

## ◆ 서울특별시고시 제2024-450호

## 도시관리계획(마곡 도시개발사업 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-491호(2007.12.28.)로 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립되고, 서울특별시고시 제2024-199호(2024.04.18.)로 실시계획 변경인가된 마곡 도시개발사업 지구단위계획구역에 대하여 2024년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의(2024.08.20.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(마곡 도시개발사업 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 19일  
서울특별시

## I. 결정(변경) 취지

- 마곡 도시개발사업 지구단위계획구역 내 도시환경 및 지역여건 변화를 고려하고, 관련 위원회 및 관계부서 의견 등을 반영하여 일부 계획내용을 변경코자 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

## II. 도시관리계획 결정조서

## ① 지구단위계획구역에 대한 결정사항 : 변경없음

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구역명                | 위 치             | 면 적(m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|--------------------|-----------------|----------------------|----|
| 마곡 도시개발사업 지구단위계획구역 | 서울특별시<br>마곡동 일원 | 3,668,801.7          | -  |

## ② 토지이용에 관한 결정사항 : 변경없음

## III. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

## ① 도시계획시설에 관한 결정사항 : 변경없음

## ② 획지 및 건축물에 관한 결정사항

- 가구 및 필지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경
  - 가. 특별계획구역 I : 변경없음
  - 나. 특별계획구역 II

## 1) 구역결정에 관한 계획 : 변경없음

| 구역명     | 위치  | 면적(㎡)    | 비고 |
|---------|-----|----------|----|
| 특별계획구역Ⅱ | CP2 | 20,810.0 |    |

## 2) 가구 및 필지 구성에 관한 계획 : 변경없음

## 3) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

## ■ 기정

| 구분 | 내용                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    | மாக 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침)                                                                                                 | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| 용도 | 지정용도                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층 가로활성화 용도<br/>(저층부 건축 지정선에 투영된 벽면 길이의 4분의 3이상 전용면적이 1층 바닥면적의 50%이상)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 시행지침 제3장 제8조 |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 전시장 · 집회장(전시 · 컨벤션) 전용면적 20,000㎡ 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CP1 계획       |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「관광진흥법」에 따른 관광호텔 (4성급) 400실 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CP1 계획       |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 연면적 5,000㎡이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CP1 계획       |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(원스톱지원시설) 연면적 3,000㎡이상(CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CP1 계획       |
|    | 허용용도                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 좌동           |
|    | 불허용도                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택, 공동주택</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 운동시설 (육외골프연습장에 한함)</li> <li>• 업무시설 중 오피스텔</li> <li>• 숙박시설(관광진흥법에 의한 호텔 및 공중위생관리법에 의한 생활숙박시설은 제외)</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장, 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 자원순환 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설, 발전시설</li> <li>• 묘지관련시설</li> <li>• 관광휴게시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> | 좌동           |

| 구분  | 내용                         |        | 비고 |
|-----|----------------------------|--------|----|
|     | மாக 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침) | 세부개발계획 |    |
| 건폐율 | 60% 이하                     | 좌동     |    |
| 용적률 | 600% 이하                    | 좌동     |    |
| 높이  | 공항시설보호지구(해발57.86m) 미만      | 좌동     |    |

### ■ 변경

| 구분 | 내용                         |                                                                                                                                              | 비고           |
|----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    | மாக 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침) | 세부개발계획                                                                                                                                       |              |
| 용도 | 지정용도                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 가로활성화 용도</li> <li>1층 가로활성화 용도<br/>(저층부 건축 지정선에 투영된 벽면 길이의 4분의 3이상 전용면적이 1층 바닥면적의 50%이상)</li> </ul> | 시행지침 제3장 제8조 |
|    |                            | -                                                                                                                                            | CP1 계획       |
|    |                            | -                                                                                                                                            | CP1 계획       |
|    |                            | -                                                                                                                                            | CP1 계획       |
|    |                            | -                                                                                                                                            | CP1 계획       |
|    | 허용용도                       | 좌동                                                                                                                                           |              |
|    | 불허용도                       | 좌동                                                                                                                                           |              |

| 구분  | 내용                                                                         |        | 비고 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|--------|----|
|     | 마곡 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침)                                                  | 세부개발계획 |    |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관광휴게시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> |        |    |
| 건폐율 | 60% 이하                                                                     | 좌동     |    |
| 용적률 | 600% 이하                                                                    | 좌동     |    |
| 높이  | 공항시설보호지구(해발57.86m) 미만                                                      | 좌동     |    |

