

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

서울특별시고시 제2012-285호(2012.10.25.) 및 서울특별시고시 제2022-138호(2022.03.31.) 결정되고, 강서구고시 제2023-110호(2023.11.16.), 강서구고시 제2024-70호(2024.08.22.)로 경미한 결정(변경)된 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제67조 규정에 따라 아래와 같이 변경결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 29일
강 서 구 청 장

I. 결정(변경) 취지

- LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적 오차 정정과 녹지축 조성 및 쾌적한 보행환경 조성을 위한 조경, 조경시설물, 벤치, 식재 등을 설치하여 휴식공간 기능을 도입하고자 대지 내 공지인 전면공지의 조성방법을 변경하기 위하여 도시관리계획을 결정(변경)하고자 함

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

Ⅹ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역	강서구 가양동 92-1번지 일대	112,587	증)521.2	113,108.2	2012.10.25. 서고 제2012-285호	

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	• 지구단위계획구역 - 변경 : 증)521.2㎡	• LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량성과에 따른 면적오차 정정

㉔ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
공업지역	준공업지역	112,587	증)521.2	113,108.2	100.0	1970.10.26. 건고 638호

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도 지역	면적(㎡)	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	준공업 지역	112,587㎡ → 113,108.2㎡ (증 521.2㎡)	LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경

1) 시설보호지구 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	보호 지구	중요시설물 보호지구 (공항)	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	57,931,000 (112,587)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내
변경	보호 지구	중요시설물 보호지구 (공항)	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	57,931,000 (113,108.2)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내

■ 용도지구 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지구	변경사유
-	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	중요시설물보호지구 (공항)	LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	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	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	탐산길
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	-
기정	소로	3	A	6	국지 도로	90	가양동 151-4	가양동 145-3	일반 도로	2022.3.31. 서고 138호	-

※ ()은 지구단위계획구역 내 사항임

2) 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	주차장	가양동 146-5일대	4,077	증)4.3	4,081.3	2022.3.31. 서고 138호	중복결정 지상:어린이공원 지하:주차장

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	- 면적 변경 - 면적: 4,077m² → 4,081.3m² (증 4.3m²)	LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

■ 주차장 건축범위 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	층	면적(㎡)	비고(관리청)
기정	주차장	가양동 146-5일대	지하1층 ~ 지하5층	부지면적: 4,077㎡ 연 면 적: 8,901.5㎡	-
변경	주차장	가양동 146-5일대	지하1층 ~ 지하5층	부지면적: 4,081.3㎡ 연 면 적: 8,901.5㎡	(강서구)

※ 기부채납되는 공공시설 등에 대한 설치비용 산정기준 및 검증, 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 규모, 위치 등 변경 가능
 ※ 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인' (도시계획과-8893호, 2021. 7. 5)을 적용함

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공원	어린이 공원	가양동 146-5일대	4,077	증)4.3	4,081.3	2012.10.25. 서고 285호	중복결정 지상:어린이공원 지하:주차장

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	어린이공원	- 면적변경 - 면적: 4,077㎡ → 4,081.3㎡ (증 4.3㎡)	LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

01 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	획지번호	면적(㎡)			위치	비 고	
		기정	변경	변경후			
산업 부지	B1	20,494	감)4.6	20,489.4	가양동 100-1 일대	산업부지	
	B2	27,983	감)79.4	27,903.6	가양동 92-1 일대	산업부지	
	B3	45,206	감)75.2	45,130.8	가양동 63-1 일대	산업부지	
기반 시설	공원	4,077	증)4.3	4,081.3	가양동 146-5 일대	어린이공원	조성 후 기부 채납
	도로	14,827	증)676.1	15,503.1	구역내	-	
	주차장	(4,077)	증)4.3	(4,081.3)	가양동 146-5 일대	공영주차장 어린이공원 지하 중복결정	

※ 세부 면적은 추후 측량성가에 따라 변경 될 수 있음

※ ()는 지하 중복결정

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
획지면적 변경	• LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2. 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 기정

구분		산업부지	비고
용도	허용 용도	B1 - 제1종, 제2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 (마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경미장, 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	

