

도시관리계획(공동 108-1 일대 지구단위계획 및 공동 108-1 일대 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-251호(2020. 6. 25.)로 공동 108-1 일대 지구단위계획구역이 지정되었고, 서울특별시고시 제2022-80호(2022. 2. 24.)로 지구단위계획이 결정된 공동 108-1 일대 특별계획구역에 대하여 2026년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 구로구 공고 제2026-964호(2026.05.21.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 11일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 구로구 공동 108-1 일대 특별계획구역 세부개발계획 수립을 위하여 도시관리계획(공동 108-1 일대 지구단위계획 및 공동 108-1 일대 특별계획구역 세부개발계획) 결정하는 사항임

II. 공동 108-1 일대 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	공동 108-1 일대 지구단위계획구역	구로구 공동 108-1 일대	9,185.0	-	9,185.0	서울특별시고시 제2020-251호 (2020.06.25.)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		9,185.0	-	9,185.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	9,185.0	감) 5,383.0	3,802.0	41.4	-
	제2종일반주거지역	-	증) 5,383.0	5,383.0	58.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	구로구 공동 108-1 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	5,383.0	• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 철도 : 변경없음

2) 도로 : 변경없음

■ 도로 총괄표 : 변경없음

유형	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	1	105	2,020.7	-	-	-	1	105	2,020.7	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	105	2,020.7	-	-	-	1	105	2,020.7	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	521	15	집산 도로	105	공동 108-13답	공동 113-2답	일반 도로	-	서울특별시고시 제2022-80호 (2022.02.24.)	현황 도로

주) 향후 측량성과 결과에 따라 변경될 수 있음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) : 변경

1. 획지 및 건축물 등에 관한 계획 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 가구 및 획지계획 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구	면적(㎡)			비고
		기 정	증 감	변경 후	
변경	A	5,556.0	증) 6.0	5,562.0	-
	B	1,608.3	-	1,608.3	-

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• A 가구면적 변경 - 5,556.0㎡ → 5,562.0㎡, 증) 6.0㎡	• 분할된 필지(공동 267-1번지) 공부면적 반영에 따른 가구면적 변경

2) 공동개발 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구		공동개발		대지		비고	
	번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
기정	A	5,556.0	①	5,385.0	108-1답	1,427.0	특별계획구역	
					108-2답	3,852.0		
					108-11답	8.0		
					267도	98.0		
			②	171.0	108-13답	171.0	주차장	
	B	1,608.3	③	1,029.1	113-2답	145.1	-	공동개발 (권장)
					138-6전	132.0	-	
					139-2답	376.0	-	
					139-6답	327.0	공동개발 (지정)	
					141-2대	49.0		
			④	579.2	140-2대	579.2	단독개발	
			변경	A	5,562.0	①	5,383.0	108-1답
108-2답	3,852.0							
267-1대	104.0							
②	171.0	108-13답				171.0	주차장	
⑤	8.0	108-11답				8.0	-	
B	1,608.3	③		1,029.1	113-2답	145.1	-	공동개발 (권장)
					138-6전	132.0	-	
					139-2답	376.0	-	
					139-6답	327.0	공동개발 (지정)	
					141-2대	49.0		
		④		579.2	140-2대	579.2	단독개발	

주) 108-1답, 113-2답, 140-2대는 CAD 구적 값으로, 추후 측량 결과에 따라 변경 가능

■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- A 가구면적 변경 - 5,556.0㎡ → 5,562.0㎡, 증) 6.0㎡ - A-① 공동개발 면적 변경 - 5,385.0㎡ → 5,383.0㎡, 감) 2.0㎡ - A-① 대지 위치 변경 - 267도 → 267-1대 - A-⑤ 신설 - 공동 108-11번지 특별계획구역 제척	공동 267번지에서 분할된 필지(공동 267-1번지) 공부면적 반영 및 공동 108-11번지 특별계획구역 제척에 따른 가구 및 공동개발 면적 변경

2. 건축물 용도 및 규모에 관한 계획 : 변경

가. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 허용용도 결정(변경)조서 : 변경

구분	위치	도면표시	계획내용	비고
기정	108-13답	P1	• 노외주차장 및 부속시설(주차전용건축물 제외)	-
변경	108-13답	P1	• 노외주차장 및 부속시설(주차전용건축물 제외)	-
	특별계획구역	R2	• 공동주택(공공주택) 및 부대복리시설	-

■ 허용용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획구역 허용용도(R2) 신설	• 주거 안정 및 양질의 공공주택 공급을 위한 허용용도 신설

2) 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

구분	위치	도면표시	계획내용	비고
기정	특별계획구역	R1	• 제2종일반주거지역 내 건축할 수 없는 건축물 • 제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 • 제2종근린생활시설 중 게임관련시설, 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양소 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설	-
	이면부			
변경	특별계획구역	R2	• 허용용도 이외의 용도	-
	이면부	R1	• 제2종일반주거지역 내 건축할 수 없는 건축물 • 제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 • 제2종근린생활시설 중 게임관련시설, 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양소 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설	-

※ 특별계획구역 내 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 적용 대상 (사업부지 면적이 5천㎡ 이상 또는 세대수 100세대 이상인 경우)인 경우 건축물 용도는 '공동주택 및 부대복리시설'만 허용

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획구역 불허용도(R2) 변경	• 주거 안정 및 양질의 공공주택 공급을 위한 불허용도 변경

3) 권장용도 결정(변경)조서 : 변경

구분	위치	도면표시	계획내용	비고
기정	특별계획구역	R1	• 근린생활시설 중 학원, 독서실, 의원, 노유자시설	-
	이면부			
변경	이면부	R1	• 근린생활시설 중 학원, 독서실, 의원, 노유자시설	-

