

고 시

서울특별시 구로구고시 제2025-124호

천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업
정비계획 변경(경미한 변경) 고시

서울시고시 제2017-439호(2017.11.30.)호 정비구역 지정되고, 구로구고시 제2024-36호(2024.02.22.)로 정비계획 변경 결정된 구로구 오류동 213-1번지 일대 「천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업」에 대하여, 정비계획 변경신청(경미한 변경)이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의거 정비계획 변경 결정하고 이를 고시합니다.

2025년 07월 24일

서울특별시 구로구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업	구로구 오류동 213-1번지 일대	10,478.86	증) 0.04	10,478.90	-

2. 정비계획의 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		10,478.86	증) 0.04	10,478.90	100.0	-
획 지	소 계	10,083.75	증) 0.05	10,083.80	96.2	건축물 기부채납 (도서관, 어린이집)
	획 지	10,083.75	증) 0.05	10,083.80	96.2	
정비기반 시설 등	소 계	395.11	감) 0.01	395.10	3.8	-
	도 로	395.11	감) 0.01	395.10	3.8	기부채납

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		10,478.86	증) 0.04	10,478.90	100.0	-
주거지역	준주거지역	10,383.86	증) 0.04	10,383.90	99.1	-
녹지지역	자연녹지지역	95.00	-	95.00	0.9	-

다. 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	현 황	최초 결정
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)						
기정	소로	2	(1)	7.5~11.5	국지 도로	590 (52)	오류동 166-10	오류동 216-2	일반 도로	서고 제2017-439호 (17.11.30)
기정	중로	1	18	20~33 (28.5~30)	보조 간선	3,805 (130)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	서고 제392호 (89.08.14)
변경	중로	1	18	20~33 (28.5~30)	보조 간선	3,805 (130)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	서고 제392호 (89.08.14)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
공동 이용 시설	경로당	지상1층	162.8656	-	162.8656	서울시 주택조례 세대당 2.5㎡ × 1.25 = 1,375.00㎡ 계획 1,442.7856㎡
	어린이놀이터	지상층	648.59	증) 141.46	790.05	
	주민운동시설	지상층	580.25	감) 90.38	489.87	

마. 커뮤니티시설 설치계획

구 분	종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
커뮤니티 시설	휘트니스센터	지상1층	537.7907	증) 0.1019	537.8926	공동주택 지상 연면적 3% (1,254.31㎡ 이상)
	북카페	지하1층	717.8349	-	717.8349	
	계		1,255.6256	증) 0.1019	1,255.7275	

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 분	구역 구분		획지 구분		위 치	정비계량계획(동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거후 이 주
기정	천왕역세권 공공임대주택	10,478.86	획지	10,083.75	구로구 오류동 213-1번지 일대	31	-	-	31	-
변경	도시정비형 재개발구역	10,478.90		10,083.80						

2) 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역 구분		획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)					
기정	천왕역세권 공공임대주택	10,478.86	획지	10,083.75	구로구 오류동 213-1 번지 일대	공동주택 및 판매시설	60% 이하 (31.73%)	495.9% 이하 (444.12%)	83.8m (80.65m) 26층 이하
변경	도시정비형 재개발구역	10,478.90		10,083.80			60% 이하 (31.72%)	495.9% 이하 (444.17%)	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 주택공급계획: 440세대 ■ 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 임대	계	171	-	171	38.9	-
				전용면적 60㎡이하	171	-	171	38.9	-
건축물의 건축선에 관한 계획			• 오리로변 : 건축한계선 3m • 오리로9길 : 건축한계선 3m						
비고			• 공공기여 - 어린이집 : 연면적 총 736.32㎡ 중 322.42㎡ 기부채납 - 도 서 관 : 2,007.88㎡ 기부채납(토지지분 : 381㎡) • 어린이집의 토지지분은 기정 구립어린이집 토지면적 277㎡로 계획하였으며, 토지지분과 함께 건축물 연면적 736.32㎡ 중 322.42㎡ 제외한 413.90㎡는 기부채납 대상이 아님						

