

# 도시관리계획(개봉역 지구단위계획)결정(변경)

2012. 9



서울특별시

# I. 지구단위계획에 관한 도시관리계획결정(변경)조서

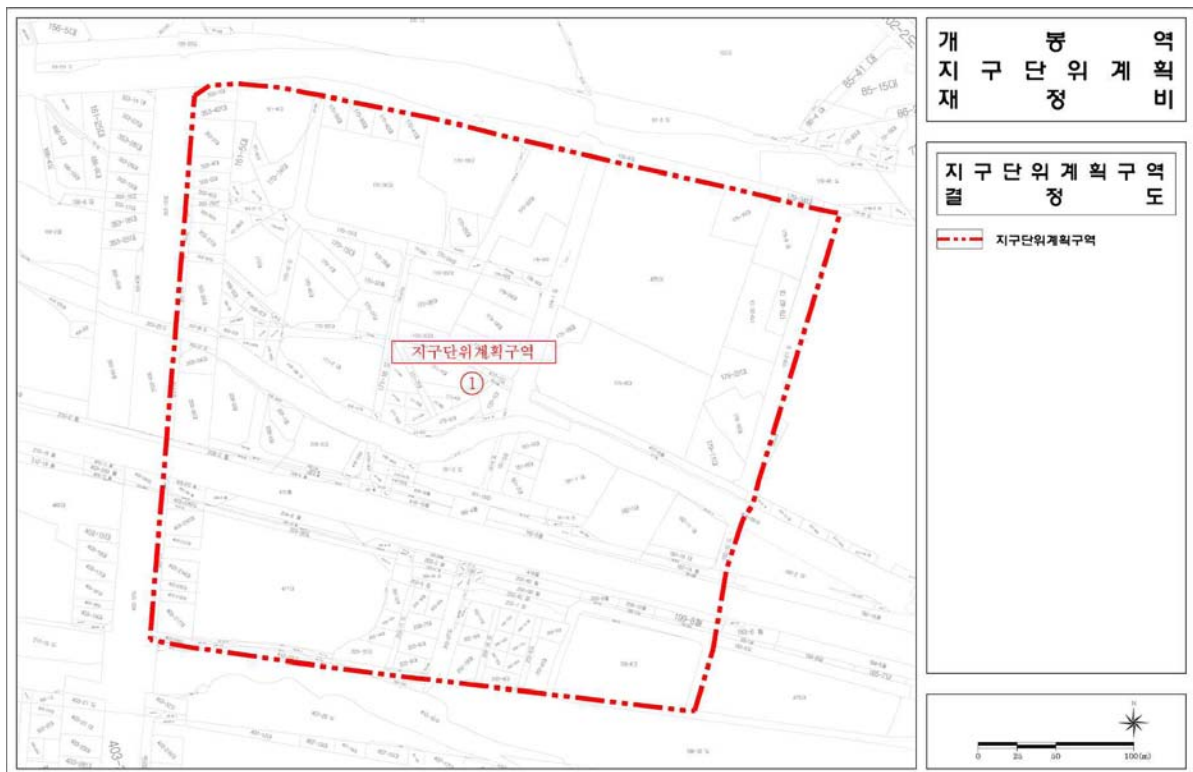
## ① 지구단위계획구역에 관한 결정

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	서고시 제1997-136호 (1997.5.6)	-

■ 지구단위계획구역 결정도



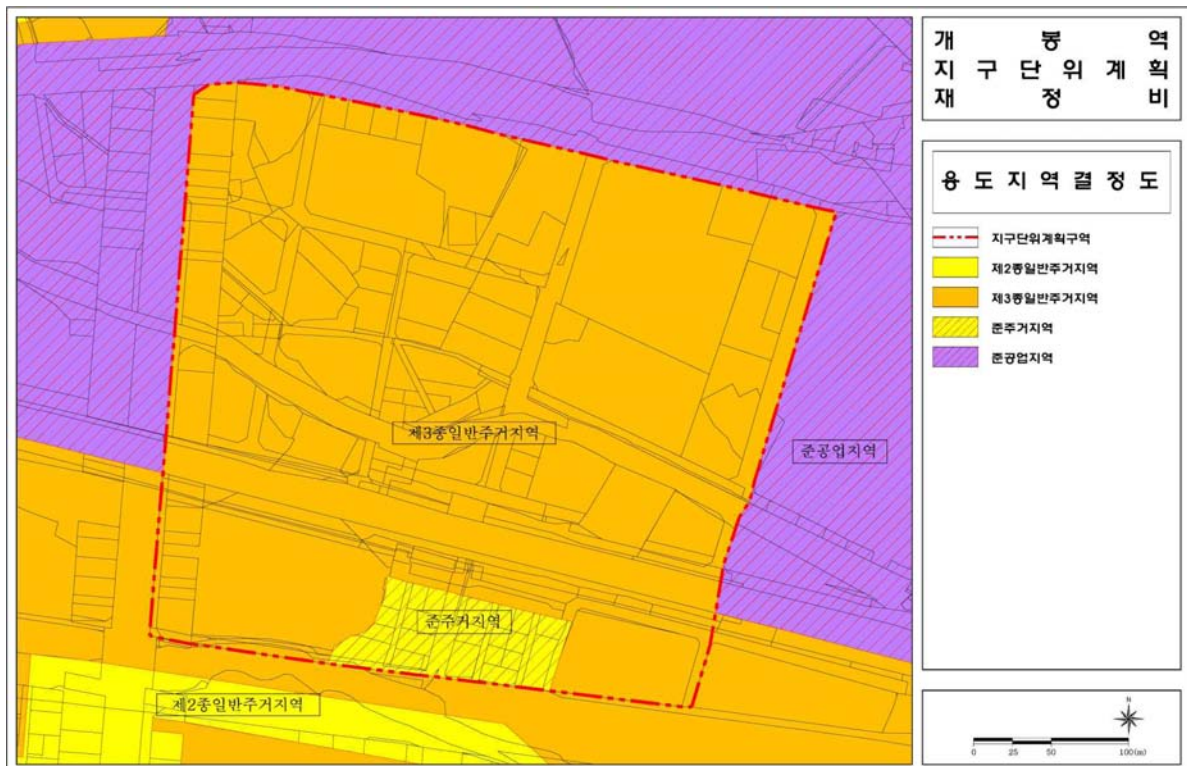
## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

### 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

#### 1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		134,212	100.0	-
주 거 지 역	소계	134,212	100.0	-
	제3종일반주거지역	127,344	94.9	-
	준주거지역	6,868	5.1	-

#### ■ 용도지역 결정도



2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

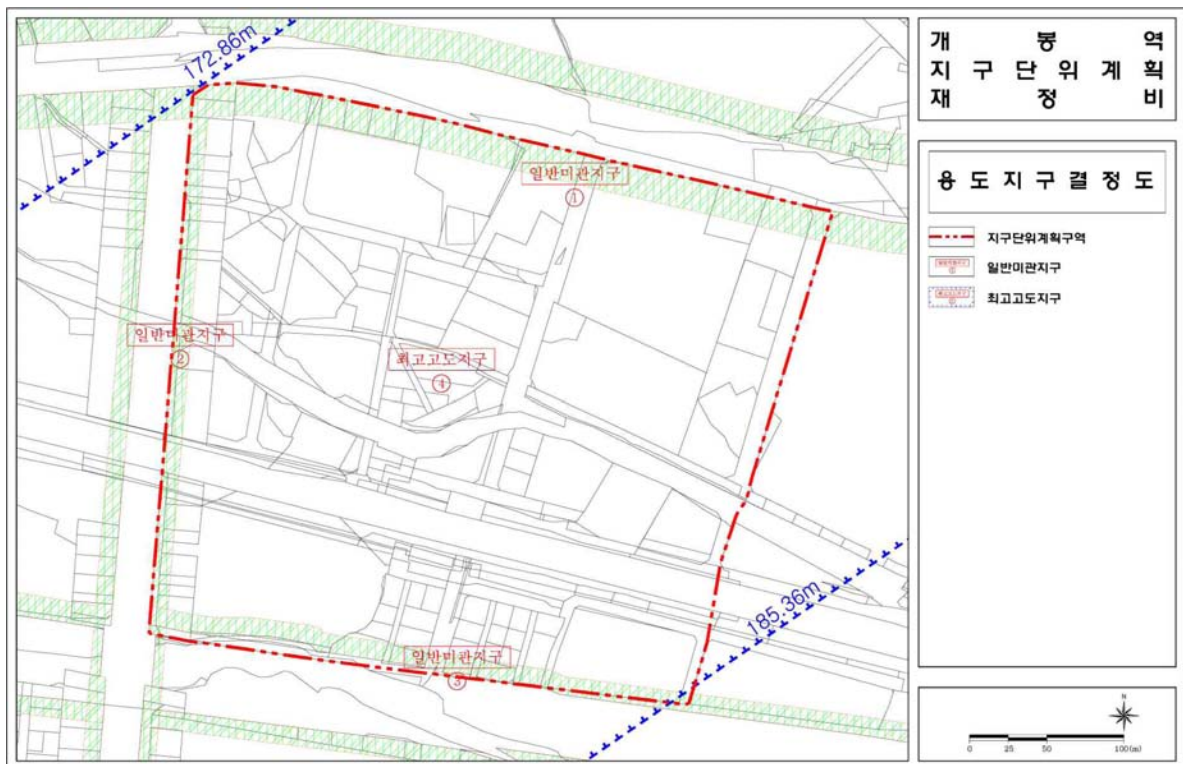
■ 미관지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	일반 미관지구	개봉동 170-18일대	8,400	420	20	서교시 제164호 (1982.4.22)	경인로
기정	②	미관지구	일반 미관지구	개봉동 353-35일대	4,032	336	12	서교시 제164호 (1982.4.22)	개봉로
기정	③	미관지구	일반 미관지구	개봉동 199-4일대	4,248	354	12	서교시 제164호 (1982.4.22)	남부순환로

■ 고도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	④	고도지구	최고 고도지구	구로구 개봉동 170번지 일대	해발 185.36m 미만	134,212	서교시 제120호 (1977.4.22)	-

■ 용도지구 결정도



## 2. 도시기반시설에 관한 결정조서

### 가) 교통시설 : 변경없음

#### 1) 도로

##### ■ 도로 총괄표

류별	합 계			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	28	2,663	21,925	7	788	8,369	21	1,875	13,556
중로	7	858	11,331	2	295	4,425	5	563	6,906
소로	21	1,805	10,594	5	493	3,944	16	1,312	6,650

##### ■ 도로 결정조서

연번	구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
1	기정	중로	2	1	15	집산 도로	55	개봉동 202-3	개봉동 202-35	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
2	기정	중로	2	2	15	집산 도로	240	개봉동 174-10	개봉동 353-20	일반 도로	서고시 제2001-31호 (2001.2.7)	-
3	기정	중로	3	3	12	집산 도로	55	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 200-7	일반 도로	서고시 제2001-31호 (2001.2.7)	-
4	기정	중로	3	4	12	집산 도로	96	개봉동 179-12	개봉동 178-9 (북측구역계)	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
5	기정	중로	3	4-1	12	집산 도로	70	개봉동 175-4	개봉동 179-9	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
6	기정	중로	3	5	13	집산 도로	150	개봉동416-132 (동측구역계)	개봉동 174-1	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
7	기정	중로	3	6	12	집산 도로	192	개봉동 417-17	개봉동 179-21	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
8	기정	소로	2	6-1	8	국지 도로	28	개봉동 182-10	개봉동416-132	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
9	기정	소로	2	7	8	국지 도로	44	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 199-7	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
10	기정	소로	2	8	8	국지 도로	175	개봉동 416-185	개봉동 161-39 (북측구역계)	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
11	기정	소로	2	9	8	국지 도로	203	개봉동 178-19	개봉동 170-13	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-

연번	구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
12	기정	소로	2	9-1	8	국지 도로	43	개봉동 170-10	개봉동 161-40	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
13	기정	소로	3	10	6	국지 도로	88	개봉동 199-1	개봉동 202-37	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
14	기정	소로	3	11	6	국지 도로	176	개봉동 203-24	개봉동 403-9 (서측구역계)	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
15	기정	소로	3	12	6	국지 도로	108	개봉동 416-187	개봉동 170-27	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
16	기정	소로	3	12-1	6	국지 도로	24	개봉동 416-237	개봉동 416-143	일반 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
17	기정	소로	3	13	6	국지 도로	112	개봉동 202-37	개봉동 203-5	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
18	기정	소로	3	14	4	국지 도로	156	개봉동 203-5	개봉역 403-2	보행자 전용 도로	서고시 제3호 (1969.1.18)	-
19	기정	소로	3	15	4	국지 도로	150	개봉동 353-22	개봉동 353-7	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
20	기정	소로	3	16	4	국지 도로	22	개봉동 353-29	개봉동 353-7	보행자 전용 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
21	기정	소로	3	17	6	국지 도로	43	개봉동 170-44	개봉동 170-55	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
22	기정	소로	3	18	6	국지 도로	83	개봉동 417-1	개봉동 171-21	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
23	기정	소로	3	18-1	6	국지 도로	67	개봉동 171-18	개봉동 170-54	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
24	기정	소로	3	19	4	국지 도로	48	개봉동 173-3	개봉동 171-7	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
25	기정	소로	3	20	4	국지 도로	82	개봉동 403-8	개봉동 403-2	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
26	기정	소로	3	21	4	국지 도로	52	개봉동 203-22	개봉동 203-11	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
27	기정	소로	3	22	4	국지 도로	52	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 202-16	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-
28	기정	소로	3	23	4	국지 도로	49	개봉동 198-1 (남측구역계)	개봉동 202-8	일반 도로	서고시 2001-31호 (2001.2.7)	-



