

◆ 서울특별시공고 제2022-1366호

도시관리계획[공항지구중심 지구단위계획] 결정(변경)(안) 열람공고

1. 서울특별시 고시 제2022-63호(2022.2.17.)로 결정(변경)된 「공항지구중심 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조의 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2022년 5월 12일

서울특별시장

I. 열람기간 : 2022. 05. 13. ~ 2022. 05. 26. (공고일 다음날부터 14일간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시청 주택정책실 주택공급과(☎02-2133-6297)

III. 도시관리계획(지구단위계획) 변경결정 사항

☒ 지구단위계획구역에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
-	-	공항지구중심 지구단위계획구역	강서구 방화동 612번지 일대	123,119.3	증) 412.0	123,531.3	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13.)	-

☐ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
변경	-	강서구 방화동 612번지 일대	지구단위계획구역 면적 변경 (증 412.0㎡)	서고시 제2022-63호에 따라 환원되어 제척된 공항동 50-5번지 일부를 구역계의 정형화를 위해 재편입

☐ 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역·지구·구역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		123,119.3	증) 412.0	123,531.3	100.0	-
주거 지역	소계	53,229.1	증) 412.0	53,641.1	43.4	-
	제2종일반주거지역(7층)	13,191.0	증) 412.0	13,603.0	11.0	-
	제2종일반주거지역	799.0	-	799.0	0.6	-
	제3종일반주거지역	9,790.1	-	9,790.1	7.9	-
	준주거지역	29,449.0	-	29,449.0	23.8	-
상업지역	근린상업지역	68,571.0	-	68,571.0	55.5	-
녹지지역	자연녹지지역	1,319.2	-	1,319.2	1.1	-

※ 공항사거리 특별계획구역내 용도지역 변경[자연녹지지역→근린상업지역:(460.0㎡)] 및 주변 자투리필지 용도지역 변경[자연녹지지역→근린상업지역:(16.1㎡)]은 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 상의 역세권 청년주택 건립을 위해 세부개발계획 수립시 도시관리계획 변경 절차에 의거 변경

□ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
변경	-	• 제2종일반주거지역(7층) 면적증가 : 13,191.0㎡ → 13,603.0㎡ (증 412.0㎡)	서고시 제2022-63호에 따라 환원되어 제척된 공항동 50-5번지 일부 재편입에 따른 면적증가

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 용도구역 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 개발규모 계획 : 변경

1) 적정개발규모(변경)

구분	권장대지규모	비고
	C-14, RC-15	
기정	120 ~ 150㎡	-
폐지	삭제	

2) 최대개발규모(변경)

구분			최대개발규모	비고
기정	간선변	RC-5, C-1,-3,-5,-9,-10,-11	3,000㎡	공향대로변, 개화동로, 방화동로변
	이면부	RC-1,-2,-3,-4 C-4,-7,-8, R-1,-2	1,500㎡	내부도로변
	C-14, RC-15		1,500㎡	삭제
변경	간선변	RC-5, C-1,-3,-5,-9,-10,-11,-12	3,000㎡	공향대로변, 개화동로, 방화동로변
	이면부	RC-1,-2,-3,-4 C-4,-7,-8, R-1,-2	1,500㎡	내부도로변

주) 최대개발규모 적용제외 ① 특별계획구역 ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립 시,
③ 기존대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우, ④ 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동개발), ⑤ 공동개발 지정 대지

□ 개발규모계획 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
적정개발규모	• 삭제	서고시 제2022-63호에 따라 환원된 개발규모계획을 원활한 관리를 위하여 재정비(서고시 제2020-139호)에 준하여 변경
최대개발규모	• C-14, RC-15 최대개발규모 삭제 • 간선변 최대개발규모 가구 C-12 추가	

나. 공동개발계획

구분	계획기준	비고
공동개발(지정)	• 동일소유 필지 • 기 개발(건축허가) 필지	-
공동개발(권장)	• 통로, 건축선, 기반시설 설치로 인해 효율성이 떨어지거나 단독개발이 곤란한 필지 • 맹지형, 부정형, 과소필지	-
공동개발(특별지정)	• 기반시설(도로) 확보	-
자율적 공동개발	• 최대개발규모 내에서 자율적으로 공동개발 계획 수립 - 다음의 경우 자율적 공동개발 불가 ① 부정형, 세장형(단변:장변 1:3이상) ② 인접필지가 맹지, 부정형, 세장형이 되는 경우	-

