

◆ 서울특별시고시 제2025-749호

도시관리계획(개봉역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제1997-136호(1997.05.10.)로 구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2001-31호(2001.02.07.)로 지구단위계획 결정 및 서울특별시 고시 제2012-256호(2012.09.27.)로 변경 결정된 『개봉역 지구단위계획』에 대하여 2025년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 서남권 생활권계획의 개봉 지구중심 신규지정(2018) 및 고도제한 완화 등 지역여건 변화에 대응하고 사회적·물리적 정책여건 변화에 따라 계획의 실현성을 제고하기 위하여 「개봉역 지구단위계획」을 재정비 함

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

☐ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	1997. 5. 10. (서고 제1997-136호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 사항

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역

☐ 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	134,212.0	-	134,212.0	100.0	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거지역	소 계	131,510.3	-	131,510.3	98.0	
	제3종일반주거지역	105,082.8	-	105,082.8	78.3	
	준주거지역	26,427.5	-	26,427.5	19.7	
상업지역	근린상업지역	2,701.7	-	2,701.7	2.0	

나. 용도지구 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	23	2,138	20,033	1	94	1,863	7	555	6,689	15	1,489	11,481
중로	7	803	11,889	1	94	1,863	3	271	4,360	3	438	5,666
소로	16	1,335	8,144	-	-	-	4	284	2,329	12	1,051	5,815

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 도로 결정(변경)조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
1	기정	중로	1	1	20	집산도로	94	개봉동 173-1	개봉동 171-15	일반 도로	2023. 12. 28. (서고 제2023-589호)	
2	기정	중로	2	1	15	집산도로	55	개봉동 202-3	개봉동 202-35	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
3	기정	중로	2	2	15	집산도로	146	개봉동 171-15	개봉동 353-20	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
4	기정	중로	2	3	15	집산도로	70	개봉동 175-4	개봉동 179-9	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
5	기정	중로	3	4	12	집산도로	96	개봉동 179-12	개봉동 178-9 (북측구역계)	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
6	기정	중로	3	5	13	집산도로	150	개봉동 416-132	개봉동 174-1	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	기점, 도로선형 일부변경
	변경	중로	3	5	13	집산도로	150	개봉동 182-10	개봉동 174-1	일반 도로	-	
7	기정	중로	3	6	12	집산도로	192	개봉동 417-17	개봉동 179-21	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
8	기정	소로	2	6-1	8	국지도로	28	개봉동 182-10	개봉동 416-132	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
9	기정	소로	2	7	8	국지도로	44	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 199-7	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
10	기정	소로	2	9	8	국지도로	161	개봉동 178-19	개봉동 170-13	일반 도로	2023. 12. 28. (서고 제2023-589호)	
11	기정	소로	2	10	8	국지도로	51	개봉동 171-15	개봉동 171-21	일반 도로	2023. 12. 28. (서고 제2023-589호)	
12	기정	소로	3	10	6~8	국지도로	88	개봉동 199-1	개봉동 202-37	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
13	기정	소로	3	11	6	국지도로	176	개봉동 203-24	개봉동 403-9	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
14	기정	소로	3	12-1	6	국지도로	24	개봉동 416-237	개봉동 416-143	일반 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	
15	기정	소로	3	13	6	국지도로	112	개봉동 202-37	개봉동 203-5	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
16	기정	소로	3	14	4	국지도로	156	개봉동 203-5	개봉동 403-2	보행자전 용 도로	1969. 1. 18. (서고 제1969-3호)	사용형태 변경
	변경	소로	3	14	4	국지도로	156	개봉동 203-5	개봉동 403-2	일반 도로	-	
17	기정	소로	3	15	4	국지도로	150	개봉동 353-22	개봉동 353-7	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
18	기정	소로	3	17	6	국지도로	43	개봉동 170-44	개봉동 170-55	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
19	기정	소로	3	18-1	6	국지도로	67	개봉동 171-18	개봉동 170-54	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
20	기정	소로	3	20	4	국지도로	82	개봉동 403-8	개봉동 403-2	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
21	기정	소로	3	21	4	국지도로	52	개봉동 203-22	개봉동 203-11	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
22	기정	소로	3	22	4	국지도로	52	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 202-16	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
23	기정	소로	3	23	4	국지도로	49	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 202-8	일반 도로	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	

☐ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-5	중로 3-5	- 기점 변경 - 도로선형 일부 변경	- 현황에 맞추어 기점 변경 - 지적에 맞추어 선형 변경
소로 3-14	소로 3-14	- 사용형태 변경 - 형태 : 보행자전용도로 → 일반도로	현황도로를 고려한 사용형태 변경

2) 철도

☐ 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	철도	일반철도 (경인선)	개봉동 415일대	368	15,500	1989. 8. 4. (건고 제1989-447호)	경인선

3) 주차장

☐ 주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	5	주차장	노외주차장 (지상)	개봉동 416-241일대	354	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	지상

나. 공간시설

1) 광장

☐ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	45	광장	교통광장 (개봉역광장)	개봉동 203-5, 181-2 일대	2,694	1974. 8. 3. (서고 제1974-108호)	

2) 녹지

☐ 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	6	녹지	완충녹지 (경인제1녹지)	개봉동 208-4, 182-13 일대	1,455	1978. 8. 23. (서고 제1978-429호)	

3) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	7	공공공지	개봉동 416-98번지 일대	389	-	389	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
변경	7	공공공지	개봉동 416-98번지 일대	389	감) 28	361	-	
기정	8	공공공지	개봉동 417-8번지 일대	1,293	-	1,293	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
기정	9	공공공지	개봉동 204-6번지 일대	238	-	238	2001. 2. 7. (서고 제2001-31호)	
변경	9	공공공지	개봉동 204-6번지 일대	238	감) 64	174	-	

☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
7	공공공지	- 공공공지 사유지 제척, 국유지 편입 -면적 389㎡ → 361㎡ (감 28㎡)	20년 이상 장기미집행 사유지 제척 및 국유지 편입
9	공공공지	- 공공공지 일부 면적 변경 -면적 238㎡ → 174㎡ (감 64㎡)	20년 이상 장기미집행 사유지 제척

다. 환경기초시설

1) 간선하수도

☐ 하수도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	10	하수도	간선하수도	개봉동 353-23, 417, 203-4일대	7,522	1974. 8. 3. (서고 제1974-108호)	구역내

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모

☐ 최대개발규모 결정(변경)조서

구분	최대개발규모		비고
	기정	변경	
전구역	2,000㎡ ※ 공동개발 시 최대개발규모의 범위 넘을 수 없음(단, 기존 대지의 규모가 최대개발규모 이상인 경우, 특별계획구역, 기 공동건축물, 지구단위계획을 통하여 공동개발 지정·권장한 필지 제외) ※ 최대개발규모 2,000㎡ 이상인 블록에 대해서는 특별계획구역으로 지정하여 개발계획 수립	가구단위 자율적 공동개발 ※ 가구단위 초과 개발시 특별계획구역으로 관리	

☐ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 2,000㎡에서 가구단위 자율적 공동개발로 변경	• 개발규모의 한계를 가구단위 개발여건 개선	

나. 가구 계획

☐ 가구 결정(변경)조서

구분	가구번호		기정		변경		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
가구	①	①	개봉동 353-1번지 일대	5,302.5	개봉동 353-1번지 일대	5,302.5	
	②	②	개봉동 353-30번지 일대	4,003.1	개봉동 353-30번지 일대	4,364.1 (증 361.0)	공공공지 변경 및 가구면적에 포함

구분	가구번호		기정		변경		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	③	③	개봉동 170-38번지 일대	13,316.7	개봉동 170-38번지 일대	13,316.7	
	⑤	④	개봉동 170-35번지 일대	11,934.2	개봉동 170-35번지 일대	11,934.2	특별계획구역A
	⑥	⑤	개봉동 171-2번지 일대	2,240.0	개봉동 171-2번지 일대	2,240.0	특별계획구역C
	⑧	⑥	개봉동 207-1번지 일대	4,124.0	개봉동 207-1번지 일대	4,221.5 (증 97.5)	공동개발 완료 후 개봉동493 신규지번 부여
	⑨	⑦	개봉동 416-146번지 일대	131.0	개봉동 416-146번지 일대	131.0	
	⑩	⑧	개봉동 475번지 일대	23,935.2	개봉동 475번지 일대	23,935.2	
구분	가구번호		기정		변경		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
가구	⑪	⑨	개봉동 181-5번지 일대	5,520.0	개봉동 181-5번지 일대	5,764.0 (증 244.0)	도시계획시설(도로) 선형변경으로 가구선 확대
	⑫	⑩	개봉동 403-211번지 일대	10,432.0	개봉동 403-211번지 일대	10,432.0	
	⑬	⑪	개봉동 203-12번지 일대	903.0	개봉동 203-12번지 일대	903.0	
	⑭	⑫	개봉동 203-6번지 일대	1,091.0	개봉동 203-6번지 일대	1,091.0	
	⑮	⑬	개봉동 202-17번지 일대	886.0	개봉동 202-17번지 일대	886.0	
	⑯	⑭	개봉동 202-11번지 일대	1,164.0	개봉동 202-11번지 일대	1,164.0	
	⑰	⑮	개봉동 202-5번지 일대	5,113.0	개봉동 202-5번지 일대	5,113.0	특별계획구역B

□ 가구 결정(변경) 사유서

가구번호	변경내용	변경사유	비고
②	• 361㎡ 증가	• 공공공지 변경 및 가구면적에 포함	
⑧ → ⑥	• 공동개발 완료후 개봉동 493 신규지번 부여	• 공동개발 완료 후 개봉동493 신규지번 부여후 면적 정정	
⑪ → ⑨	• 244㎡ 증가	• 도시계획시설(도로) 선형변경으로 가구선 확대	

다. 가구의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

□ 기정

가구번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
①	1	개봉동 353-1	254.0	584.6	공동개발 권장	-
		개봉동 353-42	330.6			
	2	개봉동 353-2	655.9	1,316.9	공동개발 지정	-
		개봉동 161-5	494.0			
		개봉동 161-27	1.0			
		개봉동 161-43	166.0			
	3	개봉동 353-4	269.8	758.0	공동개발 권장	-
		개봉동 353-5	290.2			
		개봉동 353-6	198.0			
	4	개봉동 161-4	1,640.0	1,640.0	단독개발	-
	5	개봉동 170-14	757.0	757.0	단독개발	-
	6	개봉동 161-10	71.0	246.0	161-10,-30/-11 공동개발 지정/권장	-
		개봉동 161-11	174.0			
		개봉동 161-30	1.0			
②	1	개봉동 353-30	255.9	838.1	공동개발 권장	-
		개봉동 353-31	442.0			
		개봉동 353-32	140.2			
	2	개봉동 353-33	923.0	923.0	단독개발	-
	3	개봉동 169-1	159.0	324.0	공동개발 지정	-
		개봉동 169-5	165.0			
	4	개봉동 169-6	151.0	159.0	공동개발 지정	169-6(8㎡) →공공공지
		개봉동 416-12	5.0			

가구번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
	5	개봉동 416-98	3.0	277.0	공동개발 지정	-
		개봉동 161-37	47.0			
		개봉동 161-38	230.0			
	6	개봉동 170	1,127.0	1,258.0	공동개발 권장	-
		개봉동 170-43	131.0			
	7	개봉동 171-3	72.0	224.0	공동개발 지정	-
		개봉동 416-98	23.0			
		개봉동 416-145	129.0			
	③	1	개봉동 170-38	289.0	594.0	공동개발 권장
개봉동 170-39			305.0			
2		개봉동 170-40	305.0	622.0	공동개발 권장	-
		개봉동 170-41	317.0			
3		개봉동 170-18	2,854.0	2,877.0	공동개발 지정	170-58→170-33 분할
		개봉동 170-58	23.0			
4		개봉동 170-30	4,793.0	4,793.0	단독개발	삼환 아파트
5-1		개봉동 170-33	2,597.7	2,701.7 주1)	공동개발 지정	특별계획구역가능지 ① 실효되어 폐지
		개봉동 170-56	81.0			
		개봉동 170-57	23.0			
5-2		개봉동 178-13	1,013.0	1,015.0	공동개발 권장	
		개봉동 179-17	2.0			
6		개봉동 170-23	274.0	714.0	공동개발 지정	
		개봉동 170-25	440.0			
주1) 상기면적은 CAD 면적 반영으로 측량 결과에 따라 변경될 수 있음						
④	-	-	-	-	-	• 가구④-1, 2, 4 → ⑤ -1로 편입 • 가구④-3

가구번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
						→ ⑤-2로 편입
⑤	1	개봉동 0-94	22.0	11,193.2	특별계획구역 A (170-24, 170-26, 170-34, 174-1, 178-19, 179-23, 179-26, 179-28, 416-183, 416-308 포함)	170-13(34㎡), 170-24(212㎡), 170-26(126㎡), 170-34(69㎡), 171-7(3.6㎡), 171-10(39.7㎡), 171-12(16㎡), 171-15(74.7㎡), 173-1(115.3㎡), 173-3(71.2㎡), 174-1(11㎡), 174-7(30㎡), 178-19(140㎡), 179-14(63.1㎡), 179-23(136㎡), 179-24(72.6㎡), 179-26(16㎡), 179-28(70㎡), 179-36(53.5㎡), 416-183(7㎡), 416-308(3㎡), 417-1(14.6㎡), 417-6(7.5㎡) → 도로
		개봉동 170-1	658.0			
		개봉동 170-13	108.0			
		개봉동 170-15	479.0			
		개봉동 170-17	602.0			
		개봉동 170-27	190.0			
		개봉동 170-35	551.0			
		개봉동 170-36	1,132.0			
		개봉동 170-37	394.0			
		개봉동 170-45	1,079.0			
		개봉동 170-53	331.0			
		개봉동 170-54	59.0			
		개봉동 170-59	90.0			
		개봉동 171-1	830.0			
		개봉동 171-4	337.0			
		개봉동 171-6	116.0			
		개봉동 171-7	307.4			
		개봉동 171-10	264.3			
		개봉동 171-12	98.0			
		개봉동 171-13	112.0			
		개봉동 171-14	136.0			
		개봉동 171-15	136.3			
		개봉동 173-1	201.7			
		개봉동 173-3	335.8			
		개봉동 179-14	895.9			
		개봉동 179-24	644.4			
		개봉동 179-36	888.5			
		개봉동 416-183	70.0			
	개봉동 417-1	82.4				
	개봉동 417-6	42.5				
	2	개봉동 170-29	397.0	741.0	공동개발 지정	-
		개봉동 170-32	344.0			
※ 특별계획구역④ 내 0-94번지는 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음						
⑥	1	개봉동 171-2	1,871.0	2,240.0	특별계획구역 C	지적현황측량 결과에 따른 면적 기재사항 착오 정정
		개봉동 416-141	103.0			

