

<단위세대면적 변경전>

⑪ 단위 세대 면적	구분		세대수	전용	주거공용	공급면적	기타공용	계약면적	비고
	국민 임대	16형	12	16.41	7.22	23.63	6.47	30.10	
		32형	3	32.82	14.42	47.24	12.98	60.22	

<단위세대면적 변경후>

⑪ 단위 세대 면적	구분		세대수	전용	주거공용	공급면적	기타공용	계약면적	비고
	국민 임대	16형	9	16.41	8.66	25.07	11.94	37.01	
		32형	3	32.82	17.32	50.14	23.88	74.02	

◆ 서울특별시고시 제2017-447호

도시관리계획(공항로 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-318호(2002.8.01.)로 구역결정되고, 서울특별시고시 제2009-360호(2009.9.17.)로 변경 결정, 서울특별시고시 제2013-387호(2013.11.21.)로 변경 결정, 서울특별시고시 제2016-232호(2016.8.4.)로 변경 결정된 공항로 지구단위계획구역에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라, 2017년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.6.28.)심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획(공항로 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2017년 12월 7일

서울특별시장

I. 변경결정 취지

- 강서구 등촌동 648-5번지에 역세권 청년주택 건립을 위해 계획적 개발을 유도하기 위해 지구단위계획 변경 수립하고 도시관리계획(공항로 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경) 및 지형도면을 고시하고자 함.

- 위치 : 서울특별시 강서구 등촌동 648-5
- 면적 : 1,322.7㎡

II. 도시관리계획(지구단위계획) 변경결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	공항로 지구단위계획구역	강서구 가양동, 공항동, 내발산동, 등촌동, 염창동, 화곡동 일대	439,779	서고시제318호 (’02.8.1)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음
2. 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 변경결정 조서
 - 가. 가구 변경결정 조서 (변경 없음)
 - 나. 최대개발규모 (변경 없음)
 - 다. 획지 및 공동개발에 관한 변경결정 조서
 - 획지 및 공동개발에 관한 변경결정 조서

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비 고
				기정	변경	
E-5-a	② (등촌동)	648-4	842.3	공동개발(특별지정)	공동개발(지정)	
		648-11	496			
		648	419.7			
		648-5	1,322.7			
		648-10	721.6			
		648-6	2,479.7	-	-	○역세권 청년주택

■ 획지 및 공동개발에 관한 변경결정 사유서

기정	변경	변 경 내 용	변 경 사 유
공동개발(특별지정) (648-4, 648-11, 648, 648-5, 648-10)	- 공동개발(지정) (648-4, 648-11, 648) - 단독개발 (648-5, 648-10)	- 공동개발(특별지정)(등촌동 648-4, 648-11, 648, 648-5, 648-10) ⇒ 공동개발(지정)(등촌동 648-4, 648-11, 648) 648-5, 648-10 공동개발(특별지정) 해제 및 단독개발	648-5번지 역세권 청년주택 건립으로 인해 등촌동 648-4, 648-11, 648, 648-5, 648-10번지의 공동개발 특별지정을 해제하고 648-4, 648-11, 648번지를 공동개발 지정으로 변경 648-5번지 역세권 청년주택 건립

※ 위 사항 외 변경없음

2. 건축물에 관한 변경결정 조서

가. 건축물의 용도

(1) 건축물의 권장용도

■ 기정

구 분		전층 권장용도
1	일반상업지역 (간선도로변)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점 - 업무시설(바닥면적 1,000㎡이상) - 의료시설 중 병원(정신병원 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설
2	일반상업지역 (이면부)	- 제2종근린생활시설 중 공연장 - 판매시설 중 상점 - 업무시설
3	주거지역 (간선도로변)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점 - 업무시설(바닥면적 1,000㎡이상) - 의료시설 중 병원(정신병원 제외) - 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 - 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
4	주거지역 (이면부)	- 자동차관련시설 중 주차장 - 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 - 제2종근린생활시설 중 공연장 - 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설

주1) 건축법시행령 별표1의 용도 참조

주2) 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상(상업지역은 30%이상 준수시 초과부분에 대하여 적용)인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

