

◆ 서울특별시고시 제2023-130호

**도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획구역·계획
및 특별계획구역^①,^② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

2014 - 17 (2014.1.16.)

(

),

2022 - 221 (2022. 5.19.)

2023

3 (2023. 3. 8.)

「

」 30 ,

25

(

,

)

() ,

「

」 32

27 , 「

」 8

7

2023 4 13

1. ()

○

()

2. () ()

가.

()

1)

() :

구분	구역명	위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
		기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획구역	구로구 고척동 100번지 일대	구로구 고척동 100-7번지 일대	105,087	감) 645.7	104,441.3	서고 제2014-17호 (`14.1.16.)	-

■

()

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유	비고
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획구역	구로구 고척동 100번지 일대 → 구로구 고척동 100-7번지 일대	105,087 → 104,441.3	- 지적분할에 따른 대상지 위치 변경 - 준공 전 확정측량 성과 반영 및 임대산업시설부지(기부채 납) 내 인접 구역 외 건축물 점유에 따른 지구단위계획구 역 제척	-

- ()
1) · () :
가) () :

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		105,087.0	감) 645.7	104,441.3	100.0	-
공업지역	준공업지역	105,087.0	감) 645.7	104,441.3	100.0	-

■ ()

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
변경	구로구 고척동 100·7번지 일대	준공업지역	준공업지역	105,087 → 104,441.3	· 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경	-

- 2) () :
가) :
■ () :

구분	규모				기능	연장 (m)	시점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	45	35~45 (40)	주간선 도로	4,750 (128)	문래동광장	오류동광장	일반 도로	건고64 (' 78.3.29)	경인로
기정	중로	1	195	20~25	보조간선 도로	880 (423)	고척동 157 - 2	고척동 174 - 6	일반 도로	서고341 (' 78.7.13)	경서로
기정	중로	2	173	15~20	집산 도로	590 (470)	고척동 72 - 4	고척동 128 - 25	일반 도로	서고341 (' 78.7.13)	교학길
기정	중로	2	174	12~18	집산 도로	920 (144)	고척동 82 - 61	고척동 160 - 19	일반 도로	서고341 (' 78.7.13)	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	310	고척동 94 - 2	고척동 91번지	일반 도로	서고354 (' 90.10.31)	-
기정	중로	2	1	17	국지 도로	94	고척동 85 - 15	고척동 277 - 49	일반 도로	-	-

※ ()는 연접구간의 폭원 및 구역 내 도로 연장임

■ () :

구분	도면 표시번호	시설명	위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	구로구 고척동 100번지	구로구 고척동 100-7번지 일대	3,458	감) 167	3,291	서고 제2022-221호 (`22.5.19.)	•공원① 하부(3,291㎡) 중복결정 - 지상 : 공원① - 지하 : 주차장

■ ()

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
변경	①	주차장	• 면적 변경 - 기정 : 3,458㎡ - 변경 : 3,291㎡ 감) 167㎡ • 지번 변경 - 기정 : 100번지 - 변경 : 100-7번지	• 지적분할에 따른 대상지 위치 변경 • 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경	-

) :
■ () :

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	①	공 원	소공원	구로구 고척동 100번지 일대	구로구 고척동 100-7번지 일대	3,458	감) 167	3,291	서고 제2014-17호 (`14.1.16.)	• 주차장 중복결정 (면적 : 3,291㎡)
변경	②	공 원	문화공원	구로구 고척동 100번지 일대	구로구 고척동 100-7번지 일대	3,733	-	3,733	서고 제2014-17호 (`14.1.16.)	-

■ ()

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
변경	①	공 원	소공원	• 면적 변경 - 기정 : 3,458㎡ - 변경 : 3,291㎡ 감) 167㎡ • 지번 변경 - 기정 : 100번지 - 변경 : 100-7번지	• 지적분할에 따른 대상지 위치 변경 • 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경	-
변경	②	공 원	문화공원	• 지번 변경 - 기정 : 100번지 - 변경 : 100-7번지	• 지적분할에 따른 대상지 위치 변경	-

1) 가 () :
() :

구분	도면표시	획지면적(㎡)	필지			비 고
			위치	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	
기정	RD	28,352	고척동 102-1대	33,244	28,023	공동주택부지
			고척동 123-2도	144	81	
			고척동 123-11대	266	82	
			고척동 124-4도	1,336	166	
	MD	45,887	고척동 92-15임	11	1	복합개발부지 (특별계획구역①)
			고척동 100대	63,866	45,886	
	ID	3,516	고척동 100대	63,866	142	임대산업시설부지
			고척동 100-3대	247	38	
			고척동 102-1대	33,244	2,631	
			고척동 102-2도	7,298	689	
			고척동 102-3대	124	16	
	IN1	1,650	고척동 100대	63,866	484	기반시설부지 (특별계획구역②)
			고척동 100-3대	247	30	
			고척동 102-1대	33,244	696	
			고척동 102-2도	7,298	403	
			고척동 102-3대	124	37	
	IN2	3,300	고척동 100대	63,866	1,838	
			고척동 100-3대	247	33	
			고척동 102-1대	33,244	567	
			고척동 102-2도	7,298	170	
			고척동 102-3대	124	70	
			고척동 123-11대	266	12	
			고척동 124-4도	1,336	593	
			고척동 128-1대	3	3	
			고척동 128-3대	7	7	
			고척동 128-28도	7	7	

구분	도면표시	획지면적(㎡)	필지			비 고
			위치	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	
변경	RD	27,950.5	고척동 102 - 1대	33,244	27,950.5	공동주택부지
			고척동 123 - 2도	144		
			고척동 123 - 11대	266		
			고척동 124 - 10도	1,295		
	MD	45,595.7	고척동 92 - 15임	11	45,595.7	복합개발부지 (특별계획구역①)
			고척동 100 - 7대	63,724		
	ID	3,452.0	고척동 100 - 7대	63,724	3,452.0	임대산업시설부지
			고척동 100 - 3대	247		
			고척동 102 - 1대	33,244		
			고척동 102 - 8도	1,583		
			고척동 102 - 3대	124		
	IN1	1,650.0	고척동 100 - 7대	63,724	1,650.0	기반시설부지 (특별계획구역②)
			고척동 100 - 3대	247		
			고척동 102 - 1대	33,244		
			고척동 102 - 8도	1,583		
			고척동 102 - 3대	124		
	IN2	3,300.2	고척동 100 - 7대	63,724	3,300.2	
			고척동 100 - 3대	247		
			고척동 102 - 1대	33,244		
			고척동 102 - 8도	1,583		
			고척동 102 - 3대	124		
			고척동 123 - 11대	266		
			고척동 124 - 10도	1,295		
			고척동 128 - 1대	3		
			고척동 128 - 3대	7		
			고척동 128 - 28도	7		

