

구로구 구로2동 살구마을 관리형 주거환경개선사업 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-479호(2024.10.17.)로 결정 고시된 우리구 구로2동 429번지 일대 관리형 주거환경개선사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 의거 관리형 주거환경개선사업 정비계획을 변경(경미한변경) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

■ 정비계획 결정(변경) 사유

해당 구역은 노후·저층주거지 문제를 해결하기 위해 서울시 휴먼타운 2.0 추진[행정2부시장 방침 제231호('23.09.18.)]에 따라 지정된 시범사업 대상지로서, 개별 필지단위 주택정비 활성화와 조화롭고 창의적인 경관 창출을 위하여 구역 내 특별건축구역(서울특별시고시 제2026-22호, '26.01.15.), 건축협정 집중구역(구로구공고 제2026-78호, '26.01.15.), 리모델링 활성화 구역(구로구공고 제2026-76호, '26.01.15.)을 지정하였으며 이와 관련한 건축법 적용의 완화를 위한 디자인 가이드라인을 수립하고 위 사항을 반영하여 정비계획 변경(경미한변경)하고자 함

2026년 2월 26일
구로구청장

1. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭: 구로2동 살구마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역

나. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	구로2동 살구마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역	구로구 구로2동 429번지 일대	52,196	-	52,196	-

다. 정비계획의 수립

1) 정비사업 시행계획 (변경없음)

사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
기반시설 정비 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	구로구청장	해당없음	-
주택의 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지등소유자		

2) 토지이용계획 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		52,196	100.0	
정비기반시설	소계	13,083	25.1	
	도로	13,083	25.1	
택지		39,113	74.9	

3) 용도지역·지구 결정조서

가) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	52,196	—	52,196	100.0	—
제2종일반주거지역(7층이하)	39,596	—	39,596	75.7	—
제2종일반주거지역	10,533	—	10,533	20.2	—
제3종일반주거지역	2,067	—	2,067	4.1	—

나) 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

4) 정비기반시설 설치에 관한 계획(2분야 8개사업) (변경없음)

구분	사업명	세부내용	비고
A.기반시설 정비	쓰레기 무단투기 방지	- 고보조명(5개) - LED경관조명기구: 1개 - 이동형 감시카메라(4개) - 태양광 이동형 CCTV: 1개	—
	범죄예방환경설계	- 스마트폴(6개) — 1개 - 반사경 (10개) — 1개	—
	유희공간 정비	- 폐컨테이너 제거, 오픈스페이스 조성: 30㎡ (2.5m×12m) - 조경이나 벤치 설치	—
	주차 공간 확보	- 담장허물기사업 (연계사업 진행) - 스마트 공유주차 센서 부착 - 스마트 공유주차센서 24면 (1면 200,000원)	—
	급경사 골목 정비	미끄럼방지포장 :260㎡	—
	노후 계단 정비	- 유니버설 디자인, 계단 및 화단 조성, 콘크리트 경사 정비 - 계단 손잡이 : 16m - 계단 정비공사 : 24㎡ (3m×8m) - 화단 : 4단 - 자전거 레일 : 8m	—
	커뮤니티 가로 조성	- 먹자골목 720㎡, 바닥매립등120개 - 투수성포장 : 120m×6m, 바닥매립등: 1개 - 중심가로길 1,400㎡ - 스텐실포장: 200m×7m - 골목길 980㎡ - 블럭포장: 245m×4m	
B.생활 SOC설치	생활 SOC시설 조성	- 토지매입비 84-12대(101.3㎡), 84-13대(45.7㎡), 84-14대 (114.8㎡)	—

※ 상지구상(안)은 추후 주민협의, 주민동의, 실시설계 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공동이용시설 설치계획(건축규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공 과정에서 결정 예정

5) 도시계획시설에 관한 결정조서 (변경없음)

