

◆ 서울특별시고시 제2024-547호

도시관리계획(구로디지털단지 지역 지구단위계획) 결정(변경)(안) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-237호(2009.06.11.)로 결정(변경)된 구로디지털단지 지역 지구단위계획에 대하여 2024년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.04.30.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(구로디지털단지 지역 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 구로디지털단지 지역 지구단위계획의 재정비 시점이 도래하여, 관련법령 개정과 이에 따른 서울시 관련 조례 및 기준을 반영하며, 가산·대림 광역중심으로 G밸리와 연계한 배후지원기능 강화 및 개통 예정인 신안산선 계획 등 변화하는 지역여건에 대응하고자 함

II. 지구단위계획구역에 관한 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	구로디지털단지 지역 지구단위계획구역	구로구 구로동 1124-1번지 일원	58,045	-	58,045	2001.6.25. (서고 제2001-208호)	-

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 사항

① 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		58,045	-	58,045	100.0	
주거지역	소 계	35,362	-	35,362	60.9	
	제1종일반주거지역	16,261	-	16,261	28.0	
	준주거지역	19,101	-	19,101	32.9	
상업지역	일반상업지역	22,683	-	22,683	39.1	

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
계	7	6,129 (1,149)	418,118 (19,503)	3	5,476 (496)	412,738 (14,123)	1	167	1,291	3	486	4,089
광로	1	5,230 (250)	407,940 (9,325)	1	5,230 (250)	407,940 (9,325)	-	-	-	-	-	-
대로	1	86	2,382	-	-	-	-	-	-	1	86	2,382
중로	1	188	4,114	1	188	4,114	-	-	-	-	-	-
소로	4	625	3,682	1	58	684	1	167	1,291	2	400	1,707

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	49	72~80	주간선	5,230 (250)	대1-43	봉천동 광2-19	일반 도로	-	1988.3.4. (서고 제1988-147호)	도림천로
신설	대로	3	1	23~28	집산도로	86	구로동 1123-9도	구로동 1123-8구	일반 도로	-	-	철도2-다와 중복결정
신설	중로	1	1	17~25	집산도로	188	구로동 1119도	구로동 1119도	일반 도로	-	-	철도2-다와 중복결정

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	1	11	국지도로	58	구로동 1119도	구로동 1119도	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	5	8	국지도로	167	구로동 1125~11도	구로동 1124~77도	일반 도로	-	2001.6.25. (서고 제2001~208호)	
신설	소로	3	1	4~6	국지도로	203	구로동 1124~43도	구로동 810~6천	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	2	4	국지도로	197	구로동 1124~43도	구로동 1124~43도	일반 도로	-	-	

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로3-1	• 도로 신설 : 폭원 : 23~28m, 연장 : 86m	• 실효된 도로의 계획적 관리를 위한 도로 신설
-	중로1-1	• 도로 신설 : 폭원 : 17~25m, 연장 : 188m	• 실효된 도로의 계획적 관리를 위한 도로 신설
-	소로1-1	• 도로 신설 : 폭원 : 11m, 연장 : 58m	• 실효된 도로의 계획적 관리를 위한 도로 신설
-	소로3-1	• 도로 신설 : 폭원 : 4~6m, 연장 : 203m	• 실효된 도로의 계획적 관리를 위한 도로 신설
-	소로3-2	• 도로 신설 : 폭원 : 4m, 연장 : 197m	• 실효된 도로의 계획적 관리를 위한 도로 신설

(2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
			기점	종점	경과지				
기정	철도 (2-다)	일반철도 (구로디지털단지역)	구로동 1119도	구로동 1121천	-	133 (114)	12,721 (5,314)	2019.8.27. (서고 제2019-446호)	광장1, 대로3-1, 중로1-1과 중복결정

주) ()는 구로구 구간

나. 공간시설

(1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	광장	역전광장	구로동 810-3번지 일원	1,230	2001.6.25. (서고 제2001-208호)	철도2-다와 중복결정

(2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	구로동 1119번지 일원	218	-	218	2001.6.25. (서고 제2001-208호)	
변경	2	녹지	완충녹지	구로동 1118번지 일원	1,640	감29	1,611	2001.6.25. (서고 제2001-208호)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
2	완충녹지	• 선형 및 면적 변경 - 면적 : 1,640→1,611㎡(감29㎡)	• 현황상 보도로 이용 중인 완충녹지의 정형화

② 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1. 가구에 관한 결정조서

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정조서

구 분	준주거지역		일반상업지역		비 고
	폭원 20m 이상 도로변	폭원 20m 미만 도로변	폭원 20m 이상 도로변	폭원 20m 미만 도로변	
최대개발규모	2,000㎡	1,200㎡	3,000㎡	1,500㎡	• 동일소유자 필지 및 세장형 필지의 적정 개발규모 유도로 토지이용의 효율성 제고

※ 최대개발규모의 적용 예외는 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우

- ① 기계발 면적이 최대개발규모를 초과하는 경우
- ② 특별계획구역, 공동개발(지정, 권장) 계획에 의해 최대개발규모를 초과하여 계획한 경우

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
최대개발규모 결정조서 변경없이 도면변경	장기미집행 도시계획시설(도로) 폐지로 인한 가구 조정에 따른 변경

나. 가구 계획

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가구번호	비 고
기정	I, II, III, IV, V, VI	구역 내 간선 및 이면도로를 기준으로 6개 가구로 구분
변경	I, II, III, IV, V	구역 내 간선 및 이면도로를 기준으로 5개 가구로 구분

■ 가구 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
가구수 변경 - 6개소 → 5개소	장기미집행 도시계획시설(도로) 폐지에 따라 5개 가구로 구분

다. 공동개발

■ 공동개발 설정 기준

구 분	기 정	변 경
공동개발 (지정)	- 동일 소유자 필지 - 간선도로변(시흥대로, 창조길변) 차량출입불허구간 계획에 따른 맹지형 필지	- 기존 공동개발 필지 - 연접된 동일 소유자 필지
공동개발 (권장)	주변 개발규모를 고려하여 규모 있는 계획적 개발이 필요한 필지	간선도로변(시흥대로, 디지털로32길변) 차량출입불허구간 계획에 따른 맹지형 필지
선택적 공동개발 권장구역	선택적 공동개발 권장구역 전체를 공동개발 할 경우는 최대개발규모 적용 배제	-
자율적 공동개발	-	최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 가능

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
I	1,992.6	구로동 1123-1	670.1	1123-2, -3과 공동개발 권장	지하철역 전면부 규모있는 개발 유도
		구로동 1123-2	642.9	1123-1, -3과 공동개발 권장	지하철역 전면부 규모있는 개발 유도
		구로동 1123-3	679.6	1123-1, -2와 공동개발 권장	지하철역 전면부 규모있는 개발 유도
II	7,213.0	구로동 1125-1	689.5	1125-2와 공동개발 권장	간선도로변 전면부 합리적 개발 유도
		구로동 1125-2	1,024.1	1125-1과 공동개발 권장	간선도로변 전면부 합리적 개발 유도
		구로동 1125-3	1,529.2	공동개발 지정	간선도로변 개발활성화 유도
		구로동 1125-4			
		구로동 1125-5	1,218.5	공동개발 지정	간선도로변 개발활성화 유도
		구로동 1125-14			
		구로동 1125-6	1,001.0	공동개발 지정	간선도로변 개발활성화 유도
		구로동 1125-7			
		구로동 1125-8	319.3	-	-
		구로동 1125-9	1,431.4	공동개발 지정	간선도로변 개발활성화 유도
		구로동 1125-10			
		구로동 1125-15			
III	5,548.5	구로동 1124-1	1,613.6	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-2			
		구로동 1124-3	344.8	1124-6, -7과 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-6	224.3	공동개발 지정, 1124-3, -7과 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-9			
		구로동 1124-7	235.9	공동개발 지정, 1124-3, -6과 공동개발 권장	동일소유자 단위대지의 토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-8			
		구로동 1124-38	639.9	-	-
		구로동 1124-80	89.2	-	-
		구로동 1124-40	638.4	-	-

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
IV	4,551.9	구로동 1124-41	636.9	-	-
		구로동 1124-42	1,125.5	-	-
		구로동 1124-8	192.8	공동개발 지정, 1124-11과 공동개발 권장	소로 2-6호선 개설시 1124-12 잔여대지의 토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-12			
		구로동 1124-10	213.3	공동개발 지정, 1124-12와 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-11			
		구로동 1124-13	349.4	공동개발 지정, 1124-15와 공동개발 권장	동일소유자 단위대지의 토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-14			

[표계속]

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
IV	4,551.9	구로동 1124-15	275.0	공동개발 지정, 1124-14와 공동개발 권장	동일소유자 단위대지의 토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-16			
		구로동 1124-19	242.3	1124-20과 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-20	719.1	공동개발 지정, 1124-19와 공동개발 권장	간선도로변 규모 있는 토지이용 및 개발활성화 유도, 맹지형필지(1124-22)의 제약요소 해결
		구로동 1124-21			
		구로동 1124-22			
		구로동 1124-23	679.7	공동개발 지정, 1124-25와 공동개발 권장	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도 등
		구로동 1124-24			
		구로동 1124-26			
		구로동 1124-27			
		구로동 1124-28			
		구로동 1124-29			
		구로동 1124-30			
		구로동 1124-25	131.3	공동개발 지정, 1124-26과 공동개발 권장	동일소유자 단위대지 토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-32			
		구로동 1124-33	173.6	1124-78과 공동개발 권장	(선택적 공동개발 권장구역)
		구로동 1124-34	316.2	공동개발 지정, 1124-33과 공동개발 권장	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-35			
		구로동 1124-78			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
		구로동 1124-17	769.5	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-36			
		구로동 1124-37	489.7	-	-
V	2,627.3	구로동 1124-44	1,018.9	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-46			
		구로동 1124-47	638.9	-	-
		구로동 1124-83	417.8	1124-56, -84와 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-84	277.8	1124-56, -83과 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
		구로동 1124-56	273.9	1124-83, -84와 공동개발 권장	토지이용 합리화 및 개발활성화 유도
VI	3,760.4	구로동 824	1,441.0	공동개발 지정	간선도로변 개발활성화 유도
		구로동 1124-70			
		구로동 1124-72			
		구로동 1124-71	461.8	-	-
		구로동 1124-59	222.0	-	적정규모 공동개발 유도 (선택적 공동개발 권장구역)
		구로동 1124-58	150.1	-	
		구로동 1124-57	151.9	-	
		구로동 1124-63	101.2	-	
		구로동 1124-62	101.8	-	
		구로동 1124-61	106.4	-	
		구로동 1124-60	119.0	-	
		구로동 1124-68	117.0	-	
		구로동 1124-67	107.1	-	
		구로동 1124-66	103.8	-	
		구로동 1124-65	103.1	-	
		구로동 1124-69	474.2	-	

■ 변경

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
I	1,965.6	구로동 1123-1	670.1	-	-
		구로동 1123-2	673.4	-	-
		구로동 1123-3	622.1	-	-
II	7,237.9	구로동 1125-1	714.4	-	-
		구로동 1125-2	1,024.1	-	-
		구로동 1125-3	827.1	공동개발 권장	차량출입불허구간에 따른 맹지 해결
		구로동 1125-4	702.1		
		구로동 1125-5	609.3	공동개발 권장	차량출입불허구간에 따른 맹지 해결
		구로동 1125-14	609.2		
		구로동 1125-6	788.8	공동개발 권장	차량출입불허구간에 따른 맹지 해결
		구로동 1125-7	212.2		
		구로동 1125-8	319.3		
		구로동 1125-9	760.3	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1125-10	340.5		
		구로동 1125-15	330.6		
III	10,975.2	구로동 1124-1	1,085.3	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-2	528.3		
		구로동 1124-3	344.8	-	-
		구로동 1124-5	51.9	-	-
		구로동 1124-6	176.2	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-9	171.9		
		구로동 1124-7	180.2	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-8	184.5		
		구로동 1124-10	50.9	-	-
		구로동 1124-11	168.6	-	-
		구로동 1124-12	174.9	-	-
		구로동 1124-13	179.8	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-14	169.6		
		구로동 1124-15	139.8	-	-
		구로동 1124-16	135.2	-	-
		구로동 1124-17	120.7	-	-
		구로동 1124-18	40.3	-	-
		구로동 1124-19	242.3	-	-
		구로동 1124-20	341.8	공동개발 권장	차량출입불허구간에 따른 맹지 해결
		구로동 1124-21	272.4		
		구로동 1124-22	131.9		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
		구로동 1124-23	354.5	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-24	20.2		
		구로동 1124-26	14.9		
		구로동 1124-27	130.9		
		구로동 1124-28	16.9		
		구로동 1124-29	15.5		
		구로동 1124-30	153.1		
		구로동 1124-31	77.0	-	-
		구로동 1124-25	111.1	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-32	20.2		
		구로동 1124-33	173.6	-	-

[표계속]

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
IV	4,249.8	구로동 1124-34	151.4	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-35	166.0		
		구로동 1124-78	13.6		
		구로동 1124-36	670.7	-	-
		구로동 1124-37	490.4	-	-
		구로동 1124-38	640.2	-	-
		구로동 1124-40	638.5	-	-
		구로동 1124-41	658.8	-	-
		구로동 1124-42	1,163.3	-	-
		구로동 1124-80	334.3	-	-
		구로동 1124-96	22.7	-	-
		구로동 1124-97	23.2	-	-
		구로동 1124-98	11.8	-	-
		구로동 1124-99	11.1	-	-
	4,249.8	구로동 1124-57	167.9	-	-
		구로동 1124-58	161.0	-	-
		구로동 1124-59	238.0	-	-
		구로동 1124-60	119.0	-	-
		구로동 1124-61	106.4	-	-
		구로동 1124-62	101.8	-	-
		구로동 1124-63	101.2	-	-
	4,249.8	구로동 1124-64	98.5	-	-
		구로동 1124-65	103.1	-	-

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
		구로동 1124-66	103.8	-	-
		구로동 1124-67	107.1	-	-
		구로동 1124-68	117.0	-	-
		구로동 1124-69	757.7	-	-
		구로동 824	21.0	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-70	668.5		
		구로동 1124-72	786.9		
		구로동 1124-71	490.9	-	-
V	2,995.6	구로동 1124-44	742.1	공동개발 지정	동일소유자 단위대지 개발활성화 유도
		구로동 1124-46	324.6		
		구로동 1124-47	662.8	-	-
		구로동 1124-56	334.9	-	-
		구로동 1124-82	127.3	-	-
		구로동 1124-83	433.6	-	-
		구로동 1124-84	370.3	-	-

