

◆ 서울특별시 구로구 고시 제2026-37호

도시관리계획(개봉역 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 고시

- 구로구 개봉동 170-33 일원 개봉역 역세권 활성화사업 -

서울특별시 고시 제2023-607호(2023.12.28.)로 결정(변경) 고시되고 구로구 고시 제2025-184호(2025.11.13.)로 결정(경미한 변경) 고시된 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)에 대하여 종후 감정평가 결과를 반영한 공공기여 계획을 변경하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제67조에 따라 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 도시계획조례」 제67조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 2일
서울특별시 구로구청장

I. 변경결정 취지

- 종후 감정평가 결과를 반영한 구로구 개봉동 170-33번지 일원 역세권 활성화사업 공공기여 계획 변경을 위하여 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(개봉역 지구단위계획) 결정(변경)조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서
1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 공공기여계획 결정(변경)조서

■ 공공기여 계획(기정)

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	공공기여면적					비고 (구성비)
				구 분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600%	부지면적의 29.17% 이상 (788.09㎡)	합 계	29.20%	789.02㎡	182.13㎡	606.89㎡	100.0%
				공공주택	-	-	-	-	
				지역필요시설 (공공산후조리원)	29.20%	789.02㎡	182.13㎡	606.89㎡	
				기준 788.09㎡(29.17%) ≤ 계획 789.02㎡(29.20%)					

주1) 「서울특별시 역세권 활성화 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적 환산함

주2) 공공기여시설은 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따르며, 산정을 위한 감정평가는 건축허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정하되, 토지가치산정 기준은 도시관리계획 결정고시 시점으로 함

주3) 공공기여시설은 세부건축계획 성능수준, 설비 등 조성계획을 관할 관리청과 협의 후 건축 인·허가 시 확정하여 준공 시 기부채납함

주4) 도시건축공동위원회 심의결과를 반영한 도로(종로3-4) 가각부의 기부채납 부분은 공공기여 산정에서 제외

■ 공공기여 계획(변경)

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	공공기여면적					비고 (구성비)
				구 분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600%	부지면적의 29.17% 이상 (788.09㎡)	합 계	29.20%	788.96㎡	250.43㎡	538.53㎡	100.0%
				지역필요시설 (공공산후조리원)	29.20%	788.96㎡	250.43㎡	538.53㎡	
				기준 788.09㎡(29.17%) ≤ 계획 788.96㎡(29.20%)					

주1) 「서울특별시 역세권 활성화 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적 환산함

주2) 공공기여시설은 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따르며, 산정을 위한 감정평가는 건축허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정하되, 토지가치산정 기준은 도시관리계획 결정고시 시점으로 함

주3) 공공기여시설은 세부건축계획 성능수준, 설비 등 조성계획을 관할 관리청과 협의 후 건축 인·허가 시 확정하여 준공 시 기부채납함

주4) 도시건축공동위원회 심의결과를 반영한 도로(종로3-4) 가각부의 기부채납 부분은 공공기여 산정에서 제외

■ 공공기여 계획 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
- 공공기여면적 - 총면적 : 789.02㎡ - 부지제공 : 182.13㎡ - 환산부지 : 606.89㎡	- 공공기여면적 - 총면적 : 788.96㎡ - 부지제공 : 250.43㎡ - 환산부지 : 585.53㎡	감정평가 결과('26. 2.13.)을 반영한 공공기여 계획 변경

■ 공공기여시설 세부내역(기정)

구 분	총 공공 기여면적	부지 제공면적	환산 부지면적	공공기여율 (비 율)	지상 연면적	지하 연면적	연면적 계	비고 (관리청)
공공주택	-	-	-	-	-	-	-	-
지역필요시설 (공공산후조리원)	789.02㎡	182.13㎡	606.89㎡	29.20% (100.0%)	1,017.33㎡	661.77㎡	1,679.10㎡	구로구
계	789.02㎡	182.13㎡	606.89㎡	29.20% (100.0%)	1,017.33㎡	661.77㎡	1,679.10㎡	-

■ 공공기여시설 세부내역(변경)

