

◆ 서울특별시고시 제2025-250호

도시관리계획[목동지구중심 지구단위계획구역 및 계획] 결정(변경) 및 지형도면
고시

서울특별시고시 제1996-216호(1996.08.08.)로 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2000-217호(2000.07.31.), 제2007-24호(2007.02.01.)로 결정(변경)된 중랑구 목동 165번지 일대 「목동지구중심 지구단위계획」에 대하여 2024년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.12.11.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획[목동지구중심 지구단위계획구역 및 계획]을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 먹골역 일대 목동지구중심 지구단위계획구역에 대해 지역여건 변화에 따른 목동지구중심의 중심성 강화를 위한 구역 확장과 동일로변 균형발전 유도 및 역세권의 계획적 개발·관리하고자 도시관리 계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 목동지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	목동지구중심 지구단위계획구역	중랑구 목동 165번지 일대	82,500	증)125,436	207,936	서울특별시고시 제2000-217호 (2000.07.31.)	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	목동지구중심 지구단위계획구역	중랑구 목동 165번지 일대	207,936 (증) 125,436	지역생활권계획 반영, 지구중심기능 강화 위한 역세권 및 동일로 간선변부지 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	82,500	125,436	207,936	100.0	
제2종일반주거지역	-	증) 15,224	15,224	7.3	
제3종일반주거지역	-	증) 103,511	103,511	49.8	
준주거지역	39,200	증) 6,701	45,901	22.1	서고 제2000-217호 (2000.07.31.)
일반상업지역	43,300	-	43,300	20.8	서고 제1998-432호 (1998.12.31.)

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률 (기준/허용/상한)	결정(변경)사유
기 정	변 경			
-	제2종 일반주거지역	증) 15,224	200%/220%/법적용적률의 2배이하	지구단위계획구역 확대에 따른 용도지역 및 면적 변경
-	제3종 일반주거지역	증) 103,511	250%/275%/법적용적률의 2배이하	
준주거지역	준주거지역	증) 6,701	• 간선변 및 보조간선변 : 300%/360%/400%이하 • 이면부 : 250%/360%/400%이하	

② 용도지구에 관한 결정(변경)조서 : 해당없음

③ 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가. 도로

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연장2) (m)	기 점3)	종 점3)	사 용 형 태	주 요 경과지	최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원1) (m)							
기정	대로	1	18	35 (38)	보조간선	10,950 (1,065)	상봉동 (목동189-6)	상봉동시계 (목동189-1)	일반도로		건교부고시 제 503호 (1969.08.27.)
기정	중로	1	388	20	보조간선	527 (67)	목동172-1 (목동171-37)	목동95 (목동192-1)	일반도로		서고 제451호 (1997.12.31.)
기정	중로	1	245	22~24	-	270 (53)	중랑구 목동 (목동167)	중랑구 목동 (목동269-1)	일반도로		서고 제328호 (1982.08.16.)
기정	중로	1	49	20~36	보조간선	4,050 (73)	중랑구 목동 (목동233-102)	중랑구 면목동 (목동233-75)	일반도로		서고 제738호 (1963.12.24.)
기정	중로	1	2	20	집분산 도로	58	목동164-4	목동164-26	일반 도로		서고 제217호 (2000.7.28.)
기정	중로	2	124	15 (18)	국지도로	3,800 (687)	중화동 (목동189-5)	하계동 (목동189-16)	일반도로		건교부고시 제190호 (1971.04.07.)
기정	중로	1	A	20~23	국지도로	2,842.5 (7)	중화동 219 (목동199-3)	목동158-22 (목동199-1)	일반도로		-
기정	중로	2	A	8~15	국지도로	403.4 (69)	목동239-1 (목동200-2)	목동236-29 (목동239-150)	일반도로		-
기정	소로	3	1	7	국지도로	27	목동163-9	목동163-29	일반도로		서고 제217호 (2000.07.28.)
기정	소로	1	1	10	국지도로	76	목동164-13	목동164-21	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)
기정	소로	2	1	8	국지도로	50	목동170-23	목동170-24	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)
기정	소로	2	2	8	국지도로	22	목동170-43	목동170-43	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)
기정	소로	2	3	8	국지도로	88	목동164-21	목동164-26	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)

1) 폭원의 ()는 특별계획구역내 도로확대 폭원임

2) 연장의 ()는 지구단위계획구역내 연장이며, 연장길이는 측정성가에 따라 조정 가능함

3) 가중점의 ()는 지구단위계획구역내 위치임

※ 금회 신규 편입된 지역내 기정 도로를 반영

2) 공간시설

가. 공공공지 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	중랑구 목동 164-1번지 일대	236.0	-	236.0	서울특별시고시 제2000-217호(2000.07.28.)	일반 상업지역
기정	2	공공공지	중랑구 목동 164-26번지 일대	84.4	-	84.4	서울특별시고시 제2000-217호(2000.07.28.)	일반 상업지역

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	31)	공공공지	중랑구 목동 164-2번지 일대	212.5	-	212.5	서울특별시고시 제1998-432호(1998.12.31.)	일반 상업지역
기정	4	공공공지	중랑구 목동 171-1번지 일대	227.9	-	227.9	서울특별시고시 제2002-370호(2002.10.18.)	준주거 지역
기정	5	공공공지	중랑구 목동 175-3번지 일대	160.7	-	160.7	서울특별시고시 제2007-24호(2007.02.01.)	일반 상업지역

1) 지구단위계획 결정 변경 고시[서울특별시고시 제2007-219호(2007.07.05.)] 반영함
나. 공원 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	목동 164-52 소공원	소공원	목동 164-52	167.17	-	167.17	서울특별시고시 제2007-219호(2007.07.05.)	일반 상업지역

3) 유통 및 공급시설

가. 도시계획시설(시장) 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	시장	-	중랑구 목동 165번지	4,537.5	-	4,537.5	서울특별시고시 제1974-26호 (1974.03.08.)	

나. 도시계획시설(시장) 건축물의 공간적 범위 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적범위	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
총괄	①	시장	중랑구 목동 165번지	지하2층 일부 지하1층 일부 지상1층 일부 지상2층 일부 지상3층 일부 지상4층 일부	6,296.15	-	6,296.15	서울특별시고시 제1974-26호 (1974.03.08.)	
기정		시장	중랑구 목동 165번지	지하2층 일부	1,907.89	-	1,907.89		주차장
기정		시장	중랑구 목동 165번지	지하1층 일부	220.0	-	220.0		

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적범위	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정		시장	중랑구 목동 165번지	지상1층 일부	1,225.18	-	1,225.18		
기정		시장	중랑구 목동 165번지	지상2층 일부	1,478.0	-	1,478.0		
기정		시장	중랑구 목동 165번지	지상3층 일부	1,226.34	-	1,226.34		
기정		시장	중랑구 목동 165번지	지상4층 일부	238.74	-	238.74		기계 전기실

※ 청년주택 관련(목동 165번지) 결정 고시(서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	최대개발규모(㎡)	비 고
간 선 변 (동일로)	3,000	
보 조 간 선 변 (구목동길, 15~20m도로)	1,500	
이 면 부	1,000	

■ 변경

구 분	최대개발규모(㎡)			비 고
	간 선 변 (동일로변)	보조간선변 (폭20m이상의 도로)	이 면 부	
일반상업	3,000이하	1,500이하	1,000이하	• 평균대지규모 × 5배 이내 • 특별계획구역, 특별계획가능구역 미적용 • 기존 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 필지는 미적용 • 용도지역조정가능지 지정시 미적용
준주거	3,000이하	1,500이하	1,000이하	
제3종일반주거	1,200이하	1,000이하	800이하	
제2종일반주거	-	700이하	600이하	

※ 최대개발규모 적용 예외사항

- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발 지정 및 권장된 필지
- 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립시

■ 결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
제3종일반주거	• 간선변(동일로변) : 1,200㎡이하 • 보조간선변(폭20m이상의 도로) : 1,000㎡이하 • 이면부 : 800㎡이하	• 지구단위계획구역 확장에 따라 신규편입 되는 용도지역에 대한 최대개발규모 설정
제2종일반주거	• 보조간선변(폭20m이상의 도로) : 700㎡이하 • 이면부 : 600㎡이하	

2) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분		계 획 내 용				비 고
		기 정		변 경		
		내 용	개소	내 용	개소	
가구계획		• 일반상업지역 및 준주거지역 내	17	• 일반상업지역, 준주거지역, 일반주거지역(제2종, 제3종) 내	36	증) 19개소
획지계획		• 동일소유자 필지 • 2이상 필지에 단일 건축물 개발지 • 법적 최소대지규모 이하인 필지와 인접한 필지	17	• 동일소유자 필지 • 2이상 필지에 단일 건축물 개발지 • 법적 최소대지규모 이하인 필지와 인접한 필지 • 신축 건축 현황을 고려하여 획지계획 선형 변경	17	-
공동개발	지정	-	-	• 기 공동개발된 동일소유자 필지	2	증) 2개소
	권장	• 이면도로 차량 출입이 필요한 간선가로변 획지	3	• 이면도로 차량 출입이 필요한 간선가로변 획지 • 상업지역내 적정규모개발 유도가 필요한 필지 • 기 공동개발된 다수인 소유 필지	5	증) 2개소
자 율 적 공동개발		• 보조간선변, 이면부 : 가구내 필지간 선택적 공동개발 유도 • 제외 대상 - 부정형 획지가 형성되는 경우 - 공동개발로 소규모 잔여필지를 고립시킨 경우 - 공동개발 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우	전 구역	• 지구단위계획구역 내 모든 필지는 원칙적으로 최대개발규모 이내에서 연접한 필지와 자율적 공동개발 권장 • 제외 대상 - 부정형 획지가 형성되는 경우 - 공동개발로 소규모 잔여필지를 고립시킨 경우 - 공동개발 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 차량진출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	전 구역	-

구 분	계 획 내 용				비 고
	기 정		변 경		
	내 용	개 소	내 용	개 소	
특별 계획구역	• 주민제안에 의한 특별계획구역 지정	1	• 좌동	1	-
특별계획 가능구역	-	-	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도를 위해 계획 • 이면부의 상업·업무기능 강화를 위해 계획	5	증) 5개소

■ 결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
가구계획	• 제2·3종일반주거지역(19개소)	• 지구단위계획구역 확장에 따라 신규편입되는 지역 추가
획지계획	• 준주거지역 획지계획 변경(1개소)	• 건축물 및 소유자 현황을 반영하여 획지계획 선형 변경
공 동 개 발	지 정 • 제3종일반주거지역 공동개발(지정) 2개소 신 설	• 기 공동개발된 동일소유자 필지
	권 장 • 일반상업지역 1개소 신설 • 제3종일반주거지역 1개소 신설	• 일반상업지역내 적정규모개발 유도 • 기 공동개발된 다수인 소유 필지
자율적공동개발	• 지구단위구역내 모든 필지에 적용	• 공동개발의 탄력적 계획이 가능하도록 적정개발을 유도하기 위한 계획 수립
특별계획 가능구역	• 제3종일반주거지역 4개소 신설 • 제2종일반주거지역 1개소 신설	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도를 위해 계획 • 이면부의 상업·업무기능 강화를 위해 계획

