

◆ 서울특별시고시 제2025-363호

도시관리계획(강서지구중심 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 공고 제2024-391호(2024.2.23.~2024.3.7.)로 열람공고한 강서지구중심 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)에 대하여 2025년 제7차 서울특별시 도시건축공동위원회(2025.4.23.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 강서구 공고 제2025-1044호(2025.5.29.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(강서지구중심 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 3일
서울특별시장

I. 결정 취지

강서구청 이전, 대장동대선 신설역 예정 등 지역의 여건 변화를 고려하여 도시 공동화 방지 및 역세권 중심기능을 강화하고, 지구중심 확대에 따른 체계적 관리 및 토지 이용 합리화 등 차별화된 공간 계획을 수립하기 위하여 도시관리계획을 결정하는 사항임

I. 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	강서지구중심 지구단위계획구역	화곡동 980-16번지 일원	-	증) 74,862.5	74,862.5	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시번호	구역명	면적(㎡)			결정사유
			기정	변경	변경후	
신설	-	화곡동 980-16번지 일원	-	증) 74,862.5	74,862.5	토지이용의 합리화와 강서지구중심 기능강화 및 지역 경제 활성화를 위한 도시관리방안을 마련하기 위하여 지구단위계획구역 지정하고자 함

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정(변경없음)

■ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		74,862.5	-	74,862.5	100.0	
주거지역	소 계	46,526.6	-	46,526.6	62.1	
	제2종일반주거지역(7층)	2,221.5	-	2,221.5	3.0	
	제2종일반주거지역	8,849.5	-	8,849.5	11.8	
	제3종일반주거지역	35,455.6	-	35,455.6	47.3	
상업지역	소 계	28,335.9	-	28,335.9	37.9	
	일반상업지역	28,335.9	-	28,335.9	37.9	

가. 용도지구 결정(변경없음)

■ 보호지구 결정 조서

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	중요시설물 제한 내용	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	보호지구	중요시설물 보호지구	공항로 일대	건축물의 높이와 용도의 제한	57,931,000 (74,862.5)	서고시제120호 (77.4.22)	김포 공항

※ ()안은 지구단위계획구역 내 면적임

(이 하 여 백)

1. 도시계획시설에 관한 결정(신설)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

구분	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	15	5,029 (662)	126,968 (15,732)	2	281 (51)	2,664 (408)	5	4,140 (444)	117,926 (13,320)	8	608 (167)	6,378 (2,004)
대로	1	3,770 (444)	113,100 (13,320)	0	0	0	1	3,770 (444)	113,100 (13,320)	0	0	0
중로	5	677 (167)	9,080 (2,004)	0	0	0	1	239	3,824	4	438 (167)	5,256 (2,004)
소로	9	582 (51)	4,788 (408)	2	281 (51)	2,664 (408)	3	131	1,002	4	170	1,122

※ ()안은 지구단위계획구역 내 연장임

■ 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일
	등 급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	2	39	30	주간선 도로	3,770 (444)	등촌동 628	외발산동 대로3-83	일반도로	건고제198호 (71.4.7)
신설	중로	2	1	16	집산 도로	239	화곡동 1111-8	화곡동 1002-7	일반도로	-
신설	중로	3	1	12	집산 도로	40	대로 2-39호선	화곡동 1102-18	일반도로	-
신설	중로	3	2	12	집산 도로	43	대로 2-39호선	중로 2-1호선	일반도로	-
신설	중로	3	3	12	집산 도로	43	중로 2-1호선	화곡동 1111-8	일반도로	-
기정	중로	3	B	12	국지 도로	312 (167)	화곡동 980-18	소로 3-4호선	일반도로	국토교통부고시 제2020-1207호 (21.1.7)
기정	소로	1	A	8	국지 도로	177 (51)	소로 3-4호선	화곡동 1002-3	일반도로	국토교통부고시 제2020-1207호 (21.1.7)
신설	소로	1	4	12	국지 도로	104	대로 2-39호선	화곡동 980-20	일반도로	-
신설	소로	2	1	7~8	국지 도로	45	대로 2-39호선	화곡동 1096-35	일반도로	-
신설	소로	2	2	8	국지 도로	39	대로 2-39호선	중로 2-1호선	일반도로	-
신설	소로	2	3	7~8	국지 도로	47	중로 2-1호선	화곡동 1111-8	일반도로	-
신설	소로	3	1	7~8	국지 도로	34	대로 2-39호선	화곡동 1103-10	일반도로	-

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일
	등 급	류별	번호	폭원 (m)						
신설	소로	3	2	6	국지 도로	51	대로 2~39호선	화곡동 1002-7	일반도로	-
신설	소로	3	3	6	국지 도로	44	중로 2-1호선	화곡동 1002-3	일반도로	-
신설	소로	3	4	7~8	국지 도로	34	대로 2~39호선	화곡동 999-2	일반도로	-