가) 도로

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	1	8	국지도로	72.6	82	429-1	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	154.6	429-7	429-1	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	4	6	국지도로	152.1	86-1	86	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	5	6	국지도로	34.6	84-1	84-13	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	6	6	국지도로	48.3	84-3	84-7	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	7	6	국지도로	197.7	86	88-14	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	197.8	86	87-3	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	9	6	국지도로	35.1	87-1	87	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	66.6	87-1	136-54	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	11	6	국지도로	24.5	85-12	85-13	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	12	6	국지도로	84.9	84-14	85-26	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	2	2	8	국지도로	307.7	81	429-53	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	3	6	국지도로	122.9	429-1	429-30	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	가1	8	국지도로	66.5	317-163	317-213	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	가2	8	국지도로	236.2	88-25	317-93	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정
기정	소로	3	가3	6	국지도로	190.7	429-30	317-22	일반도로	1979.05.17	구획정리사업 (구로지정) 서고 151호 결정

6) 공동이용시설 설치계획(안) (변경없음)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			시행방법	비고
			부지면적	연면적	층수		
기정	생활SOC시설	구로동 84-12 일대	261.80	358.95	지하1층 ~ 지상3층	-	-

※ 공동이용시설 위치 미확정

※ 설치계획(건축 규모, 시행방법 등)은 주민의견수렴을 통해 결정 예정

※ 향후 위치 확정시 변경 절차 시행

7) 건축물의 건축에 관한 계획 (변경없음)

구분	구역구분		
	명칭	면적(㎡)	
기정	구로2동 살구마을 주거환경개선사업 정비구역	52,196	39,596 (제2종일반주거지역_7층이하)
			10,533 (제2종일반주거지역)
			2,067 (제3종일반주거지역)

가) 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한계획

구분	계획 내용			비고
	제2종일반주거지역 7층이하	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	
건폐율	60% 이하	60% 이하	50% 이하	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조 (용도지역의 건폐율 및 용적률)
용적률	200% 이하	200% 이하	250% 이하	
높이	「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조(제2종·제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물)			
용도	●제2종(7층 이하)·제2종·제3종일반주거지역 내 허용 용도를 따른다. ●불허용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 (제9조, 령22조) 등 기타 법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도 준용 ※ 다만, 「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경 보호구역은 법 제9조 제18호, 제19호, 제20호, 제21호, 제24호, 제25호 시설 제외			

나) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	대상건축물	정비개량계획	지원계획	비고
기정	196동	별도 지정 없음 (신축, 개보수 등)	보조금 지원(집수리 사업을 준용) 저층 주거지 지원 (휴먼타운 2.0 사업을 통한 저층 주거지 지원)	

다) 대지안의 조경계획

구분	적용범위	계획내용	비고
의무사항	구역전체	●대지안의 조경설치 면적은 200㎡ 이상의 대지의 경우 조성	

라) 대지안의 공지계획

구분	적용범위	계획내용	비고
의무사항	구역전체	●서울시 건축조례 제30조(대지안의 공지)의 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 건축물까지 띄어야하는 거리 기준 준수	
권장사항		●주차장 공간에 따라 조성방식을 다르게 할 수 있도록 권장 - 전면 조성방식: 건물 전면에 화단이나 텃밭을 조성하여 자연지반 확보 - 측면 조성방식: 건물 측면 여유공간에 화단이나 텃밭 조성	

마) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획: 관계법령에 따름

8) 교통 및 동선처리계획: 해당사항 없음

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	• 이동형 감시카메라, 고보조명 설치	A. 기반시설정비
	• 오픈스페이스조성, 담장허물기사업을 통한 주차공간 및 자연친화적인공간조성	A. 기반시설정비
	• 공사 및 운영시오염물에대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화 권장	권장사항
재난방지	• 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립	권장사항
	• 운전자의 안전운행과 보행자 및 시설물 보호를 위해 노면의 미끄럼 사고가 다발하는 지역의 도로에 미끄럼방지 재질로 도로포장 진행	A. 기반시설정비

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	●대상지 일부 구역이 교육환경보호구역에 해당함	
교육환경 보호에 관한 계획	●주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 세대수 및 인구 증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함	

