

## ◆ 서울특별시공고 제2025-687호

**구로동 511번지 일대**  
**소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 구로구 구로동 511번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 11일  
서울특별시

## 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<br>노후·불량: 323동(85.0%)           | -  |

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로등 정비기반시설 개선  
과 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 | 구로동 511번지 일대<br>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<br>소규모주택정비 관리지역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 위치 : 구로구 구로동 511번지 일대</li> <li>· 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 60,962.6㎡</li> </ul> | 노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모 |

## 나. 토지이용계획(안)

| 구분      |        |     |                 | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 비고 |
|---------|--------|-----|-----------------|----------|--------|----|
| 합계      |        |     |                 | 60,962.6 | 100.0  | -  |
| 시행 구역   | 공동주택용지 | 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   | -  |
|         | 정비기반시설 | -   | 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)

## 1) 도로 계획(안)

| 구분 | 합계   |    |    |           | 기능         | 연장<br>(m)     | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일             | 비고                               |
|----|------|----|----|-----------|------------|---------------|----------------|----------------|----------|-----------|-----------------------|----------------------------------|
|    | 등급   | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |               |                |                |          |           |                       |                                  |
| 기정 | 대로   | 3  | 23 | 25~28     | 보조간<br>선도로 | 4,250         | 신길동            | 구로동            | 일반도로     | -         | 서고137호<br>( '97.4.30) | -                                |
| 변경 | 대로   | 3  | 23 | 25~28     | 보조간<br>선도로 | 4,250<br>(82) | 신길동            | 구로동            | 일반도로     | -         | -                     | 가감속차로 조성<br>L:82m<br>B:3m        |
| 기정 | 기타도로 |    |    | 8         | 국지<br>도로   | 230           | 구로동<br>460~4   | 구로동<br>448~28  | 일반도로     | -         | -                     | -                                |
| 변경 | 중로   | 1  | ①  | 14~19     | 집산도<br>로   | 292           | 구로동<br>460~4   | 구로동<br>448~28  | 일반도로     | -         | -                     | 도로확폭<br>(3차선조성 및<br>보도조성)        |
| 신설 | 소로   | 1  | ①  | 11        | 국지도<br>로   | 67            | 구로동<br>448~28  | 구로동<br>448~33  | 일반도로     | -         | -                     | -                                |
| 신설 | 소로   | 1  | ②  | 10        | 국지도<br>로   | 150           | 구로동<br>433~9   | 구로동<br>454~76  | 일반도로     | -         | -                     | A-2,A-3 구역간<br>건축협정 체결 시<br>입체결정 |
| 기정 | 소로   | 2  | 3  | 8         | 국지도<br>로   | 133           | 구로동<br>448~118 | 구로동<br>424~13  | 일반도로     | -         | -                     | -                                |
| 변경 | 소로   | 1  | ③  | 11        | 국지도<br>로   | 133           | 구로동<br>448~118 | 구로동<br>424~13  | 일반도로     | -         | -                     | 도로확폭<br>(보도조성)                   |
| 신설 | 소로   | 1  | ④  | 8         | 국지도<br>로   | 153           | 구로동<br>443~121 | 구로동<br>443~121 | 일반도로     | -         | -                     | 보행자 우선도로<br>및 일방통행<br>(보도조성)     |
| 신설 | 소로   | 2  | ①  | 6~9       | 국지도<br>로   | 378<br>(142)  | 구로동<br>420~58  | 구로동 431~3      | 일반도로     | -         | -                     | -                                |
| 신설 | 소로   | 2  | ③  | 8~10      | 국지도<br>로   | 160           | 구로동<br>511~59  | 구로동<br>443~34  | 일반도로     | -         | -                     | 폭원8m구간<br>일방통행                   |
| 신설 | 소로   | 3  | ①  | 4         | 국지도<br>로   | 80            | 구로동<br>420~45  | 구로동<br>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<br>(B:8m→14~19m)                | 보광아파트 도로(계획)선형 연결<br><br>보행자 안전을 위한 보행자우선도로 지정, 보차분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭 등 |
| -       | 소로1-①   | 도로확폭<br>(B:8m→11m)                              |                                                                            |
| -       | 소로1-②   | 도로확폭<br>(B:5m→10m)<br>※A-2,A-3구역 건축협정 체결 시 입체결정 |                                                                            |
| 소로2-3   | 소로1-③   | 도로확폭<br>(B:8m→11m)                              |                                                                            |
| -       | 소로1-④   | 보행자우선도로지정<br>(B:8m)                             |                                                                            |
| -       | 소로2-①   | 도로시설 결정<br>(B:6~9m)                             |                                                                            |
| -       | 소로2-③   | 도로확폭<br>(B:6m→8~10m)                            |                                                                            |
| -       | 소로3-①   | 도로신설<br>(B:4m)                                  |                                                                            |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 3) 학교 계획(안)

