

서울특별시 구로구 공고 제2024 - 1876호

천왕2역세권 공공임대주택 건립 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2019-2호(2019.1.3.)로 지정되고 서울특별시 구로구 고시 제2020-101호(2020.5.21.), 제2021-198호(2021.9.9.), 제2022-129호(2022.8.4.), 제2022-145호(2022.9.15.)로 정비계획 변경 지정된 천왕2역세권 공공임대주택 건립관련 도시정비형 재개발사업에 대하여 정비계획 수립 및 정비구역 변경(안)이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 수렴하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 도시개발과에 비치하여 공람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있는 경우 공람 기간 내 구로구청 도시개발과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 24일

서울특별시

구로구청장

가. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 도시개발과(☎02-860-3298)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

마. 재개발정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역지정 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	천왕2역세권 도시정비형 재개발정비구역	구로구 오류동 172-2번지 일대	12,746.5	증) 4,435.5	17,182.0	-

2) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		12,746.5	증) 4,435.5	17,182.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	685.8	증) 213.2	899.0	5.2	-
	도로	685.8	증) 213.2	899.0	5.2	-
획지	소계	12,060.7	증) 4,222.3	16,283.0	94.8	-
	획지1	10,903.7	감) 991.7	9,912.0	57.7	공동주택 및 부대복합시설 판매시설
	획지2	-	증) 5,214.0	5,214.0	30.4	공동주택 및 부대복합시설 판매시설
	획지3	1,157.0	-	1,157.0	6.7	공공청사 (주민센터, 보건지소, 경로당)

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동 가능

3) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,746.5	증)4,435.5	17,182.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	685.8	증)213.2	899.0	5.2	도로
	제3종일반주거지역	1,157.0	-	1,157.0	6.8	획지3
	준주거지역	10,903.7	증)4,222.3	15,126.0	88.0	획지1,2

■ 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 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)	-
기정	소로	2	3	8~10	국지 도로	88	천왕동 280-16	천왕동 14-28	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	3	8~10	국지 도로	88	천왕동 280-16	천왕동 14-28	일반 도로	-	-	선형 변경

■ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치		면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	-	공공 청사	주민센터 및 보건지소	오류동 184-10번지 외 1필지	오류동 187-8번지 일대	1,157.0	-	1,157.0	서고 제2019-2호 (19.01.03)	오류2동 주민센터 ※경로당 포함 (구로구청장)

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

5) 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		구로구 오류동 172-2번지 일대	3,351.8	증) 1,058.2	4,410.0	-
공동 이용 시설	경로당		160.0	증) 170.0	330.0	
	어린이집		270.0	증) 60.0	330.0	
	어린이놀이터		690.0	증) 10.0	700.0	
	작은도서관		203.7	증) 96.3	300.0	
	주민공동시설		829.4	증) 20.6	850.0	
	소계		2,153.1	증) 356.9	2,510.0	
커뮤니티 지원시설	휘트니스센터		408.9	증) 591.1	1,000.0	-
	문화센터		465.6	감) 65.6	400.0	
	주민카페		324.2	증) 175.8	500.0	
	소계	1,198.7	증) 701.3	1,900.0		

