

서울특별시 구로구 공고 제2026-296호

구로동 511번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 공람 공고

서울특별시고시 제2025-687호(2025. 12. 11.)로 지형도면 고시한 구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)에 대하여 사업성 보정계수 도입에 따른 모아타운 관리계획 일괄변경 절차를 이행하기 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 02월 12일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간: 2026. 02. 12. ~ 2026. 02. 26.

나. 공람장소: 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2534)

다. 공람사유: 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 ‘모아주택 사업성 보정계수 세부기준’ 제도 시행에 따른 주민공람

라. 공람내용: 구로동 511번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 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 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향 : 변경없음

가. 관리지역의 명칭 : 구로동 511번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	구로구 구로동 511번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		60,962.6㎡	전체: 380동 노후·불량: 323동(85.0%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로등 정비기반
시설 개선과 주민들의 생활편의를 위한 계획으로 노후 저층 주거지의 주거
환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정 : 변경없음

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리지역	구로구 구로동 511번지 일대	60,962.6	-	60,962.6	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 구로구 구로동 511번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 60,962.6㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안) : 변경없음

구분				면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계				60,962.6	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	사업가능구역1(가로주택정비)	18,575.0	30.5	-
		A-2	사업가능구역2(가로주택정비)	11,410.0	18.7	-
		A-3	사업가능구역3(가로주택정비)	9,730.0	15.9	-
		A-4	사업가능구역4(가로주택정비)	6,558.0	10.8	-
	정비 기반 시설	-	도로	5,705.3	9.4	-
시행 구역 외	존치	대지		3,915.0	6.4	-
		도로		5,069.3	8.3	-

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안) : 변경없음

1) 도로 계획(안)

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	23	25~28	보조 간선 도로	4,250	신길동	구로동	일반도로	-	서고137호 (’97.4.30)	-
변경	대로	3	23	25~28	보조 간선 도로	4,250 (82)	신길동	구로동	일반도로	-	-	가감속차로 조성 L:82m B:3m
기정	기타도로			8	국지 도로	230	구로동 460-4	구로동 448-28	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	①	14~19	집산 도로	292	구로동 460-4	구로동 448-28	일반도로	-	-	도로확폭 (3차선조성 및 보도조성)
신설	소로	1	①	11	국지 도로	67	구로동 448-28	구로동 448-33	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	②	10	국지 도로	150	구로동 433-9	구로동 454-76	일반도로	-	-	A-2,A-3 구역간 건축협정 체결 시 입체결정
기정	소로	2	3	8	국지 도로	133	구로동 448-118	구로동 424-13	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	③	11	국지 도로	133	구로동 448-118	구로동 424-13	일반도로	-	-	도로확폭 (보도조성)
신설	소로	1	④	8	국지 도로	153	구로동 443-121	구로동 443-121	일반도로	-	-	보행자 우선도로 및 일방통행 (보도조성)
신설	소로	2	①	6~9	국지 도로	378 (142)	구로동 420-58	구로동 431-3	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	③	8~10	국지 도로	160	구로동 511-59	구로동 443-34	일반도로	-	-	일반통행
신설	소로	3	①	4	국지 도로	80	구로동 420-45	구로동 419-11	일반도로	-	-	-

※ ()는 구역계에 포함되는 도로 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-23	대로3-23	도로 형태 변경	가감속차로 조성(L:82m, B:3m)
기타도로	중로1-①	도로 선형 조정 및 도로확폭 (B:8m→14~19m)	보광아파트 도로(계획)선형 연결 보행자 안전을 위한 보행자우선도로 지정, 보차분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭 등
-	소로1-①	도로확폭 (B:8m→11m)	
-	소로1-②	도로확폭 (B:5m→10m) ※A-2,A-3구역 건축협정 체결 시 입체결정	
소로2-3	소로1-③	도로확폭 (B:8m→11m)	
-	소로1-④	보행자우선도로지정 (B:8m)	
-	소로2-①	도로시설 결정 (B:6~9m)	
-	소로2-③	도로확폭 (B:6m→8~10m)	
-	소로3-①	도로신설 (B:4m)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 학교 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설 의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	학교	구로 초등학교	초등 학교	구로동 443외11필지	18,321	감)604	17,717	'78.07.27 (서고제373호)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	초등학교	• 변경 -면적 17,717m ²	- 초등학교 북측 구로중앙로27가길변 도로로 활용중인 학교 시설 선형 변경

