공 고

서울특별시 구로구 공고 제2025-1279호

구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 구로구 구로동 511번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 7월 10일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간: 2025. 7. 10. ~ 2025. 7. 25.

나. 공람장소: 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2534)

다. 공람사유: 구로동 511번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 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

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

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

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로등 정비기반시설 개선과 주민들의 생활편의를 위한 계획으로 노후 저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

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

○ 관리지역 결정 사유서

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

3. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				60,962.6	100.0	-
시행구역	공동주택용지	A-1	사업가능구역1(가로주택정비)	18,745.0	30.7	-
		A-2	사업가능구역2(가로주택정비)	11,410.0	18.7	-
		A-3	사업가능구역3(가로주택정비)	9,380.0	15.4	-
		A-4	사업가능구역4(가로주택정비)	6,558.0	10.8	-
	정비기반시설	-	도로	5,885.3	9.7	-
시행구역외	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.

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	합계				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	23	25~28	보조간선도로	4,250	신길동	구로동	보행자전용도로	-	서고137호('97.4.30)	가감속차로 조성 L:82m B:3m
변경	대로	3	23	25~28	보조간선도로	4,250 (82)	신길동	구로동	일반도로	-	-	
기정	기타도로				국지도로	230	구로동 460-4	구로동 448-28	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	①	14~22	집산도로	292	구로동 460-4	구로동 448-28	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	①	10	국지도로	67	구로동 448-28	구로동 448-33	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	②	10	국지도로	150	구로동 433-9	구로동 454-76	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	①	6~9	국지도로	378 (142)	구로동 420-58	구로동 431-3	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	②	9	국지도로	153	구로동 443-121	구로동 443-121	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	③	8	국지도로	160	구로동 511-59	구로동 443-34	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	①	4	국지도로	40	구로동 420-45	구로동 420-41	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	133	구로동 448-118	구로동 424-13	일반도로			
변경	소로	1	③	11	국지도로	133	구로동 448-118	구로동 424-13	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 (B:8m→14~22m)	보광아파트 도로(계획)선형 연결
-	소로1-①	도로확폭(신설) (B:8m→10m)	보행자 안전을 위한 보차 분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭
-	소로1-②	도로확폭(신설) (B:5m→10m)	
-	소로2-①	도로신설 (B:6~9m)	
-	소로2-②	도로확폭(신설) (B:8m→9m)	
-	소로2-③	도로확폭(신설) (B:6m→8m)	
-	소로3-①	도로신설 (B:4m)	
소로2-3	소로1-③	도로확폭 (B:8m→11m)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 학교 계획(안)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	학교	구로 초등학교	초등 학교	구로동 443외11필지	18,321	감)604	17,717	'78.07.27 (서고제373호)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	초등학교	• **변경** -면적 17,717㎡	- 초등학교 북측 구로중앙로27가길변 도로로 활용중인 학교 시설 선형 변경

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 공동이용시설 설치 계획(안)

구분	세대수	기준면적	설치기준	비고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	566세대	1,768.75㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	295세대	921.88㎡ 이상		구역 내
사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	240세대	750.00㎡ 이상		구역 내
사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	216세대	675.00㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 교통계획(안)

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

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분		면적(㎡)				사업계획					비고(동의율)
		계	공동주택용지	정비기반시설	존치	토지등소유자	기존호수	시행자	추진단계	최초결정일	
합계		60,962.6	46,093.0	5,885.3	3,915.0	577	1,156	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1(가로주택정비사업)	21,345.0	18,745.0	2,600.0	-	236	454	조합(예정)	창립총회	-	-
A-2	사업가능구역2(가로주택정비사업)	12,588.0	11,410.0	1,178.0	-	160	285	조합(예정)	동의서검인	-	-
A-3	사업가능구역3(가로주택정비사업)	11,099.8	9,380.0	1,719.8	-	85	238	조합(예정)	동의서검인	-	-
A-4	사업가능구역4(가로주택정비사업)	6,945.5	6,558.0	387.5	-	96	179	조합(예정)	동의서검인	-	-
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

