

◆ 서울특별시고시 제2024-275호

**도시관리계획(강서구 내발산동 652-4번지 역세권복합개발
지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강서구 내발산동 652-4번지에 대하여 2024년 제1차 도시·건축공동위원회 수권 소위원회심의(2024.03.29.) 심의결과를 반영하여 서울특별시 강서구공고 제2024-886호(2024.05.02.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발 지구단위계획 구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 7일
서울특별시장

I. 결정취지

- 강서구 발산역 역세권 복합개발을 위하여 도시관리계획(강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

- 1) 지구단위계획구역에 관한 사항
가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발 지구단위계획구역	강서구 내발산동 652-4번지	-	증) 2,718.2	2,718.2		-

□ 변경사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	변경사유
신설	강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발 지구단위계획구역	강서구 내발산동 652-4번지	2,718.2	●역세권 복합개발(고밀주거) 건립을 위한 지구단위 계획구역 신규 지정

2) 토지이용 및 도시기반시설에 관한 사항

가) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

□ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,718.2	-	2,718.2	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	2,718.2	감) 2,718.2	-		
	준주거지역	-	-	2,718.2	100.0	

□ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	강서구 내발산동 652-4번지	제2종일반 주거지역(7층)	준주거지역	2,718.2	•역세권 복합개발(고밀주거) 건립 기준에 따른 용도지역 변경

나) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 해당없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 사항

가) 획지에 관한 결정조서

구분	획지 번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	획지1	강서구 내발산동 652-4번지	2,718.2	

□ 변경사유서

구분	획지		변경사유
	위치	면적(㎡)	
신설	강서구 내발산동 652-4번지	2,718.2	•단일 소유 필지인 대상지 전체를 단일 획지로 지정

나) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분	용도	비고
불허용도 (A)	•단독주택 •제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 의료시설 중 격리병원 •숙박시설, 종교시설, 동물 및 식물 관련시설, 자연순환관련시설 •공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외) •묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	내발산동 652-4번지에 한함
지정용도 (가)	•공동주택(주거복합 건축물. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택, 생활형 숙박시설 제외)는 전체용적률의 10%이상)	

※ 공동주택은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 상 역세권 복합개발(고밀주거)을 위한 공동주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택에 한함.

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	•불허용도, 지정용도 신설	•역세권 복합개발(고밀주거) 건립을 위한 불허용도, 지정용도 신설

다) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	밀도계획	비 고
건폐율	•60% 이하	•서울시 도시계획조례 제54조 적용
용적률	•기준용적률 : 180% •허용용적률 : 200% •상한용적률 : 400% 이하	•역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획 수립기준 적용
높 이	•50m 이하	•건축물 높이제한은 수평표면 해발 61m 이하를 초과 할 수 없으며 주변지역 건축물 높이를 고려하여 최고높이 설정

□ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•역세권 복합개발(고밀주거) 건립을 위한 밀도계획 결정	•역세권 복합개발(고밀주거) 건립을 위한 건폐율, 용적률, 높이계획 결정

라) 허용용적률 인센티브 항목에 관한 결정조서

구분	인센티브(용적률) 기준			적용	비고
우수디자인	15%			5%	모든 항목 충족시 20% 적용
녹색건축물 에너지효율등급	구분	에너지 효율인증 1등급	에너지 효율인증 2등급	6%	
	녹색건축 인증 최우수 등급	9%	6%		
	녹색건축 인증 우수 등급	6%	3%		
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	9%	
	15%	12%	9%		

※ 역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획 수립기준 적용

□ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•허용용적률 인센티브 항목 결정	•역세권 복합개발(고밀주거) 건립을 위한 허용 용적률 인센티브 항목 결정

4) 기타사항에 관한 사항

가) 건축물의 배치 및 형태에 관한 사항

구분	계획기준	계획내용	비고
건축한계선 대지내 공지	•기존 보행로와 개발 후 역세권 보행환경 고려 역으로의 보행편의 위한 적정 위치 및 폭원 확보 권장	•건축한계선 : 도로변 2m •보도형 전면공지 : 도로변 2m	지침도 참조
건축물 디자인에 관한 사항	•가로경관 입면계획 및 형태 · 입면계획 적용	•입면분절 및 입체적 디자인 적용을 등을 통해 리듬감 있는 이미지를 형성하고 삭막하고 위압적인 이미지 완화 유도 •건축물 내 열린 공간 형성을 통해 시각적 개방감 형성 •필로티 조성을 통하여 보행자 시점에서 쾌적성을 가질 수 있도록 계획	

