

서울특별시고시 제2022 - 138호

**도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 가양동
CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2012-285호(2012.10.25.)로 결정된 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 특별계획구역에 대하여 2021년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2021.07.28.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획)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.

2022년 3월 31일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 수립하고자 도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역	강서구 가양동 92-1번지 일대	105,762	증)6,825	112,587	2012.10.25. 서고 제2012-285호	

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	강서구 가양동 92-1번지 일대	지구단위계획구역 - 변경 : 증)6,825m²	주변의 주거환경 개선과 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가확보, 장기미집행 도로 개설을 위한 도로부지 편입, 양천로 및 양천로53길 부지 편입 및 구역 면적 조정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경

구분	구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	공업지역	준공업지역	105,762	증)6,825	112,587	100.0	1970.10.26. 건고 638호

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역	면적(m ²)	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	준공업지역	• 105,762m ² → 112,587m ² (증 6,825m ²)	• 구역변경에 따른 용도지역 면적 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	최초결정일	비고
기정	보호지구	중요시설물 보호지구(공항)	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	57,931,000 (105,762)	1977.4.22. 서고 120호	()는 구역내
변경	보호지구	중요시설물 보호지구(공항)	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	57,931,000 (112,587)	1977.4.22. 서고 120호	()는 구역내

■ 용도지구 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역	변경사유
-	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	중요시설물 보호지구(공항)	• 구역변경에 따른 구역 내 용도지구 면적 변경

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도 로

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	41	30~34.5	주간선 도로	6,500 (185)	양화교(광16) 마곡동 52-10	개화동시계 마곡동 25-7	일반 도로	-	1971.4.7. 건고 198호	양천로
기정	중로	2	509	15	국지 도로	278	가양동 92-9	가양동 47-1	일반 도로	-	2012.10.25. 서고 285호	-
변경	중로	1	A	20	국지 도로	270	가양동 92-9	가양동 47-1	일반 도로	-	2012.10.25. 서고 285호	-
기정	중로	3	503	12	국지 도로	506 (315)	가양동 89-22	가양동 26-23	일반 도로	-	1976.2.20. 서고 35호	탑산길
기정	소로	2	5	8	국지 도로	170 (53)	가양동 146-27	가양동 154-6	일반 도로	-	1977.3.29. 서고 86호	-
기정	소로	3	6	6~8	국지 도로	270 (140)	가양동 134-2	가양동 145-1	일반 도로	-	1976.9.3. 서고 211호	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	90	가양동 151-4	가양동 145-3	일반 도로	-		-

주) ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-509	중로1-A	• 도로선형 및 폭원·연장 변경 B = 15m → 20m L = 278m → 270m	• 교통영향평가 결과에 따른 폭원 확대 및 도로 일부구간 선형변경에 따른 연장 변경
-	소로3-A	• 도로신설 B = 6m L = 90m	• 현행도로로 사용되고 있는 부분에 대하여 도시계획도로 결정

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	가양동 146-5일대	-	증)4,077	4,077	-	중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 4,077㎡ - 중복결정 지상 : 어린이공원 지하 : 주차장	• 공공시설 수요조사 결과 주차장에 대한 수요가 있어 사업부지 주변 저층주거지 주차난 해소를 위한 공영주차장 신설

■ 주차장 건축범위 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	층	면적 (㎡)	비고
신규	주차장	가양동 146-5 일대	지하1층 ~ 지하5층	• 부지면적 : 4,077㎡ • 연면적 : 8,901.5㎡	

주1) 기부채납되는 공공시설 등에 대한 설치비용 산정기준 및 검증, 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 규모, 위치 등 변경 가능
 주2) 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인'(도시계획과-8893호, 2021.7.5.)을 적용함
 주3) 기부채납 완료 전까지 서울시, 강서구와 협의하여 관리·운영주체 결정

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이 공원	가양동 146-5일대	3,958	증)119	4,077	2012.10.25. 서고 285호	중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장
폐지	②	공원	소공원	가양동 92-1일대	1,333	감)1,333	-	2012.10.25. 서고 285호	

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 면적변경 및 선형변경 면적: 3,958㎡ → 4,077㎡ 증) 119㎡	• 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가 확보에 따른 면적 및 선형 변경
②	소공원	• 소공원 폐지	• 산업부지 토지의 효율적 활용을 위하여 법적 의무사항이 아닌 소공원을 폐지하고 대지 내 공개공지 계획으로 대체

다. 공공·문화체육시설

1) 도서관

■ 도서관 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	도서관	도서관	가양동 81-1일대	1,150	감)1,150	-	2012.10.25. 서고 285호	

■ 도서관 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도서관	• 도서관 폐지	• 공공시설 수요조사 결과 등을 고려하여 도서관 폐지

2) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지 시설	사회복지 시설	가양동 81-1일대	888	감)888	-	2012.10.25. 서고 285호	

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경) 조서

구분	시설명	면적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
폐지	사회복지시설	888	60%이하	400%이하	수평표면 해발57.86m	보육시설

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지	• 공동주택계획 삭제, 대상지 현황 등을 고려하여 사회복지시설 폐지하고 산업부지 내 어린이집 설치

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 기정

구 분	도면번호	면적(m ²)	위치	비 고	
공동주택 및 산업부지	A1	28,656	가양동 92-1 일대	공동주택지	
	A2	25,525	가양동 47-2 일대	공동주택지	
	B1	19,644	가양동 100-1 일대	산업부지	
	B2	17,256	가양동 63-1 일대	산업부지	
기반시설	공원1	3,958	가양동 146-5 일대	어린이공원	조성후 기부 채납
	공원2	1,333	가양동 92-1 일대	소공원	
	도서관	1,150	가양동 81-1 일대	-	
	사회복지시설	888	가양동 81-2 일대	-	
	도로	7,352	구역내	-	

주1) 세부 면적은 추후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

■ 변경

구 분	도면번호	면적(m ²)	위치	비 고	
산업부지	B1	20,494	가양동 100-1 일대	산업부지	
	B2	27,983	가양동 92-1 일대	산업부지	
	B3	45,209	가양동 63-1 일대	산업부지	
기반시설	공원	4,077	가양동 146-5 일대	어린이공원	조성후 기부 채납
	도로	14,824	구역내	-	
	주차장	(4,077)	가양동 146-5 일대	공영주차장 어린이공원 지하 중복결정	

주1) 세부 면적은 추후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

주2) ()는 지하 중복결정

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
공동주택부지 삭제	산업구조의 변화, 제조업의 소프트웨어로 인해 준공업지역에 공장이전적지가 생겨나고 미래 신산업을 창출해 낼 수 있는 공간이 감소하고 있는 상황에서 새로운 성장동력 산업을 수용할 수 있는 공간으로 조성하기 위하여 공동주택용지를 산업부지로 변경
기부채납시설 변경	2012년 이후 변화된 여건을 반영코자 기부채납 통합관리시스템 수요조사를 진행하여 조사결과인 주차장 확보 - 공원·녹지확보 의무대상인 소공원을 삭제하고 공개공지로 대체 - 변화된 여건(공동주택부지 제외)에 따라 문화시설 및 사회복지시설을 삭제하고 주차장으로 확보

2. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구분		공동주택지	산업부지	비고											
용도	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설	• 산업 및 준산업시설 - 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 - 일반업무시설(오피스텔 제외) - 전시장 - 연구소 - 공장 - 방송통신시설 • 산업지원시설 - 제1종, 제2종 근린생활시설(육외골프 연습장 제외) - 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장), 공연장 - 판매시설 - 교육 및 연구시설 중 교육원, 직업 훈련소, 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 아동복지시설 등) - 운동시설 중 가목(육외골프연습장제외) ※ 산업 및 준산업시설의 산업지원시설은 전체 산업시설 연면적(주차장면적 제외)의 20%이내 적용												
	1층 권장 용도	-	• 1층 권장용도 - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점												
	불허 용도	• 허용용도 외의 시설													
밀도 관련	건폐율	• 40% 미만	• 60% 미만	조례 60%이하											
	용적률	• 서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table><tr><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td></tr><tr><td>210%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr></table> ※ 상한용적률 산정은 서울시 「서울특별시 지구단위 계획 수립기준」 적용	기준	허용	상한	210%	230%	250%	• 서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table><tr><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td></tr><tr><td>300%</td><td>400%</td><td>-</td></tr></table> ※ 산업시설의 용적률은 공동주택 용적률 이상으로 하여야 함 ※ 상한용적률 산정은 서울시 도시계획 조례에 의함	기준	허용	상한	300%	400%	-
기준	허용	상한													
210%	230%	250%													
기준	허용	상한													
300%	400%	-													
차량진출입 제한		-	• 양천길에서 차량진출입을 제한	도면참조											
대지내 공지	건축 한계선	• 주거지 및 학교 연접부 : 10m • 산업부지 연접부 : 6m • 도로변 : 6m	• 양천길 연접부 : 5m • 공동주택 연접부 : 10m • 도로변 : 3m, 6m	도면참조											
	공개 공지	• 한보아파트 출입구 인접부	• 양천길 및 중로2-509번	도면참조											
공공보행 통로		-	• 공동주택 연접부에 보행축 조성 (B=4m 이상)	도면참조											
높이		• 최고고도지구 - 수평표면 : 해발57.86m 미만 원추표면 : 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만		수평표면 및 원추표면 적용											

