

서울특별시 구로구 공고 제2026-1029호

도시관리계획(온수역일대 지구단위계획, 한주물류센터 특별계획구역 및 세부개발계획)결정(변경)(안) 열람공고

1. 서울특별시고시 제2005-165호(2005. 6. 2.)로 구역 결정, 서울특별시고시 제2008-181호(2008. 5. 29.)로 계획 변경 결정 되고, 서울특별시고시 제2022-465호(2022.12. 1.)로 도시관리계획(온수역일대 지구단위계획 재정비) 결정(변경) 되었으며, 서울특별시고시 제2026-90호(2026. 2. 19.)로 도시관리계획(한주물류센터 특별계획구역 및 세부개발계획) 결정(변경)된 온수역일대 지구단위계획 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획(온수역일대 지구단위계획, 한주물류센터 특별계획구역 및 세부개발계획) 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 열람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 28일

서울특별시 구로구청장

가. 열람기간 : 2026. 5.29. ~ 6.11.(공고일 다음날부터 14일간)

나. 열람장소 및 의견서 제출 장소 : 구로구청 신관3층 도시계획과

다. 열람내용 : 도시관리계획(온수역일대 지구단위계획구역, 한주물류센터 특별계획구역 및 세부개발계획) 결정(변경)(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서

○ 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	온수역일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,034.6	서울시고시 제2005-165호 (2005. 6. 2)	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

○ 용도지역 결정조서: 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비 (%)	비고
총 계		550,034.6	100.0	-
주거지역	소 계	341,103.7	62.0	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	202,650.5	36.8	-
	제2종일반주거지역	63,616.2	11.6	-
	제3종일반주거지역	47,642.0	8.7	-
	준주거지역	27,195.0	4.9	-
상업지역	근린상업지역	29,121.9	5.3	-
공업지역	준공업지역	179,809.0	32.7	-

○ 용도지구: 변경없음

나) 도시기반시설에 관한 결정조서

- 교통시설: 변경없음
- 공간시설: 변경없음
- 유통 및 공급시설: 변경없음
- 공공·문화체육시설: 변경없음
- 방재시설: 변경없음
- 환경기초시설: 변경없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

○ 가구 결정조서: 변경없음

구분	가구번호	비고
온수역 북측 일대	· A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7	· 온수산업단지 특별계획구역
온수역 일대	· B1, B2, B3, B4	· 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역
럭비구장부지 일대	· C1, C2	· 가든아파트 특별계획구역 · 럭비구장 특별계획구역 · 한주물류센터 특별계획구역(신설)
교통안전공단 일대	· D1, D2	· 화창기공 특별계획구역
동부제강부지	· E1	· 동부제강 특별계획구역

- 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음
- 공동개발계획 결정조서: 변경없음

나) 건축물에 관한 결정조서

- (1) 건축물의 용도계획: 변경없음
- (2) 건폐율에 관한 계획: 변경없음
- (3) 용적률에 관한 계획: 변경없음

(4) 건축물 높이에 관한 사항: 변경없음

○ 높이 결정(변경)조서

구 분		계 획 내 용	비 고
온수역 주변	단독주거용지	30m 이하	온수역 북측부
	상업업무시설	50m 이하	온수동길, 온수역전
경인로 변	상업업무시설	50m 이하	경인로 변
		90m 이하	한주물류센터 특별계획구역
	산업업무시설	80m 이하	교통안전공단변, 재건축예정부지
		132m 이하	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역
온수산업 단지 변	공장용지	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 30m 이하 적용
	주거용지	40m 이하	자동차면허시험장 부지

(5) 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 계획: 변경없음

다) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 차량동선 및 주차계획에 관한 계획: 변경없음

라) 특별계획구역에 관한 결정

(1) 특별계획구역에 관한 계획

○ 특별계획구역 결정 조서: 변경없음

구분	도면 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	①	온수산업단지 특별계획구역	온수동 100-27 일원	104,872.0	
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-31 일원	57,063.0	
기정	③	럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1 일원	66,376.3	
기정	④	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	27,914.0	
기정	⑤	화창기공 특별계획구역	오류동 94-11 일원	10,535.0	
기정	⑥	동부제강 특별계획구역	오류동 123 일원	97,184.0	
기정	⑦	한주물류센터 특별계획구역	오류동 326-16 일원	6,241.0	

