

◆ 서울특별시고시 제2023-607호

도시관리계획(개봉역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1997-136호(1997.5.6.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2001-30호(2001.2.7.)로 개봉역 지구단위계획 용도지역 및 도시계획시설 변경 결정, 서울특별시고시 제2001-31호(2001.2.7.), 서울특별시고시 제2012-256호(2012.09.27.), 구로구고시 제2023-217호(2023.12.14.)로 결정(변경)된 개봉역 지구단위계획에 대하여 개봉역 역세권 활성화사업 추진을 위해 2023년 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 구로구 개봉동 170-33번지 일원 역세권 활성화사업 추진을 위하여 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(개봉역 지구단위계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	서울특별시고시 제1997-136호 (1997.05.06.)	-

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정조서 : 변경

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

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	소계	134,212.0	-	131,510.3	98.0	
	제3종일반주거지역	118,977.7	감) 2,701.7	116,276.0	86.6	
	준주거지역	15,234.3	-	15,234.3	11.3	
상업 지역	소계	-	증) 2,701.7	2,701.7	2.0	
	근린상업지역	-	증) 2,701.7	2,701.7	2.0	

■ 변경사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
변경	개봉동 170-33 번지 일대	제3종 일반 주거지역	근린 상업지역	2,701.7	●역세권 입체 · 복합개발을 유도함과 동시에 공공시설 확충을 위해 「역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 의거 용도지역을 변경함

※ 상기면적은 CAD 면적으로 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 도시계획시설 결정조서

- 가. 교통시설 : 변경없음
- 나. 공간시설 : 변경없음
- 다. 공공공지 : 변경없음
- 라. 환경기초시설 : 변경없음

4. 공공기여계획 결정조서 : 신설

- 가. 개봉동 170-33번지 일대 역세권 활성화사업 공공기여 계획

■ 공공기여 계획

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	공공기여면적					비고 (구성비)
				구 분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종 일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600%	부지면적의 29.17% 이상 (788.09㎡)	합 계	29.20%	789.00㎡	378.21㎡	410.79㎡	100.0%
				공공주택	8.62%	232.98㎡	232.98㎡	-	
				지역필요시설	20.58%	556.02㎡	145.23㎡	410.79㎡	

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	공공기여면적					비고 (구성비)
				구 분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
				기준 788.09㎡ (29.17%) ≤ 계획 789.00㎡ (29.20%)					

- 주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함
 주2) 공공주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입하며, 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지, 건물 모두 기부채납 하되 필요한 경우 건축물을 매입할 수 있음(기부채납만 공공기여율로 산정)
 주3) 공공기여시설은 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따르며, 산정을 위한 감정평가는 건축허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정
 주4) 공공기여시설은 세부건축계획 성능 수준, 설비 등 조성계획을 관할 관리청과 협의 후 건축 인·허가 시 확정하여 준공 시 기부채납함
 주5) 도시건축공동위원회 심의결과를 반영한 도로(중로3-4) 가각부의 기부채납 부분은 공공기여 산정에서 제외

■ 공공기여시설 세부내역

구 분	총 공공 기여면적	부지 제공면적	환산 부지면적	공공기여율 (비율)	지상 면적	지하 면적	면적 계	비고 (관리청)
공공주택	232.98㎡	232.98㎡	-	8.62% (29.50%)	1,468.89㎡	949.93㎡	2,418.82㎡	서울특별시
지역필요시설	556.02㎡	145.23㎡	410.79㎡	20.58% (70.50%)	679.76㎡	828.09㎡	1,507.85㎡	구로구
계	789.00㎡	378.21㎡	410.79㎡	29.20% (100.0%)	2,148.65㎡	1,778.02㎡	3,926.67㎡	-

③ 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 가구 결정(변경) 조서

구 분	가구 번호	기정		변경		비고
		위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
가구	③	개봉동 170-38번지 일대	13,317.0	개봉동 170-38번지 일대	13,316.7(주1)	도시계획도로를 기준으로 가구 구분

주1) 상지면적은 CAD 면적 반영으로 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
③	●가구③ 면적 감소 13,317.0㎡ → 13,316.7㎡	●170-33일대 역세권 활성화사업에 따라 도로(중로3-4) 가각부 기부채납 후 획지 면적 반영

■ 최대개발규모 : 변경없음

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가구 번호	기정					변경							
	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용	비고	
③	1	170-38	289	594	공동개발 권장	-	1	170-38	289	594	변경없음	-	
		170-39	305					170-39	305				
	2	170-40	305	622	공동개발 권장	-	2	170-40	305	622	변경없음	-	
		170-41	317					170-41	317				
	3	170-18	2,854	2,877	공동개발 지정	170-58→ 170-33에서 분할	3	170-18	2,854	2,877	변경없음	170-58→ 170-33에서 분할	
		170-58	23					170-58	23				
	4	170-30	4,793	4,793	단독개발	삼환 아파트	4	170-30	4,793	4,793	변경없음	삼환 아파트	
	5	170-33	2,598	3,717	170-33,-56,-57 공동개발지정 170-13,-17 공동개발지정 170-33,-56,57/ 170-13,-17 공동개발권장	170-56,-57 → 170-18에서 분할, 특별계획구역 가능지 (178-19 포함)	5-1	170-33	2,597.7	2,701.7주1)	공동개발지정	특별계획 구역 가능지 ① 실효되어 폐지	
		170-56	81					170-56	81				
		170-57	23					170-57	23				
		178-13	1,013				5-2	178-13	1,013	1,015	공동개발권장		
		179-17	2					179-17	2				
	6	170-23	274	714	공동개발 지정		6	170-23	274	714	변경 없음		
		170-25	440					170-25	440				

주1) 상기면적은 CAD 면적 반영으로 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
③-4,5	- 공동개발권장 및 공동개발지정 변경 - 개봉동 170-33,-56,-57(공동개발지정) - 개봉동 170-13,-17(공동개발권장) - 가구번호 변경 - 개봉동 170-33,-56,-57은 - 가구③ 5 → 가구③ 5-1 - 개봉동 170-13,-17은	- 특별계획가능지 ① 실효되어 폐지됨 - 역세권 활성화사업(개봉동 170-33,-56,-57) 추진으로 인한 공동개발권장 및 공동개발지정 변경 - 개봉동 170-33,-56,-57은 가구③의 5-1로 170-13,-17은 가구③의 5-2로 변경함 170-33일대 역세권 활성화사업에 따라 도로(중로3-4) 각각 부채납으로 획지 면적 감소

도면표시번호	변경내용	변경사유
	가구③ 5 → 가구③ 5-2 ●획지 5-1중 개봉동 170-33번지 면적 감소 - 170-33 : 2,598㎡ → 2,597.7㎡	

2. 건축물의 용도 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도 결정(변경)조서

■ 불허용도 : 변경

구 분		불허용도	비고
기정	변경		
-	F 근린상업 (역세권 활성화 사업)	●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	개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업에 한함

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	●불허용도 변경 - 간선부(제3종일반주거지역) →근린상업(역세권활성화사업)	●개봉동 170-33 일대 역세권 활성화사업 필지에 역세권 활성화에 저해되는 요소를 고려하여 불허용도 계획

■ 권장용도 : 변경

구 분				권장용도	비고
기정	변경				
-	4	간선부 (근린 상업 지역)	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	개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업에 한함

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•권장용도 변경 - 간선부(제3종일반주거지역) → 간선부(근린상업지역)	•개봉동 170-33일대 역세권 활성화사업 추진을 위한 권장용도 변경

■ 지정용도 : 변경없음

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 건폐율 · 용적률 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정(변경)조서 : 변경

구 분		용도지역	건폐율	비고
기정	주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	•「서울특별시 도시계획조례」 제54조
		준주거지역	60% 이하	
변경	주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	•「서울특별시 도시계획조례」 제54조
		준주거지역	60% 이하	
	상업지역	근린상업지역	60% 이하	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•건폐율 변경 - (기정) 제3종일반주거지역 : 50% 이하 - (변경) 근린상업지역 : 60% 이하	•역세권 활성화사업 추진으로 용도지역이 변경됨에 따라 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 내 근린상업지역 기준을 적용해 건폐율 체계 변경

