

◆ 서울특별시고시 제2020-139호

도시관리계획(공항지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2000-26호(2000. 2.11.)로 결정된 「공항지구중심 지구단위계획」에 대하여 2019년 제15회 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019.12.26.) 심의 및 2020년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의(2020. 2. 6.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 도시관리계획(공항지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 9일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 상세계획 결정(2000년) 이후 지하철역 신설과 관련제도 개정 등 여건변화를 반영하고자 구역확대 등을 포함하여 도시관리계획(공항지구중심 지구단위계획)을 변경하고자 하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	-	공항지구중심 지구단위계획구역	강서구 공항동 45, 72 방화동 612, 620 일원	121,831.4	증) 1,699.9	123,531.3	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13.)	-

2. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	위치	변경내용	변경사유
변경	-	공항동 45, 72 방화동 612, 620 일원	• 지구단위계획구역 면적 변경(증 1,699.9㎡)	• 인접 방화재정비촉진지구 구역변경에 따른 잔 여지 포함 및 구역계 정형화

② 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역·지구·구역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		123,531.3	-	123,531.3	100.0	-
주거 지역	소계	51,512.1	-	51,512.1	41.7	-
	제2종일반주거지역 (7층)	13,191.0	-	13,191.0	10.8	-
	제2종일반주거지역	799.0	-	799.0	0.6	-
	제3종일반주거지역	9,790.1	-	9,790.1	7.9	-
	준주거지역	27,732.0	-	27,732.0	22.4	-
상업지역	근린상업지역	70,700.0	-	70,700.0	57.2	-
녹지지역	자연녹지지역	1,319.2	-	1,319.2	1.1	-

※ 공항사거리 특별계획구역내 용도지역 변경[자연녹지지역→근린상업지역:(460.0㎡)] 및 주변 자투리필지 용도지역 변경[자연녹지지역→근린상업지역:(16.1㎡)]은 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 상의 역세권 청년주택 건립을 위해 세부개발계획 수립시 도시관리계획 변경 절차에 의거 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지 구 명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	보호지구	중요시설물 보호지구	공항동 71-2 일대	57,931,000 (123,531.3)	77. 4. 22	-

다. 용도구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
기정	-	개발제한구역	공항동 72-83 일대	709.2	-	709.2	-

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	16	40	간선도로	(227)	(공항동 53-1)	(방화동 621-24)	일반 도로	-	-	공항대로
기정	중로	1	123	20	보조간선	2,650 (351)	공항동 (공항동 73-1)	방화동 (공항22-78)	일반 도로	-	건설부고시 제198호 (71.4.7)	방화동로
기정	중로	3	1	12	보조간선	316	방화동 620-10	방화동 619-59	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	국지도로	135	방화동 619-4	방화동 620-288	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	135	방화동 621-1	방화동 620-288	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	선형변경
기정	소로	1	2	10	국지도로	153	방화동 620-158	방화동 612-20	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	212	공항동 45-39	공항동 산20-2	일반 도로	-	서울시고시 제3호(69.1.16)	-
변경	소로	2	140	8	국지도로	212	공항동 45-39	공항동 산20-2	일반 도로	-	서울시고시 제3호(69.1.16)	도로번호 오류정정
기정	소로	2	1	8	국지도로	77	방화동 612-20	방화동 613-35	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	166	공항동 46-62	공항동46-2	일반 도로	-	서울시고시 제3호(69.1.16)	-
변경	소로	2	2	8	국지도로	66	공항동 46-15	공항동 45-121	일반 도로	-	서울시고시 제3호(69.1.16)	연장오류 정정
폐지	소로	2	3	8	국지도로	104	공항동 48-42	공항동45-48	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	61	공항동 66-111	공항동70-8	일반 도로	-	2005.3.17	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	213	방화동 620-6	방화동 산17-2	일반 도로	-	서울시고시 제3호(69.1.16)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	489 (290)	방화동 612-190	방화동 618-9	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	363 (110)	방화동 612-6	방화동 612-190	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	82	8	국지도로	- (64)	공항동 434-3	(공항동 51-60)	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	82	8	국지도로	- (67)	공항동 434-3	(공항동 51-60)	일반 도로	-	-	지구내 연장변경
기정	소로	2	3	9	국지도로	42	공항동 22-148	공항동22-9	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	76	방화동 612-279	방화동 산17-7	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	52	방화동 612-167	방화동 621-33	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
폐지	소로	3	3	6	국지도로	54	방화동 612-20	방화동 612-217	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
폐지	소로	3	4	6	국지도로	71	방화동 612-20	방화동 612-196	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	5	6	국지도로	91	방화동 612-279	방화동 620-124	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	50	공항동453	공항동74-7	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	-
변경	소로	3	6	6~8	국지도로	50	공항동453	공항동74-7	일반 도로	-	서울시고시 제2000-26호 (2000.2.10.)	선형 및 폭원 변경

※ () 지구단위계획구역내 연장임

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-1	소로1-1	• 도로선형 변경	• 교통흐름 등을 고려하여 선형변경
소로2-2	소로2-140	• 도로번호 오류정정	• 도로번호 오류정정
소로2-2	소로2-2	• 도로연장 변경 - L = 166m→66m	• 단절구간 연결을 위한 연장변경(연장오류 정정) 및 기종점 변경
소로2-3	-	• 시설 폐지	• 장기미집행 도로의 집행계획이 불투명하여 폐지하고자 함
소로2-82	소로2-82	• 구역내 연장 변경 - L = 64m→67m	• 지구단위계획구역 변경에 따라 구역내 연장 변경
소로3-1	-	• 시설 폐지	• 장기미집행 도로의 집행계획이 불투명하여 폐지하고자 함
소로3-2	-	• 시설 폐지	• 장기미집행 도로의 집행계획이 불투명하여 폐지하고자 함
소로3-3	-	• 시설 폐지	• 장기미집행 도로의 집행계획이 불투명하여 폐지하고자 함
소로3-4	-	• 시설 폐지	• 장기미집행 도로의 집행계획이 불투명하여 폐지하고자 함
소로3-5	-	• 시설 폐지	• 장기미집행 도로의 집행계획이 불투명하여 폐지하고자 함
소로3-6	소로3-6	• 도로 선형 및 폭원 변경 - B = 6m → 6~8m	• 개화동로(남부순환도로) 사고방지를 위한 우회전차로 및 상가 진출입 개선

2) 철도(변경없음)

□ 철도 결정조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 종류	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최 초 결 정 일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (본선)	(공항동 53-11)	(공항동 71-2)	-	(200)	(2,400)	2000.2.10	5호선
기정	-	철도	도시철도 (본선)	(공항동 46-2)	(방화동 621-4)	-	(230)	(3,600)	2000.2.10	9호선
기정	-	철도	도시철도 (정거장)	-	-	-	(190)	(5,700)	2000.2.10	9호선 정거장

주) ()안은 지구단위계획구역 내 사항임

나. 공간시설

1) 공공공지(변경)

☐ 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도 면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결 정 일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
폐지	-	공공공지	방화동 620-119	87	감) 87	-	2000.2.10	-
기정	-	공공공지	공향동 68-3 일대	308.3	-	308.3	2005.3.17	-

☐ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공공지	폐지 위치 : 강서구 방화동 620-119 면적 : 87㎡	효율적 토지이용을 위하여 공공공지 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획
1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
가. 개발규모 계획
1) 적정개발규모(변경)

구 분	권장대지규모			비 고
	RC-1,-12 C-1,-2,-3,-5,-7,-9,-10,-11,-12, R-3	RC-2,-3,-4,-5,-6,-7,-8,-9,-11,-13,-14,-15, C-4,-6,-13,-14, R-1,-2	RC-10	
기정	700~1,000㎡	120 ~ 150㎡	120㎡	
폐지	삭제			

2) 최대개발규모

구 분		최대개발규모	비 고
기정	RC-1,-2,-3,-4,-5,-6,-7,-8,-9,-10, -11,-12-13,-14,-15 C-1,-2,-3,-4,-5,-6,-7,-9,-10,-11,-12,-13,-14 R-1,-2,-3	1,500㎡	
변경	간선변 RC-5, C-1,-3,-5,-9,-10,-11	3,000㎡	공향대로, 개화동로, 방화동로변
	이면부 RC-1,-2,-3,-4 C-4,-7,-8, R-1,-2	1,500㎡	내부도로변

주) 최대개발규모 적용제외 ① 가구번호 D-1 및 특별계획구역 ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립 시, ③ 기존대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우, ④ 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동개발), ⑤ 공동개발 지정 대지

☐ 변경사유

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
적정개발규모	• 삭제	• 공동개발(지정)계획 및 최대개발규모 이내에서 자율적인 개발유도를 위해 적정개발규모 삭제
최대개발규모	• 간선변 최대개발규모 확대 - 1,500㎡→3,000㎡	• 지구중심에 부합하는 개발유도를 위해 간선부 최대개발규모 확대

나. 공동개발계획(변경)

구 분		계획기준	비 고
기정	공동개발(지정)	• 기 개발(건축허가)	
	공동개발(권장)	• 동일소유 필지 • 맹지형 필지	일부맹지에 대해 서만 권장
변경	공동개발(지정)	• 동일소유 필지 • 기 개발(건축허가) 필지	
	공동개발(권장)	• 통로, 건축선, 기반시설 설치로 인해 효율성이 떨어지거나 단독개발이 곤란한 필지 • 맹지형, 부정형, 과소필지	
	공동개발(특별지정)	• 기반시설(도로) 확보	신설
	자율적 공동개발	• 최대개발규모 내에서 자율적으로 공동개발 계획 수립 - 다음의 경우 자율적 공동개발 불가 ① 부정형, 세장형(단변:장변 1:3이상) ② 인접필지가 맹지, 부정형, 세장형이 되는 경우	신설