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
- 공동개발 설정 기준 변경 - 선택적 공동개발 권장구역 해제 - 공동개발(지정, 권장) 개소수 변경 - 공동개발(지정) : 18개 → 10개 (감 8개소) - 공동개발(권장) : 9개 → 4개 (감 5개소)	선택적 공동개발 권장구역 해제 및 공동개발 지정 최소화를 통한 규제 완화

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)조서

구 분	전층 불허용도	비 고
기정	전제 (공동적용) - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동물원 - 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장 안에 설치하는 납골당 - 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 요양소 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 - 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	

구 분		전층 불허용도	비 고
	A 일반상업지역 (폭 20m 이상 도로변)	- 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 (단, 준주거지역 경계로부터 50m 미만인 부분에 한함) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 (단, 준주거지역 경계로부터 50m 미만인 부분에 한함)	
	B 일반상업지역 (폭 20m 미만 도로변)	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 내 설치하는 납골당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	
	C 준주거지역 (폭 20m 이상 도로변)	건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	
	D 준주거지역 (폭 20m 미만 도로변)	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 내 설치하는 납골당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	
	E 특별계획구역	- 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구 분		전층 불허용도	비 고
변경	전체 (공통사항)	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동물원 - 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장 안에 설치하는 봉안당 - 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 - 건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	

구 분		전층 불허용도	비 고
	A 일반상업지역	• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외)	
	B 준주거지역	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 철타이 있는 골프연습장	

주) 특별계획구역은 별도 계획지침 준용

■ 건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 불허용도 적용범위 변경 - 구분 : 용도지역 및 도로폭원별 → 용도지역별 • 적용범위 변경에 따른 불허용도계획 변경 - 전체(공동사향) 공동주택(복합용도 제외) 추가 등 • 부기사항 추가	• 용도지역별 불허용도 계획 단순화 및 계획목표와 부합하지 않는 용도 불허

나. 권장용도

■ 건축물의 권장용도 결정(기정)조서

구 분		권장용도			비 고
		전 층	1층	지하층	
기정	1 (폭 20m 이상 도로변)	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원	• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무 시설 중 금융업소	-	
	2 (폭 20m 미만 도로변)	• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원	-	-	
	3 (특별계획구역)	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원	-	-	

주) 전층 권장의 경우 지상부에 한하여 당해 용도의 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적(주차장 제외)의 20% 이상의 경우에만 인정.

주) 1층 권장의 경우 해당 용도의 1층 바닥면적 합이 1층 바닥면적(주차장 제외)의 40% 이상일 경우에만 인정.

■ 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구 분		권장용도	비 고
변경	1 (일반상업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 및 일반계입제공업 제외) - 건축법 시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당)	
	2 (준주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호, 4호의 제1·2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당)	

주) 전층 권장의 경우 지상부에 한하여 당해 용도의 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적(주차장 제외)의 20% 이상의 경우에만 인정.

주) 특별계획구역은 별도 계획지침 준용

■ 건축물의 권장용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
- 권장용도 적용범위 변경 - 구분 : 도로 폭원별 → 용도지역별 - 1층 권장용도 폐지 - 적용범위 변경에 따른 권장용도계획 변경 - 직업훈련소 및 학원 등 폐지 등 - 부기사항 변경 - 1층 권장 내용 삭제 등	도로 폭원 및 층별 계획에서 용도지역별 계획으로 단순화 및 G밸리 근로자의 문화 및 여가 자원 용도 유도

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율

■ 건폐율 결정(기정)조서

구 분		계획내용	비 고
준주거지역	A	50% 이하	「서울특별시 도시계획조례 제54조」 준용
	B	60% 이하	
일반상업지역	C	50% 이하	
	D	60% 이하	

주) 특별계획구역은 준주거지역(A)의 계획내용 적용.

주) 준주거지역(B) 중 '선택적 공동개발 권장구역' 내에 단독개발시나 막다른 도로변 단독개발시 50% 이하 적용.

■ 건폐율 결정(변경)조서

구 분		계획내용	비 고
준주거지역	A	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례 제54조」 준용
일반상업지역	B	60% 이하	

주) 특별계획구역은 별도 계획지침 준용

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 건폐율 적용범위 변경 - 구분 : 용도지역 및 도로 폭원별 → 용도지역별 • 적용범위 변경에 따른 권장용도계획 변경 - 이면부 50% → 60% • 부기사항 변경 - 선택적 공동개발 권장구역 관련 내용 폐지 등	• 저층부 가로활성화를 위한 건폐율 계획 변경

나. 용적률

■ 용적률에 관한 결정(기정)조서

구 분	접도조건	계획내용		비 고
		기준용적률	허용용적률	
기정	일반상업지역	폭 20m 이상	400% 이하	660% 이하
		폭 20m 미만	320% 이하	500% 이하
	준주거지역	특별계획구역	350% 이하	400% 이하
		폭 20m 이상	300% 이하	400% 이하
		폭 20m 미만	250% 이하	• 선택적 공동개발 권장구역 내 단독개발 시나 막다른 도로변 단독개발 시 기준용적률 200%, 허용용적률 300% 적용

주) 단, 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용.

- 일반상업지역 중 폭 20m 이상 도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 495% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반상업지역 중 폭 20m 미만 도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주) 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물) [서고 제2021-92호].

■ 용적률에 관한 결정(변경)조서

구 분			계획내용			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
변경	일반상업지역	간선부	400% 이하	660% 이하	800% 이하	

구 분			계획내용			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
	준주거지역	이면부	320% 이하	500% 이하	법적용적률의 2배 이하	
		간선부	300% 이하	400% 이하		
		이면부	250% 이하	400% 이하		

주) 상업지역 내 주거복합건축물의 비주거용도 비율 및 임대주택 추가확보에 따른 주거 용적률 등은 서울시 도시계획조례 제50조 제1호에 따라 별표 16을 적용하고 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 10%이상으로 하고, 지상층에 설치

주) 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+1.0\times\alpha\text{건축물})$

주) 특별계획구역은 별도 계획지침 준용

■ 용적률 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 용적률 적용범위 변경 - 선택적 공동개발 권장구역 관련 내용 폐지 • 준주거지역 이면부 허용용적률 변경 - 준주거지역 이면부 : 350%이하 → 400%이하 • 일반상업지역 상한용적률 변경 - 법적용적률의 2배이하 → 800%이하 • 부기사항 변경	• G밸리 배후지원 및 중심지 개발 활성화를 위한 용적률 완화

다. 높이

■ 높이에 관한 결정(기정)조서

구 분			계획내용	비 고
기정	최고높이	시흥대로변	110m 이하	'가로구역별 최고높이 산정식'을 적용하지 않음
		폭 20m 이상 도로변	60m 이하	
		폭 20m 미만 도로변	30m 이하	

주) 단, 선택적 공동개발 권장구역 내에 단독개발 시나 막다른 도로변 단독개발 시 '가로구역별 최고높이 산정식' 및 4층 이하를 동시 적용하며, 1층부 바닥을 필로티 구조로 하고 1/2 이상을 주차장으로 사용 시에는 층수 미포함.

■ 높이에 관한 결정(변경)조서

구 분			계획내용	비 고
변경	최고높이	시흥대로변	120m 이하	-
		폭 20m 이상 도로변	80m 이하	
		폭 20m 미만 도로변	50m 이하	

주) 특별계획구역은 별도 계획지침 준용

■ 높이 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 높이계획 변경 - 시흥대로변 : 110m 이하 → 120m 이하 - 폭 20m 이상 도로변 : 60m 이하 → 80m 이하 - 폭 20m 미만 도로변 : 30m 이하 → 50m 이하 • 부기사항 변경	• 중심지 위계 및 용적을 완화에 따른 최고높이 조정가능 범위를 고려한 최고 높이 계획 변경

4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치

■ 건축물의 배치 결정(기정)조서

구 분	적용지역	건축한계선	벽면한계선	비 고
기정	구로디지털단지역 전면부	10m	-	• 쾌적한 보행환경 제공 및 지역이미지 제고
	시흥대로변	6m	-	• 간선도로변 시각적 개방감 확보
	디지털로32길	3m	-	
	이면부 도로변	1~3m	-	• 보행 및 차량의 원활한 소통 유도

■ 건축물의 배치 결정(변경)조서

구 분	적용지역	건축한계선	벽면한계선	비 고
변경	구로디지털단지역 전면부 특별계획구역 내 및 특별계획구역 서측부(보행혼잡구간)	6m	-	• 쾌적한 보행환경 제공 및 지역이미지 제고 (대지내공지 범위 축소로 인한 건축한계선 조정)
	시흥대로변	6m	-	• 변경없음
	디지털로32길변	3m	-	
	이면부 도로변	0.5~3m	-	• 보행 및 차량의 원활한 소통 유도 (선택적 공동개발 권장구역 해제 후 건축한계선 조정)
	보차혼용도로변	4m	-	• 1124~69번지 지적경계에 맞추어 건축한계선 지정
	구로동 1124~69번지	-	2m	• 보차혼용도로 6m 확보를 위한 저층부 벽면한계선 지정(저층부 높이 6m이상 확보시)

■ 건축물의 배치 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 건축한계선 계획 변경 - 구로디지털단지역 전면부 : 10m → 6m - 특별계획구역 서측부 : 3m → 6m - 이면부 도로변 : 1~3m → 0.5~3m - 보차혼용도로변 등 • 벽면한계선 계획 신설 - 구로동 1124~69번지 : 2m	• 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 변경 및 차량의 원활한 소통 유도를 위한 벽면한계선 도입

나. 대지내 공지 및 통로

■ 대지내 공지 및 통로 결정(기정)조서

구 분		계획 내용
대지내 공지	전면공지	• 보도형 전면공지(간선 및 이면도로변) - 폭 6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분공지(폭 6m 미만의 막다른 도로변 포함) - 보도 또는 차도와 단차없이 입체적 형태로 조성 • 조성 지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수준 식재 • 적용 예외 - 창조길변의 경우 '창조길변 디자인거리 조성계획' 준수
	공개공지	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 • 위치가 정해지지 않은 경우 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 주요 보행결절점 주변에 배치 • 침상형 설치 가능
	쌈지형 공지	• 전면 도로변 가각부 및 도로폭이 넓은 도로변 등에 확보 • 24시간 개방구조로 최소 폭 4m 이상, 최소 면적 25㎡ 이상으로 조성 • 인접 대지의 쌈지형 공지가 조성된 경우 일체형으로 조성 • 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조 시 유효높이 지상 6m 이상
통로	공공보행통로	• 24시간 개방구조로 단차 없이 연속적으로 조성 • 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 보행통행에 불편이 없는 재료로 포장 • 필로티 구조 설치 시 유효높이 6m 이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장 • 특별계획구역내 지하철역사와 디지털산업단지간 입체보행연결통로 조성 의무 • 공공보행통로 연장 확장 : 92m → 126m

■ 대지내 공지 및 통로 결정(변경)조서

구 분		계획 내용
대지내 공지	전면공지	• 보도형 전면공지(간선 및 이면도로변) - 폭 6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분공지(폭 6m 미만의 막다른 도로변 포함) - 보도 또는 차도와 단차없이 입체적 형태로 조성 • 조성 지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지

구 분		계획 내용
		- 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 • 적용 예외 - 디지털로32길변의 경우 '디자인거리 조성계획' 등 관련계획 준수
	공개공지	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 • 위치가 정해지지 않은 경우 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 각각 부, 주요 보행결절점 주변에 배치 • 침상형 설치 가능
	쌈지형 공지	• 전면 도로변 각각부 및 도로폭이 넓은 도로변 등에 확보 • 24시간 개방구조로 최소 폭 4m 이상, 최소 면적 25㎡ 이상으로 조성 • 인접 대지의 쌈지형 공지가 조성된 경우 일체형으로 조성 • 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조 시 유효높이 지상 6m 이상
통로	공공보행통로	• 24시간 개방구조로 단차 없이 연속적으로 조성 • 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 보행통행에 불편이 없는 재료로 포장 • 필로티 구조 설치 시 유효높이 6m 이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장
	보차혼용통로	• 24시간 보행자와 차량이 이용할 수 있도록 조성하고 보도나 차도의 단차가 없도록 계획함 (높이 6m이상 확보) • 바닥 패턴 및 포장재의 차별화를 통해 차량 감속 유도

주) 구로동 1124-82번지 보차혼용통로의 경우 특별계획구역 착공 이전까지만 유지

■ 대지내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 전면공지 적용예외 변경 - 도로명 변경사항 반영 • 공개공지, 쌈지형공지 위치 추가 - 공개공지 : 3개소 → 4개소 - 쌈지형공지 : 3개소 → 5개소 • 공공보행통로 계획 변경 - 입체보행연결통로 및 연장 내용 삭제 • 보차혼용통로 계획 신설	• 보차혼용통로 신설에 따른 계획내용 추가 • 저층부 오픈스페이스 확보를 위해 공개공지 및 쌈지형공지 추가

다. 건축물 형태 및 외관

■ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획지침(기정)

구 분		계획 내용
건축물 형태	저층부 형태	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면적의 50% 이상 투시벽 처리 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 • 1층 개구부 높이는 인접 건물과 조화 유도 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 • 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 도모
	측면 이격공지	• 통로 미사용 측면공지는 차폐조경, 담장, 문 등으로 차폐하되, 건축물의 벽면과 조화되는 재료를 사용
	야간조명	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증축 시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장
	기타	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 금지
기타 사항	옥외광고물	• ‘옥외광고물 등 관리법’ 및 ‘서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리조례’ 준수 • 시흥대로에 접한 대지의 경우 미디어보드, 미디어 사인 등 첨단 IT 요소를 도입하여 설치 권장
	담장 및 옹벽의 처리	• 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치 • 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성
	자연지반 보존	• 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치시만 인정
	중수도시스템	• 중수도 시설의 설치 권장 • ‘수도법’ 등은 관련 법률에 따름
	빗물이용시설	• ‘수도법’ 등 관련 법률에 의거 빗물이용시설 설치 권장

구 분		계획 내용
	옥상녹화	‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의한 설치 권장
	녹색주차장	- 잔디 등 투수형 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장 ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등 서울특별시 기준에 따라 조정

■ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획지침(변경)

구 분		계획 내용
공공디자인		공공공간, 공공시설물 등은 공공부문 시행지침 준수
건축물 형태	저층부 형태	- 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면적의 50% 이상 투시벽 처리 - 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용 - 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 1층 개구부 높이는 인접 건물과 조화 유도 - 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 - 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 도모
	측면 이격금지	통로 미사용 측면공지는 차폐조경, 담장, 문 등으로 차폐하되, 건축물의 벽면과 조화되는 재료를 사용
	야간조명	- 폭 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증축 시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장
	기타	폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 금지
기타 사항	옥외광고물	‘옥외광고물 등 관리법’ 및 ‘서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리조례’ 준수 - 시흥대로에 접한 대지의 경우 미디어보드, 미디어 사인 등 첨단 IT 요소를 도입하여 설치 권장
	담장 및 옹벽의 처리	- 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치 - 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성
	자연지반 보존	저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치시만 인정