가구번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
		개봉동 416-186	264.0			소로 3-18-1 일부 편입
		개봉동 416-224	1.0			
		개봉동 171-18	1.0			
⑦	-	-	-	-	-	⑤-1로 편입
⑧	1	개봉동 207-1	334.0	3,113.0	207-1, 208-3, -4, -5, 353-35, 416-144/353-34 공동개발 지정/권장	특별계획구역 가능지
		개봉동 208-3	1,134.0			
		개봉동 208-4	256.0			
		개봉동 208-5	247.0			
		개봉동 353-34	319.0			
		개봉동 353-35	699.0			
		개봉동 416-144	124.0			
	2	개봉동 206-2	839.0	1,011.0	206-2, 416-144/416-13 공동개발 지정/권장	-
		개봉동 416-13	152.0			
		개봉동 416-144	20.0			
⑨	1	개봉동 416-146	131.0	131.0	단독개발	-
⑩	1	개봉동 475	10,699.2	10,699.2	단독개발	영화아파트
	2	개봉동 175-8	5,565.0	5,565.0	단독개발	청실아파트
	3	개봉동 175-16	992.0	992.0	단독개발	-
	4	개봉동 179-8	1,436.0	1,436.0	단독개발	-
	5	개봉동 179-20	1,441.0	1,900.0	공동개발 권장	179-42 →179-8에서 분할
		개봉동 179-42	459.0			
	6	개봉동 179-11	982.0	1,938.0	공동개발 지정 (역세권 청년주택)	- 179-22에서 분할
		개봉동 179-16	956.0			
		개봉동 179-49	68.0			
		개봉동 179-50	2.0			
		개봉동 179-22	934.0	934.0	단독개발	-
	7	개봉동 175-18	471.0	471.0	단독개발	-
⑪	1	개봉동 181-5	269.0	773.0	• 181-5, -6, 7, 416-99 공동개발 지정 • 181-1, 416-99 공동개발 지정 • 181-5, -6, 7, 416-99 /181-1, 416-99 공동개발 권장	특별계획구역 가능지
		개봉동 181-6	230.0			
		개봉동 181-7	269.0			
		개봉동 416-99	5.0			
	2	개봉동 181-1	1,759.0	1,769.0		
		개봉동 416-99	10.0			

가구번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
	3	개봉동 182-1	1,663.0	1,663.0	단독개발	-
	4	개봉동 182-11	1,227.0	1,315.0	공동개발 지정	• 182-8→182-11로 통합 • 416-131→416-275, 416-99로 분할
		개봉동 416-275	52.0			
		개봉동 416-99	36.0			
⑫	1	개봉동 403-211	71.9	605.2	403-211, -230/-212 공동개발 지정/권장	-
		개봉동 403-212	160.7			
		개봉동 403-230	372.6			
	2	개봉동 403-214	344.1	344.1	단독개발	-
	3	개봉동 403-215	144.1	317.7	공동개발 권장	-
		개봉동 403-216	173.6			
	4	개봉동 403-217	478.1	478.1	단독개발	-
	5	개봉동 471	8,534.7	8,622.9	471 단독개발 (471-1, -2, -3→ 471에서 분할)	삼호아파트
		개봉동 471-1	17.8			
		개봉동 471-2	64.0			
		개봉동 471-3	6.4			
	6	개봉동 203-31	64.0	64.0	단독개발	-
⑬	1	개봉동 203-12	200.0	332.0	공동개발 권장	-
		개봉동 203-13	132.0			
	2	개봉동 203-14	155.0	571.0	공동개발 권장	-
		개봉동 203-15	416.0			
⑭	1	개봉동 203-6	166.0	329.0	공동개발 지정	-
		개봉동 203-16	163.0			
	2	개봉동 203-7	276.0	762.0	• 203-9, -20 공동개발 지정 • 203-7, -8, -9 공동개발 권장	-
		개봉동 203-8	276.0			
		개봉동 203-9	206.0			
		개봉동 203-20	4.0			
⑮	1	개봉동 202-17	275.0	493.0	공동개발 권장	-
		개봉동 202-18	218.0			
	2	개봉동 202-19	393.0	393.0	단독개발	-
⑯	1	개봉동 202-11	142.0	624.0	공동개발 권장	-
		개봉동 202-12	173.0			
		개봉동 202-13	167.0			

가구번호	도면표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
	2	개봉동 202-14	142.0	540.0	공동개발 권장	-
		개봉동 202-9	256.0			
		개봉동 202-10	142.0			
		개봉동 202-15	142.0			
㉞	1	개봉동 202-5	226.0	5,113.0	특별계획구역 B (183-5도 포함)	-
		개봉동 202-6	497.0			-
		개봉동 199-4	4,166.7			림팔아파트
		개봉동 183-5	223.3			폐지된 중로3-3 일부

□ 변경

구분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용		비 고
	번 호	면 적(㎡)					
제3종 일반 주거지역	1	5,302.5	개봉동 161-10	71.0	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 권장	-
			개봉동 161-11	174.0			
			개봉동 161-30	1.0			
			개봉동 161-5	494.0			
			개봉동 161-27	1.0	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 161-43	166.0			
			개봉동 353-2	655.9			
			개봉동 161-4	1,640.0			
			개봉동 170-14	757.0	가구단위 자율적 공동개발	단독개발 또는 자율적 공동개발	-
			개봉동 353-1	254.0			
			개봉동 353-4	269.8			
			개봉동 353-5	290.2			
			개봉동 353-6	198.0			
			개봉동 353-42	330.6			
제3종 일반 주거지역	2	4,364.1	개봉동 161-37	47.0	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 권장	-
			개봉동 161-38	230.0			
			개봉동 170-43	131.0			
			개봉동 169-5	156.0			
			개봉동 353-33	923.0	가구단위 자율적 공동개발	개봉동 169-1 외 2필지 및 개봉동 353-33과 공동개발 권장	동일소유
			개봉동 169-1	159.0			
			개봉동 169-6	159.0			
						공동개발 지정	동일소유

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용		비 고		
	번 호	면 적(㎡)							
			개봉동 169-7	9.0	공동개발 지정	국유지			
			개봉동 416-98	205.0					
			개봉동 432-2	116.0					
			개봉동 416-12	40.0					
			개봉동 170	1,127.0	단독개발 또는 자율적 공동개발	-			
			개봉동 171-3	72.0					
			개봉동 353-30	255.9					
			개봉동 353-31	442.0					
			개봉동 353-32	140.2					
			개봉동 416-145	152.0					
제3종 일반주거지역, 근린상업지역	3	13,316.7	개봉동 178-13	1,013.0	공동개발 권장	-			
			개봉동 179-17	2.0	공동개발 지정	기 공동개발 완료			
			개봉동 170-18	2,854.0					
			개봉동 170-58	23.0	공동개발 지정	기 공동개발 완료			
			개봉동 170-33	2,597.7					
			개봉동 170-56	81.0	가구단위 자율적 공동개발	기 공동개발 완료			
			개봉동 170-57	23.0					
			개봉동 170-23	274.0					
			개봉동 170-25	440.0				공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 170-30	4,793.0				단독개발 또는 자율적 공동개발	-
			개봉동 170-38	289.0					
			개봉동 170-39	305.0					
			개봉동 170-40	305.0					
			개봉동 170-41	317.0					
제3종 일반주거지역, 준주거지역	4	11,934.2	개봉동 170-29	397.0	공동개발 지정	기 공동개발 완료			
			개봉동 170-32	344.0					
			개봉동 0-94	22.0	특별계획구역A (170-24, 170-26, 170-34, 174-1, 178-19, 179-23, 179-26, 179-28, 416-183, 416-308 포함)	170-13(34㎡), 170-24(212㎡), 170-26(126㎡), 170-34(69㎡), 171-7(3.6㎡), 171-10(39.7㎡), 171-12(16㎡), 171-15(74.7㎡), 173-1(115.3㎡), 173-3(71.2㎡), 174-1(11㎡), 174-7(30㎡), 178-19(140㎡), 179-14(63.1㎡), 179-23(136㎡), 179-24(72.6㎡), 179-26(16㎡), 179-28(70㎡), 179-36(53.5㎡), 416-183(7㎡), 416-308(3㎡),			
			개봉동 170-1	658.0					
			개봉동 170-13	108.0					
			개봉동 170-15	479.0					
			개봉동 170-17	602.0					
			개봉동 170-27	190.0					
			개봉동 170-35	551.0					
			개봉동 170-36	1,132.0					
			개봉동 170-37	394.0					
			개봉동 170-45	1,079.0					
			개봉동 170-53	331.0					
			개봉동 170-54	59.0					
			개봉동 170-59	90.0					
			개봉동 171-1	830.0					
			개봉동 171-4	337.0					

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용		비 고
	번 호	면 적(㎡)					
			개봉동 171-6	116.0			417-1(14.6㎡), 417-6(7.5㎡) → 도로
			개봉동 171-7	307.4			
			개봉동 171-10	264.3			
			개봉동 171-12	98.0			
			개봉동 171-13	112.0			
			개봉동 171-14	136.0			
			개봉동 171-15	136.3			
			개봉동 173-1	201.7			
			개봉동 173-3	335.8			
			개봉동 179-14	895.9			
			개봉동 179-24	644.4			
			개봉동 179-36	888.5			
			개봉동 416-183	70.0			
			개봉동 417-1	82.4			
			개봉동 417-6	42.5			
	5	2,240.0	개봉동 171-2	1,871.0	특별계획구역C		지적현황 측량 결과에 따른 면적 기재사항 착오 정정 소로 3-18-1 일부 편입
			개봉동 416-141	103.0			
			개봉동 416-186	264.0			
			개봉동 416-224	1.0			
			개봉동 171-18	1.0			
제3종 일반주거지역	6	4,221.5	개봉동 206-2	778.0	가구단위 자율적 공동개발		공동개발 완료 후 개봉동 493 신규지번 부여 (207-1, 208-3, 208-4, 208-5, 353-35, 416-144 → 493)
			개봉동 353-34	324.6			
			개봉동 416-13	132.0			
			개봉동 416-144	73.0			
			개봉동 416-303	27.0			
			개봉동 493	2,886.9			
	7	131.0	개봉동 416-146	131.0	단독개발		-
제3종 일반주거지역, 준주거지역	8	23,935.2	개봉동 179-11	982.0	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 179-16	886.0			
			개봉동 179-49	68.0			
			개봉동 179-50	2.0			
			개봉동 175-8	5,565.0		단독개발 또는 자율적 공동개발	-
			개봉동 175-16	992.0			
			개봉동 175-18	471.0			
			개봉동 179-8	1,436.0			
			개봉동 179-20	1,441.0			
			개봉동 179-22	934.0			
			개봉동 179-42	459.0			
			개봉동 475	10,699.2			
제3종	9	5,764.0	개봉동 182-11	1,227.0	가구단위	공동개발 권장	과소필지

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용		비 고
	번 호	면 적(㎡)					
일반주거지역			개봉동 182-19	2.0	자율적 공동개발	공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 416-275	52.0			
			개봉동 181-5	269.0			
			개봉동 181-6	230.0			
			개봉동 181-7	269.0			
			개봉동 181-1	1,979.0		단독개발 또는 자율적 공동개발	-
			개봉동 182-1	1,736.0			
			※ 특별계획가능구역 실호 시 일반 지구단위계획 가구의 규모와 조성계획을 따름				
제3종 일반주거지역	10	10,432.0	개봉동 403-211	71.9	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 403-230	372.6		단독개발 또는 자율적 공동개발	-
			개봉동 203-31	64			
			개봉동 403-212	160.7			
			개봉동 403-214	344.1			
			개봉동 403-215	144.1			
			개봉동 403-216	173.6			
			개봉동 403-217	478.1			
			개봉동 471	8,534.7			
			개봉동 471-1	17.8			
			개봉동 471-2	64			
			개봉동 471-3	6.4			
준주거 지역	11	903.0	개봉동 203-12	200.0	가구단위 자율적 공동개발		-
			개봉동 203-13	132.0			
			개봉동 203-14	155.0			
			개봉동 203-15	416.0			
	12	1,091.0	개봉동 203-6	166.0	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 지정	동일소유
			개봉동 203-16	163.0		공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 203-7	276.0			
			개봉동 203-8	276.0			
			개봉동 203-9	206.0			
			개봉동 203-20	4.0			
	13	886.0	개봉동 202-17	275.0	가구단위 자율적 공동개발		-
			개봉동 202-18	218.0			
			개봉동 202-19	393.0			
	14	1,164.0	개봉동 202-10	142.0	가구단위 자율적 공동개발	공동개발 지정	기 공동개발 완료
			개봉동 202-15	142.0		단독개발 또는 자율적 공동개발	-
			개봉동 202-9	256.0			
			개봉동 202-11	142.0			
			개봉동 202-12	173.0			
			개봉동 202-13	167.0			
			개봉동 202-14	142.0			
	15	5,113.0	개봉동 183-5	223.3	특별계획구역B (183-5도 포함)		-
			개봉동 199-4	4,166.7			
			개봉동 202-5	226.0			

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
	번 호	면 적(㎡)				
			개봉동 202-6	497.0		

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도

□ 건축물의 불허용도 결정(기정)조서

구분		불 허 용 도
기정	전구역	• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소
	A 간선부 (제3종일반 주거지역)	• 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설
	B 이면부 (제3종일반 주거지역)	• 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	C 준주거지역	• 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점 • 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	D 기개발지	• 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설

구분		불 허 용 도
E	역세권 청년주택	• 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 제조업소, 수리점 • 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법시행령 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다) • 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 건축법시행령 별표 1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설 • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제27호의 관광휴게시설 • 건축법시행령 별표 1 제28호의 장례시설 • 건축법시행령 별표 1 제29호의 야영장 시설
	기정	
F	역세권 활성화사업	• 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표 1 제2호의 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설 • 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 제조업소, 수리점 • 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법시행령 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다) • 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 건축법시행령 별표 1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제27호의 관광휴게시설 • 건축법시행령 별표 1 제28호의 장례시설 • 건축법시행령 별표 1 제29호의 야영장 시설 • 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준에 따른 불허용도

□ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구분		불 허 용 도
변경	전구역	• 건축법시행령 별표 1 제4호의 제조업소, 총포판매소 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	A 간선부 (제3종일반 주거지역)	• 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표 1 제2호의 공동주택(주상복합제외)
	B 이면부 (제3종일반 주거지역)	• 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)
	C 준주거지역	• 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 수리점 • 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)
	D 기개발지	• 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)
	E 역세권 청년주택	• 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 제조업소, 수리점 • 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법시행령 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다) • 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 건축법시행령 별표 1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설 • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

구분			불 허 용 도
			• 건축법시행령 별표 1 제27호의 관광휴게시설 • 건축법시행령 별표 1 제28호의 장례시설 • 건축법시행령 별표 1 제29호의 야영장 시설
변경	F	역세권 활성화사업	• 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표 1 제2호의 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설 • 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점, 제조업소, 수리점 • 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법시행령 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다) • 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 건축법시행령 별표 1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법시행령 별표 1 제27호의 관광휴게시설 • 건축법시행령 별표 1 제28호의 장례시설 • 건축법시행령 별표 1 제29호의 야영장 시설 • 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준에 따른 불허용도

※ 특별계획구역은 수립 고시된 세부개발계획에 따름

※ 특별계획가능구역은 별도 계획지침에 따름

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 건축물의 불허용도 계획을 따름

□ 건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 불허용도 추가 -총포판매소(전구역), 단란주점(C 준주거지역) • 간선부 공동주택(주상복합 제외) 추가	• 주거·근린생활의 중심으로써 주거환경에 저해되는 요소나 가로활성화를 고려하여 불허용도 계획	

나. 권장용도

☐ 건축물의 권장용도 결정(기정)조서

구분			권장용도(기정)
기정	1 간선부 (제3종 일반주거지역)	전층	• 건축법시행령 별표 1 제4호의 업무시설(단, 오피스텔 및 1층부 은행 제외) • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
	2 이면부 (제3종 일반주거지역)	전층	• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
		1층	• 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점
	3 간선부 (준주거지역)	전층	• 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 상점
		1층	• 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
	4 간선부 (근린 상업지역)	전층	• 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 • 건축법시행령 별표 1 제4호의 업무시설(단, 오피스텔 및 1층부 은행 제외) • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설
-	기개발지		-

※권장용도의 면적구성은 건물 전체용도의 경우 당해용도가 전체 연면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20% 이상인 경우 수용된 것으로 본다.

※1층 권장용도의 면적구성은 건물 1층 연면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 40% 이상인 경우 수용된 것으로 본다.

□ 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구분		권장용도(변경)
변경	1 간선부 (제3종 일반주거지역)	전층 - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 서점 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 놀이형시설 - 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 가목의 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 놀이형 시설 - 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 나목의 체육관, 다목적 운동장
	2 이면부 (제3종 일반주거지역)	전층 - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 서점, 지역아동센터 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장, 놀이형시설 - 건축법시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 가목의 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 놀이형시설 - 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 나목의 체육관, 다목적 운동장
	3 간선부 (준주거지역)	전층 - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 서점 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장, 놀이형시설 - 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 가목의 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 놀이형시설 - 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 나목의 체육관, 다목적 운동장
	4 간선부 (근린 상업지역)	전층 - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설 - 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 및 1층부 은행 제외)
-	기개발지	-

※ 권장용도의 면적구성은 연면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20% 이상인 경우 수용

※ 인센티브 받은 용도의 변경은 건축법 제19조 및 같은법 시행령 제14조에도 불구하고, 본 계획에서 계획한 권장용도 범위 내로 한정함. 단, 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여에 대해 용도변경 시점에서 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우 예외

※ 특별계획구역은 수립 고시된 세부개발계획에 따름

※ 특별계획가능구역은 별도 계획지침에 따름

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 건축물의 권장용도 계획을 따름

☐ 건축물의 권장용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
- 제2종근린생활시설 중 공연장, 제1종근린생활시설 중 서점 추가 - 운동시설 중 가목, 나목의 체육관, 다목의 운동장 추가 - 제2종근린생활시설 중 놀이형 시설 추가	- 주민 생활밀접 용도인 문화·체육 용도 권장 - 이면부 입지가 어려운 대규모 문화시설 삭제 - 간선·이면부 당연입지시설(소매점, 제과점, 음식점) 삭제

다. 지정용도

☐ 건축물의 지정용도 결정(기정)조서

구분			지정용도
기정	1 개봉역 보행길변	1층	- 건축법시행령 별표1 7호의 판매시설 중 상점 - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점
	2 역세권 청년주택		- 공동주택(주거복합) ※ 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

※ 지정용도의 면적구성은 건물 1층 연면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 40% 이상인 경우 수용된 것으로 본다.

※ 건축물의 지정용도는 구도시계획위원회 심의를 득하여 인정한 경우에 한해 변경이 가능함

※ 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

☐ 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구분			지정용도
변경	개봉역 보행길변	1층	폐지
	1 역세권 청년주택		- 공동주택(주거복합) ※ 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

※ 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

※ 특별계획구역은 수립 고시된 세부개발계획에 따름

※ 특별계획가능구역은 별도 계획지침에 따름

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 건축물의 지정용도 계획을 따름

☐ 건축물의 지정용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
개봉역 보행길변 지정용도 폐지	당연 입지시설(상점, 소매점, 휴게음식점, 제과점 등)의 지정용도 폐지	

라. 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

(서고 제2025-248호, 2025. 5. 1.)

- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율

□ 건폐율 결정조서 : 변경없음

구분		건폐율	비고
주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	「서울시 도시계획조례」 제54조 준용
	준주거지역	60% 이하	
상업지역	근린상업지역	60% 이하	

나. 용적률

□ 용적률에 관한 결정(기정)조서

구분			용적률		
			기준	허용	상한
기정	주거지역	제3종일반주거지역	210% 이하	250% 이하	조례 시행규칙 적용
		준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하
		역세권 청년주택	기본 400% 이하		500% 이하
	상업지역	역세권 활성화사업	250% 이하		600% 이하

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 x (1+1.3x가중치xa) 이내 (서울시 도시계획 조례 시행규칙 적용)

□ 용적률에 관한 결정(변경)조서

구분			용적률		
			기준	허용	상한
변경	주거지역	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률 2배 이하
		준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하
		역세권 청년주택	기본 400% 이하		500% 이하

구분			용적률		
			기준	허용	상한
	상업지역	역세권 활성화사업	250% 이하		600% 이하

- ※ 특별계획구역은 수립 고시된 세부개발계획에 따름
 ※ 특별계획가능구역은 별도 계획지침에 따름
 ※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 건축물의 용적률 계획을 따름
 ※ 용적률 한시적 완화사항은 서고 제2025-475호에 따름

☐ 용적률에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 제3종일반주거지역 기준/허용/상한 용적률	• 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.4.18. 행정2부시장 방침 제90호) 용적률 체계 개정사항 반영	

■ 임대임대기간 임대주택 도입 용적률 완화 (신설)

(서고 제2025-640호, 2025. 11. 20.)

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
 - 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 X 0.2 이내
- (※ 민간임대주택의 경우 임대임대기간 10년 이상에 한함)

구분	용적률 완화량
임대임대기간 20년 이상	20%
임대임대기간 10년 이상	15%
임대임대기간 5년 이상	10%

- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>

· 허용용적률 + 공공임대주택 건설
 = 275% + (250% X 0.2) = 275% + 50% = 325%

■ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)

(서고 제2025-475호, 2025. 8. 28.)

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
 - 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함

- ※ 택지개발지구 및 도시개발구역의 경우, 준공일로부터 5년이 경과한 지역에 한함
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50%p 이내
- ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
- ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위안에서 적용 가능

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한 = 250%/275%/500%>
 · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
 = 275% + 50% = 325% -> 300% 적용('24.4. 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가
- 제51조제2항제9호 규정은 2028년 5월 18일까지 건축허가(건축신고 포함) 및 소규모주택 정비사업 사업시행계획인가를 신청하는 경우까지 적용(조례 부칙 9644호 제2조)

다. 높이

☐ 높이에 관한 결정(기정)조서

적용대상		높이계획	비고
기정	근린상업지역(역세권 활성화사업) (개봉동 170-33, 170-56, 170-57)	120m	● 개봉동 170-33 일대 역세권 활성화사업에 한함 ● '가로구역별 최고높이 산정식' 적용 배제 ● 단, 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용
	기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	
	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 제60조 제3항에 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

☐ 높이에 관한 결정(변경)조서

적용대상		최고높이	비고
변경	유형1	120m 이하	• '가로구역별 최고높이 산정식' 적용 배제 • 단, 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용
	유형2	100m 이하	
	준주거지역(역세권 청년주택)	63m	

※ 특별계획구역은 수립 고시된 세부개발계획에 따름

※ 특별계획가능구역은 별도 계획지침에 따름

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 건축물의 높이 계획을 따름

☐ 높이에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 높이계획 변경 - 유형1: 120m - 유형2: 100m - 역세권 청년주택 사업지: 63m	• 지구중심 위상 및 가구단위 자율적 공동개발을 고려하여 소필지 단위 높이규제에서 블록별 높이관리로 전환	

4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치

☐ 건축물의 배치 결정(기정)조서

구분		계획내용	적용대상	적용기준
기정	건축한계선	• 이면부 보행자 편의	• 이면도로변	도로경계선에서 1~3m
		• 보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면공지 확보	• 간선가로변 • 특별계획구역④	도로경계선에서 3m
	1층 벽면한계선	• 보행편의를 위한 보행공간 확보	• 경인로40길	도로경계선에서 5.0m
	건축지정선	• 개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	• 개봉역 남측 15m 도로변	도로경계선에서 1m
	벽면지정선	• 광장 활성화	• 개봉역광장 인접필지	대지경계선에서 1m, 3m

☐ 건축물의 배치 결정(변경)조서

구분		계획내용	적용대상	적용기준
변경	건축한계선	● 이면부 보행자 편의	● 이면도로변	도로경계선에서 1~3m
		● 보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면공지 확보	● 경인로 ● 경인로40길	도로경계선에서 3~5m
			● 개봉로	도로경계선에서 3m
	1층 벽면한계선	● 보행편의를 위한 보행공간 확보	● 역세권활성화 사업지	도로경계선에서 5m
			● 경인로40길	도로경계선에서 4m (높이 3m이상)
건축지정선	● 개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	● 개봉역 남측 15m 도로변	도로경계선에서 1m	

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 건축물의 배치 계획을 따름

※ 개봉동 178-13 개발시 주변개발과 도로 연속성 확보를 위해 1m 공공보도 → 1m 차도 변경하고 전면공지 지침준수

- 전면공지 지침 : 건축한계선(3m), 1층 벽면한계선(4m) 중 1m 차도부속형, 3m 보도부속형 전면공지

☐ 건축물의 배치 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 간선부(경인로) 건축한계선 - 기정 3m → 변경 4m • 경인로40길변 - 1층 벽면한계선 지정	• 간선부 원활한 보행공간 확보 • 개봉역 방향의 보행량이 많은 경인로40길변 보행공간 확보	
• 벽면지정선 1m, 3m → 건축한계선 3m	• 개봉역광장 확장효과를 위한 벽면지정선을 개방감 확보를 위해 건축한계선으로 변경	

나. 건축물 형태 및 외관

☐ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용목적	적용기준	적용구역
건축물 형태	가로변 경관의 랜드마크	- 간선가로의 개방감 확보를 위한 건축물 권장 - 지상1층 외벽 투시율 50%이상 확보 - 개구부 없는 벽면의 도로면 노출 제한	경인로변, 개봉로변, 남부순환로변
		- 주거부분은 탑상형의 형태를 권장 - 옥탑부의 형태를 조형적으로 처리 - 건축물 입면의 조화로운 계획 1층부의 높이는 4.5m 이상으로 계획	개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업에 한함
건축물 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	전구역
	가로환경의 연속성	1층 바닥높이는 접한 도로와 단차없이 조성 - 부득이하게 단차설치를 해야할 경우 15cm이하 및 경사로 설치 - 경사로는 보도와 어울리게 설치	전구역
	양호한 보행환경 조성	1층 가로 입면 개구부의 입면적 합 50% 이상 조성 - 투시된 셔터설치	전구역
	옥외광고물	“서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리 조례” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준”을 준수	전구역
	야간 조명	간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치 권장	전구역

다. 대지 내 공지 및 통로

☐ 대지 내 공지 및 통로 결정(기정)조서

구분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
기정	전면공지	건축한계선으로 제어되는 필지	- 조성지침 제시 - 준주거지역 4m 이하 도로는 도로로 조성	-
		개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업지	- 경인로변 - 보도형 전면공지 4m - 경인로40길 - 차도형 전면공지 1m - 보도형 전면공지 4m	-
	공개공지 (17개소)	- 건축법상 설치 대상 필지 - 주요 보행결절점 상에 조성 위치 지정	- 공공적 기능을 최대한 할 수 있는 가로변 위치 지정 - 건축법 상 대상 확지	-
	공공 보행통로	공지와 연계 보행환경 개선	간선가로 및 공지변 원활한 보행환경 조성	필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상

구분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
		개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업지	- 폭 2.0m 이상 - 유효높이 6.0m 이상	-

□ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경)조서

구분	적용목표	적용대상	적용기준		
변경	전면공지 • 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계 • 도로 일정폭원 확보	• 건축한계선으로 제어되는 필지	• 조성지침 제시 • 폭 4m 미만 도로변 – 차도형 전면공지 • 폭 4m 이상 도로변 – 보도형 전면공지 • 경인로40길(개봉동 178-13) – 차도형 전면공지 1m – 보도형 전면공지 3m	-	
		• 개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업지	• 경인로변 – 보도형 전면공지 4m • 경인로40길 – 차도형 전면공지 1m – 보도형 전면공지 4m	-	
	공개공지 (18개소)	• 가로보행환경 개선 • 간선가로변 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 주요 보행결절점상에 위치지정	• 공공기능을 고려한 가로변 위치 지정 • 건축법 상 대상 획지	특별계획가능구역1 실효 시 공개공지 확보를 위해 1개소 위치 지정
	공공 보행통로	• 공지와 연계 보행환경 개선	• 간선가로 및 공지변 원활한 보행환경 조성	• 필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상 • 실내형 공공보행통로 허용	-
			• 개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업지	• 폭 2.0m 이상 • 유효높이 6.0m 이상	-
보차 혼용통로	• 대지 내 24시간 보행자와 차량이 이용할 수 있도록 조성	• 막다른 길의 원활한 도로소통	• 보행자 안전을 위해 바닥패턴 및 포장재 차별화	-	

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 대지 내 공지 및 통로 결정 계획을 따름

□ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유	비고
보차혼용통로 지정	막다른 도시계획도로의 원활한 도로소통	

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경) 사항

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역

☐ 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 A	개봉동 170-35 일대	12,579.0	-	12,579.0	
기정	특별계획구역 B	개봉동 199-4 일대	5,140.3	-	5,140.3	
기정	특별계획구역 C	개봉동 170 일대	2,637.0	-	2,637.0	

나. 특별계획가능구역

☐ 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	특별계획구역 가능지 3	개봉동 208-3 일대	3,983.7	감) 3,983.7	-	
기정	특별계획구역 가능지 5	개봉동 181-1 일대	2,763.0	증) 3,001.0	5,764.0	
변경	특별계획가능구역 1					

☐ 특별계획가능구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역가능지 3	특별계획구역가능지 3 폐지	'18.02. 공동개발로 개별건축 완료
특별계획가능구역 1	- 특별계획구역가능지 5를 특별계획가능구역 1으로 확대 변경 - 위치 : 개봉동 181-1 일대 (8개 필지) 181-1, 181-5, 181-6, 181-7, 182-1, 182-11, 182-19, 416-275 - 면적 : 5,764.0㎡	개봉역 전면부 보행환경개선 및 거점기능 강화

□ 특별계획가능구역 효력기간

- 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능
- 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위내)에서 효력기간을 연장할 수 있음

□ 특별계획구역 A 세부개발계획 (서고 제2023-589호, 2023.12.28.)