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
공동개발 (지정)	• 13개소 → 65개소(증 52개소)	• 지구단위계획 실현에 반드시 필요한 부분에 한하여 공동개발(지정) 계획 수립 - 기 공동개발 필지, 인접 동일소유자 필지
공동개발 (권장)	• 8개소 → 27개소(증 19개소)	• 토지이용의 효율성, 정형화된 개발유도를 위해 공동 개발(권장) 계획 수립
공동개발 (특별지정)	• 신규 지정 : 3개	• 기부채납 유도를 통해 중요 기반시설(도로) 확보를 위해 계획 수립
자율적 공동개발	• 최대개발규모 내에서 자율적으로 공동개발 계획 수립	• 개발유도 및 지구중심 활성화를 위하여 자율적 공동 개발 계획 수립

☐ 공동개발 결정(변경)조서

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
RC-1	방화동 618-5구	20(4)	-	공동개발 (권장)	
	방화동 618-14대	95	-		
	방화동 783-4도	23(5)	-		
	방화동 620-205대	231	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	
	방화동 620-3대	165			
	방화동 620-206대	149			
	방화동 620-209대	207			
	방화동 620-251대	39	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 619-68전	105			
	방화동 620-204전	48			
	방화동 620-213답	413			

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
RC-2	방화동 612-60대	195	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-146대	166	-		
	방화동 612-278대	183	-		
	방화동 613-3대	245	-	공동개발 (지정)	
	방화동 613-37대	21	-		
	방화동 613-38대	47	-		
	방화동 613-19대	140	-	공동개발 (지정)	
	방화동 613-30도	22	-		
	방화동 613-18대	130	-	공동개발 (지정)	
	방화동 613-36대	36	-		
	방화동 612-61대	441	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-344대	67	-		
	방화동 612-150대	211	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-248대	54			
	방화동 612-128대	4	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-129대	58	-		
	방화동 612-136대	176	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-354대	13	-		
	방화동 612-355대	1	-		
	방화동 612-108대	139	-	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
	방화동 612-104대	50	-		
	방화동 612-237대	172	-		
	방화동 619-57대	198	-	공동개발 (지정)	
	방화동 619-58대	132	-		
	방화동 613-2대	185	-	공동개발 (지정)	
	방화동 613-17대	174	-		
	방화동 산17-2임	298	-	-	
	방화동 612-57대	153	-	-	
	방화동 612-59대	188	-	-	
	방화동 612-139대	169	-	-	
	방화동 612-144대	198	공동개발 (권장)	-	
	방화동 612-171대	258		-	
	방화동 612-147대	238	-	-	
	방화동 612-211대	126	-	-	
	방화동 612-235도	26	-	-	
	방화동 612-236대	162	-	-	
	방화동 612-238대	175	-	-	
	방화동 612-239전	107	-	-	
	방화동 612-240대	125	-	-	

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
	방화동 612-241대	92	-	-	
	방화동 612-243도	46	-	-	
	방화동 612-245대	106	-	-	
	방화동 612-343대	28	-	-	
	방화동 612-352대	6	-	-	
	방화동 613-11대	175	-	-	
	방화동 613-21대	152	-	-	
	방화동 613-23도	121	-	-	
	방화동 613-24대	147	-	-	
	방화동 613-25도	69	-	-	
	방화동 613-26대	198	-	-	
	방화동 613-28대	116	-	-	
	방화동 613-29대	176	-	-	
	방화동 613-31대	181	-	-	
	방화동 619-1전	717	-	-	
RC-3	방화동 612대	149	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-212대	152			
	방화동 612-213대	139			
	방화동 612-214대	136			
	방화동 612-70대	26	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-324대	14	-		
	방화동 612-71대	103	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-72대	62			
	방화동 612-73대	83			
	방화동 612-74대	63			
	방화동 612-75대	66			
	방화동 612-322대	7	-		
	방화동 612-77대	43	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-79대	38			
	방화동 612-277대	444			
	방화동 612-64대	175	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-325대	10	-		
	방화동 612-170대	261	-	공동개발 (권장)	
	방화동 612-260대	4	-		
	방화동 612-246대	241	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-356대	25			
	방화동 612-6대	63	-	공동개발 (권장)	
	방화동 612-105대	50	-		
	방화동 612-4대	264	-	공동개발	

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
RC-3	방화동 612-10대	146	-	(지정)	
	방화동 612-7대	2	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-13대	65	-		
	방화동 612-131대	99	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-327대	13	-		
	방화동 612-204대	116	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-202대	150			
	방화동 612-203대	120			
	방화동 612-205대	129	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-206대	126			
	방화동 612-207대	122	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-208대	136	-		
	방화동 612-209대	106	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-210대	109			
	방화동 612-2대	938	-	-	
	방화동 612-3대	142	-	-	
	방화동 612-63대	446	-	-	
	방화동 612-65대	132	-	-	
	방화동 612-67대	63	-	-	
	방화동 612-68대	47	-	-	
	방화동 612-69대	46	-	-	
	방화동 612-76전	20	-	-	
	방화동 612-78대	38	-	-	
	방화동 612-80대	33	-	-	
	방화동 612-100대	142	-	-	
	방화동 612-120대	241	-	-	
	방화동 612-122대	133	-	-	
	방화동 612-133대	117	-	-	
	방화동 612-134대	72	-	-	
	방화동 612-135대	79	-	-	
	방화동 612-142대	301	-	-	
	방화동 612-143대	69	-	-	
	방화동 612-162대	224	-	-	
	방화동 612-172대	252	-	-	
	방화동 612-174대	113	-	-	
	방화동 612-182대	56	-	-	
	방화동 612-184대	33	-	-	
	방화동 612-186대	96	-	-	
	방화동 612-187도	541	-	-	

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
	방화동 612-188대	116	-	-	
	방화동 612-191대	142	-	-	
	방화동 612-192대	139	-	-	
	방화동 612-193대	139	-	-	
	방화동 612-194대	136	-	-	
	방화동 612-195대	146	-	-	
	방화동 612-197대	126	-	-	
	방화동 612-198대	142	-	-	
	방화동 612-199대	136	-	-	
	방화동 612-200대	149	-	-	
	방화동 612-201대	152	-	-	
	방화동 612-215대	139	-	-	
	방화동 612-216대	146	-	-	
	방화동 612-217도	245	-	-	
	방화동 612-218도	122	-	-	
	방화동 612-221대	169	-	-	
	방화동 612-222대	149	-	-	
	방화동 612-223전	139	-	-	
	방화동 612-224대	152	-	-	
	방화동 612-225대	314	-	-	
	방화동 612-227대	188	-	-	
	방화동 612-228대	188	-	-	
	방화동 612-231대	132	-	-	
	방화동 612-233대	68	-	-	
	방화동 612-270대	174	-	-	
	방화동 612-280전	209	-	-	
	방화동 612-323대	3	-	-	
	방화동 612-326도	5	-	-	
	방화동 612-353도	51	-	-	
	방화동 612-358대	2	-	-	
	방화동 612-359대	6	-	-	
C-1	방화동 620-214대	1,942	-	-	
C-3	방화동 621-2대	317	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 621-25대	305			
	방화동 621-19대	95	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)	
	방화동 621-9대	325			
	방화동 621-15대	137		공동개발 (권장)	
	방화동 621-14대	122			
	방화동 621-13대	63			

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
	방화동 621-12대	106			
	방화동 621-16대	212	-	-	
	방화동 621-32도	72	-	-	
	방화동 621-33도	58	-	-	
C-4	방화동 619-5대	341	-	공동개발 (지정)	
	방화동 619-56대	39	-		
	방화동 612-152대	890	-	공동개발 (권장)	
	방화동 612-275대	171	-		
	방화동 612-242대	432	-	공동개발 (권장)	
	방화동 612-266도	98	-		
	방화동 612-126대	63	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-127대	72	-		
	방화동 620-177대	195	-		
	방화동 620-198대	66	-		
	방화동 620-37대	112	-	공동개발 (지정)	
	방화동 612-107대	185	-		
	방화동 620-115대	456	-		
	방화동 620-199대	36	-		
	방화동 620-308대	18	-		
	방화동 620-116대	73	-		
	방화동 620-117대	60	-		
	방화동 620-118대	86	-		
	방화동 612-163대	225	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	방화동 612-153대	83			
	방화동 612-154대	86			
	방화동 620-42대	93			
	방화동 620-44대	26			
	방화동 620-45대	36			
	방화동 620-46대	26			
	방화동 620-47대	73			
	방화동 620-48대	36			
	방화동 620-49대	73			
	방화동 620-174대	86	-	공동개발 (권장)	
	방화동 620-310대	25	-		
	방화동 620-119도	395(4)	-		
	방화동 620-39대	179	-		
	방화동 620-290대	3	-		
	방화동 620-291대	2	-		
	방화동 620-292대	1	-		