마. 건축협정에 관한 계획(안)

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

구분	시설명	위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리지역	사업가능구역1(가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	18,745.0	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	- -
	사업가능구역2(가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	11,410.0			
	사업가능구역3(가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	9,380.0			
	사업가능구역4(가로주택정비사업)	구로동 511번지 일대	6,558.0			

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

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		적용구역
시행구역 내	건폐율	50% 이하	공동주택용지(A-1) (제3종일반)
	용적률1)	기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공동주택용지(A-2) (제2종일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공동주택용지(A-3) (제2종일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	건폐율	50% 이하	공동주택용지(A-4) (제3종일반)
	용적률	기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	
시행구역 외	건폐율	용도지역, 용도지구 기준 적용	존치
	용적률		
	높이		

1) 사업가능 1구역은 제2종일반주거지역(7층이하)에서 제3종일반주거지역(기준용적률250%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 제 43조의5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의50범위 내 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설·공급

2) 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 제48조제2항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설을 설치하거나 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

3) 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	도로변 및 인접대지 경계부	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
	A-2구역 내 구로동로 40길변	- 건축한계선 5m 적용	- 안전한 보행환경 조성을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
공공보행통로	도면참조	- 지역민의 편리한 기반시설 이용을 위해 6m확보 - 지역권 설정을 통한 공공성 확보로 다수를 위한 쾌적한 보행환경 및 통경축 확보	- 대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측 대학병원, 구로구청 등을 연계하는 동선
담장 미설치	사업시행구역	- 도로변 및 구역간 담장 미설치	-
주동형태 및 입면계획	사업시행구역	- 가로대응 판상주동으로 중정 및 외부공간 형성 - 단지 중심부 타워주동으로 입체적적 경관 형성 - 단지 중심부 남북측 통경축 및 동서측 녹지경관축 조성	-
단차활용 계획	사업시행구역	- 데크의 단차를 활용하여 근린생활시설, 부대복리시설 및 지하주차장 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면표시번호		위치(가구번호)	구분		계획내용	비고
시행구역	A	-1 -2 -3 -4	유형		- 공동주택 용지	-
			용도	허용용도	-「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 -「주택법」제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 -「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 -「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
				불허용도	- 허용용도 이외의 용도	
시행구역외	-	-	용도	허용용도	-「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」,「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	존치
				불허용도	- 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 세대최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획	O	-
	도시경관 창출			
대지 및 배치계획	대지조성 계획	- 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 계획 필요	O	-
		- 단차 발생시 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 배치등 효율적 계획 필요	O	-
	학교변을 고려한 계획	- 학교변을 고려한 저층 배치구간 계획필요	O	-
		- 저층 배치구간 주동간격을 확보하여 열린경관조성 필요	O	-
	배치계획	- 열린배치가가능하도록 계획하고 주변환경을 고려한 주동 배치	O	-
		- 타워형, 판상형 주동의 적극적인 사용으로 지역여건을 고려한 건축물 배치 계획 필요	O	-
	동선 및 외부공간 계획	- 기반시설의 접근성과 구로초등학교를 고려하여 건축한계선(3m)확보	-	O
		- 통학로를 고려한 보행안전공간 활용을 위해 A-2구역 일부 건축한계선(5m)확보	-	O
		- 지역민의 편리한 보행공간 조성을 위하여 공공보행통로(6m)확보 (대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측 대학병원, 구청 연결)	-	O
		- 보행녹도, 보행통로 등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 저층부주민공동시설배치	O	-
		- 보행을 통한 대상지 진입부는 녹지가 풍부한 보도로 디자인 실시	O	-
	스카이라인 및 경관계획	- 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 지역 특성(주변단지)을 고려한 조화로운 스카이라인 계획	O	-
	근린생활시설	- 생활가로변 근린생활시설 배치 계획	O	-
	가로공간	- 교통약자를 고려한 배리어프리확보 및 단지내 차량 진출입구간은 교통 정온화 포장 및 디자인 실시	O	-
공간구성의 다양화	개방적인 외부공간	- 가로에서의 접근성을 높이되 단지 내 프라이버시를 최대한 살릴 수 있도록 함	O	-
		- 다양하고 연속적인 녹지 공간 조성으로 주변 소음 흡수 및 쾌적한 환경 조성	O	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	분양세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
도면표시번호	사업구역						
합 계			1,317	1,102	215	-	14.5%
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	566	474	92	-	16.2% (소셜믹스 적용)
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	295	264	31	-	10.5% (소셜믹스 적용)
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	240	191	49	-	20.4% (소셜믹스 적용)
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	구로동 511번지 일대	216	173	43	-	19.9% (소셜믹스 적용)

