

공 고

서울특별시 구로구 공고 제2024-217호

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

서울특별시 구로구 구로동 728번지 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.

2024년 02월 05일
구로구청장

가. 공람기간 : 2024년 02월 05일 ~ 2024년 02월 23일 (18일간)

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, 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 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(㎡)						비고
	계	획지	정비기반시설 등			기타용지	
			소계	도로	공원		
합계	64,151	49,699	5,777	4,254	1,523	893	-
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,911	13,874	1,037	1,037	-	-	공공체육시설 (연면적800㎡)
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,662	17,009	1,653	1,653 (469)	-	-	공영주차장 (연면적900㎡)
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,796	18,816	3,087	1,564	1,523	893	-
존치구역	5,067	5,067	-	-	-	-	-
시행구역 외	2,715	-	2,715	2,715	-	-	-

※ () 입체적결정도로

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계				64,151	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소계		49,699	77.5	
		1	사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,874	21.6	-
		2	사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,009	26.5	-
		3	사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,816	29.3	-
	정비 기반 시설	소계		5,777	9.0	-
		도로		4,254 (469)	6.6	※()는 입체도로면적
		공원		1,523	2.4	-
		공공체육시설		-	-	연면적 800㎡
		공영주차장		-	-	연면적 900㎡
시행 구역외	소계			8,675	13.5	-
	도로			2,715	4.2	-
	종교용지			893	1.4	-
	존치구역			5,067	7.9	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

1) 도시계획도로

- 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	-	33	주간선	280	구로동 391-3	구로동 413-4	일반	
기정	소로	3	B	6	국지	172	구로동 907-30	구로동 390-239	일반	
변경	소로	1	B	10	국지	342	구로동 722-8	구로동 390-239	일반	
기정	소로	2	A	8	국지	141	구로동 706-85	구로동 392-128	일반	
신설	소로	1	A	10	국지	245	구로동 723-25	구로동 706-1	일반	
신설	소로	3	A	6	국지	75	구로동 724-1	구로동 724-43	일반	입체결정 도로
신설	중로	3	A	12	집산	194	구로동 729-1	구로동 707-17	일반	

○ 입체적결정 계획(안)

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-A	일반 도로	구로동 724-1	길이	-	75m	*도시계획시설 도로(일반도로) : 469㎡ *비도시계획시설 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이 (해발고도)	-	지표면~ 지하 약 4m	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 공원

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

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

3) 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 사업가능구역별 공동이용시설 설치시 주차장, 공공체육시설, 공원 등을 분담하여 설치할 수 있도록 유도함
- 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

○ 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	기준면적	설치기준	비고
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	448	1,400㎡이상	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	528	1,650㎡이상		구역내
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	649	2,028㎡이상		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 교통처리 계획(안)

- 주변과의 접근성을 고려하여 기존 도로망 계획을 유지하되, 증가하는 교통량 등을 고려하여 모아타운 내 내부도로 2개소 확폭(4~6m→10m, 6~7m→8m) 및 외부도로 2개소 확폭(8~10m→12m, 6m→10m), 진입부 가감속차로 2개소 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	- 확폭한 구로동로21길 및 구로동로25길, 구로동로17길을 12m를 통해 차량 진출입 입구 설치 - 어린이집 차량 진출입 설치	-
입체결정도로	- 도로 폐도 부분은 입체결정도로로 지정하여 원활한 통행흐름 유지 (기존 일방통행 유지)	-

라. 거점사업에 관한 계획 - 해당없음

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

1) 사업시행구역

구 분	면적(㎡)			사업계획					비 고
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기준 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	56,369	49,699	5,777	-	517	-	-	-	-
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,911	13,874	1,037	-	154	-	-	-	-
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,662	17,009	1,653	-	186	-	-	-	-
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,796	18,816	3,087	-	177	-	-	-	-

※ 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(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 706-52일대	14,911	공통사항 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건 축물의 높이 제한 완화	공통사항 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 725-32일대	18,662			
사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 392-22일대	22,796	- 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

