

◆ 서울특별시고시 제2020-121호

도시관리계획(김포가도(양천) 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-43호(2008.2.21.)로 결정(변경)된 「김포가도(양천) 지구단위계획구역 및 지구단위계획」에 대하여 2019년 제14차 서울시 도시·건축공동위원회(2019.12.11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 26일
서울특별시장

I. 결정 취지

: 9호선 개통에 따른 역세권일대 여건 변화에 대응하고, 중심기능 수행을 위하여 도시관리계획(김포가도(양천) 지구단위계획)을 결정(변경) 하고자 함

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 : 변경없음

☐ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	김포가도(양천) 지구단위계획구역	양천구 김포가도 주변 (목동 514-5번지일대)	140,223	서고 2008-43호 (2008.2.21)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 : 변경없음

☐ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		140,223.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,094.9	0.8	
	제2종(7층)일반주거지역	19,926.4	14.2	
	제3종일반주거지역	85,701.2	61.1	
	준주거지역	33,500.5	23.9	

나. 용도지구 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설

(1) 도로

☐ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	19	2,063	14,312.5	1	34	289.5	5	705	5,708.4	13	1,324	8,314.6
중로	1	71	937.2	-	-	-	-	-	-	1	71	937.2
소로	18	1,992	13,375.3	1	34	289.5	5	705	5,708.4	12	1,253	7,377.4

☐ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	7	12	집산 도로	3,250 (71)	염창동	내발산동	일반 도로	-	건고198 (71.4.7)	목동 중앙북로
기정	소로	1	124	10	국지 도로	34 (34)	목동 124-23	대로 3-86	일반 도로	-	서고30 (82.1.23)	
기정	소로	3	125	6	국지 도로	216 (216)	목동 124-24	목동 135-1	일반 도로	-	서고34 (83.3.9)	
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.1.23	김포지구 토지구획정리사업
변경	소로	2	K1	8	국지 도로	122 (122)	중로 3-7	소로 2-K2	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	2	K2	8	국지 도로	330 (330)	대로 2-37	소로 2-K3	보행자 우선도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	2	K3	8	국지 도로	144 (144)	광로 2-16	중로 3-7	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	2	K4	8	국지 도로	56 (56)	광로 2-16	목동 513-14	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	2	K5	8	국지 도로	53 (53)	광로 2-16	목동 515-18	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K1	6	국지 도로	118 (118)	광로 2-16	소로 2-K2	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K2	6	국지 도로	154 (154)	소로 3-K1	소로 3-K3	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K3	6	국지 도로	101 (101)	광로 2-16	소로 2-K2	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K4	6	국지 도로	137 (137)	소로 2-K3	소로 3-K3	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K5	6	국지 도로	123 (123)	중로 3-7	소로 2-K2	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	K6	6	국지 도로	92 (92)	중로 3-7	소로 2-K2	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K7	3	국지 도로	96 (96)	중로 3-7	소로 3-K8	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K8	6	국지 도로	54 (54)	광로 2-16	목동 513-19	일반 도로	-	서고2008- 43호 (2008.2.21)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K9	6	국지 도로	53 (53)	광로 2-16	목동 514-8	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K10	4	국지 도로	56 (56)	광로 2-16	목동 515-24	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	K11	4	국지 도로	53 (53)	광로 2-16	목동 516-8	일반 도로	-	68.1.23	지구단위계획구역내 노선번호 부여

※ ()는 지구단위계획구역내 해당 사항임

□ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-K1	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 8m, 연장 : 122m	■토지구획정리사업으로 결정된 도로 중 지구단 위계획구역에 포함된 도로에 대하여 노선번호 등 부여에 따른 변경
-	소로2-K2	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 8m, 연장 : 330m	
-	소로2-K3	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 8m, 연장 : 144m	
-	소로2-K4	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 8m, 연장 : 56m	
-	소로2-K5	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 8m, 연장 : 53m	
-	소로3-K1	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 118m	
-	소로3-K2	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 154m	
-	소로3-K3	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 101m	
-	소로3-K4	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 137m	
-	소로3-K5	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 123m	
-	소로3-K6	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 92m	
-	소로3-K7	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 96m	
-	소로3-K8	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 54m	
-	소로3-K9	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 6m, 연장 : 53m	
-	소로3-K10	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 4m, 연장 : 56m	
-	소로3-K11	■변경 : 노선번호 부여 - 폭원 : 4m, 연장 : 53m	

나. 공간시설 : 변경없음

(1) 공원

☐ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	83	목동6 어린이 공원	어린이 공원	목동 611-1	986.1	-	986.1	서고262 (91.8.29)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 최소·최대개발규모

☐ 최소·최대개발규모 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
간선 가로변	• 최소개발규모 : 250㎡ • 최대개발규모 : 2,000㎡(3종), 3,000㎡(준주거)	• 최소개발규모 : - • 최대개발규모 : 2,000㎡(3종), 3,000㎡(준주거)	• 최소개발규모폐지
이면부	• 최소개발규모 : 90㎡ • 최대개발규모 : 1,000㎡	• 최소개발규모 : - • 최대개발규모 : 1,500㎡	• 최소개발규모 폐지 • 최대개발규모 확대

※ 최대개발규모 적용예외 사항

- 특별계획구역에 해당하는 경우와 기존 대지규모(공동개발 포함)가 상기 최대개발규모를 초과한 경우는 예외로 하되, 기존 대지규모 이하로의 변경은 가능하며, 이상으로의 변경은 도시관리계획 변경절차를 거쳐야 함

☐ 최소·최대개발규모 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
간선가로변	• 최소개발규모 폐지	• 90㎡미만 필지가 전체 대지의 14%로 기존 필지규모의 자유로운 건축행위가 가능하도록 최소개발규모 폐지
이면부	• 최소개발규모 폐지	• 90㎡미만 필지가 전체 대지의 14%로 기존 필지규모의 자유로운 건축행위가 가능하도록 최소개발규모 폐지
	• 최대개발규모 완화 : 1,000㎡ ⇒ 1,500㎡	• 역세권 기능강화 유도를 위한 이면부 개발규모 완화

나. 가구계획 : 변경없음

☐ 가구의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	비 고
제2종(7층)·제3종일반주거지역	1	9,377.2	• 도로 10필지 : 1,192.4㎡
제3종일반주거지역	2	3,835.0	• 도로 1필지 : 5.0㎡
제1종·제2종(7층)일반주거지역	3	10,643.0	• 도로 15필지 : 1,164.0㎡ • 구거 1필지 : 14.0㎡ • 묘지 1필지 : 31.0㎡