(2) 특별계획구역 계획지침

(가) 온수산업단지 특별계획구역: 변경없음

(나) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역: 변경없음

(다) 럭비구장 특별계획구역: 변경없음

(라) 가든아파트 특별계획구역: 변경없음

(마) 화창기공 특별계획구역: 변경없음

(바) 동부제강 특별계획구역: 변경없음

(사) 한주물류센터 특별계획구역

○ 구역개요

구 역 명	위 치	면적(㎡)	지 정 목 적
한주물류센터 특별계획구역	구로구 오류동 326-16 일원	6,241.0	· 인접지역 대규모 개발 시행 등 주변 환경 여건 변화에 따라 노후화 및 저이용되고 있는 토지의 효율적 이용과 합리적 공간활용을 통해 온수역 주변 지역을 활성화하고자 한주물류센터 부지를 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함

○ 특별계획구역 지침

구분			계획내용	
			기 정	변 경
용도지역			• 제2종일반주거지역	• 제2종일반주거지역
건축물 용도	권장용도	저층부	• 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 • 판매시설 다목 제1호	• 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 • 판매시설 다목 제1호
	불허용도		• 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장제외)	• 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장제외)
건축물 밀도	건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하
	용적률 (기준/허용/상한)		• 190%/200%/300% 이하 (임대주택 제공 / 친환경 인센티브 적용)	• 190%/195%/300% 이하 (임대주택 제공 / 친환경 인센티브 적용)
	최고높이		• 90m 이하	• 90m 이하
공공기여			• 지역에 필요한 공공시설 확보	• 지역에 필요한 공공시설 확보
기타 사항	건축한계선		• 간선도로변 : 5m • 이면도로변 : 3m	• 간선도로변 : 5m • 이면도로변 : 3m
	대지 내 공지		• 공개공지 : 1개소 위치 지정 • 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성	• 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성

※ 공공기여항목은 세부개발계획시 관련부서 및 협의를 통해 변경될 수 있음

※ 공공기여시설은 조성 후 기부채납

○ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유서
용적률	허용용적률 감소	· 공공산후조리원 환경개선을 위한 선큰 설치에 따라 공개공지 삭제(200% → 195%)
공공기여	기부채납 연면적 변경	· 공공산후조리원 필수시설(임산부실/영유아실)을 지상부에 계획함에 따라 공공기여 연면적 조정 (1,960㎡ → 2,130㎡ 이상)
대지 내 공지	공개공지 삭제	· 공공산후조리원 환경개선을 위해 선큰 설치에 따라 공개공지 삭제

○ 허용용적률 인센티브 기준

※ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025. 1.)」 개발사업형 용적률 계획 준용

구분	계획내용	
공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$ 이하	10%p 이내
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 공간은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)/대지면적] X α ※ $\alpha = 1$ 이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 *국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준: 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	• 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적*/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$ 이하 * 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	• 감성디자인 등 정책사업, 지역맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)
합계	최대 20%p 이내	

○ 상한용적률 인센티브 기준

구분	계획내용
공공시설 등 제공	• 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름 $\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$ * 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0 ~ 1.2 범위 내에서 적용 - $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - $\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - $\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

구분	계획내용																														
임대주택 건립 시	[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률)] ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. 1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택을 건설하는 경우 : 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율 - 제1항제4호 제2종일반주거지역 용적률의 120% 이하 완화 : 250% 이하 X 120% = 300% 이하 [서울시 도시계획조례 제51조(용적률의 완화)] ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 영 제85조제3항제1호에 따라 제48조제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 목을 따를 것. 다만, 임대주택 유형별 임대기간에도 불구하고 20년 이상 임대운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용할 수 있다. 가. 임대기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 : 용적률 X 20% = 200% X 20% = 40%																														
친환경 항목 적용	① 적용대상 - 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ② 적용산식 : 용적률 X (1 + 완화기준) - 서울시 녹색 건축물 설계 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름(「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시 제2025-7호, 2025. 1. 2.) 준용) ③ 완화기준 : 가~다목을 합산하여 최대 15%까지 적용한다. - 가. 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화 비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr> <tr> <td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table> - 나. 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화 비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지건축물 1등급</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 2등급</td><td>14%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 3등급</td><td>13%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 4등급</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 5등급</td><td>11%</td></tr> <tr> <td>건축물 에너지효율 1++등급</td><td>6%</td></tr> <tr> <td>건축물 에너지효율 1+등급</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table> - 다. 건축물의 골조공사에 재활용 건축자재 사용에 따른 완화 비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>최대완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25% 이상 사용하는 경우</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>20% 이상 사용하는 경우</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>15% 이상 사용하는 경우</td><td>5%</td></tr> </tbody> </table>	완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%	완화조건	최대완화비율	제로에너지건축물 1등급	15%	제로에너지건축물 2등급	14%	제로에너지건축물 3등급	13%	제로에너지건축물 4등급	12%	제로에너지건축물 5등급	11%	건축물 에너지효율 1++등급	6%	건축물 에너지효율 1+등급	3%	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	최대완화비율	25% 이상 사용하는 경우	15%	20% 이상 사용하는 경우	10%	15% 이상 사용하는 경우	5%
완화조건	최대완화비율																														
녹색건축 최우수 등급	6%																														
녹색건축 우수 등급	3%																														
완화조건	최대완화비율																														
제로에너지건축물 1등급	15%																														
제로에너지건축물 2등급	14%																														
제로에너지건축물 3등급	13%																														
제로에너지건축물 4등급	12%																														
제로에너지건축물 5등급	11%																														
건축물 에너지효율 1++등급	6%																														
건축물 에너지효율 1+등급	3%																														
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	최대완화비율																														
25% 이상 사용하는 경우	15%																														
20% 이상 사용하는 경우	10%																														
15% 이상 사용하는 경우	5%																														