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

□ 공동개발 결정(변경)조서 : 변경

기정				변경					
가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고	
C-14	공향동 50-1대	774	-	C-12	공향동 50-1대	774	공동개발 (지정)	변경	
	공향동 53-52대	24	-		공향동 53-52대	24			
	공향동 432-4대	48	-		공향동 432-4대	48			
	소계	846	-		소계	846	-		
RC-15	공향동 50-3대	393	-	RC-5	공향동 49-1대	233	공동개발 (지정)	변경없음	
	공향동 50-5대	910	-		공향동 49-2대	317			
	소계	1,303	-		공향동 49-3대	202			
RC-5	공향동 49-1대	233	공동개발 (지정)		공향동 49-4대	76			
	공향동 49-2대	317			공향동 49-7대	306			
	공향동 49-3대	202			공향동 51-8대	224			
	공향동 49-4대	76			공향동 51-53대	2			
	공향동 49-7대	306			공향동 51-54대	17			
	공향동 51-8대	224			공향동 51-55대	76			
	공향동 51-53대	2			공향동 51-58대	186	-		
	공향동 51-54대	17			공향동 51-60대	144	-		
	공향동 51-55대	76			공향동 51-71대	254	-		
	공향동 51-58대	186	-		공향동 51-72대	29	-		
	공향동 51-60대	144	-		공향동 51-74대	196	-		
	공향동 51-71대	254	-		공향동 50-3대	393	-	변경	
	공향동 51-72대	29	-		공향동 50-5대	1,322	-		
	공향동 51-74대	196	-		소계	3,977	-	-	
	소계	2,262	-		-	-	-	-	-
합계		4,411	-		합계		4,823	-	-

※ 가구 RC-1,-2,-3,-4,C-1,-3,-4,-5,-6,-7,-8,-9,-10,-11,R-1,-2는 변경없음

☐ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
변경	-	• 가구번호(C-14 → C-12) 변경 및 공동개발 지정 • 가구 RC-15를 가구 RC-5로 편입 • 공향동 50-5번지 면적 증가 : 910㎡ → 1,322㎡ (증 412㎡)	서고시 제2022-63호에 따라 환원된 가구계획을 원활한 관리를 위하여 재정비(서고시 제2020-139호)에 준하여 변경

다. 대지의 분할 : 변경없음

2. 건축물 용도 및 건축물·용적률·높이 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

☐ 기정

도면표시	불허용도	비고
A (개화동로변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
(이면부 주거지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
B (간선변)	건축법 시행령 제65조 및 서울시 건축조례의 지역지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 근린생활시설 중 안마시술소 • 공연장 • 단독, 다세대주택	C-14
C (간선변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-

도면표시	불허용도	비고
D (이면부 상업지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
(이면부 주거지역)	건축법 시행령 제65조 및 서울시 건축조례의 지역지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 • 숙박시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 근린생활시설 중 안마시술소 • 공동주택	RC-15

주1) 관련법령(용도지역, 교육환경 보호에 관한 법률 제9조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허한다

- 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역(절대보호구역, 상대보호구역)에서의 금지행위 참조

주2) 공동개발 등에 의해 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다

주3) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따른다

□ 변경

도면표시	불허용도	비고
A (개화동로변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
B (이면부 주거지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
C (간선변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-

도면표시	불허용도	비고
D (이면부 상업지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-

- 주1) 관련법령(용도지역, 교육환경 보호에 관한 법률 제9조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허한다
 - 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역(절대보호구역, 상대보호구역)에서의 금지행위 참조
 주2) 공동개발 등에 의해 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다
 주3) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

□ 변경사유

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
변경	-	• “B(간선부)” 불허용도 삭제 • “D(이면부 주거지역)” 불허용도 삭제	서고시 제2022-63호에 따라 환원된 가구 C-14 및 RC-15의 불허용도계획을 원활한 관리를 위하여 삭제하고 재정비(서고시 제2020-139호)의 불허용도계획을 적용

2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서 : 변경

□ 기정

도면표시	권장용도	비고
가 (개화동로 및 공향대로 변)	• 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	-
나 (방화동로변)	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
다 (이면부 주거지역)	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장 • 건축법 시행령 별표1 제1호 노유자시설	-
라 (이면부 상업지역)	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

도면표시	권장용도	비고
2	• 업무시설	C-14
4	• 근린생활시설	RC-15

※ 권장용도의 인정

- 권장용도의 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.
- 상이한 제한을 적용받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용한다.