11) 세입자 주거 대책: 해당사항 없음

12) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED) (변경없음)

구분	계획내용	비고
자연감시	• 담장허물기사업을 통해 사람이 은신하거나 숨을 수 있는 공간이 없도록 계획	A. 기반시설 정비
영역성 강화	• 기존 유희공간에 배치된 노후화된 컨테이너 박스를 제어하여 유희공간 오픈스페이스 조성 • 담장허물기사업을 통해 집안에 주차공간 및 자연 친화적인 조정공간 조성 • 각 골목에 맞는 골목길 개선 및 도로포장으로 쾌적하고 안전한 보행환경 조성 • 공중선 정비를 통한 전주 이설로 경관 개선	A. 기반시설 정비
활동의 활성화	• 생활SOC시설 조성을 통한 주민공동체 활성화	B. 생활SOC시설조성
유지관리	• 안심 골목길 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거 등 환경관리는 지속적으로 관리 및 운영 예정	B. 생활SOC시설조성
방범용 CCTV 설치	• 쓰레기 상습 무단투기 지역에 이동형 감시카메라를 설치하여 투기행위자에게 시각·청각적인 계도 효과 • 가로등과 감시카메라가 없는 골목에 스마트폴 설치를 통한 범죄예방 및 편의기능 제공	A. 기반시설 정비
커뮤니티시설 조성	• 생활SOC시설 내 다목적 배움 공간을 조성하여 주민참여 기반의 커뮤니티 공간 제공	B. 생활SOC시설조성

13) 기타사항에 관한 결정조서 (신규)

가) 특별건축구역

■ 특별건축구역 지정

구역명칭	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
구로2동 살구마을 특별건축구역	구로구 구로동 84번지 일대	-	증)13,690	13,690	-

■ 특별건축구역 적용특례사항

구분	특례적용대상	적용여부	적용기준
「건축법」	대지의 조경 (제42조)	조건부완화	• 옥상 조경 및 입체적 조경 계획을 통한 다양한 조경 유형 확보시 조경면적 완화 적용
	건축물의 건폐율(제55조)	조건부완화	• 저층부 커뮤니티 및 소규모 상가 등 가로 활성화 용도 도입 시 조례 건폐율 완화 적용
	건축물의 용적률(제56조)	조건부완화	• 특별건축구역 지정 취지에 부합하는 건축계획 실현 시 조례 용적률의 120% 완화
	대지안의 공지 (제58조)	조건부완화	• 소형필지의 자유로운 건축물 배치 및 건축면적 확보를 위한 적용 완화 (건축선 및 인접대지경계선 이격 1m→0.5m)

※ 개별 특례사항 및 적용 내용은 ‘구로동 휴먼타운 2.0 건축특례구역 디자인 가이드라인’(붙임2) 내 ‘1. 특별건축구역 디자인 가이드라인’ 참고

나) 건축협정 집중구역

■ 건축협정 집중구역 지정

구역명칭	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
구로2동 살구마을 건축협정 집중구역	구로구 구로동 84번지 일대	—	증)13,690	13,690	—

■ 건축협정 집중구역 적용특례사항

구분	특례적용대상	적용여부	적용기준
「건축법」	대지의 분할 제한 (제57조 제3항)	적용	• 소규모 부정형 필지 유효 건축면적 확보 및 토지구획 정형화 유도
	맞벽 건축과 연결복도 (제59조 제1항 제1호)	적용	• 과소필지 등 개발이 어려운 대지에 대한 맞벽건축 유도
	대지의 조경 (제42조)	적용	• 건축협정 집중구역 내 건축협정 추진 시 통합 적용
	지하층 (제53조)	적용	
	대지와 도로의 관계 (제44조)	적용	
주차장법	부설주차장의 설치 (제19조)	적용	• 건축협정 집중구역 내 건축협정 추진 시 부설주차장 설치 통합 적용

