

◆ 서울특별시고시 제2017-246호

목동중심지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 목동 909번지 ~ 신정동 324번지 일원에 대하여 2017년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.4.26.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 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.

2017년 7월 13일

서울특별시

I. 결정 취지

- 목동중심지구 지구단위계획 운영, 관리의 합리적 방안을 모색하고 주변여건 변화를 반영하고자 「목동중심지구 지구단위계획」을 재정비하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역

- 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	목동중심지구 지구단위계획구역	양천구 목동 909번지 ~ 신정동 324번지 일대	714,871.4	-	714,871.4	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정 조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경없음)

나. 공간시설(변경없음)

다. 유통 및 공급시설(변경없음)

라. 공공·문화체육시설

- 학교 결정조서(변경없음)

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	3	공공청사	우체국	목동 905-16	9,314.7	감)9,314.7	-	'94.12.27	

※ 기타 공공청사 결정조서 변경없음

■ 공공청사 폐지 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	공공청사	공공청사 폐지	우체국 창구 이용률 감소에 따른 공공청사 기능 축소 및 국유재산 종합계획('2016, 기획재정부)에 따른 국유지 개발유도 및 서울시내 타 우체국 개발(임대) 추세를 반영하여 공공청사를 폐지하고자 함

- 체육시설 결정조서(변경없음)
- 도서관 결정조서(변경없음)
- 사회복지시설 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 및 획지 결정(변경)조서

가구 번호	면적(㎡)	기정			변경	변경		비고	
		획지번호	획지			획지번호	획지		
			위치	면적(㎡)			위치		면적(㎡)
BL6	45,602.7	6-5	목동 905-30	684.7	6-5	목동 905-30, 목동 905-31	1,184.6	획지합병	
		6-6	목동 905-31	499.9					

※ 기타 가구 및 획지 결정조서 변경없음

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

- 2006년 재정비 시 동일소유 토지, 공동개발 필지 등 대부분 획지계획 변경을 완료하였으나, 2006년 누락·미반영된 동일소유자 토지로 구체적 개발계획이 있는 획지를 합병

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도

(1) 불허용도 결정(변경)조서

불허용도		비고
기정	변경 (도면기호 U1)	
• 단독주택 • 공동주택 • 제2종 근린생활시설로서 단란주점, 안마시술소	변경없음	
• 문화 및 집회시설로서 종교집회장(교회, 성당, 사찰 제외), 집회장(예식장), 관람장(경마장·자동차경기장 기타 유사한 것), 동·식물원	• 종교시설(교회, 성당, 사찰 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 : 다만 7~12BL은 제외)주1), 관람장(경마장·자동차경기장, 그 밖에 이와 유사한 것), 동·식물원	

불허용도		비고
기정	변경 (도면기호 U1)	
• 동물관련시설	• 동물 및 식물 관련 시설	
• 의료시설 중 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장	• 의료시설 중 정신병원, 요양병원 및 격리병원 • 장례식장	
• 교육연구 및 복지시설의 학원 중 입시 및 검정고시 학원	• 교육연구시설의 학원 중 입시학원	
• 교육연구 및 복지시설의 노인복지시설 및 사회복지시설 중 유료노인복지주택	• 노유자시설의 노인복지시설 중 노인복지주택	
• 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	변경없음	
• 숙박시설(관광숙박시설 제외)		
• 위락시설		
• 공장(아파트형 공장 제외)		
• 창고시설 중 하역장	변경없음	
• 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 및 석유판매소 제외)		
• 자동차 관련 시설		
• 쓰레기 처리장		
• 교정시설		
• 묘지 관련 시설		
• 운수시설		

주1) 중심상업구역으로 설정한 BL 7 ~ BL 12의 경우 집회장(예식장) 불허용도 적용을 제외하되, 교통정체 및 주차문제를 방지하기 위하여 예식장의 신축 혹은 용도변경 시 다음 기준을 준수하여야 함

기준	상세사항
교통처리계획서의 제출	• 불법 주정차 문제 및 교통정체를 방지하기 위한 교통처리계획서를 제출하여야 하며, 허가권자는 허가 과정에서 이를 고려하여야 함 • 교통처리계획서(조치계획서)의 내용 (예시) ① 셔틀버스의 운영 대수와 동선 ② 교통영향을 줄이기 위한 셔틀버스의 주정차 계획 ③ 인접 도로에서의 방문객 불법 주정차 방지계획 ④ 기타 원활한 교통 및 교통안전에 위한 계획

■ 불허용도 결정(변경)사유서

• 현행 법령에서 정하고 있는 용도 명칭에 맞도록 변경 • 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 : BL 7~BL 12)의 불허용도 해제 - 2006년 재정비시 예식장을 인구집중유발시설로 판단하여 불허용도로 지정하였으나, 교통영향 검토 결과 교통체증 증가량이 크지 않아, 기존 계획의 방향성을 고려하여 중심상업구역(현재 BL 7~BL 12)을 우선적으로 불허용도 해제 • 교육연구 및 복지시설의 학원 불허용도 조정 - 학원밀집지역의 특수성 및 상업, 업무 중심기능 유도를 위하여 대형화 가능성이 있는 입시학원을 제외한 타 학원 허용
--