구분		산업 부지		비고					
		B2, B3	• 산업 및 준 산업 시설 – 업무시설(오피스텔 제외) / 공장^{주1)} / 방송통신시설 • 산업지원시설^{주2)} – 제1종, 제2종근린생활시설 (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 「산업집적 활성화 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						
	1층 권장용도	• 노유자시설, 공공업무시설							
	불허 용도	• 허용용도 외의 시설							
밀도 관련	건 폐 율	• 60% 미만		조례 60%이하					
	용 적 률	• 서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"><thead><tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr></thead><tbody><tr><td>300%</td><td>400%</td><td>-</td></tr></tbody></table> ※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)		기 준	허 용	상 한	300%	400%	-
기 준	허 용	상 한							
300%	400%	-							
건 축 물 형태 및 색 채		• 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							
지 하 철 연 결 통 로		• 지하철역 연결통로 조성시 보행공간의 폭은 10m이상으로 계획							
차 량 진 출 입 제 한		• 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: 종로1-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	결정도 참조
	공개 공지	• 한보아파트 출입구 인접부 • 양천로 및 종로1-A변 • 종로1-375번 • 어린이공원 인접부	결정도 참조
	전면공지	• 주거지 및 학교 연접부: 10m • 양천로 연접부: 5m • 도로변: 3m, 6m • 기타: 3m • 전면공지는 보도확장형으로 보도와 일체적으로 조성하도록 하며, 단차는 최소화하고 가로 지장물로 인한 보행불편이 없도록 조성 • 소로 3-6호변 전면공지는 차도확장형 및 보도확장형으로 조성하며, 차량통행에 불편이 없고, 인접보도에 보행불편이 없도록 보행안전을 고려하여 조성 • 주거지와 학교연접부 등 지형단차가 발생하는 전면공지 구간은 보도와 조경, 조경시설물, 장애인 편의시설 등을 설치하는 보도+조경형으로 조성하여 지형단차를 완화	결정도 참조
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

■ 변경

구분		산업부지		비고				
용도	허용 용도	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 (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)} - 제1종,제2종근린생활시설 (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 「산업집적 활성화 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					
	1층 권장용도	노유자시설, 공공업무시설						
	불허 용도	허용용도 외의 시설						
밀도 관련	건폐율	60% 미만		조례 60%이하				
	용적률	- 서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"><thead><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr></thead><tbody><tr><td>300%</td><td>400%</td><td>-</td></tr></tbody></table> ※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)			기준	허용	상한	300%
기준	허용	상한						
300%	400%	-						

구분		산업부지	비고
건 축 물 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	
지 하 철 연 결 통 로		지하철역 연결통로 조성시 보행공간의 폭은 10m이상으로 계획	
차 량 진 출 입 제 한		- 양천로에서 차량진출입 제한 - 공개공지면 차량진출입 제한	
대 지 내 공 지	건 축 한 계 선	- 주거지 및 학교 연결부: 10m - 양천로 연결부: 5m - 도로변: 3m, 6m - 기타: 3m ※ 보행에 지장을 주지 않는 범위에서 건축한계선 후퇴부분에 「건축법」 제59조에 따른 연결통로 설치가 가능하며, 세부사항은 건축위원회 심의를 통해 결정 - 건축한계선 후퇴부분 내 연결통로 조성지침 - 위치: 종로1-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	결 정 도 참 조
	공 개 공 지	- 한보아파트 출입구 인접부 - 양천로 및 종로1-A변 - 종로1-375변 - 어린이공원 인접부	결 정 도 참 조
	전 면 공 지	- 주거지 및 학교 연결부: 10m - 양천로 연결부: 5m - 도로변: 3m, 6m - 기타: 3m - 전면공지는 보도확장형으로 보도와 일체적으로 조성하도록 하며, 단차는 최소화하고 가로 지장물로 인한 보행불편이 없도록 조성 - 소로 3-6호변 전면공지는 차도확장형 및 보도확장형으로 조성하며, 차량통행에 불편이 없고, 인접보도에 보행불편이 없도록 보행안전을 고려하여 조성 - 주거지와 학교연접부 등 지형단차가 발생하는 전면공지 구간은 보도와 조경, 조경시설물, 장애인 편의시설 등을 설치하는 보도+조경형으로 조성하여 지형단차를 완화 - 산업부지 B1과 B2사이에 조성되는 전면공지 구간은 조경, 조경시설물, 벤치, 식재 등을 설치하여 휴식공간 기능을 도입하는 휴식공간형으로 조성하여 쾌적한 보행환경이 조성 될 수 있도록 조성	결 정 도 참 조
높 이		- 건축물의 높이 - B1, B2: 48m 이하 - B3: 54m 이하 ※ 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한 적용 (수평표면: 해발57.86m미만, 원추표면: 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만)	수 평 표 면 및 원 추 표 면 적 용