■ 가 ()

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	- 지번 변경 - RD, MD, ID, IN2 획지면적 변경	- 지적분할에 따른 대상지 위치 변경 - 준공 전 확정측량된 성과 반영 및 지구단위계획구역(임대산업시설부지, ID) 인접 기존건축물의 구역 점유부분만큼 구역에서 제척(64㎡)	-

2) (. . .) ()
가) :

구 분	허용용도	건축물 용도표시
공동주택부지 (RD)	•공동주택 •부대복리시설	R1
복합개발부지 (MD)	•공동주택 •주거와 복합된 기타 용도 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 업무시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 제1,2종 근린생활시설 (안마시설소 및 단란주점, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) - 운동시설 중 가목 (옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) ※ 단, 전략유치시설로서 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20%이상을 다음 용도 중에서 선택하여 설치하여야 한다. - 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 전시장, 공연장 - 판매시설 중 백화점, 할인점, 쇼퍼센터 - 업무시설 중 일반업무시설 - 의료시설 - 교육연구시설 중 연구소 - 기타 지역에서 필요한 전략용도	M1
임대산업시설부지 (ID)	•산업 및 준산업시설 - 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장 - 교육연구시설 중 연구소 - 공장 •산업지원시설 (전체 산업시설 연면적(주차장 면적제외)의 20%이내) - 제1,2종 근린생활시설 (안마시설소 및 단란주점, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함) - 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아보육시설, 아동복지시설 등) - 운동시설 중 가목 (옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외)	I1
기반시설부지 (IN1, IN2)	IN1 •제1종 근린생활시설 중 바목 •업무시설 중 공공업무시설 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •교육연구시설 중 도서관 •노유자시설, 운동시설	IN1
	IN2 •업무시설 중 공공업무시설	IN2

※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허 (단, 상대정화구역은 학교환경위생정화위원회 심의를 득한 경우는 제외)

구 분	허용용도	건축물 용도표시
공동주택부지 (RD)	•공동주택 •부대복리시설	R1
복합개발부지 (MD)	•공동주택 •주거와 복합된 기타 용도 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 업무시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 제1,2종 근린생활시설 (안마시설소 및 단란주점, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) - 운동시설 중 가목 (옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) ※ 단, 전략유치시설로서 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20%이상을 다음 용도 중에서 선택하여 설치하여야 한다. - 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 전시장, 공연장 - 판매시설 중 백화점, 할인점, 쇼핑센터 - 업무시설 중 일반업무시설 - 의료시설 - 교육연구시설 중 연구소 - 기타 지역에서 필요한 전략용도	M1
임대산업시설부지 (ID)	•산업 및 준산업시설 - 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장 - 교육연구시설 중 연구소 - 공장 •산업지원시설 (전체 산업시설 연면적(주차장 면적제외)의 20%이내) - 제1,2종 근린생활시설 (안마시설소 및 단란주점, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함) - 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아보육시설, 아동복지시설 등) - 운동시설 중 가목 (옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외)	I1
기반시설부지 (IN1, IN2)	IN1 •제1종 근린생활시설 중 비목 •업무시설 중 공공업무시설 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •교육연구시설 •노유자시설, 운동시설	IN1
	IN2 •업무시설 중 공공업무시설	IN2

※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허 (단, 상대정화구역은 학교환경위생정화위원회 심의를 득한 경우는 제외)

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• IN1 허용용도 변경 - 교육연구시설 중 도서관 → 교육연구시설	• 복합청사(IN) 내 직업훈련소 용도 설치를 위하여 허용용도 조정	-

) :
■ :

구 분	건 폐 율	비 고
공동주택부지 (RD)	30% 이하	조례60%이하
복합개발부지 (MD)	60% 이하	
임대산업시설부지 (ID)	60% 이하	
기반시설부지 (IN1, IN2)	60% 이하	

■ :

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
공동주택부지 (RD)	210% 이하	230%(280%) 이하	250%(300%) 이하	-
복합개발부지 (MD)	210% 이하	360% 이하	380% 이하	
임대산업시설부지 (ID)	400% 이하	-	-	공공개발
기반시설부지 (IN1, IN2)	400% 이하	-	-	공공개발

※ ()는 장기전세주택 도입시 용적률

※ 복합개발부지 내 허용용적률 중 130%는 임대산업부지 제공에 따른 완화

■ :

구 분	최 고 높 이	비 고
공동주택부지 (RD)	115m이하 (35층이하)	사선제한(1.5D) 배제
복합개발부지 (MD)	150m이하 (45층이하)	
임대산업시설부지 (ID)	40m이하	
기반시설부지 (IN1, IN2)	40m이하	

) :

구 분	계 획 지 침	비고
건축 한계선	- 경인로변 : 건축한계선 10m - 경서로변 : 공동주택부지 건축한계선 10m, 복합개발부지 건축한계선 6m - 그 외 도로변 : 건축한계선 3m (단, 교차길변 기반시설부지 건축한계선 10m) - 공원경계부 : 건축한계선 3m	도면참조

3) () :

구 분	계 획 지 침	비고
공개공지	- 경서로와 교학길 각각부 공개공지 설치 - 북합개발부지 공공보행통로의 교학길 접속부 공개공지 설치 - 공동주택부지 공공보행통로 북측 접속부 공개공지 설치 - 기반시설부지 전면부 공개공지 설치	도면참조
공공보행 통로	- 문화공원과 교학길 및 소공원을 연결하고 공동주택부지를 통과하는 공공보행통로 설치 24시간 상시개방구조로 설치 - 폭 6m이상의 보행공간을 연속된 형태로 조성 - 필로티구조로 설치할 경우 유효높이는 6m이상 확보 - 지정된 위치(중심기준)에서 양측 10m 범위내에서 조정가능	도면참조
차량출입 불허구간	- 경서로변 차량출입불허구간 일부지정 - 경인로변 차량출입불허구간 지정 - 교차로 각각부 차량출입불허구간 지정	도면참조
공동주차 출입구	기반시설부지는 공동주차출입구 권장	
생태면적률	- 공동주택부지(RD) : 30%이상 - 북합개발부지(MD) : 30%이상 - 임대산업시설부지(ID) : 20%이상 - 기반시설부지(IN) : 30%이상	
옥외광고물	옥외광고물은 「서울시 옥외광고물 가이드라인」의 중점권역 기준을 적용	시행지침 참조
임대산업시설에 대한 조치	- 향후 임대산업시설을 설치하기 위한 부지를 인수자에게 처분(무상양여)시 관련법에 의거하여 절차 진행 - 임대산업시설부지 무상양여 제공 : 3,516㎡ ※ 향후 측량성과 및 토지이용계획 변경에 따라 변경 가능함	

4) ()

가) ()
■ () :