■ 변경

구분		산업부지		비고				
용도	허용 용도	B1	- 제1층,제2층 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 (마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외) - 판매시설 - 의료시설 (격리병원 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 - 운동시설 (옥외골프연습장제외) - 업무시설 (오피스텔 제외) - 창고시설 - 자동차관련시설 (폐차장, 검사장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장 제외) - 방송통신시설					
		B2. B3	- 산업 및 준산업시설 - 업무시설(오피스텔 제외) / 공장 주¹⁾ / 방송통신시설 - 산업지원시설 주²⁾ - 제1층,제2층근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외), 판매시설, 의료시설(격리병원 제외), 노유자시설, 교육연구시설 - 운동시설 (옥외골프연습장제외), 창고시설, 자동차관련시설(폐차장, 검사장, 정비 공장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장 제외) 주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능 (건축물 연면적 30% 이내에서 설치) 단, 기숙사, 안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외 주2) 산업지원시설은 건축물 연면적 30% 이내에서 설치					
용도	1층 권장 용도	노유자시설, 공공업무시설						
	불허 용도	허용용도 외의 시설						
밀도 관련	건폐율	60% 미만		조례 60%이하				
	용적률	서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>300%</td><td>400%</td><td>-</td></tr></table> ※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)			기준	허용	상한	300%
기준	허용	상한						
300%	400%	-						
건축물 형태 및 색채		1층 바닥높이는 접한 도로와 단차없이 조성 - 부득이하게 단차설치를 해야할 경우 15cm이하 및 경사로 설치 - 경사로는 보도와 어울리게 설치 - 난간의 형태 및 재료에 따라 입면 변화를 유도할 수 있도록 계획 - 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 지양 - 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건축물과 조화를 유지 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 준용						
지하철 연결통로		지하철역 연결통로 조성 시 보행공간의 폭은 10m이상으로 계획						
차량진출입제한		- 양천로에서 차량진출입 제한 - 공개공지변 차량진출입 제한						

구분		산업부지	비고
대지내 공지	건축 한계선	- 주거지 및 학교 연접부 : 10m - 양천로 연접부 : 5m - 도로변 : 3m, 6m - 기타 : 3m ※ 보행에 지장을 주지 않는 범위에서 건축한계선 후퇴부분에 「건축법」 제59조에 따른 연결통로 설치 가능하며, 세부사항은 건축위원회 심의를 통해 결정 - 건축한계선 후퇴부분 내 연결통로 조성지침 - 위치 : 중로1-A호선변 (B1-B3간, B2-B3간) 2개소, 획지 B1-B2간 1개소 - 규모 : 폭원 5m 이내, 높이 8m 이내 ※ 지상으로부터 7m 이상에 설치 - 용도 : 보행통로 및 휴게공간으로 조성	
	공개 공지	- 한보아파트 출입구 인접부 - 양천로 및 중로1-A변 - 중로1-375변 - 어린이공원 인접부	
	전면 공지	- 주거지 및 학교 연접부 : 10m - 양천로 연접부 : 5m - 도로변 : 3m, 6m - 기타 : 3m - 전면공지는 보도확장형으로 보도와 일체적으로 조성하도록 하며, 단차는 최소화하고 가로지장물로 인한 보행불편이 없도록 조성 - 소로 3-6호변 전면공지는 차도확장형 및 보도확장형으로 조성하며, 차량통행에 불편이 없고, 인접보도에 보행불편이 없도록 보행안전을 고려하여 조성	
높이		- 건축물의 높이 - B1, B2 : 48m 이하 - B3 : 54m 이하 ※ 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한 적용 (수평표면 : 해발57.86m미만, 원추표면 : 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만)	수평표면 및 원추표면 적용

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
공동주택부지 삭제	• 공동주택 계획내용 삭제
허용용도 변경	• 2012년 수립된 지구단위계획의 허용용도 계획을 현행 법령 및 현재 상황에 맞게 최신화 / 획지별 허용용도 계획 • 준공업지역에서 가능한 용도 허용용도에 추가. 단, 기숙사, 안마사술소, 단란주점, 옥외골프연습장 불허
1층권장용도 변경	• 추후 공공시설 도입유도를 위한 내용변경
건축물의 형태 및 색채계획 신설	• 건축물의 형태 및 색채계획 내용 추가
지하철 연결통로	• 지하철역 연결통로 내용 추가
차량출입제한 내용추가	• 공개공지변 차량진출입 제한 추가
건축한계선 내용 변경	• 건축한계선 내용 일부변경, 건축한계선 후퇴부분 연결통로 기준 내용추가
공개공지 계획내용 추가	• 공동주택부지 삭제에 따른 공동주택부지 공개공지 계획내용 산업부지 계획내용으로 추가, 중로1-375변, 어린이공원 인접부 공개공지 추가
전면공지 계획 신설	• 건축한계선에 의한 전면공지 계획 내용 신설
공공보행통로 삭제	• 공공보행통로 내용 삭제
최고고도지구 폐지	• 고도제한 중복규제 해소에 따른 최고고도지구 표현 삭제
건축물 높이계획 추가	• 건축물 높이제한 기준 추가

