

서울특별시 구로구 공고 제2026-306호

**고척동 241번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 공람 공고**

서울특별시고시 제2024-672호(2024. 12. 26.)로 지형도면 고시한 고척동 241번지 일대 소규모 주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 사업성 보정계수 도입에 따른 모아타운 관리 계획 일괄변경 절차를 이행하기 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의 2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 02월 12일
서울특별시 구로구청장

1. 공람기간 : 2026. 02. 12. ~ 2026. 02. 26.
2. 공람장소 : 구로구청 도시개발과(구로구 가마산로 245, 본관4층 ☎02-860-2272)
3. 공람사유 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 ‘모아타운 사업성 보정계수 세부기준’ 제도 시행에 따른 주민공람
4. 공람내용 : 고척동 241번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)
5. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획내용 등은 소규모 주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.
6. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)
7. 의견제출 : 공람기간 내에 공람장소로 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

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 생활편의를 위한 공동
이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 결정(안) 조서

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 결정(안) 사유

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

※ 향후 모아주택 사업시행계획(안)에 대한 통합협의 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(안) 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

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

■ 공원 결정(안) 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

도면표시 번호	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 보고서(2021)」 고척2동, 개봉1동 부족시설 및 보행 소외권 발생시설 확보 (청소년시설, 공공체육시설, 노인여가복지시설)	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 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 보행안전을 위해 고척로27길의 도로 확폭(8m→12m)하였으며, 향후 관리지역 남측 신축통합기획구역과 연계할 수 있도록 도로 폭원을 10~12m(3차로) 확보함

구분	계획내용	비고
진출입 동선	• 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, 고원식 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
도면 표시	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 높이 제한(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 특례법」 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	
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	250	300	• 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 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-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 특례법」 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 특례법」 제48조제2항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설을 설치하거나 제49조에 따른 임대주택 20% 이상 건설·공급하여 상한용적률 적용

③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 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 2m 적용 - 사업가능 7,8구역 : 공공보행통로면 양측 3m 적용 - 벽면한계선으로 조성되는 전면공지는 조경공간으로 조성	조경공간 조성을 통해 보행환경개선 및 주거지의 사적 공간 보호를 위해 벽면한계선 지정
저층부 가로활성화 시설 배치구간	가로변 (지형단차활용)	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 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

■ 건축물의 용도

구분			계획내용	비고
시행구역	사업가능3·7·8구역 (가로주택정비형 모아주택) 사업추진1·2·4·5·6 구역 (가로주택정비형 모아주택)	유형	• 공동주택	-
		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 대지조성 계획 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 설치는 지양하고, 열린 단지를 조성하여 단지내 가로접근성 향상
		2-2. 가로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설 및 주민공동시설 배치
		2-3. 단지와 주변부 간의 레벨 차이 극복을 위한 옹벽 형식 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, 공공보행통로 등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 면하여 저층부 공동이용시설 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 입면 디자인 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. 저층부 단위세대 특화를 통해 디자인 다양성 확대
		2-2. 경사 지형 극복을 위해 조성한 데크 하부를 활용하여 근린생활시설 및 주민공동시설 계획
		2-3. 공동이용시설 및 가로활성화 시설은 가로에서 직접 진출입이 가능하도록 계획

차. 임대주택의 공급 및 인수계획(안): 변경

○ 기정(안)

구분		위치	기존 세대	전체 세대	임대 주택	조합/ 일반분양	비고
도면 표시	사업구역						
계		-	1,401	2,574	675	1,899	26.2%
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	145	328	79	249	24.1%
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	240	403	124	279	30.8%
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	104	183	61	122	33.3%
A-4	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	85	256	52	204	20.3%
A-5	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	107	201	41	160	20.4%
A-6	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	176	234	47	187	20.1%
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	277	521	155	366	29.8%
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	267	448	116	332	25.9%

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 변경(안)

구분		위치	기존 세대	전체 세대	임대 주택	조합/ 일반분양	비고
도면 표시	사업구역						
계		-	1,401	2,574	450	2,124	17.5%
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-2일대	145	328	53	275	16.2%
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-177일대	240	403	80	323	19.9%
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 323일대	104	183	40	143	21.9%
A-4	사업추진4구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-11일대	85	256	35	221	13.7%
A-5	사업추진5구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-22일대	107	201	27	174	13.4%
A-6	사업추진6구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 241-84일대	176	234	32	202	13.7%
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	고척동 249-113일대	277	521	103	418	19.8%
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	개봉동 111-8일대	267	448	80	368	17.9%

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비율	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 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 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾

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 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

