

공 고

서울특별시 구로구 공고 제2025-1859호

**구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)
주민 재공람 공고**

서울특별시 구로구 공고 제2025-1279호(2025. 07. 10.)로 공람 공고 한 구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)에 대하여 2025년 제13차 소규모주택정비 통합심의 소위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 10월 30일
서울특별시 구로구청장

가. 공람기간: 2025. 10. 30. ~ 2025. 11. 13.

나. 공람장소: 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2534)

다. 공람사유: 구로동 511번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람

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

마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대 주택의 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

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 저층주거지의 주거 환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

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

3. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

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.

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

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	-	-	일방통행
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	시설의 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

다. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
공공 보행도로	도면참조	- 지역민의 편리한 지역 이동 동선을 위해 6m확보 (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

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분		면적(㎡)				사업계획					비고 (동의율)
		계	공동주택 용지	정비기반 시설	존치	토지등 소유자	기존 호수	시행 자	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

마. 건축협정에 관한 계획(안)

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

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

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 특별법」 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 특별법」 제48조2항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설을 건설·공급하여 상한용적률 적용 가능

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

④ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 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

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	도로변 및 인접대지 경계부 (존치구역포함)	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선으로 구성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
	A-2구역 내 구로동로 40길변	- 건축한계선 5m 적용	- 안전한 보행환경 조성을 위해 건축한계선으로 구성되는 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 6m확보 - 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	-
주동 형태 및 입면계획	사업시행구역	- 가로대응 판상주동으로 중정 및 외부공간 형성 - 단지 중심부 타워주동으로 입체적적 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	-
		허용 용도	- 「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	
		불허 용도	- 허용용도 이외의 용도	
시 행 구 역 외	-	용도	허용 용도	존치
		불허 용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 - 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 인동거리산정, 남향 및 일조만족 세대최대화 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 배치등 효율적 계획 필요	0	-
	학교변을 고려한 계획	- 학교변을 고려한 저층 배치구간 계획필요	0	-
		- 저층 배치구간 주동간격을 확보하여 열린경관조성 필요	0	-
	배치계획	- 열린배치가가능하도록 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 주민공동시설배치	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 (사업시행구역간 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 배리어프리확보 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

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위 치	전 체 세 대	분 양 세 대	임 대 주 택	임 대 주 택 인 수 예 정 자	비 고
도면 표시번 호	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

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

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

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 지정 결정 조서

도면 표시 번호	사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비 고
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	구로동 420-40번지 일대	18,575.0	- 건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지역 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	- 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

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

4. 관련도면

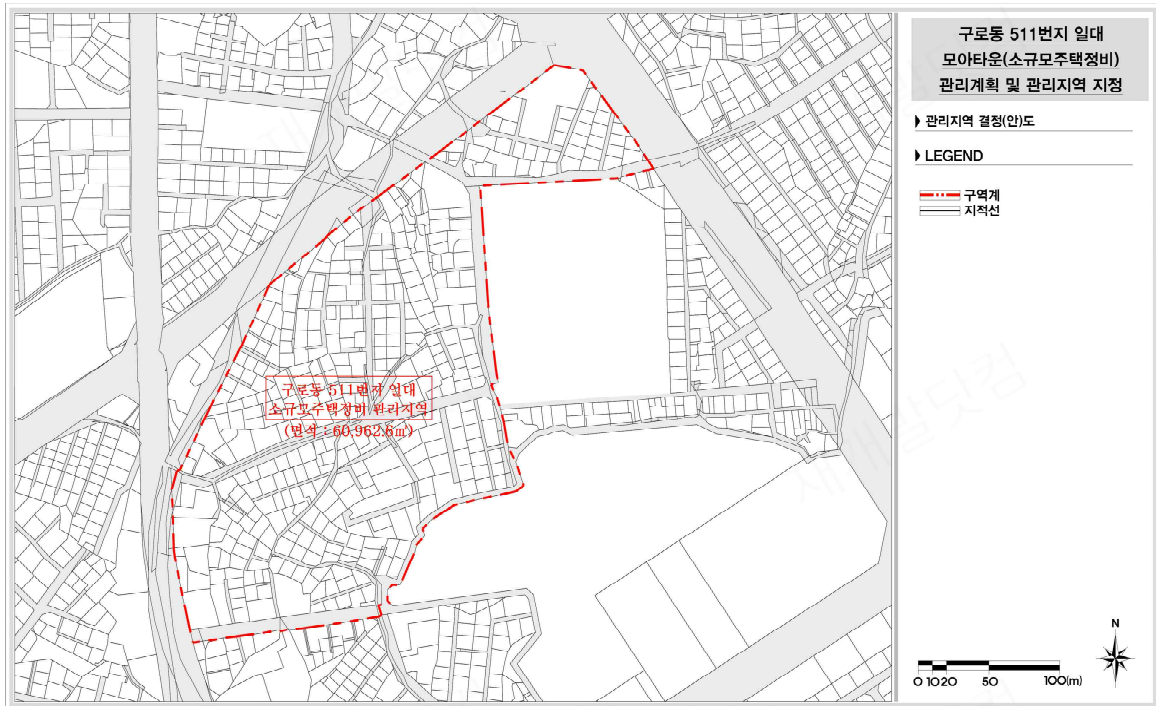
○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서