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획구역 권장용도(R1) 폐지	• 주거 안정 및 양질의 공공주택 공급을 위한 허용용도 신설 및 불허용도 변경에 따른 권장용도 폐지

나. 건축물 개발밀도에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건폐율 결정(변경)조서 : 변경

구분	용도지역	위치	건폐율(%)	비고
기정	제2종일반주거지역 (7층이하)	특별계획구역, 이면부	60%이하	-
		주차장	20%이하	108-13답
변경	제2종일반주거지역 (7층이하)	이면부	60%이하	-
		주차장	20%이하	108-13답
	제2종일반주거지역	특별계획구역	60%이하	-

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	제2종일반주거지역 건폐율 계획 신설 - 60% 이하	특별계획구역 용도지역 변경에 따른 제2종일반주거지역 건폐율 계획 신설

2) 용적률 결정(변경)조서 : 변경

구분	용도지역	위치	용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
기정	제2종일반주거지역 (7층이하)	특별계획구역, 이면부	180%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
		주차장	50%이하			108-13답
변경	제2종일반주거지역 (7층이하)	이면부	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	-
		주차장	50%이하			108-13답
	제2종일반주거지역	특별계획구역	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 특별계획구역 내 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 적용대상 (사업부지 면적이 5천 ㎡이상 또는 세대수 100세대 이상인 경우)인 경우 용적률은 기준 190% / 허용 200% / 상한 250% 적용

■ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 : 변경없음

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
 - ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함
 - ※ 택지개발지구 및 도시개발구역의 경우, 준공일로부터 5년이 경과한 지역에 한함.
 - 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능 (단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
 - 완화량 : 50%p 이내
 - ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

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

· 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
= 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

■ 임대임대기간 임대주택 도입 용적률 완화 : 변경없음

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항 제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
- 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 × 0.2 이내
(※ 민간임대주택의 경우 임대임대기간 10년 이상에 한함)

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

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

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉

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

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 제2종일반주거지역(7층이하) 이면부 및 제2종일반주거지역 특별계획구역 용적률 변경 - 180%이하/200%이하/법적용적률의 2배이하 → 200%이하/220%이하/법적용적률의 2배이하	「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에 따라 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역 용적률 계획 변경 - 특별계획구역 내 공동주택 건립에 따른 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 용적률 체계 적용

3) 최고높이 결정(변경)조서 : 변경

구분	용도지역	위치	높이	비고
기정	제2종일반주거지역(7층이하)	특별계획구역, 이면부	30m 이하	-
		주차장	3m 이하	108-13답
변경	제2종일반주거지역(7층이하)	이면부	30m 이하	-
		주차장	3m 이하	108-13답
	제2종일반주거지역	특별계획구역	40m(13층) 이하	-

■ 최고높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 특별계획구역 최고높이 변경 - 30m 이하 → 40m(13층) 이하	적정 세대수 확보를 위한 높이계획 변경으로 주거 안정 및 양질의 공공주택 공급

다. 건축물 배치 및 공지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물 배치 결정(변경)조서 : 변경

구분		적용구간	건축한계선	비고
기정	건축한계선	오리로	3m	-
		오리로22나길	1m ~ 6m	-
		오리로22길, 오리로22가길	1m	중로 2-521
변경	건축한계선	오리로	3m	-
		오리로22나길	1m ~ 6m	-
		오리로22길, 오리로22가길	1m	중로 2-521
		특별계획구역 남측	3m	-

■ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 특별계획구역 남측 건축한계선 신설 - 폭원 : 3m	특별계획구역 남측 동-서방향 보행동선 연결을 위한 건축한계선 신설

2) 대지내 공지 결정(변경)조서 : 변경

구분		계획내용	비고
기정	전면공지	• 오리로 : 보도형 3m	지침도 참조
		• 오리로22나길(특별계획구역 내) : 보도형 3m, 차도형 3m	
		• 오리로22길, 오리로22가길, 오리로22나길(특별계획구역 외) : 보도형 1m	
	공개(쌈지형)공지	• 1개소 권장	
변경	전면공지	• 오리로 : 보도형 3m	지침도 참조
		• 오리로22나길(특별계획구역 내) : 보도형 3m, 차도형 3m	
		• 오리로22길, 오리로22가길, 오리로22나길(특별계획구역 외) : 보도형 1m	
		• 특별계획구역 남측 : 보도형 3m	
	공개(쌈지형)공지	2개소 위치 지정 - 오리로22가길 : 공개공지 1개소 - 오리로22나길 : 쌈지형공지 1개소	

■ 대지내 공지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 특별계획구역 남측 건축한계선 이격부분 보도형 전면공지 신설 - 폭원 : 3m	특별계획구역 남측 동-서방향 보행동선 연결을 위한 건축한계선 이격부분 보도형 전면공지 신설
변경	- 공개공지 2개소 위치 지정 - 오리로22가길 : 공개공지 1개소 - 오리로22나길 : 쌈지형공지 1개소	도로 가각부 개방감 확보 및 보행자 휴식공간 제공을 위한 공개공지(1개소) 및 쌈지형공지(1개소) 위치 지정

3. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

가. 교통처리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경
가. 특별계획구역에 대한 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변경	공동 108-1 일대 특별계획구역	구로구 공동 108-1 일대	5,623.0	감) 2.0	5,621.0	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역 면적 변경 - 5,623.0㎡ → 5,621.0㎡, 감) 2.0㎡	분할된 필지(공동 267-1번지) 공부면적 반영 및 공동 108-11번지 특별계획구역 제척에 따른 면적 변경

