

서울특별시 구로구 공고 제2025-2004

**개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)
주민 재공람 공고**

서울특별시 구로구 공고 제2025-1313호(2025. 07. 17.)로 공람 공고 한
개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)
수립(안)에 대하여 2025년 제14차 소규모주택정비 통합심의 소위원회
심의결과(수정가결)를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례
법」 제43조의2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공
고합니다.

2025년 11월 20일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간: 2025. 11. 20. ~ 2025. 12. 05.

나. 공람장소: 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2664)

다. 공람사유: 개봉동 270-38번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획
수립(안) 주민공람

라. 공람내용: 개봉동 270-38번지 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.

개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 개봉동 270-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	구로구 개봉동 270-38번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		41,623.0㎡	전체: 128동 노후·불량: 107동(83.6%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로등 정비기반 시설 개선과 주민들의 생활편의를 위한 계획으로 노후 저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리지역	구로구 개봉동 270-38번지 일대	-	증)41,623.0	41,623.0	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 구로구 개봉동 270-38번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 41,623.0㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계				41,623.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	18,550.0	44.6	-
		A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	14,240.0	34.2	-
	정비 기반 시설	-	도로	2,977.8	7.2	-
			공원	2,297.0	5.5	-
			공공공지	60.0	0.1	-
시행 구역 외	존치	대지		566.3	1.4	-
		도로		2,931.9	7.0	-

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

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

○ 도로 결정 조서(안)

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기 정	소 로	2	①	8	특수 도로	50	개봉동 273-10	개봉동 270-80	보행자 전용도로	-	'11.12.22. (구로구고시 제2011-88호)	개웅산 근린공원 진입도로
변 경	소 로	2	①	7~ 16	국지 도로	154.7	개봉동 273-10	개봉동 375-21	일반도로	-	-	도로7m 보도2~9m (보행자 우선도로)
신 설	소 로	2	②	6~9	국지 도로	228	개봉동 375-14	개봉동 273-4	일반도로	-	-	-
신 설	소 로	2	③	6~8	국지 도로	135	개봉동 375-14	개봉동 341-1	일반도로	-	-	-
신 설	소 로	2	④	8	국지 도로	80	개봉동 270-76	개봉동 270-38	일반도로	-	-	-
신 설	소 로	2	⑤	9	국지 도로	154	개봉동 270-38	개봉동 270-80	일반도로	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-①	소로2-①	도로 사용형태 변경 및 연장	사용형태 : 기존 보행자전용도로 → 차도 및 보도(보행자 우선도로 및 일방통행)
-	소로2-②	기존 일반도로 일부구간 폐도 및 도로확폭 (B:6~8m→6~9m)	보행자 안전을 위한 보차 분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭
-	소로2-③	도로확폭 (B:6m→6~8m)	
-	소로2-④	도로확폭 (B:6m→8m)	
-	소로2-⑤	도로확폭 (B:8m→9m)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 공원 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	개웅산 근린공원	개봉동 산53-3일대	265,577.4	증)167.0	265,744.4	'71.08.07 (건고 제465호)	공원 면적증가
신설	①	공원	개봉동 274번지	-	증)2,130.0	2,130.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 계획(안) 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	개웅산 근린공원	• 변경 - 면적 265,744.4㎡	- 개웅산변 급경사지 옹벽 설치(면적167㎡)구간 공원 결정
①	공원	• 신설 - 면적 2,130.0㎡	- 학교변 공간활용을 고려한 공원 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 공공공지 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	공공 공지	개봉3동 산53-28	1,803.0	증)60.0	1,863.0	'08.12.11. (구로구고시 제2008-91호)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공공공지 계획(안) 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 변경 - 면적 1,863.0㎡	- 개웅산변 급경사지 옹벽 설치(면적60㎡)구간 공공공지 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 개방형 공동이용시설(안)