구분	구역명	위 치		면 적 (㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역①	구로구 고척동 100번지 일대	구로구 고척동 100-7번지 일대	45,887	감) 291.3	45,595.7	-
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역②	구로구 고척동 102-1번지 일대	-	4,950	증) 0.2	4,950.2	-

■ ()

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역①	구로구 고척동 100번지 일대 → 구로구 고척동 100-7번지 일대	45,887 → 45,595.7	- 지적분할에 따른 대상지 위치 변경 - 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역②	구로구 고척동 102-1번지 일대	4,950 → 4,950.2	준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

)

()

:

구 분	계 획 지 침		비고
	기 정	변 경	
위 치	●고척동 100번지 일대	●고척동 100 - 7번지 일대	-
면 적	●45,887㎡	●45,595.7㎡	-
용도지역 / 용도지구	●준공업지역	변경없음	-
가구 및 획지계획	●획지 MD	변경없음	-
준공업지역 종합발전계획상 정비유형	●지역중심형	변경없음	-
용도	허용용도	●건축물용도 분류표상의 M1	변경없음
밀도	건폐율	●60%이하	변경없음
	기준/ 허용용적률	●기중용적률 : 210%이하 ●허용용적률 : 360%이하 ※복합개발부지 내 허용용적률 중 130%이하는 임대산업시설부지 제공에 따른 완화	변경없음
	상한 용적률	●허용용적률+(기중용적률×1.3×α) 이내 ※ α = 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율	변경없음
		●380% 이하	변경없음
	최고높이	●최고높이 : 150m이하 (45층이하)	변경없음
배치	건축한계선	●경인로변 : 건축한계선 10m ●경서로변 : 건축한계선 6m ●그 외 도로변 : 건축한계선 3m ●공원경계부 : 건축한계선 3m	변경없음
대지내공지	공개공지	●경서로와 교학길 각각부공개공지 설치 ●복합개발부지 공공보행통로의 교학길 접속부 공개공지 설치	변경없음
	공공 보행통로	●문화공원과 교학길 및 소공원을 연결하는 공공보행통로 설치 - 24시간 상시개방구조로 설치 - 폭 6m이상의 보행공간을 연속된 형태로 조성 - 필로티구조로 설치할 경우 유효높이는 6m이상 확보 - 지정된 위치(중심기준)에서 양측 10m 범위내에서 조정가능	변경없음
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	●경서로변 차량출입불허구간 지정 ●경인로변 차량출입불허구간 지정 ●교차로 각각부 차량출입불허구간 지정	변경없음
생태면적률	●30%이상	변경없음	
옥외광고물	●옥외광고물은 「서울시 옥외광고물 가이드라인」의 중점권역 기준을 적용	변경없음	시행 지침 참조
공공기여계획	●지구단위계획구역내 임대산업시설부지 : 10,111㎡ - 임대산업시설부지(3,516㎡) 기부채납 - 임대산업시설 대체 기반시설 : 기반시설부지(4,950㎡), 도로(1,645㎡) 기부채납 ●지역중심형 범위내 기반시설 기부채납 - 임대산업시설부지 대체기반시설을 제외한 기반시설은 상한 용적률 인센티브 적용	●지구단위계획구역내 임대산업시설부지 : 10,047.2㎡ - 임대산업시설부지(3,452㎡) 기부채납 - 임대산업시설 대체 기반시설 : 기반시설부지(4,950.2㎡), 도로(1,645㎡) 기부채납 ●지역중심형 범위내 기반시설 기부채납 - 임대산업시설부지 대체기반시설을 제외한 기반시설은 상한 용적률 인센티브 적용	도면 참조

※ 지구단위계획구역에서 제척되는 64㎡는 향후 임대산업시설 부지 내 건축물 신축(인·허가)시 서울시 주관부서(창업정책과)와 협의를 통해 제척되는 면적의 부지가 역에 해당하는 만큼의 공공시설등을 설치하여 제공하여야 함

구 분		계 획 지 침		비고
		기 정	변 경	
위 치		●고척동 102-1번지 일대	변경없음	-
면 적		●4,950㎡	●4,950.2㎡	-
용도지역 / 용도지구		●준공업지역	변경없음	-
가구 및 획지계획		●획지 IN1, IN2	변경없음	-
준공업지역 종합발전계획상 정비유형		●지역중심형	변경없음	-
용도	허용용도	IN1 ●제1종 근린생활시설 중 바목 ●업무시설 중 공공업무시설 ●문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●교육연구시설 중 도서관 ●노유자시설, 운동시설	●제1종 근린생활시설 중 바목 ●업무시설 중 공공업무시설 ●문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●교육연구시설 ●노유자시설, 운동시설	-
		IN2 ●업무시설 중 공공업무시설	변경없음	-
밀도	건폐율	●60%이하	변경없음	-
	용적률	●400%이하	변경없음	-
	최고높이	●40m	변경없음	-
배치	건축한계선	●교학길변 : 건축한계선 10m (인도부속형 조성, 일부 조정 가능) ●공동주택부지 인접대지경계선 : 건축한계선 3m	변경없음	도면 참조
	필로티	●1층부 필로티 계획 (건축면적의 20%이상, 층고 6m이상)	변경없음	-
	형태 및 색채	●기본 수직배열의 심플한 패턴 디자인 구현 및 필요시 입면분절처리 ●외벽면의 재료, 외장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	변경없음	-
대지내공 지	공개공지	●공원연접부 공개공지 설치 ●복합청사 내 주민 및 이용객을 위한 휴게쉼터 설치	변경없음	도면 참조
교통 처리 계획	주차출입구	●통합주차출입구 설치	변경없음	도면 참조
	건축물 부설주차장	●건축물 부설주차장은 통합설계하고 공원① 주차장 시설과도 연계	변경없음	-
기타 계획지침		●IN2부지는 구로세무서가 이전되는 부지로 토지소유권 관련 사항은 서울시와 협의	변경없음	-

※ 도입용도, 규모 등은 향후 서울시와 자치구 협의하여 결정

5) ()
가) :

■ :
- (RD)

구 분		인센티브(용적률)	비고
우 수 디 자 인		5 %	서울특별시 지구단위계획 수립기준 (공동주택 건립에 따른 지구단위계획)
지속가능형 건축구조	라멘구조	10 %	
	무량판구조	7 %	
	소 계	10 %	
친환경 신재생에너지	친환경 최우수 등급	3 %	
	신재생에너지 (건축비의 1%이상)	2 %	
	소 계	5 %	
장기전세주택 도입시 (인센티브(용적률)의 1/2은 장기전세주택으로 설치)		50% 이내	준공업지역 종합발전계획
합 계		70% 이내	-

- (MD)

