

◆ 서울특별시고시 제2020-102호

**공항시장정비사업 추진계획 변경승인 -
공항지구중심 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2000-26호(2000.2.10.)로 공항지구중심 상세계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2011-383호(2011.12.15.) 시장정비사업 추진계획 승인 및 공항지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2012-124호(2012.05.10.) 시장정비사업 추진계획 승인 및 공항지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 정정고시, 강서구고시 제2016-91호(2016.11.03.) 시장정비사업 추진계획 변경승인(경미한변경) 고시된 공항시장정비사업에 대하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 2019년 제5차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2019.12.23.) 심의를 거쳐 시장정비사업 추진계획 변경 승인하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 12일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 변경승인

1. 시장정비사업구역의 명칭: 공항시장정비구역
2. 시장정비사업구역의 범위: 변경없음

구역명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
공항시장정비구역	강서구 방화동 620-100번지 일대	14,549.0	-	14,549.0	-

3. 시장정비사업시행자: 변경없음

가. 성 명: 공항시장정비사업조합(조합장 나명순)

나. 주 소: 서울특별시 강서구 개화동로31길 23-21 (방화2동 620-174)

4. 사업추진계획 변경승인일: 변경승인 고시일

5. 사업추진계획 변경승인 개요

가. 토지이용계획: 변경없음

구분	명칭	면적			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		14,549.0	－	14,549.0	100.0	
정비기반시설 등	도로	2,305.0	－	2,305.0	15.8	기부채납
획지	판매시설, 업무시설, 공동주택	12,244.0	－	12,244.0	84.2	

나. 건축시설계획: 변경

구분	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	최고높이	주용도
기정	12,244.0	5,276.624	72,519.169	43.10	360.20	지하3층/ 지상14층	해발 57.86m미만	판매시설, 문화 및 집회시설, 업무시설, 공동주택
변경	12,244.0	5,450.00	90,751.54	44.51	480.11	지하3층/ 지상15층		판매시설, 업무시설, 공동주택

○ 공공시설: 문화 및 집회시설[지하1층~지상2층, 1,920.79㎡] → 공공업무시설(보건소)[지상1~2층, 1,840.00㎡(공급면적)]

○ 매장면적: 3,993.13㎡ → 5,220.00㎡(전용면적 3,915.00㎡, 공용면적 1,305.00㎡)

○ 공동주택 세대수: 266세대 → 210세대

○ 업무시설(오피스텔) 실수: 274실 → 531실

다. 입점상인 보호대책: 변경없음

- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제49조에 의한 입점상인보호대책을 수립하여 시행

6. 사업추진계획 변경승인 사유

- 2011.12.15. 사업추진계획 승인 이후 변화된 부동산 시장에 대응 및 상권 활성화를 위해 건축계획 등을 변경하고, 공항시장정비사업의 용적률 계획(480.11%)을 고려하여 기부채납에 따른 상한용적률을 담보하고자 허용용적률을 적용하지 않은 상한용적률(518.40%) 적용하기 위해 사업추진계획을 변경함

II. 공항지구중심 지구단위계획(공항시장일대 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)사항

1. 공항시장일대 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공항시장일대 특별계획구역	강서구 방화동 620-100번지 일대	14,549.0	-	14,549.0	서울특별시고시 제2000-26호 (2000.02.10.)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서: 변경없음

1) 용도지역에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	14,549.0	-	14,549.0	100.0	
근린상업지역	14,356.0	-	14,356.0	98.7	
준주거지역	193.0	-	193.0	1.3	

2) 용도지구에 관한 결정조서: 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서: 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경없음

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
기정	C-7	강서구 방화동 620-100번지 일대	12,244.0	

나. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도계획

가) 불허용도 계획: 변경

구분	계획지침	세부개발계획	
		기정	변경
B	전층불허용도 ●위락시설 ●위험물저장 및 처리시설 ●근린생활시설 중 안마시설소 ●문화 및 집회시설 중 공연장 ●단독주택, 공동주택 중 다세대주택	좌동	●공항시설보호지구 및 근린상업지역 불허용도 1. 「공항시설법」에 따라 제한되는 건축물 2. 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호의 공동주택(별표3에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외한다) - 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 중 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「폐기물관리법」 또는 「소음·진동관리법」에 따라 배출시설의 설치허가를 받거나 신고를 하여야 하는 공장(출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장 및 지식산업센터는 제외한다) - 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분대 등의 온실, 식물과 관련된 비슷한 시설(동식물원은 제외한다) - 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설은 제외한다) - 제25호의 발전시설(다만, 지역난방을 위한 열병합발전소와 항공안전에 미치는 영향 등에 대해 국토교통부와 협의를 거친 신재생에너지 설비로 태양에너지·연료전지·지역에너지·수소에너지 등을 이용한 발전시설은 제외한다) - 제27호의 관광휴게시설 중 관망탑, 휴게소, 공원·유원지, 관광지 부수시설

☐ 변경사유서

구분	계획내용	변경사유
불허용도	●불허용도 세부개발계획 변경	●관련법 개정 등에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」, 「건축법 시행령」 별표1을 준용하여 불허용도 변경

나) 권장용도 계획: 변경없음

구분	계획지침	세부개발계획	
		기정	변경
3	●주상복합	좌동	좌동

다) 지정용도 계획: 신설

구분	계획지침	세부개발계획	
		기정	변경
가	-	-	• 「건축법 시행령」 별표1 중 공동주택, 판매시설, 업무시설 1. 공동주택 중 아파트 2. 판매시설 - 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다) - 상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점(서점은 제외한다) 용도로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것, 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 3. 업무시설 - 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 일반업무시설 중 오피스텔

□ 변경사유서

구분	계획내용	변경사유
지정용도	•지정용도 신설	•효율적인 토지이용 계획을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」, 「건축법 시행령」 별표1을 준용하여 지정용도 신설

2) 건축물의 개발밀도 계획

가) 건폐율 계획: 변경없음

구분	계획지침	세부개발계획		비고
		기정	변경	
C-7	•60% 이하	좌동	좌동	건폐율 계획 44.51%

나) 용적률 계획: 변경

구분	계획지침	세부개발계획		비고
		기정	변경	
C-7	•기준용적률: 400~550% •허용용적률: 500~700% •상한용적률: -	•기준용적률: 400% 이하 •허용용적률: 500% 이하 •상한용적률: -	•기준용적률: 400% 이하 •허용용적률: - •상한용적률: 법적용적률 이하 ※ 상한용적률 = 기준용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지}) + (0.7 \times \alpha \text{ 현금건축물})\}^{(주1)}$	상한용적률 518.4% 이하

주1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용(서울시, 2019.01)

☐ 변경사유서

구분	계획내용	변경사유
용적률	•용적률 변경	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 준용하여 계획용적률(480.11%)을 고려한 기부채납에 따른 상한용적률을 담보하고자 허용용적률을 적용하지 않은 상한용적률(518.40%) 적용

다) 용적률 완화항목 및 내용: 삭제

☐ 변경사유서

구분	계획내용	변경사유
용적률 완화항목 및 내용	•삭제	기부채납에 따른 상한용적률을 담보하고자 허용용적률을 적용하지 않으므로 용적률 완화항목 및 내용 삭제

라) 건축물의 높이 계획: 변경없음

3) 건축물의 배치·형태 등에 관한 계획: 변경없음

4) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가) 대지내 공지 및 통로계획: 변경

구분	계획지침	세부개발계획	
		기정	변경
공개공지	•쌈지공원 723.3㎡(5%) •전면가로에 면한 길이의 2분의 1 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하도록 설치 •공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치	•1,248.48㎡(10.02%) •위치지정 (2개소)	•1,377.37㎡(11.25%) •위치지정(2개소) - 전면 도로변 가각부 및 주요 보행 결절점 주변에 설치 - 피로티 구조는 유효높이 6m 이상 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치 - 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 계획
공공보행통로	•폭:6m, 연장 : 112m •24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 •보도 또는 도로와 단차없이 조성 •담장, 계단, 화단 등 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 설치 금지 •공공보행통로와 인접한 건축물을 투시형 지붕으로 연결하여 상호 연속성을 유지	•폭:6m, 연장:110m(1개소) •보행흐름의 연속성 및 접근성 제고	•폭:6m, 연장:96m (남북측) •폭:6m, 연장:125m (동서측) - 피로티 구조는 유효높이 6m 이상 - 전면공지 또는 공개공지와 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 조성 - 차량의 접근 및 어린이 등 보행약자 안전을 고려하여 필요시 불라드 설치 및 완충재 바닥재질 사용하여 설치 - 보행안전성을 위하여 가로등 설치 및 보안시설 설치 - 공공성 확보 및 이용자의 편의 증진을 위해 항상 개발된 구조로 설치(대문, 펜스 등 설치금지)
보차혼용통로	•내부통과도로(폭8m)	•보차혼용통로(폭6m) •보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	•공공보행통로 변경