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	비 고
제3종일반주거지역	4	7,984.9	• 도로 1필지 : 118.8㎡
	5	7,416.8	• 도로 1필지 : 216.7㎡
제3종일반주거지역, 준주거지역	6	5,903.6	
제3종일반주거지역	7	6,877.4	• 도로 5필지 : 425.7㎡
	8	5,813.1	• 도로 1필지 : 216.8㎡
	9	12,493.0	• 도로 3필지 : 1,024.5㎡
	10	6,821.7	
준주거지역	11	7,151.9	• 도로 5필지 : 394.7㎡
	12	4,039.9	
	13	6,873.9	• 도로 7필지 : 287.5㎡
제3종일반주거지역	14	6,449.7	• 도로 2필지 : 440.3㎡
	15	8,881.7	• 도로 4필지 : 172.7㎡
	16	6,342.4	• 도로 4필지 : 264.6㎡ • 어린이공원 1필지 : 986.1㎡
준주거지역	17	4,886.8	
	18	4,878.7	

다. 획지계획

☐ 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 번호	획지 번호	획지계획(변경)		비 고
			위 치	면적(㎡)	
폐지	1~11	1~11	김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	-	• 대상구역 내 모든 가구에 대하여 획지계획 결정 폐지

☐ 획지의 규모와 구성에 관한 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	• 획지계획 폐지 (13개 획지)	• 소유자의 자발적인 개발을 유도하여 건축물 성능 및 지역환경개선 등 의 목적을 이룰 수 있도록 획지계획 폐지

☐ 획지 결정(변경)에 관한 세부사항

가구 번호	획지 번호	위 치	면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
11	①-1	604-1, 604-15대	497.5	획지단위 공동개발	획지계획 폐지	
	①-2	604-2대	369.5	획지단위 공동개발		
	②	604-5, -6, -7대	866.4	획지단위 공동개발		
	③-1	604-8	508.1	획지단위 공동개발		
	③-2	604-9, -11대	329.9	획지단위 공동개발		
	④	604-12, -13, -14대	526.6	획지단위 공동개발		
	⑤	605-1, -2대	826.8	획지단위 공동개발		

가구 번호	획지 번호	위 치	면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
11	⑥	605-3, -4, -5대 605-6, -8, -10대	1,774.6	획지단위 공동개발	획지계획 폐지	
	⑦	605-11, -12, -13대 605-15대	543.4	획지단위 공동개발		
	⑧	605-14, -17, -18, -19 대	555.7	획지단위 공동개발		
12	⑨	606-1, -2, -3대 606-4대	689.8	획지단위 공동개발		
	⑩	606-6, -18대	655.7	획지단위 공동개발		
	⑪	606-7, -8, -16대 606-17대	840.0	획지단위 공동개발		

라. 필지계획

☐ 필지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
1	122-2 주	1,790.0	공동개발 지정	122-2 주	1,790.0	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	123 주			123 주			
	124-1 대	2,156.8	공동개발 지정	124-1 대	2,156.8	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	417-6 대			417-6 대			
	519 대			519 대			
	124-6 대	222.0	-	124-6 대	222.0	-	
	124-9 대	191.0	-	124-9 대	191.0	-	
	124-10 대	201.0	-	124-10 대	201.0	-	
	124-11 대	200.0	-	124-11 대	200.0	-	
	124-12 대	199.0	-	124-12 대	199.0	-	
	124-14 대	196.0	공동개발 지정	124-14 대	196.0	공동개발 지정	동일소유
	128-6 대			128-6 대			
	417-10 대			417-10 대			
	124-15 대	197.0	-	124-15 대	197.0	-	
	124-16 대	201.0	-	124-16 대	201.0	-	
	124-18 대	208.0	-	124-18 대	208.0	-	
	124-19 대	198.0	-	124-19 대	198.0	-	
	124-20 대	194.0	공동개발 지정	128-9 대	194.0	-	128-9번지로 합병 (2011.06.23)
	128-9 대						
	417-12 대						
	124-22 대	231.0	-	124-22 대	231.0	-	
	128-3 대	221.0	-	128-3 대	221.0	-	
	128-4 대	208.0	-	128-4 대	208.0	-	
	128-5 대	184.0	-	128-5 대	184.0	-	
	128-7 대	218.0	-	128-7 대	218.0	-	
	128-8 대	198.0	-	128-8 대	198.0	-	
	128-11 대	187.0	-	128-11 대	187.0	-	
	128-12 대	198.0	-	128-12 대	198.0	-	
	128-13 대	198.0	-	128-13 대	198.0	-	
	128-14 대	188.0	-	128-14 대	188.0	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
2	121-4주	601.0	-	121-4주	1,024.0	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	121-6대	423.0	-	121-6대			
	124-32대	310.0	공동개발 권장	124-32대	180.0	-	공동개발권장 해제 (개발장기화예상)
	417-28대			417-28대	76.0	-	
	417-29대			417-29대	54.0	-	
	131-3대	1,115.0	-	131-3대	1,115.0	-	
	131-120대	140.0	공동개발 지정	131-120대	140.0	공동개발 지정	동일소유
	134-3전			134-3전			
	135-6대	1,241.0	-	135-6대	1,241.0	-	
3	128-15대	204.0	-	128-15대	204.0	-	
	128-16대	225.0	-	128-16대	225.0	-	
	128-18대	241.0	-	128-18대	241.0	-	
	128-20대	195.0	-	128-20대	195.0	-	
	128-21대	189.0	-	128-21대	189.0	-	
	128-22대	261.0	공동개발 지정	128-22대	261.0	공동개발 지정	기공동개발
	131-18대			131-18대			
	128-24대	215.0	-	128-24대	215.0	-	
	128-25대	192.0	-	128-25대	192.0	-	
	128-26대	202.0	-	128-26대	202.0	-	
	128-27대	224.0	-	128-27대	224.0	-	
	128-28대	221.0	-	128-28대	221.0	-	
	128-29대	231.0	-	128-29대	231.0	-	
	128-30대	190.0	-	128-30대	190.0	-	
	128-34대	429.0	-	128-34대	429.0	-	
	128-35대	212.0	-	128-35대	212.0	-	
	131-7대	195.0	-	131-7대	195.0	-	
	131-8대	198.0	-	131-8대	198.0	-	
	131-9대	198.0	-	131-9대	198.0	-	
	131-10대	198.0	-	131-10대	198.0	-	
	131-11대	198.0	-	131-11대	198.0	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
3	131-12대	179.0	-	131-12대	179.0	-	
	131-15대	198.0	-	131-15대	198.0	-	
	131-16대	198.0	-	131-16대	198.0	-	
	131-17대	198.0	-	131-17대	198.0	-	
	131-19대	192.0	-	131-19대	192.0	-	
	131-21대	199.0	-	131-21대	199.0	-	
	131-22대	199.0	-	131-22대	199.0	-	
	131-23대	298.0	-	131-23대	298.0	-	
	131-24대	294.0	-	131-24대	294.0	-	
	131-25대	321.0	-	131-25대	321.0	-	
	131-26대	357.0	-	131-26대	357.0	-	
	131-27대	404.0	-	131-27대	633.0	공동개발 지정	동일소유
	131-28대	229.0	공동개발 지정	131-28대			
	131-127대			131-127대			
	131-88대	153.0	-	131-88대	153.0	-	
	131-90대	111.0	-	131-90대	111.0	-	
	131-91대	114.0	-	131-91대	114.0	-	
	131-101대	198.0	-	131-101대	198.0	-	
	131-114대	128.0	-	131-114대	128.0	-	
	131-119대	618.0	-	131-119대	618.0	-	
	134-2임	428.0	공동개발 지정	134-2임	428.0	공동개발 지정	동일소유
	134-7전			134-7전			
	135-16전			135-16전			
4	507-1대	1,000.9	-	507-1대	1,000.9	-	
	507-2대	1,338.9	공동개발 권장	507-2대	1,338.9	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	507-20대			507-20대			
	507-6대	457.2	-	507-6대	457.2	-	
	507-7대	825.9	-	507-7대	825.9	-	
	507-8대	547.8	-	507-8대	547.8	-	
	507-9대	420.2	공동개발 권장	507-9대	420.2	공동개발 지정	동일소유
	507-19대			507-19대			