※ 도로 연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	중로 2-1호선	- 신설 - 위치 : 화곡동 1111-8~화곡동 1002-7 - 폭원 : 16m, 연장 : 239m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	중로 3-1호선	- 신설 - 위치 : 대로2~39호선~화곡동 1102-18 - 폭원 : 12m, 연장 : 40m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	중로 3-2호선	- 신설 - 위치 : 대로2~39호선~중로2-1호선 - 폭원 : 12m, 연장 : 43m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	중로 3-3호선	- 신설 - 위치 : 중로2-1호선~화곡동 1111-8 - 폭원 : 12m, 연장 : 43m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 1-4호선	- 신설 - 위치 : 대로2~39호선~화곡동 980-20 - 폭원 : 12m, 연장 : 104m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 2-1호선	- 신설 - 위치 : 대로2~39호선~화곡동 1096-35 - 폭원 : 7~8m, 연장 : 45m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 2-2호선	- 신설 - 위치 : 대로2~39호선~중로2-1호선 - 폭원 : 8m, 연장 : 39m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 2-3호선	- 신설 - 위치 : 중로2-1호선~화곡동 1111-8 - 폭원 : 7~8m, 연장 : 47m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 3-1호선	- 신설 - 위치 : 대로2-39호선~화곡동 1103-10 - 폭원 : 7~8m, 연장 : 34m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 3-2호선	- 신설 - 위치 : 대로2-39호선~화곡동 1002-7 - 폭원 : 6m, 연장 : 51m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 3-3호선	- 신설 - 위치 : 중로2-1호선~화곡동 1002-3 - 폭원 : 6m, 연장 : 44m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정
-	소로 3-4호선	- 신설 - 위치 : 대로2-39호선~화곡동 999-2 - 폭원 : 7~8m, 연장 : 34m	지역 내 도로시설의 체계적인 관리를 위해, 토지이용현황을 고려 도시계획시설로 신규 결정

가. 공간시설(해당없음)

가. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사(변경없음)

■ 공공청사 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	1	강서 구청	공공 청사	화곡동 980-16	5,594.4	-	5,594.4	서고시제50호 (1976.3.15)	
기정	2	강서 경찰서	공공 청사	화곡동 980-27	7,352.8	-	7,352.8	서고시제50호 (1976.3.15)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 최대개발규모 설정 기준

구 분	적용대상	최대개발규모	비 고
간선변(화곡로)	간선변 상업지역	자율적 공동개발	GR1~GR7
이면부 주거지역	먹자골목 활성화지역	자율적 공동개발	GR8~GR11

※ 가구 단위 초과 개발 시 특별계획구역으로 관리

2) 공동개발 계획

구 분	계획 내용	비 고
공동개발 지정	기 공동개발 필지	11개소
공동개발 권장	- 전면 폭 너비가 좁은 이면부 필지 경우로, 토지이용의 비효율성이 예상되는 경우 - 필지규모 100㎡ 이하로 적정개발규모 유도가 필요한 경우	8개소
자율적 공동개발	- 개발 단위 개발 가능 1가구단위를 초과하지 않는 범위 안에서 연접한 필지간 자율적 공동개발 가능 - 동일가구 내 공동개발(권장)과 연계하여 자율적 공동개발 가능 - 다음의 경우 자율적 공동개발 불가 ① 부정형, 세장형 (단변:장변 = 1:3이상) ② 인접 필지가 맹지, 부정형, 세장형이 되는 경우	그 외

■ 가구 및 공동개발에 관한 결정 조서

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
	번 호	면 적(㎡)				
상업지역	GR01	4,256.8	화곡동 1097대	2,300.9		
			화곡동 1097-2대	204.6		
			화곡동 1097-4대	498.2		
			화곡동 1097-5대	391.1		
			화곡동 1097-6대	274.6		
			화곡동 1097-9대	587.4		
상업지역	GR02	3,901.6	화곡동 1105대	360.3	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 1105-1대	363.3		
			화곡동 1105-2대	447.6		
			화곡동 1105-3대	290.2		
			화곡동 1105-4대	275.4		
			화곡동 1105-5대	284.6	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 1105-6대	258.8		
			화곡동 1105-7대	124.6		
			화곡동 1105-8대	142.5		
			화곡동 1105-9대	306.4		
			화곡동 1105-10대	328.3		
			화곡동 1105-11대	329.2		
			화곡동 1105-12대	390.4		

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
	번 호	면 적(㎡)				
상업지역	GR03	4,656.6	화곡동 998-1대	242.0		
			화곡동 998-2대	1,074.1		
			화곡동 998-5대	228.1	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 998-6대	236.7		
			화곡동 998-7대	235.7		
			화곡동 998-11대	206.3		
			화곡동 998-12대	211.9		
			화곡동 998-13대	188.1		
			화곡동 998-20대	11.9		
			화곡동 998-8대	240.7		
			화곡동 998-9대	1,428.4		
			화곡동 998-10대	220.5		
			화곡동 998-16대	132.2		
상업지역	GR04	3,757.2	화곡동 987-1대	874.4		
			화곡동 987-3대	285.9	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 987-15대	185.5		
			화곡동 987-5대	297.9		
			화곡동 987-6대	425.8	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 987-12대	169.3		
			화곡동 987-13대	188.8		
			화곡동 987-14대	187.1	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 987-7대	445.0		
			화곡동 987-8대	191.1		
			화곡동 987-9대	171.6	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 987-10대	167.9		
			화곡동 987-11대	166.9		
상업지역	GR05	3,184.2	화곡동 1116대	195.0		
			화곡동 1116-1대	242.5		
			화곡동 1116-2대	362.0		
			화곡동 1116-3대	648.3		
			화곡동 1116-5대	360.7		
			화곡동 1116-6대	357.0	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 1116-7대	362.0		
			화곡동 1116-8대	413.9		
			화곡동 1116-11대	242.8		