4) 한주물류센터 특별계획구역 세부개발계획에 관한 결정(안)

가) 특별계획구역에 관한 결정조서

(1) 특별계획구역 결정 조서: 변경없음

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	⑦	한주물류센터 특별계획구역	구로구 오류동 326-16 일원	6,241.0	

나) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정 조서: 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비 (%)	비고
총 계		6,241.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	6,241.0	100.0	-

(2) 용도지구: 변경없음

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서: 변경없음

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서: 변경없음

(2) 건축물 등에 관한 결정

(가) 건축물의 용도 계획: 변경없음

구 분		특별계획구역 지침		세부개발계획
건축물 용도	권장	저층부	- 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 판매시설 다목 제1호	좌동
	불허		- 단독주택 - 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 - 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장제외)	좌동

(나) 건축물의 밀도 계획

○ 건폐율 계획: 변경없음

○ 용적률 계획: 변경

구 분		특별계획구역 지침		세부개발계획
		기정	변경	
제2종일반 주거지역	기준용적률	190% 이하	190% 이하	좌동
	허용용적률	200% 이하	195% 이하	좌동
	상한용적률	300% 이하	300% 이하	좌동

○ 용적을 계획(변경) 사유서

변경내용	결정(변경)사유
허용용적을 감소	• 공공산후조리원 환경개선을 위해 선큰 설치에 따라 확대하여 공지 삭제(200% → 195%)

○ 허용용적을 적용에 관한 사항: 변경

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025. 1.)」 개발사업형 용적을 계획 준용

구분	기준	세부개발계획
기정	열린 단지 • 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준: 개방 공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 공간은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p • 인센티브: 5% 적용 - 위원회에서 인정하는 경우로서 최대 5%p 적용
	공개 공지 • 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준: 기준용적률 X [조성면적(의무면적 제외) / 대지면적] X α ※ α = 10이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내 • 면적: 166.41㎡ • 인센티브: 5.06% (> 5%) = 190x(166.41㎡/6,241.0) = 5% 적용
변경	열린 단지 • 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준: 개방 공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 공간은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p • 인센티브: 5% 적용 - 위원회에서 인정하는 경우로서 최대 5%p 적용

