

◆ 서울특별시고시 제2026-423호

**도시관리계획(온수역일대 지구단위계획, 한주물류센터 특별계획구역 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2005-165호(2005. 6. 2.)로 온수역 일대 지구단위계획구역이 지정되었고, 서울특별시고시 제2008-181호(2008. 5. 29.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2022-465호(2022. 12. 1.)로 도시관리계획(온수역일대 지구단위 계획 재정비) 결정(변경)되었으며, 서울특별시고시 제2026-90호(2026. 2. 19.)로 도시관리계획(한주물류센터 특별계획구역 및 세부개발계획) 결정(변경)에 대하여 2026년 제6차 서울시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2026년 7월 23일

서울특별시장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

- 구로구 오류동 326-16 일원 특별계획구역 도시관리계획(온수역 일대 지구단위계획 및 한주물류센터 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 조서

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	온수역일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,034.6	-	550,034.6	서울시고시 제2005-165호 (2005. 6. 2)	

㉔ 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

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

나. 용도지구: 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

가. 교통시설: 변경없음

나. 공간시설: 변경없음

다. 유통 및 공급시설: 변경없음

라. 공공·문화체육시설: 변경없음

마. 방재시설: 변경없음

바. 환경기초시설: 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

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
력비구장부지 일대	· C1, C2	· 가든아파트 특별계획구역 · 력비구장 특별계획구역 · 한주물류센터 특별계획구역(신설)
교통안전공단 일대	· D1, D2	· 화창기공 특별계획구역
동부제강부지	· E1	· 동부제강 특별계획구역

■ 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음

■ 공동개발계획 결정조서 : 변경없음

가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C1	-	오류동 89-5도	-	-	특별계획구역 신설로 인한 공동개발(권장/자정) 해제
	-	오류동 109-4도			
	-	오류동 110-10전			
	-	오류동 116-5전			
	-	오류동 326-3구			
	-	오류동 326-7도			
	-	오류동 326-11대			
	-	오류동 114답			
	-	오류동 114-1답			
	-	오류동 114-2답			
	-	오류동 114-3답			
	-	오류동 326-1구			
	-	오류동 111-8답			
	-	오류동 111-11답			
	-	오류동 115-7답			
	-	오류동 115-14답			
	-	오류동 115-3답			
	-	오류동 115-5답			
	-	오류동 115-6답			
	-	오류동 115-11답			
	-	오류동 115-12답			
	-	오류동 115-13답			
	-	오류동 116-3대			
	-	오류동 326-16대			
	-	오류동 326-17대			
	2,052	오류동 115-1대	3,566	공동개발 (권장)	'잔여필지
	1,005	오류동 115-4대			
	117 (5,870)	오류동 326-1구			
	106	오류동 326-5대			
	286	오류동 326-12대			

※ 면적의 ()는 해당 필지 전체의 공부상 면적임

※ 각 필지의 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도계획 : 변경없음

나. 건축물의 밀도계획

- 1) 건폐율에 관한 계획 : 변경없음
- 2) 용적률에 관한 계획 : 변경없음
- 3) 건축물 높이에 계획 : 변경없음

■ 높이 결정조서

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	교통안전공단 변, 재건축예정부지
		132m 이하	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 30m 이하 적용
	주거용지	40m 이하	자동차면허시험장 부지

다. 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 계획

■ 대지 내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분		계획내용	
		기정	변경
건축선	건축한계선	· 간선도로변 5m, 이면도로변 3m	· 간선도로변 5m, 이면도로변 3m
대지내 공지	공개공지	· 1개소 위치 지정 - 단지 결절부 배치(166.41㎡)	-
	쌈지형공지	-	· 1개소 위치 지정
	전면공지	· 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행 이 가능한 구조로 조성	· 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행 이 가능한 구조로 조성

■ 대지 내 공지 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	결정(변경)사유
대지 내 공지	· 공개공지 삭제	· 선큰 공간 확보 등 산후조리원 환경 개선을 위해 북측 공개 공지 삭제에 따라 대체 공개공간(쌈지형공지) 확보
	· 쌈지형공지 지정	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 차량동선 및 주차계획에 관한 계획