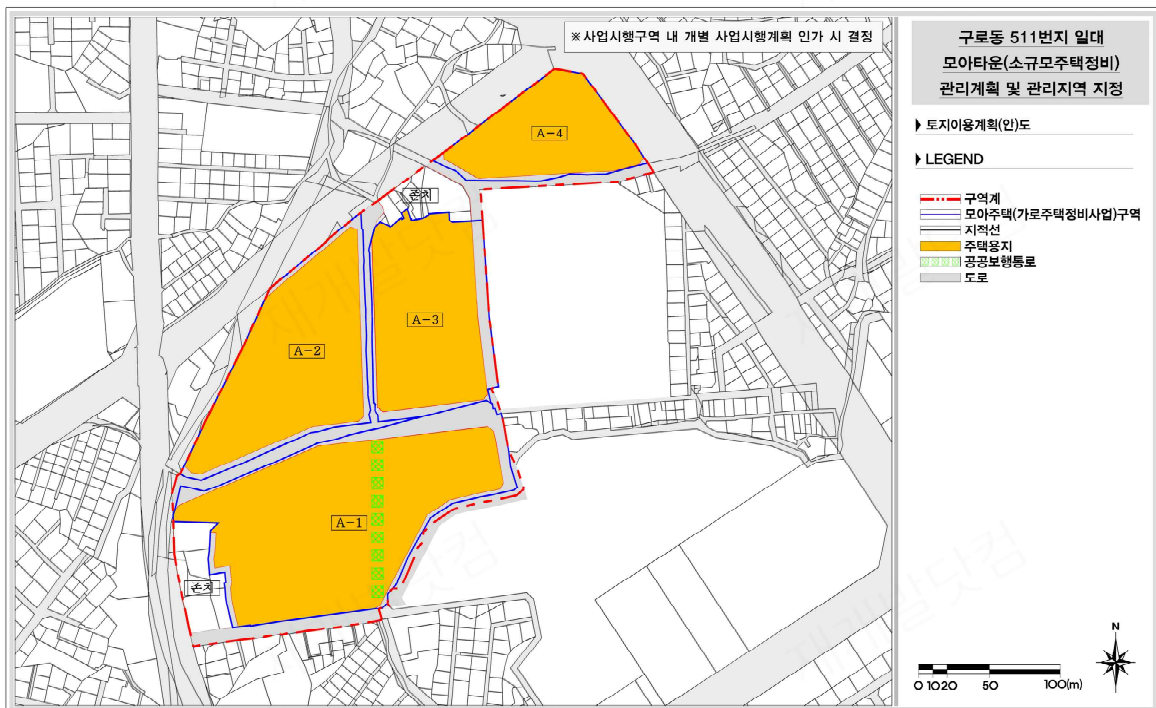
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량
또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