구 분		인센티브(용적률)	비고
우 수 디 자 인		5 %	서울특별시 지구단위계획 수립기준 (공동주택 건립에 따른 지구단위계획)
지속가능형 건축구조	라멘구조	10 %	
	무량판구조	7 %	
	소 계	10 %	
친환경 신재생에너지	친환경 최우수 등급	3 %	
	신재생에너지 (건축비의 1%이상)	2 %	
	소 계	5 %	
임대산업부지 제공시 (인센티브(용적률)의 1/2에 해당되는 대지면적 임대산업부지로 제공)		130%	준공업지역 종합발전계획
합 계		150%	-

상한용적률 적 용	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × α) 이내 ※ α = 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
--------------	---

· () :

■ 25 4 8

경 미 한 사 항	비 고
●공개공지, 공공보행통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	-
●교통영향분석개선대책에 따른 차량출입불허구간의 변경 및 Bus - bay, 가감속차로 확보	-

· ()

1) ()

가) () :

■ () :

구분	구역명	위치		면 적 (㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역①	구로구 고척동 100번지 일대	구로구 고척동 100·7번지 일대	45,887	감) 291.3	45,595.7	-

■ ()

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역①	구로구 고척동 100번지 일대 → 구로구 고척동 100·7번지 일대	45,887 → 45,595.7	- 지적분할에 따른 대상지 위치 변경 - 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

2) · ()

가) () :

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		45,887	감) 291.3	45,595.7	100.0	-
공업지역	준공업지역	45,887	감) 291.3	45,595.7	100.0	-

■ ()

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
변경	구로구 고척동 100·7번지 일대	준공업지역	준공업지역	45,887 → 45,595.7	준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경	-

3)

() :

구 분		세부개발계획		비고
		기 정	변경	
가구 및 획지계획		●획지 MD	좌	-
허용용도		●건축용도 분류표상의 M1	좌	-
용도	1층부 권장용도	●교학길변 연도형상가 1층부 가로활성화 용도 권장 - 제1, 2종근린생활시설 중 · 슈퍼마켓과 일용품 등 소매점 · 휴게음식점, 일반음식점 · 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원 · 금융업소, 사무소	좌	-
	건폐율	●60%이하	좌	-
밀도	기준/ 허용용적률	●기준용적률 : 210%이하 ●허용용적률 : 360%이하 ※ 복합개발부지 내 허용용적률 중 130%이하는 임대산업시설부지 제공에 따른 완화	좌	-
	상한 용적률	●허용용적률+(기준용적률×1.3×α) 이내 ※ α = 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지 로제공하는 면적의 비율	좌	-
	최고높이	●380% 이하 ●최고높이 : 150m이하(45층이하)	좌	-
	고층부	●6개동 탑상형 배치로 통경축과 경관성 확보 ●고층부 탑상형 건축물은 매스본질로 다채로운 경관 연출	좌	도면 참조
배치	저층부	●교학길변 연도형 상가 배치	좌	도면 참조
	건축한계선	●경인로변 : 건축한계선 10m ●경서로변 : 건축한계선 6m ●그 외 도로변 : 건축한계선 3m ●공원경계부 : 건축한계선 3m	좌	도면 참조
	공개공지	●경서로와 교학길 각각부공개공지 설치 ●복합개발부지 공공보행통로의 교학길 접속부 공개공지 설치	좌	도면 참조
대지 내 공지	공공 보행통로	●문화공원과 교학길 및 소공원을 연결하는 공공보행통로 설치 - 폭 6m이상의 보행공간 조성 - 지형단차를 활용하는 데크설치시, 데크부는 단지내 보행통로로 연결가능	좌	도면 참조
	단지내 보행통로	●공공보행통로와 연결되는 단지내 보행통로 개설	좌	
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	●경서로변 차량출입불허구간 지정 ●경인로변 차량출입불허구간 지정 ●교차로 각각부 차량출입불허구간 지정	좌	도면 참조
	생태면적률	●30%이상	좌	
옥외광고물		●옥외광고물은 「서울시 옥외광고물 가이드 라인」의 중점권역 기준을 적용	좌	시행 지침 참조
공공기여계획		●지구단위계획구역내 임대산업시설부지 : 10,111㎡ - 임대산업시설부지(3,516㎡) 기부채납 - 임대산업시설 대체 기반시설 : 기반시설부지 (4,950㎡), 도로(1,645㎡) 기부채납 ●지역중심형 범위내 임대산업시설부지 대체기반시설을 제외한 공원(3,733㎡), 도로(10,253㎡) 기부채납	●지구단위계획구역내 임대산업시설부지 : 10,047.2㎡ - 임대산업시설부지(3,452㎡) 기부채납 - 임대산업시설 대체 기반시설 : 기반시설부지 (4,950.2㎡), 도로(1,645㎡) 기부채납 ●지역중심형 범위내 임대산업시설부지 대체기반시설을 제외한 공원(3,733㎡), 도로(10,393.9㎡) 기부채납	도면 참조

※ 향후 건축심의단계에서 층수의 다양화, 건축물의 조형적 개선 등을 고려하여 특별건축구역 지정을 적극 권장

※ 지구단위계획구역에서 제척되는 64㎡은 향후 임대산업시설 부지 내 건축물 신축(인·허가)시 서울시 주관부서(창업정책과)와 협의를 통해 제척되는 면적의 부지가
액에 해당하는 만큼의 공공시설등을 설치하여 제공하여야 함

· ()

1) ()

가) () :

■ () :

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역②	구로구 고척동 102-1번지 일대	4,950	증) 0.2	4,950.2	-

■ ()

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변경	고척동 서울남부교정시설 이적지 특별계획구역②	구로구 고척동 102-1번지 일대	4,950㎡ → 4,950.2㎡	• 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

2) ()

가) () :

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		4,950	증) 0.2	4,950.2	100.0	-
공업지역	준공업지역	4,950	증) 0.2	4,950.2	100.0	-

■ ()

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
변경	구로구 고척동 102-1번지 일대	준공업지역	준공업지역	4,950 → 4,950.2	• 준공 전 확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경	-

3) () :