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 공동이용시설 설치 계획(안)

구분	세대수	기준면적	설치기준	비고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	566세대	1,768.75㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	295세대	921.88㎡ 이상		구역 내
사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	252세대	787.50㎡ 이상		구역 내
사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	216세대	675.00㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안) : 변경없음

구분	적용지역	계획내용	비고
공공 보행도로	도면참조	- 지역민의 편리한 지역 이동 동선을 위해 6m 확보 (대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측 대학병원, 구청 연계 동선)	-
차량진출입 불허구간	구로동로42길, 구로동로40길, 구로동로38길, 구로중앙로21길, 구로중앙로27가길, 구로중앙로27나길, 구로중앙로27다길변	- 주요 간선도로변 일부 구간 및 구로초등학교변 차량 진출입 불허구간 설정	-
차량진출입 권장구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 권장	-
보행자 우선도로	구로중앙로27나길	- 구로초등학교변 보행자 우선도로 지정	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) : 변경없음

구분		면적(㎡)				사업계획					비고 (동의율)
		계	공동주택 용지	정비기반 시설	존치	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계		60,962.6	46,273.0	5,705.3	8,984.3	577	1,156	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	21,345.0	18,575.0	2,770.0	-	236	454	조합 (예정)	창립 총회	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	12,588.0	11,410.0	1,178.0	-	160	285	조합 (예정)	동의서 검인	-	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	11,099.8	9,730.0	1,369.8	-	85	238	조합 (예정)	동의서 검인	-	-
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	6,945.5	6,558.0	387.5	-	96	179	조합 (예정)	동의서 검인	-	-
존치(필지)		3,915.0	-	-	3,915.0	-	-	-	-	-	-
존치(도로)		5,069.3	-	-	5,069.3	-	-	-	-	-	-

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업시행구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안) : 변경없음

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

구분	시설명	위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
구로동 511번지 일대 소규모주택 정비 관리지역	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	18,575.0	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	11,410.0			
	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	9,730.0			
	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	구로동 511번지 일대	6,558.0			

※ 상기의 건축협정의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안) : 변경없음

구분	내용		적용구역
시행구역 내	건폐율	50% 이하	공동주택용지(A-1) (제3종일반)
	용적률	기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공동주택용지(A-2) (제2종일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공동주택용지(A-3) (제2종일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	50% 이하	공동주택용지(A-4) (제3종일반)
	용적률	기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
시행구역 외	건폐율	용도지역, 용도지구 기준 적용	존치
	용적률		
	높이		

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

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

3. 상한용적률의 적용 :

① A-1블록은 제2종일반주거지역(기준용적률 200%)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 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조2항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설을 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

④ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조 및 제43조의4 3항에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시 법적상한용적률을 초과하여 용적률 적용 가능

4. 높이 : 용도지역 층수 적용

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) : 변경없음

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	도로변 및 인접대지 경계부 (존치구역 포함)	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
	A-2구역 내 구로동로 40길변	- 건축한계선 5m 적용	- 안전한 보행환경 조성을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
	A-3구역 내 구로동로 40길변	- 건축한계선 3~7m 적용	- 차량 통행을 위해 일시적 차도 부속형 전면공지 조성 후 A-1구역 사업완료 시 보도부속형으로 변경
공공보행통로	도면참조	- 지역민의 편리한 기반시설 이용을 위해 6m 확보 - 지역권 설정을 통한 공공성 확보로 다수를 위한 쾌적한 보행환경 및 통경축 확보	- 대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측 대학병원, 구로구청 등을 연계하는 동선
담장 미설치	사업시행구역	- 도로변 및 구역간 담장 미설치	-
주동형태 및 입면계획	사업시행구역	- 가로대응 판상주동으로 중정 및 외부공간 형성 - 단지 중심부 타워주동으로 입체적 경관 형성 - 단지 중심부 남북측 통경축 및 동서측 녹지경관축 조성	-
단차활용 계획	사업시행구역	- 데크의 단차를 활용하여 근린생활시설, 부대복리시설 및 지하주차장 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면 표시 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
시 행 구 역	A	유형	- 공동주택 용지	-
		허 용 용 도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
		불 허 용 도	- 허용용도 이외의 용도	
시 행 구 역 외	-	허 용 용 도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	존치
		불 허 용 도	- 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 모아주택 디자인 가이드라인