※ 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

□ 변경

도면표시	권장용도	비고
가 (개화동로 및 공향대로 번)	건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	-
나 (방화동로번)	건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
다 (이면부 주거지역)	건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장 건축법 시행령 별표1 제1호 노유자시설	-
라 (이면부 상업지역)	건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 권장용도의 인정

- 권장용도의 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.
- 상이한 제한을 적용받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용한다.

※ 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

□ 변경사유

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
변경	-	• “2” 권장용도 삭제 • “4” 권장용도 삭제	서고시 제2022-63호에 따라 환원된 가구 C-14 및 RC-15의 권장용도계획을 원활한 관리를 위하여 삭제하고 재정비(서고시 제2020-139호)의 권장용도계획을 적용

나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 용적률 결정(변경)조서 : 변경

구분		기준용적률(%)		허용용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	
근린상업지역	공향대로변	500%이하	-	600%이하	-	-
	개화동로변	300%이하	-	500%이하	-	-
	내부필지	500%이하 (300%이하)	-	600%이하 (500%이하)	-	()는 도시계획조례제정 이전 변경지역임
	C-14a	550%이하	삭제	700%이하	삭제	개별계획 삭제
준주거지역	개화동로변	300%이하	-	360%이하	-	-
	내부필지	300%이하	-	300%이하	-	-
	C-14b, RC-15	300%이하	삭제	360%이하	삭제	개별계획 삭제
주거지역	제3종일반주거	250%이하	-	250%이하	-	-
	제2종일반주거	200%이하	-	200%이하	-	-
자연녹지지역		50%이하	-	50%이하	-	-

주1) 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경(1991.05.11.이후)된 지역에서 주거 및 주거복합건축물을 건축할 경우 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용함

주2) 근린상업지역에서 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 전체면적의 20%이상

주3) 근린상업지역 및 준주거지역에서 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 용적률의 10%이상(지상부 설치)

주4) 동일한 용도지역 내에서 대지 합병, 공동개발 및 용도지역 상향 등에 의해 대지에 서로 다른 기준/허용용적률이 적용되는 경우에는 각각의 기준 및 허용용적률의 면적대비 가중평균값을 적용함

주5) 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정

주6) 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가확보에 따른 주거용적률 등 완화하는 사항, 준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울시 도시계획조례[별표3]' 및 '서울시고시 제2019-312, 313호(2019.09.19.) 사항'을 적용함

주7) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

● 상한용적률 산정방식

- 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)이내

*가중치=공공시설 제공부지 용적률/사업부지 용적률

*α토지=공공시설(토지) 제공면적/공공시설(토지) 제공후 대지면적

*α현금·건축물=공공시설(건축물환산부지) 제공면적/공공시설(토지) 제공후 대지면적

→ 지구단위계획구역내 대지에서 일부를 도로, 공원 등 공공시설부지로 제공하고 설치·조성(기부채납한 경우에 한함)하는 경우에는 추가 인센티브 부여

□ 변경사유

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
변경	-	• 공향동 50-1, 53-52, 432-4번지(가구 C-14a)의 근린상업지역에 개별로 부여된 용적률계획 삭제 → 근린상업지역 공향대로변 계획 적용 (기준 500%이하 / 허용 600%이하) • 공향동 50-1, 53-52, 432-4번지(가구 C-14b), 공향동 50-3, 50-5번지(가구 RC-15)의 준주거지역에 개별로 부여된 용적률계획 삭제 → 준주거지역 내부필지 계획 적용 (기준 300%이하 / 허용 300%이하)	서고시 제2022-63호에 따라 환원된 가구 C-14a,b 및 RC-15의 용적률계획을 원활한 관리를 위하여 삭제하고 재정비(서고시 제2020-139호)의 용적률계획을 적용

□ 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가확보에 따른 주거용적률 등 완화사항(변경없음)

구분	완화내용	비고
근린상업 지역	• 상업지역 내 주거복합건축물의 주거와 용도 비율은 도시계획조례 제55조제3항[별표3]제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) • 도시계획조례 제55조제3항[별표3] 제2호가목에 따라 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음 산식 이하로 적용한다. - 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부분 용적률(400%*)/상업지역용적률**)×지구단위계획 허용용적률 *도시계획조례 제55조제3항[별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다.)은 400%이하 **도시계획조례 제55조제1항제7호부터 9호까지의 용적률 • 도시계획조례 제55조제3항[별표3]제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다. - 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적'을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다. - 임대주택 추가확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부분 용적률(500~600%)/상업지역용적률**)×지구단위계획 허용용적률 *도시계획조례 제55조제3항[별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600%이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500%이하 **도시계획조례 제55조제1항제7호부터 9호까지의 용적률 • 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 "「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항[별표3](상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준"을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. ※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따라 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.	-
준주거 지역	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다. - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다. - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의	-

구분	완화내용	비고
	조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다. ※ 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.	