※ 향후, 건축계획에 의해 공개공지 면적이 조정될 수 있음

<기 정>



<변 경>



○ 상한용적률 적용에 관한 사항

<기정>

구 분	기 준				
공공시설등 제공	• $\boxed{\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})}$ $= 200 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 366.61 / 5,874.39 + 1.0 \times 1,074.99 / 5,874.39)\}$ $= 200 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 0.0624 + 1.0 \times 0.1830)\} = 252.83\% \geq 250.00\%$ • 공공산후조리원 연면적 : 1,962.99㎡ (전용 1,290.07㎡) • 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 : 4,965,000원/㎡ (부가세 포함) • 시설별 건축비(분양가상한제 기본형건축비) : 1,024,000원/㎡ (부가세 포함) * 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 따름(2024년) ** 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 참조(2025.2.7.) ※설치비용 연면적 × 건축비 : 6,843,388,529원 ※건축설계 대가요율 제2종(보통) / 상급 / 100억원 이하에 해당 : 5.07 적용 ※건축공사감리 대가요율 제2종(보통) / 100억원 이하에 해당 : 1.04 적용				
임대주택 건립 시	[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률)] ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. 1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택을 건설하는 경우 : 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율 - 제1항제4호 제2종일반주거지역 용적률의 120% 이하 완화 : 250% 이하 × 120% = 300% 이하 [서울시 도시계획조례 제51조(용적률의 완화)] ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 영 제85조제3항제1호에 따라 제48조제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 목을 따를 것. 다만, 임대주택 유형별 임대임대기간에도 불구하고 20년 이상 임대운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용할 수 있다. 가. 임대임대기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 : 용적률 × 20% = 200% × 20% = 40%				
친환경 항목 적용	① 적용산식 : 법적용적률 × 용적률 완화비율 $= 200\% \times 11\% = 22\%$ - 서울시 녹색 건축물 설계 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름(「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시 제2025-7호, 2025. 1. 2.) 준용) ② 완화기준 - 가. 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지건축물 5등급</td><td>11%</td></tr> </tbody> </table>	완화조건	최대완화비율	제로에너지건축물 5등급	11%
완화조건	최대완화비율				
제로에너지건축물 5등급	11%				

<변경>

구 분	기 준				
공공시설등 제공	• $\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$ $= 195 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 408.86 / 5,832.14 + 1.0 \times 1,041.99 / 5,832.14)\}$ $= 195 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 0.0701 + 1.0 \times 0.1787)\} = 247.61\%$ • 공공산후조리원 연면적 : 2,137.09㎡(전용:1,291.54㎡, 공용:845.55㎡) • 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 : 4,965,000원/㎡ (부가세 포함) *전용 단가: 4,965,000원÷1.1(부가세)×1.0611(설계·감리비)= 4,789,420원 • 시설별 건축비(분양가상한제 기본형건축비) : 1,024,000원/㎡ (부가세 포함) *공용 단가: 1,024,000원÷1.1(부가세)×1.0611(설계·감리비)= 987,788원 * 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 따름(2024년) ** 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 참조(2025.2.7.) ※설치비용(연면적 × 건축비) : 7,020,950,756원 (*전용·공용 분리 산정) ※건축설계 대가요율 제2종(보통) / 상급 / 100억원 이하에 해당 : 5.07 적용 ※건축공사감리 대가요율 제2종(보통) / 100억원 이하에 해당 : 1.04 적용				
임대주택 건립 시	[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률)] ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. 1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택을 건설하는 경우 : 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율 - 제1항제4호 제2종일반주거지역 용적률의 120% 이하 완화 : 250% 이하 X 120% = 300% 이하 [서울시 도시계획조례 제51조(용적률의 완화)] ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 영 제85조제3항제1호에 따라 제48조제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 목을 따를 것. 다만, 임대주택 유형별 임대유기기간에도 불구하고 20년 이상 임대운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용할 수 있다. 가. 임대유기기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 : 용적률 X 20% = 200% X 20% = 40%				
친환경 항목 적용	① 적용산식 : 법적용적률 × 용적률 완화비율 = 200% × 11% = 22% - 서울시 녹색 건축물 설계 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름(「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시 제2025-7호, 2025. 1. 2.) 준용) ② 완화기준 - 가. 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지건축물 5등급</td><td>11%</td></tr> </tbody> </table>	완화조건	최대완화비율	제로에너지건축물 5등급	11%
완화조건	최대완화비율				
제로에너지건축물 5등급	11%				

(다) 높이 계획: 변경없음

구 분		특별계획구역 지침	세부개발계획
제2종일반주거지역		90m 이하	좌동

구 분		계 획 내 용	비 고
경인로 변	경인로 변	50m 이하	상업업무시설
	한주물류센터 특별계획구역	90m 이하	

※ 건축물 높이는 지구단위계획에서 정한 최고 높이 범위내에서 '가로구역별 최고높이' 산정식 적용 및 중심지 위계에 따른 높이 반영

(라) 건축물 배치에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분	특별계획구역 지침	세부개발계획
건축한계선	- 간선도로변: 5m - 이면도로변: 3m	- 간선도로변: 5m - 이면도로변: 3m

라) 기타사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서: 변경

구 분		특별계획구역 지침	세부개발계획
기정	공개공지	• 공개공지 1개소 위치 지정	• 좌동
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 조성	• 좌동
변경	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 조성	• 좌동

○ 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경 내용	변경사유
대지 내 공지	• 공개공지 삭제	• 산후조리원 환경개선을 위해 선근을 확대 함에 따라 공개공지 삭제