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
4	507-10대	409.7	공동개발 지정	507-10대	409.7	공동개발 지정	동일소유
	507-21대			507-21대			
	507-11대	736.9	-	507-11대	736.9	-	
	507-13대	812.1	-	507-13대	812.1	-	
	507-14대	984.0	공동개발 지정	507-14대	984.0	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	507-16대			507-16대			
	507-17대	332.5	-	507-17대	332.5	-	
5	513대	2,043.3	양동1 특별계획구역 양동2 특별계획구역과 대지교환	513대	643.5	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	513-1대			513-1대			
	513-2대			513-2대			
	513-24대			513-24대	223.0	공동개발 지정	동일소유
	513-25대			513-25대			
	513-36대			513-36대			
	513-26대			513-26대	129.0	-	특별계획구역 해제
	513-27대			513-27대	229.8	-	
	513-28대			513-28대	108.0	-	
	513-29대			513-29대	131.0	-	
	513-30대			513-30대	191.0	-	
	513-31대			513-31대	246.0	-	
	513-34도			513-34도	142.0	-	
	513-3대	2,649.8	양동2 특별계획구역 양동1 특별계획구역과 대지교환	513-3대	1,359.8	513-3,4,5,6,7,8 공동개발지정(①) 513-9, ① 공동개발권장	기공동개발, 동일소유, 대지의 정형화
	513-4대			513-4대			
	513-5대			513-5대			
	513-6대			513-6대			
	513-7대			513-7대			
	513-8대			513-8대			
	513-9대			513-9대			
	513-19대			513-19대	193.8	-	특별계획구역 해제
	513-20대			513-20대	209.7	-	
	513-21대			513-21대	374.6	-	
	513-22대			513-22대	351.9	-	
	513-34도			513-34도	160.0	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
5	513-10대	2,507.0	양동3 특별계획 구역	513-10대	458.9	-	특별계획구역 해제
	513-11대			513-11대	565.0	-	
	513-12대			513-12대	384.9	-	
	513-14대			513-14대	441.1	-	
	513-15대			513-15대	285.8	-	
	513-16대			513-16대	371.3	-	
6	514대	3,267.9	양동4 특별계획 구역	514대	508.5	-	특별계획구역 해제
	514-1대			514-1대	280.8	-	
	514-3대			514-3대	439.4	-	
	514-4대			514-4대	554.4	-	
	514-11대			514-11대	605.0	-	
	514-12대			514-12대	141.6	-	
	514-14대			514-14대	150.8	-	
	514-15대			514-15대	149.2	-	
	514-16대			514-16대	367.0	-	
	514-17도			514-17도	71.2	-	
	514-5대	2,635.7	양동5 특별계획 구역	514-5대	2,635.7	김포가도 특별계획구역	특별계획구역 명칭 변경, 기공동개발
	514-6대			514-6대			
	514-7대			514-7대			
	514-8대			514-8대			
	514-9대			514-9대			
	514-10대			514-10대			
	514-18대			514-18대			
7	515대	937.1	공동개발 지정	515대	397.8	-	소유자 상이, 개별 건축물
	515-1대			515-1대	539.3	-	
	515-5대	1,178.2	-	515-5대	1,178.2	-	
	515-7대	318.5	-	515-7대	318.5	-	
	515-8대	419.6	-	515-8대	419.6	-	
	515-12대	511.4	-	515-12대	511.4	-	
	515-13대	113.7	-	515-13대	113.7	-	
	515-14대	110.7	-	515-14대	110.7	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
7	515-18대	233.1	-	515-18대	233.1	-	
	515-21대	269.2	-	515-21대	269.2	-	
	515-22대	383.5	-	515-22대	383.5	-	
	515-23대	541.4	-	515-23대	541.4	-	
	515-24대	183.1	-	515-24대	183.1	-	
	515-29대	626.1	-	515-29대	626.1	-	
	515-30대	626.1	-	515-30대	626.1	-	
8	516대	680.7	공동개발 지정	516대	680.7	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	516-15대			516-15대			
	516-1주	708.7	-	516-1주	708.7	-	
	516-2대	489.0	공동개발 권장	516-2대	592.7	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	516-3대			516-4대			
	516-4대	292.0	-	516-3대	188.3	-	개별 건축물
	516-5대	662.6	-	516-5대	662.6	-	
	516-6대	1,099.4	공동개발 권장	516-6대	1,099.4	공동개발 권장	대지의 정형화
	516-14대			516-14대			
	516-7대	239.9	-	516-7대	239.9	-	
	516-8대	179.0	-	516-8대	179.0	-	
	516-9대	170.6	-	516-9대	170.6	-	
	516-10대	211.2	-	516-10대	211.2	-	
	516-11대	203.7	-	516-11대	203.7	-	
	516-12대	428.2	-	516-12대	428.2	-	
	516-16대	231.3	-	516-16대	231.3	-	
9	600-1대	540.8	-	600-1대	540.8	-	
	600-2대	239.7	-	600-2대	239.7	-	
	600-4대	447.3	공동개발 지정	600-4대	447.3	공동개발 권장	소유자상이, 개별 건축물
	600-9대			600-9대			
	600-5대	489.6	-	600-5대	489.6	-	
	600-8대	247.2	-	600-8대	247.2	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
9	601-1대	1,722.4	공동개발 권장	601-1대	1,013.3	공동개발 권장	간선변 적정개발규모유도
	601-2대			601-2대			
	601-3대			601-3대	376.9	-	601-3번지 개별건축물 신축 (2011.12)
	601-12대			601-12대	166.1	-	
	601-13대			601-13대	166.1	-	
	601-4대	379.5	-	601-4대	379.5	-	
	601-5대	364.6	-	601-5대	364.6	-	
	601-6대	407.3	-	601-6대	407.3	-	
	601-7대	383.8	-	601-7대	383.8	-	
	601-8대	286.0	-	601-8대	286.0	-	
	601-9대	289.3	-	601-9대	289.3	-	
	601-10대	261.9	-	601-10대	261.9	-	
	602-1대	1,353.8	공동개발 권장	602-1대	400.4	-	602-2번지 개별건축물 신축 (2018.10)
	602-2대			602-2대	400.3	-	
	602-3대			602-3대	553.1	-	
	602-4대	292.6	-	602-4대	292.6	-	
	602-5대	305.8	-	602-5대	305.8	-	
	602-6대	299.2	-	602-6대	299.2	-	
	602-7대	299.2	-	602-7대	299.2	-	
	602-8대	301.2	-	602-8대	301.2	-	
	602-9대	302.5	-	602-9대	302.5	-	
	602-10대	300.2	-	602-10대	300.2	-	
	602-11대	219.8	-	602-11대	219.8	-	
	602-12대	218.8	-	602-12대	218.8	-	
	602-13대	266.1	-	602-13대	266.1	-	
	602-14대	336.2	-	602-14대	336.2	-	
	602-15대	425.8	-	602-15대	425.8	-	
	602-16대	487.9	-	602-16대	487.9	-	