■ 상한용적률 등 산정(변경) (현행기준 적용)

구 분	내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국, 공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국, 공유지
	10,478.90	10,083.80	395.10	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 $= 395.10\text{m}^2 + 1,623.57\text{m}^2 - 0.00\text{m}^2 - 0.00\text{m}^2 = 2,018.67\text{m}^2$ • 신설되는 기반시설 면적 : 도로(395.10m^2), 공공시설설치 환산부지(1,623.57m^2)				
기준용적률	• 기준용적률 = [(준주거지역 기준용적률 200% × 준주거지역 면적) + (자연녹지지역 기준용적률 50% × 자연녹지지역 면적)] ÷ 택지면적 $= [(200\% \times 9,988.80\text{m}^2) + (50\% \times 95.00\text{m}^2)] \div 10,083.80\text{m}^2$ $= 198.6\%$ (용도지역 가중치 적용) • 준주거지역 : 기준용적률 200%, 9,988.80m^2 (정비기반시설 등 면적 제외) • 자연녹지지역 : 기준용적률 50%, 면적 95.00m^2				
허용용적률	• 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 제3절 용적률 적용체계상 패키지 허용용적률 적용 (준주거지역 허용용적률 430%) • 패키지 허용용적률 = 장기전세주택공급(171세대), 리모델링이 쉬운 구조(건축법 제8조에 의한 건축구조), 커뮤니티 지원시설(휘트니스센터 537.89m^2, 북카페 717.83m^2), 에너지 효율 건축물(2등급) + 친환경 건축물(우수등급) • 허용용적률 = [(준주거지역 허용용적률 430% × 준주거지역 면적) + (자연녹지지역 허용용적률 50% × 자연녹지지역 면적)] ÷ 택지면적 $= [(430\% \times 9,988.80\text{m}^2) + (50\% \times 95.00\text{m}^2)] \div 10,083.80\text{m}^2$ $= 426.4\%$ (용도지역 가중치 적용) • 준주거지역 : 허용용적률 430%, 9,988.80m^2 (정비기반시설 등 면적 제외) • 자연녹지지역 : 허용용적률 50%, 면적 95.00m^2				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) $= 426.4\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.2002)$ $= 537.4\%$ $\Rightarrow 495.8\%$ 이하 적용 - α = 공공시설등 제공 면적 ÷ 공공시설등 제공 후 대지면적 $= 2,018.67\text{m}^2 \div 10,083.80\text{m}^2$ $= 0.2002$				
공공임대주택	• [허용용적률(426.4%) - 기준용적률(198.6%)] × 1/2 = 113.9%(법정) • 공공임대주택 공급면적(11,499.7507m^2) / 대지면적(10,083.80m^2) = 114.0%(계획)				

■ 허용용적률 인센티브

구 분		운영기준	계획내용	비 고
필수 항목	리모델링이 쉬운구조	「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의 기준」 제3조 제5호의「건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조」 적합	건축법 제8조에 의한 건축구조	적용
	커뮤니티 지원시설	300세대 이상 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 면적의 3%(최소 450㎡)이상	계획 : 1,255.73㎡ (3.0%)	적용
	에너지효율 건축물	「건축물의 에너지 절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 86점 이상 「건물에너지 효율 등급 인증에 관한 규정」 에너지효율 2등급 이상 - 지구단위계획상 적용사항 포함 - 사업계획승인 시 인증여부 입증	- 성능지표 검토서의 평점 합계 86점이상 - 에너지효율등급 2등급이상 인증	적용
	친환경 건축물	- 친환경 분야 성능인증(우수등급 이상) - 평지붕 등으로 옥상녹화 가능부분은 전면 녹화 - 전이층에 정원 및 녹화시설 설치하여 휴게공간으로 사용 - 친환경적인 외부창호계획 - 친환경건축물 인정을 적용하는 경우 친환경인증기관의 친환경건축물 예비인증서 제출 「주택건설 등에 관한 규정」 제64조 제3항에 따른 「친환경주택의 성능 및 건설기준」에 정한 설계기준 충족 「주택건설 등에 관한 규정」 제3조 따른 「청정건강주택」에 정한 설계기준 충족	우수등급 이상의 친환경 예비인증 후 예비인증서 제출 및 관련 기준들에 적합하도록 계획	적용
선택 항목	신재생 에너지 사용	공동주택은 표준공사비의 1% 이상을 일반건축물은 3%이상 설치	신재생에너지 공급비율 공동주택1%, 일반건축물3% 이상	1개 항목 선택 적용
	공공기여방안	공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에선 인정하는 경우	-	
	역사문화 보전계획	역사문화 보전 등을 위하여 지구지정 여부	-	
(패키지) 허용용적률		기준용적률 + 완화용적률	426.4%	