나) 공공기여계획에 관한 사항

구분	위치	공공기여 기준	공공기여 내용	공공기여계획	비고
공공임대 주택	강서구 내발산동 652-4번지	25.00% 이상 (679.55㎡이상)	공공임대 주택 부속토지	492.59㎡ (18.12%)	(상한용적률 - 허용용적률)의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용
공공기여 시설			공공기여시설 부속토지	203.43㎡ (7.48%)	
			용도	지역주거복지센터	
			위치	지상 1층 일부 ~ 지상 2층	
합 계	-	-	공공기여 부속토지	696.02㎡ (25.60%)	

다) 공공임대주택에 관한 사항

구분	계획내용	비고
공공임대주택	•공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.	내발산동 652-4번지 역세권 복합개발에 한함

※ 공공기여계획에 따른 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울시에서 매입하고 공공임대주택의 대지지분은 서울시로 무상귀속 됨

※ 2024년 제1차 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의의견

- 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항에 대해 면밀한 검토
- 차량진출입 램프 구간은 회전반경 및 차량통행에 지장이 없도록 계획 검토
- 우수디자인 인센티브(5%)는 입면 등 디자인 요소들이 반영될 수 있도록 재검토
- 근린생활시설은 가로활성화 방안과 연계하여 연속성을 확보 할 수 있도록 계획 조정 검토
- 주거시설을 위한 1층 로비공간 조성 및 자전거보관소 위치 조정 검토
- 공공시설 이용 효율성 제고 방안과 연계하여 엘리베이터 및 계단실 위치 조정 검토

III. 관계도면 : 붙임 참조

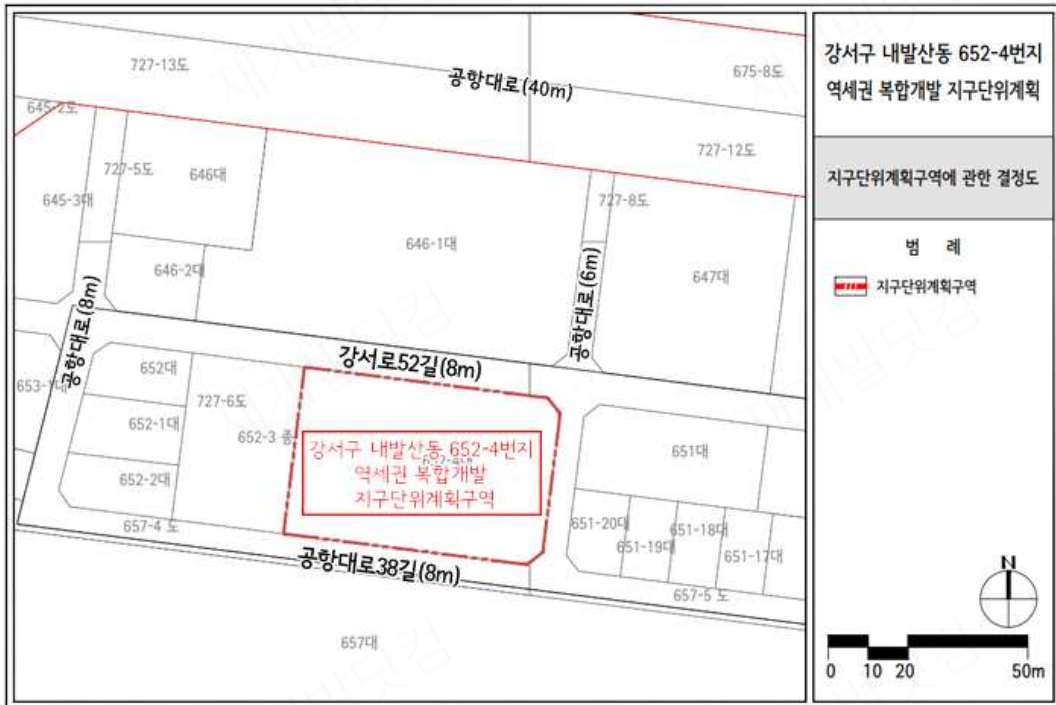
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