■ 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
A1	2,476.8	162-1	361	-	-	
		162-10	147.8	-	-	
		162-11	171.6	-	-	
		162-2	325	-	-	
		162-5	599.7	-	-	
		162-7	155	-	-	
		162-8	573.6	-	-	
		162-9	143.1	-	-	
A2	962.7	162-13	144.2	-	-	
		162-14	140.8	-	-	
		162-17	303.2	-	-	
		162-3	28.8	-	-	
		162-4	166.9	-	-	
		162-6	178.8	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
A3	2,167.4	163-1	405.6	-	-	
		163-11	376.8	-	-	
		163-12	46.3	-	-	
		163-13	132.2	-	-	
		163-16	131.2	-	-	
		163-17	111.7	-	-	
		163-18	129.9	-	-	
		163-19	134.2	-	-	
		163-2	293.5	-	-	
		163-3	261.2	-	-	
		163-4	144.8	-	-	
A4	2,164.5	163-10	26.1	-	-	
		163-21	94.9	-	-	
		163-22	155	-	-	
		163-23	114.4	-	-	
		163-24	138.5	-	-	
		163-25	135.5	-	-	
		163-26	118	-	-	
		163-27	92.2	-	-	
		163-28	123.3	-	-	
		163-29	139.8	-	-	
		163-30	206.3	-	-	
		163-5	174.5	-	-	
		163-6	7.3	-	-	
		163-7	153.7	-	-	
		163-8	305.5	-	-	
		163-9	179.5	-	-	
A5	4,537.5	165-0	4,537.5	• 획지계획:165-0	• 좌 동	역세권 청년주택
A6	5,220.2	164-2	81.5	-	-	
		164-26	84.4	-	-	
		164-3	125.8	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
A6		164-33	590.5	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		164-4	4,153.2	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		164-51	18.9	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		164-52	165.9	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
A7	6,709.8	169-1	176.3	-	• 공동개발(권장) :169-1,169-20,169-21	상업지역내 적정개발유도
		169-10	486.9	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-11	1,475	• 획지계획 :169-11,169-15,169-24	• 좌 동	기 공동개발
		169-12	1,960.1	• 획지계획 :169-2,169-12,169-19	• 획지계획 :169-12	개발후 필지합병
		169-14	413.6	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-15	485	• 획지계획 :169-11,169-15,169-24	• 좌 동	기 공동개발
		169-17	412.9	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-18	486.3	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-20	147.4	-	• 공동개발(권장) :169-1,169-20,169-21	상업지역내 적정개발유도
		169-21	180.7	-	• 공동개발(권장) :169-1,169-20,169-21	상업지역내 적정개발유도
		169-24	485.6	• 획지계획 :169-11,169-15,169-24	• 좌 동	기 공동개발
A8	9,484.2	170-1	7,558.9	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		170-27	425.1	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-37	173.9	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-38	133.9	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-39	160	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-40	129.6	-	-	
		170-45	902.8	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
A9	3,245.3	175-1	1,912.7	• 획지계획:175-1	• 좌 동	
		175-2	417.9	• 획지계획:175-2 • 공동개발(권장):175-2,175-5,175-6	• 좌 동	
		175-3	160.7	-	-	
		175-5	212.9	• 획지계획:175-5 • 공동개발(권장):175-2,175-5,175-6	• 좌 동	
		175-6	181.8	• 획지계획:175-6 • 공동개발(권장):175-2,175-5,175-6	• 좌 동	
		175-7	359.3	• 획지계획:175-7	• 좌 동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
B1	2,215.5	171-1	227.9	-	-	
		171-11	216.2	-	-	
		171-14	159.3	-	-	
		171-15	156.7	-	-	
		171-16	155	-	-	
		171-17	152.1	-	-	
		171-18	200.7	-	-	
		171-37	17.9	-	-	
		171-39	64.8	-	-	
		171-40	35.9	-	-	
		171-7	193.7	-	-	
		171-8	206.9	-	-	
		171-9	428.4	-	-	
B2	1,504.5	171-21	132.1	-	-	
		171-22	161.3	-	-	
		171-23	291.9	-	-	
		171-25	150.1	-	-	
		171-28	186.8	-	-	
		171-29	170.6	-	-	
		171-30	171.9	-	-	
		171-31	137.8	-	-	
		171-41	102	-	-	
B3	5,013.9	171-12	223.8	-	-	
		171-13	164	-	-	
		171-2	195.4	-	-	
		171-26	166	-	-	
		171-27	160	-	-	
		171-3	126.6	-	-	
		171-32	196.7	-	-	
		171-33	175.8	-	-	
		171-34	176.8	-	-	
		171-35	180.9	-	-	
		171-36	201	-	-	
		171-4	3,046.9	-	-	
B4	1,278.6	174-19	139.2	-	-	
		174-20	119	-	-	
		174-21	119	-	-	
		174-22	119	-	-	
		174-23	116	-	-	
		174-24	164.3	-	-	
		174-25	167.9	-	-	
		174-26	162.6	-	-	
		174-27	171.6	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
B5	5,439.9	174-1	162.6	-	-	
		174-10	153.7	-	-	
		174-11	134.2	-	-	
		174-12	153.4	-	-	
		174-13	134.2	-	-	
		174-14	153.7	-	-	
		174-15	134.2	-	-	
		174-16	153.7	-	-	
		174-17	134.2	-	-	
		174-2	495.9	-	-	
		174-29	408.7	-	-	
		174-3	397.8	-	-	
		174-30	262.8	-	-	
		174-31	217.9	-	-	
		174-32	217.9	-	-	
		174-33	100.9	-	-	
		174-34	139.4	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-4	246.6	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-5	692.2	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-6	167.6	• 획지계획:174-6	• 좌 동	
		174-7	222.8	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-8	408.7	-	-	
		174-9	146.8	-	-	
B6	1,978.2	176-1	810.4	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
		176-23	737.4	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
		176-38	215.2	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
		176-39	215.2	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
B7	2,997.2	176-14	520	• 획지계획 :176-14 • 공동개발(권장):176-18,176-28	• 좌 동	
		176-15	369.6	• 획지계획 :176-15	• 획지계획 :176-15,176-16,176-17	기 공동개발
		176-16	123.6	-	• 획지계획 :176-15,176-16,176-17	기 공동개발
		176-17	123.6	-	• 획지계획 :176-15,176-16,176-17	기 공동개발
		176-18	118	• 획지계획(176-14)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-28	88.3	• 획지계획(176-14)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-29	144.5	• 획지계획(176-33,176-34)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-30	147.8	• 획지계획(176-33,176-34)과 공동개발(권장)	• 좌 동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
B7		176-31	144.5	• 획지계획(176-33,176-34)과 공동개발(권장)	• 좌 등	
		176-32	176.2	-	-	
		176-33	336.2	• 획지계획:176-33,176-34 • 공동개발(권장) : 176-29,176-30,176-31	• 좌 등	
		176-34	347.8	• 획지계획:176-33,176-34 • 공동개발(권장) : 176-29,176-30,176-31	• 좌 등	
		176-35	357.1	• 획지계획:176-35	• 좌 등	
B8	2,303.9	176-10	148.8	-	-	
		176-11	139.8	-	-	
		176-12	146.4	-	-	
		176-13	144.5	-	-	
		176-20	125	-	-	
		176-21	130.2	-	-	
		176-22	130.9	-	-	
		176-24	144.5	-	-	
		176-25	172.9	-	-	
		176-26	144.5	-	-	
		176-4	125	-	-	
		176-5	124.3	-	-	
		176-6	126	-	-	
		176-7	172.9	-	-	
		176-8	166.9	-	-	
		176-9	161.3	-	-	
C1	1,310.4	180-16	291.9	-	-	
		180-17	365.6	-	-	
		180-28	144.5	-	-	
		180-29	148.1	-	-	
		180-31	153.7	-	-	
		180-32	157	-	-	
		180-48	49.6	-	-	
C2	4,726.9	180-12	295.1	-	-	
		180-13	193.7	-	-	
		180-14	297.2	-	-	
		180-20	261.5	-	-	
		180-34	189.4	-	-	
		180-35	187.4	-	-	
		180-36	181.5	-	-	
		180-37	181.5	-	-	
		180-38	202.3	-	-	
		180-50	222.5	-	-	
		180-57	295	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
C2		180-51	388	-	-	
		180-52	215.1	-	-	
		180-55	1,391.6	-	-	
		180-58	225.1	-	-	
C3	3,056.0	122-348	2	-	-	
		122-352	178	-	-	
		122-353	172	-	-	
		122-355	182	-	-	
		122-358	176	-	-	
		122-359	200	-	-	
		122-350	376	-	-	
		122-351	172	-	-	
		122-354	242	-	-	
		122-356	224	-	-	
		122-357	236	-	-	
		122-360	182	-	-	
		122-361	376	-	-	
		122-8	338	-	-	
C4	2,423.0	122-197	251	-	-	
		122-198	251	-	-	
		122-199	251	-	-	
		122-200	506	-	-	
		122-201	450	-	-	
		122-207	284	-	-	
		122-259	430	-	-	
D1	1,590.1	233-100	148.1	-	-	
		233-90	167.9	-	-	
		233-91	141.5	-	-	
		233-92	127.3	-	-	
		233-93	738.5	-	-	
		233-98	266.8	-	-	
D2	1,403.9	197-19	157.3	-	-	특별계획 기능구역D
		233-1	777	-	-	
		233-118	45.1	-	-	
		233-2	424.5	-	-	
D3	1,466.2	233-107	200.7	-	-	특별계획 기능구역E
		233-110	170.1	-	-	
		233-111	133.1	-	-	
		233-112	91.3	-	-	
		233-121	46.3	-	-	특별계획 기능구역E
		233-3	132.8	-	-	
		233-103	523.2	-	-	
		233-114	168.7	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D4	13,295.4	234-10	103.2	-	-	
		234-11	122.3	-	-	
		234-12	152.1	-	-	
		234-13	135.9	-	-	
		234-14	110.1	-	• 공동개발(지정):234-14,234-41	동일소유자, 기 공동개발
		234-16	144.5	-	-	
		234-17	118	-	-	
		234-18	118	-	-	
		234-19	119.7	-	-	
		234-21	107.1	-	-	
		234-22	109.8	-	-	
		234-23	134.9	-	-	
		234-24	115.4	-	-	
		234-25	125.6	-	-	
		234-26	144.1	-	-	
		234-27	121.7	-	-	
		234-28	181.8	-	-	
		234-29	139.5	-	-	
		234-30	95.9	-	-	
		234-31	94.5	-	-	
		234-32	122.3	-	-	
		234-33	117.4	-	-	
		234-34	119	-	-	
		234-35	140.2	-	-	
		234-36	136.2	-	-	
		234-37	111.4	-	-	
		234-38	260.8	-	-	
		234-40	144.1	-	-	
		234-41	150.1	-	• 공동개발(지정):234-14,234-41	동일소유자, 기 공동개발
		234-42	136.2	-	-	
		234-43	123.3	-	-	
		234-44	135.2	-	-	
		234-45	135.9	-	-	
		234-46	133.9	-	-	
		234-47	176.2	-	-	
		234-48	142.5	-	-	
		234-49	149.4	-	-	
		234-5	93.9	-	-	
		234-6	366.6	-	-	
		234-7	80	-	-	
		234-8	119	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D4		379-1	13.9	-	-	
		234-1	1,490.6	-	-	
		234-15	302.8	-	-	
		379-0	4,402.6	-	-	
		234-3	99.8	-	-	특별계획 가능구역A
		234-4	437.8	-	-	
		234-50	153.7	-	-	
		234-51	101.8	-	-	특별계획 가능구역A
		234-52	328.3	-	-	
		234-53	133.2	-	-	
		234-54	243.2	-	-	
D5	2,577.0	238-70	130.9	-	-	
		238-71	111.7	-	-	
		238-72	111.7	-	-	
		238-73	110.4	-	-	
		238-74	110.4	-	-	
		238-75	109.1	-	-	
		238-76	113.1	-	-	
		238-77	144.5	-	-	
		238-87	138.8	-	-	
		238-1	513.1	-	-	
		238-2	365.8	-	• 공동개발(지정) :238-2,238-3,238-4	동일소유자, 기 공동개발
		238-3	181.8	-	• 공동개발(지정) :238-2,238-3,238-4	동일소유자, 기 공동개발
		238-4	149.1	-	• 공동개발(지정) :238-2,238-3,238-4	동일소유자, 기 공동개발
		238-5	170.2	-	-	
		238-88	116.4	-	-	
D6	757.5	238-90	366.8	-	-	
		238-91	390.7	-	-	
D7	6,465.5	238-10	126.9	-	-	
		238-102	108.8	-	-	
		238-103	165.3	-	-	
		238-104	172.2	-	-	
		238-105	171.9	-	-	
		238-106	138.5	-	-	
		238-107	123	-	-	
		238-108	148.4	-	-	
		238-15	372.6	-	-	
		238-7	145.8	-	-	
		238-78	125	-	-	
		238-79	124.3	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D7		238-80	111.1	-	-	
		238-81	250.1	-	-	
		238-83	34.2	-	-	
		238-92	74	-	-	
		238-94	115	-	-	
		238-96	120.3	-	-	
		238-8	454.3	-	-	
		238-84	93.6	-	-	
		238-86	109.8	-	-	
		238-9	331.9	-	-	
		238-11	331.8	-	-	
		238-12	733	-	-	
		238-125	406	-	-	
		238-13	453.9	-	-	
		238-95	923.8	-	-	
D8	2,511.4	239-1	885.3	-	-	
		239-159	134.9	-	-	
		239-160	117.4	-	-	
		239-161	136.2	-	-	
		239-169	397.7	-	-	
		239-170	297.5	-	-	
		239-2	342.8	-	-	
		239-4	94.5	-	-	
		239-5	105.1	-	-	
D9	1,536.4	239-51	690	-	-	
		239-53	846.4	-	-	
D10	3,170.0	239-84	123	-	-	
		239-85	124.3	-	-	
		239-86	124.3	-	-	
		239-71	123.3	-	-	
		239-76	406.6	-	-	
		239-77	656.6	-	-	
		239-79	410.6	-	-	
		239-80	906.5	-	-	
		239-82	166.9	-	-	
		239-83	127.9	-	-	
D11	5,823.3	244-144	208.9	-	-	
		244-148	464.1	-	-	
		244-149	336.8	-	• 공동개발(권장) :244-149,244-150,244-171	간선가로변 기공동개발
		244-150	336.8	-	• 공동개발(권장) :244-149,244-150,244-171	간선가로변 기공동개발

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D11		244-151	290.6	-	-	
		244-152	48.6	-	-	
		244-153	340.2	-	-	
		244-154	252.9	-	-	
		244-155	1,129.2	-	-	
		244-157	383.1	-	-	
		244-158	165.3	-	-	
		244-159	136.2	-	-	
		244-160	140.5	-	-	
		244-161	275.3	-	-	
		244-163	138.5	-	-	
		244-164	143.8	-	-	
		244-165	147.4	-	-	
		244-166	131.9	-	-	
		244-167	124.3	-	-	
		244-168	124.3	-	-	
		244-169	126	-	-	
		244-170	126	-	-	
		244-171	126	-	• 공동개발(권장) :244-149,244-150,244-171	간선가로변 기공동개발
		244-172	126.6	-	-	
E1	5,128.7	168-1	174.9	-	-	
		168-11	538.5	-	-	
		168-16	769.6	-	-	
		168-2	156.4	-	-	
		168-20	82.3	-	-	
		168-21	95.16	-	-	
		168-3	29.1	-	-	
		168-4	727.23	-	-	
		168-5	156.4	-	-	
		168-7	599.59	-	-	
		168-8	796.86	-	-	
		168-18	548.8	-	-	
		168-19	453.9	-	-	
						특별계획 가능구역B
E2	3,416.0	389	1,406.65	-	-	
		166-14	139.8	-	-	
		166-15	117.4	-	-	
		166-17	210.2	-	-	
		166-19	104.5	-	-	
		166-20	104.5	-	-	
		166-32	119.3	-	-	
		166-33	116.7	-	-	
		166-34	120	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
E2		166-35	131.2	-	-	특별계획 기능구역C
		166-36	273.1	-	-	
		166-37	140.5	-	-	
		166-38	141.5	-	-	
		166-39	141.5	-	-	
		166-40	149.1	-	-	
E3	2,917.4	166-1	115.4	-	-	
		166-10	99.5	-	-	
		166-12	333.3	-	-	
		166-13	239.3	-	-	
		166-2	118	-	-	
		166-23	103.1	-	-	
		166-24	104.5	-	-	
		166-25	106.1	-	-	
		166-26	164.3	-	-	
		166-27	133.9	-	-	
		166-28	49.9	-	-	
		166-29	143.5	-	-	
		166-3	163.3	-	-	
		166-30	169.9	-	-	
		166-31	139.5	-	-	
		166-4	128.6	-	-	
		166-5	123.3	-	-	
		166-6	122.6	-	-	
		166-7	118.7	-	-	
		166-8	120	-	-	
		166-9	120.7	-	-	
E4	5,375.2	161-1	906.8	-	-	
		161-13	125.6	-	-	
		161-14	111.1	-	-	
		161-15	108.1	-	-	
		161-16	42.3	-	-	
		161-17	153.4	-	-	
		161-18	107.8	-	-	
		161-19	113.1	-	-	
		161-20	220.4	-	-	
		161-21	220.4	-	-	
		161-22	220.4	-	-	
		161-23	229.5	-	-	
		161-24	208.3	-	-	
		161-25	165.3	-	-	
		161-3	118.7	-	-	
		161-4	2,166	-	-	
		161-8	158	-	-	

② 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
1) 건축물의 용도에 관한 계획
가. 건축물의 권장용도 결정(변경)조서
■ 지정

구 분	도면표시	계 획 내 용	비 고
권장 용도	권장용도 A (상업지역 간선가로변)	• 문화 및 집회시설(단, 종교집회장, 관람장 제외) • 판매 및 영업시설 중 백화점, 대형할인점 등 상점 • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원 제외) • 운동시설(체육시설, 운동장 제외) • 업무시설	
	권장용도 B (상업지역 내부)	• 대중음식점, 휴게음식점 • 상점 • 운동시설(체육관, 운동장 제외) • 업무시설	
	권장용도 C (준주거지역 간선가로변)	• 문화 및 집회시설(종교집회장, 관람장 제외) • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육 연구 및 복지시설 중 유·청소년학원 • 서점 • 운동시설(체육관, 운동장 제외) • 업무시설	
	권장용도 D (준주거지역 내부)	• 교육연구 및 복지시설 중 유·청소년학원, 아동관련 시설 • 문화 및 집회시설(단, 종교집회장, 관람장 제외) • 주상복합(주거+상점, 사무소) 주거용 면적이 전체용도면적의 30%이상 포함된 건축물	

■ 변경

구 분	도면표시	계 획 내 용	비 고
권장 용도	권장용도 C (준주거지역 간선가로변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육 연구 및 복지시설 중 유·청소년학원 • 서점 • 운동시설(단, 체육관, 운동장 제외) • 업무시설(단, 오피스텔은 제외)	
	권장용도 D (준주거지역 내부)	• 교육연구 및 복지시설 중 유·청소년학원, 아동관련 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 주상복합(주거+상점, 사무소) 주거용면적이 전체용도면적의 30%이상 포함된 건축물	

■ 결정(변경)사유서

- 과도한 주거기능 제한을 위한 오피스텔 제외
- 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편을 반영한 권장용도 삭제