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명     | 시설의 종류 | 위치           | 면적(㎡)  |       |        | 최초 결정일                 | 비고 |
|----|---------|---------|--------|--------------|--------|-------|--------|------------------------|----|
|    |         |         |        |              | 기정     | 변경    | 변경후    |                        |    |
| 변경 | 학교      | 구로 초등학교 | 초등학교   | 구로동 443외11필지 | 18,321 | 감)604 | 17,717 | '78.07.27<br>(서고제373호) | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 4) 학교 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명  | 변경내용             | 변경사유                                    |
|---------|------|------------------|-----------------------------------------|
| -       | 초등학교 | 변경<br>면적 17,717㎡ | 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<br>(가로주택정비형 모아주택) | 566세대 | 1,768.75㎡ 이상 | 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)<br>100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X<br>1.25 이상 설치 | 구역 내 |
| 사업가능구역2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 295세대 | 921.88㎡ 이상   |                                                                          | 구역 내 |
| 사업가능구역3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 252세대 | 787.50㎡ 이상   |                                                                          | 구역 내 |
| 사업가능구역4<br>(가로주택정비형 모아주택) | 216세대 | 675.00㎡ 이상   |                                                                          | 구역 내 |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 라. 교통계획(안)

- 주변과의 접근성을 고려하여 기존 도로망 계획을 유지함
- 증가되는 세대수를 고려하여 차량의 원활한 흐름과 보행안전을 위해 구로동로 40길 도로 선형 조정

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

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

**마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)**

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

- 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<br>(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<br>(가로주택정비사업) | 구로동 454번지 일대    | 11,410.0 |                                    |                          |    |
|                            | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동 451번지 일대    | 9,730.0  |                                    |                          |    |
|                            | 사업가능구역4<br>(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)

| 구분     | 내용  |                            | 적용구역                   |
|--------|-----|----------------------------|------------------------|
| 시행구역 내 | 건폐율 | 50% 이하                     | 공동주택용지(A-1)<br>(제3종일반) |
|        | 용적률 | 기준 250% 이하<br>법적상한 300% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
|        | 건폐율 | 60% 이하                     | 공동주택용지(A-2)<br>(제2종일반) |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하<br>법적상한 250% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
|        | 건폐율 | 60% 이하                     | 공동주택용지(A-3)<br>(제2종일반) |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하<br>법적상한 250% 이하 |                        |
|        | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용             |                        |
|        | 건폐율 | 50% 이하                     | 공동주택용지(A-4)<br>(제3종일반) |
|        | 용적률 | 기준 250% 이하<br>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 제2종일반, 제3종일반주거지역(혼재지역)으로 제2종일반주거지역을(기준용적률 200%) 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 제43조의4에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시 법 정당한용적률을 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)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정



## 2) 건축물 용도 계획(안)

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치<br>(가구번호)         | 구분       | 계획내용                                                              | 비고 |
|----------------|----------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 시행<br>구역       | A                    | 유형       | - 공동주택 용지                                                         | -  |
|                |                      | 용도       | - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트                                   |    |
|                |                      |          | - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설                                  |    |
|                |                      |          | - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설                        |    |
|                | -1<br>-2<br>-3<br>-4 | 불허<br>용도 | - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설                                   |    |
|                |                      |          | - 허용용도 이외의 용도                                                     |    |
| 시행<br>구역<br>외  | -                    | 용도       | 허용<br>용도                                                          | 존치 |
|                |                      |          | 불허<br>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  | -  |
|           | 등선 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  |