■ 변경

구 분		전층 권장용도
1	일반상업지역 (간선도로변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 상점 • 업무시설(바닥면적 1,000㎡이상) • 의료시설 중 병원(정신병원 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설
2	일반상업지역 (이면부)	• 제2종근린생활시설 중 공연장 • 판매시설 중 상점 • 업무시설
3	주거지역 (간선도로변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 상점 • 업무시설(바닥면적 1,000㎡이상) • 의료시설 중 병원(정신병원 제외) • 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 • 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
4	주거지역 (이면부)	• 자동차관련시설 중 주차장 • 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 • 제2종근린생활시설 중 공연장 • 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설

주1) 건축법시행령 별표1의 용도 참조

주2) 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상(상업지역은 30%이상 준수시 초과부분에 대하여 적용)인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

【 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 적용 건축물의 권장용도 】

구 분		전층 권장용도
5	주거지역 (이 면 부) (등촌동 648-5번지에 한함)	• 제2종근린생활시설 중 사무소

(2) 건축물의 불허용도

■ 기 정

구 분		불허용도	
		전층 불허용도	1층 불허용도
A1	일반상업 지역 (간선도로변)	'91.5.11이전 상업지역 전체 용적률의 15%이상 '91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우 전체 연면적의 30%이상 • 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	
A2	일반상업 지역 (이면부)	'91.5.11이전 상업지역 전체 용적률의 15%이상 '91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우 전체 연면적의 30%이상 • 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위락시설, 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 • 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설 —	
B1	주거지역 (간선도로변)	• 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)는 전체 용적률의 15% 이상 적용] • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외), 창고시설 • 공장(아파트형 공장 제외), 자동차관련시설(주차장 제외) • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	
B2	주거지역 (이면부)	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 —	

※ 건축법 시행령 별표1의 용도 참조

※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허(단, 상대정화 구역은 환경위생 정화위원회 심의를 득한 경우는 제외.)

※ 건축법 시행령 별표1의 성기구 취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내 사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

※ 「관광진흥법」 제16조제⑤항 및 동법 시행령 제14조에 따른 관광숙박시설 등은 공항로 지구단위계획구역 내 건축가능함

※ 주거복합 건축물의 경우 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3]의 상업지역내 주거복합건물의 용적률 기준을 만족할 것

■ 변 경

구 분		불허용도	
		전층 불허용도	1층 불허용도
A1	일반상업 지역 (간선도로변)	• 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] '91.5.11이전 상업지역 '91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우 전체 용적률의 15%이상 전체 연면적의 30%이상 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) <td> • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 </td>	• 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
A2	일반상업 지역 (이면부)	• 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] '91.5.11이전 상업지역 '91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우 전체 용적률의 15%이상 전체 연면적의 30%이상 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위락시설, 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 • 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설 <td>-</td>	-
B1	주거지역 (간선도로변)	• 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)는 전체 용적률의 15% 이상 적용] • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외), 창고시설 • 공장(아파트형 공장 제외), 자동차관련시설(주차장 제외) <td> • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 </td>	• 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
B2	주거지역 (이면부)	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 <td>-</td>	-

※ 건축법 시행령 별표1의 용도 참조

※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허(단, 상대정화 구역은 환경위생 정화위원회 심의를 득한 경우는 제외.)

※ 건축법 시행령 별표1의 성기구 취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내 사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

※ 「관광진흥법」 제16조제⑥항 및 동법 시행령 제14조에 따른 관광숙박시설 등은 공항로 지구단위계획구역 내 건축가능함

※ 주거복합 건축물의 경우 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3]의 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 기준을 만족할 것

【 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 적용 건축물의 불허용도 】

구 분		불허용도	
		전층 불허용도	1층 불허용도
B3	주거지역 (이면부) (등촌동 648-5번지에 한함)	• 제1종 근린생활시설 중 안마원 • 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 장례식장	

(3) 건축물의 지정용도

■ 기 정

구 분		전층 지정용도
가	염창동 260-7 외 2필지	• 숙박시설 중 관광숙박시설

■ 변 경

구 분		전층 지정용도
가	염창동 260-7 외 2필지	• 숙박시설 중 관광숙박시설
나	등촌동 648-5 번지에 한함	• 공동주택 ^{주1)} (주거복합)

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항제2호의 역세권 2030 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 변경 결정 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 신설 - 등촌동 648-5 : 공동주택(주거복합)	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 등촌동 648-5번지에 지정용도 신설