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

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		60,962.6	-	60,962.6	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	361.3	감)20,881.4	21,242.7	34.9
	제2종(7층)일반주거지역	42,903.5	감)33,796.0	9,107.5	14.9
	제3종일반주거지역	17,697.8	증)12,914.6	30,612.4	50.2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 지정 결정 조서

도면표시번호	사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	18,745.0	- 건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지역 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	11,410.0			
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	9,380.0			
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	구로동 511번지 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 (주택건설기준등에 관한 규정)	-

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

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

4. 관련도면

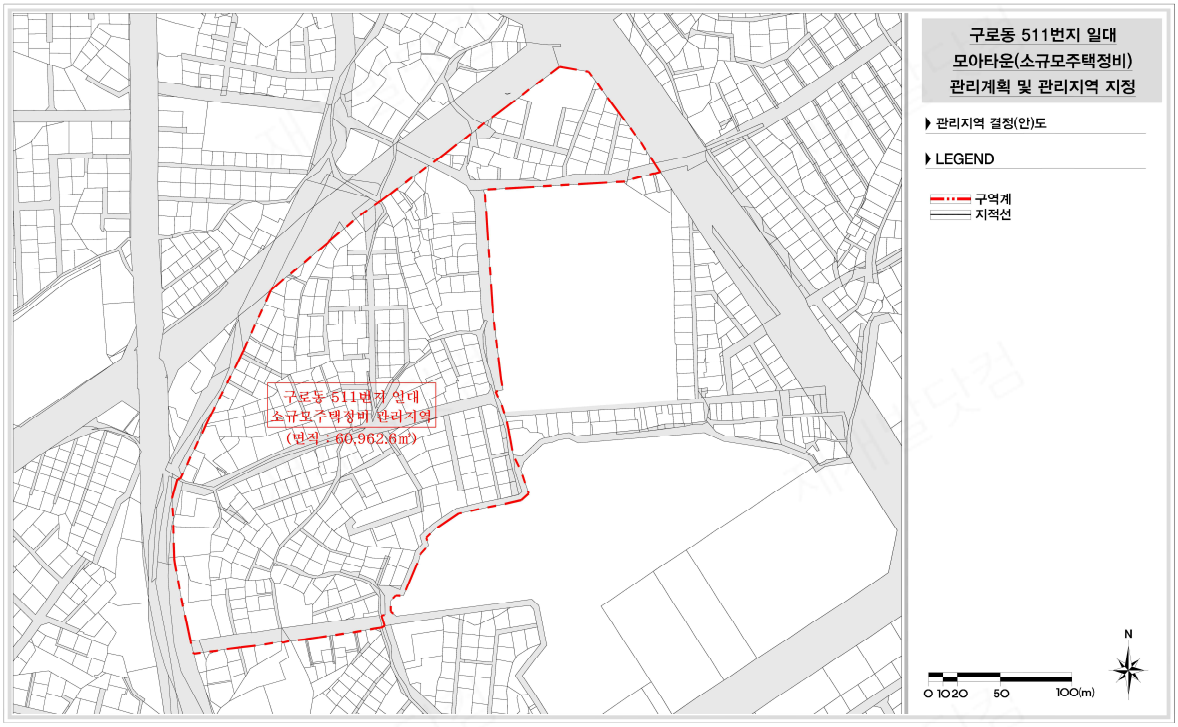
○ **붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)**

