

서울특별시 구로구 공고 제2026-492호

### 구로동 511번지 일대

#### 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 재공람 공고

서울특별시고시 제2025-687호(2025. 12. 11.)로 지형도면 고시한 구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)에 대하여 사업성 보정계수 도입에 따른 모아타운 관리계획 일괄변경 절차를 이행하기 위해 서울특별시 구로구 공고 제2026-296호(2026.02.12.)로 공람 공고하였으나, 임대주택의 공급 계획(안)을 일부 변경함에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2026년 03월 05일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간: 2026. 03. 05. ~ 2026. 03. 19.

나. 공람장소: 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2534)

다. 공람사유: 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 '모아주택 사업성 보정계수 세부기준' 제도 시행에 따른 주민공람

라. 공람내용: 구로동 511번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

## 구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

### 1. 관리지역의 규모 및 정비방향 : 변경없음

가. 관리지역의 명칭 : 구로동 511번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

| 구분 | 위치                  | 관리계획 요건                  | 노후·불량건축물                                    | 비고 |
|----|---------------------|--------------------------|---------------------------------------------|----|
| 기준 | 구로구 구로동<br>511번지 일대 | 대상 지역의 면적이<br>10만㎡ 미만일 것 | 노후·불량건축물 수가 해당 지역의<br>전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것 | -  |
| 현황 |                     | 60,962.6㎡                | 전체: 380동<br>노후·불량: 323동(85.0%)              | -  |

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로등 정비기반 시설 개선과 주민들의 생활편의를 위한 계획으로 노후 저층주거지의 주거 환경 개선

### 2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정 : 변경없음

○ 관리지역 지정 조서

| 구분 | 명칭                              | 위치                  | 면적(㎡)    |    |          | 비고 |
|----|---------------------------------|---------------------|----------|----|----------|----|
|    |                                 |                     | 기정       | 변경 | 변경후      |    |
| 신규 | 구로동 511번지 일대<br>소규모주택정비<br>관리지역 | 구로구 구로동<br>511번지 일대 | 60,962.6 | -  | 60,962.6 | -  |

○ 관리지역 결정 사유서

| 도면<br>표시 | 명칭                              | 결정 내용                                                                 | 결정 사유                                                                                              |
|----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -        | 구로동 511번지 일대<br>소규모주택정비<br>관리지역 | · 위치 : 구로구 구로동<br>511번지 일대<br><br>· 소규모주택정비 관리지역<br>지정 면적 : 60,962.6㎡ | 노후·신축건축물이 혼재되어<br>광역적 개발이 곤란한 지역에<br>대해 계획적·효율적<br>소규모주택정비사업 추진과<br>정비기반시설 등의 확보를<br>통해 주거환경 개선 도모 |

## 나. 토지이용계획(안) : 변경없음

| 구분            |                |     |                 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비고 |
|---------------|----------------|-----|-----------------|---------------------|--------|----|
| 합계            |                |     |                 | 60,962.6            | 100.0  | -  |
| 시행<br>구역      | 공동<br>주택<br>용지 | A-1 | 사업가능구역1(가로주택정비) | 18,575.0            | 30.5   | -  |
|               |                | A-2 | 사업가능구역2(가로주택정비) | 11,410.0            | 18.7   | -  |
|               |                | A-3 | 사업가능구역3(가로주택정비) | 9,730.0             | 15.9   | -  |
|               |                | A-4 | 사업가능구역4(가로주택정비) | 6,558.0             | 10.8   | -  |
|               | 정비<br>기반<br>시설 | -   | 도로              | 5,705.3             | 9.4    | -  |
|               |                |     |                 |                     |        |    |
| 시행<br>구역<br>외 | 존치             | 대지  |                 | 3,915.0             | 6.4    | -  |
|               |                | 도로  |                 | 5,069.3             | 8.3    | -  |

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음  
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안) : 변경없음