구분	시설명	시설유형	사유	비고
권장시설	마을회관·아동시설	• 마을회관 및 아동시설 -연면적 202㎡	- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 기존 대상지 내 시설(마을회관 및 아동시설)을 공동이용시설로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	세대수	기준면적	설치기준	비고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	471세대	1,471.88㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	376세대	1,175.00㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
보행자 우선도로 및 일방통행	대상지 서측 신설도로	- 통학로 안전확보를 위해 보행자우선도로(일방통행), 보행친화 계획	-
보행 안전구간	개봉로15길, 개봉로11가길, 개봉로11길	- 주민의 안전한 보행환경조성을 위한 안전 시설물 설치	-
차량진출입 불허구간	개봉로15길, 개봉로11가길, 개봉로11길	- 개봉로15길변 및 개봉로11가길변 차량진출입 권장구간을 제외한 차량 진출입 불허 - 개봉로11길 학교변 안전을 고려한 차량 진출입 일부 불허	-
차량진출입 권장구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입 불허구간 외 차량 진출입 권장	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)	사업계획					비고 (동의율)
		토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계	32,790.0	584	655	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	18,550.0	340	341	-	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	14,240.0	244	314	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

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

구분	시설명	위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
개봉동 270-38번지 일대 소규모주택 정비 관리지역	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	개봉동 271-13번지 일대	18,550.0	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합설치	-
	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	개봉동 272-9번지 일대	14,240.0	- 건축법 제53조 지하층 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합 설치		

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

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		적용구역
시행구역 내	건폐율	60% 이하	공동주택용지 (A-1) (제2종일반)
	용적률 ¹⁾	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공동주택용지 (A-2) (제2종일반)
	용적률 ¹⁾	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
시행구역 외	건폐율	용도지역, 용도지구 기준 적용	존치 (제2종일반(7층이하))
	용적률		
	높이		

1) A-1,A-2구역은 제1종일반주거지역에(기준용적률150%)서 제2종일반주거지역(기준용적률200%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제 43조의5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의50범위 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 제43조의4에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시 법적상한용적률을 초과하여 용적률 적용 가능

5) 높이 : 용도지역 층수 적용

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	사업시행구역 내 인접필지 경계부	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
	존치필지	- 건축한계선 3m(개봉로11길) - 건축한계선 2m(개봉로11가길)	- 향후 존치지역 개발 시 건축한계선을 통해 차량 및 보행동선 확보
가로활성화시설 배치 권장구간	도면참조	- 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 근린생활시설	- 커뮤니티 가로활성화를 위해 근생, 공동이용시설 등 배치 권장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면 표시 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
시행구역 A	A-1	유형	- 공동주택 용지	모아주택 1구역
		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	
			- 허용용도 이외의 용도	
		불허용도	- 허용용도 이외의 용도	
시행구역 A	A-2	유형	- 공동주택 용지	모아주택 2구역
		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	
			- 허용용도 이외의 용도	
		불허용도	- 허용용도 이외의 용도	

시 행 구 역 외	-	-	용도	허용 용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	존치
				불허 용도	- 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 배치등효율적 계획 필요	0	-
		- 대상지의 지형적 특색을 활용한 창의적 단지 조성	0	-
	공원 및 학교를 고려한 계획	- 공원 및 학교변을 고려한 동선 연계 계획 필요	0	-
		- 저층 배치구간 주동간격을 확보하여 열린경관조성 필요	0	-
	배치계획	- 개웅산조망이 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 개웅초, 개웅중학교를 고려하여 건축한계선(3m)확보	-	0
		- 보행녹도, 보행통로 등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 저층부 공동시설배치	0	-
		- 보행을 통한 대상지 진입부는 녹지가 풍부한 보도로 디자인 실시	0	-
	스카이라인 및 경관계획	- 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 지역 특성(주변단지)을 고려한 조화로운 스카이라인 계획	0	-
		- 단차지형, 개봉산 등 지역 특색을 고려한 입면특화 계획 필요	0	-
	가로활성화시설	- 개봉로11가길변 가로활성화시설 배치 계획	0	-
	가로공간	- 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	-

자. 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 (임 대 비 율)
도면 표시번호	사업구역						
합 계							
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	개봉동 271-13번지 일대	471	363	108	-	22.92% (소셜믹스 적용)
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	개봉동 272-9번지 일대	376	272	104	-	27.58% (소셜믹스 적용)

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

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		41,623.0	-	41,623.0	100.0
주거 지역	제1종일반주거지역	23,126.3	감)20,459.9	2,666.4	6.4
	제2종(7층)일반주거지역	18,496.7	감)12,330.1	6,166.6	14.8
	제2종일반주거지역	-	증)32,790.0	32,790.0	78.8

