

◆ 서울특별시고시 제2023-589호

도시관리계획(개봉역 지구단위계획 및 특별계획구역[㉠] 세부개발계획)

결정(변경) 및 지형도면 고시

- 구로구 개봉동 170-35번지 일원 역세권 장기전세주택 건립사업 -

서울특별시고시 제1997-136호(1997.05.06.)로 지구단위계획 결정되고, 서울특별시고시 제2001-30호(2001.02.07.), 제2012-256호(2012.09.27.)로 결정(변경)된 개봉역 지구단위계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(개봉역 지구단위계획 및 특별계획구역[㉠] 변경 및 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 개봉역 지구단위계획구역 내 개봉동 170-35번지 일원에 역세권 장기전세주택 건립을 위하여, 개봉역 지구단위계획(특별계획구역[㉠] 변경 및 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	서고시 제1997-136호 (97.5.06)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)		비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	
합계		134,212.0	-	134,212.0	100.0	100.0	-
주거 지역	소계	134,212.0	-	134,212.0	100.0	100.0	-
	제3종일반주거지역	118,977.7	감) 11,193.2	107,784.5	88.6	80.3	-
	준주거지역	15,234.3	증) 11,193.2	26,427.5	11.4	19.7	-

□ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	개봉동 170-1번지 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	11,193.2	-	특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정 조서 : 변경 없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
1	신설	중로	1	1	20	집산 도로	94	개봉동173-1	개봉동 171-15	일반도로	-	-
2	기정	중로	2	2	15	집산 도로	240	개봉동 174-10	개봉동 353-20	일반도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
	변경	중로	2	2	15	집산 도로	146	개봉동 171-15	개봉동 353-20	일반도로	-	-
3	기정	중로	3	4-1	12	집산 도로	70	개봉동 175-4	개봉동 179-9	일반도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
	변경	중로	2	3	15	집산 도로	70	개봉동 175-4	개봉동 179-9	일반도로	-	-
4	신설	소로	2	9	8	국지 도로	161	개봉동 178-19	개봉동 170-13	일반도로	-	-
5	신설	소로	2	10	8	국지 도로	51	개봉동 171-15	개봉동 171-21	일반도로	-	-

□ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-1	• 신설 - 폭원 : 20m, 연장 : 94m	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 의한 남측도로 신설
중로 2-2	중로 2-2	• 변경 - 연장 축소(240m→146m)	- 중로1-1호선 확폭에 따른 연장 축소
중로 3-4-1	중로 2-3	• 변경 - 폭원 확폭(12m→15m)	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 의한 동측 중로3-4-1 전체 확폭
-	소로 2-9	• 신설 - 폭원: 8m, 연장 : 161m	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 따라 동서간 도로연결을 위 한 신설
-	소로 2-10	• 신설 - 폭원: 8m, 연장 : 51m	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 따라 차량진출입을 위한 신 설

- 2) 철도 결정조서 : 변경없음
3) 주차장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 보건위생시설 : 변경없음

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지구모 결정(변경) 조서

구분	가구번호		위치	면적(㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
가구	④	-	개봉동170-1번지 일대	3,944.4	감)3,944.4	-	가구⑤에 편입
	⑤	⑤	개봉동170-35번지 일대	4,705.0	증)7,229.2	11,934.2	
	⑦	-	개봉동171-10번지 일대	2,811.0	감)2,811.0	-	가구⑤에 편입

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

나. 최대개발규모 : 변경없음

구분	계획내용	비 고
전구역	2,000㎡	-

※ 공동개발시 최대개발규모의 범위 넘을 수 없음(단, 기존 대지의 규모가 최대개발규모 이상인 경우, 특별계획구역, 기공동건축물, 지구단위계획을 통하여 공동개발 지정·권장한 필지 제외)

※ 상기 사항 이외의 최대개발규모 2,000㎡ 이상인 대지에 대해서는 특별계획구역으로 지정하여 개발계획 수립가능

다. 가구의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

☐ 기정

가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비 고
④	1	170-1	658.0	1,137	공동개발 권장	
		170-15	479.0			
	2	170-45	1,079.0	1,410	공동개발 권장	
		170-53	331			
	3	170-29	397.0	741	공동개발 지정	
		170-32	344.0			
	4	170-17	601.4	656.4	공동개발 지정	
		170-54	55.0			
⑤	1	170-35	551.0	4,705	특별계획구역	

가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비 고
		170-36	1,132.0		(170-34, 179-23, 179-28, 0-94 포함)	
		170-37	390.0			
		179-14	959.0			
		179-24	717.0			
		179-26	16.0			
		179-36	940.0			
⑦	1	171-10	292.0	292	단독개발	특별계획구역가능지 (417-1, 417-6, 171-7 포함)
	2	171-12	114.0	573	171-12,-13,-14,-15 공동개발 권장	
		171-13	112.0			
		171-14	136.0			
		171-15	211.0			
	3	171-1	666.0	1,119	공동개발 권장	
		171-4	337.0			
		171-6	116.0			
	4	173-1	310.0	310	173-3,416-183, 174-7/173-1 공동개발 지정/권장	
	5	173-3	407.0	517		
		174-7	30.0			
		416-183	80.0			

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

□ 변경

가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비 고
④	-	-	-	-	-	가구④-1, 2, 4 → ⑤-1로 편입 가구④-3 → ⑤-2로 편입
⑤	1	0-94	22	11,193.2	특별계획구역⑤ (170-24, 170-26, 170-34, 174-1, 178-19, 179-23, 179-26, 179-28, 416-183, 416-308, 0-94 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㎡),
		170-1	658			
		170-13	130			
		170-15	479			
		170-17	602			
		170-27	190			
		170-35	551			
		170-36	1,132			
		170-37	394			
		170-45	1,079			
		170-53	331			
		170-54	59			
		170-59	90			

가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비 고
		171-1	830	741		179-28(70㎡), 179-36(53.5㎡), 416-183(7㎡), 416-308(3㎡), 417-1(14.6㎡), 417-6(7.5㎡) → 도로
		171-4	337			
		171-6	116			
		171-7	307.4			
		171-10	264.3			
		171-12	98			
		171-13	112			
		171-14	136			
		171-15	136.3			
		173-1	201.7			
		173-3	335.8			
		179-14	895.9			
		179-24	644.4			
		179-36	888.5			
		416-183	70			
		417-1	82.4			
		417-6	42.5			
	2	170-29	397	741	공동개발 지정	
		170-32	344			
⑦	-	-	-	-	-	⑤-1로 편입

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

※ 특별계획구역④ 내 0-94번지는 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

□변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 가구④ 3,944.4㎡ 가구⑤에 편입 • 가구⑤ 면적 증가(증 6,488.2) : 11,193.2㎡ - 가구④ 3,944.4㎡, 가구⑦ 2,811㎡, 도로 473.8㎡ - 가구⑤에 편입 • 가구⑦ 2,811.0㎡ 가구⑤에 편입	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 의한 가구편입 및 면적 변경

※ 과거 필지 분할에 따라 일부 필지 면적은 기정과 상이함

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

나. 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

2) 용적률 결정조서 : 변경없음

3) 상한용적률 계획

구 분	용 도 지 역	계획내용		비 고
		일반	역세권 장기전세주택	
기정	공동 개발시	제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하	- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 450% 이하 - 상한 : 500% 이하	특별계획구역, 특별계획구역 가능지
변경			- 기준 : 250% 이하 - 상한 : 600% 이하	특별계획구역④에 한함