■ 용적률 결정(변경)조서 : 변경

구 분		용도지역	계획내용	비고
기정	주거지역	제3종일반주거지역	기준 : 210% 이하 허용 : 250% 이하	●서울특별시 지구단위계획 수립지침(2010.6) 「서울특별시 도시계획조례」 제55조
		준주거지역	기준 : 300% 이하 허용 : 360% 이하 상한 : 400% 이하	
			기본 : 400% 이하 상한 : 500% 이하	●개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함
변경	주거지역	제3종일반주거지역	기준 : 210% 이하 허용 : 250% 이하	●서울특별시 지구단위계획 수립지침(2010.6) 「서울특별시 도시계획조례」 제55조
		준주거지역	기준 : 300% 이하 허용 : 360% 이하 상한 : 400% 이하	
			기본 : 400% 이하 상한 : 500% 이하	●개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함
	상업지역	근린상업지역	기준(허용)주1) : 250% 이하 상한주1) : 600% 이하	●개봉동 170-33 일대 역세권 활성화사업에 한함

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α) 이내 (서울시도시계획조례시행규칙 적용)
주1) 170-33일대 역세권 활성화사업의 상한용적률은 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」 적용

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	●용적률 변경 - (기정) 제3종일반주거지역 : 기준/허용 - 210%/250% - (변경) 근린상업지역 : 기준(허용)/상한 - 250%/600%	●개봉동 170-33 일대 역세권 활성화사업에 대하여 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」을 준용하여 근린상업지역 기준 적용

나. 건축물의 높이 결정(변경)조서

■ 최고높이계획 : 변경

구 분	적용대상	최고높이	비고
기정	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	● '가로구역별 최고높이 산정식' 적용 배제 ● 단, 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용
	기존 공동주택(삼환아파트)	65m	
	간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)	60m	
	준주거지역 및 구역 내부 이면도로변	50m	
	구역 내부 이면도로변	40m	

구 분	적용대상	최고높이	비고
	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
	특별계획구역 ㉔ (개봉동 202-5, 202-6, 199-4, 183-5)	90m	•역세권 공공주택 건립에 따른 가로구역별 최고높이계획 적용
변경	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	• ‘가로구역별 최고높이 산정식’ 적용 배제 • 단, 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 ‘가로구역별 최고높이 산정식’ 적용
	기존 공동주택(삼환아파트)	65m	
	간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)	60m	
	준주거지역 및 구역 내부 이면도로변	50m	
	구역 내부 이면도로변	40m	
	준주거지역(역세권 청년주택) (개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50)	63m	•개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화
	특별계획구역 ㉔ (개봉동 202-5, 202-6, 199-4, 183-5)	90m	•역세권 공공주택 건립에 따른 가로구역별 최고높이계획 적용
	근린상업지역(역세권 활성화사업) (개봉동 170-33, 170-56, 170-57)	120m	•개봉동 170-33 일대 역세권 활성화사업에 한함

※ 「건축법」 제60조제3항에 의한 도로사선(1.5D) 제한을 적용하지 않음(단 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 사선제한 적용)

※ 특별계획구역 및 특별계획구역가능지는 특별계획구역 및 특별계획구역가능지 계획지침에 따름

※ 가로구역별 최고높이계획 적용

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•최고높이 변경 - 기정 : 간선가로변(개봉로, 경인로) 60m 이하 - 변경 : 근린상업지역(역세권 활성화사업) 120m 이하	•개봉동 170-33 일대 서울시 지구단위계획 수립기준 적용 및 역세권활성화 사업추진을 위한 높이기준 완화

4. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치 결정(변경)조서

■ 건축물의 배치계획 : 변경

구분	계획내용		적용대상	적용기준	비고
기정	건축한계선	●이면부 보행자 편의	●이면도로변	도로경계선에서 1~3m	도로선형변경에 따른 건축선 변경
		●보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면공지 확보	●간선가로변 ●특별계획구역	도로경계선에서 3.0m	-
		●도로(차도 및 보행공간) 일정 폭원 확보를 위한 전면공지 확보	●특별계획구역 ㉔동측 도로	도로경계선에서 2.7~3.7m	-
	건축지정선	●개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	●개봉역 남측 15m 도로변	도로경계선에서 1.0m	-
	벽면지정선	●광장 활성화	●개봉역광장 인접필지	대지경계선에서 1m, 3m	-
변경	건축한계선	●이면부 보행자 편의	●이면도로변	도로경계선에서 1~3m	도로선형변경에 따른 건축선 변경
		●보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면공지 확보	●간선가로변 ●특별계획구역	도로경계선에서 3.0m	-
			●경인로변 ●경인로40길	도로경계선에서 4.0m	개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업에 한함
		●도로(차도 및 보행공간) 일정 폭원 확보를 위한 전면공지 확보	●특별계획구역 ㉔동측 도로	도로경계선에서 2.7~3.7m	-
	1층 벽면한계선	●보행편의를 위한 보행공간 확보	●경인로40길	도로경계선에서 5.0m	개봉동 170-33 일대 역세권 활성화 사업에 한함
	건축지정선	●개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	●개봉역 남측 15m 도로변	도로경계선에서 1.0m	-
	벽면지정선	●광장 활성화	●개봉역광장 인접필지	대지경계선에서 1m, 3m	-

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	●건축한계선 변경 - 기정 : 건축한계선 경인로 3m, 건축한계선 경인로40길 3m - 변경 : 건축한계선 경인로 4m, 건축한계선 경인로40길 4m ●1층 벽면한계선 신설 - 1층 벽면한계선 경인로40길 5m	●개봉동 170-33일대 역세권 활성화사업 추진으로 가로변의 보행환경 개선을 위해 건축한계선 계획 변경 및 1층 벽면한계선 신설

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

■ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분		적용목적	적용기준	적용구역
기정	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 보행환경 조성	•1층 가로 입면 개구부의 입면적 합 50% 이상 조성 •투시된 셔터설치	전구역
		옥외광고물	•“서울특별시구로구옥외광고물등관리조례” 및 “서울특별시옥외광고물가이드라인 기준”을 준수	전구역
		야간 조명	•간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치 권장	전구역
변경	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 역사권 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

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•건축물 형태 변경 - 가로변 경관의 랜드마크	•개봉동 170~33일대 역세권 활성화사업에 한하여, 가로변의 도시경관 향상을 위해 건축물 형태 계획을 변경함

다. 대지 내 공지·통로 결정(변경)조서

■ 대지 내 공지·통로 결정(변경)조서 : 변경

구 분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
기정	전면공지 •가로보행환경 제고 •보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 •보행로와 연계 •도로 일정폭원 확보	•건축한계선으로 제어되는 필지	•조성지침 제시 •준주거지역 4m 이하 도로는 도로로 조성	-
	공개공지 (18개소)	•건축법상 설치 대상 필지 •주요 보행결절점 상에 조성 위치 지정	•공공적 기능을 최대한 할 수 있는 가로변 위치 지정 •건축법상 대상 획지	-
	공공 보행통로	•간선가로 및 공지변 원활한 보행 환경 조성	•필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상	-
변경	전면공지 •가로보행환경 제고 •보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 •보행로와 연계 •도로 일정폭원 확보	•건축한계선으로 제어되는 필지 •개봉동 170~33 일대 역세권 활성화 사업지	•조성지침 제시 •준주거지역 4m 이하 도로는 도로로 조성 •경인로변 - 보도형 전면공지 4m •경인로40길 - 차도형 전면공지 1m(주1) - 보도형 전면공지 4m	결정도 참조
	공개공지 (17개소)주2)	•건축법상 설치 대상 필지 •주요 보행결절점 상에 조성 위치 지정	•공공적 기능을 최대한 할 수 있는 가로변 위치 지정 •건축법상 대상 획지	역세권 활성화사업에 따른 1개소 위치 지정 해제
	공공 보행통로	•간선가로 및 공지변 원활한 보행 환경 조성 •개봉동 170~33 일대 역세권 활성화 사업지	•필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상 •폭 2.0m 이상 •유효높이 6.0m 이상	결정도 참조
	공공 보행통로	•공지와 연계 보행환경 개선		

주1) 개봉동 170~33일대 역세권 활성화사업에 따른 차도형 전면공지는 공공의 원활한 이용과 관리를 위해 지역권 설정(지역권자 : 구로구청장)