3) 용적률 완화항목 및 내용 : 변경없음

4) 건축물 높이계획 결정(변경)조서 : 변경

구분	적용대상	계획내용		비고
		기정	변경	
최고높이	간선도로변	해발 57.86m 미만	-	공항시설법에 의한 높이제한을 따름
	C-14a	공항고도제한 (해발 57.86m 미만)	삭제	개별계획 삭제
	이면주거용지	해발 57.86m 미만	-	공항시설법에 의한 높이제한을 따름
	C-14b, RC-15	해발 30m	삭제	개별계획 삭제

□ 변경사유

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
변경	-	• 공항동 50-1, 53-52, 432-4번지(가구 C-14a)의 근린상업지역에 개별로 부여된 높이계획 삭제 → 간선도로변 높이계획 적용 (해발 57.86m미만) • 공항동 50-1, 53-52, 432-4번지(가구 C-14b), 공항동 50-3, 50-5번지(가구 RC-15)의 준주거지역에 개별로 부여된 높이계획 삭제 → 이면주거용지 높이계획 적용 (해발 57.86m미만)	서고시 제2022-63호에 따라 환원된 가구 C-14a,b 및 RC-15의 높이계획을 원활한 관리를 위하여 삭제하고 재정비(서고시 제2020-139호)의 높이계획을 적용

다. 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

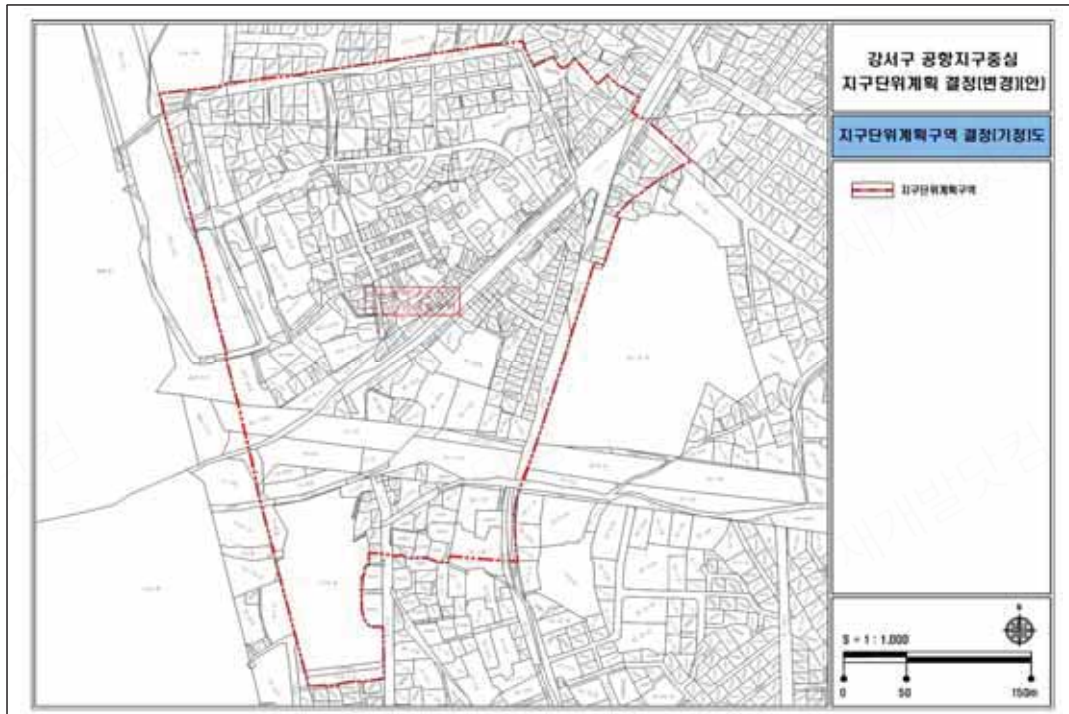
4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 사항 : 변경없음