※ 특별계획구역④ 상한용적률 계획은 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.) 적용

다. 건축물의 높이 결정(변경) 조서

1) 최고높이 계획

적용대상		높이계획	비고	
기정	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	- 특별계획구역④는 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 (2022.06.20) 개정에 따라 1차 역세권내 준주거지역은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 차등 완화	
변경	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m		
	특별계획구역④	130m		
기존 공동주택(삼환아파트)		65m		
간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)		60m	상한용적률	500~600%
준주거지역 및 구역 내부 이면도로변		50m	완화비율	1.5배 이내
구역 내부 이면도로변		40m	채광이격	0.17H 이상(1/6)
준주거지역(역세권 청년주택) (개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50)		63m	인동간격	0.53H 이상(0.8/1.5)
특별계획구역⑥		90m	- 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화	
			- 역세권 공공임대주택 건립에 따른 가로구역별 최고높이 적용	

※ 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지는 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지 계획지침에 따름

※ 가로구역별 최고높이계획 적용

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

1) 건축물의 배치 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	적 용 대 상	적 용 기 준
건축한계선	• 이면부 보행자 편의	• 이면도로변	도로경계선에서 1~4m(주1)
	• 보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면공지 확보	• 특별계획구역㉠ 남측도로변	도로경계선에서 3.0m
	• 보행자의 보행 가로환경 개선을 위한 폭원 확보	• 특별계획구역㉠ 동측도로변	도로경계선에서 5.0m
	• 도로(차도 및 보행공간) 일정 폭원 확보를 전면공지 확보	• 특별계획구역㉡ 동측도로변	도로경계선에서 2.7m~3.7m(주2)
건축지정선	• 개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	• 개봉역 남측 15m 도로변	도로경계선에서 1.0m
벽면지정선	• 광장 활성화	• 개봉역광장 인접필지	대지경계선에서 1m, 3m

주1) 개봉동 199-4일원 역세권 장기전세주택 건립에 따라 이면도로변 건축한계선 폭원 일부 변경

주2) 특별계획구역㉡ 동측 도로(개봉로24길)는 일정폭원이 확보될 수 있도록 건축한계선을 2.7~3.7m로 계획함

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

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	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
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 보행환경조성	• 1층 가로 입면 개구부의 입면적 합 50% 이상 조성 • 투시된 서터설치	전구역
	옥외광고물	• “서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리 조례” 및 “서울특별시 옥외 광고물 가이드라인 기준” 을 준수	전구역
	야간 조명	• 간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간 경관조명의 설치 권장	전구역

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적 용 목 표	적 용 대 상	적 용 기 준	비 고
전면공지	• 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계 • 도로 일정 폭원 확보	• 건축한계선으로 제어되는 필지	• 조성지침 제시 • 준주거지역 4m 이하 도로는 도로 로 조성	

구 분	적 용 목 표	적 용 대 상	적 용 기 준	비 고
공개공지 (18개소)	- 가로보행환경 개선 - 간선가로변 보행자 휴게공간 확보	- 건축법상 설치 대상 필지 - 주요 보행 결정점 상에 조성 위 치지정	- 공공적 기능을 최대한 할 수 있는 가로변 위치 지정 - 건축법 상 대상 획지	특별계획구역④ 변경에 따른 공개 공지 위치 일부 조정
공공보행 통로	공지와 연계 보행환경 개선	간선가로 및 공지변 원활한 보행 환경 조성	필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상	기존 공공보행통로 계획은 삭제하 고, 북측-남측 공개공지를 연결하는 입체적 공공보행통로 계획 (상시개방)

나. 교통처리에 관한 계획

1) 차량출입 허용구간

구분	계 획 내 용	비 고
차량출입불허구간	가구 및 획지계획에 따른 차량출입불허구간 일부 조정	-

2) 공동 주차 출입구

구분	계 획 내 용	비 고
공동 주차출입구	7개소	-

※ 공동주차 출입구가 2개소일 경우는 1개소만 준수해도 지침준수 인정

다. 공공기여 계획 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 ④	개봉역 특별계획구역④	개봉동 170-35 번지 일대	5,008.0	증)7,571.0	12,579.0	
기정	특별계획구역 ⑤	개봉역 특별계획구역⑤	개봉동 199-4 번지 일원	5,140.3	-	5,140.3	
기정	특별계획구역 ⑥	개봉역 특별계획구역⑥	개봉동 171-2 번지 일대	2,637.0	-	2,637.0	

※ 특별계획구역의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

□ 특별계획구역 변경 사유서

구분	도면표시번호	구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	특별계획구역 ㉔	개봉역 특별계획구역㉔	• 위치 : 개봉동 170-35 번지 일대 • 면적 : 12,579㎡ - 0-94, 170-1, 170-13, 170-15, 170-17, 70-24, 170-26, 170-27, 170-34, 170-35, 170-36, 170-37, 170-45, 170-53, 170-54, 170-59, 171-1, 171-4, 171-6, 171-7, 171-10, 171-12, 171-13, 171-14, 171-15, 173-1, 173-3, 174-1, 174-7, 178-19, 179-14, 179-23, 179-24, 179-26, 179-28, 179-36, 416-183, 416-308, 417-1, 417-6 (40개 필지)	• 역세권 장기전세주택 건립을 위한 특별계획구역 변경

※ 특별계획구역㉔ 내 0-94번지는 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

나. 특별계획구역 용적률 계획

구 분	용 도 지 역	계획내용		비 고
		일반	역세권 장기전세주택	
공동 개발시	제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하	- 기준 : 250% 이하 - 상한 : 600% 이하	특별계획구역㉔에 한함

※ 특별계획구역㉔ 상한용적률 계획은 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.) 적용

5. 특별계획구역 가능지에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 가능지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				기정	변경	변경후
기정	특별계획구역 가능지 ①	개봉역 주변 특별계획구역 가능지①	개봉동 170-33 번지 일대	4,584	감)140	4,444
폐지	특별계획구역 가능지 ②	개봉역 주변 특별계획구역 가능지②	개봉동 171-1 번지 일대	3,452	감)3,452	-
기정	특별계획구역 가능지 ③	개봉역 주변 특별계획구역 가능지③	개봉동 208-3 번지 일대	3,983.7	-	3,983.7
기정	특별계획구역 가능지 ⑤	개봉역 주변 특별계획구역 가능지⑤	개봉동 181-1 번지 일대	2,763	-	2,763

※ 특별계획구역가능지의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

□ 특별계획구역 가능지 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	특별계획구역 가능지 ①	개봉역 주변 특별계획구역 가능지①	• 기정 : 4,584㎡ → 변경 : 4,444㎡ (감 140㎡)	• 역세권 장기전세주택 건립을 위해 특별계획구역㉔에 일부편입
폐지	특별계획구역 가능지 ②	개봉역 주변 특별계획구역 가능지②	• 폐지	• 역세권 장기전세주택 건립을 위해 특별계획구역㉔에 편입

나. 특별계획구역(가능지) 용적률 계획

구 분	용 도 지 역	계획내용		비 고
		일반	역세권 장기전세주택	
공동개발시	제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하	- 기준 : 250% 이하 - 상한 : 600% 이하	특별계획구역 가능지

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 (서울시 도시계획조례 시행규칙 적용)