나. 건축물의 불허용도 결정(변경)조서
■ 기정

구 분		계 획 내 용	비 고
불허용도 1 (간선가로변)	전층	· 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 · 옥외철탑 골프연습장 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 공장 · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설(단, 기존 주유소 증·개축 제외) · 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) · 동물 및 식물 관련시설 · 학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도 · 교정시설	
	1층	· 단독 및 공동주택 · 제2종 근린생활시설 중 철물점	
불허용도 2 (상업지역 내부)	전층	· 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 교육연구 및 복지시설 중 아동관련 시설 · 공장 · 창고	
	1층	· 단란주점 및 안마시술소 · 제조업소, 수리점	
불허용도 3 (준주거지역 내부)	전층	· 근린생활시설 중 비디오물감상실, 단란주점, 안마시술소 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 장례시설 중 장례식장 · 옥외철탑 골프연습장 · 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(단, 주차장, 세차장 제외) · 학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도 · 교정시설	
	1층	· 제조업소, 수리점	
불허용도 (1)1) (청년주택 165번지)	전층	· 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) · 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 · 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 · 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 · 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) · 업무시설	

구 분		계 획 내 용	비 고
		• 창고시설 • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 운수시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 관련법에 따른 불허용도	

1) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시 : 서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영

■ 변경

구 분		계 획 내 용	비 고
불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철타 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
	1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	
불허용도 2 (상업지역 내부)	전층	• 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 교육연구 및 복지시설 중 아동관련 시설 • 공장 • 창고 • 등·식물원 • 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
	1층	• 단란주점 및 안마시술소	
불허용도 3 (준주거지역 내부)	전층	• 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 유흥주점 • 비디오물 소극장	

구 분		계 획 내 용	비 고
		• 총포판매소 • 카지노영업소 • 공장 • 창고 및 하역장 • 묘지관련시설	
불허용도 4 (일반 주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 서커스장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 장례식장 • 수련시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 자동차관련시설(단, 주차장 및 세차장 제외) • 교정 및 군사시설 • 관련법에 따른 불허용도	
불허용도 (1)1) (청년주택 165번지)	전층	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 업무시설 • 창고시설 • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 운수시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 관련법에 따른 불허용도	

※ 특정용도제한지구(학교시설보호지구)는 서울특별시고시 제2019-133호(2019.04.25.)로 폐지됨에 따라 관련 사항은 금회 지구단위계획 내용에서 삭제함
 1) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시 : 서고 제2021-547호(21.09.30) 반영

■ 결정(변경)사유서

- 청소년 위해 업종 및 사행성 업종 불허용도 부여
- 지구단위계획구역 확대에 따른 일반주거지역 불허용도 설정

다. 건축물의 지정용도 결정(변경)조서
■ 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구 분	도면표시	계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
지정 용도	지정용도 (가)	· 공동주택(주거복합)	· 좌동	가구 B6에 한함
	지정용도 (나)	· 판매시설 · 건축법시행령 별표11) － 제2호의 공동주택(서울특별시 도시계획 조례 별표3 에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함)	· 판매시설 · 건축법시행령 별표11) － 제2호의 공동주택(서울특별시 도시계획 조례 별표16 에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함)	가구 A5에 한함

1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외
 ※ 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경고시 : 제2018-79호(18.03.22), 서고 제2021-547호(21.09.30) 반영

■ 결정(변경)사유서

- 서울특별시 도시계획조례 전면 개편에 따른 조례 조항 변경

2) 건축물의 건폐율 및 용적률에 관한 계획
가. 건폐율 결정(변경)조서
■ 건폐율 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
제2종일반주거지역	-	60%이하	· 신규 편입
제3종일반주거지역	-	50%이하	
준주거지역	60%이하	60%이하	· 기정계획 반영
일반상업지역	60%이하	60%이하	

■ 건폐율 결정(변경)사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
제2종일반주거지역	• 60%이하	• 신규 편입되는 지역에 대해 「서울특별시 도시계획조례」 제44조를 준용한 건폐율 계획수립
제3종일반주거지역	• 50%이하	

나. 용적률 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분	기준 용적률		허용 용적률 (기준용적률의 1.2~1.5배 이내, 인센티브는 최대 200%)	
	접도조건 양호 (상업 12m, 준주거 8m 이상)	접도조건 불량 (상업 12m, 준주거 8m 미만)	접도조건 양호 (상업 12m, 준주거 8m 이상)	접도조건 불량 (상업 12m, 준주거 8m 미만)
준주거지역	300%	250%	360%	360%
일반상업지역	300%	250%	600%	500%

구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비 고
청년주택1)	가구 B6 (목동 176-1번지 일대)	-	-	법적용적률 이하	기본용적률 500%이하
	가구 A5 (목동 165번지)	-	-	법적용적률의 2배이하	기본용적률 1,000%이하

1) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시(서고 제2018-79호(18.03.22), 서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영

■ 변 경

구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률1)	비 고
제2종일반주거	전 체	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	
제3종일반주거	전 체	250%이하	275%이하	법적용적률의 2배이하	
준주거	간선 및 보조간선	300%이하	360%이하	400%이하	
	이면부	250%이하	360%이하	400%이하	

구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률 ¹⁾	비 고
일반상업	간선 및 보조간선	800%이하	880%이하	법적용적률의 2배이하	
	이면부	600%이하	660%이하	법적용적률의 2배이하	
청년주택 ²⁾	가구 B6 (목동 176-1번지 일대)	-	-	법적용적률 이하	기본용적률 500%이하
	가구 A5 (목동 165번지)	-	-	법적용적률의 2배이하	기본용적률 1,000%이하

1) 공개공지 등 설치에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 개방형공간 조성에 따른 허용용적률 인센티브는 중복 적용하지 않으며, 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브는 용도지역별 최대한도의 1.2배 이내

2) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시(서고 제2018-79호(18.03.22), 서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영

주) 동일 용도지역 안에서 공동개발 등으로 대지에 서로 다른 용적률이 적용될 경우, 폭이 넓은 도로에 면하는 대지에 규정된 용적률을 적용

■ 용적률 결정(변경)사유서

구 분	결정(변경)내용 (기준/허용/상한)	결정(변경)사유
제2종일반주거	• 200%이하 / 220%이하 / 법적용적률의 2배이하	- 신규 편입지역 - 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 (2024.4.18.)을 반영한 용적률 계획 변경
제3종일반주거	• 250%이하 / 275%이하 / 법적용적률의 2배이하	
일반상업	- 간선 및 보조간선 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배이하 - 이면부 : 600%이하 / 660%이하 / 법적용적률의 2배이하	서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 (2024.4.18.)을 반영한 용적률 계획 변경

다. 허용용적률 완화항목 및 내용

■ 기 정

가) 상업지역내(혼합형)

완화항목		완화기준	비 고
획지계획	획지단위개발	기본용적률1) 인센티브 항목	• 특별계획구역으로 개발시에도 적용
	획지간 및 획지와 인접대지간 공동개발	기준용적률 × 0.15	
공동개발	공동개발	기준용적률 × 0.5 × α (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : $\alpha = 0.1$ • 3~4필지 : $\alpha = 0.15$ • 5필지 이상 : $\alpha = 0.2$
건축물 용도	전층권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	• 건축면적 20% 이상시 인정
대지내 공지	공개공지	위치준수	기본용적률1) 인센티브 항목
		조성형태 및 규모준수시	$\text{기준용적률} \times \{ (\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \} \times \alpha$
	건축한계선	지침준수시	기본용적률1) 인센티브 항목
		추가계획시	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
대지내 통로	공공보행통로(입체포함)	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	• 피로티 구조 : $\alpha = 0.5$ • 개방형 구조 : $\alpha = 1.0$
	보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 × 0.05	• 중량구 옥외광고물 등 관리조례 적용
	동일로변에 접한 대지길이의 2/3이하로 건축물길이 배치	기준용적률 × 0.15	• 시행지침 제19조 준수
주차 및 차량통행	공동주차출입구	기준용적률 × 0.2	• 지침에 결정된 대지에 적용
	공동주차장	기준용적률 × 0.2	
	주차공간확보	각각 기준용적률 × 0.05	• 법적 주차대수기준의 10%이상 확보시
환경 친화적 건축물	옥상녹화	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 적용
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률 × 0.1	• 서울시 기준 적용
	녹색주차장	기준용적률 × 0.05	• 서울시 기준 적용

완화항목		완화기준	비 고
최고높이 계획	준수시	기본용적률1) 인센티브 항목	

1) '기본용적률 인센티브' 는 당해 획지에 계획된 규제성격의 기본항목(획지계획, 건축한계선, 공개공지, 최고높이)을 모두 준수할 경우 100%의 기본용적률 인센티브를 부여(기정 지구단위계획 결정사항 반영)

나) 준주거지역내(기본형)

완화항목		완화기준	비 고
획지계획	획지단위개발	기준용적률 $\times 0.4$	• 특별계획구역으로 개발시에도 적용
	획지간 및 획지와 인접대지간 공동개발	기준용적률 $\times 0.15$	
공동개발	공동개발	기준용적률 $\times 0.5 \times a$ (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : $a = 0.1$ • 3~4필지 : $a = 0.15$ • 5필지 이상 : $a = 0.2$
건축물 용도	전층권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) $\times 0.2$	• 건축연면적 20% 이상시 인정
대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$ • 위치 지정시
		조성형태 및 규모준수시	기준용적률 $\times \{ (\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \} \times a$ • 피로티 구조 : $a = 0.5$ • 개방형 구조 : $a = 1.2$
	건축한계선	지침준수시 (전면공지)	기준용적률 $\times 0.1$
		추가계획시 (전면공지)	기준용적률 $\times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times a$ • 피로티 구조 : $a = 0.5$ • 개방형 구조 : $a = 1.2$
대지내 통로	공공보행통로(입체포함)	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a$	• 피로티 구조 : $a = 0.5$ • 개방형 구조 : $a = 1.0$
	보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a$	※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times 0.05$	• 중량구 옥외광고물 등 관리조례 적용

완화항목		완화기준	비 고
주차 및 차량동선	공동주차출입구	기준용적률 $\times 0.2$	• 지침에 결정된 대지에 적용
	공동주차장	기준용적률 $\times 0.2$	
	주차공간확보	각각 기준용적률 $\times 0.05$	• 법적 주차대수기준의 10%이상 확보시
환경 친화적 건축물	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.3$	• 서울시 옥상녹화기준 적용
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률 $\times 0.1$	• 서울시 기준 적용
	녹색주차장	기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 기준 적용

■ 변경

가) 상업지역내

구분	세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
녹지 생태 도시	입체녹지 조성	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 20%이상 설치 시	기준용적률 $\times$ (20%이상 설치면적 / 대지면적) $\times \alpha$	0.015
	개방형공간 조성	시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.015
지역 맞춤형	전선지중화	가로지장물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.015
	조형물 설치	장미관련 조형물을 설치하는 경우로 중랑구 도시건축공동위원회가 인정하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03
탄소 중립	신재생에너지 설치	서울특별시 녹색설계 기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.015

구분		세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
디자인 혁신	저영향개발	저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설별 빛물분담량기준의 1.5배이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.015	
	특색있는 건축설계	서울 도시건축 창의혁신디자인 가이드라인 준수시 (7개 항목 중 2개이상, 도시건축공동위원회에서 인정 시)	기준용적률 $\times \alpha$	0.015	
	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.015	
	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.015	

※ 획지단위개발, 공동개발(지정), 건축한계선, 건축지정선, 벽면선, 지정용도 등은 허용용적률인센티브 제공과 관련없이 의무 이행을 원칙으로 함

나) 준주거지역내(기본형)

<계획유도형 인센티브>

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 특별계획구역으로 개발시에도 적용
	획지간 및 획지와 인접대지간 공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/면적) $\times 0.1$	• 건축면적 20% 이상시 인정 (주차장 면적 제외)
대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 위치 지정시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times \{ \text{설치면적} - \text{의무면적} \}$ /대지면적 $\times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha = 0.6$ • 개방형 구조 : $\alpha = 1.2$
	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
		추가계획시	기준용적률 $\times \{ \text{조성면적} - \text{의무면적} \}$ /대지면적 $\times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha = 0.6$ • 개방형 구조 : $\alpha = 1.2$

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
	공공보행통로 (입체형)	준수시	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha = 0.6$ • 개방형 구조 : $\alpha = 1.2$ ※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 서울특별시 중량구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례 적용 1. 단, 주택 및 주거지역은 제외 2. 옥외광고물 신고범위에 해당할 경우에 한함 - 기정 계획 폐지 : 동일로변에 접한 대지길의 2/3이하로 건축물 길이 배치
보행 및 가로경관 개선	지하연결통로 설치 등	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 건물내부 또는 대지 내 설치 시
	지상 전주 및 전선 지중화	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화시
주차 및 차량동선	공동주차출입구	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 자침에 결정된 대지에 적용
	주차공간확보	준수시	각각 기준용적률 $\times 0.05$	• 법적 주차대수기준의 10%이상 확보시

<중점 인센티브>

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
공동개발	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : $\alpha = 0.04$ • 3~4필지 : $\alpha = 0.06$ • 5필지 이상 : $\alpha = 0.08$
	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$ (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : $\alpha = 0.06$ • 3~4필지 : $\alpha = 0.08$
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$ (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : $\alpha = 0.04$ • 3~4필지 : $\alpha = 0.06$

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times \{ (\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \} \times 0.12$	- 서울시 옥상녹화기준 적용 ※ 법적 설치의무면적 제외
	중수도 시설	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시
	빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적$\times 0.05$ 또는 대지면적$\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
	생태면적률	준수시	기준용적률 $\times (\text{생태면적률인정면적} / \text{대지면적}) \times 0.3$	※ 법적 설치의무면적 제외
	녹색건축자재 사용	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	- 주요 건축부재6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재총사용량의 50%이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 - 사용승인시 자재 사용승인서 제출

- 주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 : 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 중점(친환경) 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
2. 중점(친환경) 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점(친환경) 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 중점(친환경) 인센티브량만 인정한다. 반면, 중점(친환경) 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점(친환경) 인센티브로 대체하여 적용이 가능
3. 녹색건축자재는 환경부에서 인증하는 제품(①환경성선언제품(EPD), ②저탄소자재, ③자원순환자재, ④유해물질저감자재 등)을 말하며 재활용건축자재 인센티브 항목과 중복적용 불가
4. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

다) 제2종 · 제3종일반주거지역내

구분	세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
지역 맞춤	전선지중화	가로지정물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.02
	조형물 설치	장미관련 조형물을 설치하는 경우로 중랑구 도시건축공동위원회가 인정하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.04

구분	세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
탄소 중립	신재생에너지설치	서울특별시 녹색설계 기준에 따른 재생에너지 의무기준 이상을 준수하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.02
	저영향개발	저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분담량기준의 1.5배이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.02
디자인 혁신	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.02
	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.02

※ 획지단위개발, 공동개발(지정), 건축한계선, 건축지정선, 벽면선, 지정용도 등은 허용용적률인센티브 제공과 관련없이 의무 이행을 원칙으로 함

라) 특별계획가능구역 및 용도지역조정가능지

- ※ 특별계획가능구역 및 용도지역조정가능지의 인센티브 항목은 해당 기준을 참고하여 별도 수립가능
- ※ 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토

■ 특별계획가능구역 A,B,D,E 및 용도지역조정가능지(제3종 → 준주거)

항 목	세 분		조 건	산 정 식	비 고
계획용도형	건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 연면적) $\times \alpha$	• 20%이상 : $\alpha = 0.07$ • 30%이상 : $\alpha = 0.14$
	대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.04$	• 위치 지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times \{ \text{설치면적} - \text{의무면적} \} / \text{대지면적} \times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha = 0.3$ • 개방형 구조 : $\alpha = 0.6$
		건축한계선	추가계획시	기준용적률 $\times \{ \text{조성면적} - \text{의무면적} \} / \text{대지면적} \times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha = 0.4$ • 개방형 구조 : $\alpha = 0.8$