2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	철도	일반철도 (경인선)	개봉동 415일대	368	15,500	건고시 제447호 (1989.8.4)	경인선

3) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	5	주차장	노외주차장 (지상)	개봉동 416-241일대	354	서고시 제2001-31호 (2001.2.7)	-

나. 공간시설

1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	45	광장	교통광장 (개봉역광장)	개봉동 203-5, 181-2일대	2,879	서고시 제108호 (1974.8.3)	-

2) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	6	녹지	완충녹지 (경인제1 녹지)	개봉동 208-4, 182-13일대	1,455	서고시 제429호 (1978.8.23)	-

### 3) 공공공지 : 변경없음

#### ■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	7	공공공지	개봉동 416-98번지 일대	389	서고시 제2001-31호 (2001.2.7)	-
기정	8	공공공지	개봉동 417-8번지 일대	1,293	서고시 제2001-31호 (2001.2.7)	-
기정	9	공공공지	개봉동 204-6번지 일대	238	서고시 제2001-31호 (2001.2.7)	-

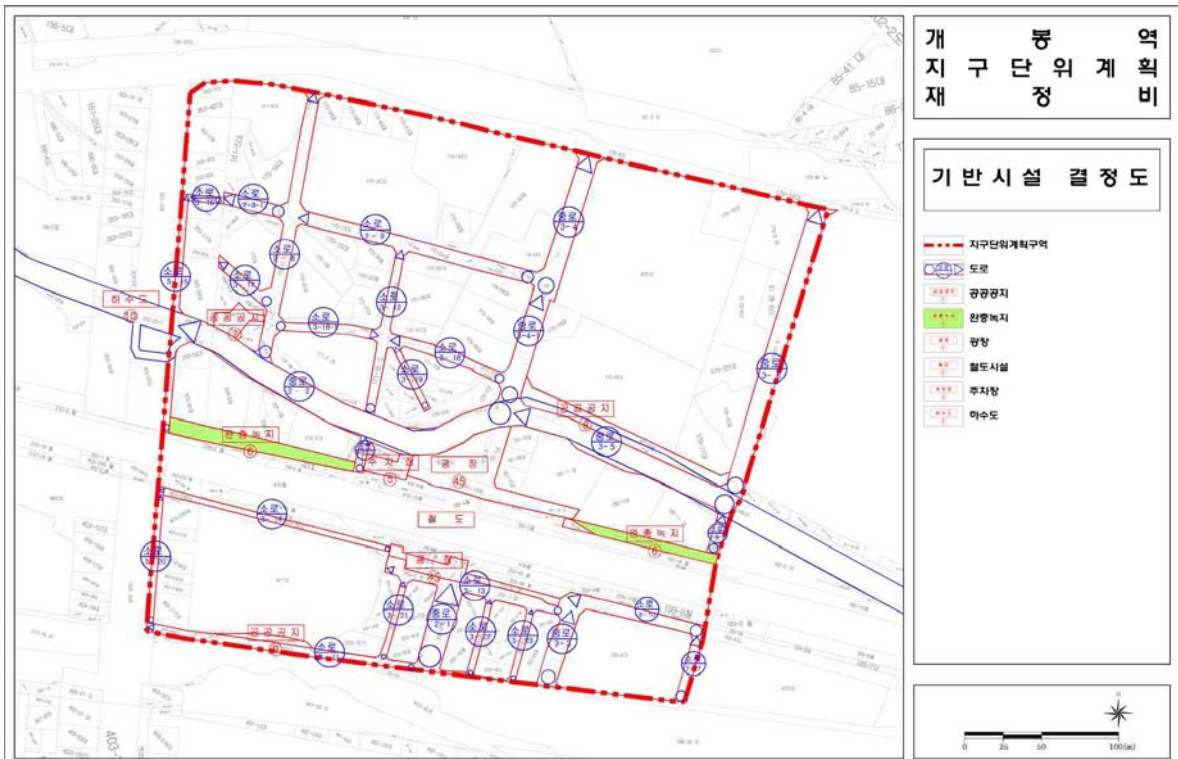
### 다. 보건위생시설

#### 1) 하수도 : 변경없음

#### ■ 하수도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세부	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	10	하수도	간선하수도	개봉동 353-23, 417, 203-4일대	7,522	서고시 제108호 (1974.8.3)	구역내

#### ■ 기반시설 결정도





### ③ 가구 및 건축물 등에 관한 계획

#### 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

##### 가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

###### ■ 가구 결정(변경)조서

구분	가구번호		위치	면적(㎡)	비 고
	기정	변경			
가구	1, 2, 3, 4, 5, 6	①	개봉동353-1번지 일대	5,302.5	도시계획 도로를 기준으로 가구 구분
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15	②	개봉동353-30번지 일대	4,003.1	
	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	③	개봉동170-38번지 일대	13,317.0	
	25, 26, 27, 28	④	개봉동170-1번지 일대	3,824.0	
	29, 30, 31	⑤	개봉동170-35번지 일대	4,705.0	
	32	⑥	개봉동171-2번지 일대	2,338.0	
	33, 34, 35, 36, 37, 38	⑦	개봉동171-10번지 일대	2,811.0	
	39, 40, 41, 42, 43	⑧	개봉동207-1번지 일대	4,124.0	
	44	⑨	개봉동416-146번지 일대	131.0	
	45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53	⑩	개봉동475번지 일대	23,935.2	
	54, 55, 56, 57	⑪	개봉동181-5번지 일대	5,520.0	
	58, 59, 60, 61, 62, 63	⑫	개봉동403-211번지 일대	10,432.0	
	64, 65	⑬	개봉동203-12번지 일대	903.0	
	66, 67, 68	⑭	개봉동203-6번지 일대	1,091.0	
	69, 70, 71	⑮	개봉동202-17번지 일대	886.0	
	72, 73	⑯	개봉동202-11번지 일대	1,164.0	
	74	⑰	개봉동202-5번지 일대	718.0	
	75	⑱	개봉동199-4번지 일대	3,796.0	

###### ■ 최대개발규모

구 분	최대개발규모		비 고
	기정	변경	
전구역	-	2,000㎡	-

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

※ 최대발규모 2,000㎡이상인 블록에 대해서는 특별계획구역으로 지정하여 개발계획 수립

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용		비 고
					기 정	변 경	
①	1	353-1	254	584.6	공동개발 권장	변경없음	
		353-42	330.6				
	2	353-2	655.9	1,316.9	공동개발 지정	변경없음	
		161-5	494				
		161-27	1				
		161-43	166				
	3	353-4	269.8	758	공동개발 권장	변경없음	
		353-5	290.2				
		353-6	198				
	4	161-4	1,640	1,640	단독개발 170-14와 대지교환	단독개발	
②	5	170-14	757	757	단독개발 161-4와 대지교환	단독개발	
	6	161-10	71	246	161-10,-30/-11 공동개발 지정/권장	변경없음	
		161-11	174				
		161-30	1				
	1	353-30	255.9	838.1	353-30/-31,-32 단독개발/공동개발 권장	공동개발 권장	
		353-31	442				
		353-32	140.2				
	2	353-33	923	923	단독개발	변경없음	
	3	169-1	159	324	공동개발 지정	변경없음	
		169-5	165				
	4	169-6	151	159	169-6과 416-12, -98 대지교환	공동개발 지정	169-6(8㎡) →공공공지
		416-12	5				
		416-98	3				
	5	161-37	47	277	167-37,-38과 170 대지교환 (167-37과 170-43 대지교환 포함)	공동개발 지정	
		161-38	230				
	6	170	1,127	1,258	170-43,161-37/170 공동개발 지정/대지교환	공동개발 권장	
		170-43	131				
	7	171-3	72	224	171-3,416-145/416-98 공동개발 권장/대지교환	공동개발 지정	
		416-98	23				
		416-145	129				

가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용		비 고
					기 정	변 경	
③	1	170-38	289	594	단독개발	공동개발 권장	
		170-39	305				
	2	170-40	305	622	단독개발	공동개발 권장	
		170-41	317				
	3	170-18	2,854	2,877	170-18 단독개발 (170-18과 170-33 대지교환)	공동개발 지정	170-58→ 170-33에서 분할
		170-58	23				
	4	170-30	4,793	4,793	단독개발	변경없음	삼환아파트
	5	170-33	2,598	3,717	170-33과 170-18,-13과 대지교환, 170-13,-17/-33 공동개발 지정/대지교환	170-33,-56,-57 공동개발 지정 170-13,-17 공동개발 지정 170-33,-56,57/170 -13,-17 공동개발 권장	170-56,-57 → 170-18에서 분할, 특별계획구역 가능지 (178-19 포함)
		170-56	81				
		170-57	23				
		178-13	1,013				
		179-17	2				
6	170-23	274	714	공동개발 지정	변경없음		
	170-25	440					
④	1	170-1	658	1,137	공동개발 권장	변경없음	
		170-15	479				
	2	170-45	1,079	1,350	공동개발 권장	변경없음	
		170-53	271				
	3	170-29	397	741	공동개발 권장	공동개발 지정	
		170-32	344				
	4	170-17	596	596	단독개발	변경없음	
	⑤	1	170-35	551	4,705	170-35,-36,-37 공동개발 권장 179-14,-36 공동개발 권장 179-24,-26 공동개발 지정	특별계획구역 (170-34, 179-23, 179-28, 0-94 포함)
170-36			1,132				
170-37			390				
179-14			959				
179-24			717				
179-26			16				
179-36			940				
⑥	1	171-2	1,971	2,338	공동개발 권장	공동개발 지정	특별계획구역 가능지 (171-24, 170-53, 170-54 포함)
		416-141	103				
		416-186	264				

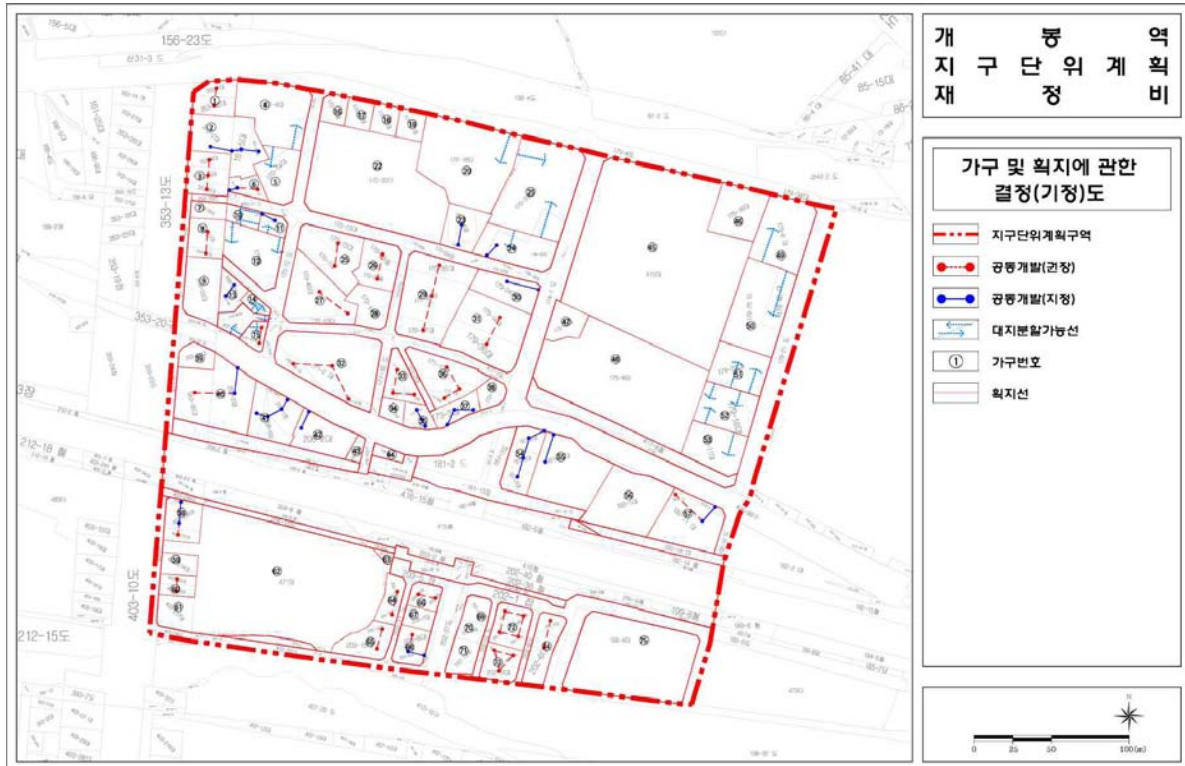
가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용		비 고
					기 정	변 경	
⑦	1	171-10	292	292	171-10,-12,-13 공동개발 권장 171-15 단독개발 171-14,416-183,173-1 공동개발 지정	단독개발	특별계획구역 가능지 (417-1, 417-6, 171-7 포함)
	2	171-12	114	573		171-12,-13,-14,-15 공동개발 권장	
		171-13	112				
		171-14	136				
		171-15	211				
	3	171-1	666	1,119	공동개발 권장	변경없음	
		171-4	337				
		171-6	116				
	4	173-1	310	310	단독개발	173-3,416-183,174-7/ 173-1 공동개발 지정/권장	
	5	173-3	407	517	공동개발 지정		
174-7		30					
416-183		80					
⑧	1	207-1	334	3,113	353-34 단독개발 208-3,416-144/353-35 공동개발 지정/권장 416-144,207-1, 208-4,-5 공동개발 지정	207-1,208-3,-4,-5,353 -35,416-144 /353-34 공동개발 지정/권장	특별계획구역 가능지
		208-3	1,134				
		208-4	256				
		208-5	247				
		353-34	319				
		353-35	699				
		416-144	124				
	2	206-2	839	1,011	206-2,416-144/416-13 공동개발 지정/단독개발	206-2,416-144/416-13 공동개발 지정/권장	
		416-13	152				
		416-144	20				
⑨	1	416-146	131	131	단독개발	변경없음	
⑩	1	475	10,699.2	10,699.2	175-1 단독개발 (475로 지번변경)	변경없음	영화아파트
	2	175-8	5,565	5,565	단독개발	변경없음	청실아파트
	3	175-16	992	992	단독개발	변경없음	
	4	179-8	1,436	1,436	179-20과 대지교환	단독개발	
	5	179-20	1,441	1,900	179-8과 대지교환	공동개발 권장	179-42 →179-8에서 분할
		179-42	459				
	6	179-11	982	2,872	179-22와 179-16 대지교환 179-16과 179-11 대지교환	179-22와 179-16 대지교환 179-11,-16/ 공동개발 지정/ 179-22 단독개발	
		179-16	956				
		179-22	934				
7	175-18	471	471	단독개발	변경없음		