주2) 개봉동 170~33일대 역세권 활성화사업에 따른 공개공지 1개소 위치 지정 해제(결정도 참조)

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•차도형(지역권 설정), 보도형 전면공지 •공개공지 1개소 지정 해제 •개봉동 170-33 일대 공공보행통로 신설	•건축한계선 내 보행 환경개선 및 차량의 원활한 흐름을 위해 전면공지를 보도형과 차도형으로 조성 •건축법상 대상 획지에 해당하지 않아 1개소 위치 지정 해제 •경인로~개봉로24길의 원할이 보행이 가능하도록 보행공간 조성

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획구역㉠ 계획지침 : 변경없음

다. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 가능지 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				기정	변경	변경후
폐지	특별계획구역 가능지①	개봉역 주변 특별계획구역 가능지①	개봉동 170-33번지 일대	4,584.0	감) 4,584.0	-
기정	특별계획구역 가능지②	개봉역 주변 특별계획구역 가능지②	개봉동 171-1번지 일대	3,452.0	-	3,452.0
기정	특별계획구역 가능지③	개봉역 주변 특별계획구역 가능지③	개봉동 208-3번지 일대	3,983.7	-	3,983.7
기정	특별계획구역 가능지⑤	개봉역 주변 특별계획구역 가능지⑤	개봉동 181-1번지 일대	2,763.0	-	2,763.0

※ 특별계획구역 가능지의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

■ 변경사유서

도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
-	개봉역 주변 특별계획구역 가능지①	개봉동 170-33번지 일대	4,584.0	•개봉동 170-33 일대 특별계획구역 가능지 ① 실효되어 폐지 (결정 고시일로부터 3년, '12.09.27.)

■ 특별계획구역 가능지② 계획지침 : 변경없음

■ 특별계획구역 가능지③ 계획지침 : 변경없음

■ 특별계획구역 가능지④ 계획지침 : 변경없음

■ 특별계획구역 가능지⑤ 계획지침 : 변경없음

6. 인센티브에 관한 사항

가. 용적률 인센티브 항목 및 내용 : 변경없음

나. 용적률 유형별 인센티브 계획 기준 : 변경없음

■ 유형1 : 변경없음

■ 유형2 : 변경없음

■ 유형3 : 변경없음

■ 유형4 : 변경없음

■ 유형5 : 변경없음

다. 개봉동 170-33번지 일대 역세권 활성화사업 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구 분		적용기준	계획내용	원화 내용	비고
공공 기여에 관한 계획	공공기여율	●부지면적의 29.17% 이상	●부지면적의 29.20% 계획	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야함
	공공기여시설 설치기준	●공공주택 30% 이상 권장 ●한가지 유형의 시설이 50%를 초과하여 설치 하지 않는 것을 권장	●공공주택 8.62%(29.50%) ●지역필요시설 20.58%(70.50%)		
건축물 용도 구분	비주거비율	●지상 용적률 10% 이상	●주거 : 비주거 = 83.31% : 16.69%		
		●전체 연면적 20% 이상	●주거 : 비주거 = 79.98% : 20.02%		
	주거비율	●「도시계획조례」 별표3 적용	●주거용적률 499.41%		
주택 건설 기준	주택규모	●공공주택 : 전용 85㎡ 이하	●공공주택 : 전용 46.91㎡ (12세대), 59.85㎡(7 세대) 계획		
		●민간주택(분양) : 기준 없음	●공동주택(아파트): 전용 46.91㎡, 59.85㎡, 84.90㎡ 계획		
건축물 형태	서울형 주거환경 정책	●3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존(해당 시)	●2가지 이행적용(역사문화 해당없음) - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물		
주민 공동시설		●관련규정에 따라 주민공동시설 설치대상이 아닌 100세대 미만인 경우 : 100㎡ 이상	●158세대 - 주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 150㎡ 이상 계획 - 용도 : 라운지, 기타주민공동시설		

주1) 「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 준용

주2) 향후, 건축계획 및 인허가 등에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음.

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	신설사유
-	공공기여계획, 건축물 용도(주거:비주거)구분, 주택의 규모, 서울형 주거환경정책등 계획	역세권 활성화사업 운영기준을 적용

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

가. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

2. 경인로40길(중로3-4) 차도형 전면공지에 대한 지역권 설정 : 신설

■ 경인로40길(중로3-4) 차도형 전면공지(1m)는 공공의 원활한 이용과 관리를 위해 지역권 설정

구 분	내 용
위 치	- 서울시 구로구 개봉동 170-33번지 일대 - 경인로40길(중로 3-4) 차도형 전면공지
규 모(주1)	도로경계선으로부터 1m (너비 : 1m, 길이 : 49.58m)
보 상	도로 존속기간 내 무상제공
시행 주체	사업시행자 조성
관리운영 주체	도로과(구로구청)
지역권자	구로구청장

주1) 규모는 캐드구적을 근거한 것으로 향후 측량 등에 따라 관리 부서와 협의 후 확정하여 준공 시 지역권을 설정함

III. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

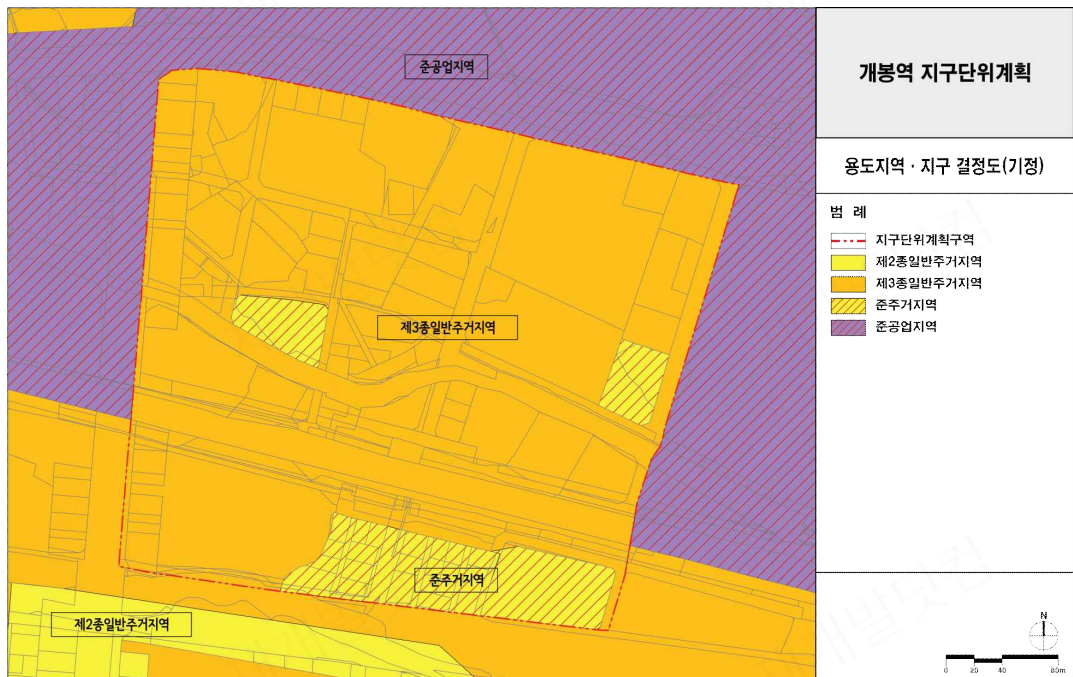
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시계획과(☎2133-2597) 및 구로구청 도시계획과(☎860-2280)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

