

천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업 관리처분계획(변경)인가 고시

서울시고시 제2017-439(2017.11.30.)호로 정비구역 지정되고, 구로구고시 제2021-44(2021.03.04.)호로 관리처분계획인가된 구로구 오류동 213-1번지 일대 '천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업'에 대해, 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 의거 관리처분계획(변경)인가하고, 「동법」 제78조제4항에 따라 이를 고시합니다.

2025년 09월 18일
서울특별시 구로구청장

1. 정비사업의 종류 및 명칭

가. 종 류 : 도시정비형 재개발사업

나. 명 칭 : 천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업

2. 정비사업 시행구역의 위치 및 면적

가. 위 치 : 서울특별시 구로구 오류동 213-1번지 일대

나. 명 칭 : 10,478.90㎡ (지적확정측량 기준)

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 성 명 : 주식회사이레에이치앤씨 (대표자: 이병훈)

나. 주 소 : 서울특별시 구로구 오류로54, 502호 (성민빌딩)

4. 관리처분계획(변경)인가 일자 : 2025년 9월 18일

5. 관리처분계획(변경)인가 요지 : 토지등소유자 지위회복 및 정비사업비 증액 내용을 반영하고, 면적 등이 변경된 분양설계 내용 등을 반영

6. 관리처분계획인가 변경사항

가. 건축시설 설계개요(변경)

구 분	내 용
구역면적	10,478.90m ²
대지면적	10,083.80m ²
건축면적	3,198.7228m ²
연 면 적	73,725.6809m ²
건폐율 / 용적률	31.72% / 444.17%
층수 (동수)	지하4층/지상26층 (4개동)
세 대 수	공동주택 440세대 (임대 171세대)
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축시설 공급계획(변경)

공급대상	공급 세대수								근린생활 시설(m ²)	판매시설(m ²)
	계	44A	44B	44C	44D	67	84A	84B		
계	440	98	25	50	3	73	100	91	3,961.9118	3,901.6233
소유자	129	1	—	2	2	62	5	57	99.9187	—
보류지	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
일반분양	140	—	—	—	—	11	95	34	3,861.9931	3,901.6233
공공임대	171	97	25	48	1	—	—	—	—	—

다. 공동주택 분양설계(변경)

구 분	44A	44B	44C	44D	67	84A	84B
전용면적	44.8933	44.6820	44.8603	44.9859	67.9639	84.5396	84.8949
공용면적	22.3360	23.3317	22.0330	22.2739	25.8515	36.0144	36.7656
분양면적	67.2239	68.0137	66.8933	67.2598	93.8154	120.5540	121.6605
기계전기실	0.8459	0.8419	0.8452	0.8476	1.2806	1.5929	1.5996
주차장	27.1433	27.0155	27.1233	27.1933	41.0922	51.1142	51.3290
기타공용	4.9558	4.9324	4.9521	4.9660	7.5025	9.3323	9.3716
계약면적	100.1743	100.8035	99.8139	100.2727	143.6907	182.5934	183.9607
대지지분	12.7570	12.9059	12.6933	12.7628	17.8018	22.8759	23.0855

라. 기타시설 분양설계(변경)

