

◆ 서울특별시고시 제2024-672호

고척동 241번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 고척동 241번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운)지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 고척동 241번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	구로구 고척동 241번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		98,735.6㎡	78.7%	-

다. 정비방향: 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 결정조서

구분	관리지역 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	고척동 241번지 일대 소규모주택정비 관리지역	구로구 고척동 241번지 일대	-	증)98,735.6	98,735.6	

■ 관리지역의 결정사유

도면 표시	관리지역 명칭	결정 내용	결정 사유
-	구로구 고척동 241번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치: 구로구 고척동 241번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 98,735.6㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계			98,735.6	100.0	
시행 구역	공동 주택 용지	소계	76,875.8	77.9	
		A-1 사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	10,063.7	10.2	
		A-2 사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	12,447.5	12.6	
		A-3 사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	4,543.0	4.6	
		A-4 사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	7,749.4	7.9	
		A-5 사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	6,674.6	6.8	
		A-6 사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	7,219.5	7.3	
		A-7 사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,710.8	15.9	
		A-8 사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	12,467.3	12.6	
	정비 기반 시설	소계	10,564.0	10.7	
		- 도로	7,383.6	7.5	
		B-1 주차장	969.3	1.0	

구 분				면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
		C-1	공원1	1,120.0	1.1	
		C-2	공원2	760.1	0.8	
		D-1	어린이집	331.0	0.3	존치 이전
시행구역 외		소계		11,295.8	11.4	
		-	도로	8,205.3	8.3	
		E-1	자연녹지지역	219.0	0.2	
		E-2	근린생활시설용지 등	2,871.5	2.9	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업가능구역 분할 및 통합 사업 추진 가능하며, 관리계획 선행 변경을 통한 재검토 필요

※ 향후 E-2구역 통합 개발 시 도로 확폭(8m→12m)할 경우 용도지역 종상향 가능토록 함

※ A-7, A-8구역은 사업시행 시 교통처리계획(안)에 따라 구역 외 도로(중로3-5)에 보도 2m 조성

- A-7구역은 오류중학교측, A-8구역은 E-2(고척로27길~도서관)측에 보도 설치

※ 사업시행 시 A-8구역 2개의 공동주택용지는 지하연결통로 설치 또는 별도의 주차공간 확보

※ A-4, A-6구역은 사업추진 시 A-5구역을 고려하여 폐도될 도로를 보차혼용도로(6m)로 사용 할 수 있도록

하고, 이후 A-5구역 사업완료 시 공공보행통로(6m)로 전환토록 단계별 사업추진계획 수립

※ 향후 모아주택 사업시행계획(안)에 대한 통합심의 시 관련기관(부서) 재협의를 통해 정비기반시설의 위치 및 종류 변경에 대한 재검토가 가능함(단, 유상매입 발생하지 않도록 함)

※ A-5구역 내 기존 구립 삼덕경로당에 대한 대체시설(구립 경로당) 마련 필요

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경)조서

- 모아주택(소규모주택정비사업)의 효율적·계획적 추진을 위하여 기존 가로체계를 유지하면서 새로운 기반시설(도로, 공원 등)을 확대 조성하여 자발적 정비를 유도함
- 체계적 노선관리를 위해 누락된 노선 번호를 신규로 부여함

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	5	6	국지	150	개봉동 108-1	개봉동 250-8	일반	서고 제2호 (1974.01.14.)	
변경	중로	3	5	12	국지	150	개봉동 108-13	고척동 250-104	일반	-	
기정	소로	3	나	6	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	1	나	10	국지	289	고척동 241-171	고척동 산13-16	일반	-	
기정	소로	2	라	7~9	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	라	12	국지	76	개봉동 113-14	개봉동 111-15	일반	-	
기정	소로	3	마	6	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	1	마	10	국지	137	고척동 241-23	고척동 233-20	일반	-	
기정	소로	3	바	6	국지	50	고척동 233-19	고척동 241-239	일반	구고 제2009-95호 (2009.10.07.)	
변경	소로	3	바	6	국지	78	고척동 241-239	고척동 233-19	일반	-	
기정	소로	2	사	8	국지	140	개봉동 108-5	개봉동 107-3	일반	서고 제2호 (1974.01.14.)	
변경	중로	3	사	12	국지	295	개봉동 115-5	개봉동 107-3	일반	-	
신설	소로	1	가	10	국지	256	고척동 241-63	고척동 323	일반	-	
신설	소로	1	다	10	국지	218	개봉동 111-15	고척동 245-3	일반	-	
신설	소로	3	아	6	국지	60	고척동 241-276	고척동 241-50	일반	-	
신설	소로	1	자	10~16	국지	108	고척동 250-109	고척동 241-11	일반	-	
신설	소로	1	차	10	국지	114	고척동 241-131	고척동 241-63	일반	-	
신설	중로	3	카	12	국지	60	고척동 249-82	고척동 241-282	일반	-	
폐지	소로	2	가	8	-	-	-	-	-	-	
폐지	소로	3	다	6	-	-	-	-	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 중로3-사 구간 30km/h 이내로 운영