가 구 번 호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
					기 정	변 경	
⑪	1	181-5	269	773	공동개발 지정	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
		181-6	230				
		181-7	269				
		416-99	5				
	2	181-1	1,759	1,769	공동개발 지정		
		416-99	10				
	3	182-1	1,663	1,663	단독개발	변경없음	
	4	182-11	1,227	1,315	182-11,416-131/182-8 공동개발 지정/권장	공동개발 지정	182-8 →182-11로 통합 416-131→ 416-275, 416-99로 분할
		416-275	52				
		416-99	36				
⑫	1	403-211	71.9	605.2	403-211,-230/-212 공동개발 지정/권장	변경없음	
		403-212	160.7				
		403-230	372.6				
	2	403-214	344.1	344.1	단독개발	변경없음	
	3	403-215	144.1	317.7	공동개발 권장	변경없음	
		403-216	173.6				
	4	403-217	478.1	478.1	단독개발	변경없음	
	5	471	8,534.7	8,622.9	471 단독개발 (471-1,-2,-3 → 471에서 분할)	변경없음	삼호아파트
		471-1	17.8				
		471-2	64				
		471-3	6.4				
	6	203-31	64	64	단독개발	변경없음	
⑬	1	203-12	200	332	공동개발 권장	변경없음	
		203-13	132				
	2	203-14	155	571	공동개발 권장	변경없음	
		203-15	416				

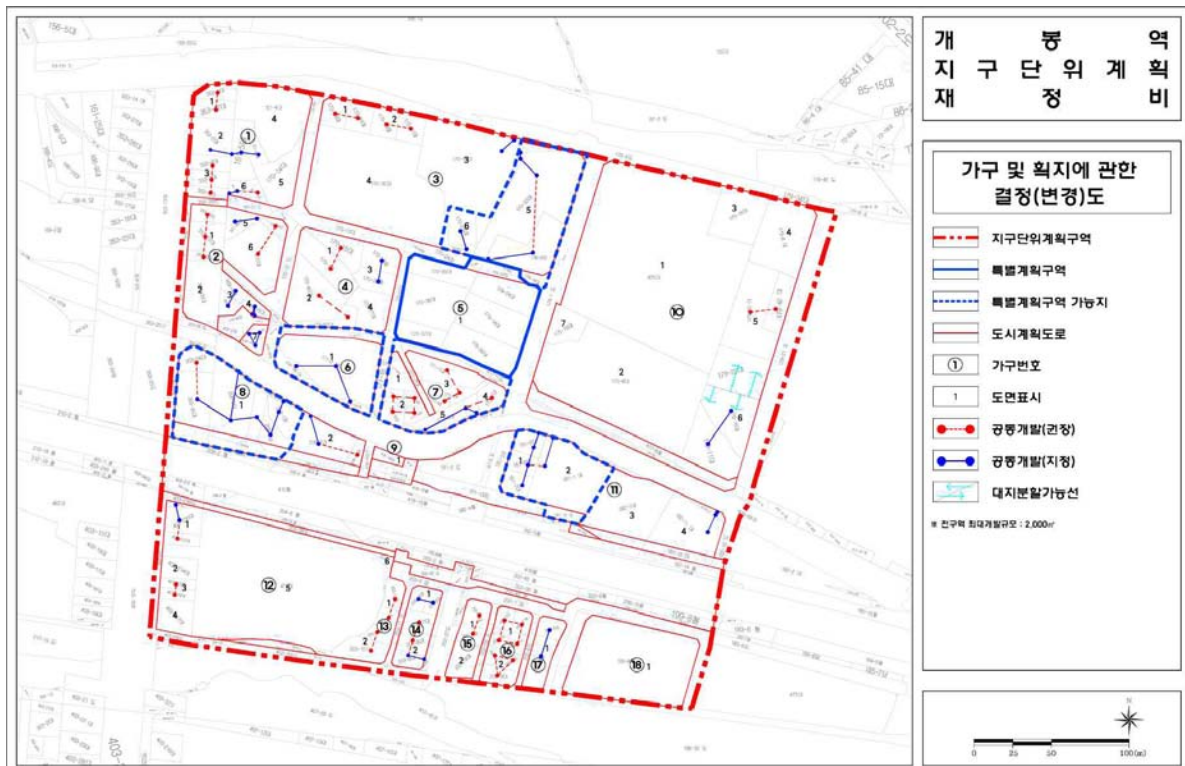
가구 번호	도면 표시	지번	면적(㎡)		계획내용		비 고
					기 정	변 경	
⑭	1	203-6	166	329	공동개발 권장	공동개발 지정	
		203-16	163				
	2	203-7	276	762	203-7 단독개발 203-9,-20/203-8 공동개발 지정/권장	203-9,-20 공동개발 지정 203-7,-8,-9 공동개발 권장	
		203-8	276				
		203-9	206				
		203-20	4				
⑮	1	202-17	275	493	단독개발	공동개발 권장	
		202-18	218				
	2	202-19	393	393	단독개발	변경없음	
⑯	1	202-11	142	624	공동개발 권장	변경없음	
		202-12	173				
		202-13	167				
		202-14	142				
	2	202-9	256	540	공동개발 권장	변경없음	
		202-10	142				
		202-15	142				
⑰	1	202-5	224	718	공동개발 권장	공동개발 지정	
		202-6	494				
⑱	1	199-4	3,796	3,796	단독개발	변경없음	림팔아파트



■ 가 구 및 획 지에 관한 결정(기정)도



■ 가 구 및 획 지에 관한 결정(변경)도



## 2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

### 가. 건축물의 용도 결정(변경)조서

#### ■ 불허용도

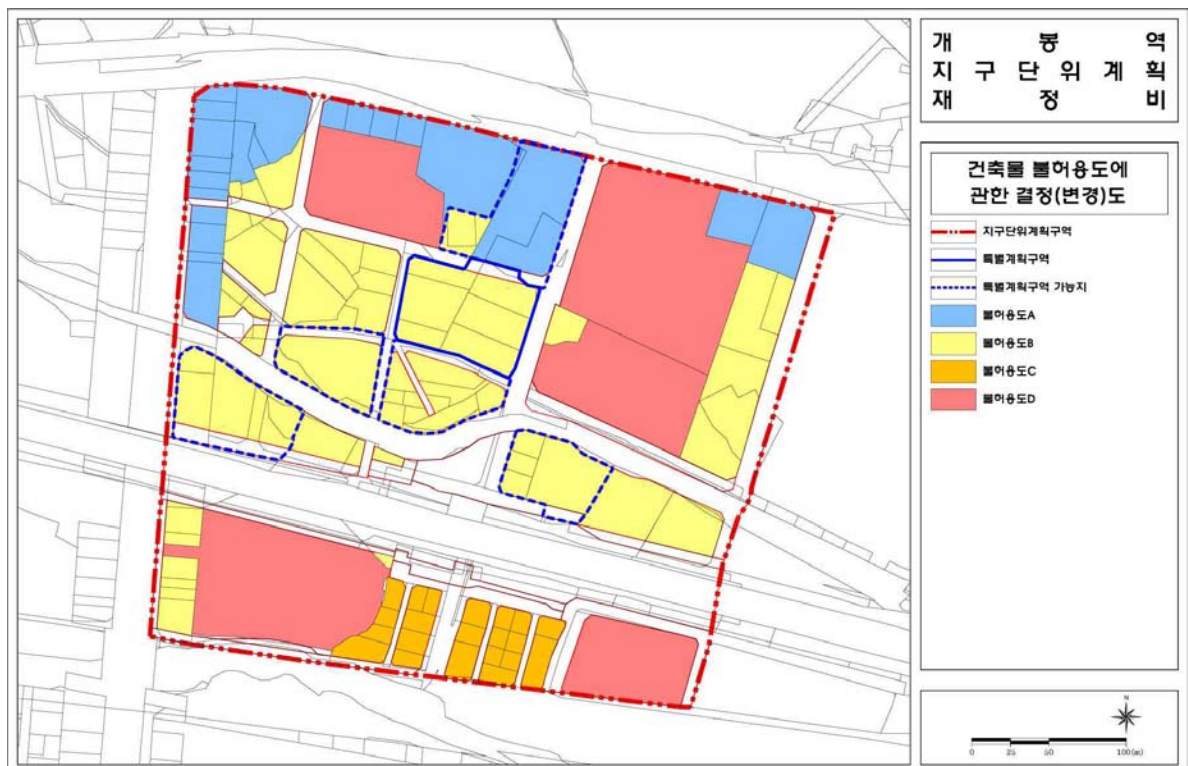
기 정	구 분		불허용도
	A	제3종일반 주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역안의 건축허용 이외의 용도</li> <li>단, 미관지구에 걸치는 필지는 서울시 도시계획조례 제45조 규정을 추가로 적용</li> </ul>
	B	준주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역안의 건축허용 이외의 용도</li> <li>단, 미관지구에 걸치는 필지는 서울시 도시계획조례 제45조 규정을 추가로 적용</li> </ul>
변 경	-	전구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소</li> </ul>
	A	간선부 (제3종일반 주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택</li> <li>건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>건축법시행령 별표 1 제17호의 공장</li> <li>건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설</li> </ul>
	B	이면부 (제3종일반 주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표 1 제17호의 공장</li> <li>건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설</li> <li>건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설</li> <li>건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)</li> <li>건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> </ul>
	C	준주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점</li> <li>건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원</li> <li>건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>건축법시행령 별표 1 제17호의 공장</li> <li>건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설</li> <li>건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)</li> <li>건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> </ul>
	D	기개발지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표 1 제17호의 공장</li> <li>건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설</li> <li>건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설</li> <li>건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)</li> <li>건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> </ul>

※ 미관지구에 걸치는 필지는 서울시 도시계획조례 제44조(용도제한) 규정을 추가로 적용

■ 건축물의 불어용도에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 불어용도에 관한 결정(변경)도





■ 권장용도

구 분				권장용도
기 정	1	간선부		• 업무시설 • 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(서커스장 제외)
	2	이면부		• 업무시설 • 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 중 전시장
	3	지구내부		• 주상복합 • 근린생활시설
	4	지구내부(공동주택)		• 단독주택 • 공동주택
변 경	1	간선부 (제3종일반 주거지역)	전층	• 건축법시행령 별표 1 제14호의 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 (제3종일반 주거지역)	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 (준주거)	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
	-	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.