나. 건축물의 밀도

(1) 건폐율 (변경 없음)

구 분	기 정	비 고
제2종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	60%	서울특별시 도시계획조례 제54조
제3종일반주거지역	50%	
자연녹지지역	20%	

(2) 용적률

■ 기 정

용도지역		기준 용적률		허용 용적률		비고
종 전	변 경	접도조건 양호 (상업12m, 준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m, 준주거 8m미만대지)	접도조건 양호 (상업12m, 준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m, 준주거 8m미만대지)	
일반상업지역		500% 이하	—	800% 이하	—	
일반상업지역 (일반주거지역→ 일반상업지역)		300% 이하	250% 이하	630% 이하	500% 이하	서울시고시제1996-195호 (1996.07.05)
준주거지역 (일반주거지역→ 준주거지역)		300% 이하	250% 이하	360% 이하	300% 이하	서울시고시제1996-46호 (1996.03.06) 서울시고시제1996-231호 (1996.08.14)
제3종일반주거지역		220% 이하		250% 이하		
제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	200% 이하		230% 이하		상한용적률 : 250% 이하
제2종일반주거지역(12층)		170% 이하		200% 이하		
제2종일반주거지역(7층)		150% 이하		200% 이하		
자연녹지지역		—		50% 이하		

- 주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부 개발계획의 지침에 따름.
- 주2) 일반주거지역에서 준주거지역 및 일반상업지역으로 용도지역이 변경(1991.05.11이후)된 경우에는 별도로 산정한 아래의 '주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률'을 적용하고, 준주거지역 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하로 적용함.
- 주3) 서울시 지구단위계획수립기준 상 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준을 준용할 것
- 주4) 서울시 지구단위계획수립기준 상 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준을 준용할 것

○ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획
 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능

※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용

※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미

【 주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률 】

주택연면적 비율(%)	시 도시계획조례 (제55조제3항)	일반상업지역 (일반주거지역→일반상업지역) 서울시고시 제1996-195호		준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호, -231호	
		접도조건 양호 (12m이상)	접도조건 불량 (12m미만)	접도조건 양호 (8m이상)	접도조건 불량 (8m미만)
90이상	—	—	—	250% 이하	250% 이하

주택연면적 비율 (%)	시 도시계획조례 (제55조제3항)	일반상업지역 (일반주거지역→일반상업지역) 서울시고시 제1996-195호		준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호, -231호	
		접도조건 양호 (12m이상)	접도조건 불량 (12m미만)	접도조건 양호 (8m이상)	접도조건 불량 (8m미만)
70이상~90미만	-	-	-	300% 이하	250% 이하
60이상~70미만	600% 이하	500% 이하	400% 이하	320% 이하	260% 이하
50이상~60미만	650% 이하	530% 이하	425% 이하	330% 이하	270% 이하
40이상~50미만	700% 이하	560% 이하	450% 이하	340% 이하	280% 이하
30이상~40미만	750% 이하	590% 이하	475% 이하	350% 이하	290% 이하
20이상~30미만	800% 이하	630% 이하	500% 이하	360% 이하	300% 이하
20 미만	800% 이하	630% 이하	500% 이하	360% 이하	300% 이하

【 상한용적률 】

구 분	상 한 용 적 률	비 고
전 구 역	- 허용 용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율 ※ α = 공공시설을 제공하는 면적 / 공공시설을 제공한 후의 대지면적	법적용적률의 2배 이하 단, 2000.07.01이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용한다.
공동개발 (특별지정)	- 등촌동 648, -4, -5, -10, -11번지(5필지)에 지정 - 공동개발(5필지) 준수 및 지하철 출입구를 대지내로 이전(상한 용적률 40% 부여)	
공동개발 (권장)	- 공향동 11-9의 기부채납은 9-1, 9-3, 10-5의 공동개발 시 기부채납하여 인센티브를 받는 것을 원칙으로 함 - 다만, 공동개발(권장)인 공향동 9-1번지가 별도개발 시 동일소유인 11-9번지에 대한 기부채납 인센티브를 공향동 9-9번지 외 5필지가 받도록 계획	

【 지구단위계획구역 내 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 적용 용적률 】

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) (염창동260-7외 2필지)	300% 이하	360% 이하	460% 이하	

주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 서울시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」 적용