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

■ α (적용계수) = 2.5(단, 준주거지역의 경우 5)

■ β (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)

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구 분		면 적(m ²)			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

타. 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(m ²)			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 높이 제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)	—
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등	—

※ 특별건축구역에 따른 건축규제 완화 등의 특례사항은 심의 및 협의를 통해 결정

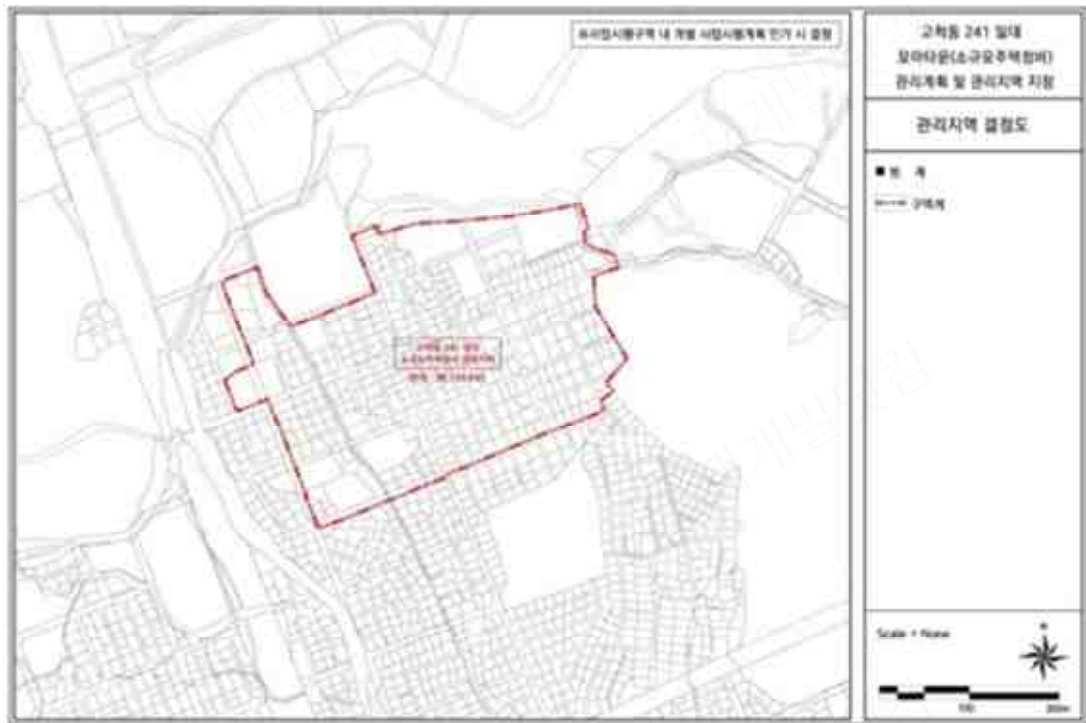
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