| 구분        |              | 검토항목                                                                            | 권장 | 필수 |
|-----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|----|
|           |              | - 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 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)

| 구분         |                       | 위치                 | 전체세대  | 분양세대  | 임대주택 | 임대주택<br>인수에정자 | 비고      |
|------------|-----------------------|--------------------|-------|-------|------|---------------|---------|
| 도면<br>표시번호 | 사업구역                  |                    |       |       |      |               |         |
| 합 계        |                       |                    | 1,329 | 1,114 | 215  | -             | -       |
| A-1        | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 구로동 420-40번지<br>일대 | 566   | 474   | 92   | -             | 소셜믹스 적용 |
| A-2        | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 구로동 454번지 일대       | 295   | 264   | 31   | -             |         |
| A-3        | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동 451번지 일대       | 252   | 203   | 49   | -             |         |

| 구분         |                       | 위치           | 전체세대 | 분양세대 | 임대주택 | 임대주택<br>인수예정자 | 비고 |
|------------|-----------------------|--------------|------|------|------|---------------|----|
| 도면<br>표시번호 | 사업구역                  |              |      |      |      |               |    |
| A-4        | 사업가능구역4<br>(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

#### 차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

| 구분       |               | 면적(㎡)    |            |          | 구성비<br>(%) |
|----------|---------------|----------|------------|----------|------------|
|          |               | 기정       | 변경         | 변경후      |            |
| 합계       |               | 60,962.6 | -          | 60,962.6 | 100.0      |
| 주거<br>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)

##### 1) 특별건축구역 지정 결정 조서

| 도면<br>표시<br>번호 | 사업구역                  | 위치                | 면적(㎡)    | 특례 사항                                                                     | 특례 적용 사유                         | 비고 |
|----------------|-----------------------|-------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----|
| A-1            | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 구로동<br>420-40번지일대 | 18,575.0 | - 건축법 제69조에 따른<br>특별건축구역 지역<br><br>- 건축법 제61조 일조등의<br>확보를 위한 건축물의<br>높이제한 | - 경관 특화를 위한<br>창의적인 배치 건축물<br>계획 | -  |
| A-2            | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 구로동 454번지<br>일대   | 11,410.0 |                                                                           |                                  |    |
| A-3            | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 구로동 451번지<br>일대   | 9,730.0  |                                                                           |                                  |    |
| A-4            | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 구로동 511번지<br>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<br>(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

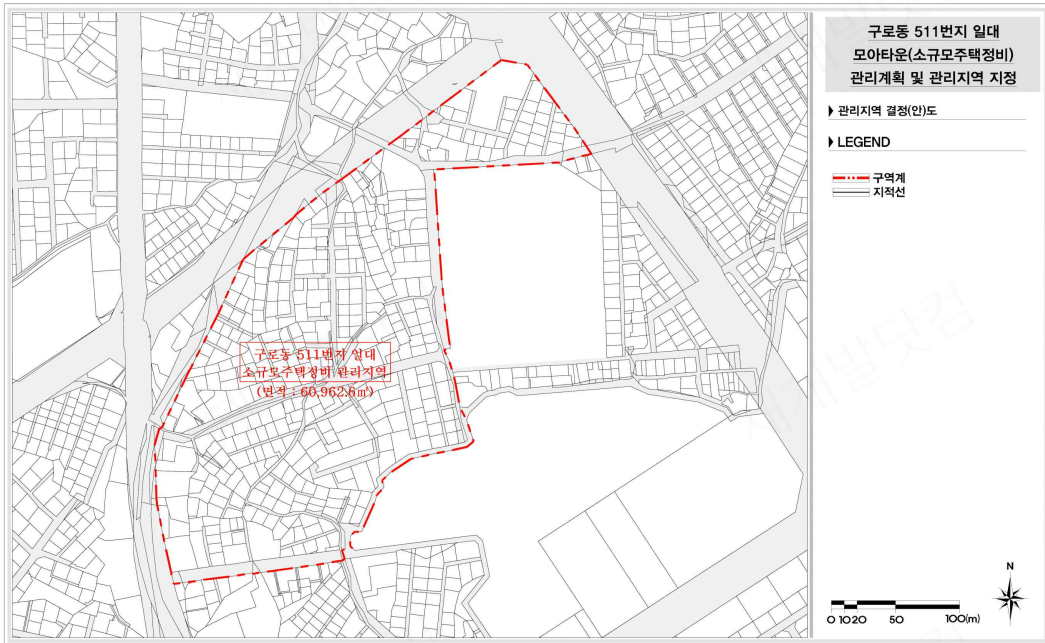
## 4. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