※ 특별계획구역 : 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향

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

※ 역세권 장기전세주택 : 밀도 체계는 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.) 적용

※ 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지는 계획지침 적용

Ⅲ. 특별계획구역④ 세부개발계획 결정(변경) 사항

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역④	개봉역 특별계획구역④	개봉동 170-35 번지 일대	5,008	증)7,571	12,579	

□ 특별계획구역 변경 사유서

구분	도면표시번호	구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	특별계획구역 ④	개봉역 특별계획구역④	• 위치 : 개봉동 170-35 번지 일대 • 면적 : 12,579㎡ - 0-94, 170-1, 170-13, 170-15, 170-17, 70-24, 170-26, 170-27, 170-34, 170-35, 170-36, 170-37, 170-45, 170-53, 170-54, 170-59, 171-1, 171-4, 171-6, 171-7, 171-10, 171-12, 171-13, 171-14, 171-15, 173-1, 173-3, 174-1, 174-7, 178-19, 179-14, 179-23, 179-24, 179-26, 179-28, 179-36, 416-183, 416-308, 417-1, 417-6 (40개 필지)	• 역세권 장기전세주택 건립을 위한 특별계획구역 변경

※ 특별계획구역④ 내 0-94번지는 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		12,579.0	-	12,579.0	100.0	-
주거 지역	소계	12,579.0	-	12,579.0	100.0	-
	제3종일반주거지역	12,579.0	감)11,193.2	1,385.8	11.0	-
	준주거지역	-	증)11,193.2	11,193.2	89.0	-

□ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	개봉동 170-1번지 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	11,193.2	-	특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 따른 용도지역 변경

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

연번	구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
1	신설	중로	1	1	20	집산 도로	94	개봉동173-1	개봉동 171-15	일반도로	-	-
2	기정	중로	2	2	15	집산 도로	240	개봉동 174-10	개봉동 353-20	일반도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
	변경	중로	2	2	15	집산 도로	146	개봉동 171-15	개봉동 353-20	일반도로	-	-
3	기정	중로	3	4-1	12	집산 도로	70	개봉동 175-4	개봉동 179-9	일반도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
	변경	중로	2	3	15	집산 도로	70	개봉동 175-4	개봉동 179-9	일반도로	-	-
4	신설	소로	2	9	8	국지 도로	161	개봉동 178-19	개봉동 170-13	일반도로	-	-
5	신설	소로	2	10	8	국지 도로	51	개봉동 171-15	개봉동 171-21	일반도로	-	-

□도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-1	• 신설 - 폭원 : 20m, 연장 : 94m	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 의한 남측도로 신설
중로 2-2	중로 2-2	• 변경 - 연장 축소(240m→146m)	- 중로1-1호선 확폭에 따른 연장 축소
중로 3-4-1	중로 2-3	• 변경 - 폭원 확폭(12m→15m)	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 의한 동측 중로3-4-1 전체 확폭
-	소로 2-9	• 신설 - 폭원: 8m, 연장 : 161m	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 따라 동서간 도로연결을 위한 신설
-	소로 2-10	• 신설 - 폭원: 8m, 연장 : 51m	- 특별계획구역④ 세부개발계획 수립에 따라 차량진출입을 위한 신설

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지구모 결정(변경) 조서

도면번호	가구번호	위치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
⑤	1	개봉동170-35번지 일대	4,705.0	증)6,488.2	11,193.2	

□가구 및 획지 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
변경	가구 및 획지 변경	특별계획구역④ 세부개발계획 수립 및 기존 종교시설 존치에 의한 변경	-

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도 계획

1) 건축물 불허용도 결정(변경) 조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
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	좌동	-

2) 건축물 권장용도 결정(변경) 조서

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
I	1층	- 건축법시행령 별표 1 제14호의 판매시설 중 상점 - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점	좌등	-

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

※ 건축물의 지정용도는 구도시계획위원회 심의를 득하여 인정한 경우에 한해 변경이 가능

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율 결정(변경) 조서

구 분	용도지역	건폐율	비 고
주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 54조
	준주거지역	60% 이하	

2) 용적률 결정(변경) 조서

구 분	용도지역	계획내용		비 고
		일반	역세권 장기전세주택	
특별계획구역	제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하	- 기준 : 250% 이하 - 상한 : 600% 이하	특별계획구역A

※ 특별계획구역A 상한용적률 계획은 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.) 적용

※ 그 외 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지 변경없음

□상한용적률 산정

구 분		이행조건		
토지이용계획	구역면적(㎡)	획지면적(㎡)	기반시설	비고
	12,579.0	11,193.2㎡	1,385.8㎡	기반시설은 도로에 한함
용도지역		제3종일반주거지역 → 준주거지역		
기준용적률	• 250%			
상한용적률	• 600%			
공공기여	• 175%(완화용적률의 1/2)			
공공기여 용적률산정	공공시설 기부채납		장기전세주택공급	
	• 27.94% 이하		• 147.06% 이상	
	• 기부채납 기반시설 : 1,250.8㎡ = 기반시설면적 - 국공유지면적 = 1,385.8㎡ - 135㎡		• 장기전세주택 공급에 따른 용적률 완화 (서울형 주거환경 정책 준수) = (상한용적률 - 기준용적률) × 1/2 - 기반시설 기부채납률	
	• 기반시설 용적률 : 250%(제3종일반주거지역)		= (600% - 250%) × 1/2 - 27.94%	

구 분		이행조건		
	• 기반시설 대지지분 : 27.94%(521.17㎡) = 기반시설면적 × 기반시설용적률 / 획지면적 = 1,250.8㎡ × 250% / 11,193.2㎡		= 147.06% 이상 장기전세주택 공급	
구분		계획내용		
서울형 주거환경 정책	필수 항목	지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운 구조(라멘구조)	
		친환경건축물	환경성능	성능지표검토서의 평점 86점이상, 2등급이상 인증 예정
			에너지성능	
			에너지관리	
			신재생에너지	
	역사문화	해당없음		
	권장항목	커뮤니티지원시설	• 의무면적 - 300세대 미만 : 지상층 공동주택 연 면적의 3%(최소 300㎡) 이상 - 300세대 이상 : 지상층 공동주택 연 면적의 2%(최소 450㎡) 이상	커뮤니티시설 없이 일부 도로 기부채납외 전체 완화 용적률을 장기전세주택으로 확보

다. 장기전세주택에 관한 계획

구분	운영기준	계 획			
장기전세주택 건립비율	• 전용면적 85㎡ 이하 (100%)	구 분	세대수(세대)	공급면적(㎡)	비율(%)
		60㎡ 이하	95	81.50	54.3
		75㎡ 이하	20	98.51	11.4
		85㎡ 이하	60	113.33	34.3
		합 계	175	16,512.46	100.0
		※ 장기전세주택 용적률 • 공급면적 ÷ 대지면적 = 16,512.46㎡ ÷ 11,193.2㎡ = 147.52%			

※ 상기 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 공급면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경 될 수 있음

라. 건축물의 높이 계획

1) 최고높이 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이	• 130m 이하	좌동	

※ 서울특별시 역사권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20) 개정에 따라 1차 역사권 내 준주거지역은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 차등 완화

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m, 5m	좌동	

3. 기타사항에 관한 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 가각부 지정	좌동	
자전거 편의시설	• 건축물내 일반인에게 편의시설(보관소등) 개방	좌동	
생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	좌동	

4. 특별계획구역④ 세부개발계획(종합)

