

1. 가로구역별 건축물 높이 지정 현황

가. 대상지역 : 서울특별시 행정구역 중 상업, 준주거, 준공업지역

나. 지정구역 면적 : 26,337,279.36㎡

- 추가 지정지역 : 영등포구 영등포동 2·5·7가 일원 등 4개소 (145,942.6㎡)

- 기존 지정지역 : 서울특별시 고시 제2015-255호(2015.8.27.) 가로구역별 건축물 높이 지정 지형도면 고시지역 (26,191,336.76㎡)

구 분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
추가	영등포구 영등포동 2·5·7가 일원	-	증)81,970.8	81,970.8	
추가	영등포구 양평동1가 148-8번지 일원	-	증)46,727.6	46,727.6	
추가	당산동1동 110번지 일원	-	증)15,764.0	15,764.0	
추가	신설동 131-50번지 일원	-	증)1,480.2	1,480.2	
기존	서울특별시 상업·준주거·준공업지역	26,191,336.76	-	26,191,336.76	서울특별시 공고 제1586호
계		26,191,336.76	증)145,942.6	26,337,279.36	

2. 가로구역별 건축물 높이 지역 지형도면 : 붙임 참조

- 붙임 : 추가 지정지역 지형도면

- 기존 지정지역 지형도면은 서울특별시 고시 제2015-255호(2015.8.27.) 참조

※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울특별시청 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr/main/index.jsp>)에 게재되어 있습니다. [서울시청 홈페이지 → 주택→ 새소식]3. 기타사항 : 시민열람 편의를 위하여 관계 도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-2호

천왕2역세권 공공임대주택 건립

도시정비형 재개발정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 【서울시 고시 제2016-247호, 2016.8.11.】에 의한 역세권 공공임대주택 건립 대상 지역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 천왕2역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 3일
서울특별시

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 천왕2역세권 공공임대주택 건립 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정 조서

구 분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	천왕2역세권 공공임대주택 건립 도시정비형 재개발정비구역	오류동 172-2번지 일대	-	12,746.5	12,746.5	-

2. 정비계획 결정

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		12,746.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	685.8	5.4	-
	도 로	685.8	5.4	-
획 지	소 계	12,060.7	94.6	-
	획 지1	10,903.7	85.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	1,157.0	9.1	공공청사 (주민센터, 보건지소, 경로당)

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동 가능

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		12,746.5	-	12,746.5	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	12,746.5	감)12,060.7	685.8	5.4	도로
	제3종일반주거지역	-	증)1,157.0	1,157.0	9.1	획지2
	준주거지역	-	증)10,903.7	10,903.7	85.5	획지1

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호 관련)

1) 도로(변경 없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	110	오류동 187-5	오류동 183-1	일반 도로	-	서고 341 (78.07.08)	

2) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	주민센터 및 보건지소	오류동 184-10번지 외1필지	-	증)1,157.0	1,157.0	-	-오류2동 주민센터 ※ 경로당 포함 (구로구청장)

※ 공공청사(토지 및 건축물)은 구로구청으로 귀속되며, 구로구청장이 운영 및 관리함.

※ 연면적은 향후 토지가, 건축계획 변경 등에 따라 조정될 수 있음.

라. 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	구로구 오류동 172-2번지 일대	-	증) 176.8	176.8	
	어린이집		-	증) 253.6	253.6	
	어린이놀이터		-	증) 690.0	690.0	
	작은도서관		-	증) 285.8	285.8	
	소 계		-	-	1,406.2	
커뮤니티 지원시설	휘트니스센터		-	증) 329.2	329.2	
	문화센터		-	증) 421.1	421.1	
	주민카페		-	증) 485.9	485.9	
	소 계		-	-	1,236.2	