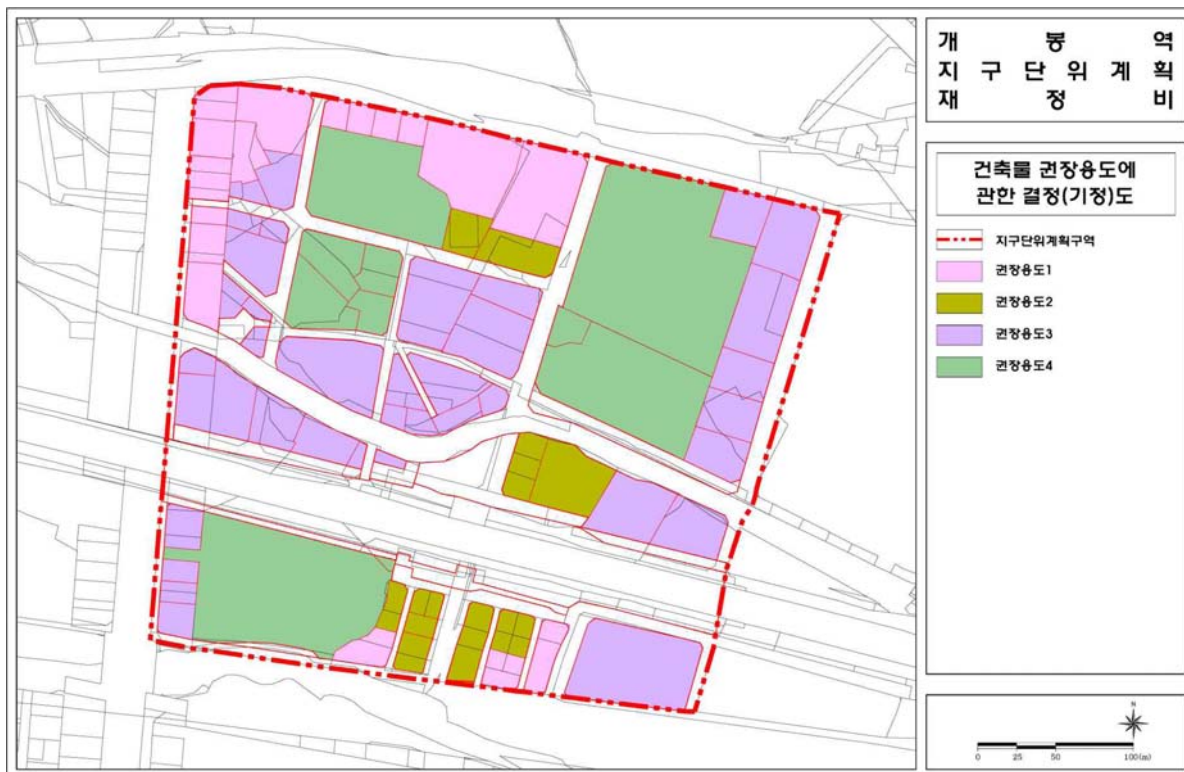
■ 지정용도

구 분				지정용도
신 설	I	개봉역 보행길변	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

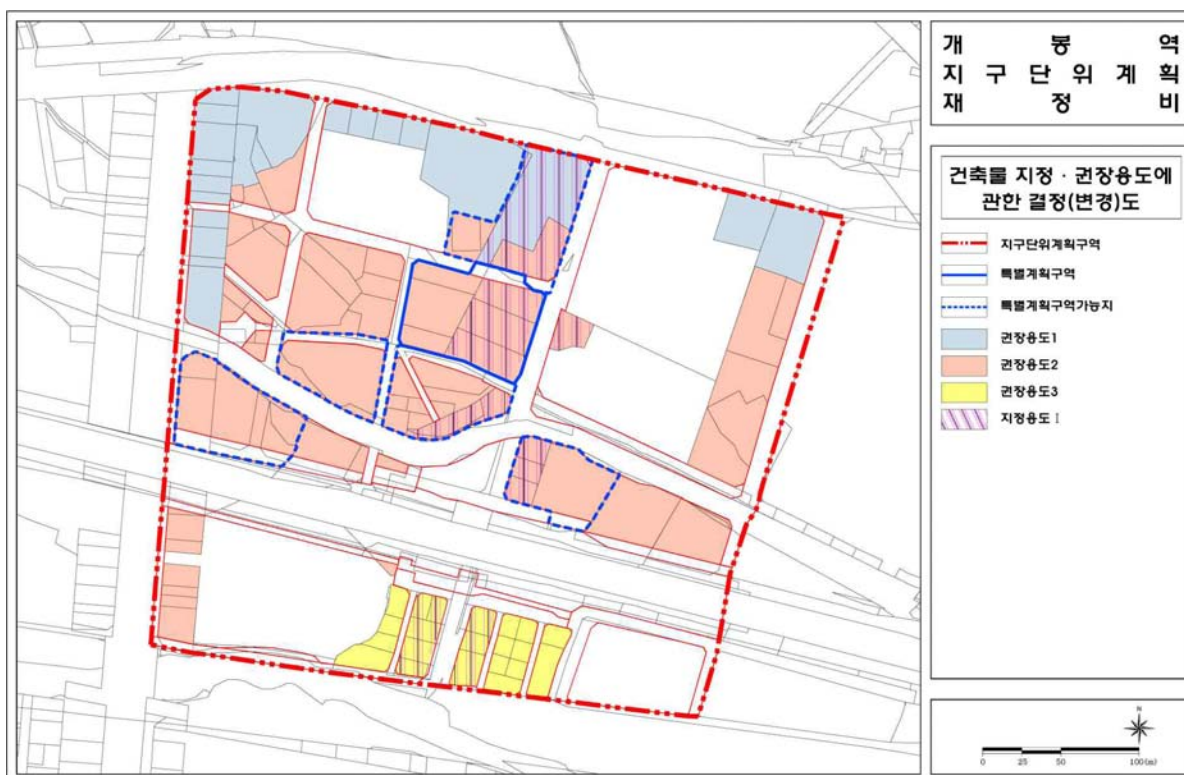
※ 지정용도의 면적구성은 건물 1층 연면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 40% 이상인 경우 수용된 것으로 본다.

※ 건축물의 지정용도는 구도시계획위원회 심의를 통하여 인정한 경우에 한해 변경이 가능함.

■ 건축물의 권장용도에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 지정·권장용도에 관한 결정(변경)도



## 나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

### 1) 건폐율

■ 건폐율 결정조서 : 변경없음

구 분	용 도 지 역	건폐율	비 고
주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 54조
	준주거지역	60% 이하	

### 2) 용적률

■ 용적률 결정(변경)조서

구 분	용 도 지 역	계 획 내 용		비 고
		기정	변경	
주거지역	제3종 일반주거지역	- 기준 : 180% 이하 - 허용 : 250% 이하	- 기준 : 210% 이하 - 허용 : 250% 이하	서울특별시 지구단위계획 수립지침 (2010.6) 서울특별시 도시계획조례 55조
	준주거지역	- 기준 : 300% 이하 - 허용 : 360% 이하	- 기준 : 300% 이하 - 허용 : 360% 이하 - 상한 : 400% 이하	

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 (서울시도시계획조례시행규칙 적용)

■ 상한 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 - 허용 : 450% 이하 - 상한 : 500% 이하	특별계획구역, 특별계획구역 가능지

※ 특별계획구역 : 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향

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

※ 역세권 장기전세주택 : 시프트 밀도체계는 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준」 적용

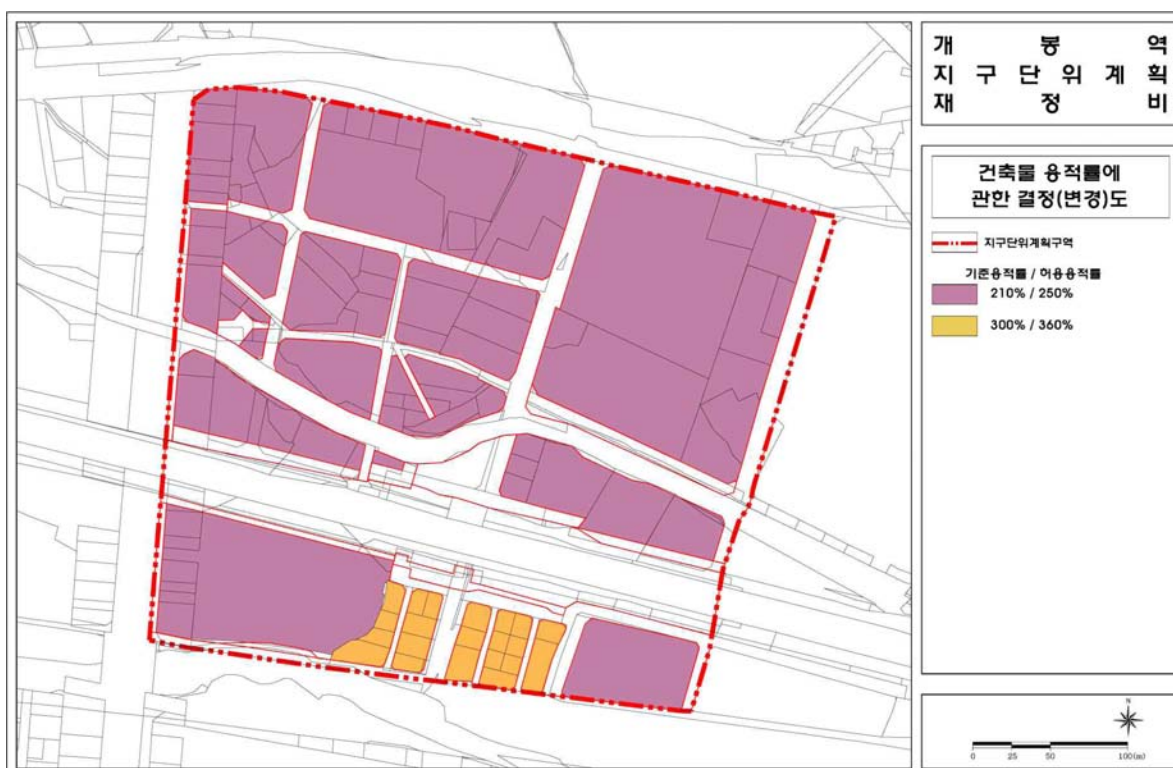
※ 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지는 계획지침 적용



■ 건축물 용적률에 관한 결정(기정)도



■ 건축물 용적률에 관한 결정(변경)도



## 다. 건축물의 높이 결정(변경)조서

### ■ 최고높이계획

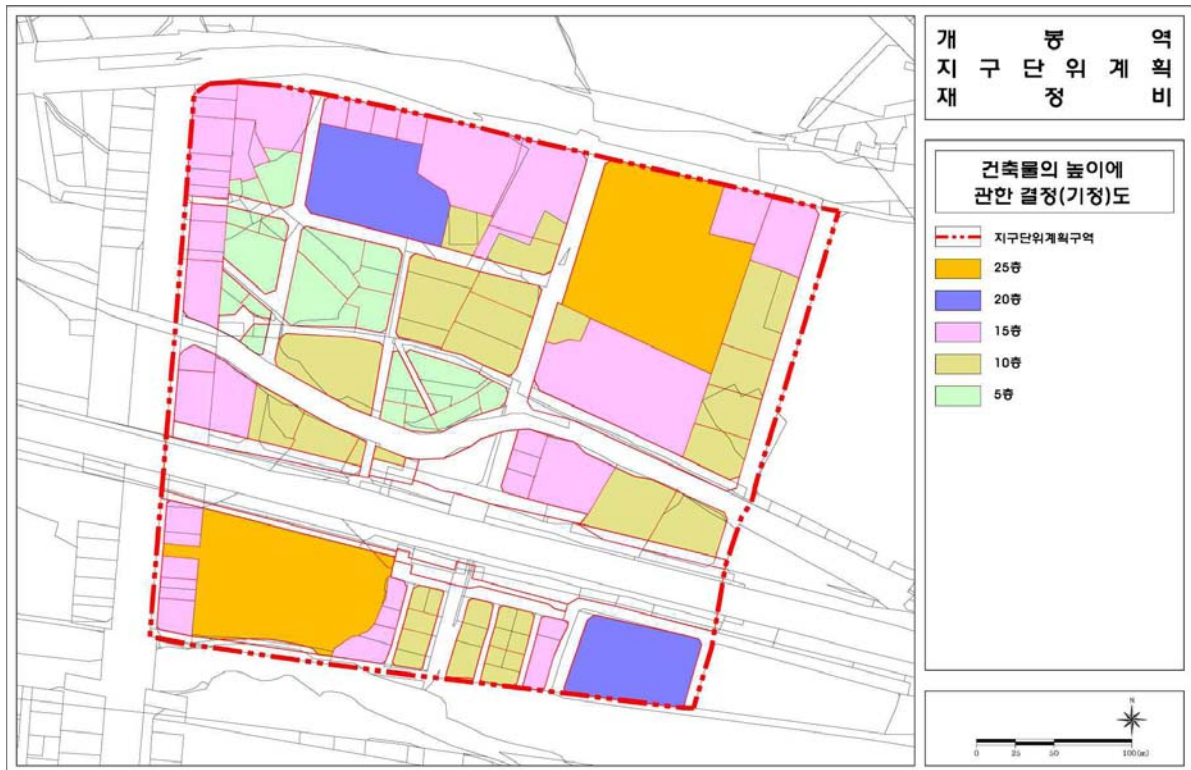
구분	적용대상	높이계획	비고
기 정	간선도로변	15/20층 이하	- 기존 재건축 아파트는 현황 층수 반영(25층이하)
	지구내 주요도로변	10층 이하	
	이면도로변	5층 이하	
변 경	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	- 사선제한(1.5D)배제 - 단, 공동개발 권장된 필지내 에서 단독개발 시행시 사선제 한 적용
	기존 공동주택(삼환아파트)	65m	
	간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)	60m	
	준주거지역 및 구역 내부 이면도로변	50m	
	구역 내부 이면도로변	40m	