구 분		계획지침		비고
		기정	변경	
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 역전길 도로확폭(12m→15m) : 보도조성 - 이면도로 확폭 - 미개설 도시계획도로 개설	• 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		• 공공임대주택 건립 용적률 : 공공임대주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 5/10 • 공공임대주택 공유지분토지는 서울시에 무상으로 제공 • 공공임대주택 건설비율: 전용60㎡ 이하 주택을 50% 이상 건립 - 60㎡ 이하 /60~85㎡ 이하 /85㎡ 초과 : 60%/30%/10% 권장	• 장기전세주택 건립 용적률 : 장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 5/10 • 장기전세주택 공유지분토지는 서울시에 무상으로 제공 • 장기전세주택 건설비율: 전용 85㎡ 이하 주택으로 계획	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	좌동	주변필지와의 공동개발 권장
용도계획	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 운동시설 중 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 • 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소 • 마권전화 투표소 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설	좌동	

구 분		계획지침		비고
		기정	변경	
		- 자동차관련시설(단, 주차장 제외) - 동물 및 식물 관련시설		
밀도	기준/허용/상한	250% / 450% / 500% - 공공용지 부담률 : 15% 이상	- 기준 : 250% - 상한 : 600%	용도지역 상향
최고높이		70m 이하	130m 이하	
건축물의 배치	건축한계선	대지경계선으로부터 2m, 3m	대지경계선으로부터 2m, 3m, 5m	공공보행통로 및 공개공지 구간은 건축한계선 삭제 가능
기타	차량출입 불허구간	가각부 지정	좌동	
	자전거 편의시설	건축물내 일반인에게 편의시설(보관소 등) 개방	좌동	
	생태면적률	건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	좌동	
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 완화적용에 따른 높이계획 변경

IV. 관계도면 : 붙임 참조(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조).

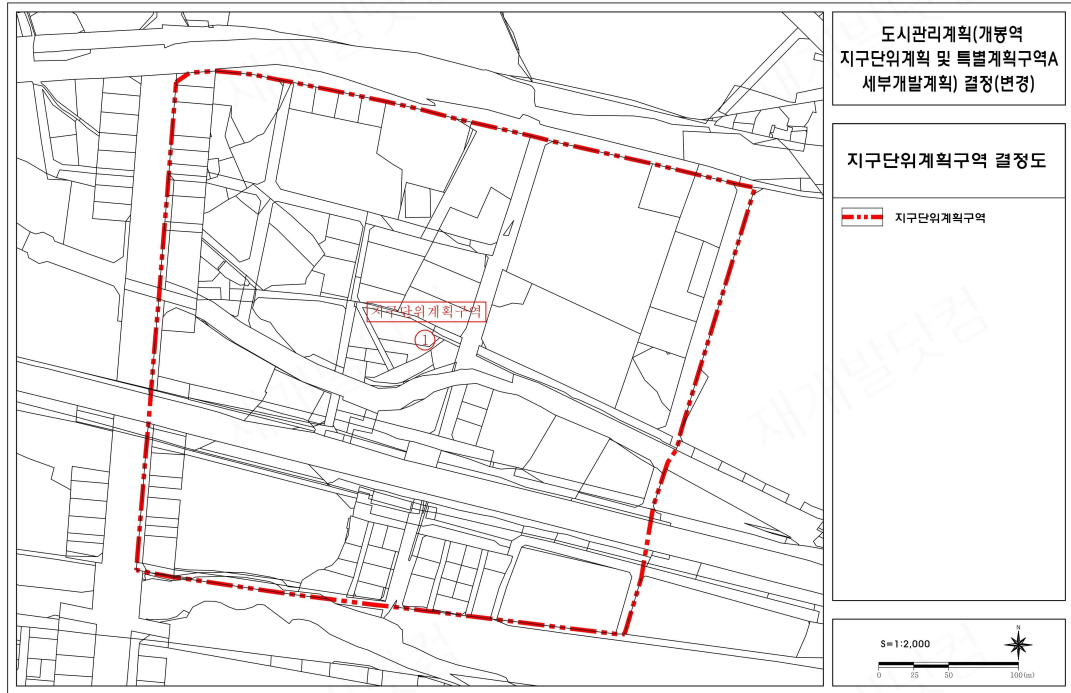
V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울특별시 공공주택과(02-2133-7059) 및 구로구 도시계획과(02-860-3249)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 사항은 열람장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 결정도면 등(그 외 세부관련도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로, 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 역세권 장기전세주택 운영 등에 관한 사항(특별계획구역㉠에 한함)

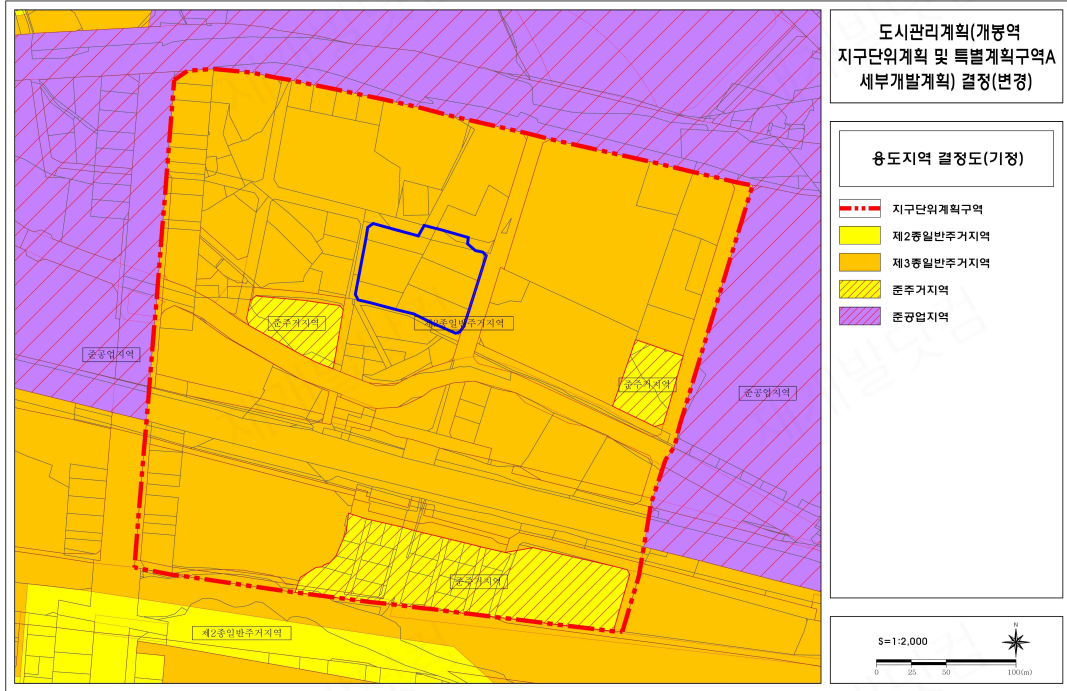
- 금회 상향 결정(변경)된 용도지역(제3종일반주거지역→준주거지역) 및 기타 지구단위계획 결정(변경)사항 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 및 같은법 시행령 제50조에 따라 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않을 경우, 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원됨을 고지합니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)

