

강서구공고 제2020 - 1941호

**도시관리계획[가양동 CJ공장부지 지구단위계획 결정(변경) 및
특별계획구역 세부개발계획] 결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시고시 제2012-285호(2012.10.25.)로 결정된 도시관리계획[가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역(특별계획구역) 및 계획]에 대하여 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 세부개발계획 결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조와 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람 공고합니다.
2. 본 도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획, 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 12월 31일

강 서 구 청 장

1. 열람기간 : 2020년 12월 31일 ~ 2021년 01월 14일
2. 열람장소 : 강서구청 도시계획과 (☎02-2600-6656 / FAX.02-2620-0468)
3. 열람내용 : 도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획, 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역(특별계획구역)에 관한 결정사항

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 (특별계획구역)	강서구 가양동 92-1번지 일대	105,762	증)13	105,775	서고 제2012-285호	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	●지구단위계획구역 - 변경 : 증)13㎡	●기 결정된 지구단위계획구역 구역 변경없이 구역면적 정정

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	공업지역	준공업지역	105,762	증)13	105,775	100.0	1970.10.26. 건고 638호

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	준공업지역	•105,762㎡ → 105,775㎡ (증 13㎡)	•용도지역 변경없이 구역면적 정정에 따른 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	보호 지구	공항시설 보호지구	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	57,931,000 (105,762)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내
변경	보호 지구	공항시설 보호지구	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	57,931,000 (105,775)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내

○ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지구	변경사유
-	신월, 공항, 마곡, 화곡, 가양, 신정	공항시설보호지구	•구역면적 정정에 따른 구역내 면적 변경

다. 도시기반시설에 관한 결정사항

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 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	양천길
기정	중로	2	509	15	국지 도로	278	가양동 92-9	가양동 47-1	일반 도로	2012.10.25. 서고 285호	-
변경	중로	2	509	15	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	3	6	6~8	국지 도로	270 (140)	가양동 134-2	가양동 145-1	일반 도로	1976.9.3. 서고 211호	

※ ()은 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-509		•도로선형 및 연장 변경 - 연장 : 278m → 270m	•도로 일부구간 선형 변경에 따른 연장 변경

(2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	가양동 146-5일대	-	증) 4,209	4,209	-	

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	•주차장 신설 - 면적 : 4,209㎡	•서울시 기부채납 통합관리부서인 주거재생과 협의결과 주차장에 대한 수요가 있어 사업부지 주변 저층주거지 주차난 해소를 위한 공영주차장 신설

○ 주차장 건축범위 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	층	면적(㎡)	비고(관리청)
신규	주차장	가양동 146-5일대	60% 이하	400% 이하	지하2층 ~ 지상1층	부지면적 : 4,209㎡ 연 면 적 : 3,850㎡	별도부지 (서울특별시장)

- 1) 주차장은 서울특별시에 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
- 2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적 · 형태는 조정될 수 있음

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이 공원	가양동 146-5일대	3,958	감) 3,958	-	2012.10.25. 서고 285호	
폐지	②	공원	소공원	가양동 92-1일대	1,333	감) 1,333	-	2012.10.25. 서고 285호	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	•어린이공원 폐지	•서울시 기부채납 통합관리부서인 주거재생과 협의결과 법적 의무사항이 아닌 공원 보다는 주차장 수요가 있어 어린이공원을 폐지하고 주차장으로 변경
②	소공원	•소공원 폐지	•산업부지 토지의 효율적 활용을 위하여 법적 의무사항이 아닌 소공원을 폐지하고 대지 내 공개공지 계획으로 대체

3) 공공·문화체육시설

(1) 도서관 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	도서관	도서관	가양동 81-1일대	1,150	감)1,150	-	2012.10.25. 서고 285호	

○ 도서관 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도서관	•도서관 폐지	•기존 가양1동주민센터 내 작은 도서관이 운영되고 있으며, 공동주택용지 계획 배제로 도서관 추가 도입 필요성 감소에 따른 폐지

(2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					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 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	•사회복지시설 폐지	•산업부지 토지의 효율적 활용을 위하여 사회복지시설을 폐지하고 국공립어린이집은 산업집적시설 계획에 따라 산업부지 내 건축물로 조성

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	도면번호	면적(㎡)			위치	비 고
		기정	변경	변경후		
공동주택 및 산업부지	A1	28,656	감)28,656	-	가양동 92-1 일대	공동주택지
	A2	25,525	감)25,525	-	가양동 47-2 일대	공동주택지
	B1	19,644	증)29,512	49,156	가양동 100-1 일대	산업부지
	B2	17,256	증)28,641	45,897	가양동 63-1 일대	산업부지
기반시설	공원1	3,958	감)3,958	-	가양동 146-5 일대	어린이공원
	공원2	1,333	감)1,333	-	가양동 92-1 일대	소공원
	도서관	1,150	감)1,150	-	가양동 81-1 일대	-
	사회복지시설	888	감)888	-	가양동 146-5	-
	도로	7,352	감)839	6,513	구역내	-
	주차장	-	증)4,209	4,209	가양동 146-5 일대	공영주차장