5. 관계도서

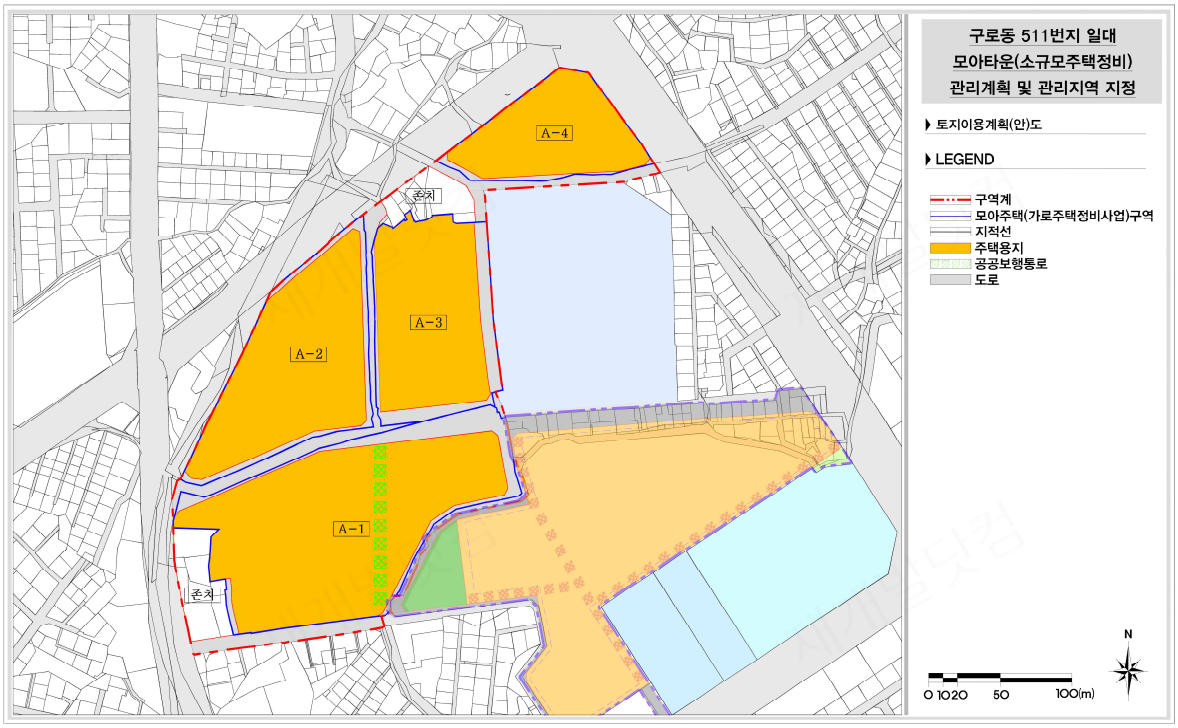
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 도서 참조