(2) 권장용도 결정(변경)조서

구분	도면기호	권장용도	비고
		전층	
기정	I (목동 919-8)	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 규정에 의한 지식산업 중 영화 및 비디오 제작업, 오디오기록매체출판업, 전문디자인업 등 「영상진흥기본법」 규정에 의한 영상산업 공공용시설 중 촬영소 및 기타 이와 유사한 것	
	II (신정동 324-11)	문화 및 집회시설로서 공연장 및 전시장	

※ 건축물 연면적의 80% 이상을 권장용도로 계획할 경우 용적률 인센티브 부여

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

구분	도면기호	권장용도	비고
변경	1	BL 2	상업·주거 지원구역
		BL 3	
		BL 4	
		BL 19	
		BL 20	
	2	BL 6	문화복지 및 근린상업구역
		BL 18	
	3	BL 7	중심상업구역 (상업·업무)
		BL 8	
		BL 9	
		BL 11	
		BL 12	
	4	BL 10	중심상업구역 (지역경제)
		BL 10	
	5	BL 15	행정·업무구 역
		BL 17	

※ 건축물 연면적의 30% 이상을 권장용도로 계획할 경우 용적률 인센티브 부여

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

주1) 벤처기업 육성에 관한 특별조치법에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어산업 진흥법에 의한 소프트웨어진흥시설, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 도시형공장 및 지식산업센터에 한함

■ 권장용도 결정(변경)사유서

- 주변 주거단지의 주거환경 및 현재 건축물 용도를 고려한 블록별 권장용도 범위 확대
- 인센티브 기준 완화(80% → 30%)로 계획의 실효성 확보

(3) 지정용도 결정(변경)조서

획지 번호	위치	면적(㎡)	기정		변경		비고
			도면 기호	지정용도	도면 기호	지정용도	
2-3	목동 909-2	1,676.1	A	종교집회장 (교회, 성당, 사찰)	S1	종교시설 (교회, 성당, 사찰)	
4-17	목동 907-2	1,838.2					
6-12	목동 905-3	3,025.1					
14-7	신정동 318	3,593.7					
14-9	신정동 318-9	1,404.0					
15-11	신정동 319-11	2,110.0					
18-4	신정동 322-1	742.0					
18-8	신정동 322-2	660.2					
19-16	신정동 323-29, 30, 31	2,243.2					
20-5	신정동 324-2	660.2					
20-8	신정동 324-1, 12	2,003.9					
4-6	목동 907-7	900.3	B	금융업소	-	-	해제
4-13	목동 907-16	972.0					
6-3	목동 905-28	500.0					
6-13	목동 905-20	570.3					
14-4	신정동 318-3	794.8					
15-10	신정동 319-26	1,076.4					
19-3	신정동 323-6	900.3					
19-13	신정동 323-11	900.0					
11-1	목동 924, 924-3, 5	16,415.7	C1	전신전화국·통신용시설	-	-	해제
11-2	목동 924-4	6,530.2	C2	통신용시설	S2	통신용시설	
15-4	신정동 319-19	567.5	C3	집단에너지공급시설	S3	집단에너지공급시설	

※ 건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주

■ 지정용도 결정(변경)사유서

- 정보산업의 고도화로 인한 기능 축소에 따라 발생하는 공실 등을 활용하고 상업·업무 중심기능 보완을 위해 지정용도 해제

나. 건축물 밀도

(1) 건폐율 결정조서(변경없음)

위치	계획내용	비고
목동중심지구 지구단위계획구역	60% 이하	

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정 : 건폐율 50% 이하

(2) 용적률 결정(변경)조서

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	500% 이하	800% 이하	-	
변경	500% 이하	800% 이하	허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)	

※ 1) 특별계획구역(BL13) - 기결정 : 기준용적률 300%, 허용용적률 633%

2) 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지 용적률 비율, α = 공공시설제공면적 / 공공시설 제공 후 대지면적

■ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서(기정)

위치	계획내용									비고
	오피스텔 비율 (%)	80이상	70이상 80미만	60이상 70미만	50이상 60미만	40이상 50미만	30이상 40미만	20이상 30미만	20미만	
목동중심지구 지구단위계획구역	용적률 (%)	500 이하	550 이하	600 이하	650 이하	700 이하	750 이하	800 이하	800 이하	서울특별시 고시 제2003-25호

■ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서(변경)

위치	계획내용									비고
	오피스텔 연면적 비율(%) ^{주1)}	80이상	70이상 80미만	60이상 70미만	50이상 60미만	40이상 50미만	30이상 40미만	20이상 30미만	20미만	
목동중심지구 지구단위계획구역	용적률 (%)	500 이하	550 이하	600 이하	650 이하	700 이하	750 이하	800 이하	800 이하	서울특별시 고시 제2003-25호