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역

도면 표시 번호	사업구역	위치	면적(m ²)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A-1	사업가능구역1	개봉동 271-13번지 일대	18,550.0	- 건축법 제69조에 따른 특별건축 구역 지역 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A-2	사업가능구역2	개봉동 272-9번지 일대	14,240.0			

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

2) 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	내용
건축법	특별건축구역 지역(69조), 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

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

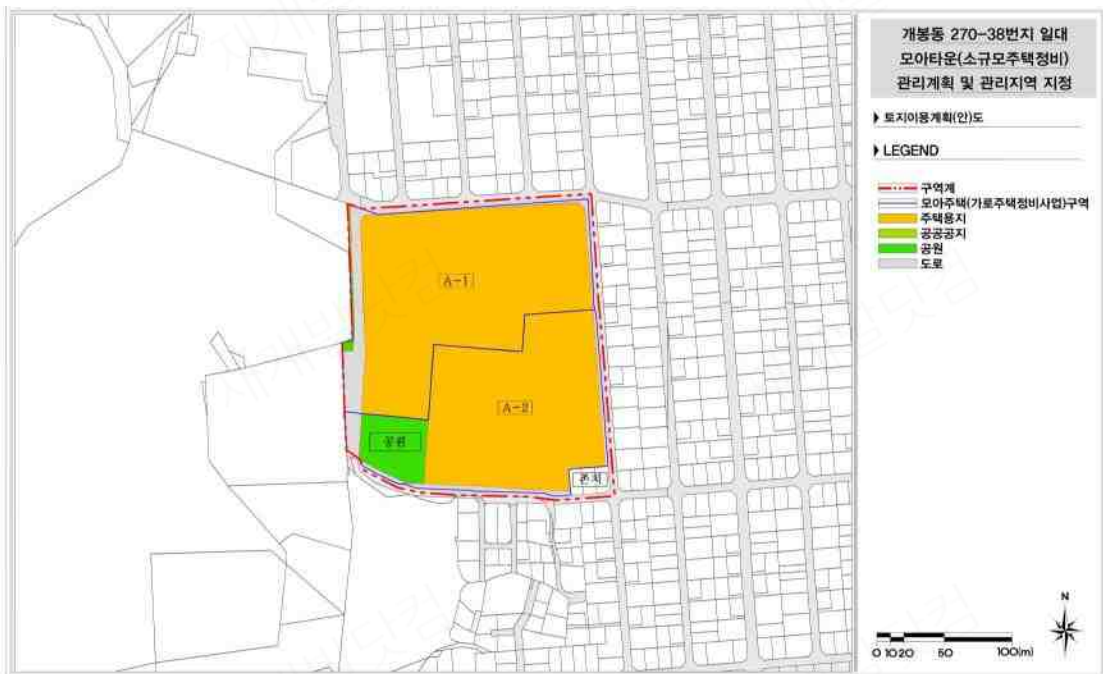
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 도서 참조

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

○ 관리지역 결정도



○ 토지이용계획(안)



