

◆ 서울특별시고시 제2022-175호
도시관리계획(목동중심지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제353호(1983.11.14.)로 택지개발계획 승인되고 서울특별시 고시 제2006-133호(2006.04.20.)로 결정(변경) 고시되고 서울특별시고시 제2017-246호(2017.07.13.)로 결정(변경)된 목동중심지구 지구단위계획에 대하여, 2022년 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2022.02.23.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 목동중심지구 지구단위계획을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 21일
서울특별시장

1. 결정(변경) 취지

목동중심지구 지구단위계획 구역 내 목동 919-7 외 1필지에 대해 창의적 개발을 유도하는 등 중심기능 강화를 위한 특별계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)하는 사항임.

2. 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구역명	위치	면적 (㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
목동중심지구 지구단위계획구역	양천구 목동 909번지 ~ 신정동 324번지 일대	714,871.4	-	714,871.4	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

구분	가구번호	면적	획지			비고
			획지번호	위치	면적	
기정	BL10	26,840.5	10-1	목동 919-8	10,578.4	
			10-2	목동 919-7	8,594.5	
			10-3	목동 919-6	4,459.9	
			10-4	목동 919	1,653.0	
			10-5	목동 919-5	644.6	
			10-6	목동 919-3	910.1	

구분	가구번호	면적	획지			비고
			획지번호	위치	면적	
변경	BL10	26,840.5	10-1	목동 919-8	10,578.4	특별계획3구역
			10-2	목동 919-7	8,594.5	
			10-3	목동 919-6	4,459.9	
			10-4	목동 919	1,653.0	
			10-5	목동 919-5	644.6	
			10-6	목동 919-3	910.1	

주) BL1~9, 11~20 가구 및 획지계획 변경 없음

■ 가구 및 획지계획 변경 사유서

향후 세부개발계획 수립을 통한 창의적 개발안을 유도하는 등 대상지의 중심기능 강화를 위해 특별계획 구역 지정

2) 건축물 등에 관한 결정조서(변경) ※특별계획3구역 외 변경사항 없음

가) 건축물의 용도(변경)

－ 특별계획3구역에 대한 지정, 불허, 권장용도 계획 별도 수립

나) 건축물의 밀도(변경없음)

다) 용적률 인센티브(변경)

－ 특별계획3구역에 대한 용적률 인센티브 계획 별도 수립

라) 건축물의 높이(변경없음)

마) 건축물의 배치·형태·색채·건축선(변경)

－ 특별계획3구역에 대한 배치·형태·색채·건축선 계획 별도 수립

※ 건축물 등에 관한 세부 변경 사항은 ‘4.특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)’ 참조

3) 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가) 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	특별계획3구역	특별계획3구역 (BL10)	양천구 목동 919-7 외 1필지	-	증) 19,172.9	19,172.9	

■ 특별계획구역 변경 사유서

상업중심의 성격을 강화하는 방향으로 토지이용 등을 수립하여 지역 활성화를 도모하고자 특별계획구역으로 수립·관리

나) 특별계획구역3 계획지침 : 신설

구 분		계 획 지 침		비 고	
위 치		양천구 목동 919-7, 8호(2개필지)			
면 적		19,172.9㎡		분할가능선	
획지면적		10-1(목동 919-8)	10,578.4㎡		
		10-1(목동 919-7)	8,594.5㎡		
용도지역		일반상업지역			
건축물의 용도 밀도	용도	불허용도A	[2. 건축물 등에 관한 결정조서] 내 불허용도와 동일		
		권장용도a	판매시설, 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장		
		지정용도B	업무시설(오피스텔 제외) 방송통신시설 교육연구시설(입시학원 제외) 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 상기 용도 중 1가지 이상의 용도가 도입되어야 하며, 그 합은 전체면적(주차장, 기계실 등 제외)의 50%이상		
	건폐율		60% 이하		
	용적률	기준	500%		
		허용	800%		
		상한	법적 용적률의 2배 이하		
	높 이		최고높이 : 120m		
배 치	건축한계선	북측(국회대로변) 10m~15m, 남측 3m, 동측 4m		세부개발계획 수립시 변경가능	
대지내공지	공개공지	지상부 전면공지와 연계하여 확보			
공공기여계획		국회대로 상부 공원화 사업 등 인근 주요 개발사업과 연계한 공공성 강화방안 마련 및 적정 용도·규모 계획 수립		상한용적률 인센티브 적용	
건축물 형태·외관 등		도시 전체의 경관 및 국회대로 공원과의 연계성을 고려한 매스 및 배치 고려			