■ 변 경

용도지역		기준 용적률		허용 용적률		비 고
종 전	변 경	접도조건 양호 (상업12m,준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m,준주거 8m미만대지)	접도조건 양호 (상업12m,준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m,준주거 8m미만대지)	
일반상업지역		500% 이하	-	800% 이하	-	

용도지역		기준 용적률		허용 용적률		비 고
종 전	변 경	접도조건 양호 (상업12m, 준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m, 준주거 8m미만대지)	접도조건 양호 (상업12m, 준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m, 준주거 8m미만대지)	
일반상업지역 (일반주거지역→ 일반상업지역)		300% 이하	250% 이하	630% 이하	500% 이하	서울시고시제1996-195호 (1996.07.05)
준주거지역 (일반주거지역→ 준주거지역)		300% 이하	250% 이하	360% 이하	300% 이하	서울시고시제1996-46호 (1996.03.06) 서울시고시제1996-231호 (1996.08.14)
제3종일반주거지역		220% 이하		250% 이하		
제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	200% 이하		230% 이하		상한용적률 : 250% 이하
제2종일반주거지역(12층)		170% 이하		200% 이하		
제2종일반주거지역(7층)		150% 이하		200% 이하		
자연녹지지역		-		50% 이하		

주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부 개발계획의 지침에 따름.

주2) 일반주거지역에서 준주거지역 및 일반상업지역으로 용도지역이 변경(1991.05.11이후)된 경우에는 별도로 산정한 아래의 '주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률'을 적용하고, 준주거지역 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하로 적용함.

주3) 서울시 지구단위계획수립기준 상 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준을 준용할 것

주4) 서울시 지구단위계획수립기준 상 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준을 준용할 것

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획
- 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능

※ 기준 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용

※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미

【 주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률 】

주택면적 비 율 (%)	시 도시계획조례 (제55조제3항)	일반상업지역 (일반주거지역→일반상업지역) 서울시고시 제1996-195호		준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호, -231호	
		접도조건 양호 (12m이상)	접도조건 불량 (12m미만)	접도조건 양호 (8m이상)	접도조건 불량 (8m미만)
90이상	-	-	-	250% 이하	250% 이하
70이상~90미만	-	-	-	300% 이하	250% 이하
60이상~70미만	600% 이하	500% 이하	400% 이하	320% 이하	260% 이하
50이상~60미만	650% 이하	530% 이하	425% 이하	330% 이하	270% 이하

주택면적 비율(%)	시 도시계획조례 (제55조제3항)	일반상업지역 (일반주거지역→일반상업지역) 서울시고시 제1996-195호		준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호, -231호	
		접도조건 양호 (12m이상)	접도조건 불량 (12m미만)	접도조건 양호 (8m이상)	접도조건 불량 (8m미만)
40이상~50미만	700% 이하	560% 이하	450% 이하	340% 이하	280% 이하
30이상~40미만	750% 이하	590% 이하	475% 이하	350% 이하	290% 이하
20이상~30미만	800% 이하	630% 이하	500% 이하	360% 이하	300% 이하
20 미만	800% 이하	630% 이하	500% 이하	360% 이하	300% 이하

【 상한용적률 】

구 분	상 한 용 적 률	비 고
전 구 역	- 허용 용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상 의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율 ※ α = 공공시설을 제공하는 면적 / 공공시설을 제공한 후의 대지면적	- 법적용적률의 2배 이하 - 단, 2000.07.01이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적 률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용한다.
공동개발 (특별지정)	- 등촌동 648, -4, -5, -10, -11번지(5필지)에 지정 - 공동개발(5필지) 준수 및 지하철 출입구를 대지내로 이전(상한 용적률 40% 부여)	
공동개발 (권장)	- 공향동 11-9의 기부채납은 9-1, 9-3, 10-5의 공동개발 시 기부채납 하여 인센티브를 받는 것을 원칙으로 함 - 다만, 공동개발(권장)인 공향동 9-1번지가 별도개발 시 동일소유인 11-9번지에 대한 기부채납 인센티브를 공향동 9-9번지 외 5필지가 반도록 계획	

【 지구단위계획구역 내 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 적용 용적률 】

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) (염창동260-7외 2필지)	300% 이하	360% 이하	460% 이하	

주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 서울시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」 적용