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-5	중로3-5	• 폭원 변경 (B= 6m → 12m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
소로3-나	소로1-나	• 폭원 변경 (B=6m → 10m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
소로2-라	중로3-라	• 폭원 변경 (B=7~9m → 12m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
소로3-마	소로1-마	• 폭원 변경 (B=6m → 10m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
소로3-바	소로3-바	• 선형 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 선형 변경
소로2-사	중로3-사	• 연장 변경 (L=140m → 295m) • 폭원 변경 (B=8m → 12m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 연장 및 폭원 확폭
-	소로1-가	• 신설 (L=256m, B=10m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
-	소로1-다	• 신설 (L=218m, B=10m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
-	소로3-아	• 신설 (L=60m, B=6m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
-	소로1-자	• 신설 (L=108m, B=10~16m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설 • 중로 3-5와의 선형을 맞추기 위한 도로 폭원 확폭 - 차로 10m 폭원 확보 후 잔여공간은 보행공간 조성(226㎡)
-	소로1-차	• 신설 (L=114m, B=10m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
-	중로3-카	• 신설 (L=60m, B=12m)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
소로2-가	-	• 폐지	• 공동주택 용지 편입으로 인한 폐지
소로3-다	-	• 폐지	• 공동주택 용지 편입으로 인한 폐지

■ 주차장 결정 조서

- 기존 공영주차장의 기능 유지를 위해 공영주차장을 계획함

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	공영 주차장	고척동 241-21	502.0	감)502.0	-	서고제2020-100호 (2020.05.21.)	-
기정	B-1	주차장	공영 주차장	고척동 241-50 외 2필지	506.0	증)463.3	969.3	서고 제2020-187호 (2020.09.24.)	-
변경				고척동 241-50 외 5필지					

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
B-1	주차장	• 면적 확대	• 기존 공영주차장의 기능 유지

■ 공원 결정 조서

- 대상지 내 모아주택(소규모주택정비사업)을 통해 증가되는 세대수를 고려하여 주민들이 이용할 수 있는 공원시설을 계획함

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	C-1	공원	소공원	고척동 241-22일대	-	증)1,120.0	1,120.0	-	-
신설	C-2	공원	소공원	고척동 241-63일대	-	증)760.1	760.1	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
C-1	공원	• 신설(1,120.0㎡)	• 증가되는 세대수를 고려하여 주민들이 이용할 수 있는 공원시설 계획
C-2	공원	• 신설(760.1㎡)	• 증가되는 세대수를 고려하여 주민들이 이용할 수 있는 공원시설 계획

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	- 경로당, 어린이집, 작은도서관, 놀이터, 공공체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등 「2030 서울생활권계획」 고척·개봉 지역생활권 및 「구로구 생활SOC 종합계획 보 고서(2021)」 고척2동, 개봉1동 부족시설 및 보행소외권 발생시설 확보 (청소년시설, 공공체육시설, 노인여가복지시설)	관리지역 내 추진되는 모아주택사업 을 통해 주변 지역에 부족한 생활편 의시설을 공동이용시설로 확보	

－ 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	기준면적 (세대당 2.5㎡ x 1.25 이상)	개방형 공동이용시설	비고
사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	331세대	1,034.4㎡ 이상	-	구역내
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	401세대	1,253.1㎡ 이상	-	
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	188세대	587.5㎡ 이상	-	
사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	256세대	800.0㎡ 이상	400㎡	
사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	231세대	721.9㎡ 이상	-	
사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	236세대	737.5㎡ 이상	300㎡	
사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	546세대	1,706.2㎡ 이상	300㎡	
사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	402세대	1,256.3㎡ 이상	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 기준

－ 개방형 공동이용시설 설치 계획(안)

구분		개방형공동이용시설(안)	면적	비고
사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	운동	휘트니스, 실내놀이터, 키즈카페 등	400㎡	
사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	교육	독서실, 스터디카페, 북카페 등	300㎡	
사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	교육	독서실, 스터디카페, 북카페 등	300㎡	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

- 주변과의 접근성을 고려하여 기존 도로망 계획을 유지함
- 증가되는 세대수를 대비하여 차량의 원활한 흐름과 보행안전성을 위해 고척로27길의 도로 확폭(8m→12m)하였으며, 향후 관리지역 남측 신축통합기획구역과 연계할 수 있도록 도로 폭을 10~12m(3차로) 확보함

구분	계획내용	비고
진출입등선	• 진출입 불허구간 지정, • 사업지 내부 도로 확폭에 따른 차로 운영계획 수립	-
대중교통 및 보행	• 구역별 보도현 건축한계선(3m) 지정 및 공공보행통로 확보 • 사업지 내부 보행단절지점 횡단보도 설치(22개소, 교원식 4개소)	-
주차시설	• 향후 건축계획 시 법정주차 및 주차수요 이상의 주차대수 확보	-
교통안전 및 기타	• 교통안전 표지판 설치(53개소) • 노면표시 및 과속방지턱 설치(10개소)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획_해당사항 없음

바. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	사업계획					비고
도면표시	사업구역			토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			87,439.8 (98,735.6)1)	-	1,401	-	-	-	-
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	10,634.9	-	145	-	-	-	-
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	13,983.3	-	240	-	-	-	-
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	4,775.8	-	104	-	-	-	-
A-4	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	8,695.8	-	85				
A-5	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	8,083.5	-	107				
A-6	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	8,753.3	-	176				
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	17,676.9	-	277				
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	14,836.3	-	267				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1) 관리지역 총 면적

사. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

■ 건축협정 구상(안)

구분		위치	면적 (㎡)	통합적용	완화적용	비고
시행 구역	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	10,634.9	공통사항 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합 설치	공통사항 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	-
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	13,983.3			
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	4,775.8			
	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	8,695.8			
	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	8,083.5			
	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	8,753.3			
	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	17,676.9			
	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	14,836.3			

※ 「건축법」 제77조의13에 따라 건축협정 체결시 완화

- 대지의 조정(제42조), 대지와 도로의 관계(제44조), 지하층(제53조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 건축물의 높이 제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조), 「주차장법」에 따른 부설주차장의 설치(제19조), 「하수도법」에 따른 개인하수처리시설의 설치(제34조)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

■ 건폐율

구분		위치	용도지역	건폐율	비고
도면 표시	사업구역				
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	제2종일반주거지역	60%	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	제2종일반주거지역	60%	
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	제3종일반주거지역	50%	
A-4	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	제2종일반주거지역	60%	
A-5	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	제2종일반주거지역	60%	
A-6	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	제2종일반주거지역	60%	
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	제3종일반주거지역	50%	
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	제3종일반주거지역	50%	

■ 용적률

구분		위치	계획내용		비고
도면 표시 번호	사업구역		기준	상한	
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	200	250	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급 [제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층) → 제2종일반주거지역으로 변경] - 같은 법 제48조제2항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설을 설치하거나 제49조에 따른 임대주택 20% 이상 건설·공급하여 상한용적률 적용
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	200	250	
A-4	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	200	250	
A-5	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	200	250	
A-6	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	200	250	
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	250	300	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급 [제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층) → 제3종일반주거지역으로 변경] - 같은 법 제48조제2항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설을 설치하거나 제49조에 따른 임대주택 20% 이상 건설·공급하여 상한용적률 적용
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	250	300	
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	250	300	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 공항시설법에 따른 높이제한 변경될 경우 사업시행계획인가 시 변경된 내용을 반영하여 계획(사업구역설정, 용도지역, 높이 등) 수립 가능토록 함

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

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

3. 상한용적률의 적용 :

- ① 사업가능2구역, 사업추진1,4,5,6구역은 제1종일반주거지역 및 제2종(7층)일반주거지역(기준용적률200%)에서 제2종일반주거지역(기준용적률200%)으로 용도지역을 변경하고, 사업가능3,7,8구역은 제2종(7층)일반주거지역(기준용적률 200%)에서 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)으로 용도지역을 변경하여, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의5에 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」 제48조제2항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설을 설치하거나 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용
- ③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	가로변	• 사업추진 1,4,5,6구역 : 3m 적용 • 사업가능 2,3,7,8구역 : 3m 적용 • 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	• 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 지정
벽면한계선	공공보행통로변	• 사업추진 4,5,6구역 : 공공보행통로면 양측 2m적용 • 사업가능 7,8구역 : 공공보행통로면 양측 3m적용 • 벽면한계선으로 조성되는 전면공지는 조정공간으로 조성	• 조정공간 조성을 통해 보행환경개선 및 주거지의 사적 공간 보호를 위해 벽면한계선 지정
저층부 가로활성화 시설 배치구간	가로변 (지형단차활용)	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 ■ 가로활성화 권장용도 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설1) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	• 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등 연도형으로 조성 • 진입부 저층부 가로활성화 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1) 공동이용 시설 내 서울형 키즈카페 시설 추가

4)

■ 건축물의 용도

구분		계획내용	비고
시행구역	사업가능2·3·7·8구역 (가로주택정비형 모아주택)	유형	• 공동주택
	사업추진1·4·5·6구역 (가로주택정비형 모아주택)	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 1) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
		불허	• 허용용도 이외의 용도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1) 공동이용 시설 내 서울형 키즈카페 시설 추가

■ 가이드라인 (안)