구분	계획지침	세부개발계획	
		기정	변경
전면 공지	● 보도변 - 간선가로변 보행공간 및 휴게공간 확보, 공공부분과 일체형 유도하기 위하여 미관지구내 건축선 후퇴부분 및 건축한계선에 의한 전면공지 확보 ● 이면도로변 - 이면도로 확폭으로 보행의 원활한 흐름 유도 및 서비스 공간 확보를 위하여 이면도로변 보도의 역할로 조성	● 보도부속형 : 보도기능으로 조성 ● 차도부속형 : 보도 및 차도기능으로 조성 - 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차없이 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지 - 포장패턴 선정시 공공부분 포장패턴을 우선 준용	● 건축한계선 내 전면공지(보도부속형) 지정 - 보도와 일체적으로 조성하도록 하며, 단차는 최소화하고 가로지장물로 인한 통행불편이 없도록 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장 - 단, 차량진출입구 제외

☐ 변경사유서

구분	계획내용	변경사유
공개공지	● 공개공지 면적 및 조성형태 변경	● 면적 및 조성형태 변경에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 준용하여 조성형태 등 지침 변경
공공보행통로	● 공공보행통로 위치 및 조성형태 변경 ● 보차혼용통로→공공보행통로(동서측) 변경	● 보행자의 안전 등을 고려하여 보차혼용통로→공공보행통로(동서측) 변경 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 준용하여 조성형태 등 지침 변경
보차혼용통로	● 보차혼용통로→공공보행통로 변경	● 보행자의 안전 등을 고려하여 보차혼용통로를 공공보행통로로 변경
전면공지	● 전면공지에 대한 지침 변경	● 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 준용하여 조성형태 등 지침 변경

나) 교통처리계획에 관한 계획: 변경없음

다) 공공기여시설 계획: 변경

구분	계획지침	세부개발계획		비고
		기정	변경	
공공 시설	-	● 문화 및 집회시설 - 지하1층~지상2층(105동) - 연면적 1,920.79㎡ 기부채납	● 공공업무시설(보건소) - 지상1층~2층 - 기부채납 (계 : 862.77㎡)^{주1)} ① 토지지분 : 370.95㎡ ② 건축물환산부지 : 491.82㎡	

주1) 서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01) 및 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2017) 준용하며, 지구단위계획 결정(변경) 이후 사업시행에 따라 공공시설등을 필요로 하는 관리청 또는 부서에서 품질점검 및 공사완료시 소유권 이전 함

☐ 변경사유서

구분	계획내용	변경사유
공공시설	● 공공시설 용도 및 조성 규모 변경	● 문화 및 집회시설→공공업무시설(보건소) 용도변경 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 및 「서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」을 준용하여 조성 규모에 대하여 기부채납 면적으로 환산하여 변경

□ 2019년 제5차('19.12.23.) 시장정비사업심의위원회 심의결과 : ' 수정가결 '

구분	심의결과	반영 계획	비 고
1	오피스텔 경관 차폐감 완화에 대해 건축심의시 충분히 심도있게 검토	건축심의시 반영함	반영
2	공항시장 정비사업의 용적률 계획(480.11%)을 고려하여 기부채납에 따른 상한용적률을 담보하고자 허용용적률을 적용하지 않은 상한용적률 518.40%로 수정 ※공항시장정비사업 용적률 : 480.11%(적용)	공항시장정비사업 용적률은 480.11%로 적용하며, 허용용적률 적용하지 않은 상한용적률 518.4% 이하로 반영함	반영
3	공공임대주택(3세대)은 과도한 공공기여임을 고려하여 기부채납 계획 취소	공공임대주택(3세대) 기부채납 계획에서 제외하여 반영함	반영