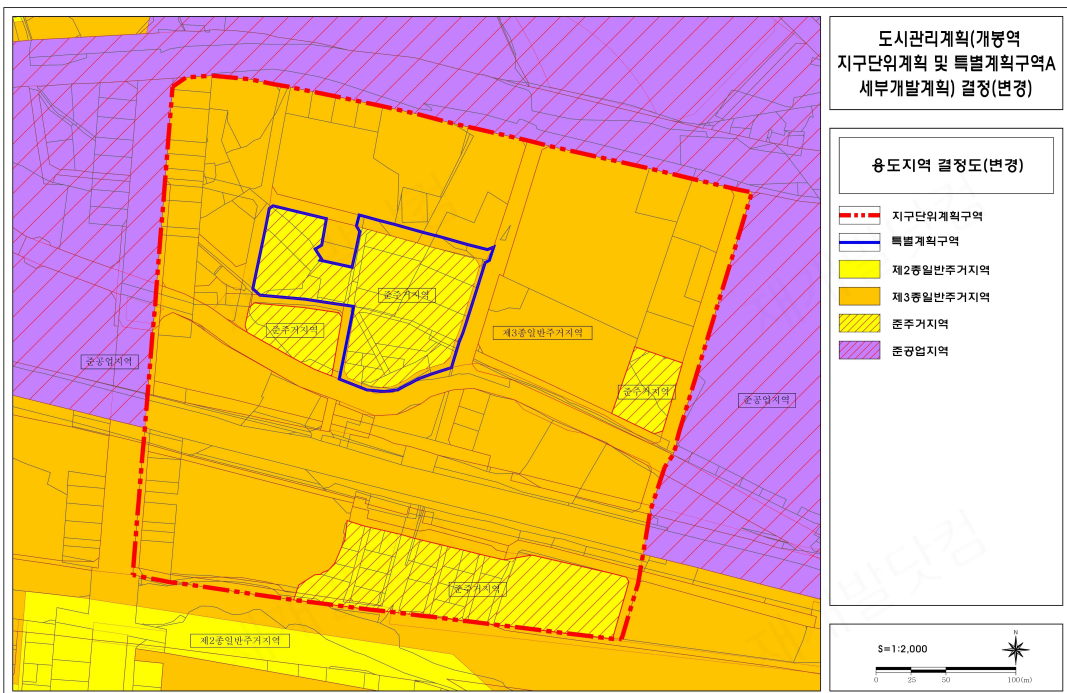


- 이하여백 -

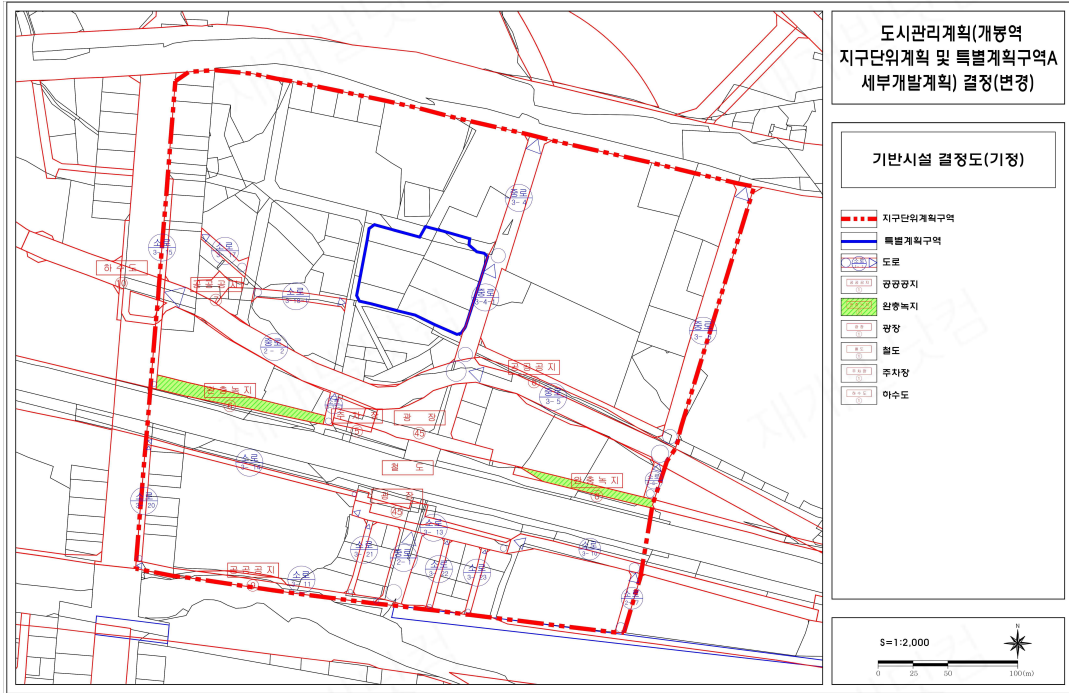
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(기정)



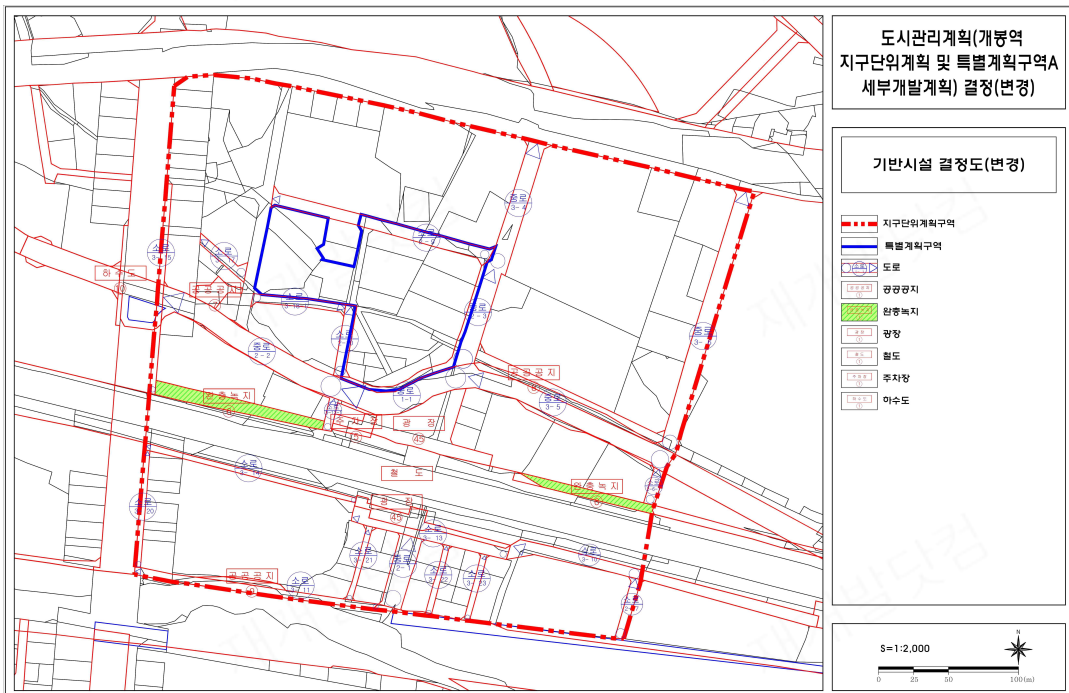
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경)