구 분		계획 내용
A. 공간 구성의 다양화	1.배치	1-1. 가로에 대응하는 블록형 주거배치
		1-2. 일률적인 층수계획은 지양하고, 다양한 층수를 적용하여 조화로운 스카이라인 형성
		1-3. 경사지를 극복하는 대지조성계획 및 지형차를 활용한 단지 조성
		1-4. 근린공원에 인접한 구역은 우수피해 방지를 위해 경계부에 공공보행통로를 계획하여 하부 배수시설 설치 및 공원으로부터 주동 이격
	2.개방적인 외부공간	2-1. 단기간 담장 등의 설치 지양하고, 열린 단지를 조성하여 단지내 가로접근성 향상
		2-2. 가로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설 및 주민공동시설 배치
		2-3. 단지외와 주변부 간의 레벨 차이 극복을 위한 응벽형식 설치금지 (단차 발생시 조정, 석축 등으로 설치)
	3.가로공간	3-1. 사업규모 및 대지 형태에 따라 다양한 건축선을 계획하고 보도에 면한 전면공지는 보도 및 커뮤니티 공간으로 활용
		3-2. 교통약자가 편리하고 안전하게 움직일 수 있는 주거지가 되기 위한 배리어 프리 확보 단지 내 차량 진출입 구간은 보행에 방해가 되지 않도록 교통 정온화 포장 및 디자인 실시
		3-3. 주변의 활성화 가로와 연계하여 그 특성을 연계할 수 있는 곳에 공동이용시설 등 가로활성화 시설 배치
		3-4. 공원, 보행 녹도, 공공보행통로등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 면하여 저층부공동이용시설 및 가로활성화 시설 배치
		3-5. 기존의 동선 유지, 단지내 보행공간 확보, 인접한 사업지 연계 등 보행 동선이 단절되지 않도록 계획
B. 주거유형의 다양화	1.주거유닛 다양화	1-1. 단위세대 유닛의 다양화를 통해 주거환경 선택의 폭 확대
		1-2. 학교, 공원 등 주변과의 조화를 고려한 다양한 유형의 주거타입 계획
C.입면형태의 다양화	1.테라스 특화	1-1. 가로에 면해 정면성을 가질 수 있는 입면디자인 실시
		1-2. 조형적인 매스계획을 통한 입체감 있고 아름다운 건축물 디자인
		1-3. 돌출형 발코니, 매스의 다양한 요철, 계단 디자인 등을 통한 다채로운 입면을 통한 주동 디자인 차별화
	2.저층부 특화	2-1. 저층부단위세대 특화를 통해 디자인 다양성 확대
		2-2. 경사지형 극복을 위해 조성한 데크하부를 활용하여 근린생활시설 및 주민공동시설 계획
		2-3. 공동이용시설 및 가로활성화 시설은 가로에서 직접 진출입이 가능하도록 계획

차. 임대주택의 공급 및 인수계획 (안)

구분		위치	기존 세대	전체 세대	임대 주택	조합/ 일반분양	비고
도면 표시	사업구역						
계		-	1,401	2,574	675	1,899	
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	145	328	79	249	
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	240	403	124	279	
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	104	183	61	122	
A-4	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	85	256	52	204	
A-5	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	107	201	41	160	
A-6	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	176	234	47	187	
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	277	521	155	366	
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	267	448	116	332	

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획 (안)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		98,735.6	-	98,735.6	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	26,076.1	감)18,339.5	7,736.6	7.8	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	71,112.8	감)57,389.4	13,723.4	13.9	
	제2종일반주거지역	1,327.7	증)43,007.8	44,335.5	44.9	
	제3종일반주거지역	-	증)32,721.1	32,721.1	33.2	
녹지 지역	자연녹지지역	219.0	-	219.0	0.2	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 모아주택구역의 통합적 계획이 가능하도록 하고,

「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여 적용 배제 또는 일부 완화가 가능하도록 계획

도면 표시	면 적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기 정	변 경	변경후			
계	-	증) 87,439.8 (98,735.6)1)	87,439.8 (98,735.6)1)	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-
A-1	-	증) 10,634.9	10,634.9			
A-2	-	증) 13,983.3	13,983.3			
A-3	-	증) 4,775.8	4,775.8			
A-4	-	증) 8,695.8	8,695.8			
A-5	-	증) 8,083.5	8,083.5			
A-6	-	증) 8,753.3	8,753.3			
A-7	-	증) 17,676.9	17,676.9			
A-8	-	증) 14,836.3	14,836.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1) 관리지역 총 면적