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행에 의한 증감예상세대수		비 고
도시정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(주)이레 H&C	기정	증) 303세대 (현황 : 137세대, 계획 : 440세대)	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

카. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

1) 주택의 규모별 비율

건립규모	세대수	비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 소형주택
합 계	440	100.0	171	171	-	38.9	100.0	-
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	176	40.0	171	171	-	97.2	100.0	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	264	60.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획 결정조서(변경)

가. 지구단위계획 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	천왕역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발사업	구로구 오류동 213-1번지 일대	10,478.86	증) 0.04	10,478.90	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		10,478.86	증) 0.04	10,478.90	100.0	-
주거지역	준주거지역	10,383.86	증) 0.04	10,383.90	99.1	-
녹지지역	자연녹지지역	95.00	-	95.00	0.9	-

3. 도시계획시설 결정조서(변경)

가. 교통시설(변경)

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	현 황	최초 결정
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)						
기정	소로	2	(1)	7.5~11.5	국지 도로	590 (52)	오류동 166-10	오류동 216-2	일반 도로	서고 제2017-439호 (17.11.30)
기정	중로	1	18	20~33 (28.5~30)	보조 간선	3,805 (130)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	서고 제392호 (89.08.14)
변경	중로	1	18	20~33 (28.5~30)	보조 간선	3,805 (130)	천왕동 서울시계	서울시계	일반 도로	서고 제392호 (89.08.14)

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획 지	소 계	10,083.75	증) 0.05	10,083.80	96.2	-
	획 지	10,083.75	증) 0.05	10,083.80	96.2	

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 계획

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	-

나. 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	준주거지역	60% 이하	-

다. 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기정	200% 이하	430% 이하	500% 이하	-	정비 계획	기준용적률 : 198.6% 허용용적률 : 426.4% 상한용적률 : 495.8%

라. 높이 계획

구 분	가 구	높이 기준	비 고
기정	준주거지역	26층 이하	-

마. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
건축한계선	오리로변 오리로9길변	대지경계선으로부터 3m 후퇴	-

Ⅲ. 관련도면(붙임 참조)