※ 오피스텔로의 용도변경 시 본 지구단위계획의 밀도계획(업무시설(오피스텔) 용도용적제)에 적합하여야 함

※ 용도변경 등 기타 운용에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제55조의 제3항에 의한 용적률 운용방식을 준용함

주1) 공동주택 용도를 도입할 경우 “오피스텔 비율(%)”을 “오피스텔 및 공동주택 합계 연면적 비율”로 봄

■ 결정(변경)사유서

- 상업지역 내 주거밀집 억제를 위한 용도용적제 적용 명확화

다. 용적률 인센티브

(1) 용적률 인센티브 결정조서(기정)

구분	항목 및 내용			완화기준	비고
기정	대지 내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	피로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0
		건축한계선	추가계획시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × a	
	대지 내 통로	공공보행통로	지상형	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	피로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0 (지하 공공보행통로는 지하광장, 지하보도와 연계시부여)
			입체형 (공중/지하)	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	
	건축물형 태 및 외관	투시형 벽면	1층전면 벽면적의 50%이상을 처리	기준용적률 × 0.03	-
		투시형 셔터	1층 셔터는 투시형 셔터 사용	기준용적률 × 0.03	-
		아케이드	1층 전면부를 아케이드로 조성시	기준용적률 × 0.05 *부설주차장설치기준 20%완화 ^{주2)}	주1)
		옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 × 0.05	서울시 옥외광고물 관리조례 적용
	환경친화 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.3	서울시 옥상녹화기준 적용
		녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	서울시 기준 적용
	주차 및 차량동선	공동 주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.1	-
	건축물 용도	권장용도	전층권장 준수시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장 제외 건축면적) × 0.1	-
	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		제공시	기준용적률 × 0.2	건축물 연면적의 5%이상 제공시

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

주1) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주2) 아케이드형 건축물을 설치할 경우 기준용적률의 5% 완화 외에 부설주차장설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장
설치기준은 주차장법등 관련법규 준수

(2) 용적률 인센티브 결정조서(변경)

■ 친환경 인센티브 - 전구역 공통

구분	항목 및 내용	완화기준		비고
변경	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4이내	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		- 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 (별표 1) - 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설 설치	기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 x 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2		- 기준용적률 × 0.05 이내

※ 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30% 초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가

■ 계획유도 인센티브(변경) - A구역(상업·주거지원구역, 행정·업무구역)

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
변경	대지 내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× a	필로티구조 : a=1.5 개방형구조 : a=2.0
		전면공지 (건축선)	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 1	-
		공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× a	필로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0
	건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (조성면적-기준면적)/면적	× 0.5	-
		권장용도	기준용적률 × (조성면적-기준면적)/면적	× 0.5	-
		저층부 가로활성화 용도 ^{주1)}	기준용적률	× 0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
	도시경관 개선	건축물 형태	투시형 벽면	× 0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
			투시형 셔터	× 0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
			아케이드	× 0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성 시 ^{주2), 주3)}
		야간경관조명		× 0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철·경전철 연결통로 설치	기준용적률	× 0.1	준수 시
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률	× 0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	× 0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심 지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
가목에서 규정하는 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
라목에서 규정하는 서점
아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간 (필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며, 상세 기준은 시행지침을 따름)

■ 계획유도 인센티브(변경) - B구역(문화복지 및 근린상업구역, 주거복합구역)

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명	
변경	대지 내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× a	필로티구조 : a=1.5 개방형구조 : a=2.0	
		전면공지 (건축선)	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 1	-	
		공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× a	필로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0	
	건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (조성면적-기준면적)/면적	× 0.5	-	
		권장용도	기준용적률 × (조성면적-기준면적)/면적	× 0.5	-	
		저층부 가로활성화 용도 ^{주1)}	기준용적률	× 0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시	
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적/면적)	× 0.5	최상층 개방공간 설치 시	
	도시경관 개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	× 0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
			투시형 셔터	기준용적률	× 0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
			아케이드	기준용적률	× 0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성 시 ^{주2), 주3)}
		야간경관조명	기준용적률	× 0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시	
	보행개선	지하철·경전철 연결통로 설치	기준용적률	× 0.1	준수 시	
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률	× 0.05	준수 시	
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지 상권)으로 제공할 경우	기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 면적)	× 0.5	준수 시	

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목록중심 지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
가목에서 규정하는 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
라목에서 규정하는 서점
아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간 (필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며, 상세 기준은 시행지침을 따름)

■ 계획유도 인센티브(변경) - C구역(중심상업구역)