구분		검토항목	권장	필수
특별건축구역 지정	창의적 건축물 디자인	- 특별건축구역의 완화규정 적용 시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정, 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획	0	-
	도시경관 창출			
대지 및 배치계획	대지조성 계획	- 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 계획 필요	0	-
		- 단차 발생시 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 배치 등 효율적 계획 필요	0	-
	학교변을 고려한 계획	- 학교변을 고려한 저층 배치구간 계획 필요	0	-
		- 저층 배치구간 주동간격을 확보하여 열린경관 조성 필요	0	-
	배치계획	- 열린배치가 가능하도록 계획하고 주변환경을 고려한 주동 배치	0	-
		- 타워형, 판상형 주동의 적극적인 사용으로 지역여건을 고려한 건축물 배치 계획 필요	0	-
	동선 및 외부공간 계획	- 기반시설의 접근성과 구로초등학교를 고려하여 건축한계선(3m) 확보	-	0
		- 통학로를 고려한 보행안전공간 활용을 위해 A-2구역 일부 건축한계선(5m) 확보	-	0
		- A-3구역 현황도로를 고려한 건축한계선(3~7m) 확보 A-1 구역 사업 완료 시 차도부속형 전면공지 → 보도부속형	-	0
		- 지역민의 편리한 보행공간 조성을 위하여 A-1구역 내 공공보행통로(6m)확보 (대상지 북측 주거지 ~ 대상지 남측 대학병원, 구청 연결)	-	0
		- 보행녹도, 보행통로 등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 저층부 주민공동시설 배치	0	-
		- 보행을 통한 대상지 진입부는 녹지가 풍부한 보도로 디자인 실시	0	-
		- 구로중앙로27나길 보행자 우선도로 지정	-	0
		- 구로동로40길 및 구로중앙로21길(보광아파트 북측 도로) 3차로 조성 및 연계 (사업시행구역 간 협의체를 구성하여 진행)	-	0
	스카이라인 및 경관계획	- 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 지역 특성(주변단지)을 고려한 조화로운 스카이라인 계획	0	-
	근린생활시설	- 생활가로변 근린생활시설 배치 계획	0	-
	가로공간	- 교통약자를 고려한 배리어프리 확보 및 단지내 차량 진출입구간은 교통 정온화 포장 및 디자인 실시	0	-
공간구성의 다양화	개방적인 외부공간	- 가로에서의 접근성을 높이되 단지 내 프라이버시를 최대한 살릴 수 있도록 함	0	-
		- 다양하고 연속적인 녹지 공간 조성으로 주변 소음 흡수 및 쾌적한 환경 조성	0	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) : 변경

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	분양세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역						
합 계			1,329	1,114	215	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	566	474	92	-	소셜믹스 적용
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	295	264	31	-	
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	252	203	49	-	
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	구로동 511번지 일대	216	173	43	-	

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 변경(안)

구분		위치	전체세대	분양세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역						
합 계			1,329	1,185	144	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	566	506	60	-	소셜믹스 적용
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	295	274	21	-	
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	252	218	34	-	
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	구로동 511번지 일대	216	187	29	-	

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 임대주택 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비용	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 평균 공시지가 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 공급비용(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비용} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실 보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

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

■ 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)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		60,962.6	-	60,962.6	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	361.3	증)20,201.4	20,562.7	33.7
	제2종(7층)일반주거지역	42,903.5	감)33,116.0	9,787.5	16.1
	제3종일반주거지역	17,697.8	증)12,914.6	30,612.4	50.2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안) : 변경없음

1) 특별건축구역 지정 결정 조서

도면 표시 번호	사업구역	위치	면적(m ²)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	18,575.0	- 건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지역 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	구로동 454번지 일대	11,410.0			
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	구로동 451번지 일대	9,730.0			
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	구로동 511번지 일대	6,558.0			

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

2) 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	내용
건축법	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준등에 관한 규정)	-