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경
- 기정

구분		계획내용	비고
위치		• 공동 108-1번지 일대	-
면적		• 5,623.0㎡	-
용도지역		• 제2종(7층)일반주거지역	-
공공기여계획		• 도로 (238.0㎡)	조성 후 기부채납
건축물 용도	불허용도	- 제2종일반주거지역 내 건축할 수 없는 건축물 - 제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 제2종근린생활시설 중 게임관련시설, 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원, 요양소 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설	-
	권장용도	• 근린생활시설 중 학원, 독서실, 의원, 노유자시설	-
건축물 개발밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 180%/200%/법적용적률의 2배이하	-
	높이	• 30m 이하	-
배치 및 형태	건축한계선	- 오리로 : 3m - 오리로22나길 : 6m - 오리로22가길(중로 2-521)번 : 1m	결정도 참조
대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 건축한계선 이격부분 전면공지 조성	
	공개(쌈지형) 공지	• 1개소 권장	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 오리로변 및 오리로22가길 (중로 2-521)번 차량출입불허	

※ 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 적용 대상 (사업부지 면적이 5천 ㎡이상 또는 세대수 100세대 이상인 경우)인 경우 건축물 용도는 '공동주택 및 부대복리시설'만 허용하고, 용적률은 기준 170% / 허용 190% / 상한 250% 적용하며, 높이는 평균 7층이하 적용

－ 변경

구분		계획내용	비고
위치		• 공동 108-1번지 일대	-
면적		• 5,621.0㎡	-
용도지역		• 제2종일반주거지역	-
공공기여계획		• 도로 (238.0㎡)	조성 후 기부채납
건축물 용도	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
	허용용도	• 공동주택(공공주택) 및 부대복리시설	-
건축물 개발밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 190%/200%/250%(280%) 이하 ※ ()는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 용적률 완화 사항임	-
	높이	• 40m(13층) 이하	-
배치 및 형태	건축한계선	• 오리로 : 3m • 오리로22나길 : 6m • 오리로22가길(중로 2-521)변 : 1m • 특별계획구역 남측 : 3m	결정도 참조
	전면공지	• 건축한계선 이격부분 전면공지 조성	
대지 내 공지 및 통로	공개(쌈지형) 공지	• 2개소 위치 지정 - 오리로22가길 : 공개공지 1개소 - 오리로22나길 : 쌈지형공지 1개소	
	차량출입 불허구간	• 오리로변 및 오리로22가길 (중로 2-521)변 차량출입불허	
교통처리 계획			

주1) 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 적용 대상 (사업부지 면적이 5천 ㎡이상 또는 세대수 100세대 이상인 경우)인 경우 건축물 용도는 '공동주택 및 부대복리시설'만 허용하고, 용적률은 기준 190% / 허용 200% / 상한 250% 적용하며, 높이는 평균 13층이하 적용
주2) 특별계획구역 내 오리로22나길변 차도형 전면공지(3m)는 보행자 및 차량의 원활한 통행과 도로 시설물의 일체적 관리를 위해 향후 사업시행 시 지상권을 설정하도록 함
주3) 제척된 공동 108-11번지는 추후 토지소유자 간 협의 매수를 통해 특별계획구역으로 편입하도록 함(편입 불가 시 사유 소명)

■ 특별계획구역 계획지침(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획구역 면적 변경 - 5,623.0㎡ → 5,621.0㎡, 감) 2.0㎡	• 분할된 필지(공동 267-1번지) 공부면적 반영 및 공동 108-11번지 특별계획구역 제척에 따른 면적 변경
변경	• 용도지역 변경 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역	• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 용도지역 변경
변경	• 건축물 용도 변경	• 주거 안정 및 양질의 공공주택 공급을 위한 불허용도 변경, 허용용도 신설, 권장용도 폐지
변경	• 용적률 계획 변경 - 180%이하/200%이하/법적용적률의 2배이하 → 190%이하/200%이하/250%(280%)이하	• 특별계획구역 내 공동주택 건립에 따른 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 용적률 체계 적용 • 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 용적률 완화 반영
변경	• 최고높이 변경 - 30m 이하 → 40m(13층) 이하	• 적정 세대수 확보를 위한 높이계획 변경으로 주거 안정 및 양질의 공공주택 공급
변경	• 건축한계선 신설 - 폭원 : 3m	• 동-서방향 보행동선 연결을 위한 특별계획구역 남측 건축한계선 신설
변경	• 공개공지 2개소 위치 지정 - 오리로22가길 : 공개공지 1개소 - 오리로22나길 : 쌈지형공지 1개소	• 도로 가각부 개방감 확보 및 보행자 휴식공간 제공을 위한 공개공지(1개소) 및 쌈지형공지(1개소) 위치 지정

5. 인센티브계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 용적률 인센티브 완화항목 : 변경

1) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

(1) 계획기준 : 변경

- 기정

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률^{주1)}은 계획유도 인센티브^{주2)}와 중점 인센티브^{주3)}로 구분하여 계획한다.
- ② 허용용적률 산정 시, 계획유도 인센티브의 합은 해당 인센티브 량의 100분의 70을 초과할 수 없다. 단, 중점 인센티브의 합은 100분의 30을 초과할 수 있다.
- ③ 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에는 인센티브를 부여한다.