【 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 적용 용적률 】

구 분	기본용적률	상한용적률	비고
등촌동 648-5번지 적용 용적률	500%이하	법정용적률 이하	- 등촌동 648-5번지에 한함 - 역세권 청년주택 건립에 따라 '등촌동 648-5' 의 용적률 체 계를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 준 주거지역 기준을 준용하여 변경

(3) 용적률 완화항목 및 내용

○ 공 통 사 항 : 변경 없음

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
2. 지구단위계획으로 결정한 대지내 공지 등을 확보한 경우 또는 이를 추가로 확보한 경우 인센티브를 부여함. 다만, 건축법 등 관련법령에 의한 의무사항은 용적률 인센티브를 부여하지 않음.
3. '보차혼용도로' 및 '공공보행도로'에 대한 인센티브는 건축(벽면)한계선으로 적용토록 함.
4. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목만 적용할 수 있으며 중복하여 계산할 수 없음.
5. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상(상업지역은 30%이상) 준수시 초과부분에 대하여 적용)인 경우 권장용도를 수용한 것으로 인정함.
6. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80이내로 하나, 규제형 인센티브가 계획된 필지의 경우에는 계획 내용을 모두 반영하여야 함.
7. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과하여 적용할 수 없음.
8. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음.
9. 유도형 인센티브가 두 개 항목 이상일 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함.
10. 특별계획구역(서울도시가스부지, 시그네틱스부지) 및 주택재건축정비구역에 대한 인센티브 적용은 기 심의완료된 세부 개발계획 내용에 따름.
11. 환경친화적 건축물항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용함.



항 목		내 용		완화기준
의무형	친환경 계획	자연지반보존	보존시	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times$ 0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times$ 0.1
		녹색주차장 / 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 $\times$ 0.05이내
		중수도시설설치	준수시	기준용적률 $\times$ 0.04
		빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 $\times$ 0.04
		신재생에너지 사용	준수시	기준용적률 $\times$ 0.05
		에너지 절약계획 도입	1등급	기준용적률 $\times$ 0.08
			2등급	기준용적률 $\times$ 0.05

○ 용적률 인센티브 적용 유형

용도지역		유형
종 전	변 경	
일반상업지역		C1
일반상업지역 (일반주거지역→일반상업지역)		C2
준주거지역 (일반주거지역→준주거지역)		SR
제3종일반주거지역		R3
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	
제2종일반주거지역(12층)		R2-1
제2종일반주거지역(7층)		R2-2

- 인센티브 유형 C1 : 일반상업지역 (변경없음)
 - 인센티브 유형 C2 : 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) (변경없음)
 - 인센티브 유형 SR : 준주거지역(일반주거지역→준주거지역)
- 기 정

구 분		계획내용	
가구번호		E-3-C ③ / E-5-a ①~④, ⑧~⑪ / E-6 ①~⑤	
용도지역		준주거지역	
위치특성		간선도로변, 이면부	
기준/허용용적률		300/360, 250/300	
중점계획목표		•역세권 활성화를 위한 권장용도 유도 •지하철 출입구 대지내 이전 유도 •대지내공지 확보를 통한 보행환경 개선 및 휴식공간 제공	
항목	세 분	완화기준	비 고
규 제 형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.03
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.03
	대지내 공 지	건축(벽면)한계선 건축지정선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 × 0.02
유 도 형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 × α 2필지이하 $\alpha=0.02$ 3필지이상 $\alpha=0.03$
	대지내 공 지	쌈지형 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α 피로티구조 $\alpha=0.5$ 침상형구조 $\alpha=1.2$ 개방형구조 $\alpha=1.4$
	건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.25 20%이상 준수시
	도시경관 개 선	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.05

■ 변 경

구 분		계획내용	
가구번호		E-3-C ③ / E-5-a ①~④, ⑧~⑪ / E-6 ①~⑤	
용도지역		준주거지역	
위치특성		간선도로변, 이면부	
기준/허용용적률		300/360, 250/300	
중점계획목표		•역세권 활성화를 위한 권장용도 유도 •지하철 출입구 대지내 이전 유도 •대지내공지 확보를 통한 보행환경 개선 및 휴식공간 제공	