■ 변경 사유서

- 마곡지구 지역여건 변화등을 반영하여 특별계획구역Ⅱ의 건축물 용도에 관한 계획에 대해 재검토를 통한 오피스텔 불허용도 삭제

- 다. 특별계획구역Ⅲ : 변경없음  
 라. 특별계획구역Ⅳ : 변경없음  
 마. 특별계획구역Ⅴ : 변경없음  
 바. 특별계획구역Ⅵ : 변경없음  
 사. 지구단위계획과의 관계 : 변경없음  
 아. 건축심의(자문) 시 자문의견 제시 : 변경없음  
 자. 건축물 및 가로경관 가이드라인 준수 : 변경없음  
 차. 에너지사용계획 : 변경없음  
 카. 기타사항 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

## IV. 특별계획구역 세부개발계획

① 특별계획구역 I 세부개발계획 : 변경없음

② 특별계획구역 II 세부개발계획 : 변경

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 토지이용에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경

가. 가구 및 필지 조성에 관한 계획 : 변경없음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

## ■ 기정

| 구분 | 내용                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고           |
|----|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    | 마곡 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침) | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| 용도 | 지정용도                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 가로활성화 용도<br/>(저층부 건축 지정선에 투영된 벽면 길이의 4분의 3이상 전용면적이 1층 바닥면적의 50%이상)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              | 시행지침 제3장 제8조 |
|    |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설 중 전시장 · 집회장(전시·컨벤션) 전용면적 20,000㎡ 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               | CP1 계획       |
|    |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>「관광진흥법」에 따른 관광호텔 (4성급) 400실 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              | CP1 계획       |
|    |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설 연면적 5,000㎡이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | CP1 계획       |
|    |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설(원스톱지원시설) 연면적 3,000㎡이상(CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   | CP1 계획       |
|    | 허용용도                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 좌동           |
| 용도 | 불허용도                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택, 공동주택</li> <li>종교시설</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>운동시설 (옥외골프연습장에 한함)</li> <li>업무시설 중 오피스텔</li> <li>숙박시설(관광진흥법에 의한 호텔 및 공중위생관리법에 의한 생활숙박시설은 제외)</li> <li>위락시설</li> <li>공장, 창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>동물 및 식물관련시설</li> <li>자원순환 관련시설</li> <li>교정 및 군사시설, 발전시설</li> <li>묘지관련시설</li> </ul> | 좌동           |

| 구분  | 내용                                                                     |        | 비고 |
|-----|------------------------------------------------------------------------|--------|----|
|     | 마곡 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침)                                              | 세부개발계획 |    |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>관광휴게시설</li> <li>장례식장</li> </ul> |        |    |
| 건폐율 | 60% 이하                                                                 | 좌동     |    |
| 용적률 | 600% 이하                                                                | 좌동     |    |
| 높이  | 공항시설보호지구(해발57.86m) 미만                                                  | 좌동     |    |

주) 전시·컨벤션 전용면적 20,000㎡ 이상 중 단일층에 전용면적 7,500㎡를 확보하여야 한다.

주) 생활숙박시설 설치는 서울특별시 도시계획조례 제32조제2항에 따르며, 설치가능 면적은 마곡 MICE 복합단지(CP1~CP3) 전체 지상면적의 20% 이내로 제한한다.

### ■ 변경

| 구분 | 내용                                                                                                                     |                                                                                                                                                                          | 비고              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|    | 마곡 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침)                                                                                              | 세부개발계획                                                                                                                                                                   |                 |
| 용도 | 지정용도                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 가로활성화 용도<br/>(저층부 건축 지정선에 투영된 벽면 길이의 4분의 3 이상 전용면적이 1층 바닥면적의 50% 이상)</li> </ul>                                                | 시행지침<br>제3장 제8조 |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설 중 전시장 · 집회장(전시·컨벤션) 전용면적 20,000㎡ 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul> | -                                                                                                                                                                        | CP1<br>계획       |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>「관광진흥법」에 따른 관광호텔 (4성급) 400실 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                | -                                                                                                                                                                        | CP1<br>계획       |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설 연면적 5,000㎡ 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                       | -                                                                                                                                                                        | CP1<br>계획       |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설(원스톱지원시설) 연면적 3,000㎡ 이상 (CP1, CP3에서 조성 시 예외가능)</li> </ul>                   | -                                                                                                                                                                        | CP1<br>계획       |
|    | 허용용도                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                            | 좌동              |
|    | 불허용도                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택, 공동주택</li> <li>종교시설</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>운동시설 (옥외골프연습장에 한함)</li> <li>숙박시설(관광진흥법에 의한 호텔 및 공중위생관리법에</li> </ul> | 좌동              |