주1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함

주2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획의 목적 달성을 위한 유도 및 규제항목을 준수 시 적용받는 인센티브 용적률을 말함

주3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목을 준수 시 적용받는 인센티브 용적률을 말함

- 변경

- ① 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
- ② 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- ③ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
 - 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- ④ 세부설치기준 및 산정요율을 결정해야 하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정(다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
 - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보존, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치
- ⑤ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

■ 계획기준 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 허용용적률 인센티브 계획기준 변경	• 「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 상 허용용적률 인센티브 항목 변경에 따른 계획기준 변경

(2) 인센티브 항목 및 세부기준 : 변경

■ 유형 1(특별계획구역) : 폐지

구분	계획내용
용도지역	• 제2종일반주거지역
건폐율	• 60%
기준 / 허용용적률	• 180% / 200%
인센티브 유도계획	• 중점 인센티브 : 친환경 (30% 이상) • 계획유도 인센티브 : 건축물 용도, 대지 내 공지 (70% 이하)

항목		세분	세부계획기준	비 고
중점	친환경	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.15	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시
		자연지반보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.15	
계획 유도	건축물 용도	전층 권장용도	• 기준용적률×(권장용도의 연면적/연면적)×0.1	• 20%이상 설치시
	대지 내 공지	건축한계선 (전면공지)	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.4	-
		공개(쌈지형)공지 조성	• 기준용적률×(조성면적-의무면적/대지면적)×0.35	-

■ 유형 1(특별계획구역) 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 유형 1(특별계획구역) 폐지	• 특별계획구역 공동주택 건립에 따른 「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」의 공동주택 건립형 허용용적률 인센티브 적용으로 유형 1(특별계획구역) 폐지

■ 유형 1(특별계획구역_공동주택 건립형 계획 수립기준 적용 시) : 변경
- 지정

구분	계획내용
용도지역	• 제2종일반주거지역(7층이하)
건폐율	• 60%
기준 / 허용용적률	• 170% / 190%
인센티브 유도계획	• 기준용적률+우수디자인 등 인센티브로 제공되는 용적률(20% 이내)

구분	인센티브(용적률)			
우수디자인	15%			
장수명주택	우수등급 이상		10%	
녹색건축물 에너지효율등급	구 분	에너지 효율인증 1등급	에너지 효율인증 2등급	
	녹색건축 인증 최우수 등급	12%	8%	
	녹색건축 인증 우수 등급	8%	4%	
신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과	
	3%	2%	1%	
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급
	15%	12%	9%	6%
합계	최대 20% 이내			

－ 변경

구분	계획내용
용도지역	• 제2종일반주거지역
건폐율	• 60%
기준 / 허용용적률	• 190% / 200%
인센티브 유도계획	• 기준용적률+공공보행통로 등 인센티브로 제공되는 용적률(10% 이내)

구분	인센티브(용적률)	
공공보행통로 (보차혼용도로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(*지역권 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※$\alpha=1$이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적 제외)/대지면적]×α ※$\alpha=1$이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경 정비(도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×α ※$\alpha=1$이하 *정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)
합계	최대 20%p 이내	

주) 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 변경 시 변경된 기준을 따름

■ 유형 1(특별계획구역_공동주택 건립형 계획 수립기준 적용 시) 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	유형 1(특별계획구역_공동주택 건립형) 변경	특별계획구역 공동주택 건립에 따른 「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」의 공동주택 건립형 허용용적률 인센티브 적용으로 유형 1(특별계획구역_공동주택 건립형) 변경

■ 유형 2 : 변경

- 기정

구분	계획내용
용도지역	• 제2종일반주거지역
건폐율	• 60%
기준 / 허용용적률	• 180% / 200%
인센티브 유도계획	• 중점 인센티브 : 친환경 (30% 이상) • 계획유도 인센티브 : 건축물 용도, 대지 내 공지 (70% 이하)

항목		세분	세부계획기준	비 고
중점	친환경	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시
		자연지반보존	• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.5	
계획 유도	건축물 용도	전층 권장용도	• 기준용적률 × (권장용도의 연면적/연면적) × 1.2	• 20%이상 설치시
	대지 내 공지	건축한계선 (전면공지)	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.4	-
		공동개발(권장)	• 기준용적률 × α	• 1필지 : α = 0.01 • 2필지 : α = 0.02 • 3필지 : α = 0.04

- 변경

구분	계획내용
용도지역	• 제2종일반주거지역(7층이하)
건폐율	• 60%
기준 / 허용용적률	• 200% / 220%
인센티브 유도계획	• 기준용적률+시 정책 이행을 위한 인센티브 항목 적용시 제공되는 용적률(20%이내)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
탄소 중립	신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
획지 계획	공동개발(권장)	기준용적률× α	• 인접한 필지와 규모있는 개발 유도 - 1필지 : $\alpha = 0.02$, 2필지 : $\alpha = 0.03$, 3필지 이상 : $\alpha = 0.05$	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도의 연면적/연면적)×0.3	• 20%이상 설치시	

주) 시 정책 이행을 위한 인센티브 세부 항목은 위 표와 같으며, 여건변화에 따라 새로운 정책이 수립되고 기존의 정책이 변경될 시 조정될 수 있음

■ 유형 2 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 유형 2, 유형 3 통합 - 유형 2, 유형 3 → 유형 2	특별계획구역 외 필지의 「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 내 허용용적률 인센티브 반영에 따른 유형 2, 유형 3 통합 및 지역현황 및 입지여건을 고려한 인센티브 항목 조정

■ 유형 3 : 폐지

구분	계획내용
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율	60%
기준 / 허용용적률	180% / 200%
인센티브 유도계획	- 중점 인센티브 : 친환경 (30% 이상) - 계획유도 인센티브 : 건축물 용도, 대지 내 공지 (70% 이하)

항목	세분	세부계획기준	비 고
중점	친환경	옥상녹화 : 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	- 법적 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 - 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.5	
계획 유도	건축물 용도	전층 권장용도 : 기준용적률×(권장용도의 연면적/연면적)×1.2	20%이상 설치시
	대지 내 공지	건축한계선 (전면공지) : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	-
		공동개발(권장) : 기준용적률×α	1필지 : $\alpha = 0.01$ 2필지 : $\alpha = 0.02$ 3필지 : $\alpha = 0.04$