※ 커뮤니티지원시설의 면적은 전용면적과 공용면적의 합을 말하며 커뮤니티 지원시설의 주차장 면적은 면적 산정에서 제외하며, 세부면적 및 시설의 종류는 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	천왕2역세권 공공임대주택	10,903.7	획지1	10,903.7	구로구 오류동 172-2번지일대	48	-	-	48	-	-
	도시정비형 재개발정비구역	1,157.0	획지2	1,157.0	구로구 오류동 184-10번지 외1필지	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
신설	천왕2역세권 공공임대 주택	10,903.7	획지1	10,903.7	구로구 오류동 172-2번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	430이하	78m이하 /26층이하			
	도시정비형 재개발정비 구역	1,157.0	획지2	1,157.0	구로구 오류동 184-10번지 외1필지	공공청사	50이하	250이하	건축법에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율					· 총 건립 세대수 : 공동주택 429세대(공공임대주택 170세대, 일반분양 259세대) · 주택규모별 건설비율							
					건립규모		세대수(세대)		세대비율(%)		비고	
					합 계		429		100.0		-	
					분양	소 계		259		60.3		-
						44㎡		67		15.6		-
						59㎡		16		3.7		-
						74㎡		48		11.2		-
						84㎡		128		29.8		-
					공공임대	소 계		170		39.7		-
						44㎡		117		27.3		-
59㎡		53		12.4		-						
패키지 허용용적률					●사업시행인가시 공공임대주택공급(완화되는 용적률의 50/100) 및 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 정책 5가지 이행하지 않을 경우 (패키지)허용용적률 미부여 ●기준용적률 200%, 허용용적률 430%							
					구분		미래형 주거환경 조성계획 수립기준					
					공공임대주택공급		· 완화되는 용적률의 50/100 이상(115%이상)					
					필수 항목 (4개)	리모델링이 쉬운구조	· 「서울특별시 건축물 심의기준」 제3조 제7호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합할 것					
						커뮤니티지원시설	· 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상					
						에너지효율건축물	· 에너지효율 2등급 이상 인증					
친환경건축물	· 우수등급(그린2등급) 이상 인증											

패키지 허용용적률	선택항목 (1개)	신재생에너지사용	· 신재생에너지 공급비율 4.5%(공동주택)이상, 7%(일반 건축물)이상
		공공기여방안	-
		역사문화보전	-
건축물의 건축선에 관한 계획	· 획지1 : 대지경계선으로부터 3m 이격		
기타계획	· 전면공지 - 오류로(중로 2-175호선) 경계부 : 보도형 2m, 오리로 10길(소로 2-2호선) 경계부 : 보도형 2m - 서해안로 20길(소로 2-1호선) 동측 및 서측 경계부 : 보도형 2m ※ 전면공지 내 오리로 10길(소로 2-2호선) 및 서해안로 20길(소로 2-1호선) 교차지 점 일부 도로 가각 정리 포함		

3) 상한용적률

구 분	내 용					
토지이용계획	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 : 430%(패키지 허용용적률 계획 적용)					
	구분		건축계획(안)			
	공공임대주택공급		● 완화되는 용적률의 50/100 이상 (115%이상) ⇒ 법정:12,539.3㎡(115.0%이상) < 계획:12,586.6㎡(115.4%)			
	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:1,188.5㎡ < 계획:1,236.2㎡)			
		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 430%, 공공임대주택 건립 용적률 115% ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 315% × (1 + 1.3 × 0.5814 × 0.1786) = 357.5% = 357.5% + 115.0%(공공임대주택 건립 용적률) = 472.5% → 430% 적용(계획:429.91%)
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% ÷ 430% = 0.5814

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 주변지역과의 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 • 근경, 중경, 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도	-
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진 망설치, 사업대상지내 살수설치, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	294세대	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
교육 환경 보호 계획	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전헨스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 교육환경 보호에 관한 법률에 따라 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하고 향후 교육환경평가 승인을 받겠음 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신·증설이 있을 경우에 한함)	-

자. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

- 1) 임대주택 건설 계획 : 공공임대주택 공급으로 완화 받는 용적률을 제외하여 건립되는 전체 세대수가 200세대 미만으로 해당사항 없음
- 2) 공공임대주택 건설 계획

건립위치	연면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용)			비고
					45㎡ 이하	45~60㎡ 이하	합계	
오류동 172-2번지 일대	기준	완화된 용적률의 1/2 12,539.3㎡이상 (115.0%이상)	사회혼합 (Social Mix)	170	60~80% 이상	20~40% 이하	100%	부속토지 총 면적 : 3,061.8㎡
	계획	12,586.6㎡ (115.4%)			117세대 (68.8%)	53세대 (31.2%)	170세대 (100.0%)	

