

2020 - 601

() ()
() ()

서울특별시고시 제1997-136호(1997.05.06.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2001-30호(2001.02.07.), 제2001-30호(2001.02.07.), 제2012-256호(2012.09.27.)로 변경 결정된 개봉역 지구단위계획구역에 대하여 2020년 제15차 서울시 도시·건축공동위원회(2020.10.28.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(개봉동 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 31일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 「개봉역 지구단위계획구역」 내 구로구 개봉동 171-2번지 일대 특별계획구역가능지 4에 대하여 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 위해 지구단위계획을 결정(변경)하고 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	서고시 제1997-136호 (1997.5.6)	

② 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		134,212.0	-	134,212.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역(주1)	125,406.0	감) 2,227.1	123,178.9	91.8	
	준주거지역	8,806.0	증) 2,227.1	11,033.1	8.2	

주1) 특별계획구역 가능지가 지정된 제3종일반주거지역은 특별계획구역의 세부 개발계획(공공기여 포함) 수립시 준주거지역으로 용도지역 변경 가능함

☐ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
①	구로구 개봉동 171-2 번지 일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	2,227.1	•역세권 중심의 복합용도(도시형 주거, 공공임대주택, 상업 등) 도입 및 토지이용의 효율성을 제고하고자 특별계획구역 가능지를 특별계획구역으로 변경·지정하고 준주거지역으로 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

류별	합 계			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	24	2,369	19,922	7	733	7,709	17	1,636	12,213
중로	6	803	10,671	2	240	3,765	4	563	6,906
소로	18	1,566	9,251	5	493	3,944	13	1,073	5,307

☐ 도로 결정(변경) 조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원(m)							
23	기정					국지 도로	67	개봉동 171-18	개봉동 170-54	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	선형 변경
	변경	소로	3	18-1	6							

☐ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-18-1	좌동	도로 선형 조정	특별계획구역 ㉠ 신설 및 구역계 조정으로 인해 도로 선형 조정

2) 철도 : 변경없음

3) 주차장 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 보건위생시설 : 변경없음

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

☐ 가구 결정(변경)조서

구 분	가구번호	위 치	가구면적(㎡)		비 고
			기정	변경	
가구	④	개봉동 171-1번지 일대	3,830.0	3,944.4	특별계획구역 지정 및 도로변경에 따른 일부 면적변경
	⑥	개봉동 171-2번지 일대	2,338.0	2,227.1	특별계획구역 지정 및 도로변경에 따른 일부 면적변경

※ 상기 가구 외 변경사항 없음

☐ 가구의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비 고
기정	④	1	170-1	658	1,137	공동개발 권장	
			170-15	479			
		2	170-45	1,079	1,350	공동개발 권장	
			170-53	271			
		3	170-29	397	741	공동개발 지정	
			170-32	344			
		4	170-17	602	602	단독개발	
			170-17	602			
변경	④	1	170-1	658	1,137	공동개발 권장	
			170-15	479			
		2	170-45	1,079	1,410	공동개발 권장	면적 변경
			170-53	331			
		3	170-29	397	741	공동개발 지정	
			170-32	344			
		4	170-17	601.4	656.4	공동개발 권장	170-54 포함 및 면적 변경
			170-54	55.0			
기정	⑥	1	171-2	1,971	2,338	공동개발 지정	특별계획구역가능지 (171-24, 171-53, 171-54 포함)
			416-141	103			
			416-186	264			
변경	⑥	1	171-2	1,859.1	2,227.1	특별계획구역 (171-24 포함)	171-2 중 일부 도시계획도로 편입
			416-141	103			
			416-186	264			
			416-224	1			

※ 상기 가구 외 변경사항 없음

☐ 가구 결정(변경) 사유서

구 분		변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
가구	④	• 가구면적 변경	• 특별계획구역 ㉠ 지정 및 도로 선형 조정에 따른 일부 면적 변경	-
	⑥			

다. 최대개발규모 계획 : 변경없음

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물 용도계획

- ☐ 불허용도 결정조서 : 변경없음(가구면적 변경에 따른 결정도 변경)
☐ 권장용도 결정조서 : 변경없음(가구면적 변경에 따른 결정도 변경)
☐ 지정용도 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 밀도계획

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음(특별계획구역 신설에 따른 결정도 변경)

2) 용적률 결정(변경) 조서 : 변경없음(특별계획구역 신설에 따른 결정도 변경)

구 분	용 도 지 역	건 폐 율		비 고
		기 정	변 경	
주거지역	제3종 일반주거지역	기준 : 210% 이하 허용 : 250% 이하	-	서울특별시 지구단위계획 수립지침 서울특별시 도시계획조례 55조
	준주거지역	기준 : 300% 이하 허용 : 360% 이하 상한 : 400% 이하	-	
		기본 : 400% 이하 상한 : 500% 이하		개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) 이내(서울시도시계획조례시행규칙 적용)

☐ 상한용적률 계획 : 변경없음

구 분	용 도 지 역	용 적 률		비 고
		일 반	역세권 공공임대주택	
주거지역	제3종일반주거지역 → 준주거지역	기준 : 250% 이하 허용 : 350% 이하 상한 : 400% 이하	기준 : 250% 이하 허용 : 450% 이하 상한 : 500% 이하	특별계획구역, 특별계획구역 가능지

※ 특별계획구역 : 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향

※ 특별계획구역 가능지 : 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 이후 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토

※ 역세권 공공임대주택 : 시프트 밀도체계는 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」 적용

※ 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지는 계획지침 적용

※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하 범위에서 추가하여 계획 가능 (서고시 제2019-313호, 2019.09.19.)