■ 유형 3 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 유형 2, 유형 3 통합 - 유형 2, 유형 3 → 유형 2	특별계획구역 외 필지의 「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 내 허용용적률 인센티브 반영에 따른 유형 2, 유형 3 통합

2) 상한용적률 인센티브 계획 : 변경없음

(1) 기부채납에 따른 상한용적률 인센티브 계획 : 변경없음

3) 녹색건축물 조성 지원법에 따른 용적률 완화 : 신설

구분	계획내용																														
① 적용대상	지구단위계획구역 내에서 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물																														
② 적용산식	적용산식 = 용적률 × (1 + 완화기준)																														
③ 완화기준	- 가~다목을 합산하여 최대 15%까지 적용한다. 가. 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대 완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr> <tr> <td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table> 나. 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대 완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지건축물 1등급</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 2등급</td><td>14%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 3등급</td><td>13%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 4등급</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>제로에너지건축물 5등급</td><td>11%</td></tr> <tr> <td>건축물 에너지효율 1++등급</td><td>6%</td></tr> <tr> <td>건축물 에너지효율 1+등급</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table> 다. 건축물의 골조공사에 재활용 건축자재 사용에 따른 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>최대 완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25% 이상 사용하는 경우</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>20% 이상 사용하는 경우</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>15% 이상 사용하는 경우</td><td>5%</td></tr> </tbody> </table>	완화조건	최대 완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%	완화조건	최대 완화비율	제로에너지건축물 1등급	15%	제로에너지건축물 2등급	14%	제로에너지건축물 3등급	13%	제로에너지건축물 4등급	12%	제로에너지건축물 5등급	11%	건축물 에너지효율 1++등급	6%	건축물 에너지효율 1+등급	3%	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	최대 완화비율	25% 이상 사용하는 경우	15%	20% 이상 사용하는 경우	10%	15% 이상 사용하는 경우	5%
완화조건	최대 완화비율																														
녹색건축 최우수 등급	6%																														
녹색건축 우수 등급	3%																														
완화조건	최대 완화비율																														
제로에너지건축물 1등급	15%																														
제로에너지건축물 2등급	14%																														
제로에너지건축물 3등급	13%																														
제로에너지건축물 4등급	12%																														
제로에너지건축물 5등급	11%																														
건축물 에너지효율 1++등급	6%																														
건축물 에너지효율 1+등급	3%																														
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	최대 완화비율																														
25% 이상 사용하는 경우	15%																														
20% 이상 사용하는 경우	10%																														
15% 이상 사용하는 경우	5%																														

주) 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 및 관련 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름(「서울특별시 녹색건축물 설계기준」(서울특별시 고시 제2025-7호, 2025.1.2.) 준용)

4 경미한 사항에 관한 결정(변경)

■ 기정

구분	계획내용	비고
①	• 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시관리 계획의 입안) 제4항, 『서울특별시 도시계획조례』 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.	-
②	• 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다. 1. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 2. 전면공지의 조성방법의 변경	-
③	• 경미한 사항 변경시 허가권자가 필요하다고 판단할 경우 구 도시·건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐서 결정할 수 있다.	-
④	• 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.	-
⑤	• 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 '경미한 변경기준'을 준용한다.	-

■ 변경

구분	계획내용	비고
①	• 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시관리 계획의 입안) 제4항, 『서울특별시 도시계획조례』 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.	-
②	• 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다. 1. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 2. 전면공지의 조성방법의 변경	-
③	• 『지구단위계획수립지침』 제2장 제4절 2-4-5 기준에 의한 특별계획구역 면적의 10% 이내의 변경인 경우	-

주1) 경미한 사항 변경시 허가권자가 필요하다고 판단할 경우 구 도시·건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐서 결정할 수 있다.

주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.

주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 '경미한 변경 기준'을 준용한다.

■ 경미한 사항에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 경미한 사항 항목 신설 - 특별계획구역 면적의 10% 이내의 변경	• 제척된 108-11번지에 대하여 향후 토지소유자간 협의 완료시 특별계획구역 편입을 위한 변경

Ⅲ. 공동 108-1 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변경	공동 108-1 일대 특별계획구역	구로구 공동 108-1 일대	5,623.0	감) 2.0	5,621.0	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역 면적 변경 - 5,623.0㎡ → 5,621.0㎡, 감) 2.0㎡	분할된 필지(공동 267-1번지) 공부면적 반영 및 공동 108-11번지 특별계획구역 제척에 따른 면적 변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		5,621.0	-	5,621.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	5,621.0	감) 5,383.0	238.0	4.2	-
	제2종일반주거지역	-	증) 5,383.0	5,383.0	95.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	구로구 공동 108-1 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	5,383.0	특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 철도 : 변경없음

2) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	521	15 (5~8)	집산 도로	105 (44)	공동 108-13답	공동 113-2답	일반 도로	-	서울특별시고시 제2022-80호 (2022.02.24.)	현황 도로

주1) 향후 측량성과 결과에 따라 변경될 수 있음

주2) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	위 치	면적(㎡)	비고
획지	공동 108-1 일대	5,383.0	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
R2	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	좌동	획지
	허용 용도	• 공동주택(공공주택) 및 부대복리시설	좌동	획지

나. 건축물 밀도계획

1) 건폐율 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	좌동	획지

2) 용적률 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	• 기준 : 190% 이하 • 허용 : 200% 이하 • 상한 : 250%(280%) 이하	좌동	획지

