

◆ 서울특별시고시 제2017-439호

천왕역세권 공공임대주택 건립 관련 도시환경정비구역(정비계획) 지정 및 지형도면 고시

「도시 및 주거환경 정비법」 제3조의 규정에 의거하여 서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18.)로 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부분) 수립에 따른 구로구 오류동 213-1번지 일대에 대하여, 「도시및주거환경정비법」 제4조 규정에 의거하여 2017년 7월 19일 제13차 서울시 도시계획위원회 심의를 거친 “천왕역세권 공공임대주택 건립을 위한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)”을 다음과 같이 도시환경정비구역으로 지정 고시하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 30일
서울특별시장

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 천왕역세권 공공임대주택 건립 관련 도시환경정비사업

나. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	천왕역세권 공공임대주택 건립 관련 도시환경정비사업	구로구 오류동 213-1번지 일대	-	10,451.4	10,451.4	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적변동 가능

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		10,451.4	100.0	-
획 지	소 계	10,240.9	98.0	건축물 기부채납 (도서관, 어린이집 일부)
	획 지	10,240.9	98.0	
정비기반 시설 등	소 계	210.5	2.0	-
	도 로	210.5	2.0	기부채납

※ 향후 측량성과에 따라 면적변동 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		10,451.4	-	10,451.4	100.0	-
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	10,356.4	감) 10,356.4	-	-	-
	준주거지역	-	증) 10,356.4	10,356.4	99.1	-
녹지지역	자연녹지지역	95.0	-	95.0	0.9	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	①	오류동길	일반 미관지구	오류동 297-10~ 오류동 118-2	10,376	707	양측 12	2007. 9. 13. (서울특별시 고시 제319호)	동부철강 부지측 제외

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

1) 도로

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	-	8	국지 도로	590 (52)	오류동 166-20	오류동 216-2	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	(1)	8~12	국지 도로	590 (52)	오류동 166-10	오류동 216-2	일반 도로	-	-	일부 구간 확폭

※ ()는 사업지내 연장임

2) 학교시설

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	학교	중학교	구로구 오류동 산39-40 일대	9,267	감) 22	9,245	서고시 제50호 (82.2.3)	제2종일반주거지역 (7층이하)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	지상 1층	-	300	300	
	어린이놀이터	지상층	-	570	570	
	주민운동시설	지상층	-	650	650	

마. 커뮤니티시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
커뮤니티시설	휘트니스 센터	지상1층 지하1층	-	1,450	1,450	커뮤니티시설:공동주택 지상연면적 3%이상

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
1) 기존건축물의 정비·개량계획

구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거후 이 주
-	천왕역세권 공공임대주택 건립 관련 도시환경정비구역	10,451.4	획지	10,240.9	오류동 213-1번지일원	31	-	-	31	-

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
-	천왕역세권 도시환경 정비구역	10,451.4	획지	10,240.9	오류동 213-1번지 일원	공동주택 판매시설 등	60% 이하 (40.76%)	495.9% 이하 (439.03%)	83.8m (79.13m)/ 지상 26층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구 분				세대수		비 고	
			합 계				440세대	100.0		
			분 양	계		269세대	61.1			
				전용면적 60㎡이하		7세대	1.6			
				전용면적 85㎡이하		262세대	59.5			
				전용면적 85㎡ 초과		-	-			
			공공임대	계		171세대	38.9			
				전용면적 60㎡이하		171세대	38.9			
				전용면적 85㎡이하		-	-			
				전용면적 85㎡ 초과		-	-			
건축물의 건축선에 관한 계획			• 오리로변 : 건축한계선 3m • 오리로9길 : 건축한계선 3m							
비 고			• 공공기여 - 어린이집 : 연면적 총 645.49㎡ 중 231.59㎡ 기부채납 - 도서관 : 1,835.23㎡ 기부채납(토지지분 : 336.54㎡) ※ 추후 인허가 과정(정비구역 지정) 및 사업시행인가시 변동 될 수 있음. ※ 어린이집의 토지지분은 기정 구립어린이집(오류동 213-10번지) 토지면적 277㎡로 계획하였으며, 토지지분과 함께 건축물 연면적 총 645.49㎡ 중 231.59㎡ 제외한 413.9㎡는 기부채납 대상이 아님.							