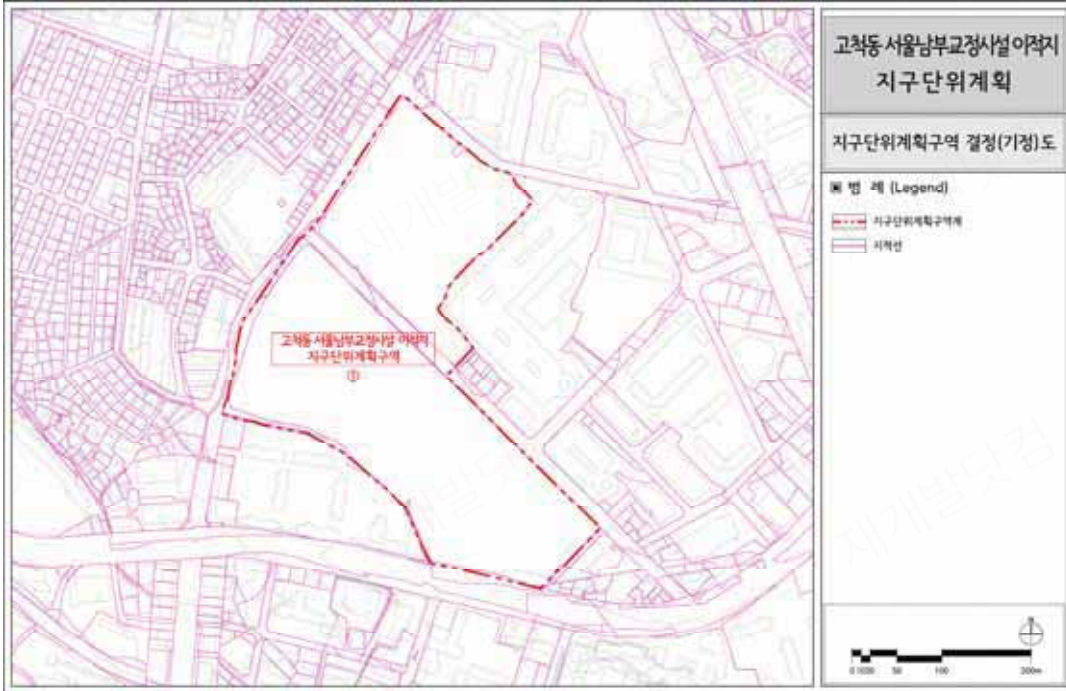
구 분		세부개발계획				비고	
		기 정		변경			
위 치		●고척동 102-1번지 일대		좌동			
면 적	IN1	●1,650㎡		IN1	좌동		
	IN2	●3,300㎡		IN2	●3,300.2㎡		
용도지역 / 용도지구		●준공업지역		좌동			
가구 및 획지계획		●획지 IN1, IN2		좌동			
준공업지역 정비유형		●지역중심형		좌동			
용도	허용용도	IN1	●제1종 근린생활시설 중 바목 ●업무시설 중 공공업무시설 ●교육연구시설 중 도서관 ●노유자시설, 운동시설	IN1	●제1종 근린생활시설 중 바목 ●업무시설 중 공공업무시설 ●교육연구시설 ●노유자시설, 운동시설		
		IN2	●업무시설 중 공공업무시설	IN2	좌동		
밀도	건폐율	IN1	●60%이하	IN1	좌동	계획건폐율 (51.5%)	
		IN2	●50%이하	IN2	좌동	계획건폐율 (37.5%)	
	용적률	IN1	●400%이하	IN1	좌동	계획용적률 (396.2%)	
		IN2	●250%이하	IN2	좌동	계획용적률 (196.6%)	
	최고높이	IN1	●40m	IN1	좌동	계획높이 (38.4m)	
		IN2	●35m	IN2	좌동	계획높이 (32.7m)	
배치 및 형태	건축한계선	●교학길변 10m 건축한계선 후퇴부분 인도부속형 조성, 일부 조정 가능 ●공동주택부지 인접대지 경계선에서 3m 이격		좌동			
	필로티	IN1	●청사 이용자 편의를 위하여 청사 주출입로가 설치된 전면부에 계획 ●개방감 조성을 위해 1층부 층고 6m 이상 계획	IN1	좌동		
		IN2	●인접한 공원과 연계하여 지역주민 휴게 및 여가공간으로 활용될 수 있도록 공개공지와 인접하여 층고 6m 이상 계획	IN2	좌동		
	형태 및 색채	●기본 수직배열의 심플한 패턴 디자인 구현 ●입면분절처리 ●외벽면의 재료, 색채는 상호 건물과 조화를 이루도록 계획하고 통일감 있고 안정된 시각 환경 조성		좌동			
대지내 공지	공개공지	IN1	●주변지역과 연계하여 보행편의성 제고 및 가로활성화를 위한 열린 공간으로 설치	IN1	좌동	인센티브 미적용	
		IN2	●공원과 연계하여 지역 주민의 휴게 및 여가공간으로 조성	IN2	좌동		
교통 처리 계획	주차출입구	●IN1·2 부지 부설주차장 및 공원 지하주차장 통합설치를 위한 주차장 출입구 통합설치		좌동			
	건축물 부설주차장	●건축물 부설주차장은 연결통로로 통합설계 ●공원①주차장과 연결통로 계획 ●건축심의 전 건축협정 인가		좌동			
기타 계획지침		●IN2부지는 구로세무서가 이전되는 부지로 토지소유권 관련 사항은 서울시와 협의		좌동			

3. : ()

4. (02 - 2133 - 8381),
(02 - 860 - 2958)
(<https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>)
(<http://urban.seoul.go.kr>)

: ()

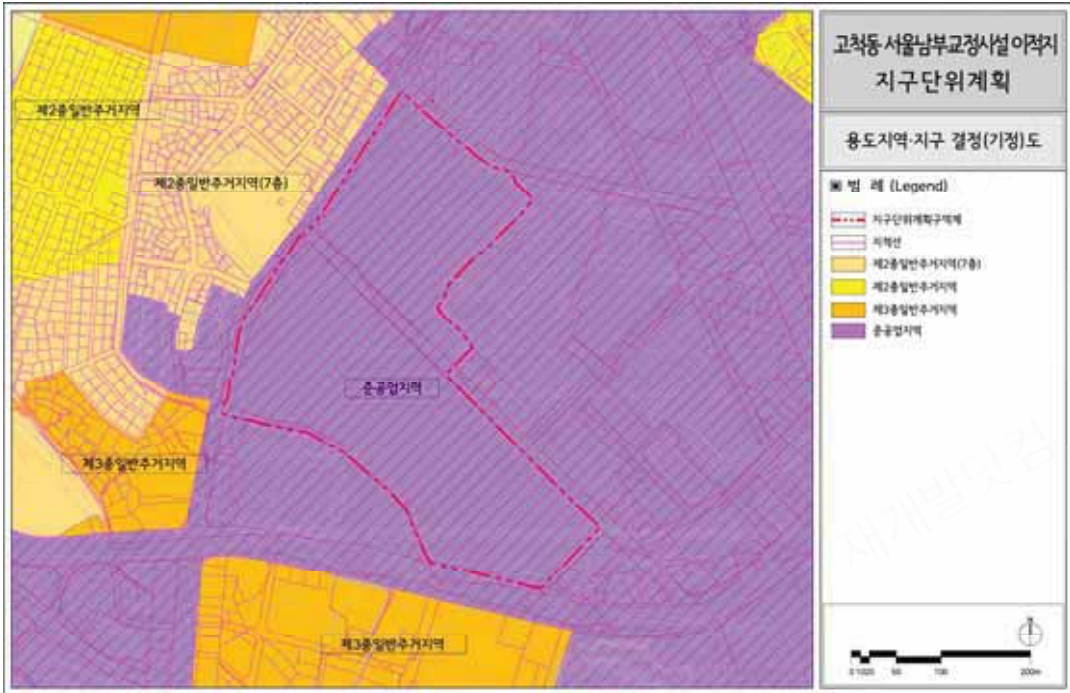
[()]