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등	-

※ 특별건축구역에 따른 건축규제 완화 등의 특례 사항은 심의 및 협의를 통해 결정

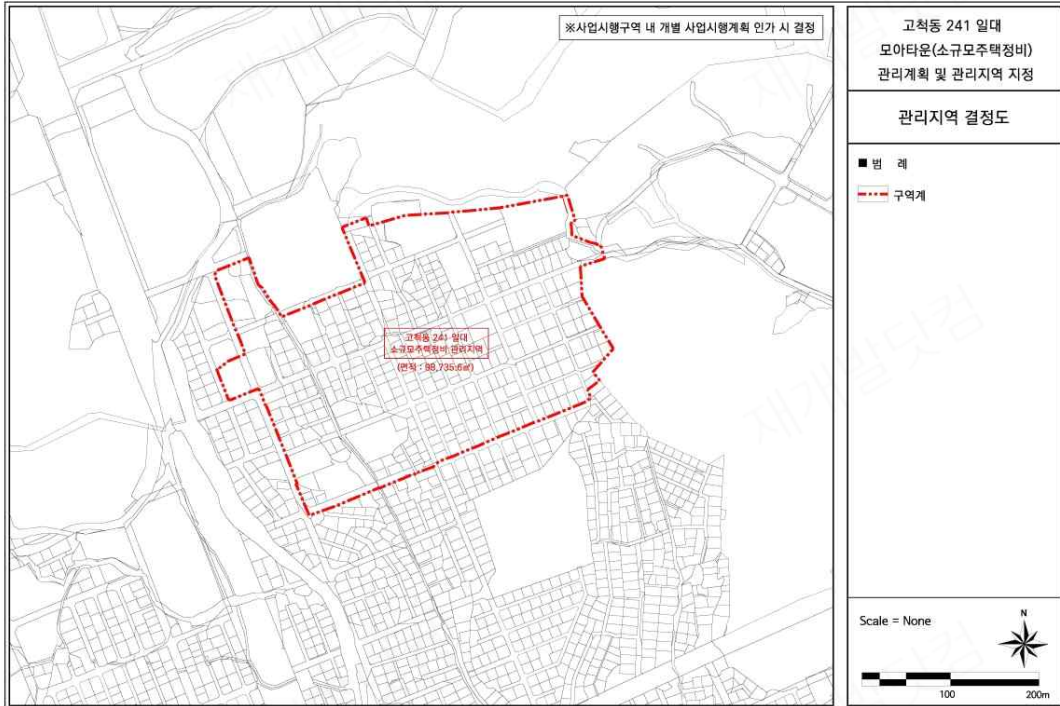
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

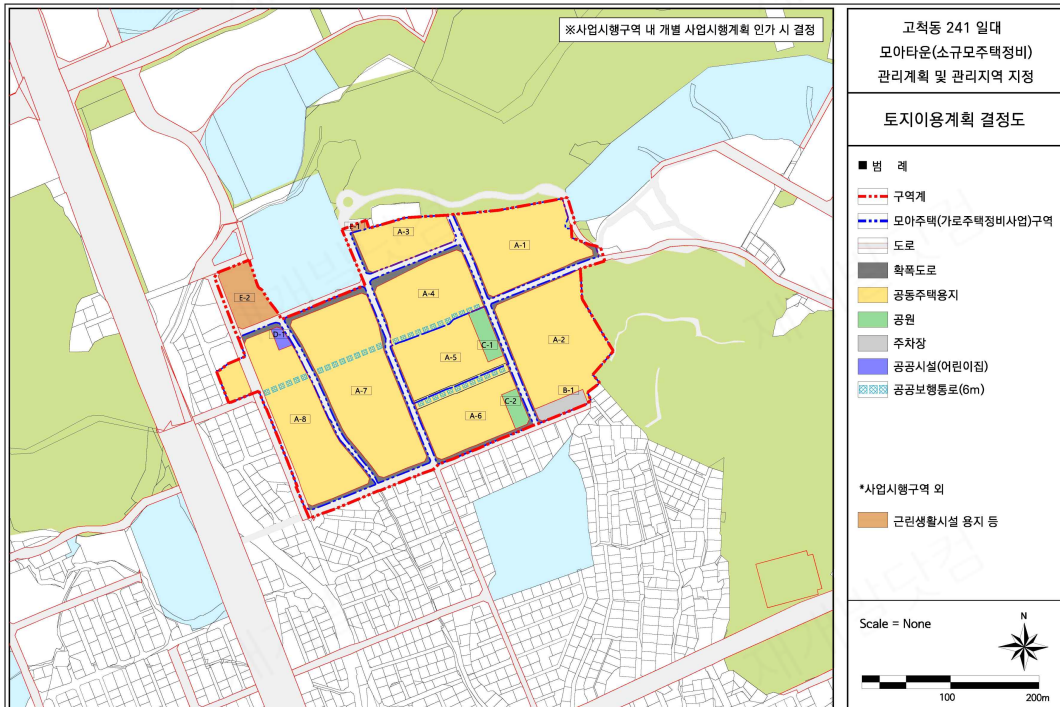
4. 관계도서

- 서울특별시 전락주택공급과(☎02-2133-8233) 및 구로구 도시개발과(☎02-860-2272)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

