

도시관리계획[공항로 지구단위계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-318호(2002.8.1.)로 구역결정되고, 서울특별시고시 제2009-360호(2009.9.17.)로 변경(재정비) 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2013-387호(2013.11.21.)로 변경(재정비) 결정되고, 강서구고시 제2018-64호(2018.6.14.)로 변경 결정된 「공항로 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「같은법 시행령」 제25조 규정에 의거 2023년 제17차 도시·건축공동위원회 심의(2023.11.8.) 및 재열람공고를 거쳐 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 「같은법 시행령」 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일
서울특별시
서울특별시 시장

I. 결정취지

- 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」등에 따라 건립된 등촌동 505-7번지 관광숙박시설(지정용도)을 업무시설로 변경 하기 위해 지정용도 폐지 및 획지계획 변경 등 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고자 하는 사항임

II. 지구단위계획에 관한 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	공항로 지구단위계획구역	강서구 마곡동, 화곡동, 내발산동, 등촌동, 염창동, 공항동 일대	440,474 (4,442.4)	-	440,474 (4,442.4)	서고 제318호 (2002.08.01.)	

주) 괄호는 대상지(등촌동 505-2, 505-7번지 일원) 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정조서 : 변경없음

나. 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

구분	최대개발규모(㎡)	비고
간선도로변	3,000	공항로, 화곡로, 강서로, 등촌로변
이면부	1,500	이면도로변

예외) 1. 특별계획구역, 주택재건축정비구역 및 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우

2. 획지계획 및 공동개발(지정·권장) 계획이 수립된 필지의 경우

다. 획지 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

구분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
				지번	면적(㎡)		
기정	E-5-a	㉔	4,953.4	505-13	150.1	단독개발	동일소유
				505-14	10.6	공동개발(권장)	
				505-10	570.6	공동개발(지정)	
				505-11	127.6		
				505-15	23.5		
				505-1	312.7	획지	
				505-2	2,733.8		
				505-7	513.5	단독개발	
				505-6	511.0	단독개발	
변경	E-5-a	㉔	4,953.4	505-13	150.1	획지	동일소유
				505-14	10.6		
				505-10	570.6		
				505-11	127.6		
				505-15	23.5		
				505-1	312.7		
				505-2	2,733.8		
				505-7	513.5		
				505-6	511.0		

※ 금회 변경사항인 도면번호 E-5-a에 가구번호 ㉔에 해당되는 사항만 명기

■ 획지 및 공동개발에 관한 변경 사유서

도면번호	가구번호	변경내용	변경사유	비고
E-5-a	㉔	<ul style="list-style-type: none"> • 획지계획 변경(505-2번지 일원) - 3,046.5㎡ → 4,442.4㎡(증1,395.9㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 505-7번지 관광숙박시설 지정용도를 폐지함에 따라 관광숙박시설 설치를 조건으로 완화받은 용적률의 현행화를 위해 505-2번지 일원 획지계획 변경 	

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 권장용도 결정조서 : 변경없음

구분	계획지침	비고
1	일반상업지역 (간선도로변) <ul style="list-style-type: none"> • 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) <ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 공연장 • 판매시설 중 상점 • 업무시설 	
3	주거지역 (간선도로변) <ul style="list-style-type: none"> • 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) <ul style="list-style-type: none"> • 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.

(2) 건축물의 불허용도 결정조서 : 변경없음

구분		전층 불허용도	1층 불허용도				
A1	일반 상업 지역 (간선도로변)	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] <table border="1"> <tr> <td>'91.5.11이전 상업지역</td> <td>'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우</td> </tr> <tr> <td>전체 용적률의 15%이상</td> <td>전체 연면적의 30%이상</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 • 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외) 	'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우	전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우						
전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상						
A2	일반 상업 지역 (이면부)	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] <table border="1"> <tr> <td>'91.5.11이전 상업지역</td> <td>'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우</td> </tr> <tr> <td>전체 용적률의 15%이상</td> <td>전체 연면적의 30%이상</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위락시설, 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위험물 저장 및 처리시설, 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설 	'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우	전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상	-
'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우						
전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상						
B1	주거 지역 (간선도로변)	<ul style="list-style-type: none"> • 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 				
B2	주거 지역 (이면부)	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 	-				