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
가구번호	지 번		기 정	변 경		
	방화동 612-271대	941	-	공동개발 (지정)		
	방화동 612-285대	474	-			
	방화동 612-138대	46	-	공동개발 (지정)		
	방화동 620-197대	13	-			
	방화동 620-36대	247	-	-		
	방화동 620-120대	23	-	공동개발 (특별)		
	방화동 620-121대	228	-			
	방화동 620-122대	50	-			
	방화동 620-123대	26	-			
	방화동 620-124대	126	-			
	방화동 620-126대	33	-			
	방화동 620-127대	23	-			
	방화동 620-128대	55	-			
	방화동 612-101대	125	-	-		
	방화동 612-273도	53	-	-		
	방화동 612-274도	42	-	-		
	방화동 619-4도	328	-	-		
	방화동 619-6대	258	-	-		
	방화동 619-7대	845	-	-		
	방화동 619-99도	19	-	-		
	방화동 619-100도	7	-	-		
	방화동 620-38대	179	-	-		
	방화동 620-119도	395				
	방화동 620-201대	91	-	-		
	방화동 620-309도	7	-	-		
C-5	방화동 620-192대	285	-	공동개발 (권장)		
	방화동 620-284대	13	-			
	방화동 620-129대	43	-	공동 개발 (특별)	공동 개발 (권장)	
	방화동 620-130대	19	-			
	방화동 620-131대	33	-			
	방화동 620-170대	86	-			
	방화동 620-193대	103	-			
	방화동 620-277대	4	-			
	방화동 620-278대	10	-			
	방화동 620-279대	13	-			
	방화동 620-167대	147	-	공동 개발 (특별)		
	방화동 620-190대	31	-			
	방화동 620-191대	327	-			
	방화동 620-195대	34	-			

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
가구번호	지 번		기 정	변 경		
	방화동 620-280대	12	-			
	방화동 620-281대	2	-			
	방화동 620-282대	2	-			
	방화동 620-283대	14	-			
	방화동 620-119도	395(22)	-			
	방화동 620-50대	93	-	-		
	방화동 620-52대	518	-	-		
	방화동 620-111대	727	-	-		
	방화동 620-175대	347	-	-		
	방화동 620-226대	11	-	-		
R-1	방화동 612-116대	103	-	공동개발 (지정)		
	방화동 612-298대	7	-			
	방화동 612-95대	63	-	공동개발 (지정)		
	방화동 612-301대	11	-			
	방화동 612-117대	83	-	공동개발 (지정)		
	방화동 612-297대	9	-			
	방화동 612-96대	40	-	공동개발 (지정)		
	방화동 612-303대	8	-			
	방화동 612-302대	42	-	공동개발 (지정)		
	방화동 614-201대	152	-			
	방화동 614-202대	112	-			
	방화동 614-3대	159	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)		
	방화동 614-34대	179				
	방화동 614-73대	188				
	방화동 614-93대	63				
	방화동 614-94대	122				
	방화동 614-23대	145	-	공동개발 (지정)	공동 개발 (권장)	
	방화동 614-37대	33	-			
	방화동 614-25대	118	-	공동개발 (지정)		
	방화동 614-39대	36	-			
	방화동 614-22대	12	-			
	방화동 614-21대	191	-			
	방화동 614-24대	117	-			
	방화동 614-28대	73	-	공동개발 (지정)		공동 개발 (권장)
	방화동 614-260대	1	-			
	방화동 614-26대	44	-			
	방화동 614-256대	3	-			
	방화동 614-257대	16	-			
	방화동 612-89대	442	-	-		

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
	방화동 612-118대	88	-	-	
	방화동 612-300대	22	-	-	
	방화동 614-68대	192	-	-	
	방화동 614-69대	377	-	-	
	방화동 614-76대	112	-	-	
	방화동 614-88대	93	-	-	
	방화동 614-101대	96	-	-	
R-2	공항동 산20-9임	198	-	공동개발 (권장)	
	공항동 22-83대	248	-		
	공항동 22-26대	88	-	공동개발 (지정)	공동 개발 (권장)
	공항동 22-53대	271	-		
	공항동 22-27대	57	-		
	공항동 22-111대	218	-		
	공항동 22-32대	23	-	공동개발 (권장)	
	공항동 22-35대	50	-		
	공항동 22-36대	101	-		
	공항동 22-33대	44	-		
	공항동 22-34대	66	-		
	공항동 22-37대	46	-		
	공항동 22-30대	238	-	-	
	공항동 22-56대	282	-	-	
	공항동 22-67대	89	-	-	
	공항동 22-204대	161	-	-	
	공항동 22-205임	54	-	-	
C-7	공항동 45-8대	122	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	
	공항동 45-34대	75			
	공항동 45-45대	66			
	공항동 45-46대	10			
	공항동 45-133대	20			
	공항동 45-132대	5	-		
	공항동 45-112대	4			
	공항동 45-10대	274	-	공동개발 (지정)	
	공항동 46-13전	43	-		
	공항동 46-24전	14	-		
	공항동 45-13대	30	-	공동개발 (지정)	
	공항동 46-5대	72	-		
	공항동 47-15대	72	-		
	공항동 45-14대	152	-	공동개발 (지정)	
	공항동 45-15대	97	-		

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용			비 고	
가구번호	지 번		기 정	변 경			
	공항동 45-69대	56	-				
	공항동 45-70대	110	-				
	공항동 45-71대	54	-				
	공항동 45-110대	53	-				
	공항동 45-57대	136	-	공동개발 (지정)			
	공항동 45-58대	74	-				
	공항동 45-59대	68	-	공동개발 (지정)			
	공항동 45-60대	74	-				
	공항동 45-61대	74	-				
	공항동 45-111대	77	-	공동개발 (지정)			
	공항동 45-122대	16	-				
	공항동 45도	88	-	-			
	공항동 45-52도	483(228)	-	-			
	공항동 45-6대	67	-	-			
	공항동 45-7대	75	-	-			
	공항동 45-9대	83	-	-			
	공항동 45-11대	332	-	-			
	공항동 45-12대	67	-	-			
	공항동 45-56대	73	-	-			
	공항동 45-62대	119	-	-			
	공항동 45-63대	56	-	-			
	공항동 45-64대	69	-	-			
	공항동 45-65대	83	-	-			
	공항동 45-66대	149	-	-			
	공항동 45-130도	2	-	-			
	공항동 45-131도	1	-	-			
	공항동 46-12대	111	-	-			
	공항동 47-29도	2	-	-			
C-8	공항동 45-102대	106	-	공동개발 (권장)			
	공항동 45-105대	50	-				
	공항동 45-99대	1,741	-	공동개발 (지정)			
	공항동 45-106대	30	-				
	공항동 45-53대	17	-	공동개 발 (지정)	공동 개발 (권장)	공동 개발 (권장)	
	공항동 46-6대	42	-				
	공항동 47-21대	28	-				
	공항동 45-54대	26	-	공동개발 (지정)			
	공항동 46-7대	5	-				
	공항동 47-22대	23	-				
공항동 48-1대	32	-					

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
	공향동 47-23대	26	-	공동개발 (권장)	
	공향동 48-12대	39	-		
	공향동 47-24대	36	-		
	공향동 48-13대	44	-		
	공향동 47-25대	43	-		
	공향동 48-14대	101	-		
	공향동 45-73대	30	-	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
	공향동 45-108대	56	-		
	공향동 45-109대	7	-		
	공향동 45-1대	73	-	-	
	공향동 45-16대	79	-	-	
	공향동 45-22대	142	-	-	
	공향동 45-31대	119	-	-	
	공향동 45-32대	53	-	-	
	공향동 45-33대	73	-	-	
	공향동 45-35대	86	-	-	
	공향동 45-48도	382	-	-	
	공향동 45-49대	93	-	-	
	공향동 45-55대	99	-	-	
	공향동 45-72대	46	-	-	
	공향동 45-74대	53	-	-	
	공향동 45-75대	66	-	-	
	공향동 45-76대	66	-	-	
	공향동 45-77대	79	-	-	
	공향동 45-78대	304	-	-	
	공향동 45-79대	79	-	-	
	공향동 45-80대	79	-	-	
	공향동 45-81대	86	-	-	
	공향동 45-82대	86	-	-	
	공향동 45-83대	86	-	-	
	공향동 45-84대	53	-	-	
	공향동 45-85대	56	-	-	
	공향동 45-86대	46	-	-	
	공향동 45-87대	50	-	-	
	공향동 45-88대	46	-	-	
	공향동 45-89대	46	-	-	
	공향동 45-90대	83	-	-	
	공향동 45-91대	122	-	-	

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
가구번호	지 번		기 정	변 경		
	공향동 45-95대	30	-	-		
	공향동 45-100대	89	-	-		
	공향동 45-104대	46	-	-		
	공향동 45-107도	46	-	-		
	공향동 45-120도	29	-	-		
	공향동 48-15대	124	-	-		
	공향동 48-27대	291	-	-		
	공향동 48-49대	241	-	-		
C-9	공향동 45-37대	311	-	공동개발 (권장)		
	공향동 45-42대	46	-			
	공향동 45-19대	261	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)		
	공향동 47-6대	93				
	공향동 47-7대	40				
	공향동 48-7대	106	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	공동 개발 (권장)	
	공향동 48-19대	540				
	공향동 48-34대	289				
	공향동 48-50대	21	-			
	공향동 48-43대	19	-			
	공향동 48-45대	416	-	공동개발 (지정)	공동 개발 (권장)	
	공향동 48-47대	27	-			
	공향동 45-17대	985	-	-		
	공향동 45-18대	1,025	-	-		
	공향동 45-36대	139	-	-		
공향동 45-38대	198	-	-			
공향동 45-39대	311	-	-			
C-10	공향동 73-7대	50	-	공동개발 (지정)		
	공향동 73-26대	359	-			
	공향동 73-8대	823	-			
	공향동 434-2대	261	-			
	공향동 72-20대	261	-	-		
	공향동 72-110대	6	-	-		
	공향동 434-19대	62	-	-		
C-11	공향동 72-23대	17	-	공동개발 (권장)		
	공향동 72-24대	102	-			
	공향동 72-33대	3	-	공동개발 (지정)	공동 개발 (권장)	
	공향동 72-36대	84	-			
	공향동 72-35대	13	-	공동개발 (지정)		
	공향동 72-48대	14	-			
	공향동 72-37대	23	-			