항목		세 분	완화기준	비 고
규 제 형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.03	
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.03	
	대지내 공 지	건축(벽면)한계선 건축지정선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5	
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 × 0.02	
유 도 형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 × α	2필지이하 α=0.02 3필지이상 α=0.03
	대지내 공 지	쌈지형 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	피로티구조 α=0.5 침상형구조 α=1.2 개방형구조 α=1.4
	건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.25	20%이상 준수시
	도시경관 개 선	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.05	

주) E-5-a ①~④ 중 ②의 등촌동 648-5번지는 역세권 청년주택 건립으로 별도 용적률 및 완화사항을 적용함

- 인센티브 유형 R3 : 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역 (변경없음)
- 인센티브 유형 R2-1 : 제2종일반주거지역(12층) (변경없음)
- 인센티브 유형 R2-2 : 제2종일반주거지역(7층) (변경없음)

○ 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 용적률 완화 적용 (의무사항) (신설)

구 분		적용기준	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치 · 제공 비율	• 용적률의 6% 이상	기본용적률 500% 이하 부여	• 등촌동 648-5에 한함 • 모든 항목을 충 족하여야 함
주택 건설기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 50㎡ 이상 설치 [청년지원시설(커뮤니티 라이브러리) 150㎡ 이행적용]		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

다. 건축물의 높이

■ 기 정

용도지역	계획내용			비 고
	구 분	기준높이	최고높이	
일반상업지역	간선도로변	－	65m이하	• 건축물의 높이제한은 최고고도지구(H1 : 수평표면 해발 57.86m이하, H2 : 원추표면 해발112.86m이하)를 초과할 수 없음.
	이면부			
준주거지역	간선도로변	60m이하	70m이하	
	이면부	－	45m이하	
제3종일반주거지역	간선도로변	－	55m이하	
	이면부	－	35m이하	
제2종일반주거지역	간선도로변	－	30m이하	
	이면부	－		
	7층이하	－	25m이하	
자연녹지지역	－	－	－	

주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부 개발계획의 지침에 따름.

주2) 기부채납에 의한 높이완화 : 지구단위계획에서 정한 기준높이×{(1+공공시설부지로 제공하는 면적)÷당초의 대지면적}
(공공시설부지로 제공하는 면적은 상한용적률과 중복적용이 가능함.)

■ 변 경

용도지역	계획내용			비 고
	구 분	기준높이	최고높이	
일반상업지역	간선도로변	－	65m이하	• 건축물의 높이제한은 최고고도지구(H1 : 수평표면 해발 57.86m이하, H2 : 원추표면 해발 112.86m이하)를 초과할 수 없음.
	이면부			
준주거지역	간선도로변	60m이하	70m이하	
	이면부	－	45m이하	
제3종일반주거지역	간선도로변	－	55m이하	
	이면부	－	35m이하	
제2종일반주거지역	간선도로변	－	30m이하	
	이면부	－		
	7층이하	－	25m이하	
자연녹지지역	－	－	－	

주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부 개발계획의 지침에 따름.

주2) 기부채납에 의한 높이완화 : 지구단위계획에서 정한 기준높이×{(1+공공시설부지로 제공하는 면적)÷당초의 대지면적}
(공공시설부지로 제공하는 면적은 상한용적률과 중복적용이 가능함.)

【 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 적용 높이 】

구 분	높이계획	비고
등촌동 648-5번지 적용 높이	60m 이하	• 등촌동 648-5번지에 한함 • 역세권 청년주택 건립에 따라 '등촌동 648-5'의 높이계획을 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」을 준용하여 높이제한사항 완화