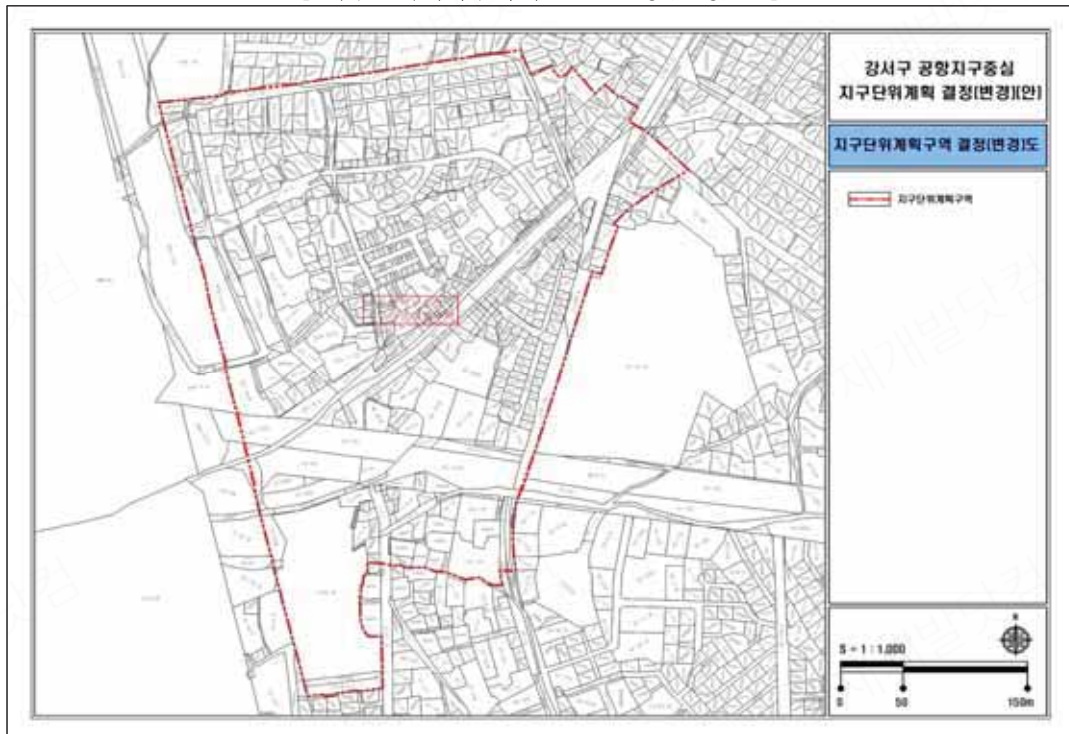
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

V. 열람도서 : 게재생략(열람장소에 비치)

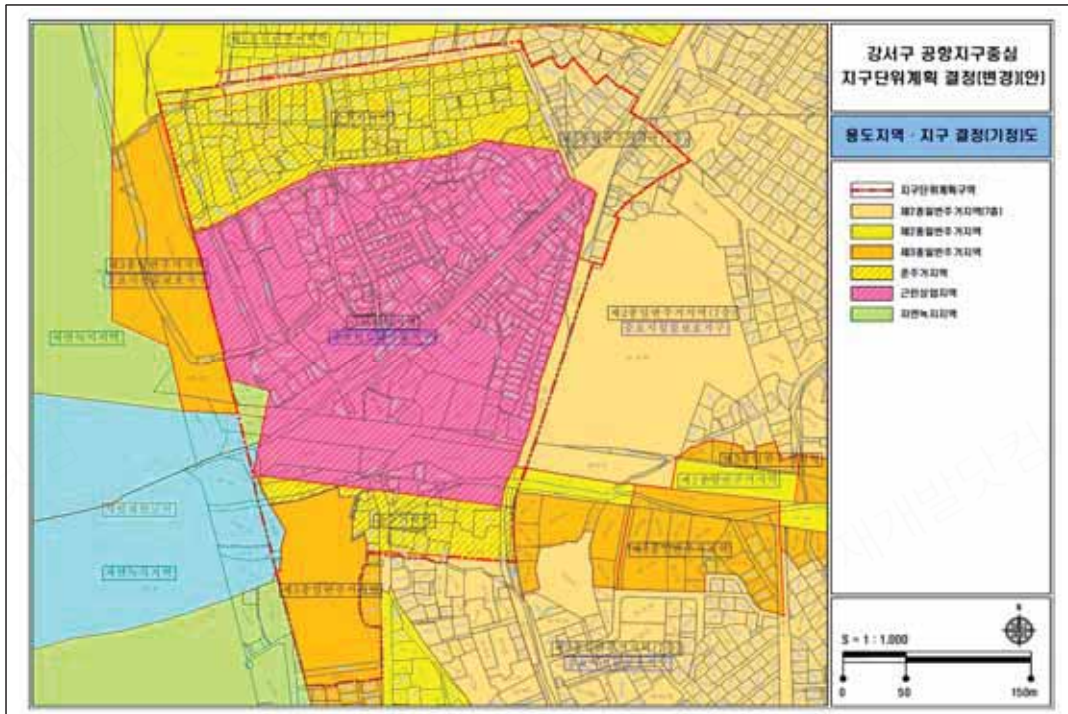
[지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도]