위 치		면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
가구번호	지 번		기 정	변 경	
	공향동 72-38대	73	-	공동개발 (지정)	
	공향동 72-46대	43	-		
	공향동 72-47대	3	-		
	공향동 72-30대	340	-	-	
	공향동 72-39대	45	-	-	
RC-4	공향동 72-40대	30	-	공동개발 (지정)	
	공향동 72-56대	14	-		
	공향동 72-59대	56	-		
	공향동 72-43대	119	-	공동개발 (지정)	
	공향동 72-61대	222	-		
	공향동 72-109대	3	-		
	공향동 453-3대	23	-		
	공향동 72-6대	138	-	-	
	공향동 72-7대	142	-	-	
	공향동 72-62도	7	-	-	
	공향동 72-63도	5	-	-	
	공향동 72-69대	82	-	-	
RC-5	공향동 49-1대	233	-	공동개발 (지정)	
	공향동 51-55대	76	-		
	공향동 49-2대	317	-		
	공향동 49-3대	202	-		
	공향동 49-4대	76	-		
	공향동 49-7대	306	-		
	공향동 51-8대	224	-		
	공향동 51-53대	2	-		
	공향동 51-54대	17	-		
	공향동 51-58대	186	-	-	
	공향동 51-60대	144	-	-	
	공향동 51-71대	254	-	-	
	공향동 51-72도	29	-	-	
	공향동 51-74대	196	-	-	
D-1	공향동 50-1대	774	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	역세권 청년주택 공급촉진지구 ※서울시고시 제 2019-380호 (2019.11.21.)
	공향동 50-3대	393			
	공향동 50-5대	1,322			
	공향동 53-52대	24			
	공향동 432-4대	48			

※ ()내 면적은 필지분할가능선에 의한 필지분할시 면적임

다. 대지의 분할(변경)

구 분	계획기준	비 고
필지분할가능선 (권장)	• 통로조성 등에 따라 필지 이용의 효율성 제고를 위해 필지분할가능선 계획	-

☐ 대지분할 결정(변경)조서

가구번호	위 치	비 고
RC-3	방화동 612-170대	필지 이용의 효율성 제고를 위해 필지분할 가능선 계획
C-3	방화동 621-25대	
C-4	방화동 620-119도	

2. 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

☐ 기정

도면표시	불 허 용 도	비 고
A (공항사거리 인접)	• 건축법시행령 제65조 및 서울시 건축조례의 지역지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설 - 단독, 다세대주택	-
B (간선변)	• 건축법시행령 제65조 및 서울시 건축조례의 지역지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 - 위락시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 근린생활시설 중 안마시술소 - 공연장 - 단독, 다세대주택	-
C (이면부 상업지역)	• 건축법시행령 제65조 및 서울시 건축조례의 지역지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 - 숙박시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 근린생활시설 중 안마시술소 - 공연장	-
D (이면부 주거지역)	• 건축법시행령 제65조 및 서울시 건축조례의 지역지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 - 숙박시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 근린생활시설 중 안마시술소 - 공동주택	-
E (상업지역)	• 단독주택 • 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 1층 불허용도 - 제2종근린생활시설중금융업소(단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	역세권 청년주택 공급촉진지구

☐ 변경

도면표시	불허용도	비고
A (개화동로변)	- 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(주거복합제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	
B (이면부 주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	
C (간선변)	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	
D (이면부 상업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	
E (상업지역-역세권 청년주택 공급촉진 지구)	- 단독주택 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취금소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 공장 - 위험물 저장 및 처리시설 1층 불허용도 - 제2종근린생활시설중금업소(단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외)	

주1) 관련법령(용도지역, 교육환경 보호에 관한 법률 제9조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허한다

- 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역(절대보호구역, 상대보호구역)에서의 금지행위 참조

주2) 공동개발 등에 의해 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다

주3) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구분	변경내용
불허용도	지구중심 기능에 부합되도록 지구단위계획 수립기준에 따라 지구중심 기능과 맞지 않는 용도는 불허용도 지정

2) 건축물의 지정용도 결정(변경)조서 (변경없음)

도면표시	지정용도	비고
가	- 공동주택(주거복합) - 주거복합은 공동주택과 불허용도를 제외한 용도의 복합임	역세권 청년주택 공급촉진 지구

※ 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 임대주택(오피스텔 제외)임

※ 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

3) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

☐ 기정

도면표시	1	2	3	4	5	6	7
권장용도	호텔 업무시설	업무시설	주상복합	근린생활 시설	단독주택 다세대주택	의료시설	공동주택

☐ 변경

도면표시	권장용도	비고
가 (개화동로 및 공향대로 변)	- 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	
나 (방화동로변)	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
다 (이면부 주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장 - 건축법 시행령 별표1 제1호 노유자시설	
라 (이면부 상업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	

※ 권장용도의 인정

- 권장용도의 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.

- 상이한 제한을 적용받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용한다.

※ 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구분	변경내용
권장용도	상위계획상 생활중심지원기능 강화로서 문화시설, 숙박시설, 상업, 판매기능 강화를 유도하고자 간선부 문화시설, 관광숙박시설 확대 및 생활권계획상 지역필요시설(문화시설, 노인여가복지시설 등) 및 근린지원서비스 기능 등을 권장용도에 추가하여 재정비

나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

구 분	건 폐 율	비 고
자연녹지지역	20%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
제2종일반주거지역(7층)	60%이하	
제3종일반주거지역	50%이하	
준주거지역	60%이하	
근린상업지역	60%이하	

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름.

2) 용적률 결정(변경)조서

구 분		기준용적률(%)		허용용적률(%)		비 고
		기정	변경	기정	변경	
근린상업지역	공항대로변	550%이하	500%이하	700%이하	600%이하	()는 도시계획 조례제정 이전 변경지역임
	개화동로변	550%이하	300%이하	700%이하	500%이하	
	내부필지	400%이하	500%이하 (300%이하)	500%이하	600%이하 (500%이하)	
준주거지역	개화동로변	400%이하	300%이하	500%이하	360%이하	
	내부필지	300%이하	300%이하	360%이하	360%이하	
주거지역	제3종일반주거	300%이하	250%이하	360%이하	250%이하	
	제2종일반주거		200%이하		200%이하	
자연녹지지역		-	50%이하	-	50%이하	

주1) 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경(1991.05.11. 이후)된 지역에서 주거 및 주거복합건축물을 건축할 경우 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용함

주2) 근린상업지역에서 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 전체면적의 20%이상

주3) 근린상업지역 및 준주거지역에서 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 용적률의 10%이상(지상부 설치)

주4) 동일한 용도지역 내에서 대지 합병, 공동개발 및 용도지역 상향 등에 의해 대지에 서로 다른 기준/허용용적률이 적용되는 경우에는 각각의 기준 및 허용용적률의 면적대비 가중평균값을 적용함

주5) 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정

주6) 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가확보에 따른 주거용적률 등 완화하는 사항, 준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울시 도시계획조례[별표3]' 및 '서울시고시 제2019-312, 313호(2019.09.19.)' 사항을 적용함

주7) 특별계획구역 및 역세권청년주택 공급촉진지구(공항동 50-1번지 일원)은 별도 계획지침에 따름

• 상한용적률 산정방식

- 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 현금·건축물)이내

*가중치=공공시설 제공부지 용적률/사업부지 용적률

* α 토지=공공시설(토지) 제공면적/공공시설(토지) 제공후 대지면적

* α 현금·건축물=공공시설(건축물환산부지) 제공면적/공공시설(토지) 제공후 대지면적

→ 지구단위계획구역내 대지에서 일부를 도로, 공원 등 공공시설부지로 제공하고 설치·조성(기부채납한 경우에 한함)하는 경우에는 추가 인센티브 부여

☐ 변경사유

구 분	변 경 사 유
용적률	• 현행 지구단위계획 수립 기준 등에 따라 용적률 계획 재수립

☐ 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가확보에 따른 주거용적률 등 완화사항

구 분	완 화 내 용	비 고
근린 상업 지역	• 상업지역 내 주거복합건축물의 주거의 용도 비율은 도시계획조례 제55조제3항[별표3]제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) • 도시계획조례 제55조제3항[별표3] 제2호가목에 따라 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거 용도로 사용되는 부분의 용적률은 다음 산식 이하로 적용한다. - 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부문 용적률(400%)/상업지역용적률**) × 지구단위계획 허용용적률 *도시계획조례 제55조제3항[별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다.)은 400%이하 **도시계획조례 제55조제1항제7호부터 9호까지의 용적률 • 도시계획조례 제55조제3항[별표3]제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다. - 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적' 을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다. - 임대주택 추가확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부문 용적률(500~600%)/상업지역용적률**) × 지구단위계획 허용용적률 *도시계획조례 제55조제3항[별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600%이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500%이하 **도시계획조례 제55조제1항제7호부터 9호까지의 용적률 • 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 “「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항[별표3](상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준”을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. ※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따라 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.	
준주거 지역	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다. - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부문의 허용용적률'은 적용하지 않는다. - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) • 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다. ※ 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.	

3) 용적률 완화항목 및 내용

□ 기 정

구 분	용적률의 완화내용	비 고
기부채납시	상세계획 기준용적률 ÷ (1-기부채납비율) × (1+기부채납비율)	-
전면공지, 공개공지 제공시, 공공보행통로 설치시	(1+〈제공면적 ÷ 대지면적〉) × 상세계획 기준용적률	보행활동을 위한 공간 제공시 (최고 20% 적용)
권장용도 항목의 준수시	(1+〈권장용도면적 ÷ 건축면적〉 × 0.2) × 상세계획 기준용적률	-

□ 변 경

- 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에는 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다. (바닥면적 산정 시 주차장 제외)
5. 공동개발(지정)계획이 되어 있지 않은 대지임에도 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시 공동개발(지정)계획이 되어 있는 대지와 동일하게 인센티브를 부여한다.
6. 조경면적 등 관련 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다. (예: 공개공지와 전면공지 등)
7. 기반시설 확보를 위해 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니하고, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용한다.