| 구분  | 내용                                                                                                                                                           |        | 비고 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
|     | 마곡 도시개발사업<br>지구단위계획(시행지침)                                                                                                                                    | 세부개발계획 |    |
|     | 의한 생활숙박시설은 제외)<br>• 위락시설<br>• 공장, 창고시설<br>• 위험물저장 및 처리시설<br>• 자동차관련시설<br>• 동물 및 식물관련시설<br>• 자원순환 관련시설<br>• 교정 및 군사시설, 발전시설<br>• 묘지관련시설<br>• 관광휴게시설<br>• 장례식장 |        |    |
| 건폐율 | 60% 이하                                                                                                                                                       | 좌동     |    |
| 용적률 | 600% 이하                                                                                                                                                      | 좌동     |    |
| 높이  | 공항시설보호지구(해발57.86m) 미만                                                                                                                                        | 좌동     |    |

주) 전시·컨벤션 전용면적 20,000㎡ 이상 중 단일층에 전용면적 7,500㎡를 확보하여야 한다.

주) 생활숙박시설 설치에 서울특별시 도시계획조례 제32조제2항에 따르며, 설치가능 면적은 마곡 MICE 복합단지(CP1~CP3) 전체 지상연면적의 20% 이내로 제한한다.

#### ■ 변경 사유서

- 마곡지구 지역여건 변화등을 반영하여 특별계획구역Ⅱ의 건축물 용도에 관한 계획에 대해 재검토를 통한 오피스텔 불허용도 삭제

다. 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획 : 변경없음

라. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

③ 특별계획구역Ⅲ 세부개발계획 : 변경없음

④ 특별계획구역Ⅳ 세부개발계획 : 변경없음

⑤ 특별계획구역Ⅴ 세부개발계획 : 변경없음

⑥ 특별계획구역Ⅵ 세부개발계획 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

## V. 민간부문 지구단위계획 시행지침

① 제1장~제8장 : 변경없음

② 제9장(교통처리 등에 관한 사항) : 변경

제36조(차량출입불허구간) : 변경없음

제37조(주차출입구) : 변경없음

제38조(주차장의 설치) : 변경

① “주차장의 설치”는 다음의 각호의 규정에 따라 조성한다.

② 공동주택용지의 단지 내 주차장은 모두 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지상주차는 비상용, 장애인, 임산부등의 편의를 위하여 10% 범위 내에서 허용하며, ‘투수성 포장’으로 하여야 한다. 단, 단지의 지형·지반의 상태, 기타 단지의 여건으로 설치가 곤란한 경우 도시계획위원회 또는, 「공공주택특별법」에 의한 시통합심의위원회의 심의를 받아 완화할 수 있다.

③ 사업지내 개별시설물이 입지할 경우 적정 주차대수 확보를 위한 주차장 계획이 이루어져야 한다.

④ 각 용지별 주차장 확보계획은 「교통영향평가」의 내용을 반영하여 <표 I-16> 용지별 주차장 확보 기준 이상을 적용하여야 하며, 기타 사항은 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 부설주차장을 설치한다.

## ■ 기정

| 용지구분   |              | 주차장 확보 기준         |
|--------|--------------|-------------------|
| 공동주택용지 |              | 법정주차대수의 100%이상 확보 |
| 상업용지   |              | 법정주차대수의 130%이상 확보 |
| 업무용지   |              | 법정주차대수의 120%이상 확보 |
| 산업시설용지 |              | 법정주차대수의 130%이상 확보 |
| 지원시설용지 |              | 법정주차대수의 130%이상 확보 |
| 기타시설용지 | 종교시설         | 법정주차대수의 120%이상 확보 |
|        | 위험물저장 및 처리시설 | 법정주차대수의 100%이상 확보 |
|        | 종합의료시설       | 법정주차대수의 120%이상 확보 |
|        | 학교           | 법정주차대수의 100%이상 확보 |
|        | 사회복지시설       | 법정주차대수의 150%이상 확보 |
|        | 주차장          | 법정주차대수의 120%이상 확보 |