III. 관련도면: 붙임 참조

※ 첨부된 시장정비사업 추진계획 변경 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

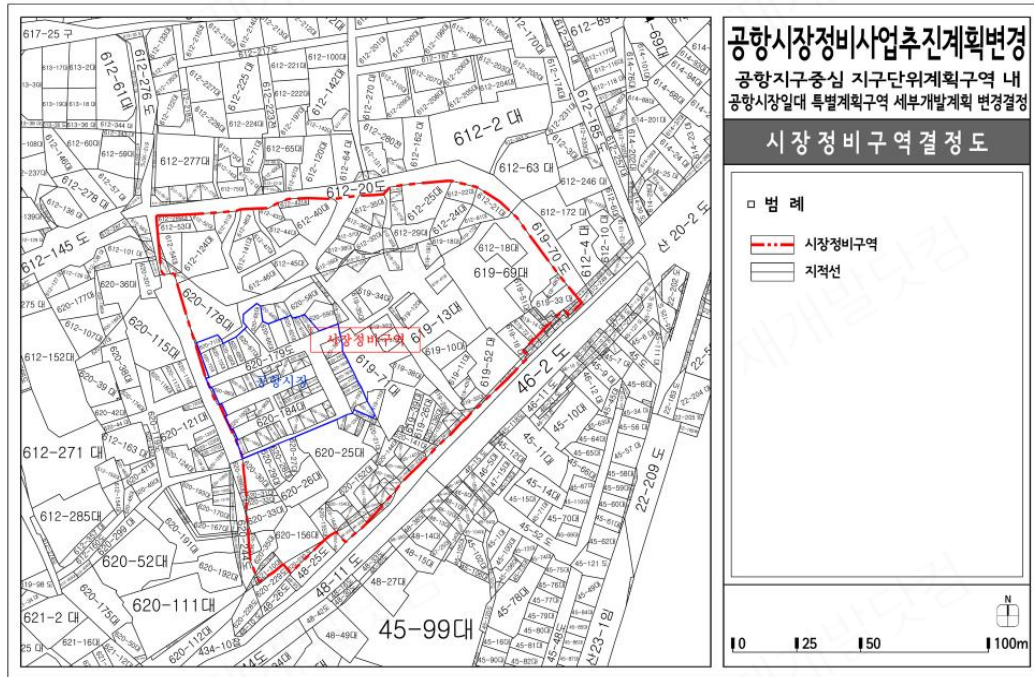
IV. 시장정비사업 추진계획 변경승인 도서: 생략

V. 열람장소

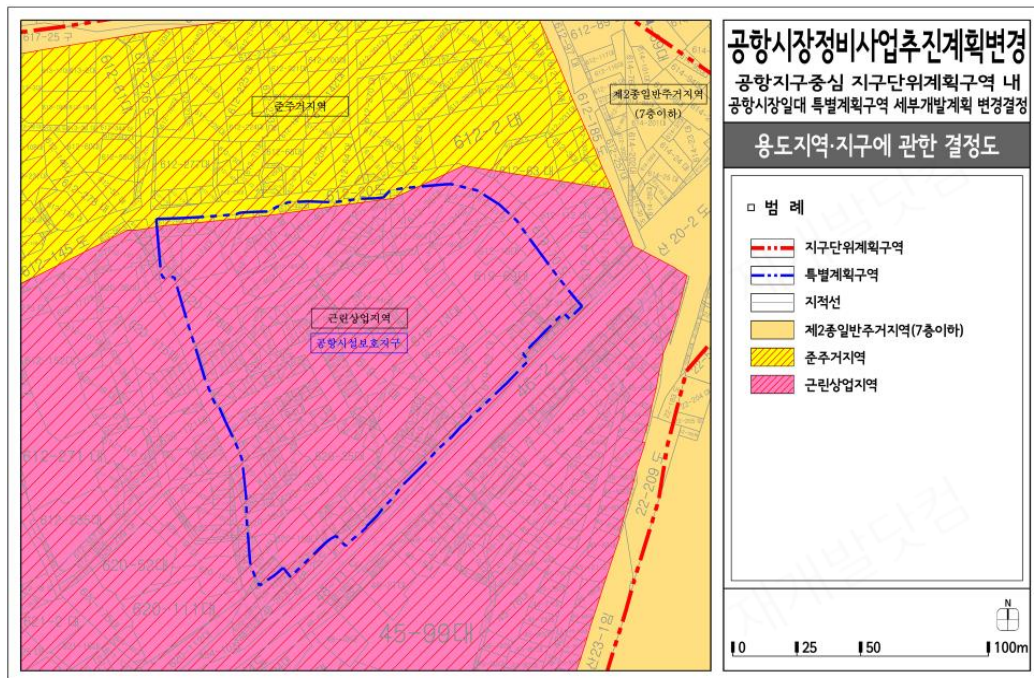
- 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4646) 및 강서구청 주택과(☎02-2600-6787)에 관련도서를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관계도면