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

4. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

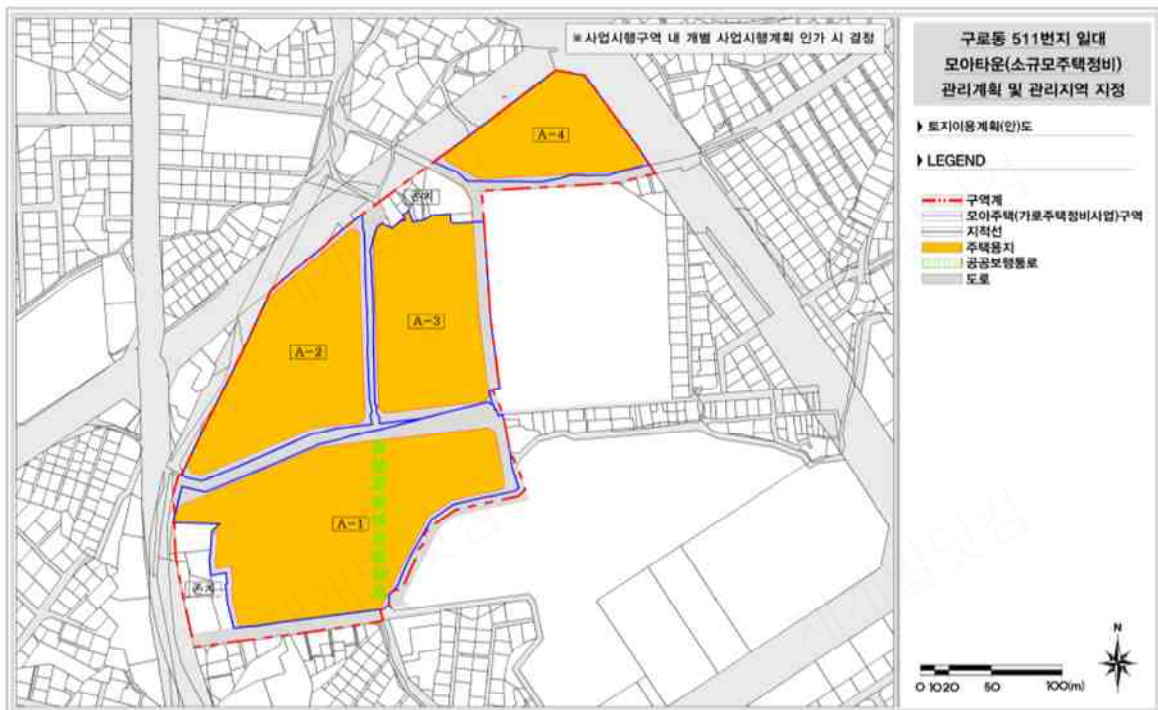
5. 관계도서

- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

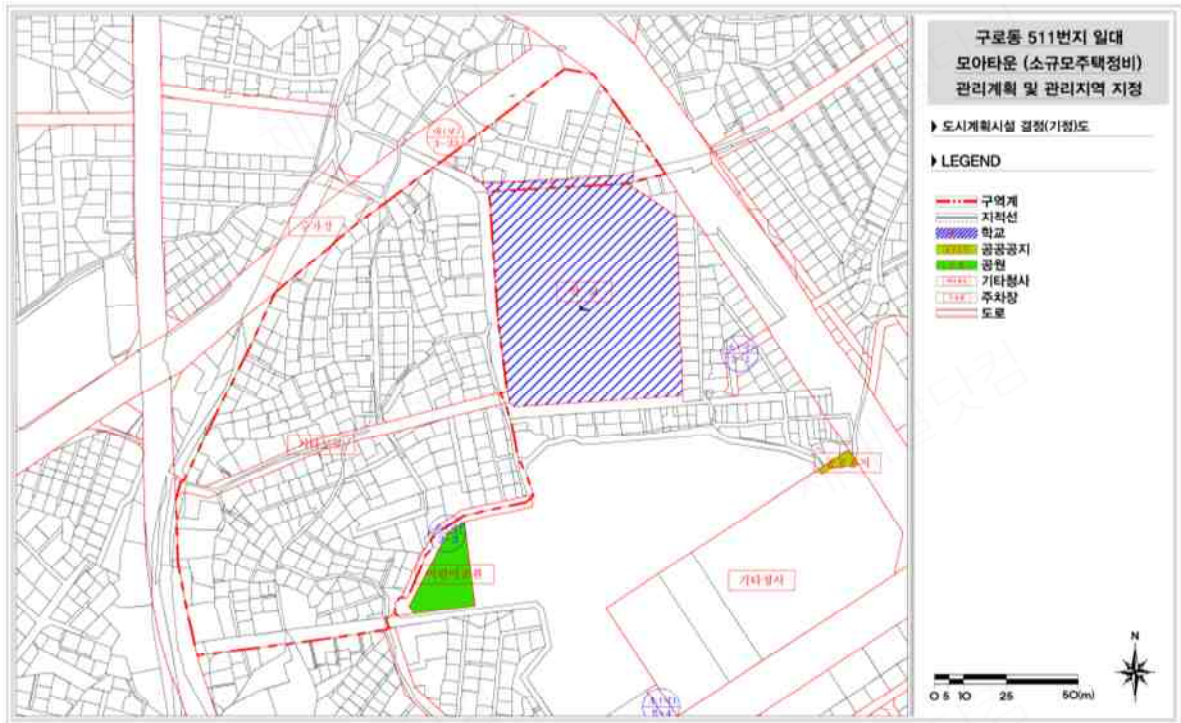
○ 관리지역 결정도



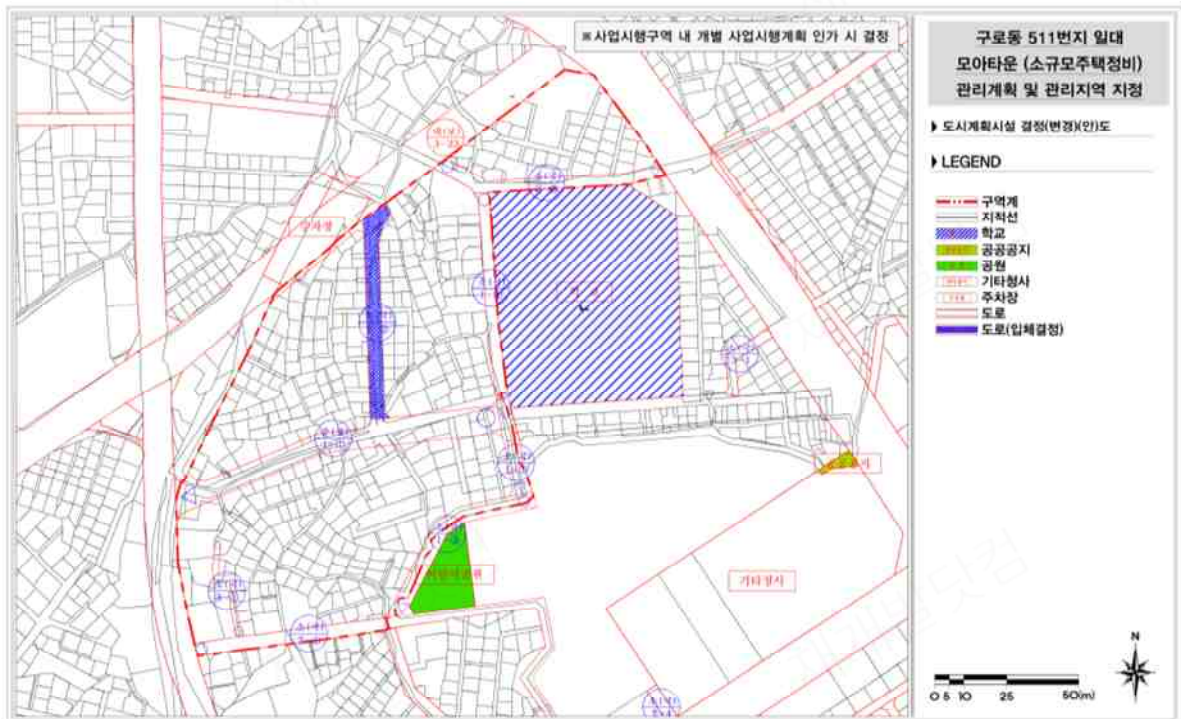
○ 토지이용계획(안)