- 계획유도 인센티브 : 유형 I

구 분		계 획 내 용	
용도지역		준주거지역	
기준/허용용적률		300%/360%	
항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × α	α=0.2
	공동개발(권장)		- 2필지 α= 0.1 - 3필지이상 α= 0.25
	자율적 공동개발		α=0.05
대지내 공지	건축한계선	[기준용적률 × {(조성면적-의무면적) /대지면적}] × 1.8	-
	보차혼용통로 (공공보행통로)	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	개방형구조 α=2.0
	섬지형공지 공개공지	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) /대지면적} × α	피로티구조 α=0.5 개방형구조 α=0.7
건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 연면적) × 1.0	주차장을 제외한 총 연면적의 20% 이상 준수 시
보행개선	지장물 지중화 또는 이전 설치	기준용적률 × α	1개소 이상 α=0.05 2개소 이상 α=0.1
	공동주차통로	기준용적률 × 0.05	-
주차계획	주차장 확보	기준용적률 × 0.1	도시형생활주택, 오피스텔: 세대 (호실)당 주차대수 1대 이상

- 계획유도 인센티브 : 유형 II

구 분		계 획 내 용	
용도지역		근린상업지역	
기준/허용용적률		300%/500%, 500%/600%	
항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.2$
	공동개발(권장)		- 2필지 $\alpha=0.1$ - 3필지이상 $\alpha=0.25$
	자율적 공동개발		$\alpha=0.05$
대지내 공지	건축한계선	$[\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}] \times 2.5$	-
	보차혼용통로 (공공보행통로)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형구조 $\alpha=2.5$
	섬지형공지 공개공지	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	피로티구조 $\alpha=0.7$ 개방형구조 $\alpha=1.3$
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 연면적) $\times 1.0$	주차장을 제외한 총 연면적의 20% 이상 준수 시
보행개선	지장물 지중화 또는 이전 설치	기준용적률 $\times \alpha$	1개소 이상 $\alpha=0.1$ 2개소 이상 $\alpha=0.15$
주차계획	공동주차통로	기준용적률 $\times 0.05$	-
	주차장 확보	기준용적률 $\times 0.1$	도시형생활주택, 오피스텔: 세대 (호실)당 주차대수 1대 이상

- 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

세 분	완 화 기 준			비 고	
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	세 기준 모두 1 등급 만족시: 기 준용적률 ×0.4	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등 급 인증기준 준용 • 서울시, 강서구 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만 족시 등급별 적용 요율의 차이값 만 적용	
	우수(그린2등급)	기준용적률×0.08			
	우량(그린3등급)	기준용적률×0.04			
에너지효율 등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08		• 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너 지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율	
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06			
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04			
신재생 에너지 공급률	공급률 20%초과	기준용적률×0.12			
	공급률 15% ~ 20%	기준용적률×0.10			
	공급률 10% ~ 15%	기준용적률×0.08			
	공급률 5% ~ 10%	기준용적률×0.06			
	공급률 3% ~ 5%	기준용적률×0.04			
중수도시설 설치	기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침 투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가 능시	
녹색주차장, 투수성포장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 기준용적률×0.05 이내	

－ 공동개발 특별지정 상한용적률 인센티브

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	－
3필지	20% 이하	－
4필지	30% 이하	－
5필지	40% 이하	－
6필지 이상	50% 이하	제3종일반주거 이상 지역

주) 동일소유 필지, 기공동개발된 필지, 시행규칙 개정 후 분할된 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함

☐ 변경사유

구 분	변 경 사 유
인센티브계획	서울시 지구단위계획 수립기준 개정사항 반영

4) 역세권 청년주택 공급촉진지구(공항동 50-1번지 일원) : 변경없음

☐ 건축물의 밀도에 관한 사항

구분	내용	비고
건폐율	60% 이하	서울시 도시계획조례
용적률	기본용적률 : 550% 이하 상한용적률 : 법정용적률 이하	근린상업지역
높이	해발 57.86m 미만	항공법에 따른 수평표면

주1) 역세권 청년주택 공급촉진지구는 서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영기준에 따름

주2) 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 가장 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 따름

☐ 역세권 청년주택 기본요건

구분		운영기준	계획내용	비고
공공 기여율	근린상업지역	• 8%	• 8%	모든 항목 충족
	준주거지역→근린상업지역	• 10%	• 10%	
	제2종일반주거지역 →근린상업지역	• 25%	• 25%	
비주거 비율		• 용적률 기준 10%이상 20% 미만	• 18.32%	
주택규모		• 공공임대주택 － 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 － 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 － 전용 17㎡, 37㎡, 39㎡ • 민간임대주택 － 전용 17㎡, 19㎡, 37㎡, 39㎡	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 을 위한 주요정책	• 2가지 사항 이상 의무 － 리모델링이 쉬운 구조 － 커뮤니티지원시설의 설치계획 － 에너지효율 건축물 － 친환경건축물	• 에너지효율 건축물 • 친환경건축물	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	• 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 경우, 주민공동체 활성화 를 위하여 100㎡ 이상 설치	• 235.48㎡	

☐ 공공기여 계획

구분	면적(㎡)	공공기여		비고
		공공기여율(%)	면적(㎡)	
근린상업지역	432.00	8	34.56	-
준주거지역 → 근린상업지역	1,717.00	10	171.70	용도지역 변경
제2종일반주거지역 → 근린상업지역	412.00	25	103.00	
계	2,561.00	-	309.26	-

5) 건축물 높이계획 결정(변경) 조서

구분	적용대상	계 획 내 용		비고
		기정	변경	
최고높이	간선도로변	공항공도제한(해발 57.86m)	해발 57.86m 미만	공항시설법에 의한 높이제한을 따름
	이면주거용지	해발 30m	해발 57.86m 미만	

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
이면주거용지	- 이면주거용지 높이계획 변경 - 해발 30m → 57.86m 미만	지구중심기능 및 민간부문 건축활성화를 유도하기 위해 전 구역을 고도제한 높이(해발 57.86m)까지 일원화

다. 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

구분	적용대상	계 획 내 용		비고
		기정	변경	
건축한계선	공향대로변	3~4m	3~4m	간선변
	개화동로변	4m	4m	
	방화동로변	2m	2m	
	12m이상도로	1.5m~2m	1~2m	- 보차혼용통로 계획에 따른 건축한계선 지정 - 이면도로의 확충
	이면부	1~2m		

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
이면부	이면부 : 건축한계선 1~2m	협소한 현황도로로 인한 보행 및 차량통행 개선을 위한 이면부 건축한계선 조정

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

□ 기 정

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용
입면	색채	간선가로변	• 유채색계통의 주변과 조화 유도
	재료	간선가로변	• 주변 건축물과의 조화 유도
	개구부	간선가로변	• 주변 건축물과의 조화 유도
	투시형셔터 투시벽	간선가로변	• 1층 전면용도와 가로활동과의 연속성 유지 및 활성화 유도 • 1층 투시형셔터, 벽면을 50% 이상 설치 유도
	연접도로와의 단차	간선가로변	• 건물 1층바닥과 도로 마감 높이와의 단차를 15cm이하로 유도
옥외 광고물		간선가로변	• 야간 경관 향상을 위한 조명의 유도
조명		간선가로변	• 건물 조명, 주요부 조명 강화 • 야간 경관 증진을 위한 하부 조명의 강화

□ 변 경

구 분		적용 대상	계 획 내 용
건축물 형태	1층 바닥높이	전체	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성하며, 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함
	개구부	전체	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함
	투시벽 및 투시형 셔터	전체	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 함 (단, 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 예외로 함)
건축물 외관	외벽면의 통일성	전체	• 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장함
	측면 이격공 지의 처리	전체	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 담, 문 또는 조경으로 차폐할 것을 권장 (담, 문 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 함)
	야간조명	전체	• 도로폭 20m 이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로 의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장 • 도로폭 20m 이상 도로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로 벽 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장 (조명의 방향은 상향 될 수 있도록 함) • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장
	탑상형 건축물	전체	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장 • 탑상형 건축물은 건축물의 장면에 대한 단면의 비율이 1/2이상이고, 건폐율 40%이하 로 건축할 것을 권장
기타 사항	자연지반 보존	전체	• 지하부는 인공구조물 설치를 지양하고, 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료 또는 투수성 재료로 조성 권장
	옥외광고물	전체	• 옥외 광고물 설치는 '서울시 옥외광고물 등 관리조례에 따름
	중수도시설 및 빗물관리 시설	전체	• 도시내 물순환 재생을 도모하고 수자원의 효율적인 활용을 위해 중수도 및 빗물관리시 설의 설치 권장
	신재생에너 지 및 에너지 절약	전체	• 인간과 자연이 서로 친화하여 공생할 수 있도록 태양열, 바이오에너지, 풍력, 연료전 지 등 신재생에너지 사용과 에너지와 자원을 절약할 수 있는 건축물을 권장

주) 역세권 청년주택 공급촉진지구(공항동 50-1번지 일원)는 '역세권 청년주택 건립 및 운영기준 3-1-1'에 의거 연
접부 경관계획 기준 미적용

