

천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업  
정비계획 변경(경미한 변경) 고시

서울특별시 고시 제2017-439호(2017.11.30.)로 정비구역 지정되고, 구로구 고시 제2020-178호(2020.09.10.)로 변경 지정된 구로구 오류동 213-1번지 일대 「천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업」에 대하여 다음과 같은 정비계획 변경(경미한 변경)이 있어, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「동법 시행령」 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 의거 정비계획 변경(경미한 변경)결정하고 이를 고시합니다.

2024년 02월 22일  
구로구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역 지정조서

| 구분 | 정비사업 명칭                  | 위 치                | 면 적(㎡)    |     |           | 비 고 |
|----|--------------------------|--------------------|-----------|-----|-----------|-----|
|    |                          |                    | 기 정       | 증 감 | 변 경       |     |
| 기정 | 천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업 | 구로구 오류동 213-1번지 일대 | 10,463.50 | -   | 10,463.50 | -   |

2. 정비계획의 결정(변경)

가. 토지이용계획

| 구 분       |     | 면 적(㎡)    |     |           | 구성비(%) | 비 고                     |
|-----------|-----|-----------|-----|-----------|--------|-------------------------|
|           |     | 기 정       | 증 감 | 변 경       |        |                         |
| 합 계       |     | 10,463.50 | -   | 10,463.50 | 100.0  | -                       |
| 획 지       | 소 계 | 10,082.07 | -   | 10,082.07 | 96.4   | 건축물 기부채납 (도서관, 어린이집 일부) |
|           | 획 지 | 10,082.07 | -   | 10,082.07 | 96.4   |                         |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 381.43    | -   | 381.43    | 3.6    | -                       |
|           | 도 로 | 381.43    | -   | 381.43    | 3.6    | 기부채납                    |

## 나. 용도지역 결정조서

| 구 분  |               | 면 적 (㎡)   |     |           | 구 성 비(%) | 비 고 |
|------|---------------|-----------|-----|-----------|----------|-----|
|      |               | 기 정       | 변 경 | 변 경 후     |          |     |
| 합 계  |               | 10,463.50 | —   | 10,463.50 | 100.0    | —   |
| 주거지역 | 제2종(7층)일반주거지역 | —         | —   | —         | —        | —   |
|      | 준주거지역         | 10,368.50 | —   | 10,368.50 | 99.1     | —   |
| 녹지지역 | 자연녹지지역        | 95.00     | —   | 95.00     | 0.9      | —   |

## 다. 도시계획시설 결정조서

### 1) 도로

| 구 분 | 규 모 |     |     |         | 기 능   | 연 장 (m)  | 기 점        | 종 점       | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일                  | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|---------|-------|----------|------------|-----------|-------|---------|--------------------------|-----|
|     | 등 급 | 류 별 | 번 호 | 폭 원 (m) |       |          |            |           |       |         |                          |     |
| 기정  | 소로  | 2   | (1) | 8~11.6  | 국지 도로 | 590 (52) | 오류동 166-10 | 오류동 216-2 | 일반 도로 | —       | 서고 제2017-439호 (17.11.30) |     |

※ ( )는 사업지내 연장임

## 라. 공동이용시설 설치계획(변경)

| 구 분      | 시설의 종 류 | 위 치  | 면 적(㎡)   |           |          | 비 고                                                                 |
|----------|---------|------|----------|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------|
|          |         |      | 기 정      | 변 경       | 변 경 후    |                                                                     |
| 공동 이용 시설 | 경로당     | 지상1층 | 163.2308 | 감) 0.3652 | 162.8656 | 서울시 주택조례 100~1,000세대 이하 세대당 2.5㎡ × 1.25 = 1,375.00㎡<br>계획 1,391.70㎡ |
|          | 어린이놀이터  | 지상층  | 648.59   | —         | 648.59   |                                                                     |
|          | 주민운동시설  | 지상층  | 580.25   | —         | 580.25   |                                                                     |