※ 개별 특례사항 및 적용 내용은 ‘구로동 휴먼타운 2.0 건축특례구역 디자인 가이드라인’(붙임2) 내
‘2. 건축협정 집중구역 디자인 가이드라인’ 참고

다) 리모델링 활성화 구역

■ 리모델링 활성화 구역 지정

구역명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
구로2동 살구마을 리모델링 활성화 구역	구로구 구로동 84번지 일대	—	증)13,690	13,690	—

■ 리모델링 활성화 구역 적용특례사항

구분	특례적용대상		적용여부	적용기준
「건축법」	대지의 조경 (제42조)		조건부완화	• 구역 내 조경 유도 계획을 고려하여 법정기준의 1/2까지 완화 가능
	건축물의 건폐율(제55조)		조건부완화	• 건축물의 입면, 지붕 등을 활용한 창의적 형태조성 및 경사를 활용한 리모델링 계획 시 현행 조례 건폐율의 3/10 범위에서 완화
	건축물의 용적률(제56조)		조건부완화	• 건축물의 입면, 지붕 등을 활용한 창의적 형태조성 및 경사를 활용한 리모델링 계획 시 기존 건축물 연면적의 3/10 범위에서 완화
	대지안의 공지 (제58조)		조건부완화	• 소형필지 내 주택의 자유로운 건축물 확장 및 건축면적 확보를 위한 0.5m 적용 완화
	공동주택 채광 등 확보 (제61조 제2항)	일조	조건부완화	• 7층 이하의 경우 법정기준의 1/2 까지 완화 (인접지 용도지역, 건축물용도에 따라 결정)
		인동	조건부완화	• 대상지 구분 소유자의 4/5 이상(집합건축물 재건축 결의 기준)이 동의한 경우 1/2 까지 완화

※ 개별 특례사항 및 적용 내용은 ‘구로동 휴먼타운 2.0 건축특례구역 디자인 가이드라인’(붙임2) 내
‘3. 리모델링 활성화 구역 디자인 가이드라인’ 참고

2. 관련도면: 붙임 참조

1) 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

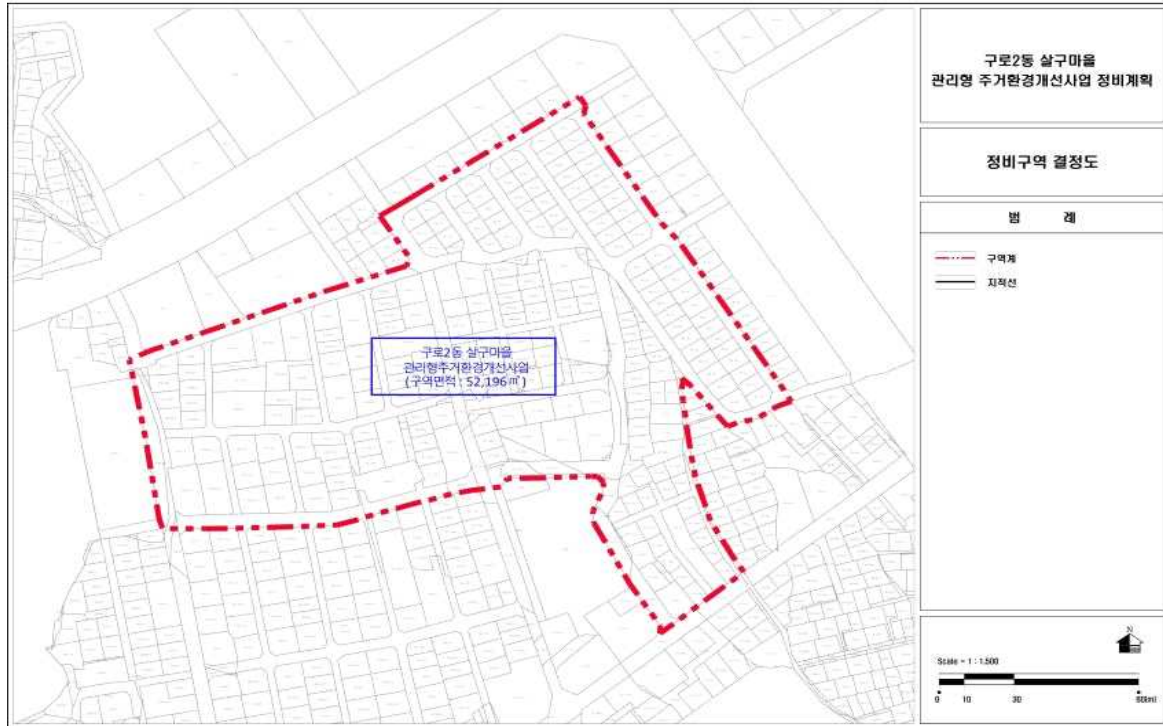
2) 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시