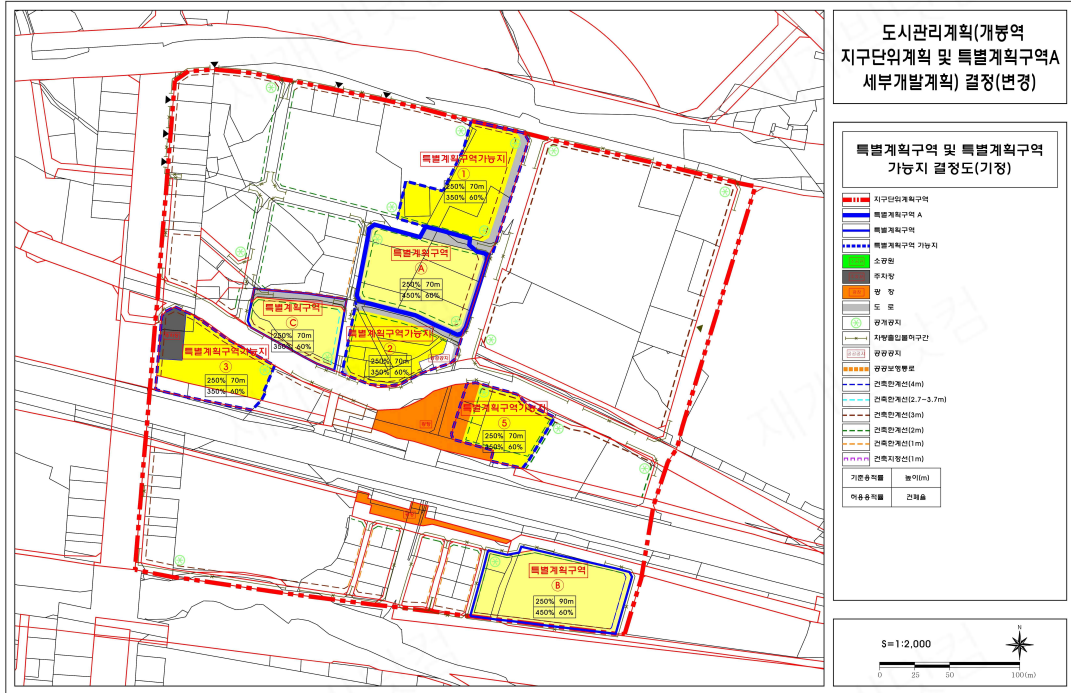
■ 기반시설 결정도(기정)



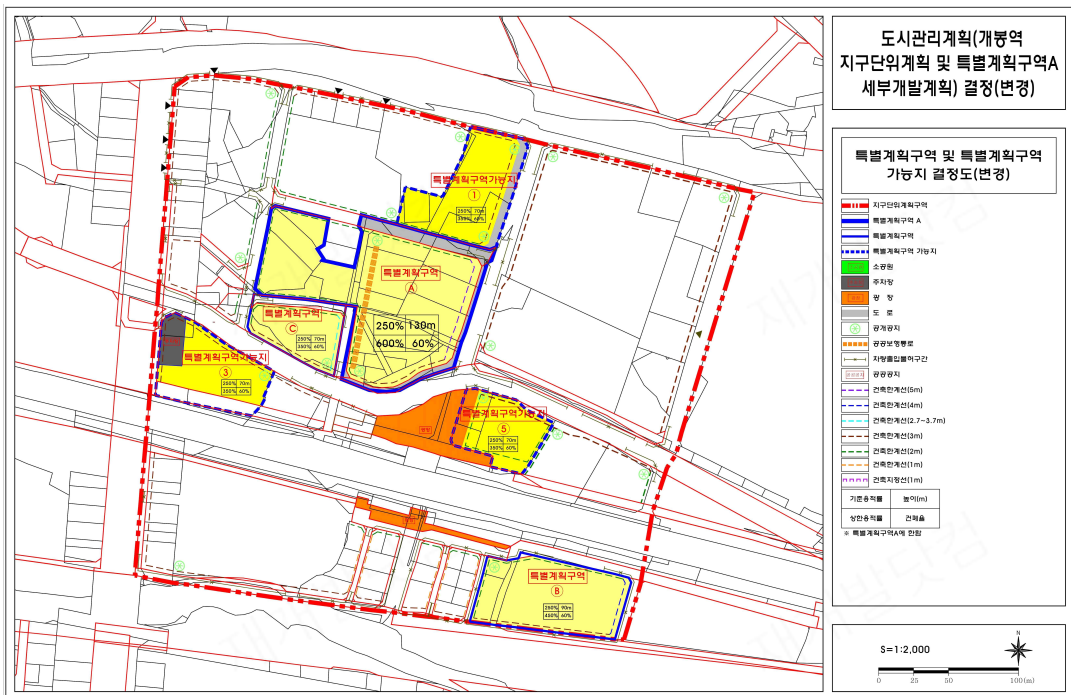
■ 기반시설 결정도(변경)



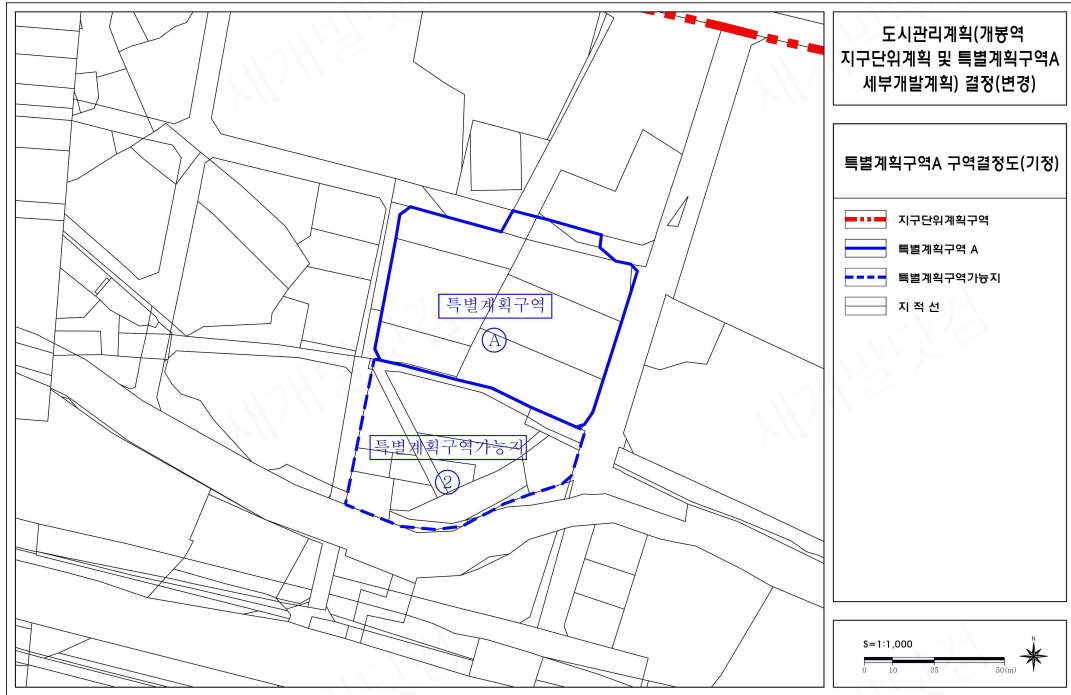
■ 특별계획구역 및 특별계획구역가능지 결정도(기정)