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
	번 호	면 적(㎡)				
상업지역	GR06	6,047.8	화곡동 1117대	427.1		
			화곡동 1117-1대	329.3		
			화곡동 1117-2대	328.3		
			화곡동 1117-3대	161.3		
			화곡동 1117-4대	158.3	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 1117-17대	296.6		
			화곡동 1117-5도	42.6		
			화곡동 1117-7대	679.5		
			화곡동 1117-10대	330.4	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 1117-24대	298.4		
			화곡동 1117-11대	340.2	공동개발 (권장)	토지이용의 효율화
			화곡동 1117-14대	347.4		
			화곡동 1117-12대	332.2		
			화곡동 1117-13대	410.6		
			화곡동 1117-15대	335.5		
			화곡동 1117-16대	384.5	공동개발 (권장)	과소 필지
			화곡동 1117-23대	12.9		
			화곡동 1117-26대	1.3		
			화곡동 1117-18대	365.6		
			화곡동 1117-19대	465.8		
주거지역	GR07	662.2	화곡동 980-1대	662.2		
주거지역	GR08	3,065.6	화곡동 1112-1대	246.5		
			화곡동 1112-2대	139.2		
			화곡동 1112-3대	137.5		
			화곡동 1112-4대	133.2	공동개발 (지정)	기공동 개발필지
			화곡동 1112-5대	130.9		
			화곡동 1112-6대	421.8		
			화곡동 1112-7대	142.1		
			화곡동 1112-8대	137.5		
			화곡동 1112-9대	139.2		
			화곡동 1112-10대	529.6		
			화곡동 1112-11대	133.9		
			화곡동 1112-12대	148.4		
			화곡동 1112-15도	168.3		
			화곡동 1112-19대	211.1		
			화곡동 1112-20대	246.4		

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
	번 호	면 적(㎡)				
주거지역	GR09	2,924.6	화곡동 1115대	201.3		
			화곡동 1115-1대	177.9	공동개발 (권장)	이면부 필지
			화곡동 1115-2대	219.8		
			화곡동 1115-3대	174.5	공동개발 (권장)	이면부 필지
			화곡동 1115-4대	229.1		
			화곡동 1115-5대	202.6		
			화곡동 1115-6대	214.5		
			화곡동 1115-7대	488.3		
			화곡동 1115-8대	343.5		
			화곡동 1115-9대	175.9		
			화곡동 1115-10대	497.2		
주거지역	GR10	4,770.8	화곡동 1119대	478.3	공동개발 (권장)	이면부 필지
			화곡동 1119-1대	147.8		
			화곡동 1119-3대	146.1	공동개발 (권장)	이면부 필지
			화곡동 1119-4대	195.0		
			화곡동 1119-5대	145.1	공동개발 (권장)	이면부 필지
			화곡동 1119-6대	188.8		
			화곡동 1119-7대	478.5		
			화곡동 1119-8대	257.1	공동개발 (권장)	이면부 필지
			화곡동 1119-20대	272.3		
			화곡동 1119-9대	189.9		
			화곡동 1119-10대	602.0		
			화곡동 1119-11대	360.0		
			화곡동 1119-12대	174.7		
			화곡동 1119-13대	356.5		
			화곡동 1119-14도	61.6		
			화곡동 1119-15대	180.8		
			화곡동 1119-16대	168.7		
			화곡동 1119-17대	168.7		
			화곡동 1119-18대	198.9		

구 분	가 구		위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
	번 호	면 적(㎡)				
주거지역	GR11	1,962.9	화곡동 1118-2대	540.6		
			화곡동 1118-3대	697.6		
			화곡동 1118-4대	232.6		
			화곡동 1118-5대	229.4		
			화곡동 1118-6대	262.7		
주거지역	GR12	5,594.4	화곡동 980-16대	5,594.4		

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

1) 불허용도

■ 불허용도 결정 조서

구 분	위 치	불허용도	비 고
A1 (상업 지역)	전면부 (일반상업지역)	옥외철탑골프연습장, 마권 유사 시설과 관람장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 폐차장, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	GR1, GR2, GR3, GR4, GR5, GR6
A2 (주거 지역)	전면부 및 이면부 (제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역)	- 제2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프 연습장, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 마권 유사시설, 동·식물원, 종교시설 - 판매시설 중 도매시장 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프 연습장 - 운수시설, 수련시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	GR7, GR8, GR9, GR10, GR11
특별 계획 구역	특별계획구역	특별계획 수립 내용에 따름	GR12

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지가 불가하며, 관계법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지 할 수 없음

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호구역에서는 해당 법률에 따라 금지하는 건축물은 건축할 수 없음

※ 「서울특별시 도시계획조례」 제48조 제2항에 따른 공항시설보호지구에서 제한하는 건축물은 건축할 수 없음

※ 「공항시설법」에 따른 제56조(금지행위) 및 「조류및 야생동물 충돌위험 감소에 관한 기준」 제28조(공항주변의 부적합한 토지이용 방지)에 따른 건축물은 건축 할 수 없음

2) 권장용도

■ 권장용도 결정 조서

구 분	위 치	권장용도		비 고
B1 (상업 지역)	화곡로변	전 층	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 관광숙박시설	GR1, GR2, GR3, GR4, GR5, GR6
B2 (상업 지역)	화곡로 이면부	2층 이하 (특화거리 연접)	- 제1종 근린생활시설 중 나. 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 아. 휴게음식점, 제과점, 자. 일반음식점	GR5, GR6
B3 (주거 지역)	전면부 및 이면부	2층 이하	- 제1종 근린생활시설 중 나. 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 아. 휴게음식점, 제과점, 자. 일반음식점	GR7, GR8, GR9, GR10, GR11
특별 계획 구역	특별계획구역	특별계획 수립 내용에 따름		GR12

나. 건축물의 개발밀도

1) 건폐율

■ 건폐율에 관한 결정 조서

구 분		건폐율	비 고
주거지역	제2종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조
	제3종일반주거지역	50% 이하	
상업지역	일반상업지역	60% 이하	