3. 고시 관련된 자세한 세부 내용은 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과, ☎02-2133-7244) 및 구로구청(도시개발과, ☎02-860-3497)에 열람할 수 있도록 비치하고 있습니다.

붙임 1. 관련도면

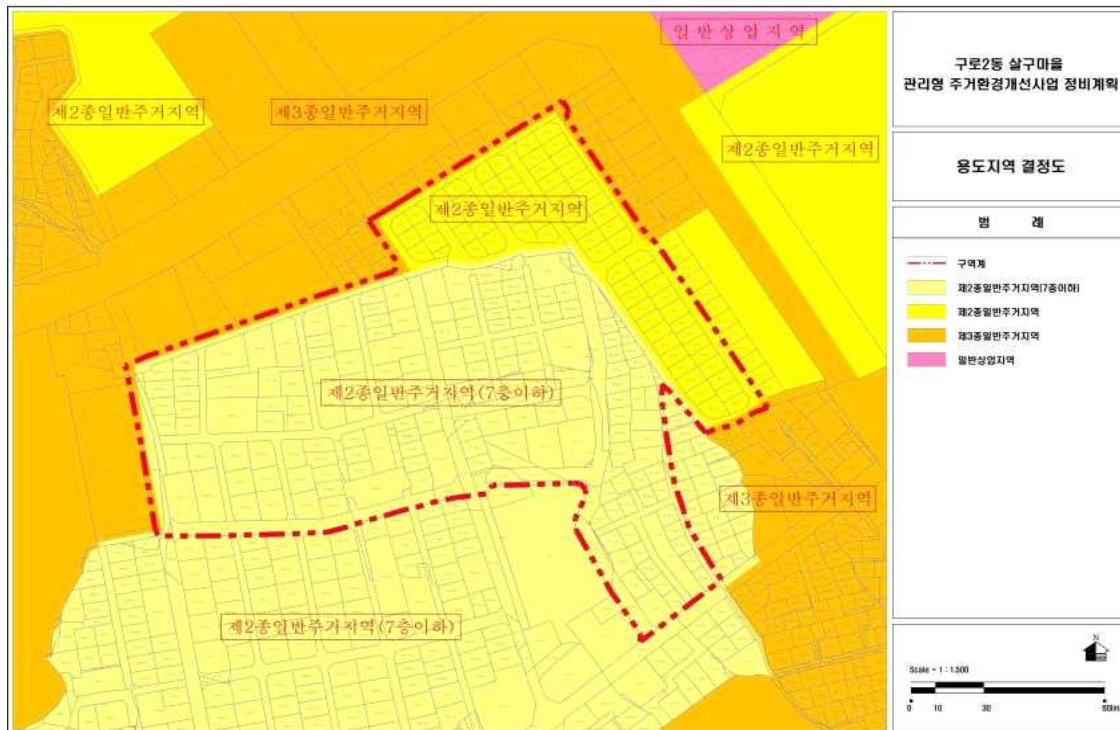
2. 구로동 휴먼타운 2.0 건축특례구역 디자인 가이드라인 (구 홈페이지 별도 게재)

【 정비계획구역 및 지구단위계획 결정도(변경없음) 】



※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 제1항 ① 제16조 제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