1) 건폐율에 관한 계획

사업구역	용도지역	건폐율(%)	비고
사업가능1,2,3구역 (가로주택정비형 모아주택)	제2종일반주거지역	60%	「서울특별시 도시계획 조례 제54조 준용」
	제3종일반주거지역	50%	

2) 용적률에 관한 계획

도면 표시	구분 사업구역	위치	용적률(%)		높이	비고
			기준	상한		
-	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 706-52일대	250	300	사업시행 인가에 따름	- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급(제2종 → 제3종으로 변경) - 기준용적률 이상으로 계획할 경우 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5에 따라 변경된 용도지역 에서의 용적률에서 종전의 용도지역 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 임대주택을 건설할 것. - 단, 동법 제48조제2항에 따른 완화사항은 제외
-	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 725-32일대	250	300		
-	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 392-22일대	250	300		

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 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(기준용적률 250%)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 사업가능 1,2,3구역은 용도지역 변경 후 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용

사. 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
저층부 가로활성화시설 배치구간	구로동25길 구로동로21길 (내부 가로변)	- 간선도로변 가로활성화 시설 배치 - 커뮤니티 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	- 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등 연도형으로 조성 - 진입부 저층부 가로활성화 유도

2) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분			계획 내용
소규모주택정비 관리지역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	유형	- 공동주택
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	허 용	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설1) - 「건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	불 허	허용용도 이외의 용도

3) 가이드라인(안)

구 분	계획 내용
대지조성계획	- 사업지 주변 도로에서 단지로 접근이 용이하도록 도로 레벨을 고려한 대지조성 - 단지내 단차 발생시 옹벽 등의 설치를 지양 - 단차 발생시 보행약자를 고려한 경사로 등 설치 권장
단지배치계획	- 주변 지역과 연계 및 조화로운 도시경관 창출을 위한 배치계획 수립 - 주민의 안전과 이동편의 등을 고려한 보행동선의 유기적 연결 계획 수립 - 구로동로25길변 커뮤니티가로 조성 (근린생활시설 및 주민공동시설 배치)
스카이라인 및 경관계획	- 일률적인 층수계획 수립을 지양하고, 다양한 층수계획을 수립하여 - 다채로운 스카이라인 형성 권장 - 단지간 담장 등의 설치의 지양하고, 열린 단지를 조성하여 단지내 가로 접근성 향상
근린생활시설 및 주민공동시설	- 생활가로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설 및 주민공동시설 배치로 생활 공유가로 조성
보행동선계획	- 건축한계선 3m 확보를 통해 안전하고 쾌적한 보행환경 조성 - 주요 결절부에 쌈지형 공지 확보 - 사업가능 2구역은 근린생활시설 연접부를 자연스러운 통행흐름이 유지될 수 있도록 열린 공간으로 조성
건축물의 형태,외관 등에 관한 계획	- 개별 사업 구역간 색채, 입면 디자인, 포장 등이 조화롭게 조성될 수 있도록 디자인 계획 수립 - 시각적 개방감, 일조 및 조망확보 등을 위한 건축물 디자인 특화 권장 - 주요 통행로는 위압감 해소를 위해 가로에 대응한 입면 특화계획 수립

아. 임대주택의 공급 및 인수계획

1) 임대주택 공급 계획

구분		위치	전체세대수	임대주택세대수	조합/일반분양	비고
도면 표시	사업구역					
합 계		-	1,625	193	1,432	-
-	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 706-52일대	448	54	394	-
-	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 725-32일대	528	66	462	-
-	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	구로동 392-22일대	649	73	576	-

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		64,151	-	64,151	100.0	-
용도지역	제2종일반주거지역(7층이하)	45,641	감)44,559	1,082	1.7	-
	제2종일반주거지역	18,510	감)13,443	5,067	7.9	-
	제3종일반주거지역	-	증)58,002	58,002	90.4	-