주1) 건축법 시행령 별표1의 용도 참조

주2) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역상대 및 잘대정화구역 내 불허용도 불허한 상대정화구역은 환경위생정화위원회의 심의를 득한 경우는 제외

주3) 건축법 시행령 별표의 상구 취급점 살생방장 및 아파 유사한 살내사행업업 성안전용 전화방. 성안전용 PC방 및 아파 유사한 성안전용업은 불허

주4) 「관광진흥법」제16조제⑤항 및 동법 시행령 제14조에 따른 관광숙박시설 등은 공항로 지구단위계획구역 내 건축가능함

주5) 주거복합 건축물의 경우 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3]의 상업지역내 주거복합건물의 용적률 기준을 만족할 것

(3) 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위 치	전층 지정용도
기정	가	염창동 260-7	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
폐지	나	등촌동 505-7	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
기정	다	서울특별시 역세권청년주택	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택(주거복합) ※단, 지상1-2층은 비주거용도 설치 ※단, 지하2층-지상2층 비주거용도 설치 가능(염창동 275번지 일원에 한함)

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

주2) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주거 제외

■ 건축물의 지정용도 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	변경 내용	변경 사유	비고
나	등촌동 505-7번지	• 관광숙박시설 지정용도 폐지	• 여건변화에 따라 관광숙박시설 운영이 어려워졌으므로 현재 관광숙박시설을 일반 업무시설로 사용하고자 지정용도 폐지	

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

(1) 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

적용지역	건폐율	비고
제2종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	60%	• 서울시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50%	
자연녹지지역	20%	

(2) 용적률에 관한 결정(변경)조서

구분		기준용적률		허용용적률		비고
종전	변경	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	-	
일반주거 지역	일반상업 지역	300% 이하	250% 이하	630% 이하	500% 이하	서고제1996-195호 (1996.07.05)
일반주거 지역	준주거 지역	300% 이하	250% 이하	360% 이하	300% 이하	서고제1996-46호 (1996.03.06) 서고제1996-231호 (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 준주거지역으로 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 건축시 허용용적률 】

주택연면적 비율(%) 서울시고시 제2019-312호	준주거지역(일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호, -231호	
	접도조건 양호(8m이상)	접도조건 불량(8m미만)
90이상	250% 이하	250% 이하
70이상~90미만	300% 이하	250% 이하
60이상~70미만	320% 이하	260% 이하
50이상~60미만	330% 이하	270% 이하
40이상~50미만	340% 이하	280% 이하
30이상~40미만	350% 이하	290% 이하
20이상~30미만	360% 이하	300% 이하
20 미만	360% 이하	300% 이하

- ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 접도조건이양호한 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%) 로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 접도조건이 불량한 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%) 로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 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 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

【 상한용적률 】

구 분	상 한 용 적 률	비 고
전 구 역	<ul style="list-style-type: none"> • 허용 용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α_{토지} + 1.0 × α_{현금·건축물}) 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율 ※α_{토지}= 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※α_{현금,건축물}= 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 	<ul style="list-style-type: none"> • 법적용적률의 2배 이하 단, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용한다.
공동개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> • 공항동 11-9의 기부채납은 9-1, 9-3, 10-5의 공동개발 시 기부채납하여 인센티브를 받는 것을 원칙으로 함 • 다만, 공동개발(권장)인 공항동 9-1번지가 별도개발 시 동일소유인 11-9번지에 대한 기부채납 인센티브를 공항동 9-9번지 외 5필지가 받도록 계획 	

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

구 분	위 치	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
기정	준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) (염창동 260-7외 2필지)	300% 이하	360% 이하	460% 이하	-
폐지	준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) (등촌동 505-7번지)	300% 이하	360% 이하	450% 이하	

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

■ 지구단위계획구역 내 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 적용 용적률 변경 사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) (등촌동 505-7번지)	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 폐지에 따른 상한용적률 운용체계 변경 	<ul style="list-style-type: none"> • 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따라 관광숙박시설로 지정된(서울특별시 고시 제2014-96호)505-7번지 지정용도 폐지에 따라 적용 받은 상한용적률 폐지 	

(3) 용적률 완화항목 및 내용 : 변경없음

○ 공 통 사 항

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 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 계상할 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 계획내용을 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.