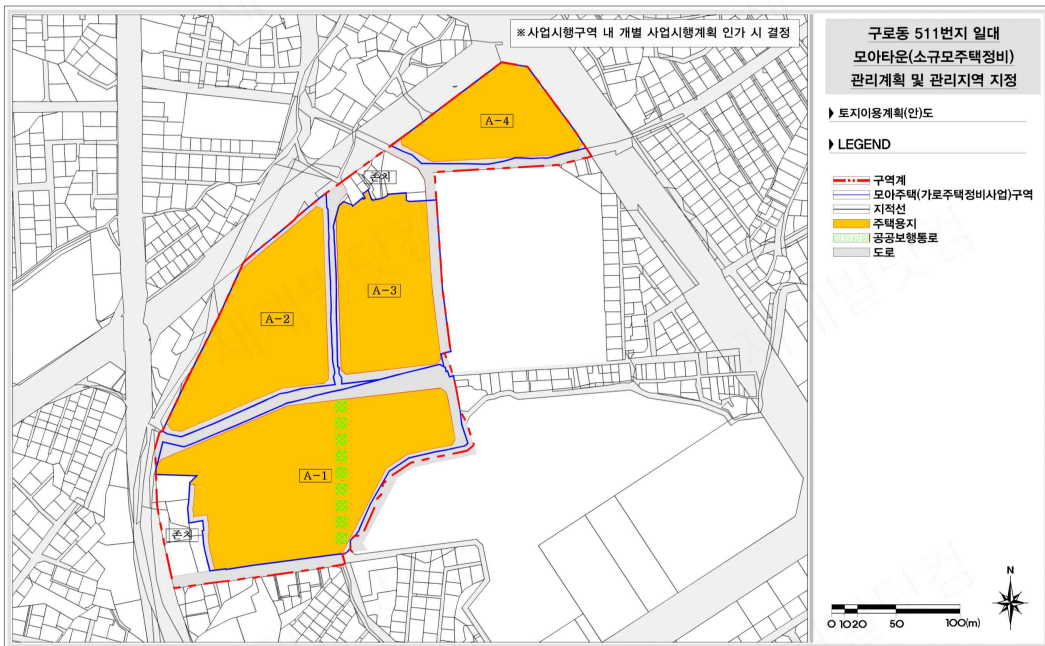
## 5. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2534)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 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.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