구 분		계획지침	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	-
기반시설		• 중로3-4-1호선(역전길) 변경 (폭원 12m→15m) • 중로1-1호선 신설 (폭원 20m) • 중로2-2호선 변경 (연장 240m→146m) • 소로2-9 및 소로2-10호선 신설 (폭원 8m)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
공공임대주택		• 장기전세주택 건립 용적률 - 장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 5/10 • 장기전세주택 공유자분토지는 서울시에 무상으로 제공 • 장기전세주택 건설비용: 전용 85㎡이하 주택으로 계획	-
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	주변필지와의 공동개발 권장
용도계획	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 운동시설 중 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 • 문화 및 집회시설 중 마권장의발매소 • 마권전화 투표소 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설	-
밀도	기준/허용/상한	• 기준 : 250% • 상한 : 600%	용도지역 상향
최고높이		• 130m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m, 5m	공공보행통로 및 공개공지 구간은 건축한계선 삭제 가능
기타	차량출입 불허구간	• 각각부 지정	-
	자전거 편의시설	• 건축물내 일반인에게 편의시설(보관소 등) 개방	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	-
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

주1) 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.) 개정에 따른 용적률 및 채광방향 이격거리 및 인동간격 완화 적용에 따른 높이계획 변경

□ 특별계획구역 A 결정도

- 「도시관리계획(개봉역 지구단위계획 및 특별계획구역 A 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(구로구 개봉동 170-35번지 일원 역세권 장기전세주택 건립사업)」(서고 제 2023-589호, 2023. 12. 28.)에 따름

□ 특별계획구역 B 세부개발계획 (서고 제2022-93호, 2022.03.03.)

구분		계획지침	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	-
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 소로2-7, 소로3-10, 소로3-23 각각 확보	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
역세권 공공임대주택		• 역세권 공공임대주택 건립 용적률 : 공공임대주택 건립에 따른 인센티브 용적률 50/100 • 역세권 공공임대주택 지분토지는 서울시에 무상으로 제공 • 역세권 공공임대주택 건설비율 - 전용 45㎡ 이하 : 60% ~ 80% - 전용 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 20 ~ 40%	-
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도 계획	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설	-
	지정용도	• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설, 노유자시설	-
밀도	기준/허용/상한	• 250%/450%/500% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	-
	최고높이	• 90m 이하	-
건축물 배치	건축한계선	• 간선도로변 : 대지경계선으로부터 3m • 이면도로변 : 대지경계선으로부터 2m, 4m	-
기타	전면공지	• 건축한계선 지정구간 내 전면공지 조성 (간선도로변 3m, 이면도로변 2m, 4m)	-
	공개공지	• 주요 보행결절점상에 조성위치 지정(1개소)	-
	차량출입불허구간	• 간선도로변 및 가각부 지정	-
	자전거편의시설	• 건축물내 일반인에게 편의시설(보관소 등) 개방	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준 이상 확보	-

구분	계획지침	비고
운용기준	본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

□ 특별계획구역 B 결정도

- 「도시관리계획(개봉역 지구단위계획, 특별계획구역 B 지정 및 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(구로구 개봉동 199-4일원 개봉역세권 공공임대주택 건립사업)」(서고 제2022-93호 2022. 3. 3.)에 따름

□ 특별계획구역 C 세부개발계획 (서고 제2020-601호, 2020.12.31.)

구분		계획지침	비고
위치 및 면적		• 위치 : 개봉동 171-2 번지 일대 • 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	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 • 판매시설 • 업무시설	-
	불허	• 제2종근린생활시설 중 안마시설소 • 운동시설 중 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 • 문화 및 집회시설 중 마권장의발매소, 마권전화 투표소 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설	-
밀도	기준/허용/상한	• 250%/350%/400% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m • 대상지 동측도로 대지경계선으로부터 2.7m ~ 3.7m	공개공지를 연계하는 가로의 건축선 확대
기타	차량출입불허구간	• 각각부 지정	-
	자전거편의시설	• 건축물내 일반인에게 편익시설(보관소 등) 개방	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준 이상 확보	-

구분	계획지침	비고
공개공지	개봉역 주변 시민 휴식공간을 위한 공개공지 조성	개봉역 접근로의 활성화를 위해 공개공지 조성
전면공지	- 대상지 동측도로(개봉로24길)의 전면공지는 차도부속형 전면공지로 조성 - 차도 폭원(현형) 6.8m ~ 5.8m를 (변경) 7m로 일정 폭원 확보하고 차도에서 건축한계선까지의 공간은 2.5m의 일정 폭원의 보행공간 조성	대상지 동측도로(개봉로24길) 조성단면 세부개발계획 참조
장애인 주차장	장애인의 이용편의를 위해 지상부에 장애인 주차 2면 이상 설치	-
운용기준	본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

□ 특별계획구역 C 결정도

- 「도시관리계획(개봉역 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 C 세부개발계획 결정(변경) 및 지형도면 고시)」(서고 제2020-601호 2020. 12. 31.)에 따름

□ 특별계획가능구역 1 계획지침 : 변경

- 기정 : 특별계획가능지 5

구분		계획지침	비고
용도지역		● 현재 : 제3종일반주거지역	● 세부개발계획 수립시 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		● 구역면적의 15%이상 기부채납 -광장확대(기존 광장부지는 공공보행통로 계획) -지하철출입구 연계(필요시)	● 기반시설 설치 및 조성은 사업 시행자가 부담
가구 및 획지		● 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도 계획	권장용도	● 3층이하 : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자 시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설	-
	불허용도	● 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%	● 용도지역 상향시

구분		계획지침	비고
		공공용지 부담률 : 15%이상	
	최고높이	70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	- 대지경계선으로부터 2m, 3m - 경인선(개봉역)으로부터 10m(공공보행통로)	-
	차량출입 불허구간	가각부 지정	-
기타	자전거 편의시설	건축물내 일반인에게 편의시설(보관소등) 개방	-
	생태면적률	건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	-
	공공보행통로	광장과 버스정차장 연계(폭10m, 2m)	-
운영기준		본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

※ Shift(역세권장기전세주택건설관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 건립시 서울시 관련지침 및 기준에 따름

※ 지정용도1의 1층부 지정용도 적용

● 변경 : 특별계획가능구역 1

구분		계획지침	비고
	면적	5,764.0㎡	
	용도지역	제3종일반주거지역 → 준주거지역	
	공공기여	- 순부담율 15% 이상 기부채납 - 우선검토사항 - 광장 확장 - 전철출입구 연결 - 추가확보 검토사항 - 문화센터 또는 체육센터	기반시설 설치 및 조성은 사업 시행자가 부담
건축물 용도	권장	- 판매시설 중 소매시장(백화점, 쇼핑센터 등 대규모점포) - 문화·집회시설 중 공연장, 전시장 - 제2종근린생활시설 중 공연장 - 제1종근린생활시설 중 서점 - 운동시설 중 가목의 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 놀이형시설 - 운동시설 중 나목의 체육관, 다목적 운동장 - 제2종근린생활시설 중 놀이형시설 - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	
	불허	- 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 총포판매소 - 단독주택, 제조업소, 자원순환 관련 시설 - 목욕, 찜탕이 있는 골프장 - 의료시설 중 정신병원	

구분		계획지침	비고
		• 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동·식물 관련 시설	
건축물 밀도	용적률	• 기준/허용/상한 : 250%/350%/400%	용도지역 상향 시
	높이	• 100m 이하	
건축물 배치	건축한계선	• 개방로23가길변, 광장연접부 : 3m • 이면부 : 2m	지침도에 따름
대지 내 공지	공개공지	• 지정된 위치에 조성	

- ※ 본 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능
- ※ 개별법에 따른 사업 추진시 해당 운영기준 등에 따름
- ※ 권장용도 전체 연면적(주차장 및 공용면적 제외)의 20%이상수 수용
- ※ 원활한 사업추진을 위하여 특별계획구역 분할가능
- 특별계획구역 분할가능선에 따라 분할하여 시행 가능
- 특별계획구역 최소 분할시행 면적 1,900㎡ 이상을 준수하여 구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 분할시행 허용
- ※ 기간내 특별계획구역 지정 신청이 없어 특별계획가능구역의 효력을 잃을 경우 일반 지구단위계획 지침을 적용함
- ※ 전철출입구 연결 및 광장조성 환산부지면적이 구역면적의 15% 초과시 상한용적률 인센티브 적용가능

⑤ 인센티브 계획에 관한 결정(변경) 사항

1. 인센티브 계획 결정(변경) 조서

가. 허용용적률 인센티브(기정)조서

구분		완화기준	비고	유형별 계수(α)값					
				유형1 (간선부)	유형2 (간선부)	유형3 (이면부)	유형4 (이면부)	유형5 (준주거)	특별계획구역 (가능지)
규제형	필지교환	기준용적률 x α		-	-	0.4	-	-	-
	공동개발(지정)	기준용적률 x α		0.05	-	0.05	0.05	0.05	-
	건축한계선	기준용적률 x (제공면적/대지면적) x α	개방형 구조	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	건축지정선 (벽면)	기준용적률 x (제공면적/대지면적) x α		-	-	-	1.5	1.5	-
	건축물 용도(지정)	기준용적률 x (지정용도 면적/주차장 제외 건축연면적) x α	해당층 연면적 40%이상 준수시	0.4	-	0.4	0.4	0.4	0.4
유도형	공동개발(권장)	기준용적률 x α	공동개발된 필지수를 감안하여 처등 적용	2필지=0.05 3필지=0.10	-	2필지=0.05 3필지=0.10 4필지=0.15	2필지=0.05	2필지=0.04 3필지=0.08 4필지=0.10	-
	공개공지	기준용적률 x (설치면적-의무면적) x α	의무설치면적 제외	0.5	-	0.5	0.5	0.5	0.5
	섬지형공지	기준용적률 x (제공면적/대지면적) x α		0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	공공보행통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	필로티구조 = 1 개방형구조 = 1.4	-	비고	-	비고	-	비고
	건축물	기준용적률 x	건축연면적 20% 이상	업무시설,	업무시설,	문화및집회	문화및집회	업무시설(단,	0.5

구분	완화기준	비고	유형별 계수(α)값					특별계획구역 (가능지)
			유형1 (간선부)	유형2 (간선부)	유형3 (이면부)	유형4 (이면부)	유형5 (준주거)	
용도(권장)	(지정용도 면적/주차장 제외 건축면적) $\times \alpha$	준주시 특정층과 구분하여 계수 적용 (특정층 = 해당층 면적 40% 이상 준주시)	판매시설 중 상점 = 0.5 문화및집회 시설 중 공연장, 전시장 = 0.5	판매시설 중 상점 = 0.5 문화및집회 시설 중 공연장, 전시장 = 0.5	시설 중 공연장, 전시장 = 0.3 노유자시설 중 아동관련시 설, 노인복지시 설 = 0.5 1층 = 0.5	시설 중 공연장, 전시장 노유자시설 중 아동관련시 설, 노인복지시 설 = 0.4 1층 = 0.5	오피스텔 제외) = 0.5 판매시설 중 상점 = 0.7 1층 = 0.5	
공동주차통로 및 출입구	기준용적률 $\times \alpha$		0.2	-	-	-	-	-
자전거편의시설	기준용적률 $\times$ (설치면적-해당층면적) $\times$ α		-	-	-	-	-	0.5
꼭대기층 (특정층) 개방	기준용적률 $\times$ (설치면적-해당층면적) $\times$ α		-	-	-	-	-	0.5
옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 $\times \alpha$	구로구 옥외광고물 등 관리조례 적용	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
자연지반 보존	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	서울시 녹화기준 : 녹화면적은 대지면적의 20%까지	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
중수도시설	기준용적률 $\times \alpha$		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적)으로서 기준용적률 $\times \alpha$		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
신·재생에너지	기준용적률 $\times \alpha$		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
에너지 절약계획	기준용적률 $\times \alpha$	1등급 : $\alpha = 0.08$ 2등급 : $\alpha = 0.05$	비고	비고	비고	비고	비고	비고

주) 특별계획구역(가능지)의 경우 세부개발계획 수립시 건축물의 지정용도 준수

나. 허용용적률 인센티브(변경)조서

□ 용적률 인센티브 적용유형

구 분	용도지역	용적률		비고
		기준용적률	허용용적률	
유형1	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	
유형2	준주거지역	300% 이하	360% 이하	
유형3	특별계획가능구역	250% 이하	350% 이하	

□ 유형1. 제3종일반주거지역 허용용적률 인센티브 계획

구 분	세부항목		계획기준	산정기준	α	인센티브량
탄소 중립	저영향개발		• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 X α	0.04	10%p
보행 녹지	개방형공간 조성		• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간 대지면적의 15% 이상 조성하는 경우	기준용적률 X α	0.04	10%p
	입체녹지 조성		• 입체녹지 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률 X α	0.04	10%p
디자인 혁신	특색있는 건축설계		• 구 건축위원회에서 특색있다고 인정시 적용	기준용적률 X α	0.04	10%p
	유니버설 디자인		• 장애물없는 생활환경 인증시 - 일반등급 이상	기준용적률 X α	0.04	10%p
지역 맞춤형	지역특화용 도	권장용도	• 전층 : 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상시 인정	기준용적률 X (권장용도 면적/연면적) X α	0.3	최대15%p
합계			-	-	-	65%