항 목	세 분		조 건	산 정 식	비 고
		공공보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a	• 피로티 구조 : $a = 0.5$ • 개방형 구조 : $a = 1.0$ ※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
	주차 및 차량동선	공동주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	준수시	기준용적률 × (지상층제공면적 / 지상층 전체면적) × 0.7	
중점 (친환경)	환경친화		준수시	공통사항 참조	

■ 특별계획가능구역 C (제2종 → 제3종)

항 목	세 분		조 건	산 정 식	비 고
계획유도형	건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × a	• 20%이상 : $a = 0.05$ • 30%이상 : $a = 0.1$
	대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 × 0.02	• 위치 지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × { (설치면적 - 의무면적) / 대지면적 } × a	• 피로티 구조 : $a = 0.1$ • 개방형 구조 : $a = 0.2$
		건축한계선	추가계획시	기준용적률 × { (조성면적 - 의무면적) / 대지면적 } × a	• 피로티 구조 : $a = 0.1$ • 개방형 구조 : $a = 0.2$
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	준수시	기준용적률 × (지상층제공면적 / 지상층 전체면적) × 0.5	
중점 (친환경)	환경친화		준수시	공통사항 참조	

<중점(친환경) 인센티브> - 공통

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 × { (조성면적 - 의무면적) / 대지면적 } × 0.1	- 서울시 옥상녹화기준 적용 ※ 법적 설치의무면적 제외
	중수도 시설	준수시	기준용적률 × 0.05	총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시
	빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.05	빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	생태면적률	준수시	기준용적률 × (생태면적률인정면적 / 대지면적) × 0.3	※ 법적 설치의무면적 제외
	녹색건축자재 사용	준수시	기준용적률 × 0.05	- 주요 건축부재6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재총사용량의50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 - 사용승인시 자재 사용승인서 제출
	유니버설디자인 (BF인증)	준수시	기준용적률 × 0.1	- 의무 대상 : 일반등급 초과시 - 비의무 대상 : 일반등급 취득시

- 주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 : 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 중점(친환경) 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
2. 중점(친환경) 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점(친환경) 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 중점(친환경) 인센티브량만 인정한다. 반면, 중점(친환경) 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점(친환경) 인센티브로 대체하여 적용이 가능
3. 녹색건축자재는 환경부에서 인증하는 제품(①환경성선언제품(EPD), ②저탄소자재, ③자원순환자재, ④유해물질저감자재 등)을 말하며 재활용건축자재 인센티브 항목과 중복적용 불가
4. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

라. 상한용적률 완화항목 및 내용

■ 신설

구분	세부계획기준	비고
공공시설 등 제공시	○ 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준을 적용 ○ 적용산식: 허용 or 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + (1.0 \sim 1.2) \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금})$ ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등부지의 해당 용적률 ※ α토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물·현금이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 (건축물/현금 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	
임대주택 건립시	○ 관련법률 및 조례, 공동주택건립형 지구단위계획 수립기준, 역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준, 준주거지역 용적률 계획 일괄재정비 등 관련기준을 적용	
지하철 출입구, 환기구, 배전함 등 설치시	○ 지하철입구, 환기구, 배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납 하거나 구분지상권을 설정하는 경우 ○ 적용산식: (대지에 설치할 경우) - 허용용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 (건물에 설치할 경우) - 허용용적률$\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 대지면적) 이내 ※ 연결통로 공사비는 '공공시설 등 제공시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산, 계수는 1.2 적용	
공개공지 등 설치시	○ 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 ○ 적용산식: 허용용적률+ 법적용적률$\times \{(\text{공개공지등면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$ ○ 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	
친환경 항목 적용시	○ 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ○ 적용산식: 허용용적률+ 법적용적률$\times \Delta$친환경 건축물 인증 완화비율(β) ○ 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내	

※ 공개공지 등 설치에 따른 상한용적률 인센티브는 적용 시 개방형 공간 조성에 따른 허용용적률 인센티브는 중복 적용하지 않음

※ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브는 용도지역별 최대한도의 1.2배 이내

3) 건축물의 높이에 관한 계획

■ 기 정

구 분			계획내용	비 고
기 정	최고높이 (규제)	동일로변	70m이하	
		상업지역 내부	40m이하	
		공릉로변	36m이하	
		그 외 지역	24m이하	
		청년주택	110m이하	서고 제2021-547호
		특별계획구역	120m이하	

■ 변경

구 분				계획내용	비 고
변 경	최고높이 (규제)	일반 상업 지역	간선변(동일로변)	70m이하	
			보조간선	60m이하	
			이면부	40m이하	
			청년주택	110m이하	서고 제2021-547호
			특별계획구역	120m이하	
		준주거지역	간선변(동일로변)	70m이하	
			보조간선변	36m이하	
			이면부	24m이하	
		일반 주거 지역	간선변(동일로변)	70m이하	
			보조간선, 이면부	24m이하	

주) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 기존 아파트 재건축의 경우 층수(높이)는 정비구역 지정시 관계규정의 범위 내에서 관련 심의를 거쳐 완화할 수 있음

주) 특별계획가능구역은 사업시행을 위한 사업계획 수립시 별도의 높이계획을 수립

■ 높이 결정(변경)사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
일반상업지역	• 보조간선변 : 60m이하	• 용적률 계획 변경에 따른 높이계획 조정
일반주거지역	• 간선변(동일로변) : 70m이하 • 보조간선 및 이면부 : 24m이하	• 서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제 2007-163호, 2007.01.05.) 및 '가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이 계획을 준용

4) 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

■ 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

구 분	적 용 대 상		계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
건축 한계선	일반상업 지역	동일로변	• 3m이상	• 좌동	
		보조간선도로변	• 2m	• 좌동	
		이면부	• 1~2m	• 좌동	
	준주거 지역	동일로변	• 3m	• 좌동	
		보조간선도로변	• 1m	• 좌동	
		이면부	• 1m	• 좌동	
	제3종일반주 거지역	동일로변	-	• 3m	
	특별계획 구역	동일로변	• 5m	• 좌동	
		공릉로변	• 3m(구, 목동길변)	• 좌동	
		내부이면도로	• 2~3m	• 좌동	
	청년주택(시장)		• 3m	• 좌동	목동165번지
건축물형태	건축물 형태	• 지구단위계획구역내 15m이상 도로에 접한 상업지역내 건축물은(특별계획구역 포함) 탑상형 건축 권장	• 지구단위계획구역내 15m이상 도로에 접한 상 업지역내 건축물은 (특별계획구역 포함) 탑상 형 건축 권장 • 동일로변 개방감 확보를 위한 건축 계획 권장 - 주동 입면특화 및 변화있는 입면구성 - 고층부 후퇴 (5층이상) (시각적 개방감 및 통경축 확보)		
		• 피로티 설치 - 간선도로와 연결한 대지의 건축물 건축시 1층 부분에 피로티 설치를 권장	• 좌동		
		• 캐노피 설치 - 보행통로와 접하는 대지의 건축물의 건축 시 보행통로 부분에 캐노피 설치를 권장	• 좌동		

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
	건축물의 외관	• 외벽의 재료 및 색조는 주변 경관과 조화를 이루어야 함 • 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장 • 폭 20m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터사용 권장	• 좌동	
	외벽 (투시벽)	• 폭 15m이상 도로 및 교차로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지 • 폭 15m이상 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50% 이상을 투시벽 처리해야 함	• 좌동	

주) 특별계획가능구역은 사업 시행시 사업계획수립을 통해 별도의 건축한계선 계획 수립가능

■ 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건축한계선	• 제3종일반주거지역 동일로변 3m 지정	• 신규 편입되는 지구단위계획구역 중 동일로에 면한 필지에 대한 건축한계선 지정
건축물형태	• 건축계획 권장사항 추가	• 동일로변 개방감 확보를 위한 건축 계획 권장사항 신설

③ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 차량동선 및 통로 등에 관한 계획

■ 차량동선 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
차량출입 불허구간	- 간선변(동일로) 차량출입 불허구간 지정 - 보조간선변(공릉로) 차량출입 불허구간 지정	- 일반상업지역 - 간선변(동일로) 차량출입 불허구간 지정 - 보조간선변(공릉로, 중랑역로) 차량출입 불허구간 지정 - 준주거지역 및 제3종일반주거지역 - 간선변(동일로) 및 가각부 일부 차량출입 불허구간 지정	결정도 참조
공동주차 출입구	간선변(동일로) 1개소 지정	간선변(동일로) 5개소 지정	결정도 참조
주차출입구	보조간선변(공릉로2길) 1개소 지정	- 간선변(동일로) 7개소 지정 - 보조간선변(공릉로) 1개소 지정 - 보조간선변(공릉로2길) 1개소 폐지	결정도 참조
보행자 우선도로	보조간선변(공릉로2길) 보행자 우선도로 지정	보조간선변(공릉로2길) 보행자 우선도로 지정 폐지	결정도 참조
공공 보행통로	특별계획구역 내 공공보행통로 1개소 지정 (폭 : 6m, 길이 : 34m)	좌 동	결정도 참조

■ 차량동선 및 통로 등에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
차량출입 불허구간	- 일반상업지역 - 간선변(동일로) 차량출입 불허구간 지정 - 보조간선변(공릉로, 중랑역로) 차량출입 불허구간 지정 - 준주거지역 및 제3종일반주거지역 - 간선변(동일로) 및 가각부 일부 차량출입 불허구간 지정	- 간선도로 및 보조간선도로의 원활한 교통흐름 확보 및 교통사고 방지 - 현재 차량 출입 현황 반영
공동주차출입구	간선변(동일로) 5개소 지정 (기정 1개소, 신설 4개소)	간선도로 및 보조간선도로의 빈번한 차량출입 및 보행단절 최소화를 위한 지정
주차출입구	- 간선변(동일로) 7개소 지정 (신설) - 보조간선변(공릉로) 1개소 지정 (신설) - 보조간선변(공릉로2길) 1개소 폐지	- 현행 주차장출입구 및 필지별 접도요건 반영 (동일로) - 현행 주차장출입구 반영(공릉로) - 기존 보차혼용도로에서 보차분리도로로 조성 완료(공릉로2길)된 현황을 반영하여 폐지
보행자 우선도로	보조간선변(공릉로2길) 보행자 우선도로 지정 폐지	기존 보차혼용도로에서 보차분리도로로 조성 완료(공릉로2길)된 현황을 반영하여 폐지

2) 대지내 공지에 관한 계획

■ 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분			기 정	변 경	비 고
대지내 공 지	공 개 지	대상시설	• 문화 및 집회, 판매 및 영업, 업무, 숙박, 의료, 운동, 위락시설	• 좌동	
		대상면적	• 연면적 합계가 5,000㎡이상	• 좌동	
		연면적에 따른 비율	• 5천~1만㎡ : 5% • 1만~3만㎡ : 7% • 3만㎡이상 : 10%	• 대지면적의 10%이상 범위내에서 - 대지 최소폭 9m이상 확보 - 최소면적 90㎡/개소	
		개소수	• 위치지정 15개소	• 좌동	
	전 면 지	간선 가로변	제어목표	• 가로의 보행환경 제고 • 공공부분과 일체형으로 조성	• 좌동
			지침	• 보행이 가능한 구조로 구성 • 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당 • 전면공지에 의한 보도의 조성은 건축물의 신축시 개발주체가 시행	• 좌동
			대상구역	• 동일로변 3m • 구 목동길 1~2m	• 동일로변 3m • 그 외 도로변 1~2m
			조성방식	-	• 보도형
		보조 간선변 · 이면 도로변1)	제어목표	• 가로의 보행환경 제고 • 공공부분과 일체형으로 조성	• 좌동
			지침	• 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조 • 건축물의 신축시 개발주체가 시행	• 좌동
			대상구역	• 이면도로 1~2m	• 도로변 1~2m
			조성방식	-	• 6m미만 도로변 : 차도형 • 6m이상 도로변 : 보도형

1) 일반상업지역 및 준주거지역에 한함

※ 전면공지 조성방법은 시행지침에 따라 적용

※ 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙에 따른 유효보도폭(1.5m) 확보가 어려운 전면공지는 차도형으로 조성

■ 대지내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구 분			변 경 내 용	변 경 사 유
대지내 공 지	공개 공지	연면적에 따른 비율	• 공개공지 확보기준 조정	• 서울특별시 건축조례 변경내용 반영
	전면 공지	간선 가로변	• 대상구역 명칭 변경 - 구목동길 → 그 외 도로변 • 조성방식 신설	• 지구단위계획구역 확대에 따른 대상구역 명칭 변경 • 간선변의 보행자 통행 편의를 위해 보도형 전면공지 조성
		보조 간선변	• 대상구역 명칭 변경 (이면도로→도로변)	• 보조간선변 포함에 따른 대상구역 명칭 변경 • 6m미만 도로의 경우 차량 통행이 원활히 될 수 있도록 차도형 전면공

구 분			변 경 내 용	변 경 사 유
		이면 도로변	조성방식 신설	- 지 조성 6m이상 도로의 경우 보행자 통행 편의를 위해 보도형 전면공지 조성

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역	목동 164,176번지 일대	13,672.0	-	13,672.0	

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			• 목동 170-1번지 일대	
면 적			• 13,672㎡	
구역지정사유			• 주민제안에 의한 특별계획구역 지정	
용도지역			• 일반상업지역	
공공시설계획			• 공공시설 기부채납율 : 11%이상 • 소공원 확보 : 대상지내 소공원 설치, 조성후 기부채납 • 목1파출소부지(175-3번지) 도로 및 녹지로 조성후 기부채납 • 목1파출소 이전은 지구단위구역밖에 건축물을 신축(증·개축)하여 기부채납	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	불허 용도	전층	• 근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 장례시설 중 장례식장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 주차장관련시설(주차장 제외)] • 교정시설	
		1층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 화물점	
	권장 용도	전층	• 주상복합 (서울시 도시계획 조례 제55조 제3항 및 별표2에 의거 주거비율 70%미만)	
	건폐율		• 60%이하	
	용적율		• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 600%이하 • 상한용적률 : 600%이하	
	최고높이		• 120m이하	
	건축한계선			• 동일로, 구목동길변 : 3m추가확보 • 연접이면도로 : 현행 6m → 8~10m 확폭
대지안의 공지			• 공개공지 : 대지면적 12%이상 확보	

⑤ 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서 : 신설

1) 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			지정사유
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역A	목동 234-4번지 일원	-	증)1,344.1	1,344.1	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도
	특별계획가능구역B	목동 168-18번지 일원	-	증)1,002.7	1,002.7	
	특별계획가능구역C	목동 166-12번지 일원	-	증)2,917.4	2,917.4	• 이면부의 상업업무기능 지원
	특별계획가능구역D	목동 233-1번지 일원	-	증)1,403.9	1,403.9	
	특별계획가능구역E	목동 233-103번지 일원	-	증)1,542.8	1,542.8	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도
	계	5개소		증)8,210.9	8,210.9	

※ 지구단위계획구역 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우, 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함

단, 주민 요청(대상 토지면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시건축공동위원회를 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장 가능

2) 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용

가. 특별계획가능구역 A에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 A 계획지침

구 분			계 획 내 용	비고
위 치			• 목동 234-4번지 일원	
면 적			• 1,344.1㎡	
토지이용			• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	
공공시설계획			• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 복지시설 등 • 지정위치 : 목동 234-4번지 일대 • 면적 : 201.7㎡ (건축물 기부채납 연면적 환산시 : 566㎡)	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은제외	
	건폐율		• 60%	
	용적율		• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 70m1)	
	건축 한계선		• 동일로변 : 3m • 그 외 : 2m	
기타사항에 관한 계획	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면 공지로 조성 • 공개공지 : 가각부 썬지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간		• 동일로변 및 가각부 일부구간	
	특별계획가능구역 해제시		• 일반 운영지침(개발건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 '가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시