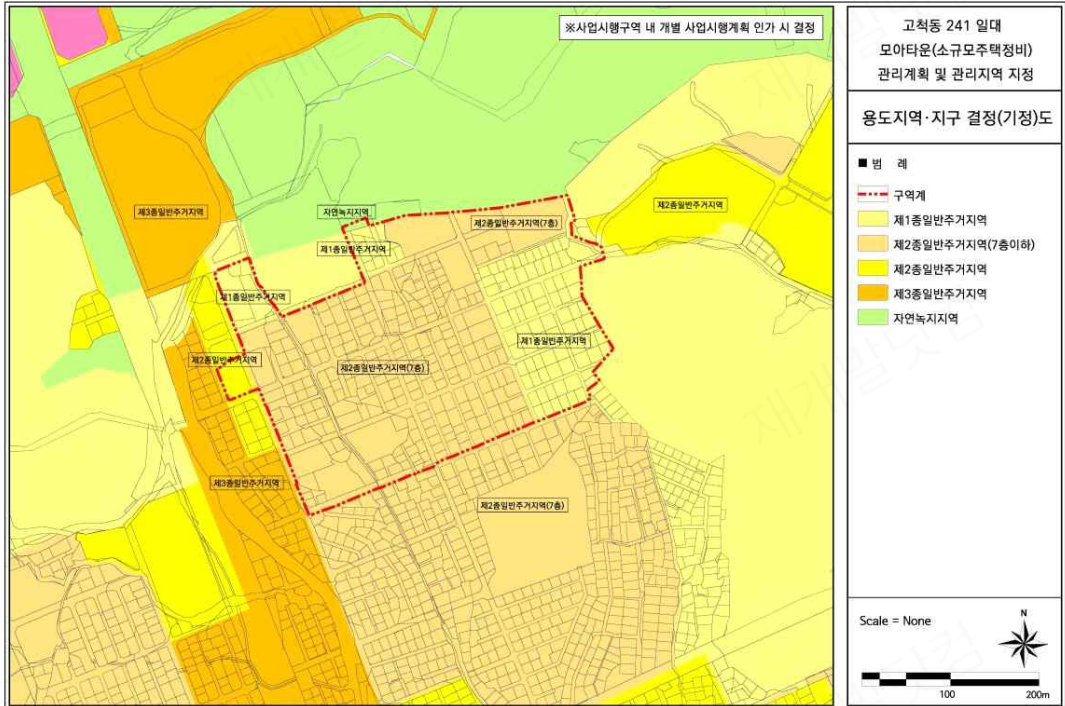
■ 관리지역 결정도



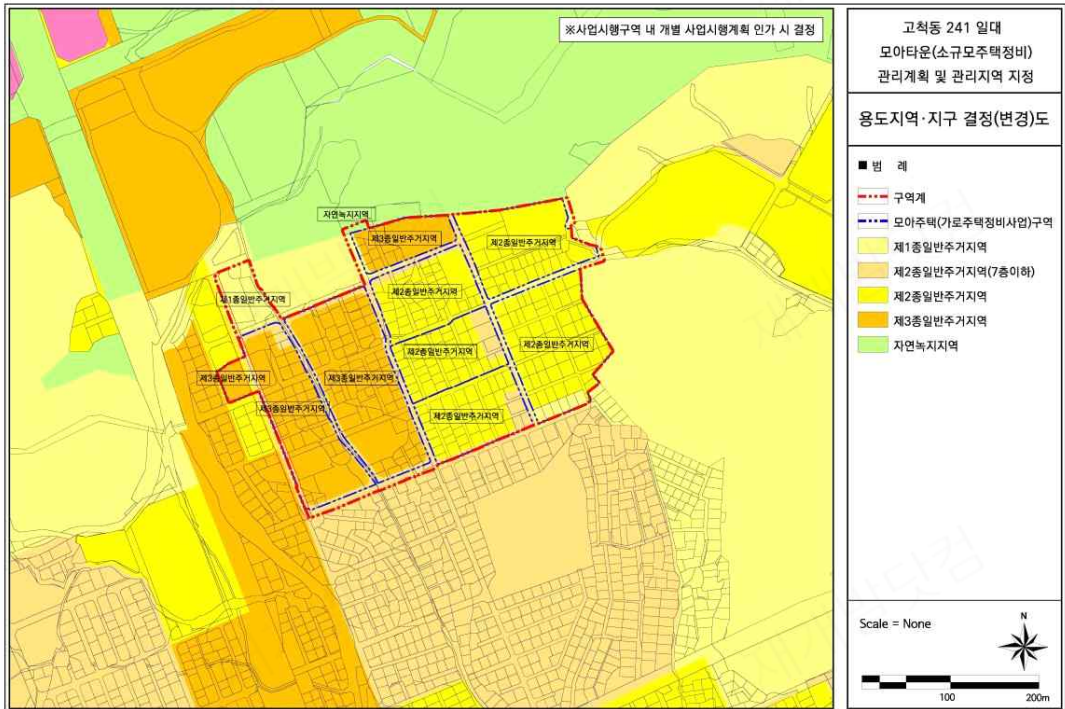
■ 토지이용계획도



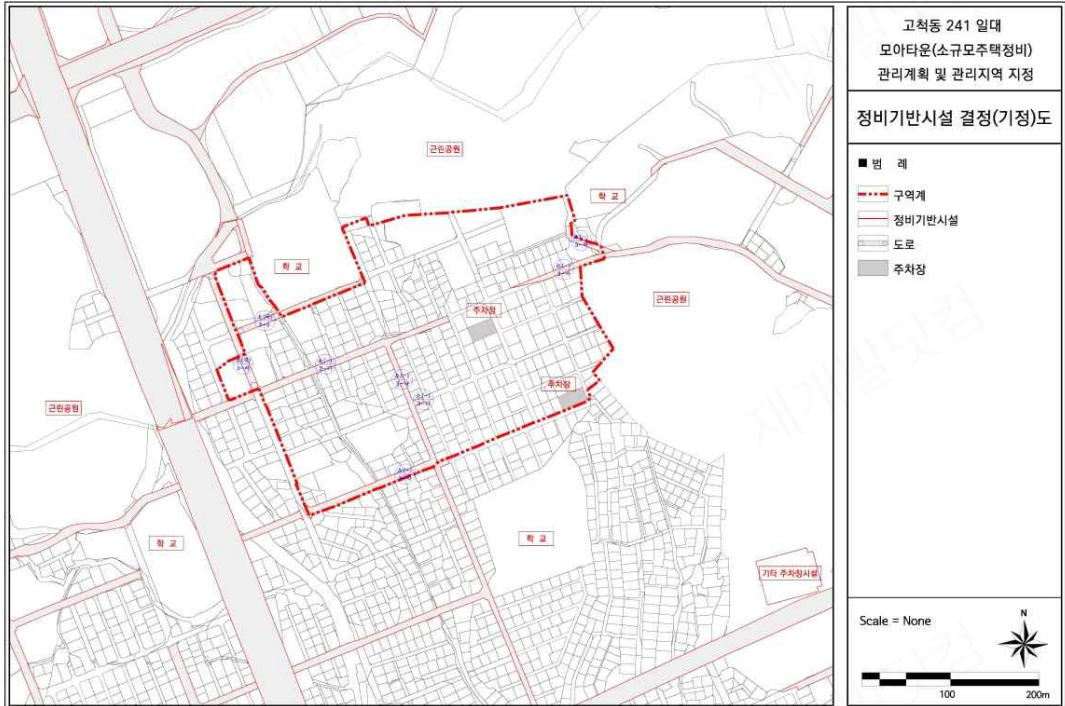