구 분		계획 내용
	중수도시스템	- 중수도 시설의 설치 권장 '수도법' 등은 관련 법률에 따름
	빗물이용시설	'수도법' 등 관련 법률에 의거 빗물이용시설 설치 권장
	옥상녹화	'서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법' 에 의한 설치 권장
	녹색주차장	- 잔디 등 투수형 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장 '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 등 서울특별시 기준에 따라 조정

■ 건축물 외관 및 형태 계획지침(변경) 사유서

변경내용	변경사유
공공디자인 부분 신설	가로환경 개선을 위한 공공디자인 가이드라인 적용 등

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	동일산자 일원 특별계획구역	구로동 1124-49 일원	8,468.6	-	8,468.6	

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 계획지침 (기정)

구 분		계획지침
토지이용		- 구로디지털단지 역세권의 지역 활성화, 도시환경정비 및 구로디지털단지로의 보행환경 개선 - 판매 및 업무기능 중심의 복합개발 유도 및 오픈스페이스 확보 - 이용객들의 편의성과 휴식공간을 위한 공원 신설(추후 도시관리계획으로 결정)
용도지역		• 준주거지역
용도지구		• 없음
기반시설		• 기정 소로3-8 확폭(6m → 8m) 및 기정 소로3-9 확폭(4.8~6m → 8m) • 주차장 면적 : 1,434.5㎡ • 공원 조성(지상부) - 면적 : 약 2,000㎡ - 지하부의 주차장 시설과 중복 결정
면적		• 8,468.6㎡
용도 계획	불허	• 불허용도 중 공통사항 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)
	권장	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원
건폐율		• 50% 이하
용적률		• 기준용적률 / 허용용적률 = 350% / 400% • 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물) * α = 공공시설 제공 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적
높이		• 최고높이 60m 이하(사선제한 배제)
기타사항		• 건축한계선 - 구로디지털단지역 전면부 10m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2~3m • 공공보행통로 - 지상부에 원활한 보행공간 확보 및 신설 공원과 연계되는 공공보행통로 조성(폭 4m)

구 분	계획지침
	- 구로디지털단지역사 출입구 보행육교와 특별계획구역 및 디지털산업단지 코오롱 사이언스밸리 광장을 수평으로 연결하는 폭원 6m 이상 개방형 구조의 입체보행연결통로 설치를 의무화 - 보행연결로 이외의 부분은 녹화 또는 휴게공간 설치 권장 • 건축물 형태 - 고층부 탑상형
운용지침	• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 해당 지역발전 및 지하철역과 구로디지털단지 연결보행로 개선을 위하여 입체적인 보행통로 연결, 기반시설 추가확보(공원 등) 등 충분한 공공기여를 전제로 향후 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 검토 • 공원(주차장 포함) 등 기반시설의 위치, 규모 및 조성형태는 특별계획구역 세부개발계획 수립시 결정권이 있는 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획으로 결정(변경) 한다.

■ 특별계획구역 계획지침 (변경)

구 분	계획지침
계획방향	• 신안산선 개통에 따른 서남권 환승거점으로서 역세권 개발 및 G밸리 배후 자원기능 제공을 위한 세부개발계획 수립 • 광역중심 위상에 걸맞는 중심기능을 강화하고, 지역거점으로서의 상업·업무·문화 복합용도 도입 - 문화 및 집회시설, 판매시설, 관광숙박시설, 대규모 점포 등
용도지역	• 준주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립 시 관련 시·도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정)
용도지구	• 없음
면적	• 8,468.6㎡
용도 계획	불허 • 불허용도 중 공통사항 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설
	권장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당)
건폐율	• 60% 이하
용적률	• 기준용적률 / 허용용적률 / 상한용적률 = 350% / 660% / 800% 주) 용적률 적용산식은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제10조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 적용하고 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름 주) 상업지역 내 주거복합건축물의 비주거용도 비율 및 임대주택 추가확보에 따른 주거 용적률 등은 서울시 도시계획조례 제50조 제1호에 따라 별표 16을 적용하고 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름 주) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 10%이상으로 하고, 지상층에 설치
높이	• 120m 이하
공공기여	• 공공시설 확보비율 순부담 30% 이상 • 공영 주차장(100면 이상) • 특별계획구역 내 지하철 출입구(3번 출입구) 설치 및 출입구 이설에 따른 보행편의시설 • G밸리와 연계되는 생활SOC 설치 ※ 지하철 출입구를 대지내 설치시 지상권 설정 또는 기부채납

구 분	계획지침
기타사항	• 건축한계선 - 전면부 6m, 이면부 6m(1124~50일대) • 대지내 공지 - 전면부오픈스페이스 확보를 위해 건축한계선내 대지내 공지 조성 시 녹화 또는 휴게공간 설치(3~6m), 공개공지 위치지정 • 건축물 형태 - 저층부투시형필로티, 고층부탑상형 • 교통처리계획 - 도림천로~대상지 간 진입부 교통처리계획 검토 후 도로개선 실시(원인자 부담) • 입체보행연결통로 - G밸리와의 보행 연계성 제고를 위해 입체보행연결통로 설치

※ 구로디지털단지역 ~ G밸리 보행연결체계(입체보행 연결통로 등) 구축을 위한 특별계획구역 통합개발을 원칙으로 하되, 세부개발계획 수립시 개발실현성 및 보행 연결 체계 계획과 연계하여 구역계 조정 검토

■ 특별계획구역 계획지침(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 권장용도, 공공기여, 기타사항 등 변경 및 운용지침 삭제	• G밸리와의 보행연계성 제고를 위해 특별계획구역 계획지침 변경

6. 인센티브계획 결정(변경)조서

가. 용적률 인센티브 (기정)

■ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

항 목	용적률 완화항목 및 내용
공통 사항	· 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다. · 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. · 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다. · 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우라도 지구단위계획도 상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다. · 전층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 100분의 20이상일 경우에 인센티브를 부여한다. · 1층 권장의 경우는 해당 용도의 1층 바닥면적 합계가 1층 전체 연면적(주차장 제외)의 100분의 40이상일 경우에 인센티브를 부여한다. · 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장, 직업훈련소 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전 협의하여야 한다. · 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용 하며, 최대개발규모 내에서 공동개발에 관한 계획이 수립되지 아니한 토지 소유자가 자발적으로 공동개발 시(선택적 공동 개발 권장구역은 제외한다)에는 인센티브를 추가로 부여하지 아니한다. · 대지내 도로 중 입체형 공공보행통로에 관한 인센티브는 특별계획구역에 한하여 부여한다. · 공개공지 및 썬지형공지의 경우 각각의 유형별 인센티브 완화기준을 충족하는 경우 중복하여 산정할 수 있다. · 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다. · 친환경적 건축물 항목은 본 지구단위계획구역 내에서 동일하게 다음 표와 같이 적용한다.

■ 기정 친환경 인센티브(공통사항)

항 목	세 분	완 화 기 준	비 고
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	기준용적률×(자연지반 보존면적/대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	법적 조경의무 면적은 제외하며, 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
	녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	-
	중수도시설 설치	기준용적률×0.03	총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용하며, 관련법규 상 의무시설은 제외
	빗물이용시설 설치	기준용적률×0.03	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
	신재생에너지 사용	기준용적률×0.04	건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%를 부담

항 목	세 분	완 화 기 준			비 고	
	에너지 절약계획 도입	구 분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브 양
		1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.05
		2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.03

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - I

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목	세 분	완화 기준	비 고	
I	구로동 1123-1~ 1123-3	• 규모있는 개발유도 • 공공기여 확대 • 쾌적한 보행환경 조성	유도 형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 대지면적)×0.4	-
					1층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 해당층 바닥면적)×0.1	-
				공동개발(권장)	기준용적률×0.15	계획수용시에 한함	
				구분지상권	기준용적률×0.1	-	
				공개공지	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×a	개방형 a=0.5 필로티 a=0.2	
			규제 형	공개공지	기준용적률×0.1	위치지정 준수시	
				건축한계선	기준용적률× (제공면적÷대지면적)×a	개방형 a=2.0 필로티 a=1.0	

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - II

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목	세 분	완화 기준	비 고	
II	구로동 1124-1, 1124-2, 1124-20~ 1124-22, 1124-42, 1125-1~ 1125-10, 1125-14, 1125-15	• 규모있는 개발유도 • 정연한 가로환경 조성 • 보행환경 개선	유도형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 대지면적)×0.4	-
					1층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 해당층 바닥면적)×0.1	-
				공동개발(권장)		기준용적률×0.15	계획수용시에 한함
				공개공지 또는 쌈지형공지		기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	개방형 α=0.5 필로티 α=0.2
			규제형	공개공지 또는 쌈지형공지	기준용적률× 0.1	위치지정 준수시	
				공동개발(지정)	기준용적률× 0.05	-	

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목	세 분	완화 기준	비 고
				공공보행통로	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α	개방형 $\alpha=0.8$ 필로티 $\alpha=0.3$
				건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α	개방형 $\alpha=2.0$ 필로티 $\alpha=1.0$

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - III

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목	세 분	완화 기준	비 고	
Ⅲ	구로동 1124-3, 1124-6~ 1124-16, 1124-19	• 주변과 조화로운 개발규모 형성	유도 형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 대지면적)×0.5	-
				공동개발(권장)		기준용적률×0.2	계획수용시에 한함
				공개공지		기준용적률 × [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	개방형 α=0.5 필로티 α=0.2
			규제 형	공동개발(지정)		기준용적률×0.05	-
				건축한계선		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	개방형 α=2.0 필로티 α=1.0

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - IV

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목	세 분	완화 기준	비 고	
IV	구로동 1124-23, 1124-24, 1124-26~ 1124-30, 1124-44, 1124-46, 1124-70, 1124-72, 824	• 개발대지의 정형화 • 보행환경 개선	유도 형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 대지면적)×0.1	-
					1층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 해당층 바닥면적)×0.05	-
				공동개발(권장)		기준용적률×0.1	계획수용시에 한함
				쌈지형공지		기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	개방형 α=0.3 필로티 α=0.2
			규제 형	쌈지형공지		기준용적률×0.05	위치지정 준수시
				공동개발(지정)		기준용적률×0.05	-
				건축한계선		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	개방형 α=1.0 필로티 α=0.5

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - V

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목		세 분	완화 기준	비 고
V	구로동 1124-17, 1124-25, 1124-32~ 1124-41, 1124-47, 1124-56, 1124-71, 1124-78, 1124-80, 1124-83, 1124-84	• 효율적 토지이용 도모 • 이면부 보행환경 개선	유 도 형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 대지면적)×0.2	-
				공동개발(권장)		기준용적률×0.1	계획수용시에 한함
				공개공지		기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	개방형 α=0.5 필로티 α=0.2
			규 제 형	공동개발(지정)		기준용적률×0.05	공동개발 계획이 없는 단일필지 개발포함
				공공보행통로		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	개방형 α=0.5 필로티 α=0.3
				건축한계선		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	개방형 α=1.0 필로티 α=0.5

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - VI

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목		세 분	완화 기준	비 고
VI	구로동 1124-57~ 1124-63, 1124-65~ 1124-69	• 규모있는 개발유도 • 이면부 보행환경 개선	유도 형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 대지면적)×0.2	-
				공개공지		기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	개방형 α=0.3 필로티 α=0.1
				선택적 공동 개발	일체적 개발	기준용적률×0.15	단일대지로 개발시
					대지규모 400㎡이상	기준용적률×0.08	-
					대지규모 400㎡미만	기준용적률×0.05	-
			규제 형	건축한계선		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	개방형 α=1.0 필로티 α=0.5

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) - VII

도면 번호	위 치	계획 목표	항 목		세 분	완화 기준	비 고
Ⅶ	특별계획구역	• 계획적이고 규모있는 복합개발 유도 • 보행환경 개선	유도 형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 대지면적)×0.2	-
				공개공지		기준용적률× [[설치면적-의무면적]÷대지면적]×a	개방형 a=0.1 필로티 a=0.05
				공공보행통로 (지상부)		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	개방형 a=0.1 필로티 a=0.05
			정량용적률 부여		(허용용적률-기준용적률)×0.5	획지단위 개발, 입체보행 연결통로, 건축한계선에 관한 계획내용 모두 준수시에 한함	

나. 용적률 인센티브 (변경)

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	중점 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	공공시설 등 제공 시

주) 용적률 계획의 실현성 및 서울시 탄소중립 관련 정책과의 정합성 등을 고려하여 친환경 인센티브를 중점 인센티브로 계획.

주) 중점(친환경) 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가.

(1) 허용용적률 인센티브

■ 중점(친환경) 인센티브 항목

항 목	세 분	세부계획 기준	비 고
물환경	빗물이용 시설설치	기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련 법상 의무시설인 경우 제외
	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 법적 조정으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생가능 시
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 법적 조정으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적의 최대 30%까지만 허용
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.04	• 기준용적률×0.05 이내

항 목	세 분	세부계획 기준	비 고
대기 환경	미세먼지 저감장치	기준용적률×0.04	- 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여 시설로 공공에 제공하는 경우 - 미세먼지 저감장치 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화 장치 등
자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률×0.04	- 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지내 확보하는 경우 - 의무기준의 120% 이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡ 이상 설치)

[표계속]

항 목	세 분	세부계획 기준	비 고
열환경	생태면적률	기준용적률× (생태면적률 인정면적/대지면적)×0.04	- 관련 법령상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가
	냉방부하 저감	기준용적률×0.04	- 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 - 차양장치 : 수평고정형, 외부차양, 수직고정형 외부차양 등
생활 환경	유니버설디자인 (BF인증)	기준용적률×0.04	- 의무대상 : 일반등급 초과시 - 비의무대상 : 일반등급 취득시
대지내 공지에 관한 사항	보차 혼용도로	기준용적률×(a/A)×α	- a : 설치(조성)면적 - A : 대지면적 - 개방형 α : 1.8, 필로티형 α : 1.5 ※ 규제준수 시

■ 계획유도 인센티브 항목

- 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 필지 수를 변경하여 공동개발 시에는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여 가능
- 자율적 공동개발에 관한 인센티브 부여는 최대개발규모 내에서 자율적으로 공동개발 할 수 있으며, 공동개발 필지 수에 따라 인센티브 부여
- 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산 불가

구 분	내 용	완화조건	완화내용	비 고
공동개발에 관한 사항	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률×0.01	
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률× α	• 2필지 : $\alpha=0.15$, 3필지 : $\alpha=0.20$ • 4필지 : $\alpha=0.25$, 5필지 이상 : $\alpha=0.30$
	자율적 공동개발	준수시		
용도에 관한 사항	권장용도	전층 바닥면적의 20% 이상	기준용적률× $(a/A) \times 0.6$	• a : 권장용도 설치면적 • A : 주차장 제외 전층 바닥면적
대지내 공지에 관한 사항	공개공지, 쌔치형공지	위치준수 및 조성시	기준용적률× $[(a-b)/A] \times \alpha$	• a : 설치(조성)면적 • b : 의무설치(조성)면적 • A : 대지면적 • 개방형 $\alpha : 0.5$, 필로티형 $\alpha : 0.2$
	공공 보행통로	위치준수 및 조성시	기준용적률× $(a/A) \times \alpha$	• a : 설치(조성)면적 • A : 대지면적 • 개방형 $\alpha : 0.8$, 필로티형 $\alpha : 0.3$
	건축한계선, 벽면한계선	규제준수 시	기준용적률× $(a/A) \times \alpha$	• a : 제공면적 • A : 대지면적 • 개방형 $\alpha : 1.5$, 필로티형 $\alpha : 1.0$

주) 건축선 후퇴에 따른 의무조성 부분은 인센티브 적용 시 제외.