- 한주물류센터 특별계획구역 지정에 따른 경인로 변 주차출입구 및 차량출입금지구역 변경
- ※ 지형도면 참조

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 계획

■ 특별계획구역 결정조서

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

나. 특별계획구역 계획지침

1) 온수산업단지 특별계획구역: 변경없음

2) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역: 변경없음

3) 럭비구장 특별계획구역: 변경없음

4) 가든아파트 특별계획구역: 변경없음

5) 화창기공 특별계획구역: 변경없음

6) 동부제강 특별계획구역: 변경없음

7) 한주물류센터 특별계획구역

■ 구역개요

구역명	위 치	면적(㎡)	지정 목적
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 활성화하고 자 한주물류센터 부지를 특별계획구역으로 관리하고자 함

■ 특별계획구역 지침

구분			계 획 내 용	
			기 정	변 경
용도지역			· 제2종일반주거지역 (세부개발계획 수립 시)	· 제2종일반주거지역 (세부개발계획 수립 시)
건 축 물 용 도	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)
건 축 물 밀 도	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	· 쌈지형공지 : 1개소 위치 지정 · 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성

※ 공공기여항목은 세부개발계획시에 관련부서 및 협의를 통해 변경될 수 있음

※ 공공기여시설은 조성 후 기부채납

■ 변경 사유서

구 분	변경내용	결정(변경)사유
용적률	· 허용용적률 감소	· 공공산후조리원 환경개선을 위해 선큰 설치에 따라 공개공지 삭제(200%→195%)
공공기여	· 대지지분 및 연면적 증가	· 공공산후조리원 필수시설(임산부실/영유아실)을 지상부에 계획함에 따라 공공기여 연면적 조정 (1,960㎡ → 2,130㎡ 이상)
대지 내 공지	· 공개공지 삭제 · 쌈지형공지 지정	· 선큰 공간 확보 등 산후조리원 환경 개선을 위해 복측 공개 공지 삭제에 따라 대체 공개공간(쌈지형공지) 확보

■ 허용용적률 인센티브 기준(변경없음)

- 「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 1/5이상 설치 *국립어린이집, 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(변경없음)

구분	계획내용
공공시설 등 제고	- 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름 $\boxed{\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})}$ * 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 설치 비용 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 적용 할 수 있다. 가. 임대기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 : 용적률 X 20% = 200% X 20% = 40%																														
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 완화비율 <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 완화비율 <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

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
변경	㉚	한주물류센터 특별계획구역	구로구 오류동 326-16 일원	6,241.0	

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
주거지역	제2종일반주거지역	6,241.0	100.0	-

나. 용도지구: 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서(변경없음)

구분	가구번호	구역명	지번	면 적	비 고
기정	C1	한주물류센터 특별계획구역	구로구 오류동 326-16 일원	6,241.0㎡	

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획(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

2) 건축물의 밀도계획

(1) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	특별계획구역 지침	세부개발계획
건폐율	60% 이하	좌동

(2) 용적률 계획

구 분		특별계획구역 지침		세부개발계획
		기정	변경	
제2종일반주거지역	기준용적률	190% 이하	190% 이하	좌동
	허용용적률	200% 이하	195% 이하	좌동
	상한용적률	300% 이하	300% 이하	좌동

■ 용적률 계획(변경)사유서

구분	변경 사유
허용용적률 감소	· 공공산후조리원 환경개선을 위한 선크 확대 설치에 따라 공개공지 삭제(200%→195%)

■ 허용용적률 적용에 관한 사항

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

구 분	기준			세부개발계획
기정	열린 단지	· 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	· 인센티브: 5% 적용 - 위원회에서 인정하는 경우로서 최대5%p 적용
	공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준: $\text{기준용적률} \times [\text{조성면적(의무면적제외)} / \text{대지면적}] \times \alpha$ ※ $\alpha = 1$ 이하 ※ 「서울특별시 건축조례 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실제형 공개공지 포함	5%p 이내	· 면적: 166.41㎡ · 인센티브: 5.06% > 5% = $190 \times (166.41 \text{㎡} / 6,241.0 \text{㎡})$ = 5% 적용
변경	열린 단지	· 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	· 인센티브: 5% 적용 - 위원회에서 인정하는 경우로서 최대5%p 적용