나. 용적률 인센티브 완화항목 : 변경

1) 공동주택지

■ 기정

구분		인센티브(용적률)	비고
우수디자인		5%	-
지속가능형 건축구조	라멘구조	10%	-
	무량판구조	7%	-
	소계	10% 이내	-
친환경 신재생에너지	친환경 최우수 등급	3%	-
	신재생에너지 (건축비의 1%이상)	2%	-
소계		5%	-
합계		20% 이내	-

■ 변경

(삭제)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
용적률 인센티브 완화항목 삭제	• 공동주택부지 삭제에 따른 공동주택지 용적률 인센티브 완화항목 삭제

2) 산업부지

■ 기정

- 환경친화계획요소(의무형)는 건축계획 적용에 있어서 완화용적률 합계(완화용적률이 100%를 초과하는 경우 100%)의 100분의 20이상을 적용하여야 하며, 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통한 부족한 의무형 인센티브 대체적용 불인정
- 기타 규제형과 유도형 인센티브 합은 80% 이내로 적용

항목		세분	완화기준	비고
유도형	건축물 용도	권장 용도	기준용적률×(권장용도면적÷1층 바닥면적)×0.1	- 주차장제외 연면적의 70%이상 적용시 인정
	대지내 공지	공개 공지	기준용적률×[(설치면적·의무면적)÷대지면적]×a	- 필로티구조 : a=0.5 - 개방형구조 : a=1.0
규제형	대지내 공지	건축 한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1	
	대지내 통로	공공보행 통로	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	- 필로티구조 : a=0.5 - 개방형구조 : a=1.0

항목	세분	완화기준					비고
기타 환경 친화	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2 이내					
	옥상 녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 이내					- 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색 주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률×0.005 이내					
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04 이내					- 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용 시설설치	기준용적률×0.04 이내					- 빗물저류탱크용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	신재생 에너지 도입	기준용적률×0.05 이내					- 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상 부담
	에너지 절약 계획 도입	구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브 량	
		1등급	33.5% 이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.08 이내	
		2등급	23.5~ 33.5%미만	74~ 81점미만	75~ 85점미만	기준용적률×0.05 이내	

■ 변경

- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획하고 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획
- 중점 인센티브는 획지 별 2개의 항목이 해당하도록 계획
- 전체 허용용적률 인센티브 항목은 획지 별 가급적 5개 내외로 계획함

항목		세분	완화기준	비고
중점	대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적·의무면적)÷대지면적]×a	- 필로티구조 : a=0.5 - 개방형구조 : a=1.0
		건축한계선	기준용적률×[(조성면적·의무면적)÷대지면적]×1	-
계획유도	건축물 용도	1층 권장용도	기준용적률×(1층권장용도면적/1층바닥면적)×0.5	-
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	- 도서관, 미술관 등 강서구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