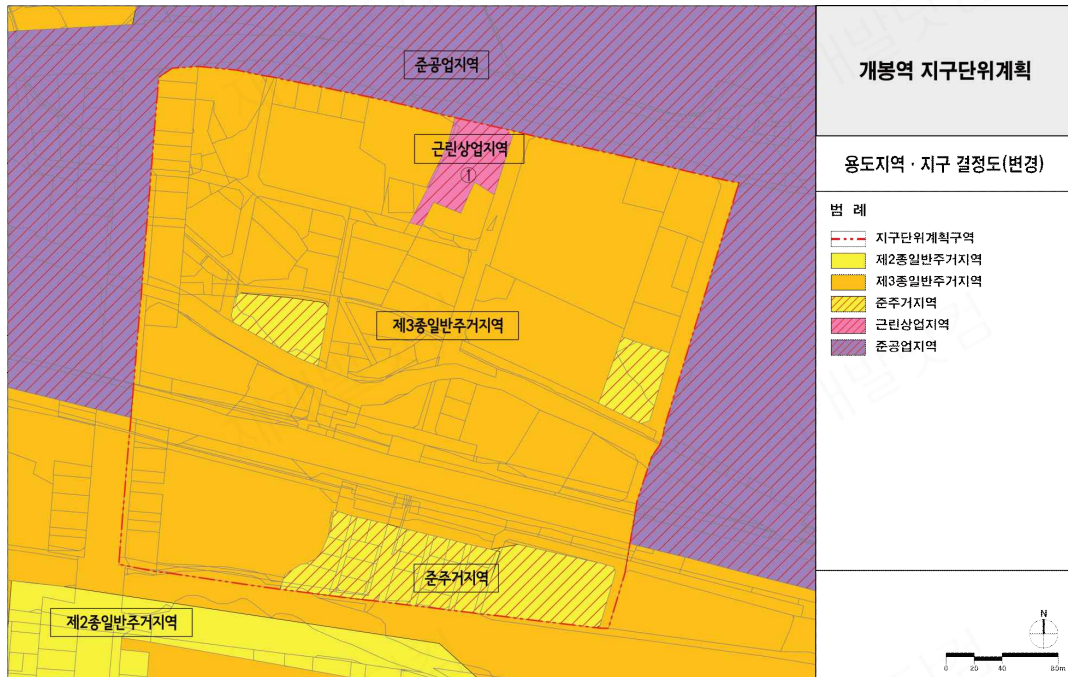
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



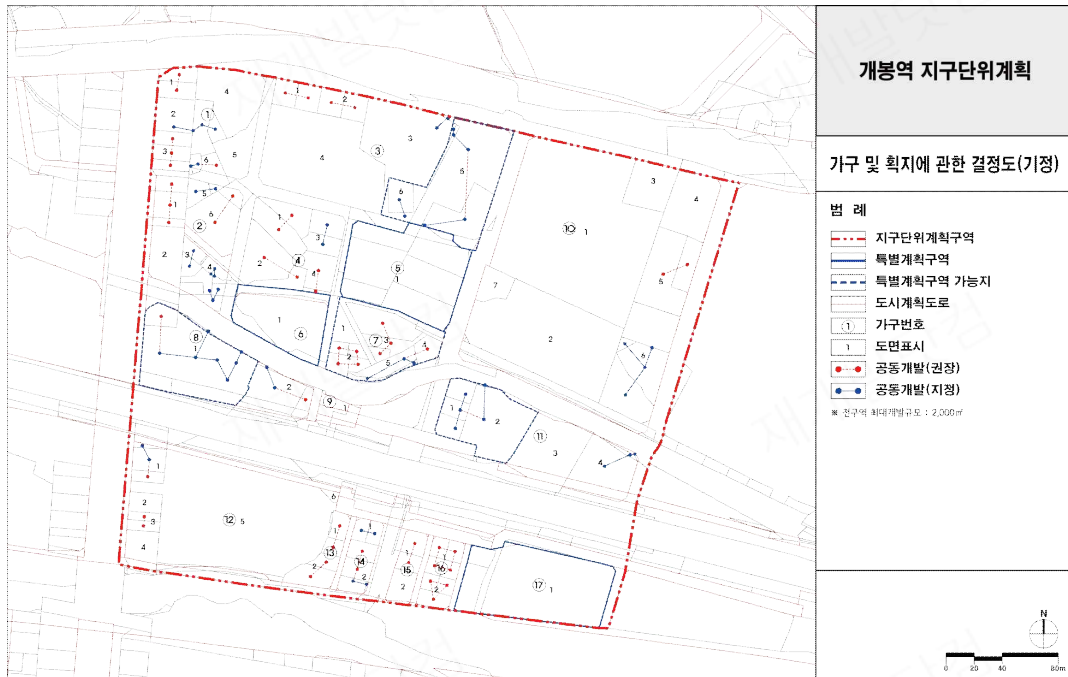
■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



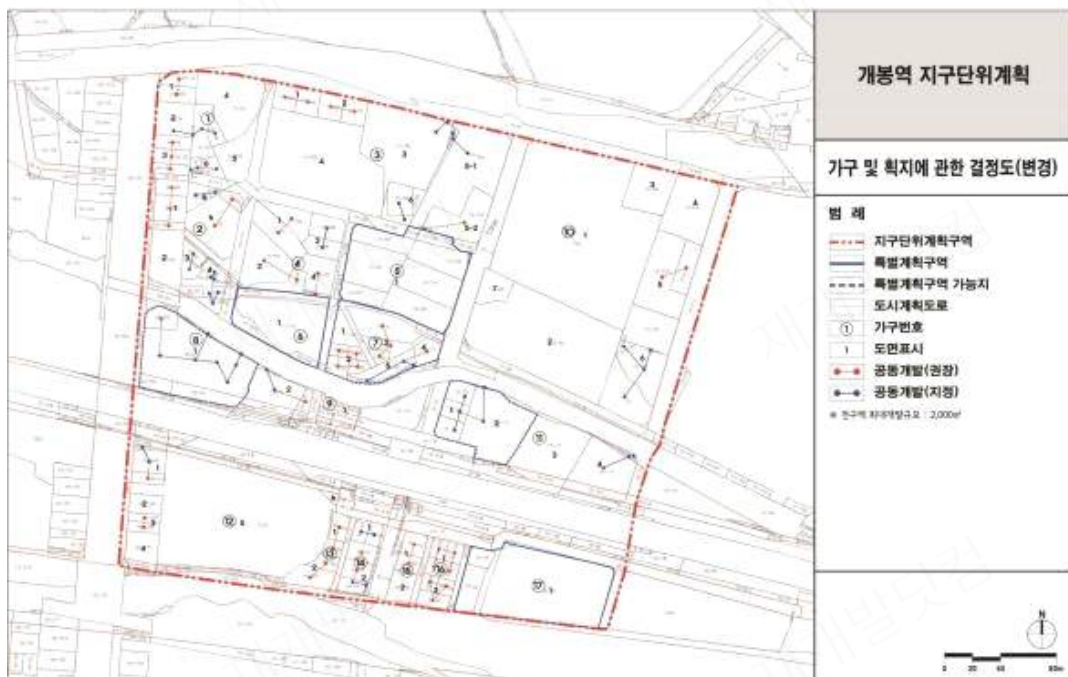
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



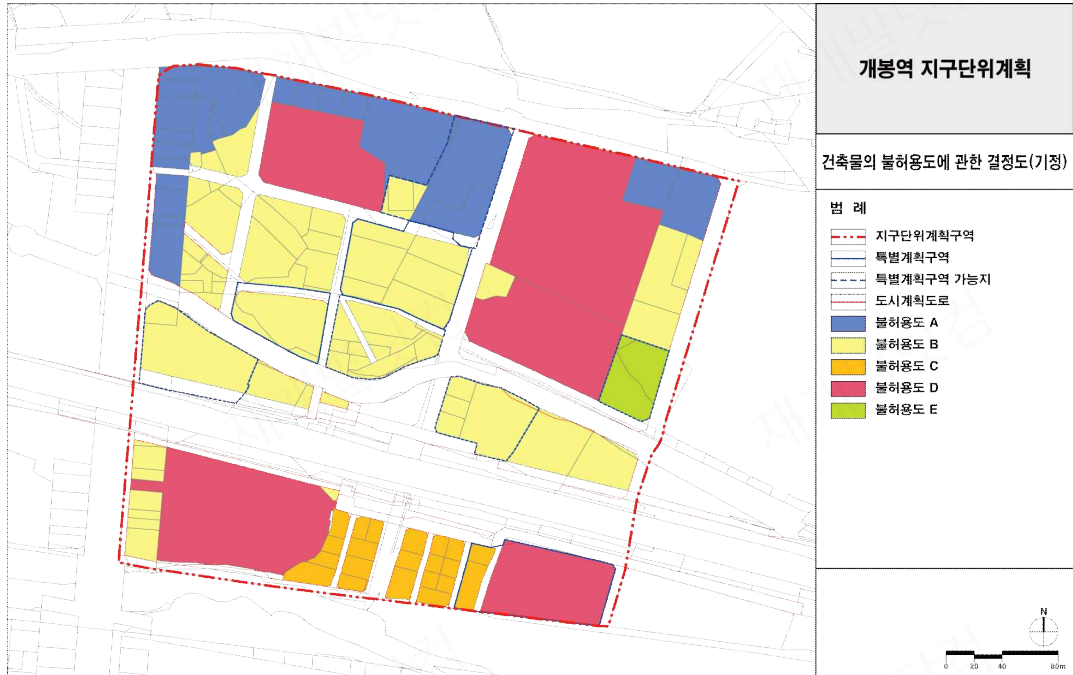
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