(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용
 주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함
 주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획가능구역 A 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마사술소 • 옥외철타 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	
	불허용도 4 (일반주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 등·식물원 • 교정 및 군사시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 간선변(동일로변) : 70m이하 • 이면부 : 24m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로) 및 가각부 일부구간	

나. 특별계획가능구역 B에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 B 계획지침

구 분		계 획 내 용		비 고	
위 치		• 목동 168-18번지 일대			
면 적		• 1,002.7㎡			
토지이용		• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용			
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경		• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토	
공공시설계획		• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 복지시설 등 • 지정위치 : 목동 168-18번지 일대 • 면적 : 150.6㎡ (건축물 기부채납 연면적 환산시 : 632㎡)			
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)		
		권장용도	• 의료시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권장의 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은 제외		
	건폐율		• 60%		
	용적율		• 250% / 350% / 400%		
	건축물높이(m)		• 최고높이 70m1)		
	건축 한계선		• 동일로변 : 3m • 그 외 : 1~2m		
기타사항에 관한 계획	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 • 공개공지 : 가각부 썬지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡		
	차량출입불허구간		• 동일로변 및 보조간선변(중랑역로)		

구 분	계 획 내 용	비 고
특별계획가능구역 해제시	• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

- 1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 '가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시 (서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)'의 높이계획을 준용
 주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로함.
 주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획가능구역 B 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	가구면적(㎡)	지번	필지면적(㎡)	공동개발	비 고
D	D1	5,128.7	168-18	548.8	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유자
			168-19	453.9		

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분	계 획 내 용			비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 70m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간		• 간선변(동일로), 보조간선변(중량역로) 일부구간	

다. 특별계획가능구역 C에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 C 계획지침

구 분			계 획 내 용	비고
위 치			• 목동 166-12번지 일대	
면 적			• 2,917.4㎡	
토지이용			• 이면부의 상업업무기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역으로 변경	
공공시설계획			- 기부채납율 : 10%이상 - 기부채납 공공시설 : 문화시설, 주차장 등 - 지정위치 : 목동 166-13번지 일대 - 면적 : 291.9㎡ (건축물 기부채납 연면적 환산시 : 683㎡)	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도4 (일반주거지역 내부)	
		권장용도	- 판매시설, 업무시설, 주거시설 및 이들의 복합시설 ※ 공동주택(주거복합)은 서울특별시 도시계획조례 별표16에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함	용도와 복합
	건폐율		• 50%	
	용적율		• 200% / 230% / 250%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 40m	
	건축 한계선		- 중량역로 및 공릉로변 : 3m - 그 외 : 2m	
기타사항에 관한 계획	대지안의 공지		- 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 - 공개공지 : 각각부 씌지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적 : 90㎡	
	차량출입불허구간		• 중량역로변 차량출입불허구간 지정	
	특별계획가능구역 해제시		• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획가능구역 C 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 4 (일반주거지역 내부)	전층	- 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 - 교정 및 군사시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 60%이하	
용적률	• 200%/220%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 24m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서 : 해당없음

마) 차량동선 결정조서 : 해당없음

라. 특별계획가능구역 D에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 D 계획지침

구 분		계 획 내 용	비 고
위 치		▪ 목동 233-1번지 일원	
면 적		▪ 1,403.9㎡	
토지이용		▪ 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역		▪ 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	▪ 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획		▪ 기부채납율 : 15%이상 ▪ 기부채납 공공시설 : 문화 및 복합시설 등	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	▪ 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)
		권장용도	▪ 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권 장외발매소, 마권 전 화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은 제외

구 분		계 획 내 용	비 고
	건폐율	• 60%	
	용적율	• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)	• 최고높이 70m1)	
기타사항에 관한 계획	건축 한계선	• 동일로변 : 3m • 그 외 : 1 ~ 2m	
	대지안의 공지	• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 • 공개공지 : 각각부 뿔지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간	• 동일로변 및 각각부 일부구간	
특별계획가능구역 해제시		• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 '가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시 (서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용

주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

기) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획가능구역 D 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층 • 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 정고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 간선변(동일로변) : 70m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m

마) 차량동선 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로) 일부구간	

마. 특별계획가능구역 E에 관한 사항
■ 특별계획가능구역 E 계획지침

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			• 묵동 233-103번지 일원	
면 적			• 1,542.8㎡	
토지이용			• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	• 용도지역 변경은 향후 특별 계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획			• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 문화 및 복합시설 등	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은 제외	
	건폐율		• 60%	
	용적율		• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 70m1)	
	건축 한계선		• 동일로변 : 3m • 그 외 : 1 ~ 2m	
기타사항에 관한 계획	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위 해 전면공지로 조성 • 공개공지 : 각각부 쌍지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간		• 동일로변 및 각각부 일부구간	
	특별계획가능구역 해제시		• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 '가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)'의 높이계획을 준용

주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획가능구역 E 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철담 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 중 개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	
	불허용도 4 (일반주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 등 · 식물원 • 교정 및 군사시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건폐율		• 50%이하	
용적률		• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이		• 간선변(동일로변) : 70m이하 • 이면부 : 24m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간		• 간선변(동일로) 및 가각부 일부구간	

⑥ 용도지역조정가능지에 관한 결정(변경)조서 : 신설

1) 용도지역조정가능지 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	1	목동 238-2번지 일원	-	증)3,551.9	3,551.9	
신설	2	목동 238-95번지 일원	-	증)6,420.6	6,420.6	
신설	3	목동 239-1번지 일원	-	증)2,494.4	2,494.4	
신설	4	목동 239-51번지 일원	-	증)1,525.2	1,525.2	
신설	5	목동 239-80번지 일원	-	증)3,147.8	3,147.8	
신설	6	목동 244-155번지 일원	-	증)5,782.2	5,782.2	
신설	7	목동 180-17번지 일원	-	증)1,300.8	1,300.8	
신설	8	목동 180-55번지 일원	-	증)4,693.9	4,693.9	
신설	9	목동 122-350번지 일원	-	증)3,034.6	3,034.6	
신설	10	목동 122-201번지 일원	-	증)2406	2406	
계		10개소	-	증)34,357.4	34,357.4	

※ 면적은 대지면적 기준

■ 용도지역조정가능지에 대한 계획 기준

구 분		계 획 내 용	비 고
명 칭		• 용도지역조정가능지	
면 적		• 34,357.4㎡	
지정기준		• 구역은 향후 블록(가구)단위로 지정하는 것을 원칙으로 하되, 정형화된 형태로 지정요건 동시 만족시 지정 가능 - 최소개발규모 1,000㎡ 이상 - 간선도로변 차량출입 불허 - 이면부에 지정시는 간선변 필지를 우선적으로 포함 - 부정형·돌출형 개발 불허 (단변의 길이는 장변의 2/3 이상) ※ 단, 불가피한 사유에 의해 정형화된 형태로의 개발이 어려운 경우 관계기관(부서) 협의를 통해 지정을 검토할 수 있으며, 필요시 구 도시건축공동위원회 자문을 거칠 수 있음	
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경 - 세부사업계획(특별계획구역) 결정시 용도지역 변경(공공기여 포함)	
공공시설계획		• 구역면적의 15%이상 설치 ※ 지역 필요시설(도지 및 건축물) 우선 도입 검토 ※ 건축물내 공공시설 설치관련 사항에 대해서는 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 함	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	• 불허용도 • 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
	권장 용도	• 업무시설(단, 오피스텔 제외), 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
	건폐율	• 60%	
	용적율	• 250% / 350% / 400%	
	건축물 높이(m)	• 간선변 : 최고높이 70m1) • 이면부 : 최고높이 40m • 기부채납시 최고높이 이하 범위에서 높이계획의 기준높이 완화지침에 따라 완화적용하되, 시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 결정 ※ 관련법상의 높이완화 규정에도 불구하고 최고높이 완화 및 경미한 변경사항을 적용하지 아니함	
기타사항에 관한 계획	건 축 한계선2)	• 동일로변 : 3m • 도로폭 10m이상 이면부 : 2m • 차량교통이 어려운 4m미만 이면도로변 - 도로 중심선으로부터 4m이상 확보(차도형으로 구성) • 그 외 : 필지 경계선으로부터 1m	
	대지안의 공지	• 전면공지 : 건축한계선 후퇴로 확보된 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위한 전면공지로 조성 • 공개공지 : 지하철역 출입구 50m 이내 용도지역조정가능지는 사업시행시 지하철역 출입구와 연계하여 최소 90㎡이상 공개공지 조성	
	차량출입 불허구간	• 간선변 : 차량출입불허구간 지정	

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 '가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시 (서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)'의 높이계획을 준용

2) 이면부 차량출입을 고려하여 본 지침의 계획설명서에 따라 건축한계선 확보

주) 용도지역조정가능지 내 개별 필지 건축행위가 가능하며, 개별 필지 건축행위시 일반지침 적용

주) 용도지역조정가능지는 고시일로부터 지구단위계획 재정비시까지 한시 운영되며, 효력기간 경과 후 효력은 자연적으로 상실되고, 일반지침으로 운영함

주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

4. 경미한 사항에 관한 계획

■ 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항(시행령 제25조제4항제9호 관련)

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(획지는 제외)
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지 등 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 대지와외의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제로 함)

III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

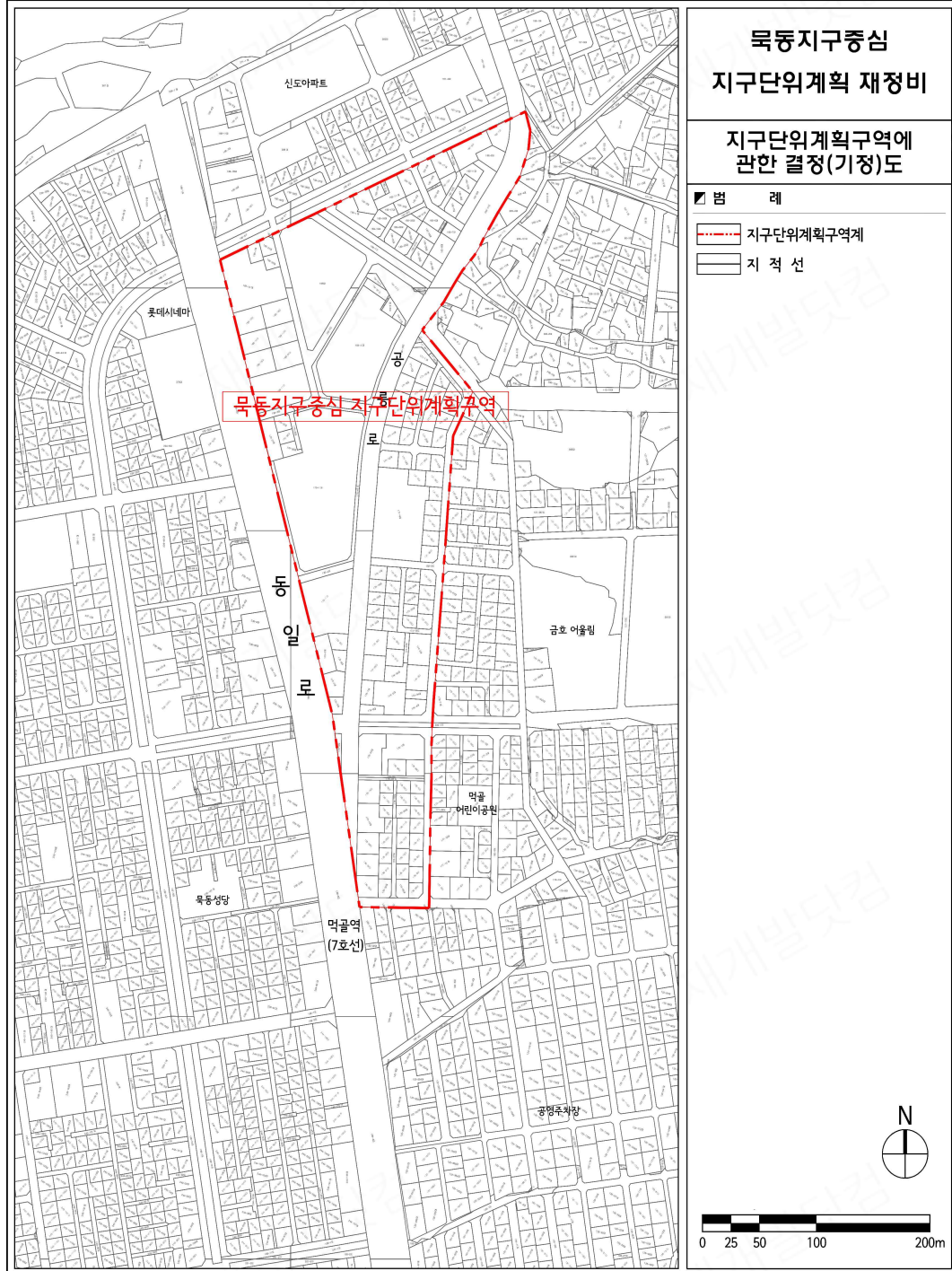
※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조 : 생략(비치도서와 같음)

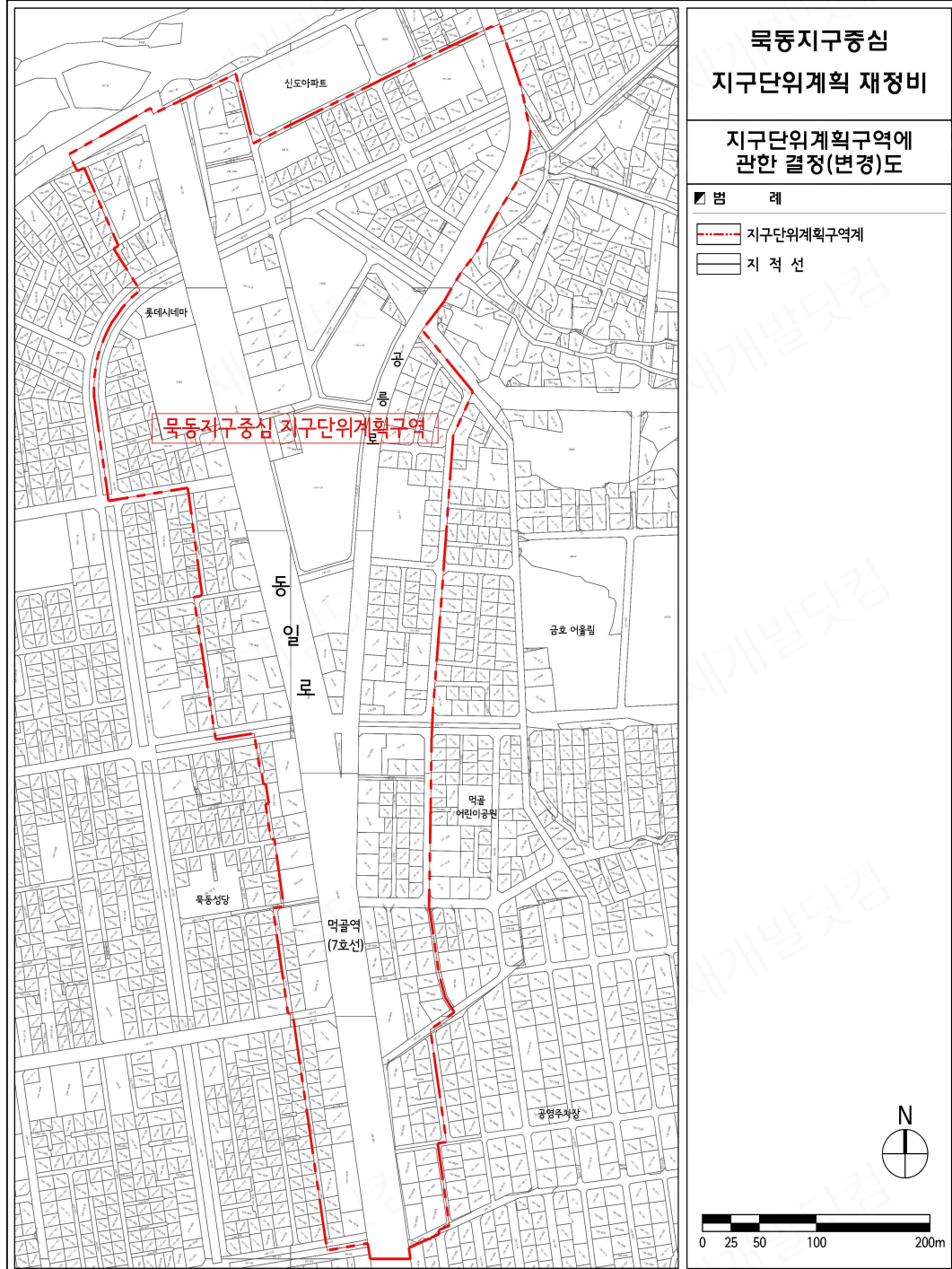
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384) 및 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2183)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 등에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



