

고 시

서울특별시 구로구 고시 제2022-145호

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

서울특별시 구로구 고시 제2022-129호(2022.8.4.)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 지형도면 고시에 대하여 오기된 내용이 있어 다음과 같이 정정 고시합니다.

2022년 9월 15일

구로구청장

1. 정정사유

- 서울특별시 구로구 고시 제2022-129호(2022.8.4.)로 정비계획 변경(경미한변경) 결정된 고시 중 산식에 대한 근거(상한용적률 산정 시, 허용용적률 산정근거 추가) 및 결정도 중 일부 누락된 내용(건축한계선, 전면공지표기)을 정정하기 위함.

2. 정정내용

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

3) 상한용적률 계획 (변경)

<정정 전>

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					

<정정 후>

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 ※ 허용용적률은 공공임대주택에 해당하는 용적률 제외 : 421.10%-110.55% = 310.55%					
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					

3. 관련도면 : 붙임 참조

○ 지형도면 및 정비계획 결정도

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

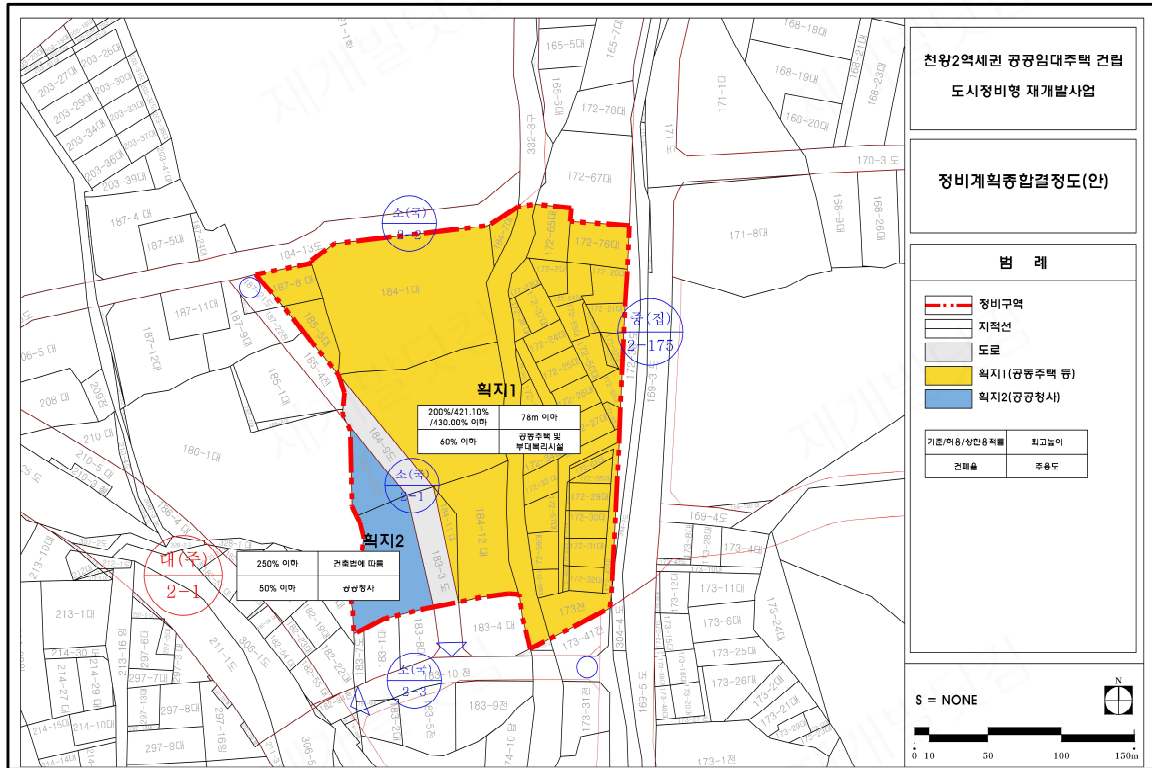
○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계도서 참조

4. 열람장소

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

○ 정비계획 종합결정도 (변경)

<정정 전>



<정정 후>