기준용적률	의무형 인센티브	유도형 인센티브	규제형 인센티브	상한용적률
· 용도지역 용적률 범위 이내	· 친환경 계획 준수시(20%이상)	· 특정목적 유도계획 준수시(30%이상)	· 규제성격의 계획 준수시(50%이내)	· 공공시설 부지제공시

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

○ 용적률 인센티브 적용 유형

용도지역	유형
준주거지역 (일반주거지역→준주거지역)	SR

※ 금회 변경사항인 도면번호 E-5-a에 가구번호 ㉠에 해당되는 사항만 명기

• 인센티브 유형 SR : 준주거지역(일반주거지역→준주거지역)

구 분	계 획 내 용
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	<ul style="list-style-type: none"> •역세권 활성화를 위한 권장용도 유도 •지하철 출입구 대지내 이전 유도 •대지내공지 확보를 통한 보행환경 개선 및 휴식공간 제공

• 인센티브 유형 SR : 완화기준

항 목	세 분	완 화 기 준	비 고	
규제형	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	
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 × α	2필지이하 α=0.02 3필지이상 α=0.03
	대지내 공 지	쌈지형 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	필로티구조 α=0.5 침상형구조 α=1.2 개방형구조 α=1.4
	건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장면적 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.25	20%이상 준수시
	도시경관 개 선	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.05	

다. 건축물의 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용지역	계획내용		비고
		기준높이	최고높이	
일반상업지역	간선도로변		65m 이하	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 높이제한은 최고고도지구 (H1 : 수평표면 해발 57.86m이하, H2 : 원추표면 해발112.86m이하)를 초과할 수 없음.
	이면부			
준주거지역	간선도로변	60m 이하	70m 이하	
	이면부	-	45m 이하	
제3종일반주거지역	간선도로변	-	55m 이하	
	이면부	-	35m 이하	
제2종일반주거지역	간선도로변	-	30m 이하	
	이면부	-		
	7층이하	-	25m 이하	
자연녹지지역	-	-	-	

주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부 개발계획의 지침에 따름.

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

라. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용지역	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 3~5m(간선도로변) 2m(15m이상의 이면도로변) 1~2m(15m미만의 이면도로변) 	※간선도로변 - 공항로 - 강서로 - 등촌로 - 화곡로
건축지정선	<ul style="list-style-type: none"> 5m(강서구청사거리 남측) 3m(강서구청사거리 북측 및 양화교 입구 각각부) 	
벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> 저층부(1층) : 1~6m 	
탑상형	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변 및 각각부 필지 건축물의 장변과 단변의 비를 2:1 이상, 건폐율을 40%이하로 건축할 것을 권장 	
지하철 출입구	<ul style="list-style-type: none"> 지하철사업과 연계한 건축계획시 건축물의 위치, 형태, 배치 등에 대하여 해당 허가권자와 사전협의 	
옥외광고물 및 간판	<ul style="list-style-type: none"> '서울특별시 강서구 옥외광고물등 관리조례', '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 기준을 준수 	
외장.재료.색채	<ul style="list-style-type: none"> 통일성 유지 인접건축물과 조화된 색조사용 	
개구부	<ul style="list-style-type: none"> 30m이상 도로변 건축물 1층개구부 안쪽으로 개폐 개구부 없는 벽면은 노출금지 	
야간경관조명	<ul style="list-style-type: none"> 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층전면을 투사하는 야간조명 및 옥외에 설치하는 미술 장식품 등의 야간조명 설치 권장 	
담장.벽면녹화	<ul style="list-style-type: none"> 6m이상의 도로에 접한 대지는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 함 생울타리.투시형웬스 설치 및 차폐식재 권장 인공구조물 설치시 전면부에 최소 20~30cm정도의 선형 식재공간확보 '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화' 기법 준수 	
기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> 폭15m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑, 에어컨 실외기 등의 건축설비 도로변 노출금지 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지 	