○ 정비기반시설 계획(안)_기정

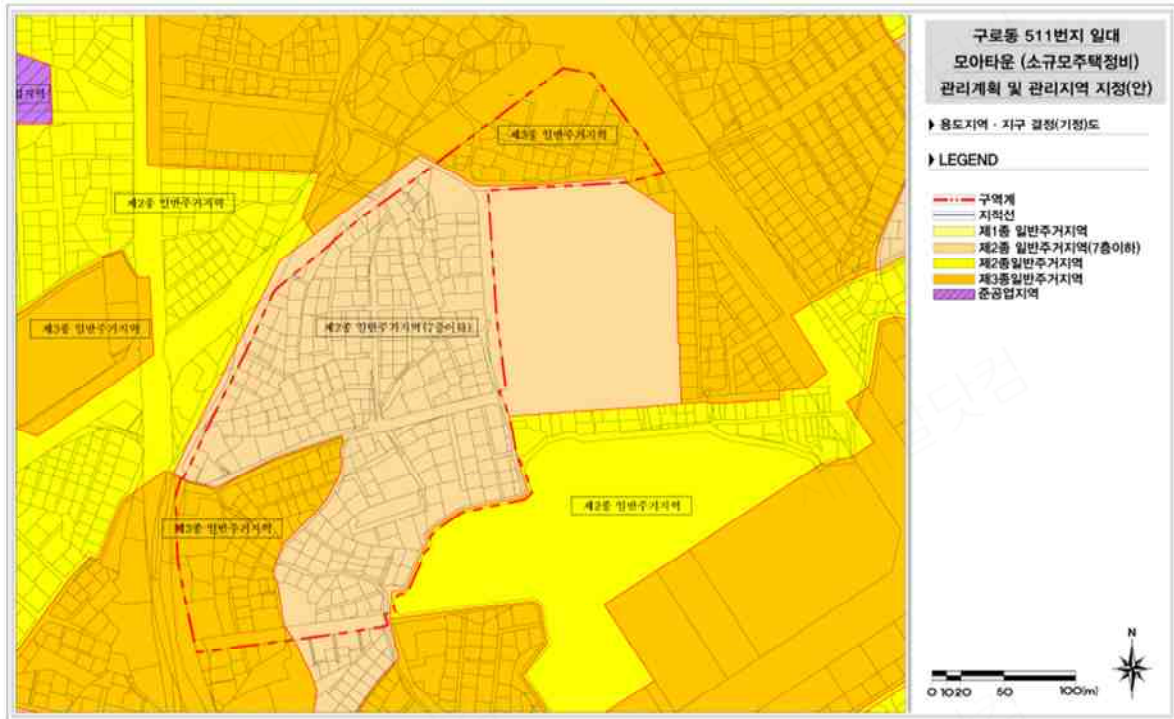


○ 정비기반시설 계획(안)_변경

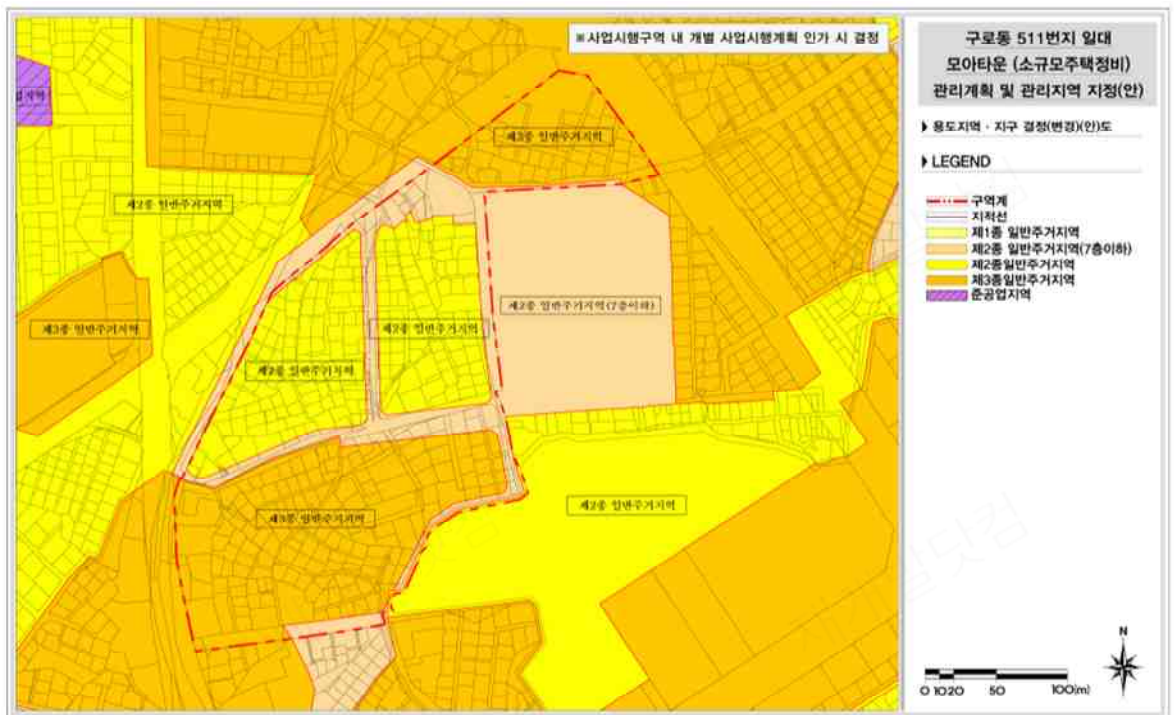


