

## 천왕3역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획수립(안) 공람공고

- 서울특별시 구로구 오류동 206-2번지 일대 천왕3역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비 구역지정 및 정비계획(안) 수립에 대하여 2023년 제20차 서울특별시 도시계획위원회 심의에서 수정 가결된 사항을 반영하여 정비계획(안) 내용을 알리고자 다음과 같이 공고합니다.
- 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 4월 25일

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

- 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
			기 정	변 경	변경후	
신규	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	구로구 오류동 206-2번지 일대	-	증) 8,476	8,476	-

### 2) 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고	
합 계	8,476.0	100.0	-	
획 지	소 계	8,476.0	100.0	-
	획 지	8,476.0	100.0	-

3) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		8,476.0	-	8,476.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	8,476.0	감) 8,476.0	-	-	-
	준주거지역	-	증) 8,476.0	8,476.0	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	구 분	결정(변경)사유
①	제2종(7층)일반주거지역 → 준주거지역	천왕3역세권 공공임대주택 건립을 위한 용도지역 상향

■ 용도지구 (해당없음)

4) 도시계획시설 결정 조서 (해당없음)

5) 공동이용시설 및 커뮤니티지원시설 설치계획

시설구분	시설의종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변 경	변경후	
합계		구로구 오류동 206-2번지 일대	-	증) 2,042.33	2,042.33	-
주민 공동 시설	소계		-	증) 1,092.83	1,092.83	
	경로당		-	증) 204.79	204.79	
	어린이집		-	증) 243.30	243.30	
	작은도서관		-	증) 114.73	114.73	
	어린이놀이터		-	증) 530.00	530.00	
커뮤니티 지원시설	소계		-	증) 949.50	949.50	
	휘트니스센터		-	증) 949.50	949.50	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	8,476.0	획지	8,476.0	오류동 206-2번지일원	17	-	-	17	-	

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																																																
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																																																						
-	천왕3역세권 도시정비형 재개발정비구역	8,476.0	획지	8,476.0	오류동 206-2번지 일원	공동 주택	60% 이하	395% 이하	82m /지상 26층 이하	-																																																
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>323세대</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">분양</td> <td>소계</td> <td>207세대</td> <td>64.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 40㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>39㎡</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60㎡이하</td> <td>61세대</td> <td>18.9</td> <td>59㎡</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60㎡초과</td> <td>146세대</td> <td>45.2</td> <td>84㎡</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">공공임대</td> <td>소계</td> <td>112세대</td> <td>34.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 40㎡이하</td> <td>50세대</td> <td>15.5</td> <td>39㎡</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60㎡이하</td> <td>15세대</td> <td>4.6</td> <td>59㎡</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60㎡초과</td> <td>47세대</td> <td>14.6</td> <td>84㎡</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공임대 (기부채납)</td> <td>소계</td> <td>4세대</td> <td>1.2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60㎡초과</td> <td>4세대</td> <td>1.2</td> <td>84㎡</td> </tr> </tbody> </table>				구분		세대수	비율(%)	비고	합계		323세대	100.0	-	분양	소계	207세대	64.1	-	전용면적 40㎡이하	-	-	39㎡	전용면적 60㎡이하	61세대	18.9	59㎡	전용면적 60㎡초과	146세대	45.2	84㎡	공공임대	소계	112세대	34.7	-	전용면적 40㎡이하	50세대	15.5	39㎡	전용면적 60㎡이하	15세대	4.6	59㎡	전용면적 60㎡초과	47세대	14.6	84㎡	공공임대 (기부채납)	소계	4세대	1.2	-	전용면적 60㎡초과	4세대	1.2	84㎡
		구분		세대수	비율(%)	비고																																																				
		합계		323세대	100.0	-																																																				
		분양	소계	207세대	64.1	-																																																				
			전용면적 40㎡이하	-	-	39㎡																																																				
			전용면적 60㎡이하	61세대	18.9	59㎡																																																				
			전용면적 60㎡초과	146세대	45.2	84㎡																																																				
		공공임대	소계	112세대	34.7	-																																																				
			전용면적 40㎡이하	50세대	15.5	39㎡																																																				
			전용면적 60㎡이하	15세대	4.6	59㎡																																																				
			전용면적 60㎡초과	47세대	14.6	84㎡																																																				
공공임대 (기부채납)	소계	4세대	1.2	-																																																						
	전용면적 60㎡초과	4세대	1.2	84㎡																																																						
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선부: 오리로, 서해안로 : 3m</li> <li>• 이면부: 서해안로18길 : 6m (서해안로 포함) / 서해안로 20길 : 학교경계로부터 8m / 오리로10길 : 2m</li> </ul>																																																								
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 : 355.0%</li> <li>• 개발가능한(상한)용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α현금-건축물) : 355% × ((1 + 1.3 × 1.0 × 0.044336) + (1.0 × 0.064719)) = 398.43%</li> <li>※ α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함</li> <li>※ α현금-건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>• 상한용적률 : 395.00% &lt; 398.43% ⇒ 395.0%이하 적용</li> </ul>																																																								
비고		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기여 (공공체육시설, 임대주택)</li> <li>- 공공체육시설 : 686.77㎡ [ 토지환산면적 : 439.71㎡ + 토지지분 : 247.06㎡ ]</li> <li>- 임대주택 : 198.34㎡ [ 토지환산면적 : 85.56㎡ + 토지지분 : 112.78㎡ ]</li> </ul>																																																								

※ 상기 평형 배분은 인-허가 시 조정될 수 있음

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	323세대	정비계획결정 이후 조합설립예정

8) 공공임대주택에 관한 계획

구분	기준	전용면적			비 고
		40㎡이하	40㎡초과 ~ 60㎡ 이하	합계	
공공임대주택 (역세권)	완화된 용적률의 50% : 77.5%	1세대	15세대	47세대	63세대
공공임대주택 (재개발)	전체 세대수의 15% 이상	49세대	-	-	49세대
공공임대주택 (기부채납)	-	-	-	4세대	4세대

바. 관련도서 : 생략 (기타 관계도서는 공람 장소에 비치된 도서로 같음)