## 1) 도로 계획(안)

| 구분 | 합계   |    |    |           | 기능             | 연장<br>(m)     | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일            | 비고                                     |
|----|------|----|----|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------|-----------|----------------------|----------------------------------------|
|    | 등급   | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |                |               |                |                |          |           |                      |                                        |
| 기정 | 대로   | 3  | 23 | 25~28     | 보조<br>간선<br>도로 | 4,250         | 신길동            | 구로동            | 일반도로     | -         | 서고137호<br>(’97.4.30) | -                                      |
| 변경 | 대로   | 3  | 23 | 25~28     | 보조<br>간선<br>도로 | 4,250<br>(82) | 신길동            | 구로동            | 일반도로     | -         | -                    | 가감속차로<br>조성<br>L:82m<br>B:3m           |
| 기정 | 기타도로 |    |    | 8         | 국지<br>도로       | 230           | 구로동<br>460-4   | 구로동<br>448-28  | 일반도로     | -         | -                    | -                                      |
| 변경 | 중로   | 1  | ①  | 14~19     | 집산<br>도로       | 292           | 구로동<br>460-4   | 구로동<br>448-28  | 일반도로     | -         | -                    | 도로확폭<br>(3차선조성<br>및 보도조성)              |
| 신설 | 소로   | 1  | ①  | 11        | 국지<br>도로       | 67            | 구로동<br>448-28  | 구로동<br>448-33  | 일반도로     | -         | -                    | -                                      |
| 신설 | 소로   | 1  | ②  | 10        | 국지<br>도로       | 150           | 구로동<br>433-9   | 구로동<br>454-76  | 일반도로     | -         | -                    | A-2,A-3<br>구역간<br>건축협정<br>체결 시<br>입체결정 |
| 기정 | 소로   | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로       | 133           | 구로동<br>448-118 | 구로동<br>424-13  | 일반도로     | -         | -                    | -                                      |
| 변경 | 소로   | 1  | ③  | 11        | 국지<br>도로       | 133           | 구로동<br>448-118 | 구로동<br>424-13  | 일반도로     | -         | -                    | 도로확폭<br>(보도조성)                         |
| 신설 | 소로   | 1  | ④  | 8         | 국지<br>도로       | 153           | 구로동<br>443-121 | 구로동<br>443-121 | 일반도로     | -         | -                    | 보행자<br>우선도로<br>및 일반통행<br>(보도조성)        |
| 신설 | 소로   | 2  | ①  | 6~9       | 국지<br>도로       | 378<br>(142)  | 구로동<br>420-58  | 구로동<br>431-3   | 일반도로     | -         | -                    | -                                      |
| 신설 | 소로   | 2  | ③  | 8~10      | 국지<br>도로       | 160           | 구로동<br>511-59  | 구로동<br>443-34  | 일반도로     | -         | -                    | 일반통행                                   |
| 신설 | 소로   | 3  | ①  | 4         | 국지<br>도로       | 80            | 구로동<br>420-45  | 구로동<br>419-11  | 일반도로     | -         | -                    | -                                      |

※ ( )는 구역계에 포함되는 도로 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 2) 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                            | 변경사유                                                                       |
|---------|---------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 대로3-23  | 대로3-23  | 도로 형태 변경                                        | 가감속차로 조성(L:82m, B:3m)                                                      |
| 기타도로    | 중로1-①   | 도로 선형 조정 및 도로확폭<br>(B:8m→14~19m)                | 보광아파트 도로(계획)선형 연결<br><br>보행자 안전을 위한 보행자우선도로 지정, 보차분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭 등 |
| -       | 소로1-①   | 도로확폭<br>(B:8m→11m)                              |                                                                            |
| -       | 소로1-②   | 도로확폭<br>(B:5m→10m)<br>※A-2,A-3구역 건축협정 체결 시 입체결정 |                                                                            |
| 소로2-3   | 소로1-③   | 도로확폭<br>(B:8m→11m)                              |                                                                            |
| -       | 소로1-④   | 보행자우선도로지정<br>(B:8m)                             |                                                                            |
| -       | 소로2-①   | 도로시설 결정<br>(B:6~9m)                             |                                                                            |
| -       | 소로2-③   | 도로확폭<br>(B:6m→8~10m)                            |                                                                            |
| -       | 소로3-①   | 도로신설<br>(B:4m)                                  |                                                                            |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 3) 학교 계획(안)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명        | 시설<br>의<br>종류 | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) |       |        | 최초 결정일                 | 비고 |
|----|------------|------------|---------------|-----------------|---------------------|-------|--------|------------------------|----|
|    |            |            |               |                 | 기정                  | 변경    | 변경후    |                        |    |
| 변경 | 학교         | 구로<br>초등학교 | 초등<br>학교      | 구로동<br>443외11필지 | 18,321              | 감)604 | 17,717 | '78.07.27<br>(서고제373호) | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 4) 학교 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명  | 변경내용                             | 변경사유                                         |
|------------|------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| -          | 초등학교 | • 변경<br>-면적 17,717m <sup>2</sup> | - 초등학교 북측 구로중앙로27가길변 도로로<br>활용중인 학교 시설 선형 변경 |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 5) 공동이용시설 설치 계획(안)

| 구분                        | 세대수   | 기준면적         | 설치기준                                                                        | 비고   |
|---------------------------|-------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|------|
| 사업가능구역1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 566세대 | 1,768.75㎡ 이상 | 서울특별시 주택 조례<br>제8조의4(주민공동시설)<br>100세대~1,000세대 기준으로<br>세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치 | 구역 내 |
| 사업가능구역2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 295세대 | 921.88㎡ 이상   |                                                                             | 구역 내 |
| 사업가능구역3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 252세대 | 787.50㎡ 이상   |                                                                             | 구역 내 |
| 사업가능구역4<br>(가로주택정비형 모아주택) | 216세대 | 675.00㎡ 이상   |                                                                             | 구역 내 |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 라. 교통계획(안) : 변경없음

| 구분            | 적용지역                                                                        | 계획내용                                                                        | 비고 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 공공<br>보행도로    | 도면참조                                                                        | - 지역민의 편리한 지역 이동 동선을<br>위해 6m 확보<br>(대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측<br>대학병원, 구청 연계 동선) | -  |
| 차량진출입<br>불허구간 | 구로동로42길, 구로동로40길, 구로동로38길,<br>구로중앙로21길, 구로중앙로27가길,<br>구로중앙로27나길, 구로중앙로27다길변 | - 주요 간선도로변 일부 구간 및<br>구로초등학교변 차량 진출입 불허구간<br>설정                             | -  |
| 차량진출입<br>권장구간 | 불허구간 제외 전구역                                                                 | - 진출입불허구간 외 차량 진출입 권장                                                       | -  |
| 보행자<br>우선도로   | 구로중앙로27나길                                                                   | - 구로초등학교변 보행자 우선도로 지정                                                       | -  |

