

◆ 서울특별시공고 제2025-2296호

**도시관리계획(강서KBS 스포츠월드 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정,
특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시 강서구 화곡동 1093-76번지 일대에 ‘도시관리계획(강서KBS스포츠월드 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)’에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 「시행령」 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 규정에 따라 주민 및 이해 관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 31일

서울특별시장

가. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일 (' 25.7.31 ~ ' 25.8.14.)

나. 열람장소 및 의견제출 기관

- 서울특별시 전락주택공급과 (☎02-2133-6287)
- 강서구청 도시계획과 (☎02-2600-6844)

다. 열람내용

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	KBS 스포츠월드부지 지구단위계획구역	강서구 화곡동 1093-76번지 일대	-	증) 29,098	29,098	-	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		29,098	-	29,098	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	29,098	감) 29,098	-	-	-
	준주거지역	-	증) 29,098	29,098	100.0	-

2) 용도지구 결정 : 변경없음

■ 시설보호지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	시설 보호지구	공항시설 보호지구	공항로 일대	57,931,000 (29,098)	서고시제120호 ('77.4.22)	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 면적임

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 공공·문화체육시설

■ 체육시설 결정(변경)조서 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	체육시설	화곡동 1093-76	29,098	감) 29,098	-	-	-

③ 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

■ 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구분	획지 번호	획지면적 (㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	①	29,098	화곡동 1093-7	294.0	KBS 스포츠월드부지 특별계획구역
			화곡동 1093-76	26,303.6	
			화곡동 1093-79	25.5	
			화곡동 1093-80	593.0	
			화곡동 1135	1,881.9	

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정조서

■ 허용용도 결정조서

도면표시	불허용도	비고
A	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 성인전용시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설	-

■ 불허용도 결정조서

도면표시	권장용도	비고
B	허용용도 이외의 용도	-

2) 건축물 밀도 결정조서

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조

■ 용적률계획 결정조서

용도지역		용적률			비 고
기존	변경	기준	상한	법적상한	
제2종일반 주거	준주거	200%	400%	500%	「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획(준주거지역 용적률 100% 완화) 수립

※ 서울특별시 도시계획 조례 등 타 법령 조례 등에 따른 용적률 완화 사항을 별도로 적용할 수 있음

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분		적용기준
공공기여	용도지역 변경	• 제2종일반주거지역 → 준주거지역 : 25%
	기타 규제완화	• 도시계획시설 해제 : 10%
공공주택 계획	공공주택	• 공공기여 총량의 60% 이상을 공공주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지역의 공공시설 및 기반시설의 서비스 수준 등을 고려하여 관련 위원회 등을 통해 인정하는 경우 조정할 수 있다.
	규모계획	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하
	상생 매입 임대	• 주거(준주택포함) 세대수또는 연면적의 5% 이상으로 하되, 도시계획 조례 등에 따라 공공주택 추가 확보로 증가되는 세대수 또는 연면적은 제외한다.(협상을 통하여 추가 매입 가능)

3) 건축물 높이 결정조서

■ 높이계획 결정조서

적용대상		최고높이	비 고
준주거지역	강서구 화곡동 1093-76번지 일대	85m 이하	KBS 스포츠월드부지 지구단위계획구역

4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치에 관한 결정

■ 건축선계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축한계선	간선도로 (공향대로)	• 3m 이상	

(2) 대지 내 공지 결정조서

■ 대지 내 공지계획

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
전면공지	간선도로 (공향대로)	• 건축한계선을 통한 보행공간 확보 - 보도형 전면공지(3m) 조성	-
공개공지	간선도로변 (공향대로)	• 공향대로변 1개소 위치 지정	-

3. 인센티브계획 결정조서

1) 상한용적률 인센티브에 관한 결정 조서

■ 상한용적률 적용기준

구분	적용기준	비고
상한 용적률	「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여 - 공공임대주택 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-

※ 민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준(2025.03.)

※ 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

4. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 교통처리에 관한 결정 조서

■ 교통처리계획에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로 (공항대로)	간선도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지 (단, 이면도로로의 진출입이 불가한 경우에 한하여 간선도로에서 차량의 출입을 허용)	-

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	①	KBS 스포츠월드부지 특별계획구역	강서구 화곡동 1093-76번지 일대	29,098	-

■ 특별계획구역 계획 지침 : 신설

구 분			계획지침	비고
위 치			강서구 화곡동 1093-76번지 일대	-
면 적			29,098㎡	-
용도지역			준주거지역	-
건축물 등에 관한 계획	건축물 용도	허용	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마사술소, 노래연습장, 성인전용시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설	-
		불허	허용용도 이외의 용도	-
	밀도	건폐율	60% 이하	-
		용적률	- 기준용적률 : 200% 이하 - 상한용적률 : 400% 이하 - 법정상한용적률 : 500% 이하	-

구 분			계획지침	비고
		높이	• 최고높이 : 85m 이하	-
	배치	건축한계선	• 간선도로(공항대로) : 대지경계선으로부터 3m 건축한계선 지정	-
	대지내 공지	전면공지	• 간선도로(공항대로) : 건축한계선을 통해 보도부속형 전면공지(3m) 조성	
		공개공지	• 공항대로변 1개소 위치 지정	
인센티브 계획	상한용적률 적용기준		「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여 - 공공임대주택1) 도입 시 용적률 100% 추가 완화	
기타 사항에 관한 계획	차량출입불허구간		• 간선도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지 (단, 이면도로로의 진출입이 불가한 경우에 한하여 간선도로에서 차량의 출입을 허용)	-
	경관 및 환경친화요소		• KBS 스포츠월드부지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	-

※ 민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준(2025.03.) 준용

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

⑤ 세부개발계획에 관한 결정 : 게재생략(열람장소에 비치)

라. 관계도서: 도시관리계획(강서KBS스포츠월드 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획 구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)

마. 기타사항

- 세부내용, 도면 등의 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하여 주시기 바랍니다.

※ 서울시 누리집 (<http://www.seoul.go.kr>) → 서울소식 → 공고 → 도시관리계획안 열람공고에서도 확인 가능

- 본 열람내용은 확정된 사항이 아니며, 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

- 기타 자세한 사항은 서울특별시 전략주택공급과 (☎02-2133-6287)로 문의하시기 바랍니다.