2) 용적률

■ 용적률에 관한 결정 조서

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	법적 용적률 2배이하	A
제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적 용적률 2배이하	B
일반상업지역	800% 이하	880% 이하	법적 용적률 2배이하	C

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」에 따름

※ 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

(이 하 여 백)

3) 인센티브 계획

■ 허용용적률 인센티브 계획 결정조서

• 허용용적률 인센티브 계획_유형A : 일반상업지역

구 분	세부항목		계획기준	산정기준	α (일반기준)	인센티브 배분
탄소 중립	저영향개발		• 저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 X α	0.03	24%
	신재생에너지		• '서울시 녹색설계 기준'에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 X α	0.03	24%
디자인 혁신	유니버설 디자인		• '서울형 장애물 없는 건물(BF)' 인증시	기준용적률 X α	0.03	24%
지역 맞춤형	지역 특화 용도	관광 용도	• B1:관광용도를 적용범위 내 건축물 전체 연면적의 10%이상 설치하는 경우 (관광숙박시설 제외)	기준용적률 X α	0.03	24%
		가로 활성화	• B2:관광용도를 적용범위 내 건축물 2층 이하 연면적의 50%이상 설치하는 경우 ※ B1·B2공동개발시 B2 관광용도만 인센티브 적용			
	실내 공개공간		• 건축물 내부에 공공에게 개방된 실내 공개공간 조성시	기준용적률 X (설치면적/연면적) X α	0.3	24%
합계			-	-	-	120%

• 용적률 인센티브 적용유형

구 분	용도지역	용적률		인센티브 산정량
		기준용적률	허용용적률	
유형A	일반상업지역	800% 이하	880% 이하	80%(시뮬레이션=인센티브 $\times$ 150%내외=120%내외)

※ 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

※ 관계 법령에 의해 의무적으로 확보해야 하는 면적은 인센티브 면적에서 제외

※ 관광숙박 특화계획에 따른 용적률 체계는 별도 적용

• 허용용적률 인센티브 계획_유형B·C : 일반주거지역

구 분	세부항목	계획기준	산정기준	α (일반기준)	인센티브 배분	
					2종	3종
탄소 중립	저영향개발	• 저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	6%	7.5%
	신재생에너지	• '서울시 녹색설계 기준'에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 및 녹색건축물설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	6%	7.5%
디자인 혁신	유니버설 디자인	• '서울형 장애물 없는 건물(BF)' 인증시	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	6%	7.5%
지역 맞춤형	지역특화용도	• 권장용도를 적용범위 내 건축물 2층 이하 연면적의 50%이상 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.05	10%	12.5%
	실내 공개공간	• 건축물 내부에 공공에게 개방된 실내 공개공간 조성시	기준용적률 $\times$ (설치면적/연면적) $\times \alpha$	0.4	8%	10%
합계		-	-	-	36%	45%

• 용적률 인센티브 적용유형

구 분	용도지역	용적률		인센티브 산정량
		기준용적률	허용용적률	
유형B	제2종일반 주거지역	200% 이하	220% 이하	20%(시뮬레이션=인센티브 $\times$ 150%내외=30%내외)
유형C	제3종일반 주거지역	250% 이하	275% 이하	25%(시뮬레이션=인센티브 $\times$ 150%내외=38%내외)

※ 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

※ 관계 법령에 의해 의무적으로 확보해야 하는 면적은 인센티브 면적에서 제외

■ 상한용적률 인센티브 계획 결정조서

• 공공시설 등 제공시 산정식

$$\text{상한용적률} = \text{기준(허용)용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 인센티브계수 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률(용도지역이 상향되는 경우 변경전 허용용적률을 적용함)
- α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- α 현금 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 비율
- 기타 : 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼에 따름

• 지하철출입구 등 설치시 산정식

$$\begin{aligned} \text{(대지)상한용적률} &= \text{허용용적률} \times (\text{지하철출입구 또는 환기구 건폐면적/대지면적}) \text{이내} \\ \text{(건물)상한용적률} &= \text{허용용적률} \times (\text{지하철출입구 또는 환기구 연면적/건물연면적}) \text{이내} \end{aligned}$$

• 공개공지 등 설치시 산정식

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} + \text{법적용적률} \times \{(\text{공개공지등면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$$

- 공개공지 등 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간
- 용적률 완화비율은 서울특별시 건축조례에서 정한 의무면적을 제외하며, 완화범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함
- 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
- 기타 : 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼에 따름

• 지능형 건축물 건축시 산정식

$$\text{상한용적률} = \text{법적용적률} \times (1 + \text{완화비율})$$

지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%

• 친환경 건축물 인증 완화 비율(B)

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} + \text{법적용적률} \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율(B)}$$

- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용
- ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증			
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율		
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축물최우수등급	6%		
								녹색건축물우수등급	3%		
③ 재활용 건축자재 사용								④ 장수명주택인증			
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급					최우수	우수
완화비율		5%	10%	15%	완화비율					15%	10%

• 관광숙박 건립형 건축시 산정식

상한용적률= 허용용적률+ 법적용적률X 용적률 완화 비율(최대 20%)

- (객실비율 70%미만) = 880% + 800% X 16% = 1,008%

- (객실비율 80%이상) = 880% + 800% X 20% = 1,040%

- 객실비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함

항 목	처리기준 및 계수			비 고
	0.8	0.9	1.0	
상대정화구역	-	0	X	
객실비율	70% 미만	-	80% 이상	최저계수부터 직선보간법으로 부여