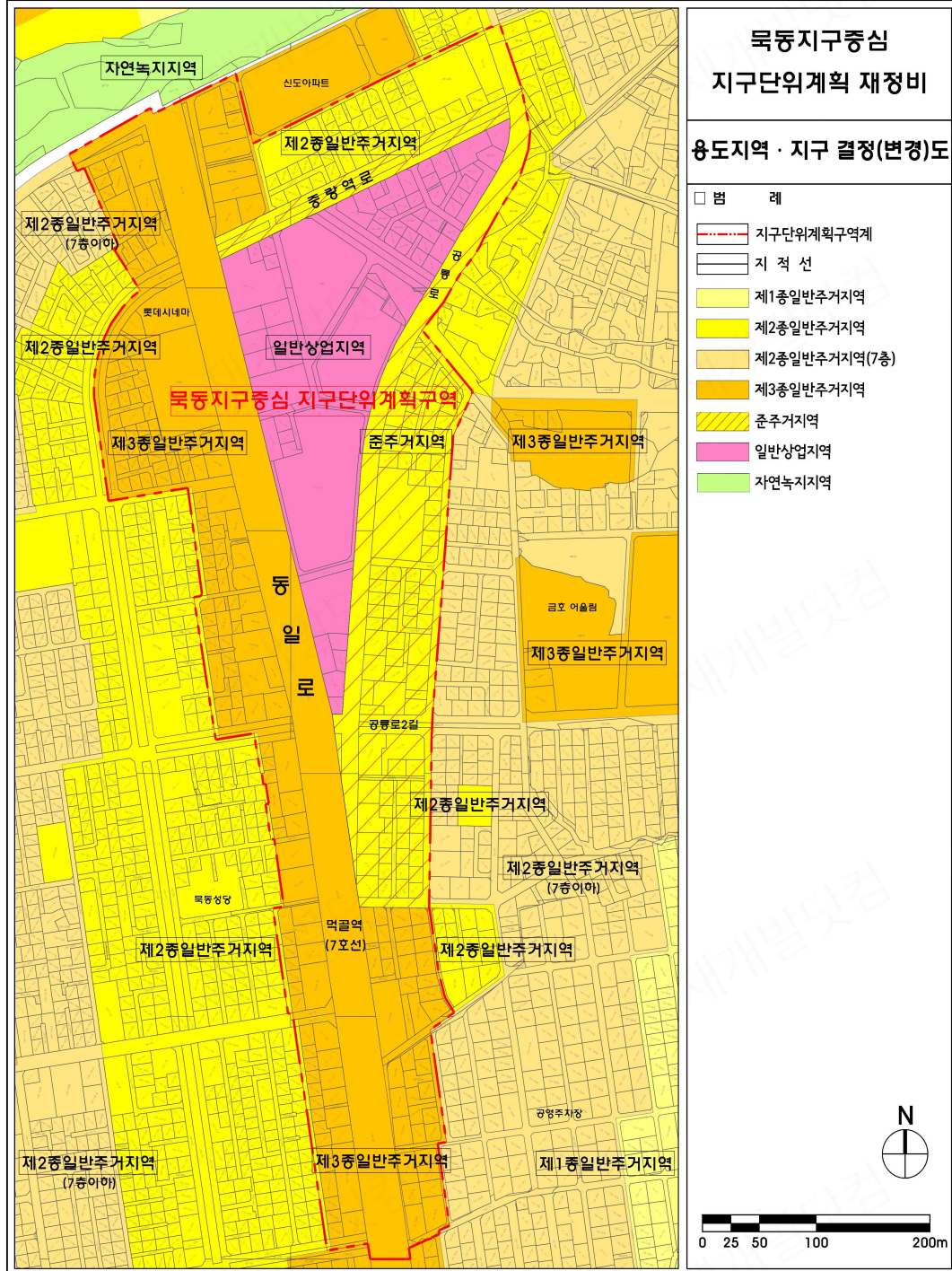
■지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



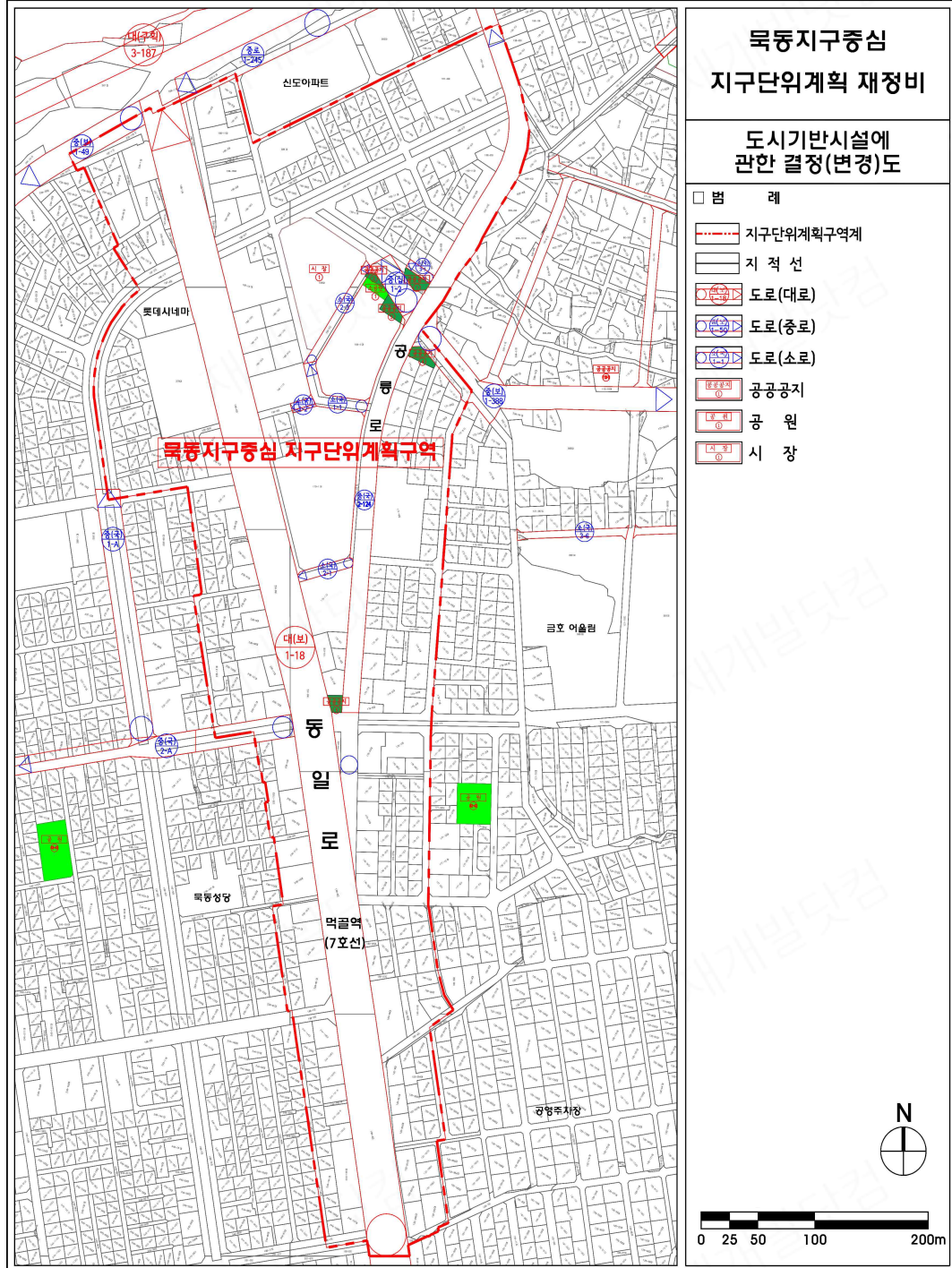
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



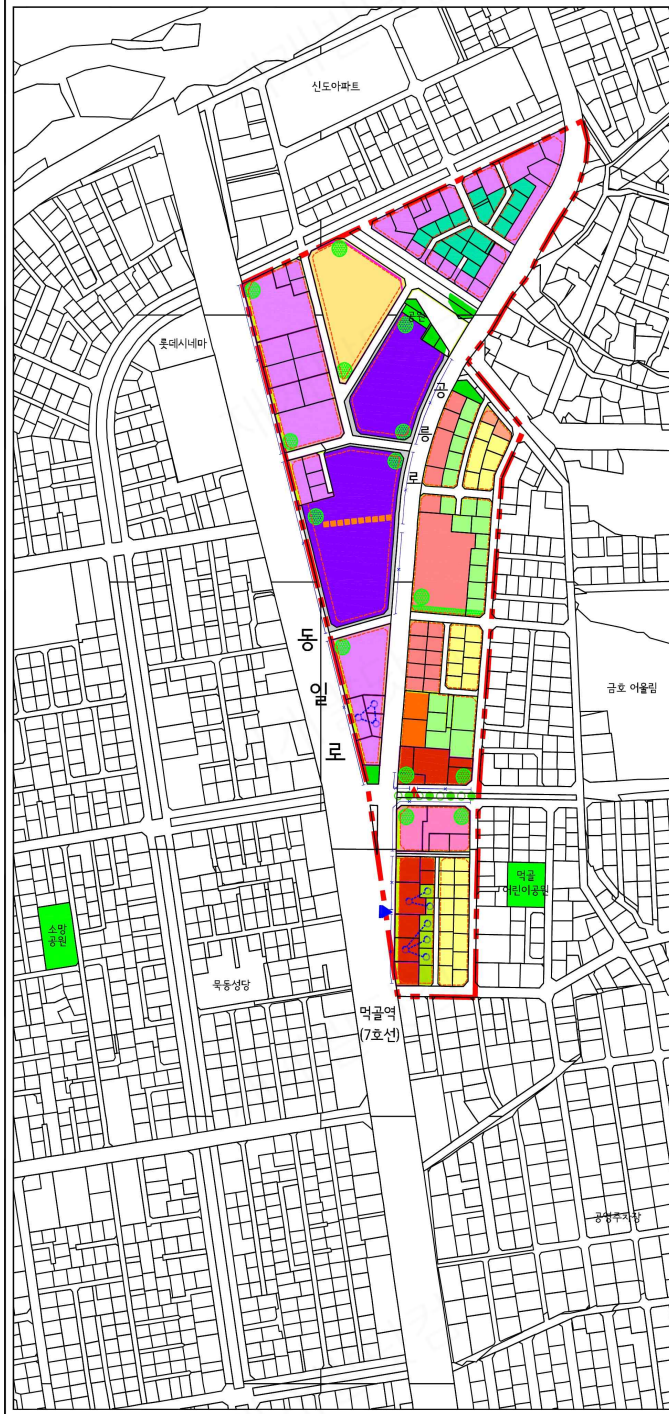
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



목동지구중심
지구단위계획 재정비

획지 및 건축물 등에
관한 결정(기정)도

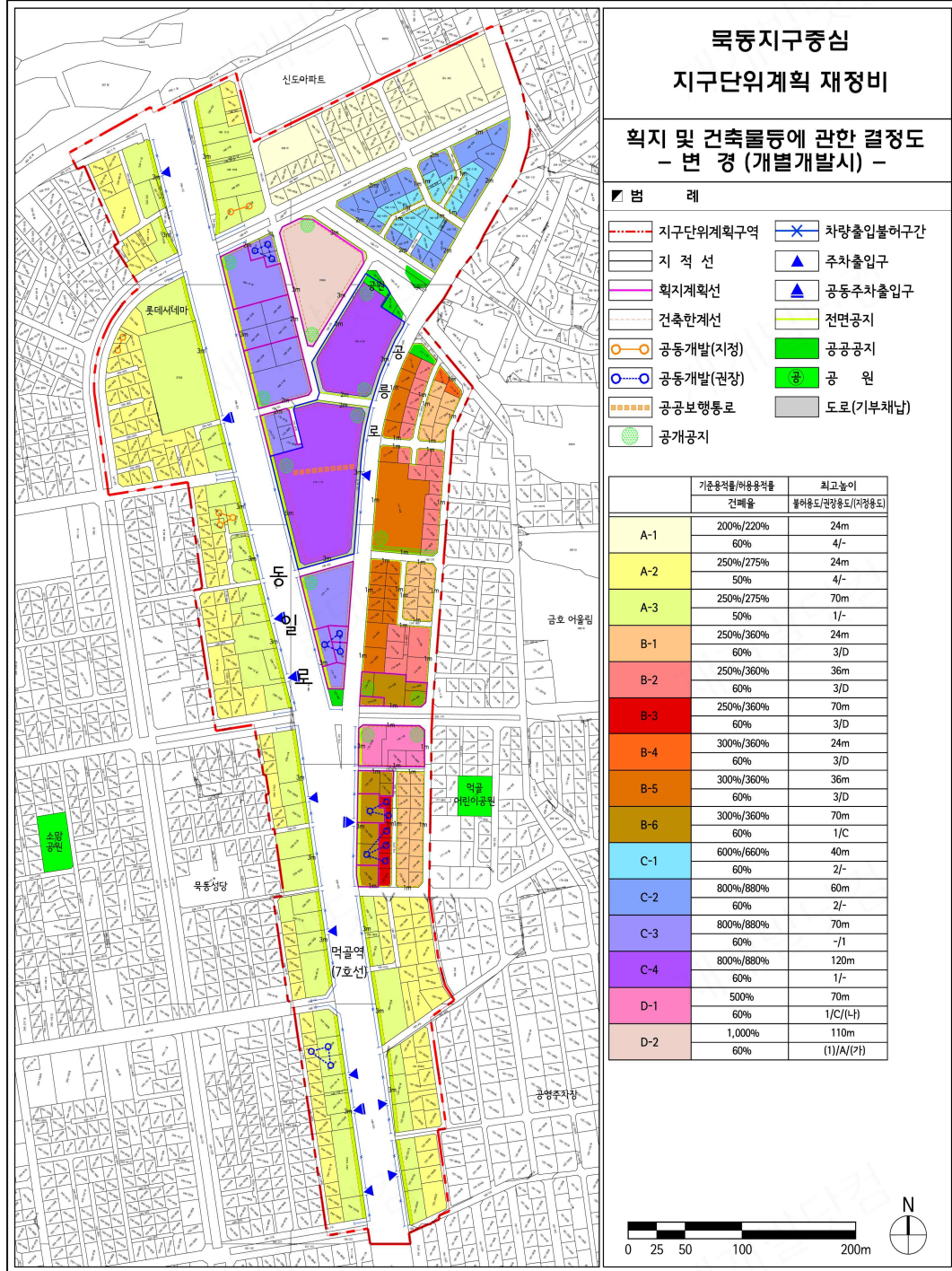
범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- 건축한계선
- 공동개발(권장)
- 보행자우선도로
- 공공보행통로
- 차량진출입불허구간
- 공동주차출입구
- 주차출입구
- 공개공지
- 전면공지
- 공공공지
- 공원
- 도로(기부채납)