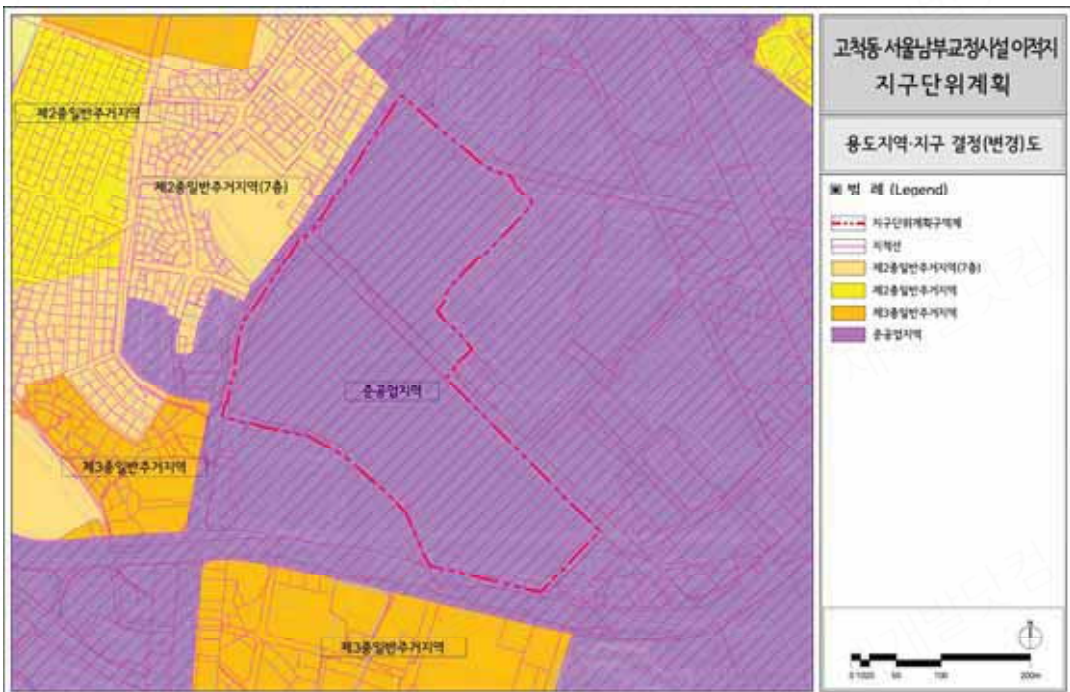
[()]



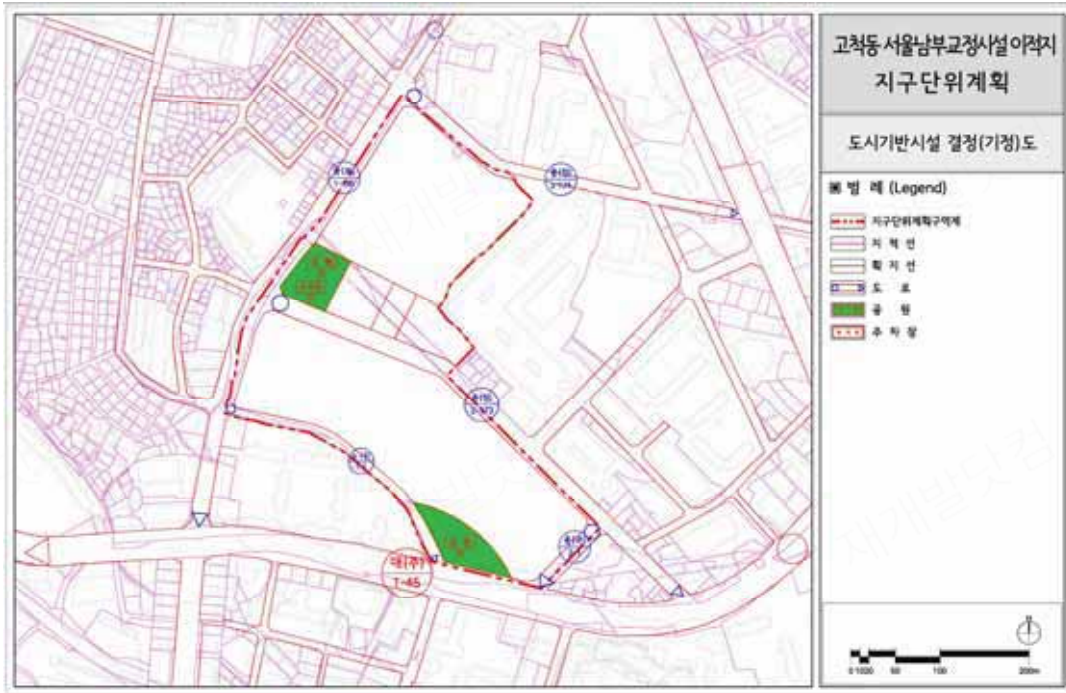
[()]



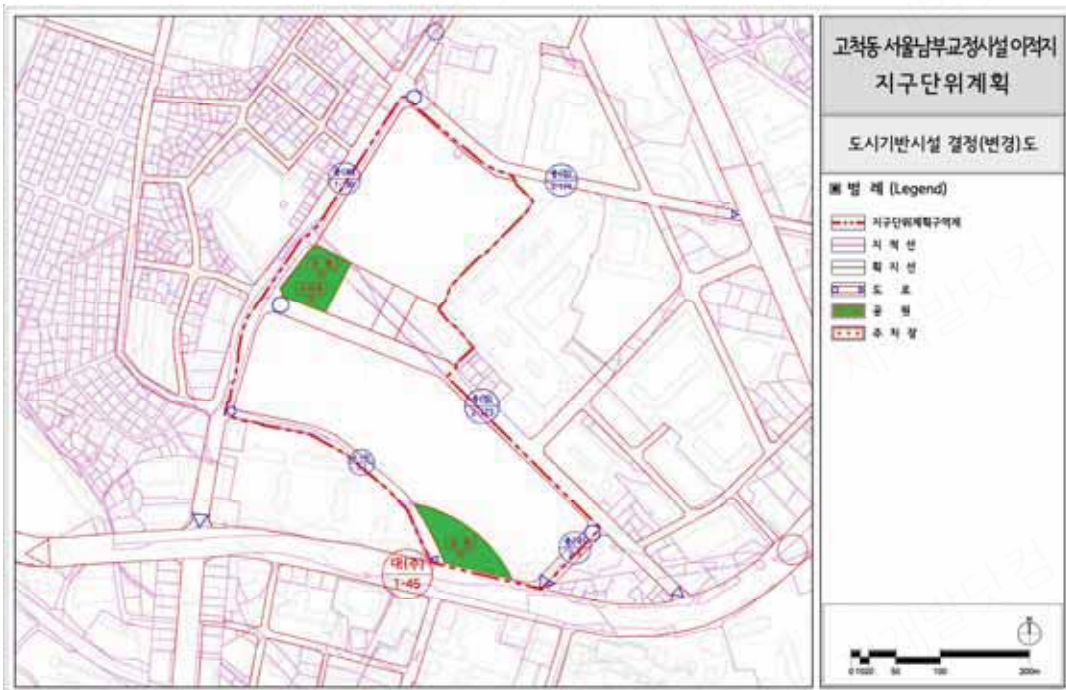
[()]