항목		세분	완화기준	비고											
계 획 유 도	친환경	빗물 이용시설	기준용적률×0.06	- 빗물저류탱크용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치											
		옥상 녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×1	- 법정 조정으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용											
		저공해 자동차	기준용적률×0.1	- 전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1%이상 전기차 충전기 설치 시											
		에너지효율등급 및 녹색건축물	<table><tr><th>녹색건축인증 등급 건축물 에너지효율인증등급</th><th>최우수 (그린1등급)</th><th>우수 (그린2등급)</th></tr><tr><td>1+등급</td><td>기준용적률×0.03</td><td>기준용적률×0.02</td></tr><tr><td>1등급</td><td>기준용적률×0.02</td><td>기준용적률×0.01</td></tr></table>	녹색건축인증 등급 건축물 에너지효율인증등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	1+등급	기준용적률×0.03	기준용적률×0.02	1등급	기준용적률×0.02	기준용적률×0.01	- 서울시 녹색건축물설계기준 상 의무사 항을 초과하여 인증된 경우		
			녹색건축인증 등급 건축물 에너지효율인증등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)										
	1+등급		기준용적률×0.03	기준용적률×0.02											
1등급	기준용적률×0.02	기준용적률×0.01													
제로에너지 건축물	<table><tr><th colspan="2">제로에너지건축물 인증 등급</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>ZEB1 에너지 자립률이 100%이상인 건축물</td><td>기준용적률×0.050</td></tr><tr><td>ZEB2 에너지 자립률이 80%이상~100%미만인 건축물</td><td>기준용적률×0.046</td></tr><tr><td>ZEB3 에너지 자립률이 60%이상~80%미만인 건축물</td><td>기준용적률×0.043</td></tr><tr><td>ZEB4 에너지 자립률이 40%이상~60%미만인 건축물</td><td>기준용적률×0.040</td></tr><tr><td>ZEB5 에너지 자립률이 20%이상~40%미만인 건축물</td><td>기준용적률×0.036</td></tr></table>	제로에너지건축물 인증 등급		인센티브량	ZEB1 에너지 자립률이 100%이상인 건축물	기준용적률×0.050	ZEB2 에너지 자립률이 80%이상~100%미만인 건축물	기준용적률×0.046	ZEB3 에너지 자립률이 60%이상~80%미만인 건축물	기준용적률×0.043	ZEB4 에너지 자립률이 40%이상~60%미만인 건축물	기준용적률×0.040	ZEB5 에너지 자립률이 20%이상~40%미만인 건축물	기준용적률×0.036	- 서울시 녹색건축물설계기준 상 의무사 항을 초과하여 인증된 경우
	제로에너지건축물 인증 등급		인센티브량												
	ZEB1 에너지 자립률이 100%이상인 건축물	기준용적률×0.050													
	ZEB2 에너지 자립률이 80%이상~100%미만인 건축물	기준용적률×0.046													
	ZEB3 에너지 자립률이 60%이상~80%미만인 건축물	기준용적률×0.043													
	ZEB4 에너지 자립률이 40%이상~60%미만인 건축물	기준용적률×0.040													
ZEB5 에너지 자립률이 20%이상~40%미만인 건축물	기준용적률×0.036														

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
용적률 인센티브 완화항목 변경	• 현행 지구단위계획수립기준에 부합하도록 용적률 인센티브 완화항목 최신헌

④ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

⑤ 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	가양동 CJ공장부지 특별계획구역	강서구 가양동 92-1번지 일대	105,762	증)6,825	112,587	

■ 특별계획구역 변경사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	강서구 가양동 92-1번지 일대	특별계획구역 - 변경 : 증)6,825㎡	주변의 주거환경 개선과 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가확보, 장 기미집행 도로 개설을 위한 도로부지 편입, 양천로 및 양천로53길 부지 편입 및 구역 면적 조정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분	구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	공업지역	준공업지역	105,762	증)6,825	112,587	100.0	1970.10.26. 건고 638호

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	준공업지역	105,762㎡ → 112,587㎡ (증 6,825㎡)	구역변경에 따른 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 결정조서 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	보호지구	중요시설물 보호지구(공항)	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	57,931,000 (105,762)	1977.4.22. 서고 120호	()는 구역내
변경	보호지구	중요시설물 보호지구(공항)	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	57,931,000 (112,587)	1977.4.22. 서고 120호	()는 구역내

■ 용도지구 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역	변경사유
-	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	중요시설물 보호지구(공항)	구역변경에 따른 구역 내 용도지구 면적 변경

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도 로

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	41	30~34.5	주간선 도로	6,500 (185)	양화교(광16) 마곡동 52-10	개화동시계 마곡동 25-7	일반 도로	-	1971.4.7. 건고 198호	양천로
기정	중로	2	509	15	국지 도로	278	가양동 92-9	가양동 47-1	일반 도로	-	2012.10.25. 서고 285호	-
변경	중로	1	A	20	국지 도로	270	가양동 92-9	가양동 47-1	일반 도로	-	2012.10.25. 서고 285호	-
기정	중로	3	503	12	국지 도로	506 (315)	가양동 89-22	가양동 26-23	일반 도로	-	1976.2.20. 서고 35호	탑산길
기정	소로	2	5	8	국지 도로	170 (53)	가양동 146-27	가양동 154-6	일반 도로	-	1977.3.29. 서고 86호	-
기정	소로	3	6	6~8	국지 도로	270 (140)	가양동 134-2	가양동 145-1	일반 도로	-	1976.9.3. 서고 211호	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	90	가양동 151-4	가양동 145-3	일반 도로	-	-	-

주) ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-509	중로1-A	• 도로선형 및 폭원·연장 변경 B = 15m → 20m L = 278m → 270m	• 교통영향평가 결과에 따른 폭원 확대 및 도로 일부구간 선형변경에 따른 연장 변경
-	소로3-A	• 도로신설 B = 6m L = 90m	• 현황도로로 사용되고 있는 부분에 대하여 도시계획도로 결정