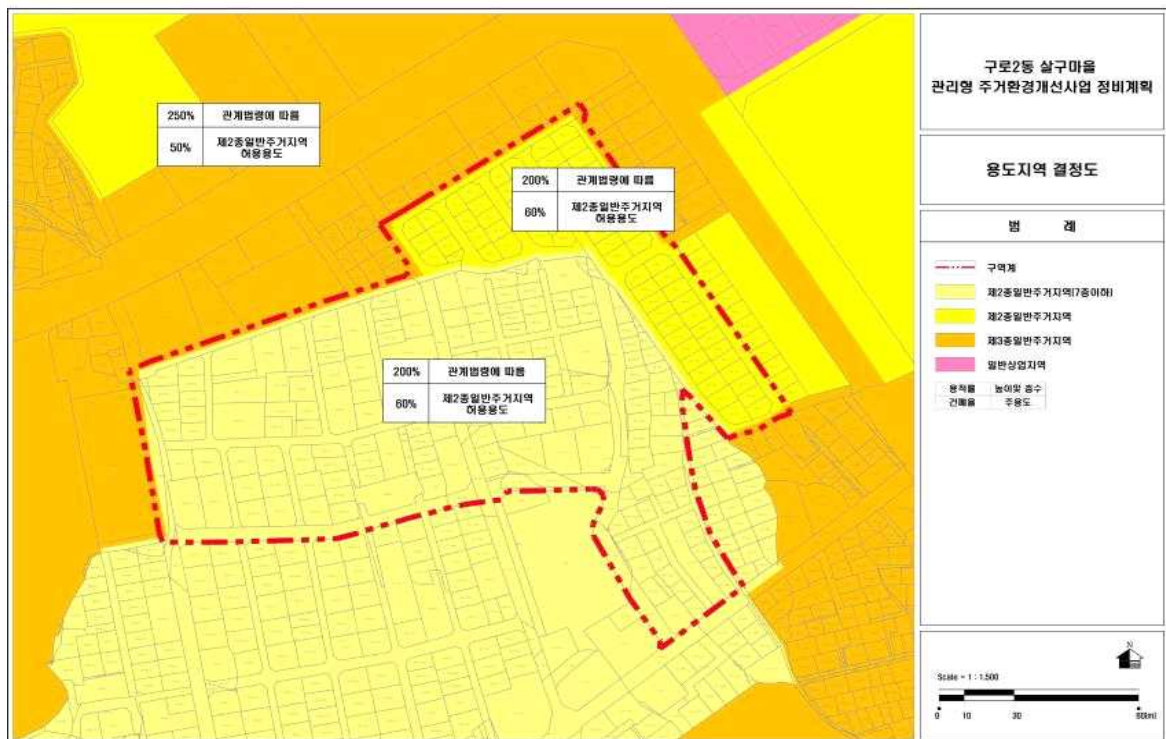
【 용도지역·용도지구에 관한 정비계획 결정도(변경없음) 】



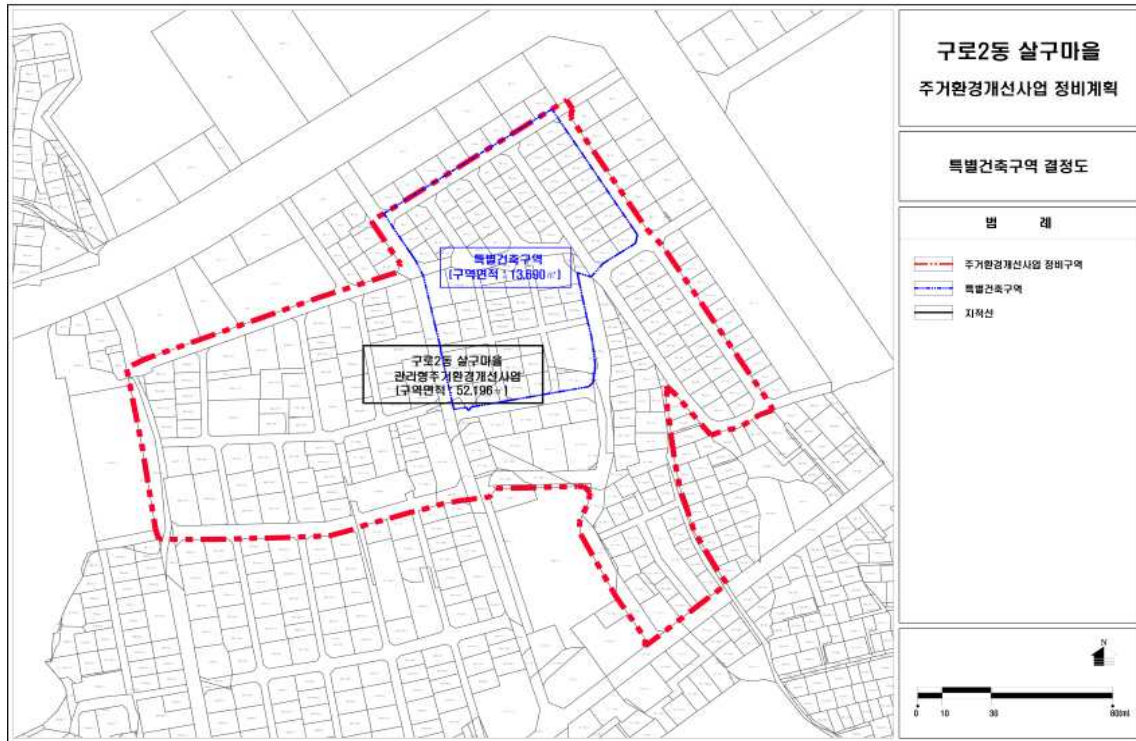