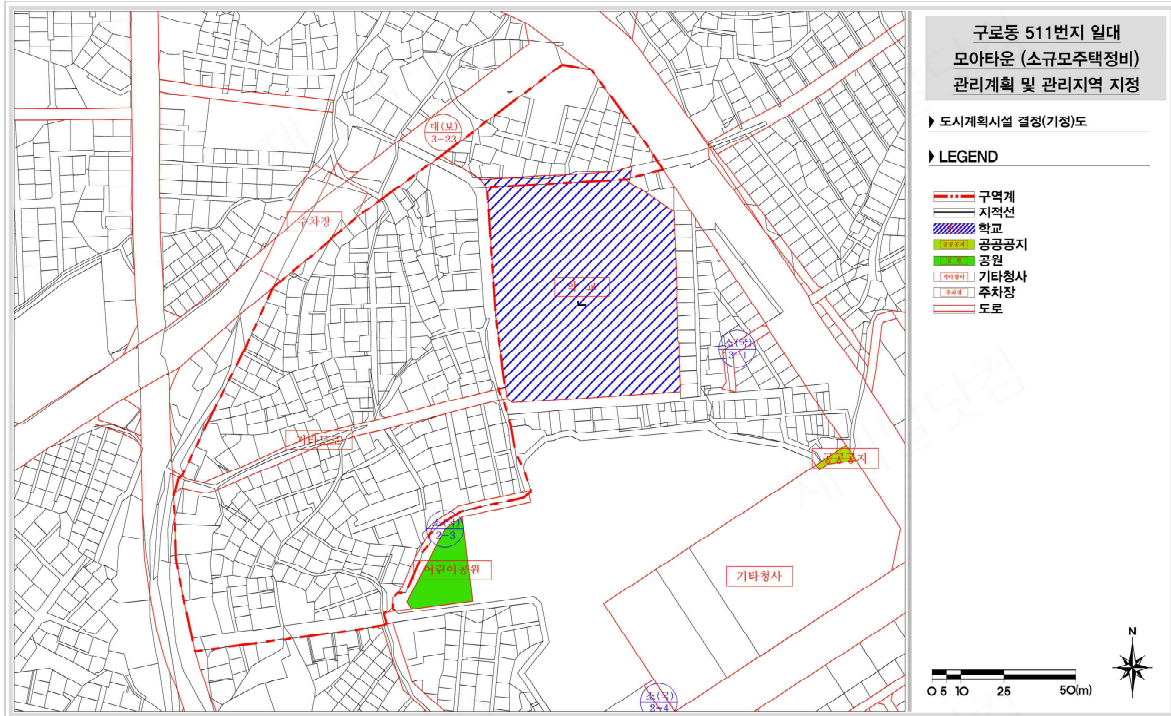
○ 관리지역 결정도



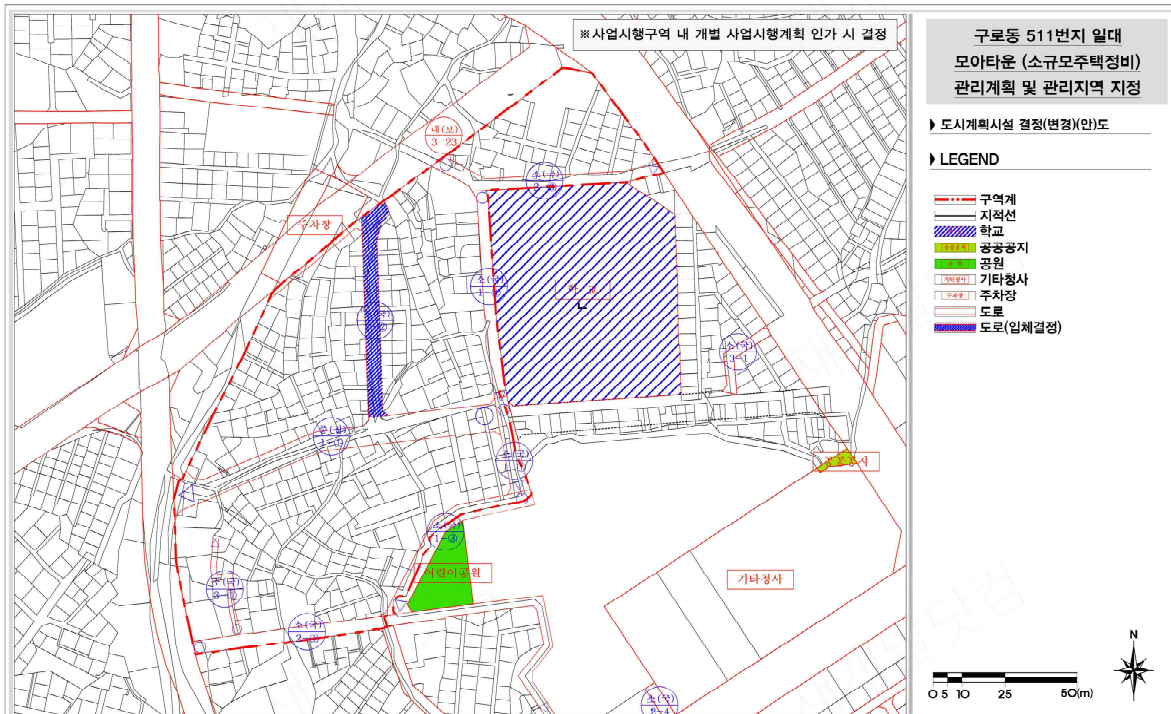
○ 토지이용계획(안)



