

서울특별시 구로구 공고 제2024-2057호

구로동 728번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민 재공람 공고

서울특별시 구로구 구로동 728번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 '제13차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회 (2024. 9. 5.)' 심의결과를 반영하여, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2024년 11월 21일

구로구청장

가. 공람기간 : 2024년 11월 21일 ~ 2024년 12월 5일 (14일간)

나. 공람장소 : 구로구청 도시개발과

(구로구 가마산로 245 본관 4층 ☎ 02-860-2664)

다. 공람사유 : 구로동 728번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)
주민공람

라. 공람내용 : 구로동 728번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의
공급세대 수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이
행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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

구로동 728번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 구로동 728번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	구로동 728번지 일대 소규모주택정비 관리지역	구로동 728번지 일대	64,151	—

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계			64,151	100.0	—
시행 구역	공동 주택 용지	소계	49,863	77.7	
		1 사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,685	21.3	—
		2 사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,068	26.6	—
		3 사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	19,110	29.8	—
	정비 기반 시설	소계	5,966	9.3	—
		도로	4,443(469)	6.9	※()는 입체도로면적
		공원	1,523	2.4	—
		공공체육시설	—	—	연면적 800㎡
		공영주차장	—	—	연면적 600㎡
	자율 정비 구역	소계	8,322	13.0	—
		도로	2,745	4.3	—
		구로동로변	5,067	7.9	
		종교용지	510	0.8	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

1) 도로

- － 모아주택(소규모주택정비사업)의 효율적·계획적 추진을 위하여 새로운 기반시설을 확대 조성하여 자발적 정비 유도

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	2	－	30	주간선	280	구로동391-3	구로동413-4	일반도로	
변경	대로	2	－	30	주간선	280	구로동391-3	구로동413-4	일반도로	가감속차로 확보
기정	소로	2	8	8	국지	140	구로동706-85	구로동392-128	일반도로	
변경	소로	2	8	8	국지	140	구로동706-85	구로동392-128	일반도로	선형 일부조정
신설	소로	1	A	10	국지	245	구로동723-25	구로동706-1	일반도로	
신설	소로	3	A	6	국지	75	구로동726-24	구로동727-43	일반도로	입체결정도로

○ 입체적 결정 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-A	일반 도로	구로동 727-43	길이	－	75m	*도시계획시설 도로(일반도로) : 469㎡ *비도시계획시설 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	－	6m	
				높이(해발고도)	－	지표면-1.2m~지상부	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 공원

- － 모아주택(소규모주택정비사업)을 통해 주민들이 이용할 수 있는 휴게공간 제공을 위한 소공원을 계획

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	－	공원	소공원	구로동 708-83일대	－	증)1,523	1,523	－	－

3) 체육시설

- － 모아주택(소규모주택정비사업)을 통해 지역 내 부족시설인 체육시설 설치

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	－	공공 체육시설	다목적 체육관	구로동 706-2일대	－	－	－	－	연면적 800㎡

4) 주차장

- 모아주택(소규모주택정비사업)을 통해 지역 내 부족시설 및 인근 시장에서 필요시설 확보를 위한 주차장 설치

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	구로동 728-5일대	-	-	-	-	연면적 600㎡

5) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「2030 서울생활권계획」 구로·신도림 지역생활권계획 상 부족시설 및 보행소외권 발생시설(공원, 주차장)과 「구로구 생활SOC 종합계획」 상 노인여가복지시설 및 공공체육시설 복합화할 수 있도록 사업기능구역별 공동이용시설 설치 시 주차장, 공공체육시설, 공원 등을 분담하여 설치할 수 있도록 유도함
- 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

○ 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	기준 면적 (세대당 2.5㎡ x 1.25 이상)	개방형 공동시설 면적	비고
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	463세대	1,447㎡ 이상	360㎡	-
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	574세대	1,794㎡ 이상	390㎡	-
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	700세대	2,188㎡ 이상	400㎡	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 교통처리계획(안)