□ 유형2. 준주거지역 허용용적률 인센티브 계획

구 분	세부항목	계획기준	산정기준	α	인센티브량
탄소 중립	저영향개발	- 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 $\times \alpha$	0.067	20%p
보행 녹지	개방형공간 조성	· 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간 대지면적의 15% 이상 조성하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.067	20%p
	입체녹지 조성	· 입체녹지 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.067	20%p
디자인 혁신	특색있는 건축설계	· 구 건축위원회에서 특색있다고 인정시 적용	기준용적률 $\times \alpha$	0.067	20%p
	유니버설 디자인	· 장애물없는 생활환경 인증시 - 일반등급 이상	기준용적률 $\times \alpha$	0.067	20%p

구 분	세부항목		계획기준	산정기준	α	인센티브량
지역 맞춤형	지역특화용 도	권장용도	• 전층 : 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상시 인정	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적/연면적) $\times \alpha$	0.34	최대20%p
합계			-	-	-	120%

□ 유형3. 특별계획가능구역 1 허용용적률 인센티브 계획

구 분	세부항목		계획기준	산정기준	α	인센티브량
탄소 중립	저영향개발		▪ 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 ▪ 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 X α	0.08	20%p
보행 녹지	개방형공간 조성		▪ 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간 대지면적의 15% 이상 조성하 는 경우	기준용적률 X α	0.08	20%p
	입체녹지 조성		▪ 입체녹지 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률 X α	0.08	20%p
디자인 혁신	특색있는 건축설계		▪ 구 건축위원회에서 특색있다고 인정시 적용	기준용적률 X α	0.08	20%p
	유니버설 디자인		▪ 장애물없는 생활환경 인증시 - 일반등급 이상	기준용적률 X α	0.08	20%p
지역 맞춤형	지역특화용 도	권장용도	▪ 전층 : 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상시 인정	기준용적률 X (권장용도 면적/연면적) X α	0.5	최대25%p
	개방형 주차장		▪ 건축물 부설주차장을 개방하여 부족한 주차수요 해소 ▪ 법정주차대수 외 추가 주차면수를 확보하여 개방할 경우	기준용적률 X (개방 주차장 대수/부설주차장 대수) X α	1.0	최대25%p
합계			-	-	-	150%

※ 특별계획가능구역 1 실효 시 유형1. 제3종일반주거지역 허용용적률 인센티브 계획에 따름

□ 개봉동 179-11 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 용적률 적용기
준

- 서울특별시 고시 제2020-439호에 따름

□ 개봉동 170-33번지 일대 역세권 활성화사업 용적률 적용기준(의무사항)

- 서울특별시 고시 제2023-607호에 따름

□ 변경 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 기존 규제형, 유도형, 의무형 항목에서 공공성이 높은 항목으로 변경	• 「서울시 지구단위계획 수립기준」이 개정됨에 따라 공공성이 높은 항목 으로 변경	

다. 상한용적률 인센티브 항목별 계획기준

1) 공공시설 등 제공 시 인센티브

허용용적률 or 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ 이내

• 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0

* 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

[권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설]

- 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함)
- 복합건축물인 경우에는 '권역생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다
(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다)

[정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설]

- 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

- 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)

- 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함

- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함

• α 토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

- 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

• α 건축물이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

• α 현금이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설 등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

$$- \text{건축물 환산부지 면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$$

$$- \text{현금 환산부지 면적(㎡)} = \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$$

2) 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공

• 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우

• 지하철출입구 등 연결을 위한 통로를 설치제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

• 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내

• 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

*용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

• 연결통로 공사비 : '공공시설 등 제공 시 인센티브 산정기준' 에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

3) 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 시 인센티브

- ① 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함
- ② 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2 배 이내로 함
 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 $\times$ {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적}
 - ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
 - ③ 준공업지역의 경우 산업기능 육성, 보행환경 개선 등 계획유도 항목을 이행하는 조건으로 적용할 수 있음

4) 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브

- ① 적용대상
 - 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름
- ② 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 $\times$ Σ 친환경 건축물 인증 완화비율(B)
- ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
- ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

친환경 건축물 인증 완화비율(B)

※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (Σ ①~③) $\geq$ 15% -> 15% 적용)

④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증	
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%
						녹색건축 우수 등급	3%
③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증	
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상			장수명주택 인증등급	최우수
완화비율	5%	10%	15%			완화비율	15%
							10%

⑥ 기타사항에 관한 결정(변경) 사항

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

☐ 차량출입불허구간 결정(기정)조서

가구번호		계획내용	비고
기정	전체구역	• 차량출입불허구간	• 가구 및 획지계획에 따른 차량출입불허구간 일부 조정

☐ 차량출입불허구간 결정(변경)조서

가구번호		계획내용	비고
변경	전체구역	• 차량출입불허구간	-

※ 특별계획가능구역 실효 시 일반 지구단위계획 차량출입불허구간 계획을 따름

☐ 변경 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 차량출입불허구간 일부 조정	• 가구 및 획지계획에 따른 차량출입불허구간 일부 조정	

☐ 공동주차출입구 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용	비고
공동주차출입구	• 6개소	-

※ 공동주차 출입구가 2개소일 경우, 1개소만 준수해도 지침 준수 인정

※ 공동주차 출입구의 경우 공동개발로 이면부 주차출입이 가능할 시, 이면부에 주차출입구 우선 설치

㉓ 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정

1. 법령에서 정한 경미한 사항

1) 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

- ☐ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ☐ 향후 관련 법령, 조례의 제정·개정 또는 변경시 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용

〈 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 〉

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 삭제 <2019. 8. 6.>
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·지구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

〈 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 〉

- 시장은 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경을 해당 도시계획위원회 또는 공동위원회의 심의를 거쳐 처리하는 경우 각 위원회는 해당 지구단위계획의 수립취지에 반하지 아니하는 범위에서 조건을 붙여 의결할 수 있다.

2. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지 내 공지의 위치변경 및 조성방법의 변경
3. 수종, 조경시설물 등의 설치 계획의 변경
4. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
5. 대지 내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 위치 변경 및 조성방법의 변경, 신규 설치
6. 차량출입불허구간의 변경
-자율적 공동개발 등에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우
-이전이 어려운 가로지장물로 차량출입이 제한되는 경우로서 기존 차량출입불허구간의 연장이 축소되지 않는 경우
7. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시·군계획시설의 변경
8. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경

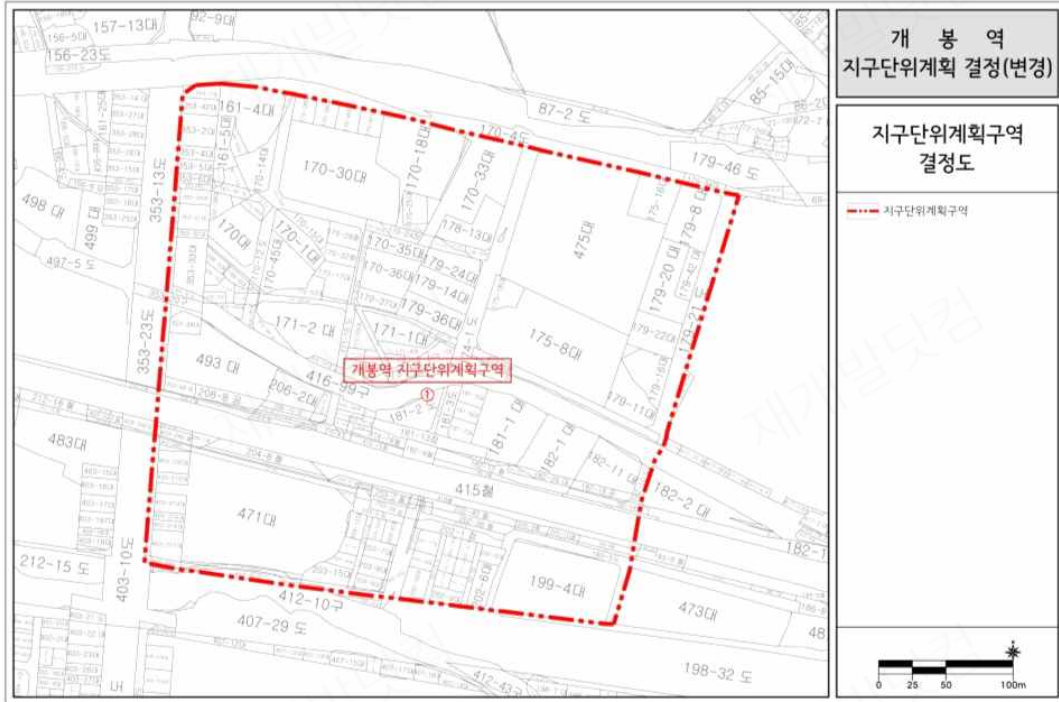
※ 상기 2에 의한 경미한 변경 외 필요한 경우에 한하여 구 도시·건축공동위원회 지문 등을 거쳐 운용할 수 있다.

Ⅲ. 지형도면 등 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

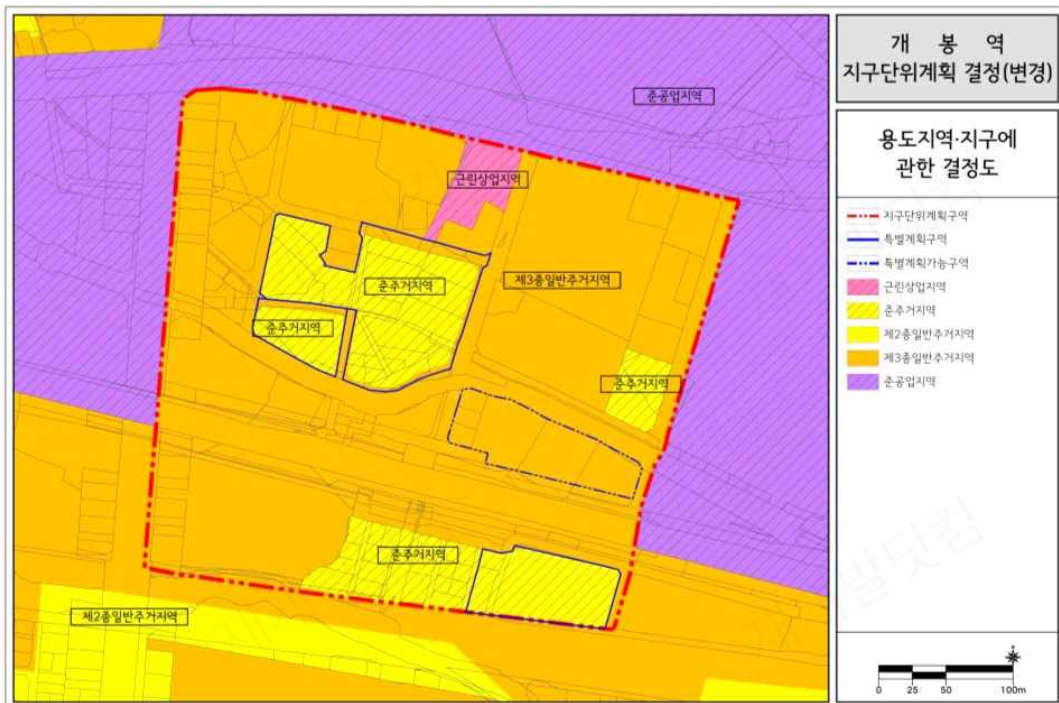
Ⅳ. 기타 자세한 내용은 『개봉역 지구단위계획』 결정도서 참조 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

Ⅴ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390), 구로구 도시계획과(☎02-860-2956)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

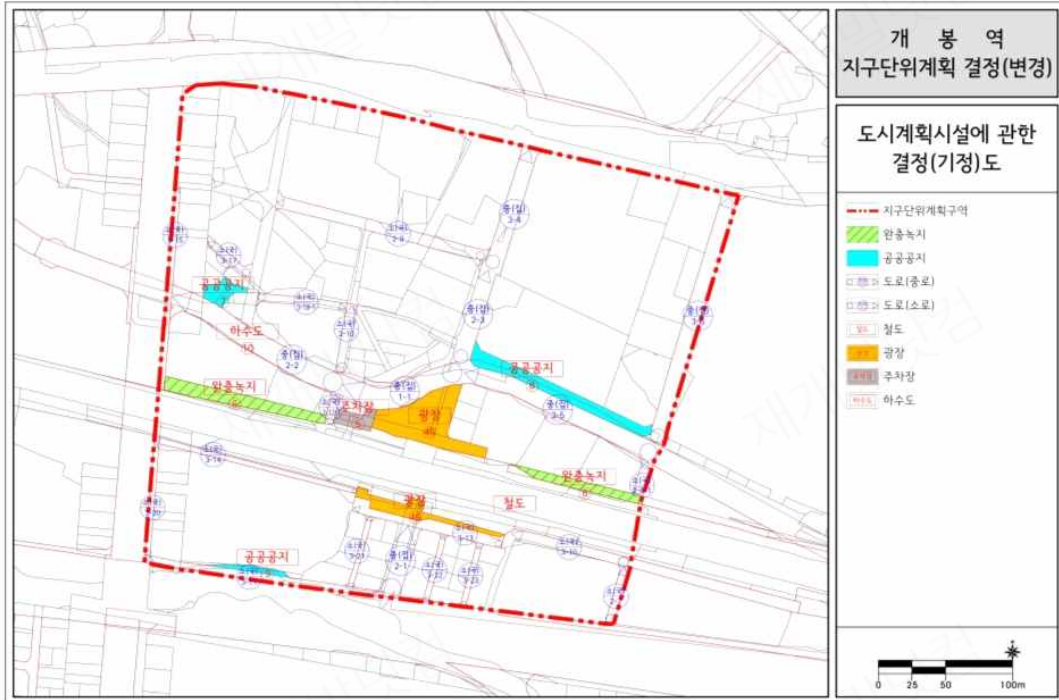
[지구단위계획구역 결정도]