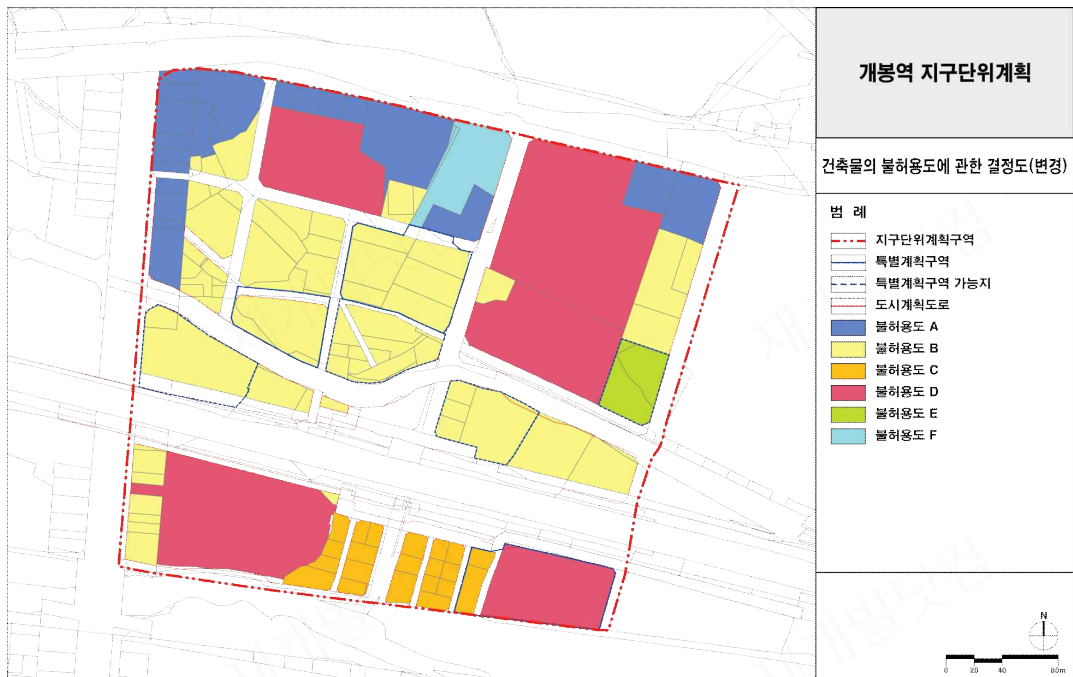
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



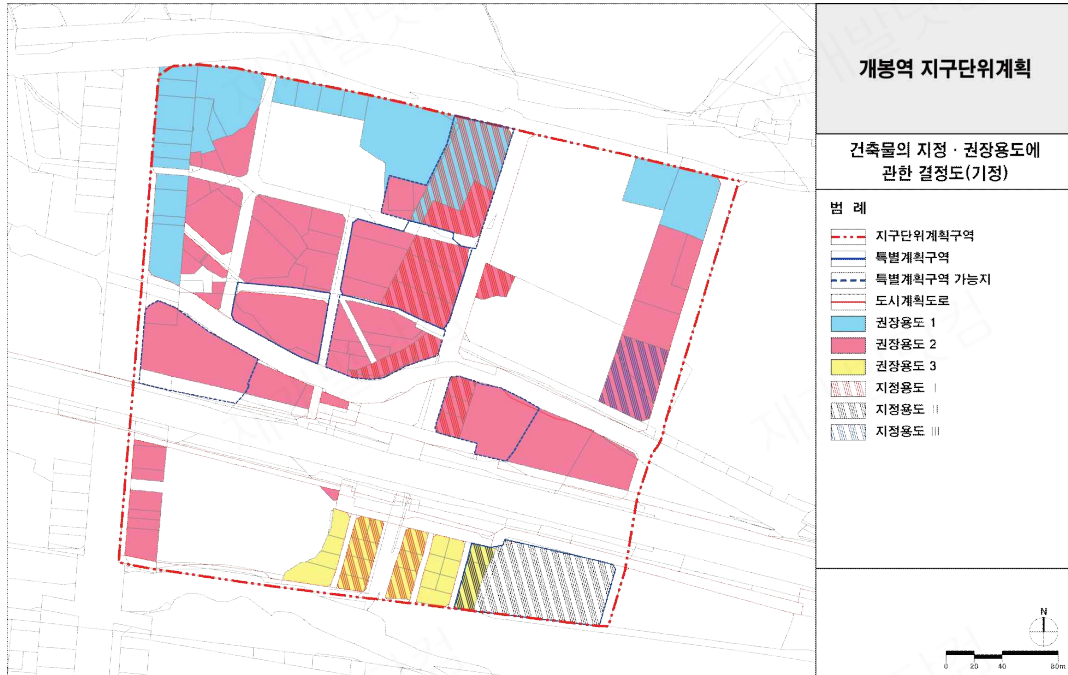
■ 건축물의 불허용도에 관한 결정도(기정)



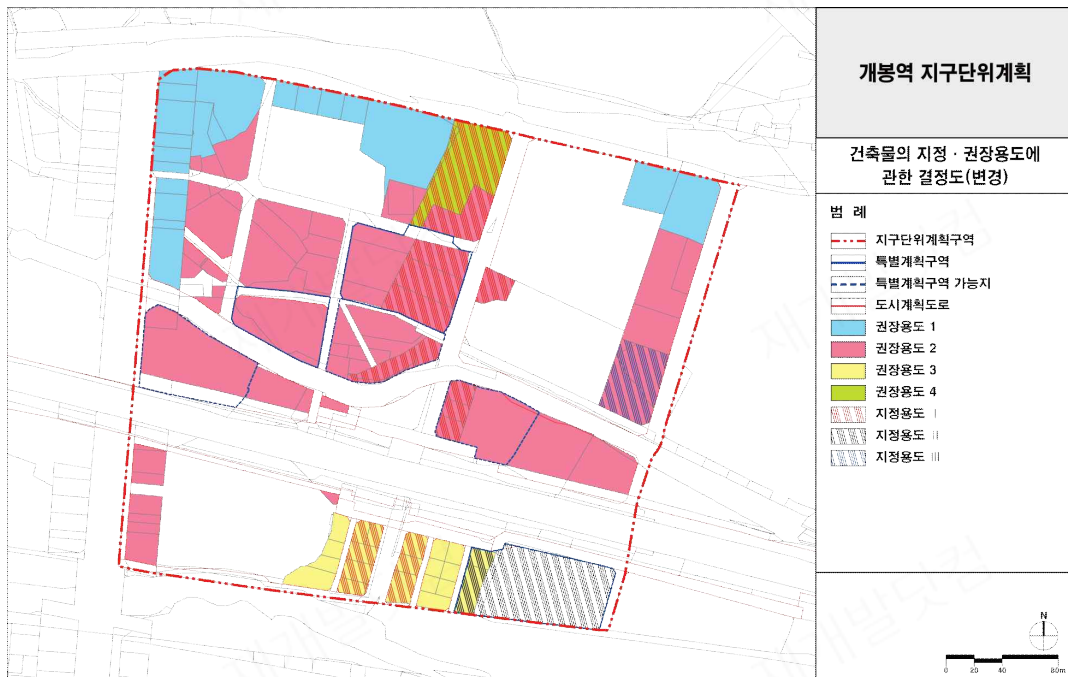
■ 건축물의 불허용도에 관한 결정도(변경)