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
변경	대지 내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× a	필로티구조 : a=1.5 개방형구조 : a=2.0
		전면공지 (건축선)	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 2	-
		공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× a	필로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0
	건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (조성면적-기준면적)/면적	× 0.5	-
		권장용도	기준용적률 × (조성면적-기준면적)/면적	× 0.5	-
		저층부 가로활성화 용도 ^{주1)}	기준용적률	× 0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적/면적)	× 1.0	최상층 개방공간 설치 시
	도시경관 개선	건축물 형태	투시형 벽면	× 0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
			투시형 셔터	× 0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
			아케이드	× 0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성 시 ^{주2), 주3)}
		야간경관조명		× 0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철·경전철 연결통로 설치	기준용적률	× 0.1	준수 시
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률	× 0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지 상권)으로 제공할 경우	기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 면적)	× 0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심 지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
가목에서 규정하는 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
라목에서 규정하는 서점
아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간 (필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며, 상세 기준은 시행지침을 따름)

■ 용적률 인센티브 결정(변경)사유서

- 실효성 있는 인센티브 항목 제시 및 항목의 다양화를 통한 개발 활성화 여건 마련

라. 건축물 높이

(1) 건축물의 높이 결정(변경)조서

■ 기정

가구번호	최고높이(주)	비고
BL 2	50m 이하	
BL 3	100m 이하	
BL 4	100m 이하	
BL 6	120m 이하	
BL 7	170m 이하	
BL 8	260m 이하	
BL 9	170m 이하	
BL 10	120m 이하	
BL 11	130m 이하	
BL 12	130m 이하	
BL 13	180m 이하 (55층 이하)	
BL 14	130m 이하	
BL 15	80m 이하	
BL 17	80m 이하	
BL 18	80m 이하	
BL 19	80m 이하	
BL 20	80m 이하	

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

주) 최고높이 한도 내에서 건축법 규정에 의한 사선제한(H=1.5D) 적용

■ 변경

가구번호	최고높이(주)	비고
BL 2	50m 이하	
BL 3	100m 이하	
BL 4	100m 이하	
BL 6	120m 이하	
BL 7	170m 이하	
BL 8	260m 이하	
BL 9	170m 이하	
BL 10	120m 이하	
BL 11	130m 이하	
BL 12	130m 이하	
BL 13	180m 이하 (55층 이하)	
BL 14	130m 이하	
BL 15	80m 이하	
BL 17	80m 이하	
BL 18	80m 이하	
BL 19	80m 이하	
BL 20	80m 이하	

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

주) 최고높이 한도 내에서 건축법 규정에 의한 사선제한(H=1.5D) 기준 미적용

■ 건축물의 높이 결정(변경)사유서

- 건축법 제60조 (건축물의 높이제한) 변경(2015.05.18)에 따른 도로사선제한 폐지 기준 반영

마. 건축물 배치 · 형태 · 색채 · 건축선(변경없음)

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 계획(변경없음)

나. 대지 내 통로계획(변경없음)

다. 보행자우선도로에 관한 계획(변경없음)

라. 차량출입 동선에 관한 계획(변경없음)

마. 공공기여에 관한 계획

■ 공공기여에 관한 결정(변경)조서

위 치	공공기여 용도	공공기여 내용	세부계획	공공기여량	관리청
도시계획 시설 (공공청사) 목동 905-6	• 건축법 시행령 [별표1] 중 - 제5호 문화 및 집회시설 (박물관, 회의실) - 제10호 교육연구시설 (도서관)	• 도시계획시설(공공청사) 폐지에 따른 시설 조성 후 관리청에 관리위탁		• 부지면적의 20% 이상에 해당하는 공공시설 관리위탁(20년)(우체국 부속토지면적 제외) [계획 : 20%]	
지정용도 (전신전화국 통신용시설) 목동 924	-	• 지정용도(전신전화국 통신용시설) 해제에 따른 토지 또는 공공기여 건축물 건립 후 관리청에 기부채납	• 건축허가 전까지 공공기여 세부계획 (비용산정, 관리청 지원, 시설운영계획, 이행담보 방안 등)은 서울시 및 양천구 관계부서와 협의하여 결정	• 부지면적의 최대 16% 이상에 해당하는 토지 또는 공공시설 기부채납 (기존 지정용도 연면적 유지 비율에 따라 공공기여량 최대 10% 차감)	• 건축허가, 심의 등 개발계획 확정 시 결정(서울시, 양천구 관련부서 협의를 통해 결정)
지정용도 (금융업소) 목동 907-7 외 7필지	• 공개공지 또는 쌈지형공지	• 지정용도(금융업소) 해제에 따른 공적공간(공개공지 또는 쌈지형공지) 조성		• 공공성용도(공개공지 또는 쌈지형공지) 부지면적 10% 이상 조성(건축법에 의한 의무면적 제외)	