※ 건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선(1.5D) 제한을 적용하지 않음(단 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 사선제한 적용)

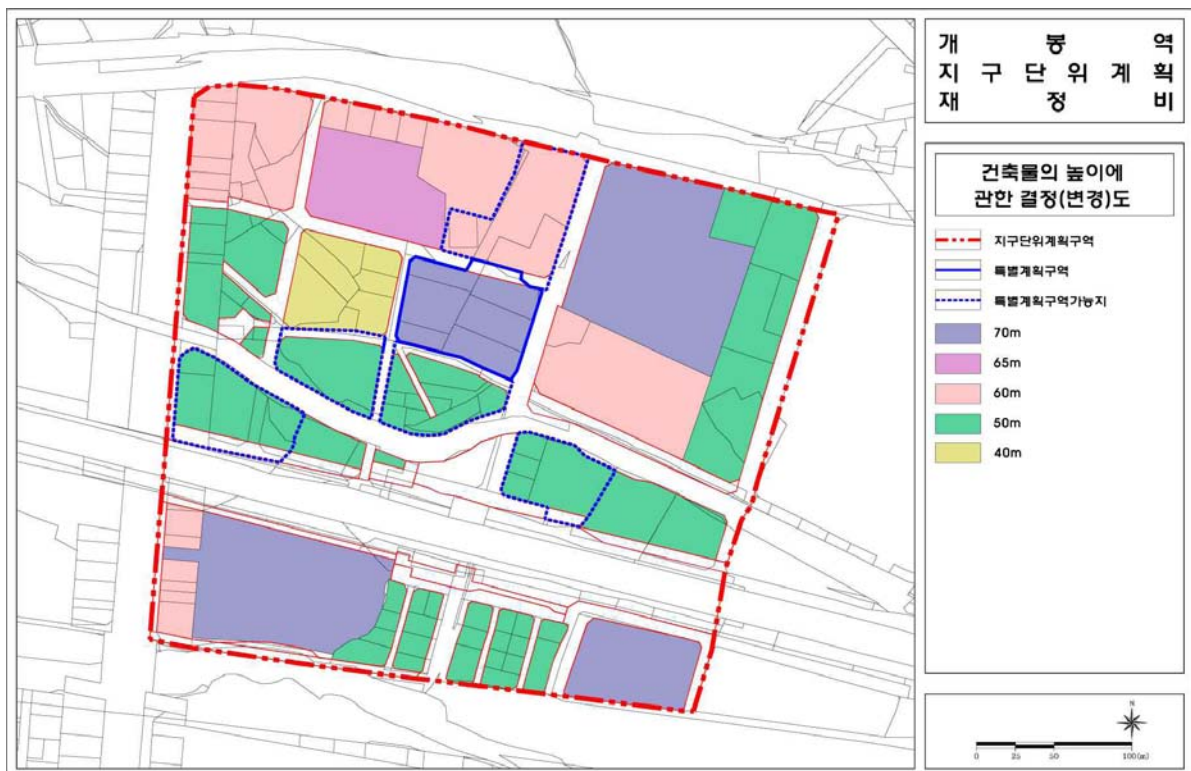
※ 특별계획구역 및 특별계획구역가능지는 특별계획구역 및 특별계획구역가능지 계획지침에 따름

※ 가로구역별 최고높이계획 적용

■ 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도



## 라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

### 1) 건축물의 배치 결정(변경)조서

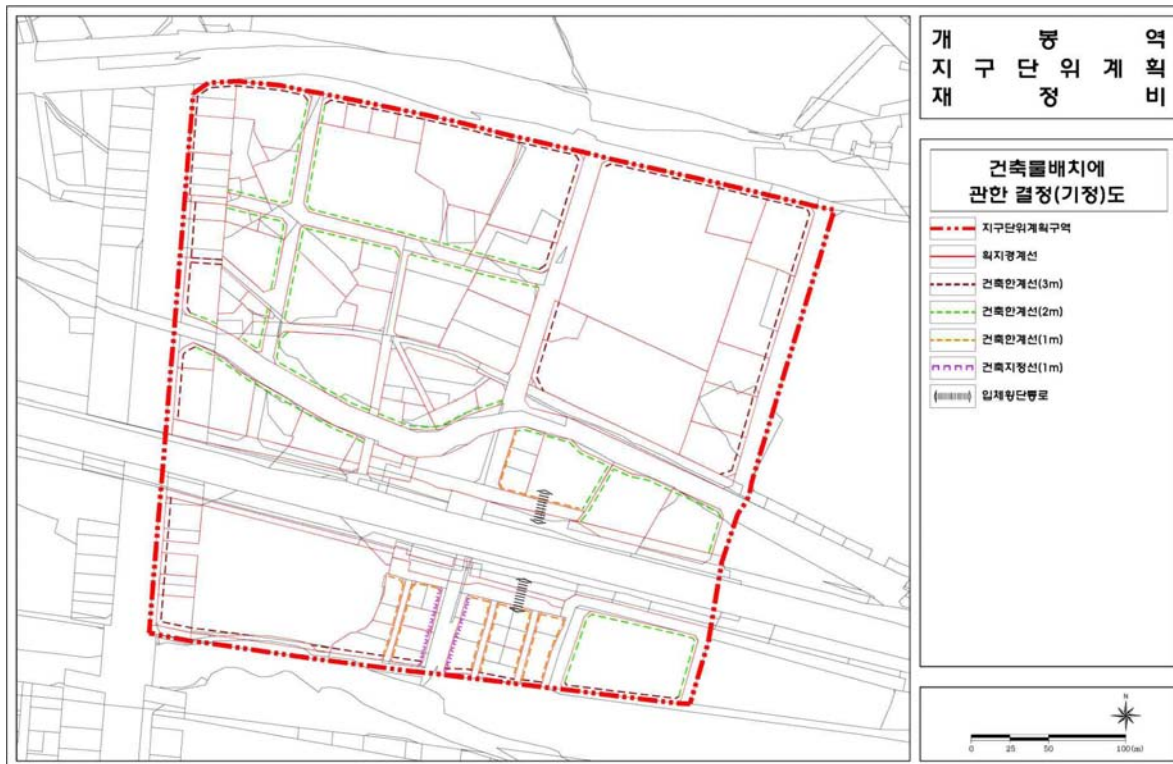
구 분		계획내용	적 용 대 상	적 용 기 준
기정	건축한계선	• 가로의 개방감 확보 및 도로 확폭	• 기 결정된 도시계획도로 및 이면부 내부 필지 • 지구내 확폭이 필요한 기 개설 도로	전 구역
	건축지정선	• 가로의 경관적 연속성 확보	• 쇼핑물, 상점가 등 구매활동이 활발한 것이라 예상되는 가로변	15m 보행자 전용도로변
	입체횡단도로	• 역사와 주변건축물과의 연계성 제고	• 역사 주변필지중 일정규모 이상인 곳	개봉역 주변필지
변경	건축한계선	• 이면부 보행자 편의	• 이면도로변	도로경계선에서 1~3m
		• 보행자의 개방감과 보행편의를 위한 전면공지 확보	• 간선가로변 • 미관지구 • 특별계획구역 ㉠	도로경계선에서 3.0m
	건축지정선	• 개봉역 남측 도로 정연한 상점가 조성	• 개봉역 남측 15m 도로변	도로경계선에서 1.0m
	벽면지정선	• 광장 활성화	• 개봉역광장 인접필지	대지경계선에서 1m, 3m

### 2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

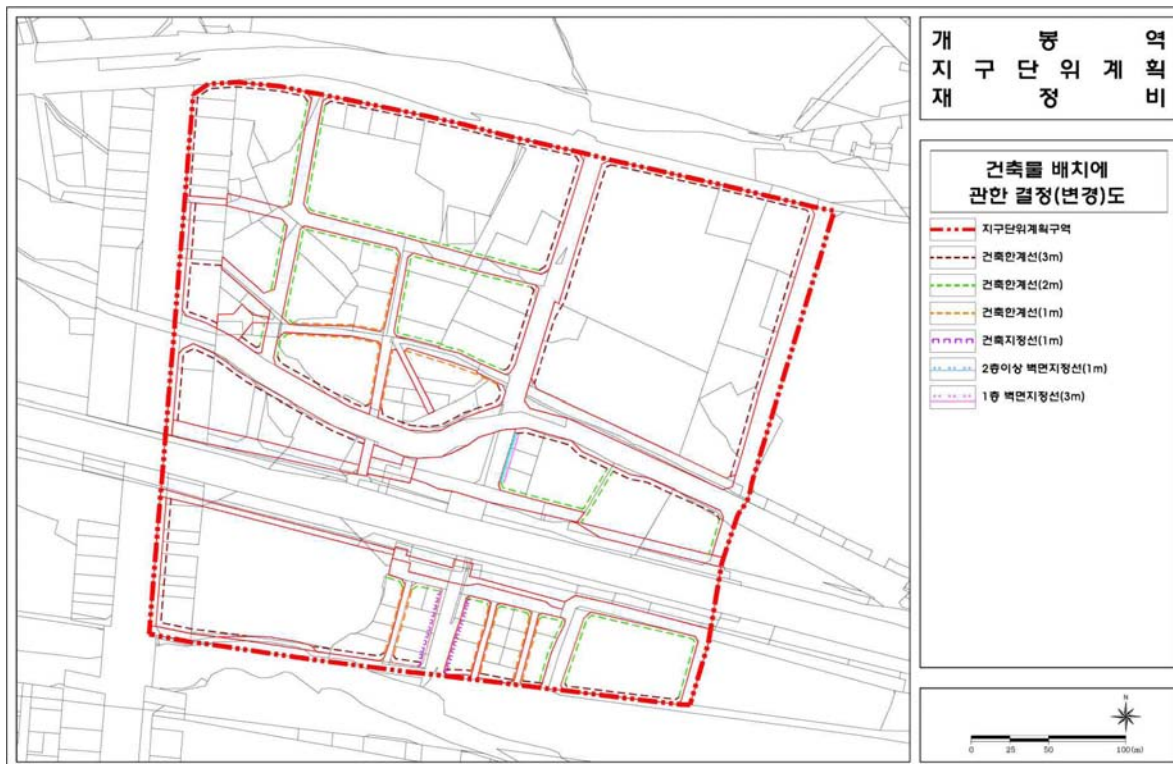
구분	적용목적	적용기준	적용구역
기정	건축물 형태	• 민간부문 시행지침 참조	전구역
	옥상조경	• 도시환경 개선차원에서 건축물의 옥상조경 권장 • 조성방식 및 기준은 건축법 시행령 제 27조 제 3항의 규정 준용	전구역
	경관 1층 도로변 장애물 설치제한	• 건축물내 환기설비등 건물외부로 돌출되는 시설을 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 환기방식상 불가피 할 시는 보도에서 4m이상의 높이에 설치 • 통로 또는 보도조성 공간과 접한 1층부에서는 돌출간판, 지주이용간판 등을 설치할 수 없음	전구역
변경	건축물 형태	• 간선가로의 개방감 확보를 위한 건축물 권장 • 지상1층 외벽 투시율 50%이상 확보 • 개구부 없는 벽면의 도로면 노출 제한	경인로변, 개봉로변, 남부순환로변
	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
	외관 양호한 보행환경 조성	• 1층 가로 입면 개구부의 입면적 합 50% 이상 조성 • 투시된 셔터설치	전구역
	옥외광고물	• “서울특별시구로구옥외광고물등관리조례” 및 “서울특별시 옥외광고물가이드라인기준” 을 준수	전구역
	야간 조명	• 간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치 권장	전구역