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변지역과 통일된 경관이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도하도록 계획함	-
환경보전	- 토양오염 방지 - 불투수 포장면을 최소화, 기존 건축물 철거 전에 정화조 전량 수거·처리 후 철거 작업 시행 - 폐유교환은 지정업소에서 실시, 불가피하게 현장에서 교환시에는 지구내 폐유저장고를 설치하여 전량 수거 후 위탁 처리	-
재난방지	- 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 얹어 토사가 유실되지 않게 함 - 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이 공법을 실시 후 공사 시행 - 건설 소음 - 가설 방음판넬 설치 - 공중별 합리적인 장비투입과 저소음 건설기계 등을 선택하며, 주간(08:00~18:00)에만 작업 실시 - 먼지 - 방진망 설치 : 부지 경계상에서 가설 방음판넬과 연계된 방진망(H=1.5m)을 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입 부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상)	-

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	㈜이레 H&C	440세대	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
정비구역 내 학교 환경위생정화구역이 포함된 학교는 오남중학교가 있음	<정비구역> - 학교보건법에서 규정하고 있는 정화구역에서의 금지되는 행위 불허 <공사시 소음> “공사장 소음진동 관리지침서” (2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 - 가설방음판넬 설치 - 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음진동 저감 <일조> - 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립 <통학로> - 구역 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공 <기타> - 추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의	-

차. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

기 준		전용면적				비 고
		60㎡이하	60㎡~85㎡이하	85㎡초과	합계	
기준	완화된 용적률의 50% (11,674.62㎡)	60%내외	30%내외	10%내외	100%	-
계획	11,723.76㎡	171세대 (100%)	-	-	171세대 (100.0%)	-

3. 관련도면 : 붙임 참조

○ 지형도면 및 정비계획 결정도

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

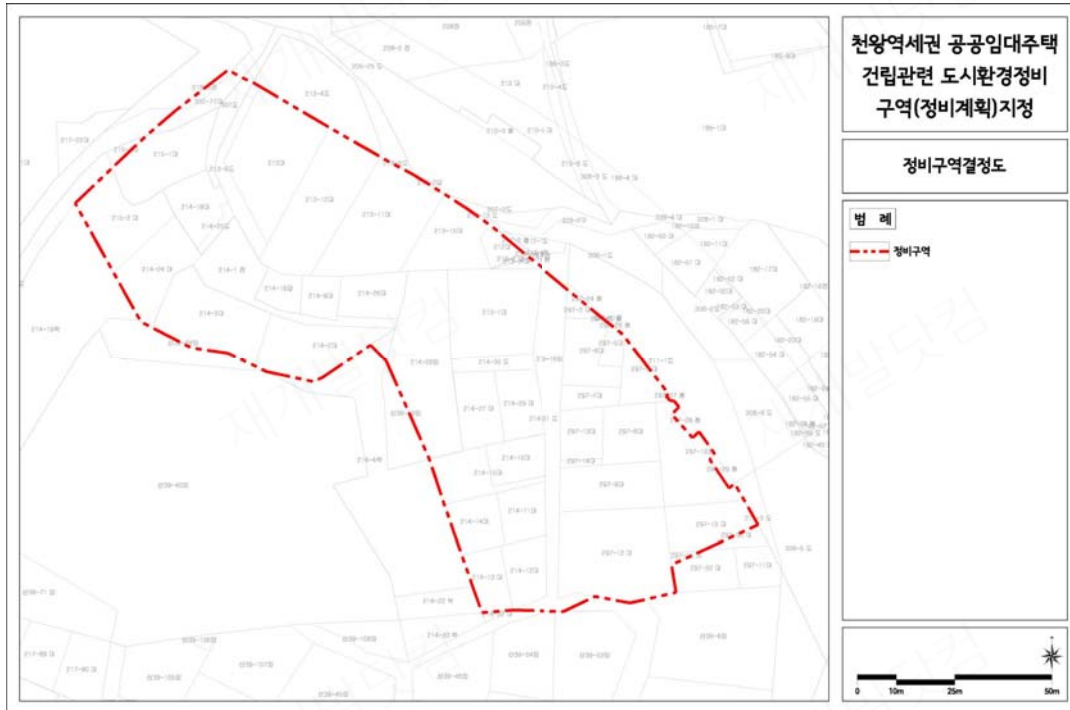
○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도시환경정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