※ 공공임대주택 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄

3. 관련도면 : 붙임 참조

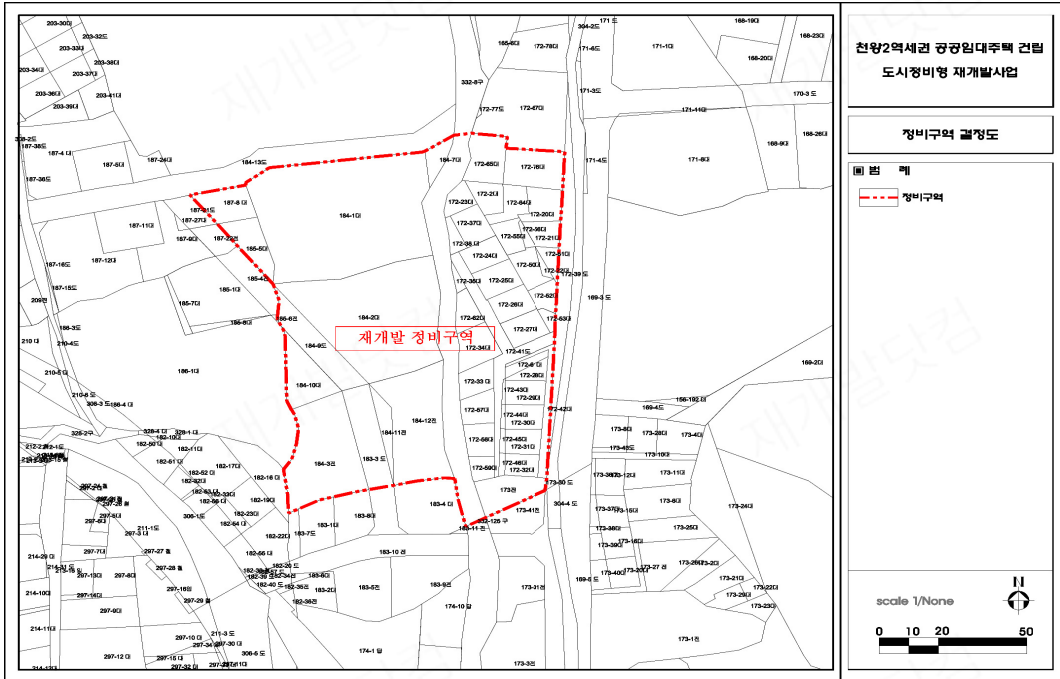
- 지형도면 및 정비계획 결정도
 - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 재개발정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

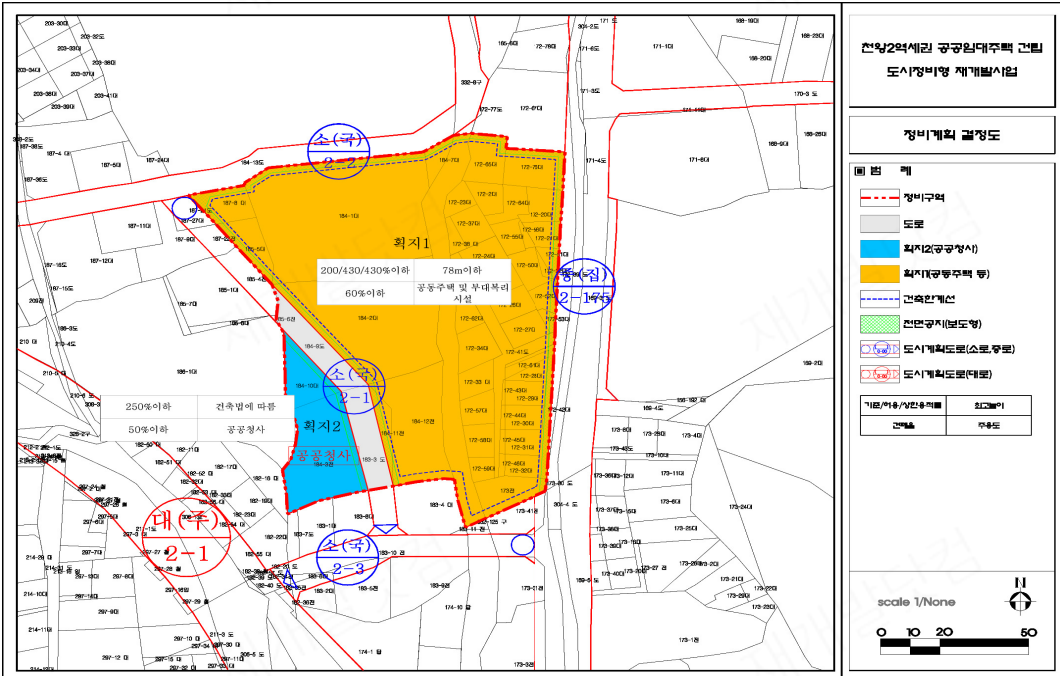
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 임대주택과 (☎2133-7071) 및 구로구 도시계획과(☎860-2956)에 관계서류 비치 및 열람