※ ()는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 용적률 완화 사항임

■ 허용용적률 인센티브 완화항목

구분	인센티브(용적률)		적용량
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지) → 개방공간 : 맘스카페, 아이돌봄시설, 작은도서관 - 열린단지 : 담장 미설치	5%p	5.00%
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 × [조성면적(의무면적 제외)/대지면적] × α ※ α=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함 → $190 \times (199.0\text{㎡} / 5,383.0\text{㎡}) \times 1 = 7\%$	5%p 이내	5.00%
합계	최대 10%p 이내		10.00%

■ 상한용적률 인센티브 완화항목

구분	인센티브(용적률)
공공시설 등 제공	- 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 200.00% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0442) = 211.5% ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공면적 비율 = 도로 238.0㎡ / 5,383.0㎡(구역면적 5,621.0㎡ - 도로 238.0㎡) = 0.0442
임대주택 건립에 따른 용적률 완화항목	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조 제3항 제1호 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조 제1항 제1호에 의거 임대주택 건립에 따른 용적률 완화 - 임대임무기간이 20년 이상인 경우 : 제48조에 따른 용적률(200%)의 20% - 적용산식 = 용적률 × 20% = 200% × 20% = 40%

■ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 용적률 완화사항

구분	인센티브(용적률)								
친환경 항목 적용	- 적용산식 = 용적률 × (1 + 완화기준) = 200% × (1 + 15%) = 230% = 친환경 항목 적용에 따른 완화 용적률 230% - 조례용적률 200% = 30% - 가. 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대 완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table> - 나. 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>완화조건</th><th>최대 완화비율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지건축물 4등급</td><td>12%</td></tr> </tbody> </table> ※ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 및 관련 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 (「서울특별시 녹색건축물 설계기준」(서울특별시 고시 제2025-7호, 2025.1.2.) 준용)	완화조건	최대 완화비율	녹색건축 우수 등급	3%	완화조건	최대 완화비율	제로에너지건축물 4등급	12%
완화조건	최대 완화비율								
녹색건축 우수 등급	3%								
완화조건	최대 완화비율								
제로에너지건축물 4등급	12%								

3) 높이 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	40m(13층) 이하	좌동	획지

다. 건축물 배치계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	- 오리로 : 3m - 오리로22나길 : 6m - 오리로22가길(중로 2-521)변 : 1m - 특별계획구역 남측 : 3m	좌동	획지

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 건축한계선 이격부분 전면공지 조성 - 오리로 : 3m - 오리로22나길 : 6m - 오리로22가길(중로 2-521)변 : 1m - 특별계획구역 남측 : 3m	좌동	지침도 참조
공개(쌈지형) 공지	• 2개소 위치 지정 - 오리로22가길 : 공개공지 1개소 - 오리로22나길 : 쌈지형공지 1개소	좌동	지침도 참조

2. 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 오리로변 및 오리로22가길(중로 2-521)	좌동	지침도 참조

3. 공공기여에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 계획	• 도로 (238.0㎡)	좌동	-

⑤ 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
위치		• 공동 108-1번지 일대	• 좌 동	-
면적		• 5,621.0㎡	• 좌 동	-
용도지역		• 제2종일반주거지역	• 좌 동	-
공공기여계획		• 도로 (238.0㎡)	• 좌 동	조성 후 기부채납
건축물 용도	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 좌 동	-
	허용용도	• 공동주택(공공주택) 및 부대복리시설	• 좌 동	-
건축물 개발밀도	건폐율	• 60% 이하	• 좌 동	-
	용적률	• 190%/200%/250%(280%) 이하 ※ ()는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 용적률 완화 사항임	• 좌 동	-
	높이	• 40m(13층) 이하	• 좌 동	-
배치 및 형태	건축한계선	• 오리로 : 3m • 오리로22나길 : 6m • 오리로22가길(중로 2-521)변 : 1m • 특별계획구역 남측 : 3m	• 좌 동	결정도 참조
대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 건축한계선 이격부분 전면공지 조성	• 좌 동	
	공개(쌈지형) 공지	• 2개소 위치 지정 - 오리로22가길 : 공개공지 1개소 - 오리로22나길 : 쌈지형공지 1개소	• 좌 동	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 오리로변 및 오리로22가길 (중로 2-521)변 차량출입불허	• 좌 동	

주1) 「공동주택 건립형 계획 수립 기준」 적용 대상 (사업부지 면적이 5천 ㎡이상 또는 세대수 100세대 이상인 경우)인 경우 건축물 용도는 '공동주택 및 부대복리시설'만 허용하고, 용적률은 기준 190% / 허용 200% / 상한 250% 적용하며, 높이는 평균 13층이하 적용

주2) 특별계획구역 내 오리로22나길변 차도형 전면공지(3m)는 보행자 및 차량의 원활한 통행과 도로 시설물의 일체적 관리를 위해 향후 사업시행 시 지상권을 설정하도록 함

주3) 제척된 공동 108-11번지는 추후 토지소유자 간 협의 매수를 통해 특별계획구역으로 편입하도록 함(편입 불가 시 사유 소명)

