

고 시

◆ 서울특별시고시 제2022- 211호

도시관리계획(구로역 및 신도림역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1997-304호(1997.9.29.)호로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2000-319호(2000.11.10.)로 지구단위계획 결정 및 서울특별시고시 제2008-435호(2008.12.4.) 및 서울특별시고시 제2016-390호(2016.12.1.)로 변경 결정된 『구로역 및 신도림역세권 지구단위계획』에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다.

2022년 5월 12일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

「구로역 및 신도림역세권 지구단위계획」 내 장기미집행 도시계획시설(중로1-8, 중로3-20) 실효에 따라 획지계획 변경을 통해 합리적인 토지이용계획을 마련하고자 하는 사항임.

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

☐ 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

☐ 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최소·최대개발규모(미적용) : 변경없음

나. 가구 및 획지계획(변경)

1) 가구 결정 조서 : 변경없음

2) 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	획 지		비고
				위 치	면적 (㎡)	
기정	C3	1	7,278.4	구로동 616-1	7,278.4	
변경		1	7,516.4	구로동 616-1, 609-9, 616-2	7,516.4	
기정		4	1,871.4	구로동 609-9, 616-2	1,871.4	
변경		4	2,534.0	구로동 609-9, 616-2, 617-1, 617-2	2,534.0	

※ 금회 변경 획지만 표기

■ 변경사유서

구분	획지번호	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	1	• 획지 면적 및 선형 변경 증) 238㎡ (3.26%)	• 획지 정형화를 위해 획지 C3-4 일부 편입	
변경	4	• 획지 면적 및 선형 변경 증) 662.6㎡ (35.41%)	• 장기미집행 도시계획시설(도로) 실효 및 건축물 신축 계획에 따라 기존 필지 선형에 맞추어 획지선 변경 및 인접 획지(C3-1)소유자의 동의를 얻어 획지 선 정형화	

3) 공동개발지정 및 권장에 관한 결정 조서: 변경없음

4) 획지간 공동개발에 관한 결정 조서 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도 : 변경없음

나. 건축물의 밀도

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

2) 용적률 결정조서 : 변경없음

3) 높이(변경)

- 건축물 높이 결정조서(기정)

구분	적 용 대 상		계 획 내 용	비고
기정	경인로변	준공업지역	80m 이하	지구단위계획구역 안에서의 건축물 최고높이는 해당 구역안의 건축계획에서 정하는 기준을 따름 특별계획(가능)구역은 그 지침에 따름 특별계획구역의 세부개발계획이 기 결정된 지역은 결정된 지침에 따름
		준주거지역	90m 이하	
		제3종일반주거지역	80m 이하	
	간선변 (20m 이상)	준공업지역	70m 이하	
		준주거지역	70m 이하	
		제3종일반주거지역	40m, 60m, 70m, 80m 이하	
	이면부	제3종일반주거지역	40m, 60m 이하	
	구로기계공구상가	준공업지역	20m 이하	
	학교부지	-	20m 이하	
	※ 구로기계공구상가는 장래여건변화에 따른 개발시 공공용지 확보 및 지구단위계획운영을 고려하여 20m 이하로 최고높이 규제 ※ 특별계획가능구역3, 4의 효력기간 이후 일반지구단위계획 지침 적용시에는 경인로변 준공업지역 높 이기준인 80m를 적용			

－ 건축물 높이 결정조서(변경)