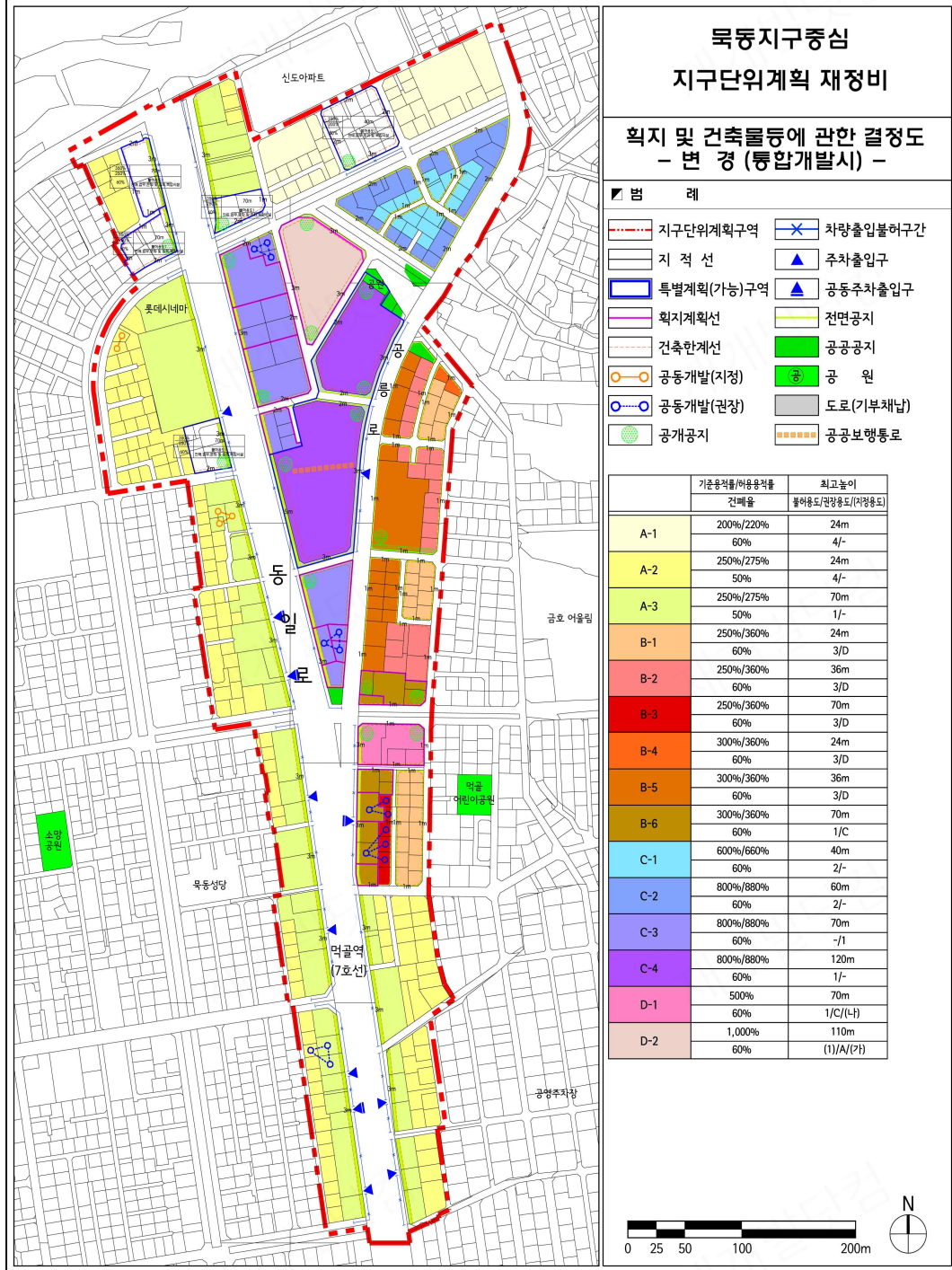
	기준용적률/이용용적률		최고높이
	건폐율	용적률	
A-1	250%/360%	60%	24m
A-2	250%/360%	60%	36m
A-3	250%/360%	60%	70m
A-4	250%/500%	60%	40m
B-1	300%/360%	60%	24m
B-2	300%/360%	60%	36m
B-3	300%/360%	60%	36m
B-4	300%/360%	60%	70m
B-5	300%/600%	60%	3/C
B-6	300%/600%	60%	40m
B-7	300%/630%	60%	2/B
C-1	500%	60%	70m
C-2	1,000%	60%	1/C/(L-I)
			110m
			(11)/A/(7)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도_개별개발시



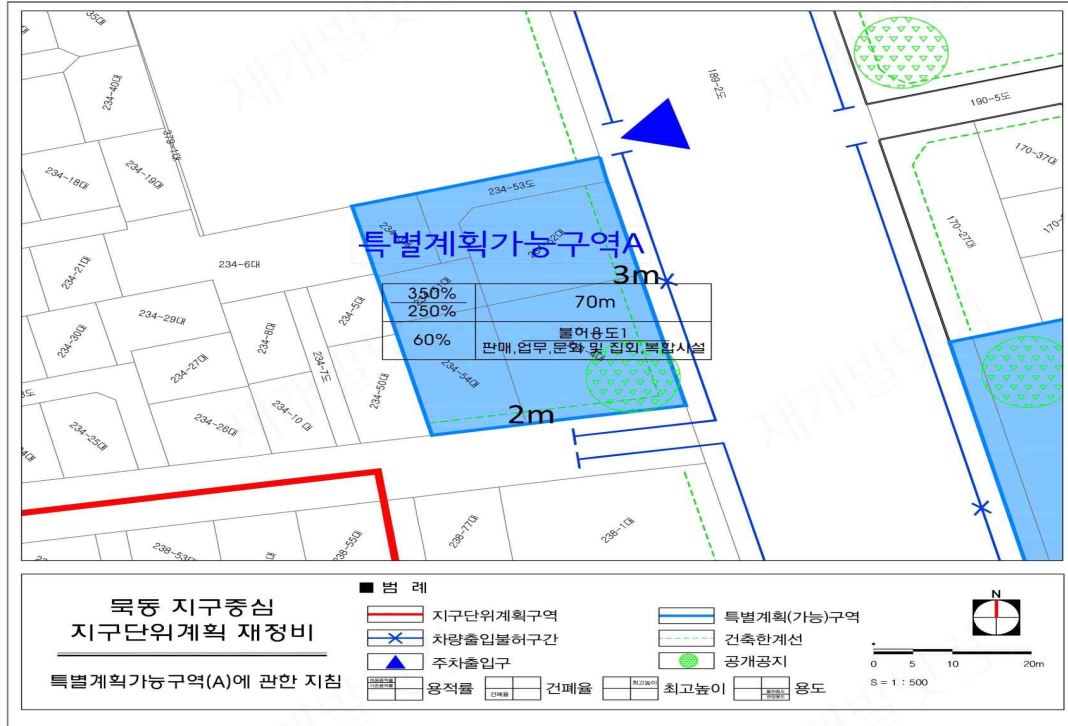
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도_통합개발시



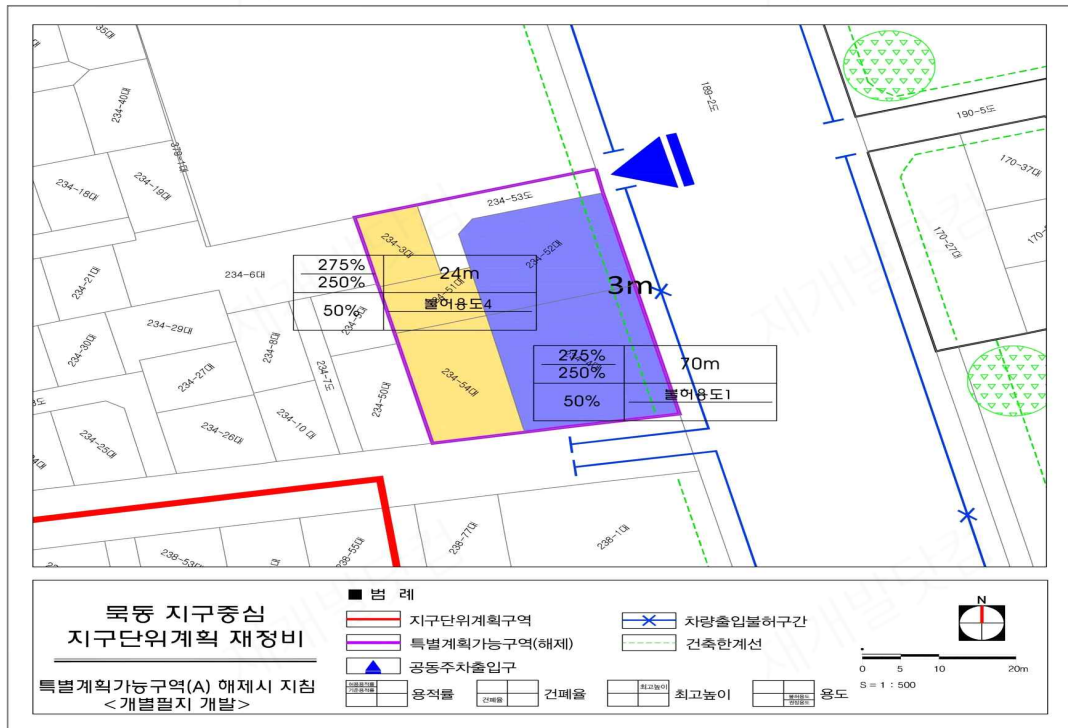
■특별계획구역 지침도



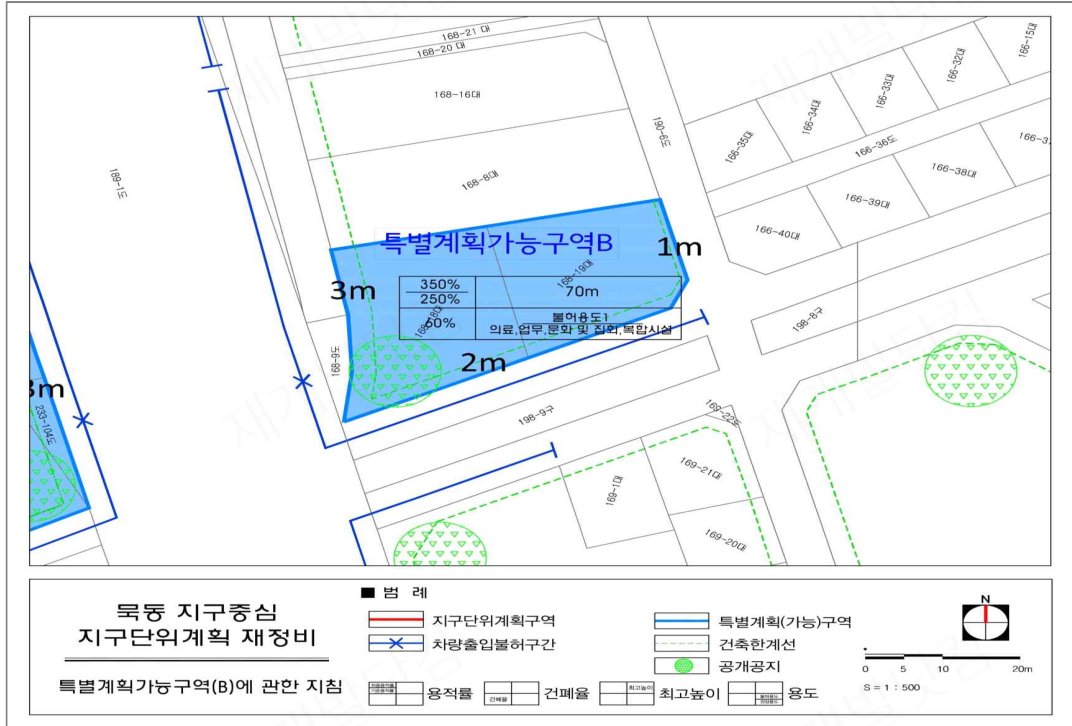
■특별계획가능구역 A 계획지침도



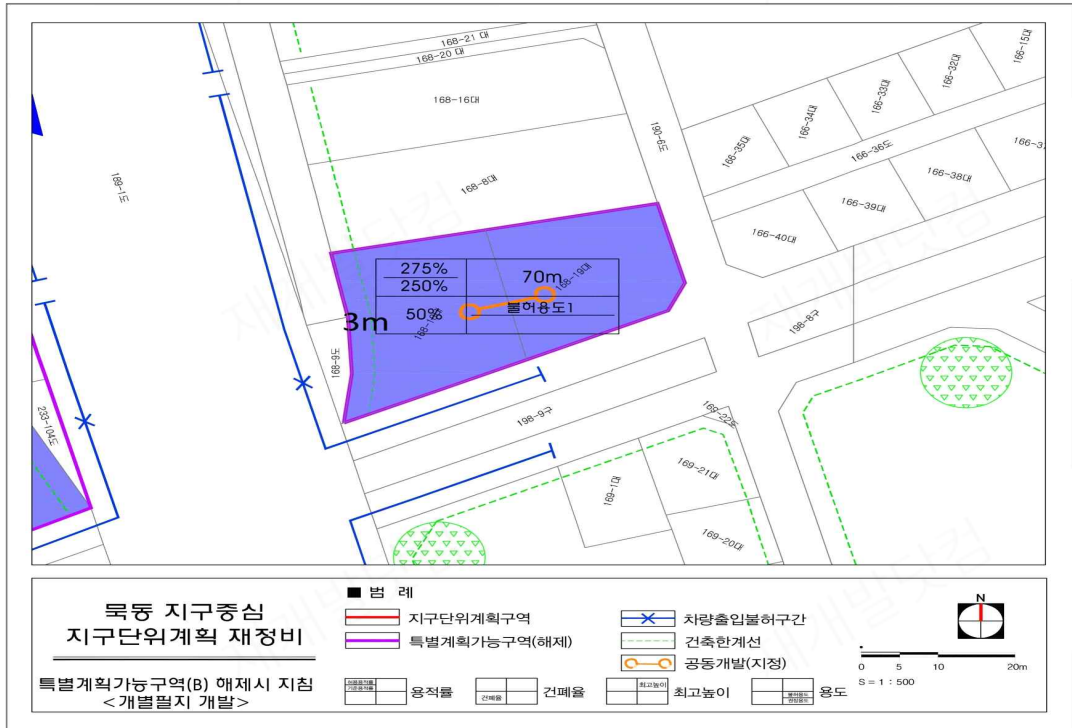
■특별계획가능구역 A 해제시 계획지침도(개별필지 개발)