※ 향후, 건축계획에 의해 공개공지 면적이 조정될 수 있음

■ 상한용적률 적용에 관한 사항

<기정>

구 분	기 준				
공공시설 등 제공	• $\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금})$ $= 200 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 366.81 / 5,874.39 + 1.0 \times 1,074.99 / 5,874.39)\}$ $= 200 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 0.0624 + 1.0 \times 0.1830)\} = 250.83\% \geq 250.00\%$ • 공공산후조리원 연면적 : 1,962.99㎡ (전용 1,290.07㎡) • 시설별 건축비 : 지상 *4,965,000원/㎡ / 지하 **1,024,000원/㎡ (부가세 포함) * 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 따름 (2024년) ** [공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 참조(2026.3.18.)] ※ 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 임대기간에도 불구하고 20년 이상 임대운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용 할 수 있다. 가. 임대기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 : 용적률 × 20% = 200% × 20% = 40%				
친환경 항목 적용	① 적용산식 : 용적률 × (1 + 완화기준) = 200% × (1 + 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				
공공시설 등 제공	• $\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$ = $195 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 408.86 / 5,832.14 + 1.0 \times 1,057.97 / 5,832.14)\}$ = $195 \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 0.0701 + 1.0 \times 0.1814)\} = 248.15\%$ • 공공산후조리원 연면적 : 2,137.09㎡ (전용 1,291.54㎡) • 시설별 건축비 : 지상 *4,965,000원/㎡ / 지하 **1,156,000원/㎡ (부가세 포함) * 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 따름(2024년) ** [공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 참조(2026.6.5.)] ※설치비용 연면적 × 건축비 : 7,128,616,377원 ※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 임대무기간에도 불구하고 20년 이상 임대운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용 할 수 있다. 가. 임대무기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 : 용적률 × 20% = 200% × 20% = 40%				
친환경 항목 적용	① 적용산식 : 용적률 × (1 + 완화기준) = 195% × (1 + 11%) = 21.45% - 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%				

(3) 높이 계획(변경없음)

구 분	특별계획구역 지침	세부개발계획
제2종일반주거지역	90m 이하	좌동
구 분	계 획 내 용	비 고
경인로 변	한주물류센터 특별계획구역	90m 이하
		상업업무시설

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

3) 건축물 배치에 관한 결정조서(변경없음)

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

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	특별계획구역 지침		세부개발계획
	기 정	변 경	
공개공지	• 공개공지 1개소 위치 지정	-	• 좌동
쌈지형공지	-	• 쌈지형공지 1개소 위치 지정	• 좌동
전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 조성	• 건축한계선 후퇴부분 조성	• 좌동

■ 대지 내 공지 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	결정(변경)사유
대지 내 공지	- 공개공지 삭제 - 쌈지형공지 지정	• 선큰 공간 확보 등 산후조리원 환경 개선을 위해 복측 공개공지 삭제에 따라 대체 공개공간(쌈지형공지) 확보

5. 공공기여 계획에 관한 결정

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 (서울특별시장)
변경	공공산후조리원	서울시 구로구 오류동 326-16	- 대지지분: 1,466.83㎡ - 연면적 : 2,137.09㎡ (공용 : 845.55㎡)	

※ 신규 공공산후조리원은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 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·수·가스 등 공용공간의 면적은 별도로 표기 바람

6. 특별계획구역 세부개발계획

구 분			특별계획구역 지침		세부개발계획	비고
			기 정	변 경		
건축물 용도	권 장	저 층 부	- 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 판매시설 중 상점 제1호	- 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 판매시설 중 상점 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	공공 산후조리원	지하1층~지상2층
기타사항			- 공개공지 : 1개소 위치 지정 - 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성	- 쌈지형공지 : 1개소 위치 지정 - 전면공지 : 건축한계선 후퇴부분 조성	좌동	산후조리원과 연계한 개방공간 확보(선큰 등)

※ 향후 건축계획에 따라 공공기여시설의 위치·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 건축물 기부채납 환산 부지면적 산정을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 결정고시 시점을 기준으로 건축허가(사업시행인가) 전까지 충족 여부 확인