가구 번호	기정			변경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
10	603-1대	2,128.1	등촌삼거리1 특 별계획구역 등촌삼거리2 특 별계획구역과 대지교환	603-1대	1,314.2	-	
	603-12대			603-12대	225.4	공동개발 지정	동일소유
	603-14대			603-14대			
	603-15대			603-15대	135.5	-	
	603-16대			603-16대	243.0	공동개발 지정	동일소유
	603-18대			603-19대			
	603-19대			603-18대	210.0	공동개발 지정	동일소유, 건축불가필지
	603-20대			603-20대			
	603-21대			603-21대			
	603-22도			603-22도			
	603-23도			603-23도			
	603-24도			603-24도			
	603-2대	1,829.4	등촌삼거리2 특 별계획구역 등촌삼거리1 특 별계획구역과 대지교환	603-2대	1,829.4	-	특별계획구역 해제
	603-4대	2,867.2	등촌삼거리3 특 별계획구역	603-4대	1,032.1	-	
	603-5대			603-5대	1,835.1	공동개발 권장	대지의 정형화, 공향대로변 차량진입 불가구간 해소
	603-6대 ¹⁾			603-6대			
	603-7대			603-7대			
	603-8대			603-8대			
	603-27대			603-27대			
11	604-1대	497.5	획지 ①-1	604-1대	497.5	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	604-15대			604-15대			
	604-2대	369.5	획지 ①-2	604-2대	369.5	-	
	604-5대	866.4	획지 ②	604-5대	384.4	공동개발 지정	동일소유
	604-7대			604-7대			
	604-6대			604-6대	482.0	-	
	604-8대	508.1	획지 ③-1	604-8대	508.1	-	

1) 목동 603-6번지는 단독개발 시 전면부(공향대로변)에서 대지 내로의 차량출입이 금지되므로, 부설주차장 설치기준은 '주차장법' 및 '서울특별시 양천구 주차장 설치 및 관리 조례'에 따름.

가구 번호	기 정			변 경			비 고			
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용				
11	604-9대	329.9	획지 ③-2	604-9대	329.9	-	604-9번지로 합병 (2017.04.07)			
	604-11대									
	604-12대	526.6	획지 ④	604-12대	322.3	공동개발 권장	적정개발 규모유도			
	604-13대			604-13대						
	604-14대			604-14대	204.3	-				
	605-1대	826.8	획지 ⑤	605-1대	406.3	-				
	605-2대			605-2대	420.5	-				
	605-3대	1,774.6	획지 ⑥	605-3대	523.6	-				
	605-4대			605-4대	982.0	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유			
	605-5대			605-5대						
	605-6대			605-6대						
	605-8대			605-8대	144.9	-				
	605-10대			605-10대	124.1	-				
	605-11대	543.4	획지 ⑦	605-11대	543.4	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유			
	605-12대			605-12대						
	605-13대			605-13대						
	605-15대			605-15대						
	605-14도	555.7	획지 ⑧	605-14도	555.7	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유, 605-17번지로 합병 (2018.04.02)			
	605-17대			605-17대						
	605-18대									
	605-19대									
12	606-1대	689.8	획지 ⑨	606-1대	689.8	606-2, 3, 4 공 동개발지정(①) 606-1, ① 공동 개발권장	동일소유, 적정개발 규모유도,			
	606-2대			606-2대						
	606-3대			606-3대						
	606-4대			606-4대						
	606-6대	655.7	획지 ⑩	606-6대	655.7	공동개발 권장	등촌로변 차량진입 불가구간 해소			
	606-18대 ²⁾			606-18대						
	606-7대	840.0	획지 ⑪	606-7대	158.7	-				
	606-8대			606-8대	121.3	-				
	606-16대			606-16대	560.0	공동개발 지정	동일소유			
	606-17대			606-17대						

2) 목동 606-18번지 단독개발 시 전면부(등촌로변)에서 대지 내로의 차량출입이 금지되므로, 부설주차장 설치기준은 '주차장법' 및 '서울특별시 양천구 주차장 설치 및 관리 조례'에 따름.

가구 번호	기 정			변 경			비 고				
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용					
12	606-9대	192.7	－	606-9대	670.7	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유				
	606-10대	196.4	－	606-10대							
	606-11대	134.5	－	606-11대							
	606-12대	147.1	－	606-12대							
	606-13대	1,183.7	606-13, -14 공동개발지정 (①) 606-15, ① 공 동개발권장	606-13대	755.9	공동개발 권장	적정개발 규모유도				
	606-14대			606-14대							
	606-15대			606-15대	427.8	－					
13	607-1대	442.0	－	607-1대	442.0	－					
	607-2대	256.2	－	607-2대	256.2	－					
	607-3대	193.5	공동개발 지정	607-3대	397.5	공동개발 지정	기공동개발, 607-3번지로 합병 (2013.11.04)				
	607-4대										
	607-7대										
	607-5대	171.6	공동개발 지정								
	607-6대										
	607-8도	32.4	－					607-8대			
	607-11대	266.5	－	607-11대	266.5	－					
	607-12대	228.1	－	607-12대	228.1	－					
	607-13대	195.0	－	607-13대	195.0	－					
	607-14대	217.5	－	607-14대	217.5	－					
	607-15대	139.8	－	607-15대	236.3	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유				
	607-16대	96.5	－	607-16대							
	607-17대	152.1	－	607-17대	152.1	－					
	607-18대	150.7	－	607-18대	301.1	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유				
	607-19대	150.4	－	607-19대							
	607-20대	137.5	－	607-20대	137.5	－					
	607-21대	134.9	－	607-21대	134.9	－					
	607-22대	134.5	－	607-22대	846.9	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유				
	607-23대	128.6	－	607-23대							
	607-24대	148.1	－	607-24대							
	607-25대	358.7	공동개발 지정	607-25대							
	607-26대			607-26대							
	－	－	－	607-27도							