- 1) 방송통신시설은 사무시설로 사용되는 면적을 70%이상 유지(전체 및 동별 각 적용)
 2) 교육연구시설 계획 시 지상면적의 10% 이상, 3) 관광숙박시설 계획 시 지상면적의 15% 이상
 4) 오피스텔 비율은 지상 면적의 30% 미만 (오피스텔 연면적 비율에 따른 용적률 계획 준수)

다) 용적률 인센티브 계획

① 허용용적률 인센티브 산정

- 중점 인센티브(인센티브량의 30%이상)

구 분	산 정 식	계수(a)	비 고
공동개발 권장	기준용적률 $\times a$	0.06	
권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times a$	0.40	
지정용도	기준용적률 $\times$ (지정용도면적/연면적) $\times a$	0.20	연면적(주차장, 기계실 등 제외)의 50% 이상

- 계획유도 인센티브(70%이내)

구 분	산 정 식	계수(a)	비 고
공개공지	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	1.20	개방형(조성형태) 설치 시
건축한계선	기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times a$	1.20	
공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	1.20	개방형(조성형태) 설치 시
국회대로 지상공원과 연결	기준용적률 $\times a$	0.06	국회대로 지상공원과 건축물 직접 연결 시
특정층 개방	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times a$	3.20	-국회대로와 연계 시 -일반인에게 개방이 가능한 구조 에 한함 -제공면적은 전용면적임
[의무]저층부 가로활성화 유도	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times a$	3.20	-건축물 저층부 가로활성화용도 도입(지상1~2층) -전면도로에 연결된 길이의 1/2 이상 -1~2층 바닥면적 합계의 1/2이 상
건축물 형태	기준용적률 $\times a$	0.02	-지구단위계획에서 정한 건축물 형태, 재료 및 색채 사용 시
친환경 빗물이용시설	기준용적률 $\times a$	0.02	-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr) 의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치

구 분		산 정 식	계수(a)	비 고
	중수도 시설설치	기준용적률×a	0.02	-총 사용량의 10% 이상 처리시 설 설치 시 -관련법상 의무 시설인 경우 제 외
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/연면적)×a	0.55	-법정조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적의 30% 까 지만 인정
	저공해자동차	기준용적률×a	0.02	[주거: 300세대 이상] -전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면 수의 2% 이상 전기차충전용 콘 센트 설치 시 [비주거: 연면적 1만㎡이상] -전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면 수의 1% 이상 전기차충전기 설 치 시
	에너지효율 녹색건축물 제로에너지	기준용적률×a	0.06	-서울시 「녹색건축물설계기준」 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
지능형건축물 인증		기준용적률×a	0.04	-1등급 ~ 4등급으로 인증된 경우 (5등급 제외)

라. 경미한 사항에 관한 결정(변경없음)

3. 관계 도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 도면은 참고용 도면으로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

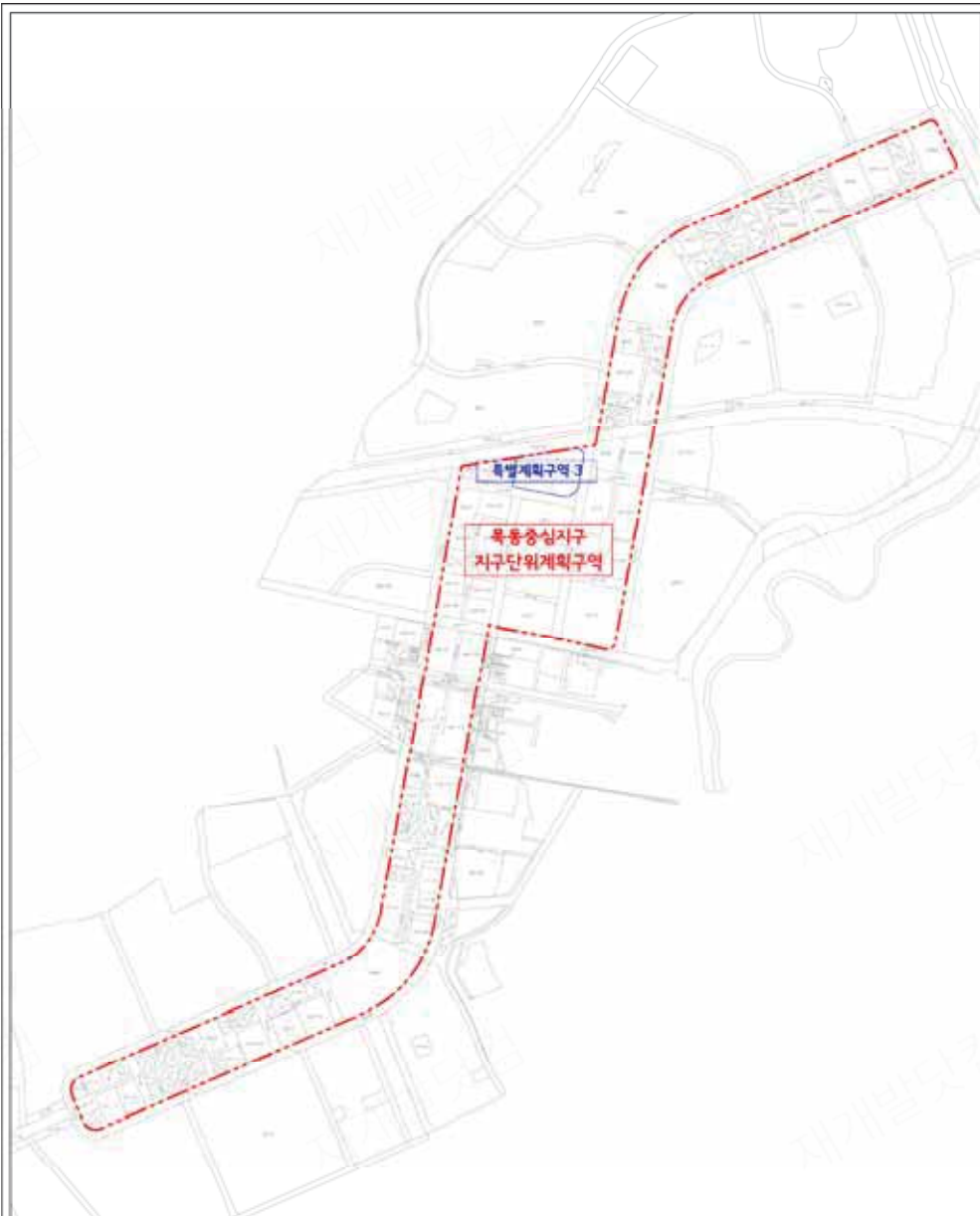
4 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