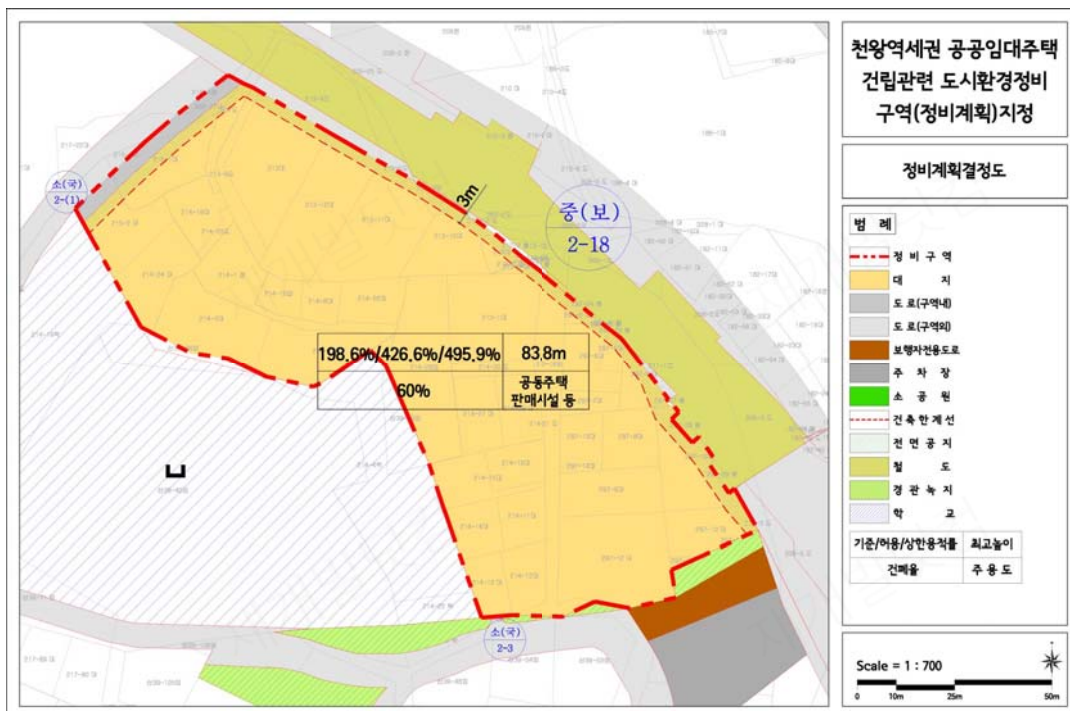
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 임대주택과(☎ 2133-7071) 및 구로구 도시계획과(☎ 860-3249)에 관계서류 비치 및 열람