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

**마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) : 변경없음**

| 구분     |                       | 면적(㎡)    |            |            |         | 사업계획       |          |            |           |           | 비고<br>(동의율) |
|--------|-----------------------|----------|------------|------------|---------|------------|----------|------------|-----------|-----------|-------------|
|        |                       | 계        | 공동주택<br>용지 | 정비기반<br>시설 | 존치      | 토지등<br>소유자 | 기존<br>호수 | 시행자        | 추진<br>단계  | 최초<br>결정일 |             |
| 합계     |                       | 60,962.6 | 46,273.0   | 5,705.3    | 8,984.3 | 577        | 1,156    | -          | -         | -         | -           |
| A-1    | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 21,345.0 | 18,575.0   | 2,770.0    | -       | 236        | 454      | 조합<br>(예정) | 창립<br>총회  | -         | -           |
| A-2    | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 12,588.0 | 11,410.0   | 1,178.0    | -       | 160        | 285      | 조합<br>(예정) | 동의서<br>검인 | -         | -           |
| A-3    | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 11,099.8 | 9,730.0    | 1,369.8    | -       | 85         | 238      | 조합<br>(예정) | 동의서<br>검인 | -         | -           |
| A-4    | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 6,945.5  | 6,558.0    | 387.5      | -       | 96         | 179      | 조합<br>(예정) | 동의서<br>검인 | -         | -           |
| 존치(필지) |                       | 3,915.0  | -          | -          | 3,915.0 | -          | -        | -          | -         | -         | -           |
| 존치(도로) |                       | 5,069.3  | -          | -          | 5,069.3 | -          | -        | -          | -         | -         | -           |

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업시행구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

**바. 건축협정에 관한 계획(안) : 변경없음**

**1) 「건축법」 제77조의 4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조 13에 따른 특례 적용 계획**

| 구분                                        | 시설명                   | 위치                    | 면적(㎡)    | 특례사항                                          | 특례적용사유                                 | 비고 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|----|
| 구로동<br>511번지<br>일대<br>소규모주택<br>정비<br>관리지역 | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>420-40번지<br>일대 | 18,575.0 | - 건축법 제61조<br>일조등의 확보를<br>위한 건축물의<br>높이 제한 완화 | - 경관 특화를<br>위한<br>창의적인<br>배치 건축물<br>계획 | -  |
|                                           | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>454번지<br>일대    | 11,410.0 |                                               |                                        |    |
|                                           | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>451번지<br>일대    | 9,730.0  |                                               |                                        |    |
|                                           | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>511번지<br>일대    | 6,558.0  |                                               |                                        |    |

※ 상기의 건축협정의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

## 사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안) : 변경없음

| 구분     | 내용  |                            | 적용구역                   |
|--------|-----|----------------------------|------------------------|
| 시행구역 내 | 건폐율 | 50% 이하                     | 공동주택용지(A-1)<br>(제3종일반) |
|        | 용적률 | 기준 250% 이하<br>법적상한 300% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
|        | 건폐율 | 60% 이하                     | 공동주택용지(A-2)<br>(제2종일반) |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하<br>법적상한 250% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
|        | 건폐율 | 60% 이하                     | 공동주택용지(A-3)<br>(제2종일반) |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하<br>법적상한 250% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
|        | 건폐율 | 50% 이하                     | 공동주택용지(A-4)<br>(제3종일반) |
|        | 용적률 | 기준 250% 이하<br>법적상한 300% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
| 시행구역 외 | 건폐율 | 용도지역, 용도지구 기준 적용           | 존치                     |
|        | 용적률 |                            |                        |
|        | 높이  |                            |                        |

1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

2. 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한

3. 상한용적률의 적용 :

① A-1블록은 제2종일반주거지역(기준용적률 200%)에서 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의 5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 범위 내 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설·공급

② 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조2항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설을 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대주택 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

④ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 및 제43조의4 3항에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시 법적상한용적률을 초과하여 용적률 적용 가능