☐ 변경사유

구 분	변 경 사 유
적용대상 및 계획항목 변경	• 여건변화 및 법령개정사항을 반영하여 계획내용 변경

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

☐ 기 정

제 어 요 소	적 용 대 상	제 어 목 표	기 본 방 침
전면공지	보도변	- 간선가로변 보행공간 및 휴게공간 확보 - 공공부분과 일체형 유도	미관지구내 건축선 후퇴부분 및 건축한계선에 의한 공지 확보
	이면도로변	- 이면도로 확폭으로 보행의 원활한 흐름 유도 - 서비스공간 확보	이면도로변 보도의 역할
공개공지	- 교차로가각부의 자연녹지지역 - 공항사거리의 진입공간		공개공지 및 공개공간의 의한 휴게공간(쌈지공원) 조성

☐ 변 경

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
전면공지	- 보도 부속형 : 보도 기능으로 조성 - 차도 부속형 : 보도 및 차도 기능으로 조성 - 조성지침 - 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차 없이 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지 - 포장패턴 선정 시 공공부분 포장패턴을 우선 준용		-

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구 분	변 경 사 유
적용대상 및 계획내용 변경	• 현행 지구단위계획 수립기준 반영

나. 차량출입 및 보행동선에 관한 결정(변경)조서

☐ 기 정

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	- 지나친 우회공간 해소 - 이면블럭과의 원활한 통행 - 기본방침 : 차량진출입 배제 등 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지	-

☐ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	• 보행흐름의 연속성 및 접근성 제고	-
보차혼용통로	• 보행 및 차량의 원활한 흐름 유도 • 보차혼용통로는 개방형구조로 조성 • 보차혼용통로로 계획된 부분은 지하층의 개발 규제 • 보차혼용통로는 민간에서 조성하되, 향후 유지관리는 공공이 하도록 함	-
차량출입불허구간	• 주요 간선도로변 차량출입 불허구간 지정(공항대로, 개화동로변)	-
공동주차출입구	• 간선변 대지 중 이면부로 진출입이 어려운 대지에 대하여 계획 (공항대로변)	-

주) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

☐ 변경사유

구 분	변 경 사 유
공공보행통로	• 보행자의 원활한 통행을 위한 공공보행통로 계획
보차혼용통로	• 현행도로를 따라 보행 및 차량통행을 위한 보차혼용통로 계획
차량출입불허구간	• 간선변 진입 최소화를 위한 차량출입불허구간 지정
공동주차출입구	• 간선변 대지중 이면부 진출입이 어려운 대지에 한해 공동주차 출입구 계획 (간선변 혼잡 방지)

다. 자전거보관소 및 화물조업주차에 관한 사항(신설)

구 분	계 획 내 용	비 고
자전거보관소 설치	• 「자전거이용활성화에 관한 법률」에 의거 법정주차 대수의 10% 또는 20%이상 확보 - 자전거보관소는 프레임류음형 형태 설치(편의시설로 훼손방지용 CCTV, 공기주입기, 안내표지, 주차공간 영역표시(흰색노면마킹) 설치)	
화물조업주차 구획 설치	• 연면적 2,000㎡이상 개별건축물, 500세대 이상 공동주택 개발시 「서울시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준」에 따라 화물조업주차 설치	

주1) 추후 개별건축 및 특별계획구역 세부개발계획 수립시 적용

주2) 상기 계획내용은 관련법률 및 지침에 따름

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	공항사거리 특별계획구역	강서구 방화동 621-24	945	-	945	계획지침 변경
기정	공항시장일대 특별계획구역	강서구 방화동 620-100 일대	14,549	-	14,549	변경없음
기정	공항연립 특별계획구역	강서구 공항동 71-2 일대	9,788.5	-	9,788.5	변경없음

☐ 변경사유

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
변경	공항사거리 특별계획구역	강서구 방화동 621-24	945	• 청년주택 도입 등 공항 인근 주택 공급 및 역세권 활성화를 도모하기 위하여 특별계획구역 지침 변경

나. 특별계획구역 계획지침

□ 공항사거리 특별계획구역(변경)

구 분		계 획 지 침			비 고	
		기 정	변 경			
위치		강서구 방화동 621-24 일대		변경 없음		
면적		945㎡		변경 없음		
용도지역		• 근린상업지역, 자연녹지지역		• 근린상업지역 ※ 역세권 청년주택사업 시행을 위한 세부개발계획 수립시 절차에 따라 변경 검토 - 자연녹지지역 → 근린상업지역 : 460㎡		
권장규모		700~1,000㎡		삭제		
건축물 에 관한 사항	용도	지정 용도	-	• 공동주택(주거복합)* - 단, 지상 1~2층은 비주거용도 설치	역세권 청년주택	
		권장 용도	• 숙박시설(호텔), 업무시설	-		
		불허 용도	-	• 건축법 시행령 별표 1 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 제5호의 문화및집회시설 중 집회장, 관람장 - 제13호의 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제26호의 묘지관련시설 - 제28호의 장례시설		
	건폐율		60%	변경 없음		
	용적률	구분	-	근린상업지역	용도지역 변경시 (변경지역)	
		기준	550%	300%	50%	
		허용	700%	500%	400%	
		상한	-	• 법적용적률 2배 이하	600%	
	높 이		해발 57.86m 미만	• 해발 57.86m 미만 (공항시설법에 의한 높이제한을 따름)		
	배 치		• 간선가로변: 4m 건축한계선 • 이면도로변: 1.5m 건축한계선	변경 없음		
	기타에 관한 사항	공개공지	• 씬지공원: 142.0㎡ (15%)		• 공개공지 위치지정 1개소 (대지면적의 10%이상 확보) • 도로변 최소폭원 5m이상 접하여 설치	
		기타	• 공항지구의 상징성 확보를 위한 건축물 배치		변경 없음	
공공시설 조성 및 제공		-		• 용도지역 변경시 공공기여 기준 - 공항사거리 특별계획구역내 포함되는 도로(86㎡)를 제외하고, 공공임대주택(청년주택)으로 확보함 • 역세권 청년주택 운영기준에 따른 공공기여(공공임대주택) 8%는 별도 확보		

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 2030 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택은 제외

주2) 공공시설 조성 및 제공 지침은 용도지역 변경에 따른 역세권 청년주택을 건립하는 경우에 준수하여야 함

주3) 용도지역 변경에 따른 공공기여량은 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침」 기준을 준용하여 '증가하는 용적률의 6/10에 해당하는 토지면적'에 따라 산출된 253㎡ 이상을 기부채납하여야 함

주4) 상기 계획지침에 언급되지 않은 사항은 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 따름

□ 공항시장일대 특별계획구역(변경없음)

구 분		기 정	세부개발계획 (서울시고시 제2020-102호 2020.03.12)	비 고
위치		• 방화동 620-100번지 일대	• 방화동 620-100번지 일대	-
면적		• 14,549.0㎡	• 14,549.0㎡	-
용도지역		• 준주거지역, 근린상업지역	• 준주거지역, 근린상업지역	-
건축물 에 관한 사항	불하 용도	• 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 근린생활시설 중 안마사술소 • 문화및집회시설 중 공연장 • 단독주택, 공동주택 중 다세대주택	• 공항시설법에 따라 제한되는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(별표3에 따라 주거 외의 용도와 복합된 것은 제외한다.) - 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장중 「대기환경보전법」, 「물환경 보전법」, 「폐기물관리법」, 또는 「소음·진동관리법」에 따라 배출시설의 설치허가를 받거나 신고를 하여야 하는 공장(출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장 및 지식산업센터 제외) - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물제조소·저장소·취급소 - 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 작물배재사, 종묘배양시설, 화초 및 분대 등의 온실, 식물과 관련된 비슷한 시설(동식물원제외) - 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) - 제25호의 발전시설(다만, 지역난방을 위한 열병합발전소와 항공안전에 미치는 영향 등에 대해 국토교통부와 협의를 거친 신재생에너지 설비로 태양에너지·연료전지·지역에너지·수소 에너지를 이용한 발전시설 제외) - 제27호의 관광휴게시설 중 관망탑, 휴게소, 공원·유원지, 관광지 부수시설	-
	권장 용도	• 주상복합	• 주상복합	
	지정 용도	-	• 공동주택 중 아파트 • 판매시설 - 소매시설(유통산업발전법에 따른 대규모 점포) - 상점으로서 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 건축자재, 의약품, 의료기기 등 일용품 등을 판매하는 소매점(서점 제외)용도로써 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것, 게임산업진흥에 관한 법률에 따른 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터 시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 • 업무시설 - 공공업무시설 : 국가 또는 지자체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 일반업무시설 중 오피스텔	