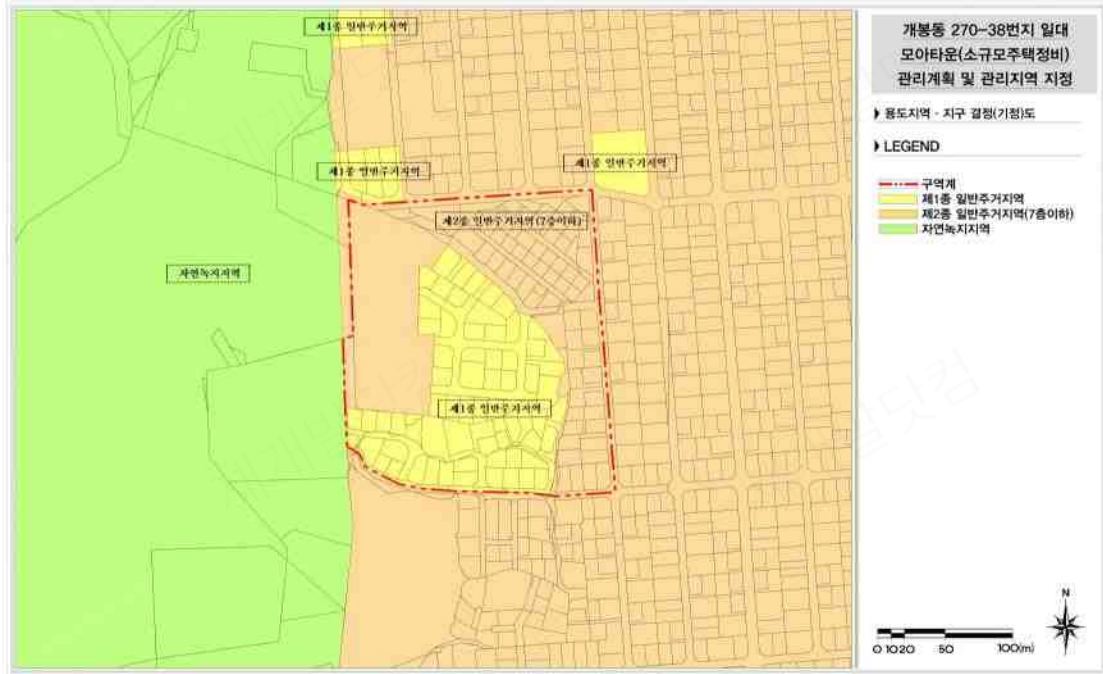
○ 정비기반시설 결정(기정)도



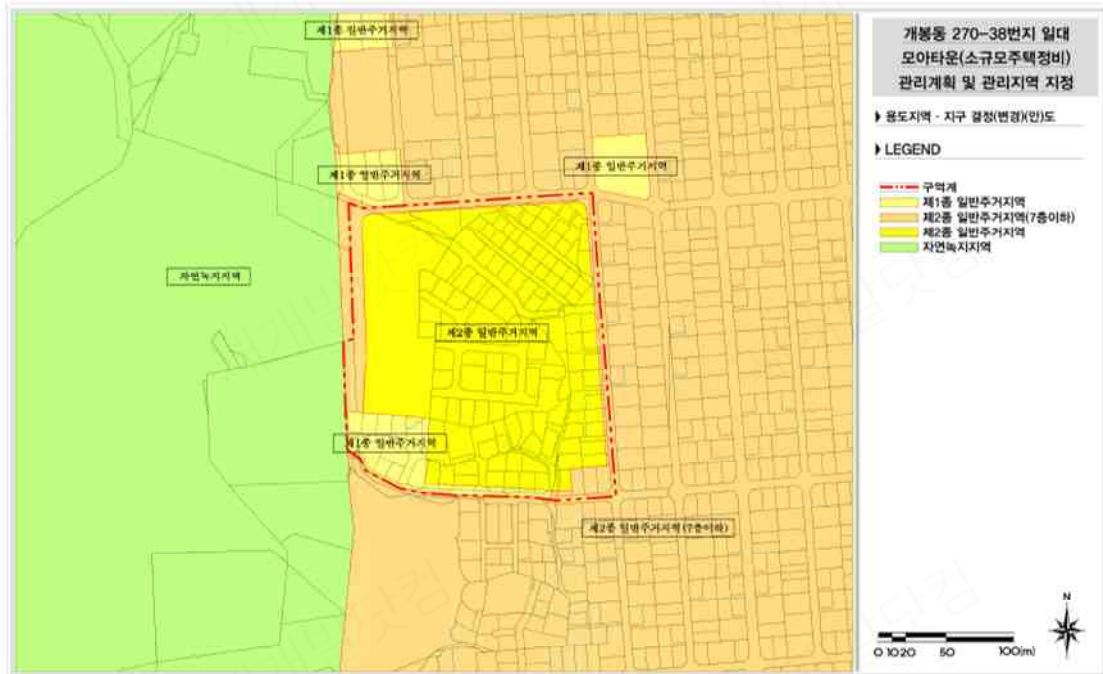
○ 정비기반시설 결정(변경)도



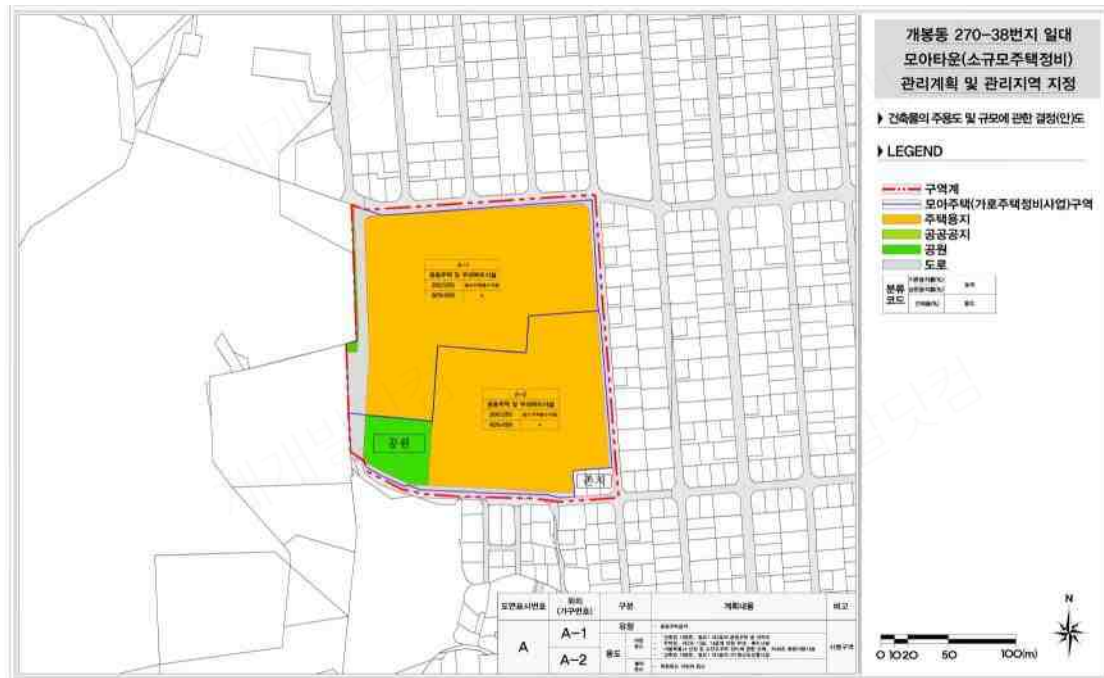