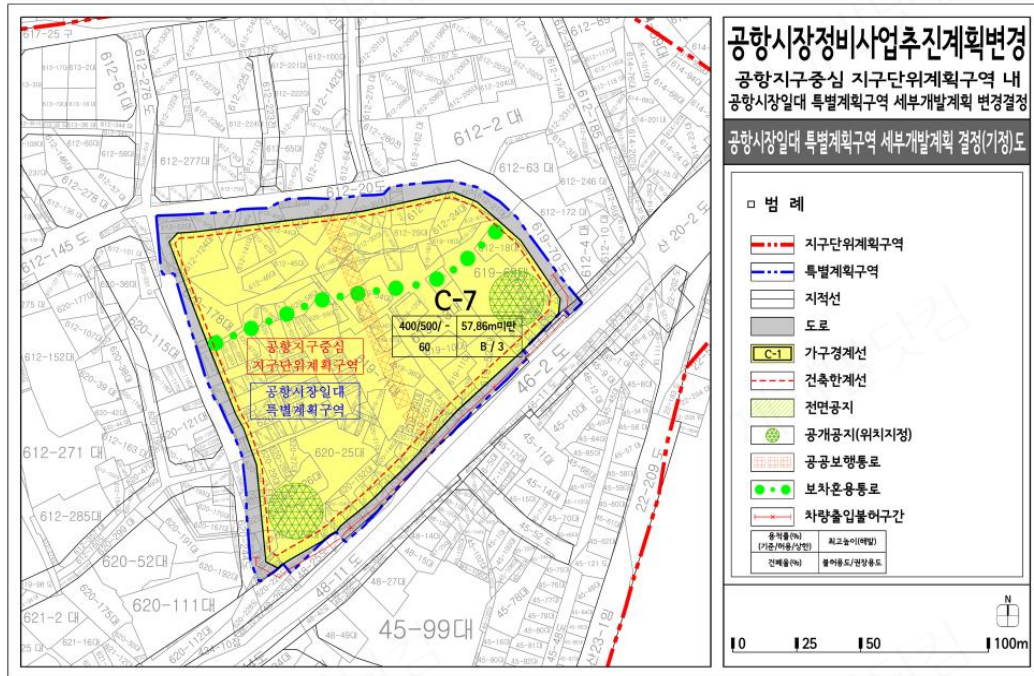
〈시장정비구역 결정도〉 - 변경없음



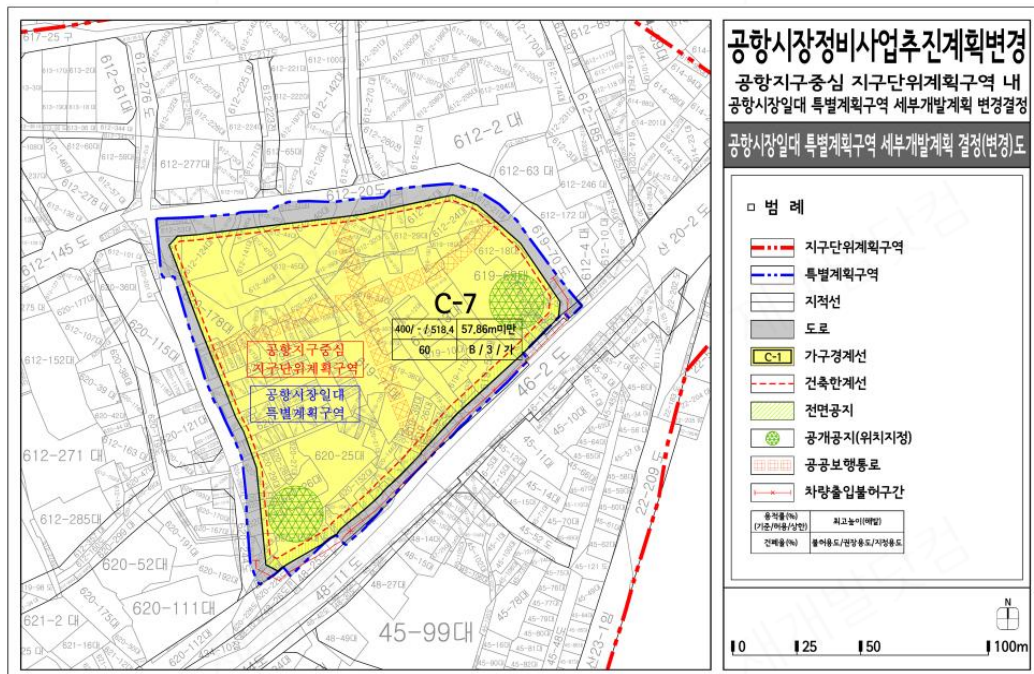
〈용도지역·지구에 관한 결정도〉 - 변경없음



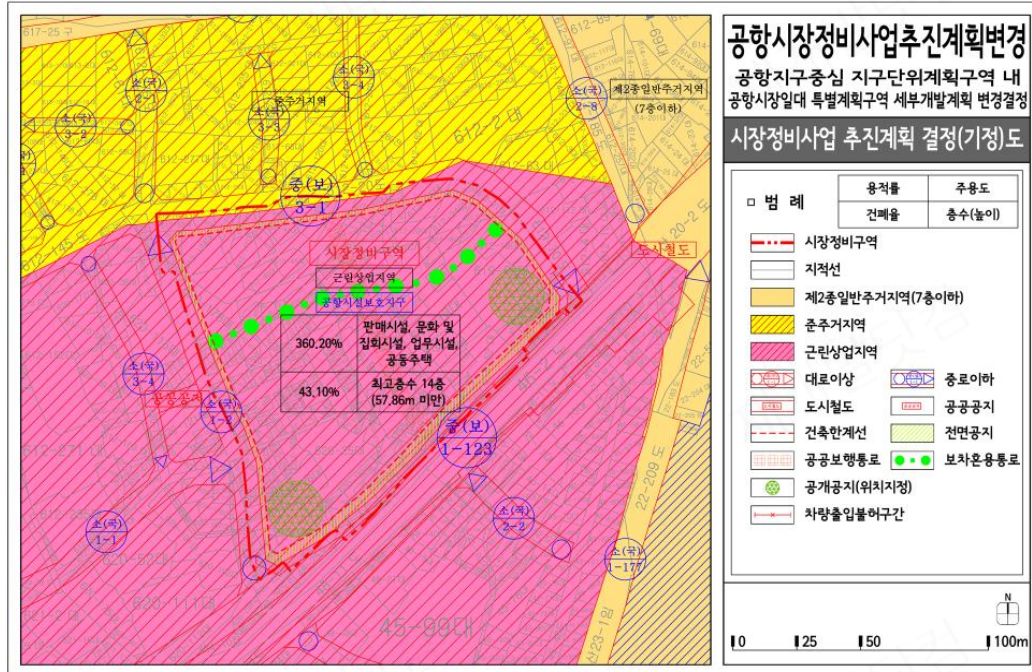
〈특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도〉



〈특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도〉



〈사업추진계획 결정(기정)도〉



〈사업추진계획 결정(변경)도〉