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



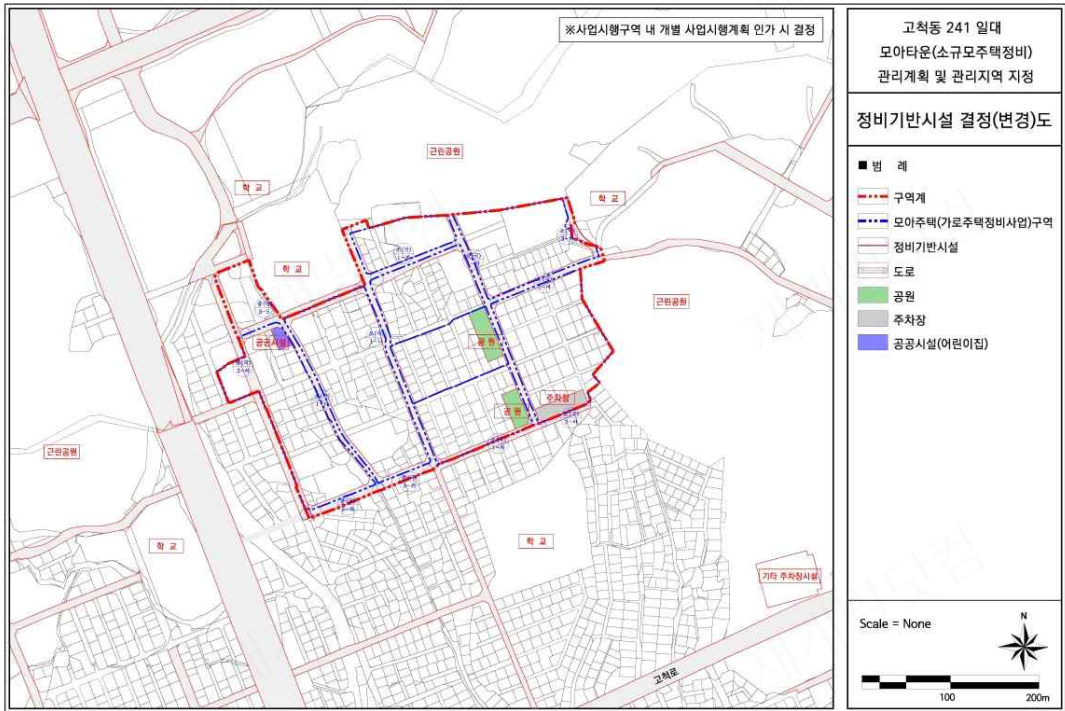
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