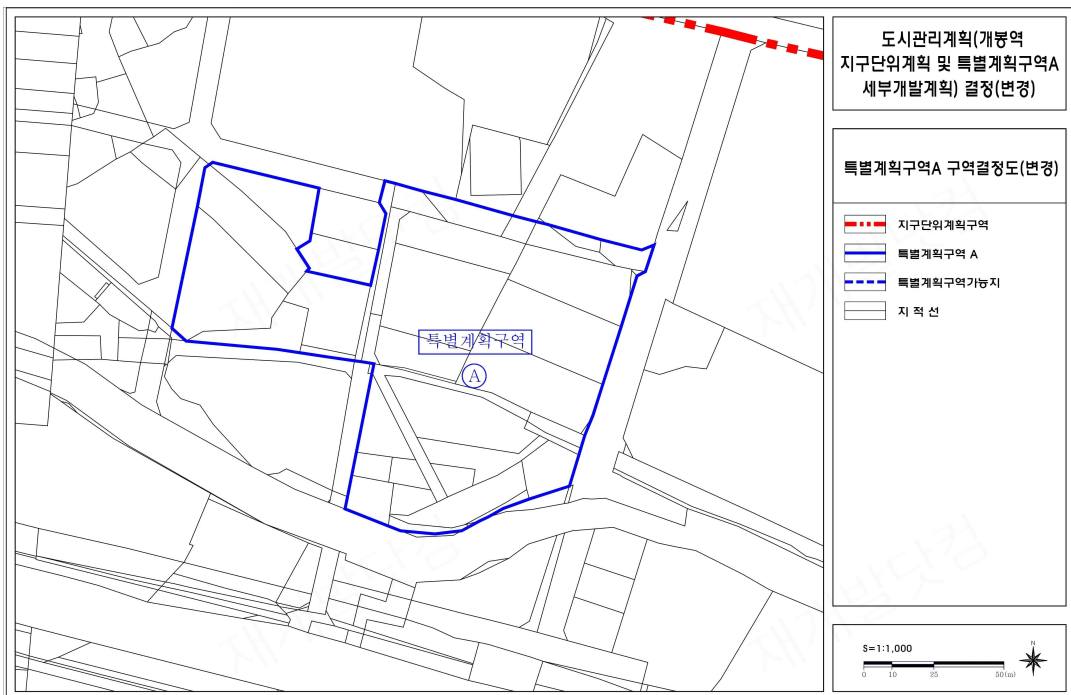
■ 특별계획구역 및 특별계획구역가능지 결정도(변경)



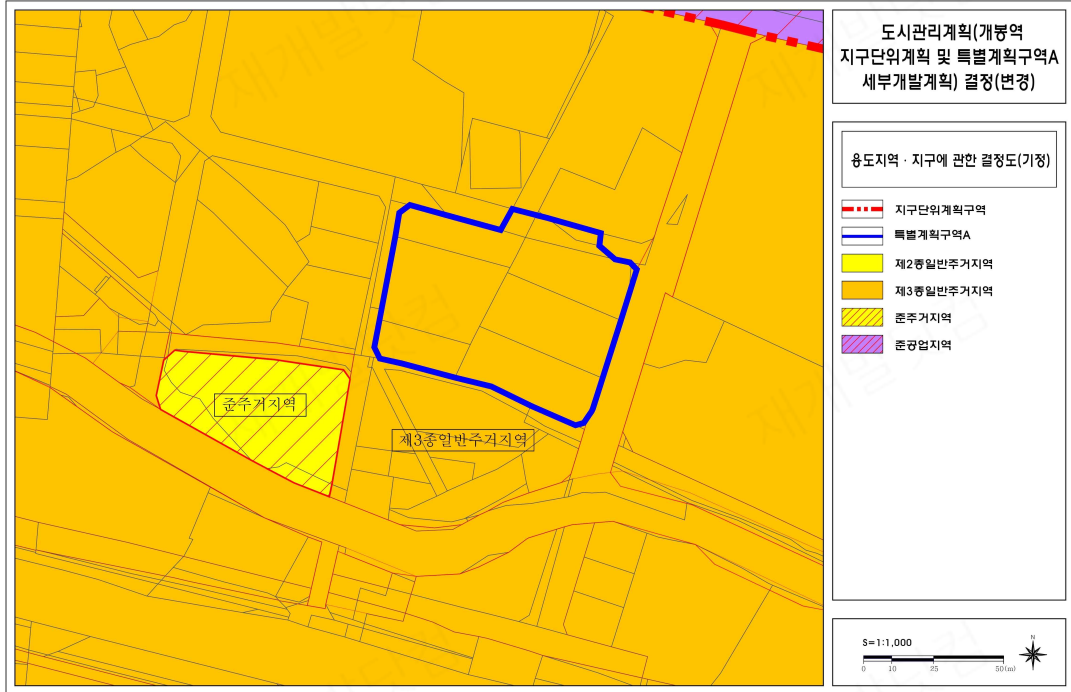
■ 특별계획구역① 구역결정도(기정)



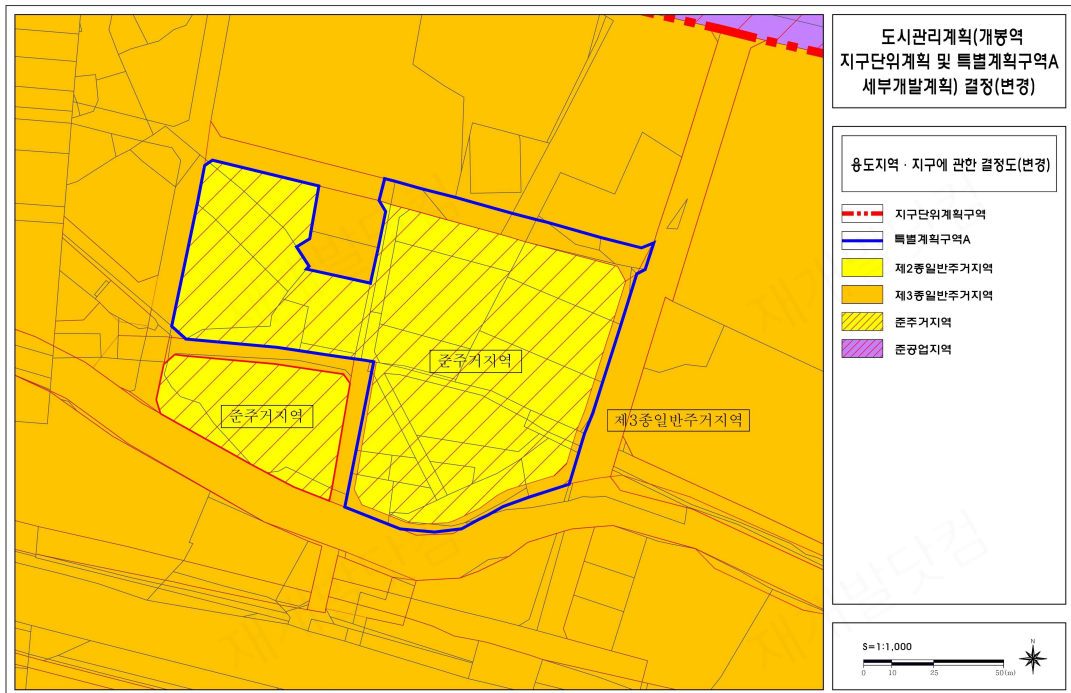
■ 특별계획구역① 구역결정도(변경)