라. 건축물의 배치 · 형태 · 외관
■ 기 정

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 3~5m(간선도로변) • 2m(15m이상의 이면도로변) • 1~2m(15m미만의 이면도로변)	※간선도로변 - 공항로 강서로 등촌로 화곡로
건축지정선	• 5m(강서구청사거리 남측) • 3m(강서구청사거리 북측 및 양화교 입구 가각부)	
벽면한계선	• 저층부(1층) : 1~6m	
탑상형	• 간선도로변 및 가각부 필지 • 건축물의 장변과 단변의 비를 2:1 이상, 건폐율을 40%이하로 건축할 것을 권장	
지하철 출입구	• 지하철사업과 연계한 건축계획시 건축물의 위치, 형태, 배치 등에 대하여 해당 허가권자와 사전협의	
옥외광고물 및 간판	• '서울특별시 강서구 옥외광고물등 관리조례', '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 기준을 준수	
외장재료 · 색채	• 통일성 유지 • 인접건축물과 조화된 색조사용	
개구부	• 30m이상 도로변 건축물 1층개구부 안쪽으로 개폐 • 개구부 없는 벽면은 노출금지	
야 간 경관조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층전면을 투사하는 야간조명 및 옥외에 설치하는 미술 장식 품 등의 야간조명 설치 권장	
담장· 벽면녹화	• 6m이상의 도로에 접한 대지는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 함. • 생물타라투시형웬스 설치 및 차폐식재 권장 • 인공구조물 설치시 전면부에 최소 20~30cm정도의 선형 식재공간확보 • '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화' 기법 준수	
기타구조물	• 폭15m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑, 에어컨 실외기 등의 건축설비 도로변 노출금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

■ 변 경

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	3~5m(간선도로변) 2m(15m이상의 이면도로변) 1~2m(15m미만의 이면도로변)	※간선도로변 - 공항로 강서로 등촌로 화곡로
건축지정선	5m(강서구청사거리 남측) 3m(강서구청사거리 북측 및 양화교 입구 가각부)	
벽면한계선	저층부(1층) : 1~6m	
탑상형	- 간선도로변 및 가각부 필지 - 건축물의 장변과 단변의 비를 2:1 이상, 건폐율을 40%이하로 건축할 것을 권장	
지하철 출입구	지하철사업과 연계한 건축계획시 건축물의 위치, 형태, 배치 등에 대하여 해당 허가권자와 사전협의	
옥외광고물 및 간판	‘서울특별시 강서구 옥외광고물등 관리조례’, ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’ 기준을 준수	
외장재료 · 색채	- 통일성 유지 - 인접건축물과 조화된 색조사용	
개구부	30m이상 도로변 건축물 1층개구부 안쪽으로 개폐 - 개구부 없는 벽면은 노출금지	
야 간 경관조명	소요도 및 건축물 외부에서 1층전면을 투사하는 야간조명 및 옥외에 설치하는 미술 장식품 등의 야간조명 설치 권장	
담장· 벽면녹화	6m이상의 도로에 접한 대지는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 함. - 생울타리·투시형헨스 설치 및 차폐식재 권장 - 인공구조물 설치시 전면부에 최소 20~30cm정도의 선형 식재공간확보 ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화’ 기법 준수	
기타구조물	- 폭15m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑, 에어컨 실외기 등의 건축설비 도로변 노출금지 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

【 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 적용 배치·형태·외관 】

구 분	계획내용	비고
건축한계선	1.5m (15m미만의 이면도로변)	• 등촌동 648-5번지에 한함
벽면한계선	저층부(1층) : 6m (등촌동 648-5번지 내 보차혼용통로변)	

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로

■ 기 정

구 분	계획내용	비 고
대지내 공 지	공공조경	• 등촌동 533-2
	전면공지	• 3~5m(간선도로변) • 2m(15m이상의 이면도로변) • 1~2m(15m미만의 이면도로변)
	공개공지	• 서울특별시 건축조례 제22조에 의거 설치대상에 설치
	쌈지형공지	• 용도지역·용적률 미변경지역 - 건축연면적 3,000㎡ 이상 건축시 의무설치 : 45㎡ 이상 • 용도지역·용적률 상향지역 - 건축연면적 1,500㎡ 이상 3,000㎡ 미만 : 45㎡ 이상 - 건축연면적 3,000㎡ 이상 : 45㎡ + 대지면적의 1% 이상
통로	공공보행통로	• 장변이 긴 폭원의 블록에 보행자의 접근성을 고려해 대지내 조성(폭원3m이상)
	보차혼용통로	• 폭원 4m 이상(단, 일부구간 폭원3m확보)

■ 변 경

구 분	계획내용	비 고
대지내 공 지	공공조경	• 등촌동 533-2
	전면공지	• 3~5m(간선도로변) • 2m(15m이상의 이면도로변) • 1~2m(15m미만의 이면도로변)
	공개공지	• 서울특별시 건축조례 제22조에 의거 설치대상에 설치
	쌈지형공지	• 용도지역·용적률 미변경지역 - 건축연면적 3,000㎡ 이상 건축시 의무설치 : 45㎡ 이상 • 용도지역·용적률 상향지역 - 건축연면적 1,500㎡ 이상 3,000㎡ 미만 : 45㎡ 이상 - 건축연면적 3,000㎡ 이상 : 45㎡ + 대지면적의 1% 이상
통로	공공보행통로	• 장변이 긴 폭원의 블록에 보행자의 접근성을 고려해 대지내 조성(폭원3m이상)
	보차혼용통로	• 폭원 4m 이상(단, 일부구간 폭원3m확보)