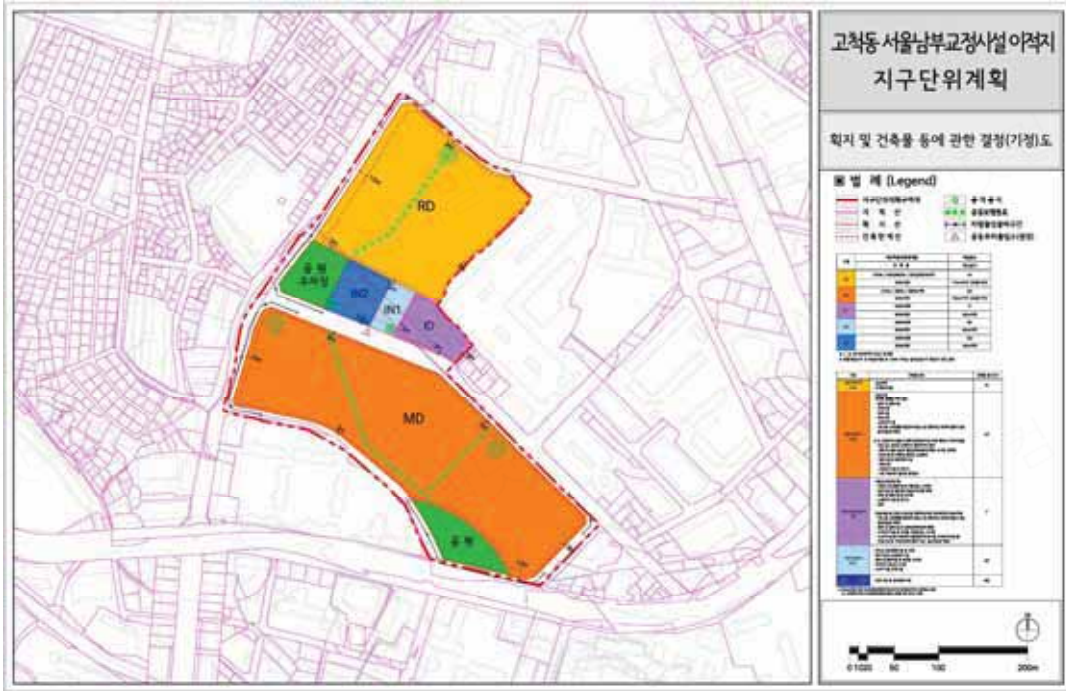
[()]



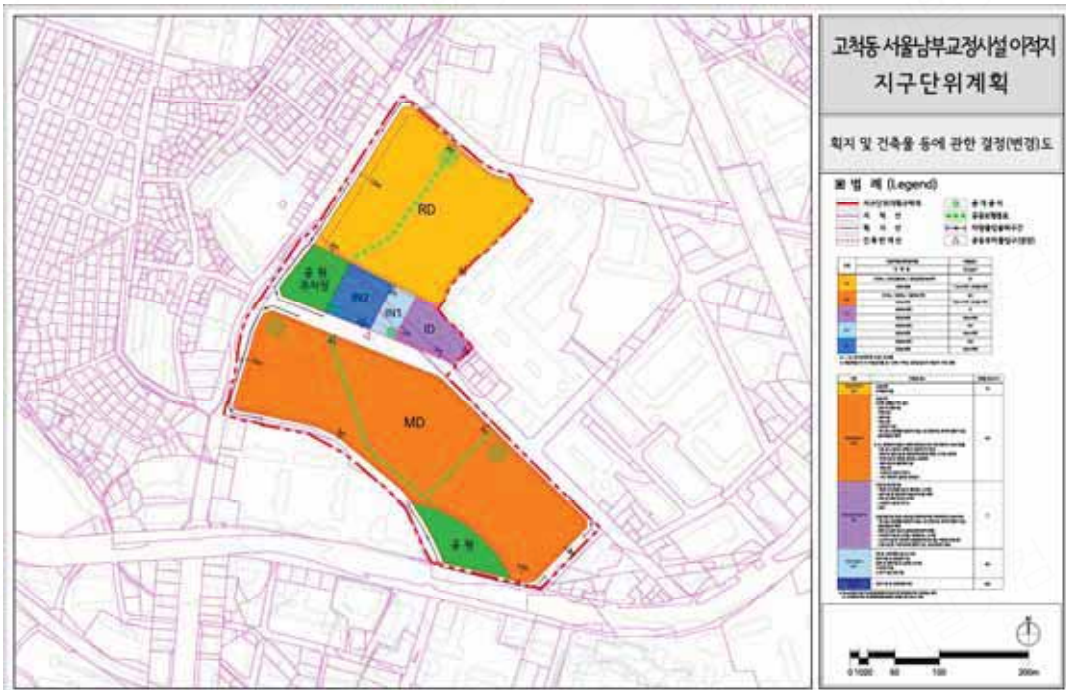
[()]