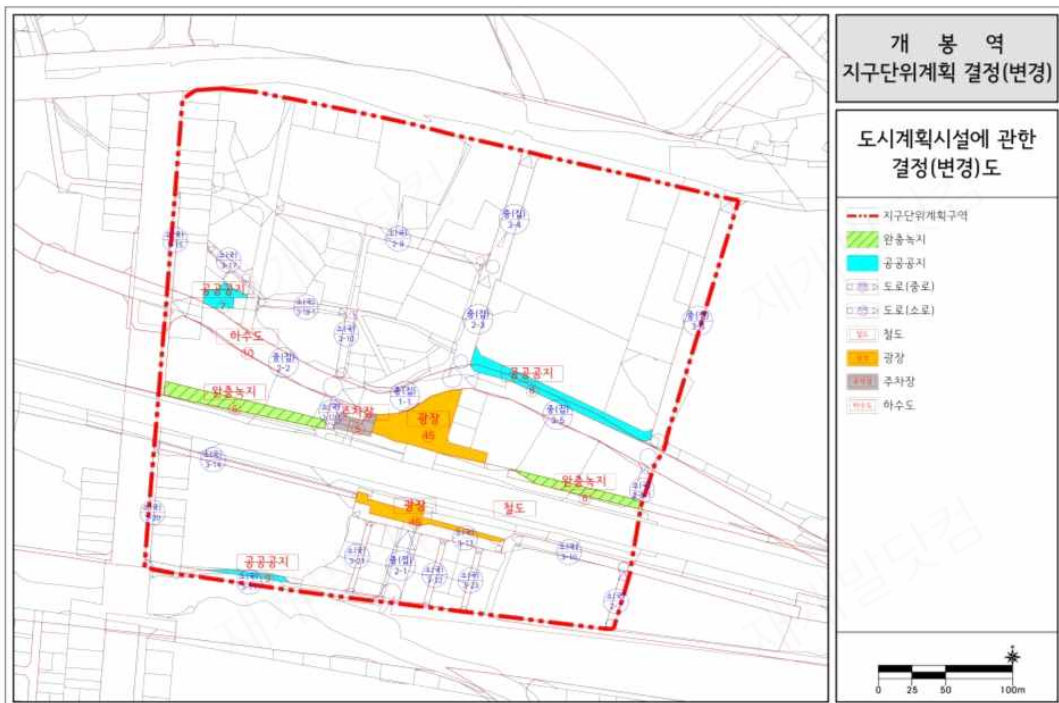
[용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)]



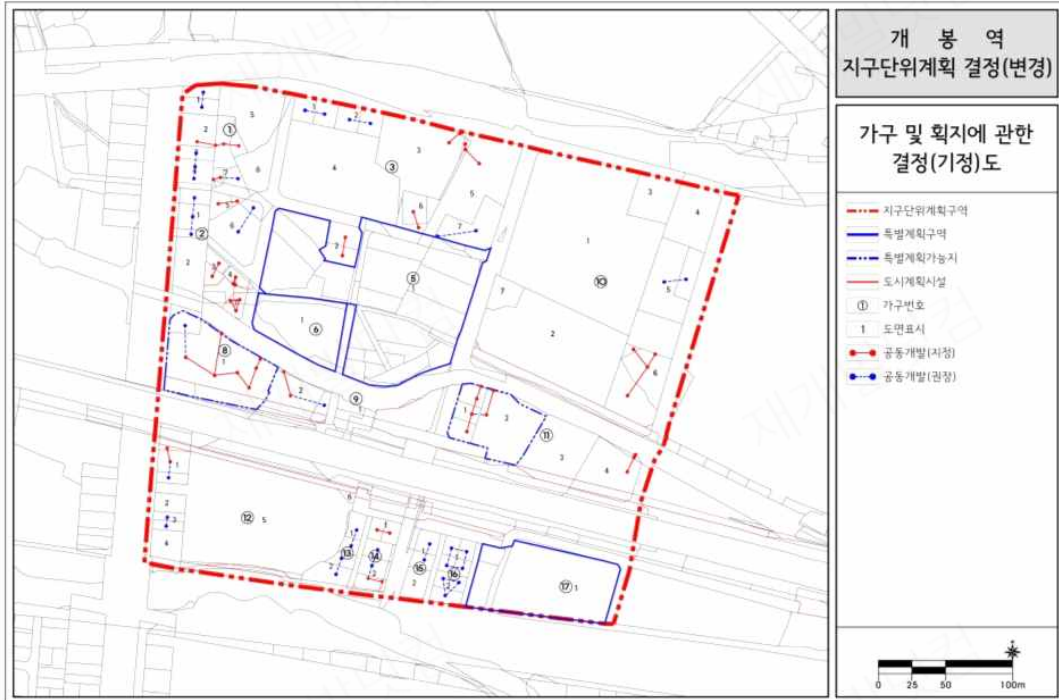
[도시계획시설에 관한 결정(기정)도]



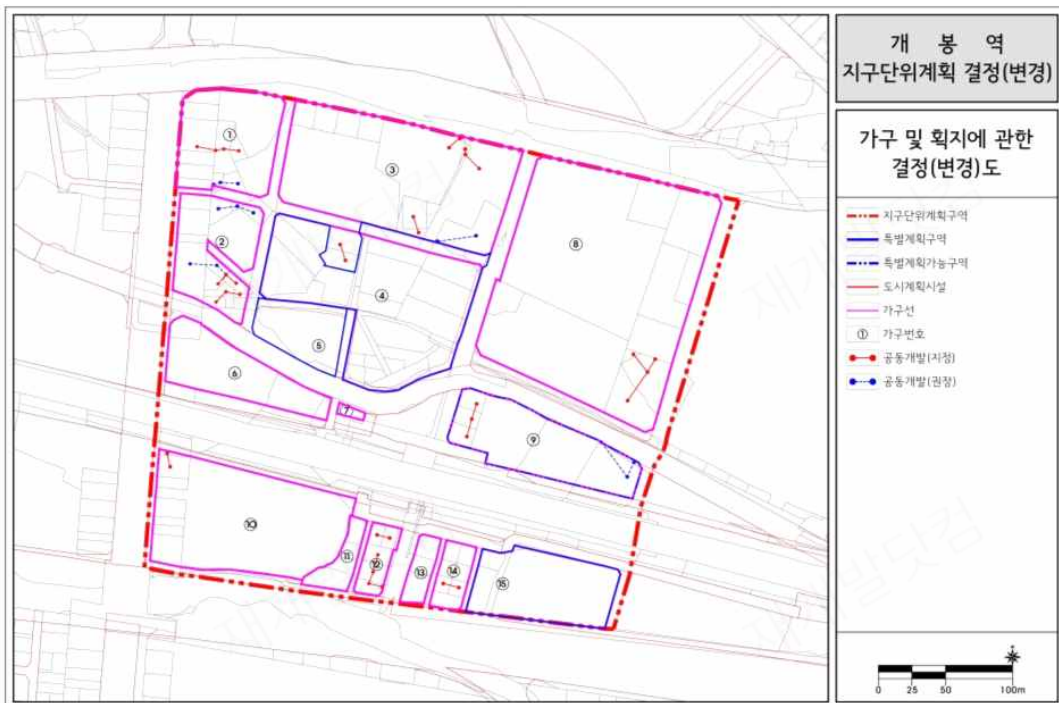
[도시계획시설에 관한 결정(변경)도]



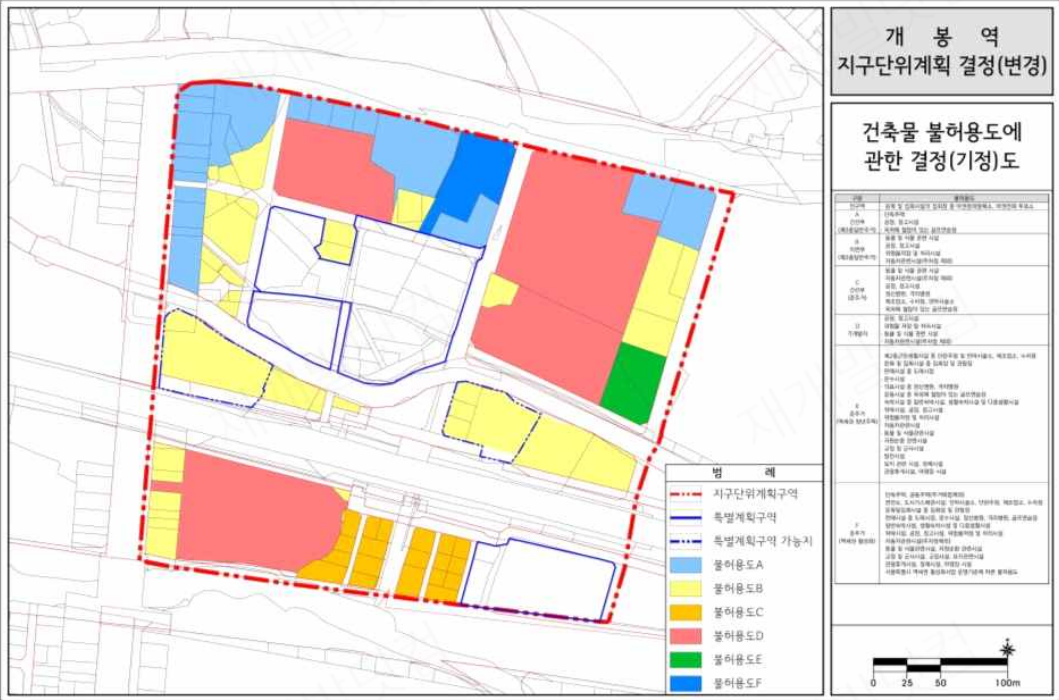
[가구 및 획지에 관한 결정(기정)도]



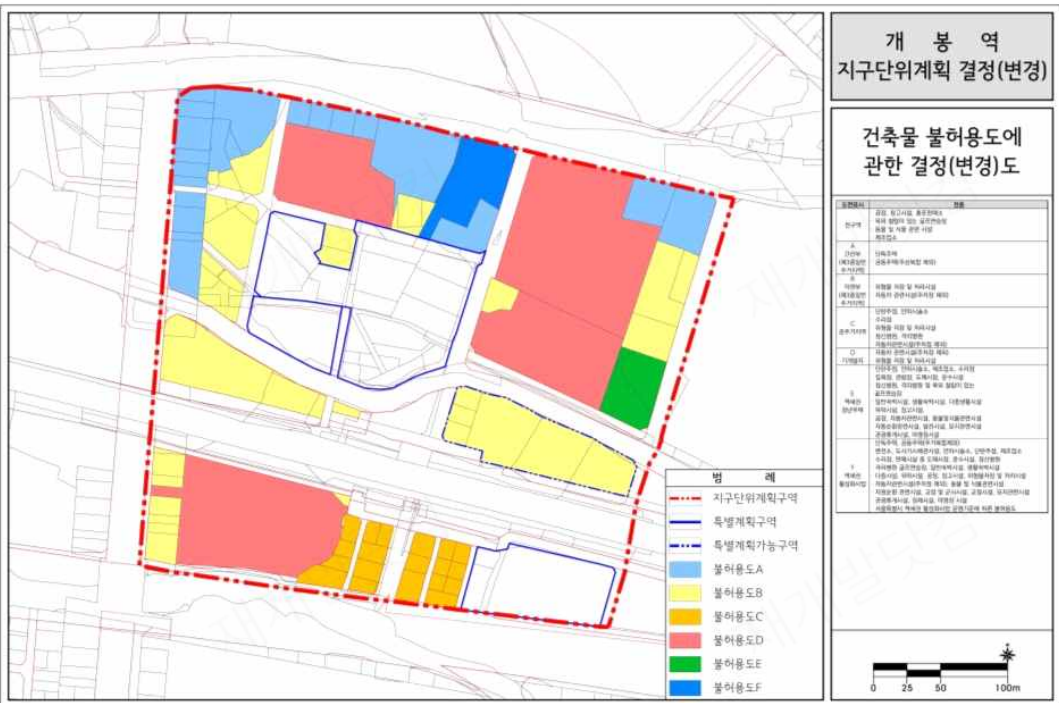
[가구 및 획지에 관한 결정(변경)도]



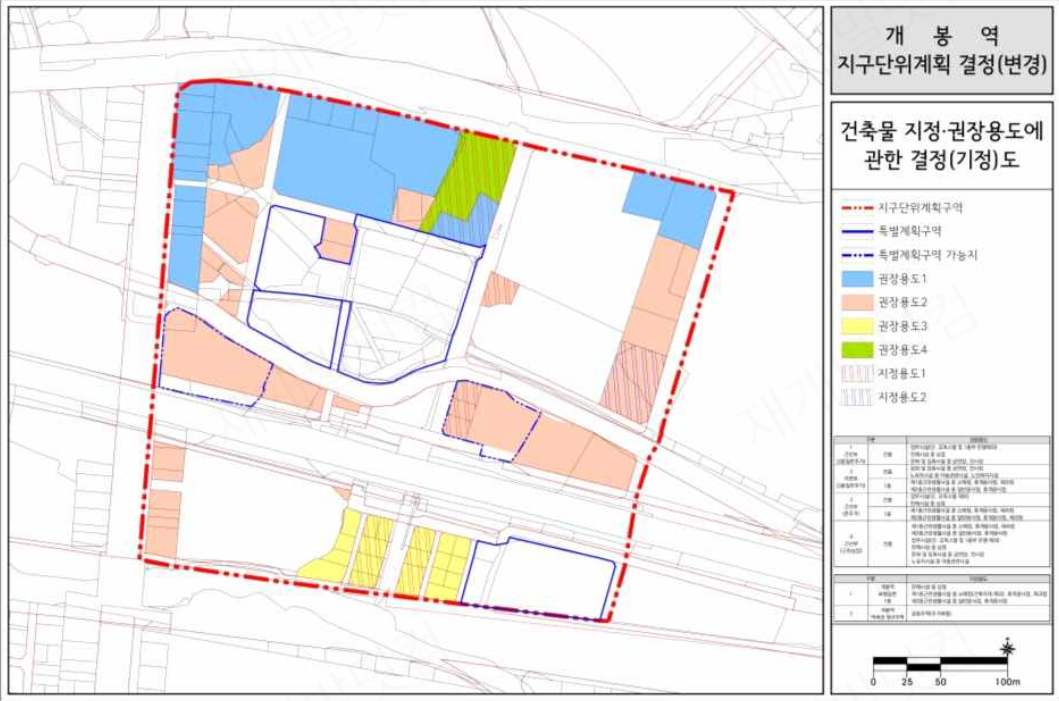
[건축물의 불허용도 계획에 관한 결정(기정)도]



