

2026. 7. 23.(목) 조간용

이 보도자료는 2026년 7월 22일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

담당 부서:

주택실 주거정비과
(주택정비형 재개발사업 추진)

신속통합기획과장	송 정 미	02-2133-1889
주택공간기획팀장	김 현 주	02-2133-8301
주거정비과장	이 정 식	02-2133-7130
갈등공정관리팀장	현 승 주	02-2133-7196
관련 누리집 (메뉴)	https://news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive	

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 8쪽

단절된 주거지를 연결된 생활권으로... 서울시 서남권, 구로동 466 신통기획 확정

- 차량기지 동측 노후 저층주거지, 교통·보행·생활SOC 갖춘 열린 주거단지로 재편
- 빗꽃로 단차 해소·교차로 개선·단절 도로 연결로 지역 교통체계 선제적 정비
- 공원·사회복지시설 확충하고 급경사 구간에는 엘리베이터·경사로 설치
- 용도지역 최대 2단계 상향·사업성 보정계수 2.0 적용... 최고 40층·약 1,500세대

☐ 서울시가 구로차량기지 동측 구로동 466 일대 재개발 신속통합기획을 확정했다. 이번 기획으로 최고 40층, 약 1,500세대 규모의 주거단지가 조성될 전망이다.

☐ 서울시는 용도지역을 최대 2단계 상향하고 사업성 보정계수 최대치인 2.0을 적용하는 등 대상지 여건에 맞는 지원을 통해 사업성을 높이고 주택공급 속도를 앞당길 계획이다. 이와 함께 구로차량기지로 단절된 생활권을 연결하고 교통·보행·공원·복지시설을 종합적으로 개선하는 지역 단위 정비방향도 마련했다.

- 가용지 확보가 어려운 서울에서는 재개발·재건축을 통한 노후 주거지 정비가 양질의 주택을 공급하는 핵심 수단이다. 이번 신속통합기획은 개별 단지 정비를 넘어 구로차량기지와 주변 저층주거지, 인근 정비사업을 함께 고려해 지역 전체의 주거환경 개선에 초점을 맞췄다.

<차량기지 동측 노후 저층주거지, 교통·보행·생활SOC 갖춘 열린 주거단지로 재편>

- 구로동 466 일대는 1970년대 구로공단의 배후주거지로 형성된 저층 주택 밀집지역이다. 고려대 구로병원, 구로구청 등 생활편의시설이 가깝지만 서측 구로차량기지로 인해 동서 생활권이 오랫동안 단절돼 왔다.
 - 노후 주택도 밀집한 데다 급경사로 이동이 불편하고, 공원과 여가·휴식 시설도 부족해 주거환경 개선 요구가 지속적으로 제기됐다.
- 대상지 주변에는 모아주택과 신속통합기획, 역세권활성화사업 등 다수의 개발사업이 추진되고 있어 향후 교통량 증가와 생활권 변화가 예상된다. 이에 서울시는 주변 정비사업과 기존 저층주거지를 함께 고려해 지역 일대의 교통·보행·생활환경을 종합적으로 개선할 계획이다.
- 이번 기획의 핵심은 ‘단절된 노후 저층주거지를 주변 지역과 연결된 생활권으로 조성하는 것’이다. 약 1,500세대의 주택을 공급하는 동시에 빗꽃로 단차를 해소하고 공원과 노인돌봄시설 등 생활SOC를 확충한다. 철도변과 저층주거지 여건을 고려한 높이계획을 적용해 주변에 열린 주거단지를 조성할 계획이다.
 - 서울시는 자치구·주민·전문가와 수차례 논의와 조율을 거쳐 신속통합기획 마련 후 주민간담회와 설명회를 통해 계획 내용과 정비 방향을 공유하고 주민 의견도 반영했다.

□ 이를 위해 서울시는 ▲주변 개발에 대비한 교통체계 정비 ▲여가·돌봄을 아우르는 생활SOC 확충 ▲급경사 지형을 고려한 보행환경 개선 ▲주변과 조화를 이루는 도시 경관 조성 ▲사업성 확보를 위한 맞춤형 인센티브 적용 등 5대 원칙을 적용한다.