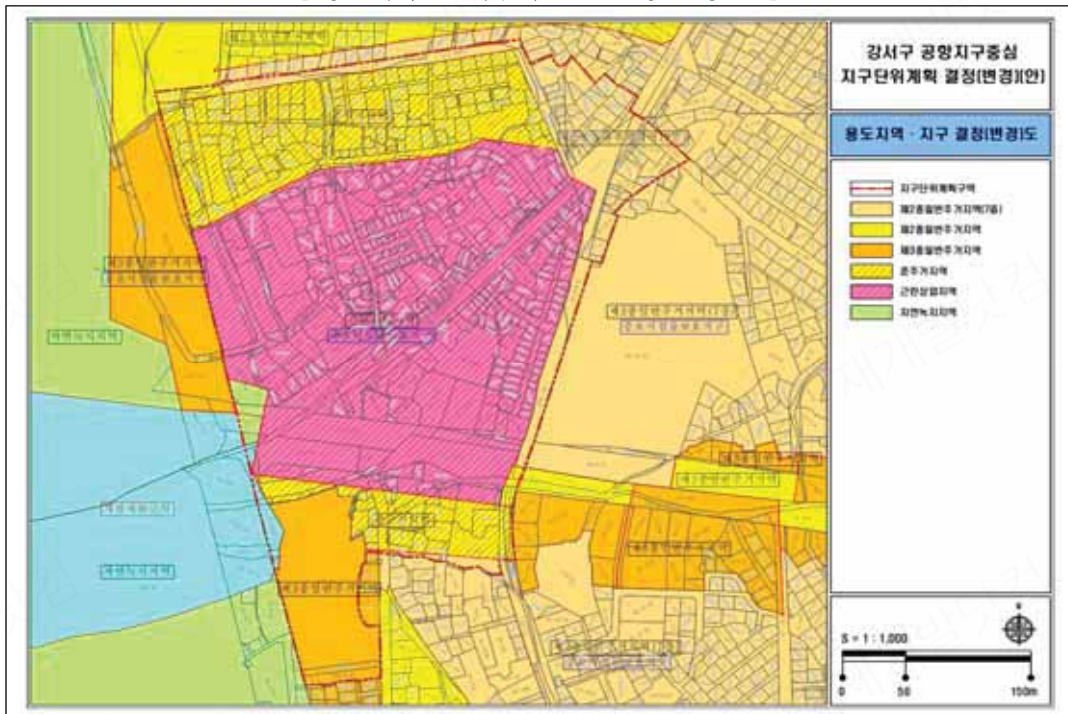
[지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도]