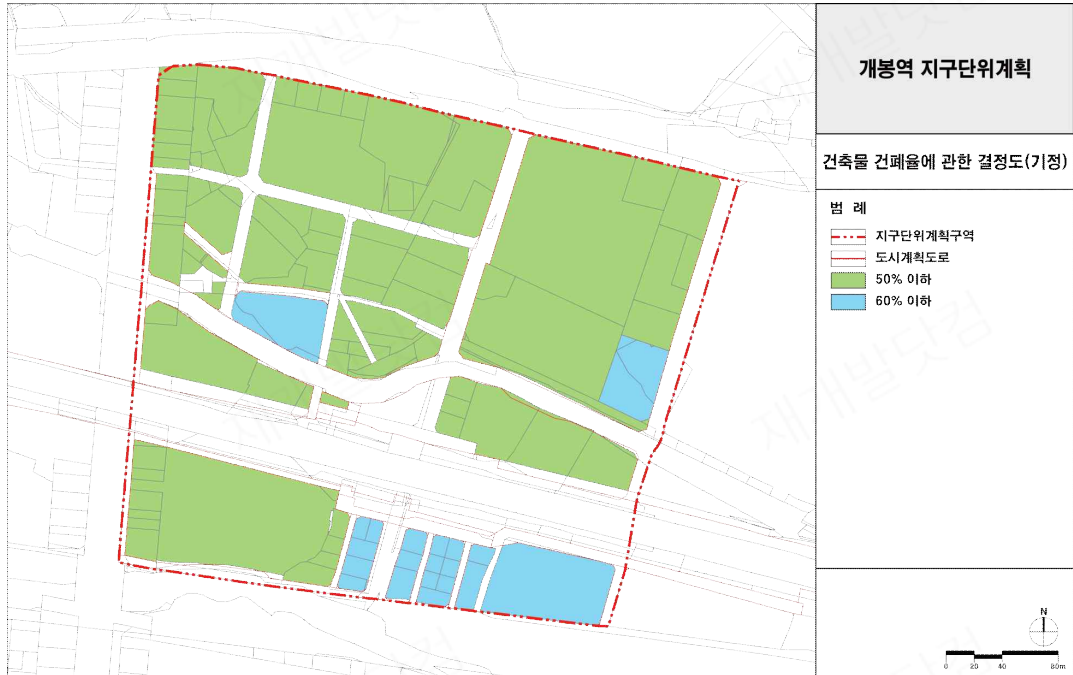
■ 건축물의 지정·권장용도에 관한 결정도(기정)



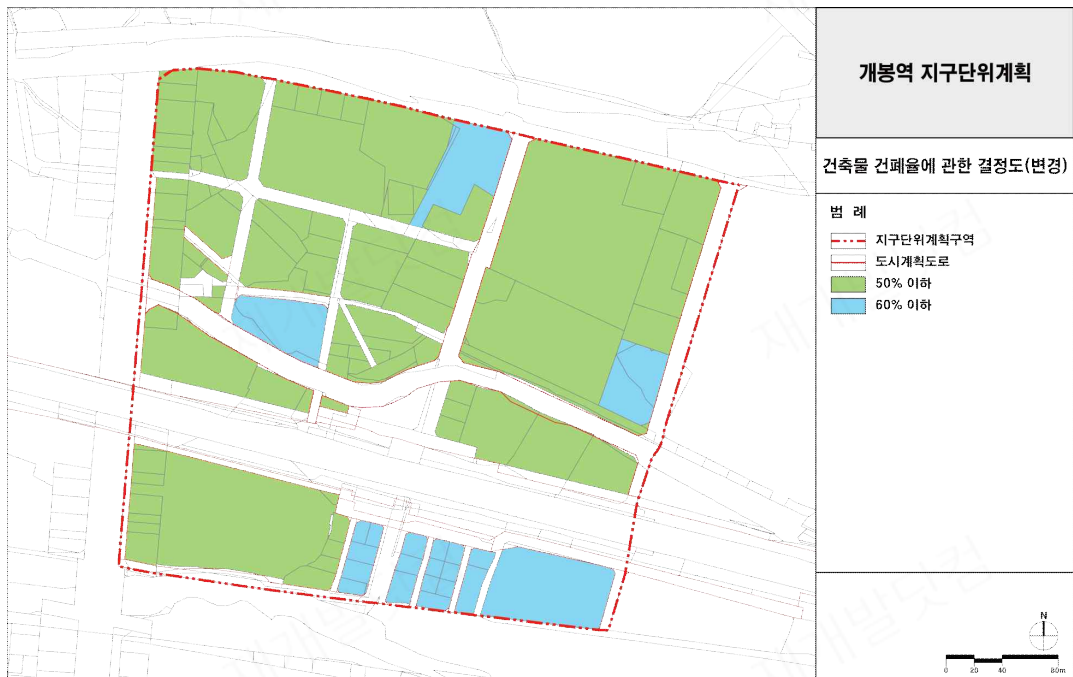
■ 건축물의 지정·권장용도에 관한 결정도(변경)



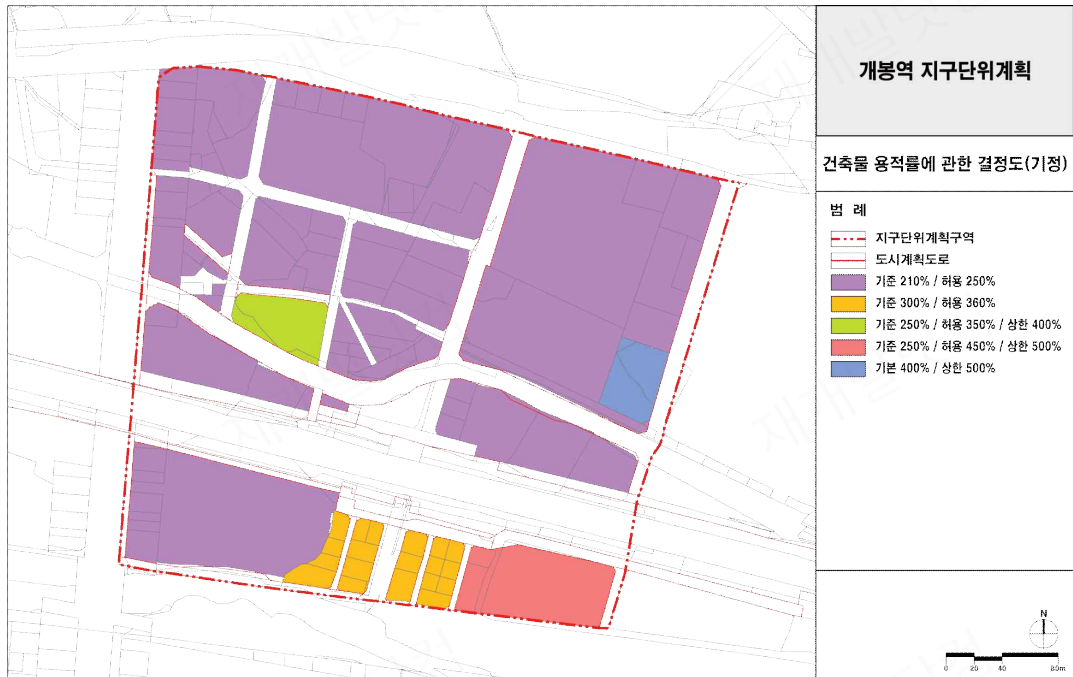
■ 건축물의 건폐율에 관한 결정도(기정)