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
13	607-29대	381.1	-	607-29대	381.1	-	
	607-30대	155.6	-	607-30대	155.6	-	
	607-31대	165.8	-	607-31대	165.8	-	
	607-32대	162.7	-	607-32대	162.7	-	
	607-33대	155.6	-	607-33대	155.6	-	
	607-35대	322.4	-	607-35대	322.4	-	
	607-36대	209.6	-	607-36대	209.6	-	
	607-37대	150.0	-	607-37대	150.0	-	
	607-38대	148.5	-	607-38대	266.5	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	607-39대	8.6	-	607-39대			
	607-40대	109.4	-	607-40대			
	607-41대	115.1	-	607-41대	115.1	-	
	607-42대	167.0	-	607-42대	167.0	-	
	607-43대	120.7	-	607-43대	120.7	-	
	607-45대	165.0	공동개발 지정	607-45대	346.8	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	607-46대			607-46대			
	607-47대	181.8	-	607-47대			
	607-49대	175.9	-	607-49대	175.9	-	
14	608-1대	227.1	-	608-1대	227.1	-	
	608-2대	103.1	-	608-2대	103.1	-	
	608-3대	156.5	-	608-3대	156.5	-	
	608-4대	181.3	-	608-4대	181.3	-	
	608-5대	139.2	-	608-5대	139.2	-	
	608-6대	143.1	-	608-6대	143.1	-	
	608-7대	115.4	-	608-7대	115.4	-	
	608-8대	284.3	공동개발 지정	608-8대	284.3	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	608-9대			608-9대			
	609-1대	488.2	공동개발 지정	609-1대	488.2	공동개발 지정	기공동개발
	609-17대			609-17대			
	609-18대			609-18대			
	609-19대			609-19대			

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
14	609-2대	165.6	-	609-2대	165.6	-	
	609-3대	140.2	-	609-3대	140.2	-	
	609-4대	144.1	-	609-4대	144.1	-	
	609-5대	483.8	-	609-5대	658.3	공동개발 지정	동일소유
	609-14대	174.5	-	609-14대			
	609-6대	188.1	-	609-6대	510.4	공동개발 권장	609-6번지로 합병 (2008.06.11), 동일소유이지만 건축년도 격차에 따른 권장계획 ※609-6(2008년) ※609-8(1977년)
	609-7대	106.4	-				
	609-8대	215.9	-	609-8대			
	609-9대	220.2	-	609-9대	220.2	-	
	609-10대	195.7	-	609-10대	195.7	-	
	609-12대	218.5	-	609-12대	218.5	-	
	609-13대	234.4	-	609-13대	234.4	-	
	609-15대	181.5	-	609-15대	181.5	-	
	609-16대	109.1	-	609-16대	109.1	-	
	609-20대	253.6	-	609-20대	253.6	-	
	609-21대	251.3	-	609-21대	251.3	-	
15	609-22대	332.6	-	609-22대	332.6	-	
	609-23대	244.6	-	609-23대	244.6	-	
	609-24대	173.9	-	609-24대	173.9	-	
	609-25대	137.2	-	609-25대	137.2	-	
	610-1대	232.5	-	610-1대	232.5	-	
	610-2대	204.5	-	610-2대	204.5	-	
	610-3대	403.6	-	610-3대	403.6	-	
	610-4대	207.9	-	610-4대	207.9	-	
	610-5대	731.8	-	610-5대	942.8	-	610-5번지로 합병 (2010.10.29)
	610-37대	211.0	-				
	610-9대	211.9	-	610-9대	211.9	-	
	610-11대	370.2	-	610-11대	370.2	-	
	610-12대	216.2	-	610-12대	216.2	-	
	610-13대	137.2	-	610-13대	137.2	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
15	610-14대	153.3	-	610-14대	153.3	-	
	610-15대	134.5	-	610-15대	134.5	-	
	610-20대	478.8	-	610-20대	478.8	-	
	610-16대	137.2	-	610-16대	137.2	-	
	610-18대	347.1	-	610-18대	347.1	-	
	610-19대	363.0	-	610-19대	363.0	-	
	610-21대	345.7	-	610-21대	345.7	-	
	610-22대	847.3	-	610-22대	847.3	-	
	610-23대	1,061.8	-	610-23대	1,061.8	-	
	610-24대	244.0	-	610-24대	244.0	-	
	610-25대	195.0	-	610-25대	195.0	-	
	610-28대	164.8	-	610-28대	164.8	-	
	610-26대	211.9	-	610-26대	211.9	-	
	610-27대	164.8	-	610-27대	164.8	-	
	610-29대	196.4	-	610-29대	196.4	610-34, 36 공동개발지정 (①) 610-29, 30, ① 공동개발권장	이면부 진입로 확보
	610-30대	167.3	-	610-30대	167.3		
	-	-	-	610-34대	37.4		
	-	-	-	610-36대	36.4		
	610-31대	185.5	-	610-31대	185.5	-	
	610-32대	192.7	-	610-33대	383.8	-	610-33번지로 합병 (2015.01.08)
	610-33대	191.1	-				
16	611-2대	1,741.2	공동개발 지정	611-2대	1,741.2	공동개발 지정	기공동개발
	611-3대			611-3대			
	611-9대	151.4	-	611-9대	151.4	-	
	611-12대	215.2	-	611-12대	215.2	-	
	611-4대	198.7	-	611-4대	198.7	-	
	611-5대	395.7	-	611-5대	395.7	-	
	611-6대	358.3	-	611-6대	358.3	-	
	611-7대	161.0	-	611-7대	161.0	-	
	611-11대	220.5	-	611-11대	220.5	-	
	611-14대	178.8	-	611-14대	178.8	-	
	611-15대	166.9	-	611-15대	166.9	-	

가구 번호	기 정			변 경			비 고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
16	611-16대	164.9	-	611-16대	164.9	-	
	611-17대	145.0	-	611-17대	295.0	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	611-18대	150.0	-	611-18대			
	611-19대	165.8	-	611-19대	165.8	-	
	611-21대	678.3	-	611-21대	678.3	-	
17	612-1대	249.6	-	612-1대	249.6	-	
	612-2대	272.7	-	612-2대	272.7	-	
	612-4대	476.4	-	612-4대	476.4	-	
	612-6대	321.7	-	612-6대	321.7	-	
	612-7대	272.8	-	612-7대	272.8	-	
	960대	3,293.6	-	960대	3,293.6	-	
18	613-1대	957.7	공동개발 권장	613-1대	957.7	-	613-1번지로 합병 (2012.06.07)
	613-10대						
	613-2대	1,212.2	-	613-2대	1,212.2	-	
	613-3대	165.3	-	613-3대	165.3	-	
	613-4대	163.6	-	613-4대	163.6	-	
	613-5대	367.6	-	613-5대	367.6	-	
	613-6대	1,288.6	공동개발 지정	613-6대	893.2	공동개발 지정	기공동개발, 동일소유
	613-7대			613-7대			
	613-8대			613-8대	395.4	-	
	613-9대	723.7	-	613-9대	723.7	-	