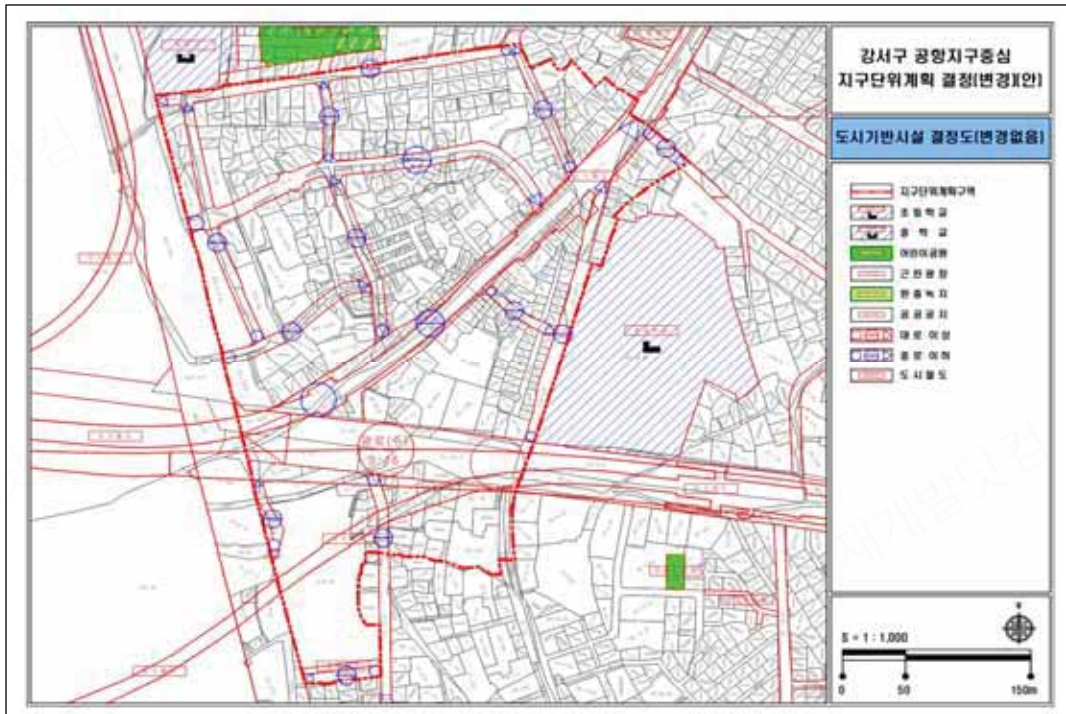
[용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도]



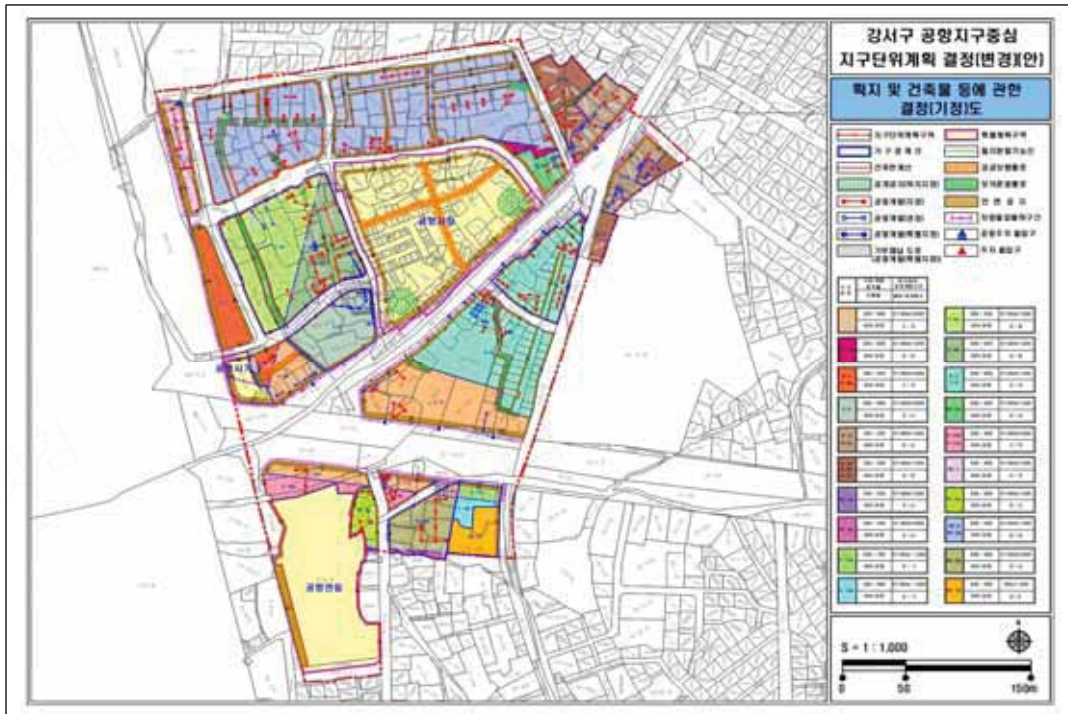
[용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도]



[도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)]



[획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도]

