

◆ 서울특별시고시 제2018-79호
목동지구중심 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 중랑구 목동 176-39번지 일원 역세권 청년주택(준공공임대주택) 사업 -

서울특별시고시 제1996-216호(1996.8.1.)로 지구단위계획구역 결정, 서울특별시고시 제2000-217호(2000.7.31.)로 지구단위계획구역 변경 및 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2007-24호(2007.2.1.)로 변경(재정비)결정된 “목동지구중심 지구단위계획”에 대하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조제3항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 2018년 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2018.02.14.)를 거쳐 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조제4항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 22일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 중랑구 목동 176-1, 176-23, 176-38, 176-39
- 면적 : 1,978.2㎡
- 결정취지 : 지하철7호선 목동역 일원 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 (준공공)임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 지구단위계획을 결정(변경)함

II. 도시관리계획에 관한 사항
① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	목동지구중심 지구단위계획구역	중랑구 목동 165, 171번지 일원	82,500	서울시고시 제1996-216호 (1996.8.1.)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음
 - 가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	82,500	-	82,500	100.0	
준주거지역	39,200	-	39,200	47.5	
일반상업지역	43,300	-	43,300	52.5	

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지구도 결정(변경)조서

도면표시 번호	위치	입지여건		최대개발규모(㎡)		비고
		기정	변경	기정	변경	
B6	중랑구 묵동 176-38, 39	이면부	간선변 (동1로)	1,000	3,000	· 역세권 청년주택 대상지 176-38, 39에 한함

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
B6	· 176-38, 39번지 최대개발규모 변경 1,000㎡ → 3,000㎡	· 역세권 청년주택 건립을 위해 획지 176-23, 1번지와 필지 176-38, 39번지를 통합하여 획지를 계획함에 따라 간선변(동1로)의 최대개발규모로 변경

나. 필지별 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

구분	위치	기정		증감	변경		비고
		면적(㎡)	계획내용	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	
획지계획 (가구B6)	계	1,978.2	-	감) 4.5	1,973.7	-	-
	중랑구 묵동 176-23	737.4	획지계획	-	737.4	획지계획	· 2개 획지, 2개 필지를 통합하여 1개 획지로 계획함 · 건축법에 의한 가각전 제 (감 4.5㎡)
	중랑구 묵동 176-1	810.4	획지계획	-	810.4		
	중랑구 묵동 176-38	215.2	필지계획, 선택적 공동개발	-	215.2		
	중랑구 묵동 176-39	215.2		감) 4.5	210.7		

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
B6	· 획지 176-23, 1번지와 필지 176-38, 39번 지를 통합하여 획지계획	· 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지계획 변경 · 2개 획지(176-23, 1), 2개 필지(176-38, 39) → 1개 획지(176-23, 1, 38, 39) · 건축법 제46조 제1항에 따른 건축선지정(가각전제)으로 대지의 일부(4.5㎡)를 도로로 조성하기 위해 제척

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	기정	변경 (역세권 청년주택 건립)	비고
용도 계획	지정용도(가)	-	· 공동주택(주거복합)주1)	신설 가구B6에 한함
	불허 용도 (1) (간선 도로변)	전층 · 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕 탕, 안마시술소 · 옥외철타 골프연습장 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 공장 · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설(단, 기존 주유소 증개축 제외) · 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) · 동물 및 식물 관련시설 · 학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47 조에 해당하는 용도 · 교정시설	좌동	변경 없음
		1층 · 단독 및 공동주택 · 제2종 근린생활시설 중 철물점	좌동	
	권장용도(C) (준주거지역 간선가로변)	· 문화 및 집회시설 (종교집회장, 관람장 제외) · 의료시설 (단 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) · 교육 연구 및 복지시설 중 유청소년학원 · 서점 · 운동시설 (체육관, 운동장 제외) · 업무시설	좌동	변경 없음

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제5호의 공공임대주택 및 민간 임
대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
가	· 지정용도 신설 : 공동주택(주거복합)주1)	· 역세권 청년주택 건립을 위하여 지정용도 신설

※ 주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제5호의 공공임대주택 및 민간
임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

구분	기정	변경	비고
건폐율	· 60% 이하	좌동	변경없음
용적률	· 기준 : 300%, 250%(주1) 이하 · 허용 : 360%이하 · 상한 : 허용×(1+1.3×가중치× α)이하	· 기본 : 500%이하 · 상한 : 법정용적률 이하	가구 B6에 한함
최고높이	· 70m 이하	좌동	변경없음

※ 주1) 176-38, 39(이면부)의 기준용적률(기정)은 250%임

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
가	· 용적률 변경 - 기정 : 기준 300%, 250%(주1) 허용 360% - 변경 : 기본용적률 500%	· 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 에 따라 용적률 500% 완화

※ 주1) 176-38, 39(이면부)의 기준용적률(기정)은 250%임

다. 역세권 청년주택 용적률 완화 등에 따른 적용기준(의무사항) : 신설

구분	적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공기여율	· 부지면적의 6% 이상(118.42㎡ 이상)	· 6.39%(126.1㎡) 계획 - 공공임대주택 부속토지 지분 : 6.16%(121.60㎡) - 기반시설(도로)기부채납 : 0.23%(4.50㎡)	기본 용적률 500% 적용	모든 항목을 충족 하여야 함 (가구 B6에 한함)
건축물 용도	비주거비율	· 15% 미만(가로변 비주거 설치 의무) · 14.94% 계획 (가로변 비주거설치 의무) - 주거 : 비주거 = 85.06% : 14.94% - 공공임대 : 민간임대 = 8.02%(24세대) : 91.98%(211세대)		
주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡이하	· 공공임대주택 : 16.71㎡ 계획 · 민간임대주택 : 16.71㎡, 33.72㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가 지 사항 이상 의무적 이행		
주민 공동시설	주민 커뮤니티시설	· 주민커뮤니티 시설 미설치 대상 규모인 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 주민커뮤니티 설치		

주1) 주민 커뮤니티시설 관련사항(지역주민 개방, 사용기간, 면적, 용도 등)은 중량구청과 협의하여 결정

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가시 변동될 수 있음

결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 완화항목 신설 - 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	· 역세권 청년주택 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 완화항 목 신설

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

- 가. 대지내공지에 관한 사항 : 변경없음
 나. 차량동선 및 주차동선에 관한 사항 : 변경없음
 다. 공공기여계획 : 신설

구분	기본용적률	공공기여율	계획	비고
준주거지역 (용도지역 변경 없음)	500%	부지면적의 6% 이상 주1) (118.42㎡ 이상)	· 총 공공기여율 : 6.39%(126.1㎡) - 공공임대주택 부속토지 지분 : 6.16%(121.60㎡) - 기반시설(도로)기부 채납 : 0.23%(4.50㎡)	가구 B6에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-2 적용

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 부속토지는 시장에게 기부채납 함

※ 건축법에 의한 각각전제된 대지의 일부를 도로 조성 후 기부채납

4. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
 5. 인센티브에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

III. 관계도면 : [붙임]
IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조 생략(비치 도서와 같음)
V. 관계서류 열람 방법

서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4932)와 중랑구청 3층 도시개발과(02-2094-2174)에 비치
하여 일반인에게 보이게 함

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립
계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전 서울특별시장과 사업시행자간 협
약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야
함

< 획지 및 최대개발규모에 관한 결정(기정)도 >



< 획지 및 최대개발규모에 관한 결정(변경)도 >



< 획지 및 건축물등에 관한 도시관리계획 결정(기정)도 >



< 획지 및 건축물등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 >