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



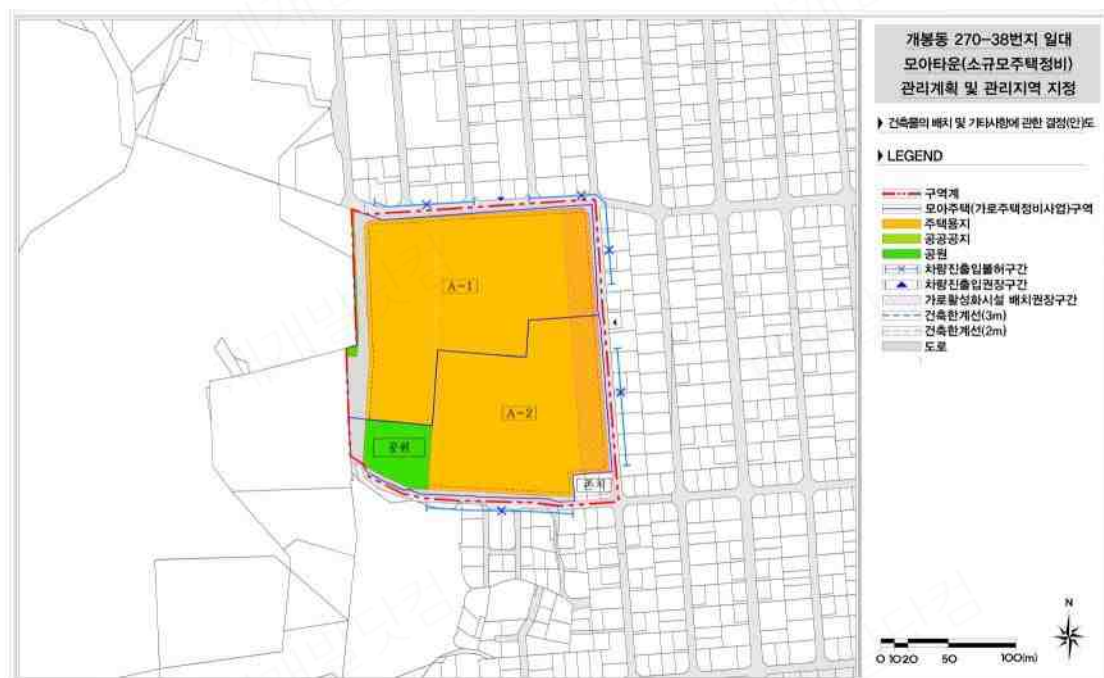
○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