가. 정비구역 결정도

나. 용도지역 결정도

다. 도시계획시설 결정도

라. 정비계획 결정도

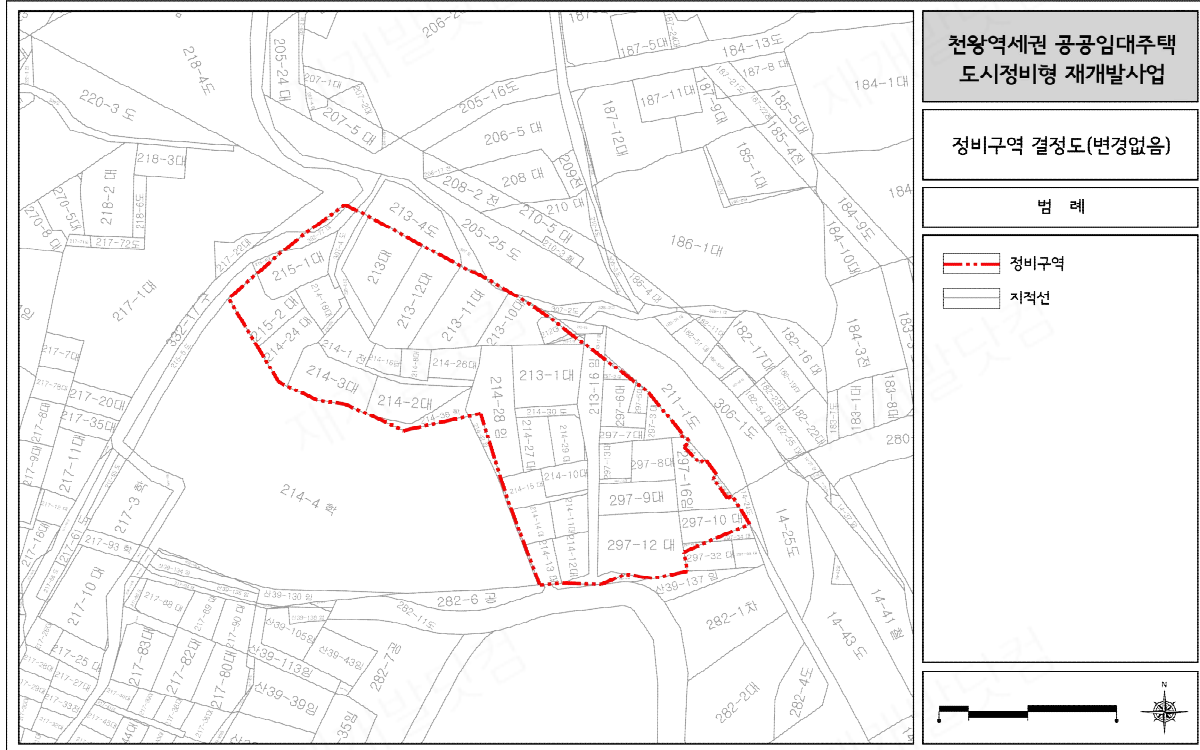
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로, 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역의 지정 및 정비계획 수립 도서(생략)

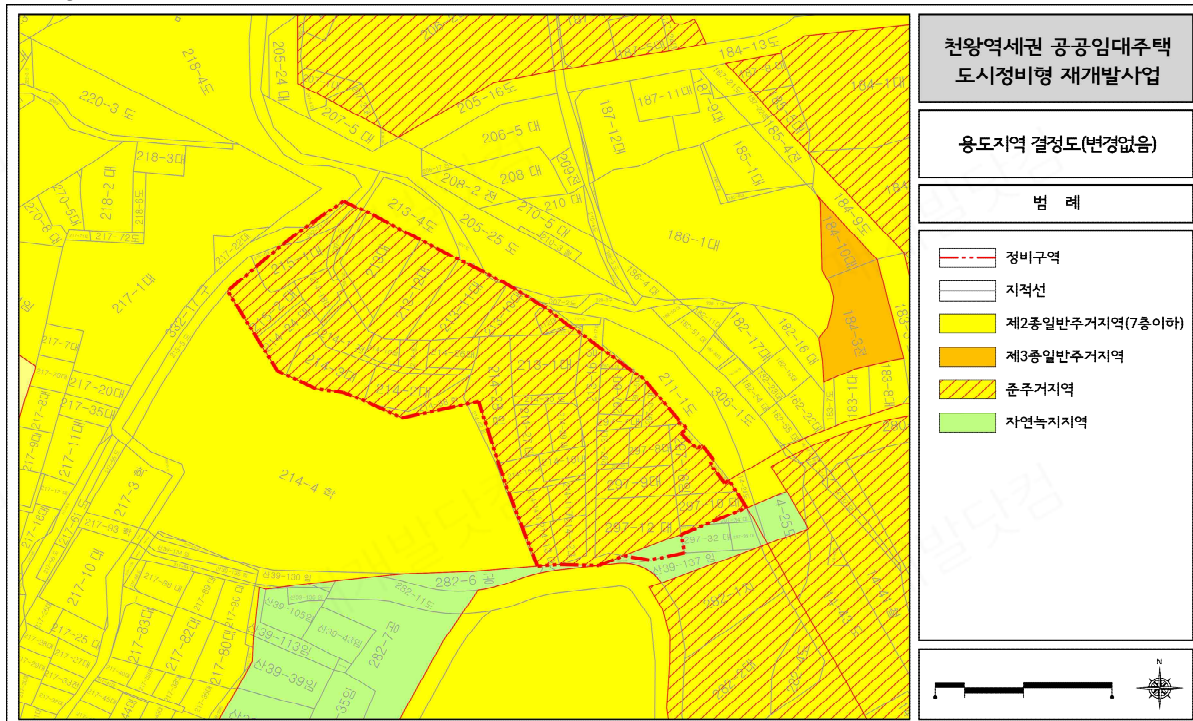
Ⅴ. 관련문의 : 구로구청 도시개발과 (☎02-860-2567)