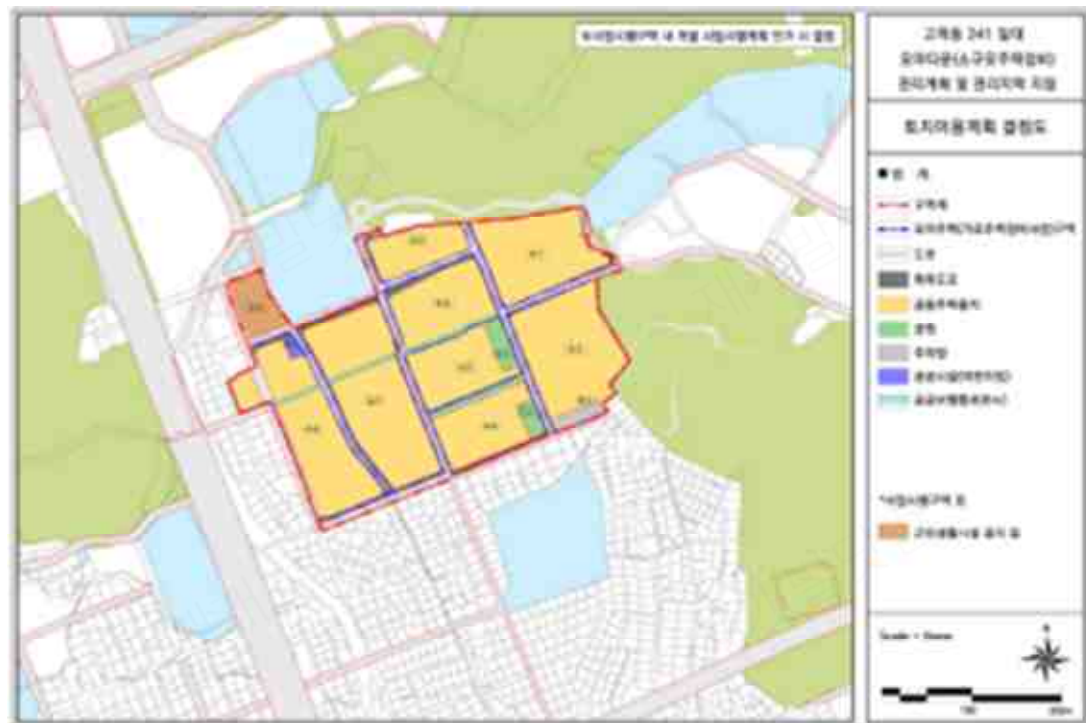
4. 관계도서

- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 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