## 마. 커뮤니티시설 설치계획(변경)

| 구 분     | 시설의 종 류 | 위 치  | 면 적(㎡)     |           |            | 비 고                                  |
|---------|---------|------|------------|-----------|------------|--------------------------------------|
|         |         |      | 기 정        | 변 경       | 변경후        |                                      |
| 커뮤니티 시설 | 휘트니스센터  | 지상1층 | 540.1252   | 감) 2.3345 | 537.7907   | 커뮤니티 시설 : 공동주택 지상 연면적 2%(836.15㎡ 이상) |
|         | 북카페     | 지하1층 | 712.7401   | 증) 5.0948 | 717.8349   |                                      |
|         | 계       |      | 1,252.8653 | 증) 2.7603 | 1,255.6256 |                                      |

### 1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

| 구 분 | 구역 구분                       |           | 가구 또는 획지 구분 |           | 위 치                   | 정비계량계획(동) |     |     |            |            |
|-----|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------------------|-----------|-----|-----|------------|------------|
|     | 명 칭                         | 면 적(m²)   | 명 칭         | 면 적(m²)   |                       | 계         | 존 치 | 개 수 | 철거후<br>신 축 | 철거후<br>이 주 |
| 기정  | 천왕역세권 공공임대주택<br>도시정비형 재개발구역 | 10,463.50 | 획지          | 10,082.07 | 구로구 오류동<br>213-1번지 일대 | 31        | —   | —   | 31         | —          |

| 구 분                   | 구역 구분                             |           | 획지 구분                                                                                                                                                                                                                    |            | 위치                          | 주 된 용 도           | 건폐율 (%)            | 용적률 (%)                | 높이(m)<br>최고층수               |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
|                       | 명 칭                               | 면 적(m²)   | 명 칭                                                                                                                                                                                                                      | 면 적(m²)    |                             |                   |                    |                        |                             |
| 기정                    | 천왕역세권<br>공공임대주택<br>도시정비형<br>재개발구역 | 10,463.50 | 획지                                                                                                                                                                                                                       | 10,082.07  | 구로구<br>오류동<br>213-1번지<br>일대 | 공동주택<br>및<br>판매시설 | 60% 이하<br>(31.86%) | 495.9% 이하<br>(442.18%) | 83.8m<br>(80.65m)<br>26층 이하 |
| 변경                    |                                   |           |                                                                                                                                                                                                                          |            |                             |                   | 60% 이하<br>(31.73%) | 495.9% 이하<br>(444.19%) | 83.8m<br>(80.65m)<br>26층 이하 |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설 비율 |                                   |           | ■ 주택공급계획: 440세대<br>■ 전체 건립규모(전용면적 기준)                                                                                                                                                                                    |            |                             |                   |                    |                        |                             |
|                       |                                   |           | 구 분                                                                                                                                                                                                                      |            | 세 대 수                       |                   |                    |                        | 비 고                         |
|                       |                                   |           |                                                                                                                                                                                                                          |            | 기 정                         | 증 감               | 변 경                | 비 율                    |                             |
|                       |                                   |           | 합 계                                                                                                                                                                                                                      |            | 440                         | —                 | 440                | 100.0                  | —                           |
|                       |                                   |           | 분양                                                                                                                                                                                                                       | 계          | 269                         | —                 | 269                | 61.1                   | —                           |
|                       |                                   |           |                                                                                                                                                                                                                          | 전용면적 60㎡이하 | 5                           | —                 | 5                  | 1.1                    | —                           |
|                       |                                   |           |                                                                                                                                                                                                                          | 전용면적 85㎡이하 | 264                         | —                 | 264                | 60.0                   | —                           |
|                       |                                   |           | 공공<br>임대                                                                                                                                                                                                                 | 계          | 171                         | —                 | 171                | 38.9                   | —                           |
| 전용면적 60㎡이하            | 171                               | —         |                                                                                                                                                                                                                          | 171        | 38.9                        | —                 |                    |                        |                             |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획    |                                   |           | ●오리로변 : 건축한계선 3m<br>●오리로9길 : 건축한계선 3m                                                                                                                                                                                    |            |                             |                   |                    |                        |                             |
| 비고                    |                                   |           | ●공공기여<br>- 어린이집 : 연면적 총 735.94㎡ 중 322.04㎡ 기부채납<br>- 도서관 : 1,931.22㎡ 기부채납(토지지분 : 366.27㎡)<br>※ 어린이집의 토지지분은 기정 구립어린이집(오류동 213-10번지) 토지면적 277㎡로<br>계획하였으며, 토지지분과 함께 건축물 연면적 총 735.94㎡ 중 322.04㎡ 제외한<br>413.90㎡는 기부채납 대상이 아님 |            |                             |                   |                    |                        |                             |