□ 첫째, 주변 정비사업과 연계해 교통체계를 선제적으로 개선한다. 대상지 서측 철도변 빗꽃로는 상·하행 도로의 단차를 해소하고, 주변 개발에 따른 교통량 증가에 대비해 북측 회전교차로를 신호교차로로 전환한다. 남측 구로동 400 일대 신속통합기획 대상지와 연계한 단계적 도로 정비계획도 마련한다. 동측 저층주거지와 맞닿은 구간에는 단절된 도로를 연결해 접근성을 높인다.

○ 차량의 원활한 진출입과 주변 교통량 분산을 위해서는 교통량이 많은 구로동로 외의 주변 도로에 진출입구 3개소를 분산 배치한다.

□ 둘째, 공원과 돌봄시설을 확충해 지역 주민이 함께 이용하는 건강친화형 생활SOC를 조성한다. 구로역과 구로초등학교를 오가는 보행량이 많은 북측 진입부에는 공원을 배치하고, 남측에는 공원과 사회복지시설을 함께 조성해 여가와 돌봄 기능을 제공한다.

□ 셋째, 급경사 지형을 고려한 보행친화형 주거단지를 조성한다. 대상지 서측은 기존 도로와 자연스럽게 연결하고, 동측으로 높아지는 지형에 맞춰 데크형 대지를 조성한다. 단지 내 높이 차이는 엘리베이터와 경사로로 해소하고 동측 저층주거지에는 경사형 보행로를 설치한다.

○ 데크 하부에는 커뮤니티시설을 배치해 공간 활용도를 높인다. 일부 시설은 데크 상부에서도 쉽게 인지하고 접근할 수 있도록 해 인접 저층주거지 주민도 이용할 수 있도록 할 계획이다.

- 넷째, 주변 저층주거지와 조화를 이루는 열린 도시경관을 조성한다. 가마산로에서 이어지는 약 30m 폭의 통경축을 확보하고, 구로차량기지과 맞닿은 철도변은 최고 40층, 해발 135m 내외로 계획한다. 저층주거지와 접한 동측으로 갈수록 높이를 낮춰 주변과 조화를 이루는 스카이라인을 형성한다.
- 다섯째, 대상지 여건을 반영한 맞춤형 인센티브로 사업추진력을 높인다. 제2종일반주거지역과 제2종일반주거지역 7층 이하 지역을 제3종일반주거지역으로 최대 2단계 상향하고, 사업성 보정계수 최대치인 2.0을 적용해 약 1,500세대 규모의 주택을 공급한다는 계획이다.
- 한편 서울시는 구로동 466 일대를 포함해 서울 전역 309개 신속통합기획 대상지 가운데 191개소의 기획을 완료했다. 기획을 완료한 대상지 중 70%에 해당하는 141개소는 구역 지정을 마쳤다. 이 중에서도 89개소는 추진위원회 또는 조합 설립 인가, 7개소는 사업시행인가 등을 완료하였으며, ‘신속통합기획 2.0’에 따라 후속 절차도 속도감 있게 진행 중이다.
- 서울시는 신속통합기획과 함께 정비사업 주요 인허가 절차에 대한 규제혁신도 추진하고 있다. 사업시행·관리처분·이주·해체 단계에서 불필요한 절차를 줄이고 관계기관 협의와 검증을 지원하는 8개 개선방안을 통해 인허가 기간을 약 1년 단축했다.
 - 사업시행 단계에서는 환경영향평가 초안 검토와 세입자 무주택 여부 중복 조회 등을 개선하고 관계기관 이견을 직접 조정해 약 6개월을 단축했다. 관리처분 단계에서는 추정분담금 중복 검증 생략과 SH공사의 타당성 검증 참여로 약 3개월, 이주·해체 단계에서는 세입자 이주 지원과 해체 계획서 작성·심의 절차 개선으로 약 4개월을 줄였다.