■ 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 배치에 관한 결정(변경)도



### 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
기정	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요간선도로의 경관수준 향상</li> <li>간선도로변 보행공간 및 휴게공간 확보</li> <li>이면도로변 건축선 후퇴에 의한 공지는 보행서비스 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴부분을 보도로 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전구역 필지</li> </ul>
	공개공지 (14개소)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행환경 개선</li> <li>보행자 휴게공간 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대형필지의 가각부 및 건축물 전면</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대형필지</li> <li>주요 보행결절점</li> </ul>
	공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴부분 및 연결 대형 필지에 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴부분 및 연결 대형 필지에 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전 구역 필지</li> </ul>
변경	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로보행환경 제고</li> <li>보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성</li> <li>보행로와 연계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선으로 제어되는 필지</li> <li>미관지구내 건축후퇴선적용 구간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>조성지침 제시</li> <li>준주거지역 4m 이하 도로는 도로로 조성</li> </ul>
	공개공지 (18개소)	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로보행환경 개선</li> <li>간선가로변 보행자 휴게공간 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법상 설치 대상 필지</li> <li>주요 보행결절점상에 조성 위치 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공적 기능을 최대한 할 수 있는 가로변 위치 지정</li> <li>건축법 상 대상 획지</li> </ul>
	공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>공지와 연계 보행환경 개선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선가로 및 공지변 원활한 보행 환경 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>필로티 구조일 경우 유효 높이 6m 이상</li> </ul>

#### 나. 교통처리에 관한 계획

##### 1) 차량출입불허구간

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

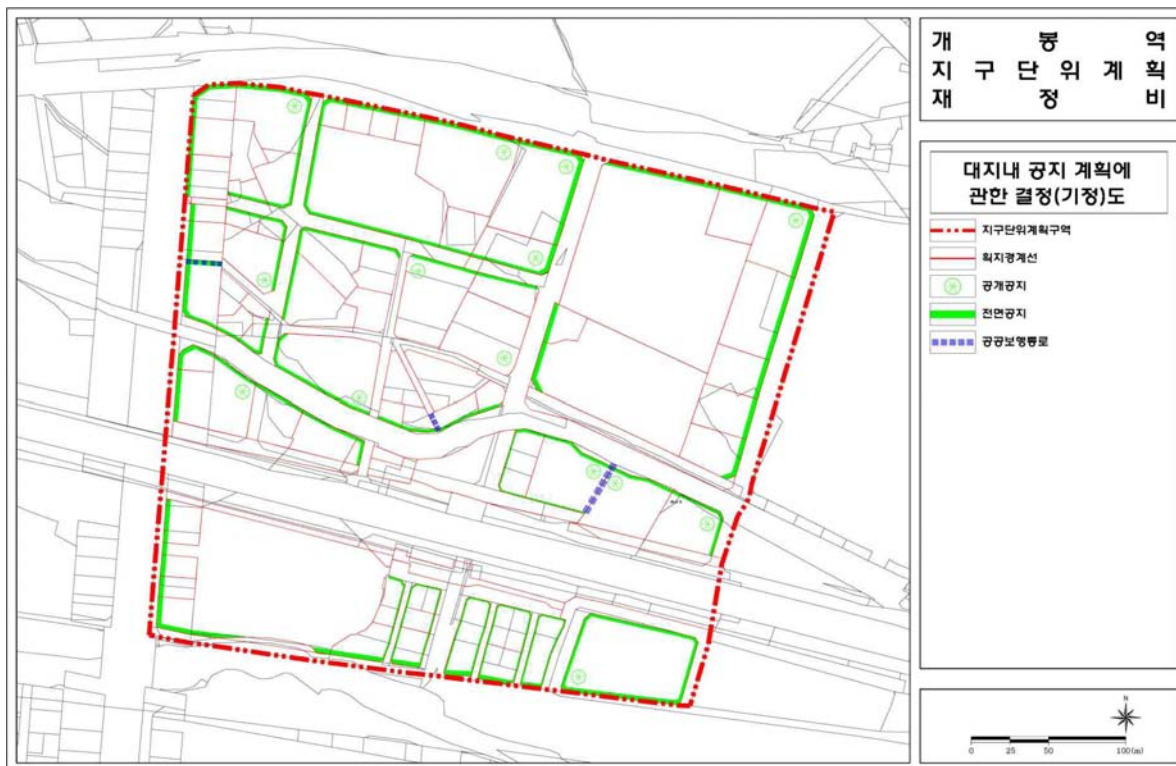
##### 2) 공동주차출입구

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
공동 주차출입구	14개소	6개소	가구 및 획지계획에 따라 불필요하거나 중복되는 공동주차 출입구 폐지

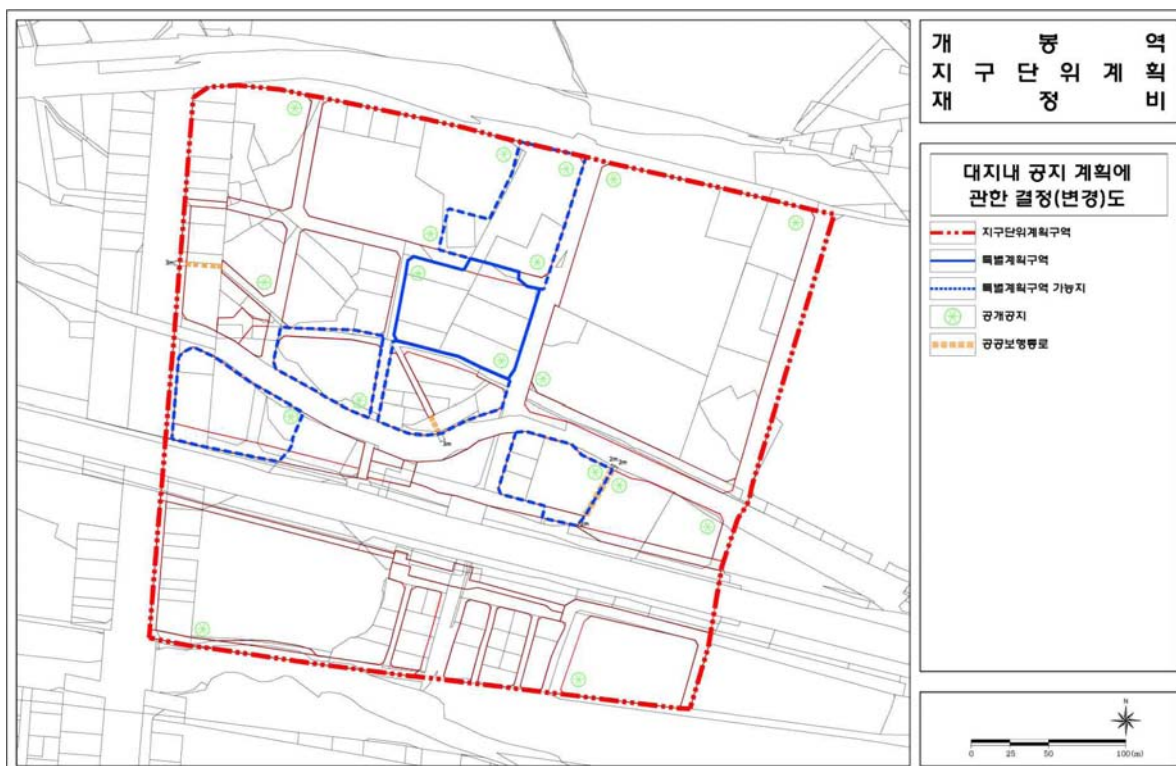
※ 공동주차 출입구가 2개소일 경우는 1개소만 준수해도 지침준수 인정



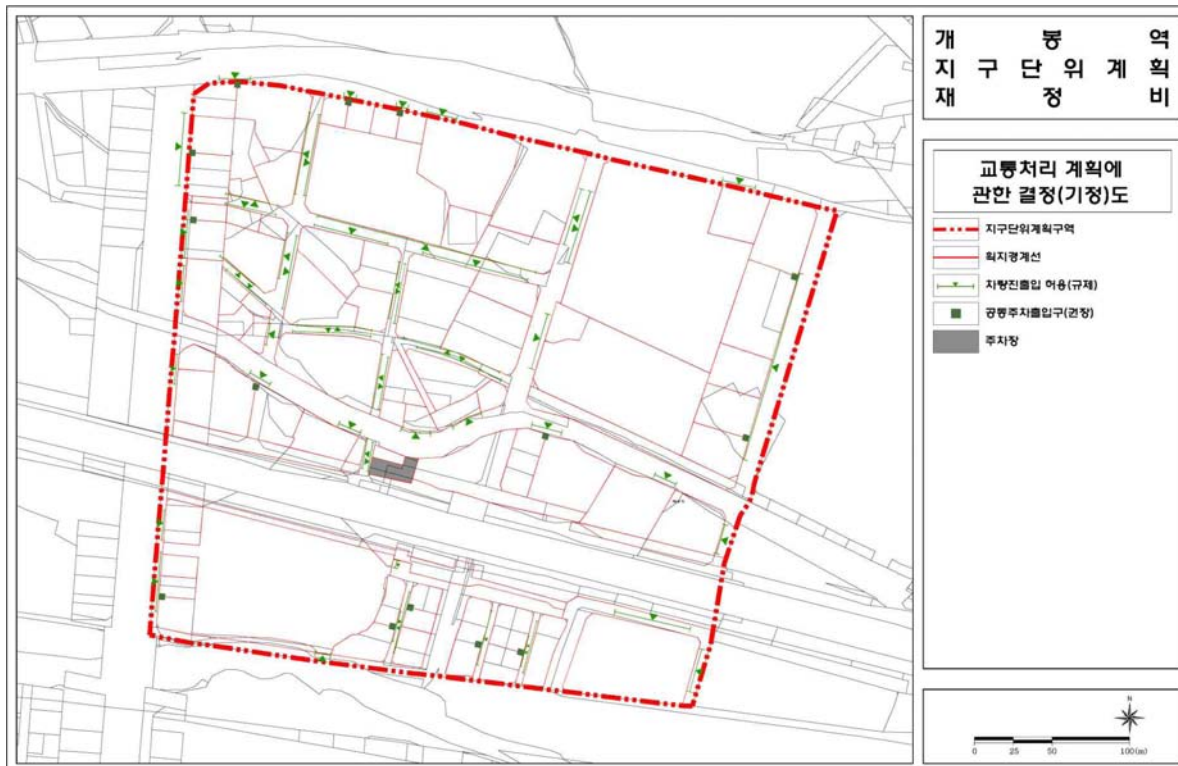
■ 대지내 공지 계획에 관한 결정(기정)도



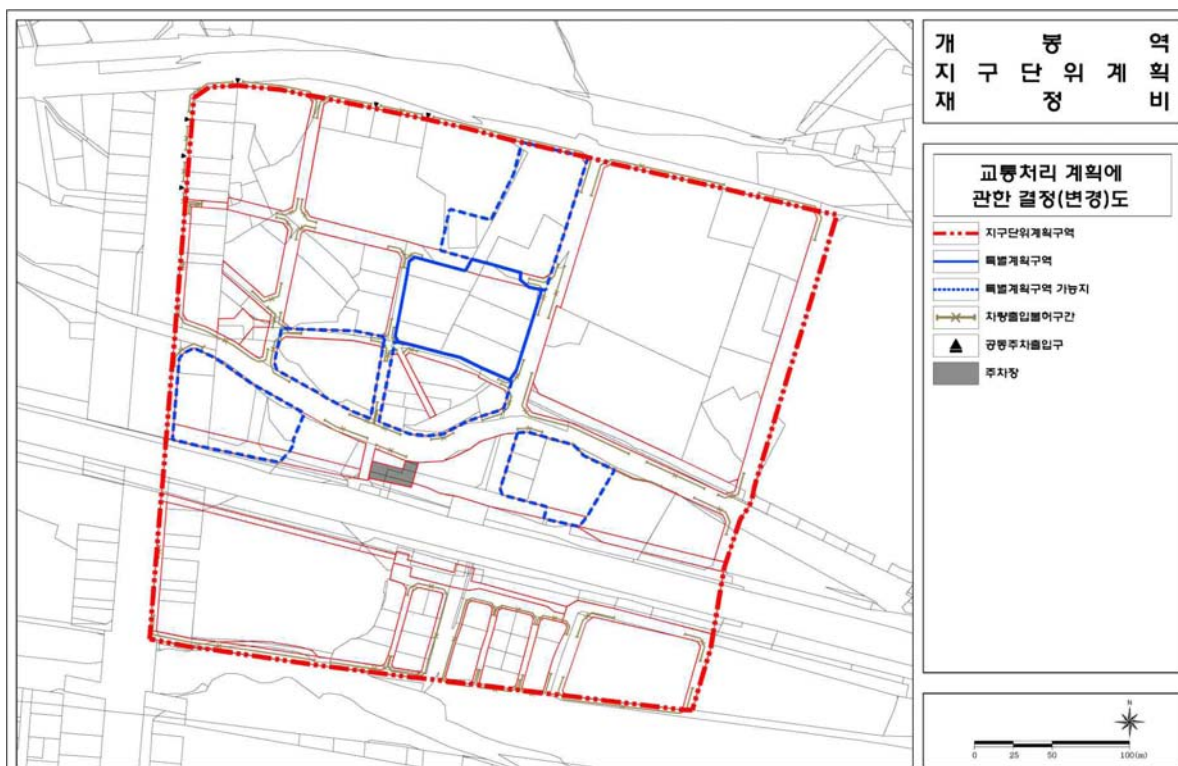
■ 대지내 공지 계획에 관한 결정(변경)도



■ 교통처리계획에 관한 결정(기정)도



■ 교통처리계획에 관한 결정(변경)도



#### 4. 특별계획구역에 관한 결정조서

##### 가. 특별계획구역에 관한 계획

###### ■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 ㉠	개봉역 특별계획구역㉠	개봉동 170-35 번지 일대	-	증)5,008	5,008	

※ 특별계획구역의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

###### ■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	도면표시번호	구역명	결정내용	결정(변경)사유
신설	특별계획구역 ㉠	개봉역 특별계획구역㉠	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 개봉동 170-35 번지 일대</li> <li>• 면적 : 5,008㎡</li> <li>- 170-35, 170-36, 170-37, 179-14, 179-24, 179-26, 179-36, 170-34, 179-23, 179-28, 0-94(11개 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개봉역 진입 도로(보도) 확보 및 서민·중산층 장기전세주택 확보</li> </ul>