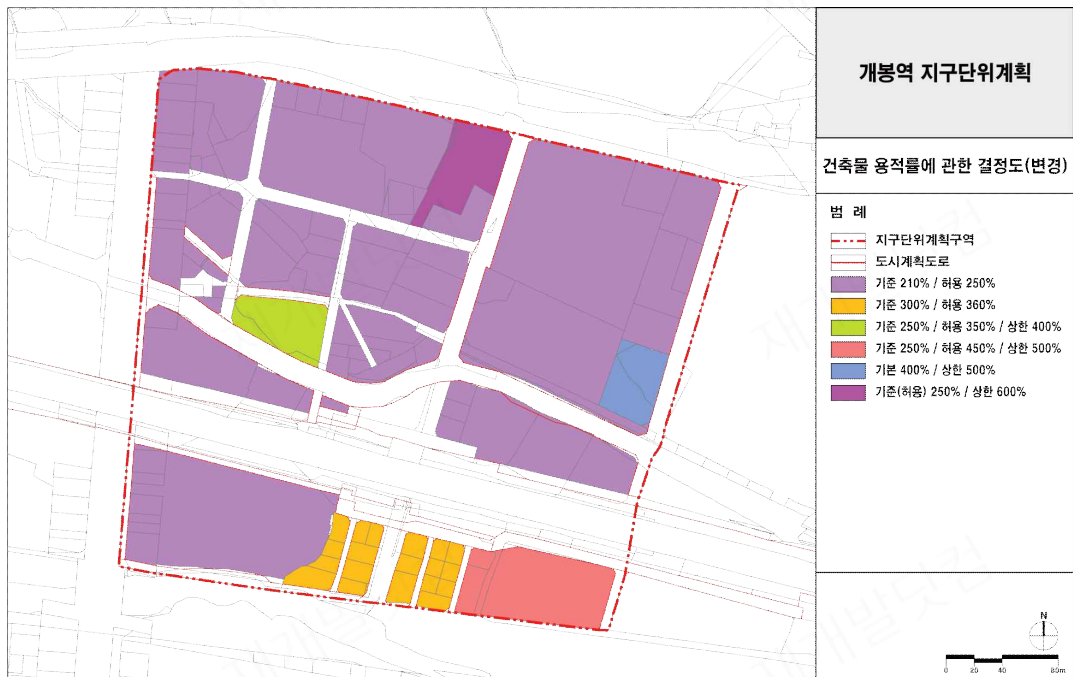
■ 건축물의 건폐율에 관한 결정도(변경)



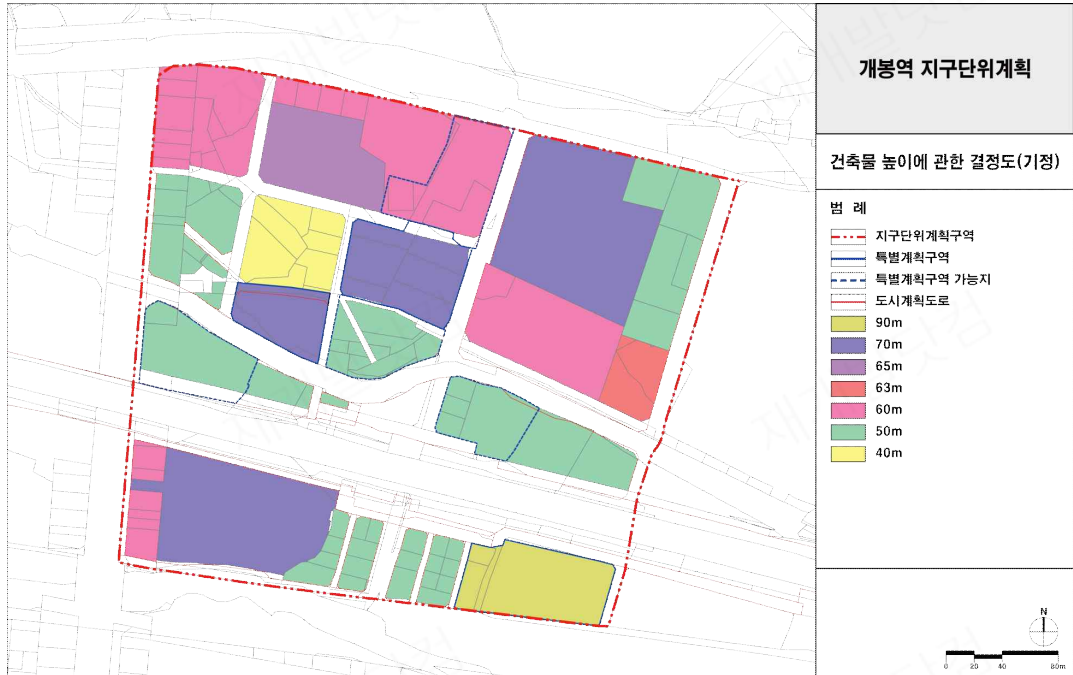
■ 건축물의 용적률에 관한 결정도(기정)



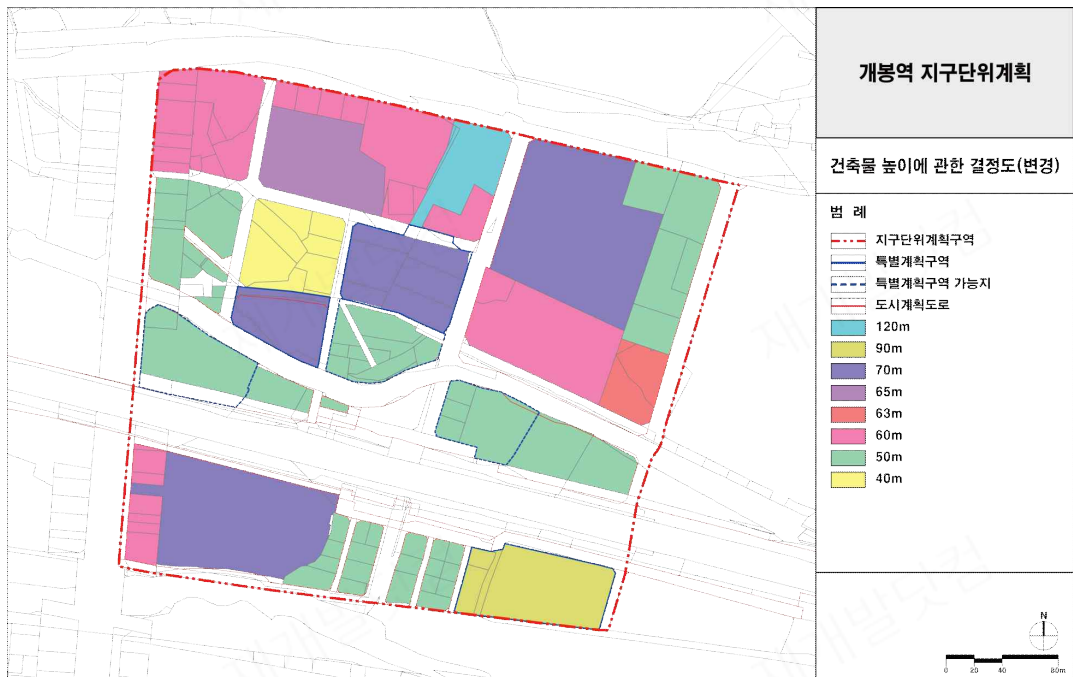
■ 건축물의 용적률에 관한 결정도(변경)



■ 건축물의 높이에 관한 결정도(기정)



■ 건축물의 높이에 관한 결정도(변경)



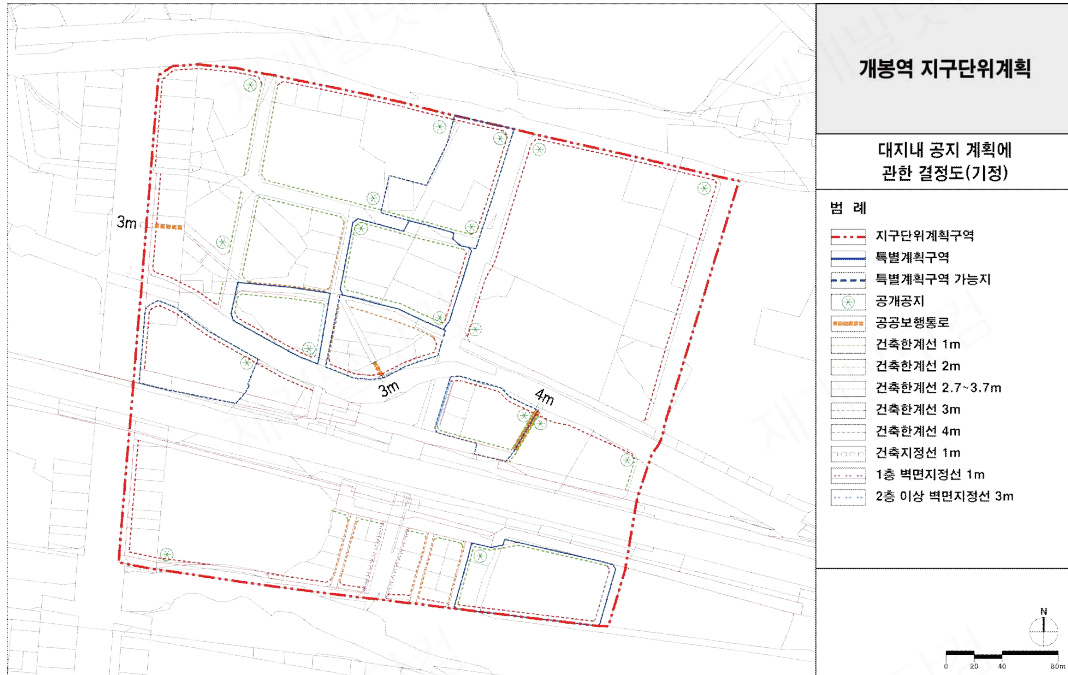
■ 건축물의 배치에 관한 결정도(기정)