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	가양동 146-5일대	-	증)4,077	4,077	-	중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 4,077㎡ - 중복결정 지상 : 어린이공원 지하 : 주차장	• 공공시설 수요조사 결과 주차장에 대한 수요가 있어 사업부지 주변 저층주거지 주차난 해소를 위한 공영주차장 신설

■ 주차장 건축범위 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	층	면적 (㎡)	비고
신규	주차장	가양동 146-5 일대	지하1층 ~ 지하5층	• 부지면적 : 4,077㎡ • 연면적 : 8,901.5㎡	

주1) 기부채납되는 공공시설 등에 대한 설치비용 산정기준 및 검증, 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 규모, 위치 등 변경 가능

주2) 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인'(도시계획과-8893호, 2021.7.5.)을 적용함

주3) 기부채납 완료 전까지 서울시, 강서구와 협의하여 관리운영주체 결정

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이 공원	가양동 146-5일대	3,958	증)119	4,077	2012.10.25. 서고 285호	중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장
폐지	②	공원	소공원	가양동 92-1일대	1,333	감)1,333	-	2012.10.25. 서고 285호	

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 면적변경 및 선형변경 면적: 3,958㎡ → 4,077㎡ 증) 119㎡	• 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가 확보에 따른 면적 및 선형 변경
②	소공원	• 소공원 폐지	• 산업부지 토지의 효율적 활용을 위하여 법적 의무사항이 아닌 소공원을 폐지하고 대지 내 공개공지 계획으로 대체

3) 공공 · 문화체육시설

가) 도서관

■ 도서관 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	도서관	도서관	가양동 81-1일대	1,150	감)1,150	-	2012.10.25. 서고 285호	

■ 도서관 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도서관	• 도서관 폐지	• 공공시설 수요조사 결과 등을 고려하여 도서관 폐지

나) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지 시설	사회복지 시설	가양동 81-1일대	888	감)888	-	2012.10.25. 서고 285호	

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경) 조서

구분	시설명	면적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
폐지	사회복지시설	888	60%이하	400%이하	수평표면 해발57.86m	보육시설

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지	• 공동주택계획 삭제, 대상지 현황 등을 고려하여 사회복지시설 폐지하고 산업부지 내 어린이집 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	도면번호	면적(㎡)	위치	비 고	
산업부지	B1	20,494	가양동 100-1 일대	산업부지	
	B2	27,983	가양동 92-1 일대	산업부지	
	B3	45,209	가양동 63-1 일대	산업부지	
기반시설	공원	4,077	가양동 146-5 일대	어린이공원	조성후 기부 채납
	도로	14,824	구역내	-	
	주차장	(4,077)	가양동 146-5 일대	공영주차장 어린이공원 지하 중복결정	

주1) 세부 면적은 추후 측량성상에 따라 변경 될 수 있음

주2) ()는 지하 중복결정

나. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도

구분	계획기준		세부개발계획
허용용도	B1	- 제1종, 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 (마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외) - 판매시설 - 의료시설 (격리병원 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 - 운동시설 (옥외골프연습장 제외) - 업무시설 (오피스텔 제외) - 창고시설 - 자동차관련시설 (폐차장, 검사장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주차장 제외) - 방송통신시설	좌동
	B2, B3	- 산업 및 준산업시설 - 업무시설(오피스텔 제외) / 공장 ^{주1)} / 방송통신시설 - 산업지원시설 ^{주2)} - 제1종, 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외), 판매시설, 의료시설(격리병원 제외), 노유자시설, 교육연구시설 - 운동시설 (옥외골프연습장 제외), 창고시설, 자동차관련시설(폐차장, 검사장, 정비 공장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주차장 제외) 주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능 (건축물 연면적 30% 이내에서 설치) 단, 기숙사, 안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외 주2) 산업지원시설은 건축물 연면적 30% 이내에서 설치	좌동
1층 권장용도	• 노유자시설, 공공업무시설		좌동
불허용도	• 허용용도 외의 시설		좌동

2) 건축물의 밀도

가) 건폐율

구분	계획기준	세부개발계획
건폐율	• 60% 이하	좌동

나) 용적률

구분	계획기준	세부개발계획												
용적률	서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"> <tr> <th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr> <tr> <td>300%</td><td>400%</td><td>-</td></tr> </table> ※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)	기준	허용	상한	300%	400%	-	서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"> <tr> <th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr> <tr> <td>300%</td><td>400%</td><td>473%</td></tr> </table> ※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)	기준	허용	상한	300%	400%	473%
기준	허용	상한												
300%	400%	-												
기준	허용	상한												
300%	400%	473%												

다) 높이

구분	계획기준	세부개발계획
높이	- 건축물의 높이 - B1, B2 : 48m 이하 - B3 : 54m 이하 ※ 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한 적용 (수평표면: 해발57.86m미만, 원추표면: 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만)	좌동