자. 특별건축구역에 관한 계획

1) 특별건축구역 계획

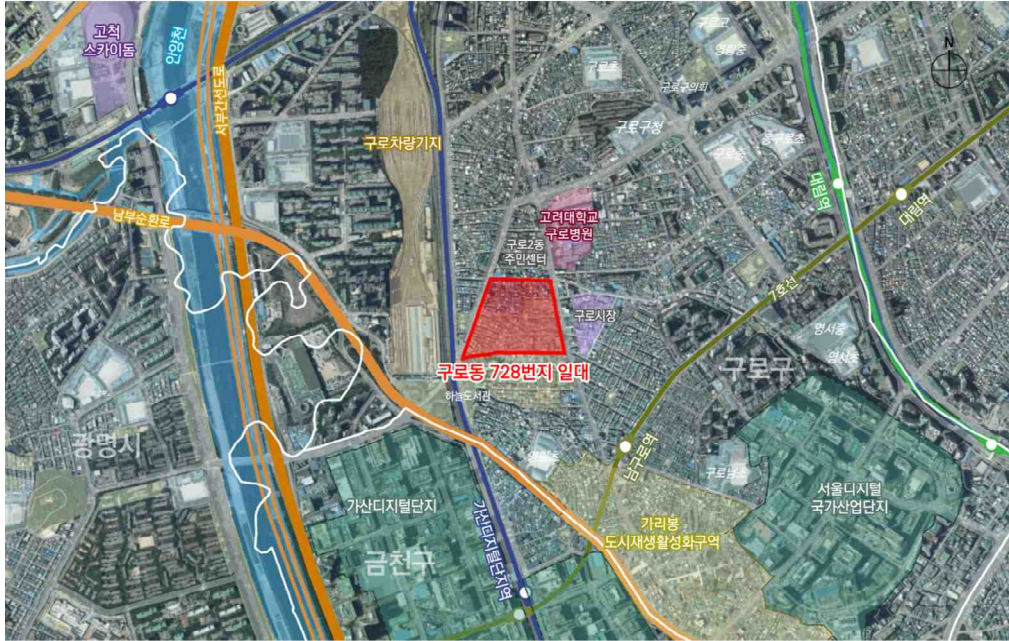
- 「건축법」 제69에 따른 특별건축구역 지정으로 모아주택구역의 통합적 계획이 가능하도록 하고, 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여 적용 배제 또는 일부 완화가 가능하도록 계획

구분		면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
도면 표시	사업구역				
특별 건축 구역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,911	- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	
	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,662			
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,796			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3. 종합계획(안)

○ 위치도



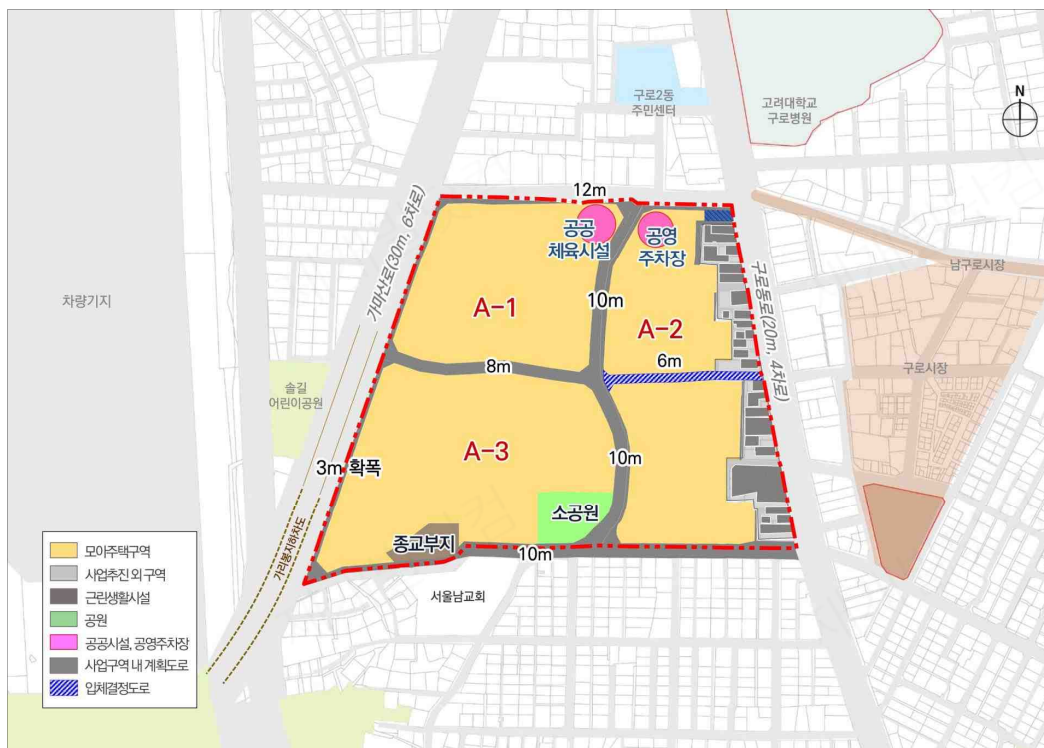
○ 종합계획(안)