4. 높이 : 용도지역 층수 적용

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) : 변경없음

## 1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

| 구분              | 적용지역                          | 계획내용                                                                                                | 비고                                                                   |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 건축한계선           | 도로변 및<br>인접대지 경계부<br>(존치구역포함) | - 건축한계선 3m 적용                                                                                       | - 가로 및 보행환경<br>개선을 위해<br>건축한계선으로<br>조성되는 전면공지는<br>보도부속형으로 조성         |
|                 | A-2구역 내<br>구로동로 40길변          | - 건축한계선 5m 적용                                                                                       | - 안전한 보행환경<br>조성을 위해<br>건축한계선으로<br>조성되는 전면공지는<br>보도부속형으로 조성          |
|                 | A-3구역 내<br>구로동로 40길변          | - 건축한계선 3~7m 적용                                                                                     | - 차량 통행을 위해<br>일시적 차도 부속형<br>전면공지 조성 후<br>A-1구역 사업완료 시<br>보도부속형으로 변경 |
| 공공보행통로          | 도면참조                          | - 지역민의 편리한 기반시설 이용을<br>위해 6m 확보<br>- 지역권 설정을 통한 공공성<br>확보로 다수를 위한 쾌적한<br>보행환경 및 통경축 확보              | - 대상지 북측 주거지 ~<br>대상지 남측 대학병원,<br>구로구청 등을<br>연계하는 동선                 |
| 담장 미설치          | 사업시행구역                        | - 도로변 및 구역간 담장 미설치                                                                                  | -                                                                    |
| 주동 형태 및<br>입면계획 | 사업시행구역                        | - 가로대응 판상주동으로 중정 및<br>외부공간 형성<br>- 단지 중심부 타워주동으로 입체적<br>경관 형성<br>- 단지 중심부 남북측 통경축 및<br>동서측 녹지경관축 조성 | -                                                                    |
| 단차활용 계획         | 사업시행구역                        | - 데크의 단차를 활용하여<br>근린생활시설, 부대복리시설 및<br>지하주차장 계획                                                      | -                                                                    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 2) 건축물 용도 계획(안)

| 도면<br>표시<br>번호        | 위치<br>(가구번호) | 구분     | 계획내용     |                                                                                                                                                      | 비고 |
|-----------------------|--------------|--------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 시<br>행<br>구<br>역      | A            | 용<br>도 | 유형       | - 공동주택 용지                                                                                                                                            | -  |
|                       |              |        | 허용<br>용도 | - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트<br>- 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설<br>- 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설<br>- 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 |    |
|                       |              |        | 불허<br>용도 | - 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                        |    |
| 시<br>행<br>구<br>역<br>외 | -            | 용<br>도 | 허용<br>용도 | - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물                                                                                    | 존치 |
|                       |              |        | 불허<br>용도 | - 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                        |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 3) 모아주택 디자인 가이드라인

| 구분        |              | 검토항목                                                                               | 권장 | 필수 |
|-----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 특별건축구역 지정 | 창의적 건축물 디자인  | - 특별건축구역의 완화규정 적용 시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리산정, 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획 | 0  | -  |
|           | 도시경관 창출      |                                                                                    |    |    |
| 대지 및 배치계획 | 대지조성 계획      | - 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 계획 필요                            | 0  | -  |
|           |              | - 단차 발생시 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 배치 등 효율적 계획 필요                                     | 0  | -  |
|           | 학교변을 고려한 계획  | - 학교변을 고려한 저층 배치구간 계획 필요                                                           | 0  | -  |
|           |              | - 저층 배치구간 주동간격을 확보하여 열린경관 조성 필요                                                    | 0  | -  |
|           | 배치계획         | - 열린배치가 가능하도록 계획하고 주변환경을 고려한 주동 배치                                                 | 0  | -  |
|           |              | - 타워형, 판상형 주동의 적극적인 사용으로 지역여건을 고려한 건축물 배치계획 필요                                     | 0  | -  |
|           | 동선 및 외부공간 계획 | - 기반시설의 접근성과 구로초등학교를 고려하여 건축한계선(3m) 확보                                             | -  | 0  |
|           |              | - 통학로를 고려한 보행안전공간 활용을 위해 A-2구역 일부 건축한계선(5m) 확보                                     | -  | 0  |
|           |              | - A-3구역 현황도로를 고려한 건축한계선(3~7m) 확보<br>A-1 구역 사업 완료 시 차도부속형 전면공지 → 보도부속형              | -  | 0  |
|           |              | - 지역민의 편리한 보행공간 조성을 위하여 A-1구역 내 공공보행통로(6m) 확보<br>(대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측 대학병원, 구청 연결) | -  | 0  |
|           |              | - 보행녹도, 보행통로 등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 저층부 주민공동시설 배치                                      | 0  | -  |
|           |              | - 보행을 통한 대상지 진입부는 녹지가 풍부한 보도로 디자인 실시                                               | 0  | -  |
|           |              | - 구로중앙로27나길 보행자 우선도로 지정                                                            | -  | 0  |
|           |              | - 구로동로40길 및 구로중앙로21길(보광아파트 북측 도로) 3차로 조성 및 연계<br>(사업시행구역간 협의체를 구성하여 진행)            | -  | 0  |
|           | 스카이라인 및 경관계획 | - 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 지역 특성(주변단지)을 고려한 조화로운 스카이라인 계획                    | 0  | -  |
|           | 근린생활시설       | - 생활가로변 근린생활시설 배치계획                                                                | 0  | -  |
|           | 가로공간         | - 교통약자를 고려한 배리어프리 확보 및 단지내 차량 진출입구간은 교통 정온화 포장 및 디자인 실시                            | 0  | -  |
| 공간구성의 다양화 | 개방적인 외부공간    | - 가로에서의 접근성을 높이되 단지 내 프라이버시를 최대한 살릴 수 있도록 함                                        | 0  | -  |
|           |              | - 다양하고 연속적인 녹지 공간 조성으로 주변 소음 흡수 및 쾌적한 환경 조성                                        | 0  | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) : 변경