주) 권장용도는 건축물 전체 용도가 바닥면적의 20% 이상 준수 시 인센티브 부여하며, 문화시설(전시장 및 공연장)을 설치할 경우 지상층에 도입될 경우에 한하여 적용.

(2) 상한용적률 인센티브

■ 상한용적률 인센티브 항목별 계획기준

구 분	계획기준
공공시설 등 기부채납	• 허용 or 기준용적률×$(1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물})$ - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율 - α건축물 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 제10조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

구 분	계획기준																																								
「건축법」에 따른 공개공지 설치 및 특별건축구역	• 공개공지 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률* × {(공개공지등 면적 - 의무면적) / 대지면적} • 특별건축구역 : 시 건축위원회에서 인정하는 경우 ※ 법적용적률* : 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 변경 전 용도지역 용적률을 적용																																								
친환경 항목 적용 시	• 허용용적률 + 법적용적률* × Σ(친환경 건축물 인증 완화 비율(β)) • 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가 등 ※ 법적용적률* : 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 변경 전 용도지역 용적률을 적용																																								
	친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행																																								
	<table><tr><th colspan="8">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB 1</td><td>ZEB 2</td><td>ZEB 3</td><td>ZEB 4</td><td>ZEB 5</td><td>에너지 효율 1++</td><td>에너지 효율 1+</td><td>외화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증		구분	ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEB 4	ZEB 5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	외화조건	최대완화비율	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%									녹색건축 우수 등급	3%
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증																																
	구분	ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEB 4	ZEB 5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	외화조건	최대완화비율																															
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%																																
								녹색건축 우수 등급	3%																																
<table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																		
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																																					
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																																		
완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																		
지하철 출입구등 건물 또는 대지 내 설치 시	• [출입구 설치면적] 허용용적률 × (출입구 설치면적 / 건물연면적 or 대지면적) • [연결통로 공사비용] 허용용적률 × 1.2 × α(연결통로)																																								

※ 지구단위계획으로 정한 공공시설 등 설치계획이 있거나 필요한 경우 원칙적으로 해당계획을 우선 적용

주) 공공시설 등 : 공공시설(도로, 공원 등), 기반시설, 공공필요성이 인정되는 경우로서 도시계획조례로 정하는 시설(공공청사, 문화시설, 체육시설 등) 및 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제17조 제4항에 따라 용적률 완화를 위해 납부하는 현금.

주) 국토계획법 시행령으로 정하는 용도지역별 용적률의 최대한도 초과 시 기부채납 통합관리시스템을 통한 사전수요조사 의무시행

주) 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

■ 차량출입불허구간 결정(기정)조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	시흥대로변 1123-1, -2	●차량출입불허구간지정 (시흥대로변)	간선변 차량진출입 최소화로 원활한 교통 소통 도모
	시흥대로, 디지털로변 1125-1, 1125-9, -10, -15	●차량출입불허구간지정 (시흥대로, 디지털로변)	
	1124-1, -42	-	
	디지털로변 1124-21, -23	●차량출입불허구간지정 (디지털로변)	
	1124-44, -49	-	
	디지털로32길변 1124-70, -72, 824	●차량출입불허구간지정 (디지털로변)	

■ 차량출입불허구간 결정(변경)조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	시흥대로변 1123-1, -2, -3	●차량출입불허구간 지정(시흥대로변)	간선변 차량진출입 최소화로 원활한 교통 소통 도모
	시흥대로, 디지털로변 1125-1, 1125-9, -10, -15	● 차량출입불허구간 지정 (시흥대로, 디지털로32길변)	
	시흥대로변 1124-1, -42	● 차량출입불허구간 지정(시흥대로변)	
	디지털로변 1124-21, -23	● 차량출입불허구간 조정(디지털로32길변)	
	디지털로32나길변 1124-44, -49, -50	● 차량출입불허구간 조정 및 지정 (특별계획구역 전면부, 이면부)	
	디지털로32길변 1124-70, -72, 824	● 차량출입금지구간 지정(디지털로32길변)	

■ 차량출입불허구간 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 특별계획구역 전면부 등 차량출입불허구간 변경	• 교통영향평가 심의결과를 반영한 차량출입불허구간 조정

⑤ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 결정

1. 법령에서 정한 경미한 사항

- ① 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로, 영 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
- ② 가구(영 제42조의3 제2항 제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
- ③ 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
- ④ 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수 변경이 수반되는 경우를 포함한다)
- ⑤ 영 제46조 제7항 제2호 각 목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
- ⑥ 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

- ⑦ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- ⑧ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
- ⑨ 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
- ⑩ 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
- ⑪ 그 밖에 영 제25조 제4항 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
- ⑫ 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령, 조례의 제정·개정 또는 변경 시 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용

2. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

- ① 대지의 분할·교환에 관한 사항
- ② 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경

- ③ (기정) 대지안의 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
(변경) 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
- ④ 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
- ⑤ 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획을 따를 것을 전제함)
- ⑥ 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규 설치)
 - ※ 향후 관련지침 및 법령, 조례의 제정·개정 또는 변경 시 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용

※ 상기2에 의한 경미한 변경 외 필요한 경우에 한하여 구 도시·건축공동위원회 자문 등을 거쳐 운용할 수 있다.

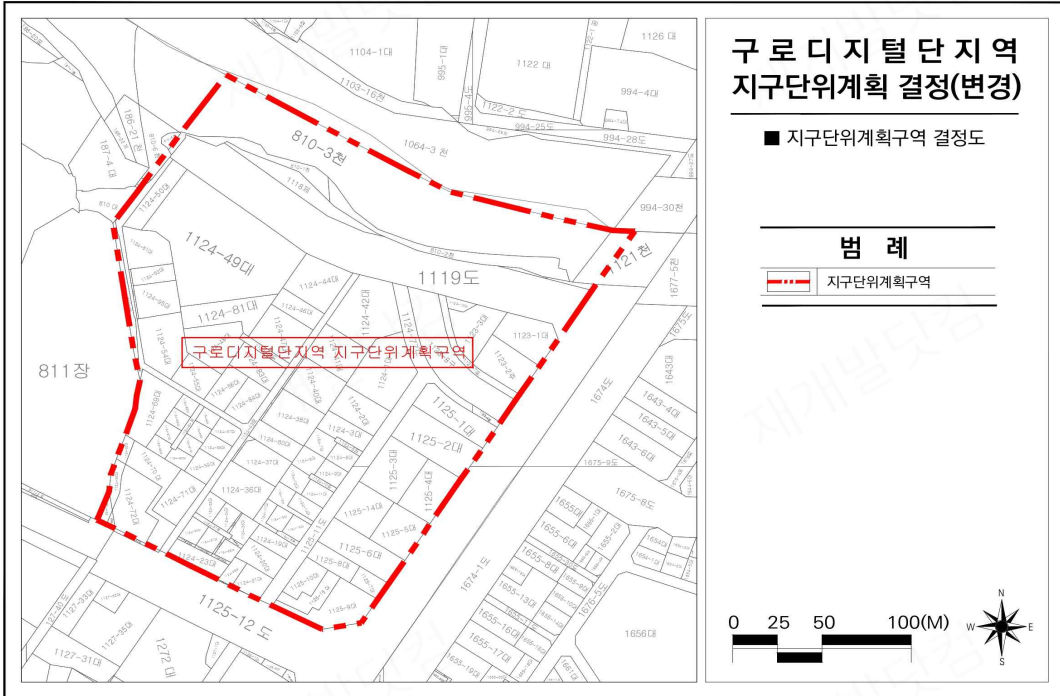
IV. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

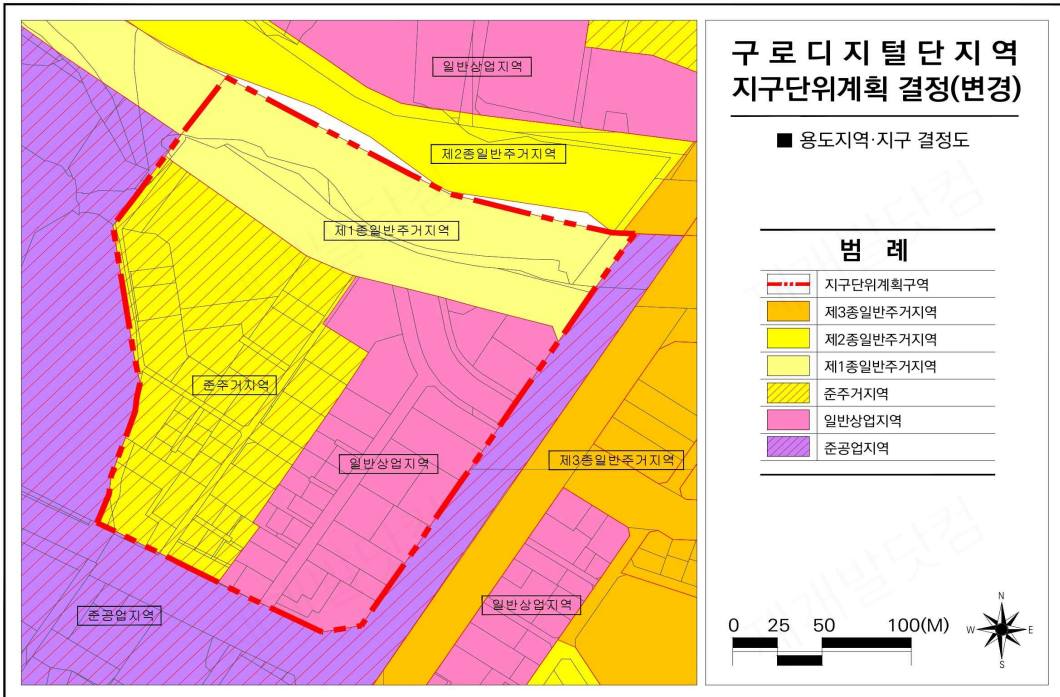
V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8381)와 구로구 도시계획과(☎ 02-860-2957)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

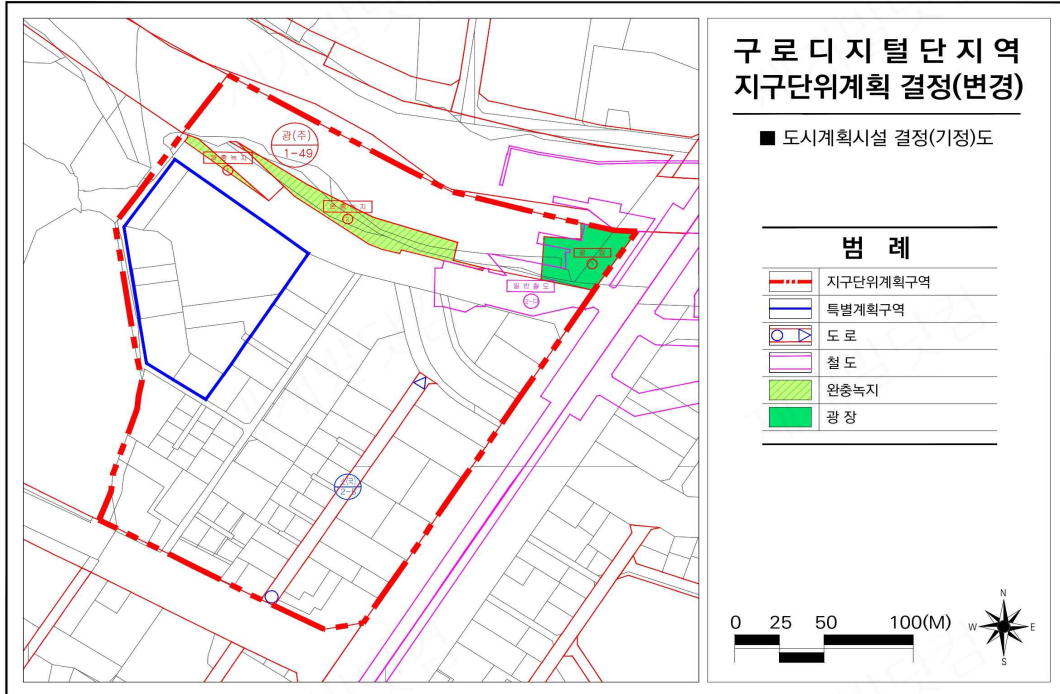
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