###### ■ 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 - 허용 : 450% 이하 - 상한 : 500% 이하	특별계획구역, 특별계획구역 가능지

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 (서울시도시계획조례시행규칙 적용)

※ 특별계획구역 : 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향

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

※ 역세권 장기전세주택 : 시프트 밀도체계는 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준」 적용

※ 특별계획구역 및 특별계획구역 가능지는 계획지침 적용

■ 특별계획구역 ㉠ 계획지침

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립시 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 역전길 도로확폭(12m→ 15m) : 보도조성 - 이면도로 확폭 - 미개설 도시계획도로 개설	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
장기전세주택		• 장기전세주택 건립 용적률 : 장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 5/10 • 장기전세주택 공유지분토지는 서울시에 무상으로 제공 • 장기전세주택 건설비율 : 전용60㎡ 이하 주택을 50% 이상 건립 - 60㎡ 이하 / 60~85㎡ 이하 / 85㎡ 초과 : 60%/30%/10% 권장	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	• 주변필지와의 공동개발권장
용도계획	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%/450%/500% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m	-
기타	차량출입 불허구간	• 가각부 지정	-
	자전거 편익시설	• 건축물내 일반인에게 편익시설(보관소등) 개방	
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

주) Shift 건립시(역세권장기전세주택건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 서울시 관련지침 및 기준에 따름

주) 지정용도 I 의 1층부 지정용도 적용





## 나. 특별계획구역 가능지에 관한 계획

### ■ 특별계획구역 가능지 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				기정	변경	변경후
신설	특별계획구역 가능지 ①	개봉역 주변 특별계획구역 가능지①	개봉동 170-33 번지 일대	-	증)4,584	4,584
신설	특별계획구역 가능지 ②	개봉역 주변 특별계획구역 가능지②	개봉동 171-1 번지 일대	-	증)3,452	3,452
신설	특별계획구역 가능지 ③	개봉역 주변 특별계획구역 가능지③	개봉동 208-3 번지 일대	-	증)3,983.7	3,983.7
신설	특별계획구역 가능지 ④	개봉역 주변 특별계획구역 가능지④	개봉동 171-2 번지 일대	-	증)2,635	2,635
신설	특별계획구역 가능지 ⑤	개봉역 주변 특별계획구역 가능지⑤	개봉동 181-1 번지 일대	-	증)2,763	2,763

※ 특별계획구역가능지의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

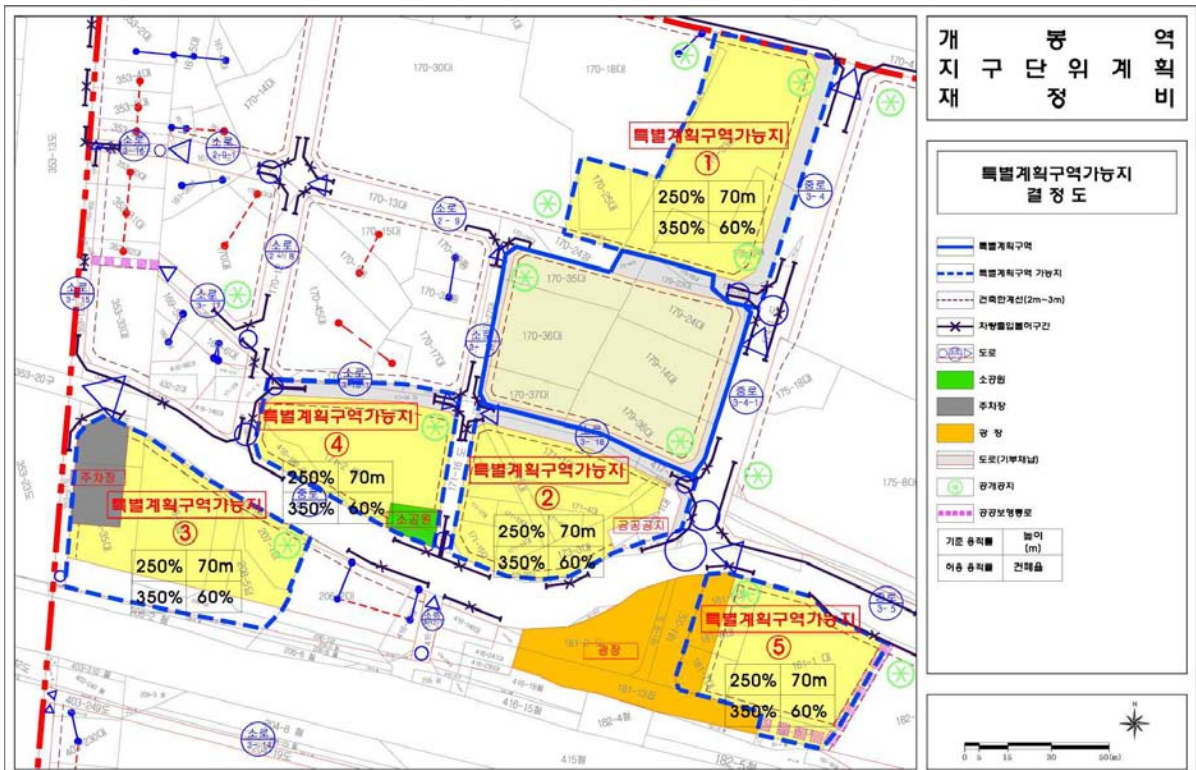
### ■ 특별계획구역 가능지 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	결정내용	결정(변경)사유
신설	특별계획 구역 가능지 ①	개봉역 주변 특별계획 구역 가능지 ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 개봉동 170-33 번지 일대</li> <li>• 면적 : 4,584㎡</li> <li>- 170-23, 170-25, 170-33, 170-56, 170-57, 178-13, 178-19, 179-17 (8개 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역전길 도로 확폭을 통한 보행환경 개선</li> <li>• 상업, 문화 등 복합용도의 전략적 도입</li> </ul>
신설	특별계획 구역 가능지 ②	개봉역 주변 특별계획 구역 가능지 ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 개봉동 171-1 번지 일대</li> <li>• 면적 : 3,452㎡</li> <li>- 171-1, 171-4, 171-6, 171-7, 171-10, 171-12, 171-13, 171-14, 171-15, 173-1, 173-3, 174-7 416-183, 417-1, 417-6 (15개 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역전길 도로 확폭을 통한 보행환경 개선</li> <li>• 광장과 연계한 휴게공간 조성</li> <li>• 미개설 도시계획 도로 개설</li> </ul>



구분	도면표시 번호	구역명	결정내용	결정(변경)사유
신설	특별계획 구역 가능지 ③	개봉역 주변 특별계획 구역 가능지 ③	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 개봉동 208-3 번지 일대</li> <li>• 면적 : 3,983.7m<sup>2</sup></li> <li>- 207-1, 208-3, 208-4 208-5, 353-34, 353-35 416-144 (7개 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권 활성화를 위해 문화, 운동시설 유도</li> <li>• 부족한 기반시설(주차장) 확보</li> </ul>
신설	특별계획 구역 가능지 ④	개봉역 주변 특별계획 구역 가능지 ④	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 개봉동 171-2 번지 일대</li> <li>• 면적 : 2,635m<sup>2</sup></li> <li>- 170-53, 170-54, 171-2, 171-24, 416-141, 416-186 (6개 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미개설 도시계획도로 개설</li> <li>• 역세권 활성화를 위한 상업용도 계획</li> </ul>
신설	특별계획 구역 가능지 ⑤	개봉역 주변 특별계획 구역 가능지 ⑤	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 개봉동 181-1 번지 일대</li> <li>• 면적 : 2,763m<sup>2</sup></li> <li>- 181-1, 181-5, 181-6, 181-7, 181-15, 416-99 (6개 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권 활성화를 위해 광장 규모 확대</li> <li>• 개봉역과 연계한 상업용도 계획</li> </ul>

■ 특별계획구역 가능지 결정도



■ 특별계획구역가능지① 계획지침

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립시 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 역전길 도로확폭(12m → 18m) : 보도조성 - 이면도로 확보	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	권장용도	• 1층 : 근린생활시설 • 전층 : 노유자시설 중 노인관련시설, 판매시설 문화 및 집회시설, 업무시설	• 최상층 및 특정층 개방
	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마미술소 • 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% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m	-
기타	차량출입 불허구간	• 간선변 지정	-
	자전거 편의시설	• 건축물내 일반인에게 편익시설(보관소등) 개방	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	-
운영기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

주) Shift 건립시(역세권장기전세주택건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 서울시 관련지침 및 기준에 따름

주) 지정용도 I 의 1층부 지정용도 적용



■ 특별계획구역가능지② 계획지침

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립시 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 역전길 확폭(12m → 15m) : 보도로 조성 - 미개설 도시계획도로 개설 - 공공공지 : 위치지정으로 기존 광장과 연계한 계획 수립	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	관광용도	• 3층이하 : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 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% • 공공공지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m	-
기타	차량출입 불허구간	• 가각부 및 광주물길변 지정	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	-
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

주) Shift 건립시(역세권장기전세주택건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 서울시 관련지침 및 기준에 따름

주) 지정용도 I 의 1층부 지정용도 적용



■ 특별계획구역가능지③ 계획지침

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립시 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 주차장 확보	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	권장용도	• 판매시설, 업무시설 • 주민편의 시설 중 아래의 관련 용도 (연면적의 20% 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 운동시설	• 최상층 및 특정층 개방
	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 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% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	-
기타	차량출입 불허구간	• 가각부 지정	-
	자전거 편의시설	• 건축물내 일반인에게 편의시설(보관소등) 개방	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	-
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

주) Shift 건립시(역세권장기전세주택건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 서울시 관련지침 및 기준에 따름

주) 세부개발계획 수립시 철도변 완충녹지는 철도 경계부로부터 건축한계선 6m 지정하고 수림대, 방음벽 설치(이 경우 인센티브 적용)



■ 특별계획구역가능지④ 계획지침

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립시 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 미개설 도시계획도로 개설 - 소공원 계획(위치 지정)	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	권장용도	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 • 판매시설 • 업무시설	-
	불허용도 (주거용도와 용도 도입시)	• 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% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m	-
기타	차량출입 불허구간	• 가각부 지정	-
	자전거 편의시설	• 건축물내 일반인에게 편의시설(보관소등) 개방	-
	생태면적률	• 건축유형별 생태면적률 적용기준이상 확보	-
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

주) Shift 건립시(역세권장기전세주택건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 서울시 관련지침 및 기준에 따름



■ 특별계획구역가능지⑤ 계획지침

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립시 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역
기반시설		• 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 광장확대(기존 광장부지는 공공보행통로 계획) - 지하철출입구 연계(필요시)	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	권장용도	• 3층이하 : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설	-
	불허용도 (주거용도와 용도 도입시)	• 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% • 공공용지 부담률 : 15% 이상	• 용도지역 상향시
최고높이		• 70m 이하	-
건축물의 배치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 2m, 3m • 경인선(개봉역)으로부터 10m(공공보행통로)	-
기타	차량출입 불허구간	• 가각부 지정	-
	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	

주) Shift 건립시(역세권장기전세주택건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 등) 서울시 관련지침 및 기준에 따름