라) 건축물 형태 및 색채

구분	계획기준	세부개발계획
건축물 형태 및 색채	• 1층 바닥높이는 접한 도로와 단차없이 조성 • 부득이하게 단차설치를 해야할 경우 15cm이하 및 경사로 설치 • 경사로는 보도와 어울리게 설치 • 난간의 형태 및 재료에 따라 입면 변화를 유도할 수 있도록 계획 • 건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 계열 사용을 지양 • 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건축물과 조화를 유지 • 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 준용	좌동

다. 기타사항에 관한 계획

1) 지하철 연결통로

구분	계획기준	세부개발계획
지하철 연결통로	• 지하철역 연결통로 조성시 보행공간의 폭은 10m이상으로 계획	좌동

2) 차량진출입제한

구분	계획기준	세부개발계획
차량진출입제한	• 양천로에서 차량진출입 제한 • 공개공지변 차량진출입 제한	좌동

3) 대지 내 공지

구분	계획기준	세부개발계획
건축 한계선	• 주거지 및 학교 연결부 : 10m • 양천로 연결부 : 5m • 도로변 : 3m, 6m • 기타 : 3m ※ 보행에 지장을 주지 않는 범위에서 건축한계선 후퇴부분에 「건축법」 제59조에 따른 연결통로 설치 가능하며, 세부사항은 건축위원회 심의를 통해 결정 - 건축한계선 후퇴부분 내 연결통로 조성지침 · 위치 : 중로1-A호선변 (B1-B3간, B2-B3간) 2개소, 획지 B1-B2간 1개소 · 규모 : 폭원 5m 이내, 높이 8m 이내 ※ 지상으로부터 7m 이상에 설치 · 용도 : 보행통로 및 휴게공간으로 조성	좌동
공개 공지	• 한보아파트 출입구 인접부 • 양천로 및 중로1-A변 • 중로1-375변 • 어린이공원 인접부	- 양천로, 중로1-A변 보행자의 편의휴식기능 제공을 위한 공개공지 조성 - 인접학교와의 오픈스페이스 연계를 위하여 지정된 위치에 공개공지 조성 - 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보 - 가로와 연계될 수 있는 시설(휴게시설 등) 배치
전면 공지	• 주거지 및 학교 연결부 : 10m • 양천로 연결부 : 5m • 도로변 : 3m, 6m • 기타 : 3m • 전면공지는 보도확장형으로 보도와 일체적으로 조성하도록 하며, 단차는 최소화 하고 가로지장물로 인한 보행불편이 없도록 조성 • 소로 3-6호변 전면공지는 차도확장형 및 보도확장형으로 조성하며, 차량통행에 불편이 없고, 인접보도에 보행불편이 없도록 보행안전을 고려하여 조성	좌동

4) 공공시설 부담에 관한 계획

가) 공공시설 계획

구분	계획기준	세부개발계획
공공시설 등 조성 및 제공	• 순부담률 10%이상 기부채납	• 순부담률 13.20%이상 • 순부담계획 : 13.20% - 공원(토지) : 3,469.0㎡(3.28%) - 도로(토지) : 8,722.0㎡(8.24%) - 주차장(환산면적) : 1,529.3㎡(1.44%) - 어린이집(토지지분+환산면적) : 255.5㎡(0.24%) → 순부담전체 : 13,975.8㎡(13.20%)

나) 공공시설 설치내역

구분	구분	내용	비고
공원	토지면적	4,077㎡	-
	국공유지면적	608㎡	-
	순부담면적	3,469㎡	토지면적 - 국공유지면적 = 4,077㎡ - 608㎡ = 3,469㎡
도로	토지면적	14,824㎡	-
	국공유지면적	6,102㎡	-
	순부담면적	8,722㎡	토지면적 - 국공유지면적 = 14,824㎡ - 6,102㎡ = 8,722㎡
주차장	연면적	8,901.5㎡	-
	공사비	1,911,818원/㎡	2020년 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 적용 - 공영주차장(5,000㎡초과) 단위공사비 2,103,000(원/㎡)의 부가세제외금액 1,911,818(원/㎡) 적용
	설치비용	17,018,047,927원	공사비(부가세제외) × 연면적 = 1,911,818(원/㎡) × 8,901.5㎡ = 17,018,047,927원
	부지가액	11,128,000원/㎡	2021년 01월 기준공시지가 가중평균 2배 적용 (5,564,000원/㎡ × 2 = 11,128,000원/㎡)
	환산부지면적	1,529.3㎡	공사비(부가세제외) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,911,818(원/㎡) × 8,901.5㎡ ÷ 11,128,000(원/㎡) = 1,529.3㎡
	순부담면적	1,529.3㎡	-
어린이집	연면적	625.8㎡	-
	공사비	2,987,273원/㎡	2020년 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 적용 - 어린이집(500~800㎡) 단위공사비 3,286,000(원/㎡)의 부가세제외금액 2,987,273(원/㎡) 적용
	설치비용	1,869,435,443원	공사비(부가세제외) × 연면적 = 2,987,273(원/㎡) × 625.8㎡ = 1,869,435,443원
	부지가액	11,128,000원/㎡	2021년 01월 기준공시지가 가중평균 2배 적용 (5,564,000원/㎡ × 2 = 11,128,000원/㎡)
	환산부지면적	168.0㎡	공사비(부가세제외) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,987,273(원/㎡) × 625.8㎡ ÷ 11,128,000(원/㎡) = 168.0㎡
	대지지분	87.5㎡	어린이집연면적 ÷ B2블록층연면적 × B2블록대지면적 = 625.8㎡ ÷ 200,107.8㎡ × 27,983.0㎡ = 87.5㎡
	순부담면적	255.5㎡	환산부지면적 + 대지지분 = 168.0㎡ + 87.5㎡ = 255.5㎡
순부담합계		13,975.8㎡	-