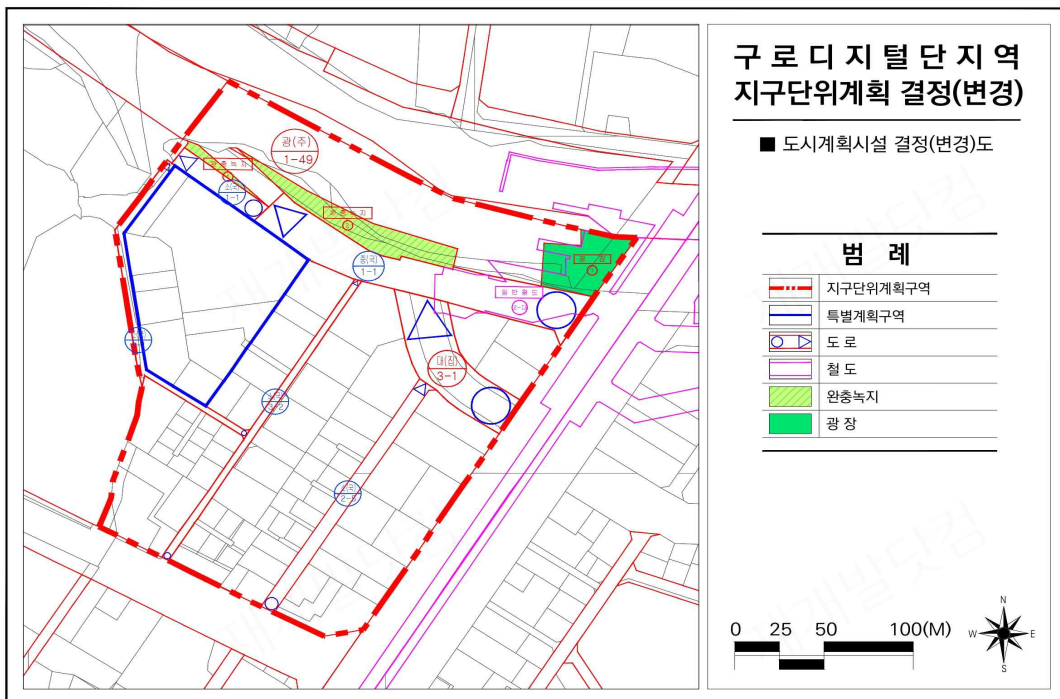
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



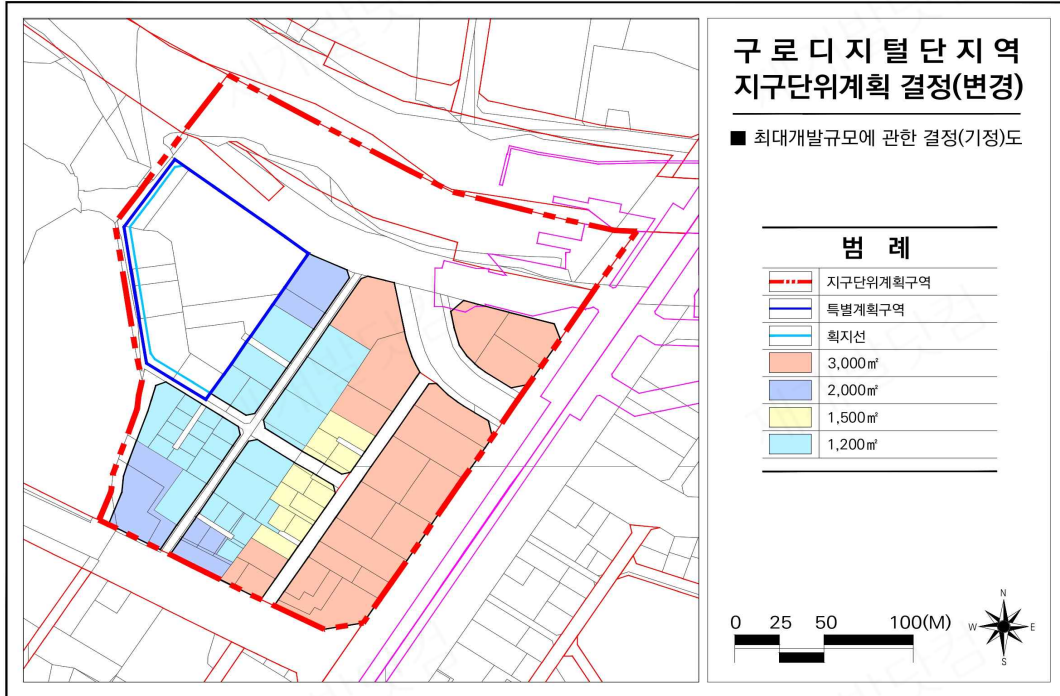
■ 도시계획시설 결정(기정)도



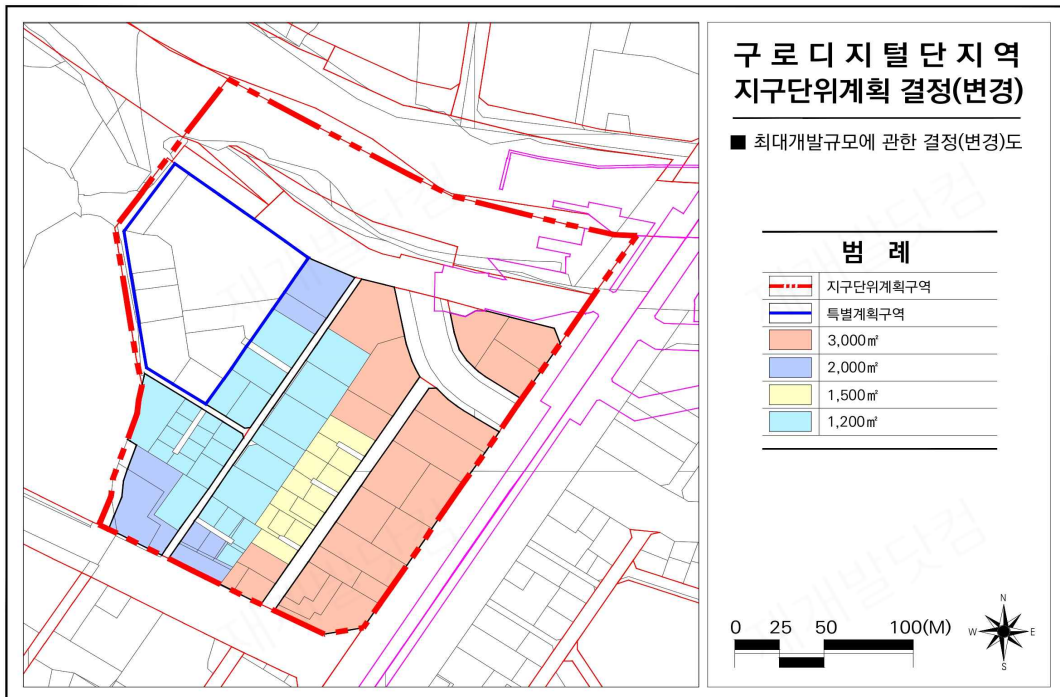
■ 도시계획시설 결정(변경)도



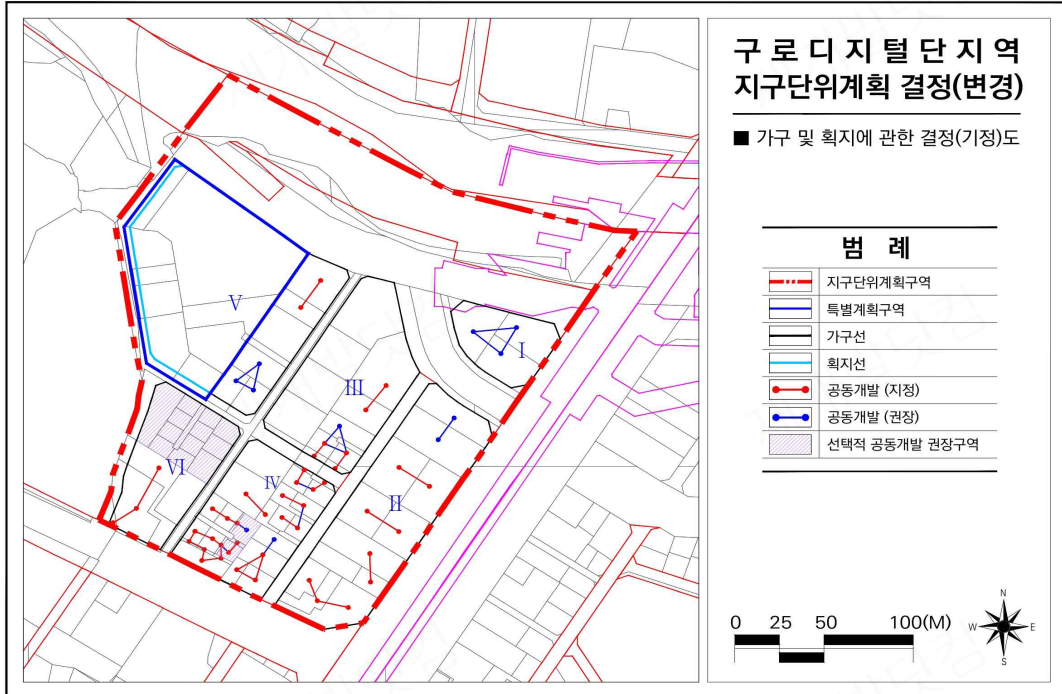
■ 최대개발규모에 관한 결정(기정)도



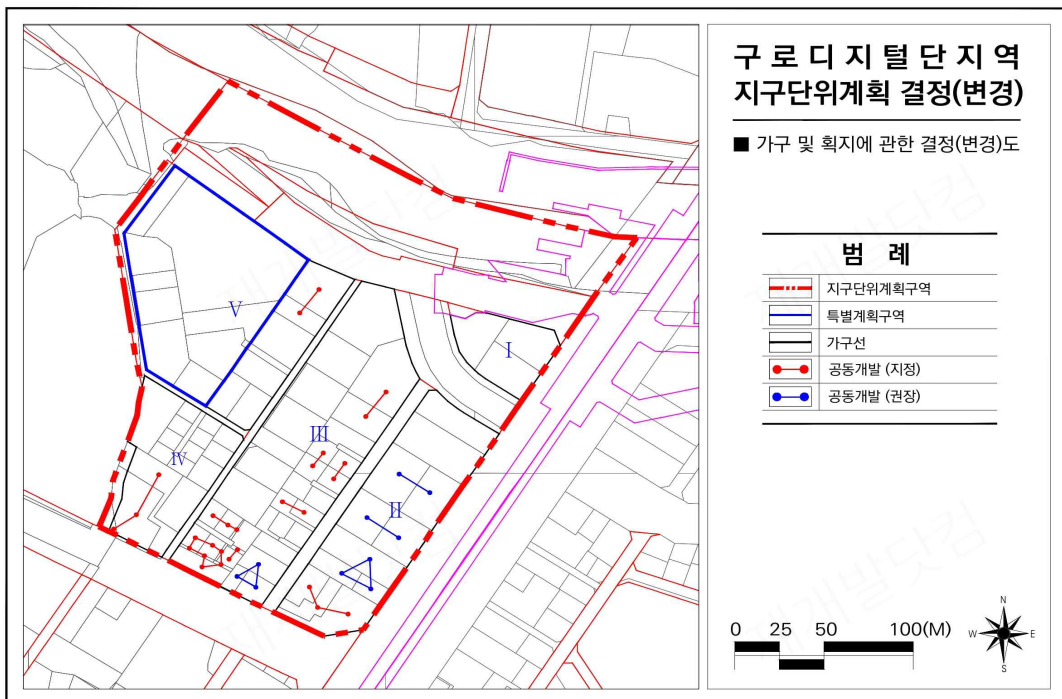
■ 최대개발규모에 관한 결정(변경)도



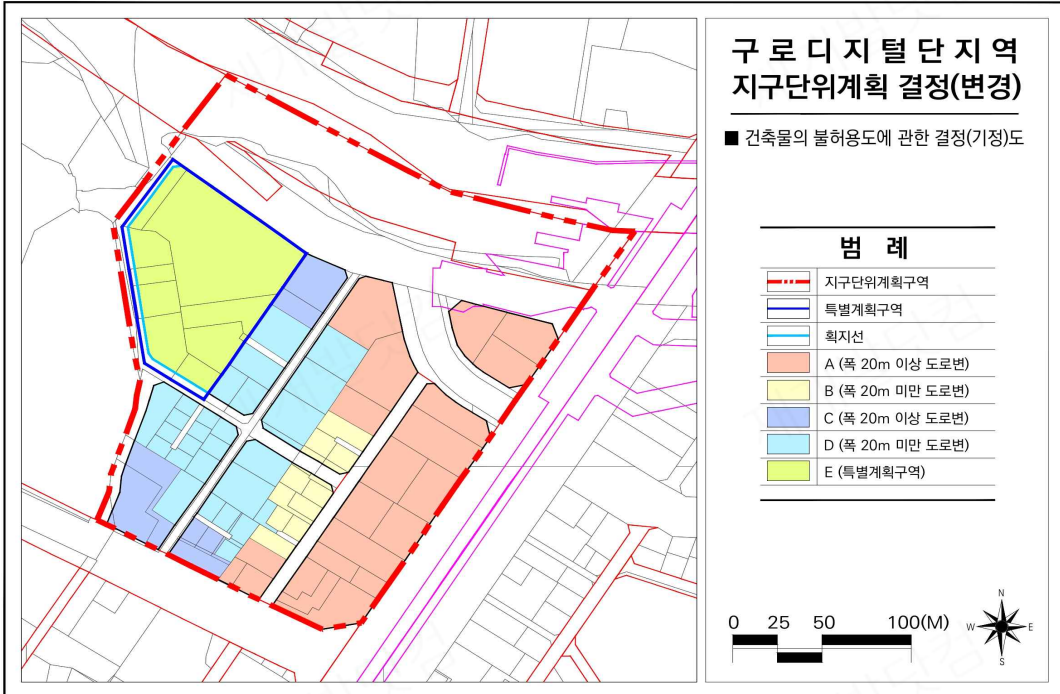
■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



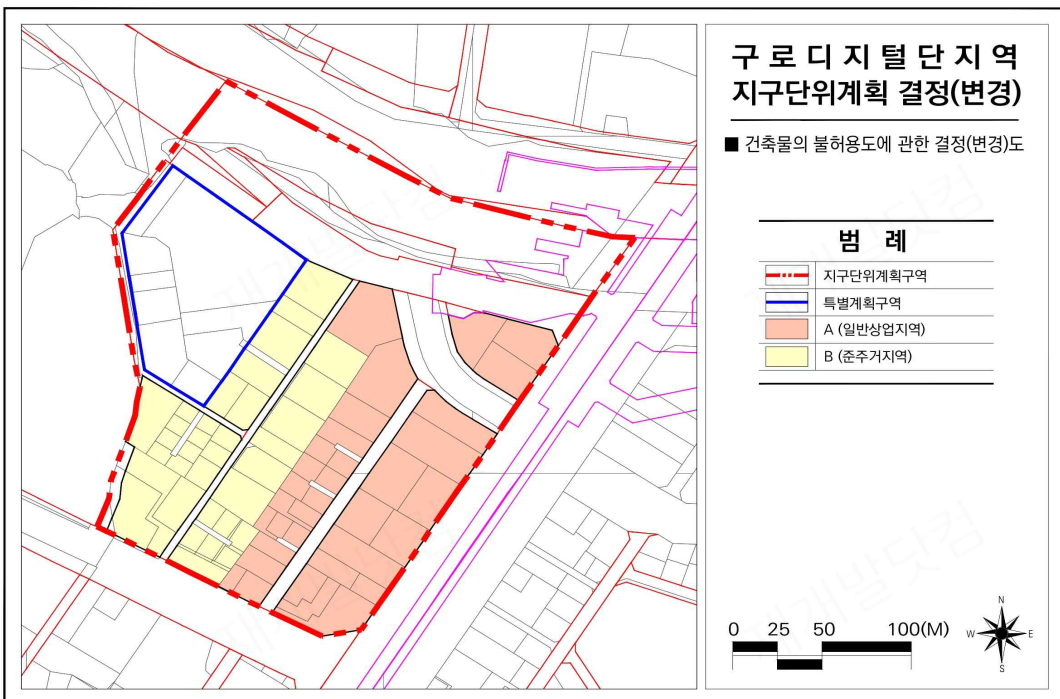
■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