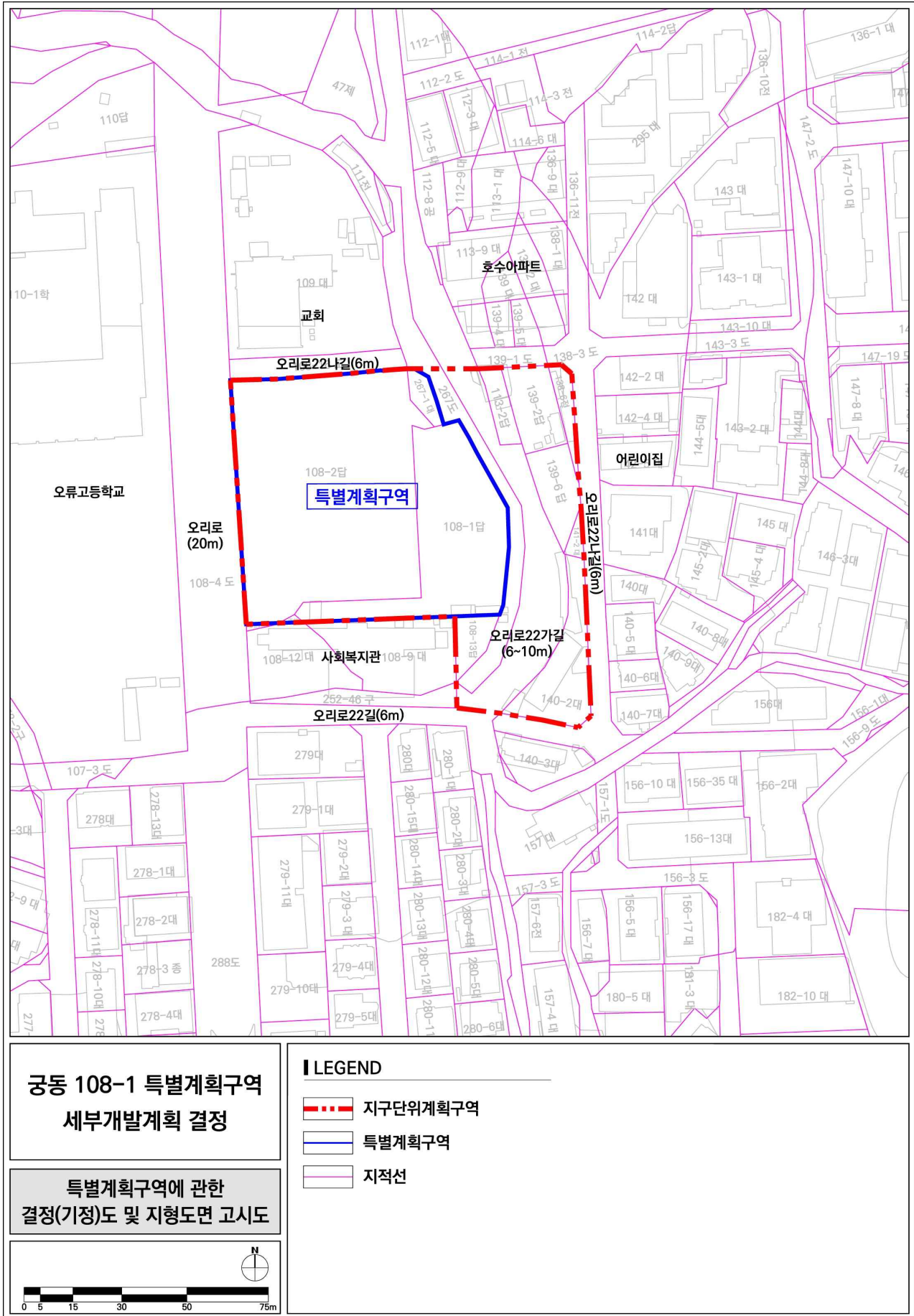
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

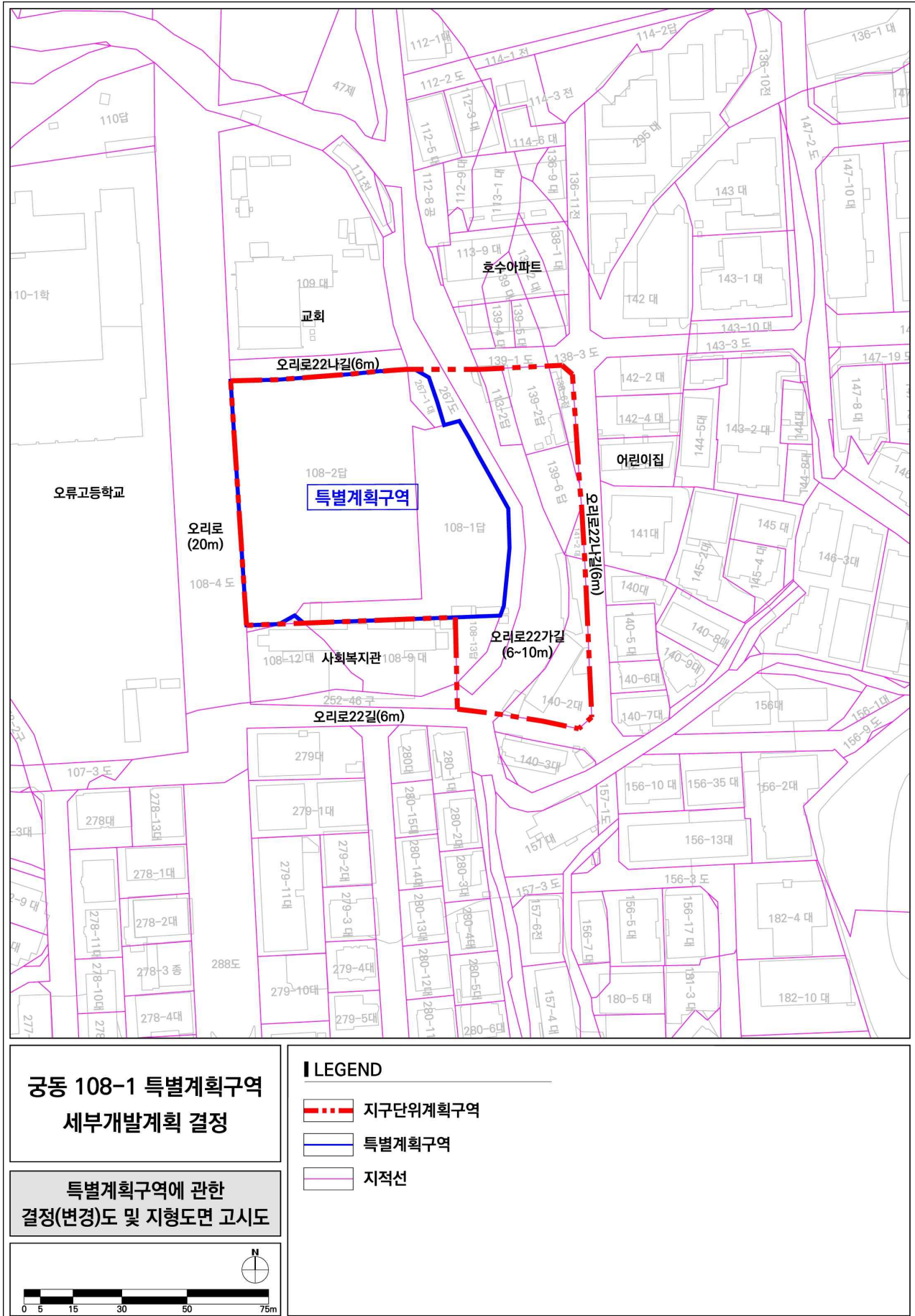
V. 열람장소 : 서울특별시 시설계획과(02-2133-8412) 및 구로구 도시계획과(02-860-3032)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도 및 지형도면 고시도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도 및 지형도면 고시도