- 이를 통해 후보지 선정부터 준공까지 걸리는 정비사업 기간을 기존 평균 18.5년에서 2025년 8월에는 13년, 같은 해 10월에는 약 12년 수준으로 줄일 수 있는 제도적 기반을 마련했다.
- 신속통합기획은 정비계획 수립 초기부터 시와 자치구, 주민, 전문가가 사업성과 공공성, 도시계획 방향을 함께 조율하는 제도다. 정비구역 지정 이후에도 사업시행·관리처분·이주·해체 등 전 과정의 절차를 개선해 민간 정비사업이 실제 주택공급으로 신속하게 이어지도록 지원한다.
- 신규 택지 확보가 어려운 서울에서 신속통합기획은 재개발·재건축을 활성화해 주택공급을 앞당기는 핵심 정책수단이다. 개별 단지의 주택공급을 넘어 교통과 보행, 공원, 복지시설 등 지역 기반시설까지 함께 개선하는 서울형 정비모델로 확산되고 있다.
- 구로동 466 일대 신속통합기획의 상세한 계획 내용과 3D 시뮬레이션 영상은 ‘신속통합기획 온라인 아카이브(<https://news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive>)’에서 공개, 시민 누구나 변화 모습과 기획 과정을 확인할 수 있다.
- 김창규 서울시 도시공간본부장은 “가용지가 제한된 서울에서는 재개발·재건축을 통한 노후 주거지 정비가 주택공급을 확대하는 가장 현실적이고 중요한 수단”이라며 “구로동 466 일대에 약 1,500세대의 주택을 신속하게 공급하는 동시에 단절된 생활권을 연결하고 교통·보행·공원·돌봄시설까지 개선해 주민이 체감하는 주거환경 개선을 이뤄내겠다”고 말했다.

구로동 466 일대 신속통합기획 참고 자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 구로구 구로동 466 일대
- 용도지역 : 제2종일반주거(7층), 제2종일반주거, 제3종일반주거지역



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
주요내용	제2종(7), 제2종, 제3종 → 제3종일반주거	(제3종) 300% 이하	최고 40층 내외	1,500세대 내외

※ 높이 및 세대수는 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로, 향후 정비계획 입안 시 최종 확정

□ 추진경위 및 향후일정

- '25.06. : 신속통합기획 대상지 선정
- '25.10.~'26.07.: 신속통합기획 수립 (전문가 자문회의, 주민간담회 및 설명회)
- '26.07. : 신속통합기획 확정·통보 (서울시→ 자치구)
- '26.08.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

〈 신속통합기획 계획원칙 〉



- | | | |
|--|---|--|
| <p>1 도로구조개선 및 선제적 도로체계정비
벗꽃로 단차 해소 및 회전교차로 → 신호교차로 정비
주변지역으로의 접근성을 향상하기 위한 도로 확폭 계획</p> <p>2 여가·돌봄·아우르는 건강 친화 SOC 공급
지역 의료자원과 연계한 공원 & 사회복지시설 조성
구로역/구로초등학교로 연계한 공원 조성</p> | <p>3 주변과 단차없는 대지조성
대상지 서측 주변도로와 레벨을 맞춘 평탄한 대지 계획
대상지 동측 2개 데크 계획 및 경계부 보행경사로 조성</p> <p>4 단지 내의 특성을 고려한 맞춤형 외부공간 조성
지형 특성 고려, 커뮤니티 시설 일부 상부 노출로 가시성 확보
가로 및 단지 내 보행 동선과 연계한 커뮤니티 시설 배치</p> | <p>5 주변과 조화를 이루는 도시경관 창출
구로구와 영등포구 잇는 가마산로 연계한 통경축 설정
구로차량기지변으로 높아지는 점진적 스카이라인 형성</p> <p>6 원활한 사업 추진을 위한 사업성 개선방안 적용
용도지역 상향 (제2종/제3종 → 제3종)
소형주택확보에 따른 기준용적률 완화/사업성보정계수(2.0) 적용</p> |
|--|---|--|

〈 조감도 〉



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 건축배치(안) >



< 투시도_동측 진입부 계획 >



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음