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준’
- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.
(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
 - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시 건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
 - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

다. 건축물의 높이

- 최고높이계획 결정(변경)조서 : 변경없음(특별계획구역 신설에 따른 결정도 변경)

적용 대상	높이 계획	비고
특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	특별계획구역 가능지④에 대한 특별계획구역 지정 및 가구경계 변경에 따른 높이계획 적용
기존 공동주택(삼환아파트)	65m	-
간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)	60m	-
준주거지역 및 구역 내부 이면도로변	50m	-
구역 내부 이면도로변	40m	-
준주거지역(역세권 청년주택) (개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50)	63m	개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화

- ※ 「건축법」 제60조제3항에 의한 도로사선(1.5D) 제한을 적용하지 않음(단 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 사선제한 적용)
- ※ 특별계획구역 및 특별계획구역가능지는 특별계획구역 및 특별계획구역가능지 계획지침에 따름
- ※ 가로구역별 최고높이계획 적용

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선

☐ 건축물의 배치 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용	적 용 대 상	적 용 기 준	비 고
건축 한계선	• 이면부 보행자 편의	• 이면도로변	도로경계선에서 1~3m	도로선형변경에 따른 건축선 변경
	• 보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면 공지 확보	• 간선가로변 • 특별계획구역	도로경계선에서 3.0m	-
	• 도로(차도 및 보행공간) 일정 폭원 확보 를 전면공지 확보	• 특별계획구역◎ 동측 도로	도로경계선에서 2.7~3.7m	주1)
건축 지정선	• 개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	• 개봉역 남측 15m 도로 변	도로경계선에서 1.0m	-
벽면 지정선	• 광장 활성화	• 개봉역광장 인접필지	대지경계선에서 1m, 3m	-

주1) 특별계획구역◎ 동측 도로(개봉로24길)는 일정 폭원이 확보될 수 있도록 건축한계선을 2.7~3.7m로 계획함
 차도폭원 (현황) 6.8m~5.8m를 (변경) 7m로 일정 폭원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정 폭원의 보행공간 조성

☐ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지

☐ 대지 내 공지에 관한 계획 결정(변경)조서

구분	적용 목적	적용 대상	적용 기준	비고
전면 공지	- 가로보행환경 제고 - 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 - 보행로와 연계 - 도로 일경폭원 확보	건축한계선으로 제어되는 필지	- 조성지침 제시 - 준주거지역 4m 이하 도로는 도로로 조성 - 특별계획구역㉠ 동측도로 (개봉로24길)의 전면공지는 차도부속형 전면공지로 조성하고, - 차도 폭원 (현황) 6.8m~5.8m를 (변경) 7m로 일정 폭원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정폭원의 보행공간 조성함	도로선형 변경으로 인하여 전면공지 일부 변경 대상지 동측도로 (개봉로24길) 조성단면 세부개발계획 참조
공개 공지	- 가로보행환경 개선 - 간선가로변 보행자 휴게공간 확보	- 건축법상 설치 대상 필지 - 주요 보행결절점상에 조성 위치 지정	- 공공적 기능을 최대한 할 수 있는 가로변 위치 지정 - 건축법 상 대상 획지	
공공보행 통로	공지와 연계 보행환경 개선	간선가로 및 공지변 원활한 보행환경 조성	필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상	

나. 교통처리

☐ 차량출입불허구간 결정(변경)조서

가 구 번 호	계 획 내 용	비 고
전체구역	차량출입불허구간	도로선형변경으로 인하여 차량진출입불허구간 일부 변경

☐ 공동주차출입구 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 계획 결정(변경)조서

☐ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역 ㉠	개봉역 특별계획구역 ㉠	개봉동 170-35 번지 일대	5,008	-	5,008	
신설	특별계획구역 ㉡	개봉역 특별계획구역 ㉡	개봉동 171-2 번지 일대	-	증)2,637.0	2,637.0	

☐ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	결정내용	결정(변경)사유
기정	특별계획 구역 ㉠	개봉역 특별계획 구역 ㉠	• 위치 : 개봉동 170-35번지 일대 • 면적 : 5,008.0㎡ - 170-35, 170-36, 170-37, 179-14, 179-24, 179-26, 179-36, 170-34, 179-23, 179-28, 0-94 (11개 필지)	• 개봉역 진입 도로(보도) 확보 및 서민·중산층 장기전세주택 확보
신설	특별계획 구역 ㉡	개봉역 특별계획 구역 ㉡	• 위치 : 개봉동 171-2 번지 일대 • 면적 : 2,637.0㎡ - 171-2, 171-18, 171-24, 416-141, 416-186, 416-276, 416-224(7개필지)	• 특별계획구역 가능지④에 대한 특별계획구역 지정 • 서민주거안정을 위한 임대주택 도입 • 역세권 토지이용의 효율성 제고 • 미집행 도시계획도로 개설