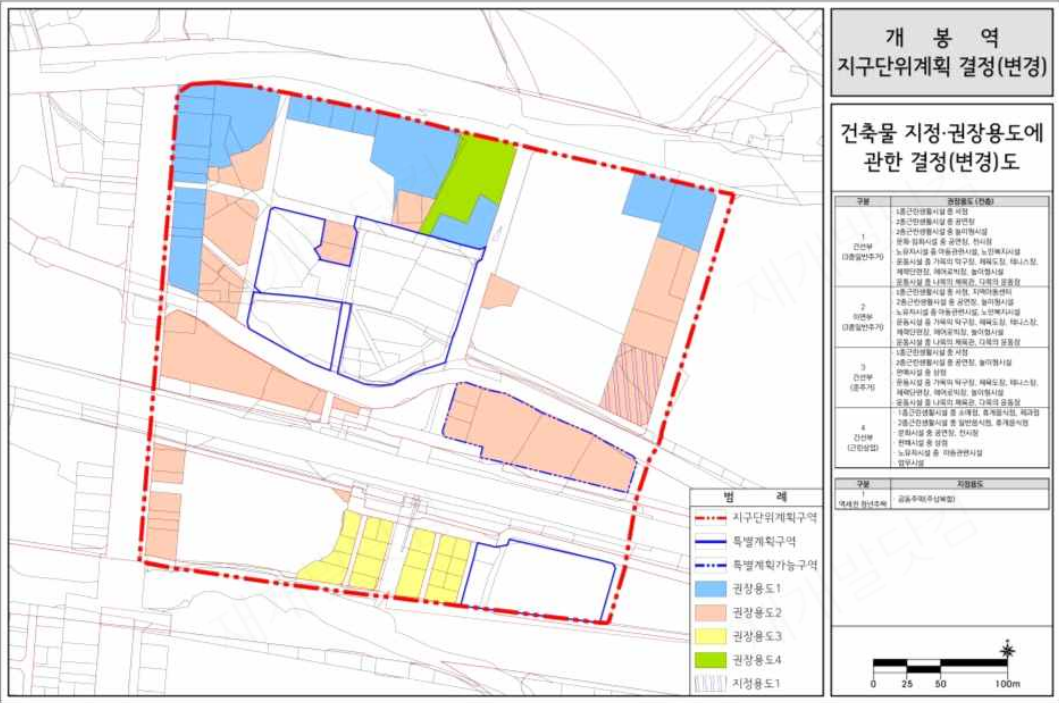
[건축물의 불허용도 계획에 관한 결정(변경)도]



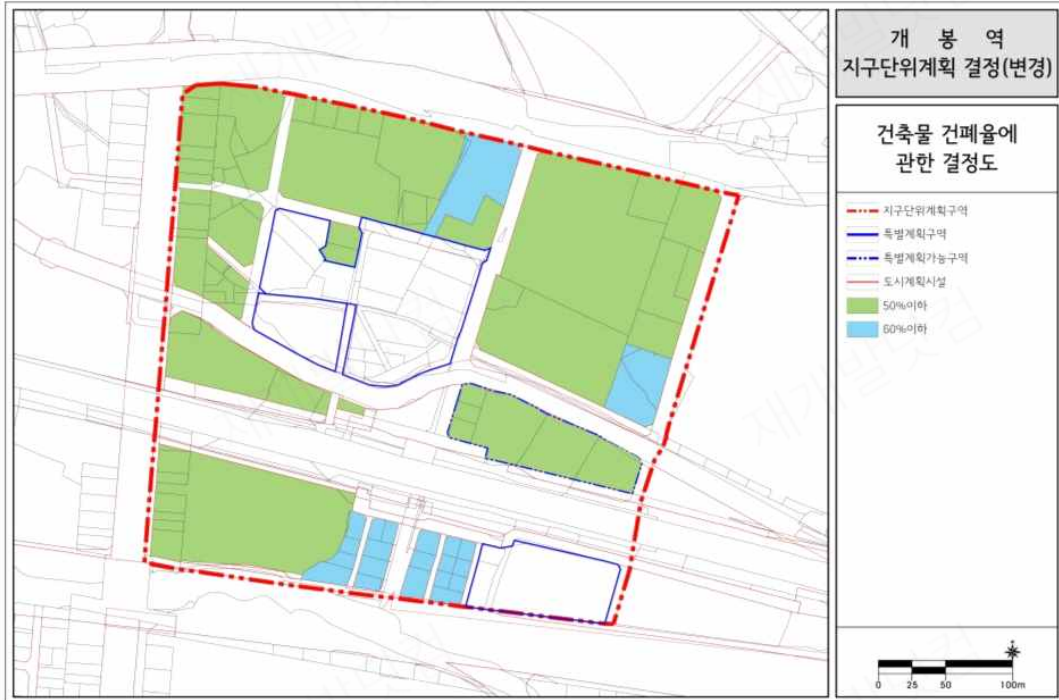
[건축물 용도(지정·권장)계획에 관한 결정(기정)도]



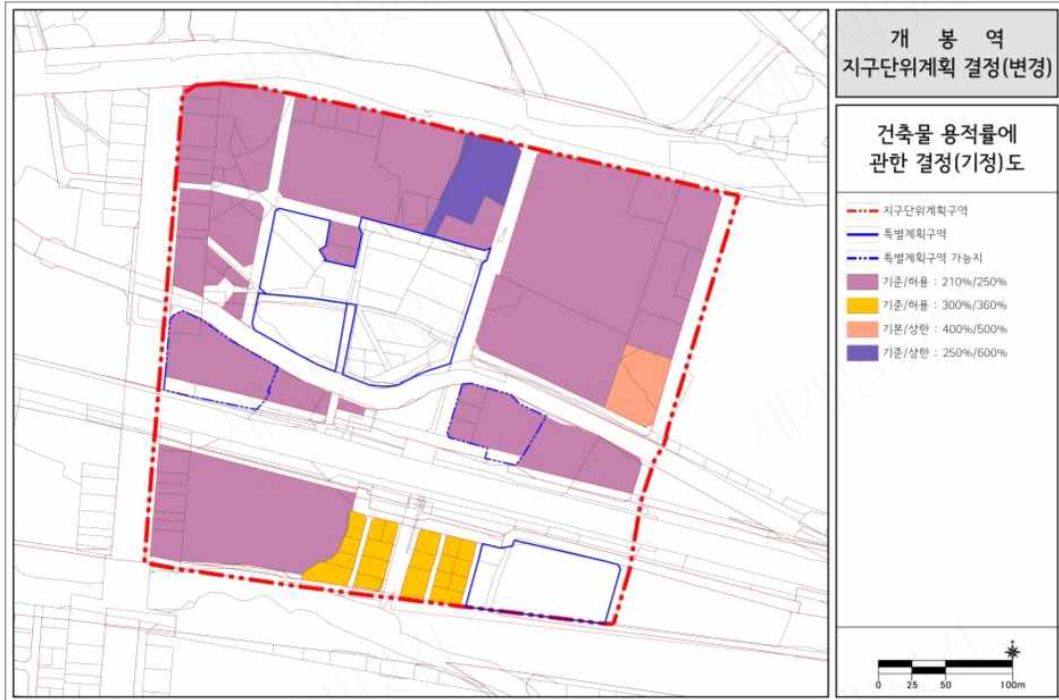
[건축물 용도(지정·권장)계획에 관한 결정(변경)도]



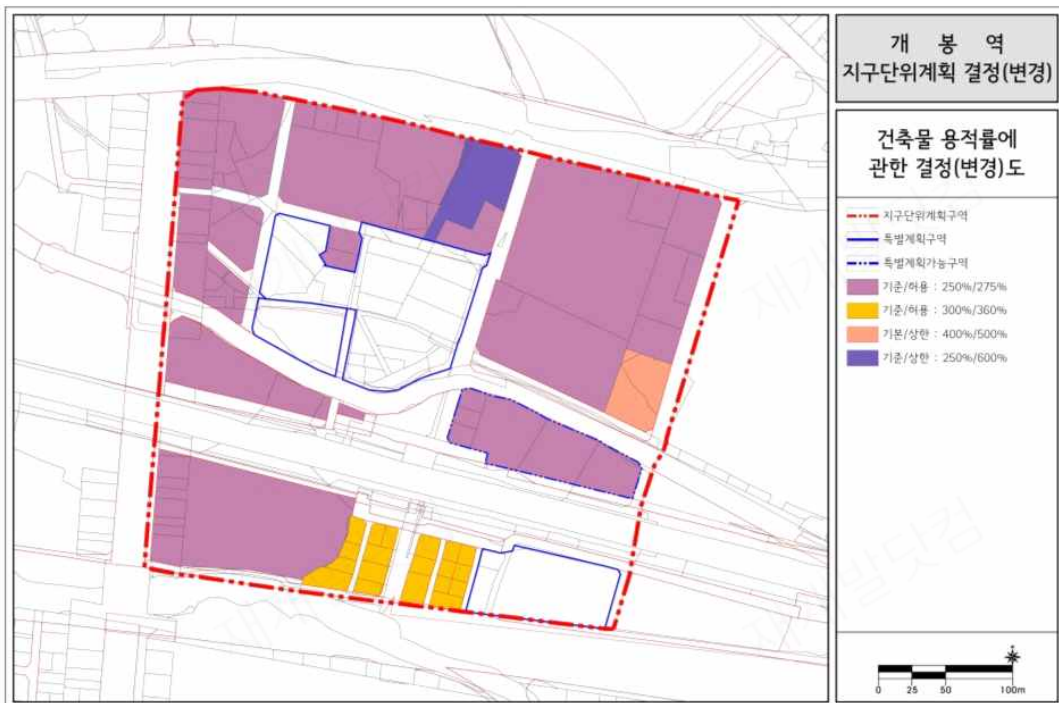
[건축물의 건폐율에 관한 결정도]



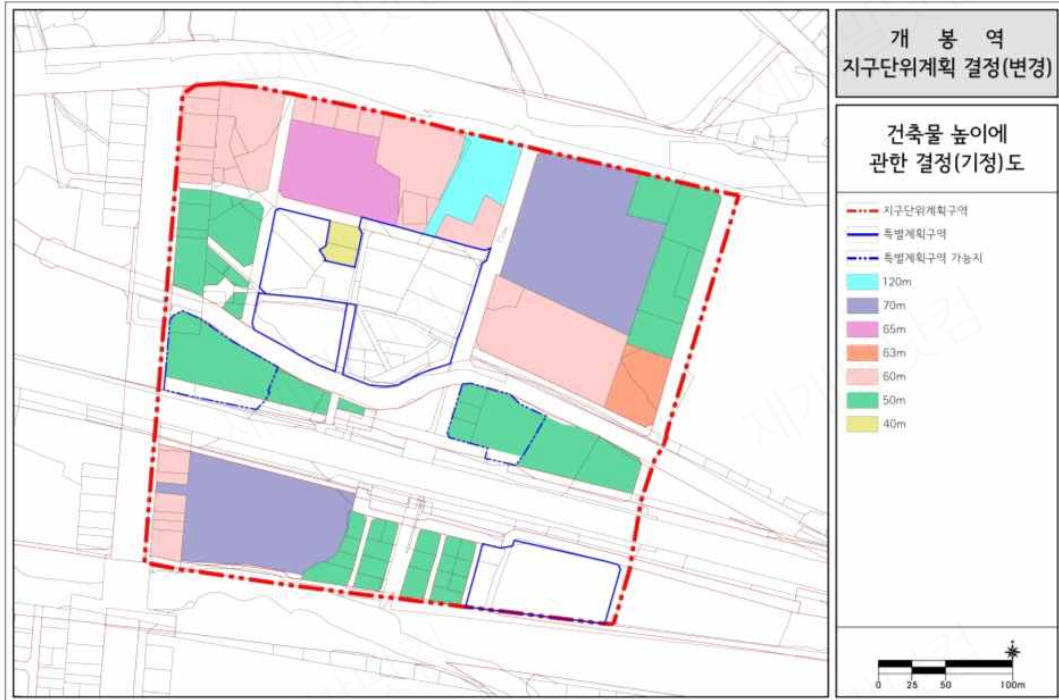
[건축물의 용적률에 관한 결정(기정)도]



[건축물의 용적률에 관한 결정(변경)도]



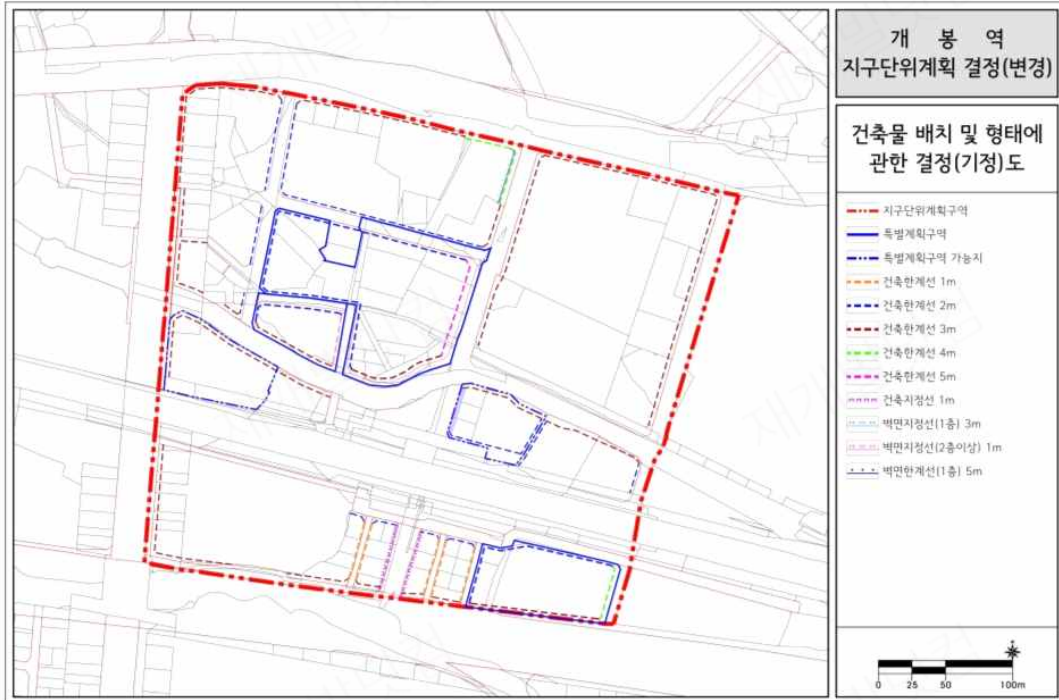
[건축물의 높이에 관한 결정(기정)도]



