

2022 - 271

[가 CJ ()
] ()

서울특별시고시 제2012-285호(2012.10.25.)로 결정되고 서울특별시 강서구공고 제 2020-1941호(2020.12.31.)로 열람공고한 도시관리계획[가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역(특별계획구역) 및 계획]에 대하여 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)에 대하여 2021년 제13차 서울특별시 도시건축공동위원회(2021.7.28.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조와 같은 법 시행령 제6조에 따라 재열람 공고합니다. 본 도시관리계획 결정(변경) (안)에 대하여 의견이 있을 경우 열람기간 내 강서구 도시계획과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022월 2월 17일
강 서 구 청 장

1. 공고개요

- 가. 재열람사유 : 서울특별시 도시건축공동위원회 심의결과(수정가결) 반영에 따른 계획(안) 변경
- 나. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간(2022. 2. 17. ~ 2022. 3. 3.)
- 다. 열람 및 의견제출 장소 : 강서구청 도시계획과 (☎02-2600-6656 / FAX.02-2620-0468)

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

- 가. 지구단위계획구역(특별계획구역)에 관한 결정사항
- 1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			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 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	변경내용	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획구역 - 변경 : 증)6,825㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> •주변의 주거환경 개선과 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가확보, 장기미집행 도로 개설을 위한 도로부지 편입, 양천로 및 양천로53길 부지 편입 및 구역면적 정정

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	공업지역	준공업지역	105,762	증6,825	112,587	100.0	1970.10.26. 건고 638호

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

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

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위치	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 (112,587)	1977.4.22 서고 120호	()는 구역내

○ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지구	변경사유
-	신월,공항,마곡, 화곡,가양,신정	공항시설보호지구	•구역변경에 따른 구역 내 용도지구 면적 변경

다. 도시기반시설에 관한 결정사항 : 변경

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구 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	양천로

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
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	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	

* ()은 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-509	중로1-A	<ul style="list-style-type: none"> •도로선형 및 폭원 · 연장 변경 B = 15m → 20m L = 278m → 270m 	<ul style="list-style-type: none"> •교통영향평가 결과에 따른 폭원 확대 및 도로 일부구간 선형변경에 따른 연장 변경
소로3-A		<ul style="list-style-type: none"> •도로신설 B = 6m L = 90m 	<ul style="list-style-type: none"> •현행도로로 사용되고 있는 부분에 대하여 도시계획도로 결정

(2) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	가양동 146-5일대	-	증)4,077	4,077	-	중복결정 지상:어린이공원 지하:주차장

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	•주차장 신설 면적 : 4,077㎡ 중복결정 지상 : 어린이공원 지하 : 주차장	•서울시 기부채납 통합관리부서인 도시계획과 협의결과 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 146-5일대	지하1층 ~ 지하5층	부지면적 : 4,077㎡ 연 면적 : 8,901.5㎡	

※ 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

(1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이 공원	가양동 146-5일대	3,958	증)119	4,077	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	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

(1) 도서관 결정(변경) 조서 : 변경

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	•기부채납 수요조사 결과 등을 고려하여 도서관 폐지

(2) 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 변경

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	•공동주택계획 삭제, 대상지 현황 등을 고려하여 사회복지시설 폐지하고 산업부지 내 어린이집 설치

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경
- 기정

구 분	도면번호	면적(㎡)	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	-	

※ 세부 면적은 추후 측량성파에 따라 변경 될 수 있음

- 변경

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 지하 중복결정	

※ 세부 면적은 추후 측량성파에 따라 변경 될 수 있음

※ ()는 지하 중복결정

○ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
공동주택부지 삭제	<ul style="list-style-type: none"> •준공업지역은 장래 서울시의 '성장동력원' 을 제공하며 한번 주택지로 개발되고 나면 다른 용도로 변경이 어렵고 신규 확보도 어려워 지역 내 산업기반의 붕괴에 따른 도시발전 저해 가능성이 있으며, •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 성장동력 산업과 창의적인 활동을 수용할 수 있는 공간으로 조성하기 위하여 공동주택용지를 산업부지로 변경하여 서울 준공업지역 종합발전계획에 맞춰 마곡지구와 연계하여 창조산업의 거점으로 조성
기부채납시설 변경	<ul style="list-style-type: none"> •2012년 이후 변화된 여건을 반영코자 기부채납 통합관리부서 수요조사를 진행하여 조사결과인 주차장 확보 •공원·녹지확보 의무대상이 아닌 소공원을 삭제하고 공개공지로 대체 •변화된 여건(공동주택부지 제외)에 따라 문화시설 및 사회복지시설을 삭제하고 주차장으로 확보