☐ 필지의 규모와 조성에 관한 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	• 필지계획 변경	• 구역내 공동개발(지정, 권장) 등 필지별 계획에 관한 세부사항은 결정 (변경)조서 비교란 참조

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도

(1) 건축물 불허용도

☐ 불허용도 결정(변경)조서

구 분		전층 불허용도	비 고
기 정	A1	• 단독주택(주거복합건축물 제외) • 공동주택(주거복합건축물 중에서 주거외의 복합용도[판매시설,업무시설]가 건축물의 3개층 이상이고, 주거비율이 용적률의 50%미만일 경우는 제외) • 의료시설 중 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설	간선 가로변
	A2	• 의료시설 중 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	이면부
변 경	A1	• 단독주택(주거복합건축물 제외) • 공동주택(주거복합제외. 단, 비주거용도(오피스텔 및 준주택 제외)가 건축물 지상연면적의 20% 이상인 경우는 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설	간선 가로변
	A2	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원 • 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장,세차장 제외)	이면부

※ 상기용도는 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 대한 분류임

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의한 교육환경보호구역(절대 및 상대보호구역)내 금지행위 불허
(단, 상대보호구역은 교육환경보호위원회 심의를 득한 경우는 제외)

☐ 불허용도 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	• 공동주택 비주거 연면적 비율 변경 및 층수기준 삭제 - 기정 : 비주거비율 50%이상, 3층 이상 - 변경 : 비주거비율 20%이상	• 역세권 활성화 유도를 위해 간선가로변 주상복합비주거용도 지상연면적 비율 완화 및 층수기준 삭제
	• 불허용도 추가 - 안마시술소, 옥외골프연습장, 격리병원	• 배후 주거밀집지역과 인접한 학교시설 등을 고려하여 주거환경 및 교육환경에 저해되는 용도의 입지 추가규제 - 안마시술소, 격리병원 • 공향대로변 경관 저해요소 규제 - 옥외골프연습장

(2) 건축물 권장용도

☐ 권장용도 결정(변경)조서

구 분		전층 권장용도	비 고
기정	B1	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 연면적이 2,000㎡ 이상인 판매시설(제3종일반주거지역은 1,500㎡ 이상) - 의료시설 중 병원 - 연면적이 2,000㎡ 이상인 업무시설	간선가로변
	B2	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 연면적이 1,000㎡ 이상인 판매시설 - 연면적이 1,000㎡ 이상인 업무시설 - 노유자시설 - 자동차관련시설 중 주차장	이면부
	B3	- 제1·2종근린생활시설 중 일반음식점 - 자동차관련시설 중 주차장	먹자골목
변경	B1	- 판매시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 의료시설 중 병원 - 교육연구시설 중 학원	간선가로변
	B2	- 제2종근린생활시설 중 학원 - 노유자시설	이면부
	B3	- 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 - 제과점, 미용원, 세탁소	먹자골목

※ 상기용도는 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 대한 분류임

☐ 권장용도 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	공연장, 전시장 삭제	- 대상구역의 주요기능(근린생활서비스) 및 대지규모 등을 고려하여 공연장, 전시장 권장용도에서 삭제 - 공연장 : 극장 등(500㎡ 이상) - 전시장 : 박물관, 자동차전시장 등
	- 간선변 판매시설 및 업무시설 면적기준 삭제 - 기정 : 2,000㎡ 이상 - 변경 : 삭제	역세권내 판매 및 업무시설 도입유도를 위한 기준면적 삭제
	- 이면부 판매시설, 업무시설, 주차장 삭제 - 기정 : 1,000㎡ 이상인 판매시설, 1,000㎡ 이상인 업무시설, 주차장 - 변경 : 삭제	- 대상구역의 주요기능(근린생활서비스) 및 이면부 평균대지규모를 고려하여 판매시설 및 업무시설 삭제 - 이면부 주거밀집지역 내 경관저해 및 교통혼잡 유발시설인 주차장 삭제
	- 업무시설 중 오피스텔 제외 - 기정 : 업무시설 - 변경 : 업무시설(오피스텔 제외)	역세권내 주거목적의 오피스텔 난개발을 방지하기 위해 업무시설 중 오피스텔 제외
	- 학원 용도 추가신설 - 간선변 : 교육연구시설 중 학원 - 이면부 : 제2종근린생활시설 중 학원	- 구역내 급격한 인구변화(1인가구 및 20~30대 인구 급증)에 따른 맞춤형 생활서비스시설 확충을 위한 권장용도(학원) 추가 - 입지여건(간선변, 이면부)에 따라 규모별로 세분 - 교육연구시설 중 학원 : 500㎡ 이상(간선변) - 제2종근린생활시설 중 학원 : 500㎡ 미만(이면부)
	- 먹자골목내 권장용도 추가신설 - 제과점, 미용원, 세탁소 추가	먹자골목 활성화를 위해 구역내 인구변화 등 여건변화에 대응하는 권장용도 추가 신설

(3) 건축물 용도완화

현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획수립	비 고
- 업무시설 ※서울특별시 도시계획조례 제29조에 의거 바닥면적 3천㎡ 미만	- 용도완화계획: 업무시설(면적제한완화) ※국토계획법 제52조 및 동법시행령 제46조 제5항에 의거 완화	간선부 (등촌로 및 공향로 인접지역에만 해당)

나. 건축물의 밀도

(1) 건축물 건폐율 결정 조서 : 변경없음

구 분	건 폐 율	비 고
제1종2종일반주거지역, 준주거지역	60% 이하	서울시 도시계획조례 제54조
제3종일반주거지역	50% 이하	

(2) 건축물 용적률 결정 조서 : 변경없음

☐ 기준/허용용적률

구 분			계 획 내 용			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기준 용도지역	제3종일반주거지역		220% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	
	제2종일반주거지역		180% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	
	제1종일반주거지역		120% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배이하	
과거 용도지역 상향지역	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	8m이상 접도조건	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		8m미만 접도조건	250% 이하	350% 이하	400% 이하	
	제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역		200% 이하	230% 이하	250% 이하	

※ 준주거지역의 경우 1)주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능

1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상

☐ 상한용적률

계 획 내 용	비 고
- 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용 - 상한용적률 : 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α 이내 ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율 ※ α = 공공시설을 제공하는 면적 / 공공시설을 제공한 후의 대지면적	