- 주1) 주차장(공영주차장), 국·공립어린이집 시설별 면적을 기준으로 향후 건축계획 등에 따라 면적·층고·형태 변경 시 협의하여 조정함
- 주2) 공공시설 등의 위치, 성능수준, 설비 등은 서울시·강서구 인수자(관리부서)와 협의하여 건축허가 시 확정함
- 주3) 기부채납 완료 전까지 서울시, 강서구와 협의하여 관리·운영주체를 결정하되 관리청 결정전까지 공공시설 등의 위치, 성능수준, 설비 등은 허가권자(강서구)와 협의
- 주4) 기부채납되는 공공시설 등에 대한 설치비용 산정기준 및 검증, 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 규모, 위치 등 변경될 수 있음
- 주5) 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인' (도시계획과-8893호, 2021. 7. 5)을 적용함

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. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

V. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386) 및 강서구 도시계획과(☎02-2600-6656)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

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

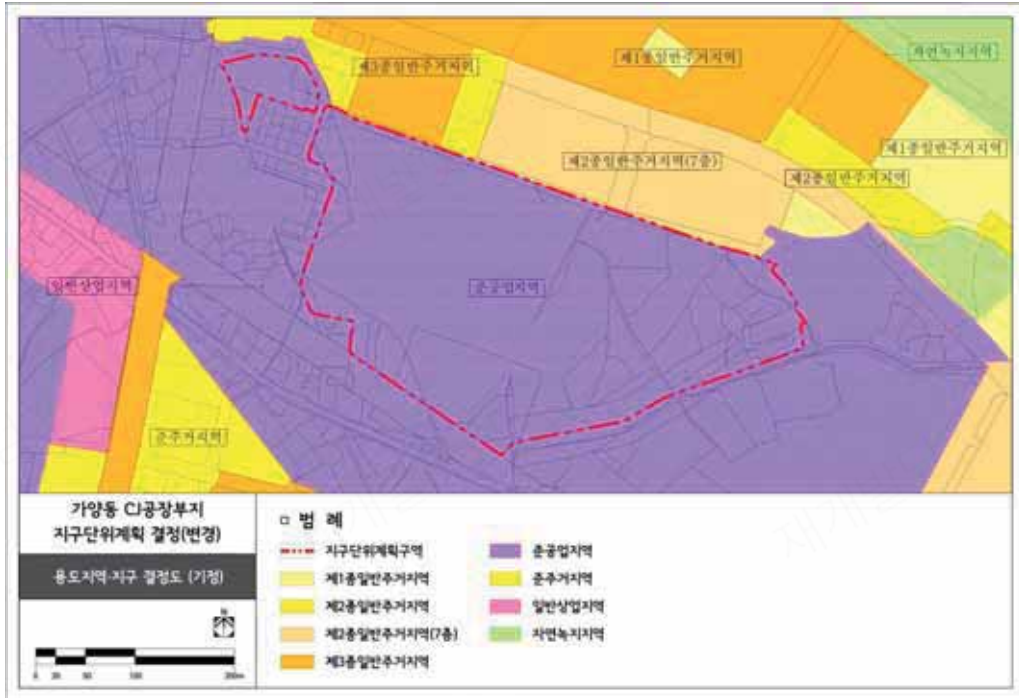
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



[지구단위계획구역 결정(변경)도]



[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)도]



[도시기반시설 결정(기정)도]



[도시기반시설 결정(변경)도]



[지구단위계획 중합 결정(기정)도]



[지구단위계획 중합 결정(변경)도]



[세부개발계획 종합결정도]

