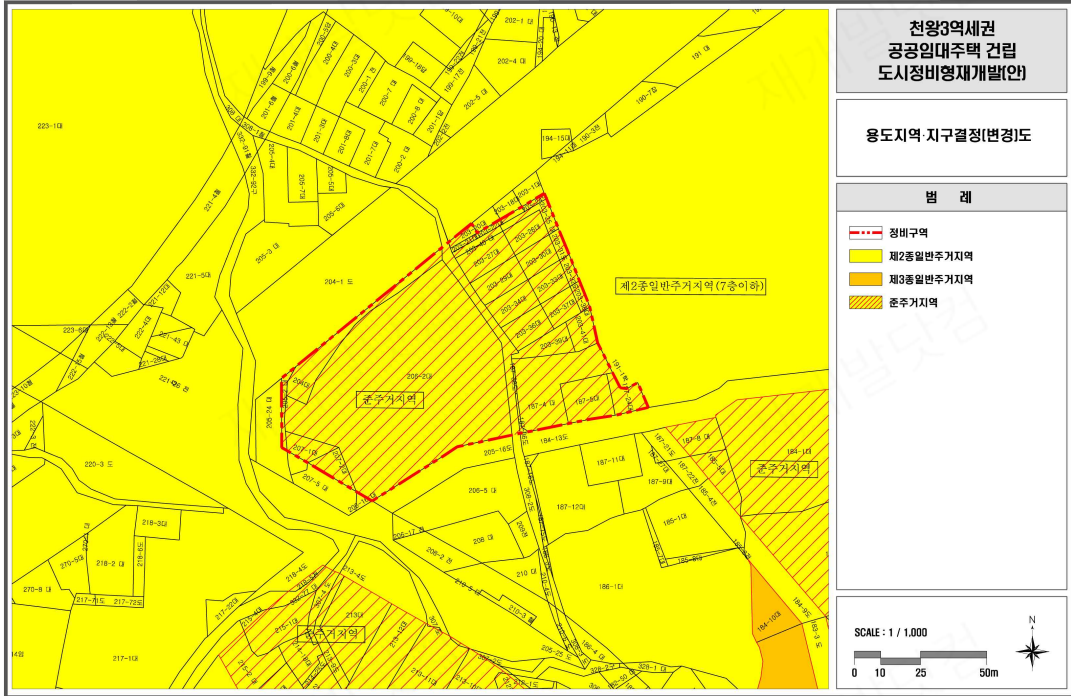
<정비구역결정도>



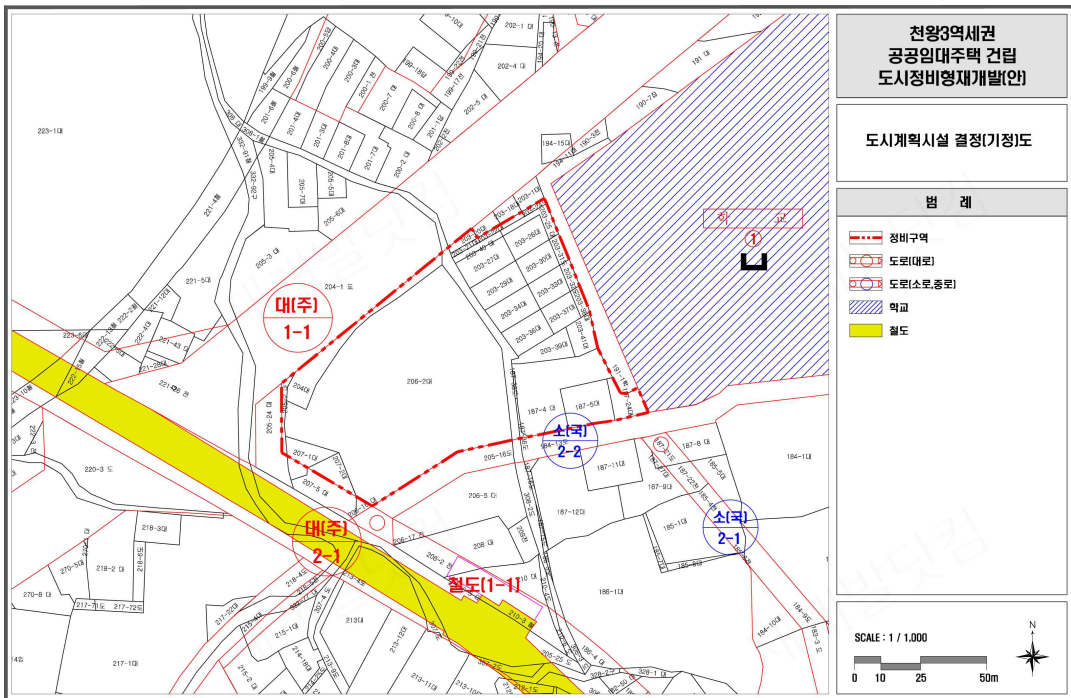
<용도지역·지구 결정(기정)도>



<용도지역·지구 결정(변경)도>



<도시계획시설 결정(기정)도>



<종합결정도>