【붙임 관련도면】

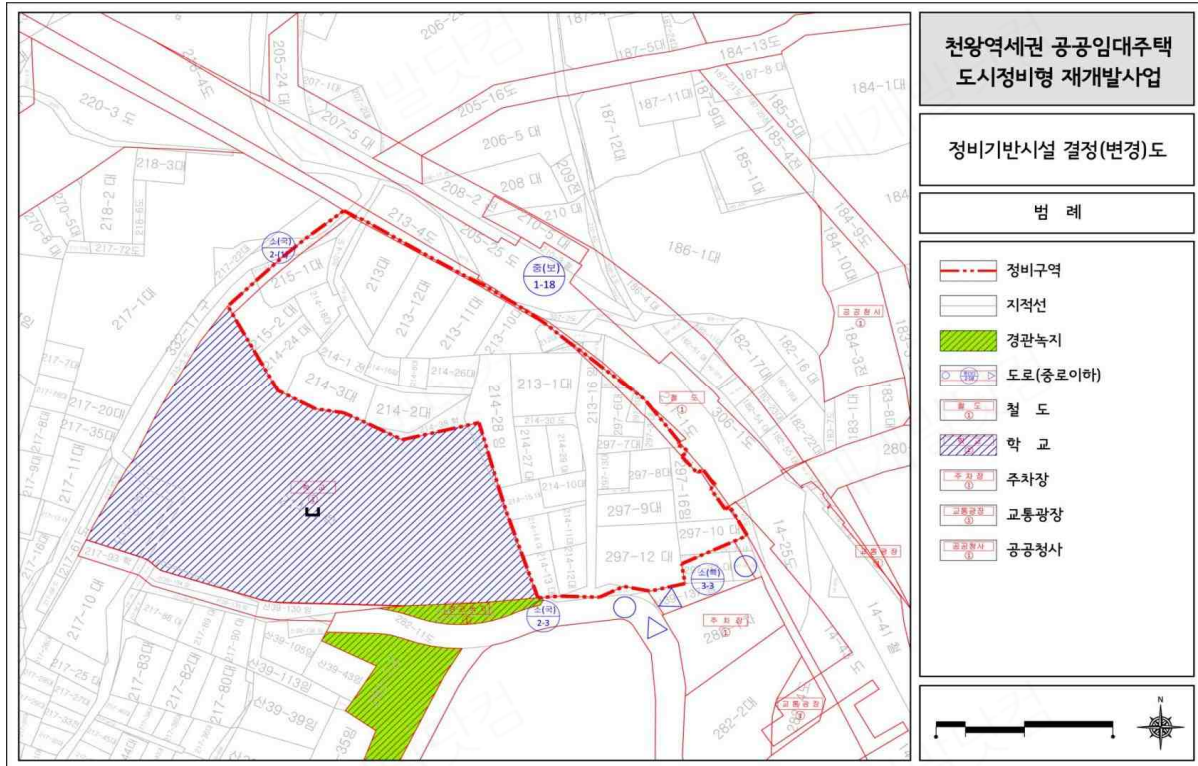
○ 정비구역 결정도



○ 용도지역 결정도



○ 도시계획시설 결정도



○ 정비계획 결정도