○ 변경사유서

1. 산업구조의 변화, 제조업의 소프트화로 인해 준공업지역에 공장이전적지가 생겨나고 새로운 산업공간으로 재생되지 못하고 무분별한 공동주택 개발로 산업기반이 약화되어 서울의 미래 신산업을 창출해 낼 수 있는 공간이 감소하고 있는 상황에서 새로운 성장 동력 산업과 창의적인 활동을 수용할 수 있는 공간으로 조성하기 위하여 공동주택용지를 산업부지로 변경하여 서울 준공업지역 종합발전계획에 맞춰 마곡지구와 연계하여 창조산업의 거점으로 조성
2. 2012년 이후 변화된 여건을 반영하여 기부채납시설 변경

2) 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

(1) 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(목외골프연습장 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(목외골프연습장제외) ※ 산업 및 준산업시설의 산업지원시설은 전체 산업시설 연면적(주차장면적 제외)의 20%이내 적용	

구분		공동주택지	산업부지	비고											
용도	1층 권장용도	-	•1층 권장용도 - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점												
	불허용도	•허용용도 외의 시설													
밀도 관련	건폐율	•40% 미만	•60% 미만	조례 60%이하											
	용적률	•서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>210%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr></table> ※ 상한용적률 산정은 서울시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 적용	기준	허용	상한	210%	230%	250%	•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> ※ 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											

(2) 변경

구분		산업부지	세부개발계획	비고
용도	허용 용도	•「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지안에 설치하는 부대시설 •「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생활활동을 지원하기 위한 시설(주1) •「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 •「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 •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 주차장 제외) •방송통신시설 ※ 주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생활활동을 지원하기 위한 시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능 (건축물 연면적 30% 이내에서 설치) - 단, 기숙사, 안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 제외	최동	

구분		산업부지	세부개발계획	비고											
용도	1층 권장 용도	●1층 권장용도 - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점	좌동												
	불허 용도	●허용용도 외의 시설	좌동												
밀도 관련	건폐율	●60% 미만	좌동 (B1 : 59.95% / B2 : 59.74%)												
	용적률	●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> ※ 상한용적률 산정은 서울시 도시계획 조례에 의함	기준	허용	상한	300%	400%	-	●서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table><tr><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td></tr><tr><td>300%</td><td>400%</td><td>460%</td></tr></table> ※ 상한용적률 산정은 서울시 도시계획 조례에 의함 (B1 : 459.98% / B2 : 459.96%)	기준	허용	상한	300%	400%	460%
기준	허용	상한													
300%	400%	-													
기준	허용	상한													
300%	400%	460%													
건축물 형태 및 색채		●1층 바닥높이는 접한 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획 ●건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 이루도록 계획하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다 ●「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 준용	좌동												
차량진출입 제한		●양천길에서 차량진출입을 제한	좌동	도면참조											
지하공동개발		●산업부지 B1, B2 (지하연결도로 등 계획을 통하여 지하공간 연결)	좌동												
대지내 공지	건축 한계선	●주거지 및 학교 연결부 : 10m ●양천길 연결부 : 5m ●도로변 : 3m, 6m	좌동	도면참조											
	공개 공지	●한보아파트 출입구 인접부 ●양천길 및 중로2-509번	좌동	도면참조											
공공보행통로		●산업부지 내 동서방향 보행축 조성 (B=4m 이상, 건축계획과 연동하여 선형 및 위치 조정)	좌동	도면참조											
높이		●「공강시설법」 장애물제한표면 고도제한 적용 - 수평표면 : 해발57.86m 미만 원추표면 : 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만	좌동 (B1 : 해발57.5m / B2 : 해발63.5m)	수평표면 및 원추표면 적용											

○ 변경사유서

1. 특별계획구역 세부개발계획 수립 및 공동주택지를 산업부지로 변경함에 따라 공동주택지 계획 삭제
 2. 2012년 수립된 지구단위계획의 허용용도 계획을 현행 법령 및 현재 상황에 맞게 최신헌준공업지역에서 가능한 용도 허용용도에 추가 단, 기숙사, 안마시술소, 단란주점, 옥외골프연습장 불허
 3. 산업부지 건축물의 형태 및 색채계획 추가
 4. 지하공간 연결을 통하여 날씨 등 기후영향에 제약을 받지 않고 보행이 연결될 수 있도록 지하공동개발 사항 추가
 5. 공동주택지 삭제에 따른 산업부지 공개공지 계획 내용 변경 (위치지정 추가)
 6. 공동주택지 삭제에 따른 산업부지 공공보행통로 계획내용 변경
 7. 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한과의 중복규제 해소를 위한 서울특별시고시 제 2019-133호에 따른 최고고도지구 폐지에 따른 최고고도지구 표현 삭제
4. 관계도서 및 도면 : 생략 (기타 자세한 내용은 열람장소 비치도서 참조)
5. 기타 자세한 사항은 강서구 도시계획과(☎02-2600-6656)로 문의하시기 바랍니다.
- ※ 본 계획은 자문 및 인·허가 등 절차를 이행하여 결정하는 것으로 변경 될 수 있음.