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

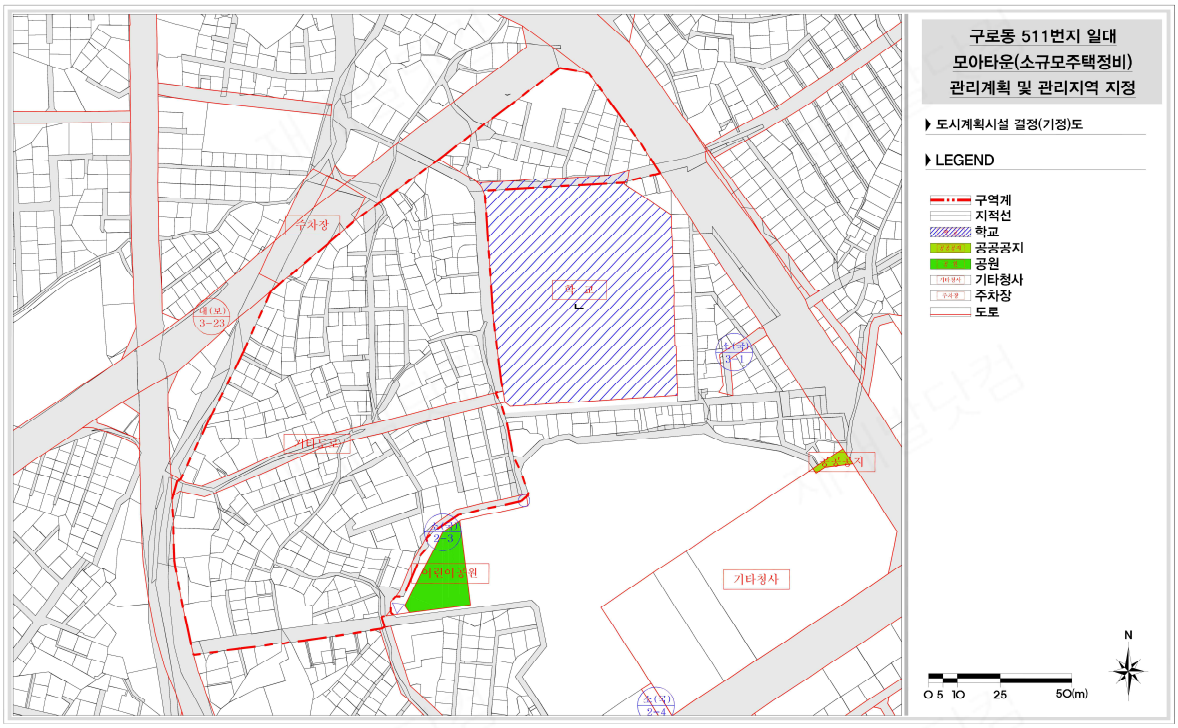
○ 관리지역 결정도



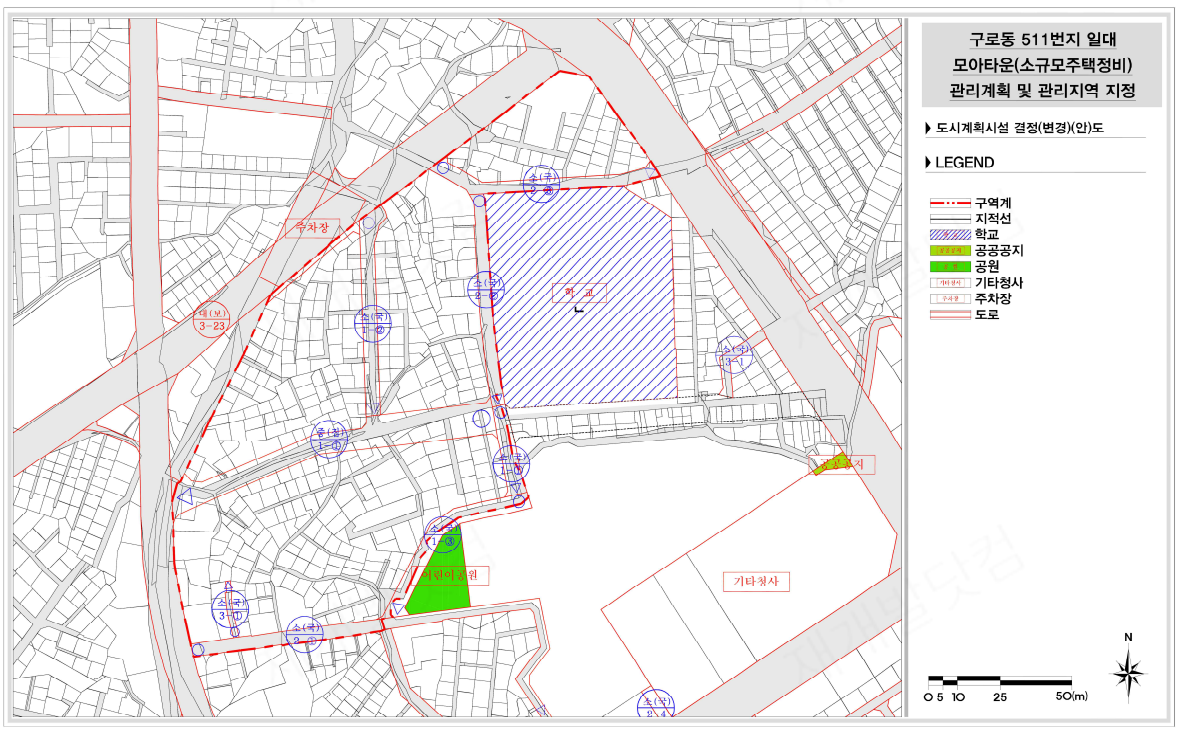
○ 토지이용계획(안)