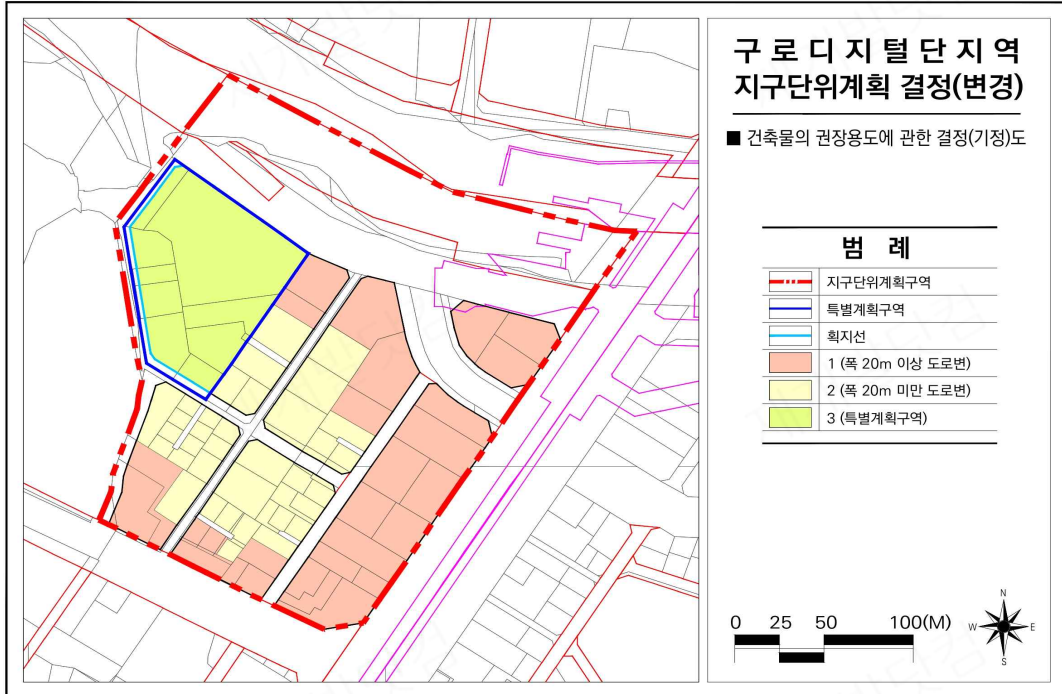
■ 건축물의 불허용도에 관한 결정(기정)도



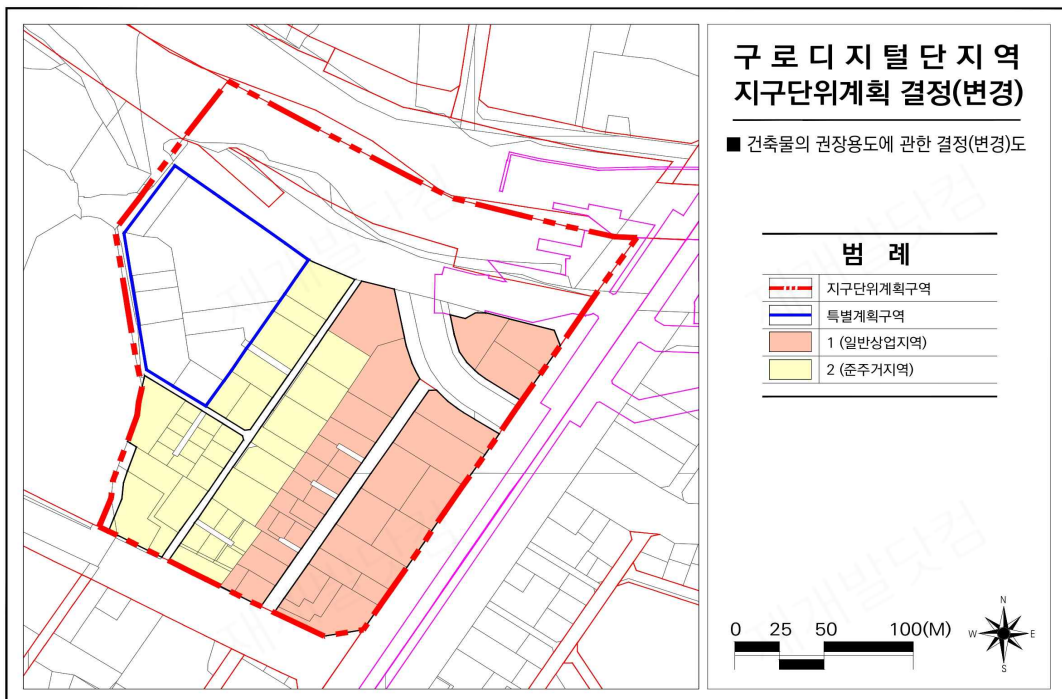
■ 건축물의 불허용도에 관한 결정(변경)도



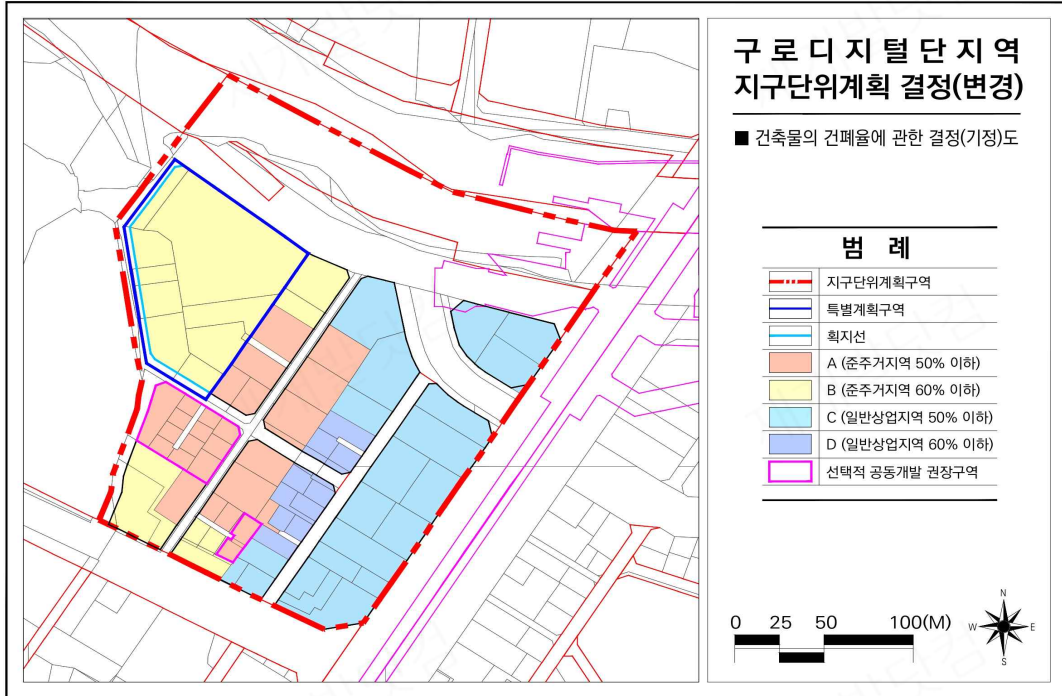
■ 건축물의 권장용도에 관한 결정(기정)도



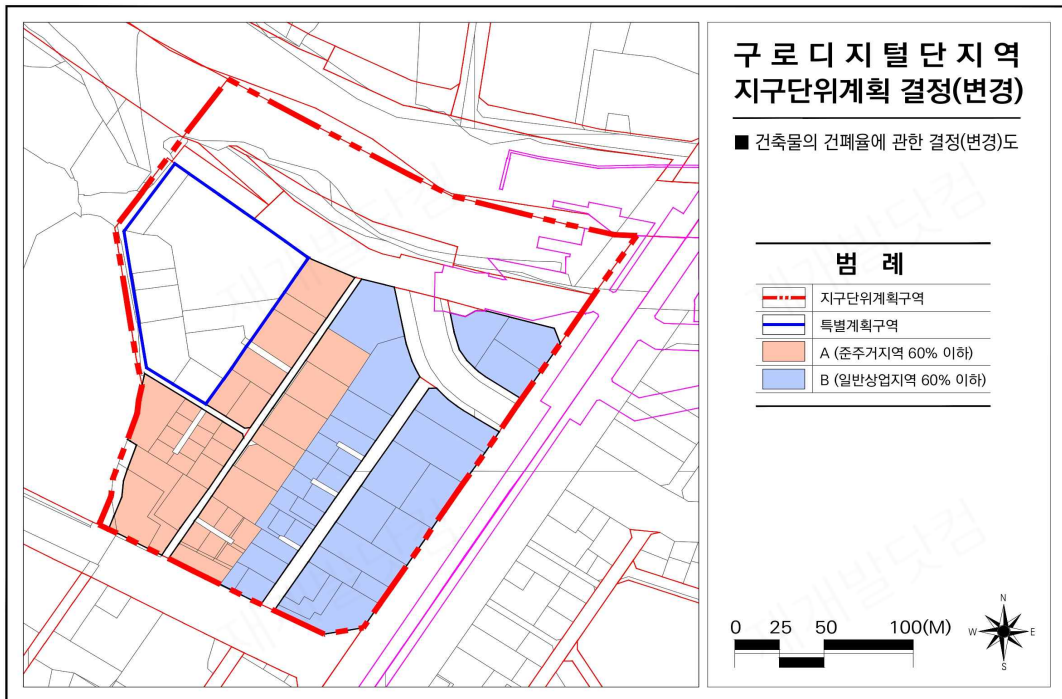
■ 건축물의 권장용도에 관한 결정(변경)도



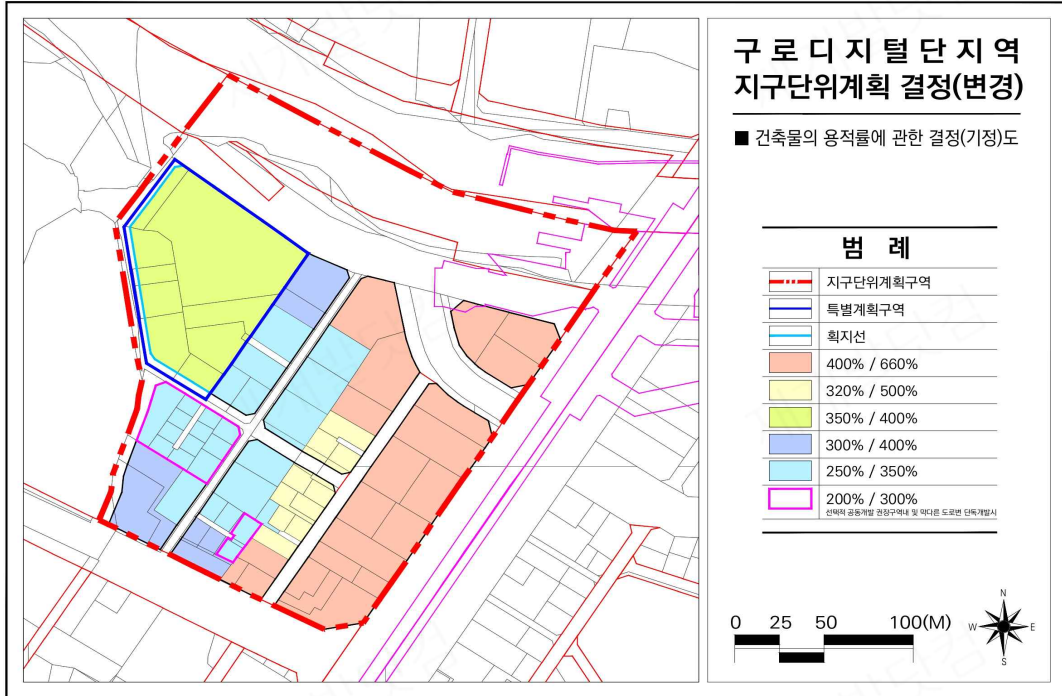
■ 건축물의 건폐율에 관한 결정(기정)도



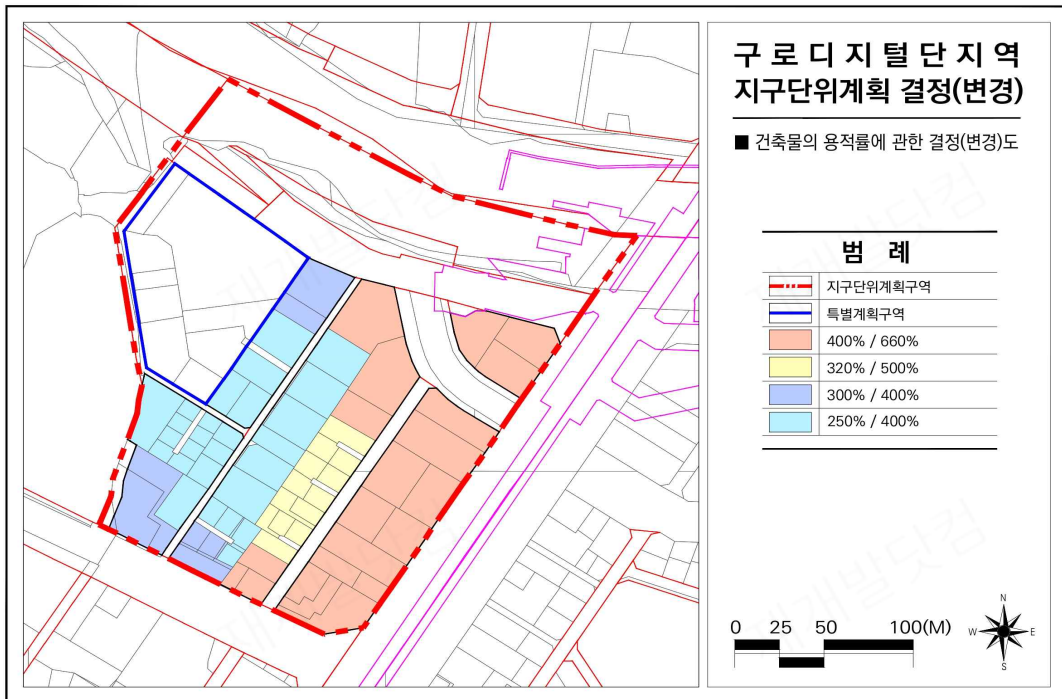
■ 건축물의 건폐율에 관한 결정(변경)도