○ 정비기반시설 계획(안)_기정

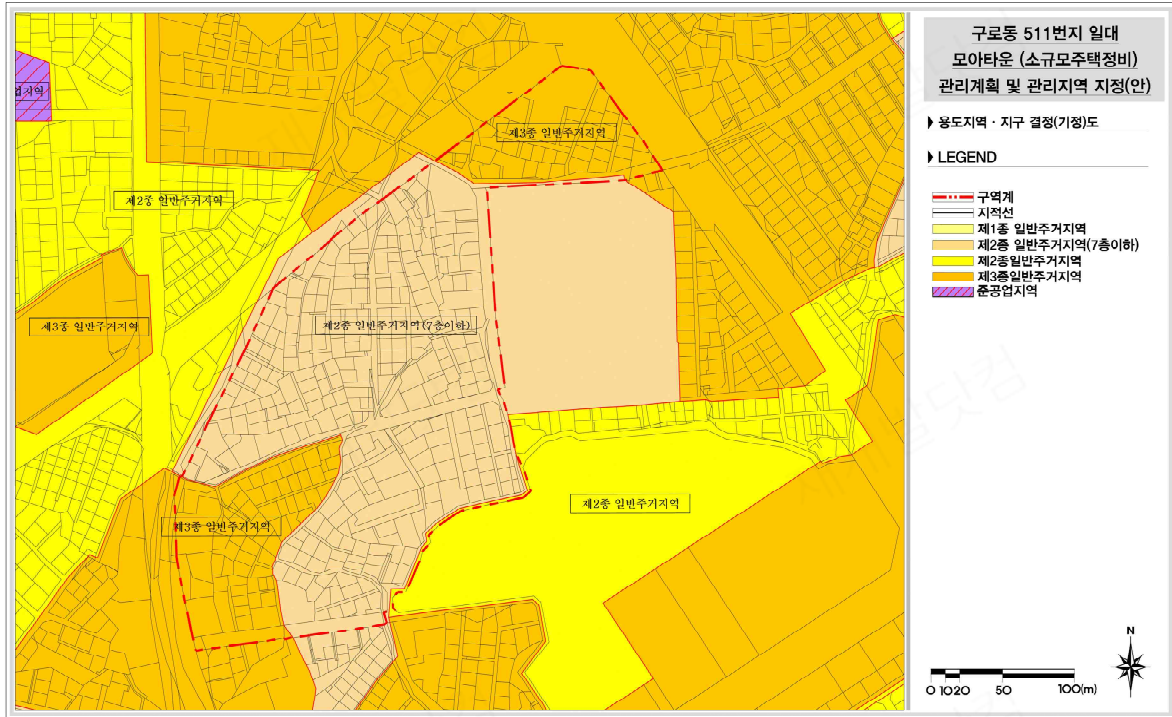


○ 정비기반시설 계획(안)_변경

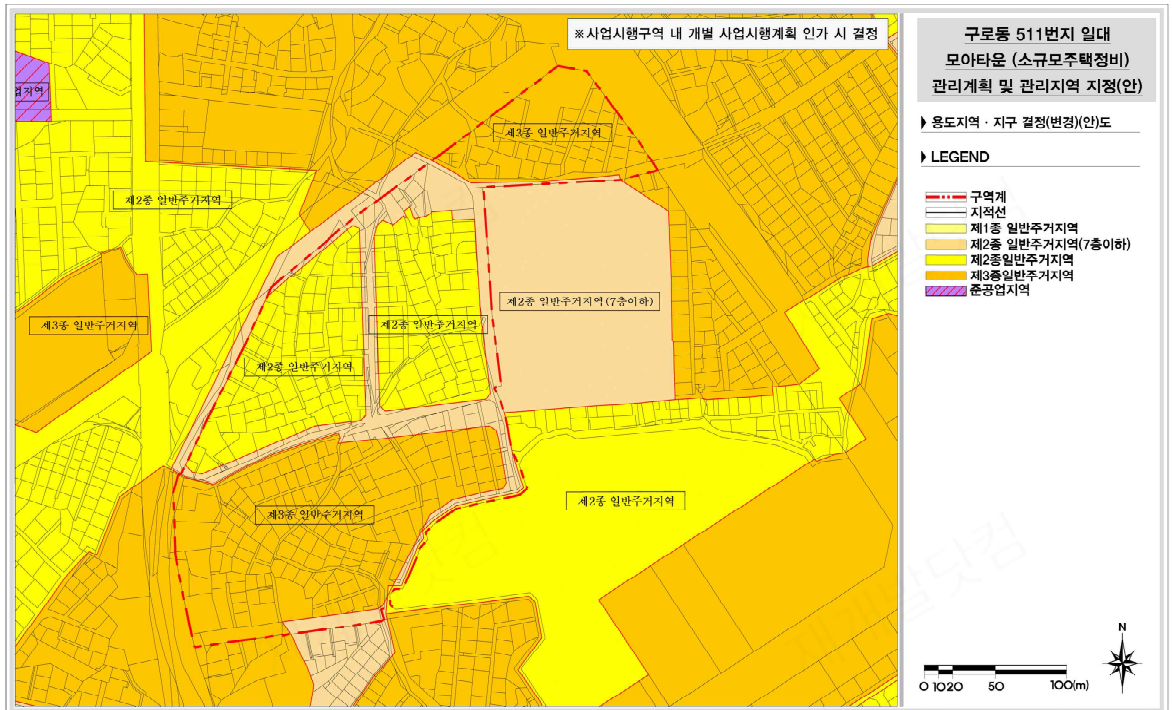