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
산업부지 B1,B2 경계부 전면공지 조성방법 변경 (조성방법 내용 추가)	도심에서 머물며 즐기는 도시숲과 자연과 문화를 잇는 녹지축을 조성하고 쾌적한 보행 환경을 조성하고자 조경, 조경시설물, 벤치, 식재 등을 설치하여 휴식공간 기능을 도입 하는 휴식공간형으로 조성방법 변경

나. 용적률 인센티브 완화항목 : 변경없음

1) 산업부지

- 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												
		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 조경으로 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												
		친환경	에너지 효율 등급 및 녹색건축물	<table><tr><th>건축물 에너지효율인증등급</th><th>녹색건축인증 등급</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><td></td></tr><tr><td>1등급</td><td>기준용적률×0.02</td><td>기준용적률×0.01</td><td></td></tr></table>	건축물 에너지효율인증등급	녹색건축인증 등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	1+등급	기준용적률×0.03	기준용적률×0.02		1등급	기준용적률×0.02	기준용적률×0.01	
	건축물 에너지효율인증등급			녹색건축인증 등급	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
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															

0) 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

6) 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	가양동 CJ공장부지 특별계획구역	강서구 가양동 92-1번지 일대	112,587	증)521.2	113,108.2	-

■ 특별계획구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	변경내용	결 정 사 유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	• 지구단위계획구역 - 변경: 증)521.2㎡	• LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
공업지역	준공업지역	112,587	증)521.2	113,108.2	100.0	1970.10.26. 건고 638호

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도 지역	면적(㎡)	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	준공업 지역	• 112,587㎡ → 113,108.2㎡ (증 521.2㎡)	• LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경

가) 시설보호지구 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	보호 지구	중요시설물 보호지구(공항)	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	57,931,000 (112,587)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내
변경	보호 지구	중요시설물 보호지구(공항)	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	57,931,000 (113,108.2)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내

■ 용도지구 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지구	변경사유
-	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	중요시설물보호지구 (공항)	• LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경없음

- 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	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	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	-
기정	소로	3	A	6	국지 도로	90	가양동 151-4	가양동 145-3	일반 도로	2022.3.31. 서고 138호	-

※ ()은 지구단위계획구역 내 사항임

나) 주차장 : 변경

- 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	주차장	가양동 146-5일대	4,077	증)4.3	4,081.3	2022.3.31. 서고 138호	중복결정 지상:어린이공원 지하:주차장

• 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	- 면적 변경 - 면적: 4,077㎡ → 4,081.3㎡ (증 4.3㎡)	LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

• 주차장 건축범위 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	층	면적(㎡)	비고(관리청)
기정	주차장	가양동 146-5일대	지하1층 ~ 지하5층	부지면적: 4,077㎡ 연 면 적: 8,901.5㎡	-
변경	주차장	가양동 146-5일대	지하1층 ~ 지하5층	부지면적: 4,081.3㎡ 연 면 적: 8,901.5㎡	(강서구)

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

※ 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인' (도시계획과-8893호, 2021. 7. 5)을 적용함

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

• 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공원	어린이 공원	가양동 146-5일대	4,077	증)4.3	4,081.3	2012.10.25. 서고 285호	중복결정 지상:어린이공원 지하:주차장

• 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	어린이공원	- 면적변경 - 면적: 4,077㎡ → 4,081.3㎡ (증 4.3㎡)	LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	면적(㎡)			위치	비 고	
		기정	변경	변경 후			
산업 부지	B1	20,494	감)4.6	20,489.4	가양동 100-1 일대	산업부지	
	B2	27,983	감)79.4	27,903.6	가양동 92-1 일대	산업부지	
	B3	45,206	감)75.2	45,130.8	가양동 63-1 일대	산업부지	
기반 시설	공원	4,077	증)4.3	4,081.3	가양동 146-5 일대	어린이공원	조성 후 기부 채납
	도로	14,827	증)676.1	15,503.1	구역내	-	
	주차장	(4,077)	증)4.3	(4,081.3)	가양동 146-5 일대	공영주차장 어린이공원 지하 중복결정	

※ 세부 면적은 추후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

※ ()는 지하 중복결정

• 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
획지면적 변경	• LX 한국국토정보공사 택지예정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