## ○ 기정(안)

| 구분         |                       | 위 치                   | 전 체 세 대 | 분 양 세 대 | 임대주택 | 임대주택<br>인수예정자 | 비 고        |
|------------|-----------------------|-----------------------|---------|---------|------|---------------|------------|
| 도면<br>표시번호 | 사업구역                  |                       |         |         |      |               |            |
| 합 계        |                       |                       | 1,329   | 1,114   | 215  | -             | -          |
| A-1        | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>420-40번지<br>일대 | 566     | 474     | 92   | -             | 소셜믹스<br>적용 |
| A-2        | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>454번지 일대       | 295     | 264     | 31   | -             |            |
| A-3        | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>451번지 일대       | 252     | 203     | 49   | -             |            |
| A-4        | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>511번지 일대       | 216     | 173     | 43   | -             |            |

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## ○ 변경(안)

| 구분         |                       | 위 치                   | 전 체 세 대 | 분 양 세 대 | 임대주택 | 임대주택<br>인수예정자 | 비 고        |
|------------|-----------------------|-----------------------|---------|---------|------|---------------|------------|
| 도면<br>표시번호 | 사업구역                  |                       |         |         |      |               |            |
| 합 계        |                       |                       | 1,329   | 1,156   | 173  | -             | -          |
| A-1        | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>420-40번지<br>일대 | 566     | 487     | 79   | -             | 소셜믹스<br>적용 |
| A-2        | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>454번지 일대       | 295     | 264     | 31   | -             |            |
| A-3        | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>451번지 일대       | 252     | 218     | 34   | -             |            |
| A-4        | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>511번지 일대       | 216     | 187     | 29   | -             |            |

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## ○ 임대주택 공급 및 인수계획 변경 사유서

| 변경내용         | 변경 사유                                                           | 비고 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 임대주택<br>건설비율 | 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례<br>개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용 | -  |

## ○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

- 산식 : 서울시 평균 공시지가<sup>1)</sup> / 사업시행구역 평균 공시지가<sup>2)</sup>

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

- 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

## 1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실 보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

## 2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

■  $\alpha$ (적용계수) = 2.5(단, 준주거지역의 경우 5)

■  $\beta$ (보정계수) = 사업성 보정계수

■  $a$  = “서울특별시 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

■  $b$  = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

■  $c$  = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) : 변경없음

| 구분       |               | 면적(㎡)    |            |          | 구성비<br>(%) |
|----------|---------------|----------|------------|----------|------------|
|          |               | 기정       | 변경         | 변경후      |            |
| 합계       |               | 60,962.6 | -          | 60,962.6 | 100.0      |
| 주거<br>지역 | 제2종일반주거지역     | 361.3    | 증)20,201.4 | 20,562.7 | 33.7       |
|          | 제2종(7층)일반주거지역 | 42,903.5 | 감)33,116.0 | 9,787.5  | 16.1       |
|          | 제3종일반주거지역     | 17,697.8 | 증)12,914.6 | 30,612.4 | 50.2       |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

**카. 특별건축구역에 관한 계획(안) : 변경없음**

**1) 특별건축구역 지정 결정 조서**

| 도면<br>표시<br>번호 | 사업구역                  | 위치                    | 면적(㎡)    | 특례 사항                                                                               | 특례 적용 사유                            | 비<br>고 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| A-1            | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>420-40번지<br>일대 | 18,575.0 | - 건축법 제69조에 따른<br>특별건축구역<br>지역<br><br>- 건축법 제61조<br>일조등의<br>확보를 위한<br>건축물의 높이<br>제한 | - 경관 특화를<br>위한 창의적인<br>배치 건축물<br>계획 | -      |
| A-2            | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>454번지<br>일대    | 11,410.0 |                                                                                     |                                     |        |
| A-3            | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>451번지<br>일대    | 9,730.0  |                                                                                     |                                     |        |
| A-4            | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>511번지<br>일대    | 6,558.0  |                                                                                     |                                     |        |

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

**2) 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화**

| 구분                      | 내용                           |
|-------------------------|------------------------------|
| 건축법                     | 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조) |
| 주택법<br>(주택건설기준등에 관한 규정) | -                            |