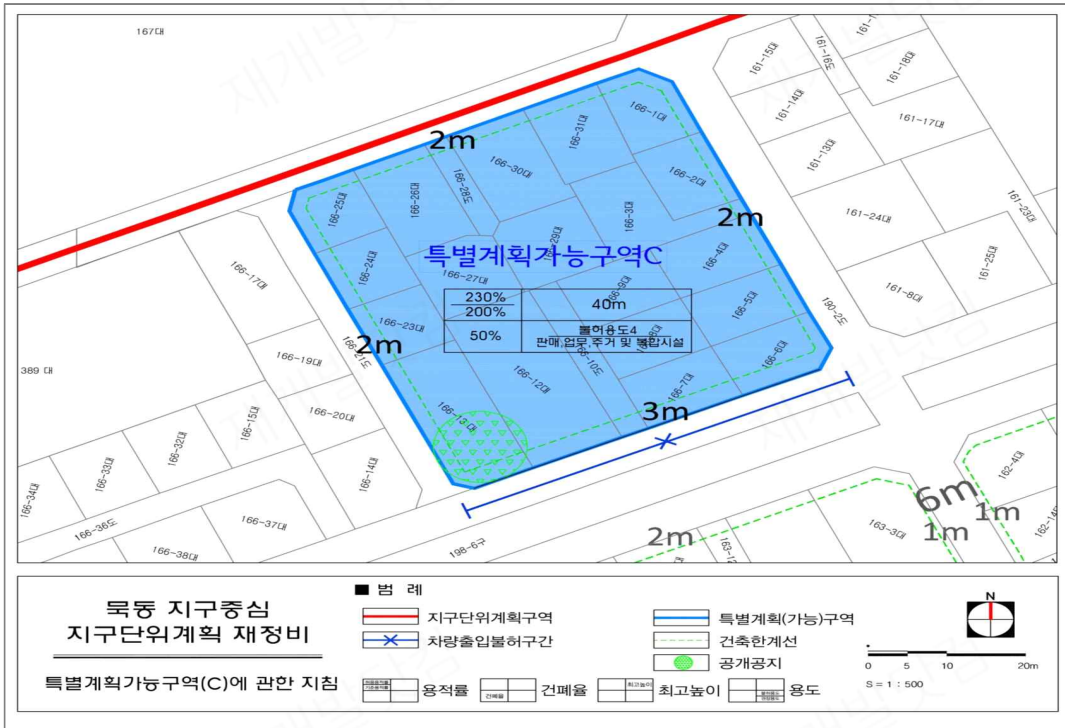
■특별계획가능구역 B 계획지침도



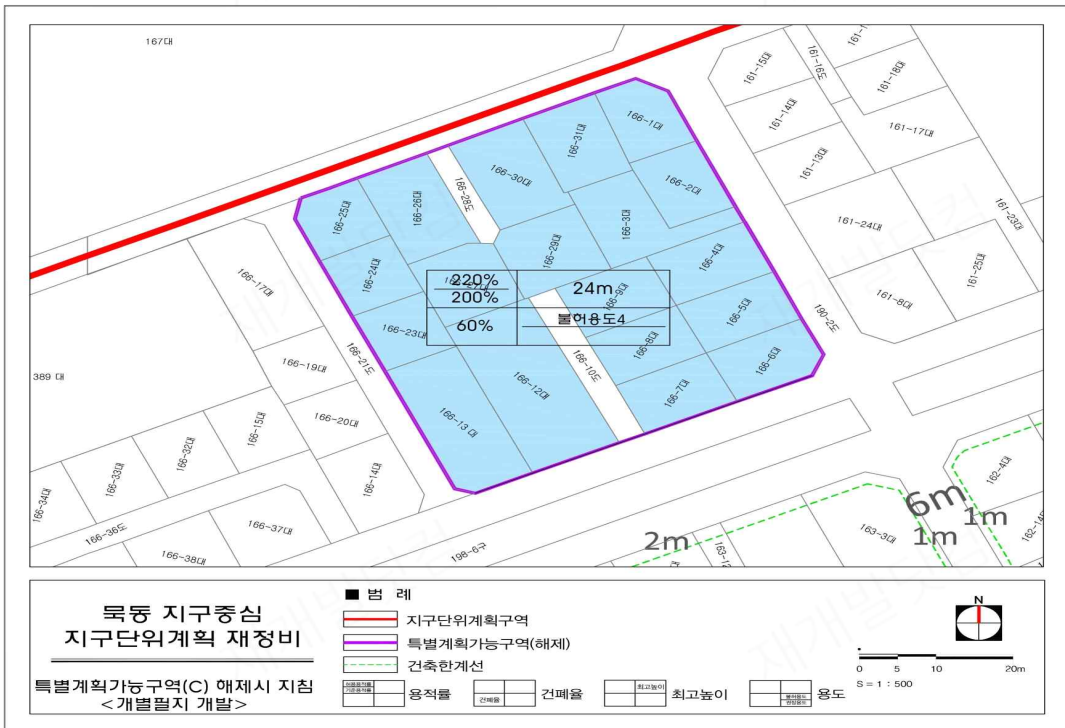
■특별계획가능구역 B 해제시 계획지침도 (개별필지 적용)



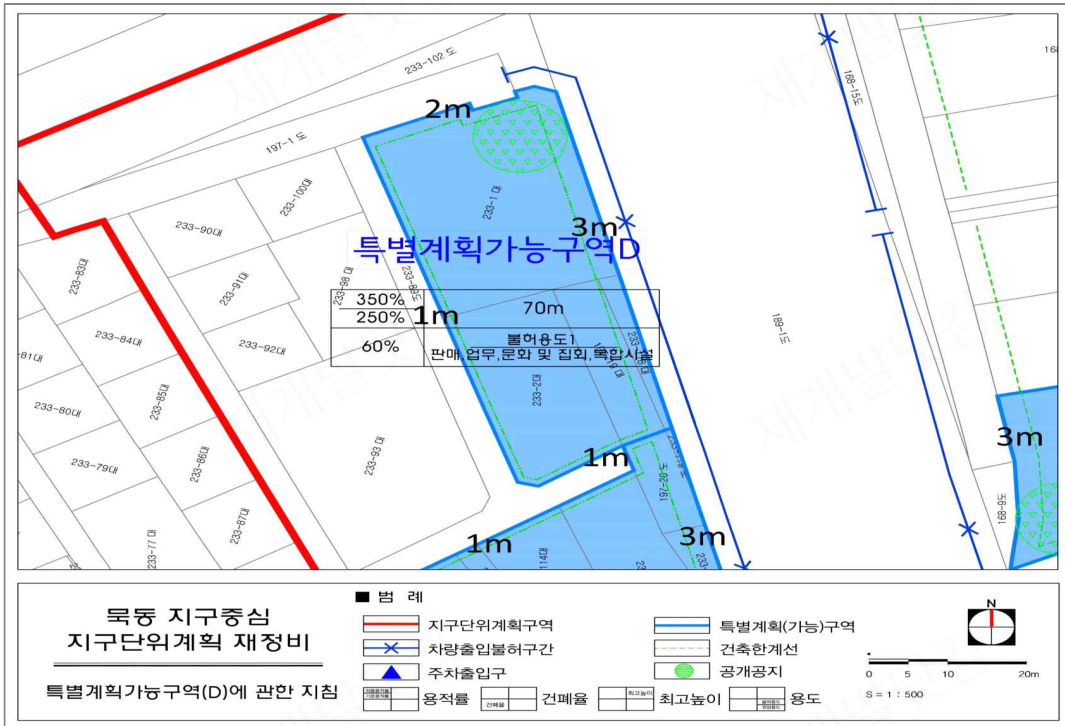
■특별계획가능구역 C 계획지침도



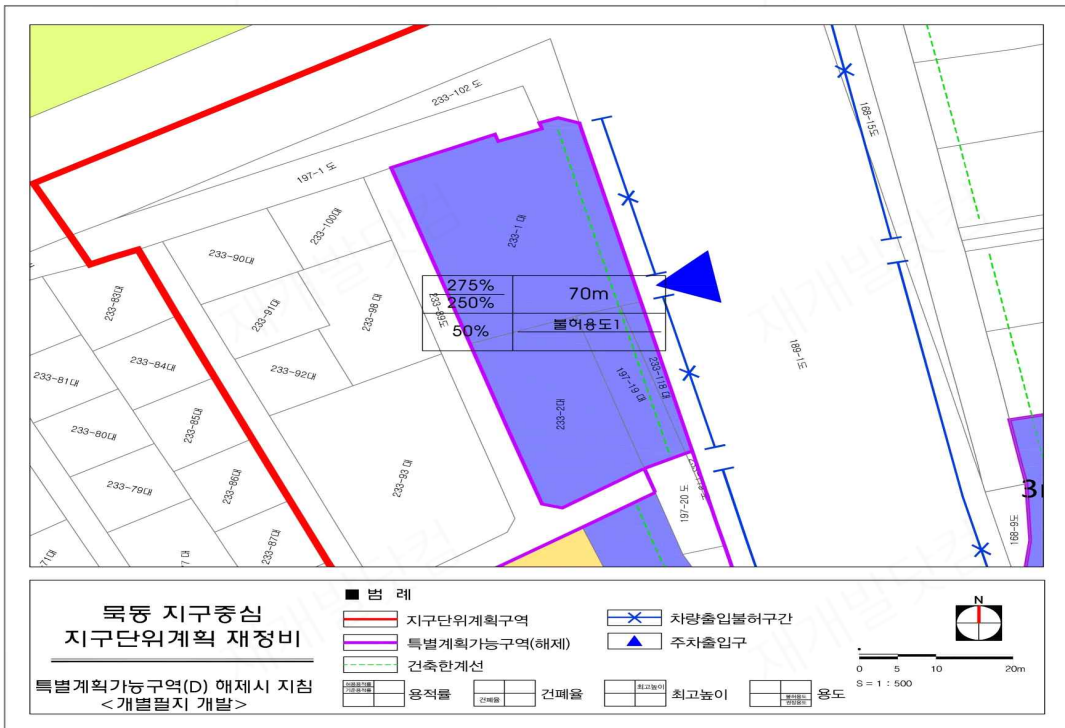
■ 특별계획가능구역 C 해제시 계획지침도 (개별필지 적용)



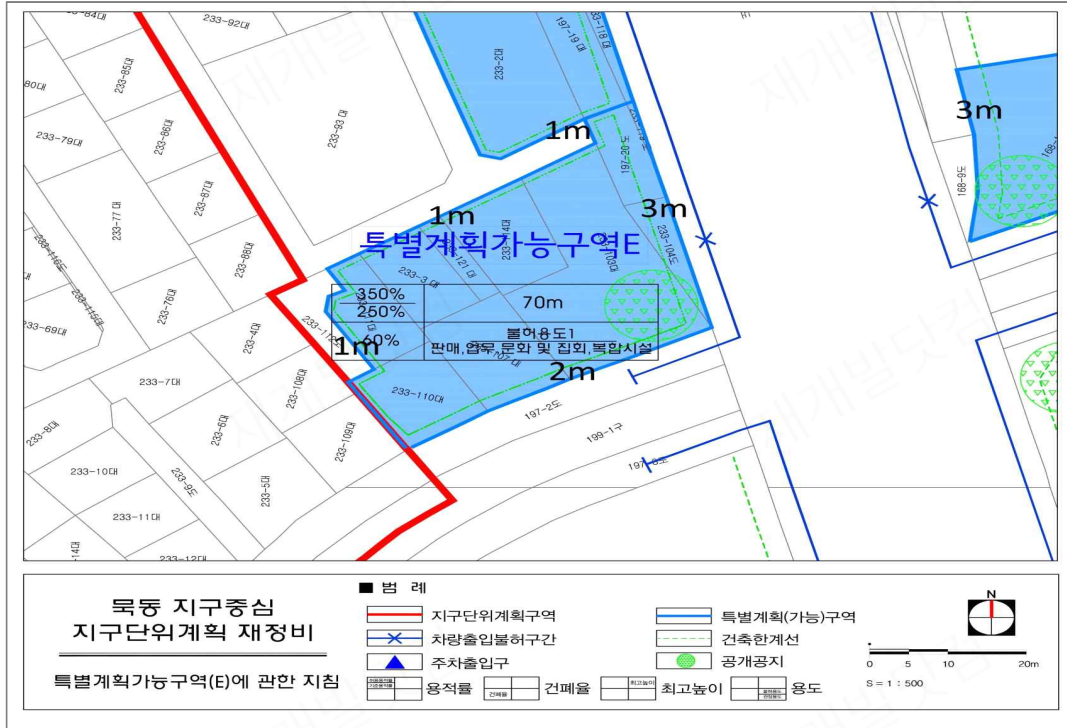
■특별계획가능구역 D 계획지침도



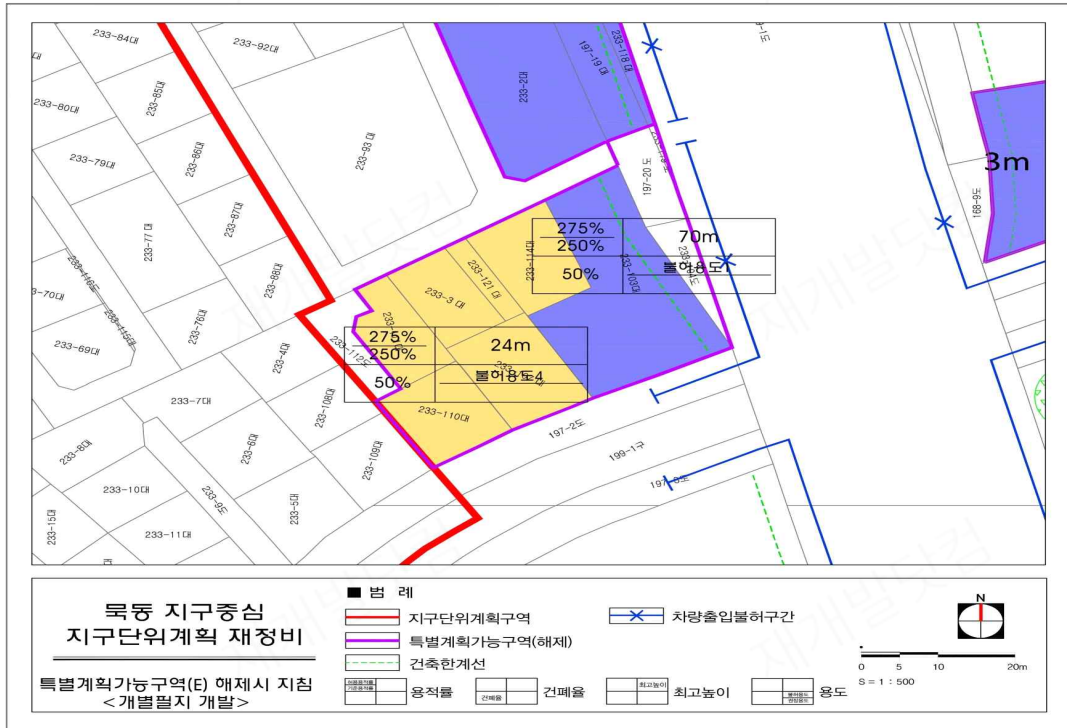
■ 특별계획가능구역 D 해제시 계획지침도 (개별필지 개발)



■특별계획가능구역 E 계획지침도



■특별계획가능구역 E 해제시 계획지침도 (개별필지 개발)



■ 용도지역조정가능지 결정도