※입체결정 : A-2구역 및 A-3구역 건축협정 체결 시

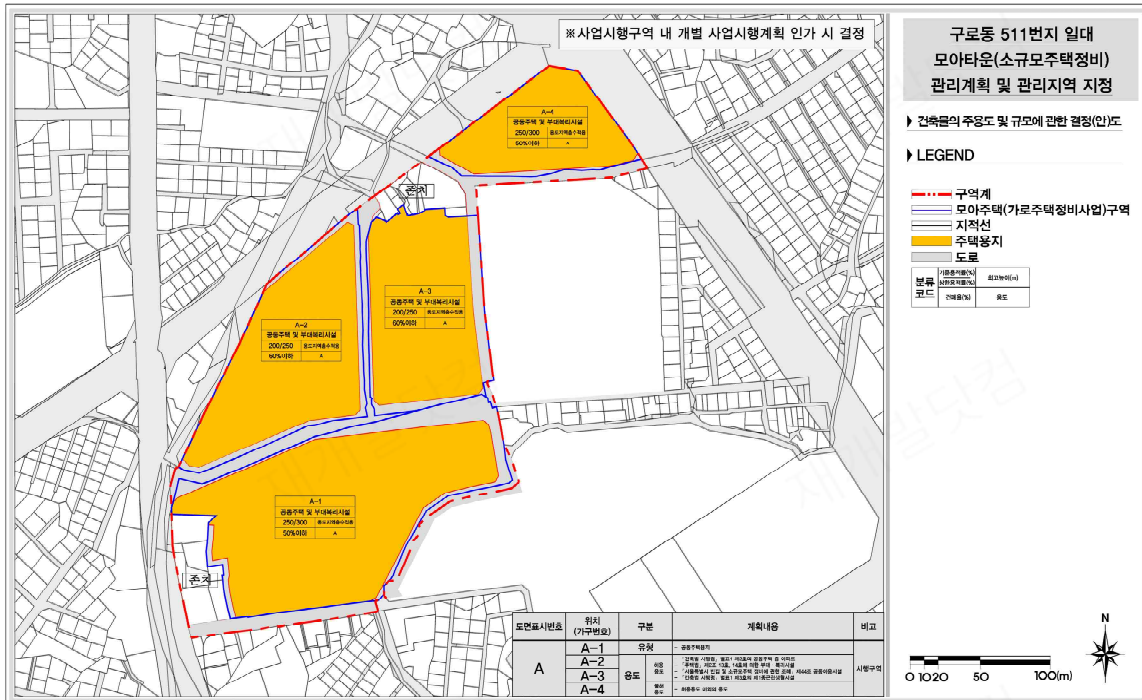
○ 용도지역 계획(안)_기정



○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