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

**타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음**

**4. 관련도면**

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

**5. 관계도서**

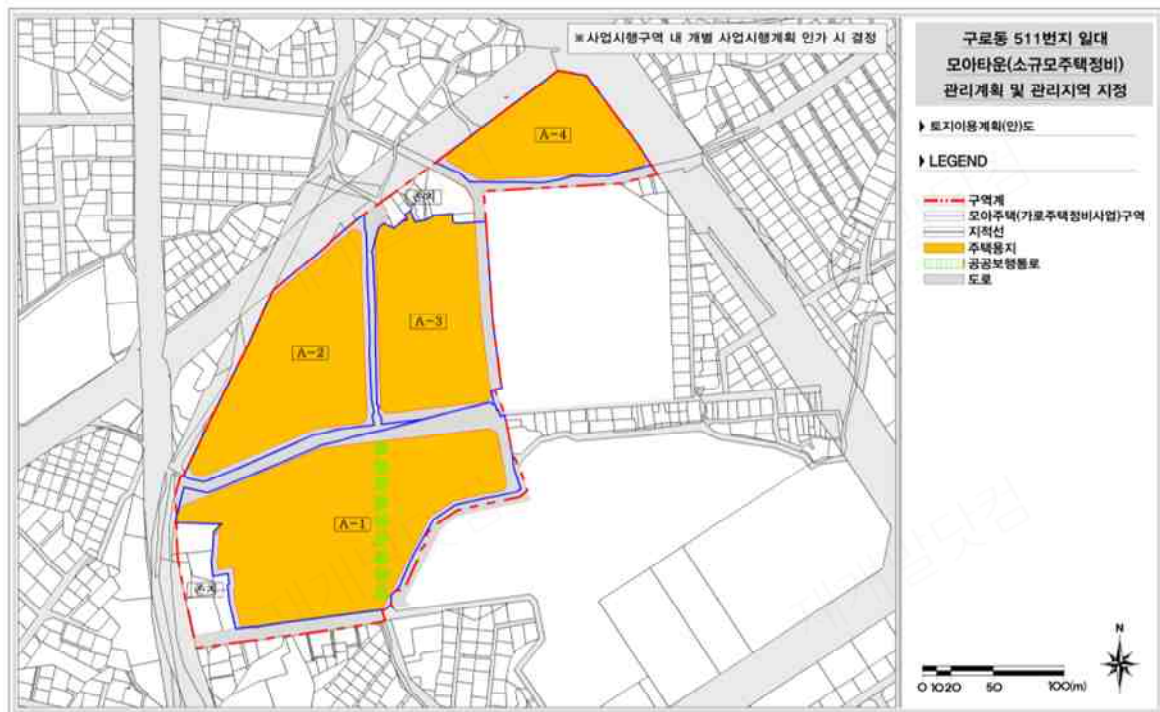
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