- 주변과의 접근성을 고려하여 기존 도로망 계획을 유지하되, 증가하는 교통량 등을 고려하여 모아타운 내 내부도로 2개소 확폭(4~6m→10m, 6~8m→8m) 및 외부도로 2개소 확폭(8~10m→12m, 6m→10m), 진입부 가감속차로 1개소 확폭(3m 확폭)
- 가마산로 변 차량 진출입 불허구간으로 지정하여 보행환경을 보호
- 도로가 폐도되는 부분은 원활한 통행흐름을 유지하기 위해 입체결정도로를 계획

구 분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	- 가마산로변의 원활한 교통흐름을 위해 차량진출입불허구간 설정	-
차량진출입구간	- 소로1-A호선, 소로2-8호선변으로 진출입구간 설정	-
대중교통 및 보행	- 구역별 보도형 건축한계선(3m)지정 - 사업지 내·외부 보행단절지점 횡단보도 설치(18개소)	-
주차시설	- 법정주차대수: 1,534대 - 주차수요: 1,736대(2033년, 원단위법)	-
교통안전 및 기타	- 교통안전 표지판 설치(35개소) - 노면표시 및 과속방지턱 설치(9개소)	-

라. 거점사업에 관한 계획 - 해당없음

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

1) 사업시행구역

구 분	면적(㎡)				사업계획					비고
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	자율정비 구역	토지등 소유자	기존 호수	시행사	추진 단계	최초 결정일	
계	56,339	49,863	5,966	510	-	469	-	-	-	-
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,900	13,685	1,215	-	-	139	-	-	-	-
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,662	17,068	1,594	-	-	169	-	-	-	-
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,777	19,110	3,157	510	-	161	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

1) 건축협정 구상(안)

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

구 분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용	비고
시행구역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 706-52일대	14,900	-대지의 조경 -대지와 도로의 관계 -지하층 설치 -건폐율 -부설주차장의 설치 -개인하수처리시설의 설치	-대지의 조경 -건폐율 -용적률 -대지안의 공지 -건축물의 높이제한 -일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 -「주택법」 제35조에 따른 완화사항	-
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 725-32일대	18,662			
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 392-22일대	22,777			
자율정비구역	구로동로변	구로동 726-8일대	5,067			

※ 「건축법」 제77조의 13에 따라 건축협정 체결시 완화

- 대지의 조경(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)

※ 사업가능3구역 내 종교용지 포함한 면적임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

1) 건폐율에 관한 계획

사업구역		용도지역	건폐율(%)	비고
시행 구역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	제3종일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 준용
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	제3종일반주거지역	50% 이하	
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	제3종일반주거지역	50% 이하	
자율 정비 구역	구로동로변 (B-1)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	종교용지	제2종일반주거지역	60% 이하	

2) 용적률에 관한 계획

도면 표시	구분	위치	용적률(%)		높이	비고
	사업구역		기준	상한		
시행 구역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 706-52일대	250	300	사업 시행계획 인가에 따름	- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특 례법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급 [제2종, 제2종일반주거지역(7층) → 제3종일반주거지역으로 변경] - 같은 법 제48조제2항 및 제43조의4제3 항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설 설치
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 725-32일대	250	300		
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 392-22일대	250	300		
자율 정비 구역	구로동로변 (B-1)	구로동 726-8일대	200	250	건축법 및	기존 건축물 (건축협정을 통한 개별필지간 공동개발 권장)
	종교용지	구로동 390-34일대	200	250	건축조례 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률

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

3. 상한용적률의 적용 :

① 사업가능 1,2,3구역은 제2종일반주거지역(기준용적률200%)에서

제3종일반주거지역(기준용적률250%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 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 특례법」 제48조제2항에 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설을 설치하거나

제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는

법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	가로변	- 건축한계선 3m 적용	- 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선
가로 활성화시설 배치구간	구로동25길 구로동로21길 (내부 가로변)	- 간선도로변 가로활성화 시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 - 커뮤니티 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	<권장용도> - 「주택법」 제2조 제13·14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설

2) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분			계획 내용
소규모 주택정 비 관리지 역	사업가능1구역 (가로주택정비 형 모아주택)	유형	- 공동주택
	사업가능2구역 (가로주택정비 형 모아주택)	용도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설
	사업가능3구역 (가로주택정비 형 모아주택)		- 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
		불 허	- 허용용도 이외의 용도

3) 가이드라인(안)