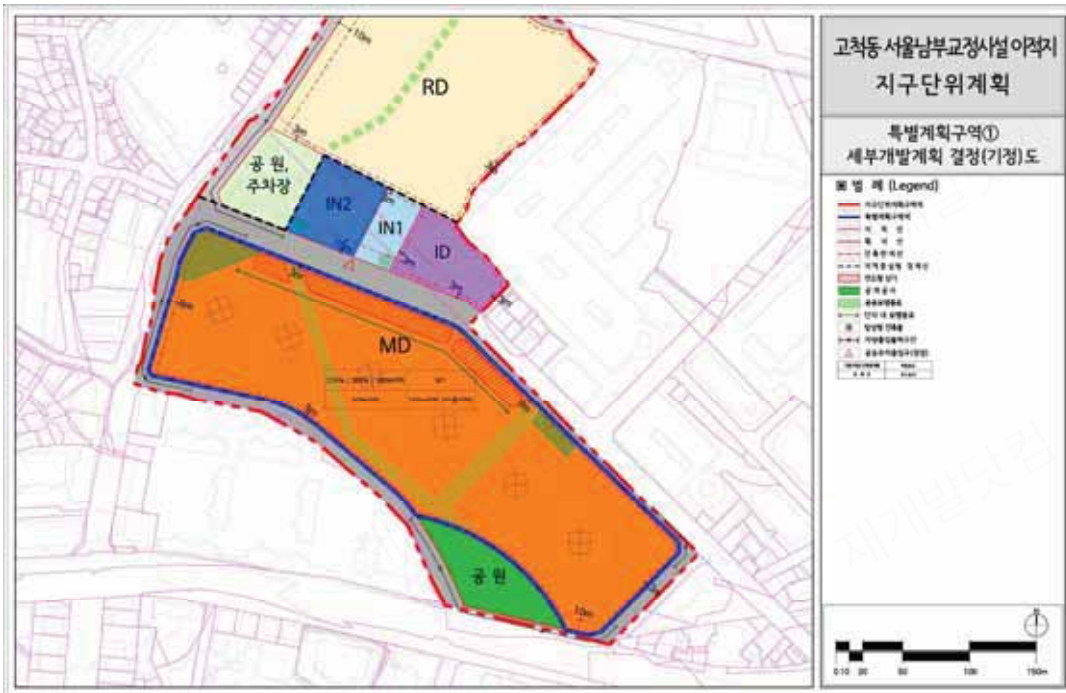


[()]

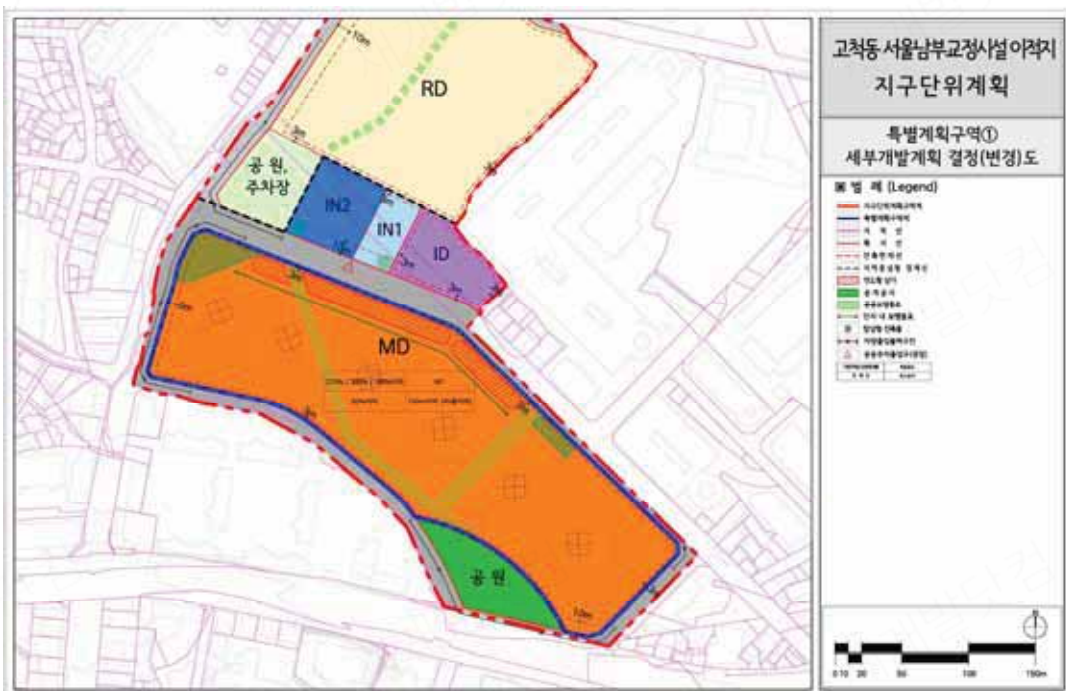


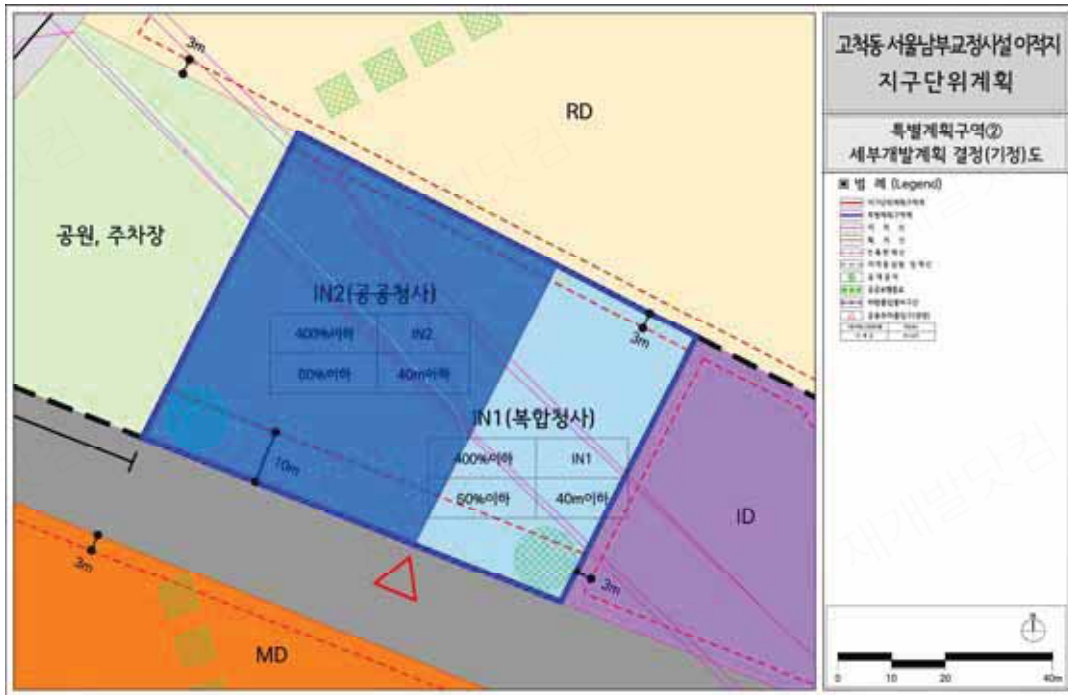
[()]



$$[\quad \quad \quad (\quad)]$$


[()]



$$[\quad \quad \quad (\quad)]$$


()