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

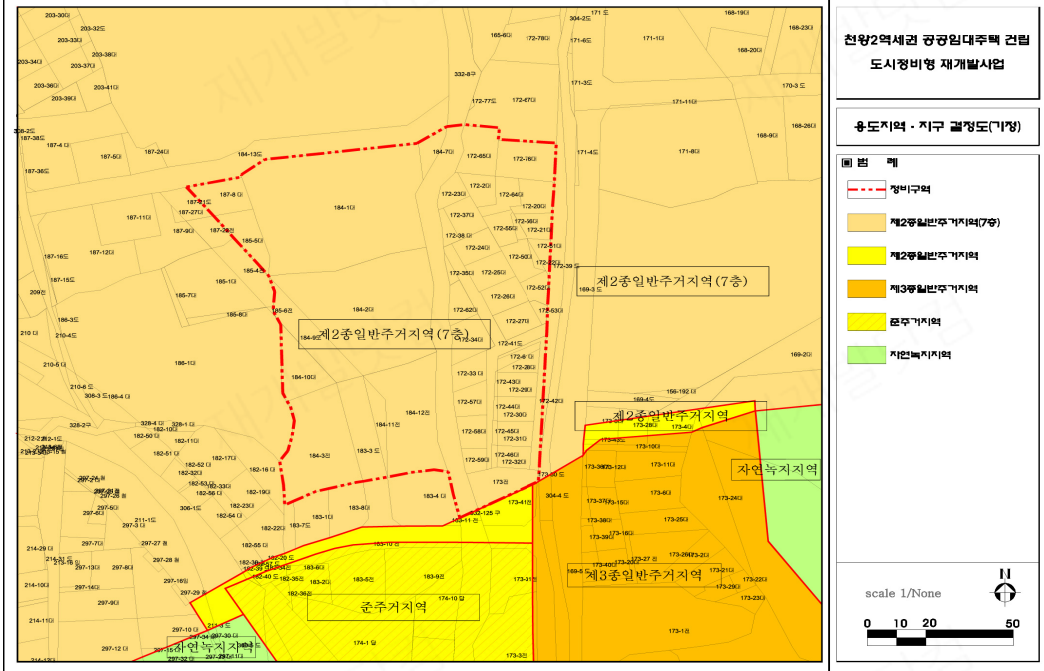
■ 정비구역 결정도



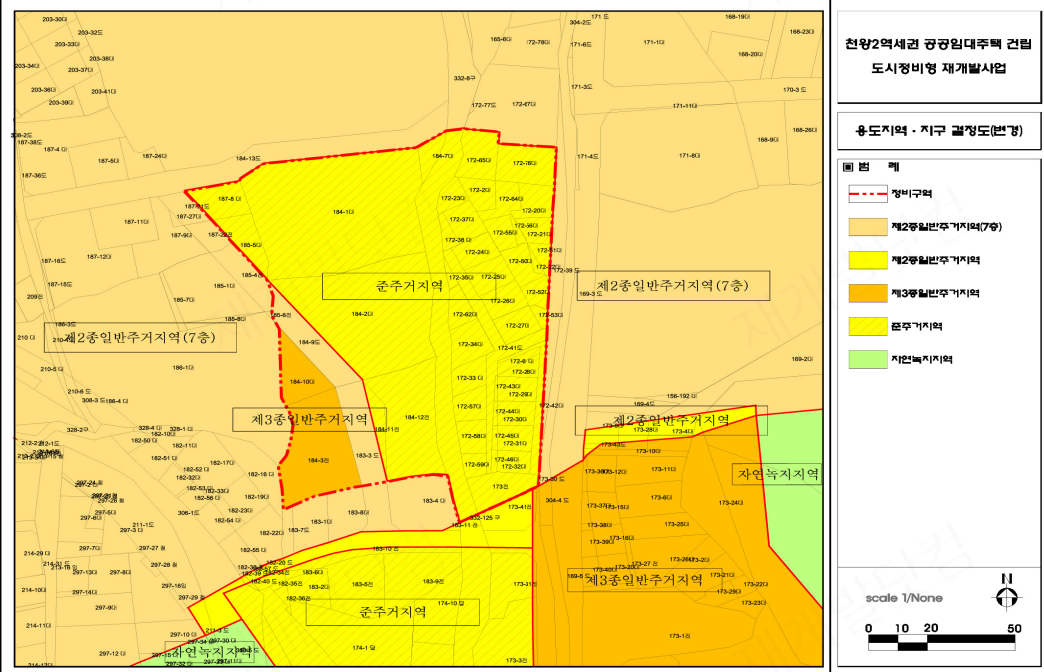