주) 지정용도 I 의 1층부 지정용도 적용

■ 특별계획구역가능지⑤



## 5. 인센티브 운영계획

### 가. 기준용적률의 완화항목 및 완화내용

#### ■ 용적률 인센티브 항목 및 내용(기정)

내 용		항 목	완 화 조 건	완 화 내 용 (%)	
규 제 형 인 센 티 브	공동건축		• 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모 미만인 필지(맹지포함)들간의 공동 건축시	10	
			• 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모 미만인 필지(맹지포함)와 그 이상인 필지와와의 공동 건축시 - 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모 이상인 필지간의 공동건축 포함	2 필지	20
				3 필지	30
				4필지 이상	40
유 도 형 인 센 티 브	건축한계선 건축지정선		• 건축한계선 및 건축지정선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우 (미관지구 건축한계선 또는 건축지정선 후퇴 부분 제외)	$(\text{제공된 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준용적률}$	
	공공보행통로		• 공공보행통로 조성지침 준수시 지구단위계획에 의한 규모를 상회하여 조성할 경우도 동일하게 적용	$(\text{제공된 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준용적률}$	
	공 동 건 축		• 공동건축 권장사항의 지침내용 준수시	2필지	20
				3필지	30
				4필지 이상	40
유 도 형 인 센 티 브	대지교환		• 대지교환의 지침내용 준수시	20	
	입체횡단통로		• 지하철 역사 및 지형적 특성에 의한 가로와 건축물을 직접 연결 시켜주는 입체횡단 통로(보행 육교, 지하통로 등)를 조성할 경우	30	
	권 장 용 도		• 권장용도의 지침내용 준수시	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 10\text{이내}$	
	공개공지		• 공개공지의 위치에 대한 지침내용 준수시	20	
			• 지구단위계획 내용을 상회하여 공개공지를 조성할 경우	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times 3 \text{이내}$	
	공동주차출입구		• 인접 대지와 공동주차출입구 설치의 지침내용 준수시	10	
	공동주차장		• 인접 대지와 공동주차장(지하주차장 포함) 설치의 지침 내용 준수시	20	
	옥 상 조 경		• 옥상조경의 지침내용 준수시	20	
공 통	상한용적률		• 대지의 일부를 도로, 공공공지, 광장등 공공시설 부지로 제공 (소유권을 이전하는 경우에 한함) 하거나 설치·조성하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역 = <math>\text{허용용적률} \times 1 / (1 - \text{공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적} / \text{공공시설을 설치·조성하여 제공 하기 전 대지면적})</math></li> <li>• 제3종일반주거지역 = <math>\text{허용용적률} \times 1 / (1 + \text{공공시설의 제공 또는 설치·조성하여 제공하는 면적} / \text{공공시설의 제공 또는 설치·조성하여 제공하기 전 대지면적})</math></li> </ul>	

용적률 완화항목 총괄계획도



구 분	계 획 목 표
유형1 - 간선부	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화</li> <li>- 역세권지역 및 교정시설이전적지와 연계한 업무 및 상업기능 도입</li> </ul>
유형2 - 간선부	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행연계성 향상 유도</li> </ul>
유형3 - 이면부	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행환경개선</li> <li>- 이면도로 협소로 인한 보행 불편 개선</li> </ul>
유형4 - 이면부	<ul style="list-style-type: none"> <li>개봉역 보행접근성 향상 유도</li> </ul>
유형5 - 준주거 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화</li> <li>- 역세권 활성화를 위한 상업기능 유도</li> </ul>
유형6 - 특별계획구역(가능지)	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역(가능지)</li> <li>- 역세권 활성화를 위해 부족한 기반시설 및 주민편익공간 계획</li> </ul>

■ 용적률 인센티브 항목 및 내용(변경)

구 분	완화기준	비고	유형별 계수(α)값					
			유형 I (간선부)	유형 II (간선부)	유형 III (이면부)	유형 IV (이면부)	유형 V (준주거)	유형 VI 특별계획구역 (가능지)
규 제 형	필지교환	기준용적률 × α	-	-	0.4	-	-	-
	공동개발(지정)	기준용적률 × α	0.05	-	0.05	0.05	0.05	-
	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	건축지정선 (벽면)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	-	-	-	1.5	1.5	-
	건축물 용도(지정)	기준용적률 × (지정용도 면적/주차장제외 건축면적) × α	0.4	-	0.4	0.4	0.4	0.4
유 도 형	공동개발(권장)	기준용적률 × α	- 공동개발된 필지수를 감안하여 차등적용	2필지=0.05 3필지=0.10	-	2필지=0.05 3필지=0.10 4필지=0.15	2필지=0.04 3필지=0.08 4필지=0.10	-
	공개공지	기준용적률 × [(설치면적-의 무면적) × α	- 의무설치면적 제외	0.5	-	0.5	0.5	0.5
	섬지형공지	기준용적률 × (제공면적/대 지면적) × α		0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대 지면적) × α	- 필로티구조 = 1 - 개방형구조 = 1.4	-	비고	-	비고	-
	건축물 용도(권장)	기준용적률 × (지정용도 면적/주차장제외 건축면적) × α	- 건축면적 20%이상 준수시 - 특정층과 구분하여 계수적용 (특정층 = 해당층 연면적40%이상 준수시)	업무시설, 판매시설 중 상점 = 0.5 문화및접합시설중 공연장, 전시장 = 0.5	업무시설, 판매시설 중 상점 = 0.5 문화및접합시설중 공연장, 전시장 = 0.5	문화및접합시설중 공연장, 전시장 = 0.3 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 = 0.5	문화및접합시설중 공연장, 전시장 = 0.4 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 = 0.5	업무시설(단 오피스텔 제외) = 0.5 판매시설 중 상점 = 0.7
	공동주차도로 및 출입구	기준용적률 × α		0.2	-	-	-	-
	자전거편의시설	기준용적률 × [(설치면적-해 당층면적) × α		-	-	-	-	0.5
	꼭대기층 (특정층) 개방	기준용적률 × [(설치면적-해 당층면적) × α		-	-	-	-	0.5
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 × α	- 구로구 옥외광고물 등 관리조례 적용	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적/대 지면적) × α		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
의 무 형	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대 지면적) × α	- 서울시 녹화기준 : 녹화면적은 대지 면적의 20%까지	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	중수도시설	기준용적률 × α		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	빗물이용시설	기준용적률 × α		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적/대지 면적)으로서 기준용적률 × α		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	신·재생에너지	기준용적률 × α		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	에너지 절약계획	기준용적률 × α	- 1등급 : α = 0.08 - 2등급 : α = 0.05	비고	비고	비고	비고	비고

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



용적률 완화항목 및 완화기준

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
- 주3) 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획 용적률은 총 인센티브의 50% 이내에서 적용. 단 규제형 인센티브가 미적용되는 경우에는 제한하지 않음.
- 주4) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
- 주5) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
- 주6) 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.  
(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 주7) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
- 주8) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 주9) 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20% 이하 범위안에서 용적률을 완화할수 있음.
- 주10) 상한용적률완화 - 「서울시 도시계획조례」제55조제18항(지하철관련)과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제3항 및 「서울시 건축조례」제26조제1항제3호(지하철관련공개공지)에 의해 각각 추가로 부여되는 용적률을 통해 상한용적률을 완화받을수 있음.
- 주11) 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항 목	구 분	완화기준	비 고
친환경 계 획 요 소	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내	
	옥상 녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용</li> <li>법정 조경으로 신입된 면적 제외</li> </ul>
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05 이내	
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용</li> <li>관련법상 의무시설인 경우 제외</li> </ul>
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)	기준용적률 × 0.04 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상되도록 설치</li> </ul>
	신재생에너지 사용	기준용적률 × 0.05 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담</li> </ul>
	에너지 절약계획	기준용적률 × α	<ul style="list-style-type: none"> <li>1등급 : α = 0.08</li> <li>2등급 : α = 0.05</li> </ul>

## 나. 용적률 유형별 인센티브 계획 기준

### ■ 유형1

#### ○ 유형구분도



#### ○ 유형1 : 간선부(제3종일반주거지역)

- 기준용적률 / 허용용적률 = 210% / 250%
- 인센티브량 : 40%
- 의무(20% 이상) : 유도(30% 이상) : 규제형(50% 이내)

항목		완화기준	완화계수값( $\alpha$ )	비고
규제형	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	$\times 0.05$	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 1.0$	- 개방형구조
	건축물 용도(지정)	기준용적률 $\times$ (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) $\times \alpha$	$\times 0.4$	- 해당층연면적 40%이상 준수시
유도형	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\times 0.05$ 3필지 : $\times 0.10$	- 공동개발된 필지수를 감안하여 차등적용
	공개공지	기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적) $\times \alpha$ ]	$\times 0.5$	- 의무설치면적 제외
	섬지형공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 0.01$	
	건축물 용도(권장)	기준용적률 $\times$ (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) $\times \alpha$	$\times 0.5$	- 건축연면적 20%이상 준수시
	공동주차통로 및 출입구	기준용적률 $\times \alpha$	$\times 0.2$	
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 $\times \alpha$	$\times 0.02$	- 구로구 옥외광고물 등 관리조례 적용
의무형	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산·재생에너지, 에너지절약계획		

■ 유형2

○ 유형구분도



○ 유형2 : 간선부(제3종일반주거지역)

- 기준용적률 / 허용용적률 = 210% / 250%
- 인센티브량 : 40%
- 의무(20% 이상) : 유도(30% 이상) : 규제형(50% 이내)

항목		완화기준	완화계수값( $\alpha$ )	비고
규제형	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 1.0$	- 개방형구조
	섬지형공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 0.01$	
유도형	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	필로티 : $\times 1.0$ 개방형 : $\times 1.4$	- 필로티구조 = 1 - 개방형구조 = 1.4
	건축물 용도(권장)	기준용적률 $\times$ (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) $\times \alpha$	$\times 0.5$	- 건축연면적 20%이상 준수시
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 $\times \alpha$	$\times 0.02$	- 구로구 옥외광고물 등 관리조례 적용
의무형	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산·재생에너지, 에너지절약계획		-

■ 유형3

○ 유형구분도



○ 유형3 : 이면부(제3종일반주거지역)

- 기준용적률 / 허용용적률 = 210% / 250%
- 인센티브량 : 40%
- 의무(20% 이상) : 유도(30% 이상) : 규제형(50% 이내)

항목	완화기준	완화계수값(α)	비고
규제형	필지교환	기준용적률 × α	× 0.4
	공동개발(지정)	기준용적률 × α	× 0.05
	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	× 1.0
	건축물 용도(지정)	기준용적률 × (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) × α	× 0.4
유도형	공동개발(권장)	기준용적률 × α	2필지 : × 0.05 3필지 : × 0.10 4필지 : × 0.15
	공개공지	기준용적률 × [(설치면적-의무면적) × α]	× 0.5
	섬지형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	× 0.01
	건축물 용도(권장)	기준용적률 × (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) × α	문화및집회시설중 공연장, 전시장 : × 0.3 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 : × 0.5 1층 : × 0.5
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 × α	× 0.02
	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산·재생에너지, 에너지절약계획	-

■ 유형4

○ 유형구분도



○ 유형4 : 이면부(제3종일반주거지역)

- 기준용적률 / 허용용적률 = 210% / 250%
- 인센티브량 : 40%
- 의무(20% 이상) : 유도(30% 이상) : 규제형(50% 이내)

항목	완화기준	완화계수값(α)	비고
규제형	공동개발(지정)	기준용적률 × α	× 0.05
	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	× 1.0
	건축지정선(벽면)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	× 1.5
	건축물 용도(지정)	기준용적률 × (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) × α	× 0.4
유도형	공동개발(권장)	기준용적률 × α	2필지 : × 0.05
	공개공지	기준용적률 × [(설치면적-의무면적) × α]	× 0.5
	섬지형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	× 0.01
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	필로티 : × 1.0 개방형 : × 1.4
	건축물 용도(권장)	기준용적률 × (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) × α	문화및집회시설중 공연장, 전시장 / 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 : × 0.4 1층 : × 0.5
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 × α	× 0.02
	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산·재생에너지, 에너지절약계획	-



■ 유형5

○ 유형구분도



○ 유형5 : 간선부(준주거지역)

- 기준용적률 / 허용용적률 = 300% / 360%
- 인센티브량 : 60%
- 의무(20% 이상) : 유도(30% 이상) : 규제형(50% 이내)

항목	완화기준	완화계수값( $\alpha$ )	비고
규제형	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	$\times 0.1$
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 1.0$
	건축지정선 (벽면)	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 1.5$
	건축물 용도(지정)	기준용적률 $\times$ (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) $\times \alpha$	$\times 0.4$
유도형	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\times 0.04$ 3필지 : $\times 0.08$ 4필지 : $\times 0.10$
	공개공지	기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적) $\times \alpha$ ]	$\times 0.5$
	섬지형공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	$\times 0.01$
	건축물 용도(권장)	기준용적률 $\times$ (지정용도 면적/주차장제외 건축연면적) $\times \alpha$	업무시설(단 오피스텔 제외) : $\times 0.5$
			판매시설 중 상점 : $\times 0.7$
	옥외광고물 및 간판설치	기준용적률 $\times \alpha$	1층 : $\times 0.5$
의무형	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산재생에너지, 에너지절약계획	- 해당층연면적 40%이상 준수시
			- 의무설치면적 제외
의무형	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산재생에너지, 에너지절약계획	- 공동개발된 필지수를 감안하여 차등적용
			- 건축연면적 20%이상 준수시
의무형	환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수도, 빗물이용, 녹색주차장, 산재생에너지, 에너지절약계획	- 특정층과 구분하여 계수적용 (특정층 = 해당층연면적 40%이상 준수시)
			- 구로구 옥외광고물 등 관리조례 적용