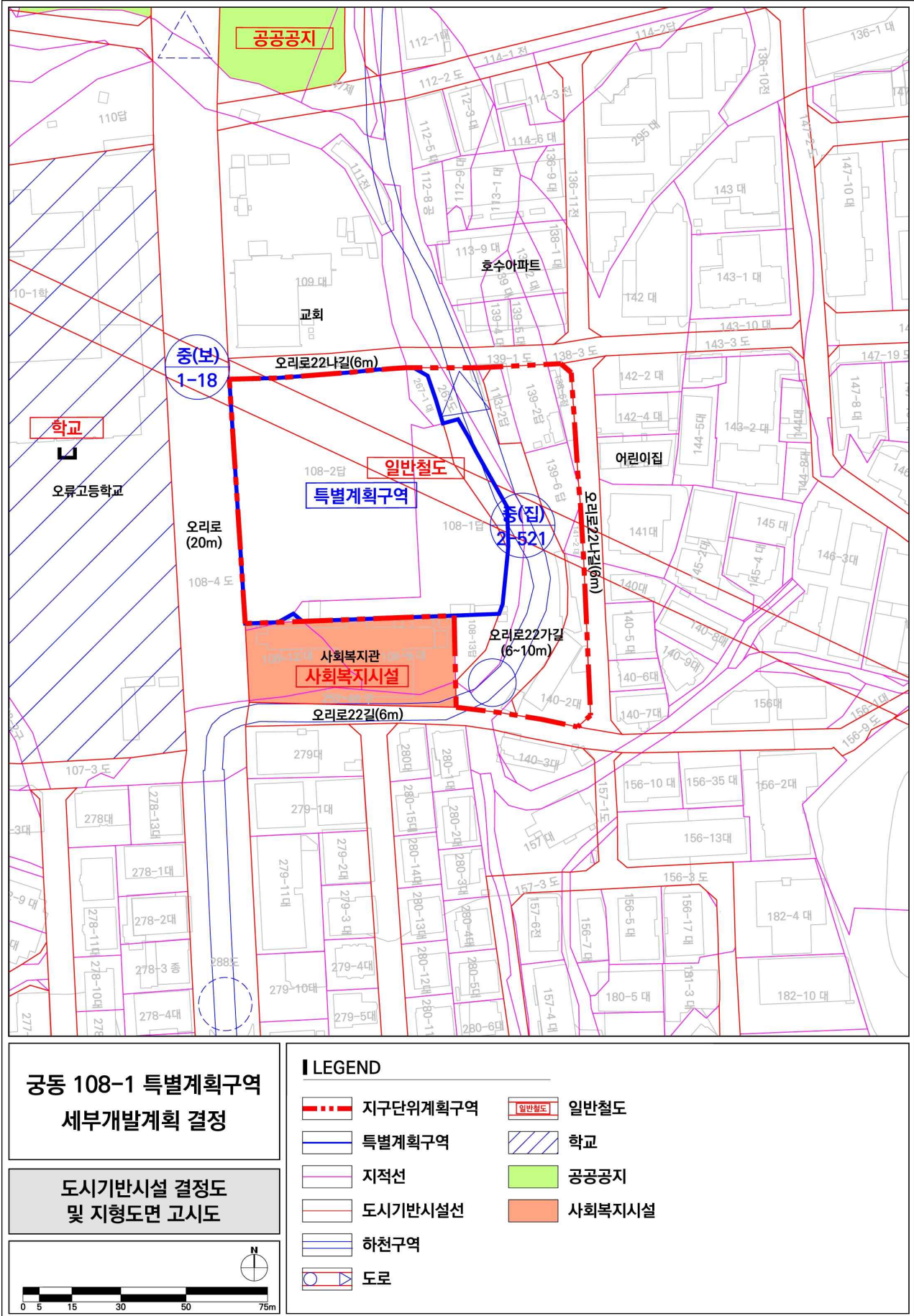
■ 용도지역·지구 결정(기정)도 및 지형도면 고시도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도 및 지형도면 고시도



■ 도시기반시설 결정도 및 지형도면 고시도



■ 세부개발계획 종합결정도 및 지형도면 고시도