☐ 특별계획구역 용적률 계획 : 변경없음

☐ 특별계획구역 ㉠ 계획지침 : 변경없음

☐ 특별계획구역 ㉡ 계획지침 : 신설

구분		계획지침	비고
위치 및 면적		• 위치 : 개봉동 171-2 번지 일대 • 면적 : 2,637.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 미집행 도시계획도로 개설	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	
용도 계획	권장 용도	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 • 판매시설 • 업무시설	
	불허 용도	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 운동시설 중 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 • 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설	
밀도	기준/허용/상한	• 250% / 350% / 400% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m • 대상지 동측도로 대지경계선으로부터 2.7m~3.7m(주1)	• 공개공지를 연계하는 가로 건축선 확대
기타사항	차량출입불허구간	• 가각부 지정	
	자전거편의시설	• 건축물내 일반인에게 편의시설(보관소 등) 개방	
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준 이상 확보	

구 분		계 획 지 침	비 고
	공개공지	• 개봉역 주변 시민 휴식공간을 위한 공개공지 조성	• 개봉역 접근로의 활성화를 위해 공개공지 조성
	전면공지	• 대상지 동측도로(개봉로24길)의 전면공지는 차도부속형전면공지로 조성하고, • 차도 폭원 (현황) 6.8m~5.8m를 (변경) 7m로 일정 폭원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정 폭원의 보행공간 조성함	• 대상지 동측도로 (개봉로24길) 조성단면 세부개발계획 참조
	장애인 주차장	• 장애인의 이용편의를 위해 지상부에 장애인 주차 2면 이상 설치	
운영기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법적절차에 의거 조정 가능	

※ 상기 지침 이외의 지구단위계획 내용은 부분별 계획내용을 준수함

주1) 대상지 동측 도로(개봉로24길)는 일정 폭원이 확보될 수 있도록 건축한계선을 2.7~3.7m로 계획함

차도폭원 (현황) 6.8m~5.8m를 (변경) 7m로 일정 폭원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정 폭원의 보행공간 조성

☐ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

- ☐ 소공원을 공개공지로 전환하여 유지관리의 용이성 및 공공성 확보
- ☐ 보행의 빈도가 높을 것으로 예상되는 공개공지 연계가로의 건축선 확대 조정 (2m▷3m)
- ☐ 이면가로의 가로연속성을 위해 건축선 축소 (3m▷2m)
- ☐ 대상지 동측도로 일정 폭원확보를 위한 건축선 조정 (2.7m~3.7m)
- ☐ 대상지 동측도로(개봉로24길)의 일정 폭원 확보를 위해 전면공지 조성(세부개발계획 참조)

나. 특별계획구역 가능지에 관한 계획 결정(변경)조서

☐ 특별계획구역 가능지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역 가능지 ①	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ①	개봉동 170-33 번지 일대	4,584	-	4,584	
기정	특별계획구역 가능지 ②	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ②	개봉동 171-1 번지 일대	3,452	-	3,452	
기정	특별계획구역 가능지 ③	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ③	개봉동 208-3 번지 일대	3,983.7	-	3,983.7	
폐지	특별계획구역 가능지 ④	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ④	개봉동 171-2 번지 일대	2,635.0	감) 2,635.0	-	
기정	특별계획구역 가능지 ⑤	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ⑤	개봉동 181-1 번지 일대	2,763	-	2,763	

※ 특별계획구역가능지의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

☐ 특별계획구역 가능지 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	결 정 내 용	결정(변경)사유
기정	특별계획구역 가능지 ①	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ①	• 위치 : 개봉동 170-33번지 일대 • 면적 : 4,584㎡ - 170-23, 170-25, 170-33, 170-56, 170-57, 178-13, 178-19, 179-17 (8개 필지)	• 역전길 도로 확폭을 통한 보행환경 개선 • 상업, 문화 등 복합용도의 전략적 도입
기정	특별계획구역 가능지 ②	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ②	• 위치 : 개봉동 171-1 번지 일대 • 면적 : 3,452㎡ - 171-1, 171-4, 171-6, 171-7, 171-10, 171-12, 171-13, 171-14, 171-15, 173-1, 173-3, 174-7, 416-183, 417-1, 417-6 (15개 필지)	• 역전길 도로 확폭을 통한 보행환경 개선 • 광장과 연계한 휴게공간 조성 • 미개설 도시계획 도로 개설
기정	특별계획구역 가능지 ③	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ③	• 위치 : 개봉동 208-3 번지 일대 • 면적 : 3,983.7㎡ - 207-1, 208-3, 208-4, 208-5, 353-34, 353-35, 416-144 (7개 필지)	• 역세권 활성화를 위해 문화, 운동시설 유도 • 부족한 기반시설(주차장) 확보
폐지	특별계획구역 가능지 ④	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ④	• 위치 : 개봉동 171-2 번지 일대 • 면적 : 2,635.0㎡ - 170-53, 170-54, 171-2, 171-24, 416-141, 416-186 (6개 필지)	• 특별계획구역 ㉠ 지정에 따른 특별계획구역 가능지 ④ 폐지
기정	특별계획구역 가능지 ⑤	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ⑤	• 위치 : 개봉동 181-1 번지 일대 • 면적 : 2,763㎡ - 181-1, 181-5, 181-6, 181-7, 181-15, 416-99 (6개 필지)	• 역세권 활성화를 위해 광장 규모 확대 • 개봉역과 연계한 상업용도 계획