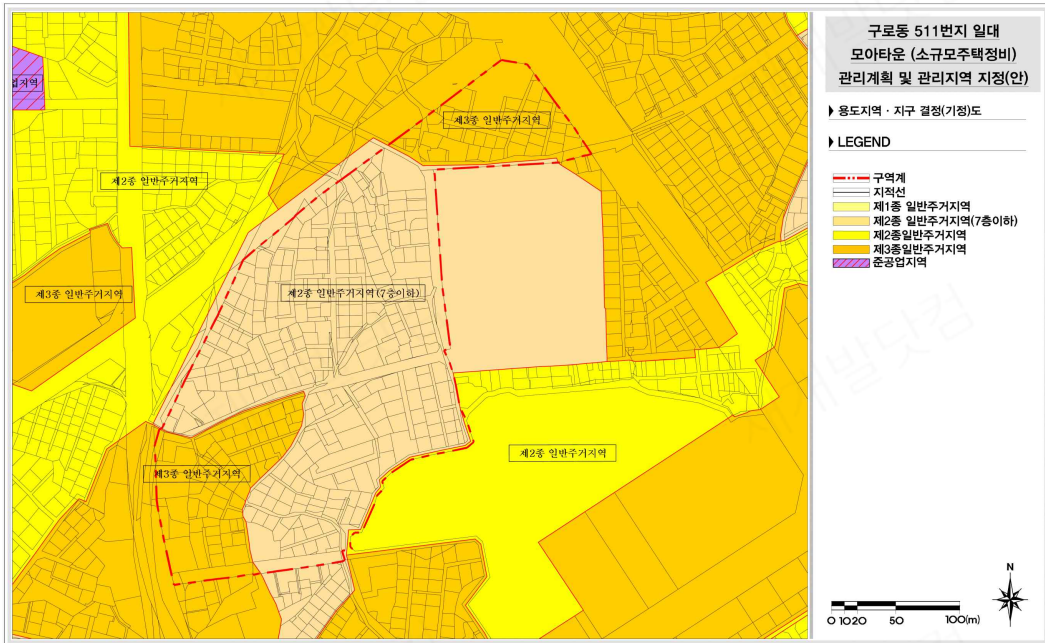
○ 관리지역 결정도



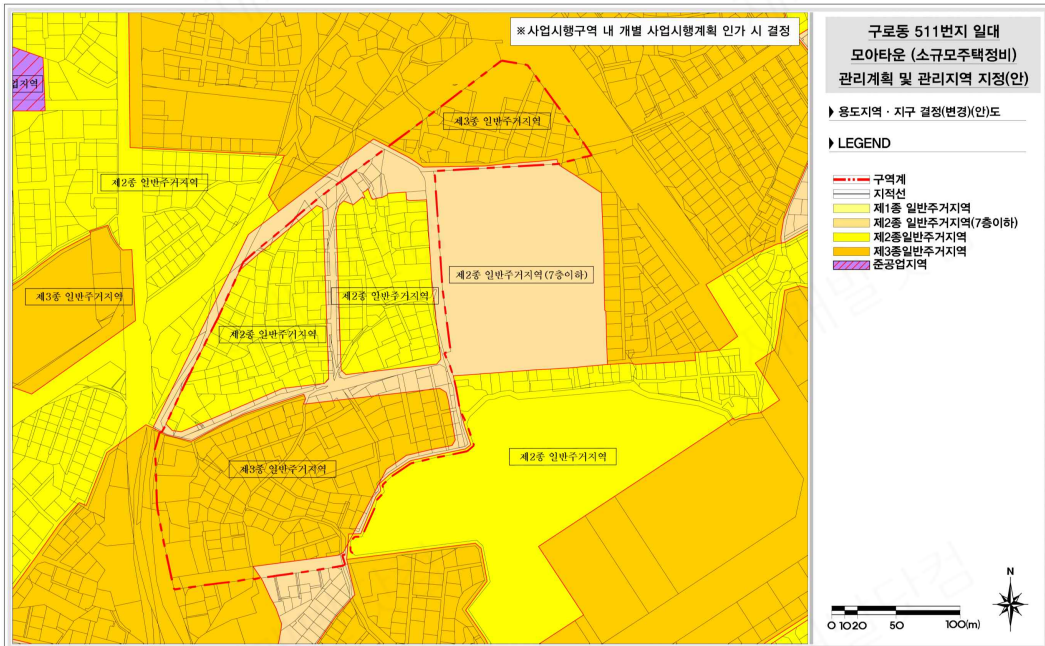
○ 토지이용계획도



○ 용도지역·지구 결정(기정)도

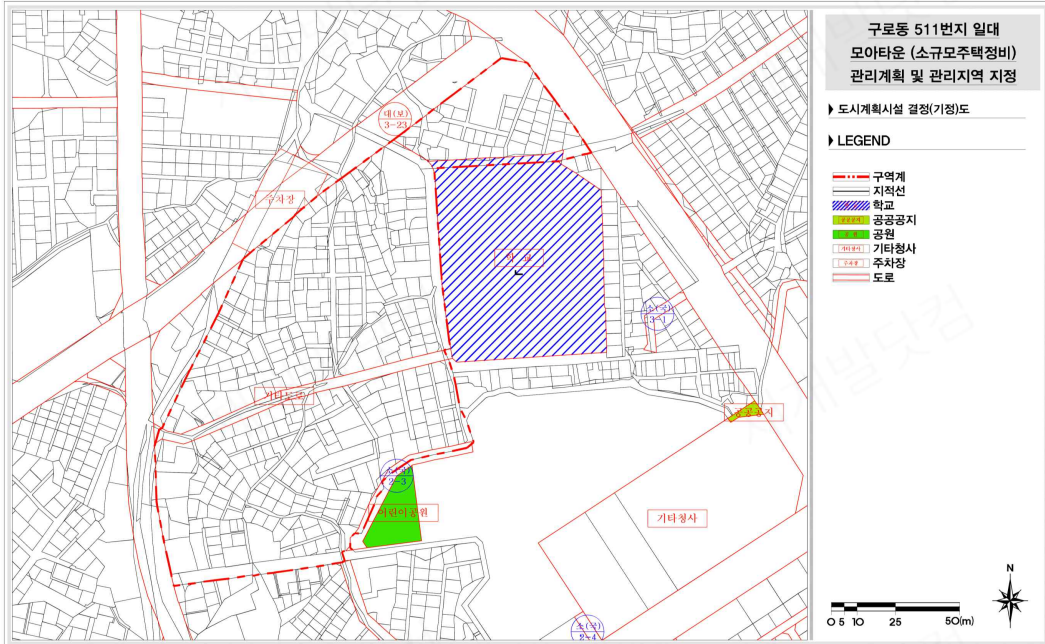