(2) 공공기여 계획에 관한 결정: 변경

구분	시설명	위치	면적	비고(관리청)
기정	공공산후조리원	서울시 구로구 오류동 326-16	- 대지지분 : 1,441.60㎡ - 연면적 : 1,962.99㎡(공용 : 672.92㎡)	복합설치(서울특별시)
변경			- 대지지분 : 1,450.85㎡ - 연면적 : 2,137.09㎡(공용 : 845.55㎡)	복합설치(서울특별시)

※ 신규 공공산후조리원은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 전기·기계·기계 등 공용공간의 면적은 별도로 표기 바람

○ 공공기여 계획에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경 내용	변경사유
공공기여	• 대지지분 및 연면적 증가	• 공공산후조리원 필수시설(임산부실/영유아실)을 지상부에 계획함에 따라 공공기여 연면적 조정(1,960㎡ 이상 → 2,130㎡ 이상)

(3) 특별계획구역 세부개발계획: 변경

구 분			특별계획구역 지침		세부개발계획	비고
			기정	변경		
용도지역			• 제2종일반주거지역 (세부개발계획 수립 시)	• 제2종일반주거지역 (세부개발계획 수립 시)	• 좌동	
건축 물 용도	권 장	저 층 부	• 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 • 판매시설 다목 제1호	• 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 • 판매시설 다목 제1호	• 좌동	
	불허		• 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장제외)	• 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장제외)	• 좌동	
건폐율			• 60% 이하	• 60% 이하	• 좌동	
용적률 (기준/허용/상한)			• 190% / 200% 이하 / 300% 이하 (임대주택 제공 / 친환경 인센티브 적용)	• 190% / 195% 이하 / 300% 이하 (임대주택 제공 / 친환경 인센티브 적용)	• 좌동	
최고높이			• 90m 이하	• 90m 이하	• 좌동	
건축한계선			• 간선도로변: 5m • 이면도로변: 3m	• 간선도로변: 5m • 이면도로변: 3m	• 좌동	
공공기여			• 지역에 필요한 공공시설 확보	• 지역에 필요한 공공시설 확보	• 공공산후조리원	연면적 1,960㎡ 이상 (지하1층) → 연면적 2,130㎡ 이상 (지하1층 ~지상2층)
기타사항			• 공개공지 : 1개소 위치 지정 • 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성	• 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성	• 좌동	

○ 지형도면(안) : 붙임참조

○ 관련도서 : 게재 생략(구로구청 도시계획과에 관계서류와 도면을 비치하고 있음)

○ 기타사항

- 자세한 사항은 열람장소에 비치된 도서를 참고하시기 바랍니다.

※서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr/view/new/main.html>) 열람공고에서도 확인 가능

- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획 결정절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

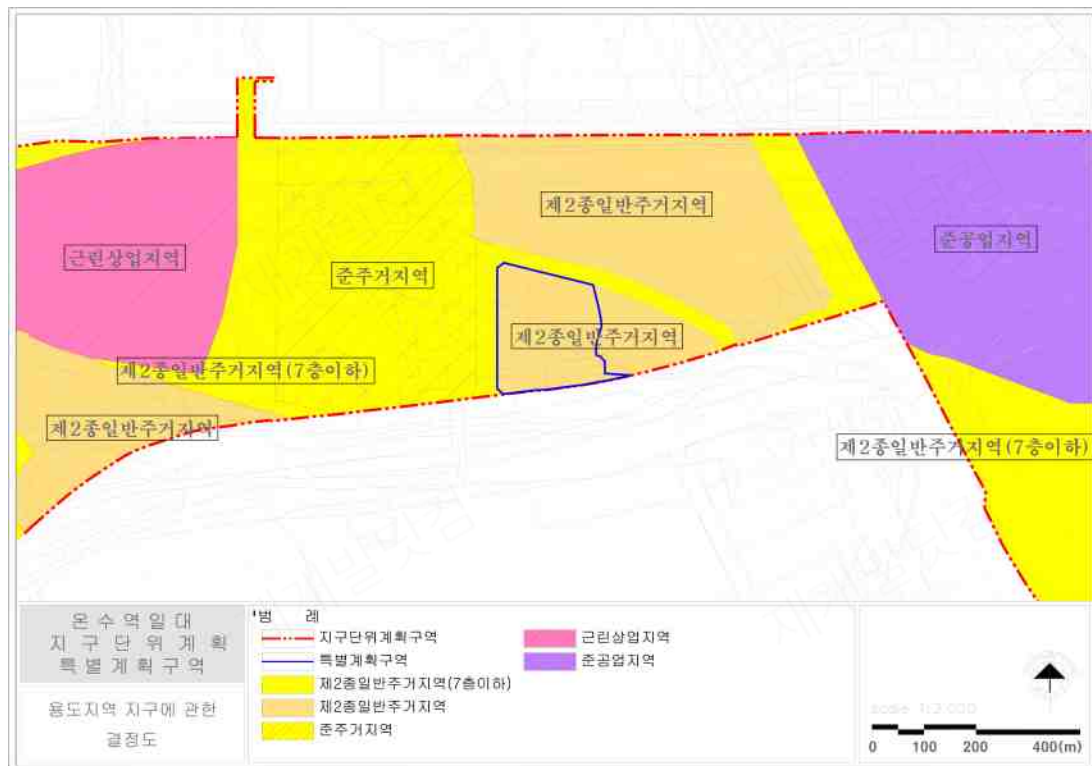
- 기타 자세한 사항은 구로구청 도시계획과(☎02-860-2956)로 문의하여 주시기 바랍니다.