☐ 특별계획구역 가능지 ① 계획지침 : 변경없음

☐ 특별계획구역 가능지 ② 계획지침 : 변경없음

☐ 특별계획구역 가능지 ③ 계획지침 : 변경없음

☐ 특별계획구역 가능지 ④ 계획지침 : 폐지

☐ 특별계획구역 가능지 ⑤ 계획지침 : 변경없음

5. 인센티브 운영계획

가. 기준용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경없음

4] 특별계획구역㉔ 세부개발계획 결정 : 신설

1. 특별계획구역 세부개발계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역에 관한 계획 결정(변경) 조서

☐ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	특별계획구역 ㉔	개봉역 특별계획구역 ㉔	개봉동 171-2 번지 일대	-	증) 2,637.0	2,637.0	

☐ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	결 정 내 용	결정(변경)사유
신설	특별계획 구역 ㉔	개봉역 특별계획 구역 ㉔	• 위치 : 개봉동 171-2 번지 일대 • 면적 : 2,637.0 - 171-2, 171-18, 171-24, 416-141, 416-186, 416-276, 416-224 (7개 필지)	• 특별계획구역 가능지㉔에 대한 특별계획구역 지정 • 서민주거안정을 위한 공공임대주택 도입 • 역세권 토지이용의 효율성 제고 • 미개설 도시계획도로 개설

가. 특별계획구역 가능지에 관한 계획 결정(변경) 조서

☐ 특별계획구역 가능지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
폐지	특별계획구역 가능지 ㉔	개봉역 주변 특별계획구역 가능지 ㉔	개봉동 171-2 번지 일대	2,635.0	감) 2,635.0	-	

2. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 계획 결정(변경) 조서

도면표시 번 호	구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
㉑	주거 지역	제3종일반주거지역주1)	2,637.0	감) 2,227.1	409.9	15.5	
		준주거지역	-	증) 2,227.1	2,227.1	84.5	

주1) 특별계획구역 가능지가 지정된 제3종일반주거지역은 특별계획구역의 세부 개발계획(공공기여 포함) 수립시 준주거지역으로 용도지역 변경 가능함

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설 결정(변경) 조서

☐ 도로 결정(변경)조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원(m)							
23	기정	소로	3	18-1	6	국지 도로	67	개봉동 171-18	개봉동 170-54	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	선형 변경
	변경											

※ 특별계획구역㉠ 내 도시계획도로(소로 3-18-1)를 특별계획구역㉠에서 조성하여 공공기여

☐ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-18-1	좌동	도로 선형 조정	특별계획구역 ㉠ 신설 및 구역계 조정으로 인해 도로 선형 조정

4. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 결정조서

☐ 가구에 관한 결정조서

구 분		도면표시번호	위 치	면 적 (㎡)	비 고
특별계획구역㉠	가 구	1	개봉동 171-2 일대	2,227.1	

☐ 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비 고
신설	1	171-2	1,859.1	특별계획구역 (171-24 포함)	171-2 중 일부 도시계획도로 편입
		416-141	103		
		416-186	264		
		416-224	1		

☐ 결정사유서 : 특별계획구역 내 규모있는 복합건축물 건립을 위하여 하나의 획지로 결정

5. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
권장 용도	- 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 판매시설 - 업무시설	-	
지정 용도	-	1층 : 판매시설 중 상점, 제1종근린생활시설 중 소매점(건축 자재 제외) · 휴게음식점 · 제과점, 제2종근린생활시설 중 일반음식점 · 휴게음식점 2층 : 판매시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설	
불허 용도	- 제2종근린생활시설 중 안마시설소 - 운동시설 중 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원 - 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 - 공장 및 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(단, 주차장 제외) - 동물 및 식물 관련시설	좌등	

☐ 결정사유서 : 향후 계획의 연속성 확보를 위해 권장용도를 지정용도로 변경 관리

나. 건축물의 밀도 결정조서

1) 건폐율

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	준주거지역	60% 이하	좌등

☐ 결정사유서 : 준주거지역에 해당하는 건폐율 적용

2) 용적률

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
기준용적률	250% 이하	좌등	
허용용적률	350% 이하	좌등	
상한용적률	400% 이하	좌등	
※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하 범위에서 추가하여 계획 가능 (서고시 제 2019-313호, 2019.09.19.)			