구 분	총 공공 기여면적	부지 제공면적	환산 부지면적	공공기여율 (비 율)	지상 연면적	지하 연면적	연면적 계	비고 (관리청)
지역필요시설 (공공산후조리원)	788.96㎡	250.43㎡	538.53㎡	29.20% (100.0%)	1,323.90㎡	1,006.91㎡	2,330.81㎡	구로구
계	788.96㎡	250.43㎡	538.53㎡	29.20% (100.0%)	1,323.90㎡	1,006.91㎡	2,330.81㎡	-

■ 공공기여시설 세부내역 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
- 총 연면적 - 1,679.10㎡	- 총 연면적 - 2,330.81㎡	감정평가 결과('26. 2.13.)을 반영한 공공기여 세부내역 변경

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 건축물 등에 관한 결정조서(용도·건폐율·용적률·높이계획) : 변경없음
3. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음
5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
6. 인센티브에 관한 사항 : 변경
 - 가. 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 : 변경없음
 - 나. 용적률 유형별 인센티브 계획 기준 : 변경없음
 - 다. 개봉동 170-33번지 일대 역세권 활성화사업 용적률 적용기준(의무사항) : 변경

■ 기정

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 29.20% 계획	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	공공기여시설 설치기준	• 공공주택 30% 이상 권장 • 한가지 유형의 시설이 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장	• 지역필요시설 29.20%(100.0%)		
건축물 용도구분	비주거비율	• 지상 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 83.33% : 16.67% • 주거 : 비주거 = 79.86% : 20.14%		
	주거비율	• 「도시계획조례」 별표3 적용	• 주거용적률 499.96%		
주택건설 기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하	• 공공임대주택(LH매입임대주택) - 전용 29㎡(299세대)		
		• 민간주택(분양) : 기준 없음	-		
건축물 형태	서울형 주거환경 정책	• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)	• 2가지 이행적용(역사문화 해당없음) - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물		
주민공동시설		• 관련규정에 따라 주민공동시설 설치대상이 아닌 100세대 미만인 경우 : 100㎡ 이상	• 세대당 1.5㎡이상 확보 - 주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 510.46㎡ 이상 계획 - 용도 : 도서관		

주1) 「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 준용

주2) 향후, 건축계획 및 인허가 등에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음

■ 변경

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 29.20% 계획	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	공공기여시설 설치기준	• 공공주택 30% 이상 권장 • 한가지 유형의 시설이 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장	• 지역필요시설 29.20%(100.0%)		
건축물 용도구분	비주거비율	• 지상 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 83.34% : 16.66% • 주거 : 비주거 = 79.50% : 20.50%		
	주거비율	• 「도시계획조례」 별표3 적용	• 주거용적률 500.00%		
주택건설 기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하	• 공공임대주택(LH매입임대주택) - 전용 29㎡(299세대)		
		• 민간주택(분양) : 기준 없음	-		
건축물 형태	서울형 주거환경 정책	• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)	• 2가지 이행적용(역사문화 해당없음) - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물		
		주민공동시설			

주1) 「서울특별시 역사권활성화사업 운영기준」 준용

주2) 향후, 건축계획 및 인허가 등에 따라 역사권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음

■ 용적률 적용기준 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
• 지상 용적률 비주거비율 : 16.67% • 전체 연면적 비주거비율 : 20.14% • 주거 용적률 : 499.96% • 주민공동시설 면적 : 510.46㎡	• 지상 용적률 비주거비율 : 16.66% • 전체 연면적 비주거비율 : 20.50% • 주거 용적률 : 500.00% • 주민공동시설 면적 : 516.22㎡	• 건축심의('25.12. 9.) 및 감정평가 결과('26. 2.13.)에 따라 계획내용의 면적 및 비율 변경