3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 대지내 공지 및 통로 : 변경없음

구분		계획내용	비고
대지내 공지	공공조경	• 등촌동 533-2	*간선도로변 - 공항로 강서로 등촌로 화곡로
	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)	

나. 동선 및 주차 : 변경없음

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로변 및 이면도로변(폭원15m이상)에 지정	
주차출입구	• 주차출입구 표시 위치에 설치(폭3m이상)	
공동주차 출입구	• 주차출입구 표시 위치에 설치 • 인접 대지경계선으로부터 각각 3m이상 출입구를 확보하여 최소폭원 6m이상 조성	
보행자 전용도로	• 차량통행이 허용되지 않는 곳에 설치	
보행자 우선도로	• 차량보다 보행자가 우선 통행할 수 있도록 설치	

다. 환경친화적 요소 : 변경없음

구분	계획내용	비고
자연지반보존	• 대지규모와 상관없이 대지안의 조경의무면적, 공개 공지면적, 쌈지형공지 면적 등을 제외한 지층부 비건폐지 면적의 30%이상이 자연지반으로 보존시 인정	
옥상녹화	• '서울특별시 보급형옥상녹화조성기법'에 의하여 설치	
녹색주차장	• '서울특별시 녹색주차장활성화계획'에 의하여 설치	
빗물이용시설	• '서울특별시 빗물저수조설치 및 관리기준'에 의하여 설치 • '서울특별시 빗물저수조설치지침'에 의하여 설치	
중수도시설	• 총 사용수량 10%이상을 재사용할 수 있는 시설설치 • '수도법 제14조'에 의한 설치의무면적 적용	
신.재생에너지	• '신에너지 및 재생에너지 개발.이용.보급 촉진법령'및 '신.재생에너지설비의 지원.설치.관리에 관한 기준'에 적합하게 설치	
에너지절약계획	• '건축 에너지 효율등급 인증에 관한 규정', '건축물 에너지 설계기준'및 '친환경건축물인증제도 세부지침'에 의거하여 준수	

- 4. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
- 5. 주택재건축정비구역에 관한 결정조서 : 변경없음

4 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

계 획 내 용	비 고
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 국토의계획및이용에관한법률 제30조제5항 단서, 동법시행령 제25조제4항 및 서울시 도시계획 조례 제18조 규정에 의거 - 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우
• 공동개발(지정·권장) 변경에 관한 사항	
• 지구단위계획구역 내 필지와 지구단위계획구역 외 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
• 대지내 공지 중 공공조경의 위치변경	
• 수종·조명시설물 등의 설치계획의 변경	
• 차량출입불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	