• 용적률 완화범위

용도지역		용적률		비 고
		현행 조례	최대 완화범위	
주거지역	준주거	400%이하	+80%	+20%p이하
상업지역	중심상업	1,000%이하(800%이하)	+200%(+160%)	
	일반상업	800%이하(600%이하)	+160%(+120%)	
	근린상업	600%이하(500%이하)	+120%(+100%)	
	유통상업	600%이하(500%이하)	+120%(+100%)	

※ ()안은 서울도심의 경우 적용

※ 조례용적률 + 200%p를 초과하는 경우 市 도시건축공동위원회 심의

다. 건축물의 높이 계획

1) 높이 계획

■ 최고높이계획 결정조서

구 분	최고높이	블록명	비 고
일반상업지역	80m 이하	GR1, GR2, GR3, GR4, GR5, GR6	「공항시설법」 제34조(장애물 제한 등)에 따른 장애물 제한표면의 높이(약57.86m) 이상으로 설치하는 경우에는 제35조(항공학적 검토위원회)에 따라 결정
제2·3종일반주거지역	60m 이하	GR7, GR8, GR9, GR10, GR11	

※ 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

※ 건축물 높이가 본 지구단위계획 최고높이를 초과하거나, 「공항시설법」 상 장애물 제한표면의 높이 이상인 건축물, 구조물, 그 밖에 장애물은 설치불가

마. 건축물 배치·형태 및 형태에 관한 계획

1) 건축물의 배치

■ 건축물의 배치에 관한 결정조서

구 분	계획목표	계획내용	비 고
건축 한계선	간선변(화곡로) 쾌적한 가로경관 조성	상업지역 화곡로변	3m
		상업지역 이면부 6m이하 도로변	2m
	기존 상권 중심지역 활성화 목표에 따른 보행환경 개선	상업지역 남, 북측 도로변	2m
		주거지역	
	보행자의 안전·편의를 위한 보행환경 개선	주거지역 도로변, 4m 이하 내부 도로변	1m
벽면 지정선	먹자골목 활성화를 위한 연속적이고 정연한 가로 조성	건축물 외벽면이 공항대로 46번길 벽면지정선에 1/2이상 접하도록 계획(2층높이에 한함)	2m

2) 건축물의 형태

■ 건축물의 형태에 관한 결정조서

구 분		계획내용	적용구역	비 고
건축물 형태	1층 바닥높이	• 접한 보도 또는 전면공지에서 장애인 등이 진출입함에 불편함이 없도록 단차없이 조성	구역전체	규제
	개구부	• 폭 20m이상의 가로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 노출하여서는 안됨(폭 20m 미만의 도로에 면한 건축물도 개구부를 전면도로에 면하여 설치할 것을 권장)	구역전체	규제
건축물 배치	건축한계선	• 건축물의 주된 벽면 방향은 전면도로 방향과 일치 • 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없음	구역전체	규제
건축물 외관	색채	• 외벽면의 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색 사용은 지양	구역전체	권장
	야간조명	• 간선변 10층 이상 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 미술장식품의 야간조명 설치 권장	구역전체	권장

구 분		계획내용	적용구역	비 고
기타 사항		• 투시형 벽면 설치 시 내·외부 조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 • 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 • 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로가각부에 대하여 권장		
	자연지반 보존	• 지하부는 인공구조물 설치를 지양하고, 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료 또는 투수성 재료로 조성 권장	구역전체	권장
	옥상녹화	• 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 장소와 도심지내 생물서식공간을 확보할 수 있도록 옥상녹화 설치 권장	구역전체	권장
	녹색주차장 투수성포장	• 녹지공간을 확충하고 열섬효과 방지 등 도시생태순환을 개선하기 위해 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색 주차장 및 대지내 투수성포장 설치 권장	구역전체	권장
	중수도시설 및 빗물관리시설	• 도시내 물순환 재생을 도모하고 수자원의 효율적인 활용을 위해 중수도 및 빗물관리시설의 설치 권장	구역전체	권장
	신재생에너지 및 에너지절약	• 인간과 자연이 서로 친화하여 공생할 수 있도록 태양열, 바이오에너지, 풍력, 연료전지 등 신재생에너지 사용과 에너지와 자원을 절약할 수 있는 건축물을 권장	구역전체	권장
	옹벽처리	• 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용, 계단식으로 조성	구역전체	규제

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

■ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지 내 공지	전면공지	- 건축한계선 등으로 인해 생기는 건축선 후퇴 공간으로 일반대중에게 항상 개방되는 공지 - 차도형 : 4m 이하 내부 도로변 - 보도형 : 차도형 제외 전체(단, 화곡로변 버스베이 등 설치시 차도부속형 가능)	
	공개공지	연면적, 대지면적 및 보행결절부 등을 고려하여 그에 맞는 시설설치를 권장	6개소
	대지내조경	서울특별시 건축조례 규정 준용	

가. 교통처리계획에 관한 계획

■ 교통처리계획에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
교통 처리 계획	차량출입불허구간	이면도로의 보행자 안전 확보 및 보행환경 개선을 위하여 지정	
	공동주차출입구	차량통행에 혼잡이 예상되는 간선도로(화곡로)에 보행편의 등을 위해 지정	3개소

가. 관광숙박 특화구역에 관한 계획

1) 관광숙박 특화구역

■ 관광숙박 특화구역 지정 관한 결정조서

구 분	계획내용
적용대상	GR2 중 6개 필지 : 1,890.8㎡, GR5 : 3,184.2㎡
완화조건	서울시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 완화여부 결정(단, 대지면적이 1,000㎡ 미만인 경우, 자치구 도시건축공동위원회 심의)