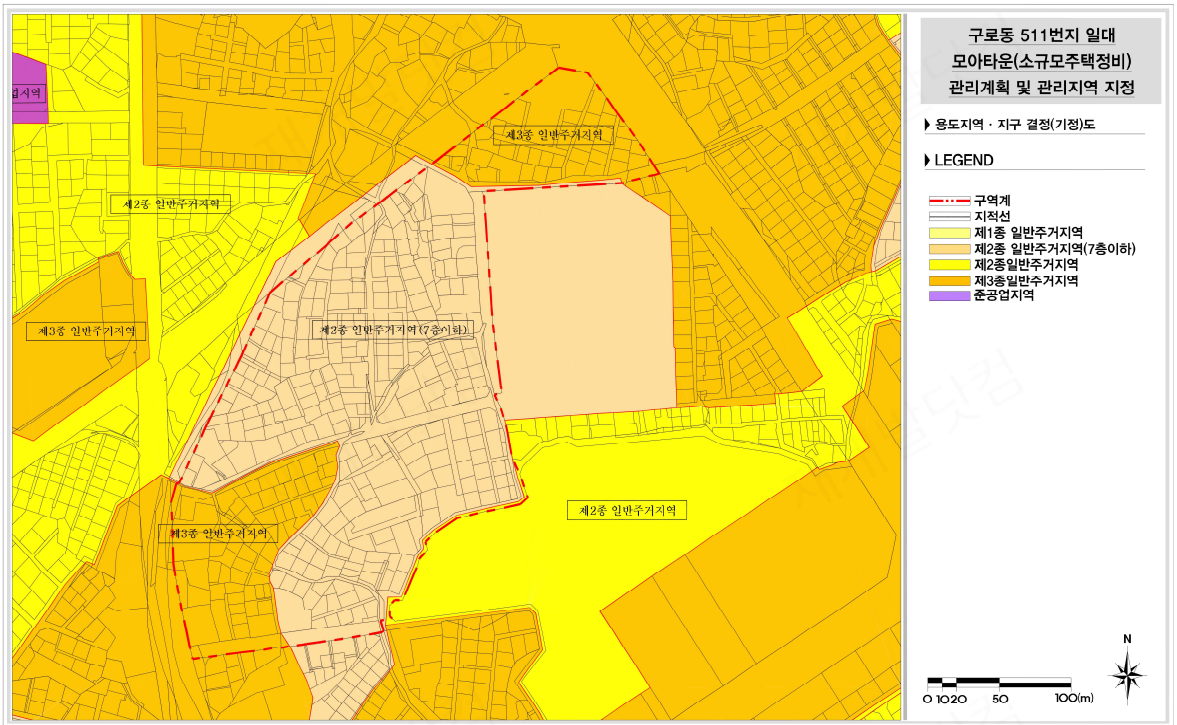
○ 정비기반시설 계획(안)_기정



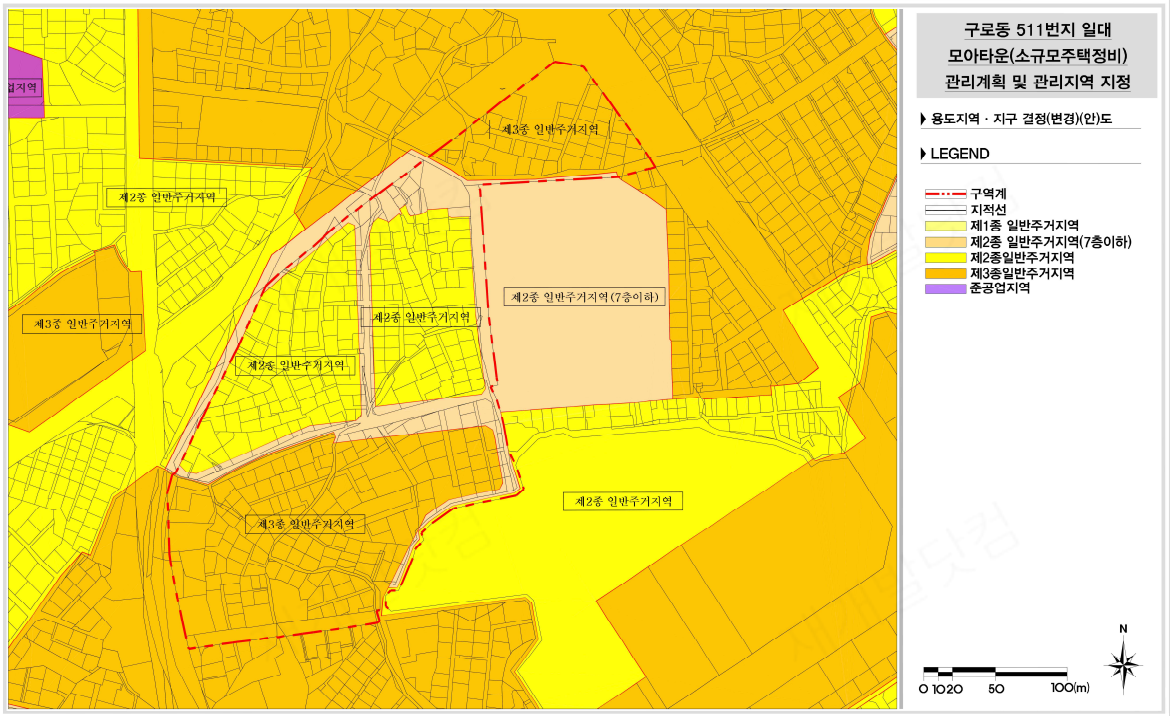