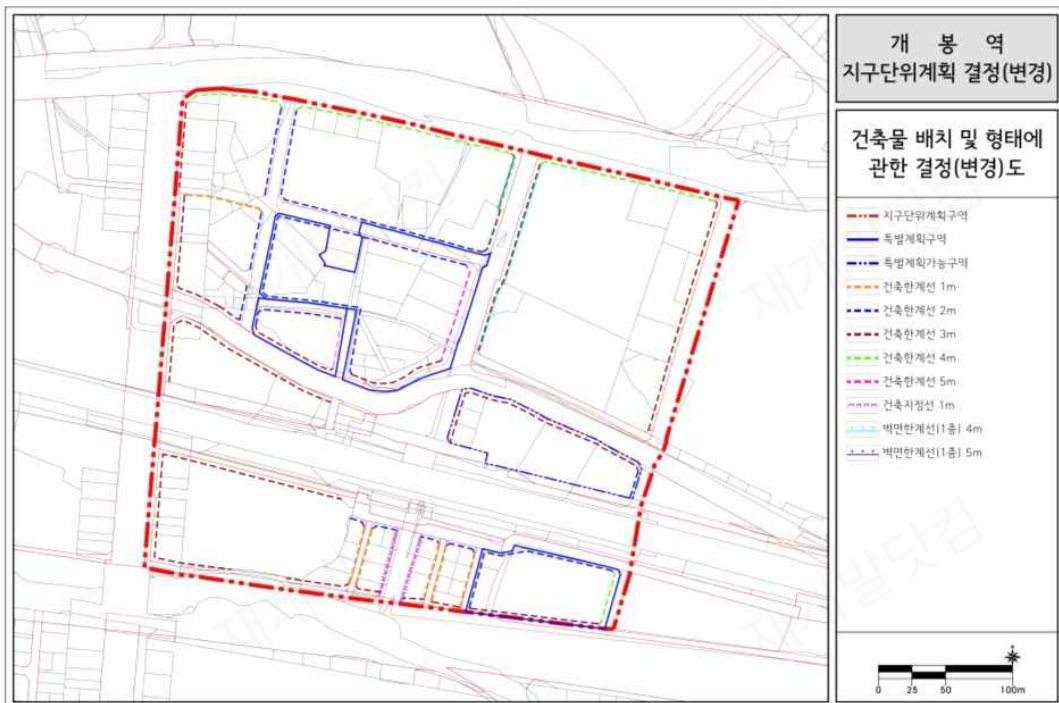
[건축물의 높이에 관한 결정(변경)도]



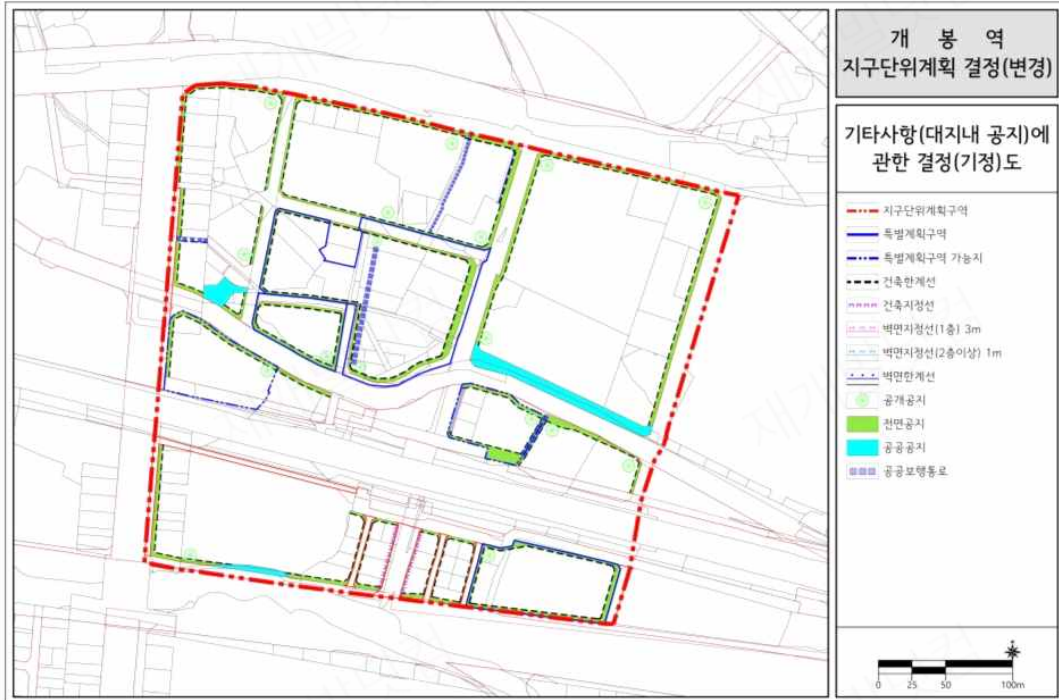
[건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(기정)도]



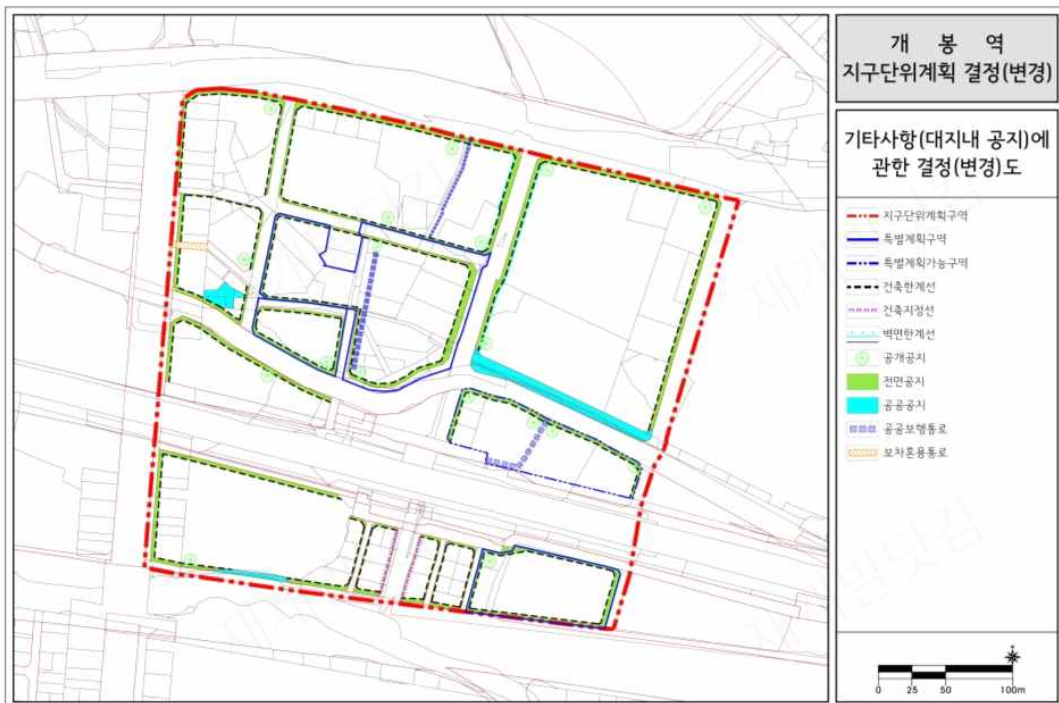
[건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)도]



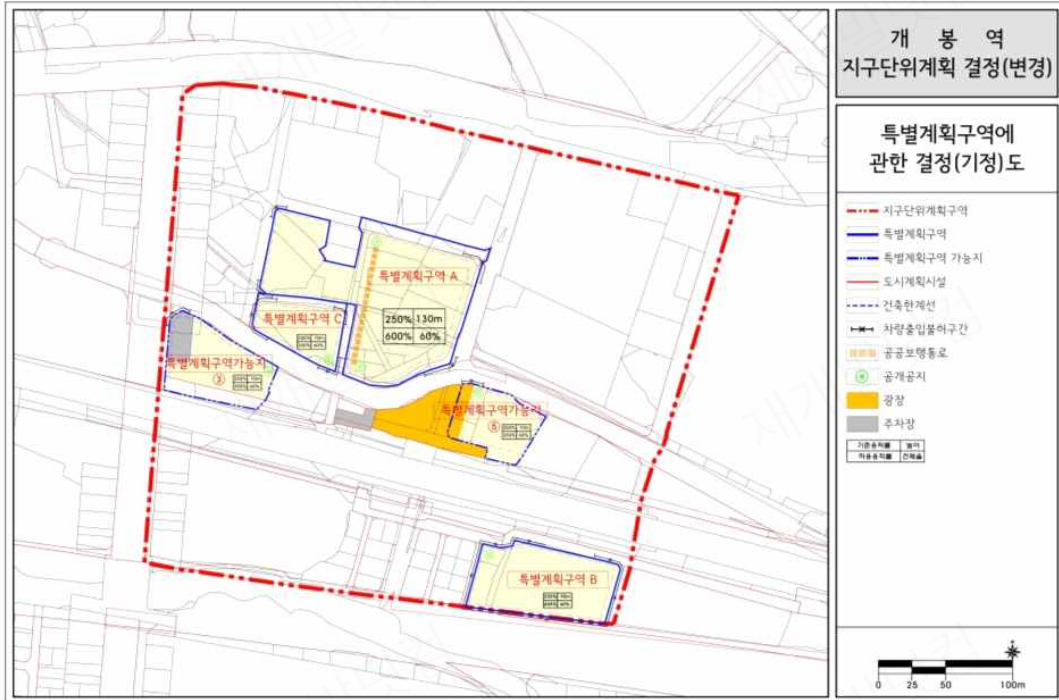
[기타사항(대지 내 공지)에 관한 결정(기정)도]



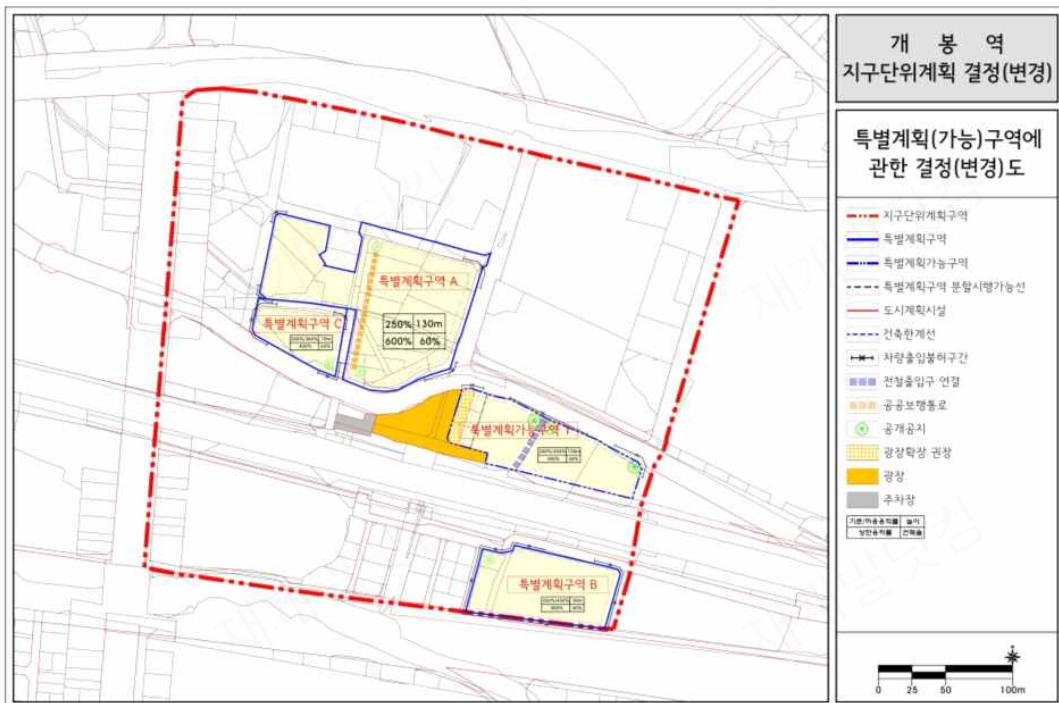
[기타사항(대지 내 공지)에 관한 결정(변경)도]



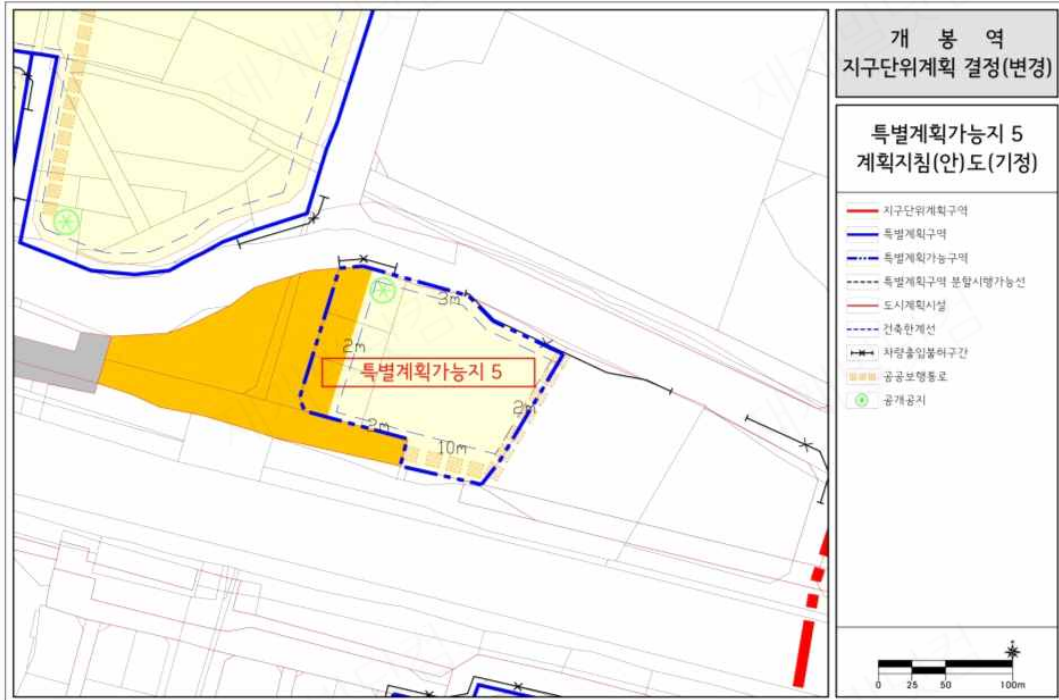
[특별계획구역 결정(기정)도]



[특별계획(가능)구역 결정(변경)도]



[특별계획가능지 5 계획지침(안)도(기정)]



[특별계획가능지 5 계획지침(안)도(변경)]



[특별계획가능구역 1 실효 시 계획도 (※ 특별계획가능구역 1 실효 시 적용)]