【 등촌동 648-5번지 역세권 청년주택 적용 통로 】

구 분	계획내용	비고
공공보행통로	• 2m (등촌동 648-5번지 내)	• 등촌동 648-5번지에 한함
보차혼용통로	• 4m (등촌동 648-5번지 내) [전면 필지(등촌동 648-10번지) 개발 시 차량 통행에 지장이 없도록 하여야 함]	

- 나. 동선 및 주차 (변경없음)
 다. 환경친화적 요소 (변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경 없음)
 5. 주택재건축정비구역에 관한 결정조서 (변경 없음)
 6. 공공기여계획 (신설)

구분	기본 용적률	공공기여율 기준	계획	공공기여율에 따른 공공임대주택 부속토지	비고
준주거지역 (용도지역 변경 없음)	500% 이하	용적률의 6% 이상1) (대지면적의 30% 이상)	31.69%	공공임대주택 부속토지 대지지분 : 80.92㎡ (6.12%)	등촌동 648-5번지에 한함
		대지면적(1,322.7㎡)의 30% = 396.81㎡ 이상	419.20㎡		

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

- ④ 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)

III. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조

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

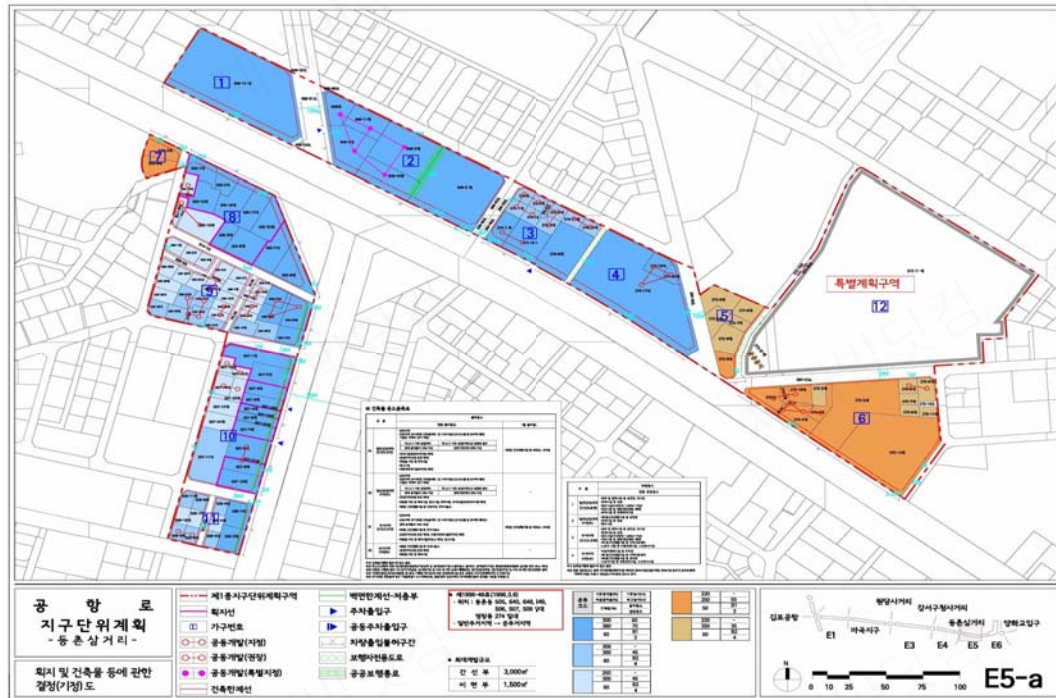
IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조 생략(비치 도서과 같음)

V. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시청 8층 임대주택과(☎ 2133-4945) 및 강서구청 6층 도시계획과(☎ 2600-6844)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립 계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

【 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도 : [E-5-a]】



【 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 [E-5-a]】