[붙임] 지형도면(안)

[특별계획구역에 관한 결정도]



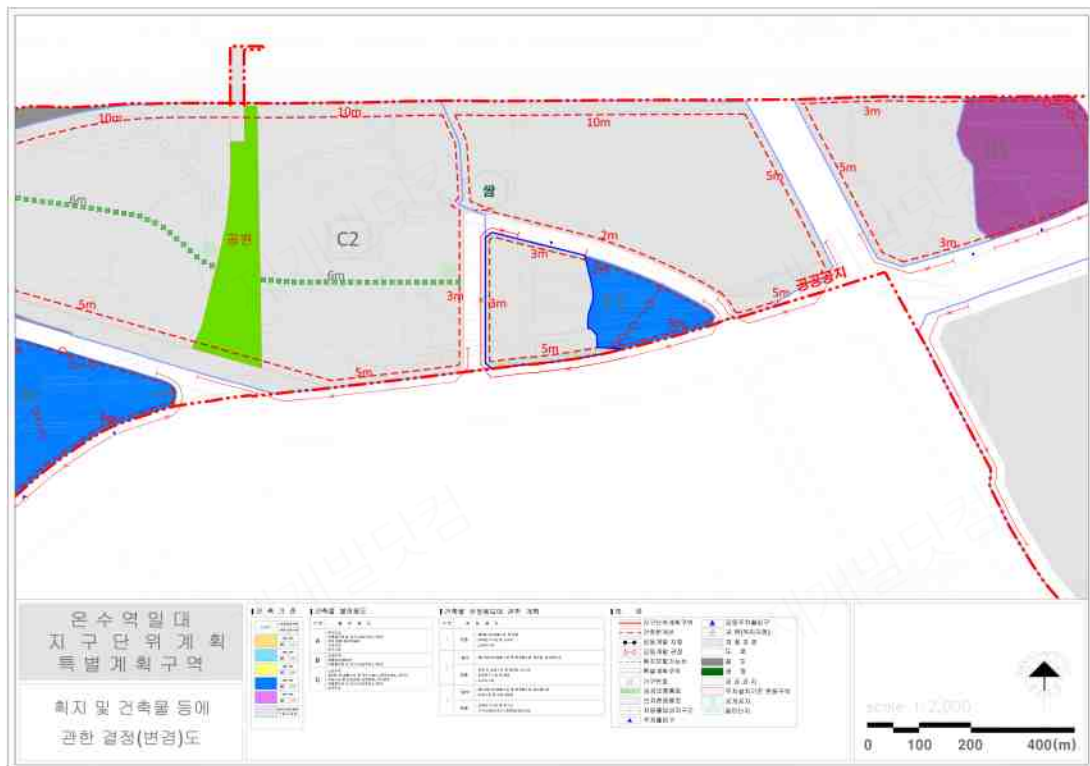
[용도지역·지구에 관한 결정도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도(안)]



[세부개발계획 종합지침 결정(기정)도]



[세부개발계획 종합지침 결정(변경)도]



인사발령

○ 인사발령(전보) 내역

연번	성 명	발 령 사 항	현 직	
			소 속	직 급
1	백 석 운	행 정 관 리 국 근 무 를 명 함	구 로 제 3 동	지방행정사무관

2026. 5. 26. 字.