○ 정비기반시설 계획(안)_변경



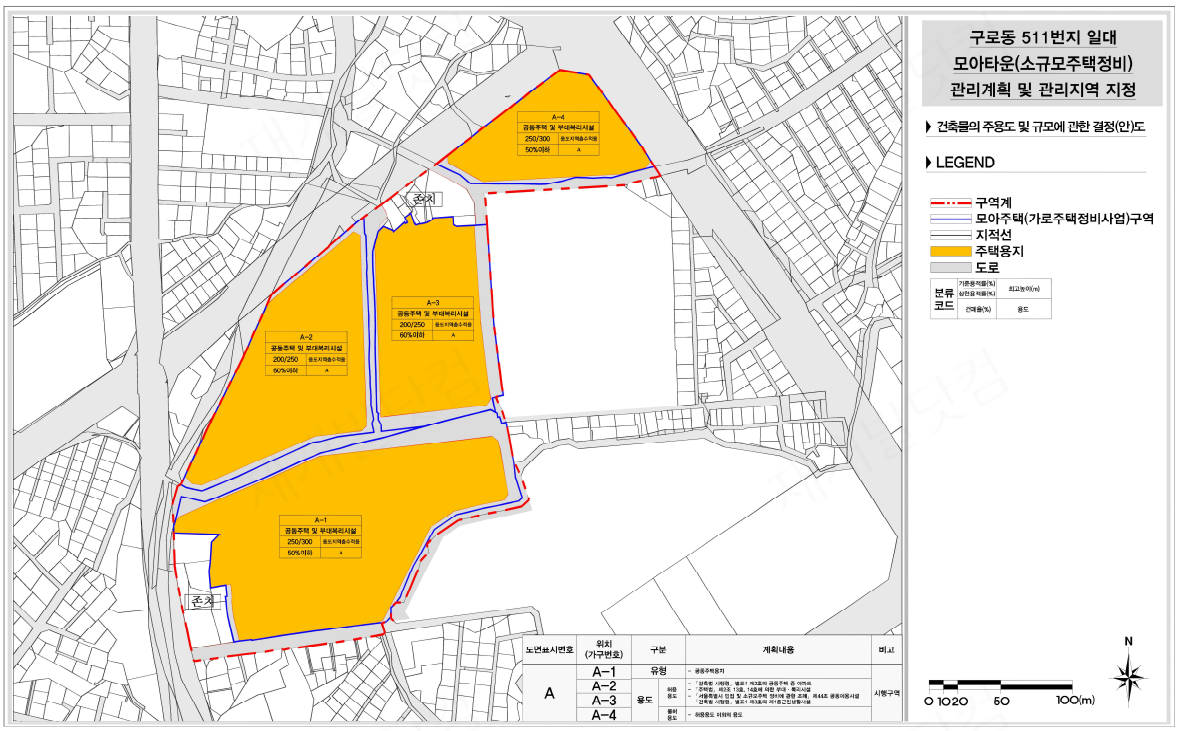