5. 관계 서류 열람

서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8398) 및 양천구 도시계획과(☎ 02-2620-3507)에
관계 서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

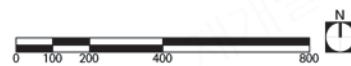
■ 특별계획구역 결정도



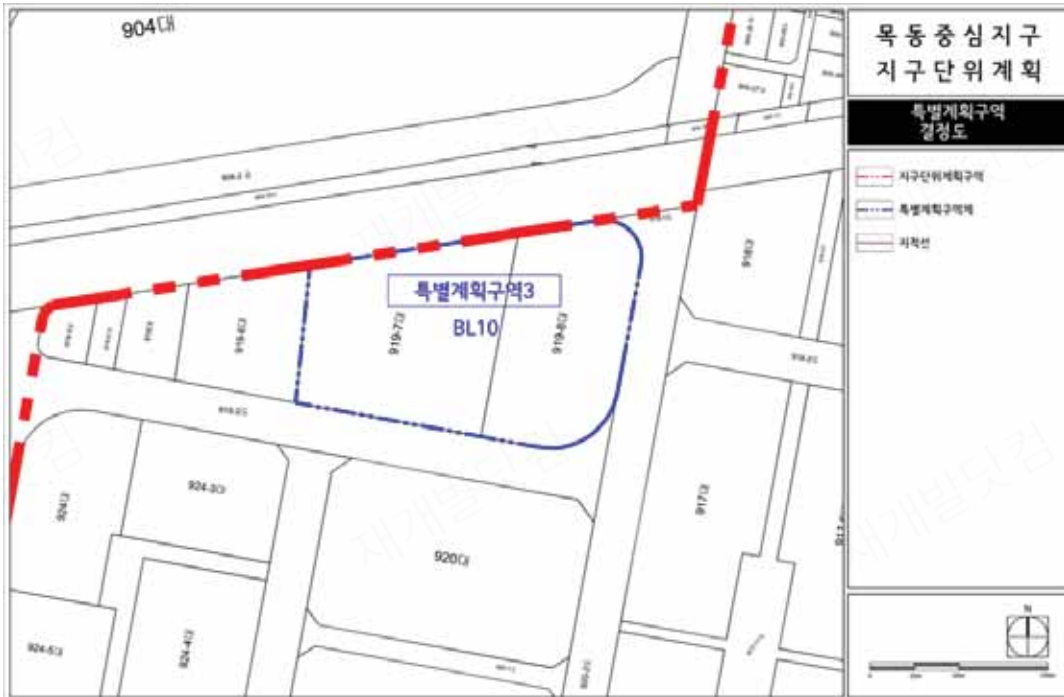
목동중심지구
지구단위계획 결정

■ 특별계획구역 결정도

--- 지구단위계획구역
--- 특별계획구역3



■ 특별계획3구역 결정도



■ 특별계획3구역 용도지역 결정도



■ 특별계획3구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