구분	적 용 대 상		계 획 내 용	비 고
기정	경인로변	준공업지역	80m 이하	지구단위계획구역 안에서의 건축물 최고높이는 해당 구역안의 건축계획에서 정하는 기준을 따름 특별계획(가능)구역은 그 지침에 따름 특별계획구역의 세부개발계획이 기 결정된 지역은 결정된 지침에 따름
		준주거지역	90m 이하	
		제3종일반주거지역	80m 이하	
	간선변 (20m 이상)	준공업지역	70m 이하	
		준주거지역	70m 이하	
		제3종일반주거지역	40m, 60m, 70m, 80m 이하	
	이면부	획지 C3-4	50m 이하	
		제3종일반주거지역	40m, 60m 이하	
	구로기계공구상가	준공업지역	20m 이하	
	학교부지	-	20m 이하	
※ 구로기계공구상가는 장래여건변화에 따른 개발시 공공용지 확보 및 지구단위계획운행을 고려하여 20m 이하로 최고높이 규제 ※ 특별계획가능구역3, 4의 효력기간 이후 일반지구단위계획 지침 적용시에는 경인로변 준공업지역 높 이기준인 80m를 적용				

■ 변경사유서

구분	적용대상		변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변경	이면부	획지 C3-4	• 사업대상지의 높이기준 변경	• 장기미집행 도시계획시설(도로) 폐지로 인한 접대기준 변경에 따라 건축물 높이기준 변경	

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선(변경)

1) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

－ 기정

구분	적 용 대 상		계 획 내 용	비 고
건축 한계선	경인로변 간선도로변(폭 20m 이상)		3m	경인로변, 십자로변 등
	이면도로변		1 ~ 2m	-
	소규모 필지 밀접지역		2 ~ 3m	보차혼용도로로 활용
	대형필지		6 ~ 8m	가로공원, 수림대로 활용
	개발완료 된 도로변(아파트 단지 등)		1 ~ 3m	-

－ 변경

구분	적 용 대 상		계 획 내 용	비 고
건축 한계선	경인로변 간선도로변(폭 20m 이상)		3m	경인로변, 십자로변 등
	이면도로변		1 ~ 2m	-
	획지 C3-4	서측 도로변	5m	전면공지로 활용
		남측	6m 이상, 기정 획지선에 준하여 적용	도면 참고
	소규모 필지 밀접지역		2 ~ 3m	보차혼용도로로 활용
	대형필지		6 ~ 8m	가로공원, 수림대로 활용
	개발완료 된 도로변(아파트 단지 등)		1 ~ 3m	-

■ 변경사유서

구분	적용대상	변경 내용	변경 사유	비고
기정	이면도로변	• 1 ~ 2m	-	
변경	획지 C3-4 서측 도로변	• 5m	• 장기미집행 도시계획시설(도로) 실효에 따른 전면공지 조성을 위한 건축한계선 변경	
변경	획지 C3-4 남측	• 6m 이상 • 기정 획지선에 준하여 적용	• 인접 획지(C3-3)와 가로환경 및 보행체계의 연속성을 위해 건축한계선 변경	

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정 조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 및 통로

- 1) 쌈지형공지(위치지정) : 변경없음
- 2) 수림대(위치지정) : 변경없음
- 3) 공공보행통로(2개소) : 변경없음
- 4) 보차혼용통로(8개소) (대상지내 1개소)

구분	계 획 내 용	비고
보차혼용통로	• 획지 C3-4 남측 건축한계선 후퇴부에 보차혼용통로 계획 • 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 구로구청장)	도면 참고

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
신설	• 보차혼용통로 계획	• 경인로53길과 기부채납 도로(609-32)가 연계가 가능하도록 보차혼용통로 계획	

5) 전면공지

구분	계 획 내 용	비고
전면공지	• 획지 C3-4 서측 건축한계선 후퇴부에 전면공지 계획	도면 참고

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
신설	• 전면공지 계획 (보도형 전면공지 : 3.0m) (차도형 전면공지 : 2.0~3.0m)	• 장기미집행 도시계획시설(도로) 실효로 인한 획지계획 변경에 따라 원활한 교통흐름과 양호한 보행환경을 위해 차도형과 보도형 전면공지 계획	