2) 관광숙박 특화구역 밀도 계획

가) 용적률

■ 용적률에 관한 결정조서

기준(허용) 용적률	상한용적률		산정방법
	관광숙박시설	공공시설등	
800% (880%) 이하	법적용적률의 30%p이하	법적용적률의 2배이하	- 관광숙박시설 상한용적률=허용용적률+법적용적률X용적률 완화 비율(최대 30%) - (객실비율 70%미만) = 880% + 800% X 24% = 1,072% - (객실비율 80%이상) = 880% + 800% X 30% = 1,120%

※ 상한용적률의 최대한도는 법적용적률의 2배 이하이고 공공시설 등 제공시 및 타법에 따른 상한용적률 완화 가능

※ 조례용적률 + 200%p를 초과하는 경우 市 도시건축공동위원회 심의

■ 용적률 완화 세부기준

항 목	처리기준 및 계수			비 고
	0.8	0.9	1.0	
객실비율	70% 미만	-	80% 이상	• 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함

※ 최저계수부터 직선보간법으로 부여

나) 건폐율 · 높이 · 개발규모

■ 건폐율 · 높이 · 개발규모에 관한 결정조서

구 분	계획내용
건폐율	• 「국토계획법 시행령」 제46조제4항에서 허용하는 범위 이내
높이	• 지구단위계획으로 제한된 높이의 1.3배 이내(기타 법률에 따른 제한 완화 불가)
개발규모	• 특화구역 면적 이내

※ 그 외 세부기준은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 ‘관광숙박 특화 지구단위계획 수립기준’ 준수

※ 관련 법률 또는 기준이 개정되는 경우 그에 따름

※ 건폐율, 높이 완화 중복 적용 불가

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역에 관한 결정 조서

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	1	강서지구중심 특별계획구역	화곡동 980-16번지	-	증) 5,594.4	5,594.4	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	1	강서지구중심 특별계획구역	화곡동 980-16번지	5,594.4	• 강서구청 이전부지로써 복합문화예술회관 건립을 통해 공공 및 주민편의 기능이 강화된 원도심의 생활문화 중심지 육성 도모

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 계획지침

구 분	계획내용
면 적	• 5,594.4㎡
용도지역	• 제3종일반주거지역
도시계획시설	• 공공청사1 (세부개발계획 수립시시설 폐지) • 도로(소로 2-4) : 폭원변경(8m→12m)반영
기반시설확보	• 확보비용은 세부개발계획 수립시결정 - 공공시설 : 도로확폭(남측 8m→12m) - 건축물 내 공공시설 설치
관장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장 관람장(미관장유사시설 제외)·전시장, 교육연구시설 중 도서관, 노유자시설, 업무시설(단, 오피스텔제외)
불허용도	• 옥외철담골프연습장, 마권 유사시설과 관람장, 숙박시설(관광숙박시설 제외), 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 폐차장, 동물 및 식물 관련시설, 자원순환 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장례시설, 야영장시설
건폐율 용적률 최고높이	• 건폐율 : 30%이하 • 용적률 : 150%이하 • 높 이 : 7층 이하 ※ 도시계획시설(공공청사) 결정조서(서울시고시 제2016-82호)
건축한계선	• 화곡로, 이면도로변, 공향대로 46길변: 3m
기타사항	• 공개공지 : 화곡로변 및 특별계획구역 결절지역인 도로 가각부에 설치하여 열린공간 확보 • 전면공지 : 건축한계선 지정에 따라 전면공지 및 보도 조성 • 차량출입불허구간 : 화곡로변54길 및 가각부 지정

※ 용도지역 변경여부, 용적률 체계, 건폐율, 높이, 공공기여비율 등 세부개발계획 수립시 변경 검토

■ 허용용적률 인센티브 계획

구 분	세부항목	계획기준	인센티브 배분
디자인 혁신	특색있는 건축설계	• 창의적 디자인(구체적인 건축디자인) 제안 시 (위원회에서 인정하는 경우)	-
녹지 생태도시	개방형 공간조성	• 구민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우(꼭대기층 개방 등)	-
주차계획	공동주차장	• 구민이 자유롭게 이용할 수 있는 공동주차장을 확보하는 경우(시민에게 부설주차장을 개방하는 경우 포함)	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 (위원회에서 인정하는 경우)	-

■ 상한용적률 인센티브 계획

구 분	세부항목	계획기준	인센티브 배분
국토계획법에 따른 항목	기반시설 제공시	• 구민이 활용 가능한 녹지·도로·하수도 등 기반시설 확보 시	-
	지하철출입구 등을 건물 또는 대지내 설치 시	• 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분 지상권을 설정하는 경우 • 지하철 출입구 등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)	-
다른 법률에 따른 항목	「건축법」에 따른 공개공지 등 설치	• 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함	-
지능형 건축물	지능형 건축물 인증 시	• 「지능형건축물 인증기준」의 인증심사기준에 따름	-
친환경 건축물	녹색건축 및 에너지효율 인증 시	• 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무인증기준을 초과 획득한 건축물	-

5. 경미한 사항에 관한 결정조서

■ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 따름
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
- 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요여부를 판단하여 처리

계획내용	비 고
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	-
• 공동개발(지정, 권장) 변경에 관한 사항	
• 공개공지, 씀지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	
• 전면공지의 조성방법의 변경	
• 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경	
• 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	

계획내용	비 고
• 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 • 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)	