구 분		기 정	세부개발계획 (서울시고시 제2020-102호 2020.03.12)	비 고
	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	시장정비 사업 80% 이하 (상업지역)
용적률	기준	• 400% 이하	• 400% 이하	-
	허용	• 500% 이하	-	-
	상한	-	• 법적용적률 이하 - 기준용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha (\text{토지})) + (0.7 \times \alpha (\text{현금} \cdot \text{건축물}))\}$	518.4% 이하
	높 이	• 해발 57.86m 미만	• 해발 57.86m 미만	-
	배 치	• 방화동로변 : 4m 건축한계선 • 이면부 : 2m 건축한계선	• 방화동로변 : 4m 건축한계선 • 이면부 : 2m 건축한계선	-
외관	재료 및 색채	• 재료는 주변 건축물과의 조화를 권장 • 색채는 유채색 계통의 주변과 조화를 권장	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변건축물과의 조화를 권장	-
	담장	-	• 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장	
형태	저층 부	• 가로공간에 접하는 1층 입면의 70%이상을 투시벽으로 조성	• 1층 전면 벽면적의 50%이상 투시벽 설치	
	바닥	• 간선도로변 건물의 1층바닥과 도로마감 높이와의 차이는 15cm이하로 하여 보행자의 접근을 강화	• 간선도로변 건물의 1층바닥과 도로마감 높이와의 차이는 15cm 이하로 하여 보행자의 접근을 강화	
	높이	• 3층 이상으로 건축할 경우, 저층부(3층 이하)와 고층부에 단차를 두어 가로공간의 개방감 유지 • 주상복합건축물의 경우 주거부분은 3층 이상 허용하며, 주거부분의 건축선은 전면 도로 경계선에 10m 이상 이격	• 주상복합건축물의 경우 방화동로에 면한 주거부분은 3층 이상 허용하며, 주거부분은 방화동로 전면도로 경계선에서 5m 이상 이격	
	옥외광고물	• 옥외광고물의 설치에 서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례 준수	• 통합간판 설치유도 • 옥외광고물등설치조례, 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 완화고시 등 관련규정 준수	
	야간조명	• 도로폭 20m이상 도로에 면하는 대지에 10층이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술장식품에 의한 야간 조명 등의 설치 권장	• 폭 20m 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술장식품의 야간조명 설치권장	
기타에 관한 사항	전면공지	보도 부속형	• 보도기능으로 조성	-
		차도 부속형	• 보도 및 차도 기능으로 조성	
		조성 지침	• 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차 없이 조성 • 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장을 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 지장을 설치 금지 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장 - 단, 차량진출입구 제외	

구 분		기 정	세부개발계획 (서울시고시 제2020-102호 2020.03.12)	비 고
	공개공지	• 1,248.48㎡ (10.02%) • 위치지정(2개소)	• 1,377.37㎡ (11.25%) • 위치지정(2개소) - 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 - 피로티 구조는 유효높이 6m이상 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설 설치 - 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 계획	-
	공공보행 통로	• 폭:6m, 연장:110m(1개소) • 보행 흐름의 연속성 및 접근성 제고	• 폭: 6m, 연장: 96m (남북측) • 폭: 6m, 연장: 125m (동서측) - 피로티 구조는 유효높이 6m이상 - 전면공지 또는 공개공지와 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 조성 - 차량 접근 및 어린이 등 보행약자 안전을 고려하여 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥재질 사용하여 설치 - 보행안전성을 위하여 가로등 설치 및 보안시설 설치 - 공공성 확보 및 이용자의 편의 증진을 위해 항상 개방된 구조로 설계(대문, 펜스 등 설치금지)	-
	보차혼용 통로	• 보차혼용통로(폭6m) • 보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	• 공공보행통로 변경	-
	차량출입 불 허구간	• 폭 20m이상 도로변에 지정 : 방화동로 (중로1-123) 지정	• 폭 20m이상 도로변에 지정 : 방화동로(중로1-123) 지정	-
	공공시설 조성 및 제공	• 문화 및 집회시설 - 지하1층~지상2층(105동) - 연면적 1,920.79㎡ 기부채납	• 공공업무시설(보건소) - 지상1층~2층 - 기부채납(계 : 862.77㎡)* ① 토지지분 : 370.95㎡ ② 건축물환산부지 : 491.82㎡	-

* 서울특별시 공공시설등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(2019.1) 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

※ 1. 건축시설계획

대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	최고높이	용도
12,244	5,450.00	90,751.54	44.51	480.11	지하3층/ 지상15층	45.85m	판매시설, 업무시설, 공동주택

• 매장면적 : 5,220.00㎡

☐ 공항연립 특별계획구역(변경없음)

구 분		계 획 지 침		비 고	
		기 정	세부개발계획 서울특별시고시 제2005-70호(2005.3.17.) 강서구고시 제2009-12호(2009.2.26.)		
위치		• 강서구 공항동 71-2 일대	• 강서구 공항동 71-2 일대	-	
면적		• 3,008.1㎡	• 9,778.5㎡	-	
용도지역		• 일반주거지역	• 제3종일반주거지역	-	
권장규모		• 3,000㎡	• 9,000~10,000㎡	-	
도로		-	• 폭 8m, 연장 61m	-	
공공공지		-	• 폭 5m, 면적 308.3㎡	-	
건축물 에 관한 사 항	용도	• 공동주택	• 공동주택 및 부대시설	-	
	건폐율	• 60%	• 50% 이하	-	
	용적률	기준	• 300%	• 225.27% 이하	-
		허용	• 360%	-	-
		상한	-	• 250.88% 이하	-
	높 이	• 57.86m 미만	• 57.86m 미만	-	
	배치	• 8m도로변: 건축한계선 1m	• 남부순환로변 : 건축한계선 6m • 남부순환로변 6m도로변: 건축한계선 2m	-	
형태 및 외관	-	• 건축물형태 - 한동의 층수는 가급적 균일화 • 입면변화 - 공동주택저층부(2층이하) 입면변화 유도 • 입면적제한 - 1동의 입면적 2,500㎡이하 • 지붕및옥탑 - 경사지붕 또는 경관을 고려하여 디자인된 지붕형태	-		
기타에 관한 사 항	공개공지	• 쌈지공원: 150.4㎡ (5%)	• 쌈지형공지: 구역면적의 5% (493.3㎡)이상	-	
	전면공지	-	• 남부순환로변 6m도로변 건축한계선 부분 (폭2m)	-	
	완충조경	-	• 남부순환로변 건축한계선 부분 (폭6m)	-	
	기타	• 개화동로변 8m 도로계획	• 남부순환로변 6m도로 계획 • 내부통과도로 신설(8m)	-	
교통	차량출입 불허구간	-	• 남부순환로변 차량출입 금지구간 지정	-	
	주차공간 확보	-	• 주차대수는 법정필요 대수를 충족하는 수 준으로 확보	-	

주)1. 면적 변경 :

1) 서울특별시고시 제2005-70호(2005.3.17.)

- 공항연립 특별계획구역에 대해 공동주택 재건축이 추진중에 있으나 지하철5호선 통과로 인한 개발한계 발생 및 공항연립 연접 노후주택단지에서도 공동주택건설 가능성이 높은 상태임
- 따라서 노후주택지의 체계적이고 계획적인 주거환경정비를 위해 공동주택 적정규모를 유도할 수 있도록 인접한 노후단독 주택지를 특별계획구역에 추가편입

2) 강서구고시 제2009-12호(2009.2.26.)

- 측량(확정)결과에 면적 변경

2. 용적률 :

1) 서울특별시고시 제2005-70호(2005.3.17.)

- 변경전 용도지역에 대하여 「단독주택등저층주택지관리방안」을 적용함
- 2) 강서구고시 제2009-12호(2009.2.26.)
 - 측량(확정)결과에 따른 용적률 변경
- 3. 도로 :
 - 소로2-4 신설
- 4. 공공공지 :
 - 1) 서울특별시고시 제2005-70호(2005.3.17.)
 - 공향동 68-3 일대 신설
 - 2) 강서구고시 제2009-12호(2009.2.26.)
 - 측량(확정)결과에 따른 공공공지 변경
- 5. 기타
 - 고시도면과 일치되게 정정
 - 소로2-4 신설

④ 경미한 사항에 관한 사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제9호에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 사항	
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	
• 공개공지, 썬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	
• 전면공지의 위치변경 및 신규설치, 조성방법의 변경	
• 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경	
• 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
• 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문시행지침의 변경	

주) 상기 사항에 없는 내용은 관련 법령 및 규정에 따름

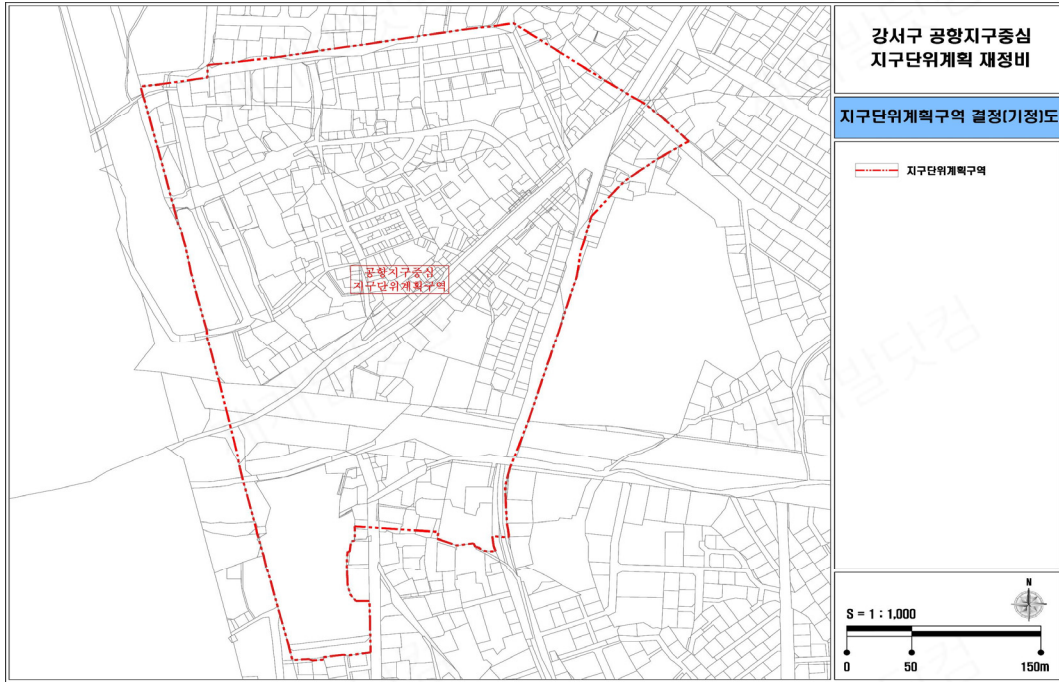
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