&lt;표 I-16&gt; 용지별 주차장 확보 기준

■ 변경

| 용지구분   |              | 주차장 확보 기준         |
|--------|--------------|-------------------|
| 공동주택용지 |              | 법정주차대수의 100%이상 확보 |
| 상업용지   |              | 법정주차대수의 130%이상 확보 |
| 업무용지   |              | 법정주차대수의 120%이상 확보 |
| 산업시설용지 |              | 법정주차대수의 130%이상 확보 |
| 지원시설용지 |              | 법정주차대수의 130%이상 확보 |
| 기타시설용지 | 종교시설         | 법정주차대수의 120%이상 확보 |
|        | 위험물저장 및 처리시설 | 법정주차대수의 100%이상 확보 |
|        | 종합의료시설       | 법정주차대수의 120%이상 확보 |
|        | 학교           | 법정주차대수의 100%이상 확보 |
|        | 사회복지시설       | 법정주차대수의 150%이상 확보 |
|        | 주차장          | 법정주차대수의 120%이상 확보 |

※ 마곡도시개발사업 부지 내에서의 생활숙박시설 용도의 건축물을 오피스텔로 용도를 변경할 경우 용지별 주차장 확보기준에 대하여 2024년 12월 31일까지 법정주차대수의 110% 이상 확보

〈표 1-16〉 용지별 주차장 확보 기준

■ 변경 사유서

- 주차장 확보기준은 마곡 교통영향평가의 내용을 반영한 사항으로, 사업시행자(SH)가 교통개선대책 변경신고를 위한 교통전문가 자문결과 반영하여 마곡지구내 생활숙박시설을 오피스텔로 용도변경시 한시적으로 적용토록 변경함

⑤ 「주차장법 시행규칙」 제7조의 2, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제21조에 의한 부설주차장의 설치제한지역의 경우 제4항에도 불구하고 설치제한 기준을 따른다.

⑥ 향후 각 블록 · 필지별 건축계획 수립 시 「주차장법 시행규칙」 제7조의 2와 「건축물내 화물조업주차구획 설치기준(서울시)」의 다음 기준을 참고하여 화물조업주차면을 확보하여야 한다.

제39조(보행우선구조 조성) : 변경없음

제40조(단지 내 차량동선) : 변경없음

제41조(단지 내 보행동선) : 변경없음

제42조(자전거보관소) : 변경없음

③ 제10장~제11장 : 변경없음

④ 제12장(특별계획구역) : 변경

제55조(특별계획구역 지침) : 변경

① 지정목적 및 지정개요

② 가구 및 획지구모와 조성에 관한 사항

③ 건축물의 용도에 관한 사항

## ■ 업무용지(CP1~CP4) (기정)

| 구 분  |    | 지침내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비 고             |
|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 지정용도 | 1층 | • 1층 가로활성화 용도(CP2~CP4에 한함)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 시행지침<br>제3장 제8조 |
|      | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 전시장 · 집회장(전시 · 컨벤션) 전용면적 20,000㎡ 이상 (CP1~CP3 중 선택가능)</li> <li>• 「관광진흥법」에 따른 관광호텔 (4성급) 400실 이상 (CP1~CP3 중 선택가능) 예외가능)</li> <li>• 문화 및 집회시설 연면적 5,000㎡이상 (CP1~CP3 중 선택가능)</li> <li>• 업무시설(원스톱지원시설) 연면적 3,000㎡이상 (CP1~CP3 중 선택가능)</li> </ul>                                                                                                                                                                  |                 |
| 허용용도 |    | • 불허용도 이외의 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| 불허용도 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택, 공동주택</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 운동시설 (육외골프연습장에 한함)</li> <li>• 업무시설 중 오피스텔</li> <li>• 숙박시설(관광진흥법에 의한 호텔(CP1~CP4) 및 공중위생관리법에 의한 생활숙박시설(CP1~CP3)은 제외)</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장, 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 자원순환 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 묘지관련시설</li> <li>• 관광휴게시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> |                 |

〈표 1-21〉 건축물의 용도

1. “1층 전면지정용도”는 가로의 보행활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로 “저층부건축지정선(1층 전면지정용도)”이 지정된 필지에 적용한다.
2. “가로활성화 용도”의 범위 및 설치방법은 본 시행지침 “제1편 제2장 제8조(지정용도)”를 따르며, 해당 건축지정선의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.
3. 허용용도는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 별표 및 『서울시 도시계획조례』에 따라 일반상업지역내 입지 가능한 용도로 하되, 불허용도로 정한 용도는 입지를 불허한다.
4. 마곡 도시개발구역은 공항시설보호지구로서 『서울특별시 도시계획조례』 제48조 제2

항에서 정하고 있는 건축물은 건축할 수 없다.