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

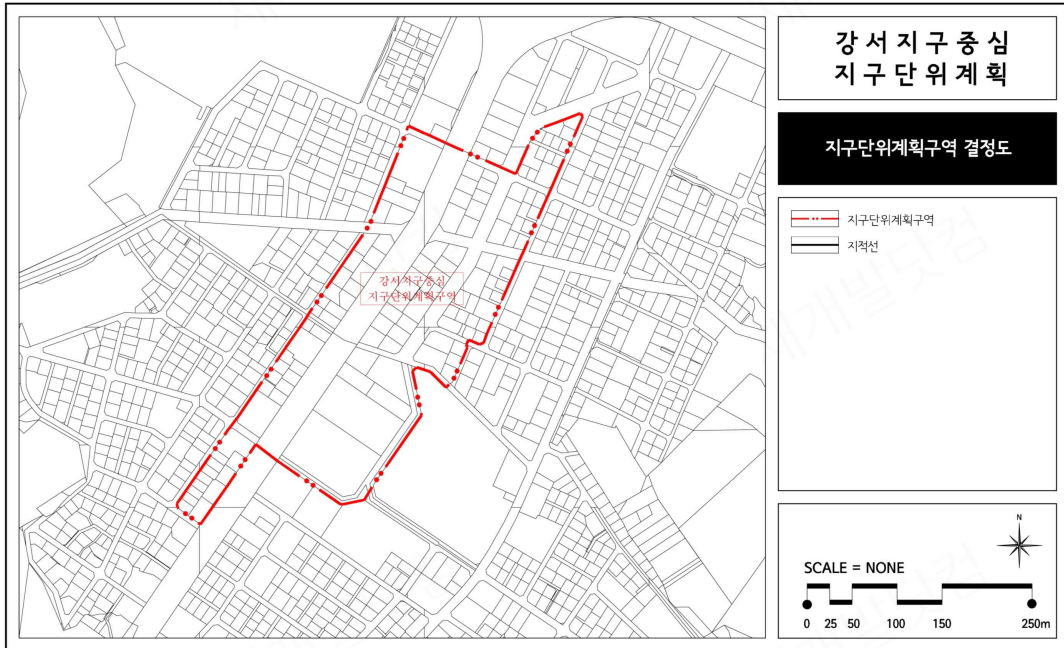
Ⅳ. 열람장소

서울특별시 강서구 도시계획과(☎02-2600-1737)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

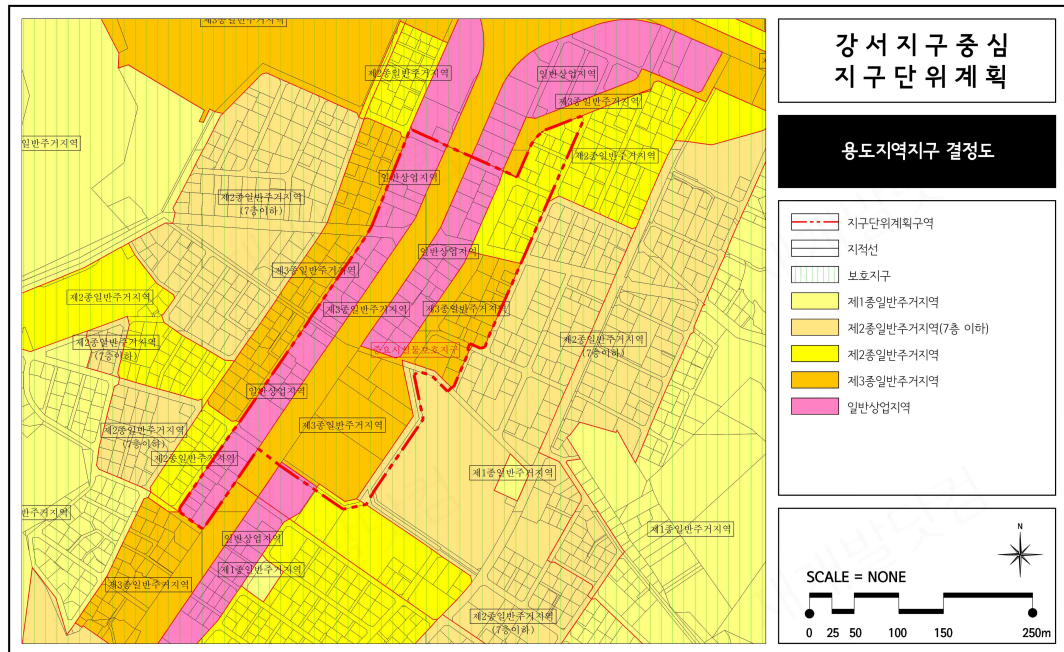
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임_관계도면>