4 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

III. 관계도면 : 불임참조

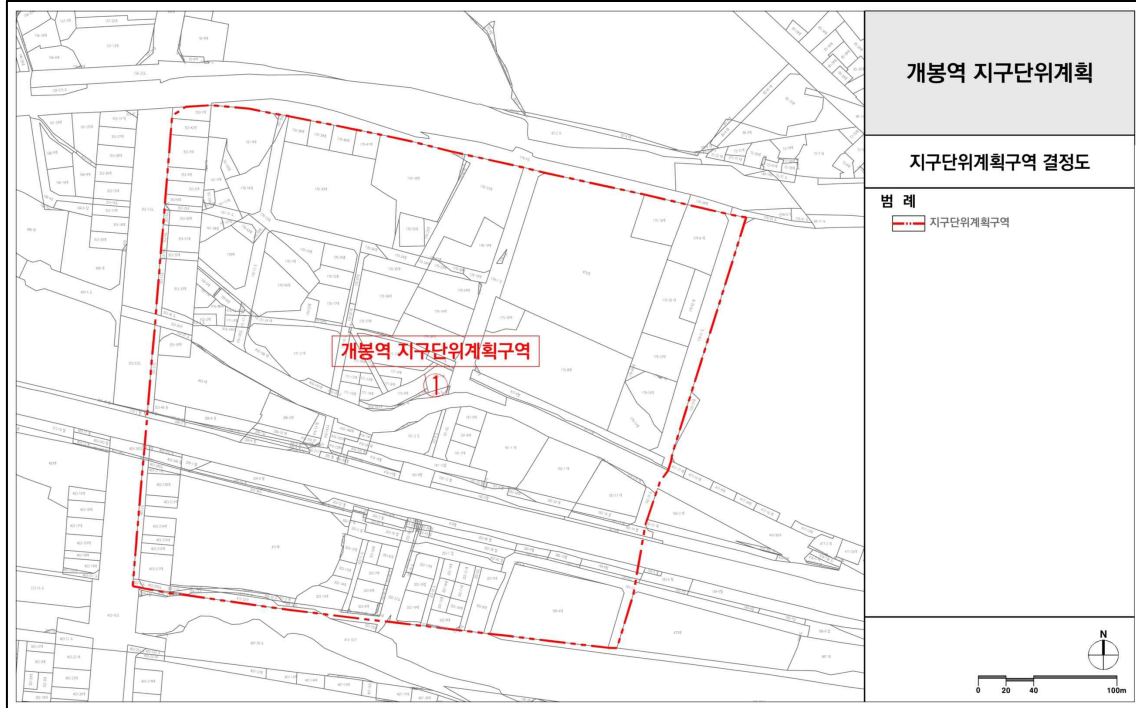
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 구로구청 도시계획과(☎02-860-2280)에 비치하고 있습니다.

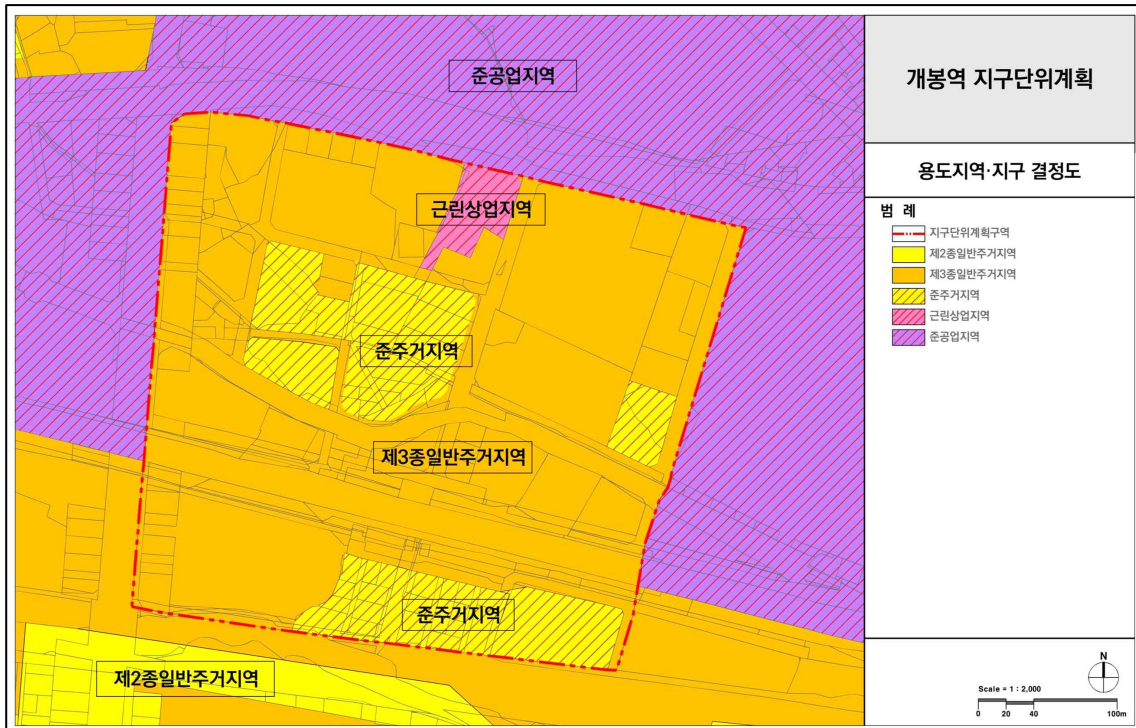
※ 고시문은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 도시관리계획(개봉역 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 지형도면