※ 공공기여 용도 변경 시 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 변경 가능

■ 공공기여에 관한 결정(변경)사유서

위 치	결정 사유	공공기여량 산정
도시계획시설 (공공청사) 목동 905-6	도시계획시설(공공청사) 폐지에 따른 공공기여	사전협상제 운영기준(20% 내외) 준용 → 부지면적의 20% 이상으로 계획(우체국 부속토지 면적 제외) ※ 국유재산(행정, 일반재산)의 특수성(처분 제한 등)으로 양여, 무상임대 불가
지정용도 (전신전화국·통신용시설) 목동 924	지정용도(전신전화국·통신용시설) 해제에 따른 공공기여	목동택지개발지구 계획 당시의 특수용도 지정취지, 규제정도 등을 고려하여 사전협상제 운영기준의 도시계획시설 폐지 시 기준(20% 내외) 준용하되, 지정용도 면적기준(80% 이상)을 감안하여 적용(최대 16%) → 부지면적의 최대 16% 이상으로 계획하고, 기존 지정용도 연면적 유지 비율에 따라 공공기여량 최대 10% 차감 예시) 기존 용도 연면적 유지 비율 0% → 공공기여 16% 기존 용도 연면적 유지 비율 50% → 공공기여 11% 기존 용도 연면적 유지 비율 100% → 공공기여 6%
지정용도 (금융업소) 목동 907-7 외 7필지	지정용도(금융업소) 해제에 따른 공공기여	용도변경에 따른 가치상승은 없으며, 소규모 필지(평균 826.8㎡)로 인해 토지 또는 건축물 기부채납 시 활용성이 떨어지고 보행자전용도로에 접해 있는 특성 고려 → 공공성용도(공개공지, 쌈지형공지) 부지면적 10% 이상 조성

④ 경미한 사항에 관한 결정 (변경없음)

⑤ 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

- 현재 진행 중인 목동택지 지구단위계획 수립 시 목동중심지구 지구단위계획과 구역계 통합을 추진하고 구역계의 전체적인 맥락에서 높이계획 재검토

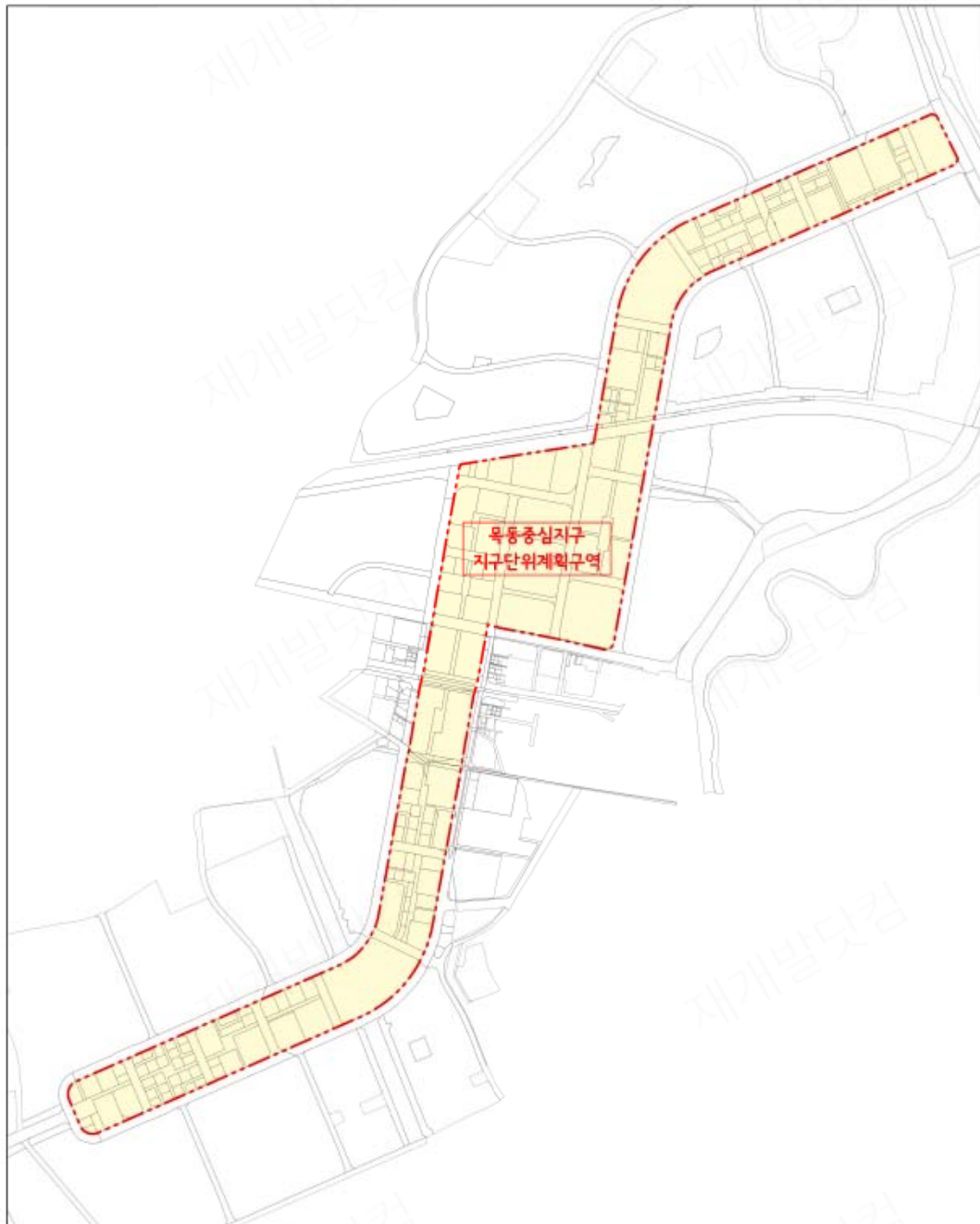
III. 관계도면 : 불임참조 (세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