구 분		검토 항목
A. 공간 구성의 다양화	1. 배치	1-1. 주변 저층주거지 및 개별 사업구역이 연계된 가로대응형 배치계획 수립
		1-2. 일률적인 층수계획은 지양하고, 다양한 층수를 적용하여 조화로운 스카이라인 형성
	2. 개방적인 외부공간	2-1. 단기간 담장 등의 설치는 지양하고, 열린단지를 조성하여 단지내 가로접근성 향상
		2-2. 가로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설 및 주민공동시설 배치
	3. 가로공간	3-1. 건축한계선으로 확보된 전면공지는 보도부속형 전면공지로 활용
		3-2. 교통약자가 편리하고 안전하게 움직일 수 있는 주거지가 되기 위한 배리어 프리 확보. 단지내 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. 존치된 근린생활시설 연접부는 자연스러운 통행흐름이 유지될 수 있도록 열린 공간으로 조성

3) 가이드라인(안)(계속)

구 분		검토 항목
B. 주거 유형의 다양화	1. 주거 유닛 다양화	1-1. 단위세대 유닛의 다양화를 통해 주거환경 선택의 폭 확대
C. 입면형태의 다양화	1. 테라스 특화	1-1. 가로에 면해 정면성을 가질 수 있는 입면디자인 실시
		1-2. 조형적인 매스 계획을 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. 공동이용시설 및 가로 활성화 시설은 가로에서 직접 진출입이 가능하도록 계획
	3. 주변지역과의 조화	3-1. 개별 사업 구역간 색채, 입면디자인, 포장, 가로시설물 등이 조화롭게 조성될 수 있도록 디자인 계획 수립

자. 임대주택의 공급 및 인수계획

1) 임대주택 공급 계획

구분		위치	전체세대수	임대주택	조합/일반분양	비고
도면 표시	사업구역					
계		-	1,737	176	1,561	-
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 706-52일대	463	49	414	-
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 725-32일대	574	59	515	-
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 392-22일대	700	68	632	-

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제49조 등의 적용하지 않은 임대주택 공급계획으로 향후 개별 사업시행인가 시 적용하여 결정 가능

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		64,151	—	64,151	100.0	—
용도지역	제2종일반주거지역(7층이하)	45,641	감)44,974	667	0.9	—
	제2종일반주거지역	18,510	감)13,443	5,067	7.9	—
	제3종일반주거지역	—	증)58,417	58,417	91.1	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획

1) 특별건축구역 계획

- 「건축법」 제69에 따른 특별건축구역 지정으로 모아주택구역의 통합적 계획이 가능하도록 하고, 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여 적용 배제 또는 일부 완화가 가능하도록 계획

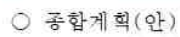
구분		면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
도면 표시	사업구역				
특별 건축 구역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,900	— 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	— 모아주택 1~3구역 (가로주택정비사업)의 통합적 계획 유도 — 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	—
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,662			
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,777			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

○ 위치도



○ 관리지역 결정도



○ 토지이용계획(안)



차량기지

모아주택구역
사업후진외구역
종교시설부지
공원
공공시설, 공공주차장
사업구역내 계획도로
전면광지
일개입장도로

용적률	최고30%
건폐율	주용도

서울남교회

고려대학교
구로병원

기대신도(30m)
기대동(20m)
기대동(30m)

공공
체육시설
공영
주차장
A-1
A-2
A-3
소공원
종교용지

250%이하/300%이하
사업시행인가에 따름
50% 이하
공동주택 및 부대복리시설
250%이하/300%이하
사업시행인가에 따름
50% 이하
공동주택 및 부대복리시설
250%이하/300%이하
사업시행인가에 따름
50% 이하
공동주택 및 부대복리시설

구로2동 주민센터

고려대학교 구로병원

구로대교로(20m, 4차로)

구로2동주민센터로(30m, 6차로)

공공 체육시설

공영 주차장

A-1 사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)

A-2 사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)

A-3 사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)

소공원

종교용지

서울남교회

출입 어린이공원

구로대교로(20m, 4차로)

구로2동주민센터로(30m, 6차로)

--- 건축현상선(30m)

--- 입체교차도로(30m)

--- 저층부기초시설확충시설배치구간

--- 공원

--- 자율정비구역(구도정비)

--- 자율정비구역(중요지)