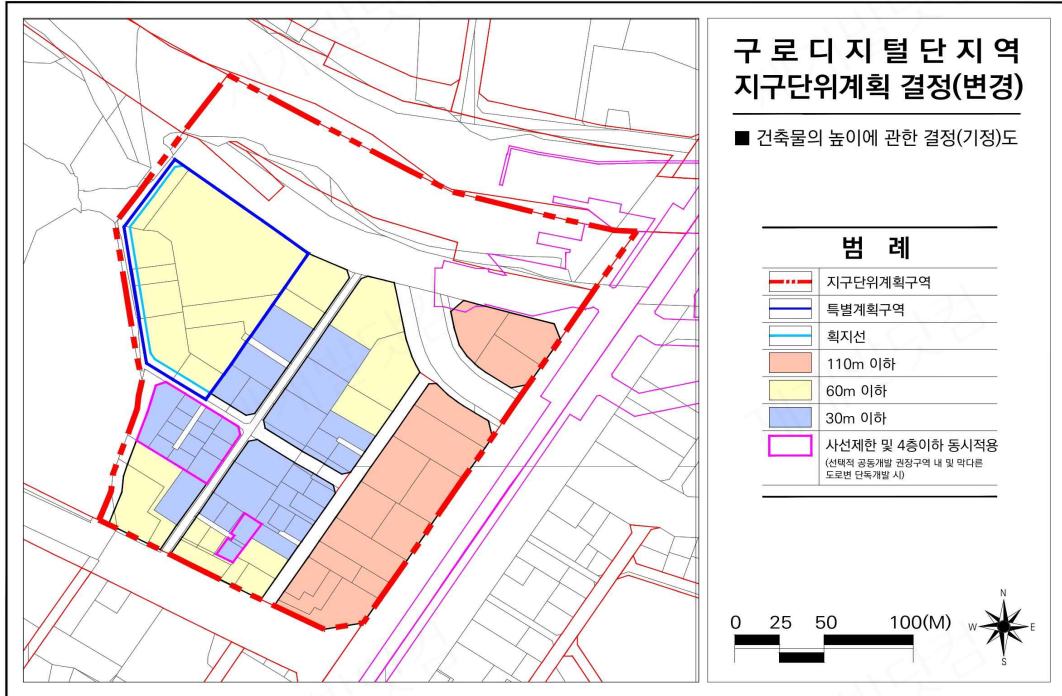
■ 건축물의 용적률에 관한 결정(기정)도



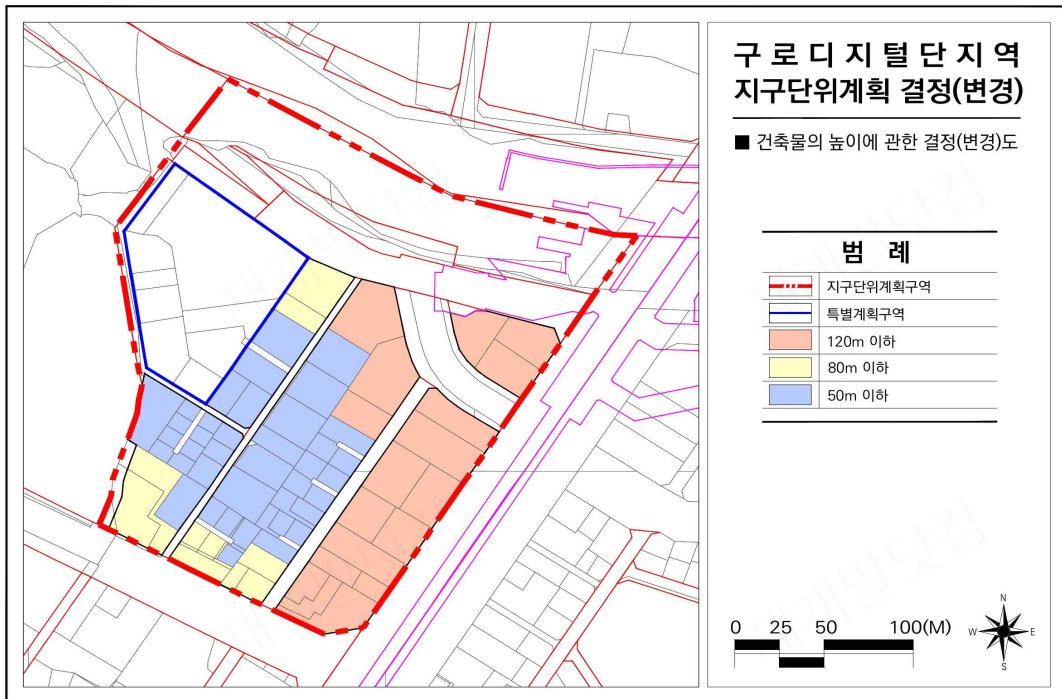
■ 건축물의 용적률에 관한 결정(변경)도



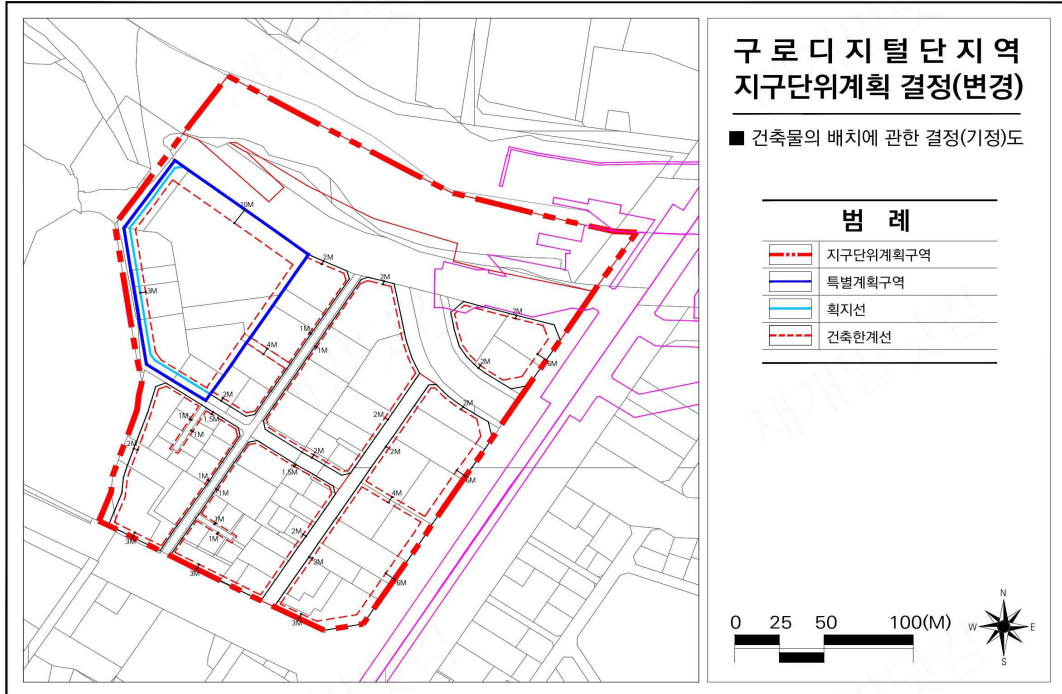
■ 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도



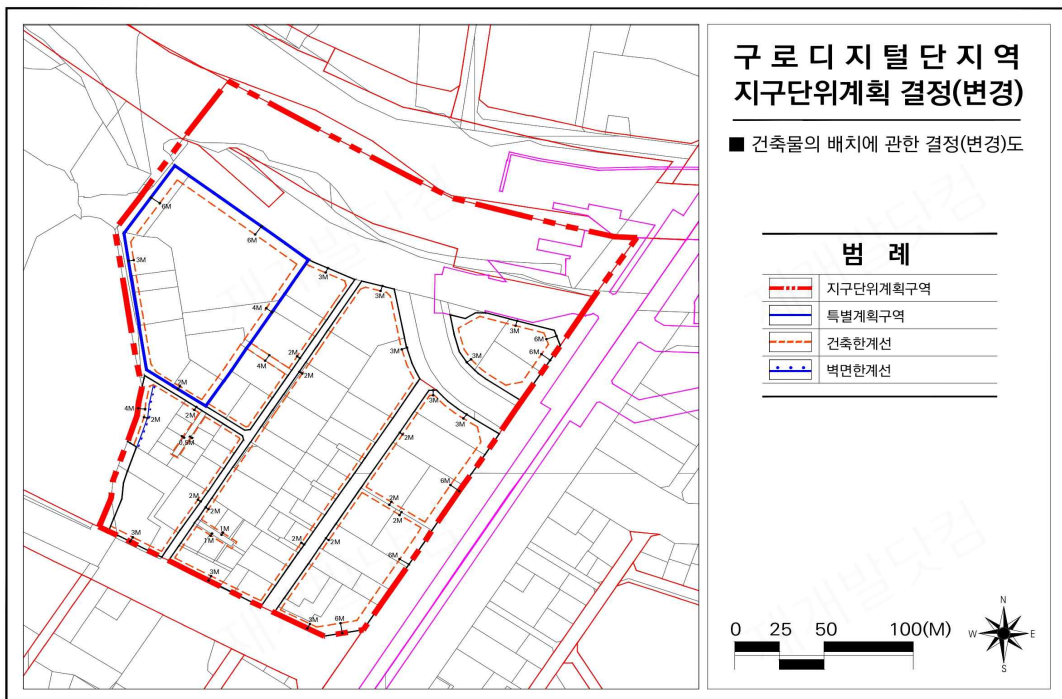
■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도



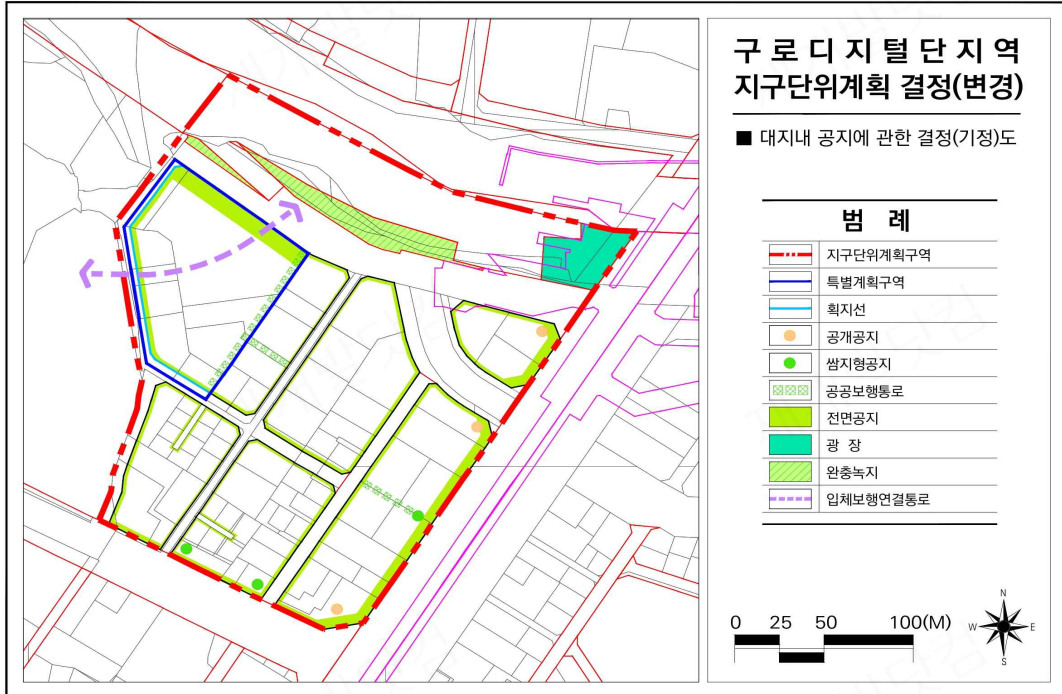
■ 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도