(3) 용적률 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서

□ 용적률 인센티브 - 기정

항 목			적 용 사 항	비 고
획지	획지단위개발 특별계획구역	준수시	기준용적률×0.15	• 획지계획 및 특별계획구역 준수시
공동 개발	지정·권장	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.1 • 3필지이상 : a=0.15
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×0.5×a	• 최소대지규모 이상 필지의 최대개발 규모 이내 • 2필지 : a=0.1 • 3필지이상 : a=0.15
	대지교환	준수시	기준용적률×0.1	• 대지교환가능선 준수시
건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적 /주차장제외 건축연면적)×0.05	• 건축연면적의 20%이상 수용시 인정
대지내 공지 주1)	공개공지	준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) ÷대지면적×a	• 의무면적 제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5%이상 • a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
	쌈지형, 침상형공지	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×a	• a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면 적)×0.3	
대지내 통로 주1)	공공보행통로	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×a	• a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
건축물형태 및 외관	지하철 관련	준수시	기준용적률×0.15	• 지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시
주차 및 차량동선	주차장	준수시	기준용적률×(초과대수/법정대 수)×0.3	• 법정주차대수 초과 확보시
환경 친화적 건축물 주2)	자연지반 보존	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면 적)×0.2	
	옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면 적)×0.1	• 서울시 기준 • 녹화면적:대지면적 20%까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적제외
	녹색주차장 투수성 포장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 기준용적률×0.05 이내 • 서울시 기준
	중수도시설	설치시	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 설치하게 되는 경우 제외
	빗물이용시설	설치시	기준용적률×0.04	
	신재생에너지	사용시	기준용적률×0.05	

주1) 조성후 공공의 보행 및 이용에 항시 개방하는 경우에 인센티브를 제공 (공지 및 통로 면적 산정시 건축한계선
에 의한 면적은 제외)

주2) 1. 환경친화적 요소는 용적률 완화비율의 20%이상을 의무적으로 적용

2. 위에서 정한 환경친화적 요소 이외에 다른 계획요소로 완화량을 제안할 경우, 입안권자의 인정을 거쳐 시도
시. 건축공동위원회심의에 따라 인센티브 부여 가능

예) 건물 외피 개선으로 열 손실 방지, 태양광의 효율적 인입에 따른 에너지 절감 등

□ 용적률 인센티브 - 변경

① 친환경 인센티브 항목(준수시 30%이상)

완 화 항 목			완 화 기 준		비 고	
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수	기준용적률 x 0.12	3가지 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수	
		우수	기준용적률 x 0.08			
		우량	기준용적률 x 0.04			
	에너지 효율등급 인증	1등급	기준용적률 x 0.08			
		2등급	기준용적률 x 0.06			
		3등급	기준용적률 x 0.04			
	신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.12		※ 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능	
		2등급	기준용적률 x 0.10			
		3등급	기준용적률 x 0.08			
		4등급	기준용적률 x 0.06			
		5등급	기준용적률 x 0.04			
	중수도 시설설치	준수 시	기준용적률 x 0.04		• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
	빗물관리 시설설치	준수 시	기준용적률 x 0.04		• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	준수 시	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	
	자연지반 보존	보존 시	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시	
	녹색 주차장	준수 시	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2		• 기준용적률 x 0.05 이내	

② 계획유도 인센티브 항목(준수시 70%이내)

■ 용도지역별 용적률에 따른 유형구분

유형 구분	계 획 내 용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
가	300% 이하	360% 이하	400% 이하	준주거지역(8m이상 접도)
나	250% 이하	350% 이하	400% 이하	준주거지역(8m미만 접도)
다	200% 이하	230% 이하	250% 이하	제3종일반주거지역 (2008년 종상향지역)
	220% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	제3종일반주거지역
라	180% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	제2종일반주거지역
마	120% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배이하	제1종일반주거지역

■ 유형 - 가 (준주거지역 : 300% / 360%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $\alpha = 0.06 / 0.1 / 0.15$
	권 장, 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $\alpha = 0.06 / 0.1 / 0.15$
대지내 공지	건축한계선, 벽면한계선	준수시	기준용적률 $\times\{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	• $\alpha = 0.3$
	공개공지, 쌈지형공지	준수시	기준용적률 $\times\{(\text{설치면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	• $\alpha = 0.5$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도 / 연면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 0.3$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■ 유형 - 나 (준주거지역 : 250% / 350%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $\alpha = 0.1 / 0.15 / 0.2$
	권 장, 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $\alpha = 0.1 / 0.15 / 0.2$
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률 $\times\{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	• $\alpha = 0.3$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도 / 연면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 0.3$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■ 유형 - 다 (제3종일반주거지역 : 200% / 230%, 220% / 250%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률 $\times a$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $a = 0.05 / 0.07 / 0.1$
	권 장, 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times a$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $a = 0.05 / 0.07 / 0.1$
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	• $a = 0.3$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도 / 연면적) $\times a$	• $a = 0.3$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■ 유형 - 라 (제2종일반주거지역 : 180% / 200%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률 $\times a$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $a = 0.04 / 0.06 / 0.08$
	권 장, 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times a$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $a = 0.04 / 0.06 / 0.08$
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	• $a = 0.3$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도 / 연면적) $\times a$	• $a = 0.3$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■ 유형 - 마 (제1종일반주거지역 : 120% / 150%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률 $\times a$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $a = 0.06 / 0.1 / 0.15$
	권 장, 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times a$	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : $a = 0.06 / 0.1 / 0.15$
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	• $a = 0.3$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도 / 연면적) $\times a$	• $a = 0.3$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

다. 건축물의 높이

☐ 건축물 높이계획 결정(변경) 조서

구 분		계획내용(최고높이)	비 고
기 정	간선 가로변	준주거지역	- / 60m
		제3종일반주거지역	- / 50m
	중로변	제3종일반주거지역	- / 30m
	이면부	준주거지역	- / 30m
		일반주거지역	- / 20m
변 경	간선 가로변	준주거지역	- / 60m
		제3종일반주거지역	- / 50m
	중로변	준주거지역	- / 50m
		제3종일반주거지역	- / 30m
	이면부	준주거지역	- / 30m
		일반주거지역	- / 30m(염창역 일대) - / 20m(그 외 지역)

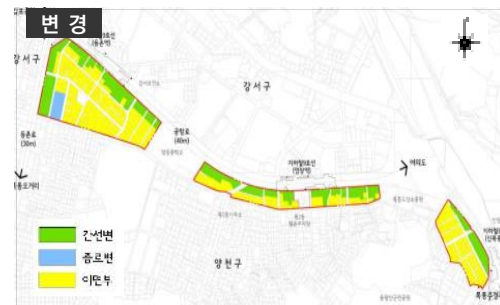
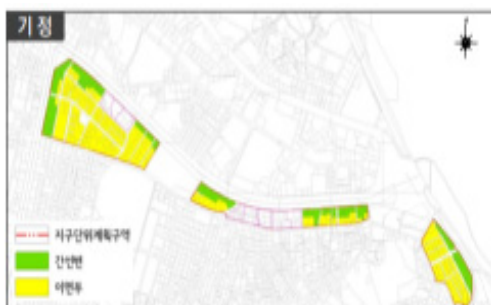
- 간선가로변, 이면부 범위 조정에 따른 변경
- 준주거지역 중로변 높이 구분 추가