구 분			전용면적	공유면적					분양면적	대지지분
층별	호수	용도		복도 및 화장실	기전실	기타공유	주차장	소계		
판매 (B1)	1호	판매시설 1	322.2317	22.2296	64.5849	12.8759	192.5008	292.1912	614.4229	116.5890
	2호	판매시설 2	156.7878	10.8162	31.4250	6.2650	93.6648	142.1710	298.9588	56.7285
	3호	판매시설 3	92.3395	6.3701	18.5076	3.6897	55.1635	83.7309	176.0704	33.4100
	4호	판매시설 4	132.0494	9.1096	26.4666	5.2765	78.8861	119.7388	251.7882	47.7777
	5호	판매시설 5	116.9264	8.0663	23.4355	4.6722	69.8517	106.0257	222.9521	42.3060
	6호	판매시설 6	157.7628	10.8834	31.6204	6.3039	94.2473	143.0550	300.8178	57.0813
	7호	판매시설 7	100.6588	6.9440	20.1750	4.0221	60.1334	91.2745	191.9333	36.4201
	소계		1078.7564	74.4192	216.2150	43.1053	644.4476	978.1871	2056.9435	390.3126
판매 (B2)	14호	판매시설 1	71.5070	4.9330	14.3321	2.8573	42.7182	64.8406	136.3476	25.8725
	15호	판매시설 2	96.5100	6.6578	19.3435	3.8564	57.6549	87.5126	184.0226	34.9190
	16호	판매시설 3	83.5050	5.7607	16.7369	3.3367	49.8857	75.7200	159.2250	30.2135
	17호	판매시설 4	92.2702	6.3653	18.4937	3.6869	55.1221	83.6680	175.9382	33.3849
	18호	판매시설 5	96.1261	6.6313	19.2665	3.8410	57.4256	87.1644	183.2905	34.7801
	19호	판매시설 6	125.0365	8.6258	25.0610	4.9962	74.6966	113.3796	238.4161	45.2403
	20호	판매시설 7	96.5741	6.6623	19.3563	3.8589	57.6932	87.5707	184.1448	34.9422
	21호	판매시설 8	305.9052	21.1040	61.3133	12.2244	182.7481	277.3898	583.2950	110.6824
	소계		967.4341	66.7402	193.9033	38.6578	577.9444	877.2457	1844.6798	350.0349
	판매시설 합계		2046.1905	141.1594	410.1183	81.7631	1222.3920	1855.4328	3901.6233	740.3475
근생 (B1)	8호	1종 라목 의원,치과,한의원	118.8729	8.2005	23.8256	4.7498	41.0551	77.8310	196.7039	37.3253
	9호	1종 라목 의원,치과,한의원	191.3693	13.2018	38.3561	7.6465	66.0932	125.2976	316.6669	60.0887
	10호	2종 아목 휴게음식점	182.0894	12.5616	36.4961	7.2757	62.8882	119.2216	301.3110	57.1749
	11호	2종 하목 일반업무	49.5369	3.4173	9.9286	1.9793	17.1085	32.4337	81.9706	15.5542
	12호	2종 하목 일반업무	96.0440	6.6256	19.2501	3.8376	33.1707	62.8840	158.9280	30.1572
	13호	2종 하목 일반업무	82.6450	5.7013	16.5645	3.3022	28.5431	54.1111	136.7561	25.9500
	14호	2목 자목 일반음식점	93.8766	6.4761	18.8156	3.7510	32.4221	61.4648	155.3414	29.4766
	15호	2목 자목 일반음식점	96.6589	6.6681	19.3733	3.8622	33.3831	63.2867	159.9456	30.3503
	16호	2종 파목 체육활동 시설	107.6018	7.4230	21.5666	4.2994	37.1624	70.4514	178.0532	33.7863
	17호	2종 파목 체육활동 시설	191.8969	13.2392	38.4631	7.6687	66.2768	125.6478	317.5447	60.2553
	소계		1210.5917	83.5145	242.6396	48.3724	418.1032	792.6297	2003.2214	1120.4663
근생 (B2)	1호	1종 가목 소매점	322.7141	22.2627	64.6815	12.8947	111.4558	211.2947	534.0088	101.3301
	2호	1종 가목 소매점	50.8381	3.5071	10.1894	2.0313	17.5579	33.2857	84.1238	15.9628
	3호	1종 가목 소매점	82.8202	5.7134	16.5996	3.3092	28.6036	54.2258	137.0460	26.0050
	4호	1종 가목 소매점	85.1392	5.8734	17.0644	3.4019	29.4045	55.7442	140.8834	26.7331
	5호	1종 가목 소매점	81.3781	5.6139	16.3106	3.2516	28.1055	53.2816	134.6597	25.5522
	6호	1종 가목 소매점	78.9590	5.4470	15.8257	3.1549	27.2700	51.6976	130.6566	24.7926
	7호	1종 가목 소매점	60.3833	4.1656	12.1026	2.4127	20.8545	39.5354	99.9187	18.9599
	8호	2종 카목 학원	38.8081	2.6772	7.7783	1.5506	13.4031	25.4092	64.2173	12.1855
	9호	2종 카목 학원	66.3937	4.5802	13.3072	2.6529	22.9304	43.4707	109.8644	20.8472
	10호	2종 카목 학원	84.0031	5.7950	16.8367	3.3565	29.0121	55.0003	139.0034	26.3764
	11호	2종 카목 학원	88.2044	6.0848	17.6788	3.5243	30.4631	57.7510	145.9554	27.6956
	12호	2종 카목 학원	53.9909	3.7246	10.8213	2.1573	18.6468	35.3500	89.3409	16.9528
	13호	2종 카목 학원	90.0515	6.2122	18.0490	3.5982	31.1011	58.9605	149.0120	28.2756
	소계		1183.6837	81.6571	237.2451	47.2961	408.8084	775.0067	1958.6904	371.6688
	근린생활시설 합계		2394.2754	165.1716	479.8847	95.6685	826.9116	1567.6364	3961.9118	1492.1351

마. 권리자별 관리처분(변경)

권리자별	대상	분 양				청산 및 매수			
		계	주택	상가	주택+주택	계	청산	수용	협매수
계	162	129	127	1	1	33	33	—	—
토지·건축물 소유자	136	125	123	1	1	11	11	—	—
토지 소유자	26	4	4	—	—	22	22	—	—
건축물 소유자	—	—	—	—	—	—	—	—	—

바. 정비사업비(변경)

구 분	변경 전	변경 후	비 고
수입추산액	215,215,345,794원	269,864,102,000원	—
정비사업비	176,451,475,000원	233,259,432,000원	—

사. 분양대상자별 분양기준가액 산정기준(비례율) : 해당사항 없음

아. 기존건축물 철거 예정 시기 : 철거완료

7. 관련문의 : 구로구청 도시개발과 (☎02-860-2567) ※ 관계서류 생략