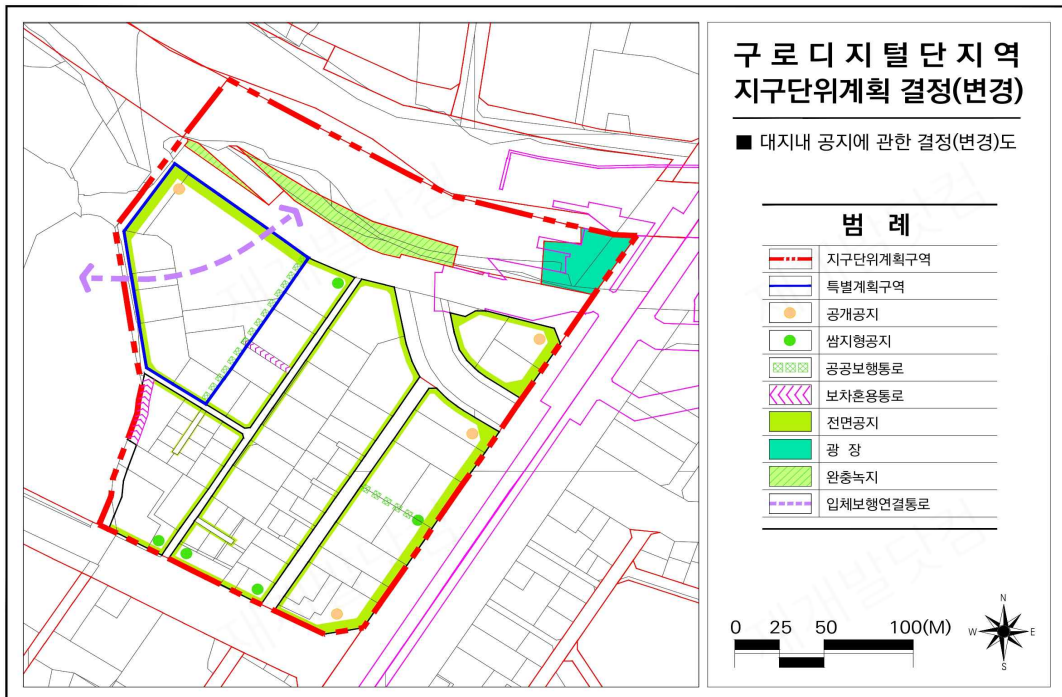
■ 건축물의 배치에 관한 결정(변경)도



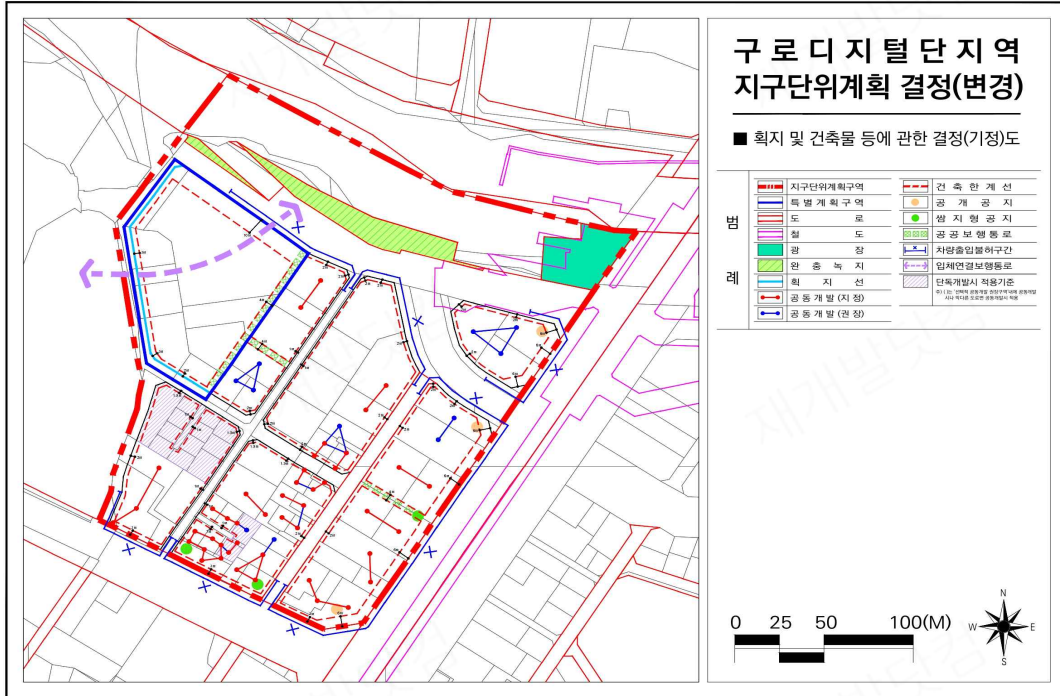
■ 대지내 공지에 관한 결정(기정)도



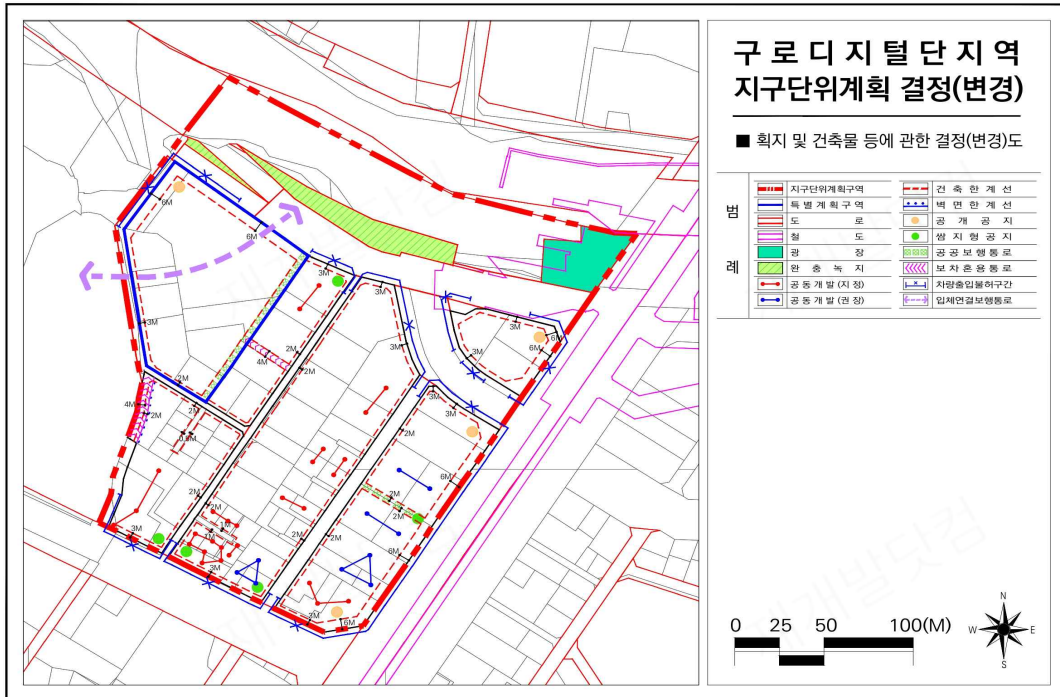
■ 대지내 공지에 관한 결정(변경)도



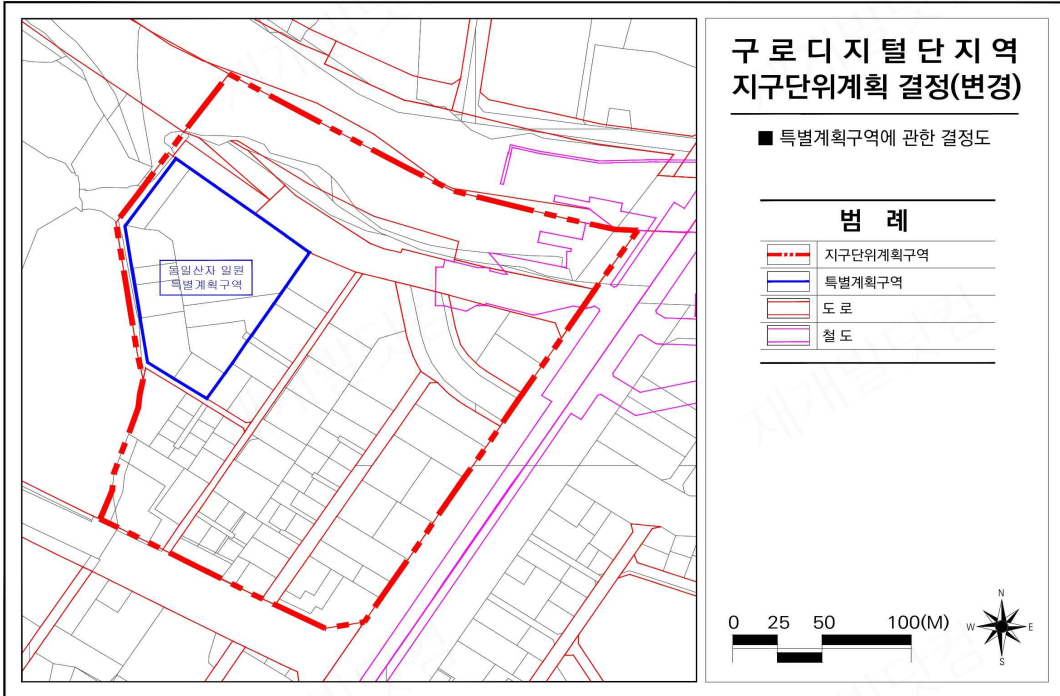
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



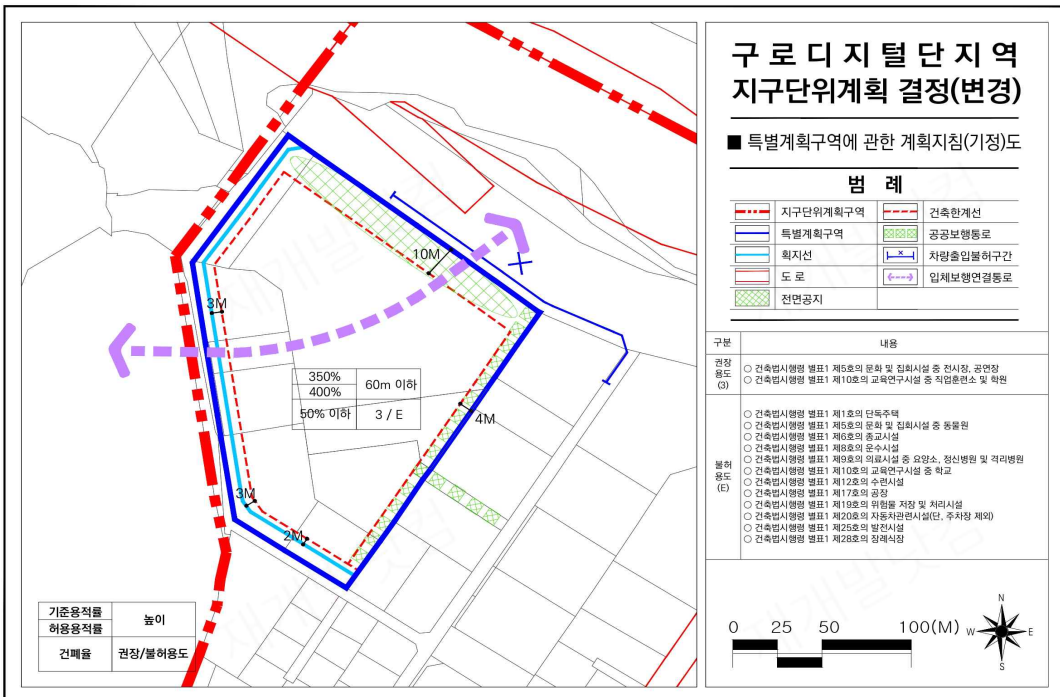
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



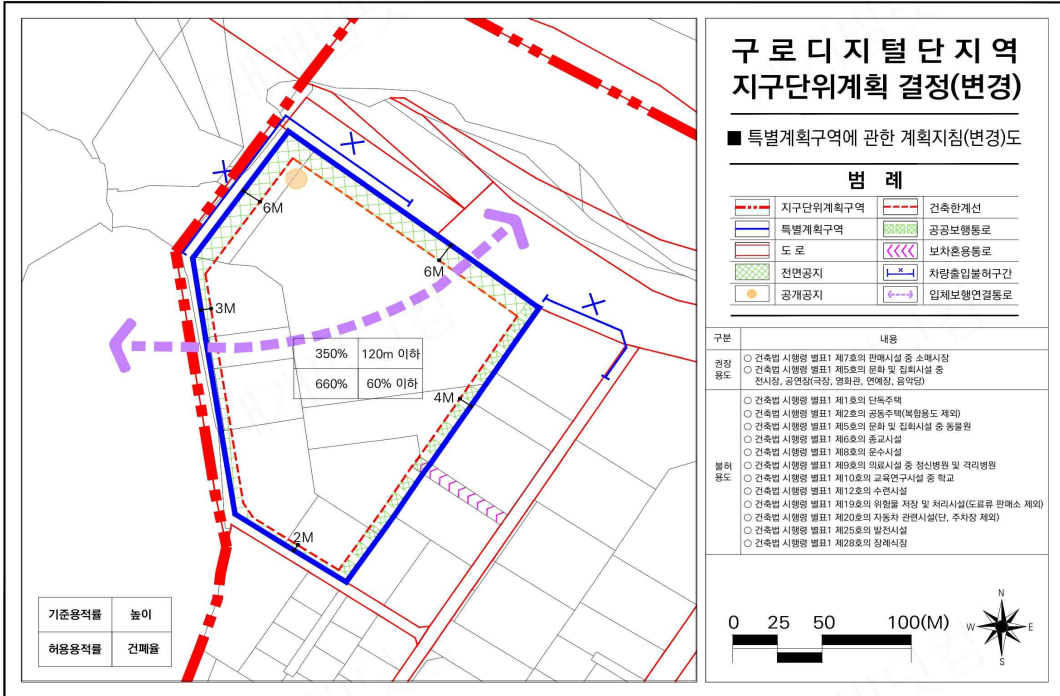
■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



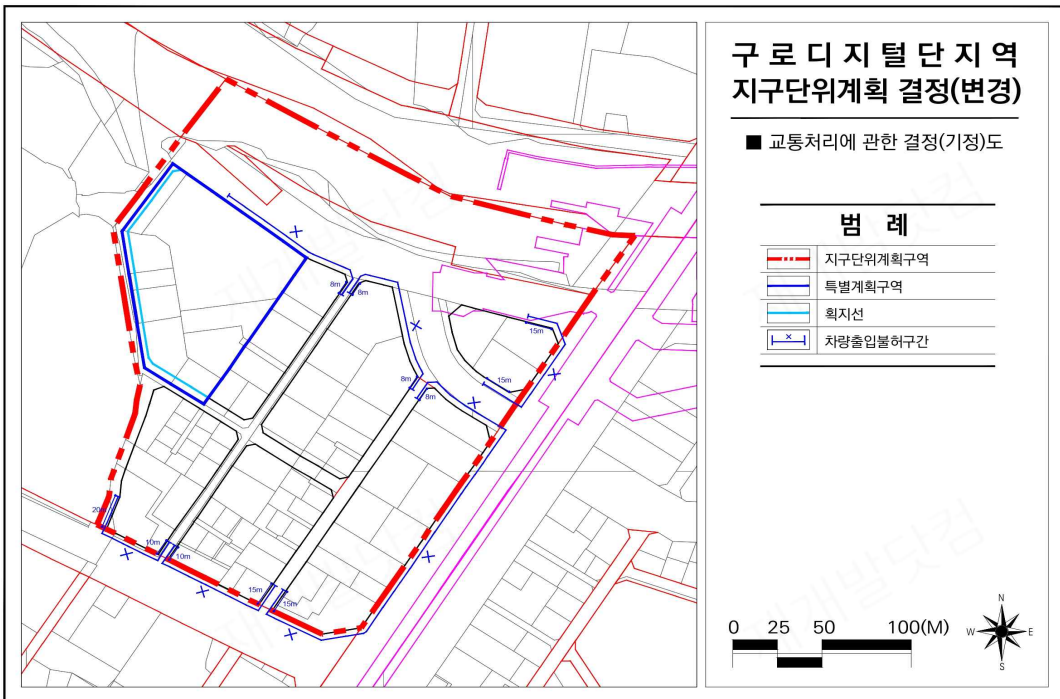
■ 특별계획구역에 관한 계획지침(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 계획지침(변경)도



■ 교통처리에 관한 결정(기정)도



■ 교통처리에 관한 결정(변경)도