【 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도(변경없음) 】



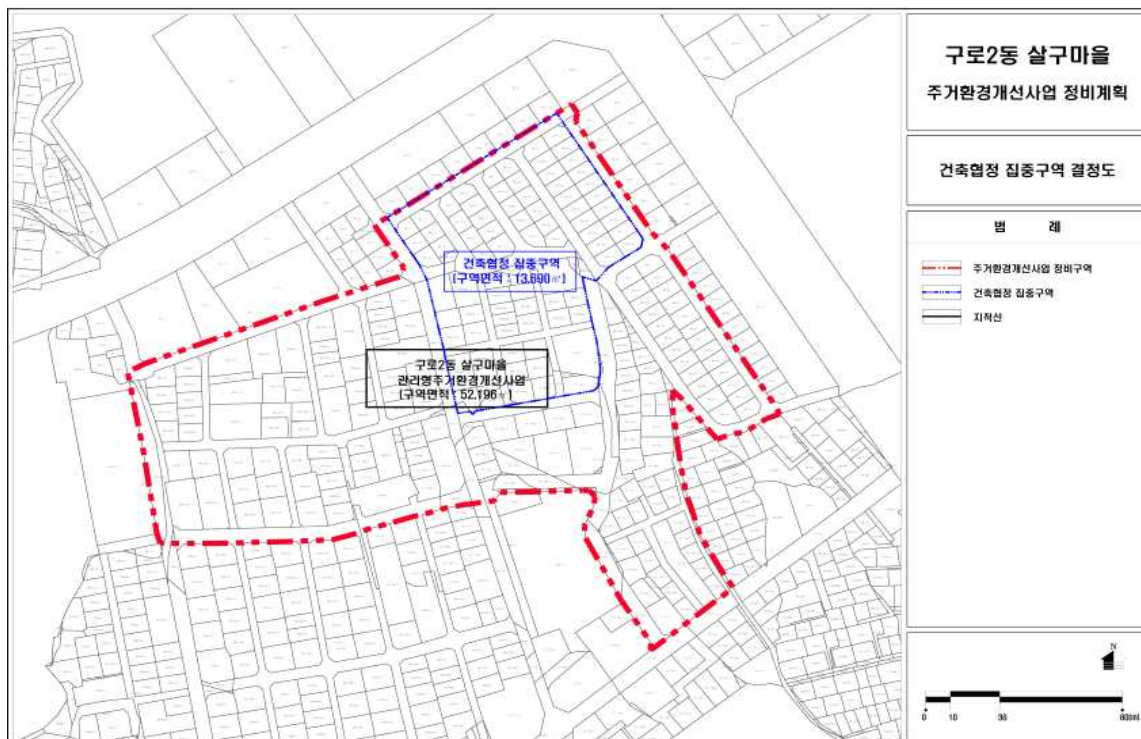
【 건축물에 대한 주용도·용적률·높이 등에 관한 정비계획 결정도(변경없음) 】