○ 용도지역·지구 결정(변경)도

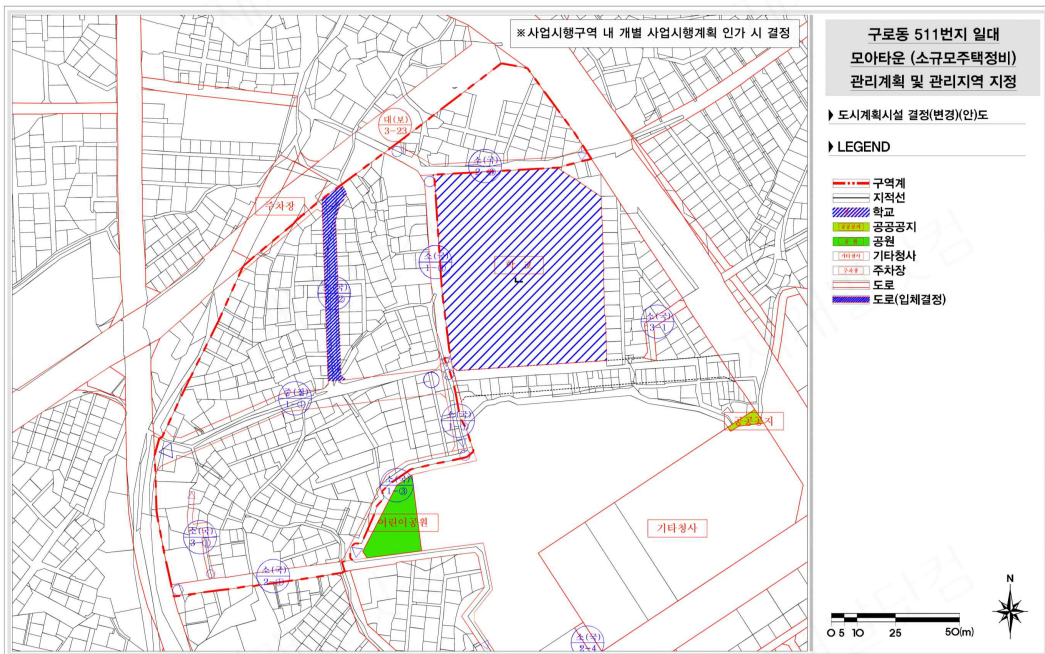




○ 도시계획시설 결정(기정)도

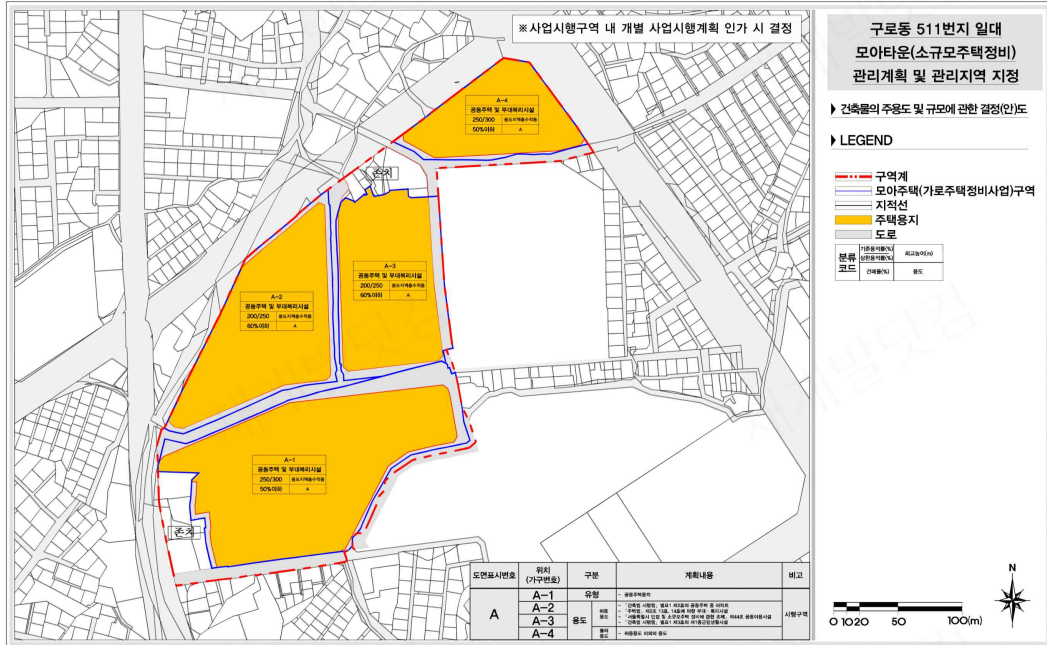


○ 도시계획시설 결정(변경)도