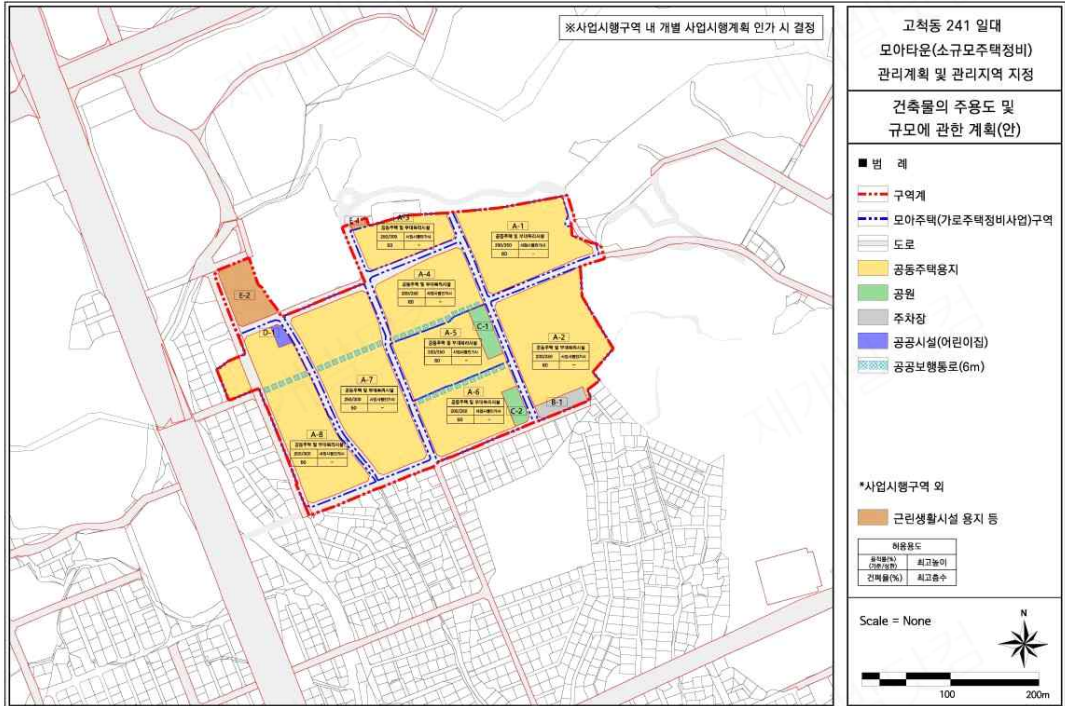
정비기반시설 결정(기정)도



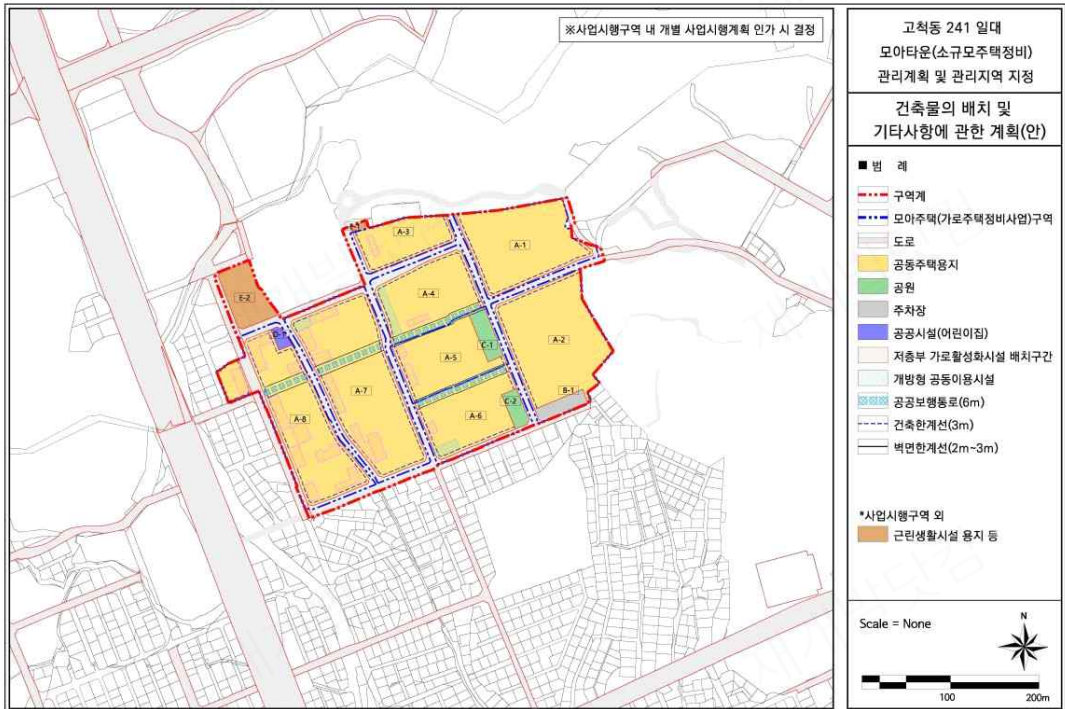
정비기반시설 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

