

공 고

구로구 공고 제2021-1751호

천왕3역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역

지정 및 정비계획수립(안) 공람공고

1. 서울특별시 구로구 오류동 206-2번지 일대 역세권 공공임대주택 건립과 관련하여 주민제안에 의한 천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역지정 및 정비계획(안) 수립에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 도시계획과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 도시계획과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 9월 16일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 도시계획과(☎02-860-2280)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

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

마. 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역지정 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	구로구 오류동 206-2번지 일대	-	증) 8,476	8,476	-

2) 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구 성 비(%)	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	-

※시설물기부채납(공공체육시설) : 1,263.4㎡(840.6㎡(건축물환산면적)+422.8㎡(토지지분))

3) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	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	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	구 분	결정(변경)사유
①	제2종(7층)일반주거지역 → 준주거지역	천왕3역세권 공공임대주택 건립을 위한 종상향

■ 용도지구 (해당없음)

4) 도시계획시설 결정 조서 (해당없음)

5) 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설구분	시설의종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
합계			-	2,825.41	2,825.41	주민공동시설 : 서울시 주택조례 100~1,000세대 이하 세대당 2.5㎡ x 1.25 = 1,275㎡ 계획 2,825.41㎡
부대 시설	소계		-	1,377.98	1,377.98	
	커뮤니티시설	지상1층~4층	-	1,142.26	1,142.26	
	관리사무소	지상1층	-	138.17	138.17	
	경비실	지상1층	-	52.55	52.55	
	MDF	지상1층	-	22.50	22.50	
	방재실	지상1층	-	22.50	22.50	
복리 시설 (주민공동시설)	소계		-	1,447.43	1,447.43	
	경로당, 어린이집	지상1층	-	358.80	358.80	
	작은도서관, 문화센터	지상1층	-	469.33	469.33	
	어린이놀이터	지상층	-	619.30	619.30	

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	
-	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	8,476.0	획지	8,476.0	오류동 206-2번지일원	17	-	-	17	-	

■ 건축시설계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
-	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	8,476.0	획지	8,476.0	오류동 206-2번지 일원	공동 주택	60% 이하	470% 이하	82m /지상 26층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율					구 분		세 대 수	비율(%)	비 고	
					합 계		408세대	100.0	-	
			분양	소 계		226세대	55.4	-		
				전용면적 60㎡이하		100세대	24.5	-		
				전용면적 60㎡초과		126세대	30.9	-		
			공공임대	소 계		182세대	44.6	-		
				전용면적 40㎡이하		46세대	11.3	-		
				전용면적 60㎡이하		136세대	33.3	-		
건축물의 건축선에 관한 계획			• 간선부: 오리로, 서해안로 : 3m • 이면부: 서해안로18길 : 6m (서해안로 포함) / 서해안로 20길 : 학교경계로부터 8m / 오리로10길 : 1.8~4.8m							
심의완화 사항			• 허용용적률 : 430.0% - 공공임대주택 건립에 따라 완화된 용적률 적용 : 기준용적률(200%) + 230% = 430% • 개발가능한(상한)용적률 : 허용용적률 × (1+ 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금 건축물) : 430%×((1+1.3×1.0×0.0.4988)+(0.7×0.09918)) = 488.0% ※ α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 ※ α현금 건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 • 상한용적률 : 470.0% < 488.0% ⇒ 470.0%이하 적용							
비고			• 공공기여 (공공체육시설) - 공공체육시설 : 1,263.4㎡ [토지환산면적 : 840.63㎡ + 토지지분 : 422.76㎡]							

※ 상기평형배분은 인허가시 조정될 수 있음

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
천왕3역세권 도시정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	408세대	정비계획결정 이후 조합설립예정

8) 공공임대주택에 관한 계획

구분	기준	전용면적			비 고
		40㎡이하	40㎡초과 ~ 60㎡ 이하	합계	
공공임대주택 (역세권)	완화된 용적률의 50% : 115%	-	120세대	120세대	-
공공임대주택 (재개발)	전체 세대수의 15% 이상	46세대	16세대	62세대	-

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