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	천왕2역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	10,903.7	획지1	10,903.7	구로구 오류동 172-2번지 일대	45	-	-	45	-	-
		1,157.0	획지2	1,157.0	구로구 오류동 184-10번지 외1필지	2	-	-	2	-	-
변경	천왕2역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	9,912.0	획지1	9,912.0	구로구 오류동 172-2번지 일대	47	-	-	47	-	-
		5,214.0	획지2	5,214.0	구로구 오류동 186-1번지 일대	6	-	-	6	-	-
		1,157.0	획지3	1,157.0	구로구 오류동 187-8번지일대	3	-	-	3	-	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	천왕2역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발 정비구역	10,903.7	획지1	10,903.7	오류동 172-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	430% 이하	78m이하 /26층이하	
		1,157.0	획지2	1,157.0	오류동 184-10번지 일대	공공청사	50% 이하	250% 이하	건축법에 따름	
변경	천왕2역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발 정비구역	9,912.0	획지1	9,912.0	오류동 172-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설	60% 이하	470% 이하	85m이하 /29층이하	
		5,214.0	획지2	5,214.0	오류동 186-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설	60% 이하	470% 이하	102m이하 /35층이하	
		1,157.0	획지3	1,157.0	오류동 187-8번지 일대	공공청사	50% 이하	250% 이하	건축법에 따름	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 총 건립 세대수 - (기정)공동주택 421세대(일반분양 274세대, 공공임대 147세대) - (변경)공동주택 800세대(일반분양 475세대, 공공임대 240세대, 임대(의무) 85세대) - 주택규모별 건설비용								
		건립규모		세대수(세대)			세대비율 (%)	비고		
				기정	증감	변경				
		계		421	증)	379	800	100.0	-	
		분양	소 계		274	증)	201	475	59.4	-
			60㎡이하		143	증)	226	369		
			60㎡~85㎡이하		131	감)	25	106		
		공공임대	소계		147	증)	93	240	30.0	-
			60㎡이하		128	증)	112	240		
			60㎡~85㎡이하		19	감)	19	-		
임대(의무)		60㎡이하		-	증)	85	85	10.6	-	
심의완화 사항		- 기준용적률 200%, 허용용적률 430%, 공공임대주택 건립 용적률 115% - 상한용적률 = 허용용적률* × [1 + 1.3 × 가중치* × α토지* + 1.0 × α건축물*] = 315% × (1 + 1.3 × 0.5814 × 0.0539 + 1.0 × 0.1254) + 115%(공공임대주택 건립 용적률) = 367.33% + 115% = 482.33% → 470% 적용(계획:469.89%) ※ 허용용적률은 공공임대주택에 해당하는 용적률 제외 : 430%-115%=315% ※ α토지란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물이란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 가중치란 사업부지 허용용적률에 대한 공공시설 허용용적률의 비율								

건축물의 건축선에 관한 계획	• 대지경계선으로부터 3m 이격	
기타사항에 관한 계획	기정	• 전면공지 - 오류로(중로 2-175호선) 및 오리로 10길(소로2-2호선) 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) 교차지점 일부 도로 가각 정리 포함
	변경	• 전면공지 - 오류로(중로 2-175호선) 및 오리로(대로2-1호선) 경계부 : 보도형 3m - 서해안로 20길(소로 2-1호선) 동측 및 서측 경계부 : 보도형 3m ※ 전면공지 내 오리로 10길(소로 2-2호선) 및 서해안로 20길(소로 2-1호선) 교차지점 일부 도로 가각 정리 포함

※ 상기 평형 배분은 인-허가 시 조정될 수 있음

7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	286세대	-
변경	도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	665세대	-

8) 임대(의무)주택 건설계획

■ 기정

구분	내용	비고
임대주택 건설계획	• 공공임대주택 공급으로 완화 받는 용적률을 제외하여 건립되는 전체 세대수가 200세대 미만으로 해당사항 없음	-

■ 변경

구분	내용					비고
임대주택 건설계획	• 건설하는 주택 세대수(560세대)의 15% = (기준) 84.0세대 < (계획) 85세대					-
	구분	전체 세대수	건설하는주택 세대수	공공임대주택 세대수	임대주택(추가) 세대수	
	세대수	800	560	240	합계: 85세대 -39㎡: 32세대(37.6%) -45㎡: 53세대(62.4%)	

9) 공공임대주택 건설계획

■ 기정

건립위치	연면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용)			비고
					45㎡이하	45~60㎡이하	합계	
오류동 172-2번지 일대	기준	완화된 용적률의 1/2 (110.55%이상)	사회혼합 (Social Mix)	147	-	-	-	-
	계획	12,081.8㎡ (110.80%)			128세대 (87.1%)	19세대 (12.9%)	147세대 (100.0%)	-

■ 변경

건립위치	연면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용)			비고
					60㎡이하	60~85㎡이하	합계	
오류동 172-2번지 일대	기준	완화 용적률의 1/2 (115.0%이상)	사회혼합 (Social Mix)	240	-	-	-	
	계획	17,483.61㎡ (115.7%)			240세대 (100.0%)	-	240세대 (100.0%)	

사. 관련도서 : 생략(공람장소에 비치)

아. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.