5. 전시·컨벤션 전용면적 20,000㎡이상 중 단일층에 전용면적 7,500㎡을 확보하여야 한다.
6. 생활숙박시설 설치는 『서울특별시 도시계획조례』 제32조제2항에 따르며, 설치가능 면적은 마곡 MICE 복합단지(CP1~CP3) 전체 지상연면적의 20% 이내로 제한한다.

■ 업무용지(CP1~CP4) (변경)

| 구 분  |    | 지침내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 비 고          |
|------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|      |    | CP1,CP3,CP4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CP2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 지정   | 1층 | • 1층 가로활성화 용도(CP2~CP4에 한함)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 시행지침 제3장 제8조 |
| 지정용도 | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 전시장·집회장(전시·컨벤션) 전용면적 20,000㎡ 이상 (CP1~CP3 중 선택가능)</li> <li>• 「관광진흥법」에 따른 관광호텔(4성급) 400실 이상 (CP1~CP3 중 선택가능) 예외가능</li> <li>• 문화 및 집회시설 연면적 5,000㎡이상 (CP1~CP3 중 선택가능)</li> <li>• 업무시설(원스톱지원시설) 연면적 3,000㎡이상 (CP1~CP3 중 선택가능)</li> </ul>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 시행지침 제3장 제8조 |
| 허용용도 |    | • 불허용도 이외의 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
| 불허용도 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택, 공동주택</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 운동시설 (옥외골프연습장에 한함)</li> <li>• 업무시설 중 오피스텔</li> <li>• 숙박시설(관광진흥법에 의한 호텔(CP1~CP4) 및 공중위생 관리법에 의한 생활숙박시설(CP1~CP3)은 제외)</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장, 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 자원순환 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 묘지관련시설</li> <li>• 관광휴게시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택, 공동주택</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 운동시설 (옥외골프연습장에 한함)</li> <li>• 숙박시설(관광진흥법에 의한 호텔(CP1~CP4) 및 공중위생 관리법에 의한 생활숙박시설(CP1~CP3)은 제외)</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장, 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 자원순환 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 묘지관련시설</li> <li>• 관광휴게시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> |              |

〈표 1-21〉 건축물의 용도

1. “1층 전면지정용도”는 가로의 보행활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로 “저층부건축지정선(1층 전면지정용도)”이 지정된 필지에 적용한다.
2. “가로활성화 용도”의 범위 및 설치방법은 본 시행지침 “제1편 제2장 제8조(지정

용도)”를 따르며, 해당 건축지정선의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

3. 허용용도는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 별표 및 『서울시 도시계획조례』에 따라 일반상업지역내 입지 가능한 용도로 하되, 불허용도로 정한 용도는 입지를 불허한다.
4. 마곡 도시개발구역은 공항시설보호지구로서 『서울특별시 도시계획조례』 제48조 제2항에서 정하고 있는 건축물은 건축할 수 없다.
5. 전시·컨벤션 전용면적 20,000㎡이상 중 단일층에 전용면적 7,500㎡을 확보하여야 한다.
6. 생활숙박시설 설치는 『서울특별시 도시계획조례』 제32조제2항에 따르며, 설치가능면적은 마곡 MICE 복합단지(CP1~CP3) 전체 지상연면적의 20% 이내로 제한한다.

#### ■ 변경 사유서

- 마곡지구 지역여건 변화등을 반영하여 특별계획구역Ⅱ의 건축물 용도에 관한 계획에 대해 재검토를 통한 오피스텔 불허용도 삭제

- ④ 건축물의 규모에 관한 사항
- ⑤ 건축물의 배치에 관한 사항
- ⑥ 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항
- ⑦ 대지안의 공지에 관한 사항
- ⑧ 교통처리 등에 관한 사항
- ⑨ 경관에 관한 사항
- ⑩ 특별계획구역의 개발계획 내용

#### ⑤ 제13장 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

VI. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

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

VII. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 서부권사업과(☎02-2133-1568), 강서구 도시계획과(☎02-2600-5286)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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