나. 건축물에 관한 계획 : 변경

1) 건축물의 용도 : 변경없음

■ 산업부지

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
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 (옥외골프연습장제외) - 업무시설 (오피스텔 제외) - 창고시설 - 자동차관련시설 (폐차장, 검사장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장 제외) - 방송통신시설	좌동
	B2, B3 산업 및 준산업시설 - 업무시설(오피스텔 제외) / 공장^{주1)} / 방송통신시설	좌동

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
	- 산업지원시설^{주2)} - 제1종, 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 (마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경미장, 경륜장, 경정장 제외) - 판매시설 - 의료시설(격리병원 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 - 운동시설 (옥외골프연습장제외) - 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	
1층 권장용도	노유자시설, 공공업무시설	좌동
불허용도	허용용도 외의 시설	좌동

2) 건축물의 밀도 : 변경없음

가) 건폐율

■ 산업부지

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
건 폐 율	60% 이하	좌동

나) 용적률

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획												
용 적 률	서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300%</td><td>400%</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> ※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)	기준	허용	상한	300%	400%	-	서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300%</td><td>400%</td><td>473%</td></tr> </tbody> </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

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
높이	- 건축물의 높이 - B1, B2: 48m이하 - B3: 54m이하 ※ 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한 적용 (수평표면 : 해발57.86m미만, 원추표면 : 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만)	좌동

라) 건축물 형태 및 색채

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
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 유도 할 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 : 변경

1) 지하철 연결통로 : 변경없음

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
지하철 연결통로	지하철역 연결통로 조성시 보행공간의 폭은 10m 이상으로 계획	좌동

2) 차량진출입제한 : 변경없음

구 분	계획기준	세부개발계획
차량진출입 제한	• 양천로에서 차량진출입 제한 • 공개공지변 차량진출입 제한	좌동

3) 대지 내 공지 : 변경

구 분	계획기준	세부개발계획
건축한계선	• 주거지 및 학교 연접부: 10m • 양천로 연접부: 5m • 도로변: 3m, 6m • 기타: 3m ※ 보행에 지장을 주지 않는 범위에서 건축한계선 후퇴부분에 「건축법」 제59조에 따른 연결통로 설치가 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
공개공지	• 한보아파트 출입구 인접부 • 양천로 및 중로 1-A변 • 중로1-375번 • 어린이공원 인접부	－ 양천로, 중로1-A변 보행자의 편의·휴식기능 제공을 위한 공개공지 조성 － 인접학교와의 오픈스페이스 연계를 위하여 지정된 위치에 공개공지 조성 － 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보 － 가로와 연계될 수 있는 시설(휴게 시설 등) 배치
전면공지	• 주거지 및 학교 연접부: 10m • 양천로 연접부: 5m • 도로변: 3m, 6m • 기타: 3m • 전면공지는 보도확장형으로 보도와 일체적으로 조성 하도록 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	좌동

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
	- 주거지와 학교연접부 등 지형단차가 발생하는 전면공지 구간은 보도와 조경, 조경시설물, 장애인 편의시설 등을 설치하는 보도+조경형으로 조성하여 지형단차를 완화 - 산업부지 B1과 B2사이에 조성되는 전면공지 구간은 조경, 조경시설물, 벤치, 식재 등을 설치하여 휴식공간 기능을 도입하는 휴식공간형으로 조성하여 쾌적한 보행환경이 조성될 수 있도록 조성	

• 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
산업부지 B1,B2 경계부 전면공지 조성방법 변경 (조성방법 내용 추가)	도심에서 머물며 즐기는 도시숲과 자연과 문화를 잇는 녹지축을 조성하고 쾌적한 보행환경을 조성하고자 조경, 조경시설물, 벤치, 식재 등을 설치하여 휴식공간 기능을 도입하는 휴식공간형으로 조성방법 변경

4) 공공시설 부담에 관한 계획 : 변경

가) 공공시설등 계획

■ 기 정

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
공공시설등 조성 및 제공	순부담률 10%이상 기부채납	- 순부담률 13.20%이상 - 순부담계획: 13.20% - 공원(토지): 3,469.0㎡(3.28%) - 도로(토지): 8,724.0㎡(8.24%) - 주차장(환산면적): 1,529.3㎡(1.44%) - 어린이집(토지지분+환산면적): 255.5㎡(0.24%) → 순부담전체: 13,977.8㎡(13.20%)