- ※ 건립되는 공공임대주택의 토지는 기부채납, 건축비는 「공공주택 특별법」 제50조의3 분양가격 산정기준으로 산정함
 ※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) 이내 (서울시도시계획조례시행규칙 적용)
 ※ 특별계획구역 : 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향
 ※ 특별계획구역 가능지 : 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정이후 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
 ※ 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지는 계획지침 적용

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’
- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도 지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
 - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시 건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
 - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

3) 용적률 인센티브 운용계획

구 분		완 화 기 준	비 고	계수(a)값	
				특별계획구역 계획지침	세부개발계획
규제형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	개방형구조	1.0	좌동
	건축물용도 (지정)	기준용적률 × (지정용도면적-주차장제외건축면적) × a	해당층 연면적 40% 이상 준수시	0.4	-
유도형	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적) × a	의무설치면적 제외	0.5	좌동
	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a		0.01	-
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	필로티구조 : 1 개방형구조 : 1.4	비고	-
	건축물 용도(권장)	기준용적률 × (지정용도면적-주차장제외건축면적) × a	건축연면적 20% 이상 준수시 특정층과 구분하여 계수적용 (특정층 : 해당층 연면적 40% 이상 준수시)	0.5	-
	자전거 편의시설	기준용적률 × (설치면적/해당층면적) × a		0.5	좌동
	꼭대기층 (특정층) 개방	기준용적률 × (설치면적/해당층면적) × a		0.5	-
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 × a	구로구 옥외광고물 등 관리조례 적용	0.02	좌동

구 분		원 화 기 준	비 고	계수(a)값	
				특별계획구역 계획지침	세부개발계획
의무형	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × a		0.2	좌동
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × a	서울시 녹화기준 : 녹화면적은 대지면적의 20% 까지	0.1	좌동
	중수도시설	기준용적률 × a		0.04	-
	빗물이용시설	기준용적률 × a		0.05	좌동
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × a		0.05	-
	신·재생에너지	기준용적률 × a		0.05	좌동
	에너지 절약계획	기준용적률 × a	1등급 : a = 0.08 2등급 : a = 0.05	비고	좌동

다. 건축물의 높이 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이	70m 이하	좌동	

라. 건축물의 배치 · 형태 · 건축선 결정조서

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 배치	건축한계선	- 대지경계선으로부터 2m, 3m - 대상지 동측도로 대지경계선으로부터 2.7m~3.7m	좌동	주1)
건축물 형태 및 외관	재료 / 색채	- 가로에 면한 전면부 전체에 반사성 재료 사용금지 - 석재, 벽돌, 목재 등 자연친화적 재료 사용 권장 - 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건축물과 조화를 유지	좌동	
	가로환경의 연속성	1층 바닥높이는 접한 도로와 단차없이 조성 - 부득이하게 단차설치를 해야할 경우 15cm이하 및 경사로 설치 - 경사로는 보도와 어울리게 설치	좌동	
	양호한 보행환경 조성	1층 가로 입면 개구부의 입면적 합 50% 이상 조성 - 투시된 셔터설치	좌동	
	옥외광고물	"서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리 조례" 및 "서울특별시 옥외광고물 가 이드라인기준" 을 준수	좌동	
	야간 조명	간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간 경관조명의 설치 권장	좌동	

주1) 대상지 동측 도로(개봉로24길)는 일정 폭원이 확보될 수 있도록 건축한계선을 2.7~3.7m로 계획함
 차도폭원 (현황) 6.8m~5.8m를 (변경) 7m로 일정 폭원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정 폭원의 보행공간 조성

6. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	- 조성지침 제시 - 준주거지역 4m 이하 도로는 도로로 조성 - 대상지 동측도로(개봉로24길)의 전면공지는 차도부속형 전면공지로 조성하고, - 차도 폭원 (현황) 6.8m~5.0m를 (변경) 7m로 일정 폭 원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정 폭원의 보행공간 조성함	- 보도와 일체적으로 조성하도록하며, 단차는 최소화하고 가로지장물로 인한 보행불편이 없도록 함 - 건축물 저층부에 개방적 상업시설 계획 시, 전면공지와 연계하여 가로활성화를 도모할 수 있도록 함. - 가로미관 증진을 위해 입체적 공간활용이 될 수 있도록 함	대상지 동측도로(개봉로24길) 조성단면 하단 참조
공개공지	개봉역 주변 시민 휴식공간을 위한 공개공지 조성	좌동	

□ 결정사유서

- 개봉역 역세권 활성화 위해 시민을 위한 휴게공간(공개공지) 조성
- 전면부 보행환경 개선을 전면공지는 차도부속형(보도기능, 일부 차도기능)으로 조성
- 대상지 동측도로(개봉로24길)의 일정 폭원 확보를 위해 아래와 같이 전면공지 조성