## 사. 정비사업 시행계획

| 시행방법           | 시행예정시기                 | 사업시행예정자   | 정비사업시행에 의한<br>증감예상세대수 |       | 비고 |
|----------------|------------------------|-----------|-----------------------|-------|----|
| 도시정비형<br>재개발사업 | 정비구역지정<br>고시일로부터 4년 이내 | (주)이레 H&C | 기정                    | 440세대 | —  |

## 3. 관련도면(붙임 참조)

- 가. 정비구역 결정도
- 나. 용도지역 결정도
- 다. 도시계획시설 결정도
- 라. 정비계획 결정도

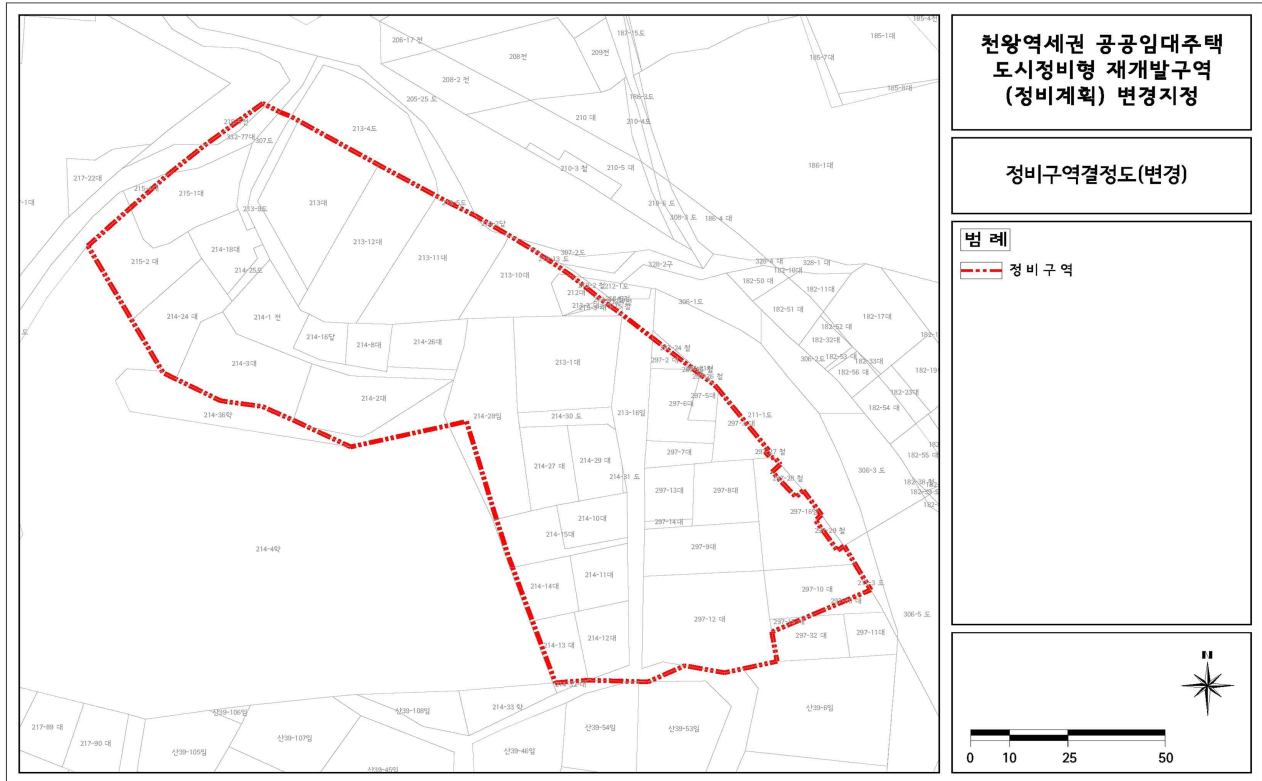
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로  
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