■ 변 경

구 분	계 획 기 준	세 부 개 발 계 획
공공시설등 조성 및 제공	순부담률 10%이상 기부채납	- 순부담률 13.20%이상 - 순부담계획: 13.90% - 공원(토지): 3,473.3㎡(3.26%) - 도로(토지): 9,400.1㎡(8.84%) - 주차장(환산면적): 1,529.3㎡(1.44%) - 어린이집(토지지분+환산면적): 384.7㎡(0.36%) → 순부담전체: 14,787.4㎡(13.90%)

나) 공공기여 내용

■ 기정

구 분	위 치	층	면적	비고
공원	-	-	3,469.0㎡(토지)	
도로	-	-	8,724.0㎡(토지)	
주차장	가양동 146-5 일원	지하1~지하5층	8,901.5㎡ (연면적)	- 시설용도: 주차장(공용주차장) - 건축연면적: 8,901.5㎡ - 환산부지: 1,529.3㎡ • 공원 중복결정
어린이집	가양동 92-1 일원	지상1층	625.8㎡ (연면적)	- 시설용도: 국·공립어린이집 - 건축연면적: 625.8㎡ - 환산부지: 168.0㎡ - 토지지분: 87.5㎡

■ 변경

구 분	위 치	층	면적	비고
공원	-	-	3,473.3㎡(토지)	
도로	-	-	9,400.1㎡(토지)	
주차장	가양동 146-5 일원	지하1~지하5층	8,901.5㎡ (연면적)	- 시설용도: 주차장(공용주차장) - 건축연면적: 8,901.5㎡ - 환산부지: 1,529.3㎡ • 공원 중복결정
어린이집	가양동 92-1 일원	지상1층	967.1㎡ (연면적)	- 시설용도: 국·공립어린이집 - 건축연면적: 967.1㎡ - 환산부지: 252.3㎡ - 토지지분: 132.4㎡

- ※ 주차장(공영주차장), 국·공립어린이집 시설별 면적을 기준으로 향후 건축계획 등에 따라 면적·층고·형태 변경시 협의하여 조정함
- ※ 공공시설 등의 위치, 성능수준, 설비 등은 서울시·강서구 인수자(관리부서)와 협의하여 건축허가 시 확정함
- ※ 기부채납되는 공공시설 등에 대한 설치비용 산정기준 및 검증, 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 규모, 위치 등 변경될 수 있음
- ※ 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인' (도시계획과-8893호, 2021. 7. 5)을 적용함

다) 공공시설 설치계획

■ 기정

구 분		내 용	비 고
공 원	토지면적	4,077㎡	-
	국공유지면적	608㎡	-
	순부담면적	3,469㎡	토지면적 - 국공유지면적 = 4,077㎡ - 608㎡ = 3,469㎡
도 로	토지면적	14,827㎡	-
	국공유지면적	6,103㎡	-
	순부담면적	8,724㎡	토지면적 - 국공유지면적 = 14,827㎡ - 6,103㎡ = 8,724㎡
주 차 장	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㎡	-
어 린 이 집	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 ÷ B2블록총연면적 × B2블록대지면적 = 625.8㎡ ÷ 200,107.8㎡ × 27,983.0㎡ = 87.5㎡
	순부담면적	255.5㎡	환산부지면적 + 대지지분 = 168.0㎡ + 87.5㎡ = 255.5㎡
순부담합계		13,977.8㎡	-

■ 변경

구 분		내 용	비 고
공 원	토지면적	4,081.3㎡	-
	국공유지면적	608㎡	-
	순부담면적	3,473.3㎡	토지면적 - 국공유지면적 = 4,081.3㎡ - 608㎡ = 3,473.3㎡
도 로	토지면적	15,503.1㎡	-
	국공유지면적	6,103㎡	-
	순부담면적	9,400.1㎡	토지면적 - 국공유지면적 = 15,503.1㎡ - 6,103㎡ = 9,400.1㎡
주 차 장	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㎡	-
어 린 이 집	연면적	967.1㎡	-
	공사비	2,902,727원/㎡	2020년 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 적용 - 어린이집(800㎡~1,000㎡ 신축)) 단위공사비 3,193,000(원/㎡)의 부가세제외금액 2,902,727(원/㎡) 적용
	설치비용	2,807,227,282원	공사비(부가세제외) × 연면적 = 2,902,727(원/㎡) × 967.1㎡ = 2,807,227,282원
	부지가액	11,128,000원/㎡	2021년 01월 기준공시지가 가중평균 2배 적용 (5,564,000원/㎡ × 2 = 11,128,000원/㎡)
	환산부지면적	252.3㎡	공사비(부가세제외) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,902,727(원/㎡) × 967.1㎡ ÷ 11,128,000(원/㎡) = 252.3㎡
	대지지분	132.4㎡	어린이집연면적 ÷ B2블록총연면적 × B2블록대지면적 = 967.1㎡ ÷ 203,847.18㎡ × 27,903.6㎡ = 132.4㎡
	순부담면적	384.7㎡	환산부지면적 + 대지지분 = 252.3㎡ + 132.4㎡ = 384.7㎡
순부담합계		14,787.4㎡	-