※ 부지가액은 건축허가 전에 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 확정

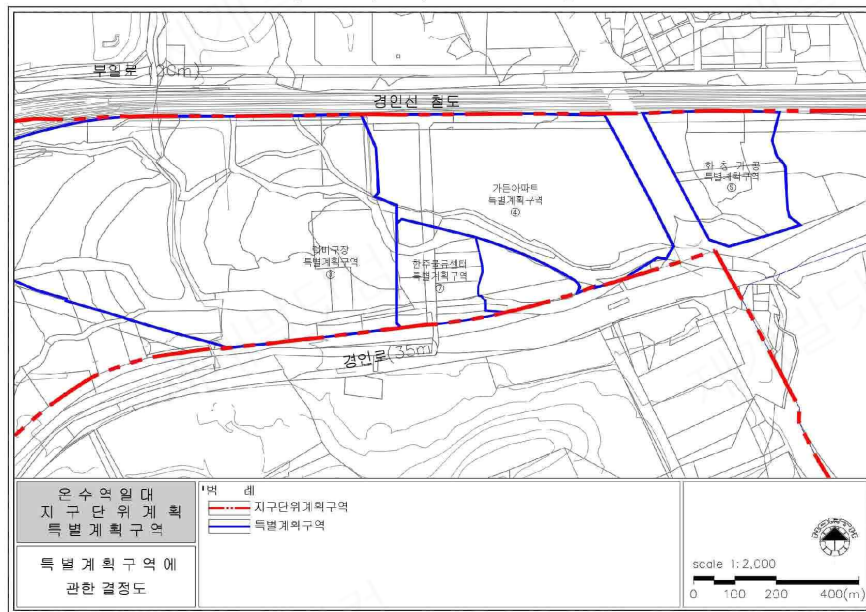
※ 다음의 변경 사항에 대해서는 경미한 변경으로 정한다.

- 결정고시 시점을 기준으로 공공시설 등의 설치비용과 부지가액 재산정에 따른 용적률 인센티브의 5%p 이내 변경의 경우
- (계획용적률을 유지하면서) 부지가액 재산정에 따라 공공기여 시설의 설치면적이 증가하는 경우나 10% 이내로 감소하는 경우
- (계획용적률을 유지하면서) 부지가액 재산정에 따라 공공기여 시설의 설치면적 조정이 필요한 경우로서 운영(예정)부서의 의견을 들어 설치비용 단가 및 설치면적 조정이 필요한 경우