## 4. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서(생략)

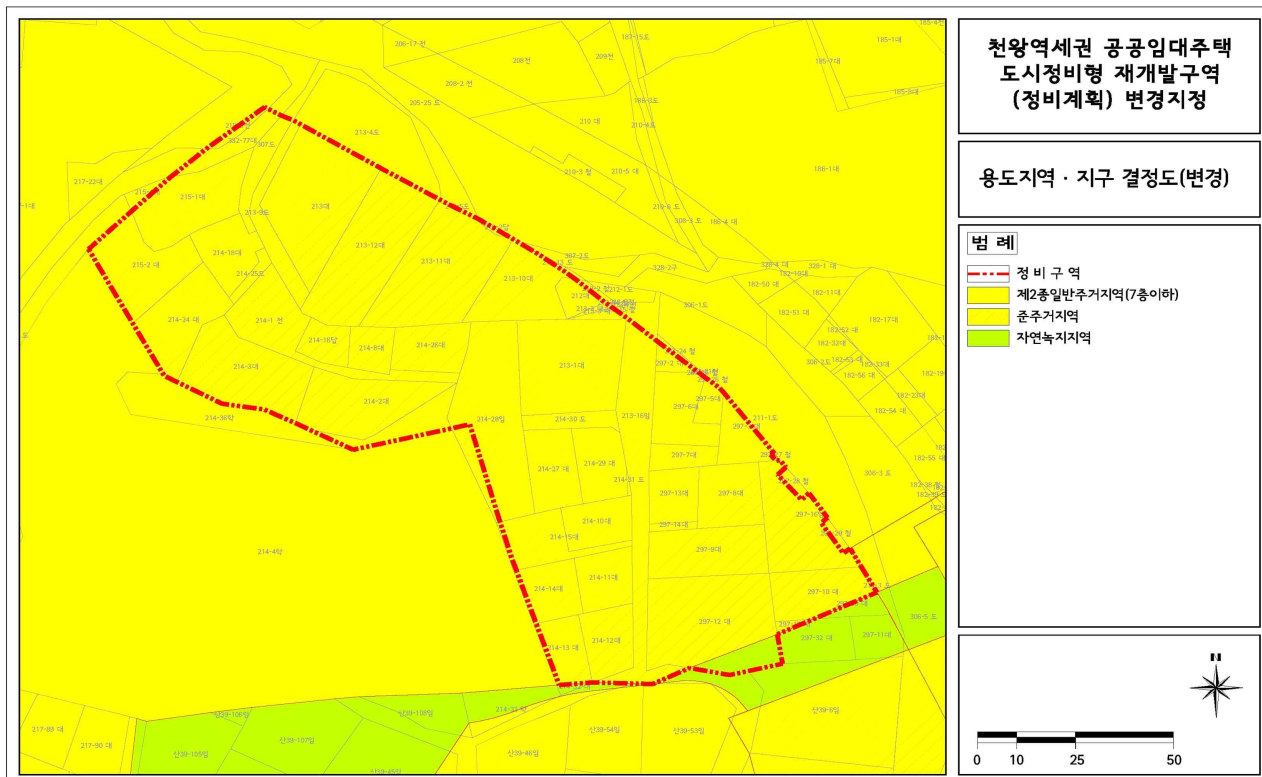
## 5. 열람장소 : 구로구청 도시개발과(☎02-860-2567)