2) 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서 : 변경
- 기정

구분	공동주택지	산업부지	비고
용도	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 및 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> •산업 및 준산업시설 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 - 일반업무시설(오피스텔 제외) - 전시장 - 연구소 - 공장 - 방송통신시설 •산업지원시설 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종, 제2종 근린생활시설(옥외골프 연습장 제외) - 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장), 공연장 - 판매시설 - 교육 및 연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 아동복지시설 등) - 운동시설 중 가목(옥외골프연습장제외) <p>※ 산업 및 준산업시설의 산업지원시설은 전체 산업시설 연면적(주차장면적 제외)의 20%이내 적용</p>	

구분	공동주택지	산업부지	비고												
용도	<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> •1층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점 													
	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외의 시설 														
밀도 관련	<ul style="list-style-type: none"> 건폐율 : •40% 미만 	<ul style="list-style-type: none"> •60% 미만 	조례 60%이하												
	<ul style="list-style-type: none"> •서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>기준</th> <th>허용</th> <th>상한</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>210%</td> <td>230%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 상한용적을 산정은 서울시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 적용</p>	기준	허용	상한	210%	230%	250%	<ul style="list-style-type: none"> •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> <p>※ 산업시설의 용적률은 공동주택 용적률 이상으로 하여야 함 ※ 상한용적을 산정은 서울시 도시계획 조례에 의함</p>	기준	허용	상한	300%	400%	-	
	기준	허용	상한												
210%	230%	250%													
기준	허용	상한													
300%	400%	-													
<ul style="list-style-type: none"> 차량진출입 제한 	<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> •양천길에서 차량진출입을 제한 	도면참조												
대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축 한계선 <ul style="list-style-type: none"> •주거지 및 학교 연결부 : 10m •산업부지 연결부 : 6m •도로변 : 6m 	<ul style="list-style-type: none"> •양천길 연결부 : 5m •공동주택 연결부 : 10m •도로변 : 3m, 6m 	도면참조												
	<ul style="list-style-type: none"> 공개 공지 <ul style="list-style-type: none"> •한보아파트 출입구 인접부 	<ul style="list-style-type: none"> •양천길 및 중로2-509번 	도면참조												
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 연결부에 보행축 조성 (B=4m 이상) 	도면참조												
높이	<ul style="list-style-type: none"> •최고고도지구 <ul style="list-style-type: none"> - 수평표면 : 해발57.86m 미만 원추표면 : 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만 		수평표면 및 원추표면 적용												

- 변경

구분		산업부지		비고
용도	허용도	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 주차장 제외) 방송통신시설	
		B2. B3	산업 및 준산업시설 - 업무시설(오피스텔 제외) / 공장주1) / 방송통신시설 산업지원시설주2) - 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 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	

구분		산업부지		비고					
용도	1층 권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 1층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점 							
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외의 시설 							
밀도 관련	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 미만 		조례 60%이하					
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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> <p>※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물)</p>		기준	허용	상한	300%	400%	-
기준	허용	상한							
300%	400%	-							
건축물 형태 및 색채		<ul style="list-style-type: none"> 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 							

구분	산업부지	비고
	<ul style="list-style-type: none"> •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	<ul style="list-style-type: none"> •지하철역 연결통로 조성시 보행공간의 폭은 10m이상으로 계획 	
차량진출입제한	<ul style="list-style-type: none"> •양천로에서 차량진출입 제한 •공개공지변 차량진출입 제한 	
대지내 공지	<p>건축 한계선</p> <ul style="list-style-type: none"> •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 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 후퇴부분 내 연결통로 조성지침 <ul style="list-style-type: none"> · 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 	
	<p>공개 공지</p> <ul style="list-style-type: none"> •한보아파트 출입구 인접부 •양천로 및 중로1-A변 •중로1-375번 •어린이공원 인접부 	
	<p>전면 공지</p> <ul style="list-style-type: none"> •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 3-6호선 전면공지는 차도확장형 및 보도확장형으로 조성하며, 차량통행에 불편이 없고, 인접보도에 보행불편이 없도록 보행안전을 고려하여 조성 	
높이	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 높이 <ul style="list-style-type: none"> - 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

변 경 내 용	변 경 사 유
공동주택부지 삭제	●공동주택 계획내용 삭제
허용용도 변경	●2012년 수립된 지구단위계획의 허용요도 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, 종로1-375번, 어린이공원 연결부 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