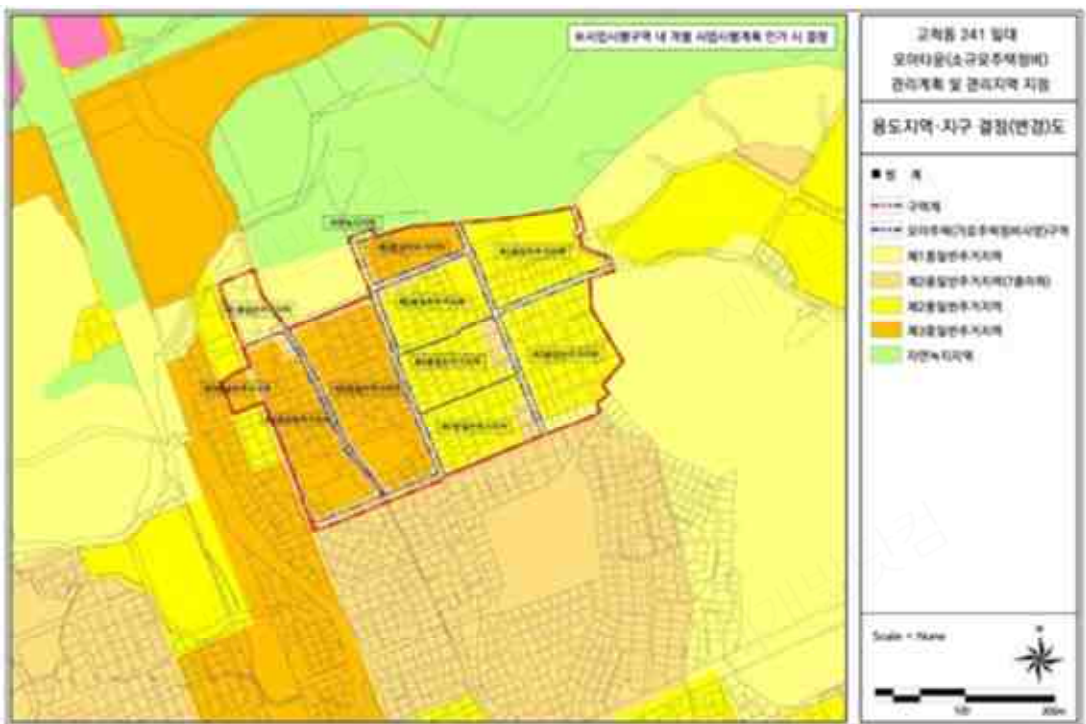
■ 토지이용계획도



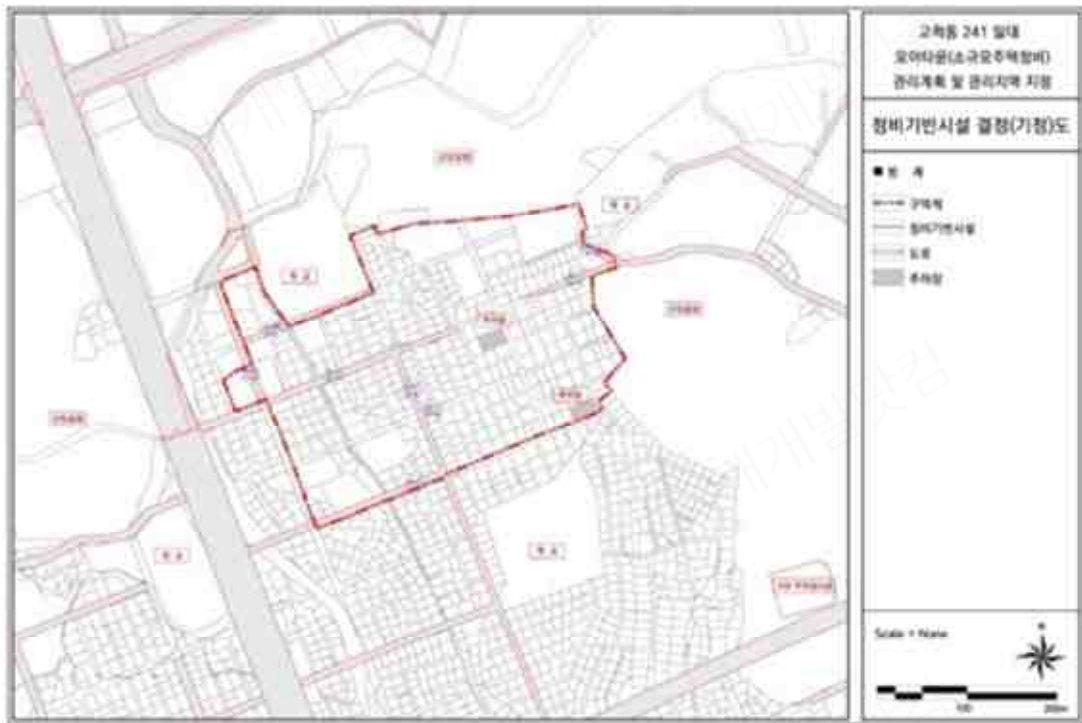
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



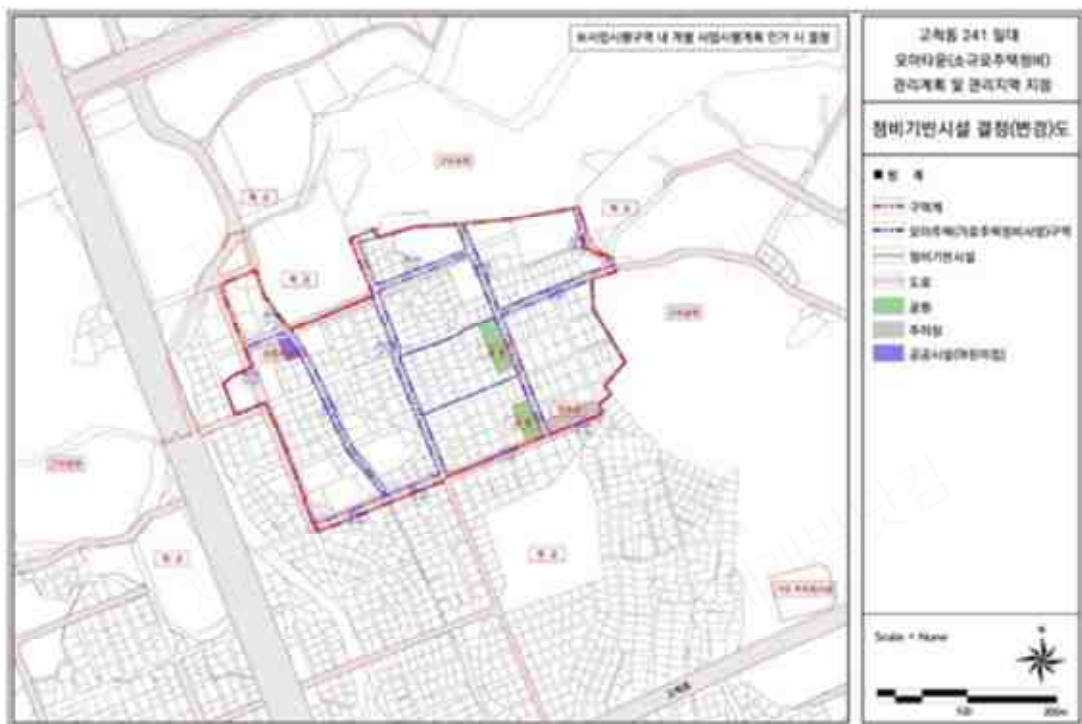
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