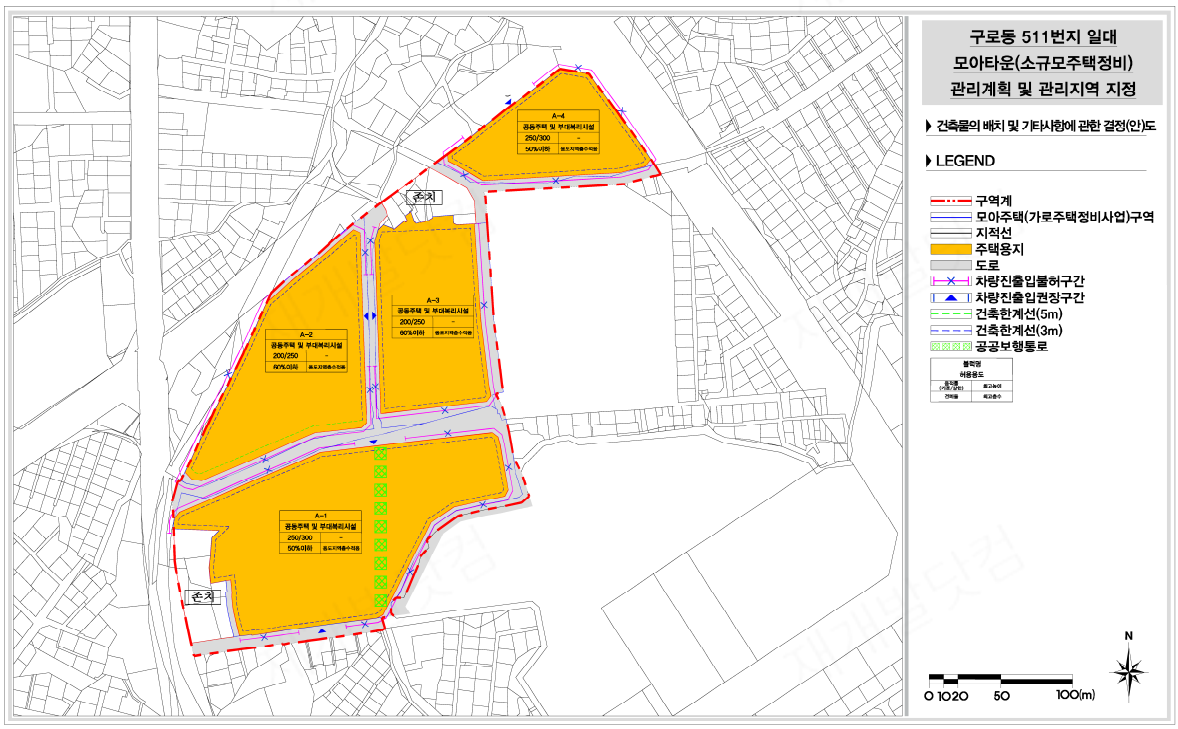
○ 지역 계획(안)_기정



○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)