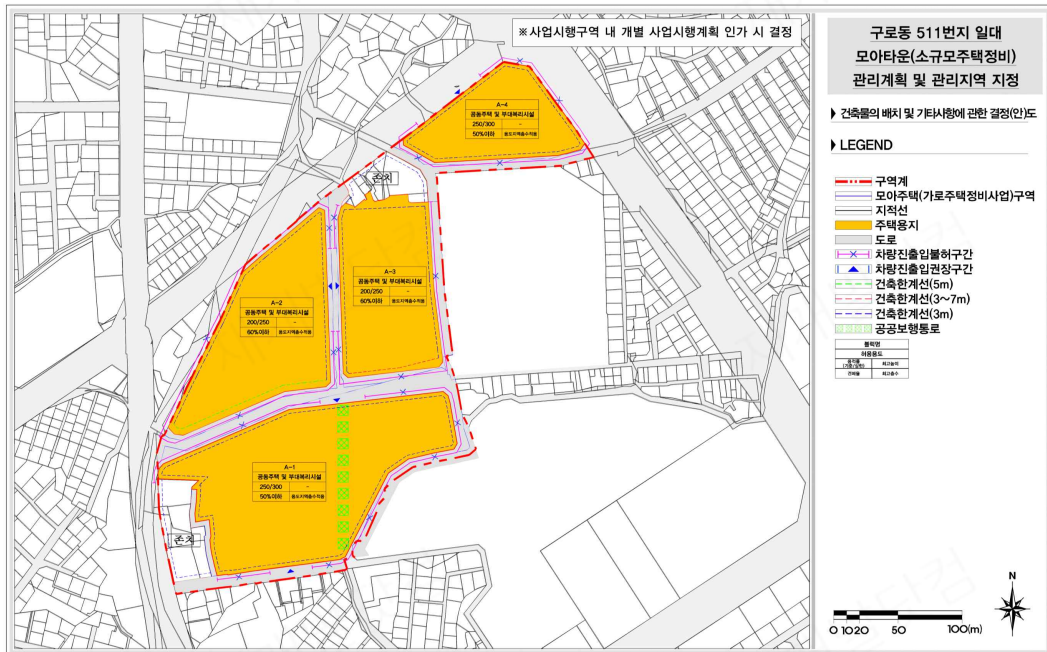


※입체결정 : A-2구역 및 A-3구역 건축협정 체결 시

○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도





○ 특별건축구역 지정 결정도