위치	구분	C1 - C1'	C2 - C2'	C3 - C3'
	현황			
	조성단면			

나. 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입불허구간	가각부 지정	좌동	
자전거 편의시설	건축물내 일반인에게 편의시설(보관소등) 개방	좌동	
장애인 주차장	장애인의 이용편의를 위해 지상부에 장애인 주차 2면 이상 설치	좌동	

7. 공공시설계획

구 분	계 획 내 용	비고
공공시설계획	- 위치 : 도시계획도로(소로 3-18-1)(면적:409.9m²/구역면적의 15.54%) - 내용 : 특별계획구역©사업 시, 미집행 도시계획시설(소로 3-18-1)을 조성하여 기부채납	

구 분	면 적 (㎡)	비 율 (%)
특별계획구역 ㉔	2,637.0 ㎡	100.00 %
공공시설 (도로)	409.9 ㎡	15.54 %
획지	2,227.1 ㎡	84.46 %

8. 공공임대주택 설치계획

구 분	계 획 내 용	비 고
임대주택계획	· 市 조례 제55조 제22항에 따라 준주거지역에서 용적률 완화를 위한 임대주택 설치(서고시 제2019-313호 적용) · 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 구분되지 않도록 계획하고, 특정 동·층 및 라인에 임대주택이 집중되지 않도록 분산 배치 · 건립되는 공공임대주택의 토지는 기부채납, 건축비는 「공공주택 특별법」 제50조의3 분양가격 산정기준으로 산정함 · 공공임대주택의 설치는 제15차 도시건축공동위원회(2020.10.28.) 심의결과에 따라 노후도 완화 적용을 위한 추가적인 공공임대주택 설치계획을 반영하여 결정한 용적률(61.72%) 이상으로 한다.	

□ 공공임대주택 설치계획 내용

대지면적 : 2,227.1㎡ / 지상층연면적 : 11,122.77㎡ / 용적률 : 499.43%
 공공임대주택 연면적 : 1,374.52㎡ 이상
 공공임대주택 용적률 : 61.72% 이상

6개 타입 21세대		
구분	유형	세대수
임대주택	39	8
	44	7
	59A	1
	59B	1
	59C	2
	59D	2
합계		21



[기준층 평면도]

※ 공공임대주택의 유형 및 세대 수는 향후 건축계획 변경 및 인허가 과정에서 市 관련부서(공공주택과) 협의를 통해 일부 변경될 수 있음

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

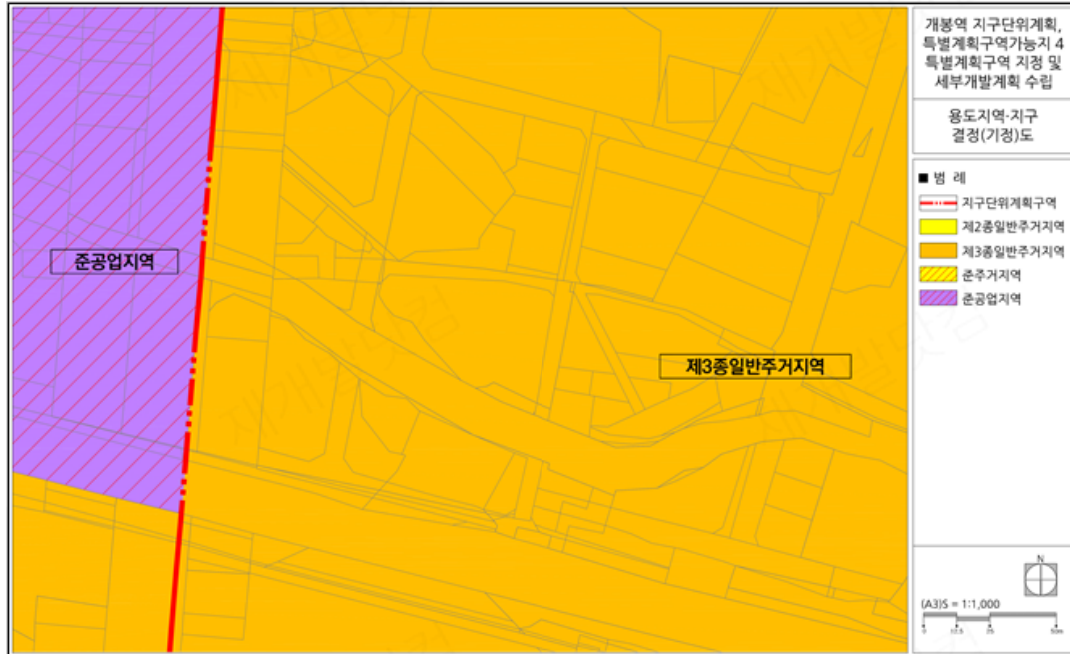
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