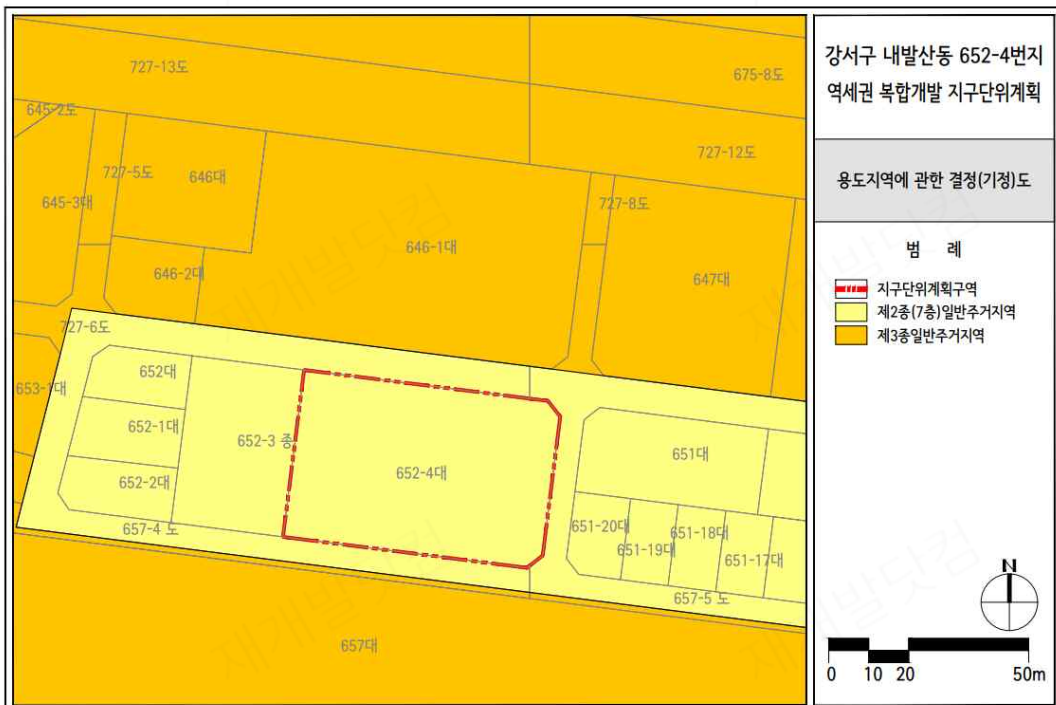
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과 도시관리지원팀(☎02-2133-8384) 및 강서구청 도시계획과(☎02-2600-6846)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

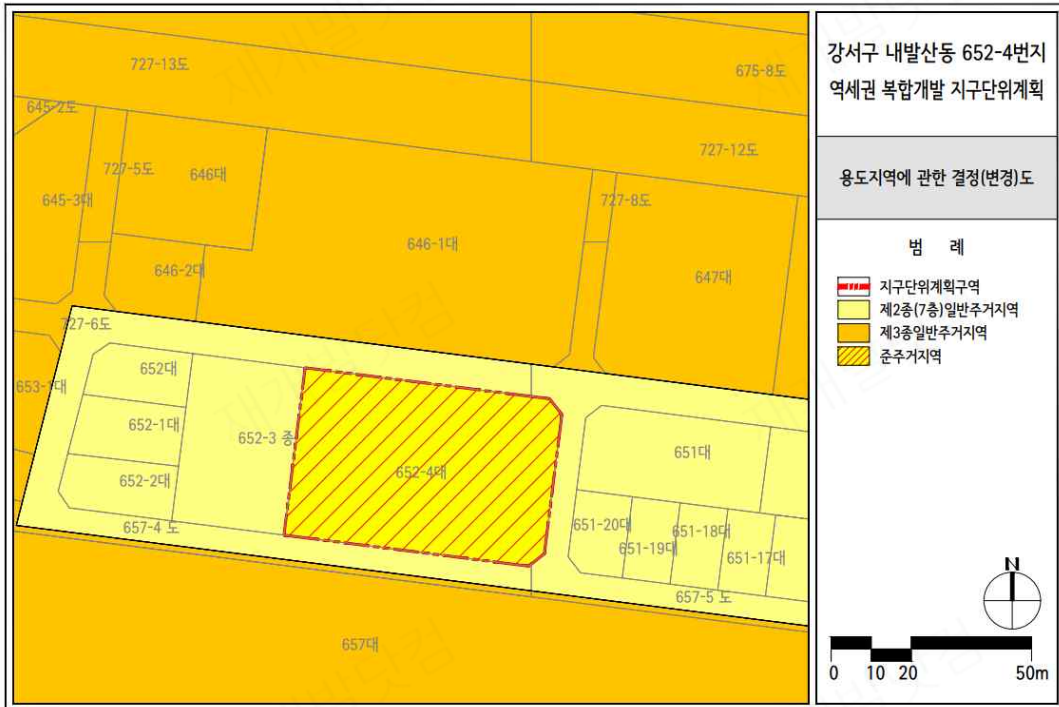
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정도