- ※ 첨부된 지형도면 등 (그 외 세부 관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 양천구 균형개발과(☎02-2620-3531) 및 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다

□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



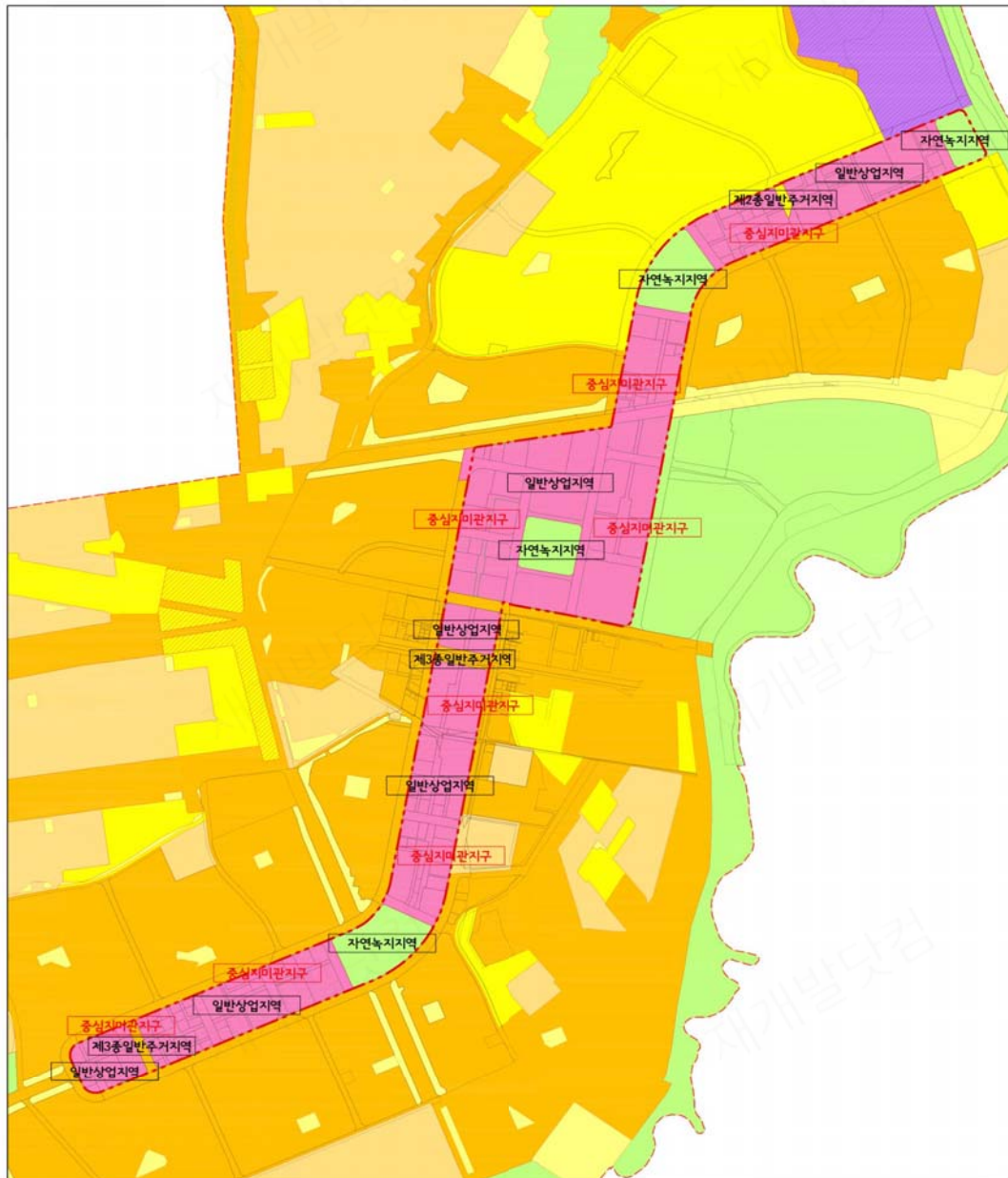
목 동 중 심 지 구
지 구 단 위 계 획

--- 지구단위계획구역

■ 지구단위계획구역에 관한
도시관리계획 결정도



□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



목 동 중 심 지 구
지 구 단 위 계 획

■ 용도지역·지구에 관한
도시관리계획 결정도

- | | |
|-------------------|---------|
| --- 지구단위계획구역 | 자연녹지지역 |
| 제1종 일반주거지역 | 일반상업지역 |
| 제2종 일반주거지역(7종 이하) | 준공업지역 |
| 제2종 일반주거지역 | 중심지미관지구 |
| 제3종 일반주거지역 | |
| 준주거지역 | |