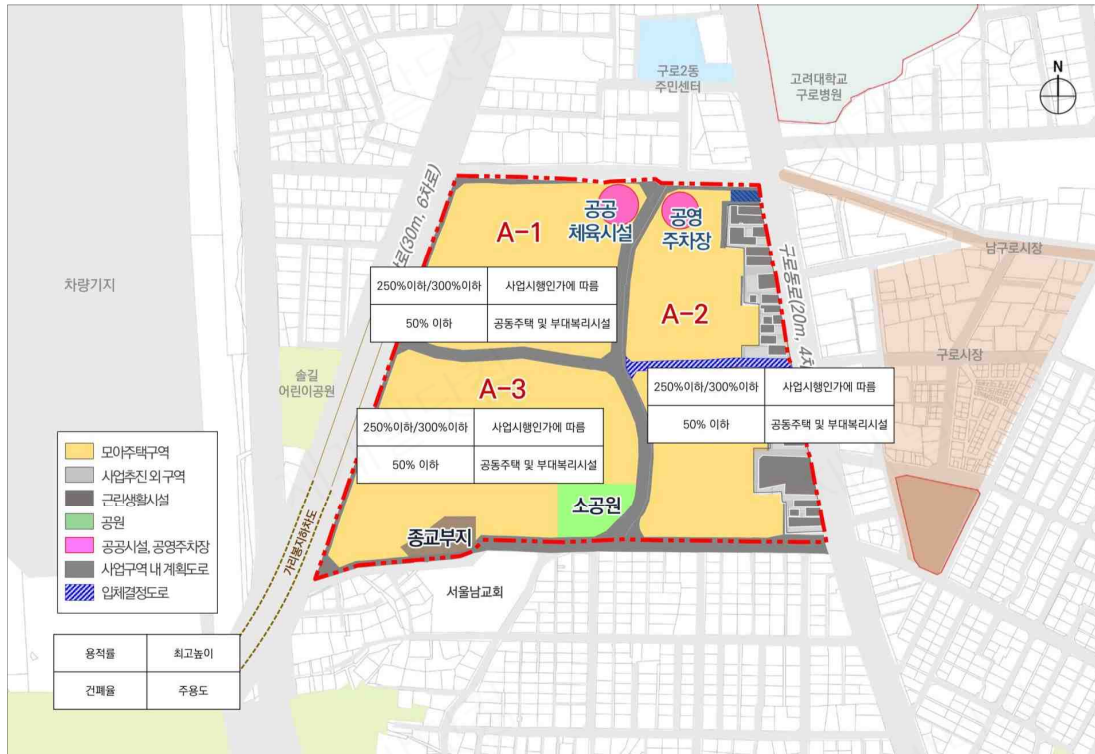
○ 관리지역 결정도



○ 토지이용계획(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