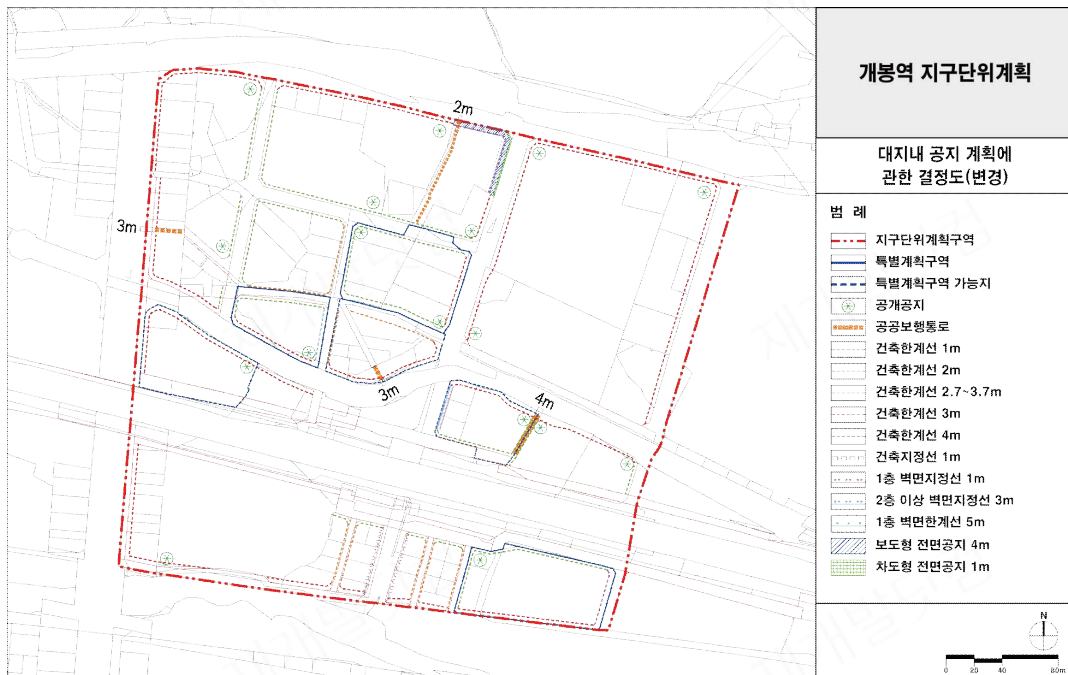
■ 건축물의 배치에 관한 결정도(변경)



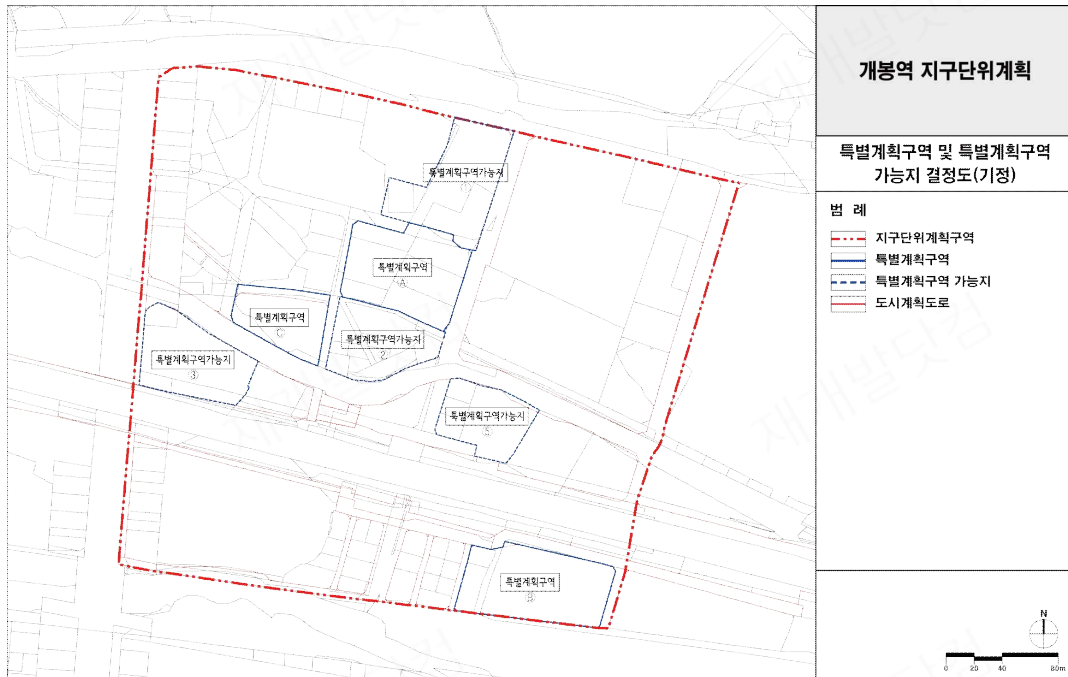
■ 대지내 공지에 관한 결정도(기정)



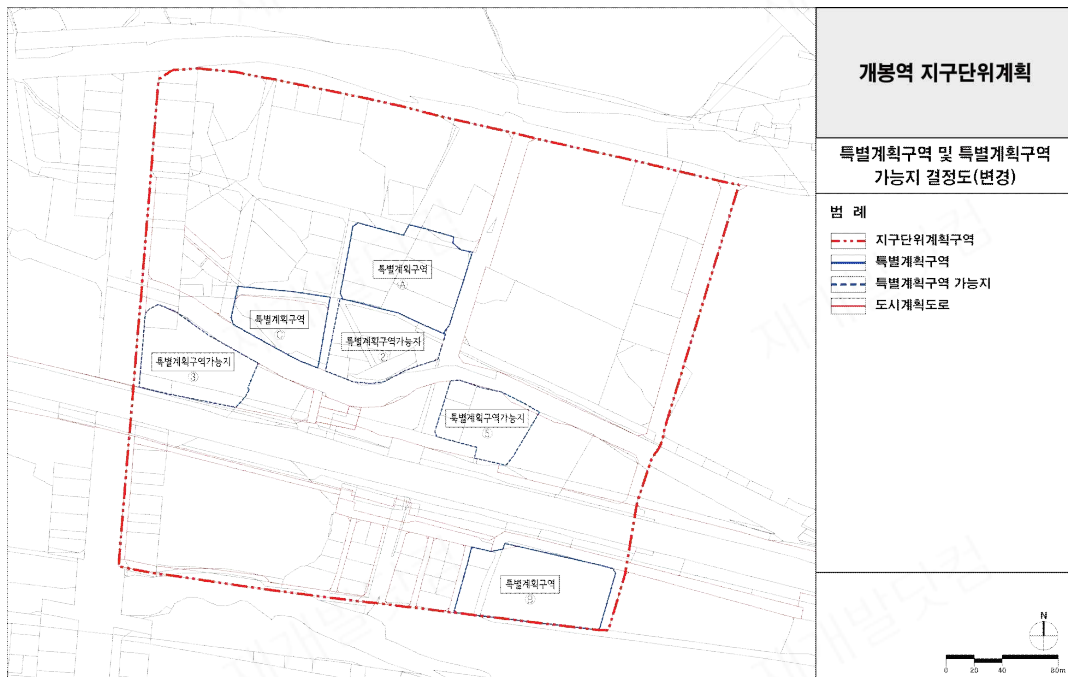
■ 대지내 공지에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역(가능지)에 관한 결정도(기정)



■ 특별계획구역(가능지)에 관한 결정도(변경)



■ 교통처리계획에 관한 결정도(변경없음)