Scale 1:10,000

□ 도시기반시설 결정도(기정)



목동중심지구
지구단위계획

■ 도시기반시설에 관한
도시관리계획 결정(기정)도

- | | |
|--------------------|----------|
| --- 지구단위계획구역 | ■ 근린공원 |
| --- 도로 (광로) | ■ 공공청사 |
| --- 도로 (대로) | ■ 학교 |
| --- 도로 (중로) | ■ 사회복지시설 |
| --- 도로 (소로) | ■ 도서관 |
| --- 도로 (소로 : 특수도로) | ■ 방송통신시설 |
| --- 시설명 | ■ 전기공급설비 |
| ■ 주차장 | ■ 체육시설 |

Scale 1:10,000

□ 도시기반시설 결정도(변경)



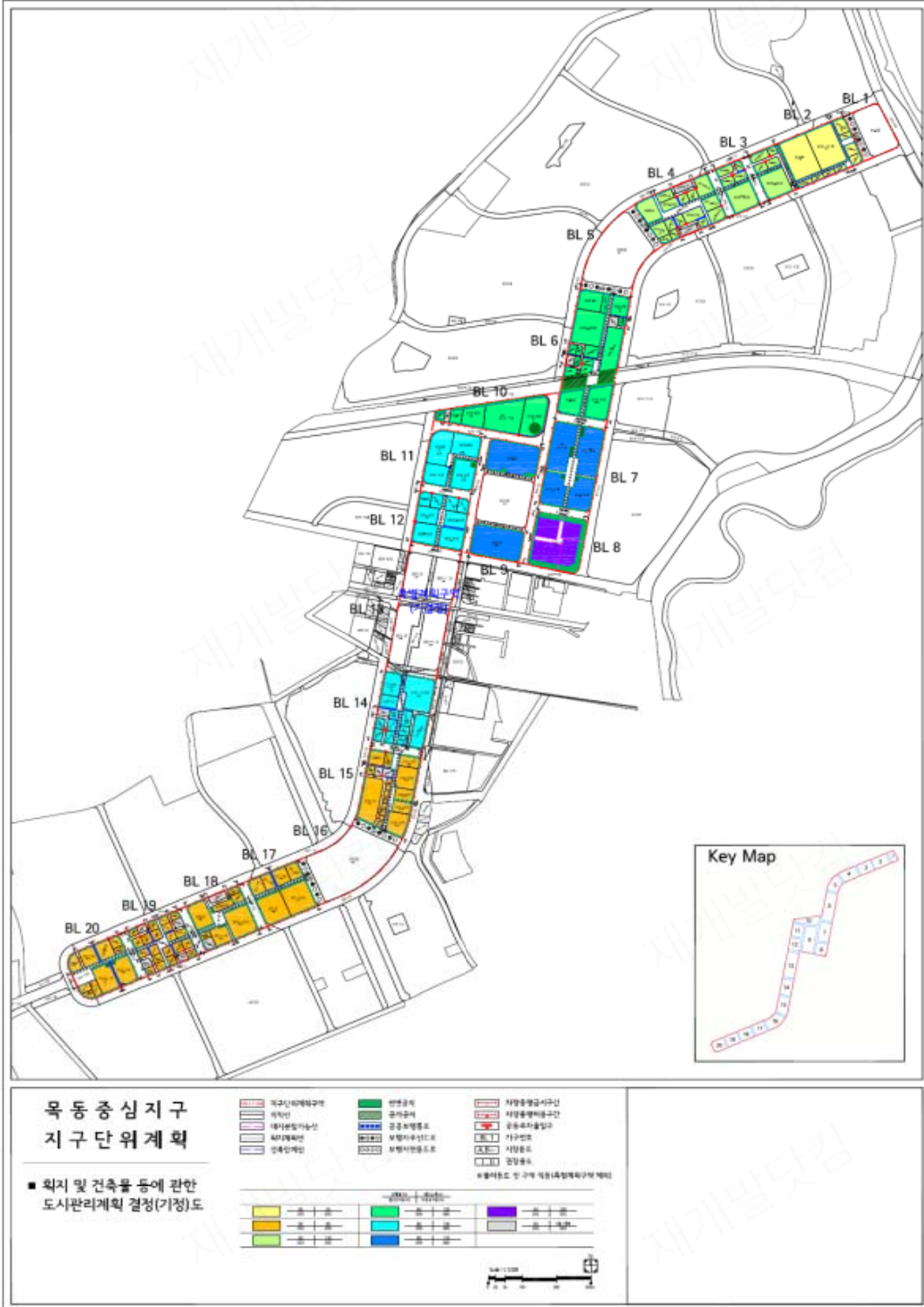
목동중심지구
지구단위계획

■ 도시기반시설에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

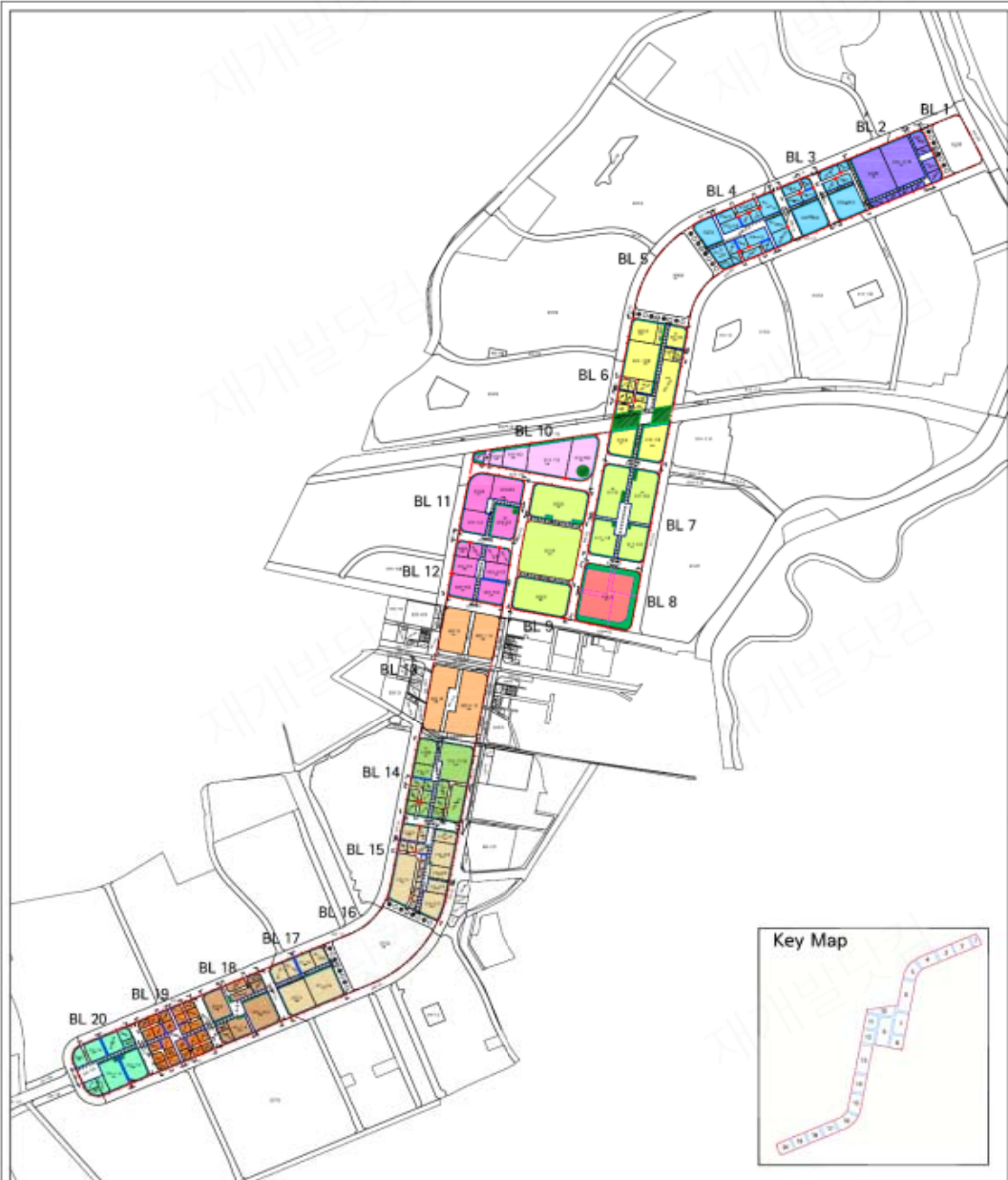
- | | |
|--------------------|----------|
| --- 지구단위계획구역 | ■ 근린공원 |
| --- 도로 (광역) | ■ 공공청사 |
| --- 도로 (대로) | ■ 학교 |
| --- 도로 (중로) | ■ 사회복지시설 |
| --- 도로 (소로) | ■ 도서관 |
| --- 도로 (소로 : 특수도로) | ■ 방송통신시설 |
| --- 시설명 | ■ 전기공급설비 |
| --- 주차장 | ■ 체육시설 |

Scale 1:10,000

□ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



□ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)



목동 중심지구
지구단위계획

■ 획지 및 건축물 등에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

지하철역세권개발	전통골목	차량통행금지구역
지하철	공공시설	차량통행제한구역
대체보행가능성	공공보행통로	공동주택밀집구역
역세권개발	보행자우선도로	차량도로
건축인계선	보행자우선도로	차량도로