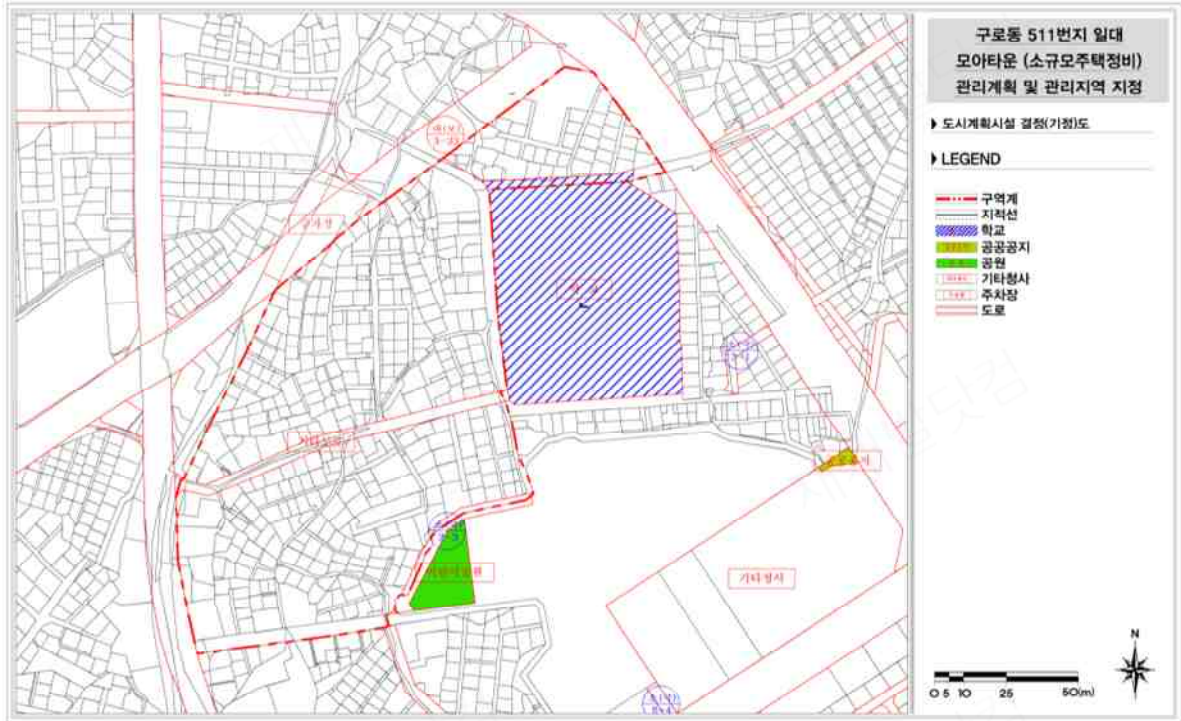
## ○ 관리지역 결정도



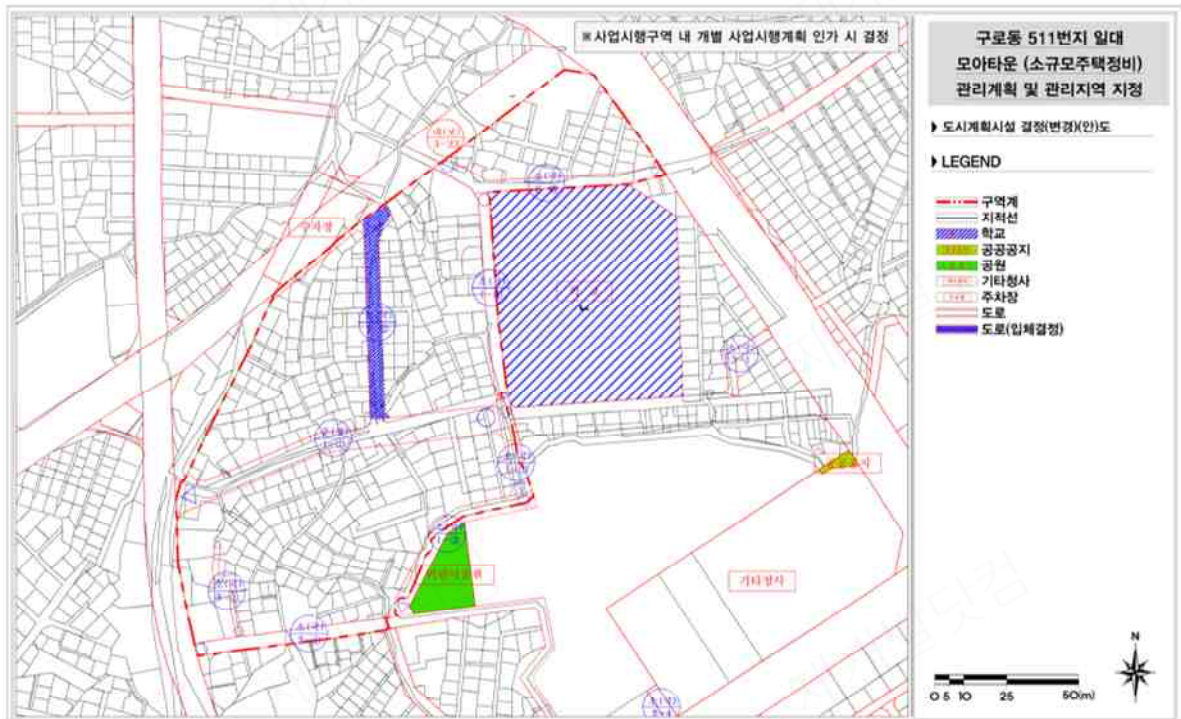
## ○ 토지이용계획(안)