## [붙임 관련도면]

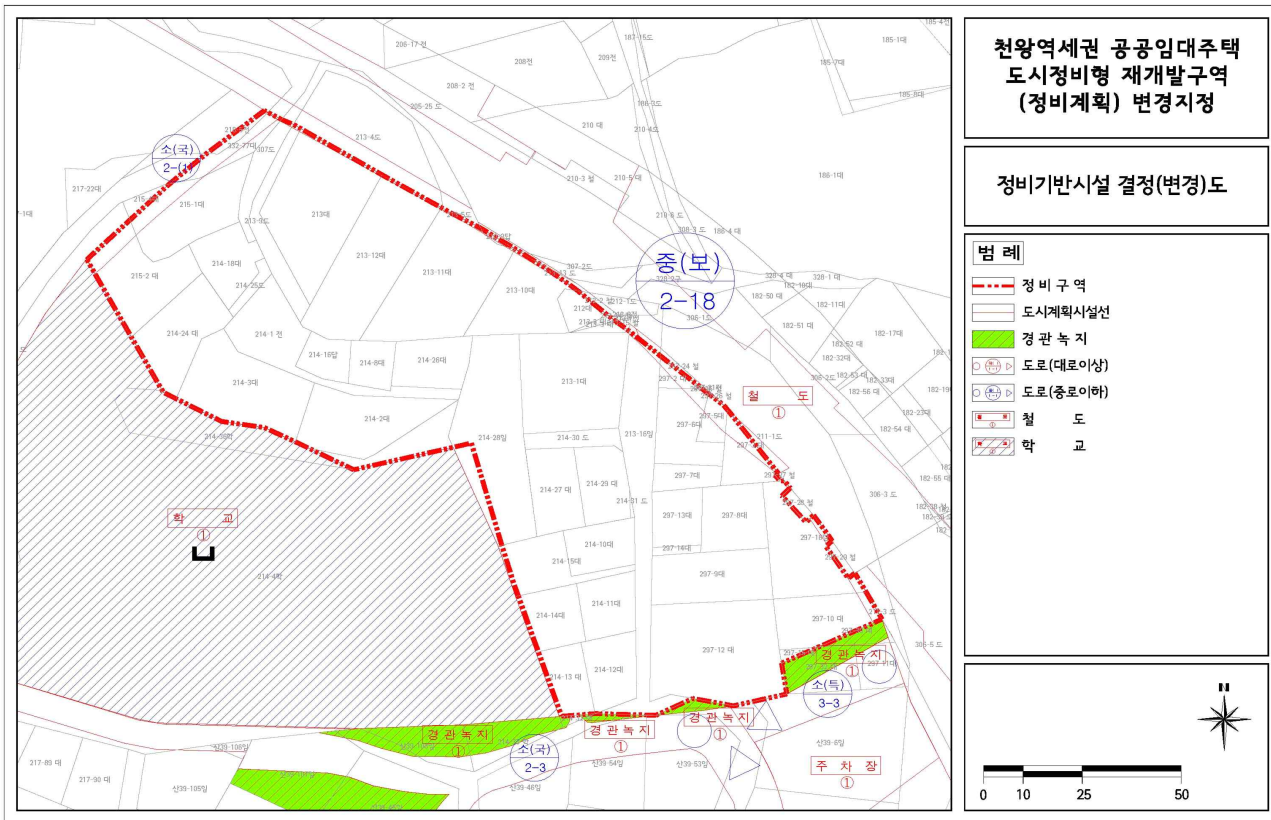
### ○ 정비구역 결정도(변경없음)



### ○ 용도지역 결정도(변경없음)



## ○ 도시계획시설 결정도(변경없음)



## ○ 정비계획 결정도(변경)