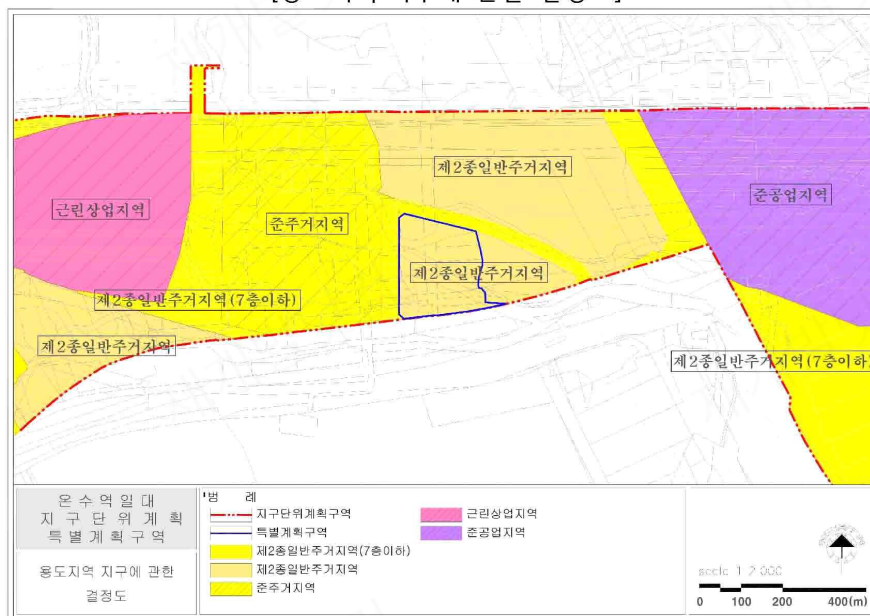
○ 지형도면 : 불임참조

[붙임] 지형도면

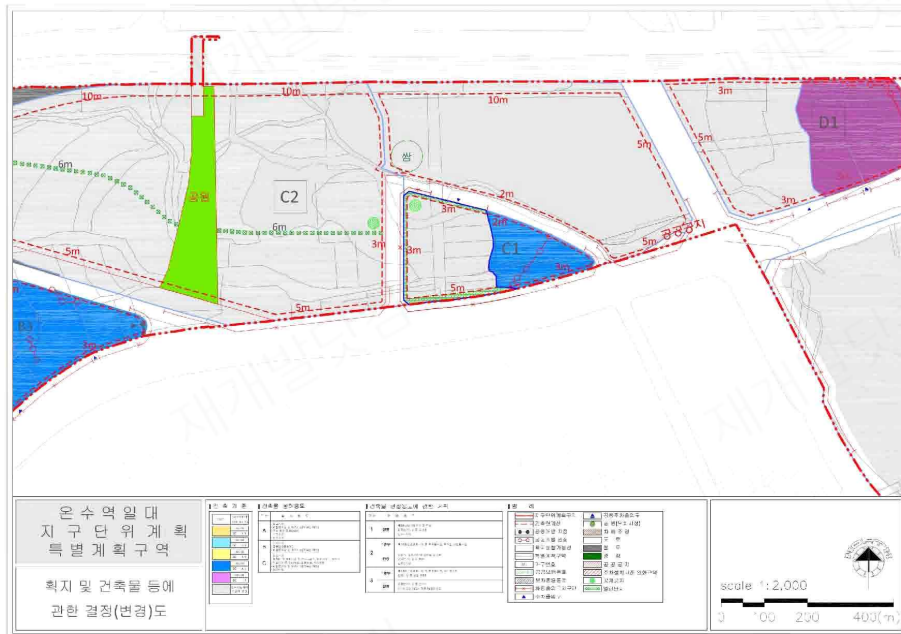
[특별계획구역에 관한 결정도]



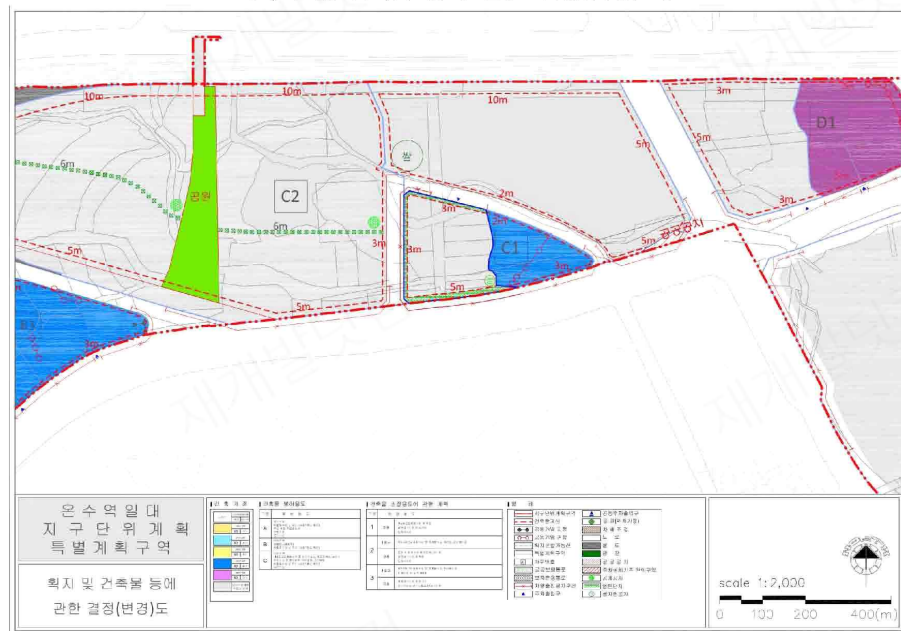
[용도지역·지구에 관한 결정도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도]



[세부개발계획 종합지침 결정(기정)도]



[세부개발계획 종합지침 결정(변경)도]