Ⅲ. 관계도면: 붙임 참조

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

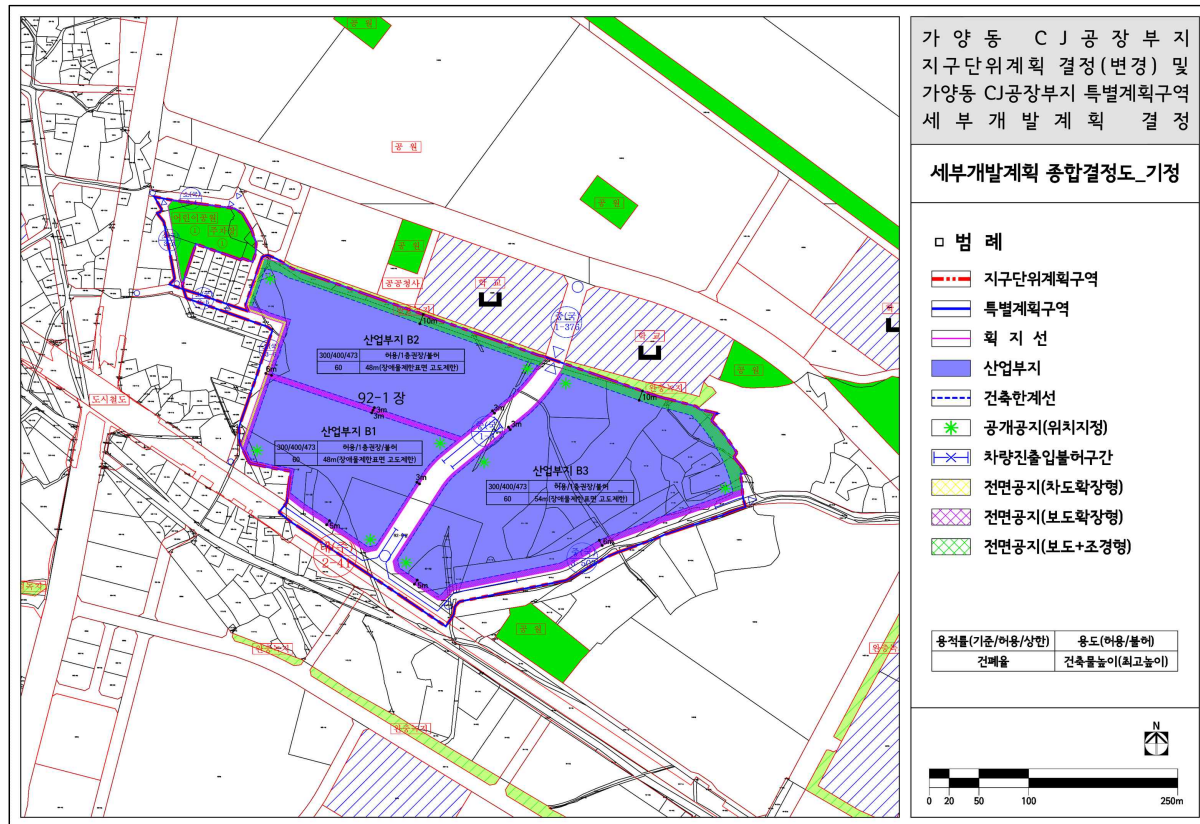
Ⅳ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

Ⅴ. 시민의 열람 편의를 위하여 강서구청 도시계획과(☎2600-1737)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

□ 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 종합결정도 도면

- 기정



- 변경