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

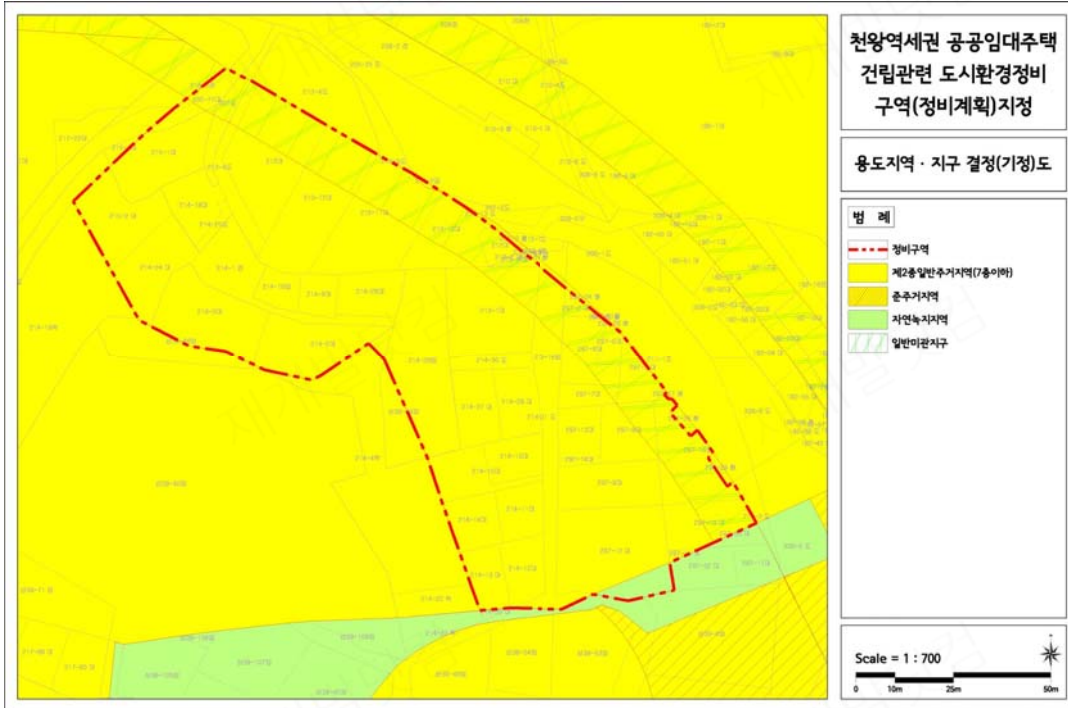
■ 정비구역 결정도



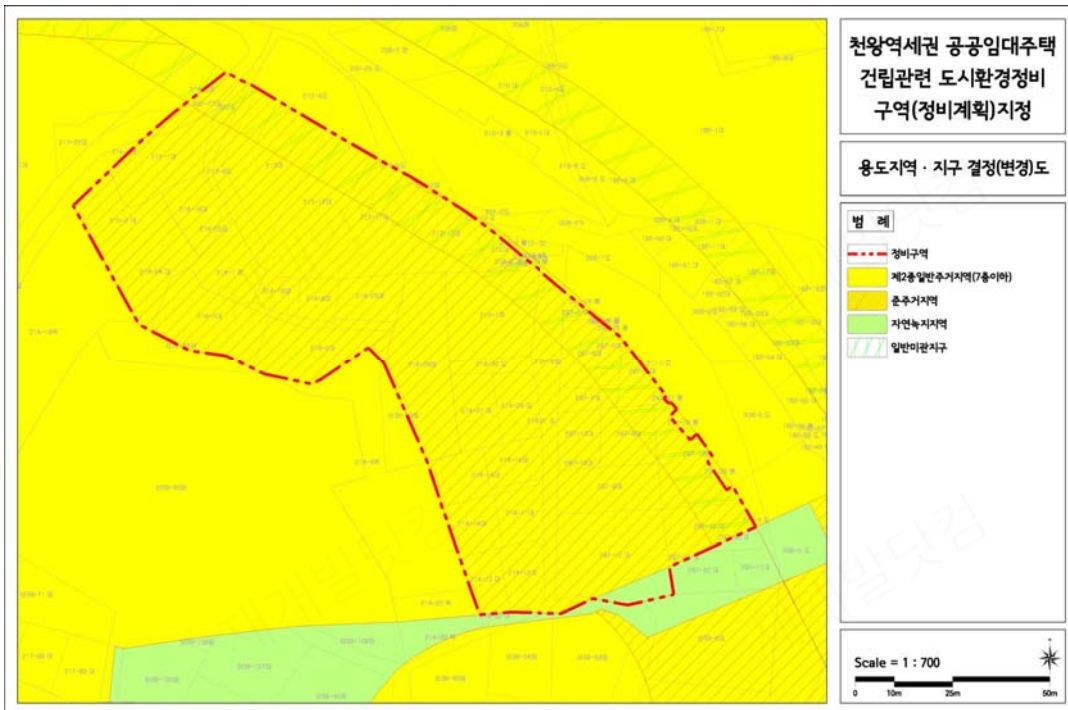
■ 정비계획 결정도



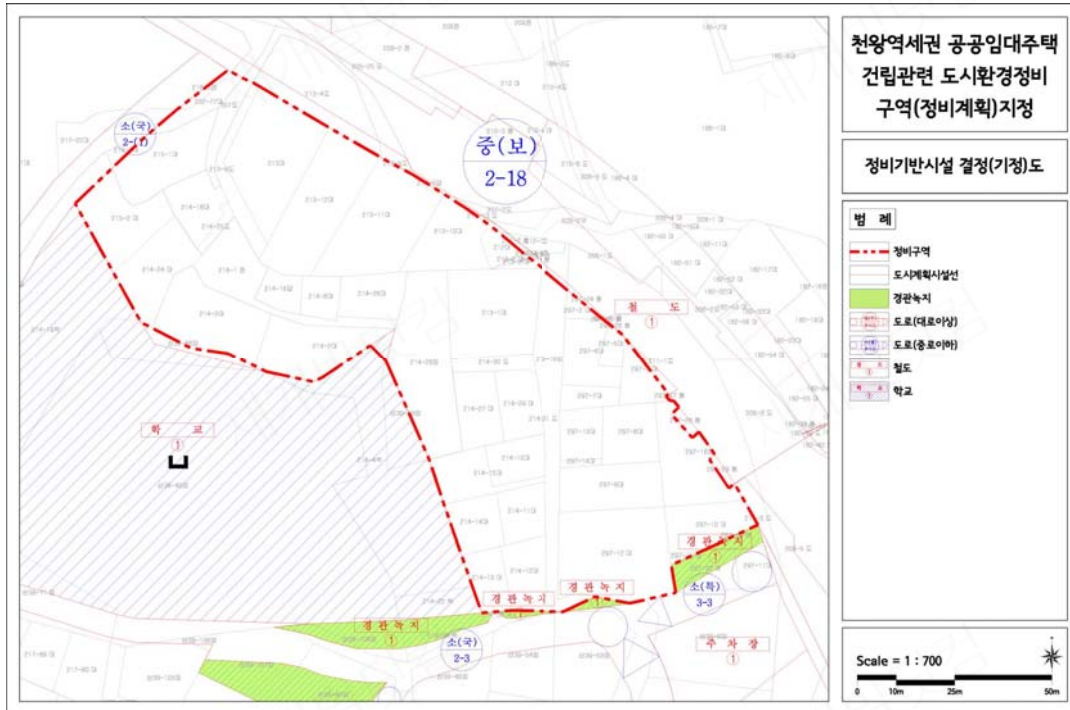
■ 용도지역/지구 결정(기정)도



■ 용도지역/지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