마. 특별계획구역에 관한 결정사항

1) 특별계획구역에 관한 결정 조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	가양동 CJ공장부지 특별계획구역	강서구 가양동 92-1번지 일대	105,762	증)6,825	112,587	2012.10.25 서고 제2012-285호	

○ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	강서구 가양동 92-1번지 일대	●지구단위계획구역 - 변경 : 증)6,825㎡	●주변의 주거환경 개선과 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가 확보, 장기미집행 도로 개설을 위한 도로부지 편입, 양천로 및 양천로53길 부지 편입 및 구역면적 정정

2) 특별계획구역 세부개발계획 결정사항

구분		산업부지	세부개발계획											
용도	허용용도	B1 <ul style="list-style-type: none"> •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 	최등											
		B2, B3 <ul style="list-style-type: none"> •산업 및 준산업시설 - 업무시설(오피스텔 제외) / 공장주1) / 방송통신시설 •산업지원시설주2) <ul style="list-style-type: none"> - 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), 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 	최등											
	1층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> •1층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점 	최등												
	불허용도	•허용용도 외의 시설	최등											
밀도 관련	건폐율	•60% 미만	최등											
	용적률	•서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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" style="margin-left: 20px;"> <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%
기준	허용	상한												
300%	400%	-												
기준	허용	상한												
300%	400%	473												

구분		산업부지		세부개발계획										
용도	허용용도	B1	<ul style="list-style-type: none"> •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	<ul style="list-style-type: none"> •산업 및 준산업시설 - 업무시설(오피스텔 제외) / 공장주1) / 방송통신시설 •산업지원시설주2) - 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 「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	<ul style="list-style-type: none"> •이층 권장용도 - 슈퍼마켓, 일용품 등 소매점 - 휴게음식점, 일반음식점 	좌동											
	불허용도	•허용용도 외의 시설	좌동											
	건폐율	•60% 미만	좌동											
밀도 관련	<ul style="list-style-type: none"> •서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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> <p>※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×a토지 +0.7×a건축물)</p>	기준	허용	상한	300%	400%	-	<ul style="list-style-type: none"> •서울시 준공업지역 종합발전계획 적용 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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> <p>※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×a토지 +0.7×a건축물)</p>	기준	허용	상한	300%	400%	473
기준	허용	상한												
300%	400%	-												
기준	허용	상한												
300%	400%	473												

구분		산업부지	세부개발계획
건축물 형태 및 색채		<ul style="list-style-type: none"> ●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
지하철 연결동로		●지하철역 연결동로 조성시 보행공간의 폭은 10m이상으로 계획	좌동
차량진출입 제한		<ul style="list-style-type: none"> ●양천로에서 차량진출입 제한 ●공개공지변 차량진출입 제한 	좌동
대지내 공지	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> ●주거지 및 학교 연결부 : 10m ●양천로 연결부 : 5m ●도로변 : 3m, 6m ●기타 : 3m ※ 보행에 지장을 주지 않는 범위에서 건축한계선 후퇴부분에 「건축법」 제59조에 따른 연결동로 설치가능하며, 세부사항은 건축위원회 심의를 통해 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 후퇴부분 내 연결동로 조성지침 <ul style="list-style-type: none"> · 위치 : 중로1-A호선변 (B1-B3간, B2-B3간) 2개소, 획지 B1-B2간 1개소 · 규모 : 폭원 5m 이내, 높이 8m 이내 <ul style="list-style-type: none"> ※ 지상으로부터 7m 이상에 설치 · 용도 : 보행동로 및 휴게공간으로 조성 	좌동
	공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> ●한보아파트 출입구 인접부 ●양천로 및 중로1-A번 ●중로1-375번 ●어린이공원 인접부 	<ul style="list-style-type: none"> ●양천로, 중로1-A번 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(휴게시설 등) 배치
	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> ●주거지 및 학교 연결부 : 10m ●양천로 연결부 : 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 	좌동
높이		<ul style="list-style-type: none"> ●건축물의 높이 <ul style="list-style-type: none"> - B1, B2 : 48m 이하 - B3 : 54m 이하 ※ 「공향시설법」 장애물제한표면 고도제한 적용 (수평표면 : 해발57.86m미만, 원추표면 : 해발57.86 ~ 해발112.86m 미만) 	좌동

3. 관계도서 : 게재생략 (열람장소 비치도서 참조)
4. 기타사항 : 본 사항은 서울특별시 도시건축공동위원회 심의에서 가결된 사항입니다.
5. 기타 자세한 사항은 강서구 도시계획과(☎02-2600-6656)로 문의하시기 바랍니다.