■ 정비계획 결정도



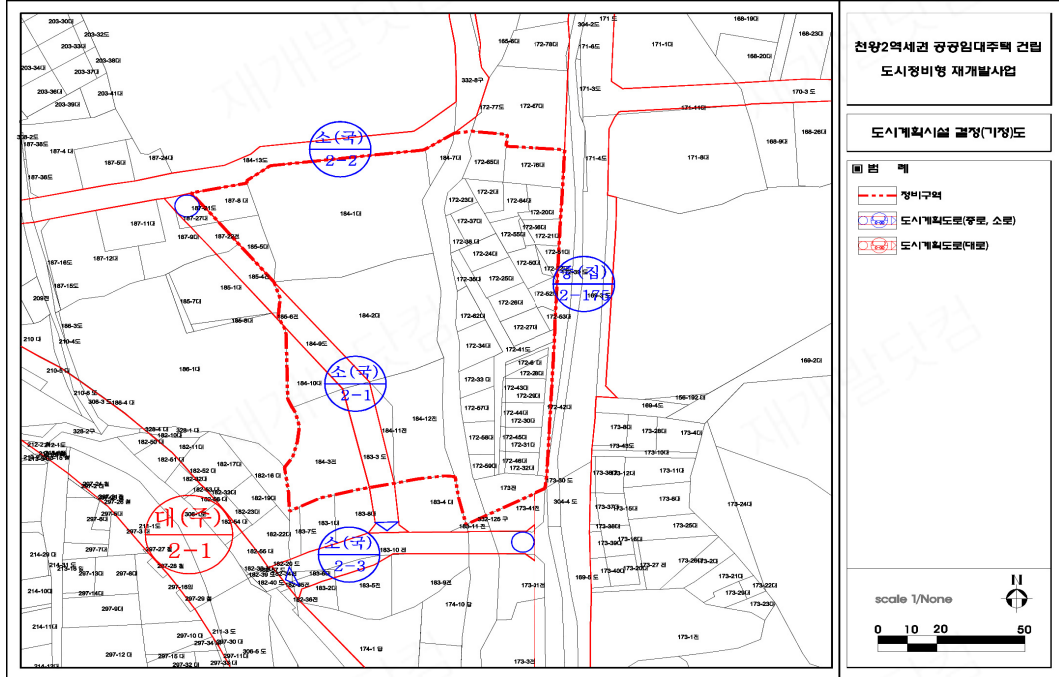
■ 용도지역/지구 결정도(기정)



■ 용도지역/지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