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

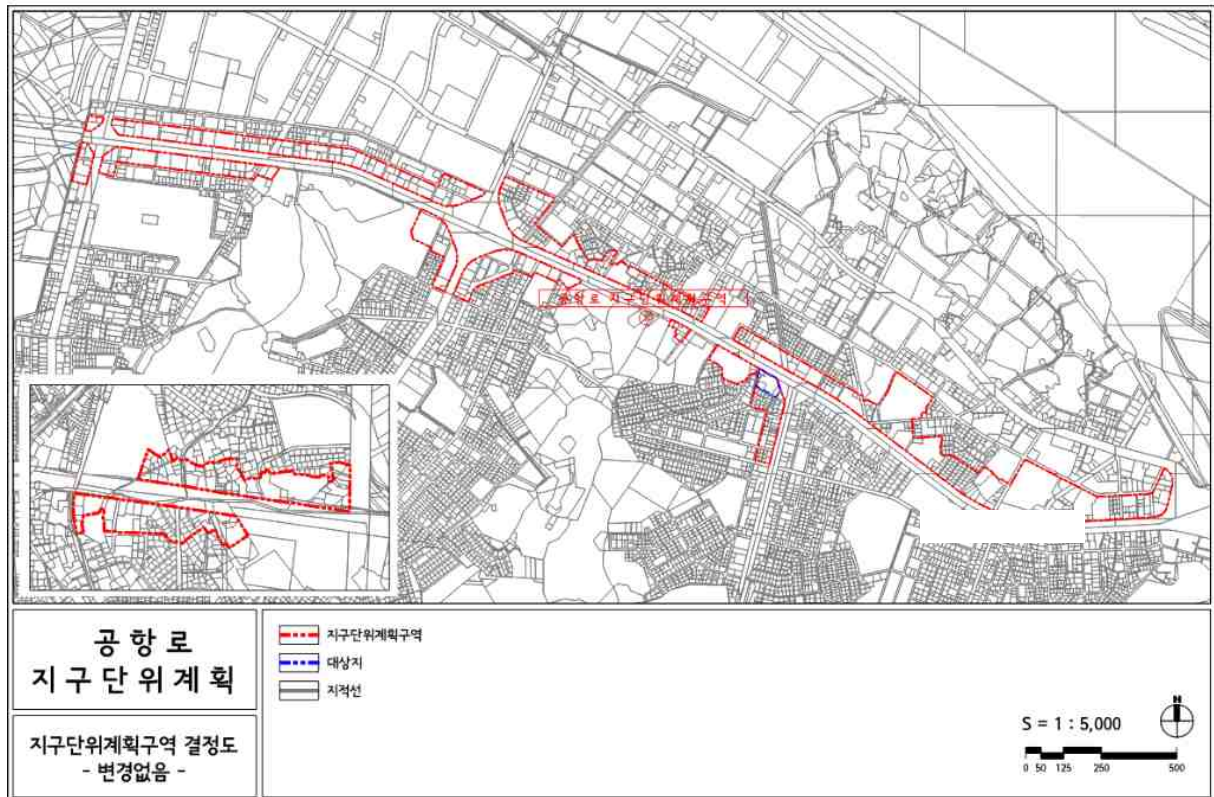
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과 (☎ 02-2133-8386) 및 강서구 도시계획과(☎ 02-2600-6384)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

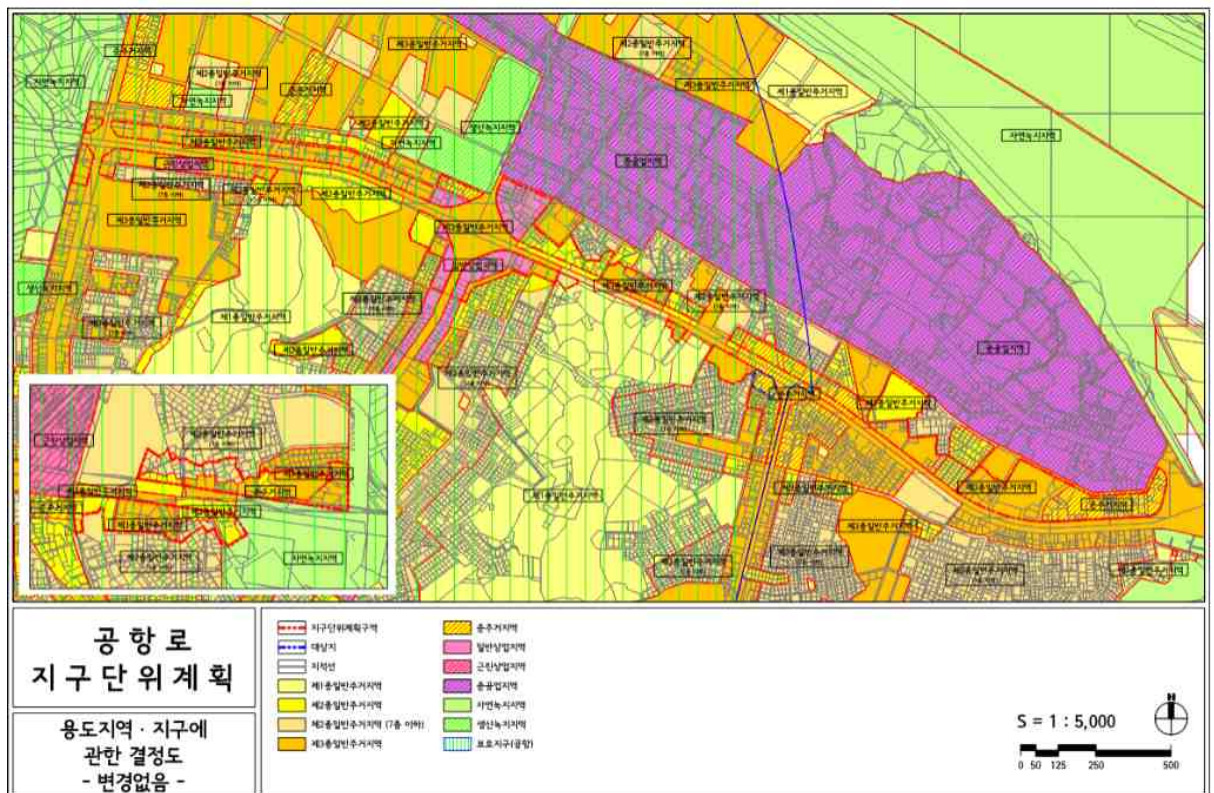
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획 결정(변경)도