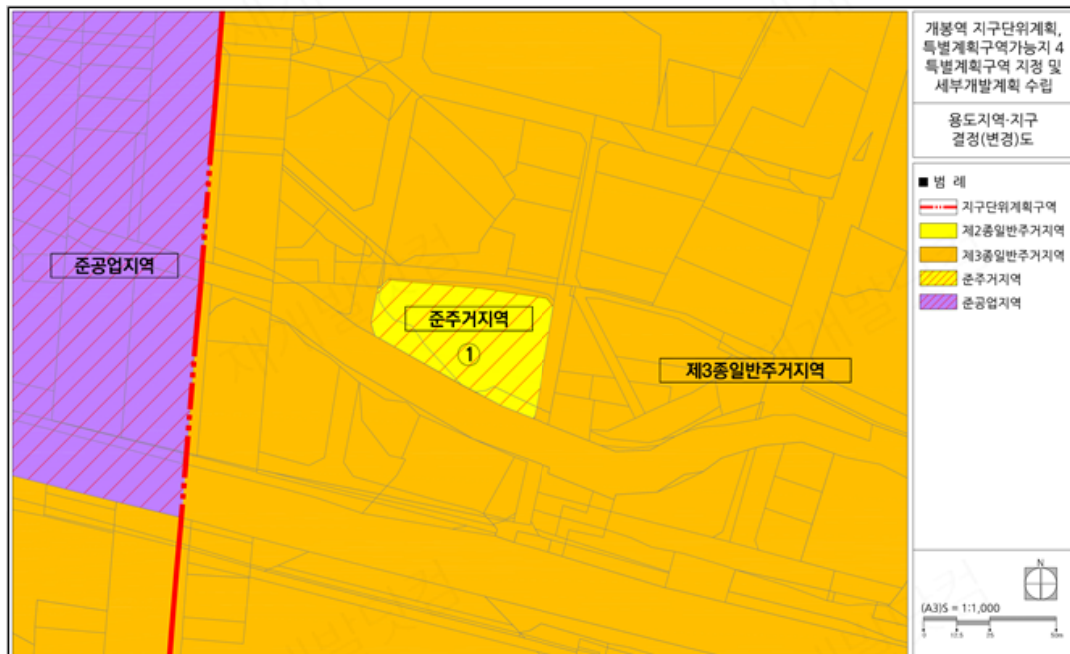
Ⅴ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 구로구 도시계획과(☎02-860-2957)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

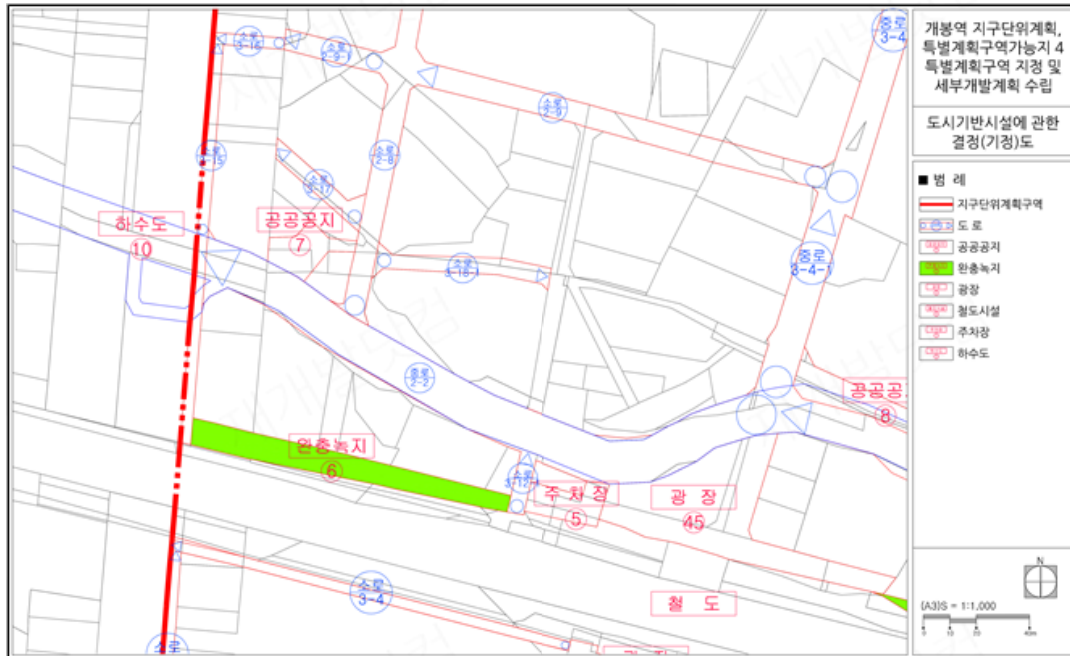
□ 용도지역·지구 결정도(기정)