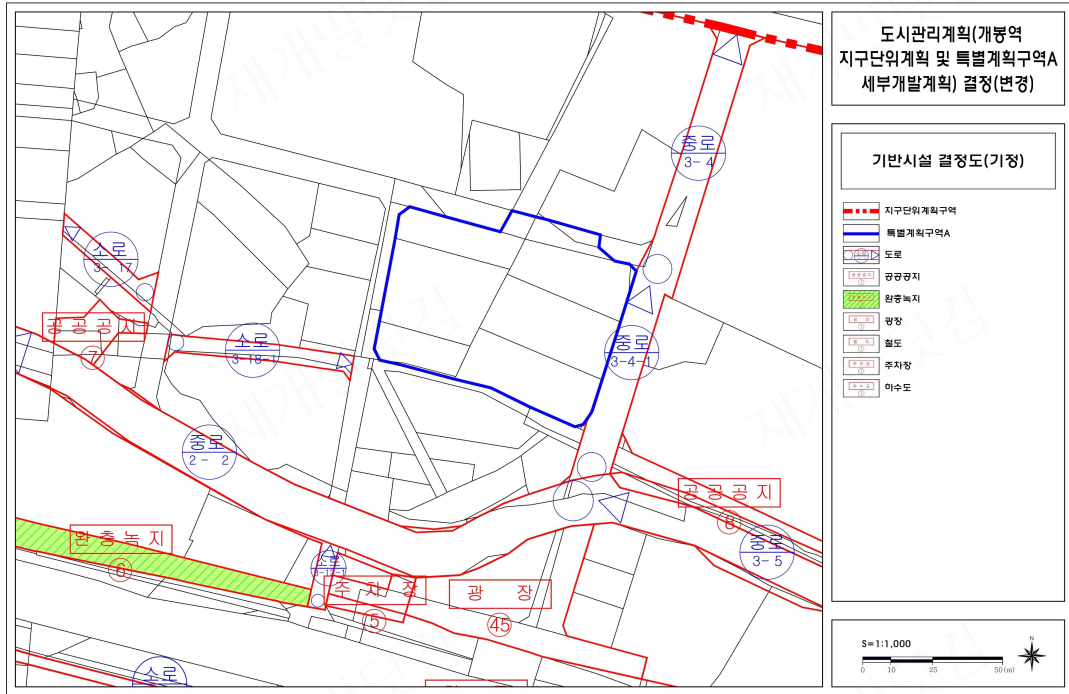
■ 특별계획구역A 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



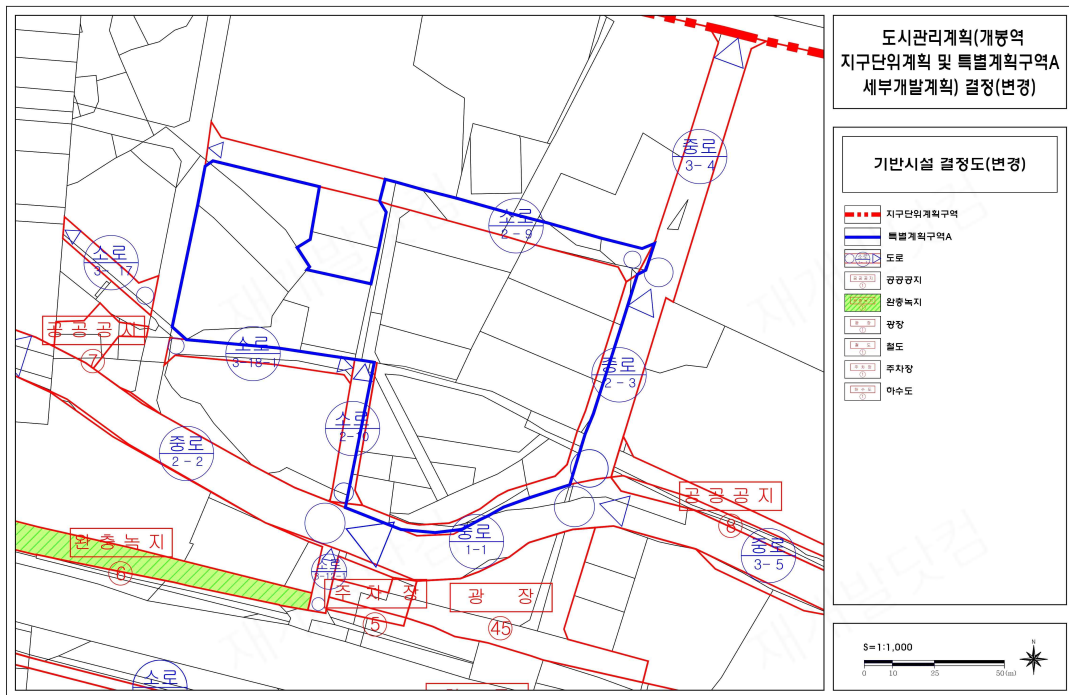
■ 특별계획구역A 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



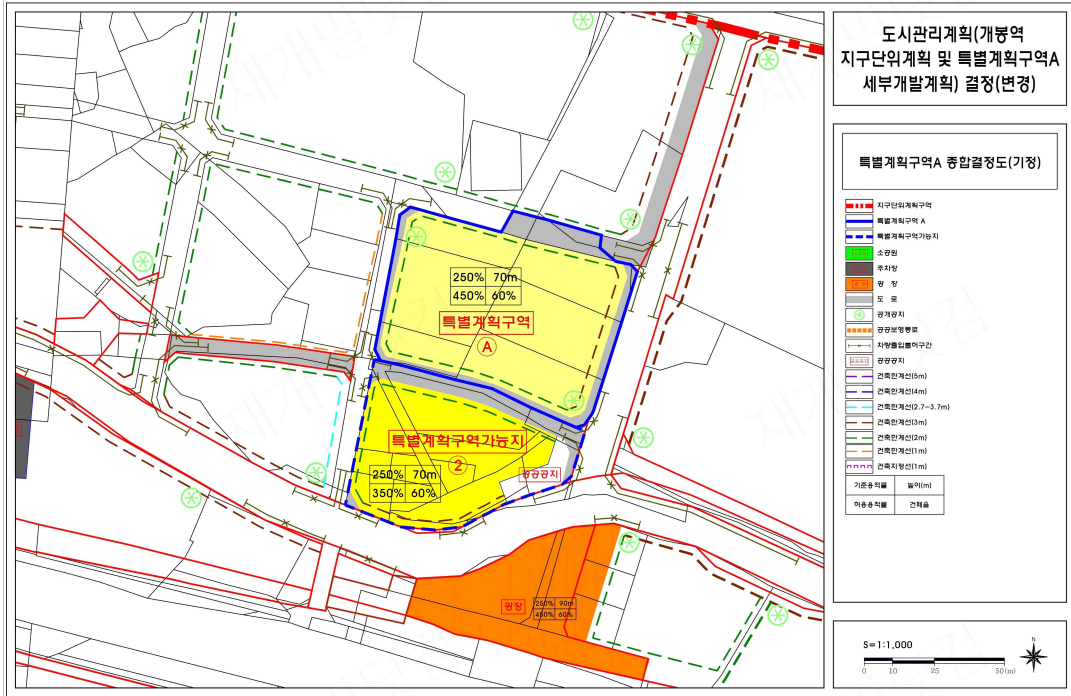
■ 기반시설 결정도(기정)



■ 기반시설 결정도(변경)



■ 특별계획구역A 종합결정도(기정)



■ 특별계획구역A 종합결정도(변경)