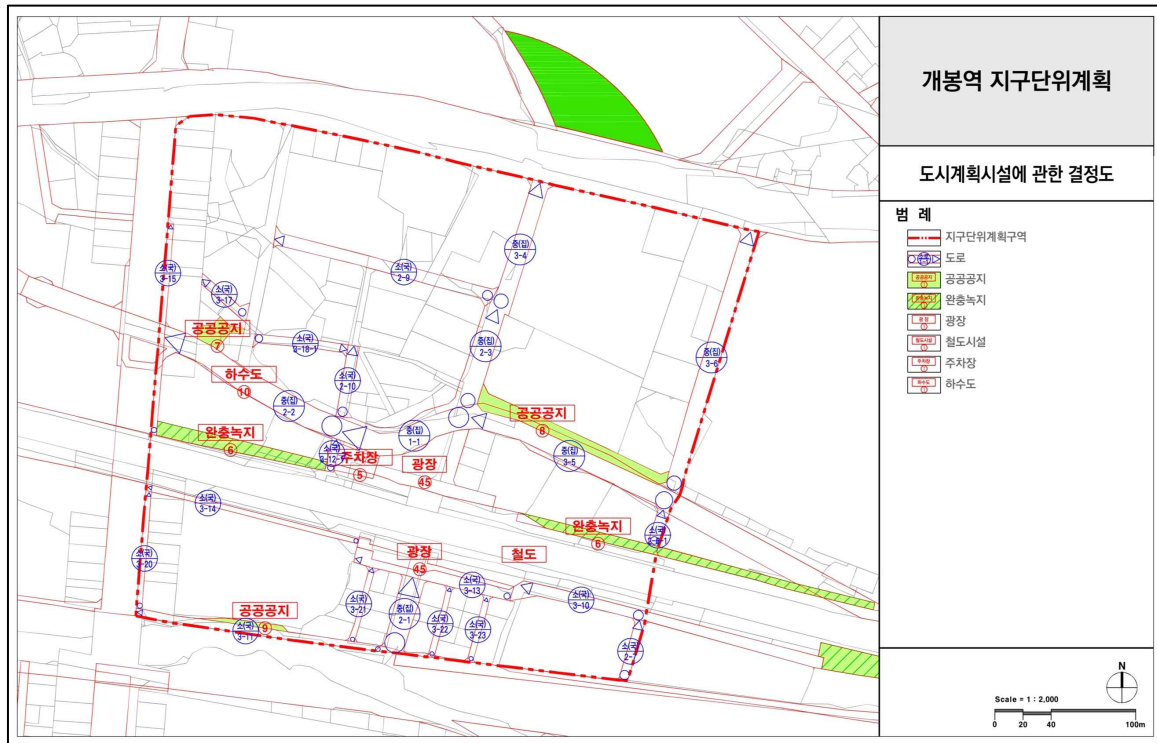
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경없음)