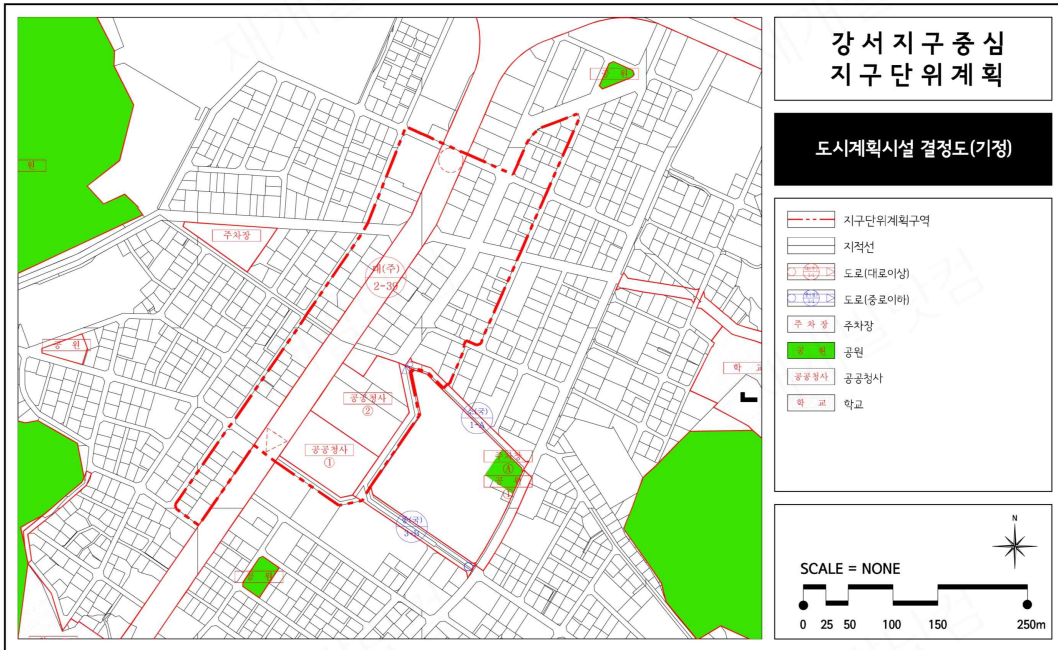
■ 지구단위계획 결정도



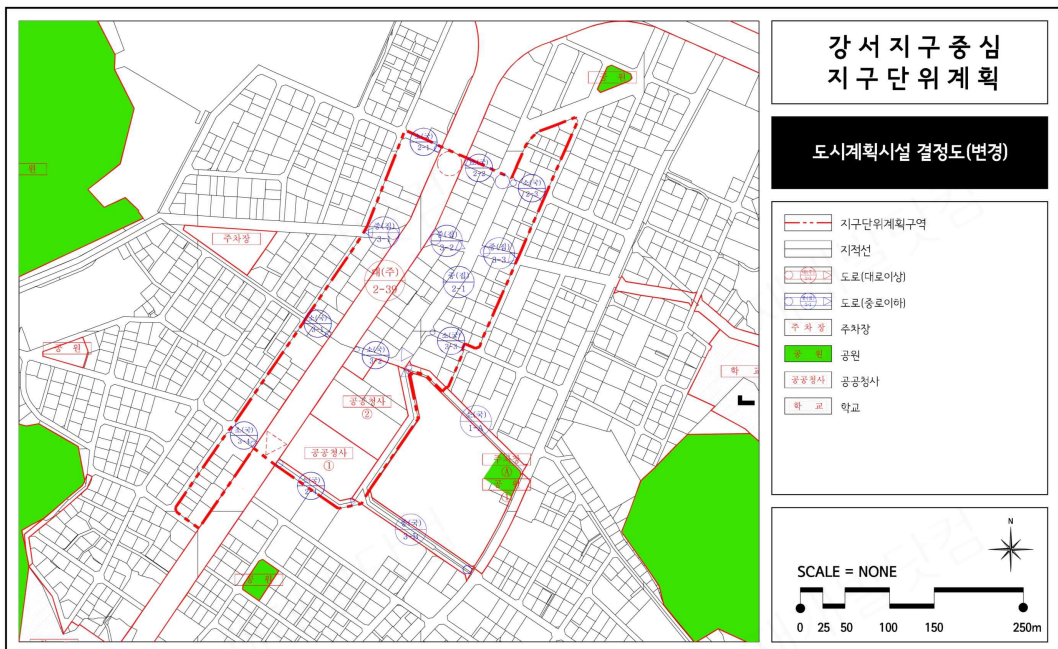
■ 용도지역·지구 결정도



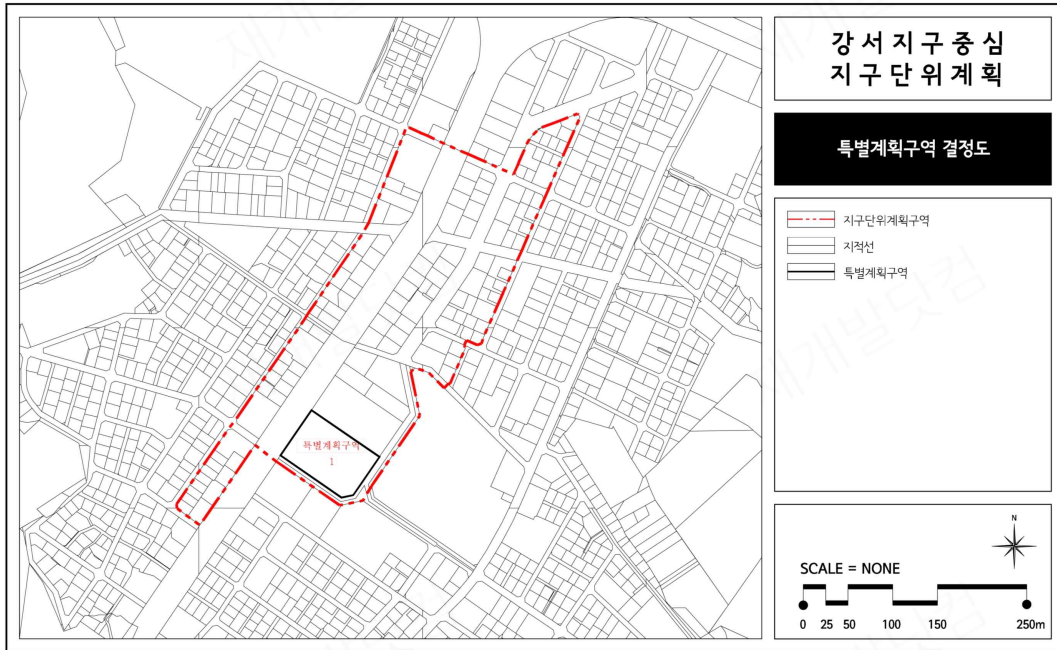
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