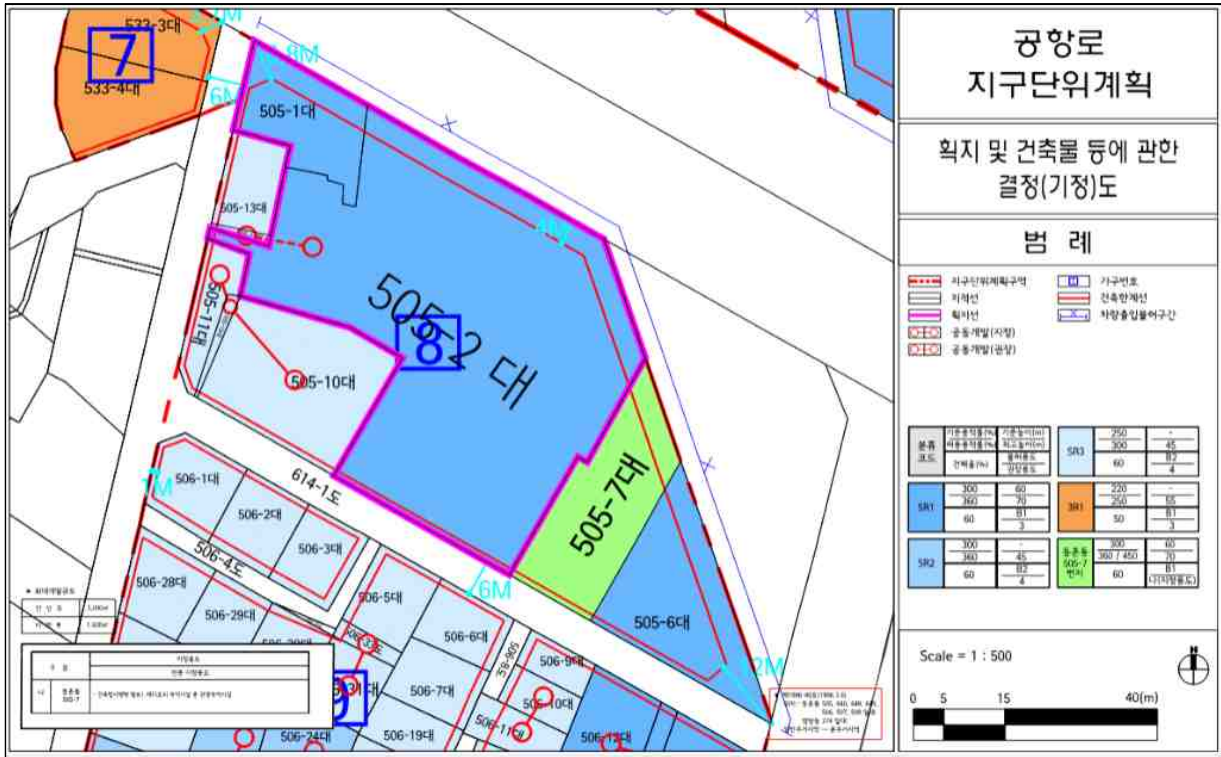
- 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



- 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



- 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



- 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