나. 차량동선 및 주차계획

1) 차량 출입불허구간

구분	가구번호	계 획 내 용	비고
기정	전체구역	차량출입불허구간	
변경	전체구역 획지 C3-4	차량출입불허구간	도면 참고

■ 변경사유서

구분	적용대상	변경내용	변경사유	비고
변경	전체구역	• 차량출입불허구간	• 획지 C3-4 획지계획에 따른 차량출입불허구간 일부 위치 조정	
	획지 C3-4			

2) 공동 주차출입구 : 변경없음

4. 인센티브에 관한 사항 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

☐ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

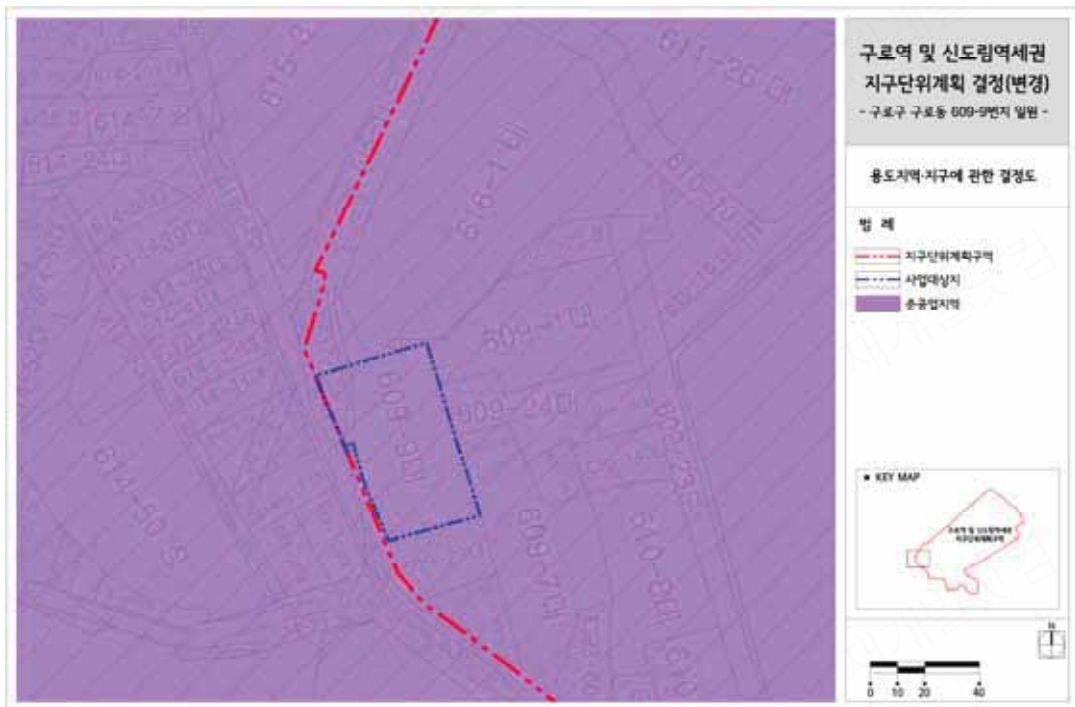
Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382) 및 구로구 도시계획과(☎02-860-2956)에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

※ 붙임

[지구단위계획구역 결정도]



[용도지역·지구에 관한 결정도]



**구로역 및 신도림역세권
지구단위계획 결정(변경)**
- 구로구 구로동 609-9번지 일원 -

도시개발시설에 관한 결정도

법 레

- 지구단위계획구역
- 사업대상지
- 도시계획도로(중요도4)

KEY MAP

구로역 및 신도림역세권
지구단위계획구역

0 10 20 40

구로역 및 신도림역세권 지구단위계획 결정(변경)
- 구로구 구로동 609-5번지 일원 -

획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획구역
- 사업대상지
- 획지선
- 건축한계선
- 차량출입통행구간
- 공동주차용입구
- 별지형용지
- 보차통행통로

KEY MAP

0 10 20 40

[획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)]