## ○ 정비기반시설 계획(안)\_기정

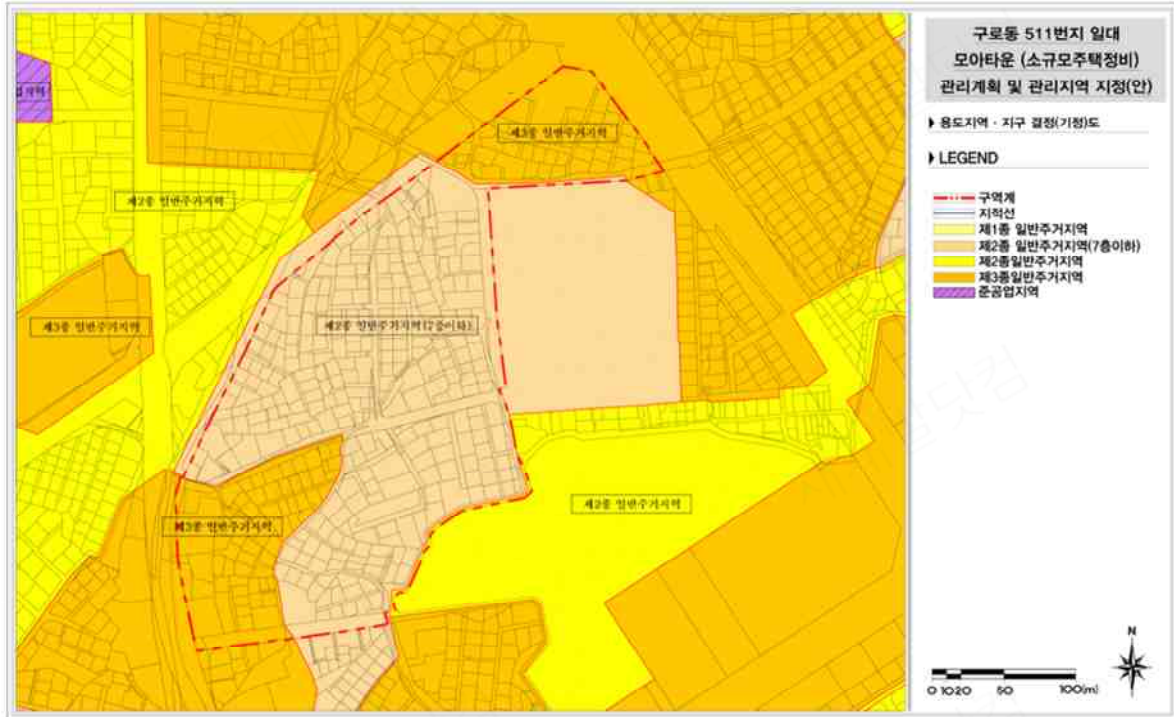


## ○ 정비기반시설 계획(안)\_변경

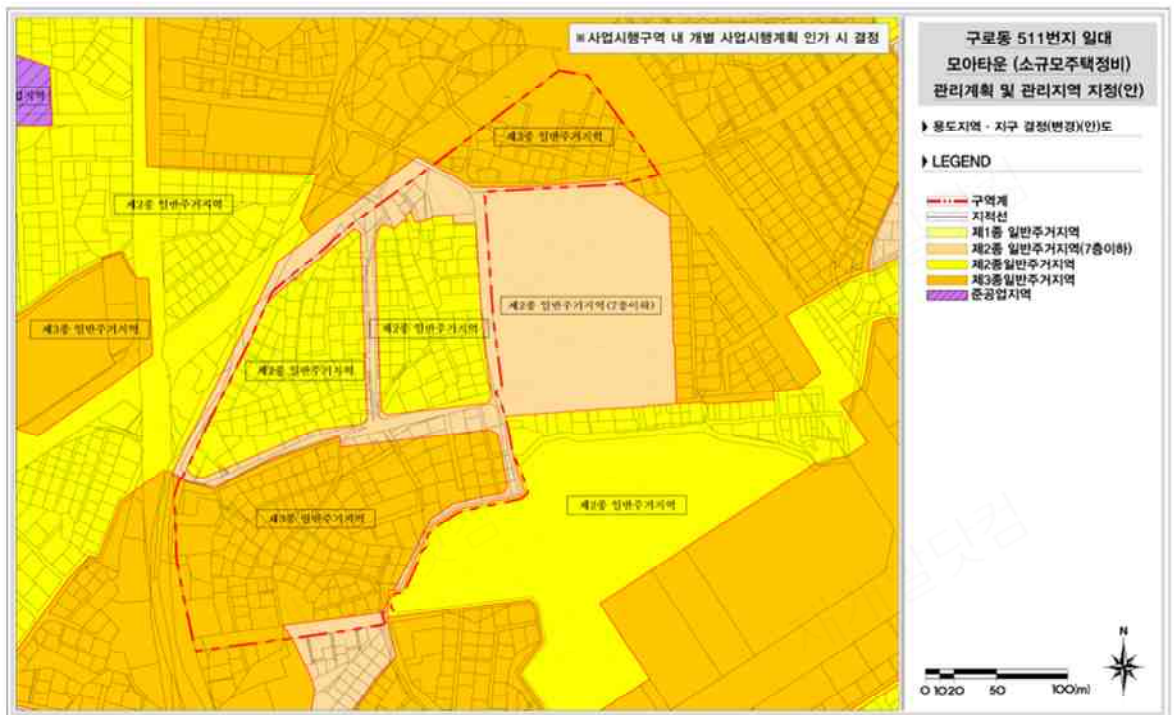


※입체결정 : A-2구역 및 A-3구역 건축협정 체결 시

## ○ 용도지역 계획(안)\_기정



## ○ 용도지역 계획(안)\_변경



※사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

**구로동 511번지 일대  
모아타운(소규모주택정비)  
관리계획 및 관리지역 지정**

▶ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정(안)도

**LEGEND**

- 구역계
- 모아주택(기초주택정비사업)구역
- 지적선
- 주거용지
- 도로

|    |      |      |      |
|----|------|------|------|
| 분류 | 주거용지 | 상업용지 | 공업용지 |
| 코드 | 010  | 020  | 030  |

| 호수번호 | 면적<br>(㎡) | 구분 | 제척내용 | 비고 |
|------|-----------|----|------|----|
| A-1  | 1,234.56  | 단독 | 주거용지 |    |
| A-2  | 567.89    | 공동 | 주거용지 |    |
| A-3  | 901.23    | 공동 | 주거용지 |    |
| A-4  | 345.67    | 공동 | 주거용지 |    |

구로동 511번지 일대 모아타운(소규모주택정비) 관리계획 및 관리지역 지정

구역계  
모아주택(가량주택정비사업)구역  
지적선  
주택용지  
도로  
차량진출입통행구간  
차량진출입통행구간  
건축한계선(5m)  
건축한계선(3~7m)  
건축한계선(3m)  
공공포행통로

0 10 20 50 100m

## 인사발령

## ○ 인사발령(전보) 내역

| 연번 | 성명  | 발령사항       | 현직     |         |
|----|-----|------------|--------|---------|
|    |     |            | 소속     | 직급      |
| 1  | 서동주 | 자치행정과장에 보함 | 일자리지원과 | 지방행정사무관 |

2026. 3. 1. 字.