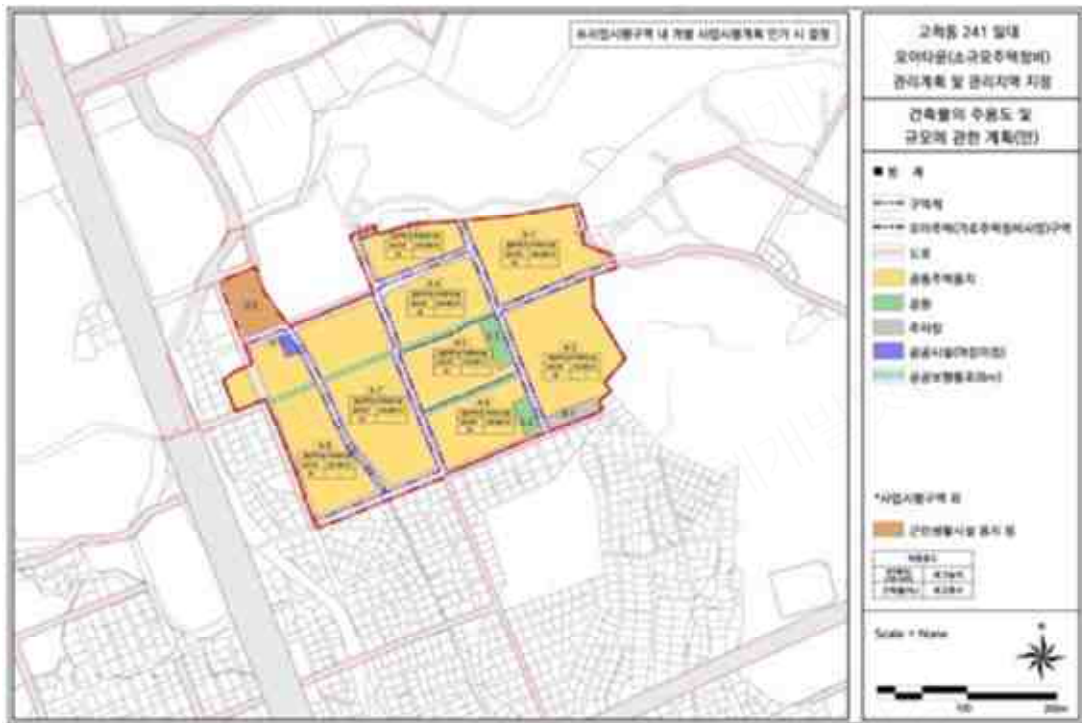
■ 정비기반시설 결정(기정)도



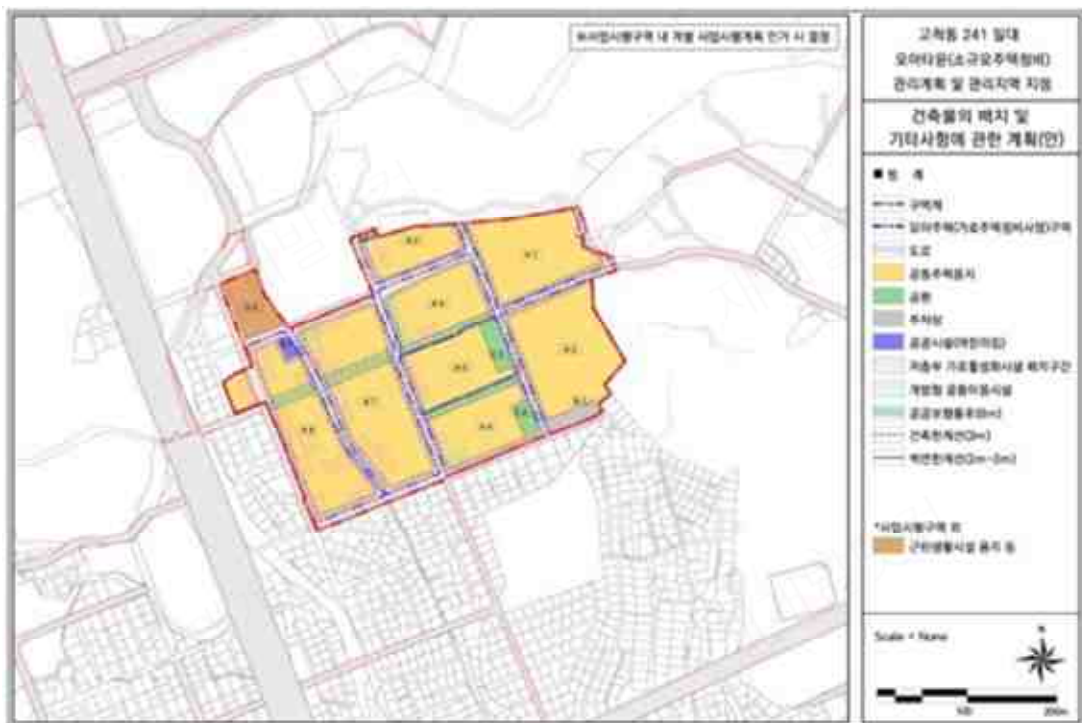
■ 정비기반시설 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