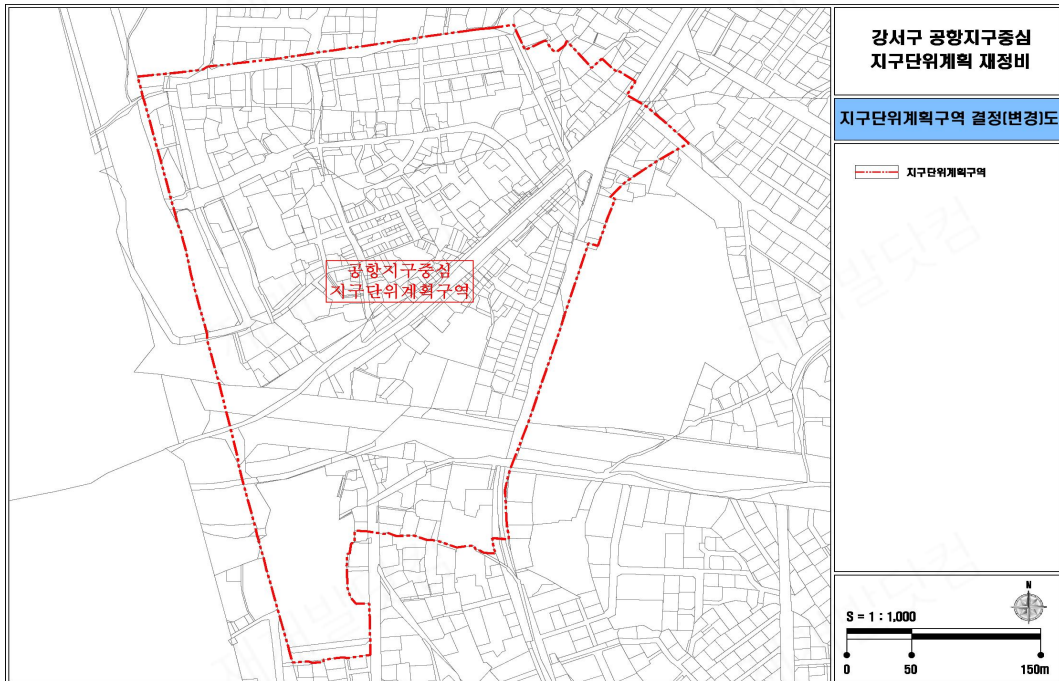
IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8386) 및 강서구 도시계획과(☎ 02-2600-6844)에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

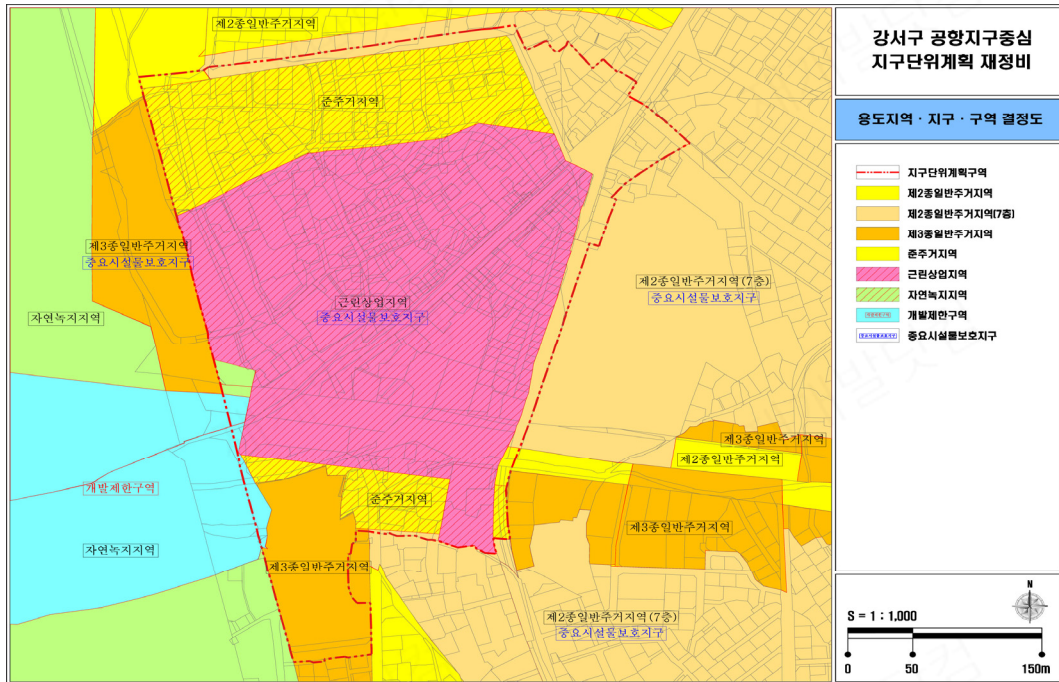
[지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도]



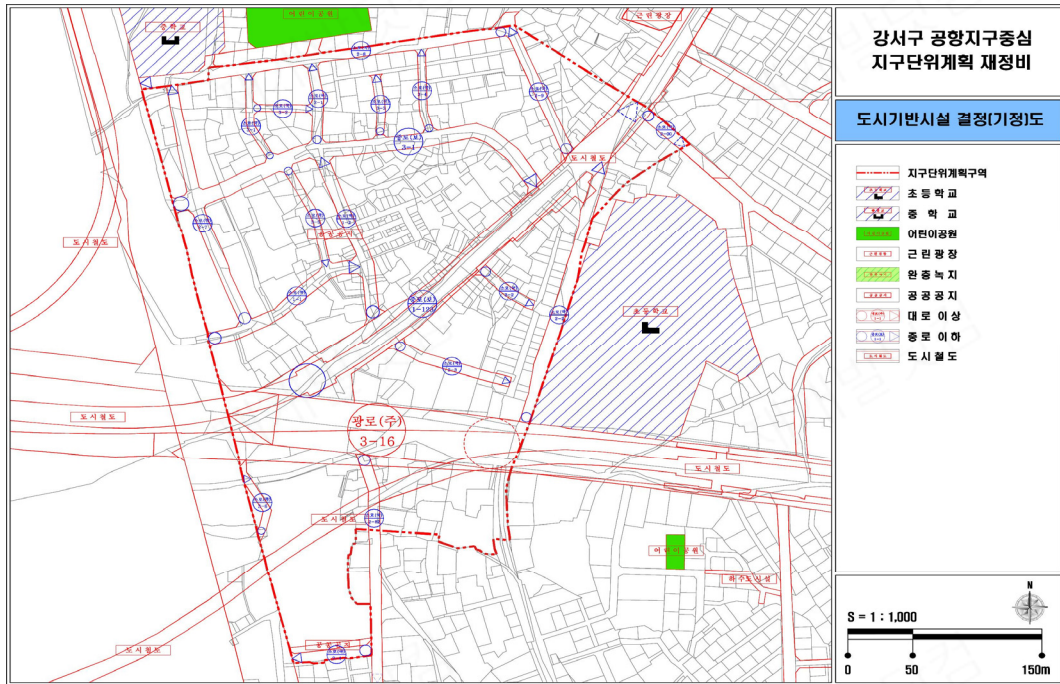
[지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도]



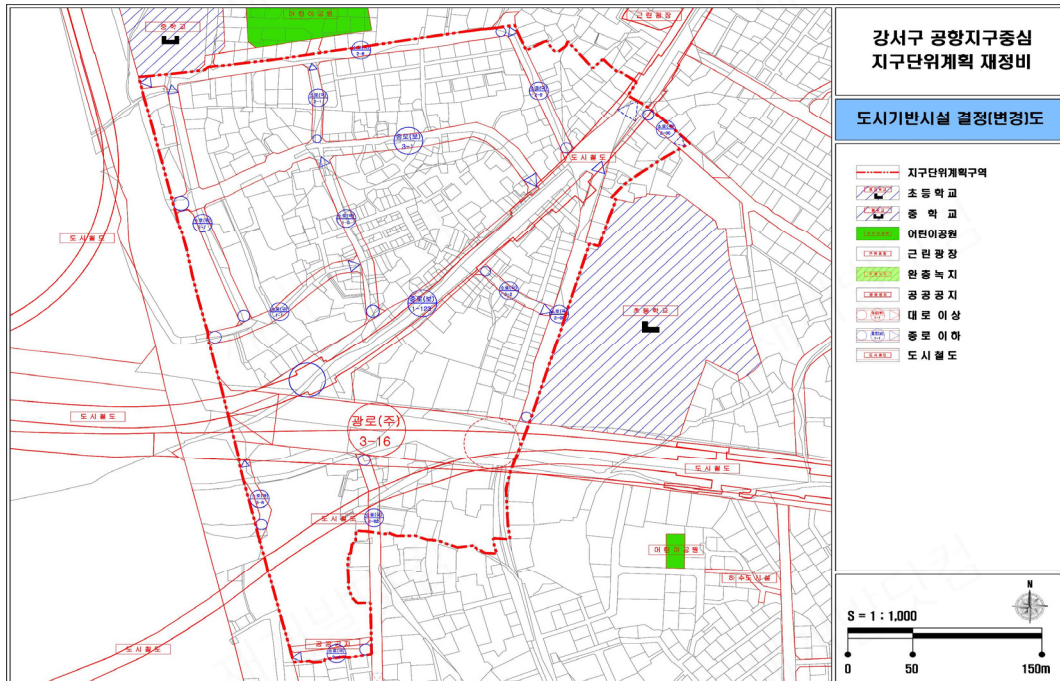
[용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)]



[도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



[도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



[획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도]