※입체결정 : A-2구역 및 A-3구역 건축협정 체결 시

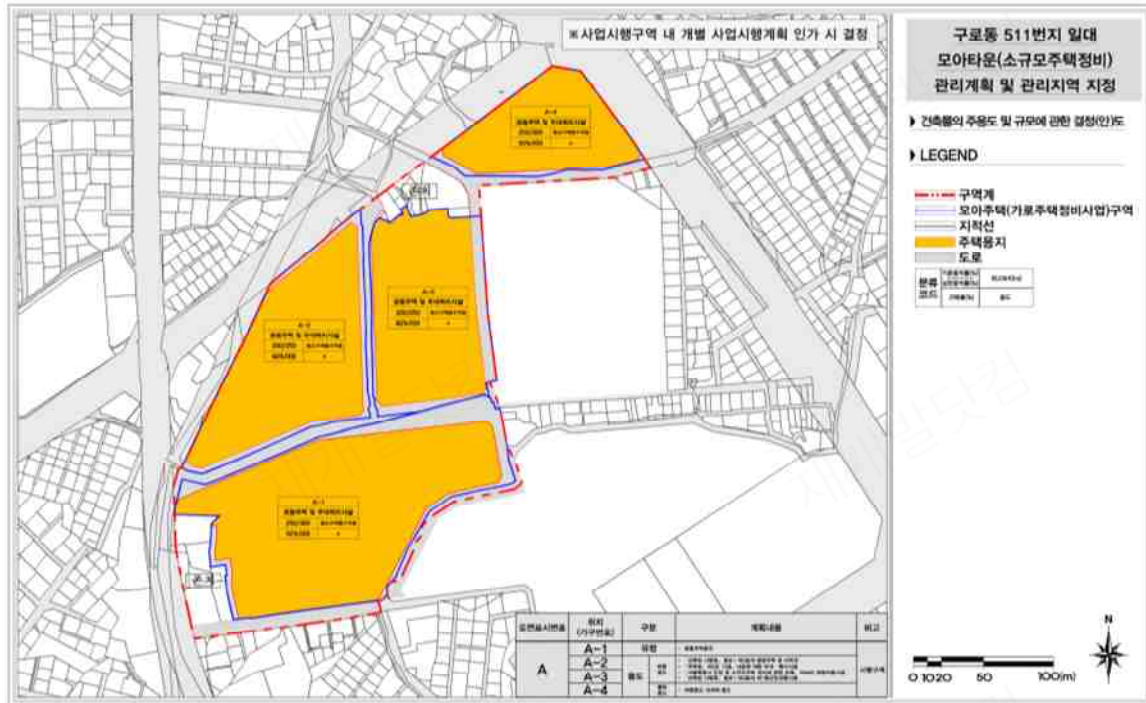
○ 용도지역 계획(안)_기정



○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