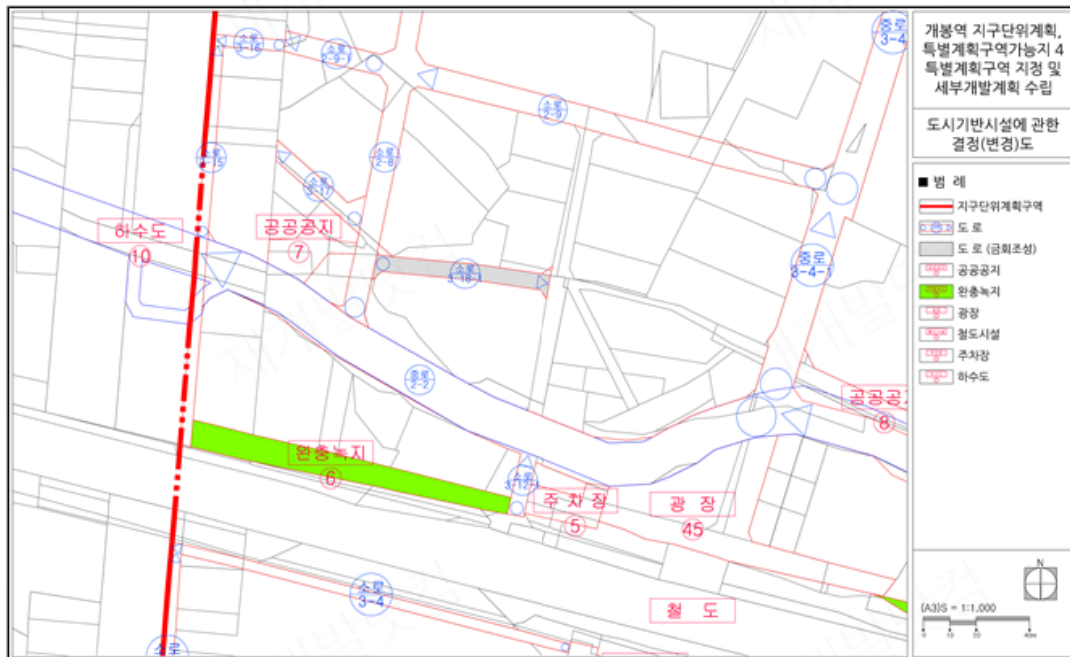
□ 용도지역·지구 결정도(변경)



☐ 도시기반시설 결정도(기정)



☐ 도시기반시설 결정도(변경)



개봉역 지구단위계획, 특별계획구역가능지 4 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립

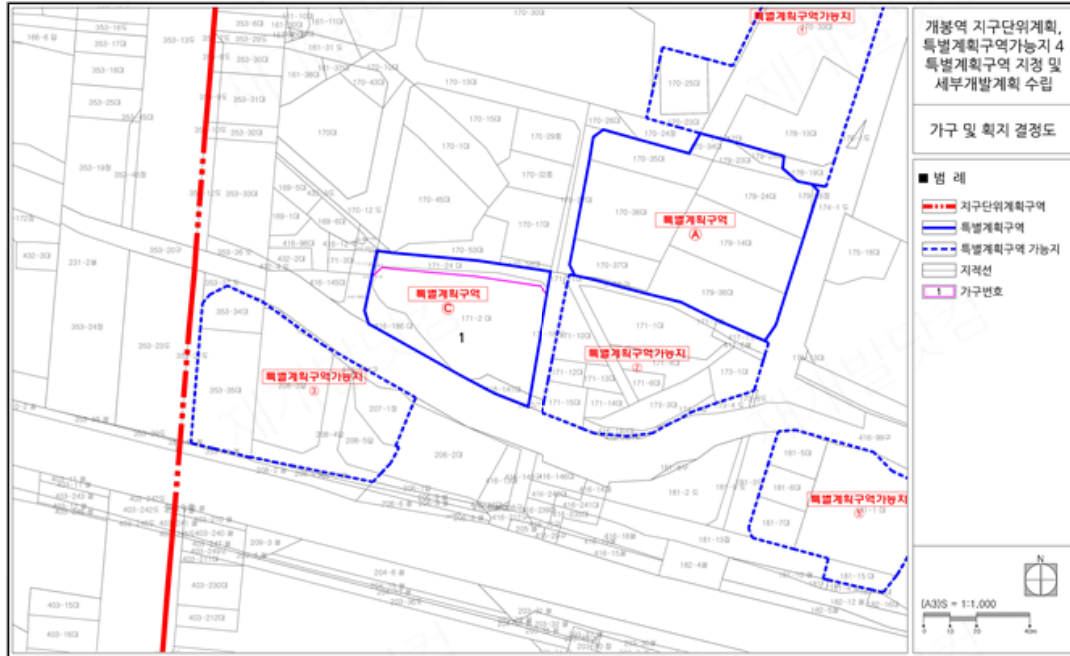
특별계획구역 결정(기정)도

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역 가능지
- 도로 (기부제)

Map details: The map shows a network of streets and land parcels. Key parcels are highlighted in yellow and labeled with numbers 1 through 5. Parcel 1 is at the top right, parcel 2 is in the center, parcel 3 is at the bottom left, parcel 4 is in the center, and parcel 5 is at the bottom right. The map also shows the Gwangju National University of Education (광주교육대학교) and the Gwangju National University of Education (광주교육대학교) campus. The map includes a legend, a scale bar, and a north arrow.

□ 가구 및 획지 결정도



□ 특별계획구역 세부개발계획 결정도