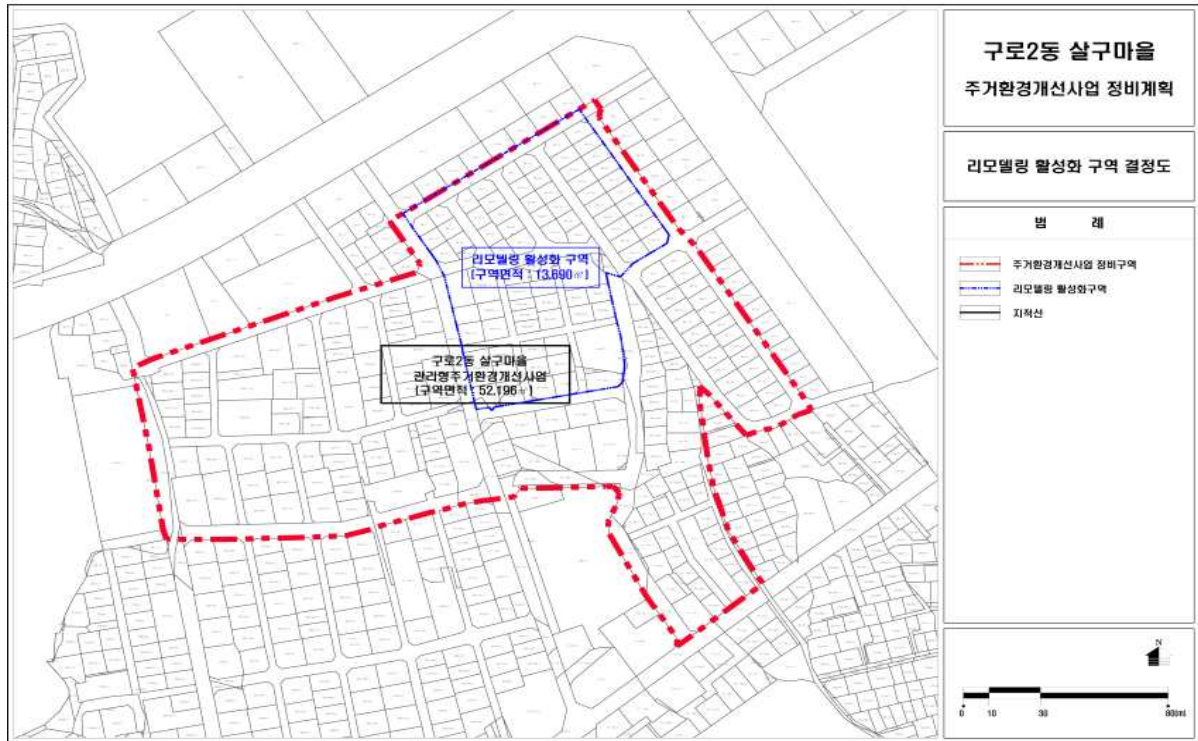
【 특별건축구역 결정도 (신설) 】



【 건축협정 집중구역 결정도 (신설) 】



【 리모델링 활성화 구역 결정도 (신설) 】



【 관리형 주거환경개선사업 종합계획도 (변경없음) 】