※ 특별계획구역의 세부 개발계획 수립시 건축물의 높이는 특별계획구역 계획지침을 따름

☐ 건축물 높이계획 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	• 간선가로변 및 이면부 범위조정	• 특별계획구역 해제에 따른 간선가로변 및 이면부 범위 변경
	• 염창역 일대 이면부 일반주거지역 높이 상향(20m→30m)	• 역세권내 적정개발규모유도를 위한 높이상향
	• 준주거지역 중로변 구분 추가 - 최고높이 : 50m 이하	• 준주거지역내 이면부 중 일부를 중로변으로 구분 추가 - 목동960번지(신한아파트)

※ 간선/이면부 범위 변경



라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선

(1) 건축물 배치 및 건축선

☐ 건축물 배치 및 건축선 계획 결정(변경)조서

구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
기정	건축한계선	간선변(공항로, 등촌로, 안양천길)	3, 5m
		중로변(등마루길)	2m
		이면도로변	1, 1.5, 2m (4, 5.5m)
	벽면한계선	공공보행통로	() : 보차혼용통로 • 유효높이 6m
변경	건축한계선	간선변(공항로, 등촌로, 안양천길)	3, 5m • 5m : 준주거지역 간선변 • 3m : 3종일반주거지역 간선변 ※ 신목동역 주변 일부 1층·2층 일반주거지역변 3m 계획
		중로변(목동중앙북로)	2m
		이면도로변	1m, 1.5m, 2m, 2.5m (4~5.5m)
	벽면한계선	공공보행통로	() : 보차혼용통로 • 4m : 607-3번지 일대 • 5.5m : 128-15번지 일대 • 필로티 조성시 유효높이 6m

☐ 건축물 배치 및 건축선 계획 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	• 이면도로변 건축한계선 변경	• 특별계획구역 해제에 따른 건축한계선 일부 변경 및 신설(폭1m) • 먹자골목변 보도확보를 위한 건축한계선 확장(2m → 2.5m) • 신목동역 주변 변경사항 - 124-1번지 일대 : 도로확폭을 위한 건축한계선 변경(폭1m⇒1.5m) - 131-22번지 일대 : 도로확폭을 위한 건축한계선 변경(폭1.5m⇒2m) - 131-127번지 일대 : 구역외부로 연결되는 건축한계선(폭5.5m) 삭제 - 417-3번지 : 도로상 건축한계선 삭제

(2) 건축물의 형태 및 색채

☐ 건축물의 형태 및 색채계획 결정(변경)조서 - 기정

구 분	계 획 내 용	비고
1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	

구 분	계 획 내 용	비고
외벽	- 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 - 폭 15m이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면은 노출 금지(단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
투시벽 및 투시형 셔터	폭 15m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하며, 1층 전면 셔터는 투시형을 사용	
측면공지 차폐	- 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재, 담장, 문 등으로 차폐 - 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
야간조명	- 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
옥외광고물	옥외광고물등관리법, 서울특별시 및 양천구 옥외광고물등관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	
지하철출입구	지하철 출입구 및 지하철 연결통로를 건물내부 또는 대지내에 설치 권장	
기타 구조물	- 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

□ 건축물의 형태 및 색채계획 결정(변경)조서 - 변경

구 분	위 치	계 획 내 용	비고
건축물 형태	전구역	- 투시율이 낮은 유리 및 컬러유리 사용을 금지하고, 전면유리면 50%이상 차폐 금지 1층 셔터 설치시 투시형 셔터설치 및 1층부 개구부 높이는 3m 이상으로 계획 - 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것 (단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함)	
건축물 외관	전구역	- 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 권장 - 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면은 노출 금지 (단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
옥외 광고물	전구역	옥외광고물등관리법, 서울특별시 및 양천구 옥외광고물등관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	
기타 구조물	전구역	- 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	
	먹자 골목	각각의 업종과 간판 또는 사인에 어울리는 어닝(차광막)계획을 하여 해당지역의 독자성 확보	

☐ 건축물 배치 및 건축선 계획 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
김포가도(양천) 지구단위계획구역 전체	- 기정계획 조서 구분 항목 수정 - 각 항목별 먹자골목 내용 별도 구분 - 기타구조물	이면부 활성화의 일환으로 먹자골목 특화유도를 위해 타지역과 차별성이 강조되는 계획내용 반영

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지 및 통로

☐ 대지내 공지 및 통로계획 결정(변경) 조서

구 분		계 획 내 용	세 부 사 항	비 고
기정	공개공지	대규모 필지변(목동 960)	• 기본폭원 : 5m 이상 • 대지면적의 5% 이상 조성	
	쌈지형공지	-	• 기본폭원 : 5m 이상 • 최소 45㎡ 이상	
	공공보행통로	등촌로변 지하철출입구 인접지	• 공공보행통로 : 벽면선을 후퇴하여 4m 폭의 통로 확보(보차혼용통로 : 4~5m) • 피로티로 조성시 피로티부분의 높이는 6m 이상	
	보차혼용통로	이면부 과소필지 및 4m이하 도로변		
변경	공개공지	• 대규모 필지변 2개소 - 목동960, 목동 135-6	• 가각부 주변 의무면적 이상 • 기본폭원 : 5m 이상(건축한계선 제외) • 최소 45㎡ 이상 • 소공원(쌈지형태)형태로 계획	위치 지정
	쌈지형공지	-	• 기본폭원 : 5m 이상(건축한계선 제외) • 최소 45㎡ 이상 • 소공원(쌈지공원)형태로 조성	
	전면공지	• 보도부속형 - 간선변 및 이면부 • 차도부속형 - 이면부 보도부속형 전면공지 외 지역	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 • 연접하는 보도 및 차도와 단차 없이 조성 • 주차장, 보행장에서시설 설치 금지	
	공공보행통로	• 등촌로변 지하철출입구 인접지 1개소 - 613-9, 613-2 번지 연접부	• 공공보행통로 : 벽면선을 후퇴하여 4m 폭의 통로 확보	
	보차혼용통로	• 이면부 과소필지 및 4m이하 도로변 2개소 - 607-3번지 일대 - 128-15번지 일대	• 보차혼용통로 : 건축한계선을 후퇴하여 4~5.5m폭의 통로 확보 • 피로티로 조성시 피로티부분의 높이는 6m 이상	

※ 특별계획구역의 세부 개발계획 수립시 대지내 공지는 특별계획구역 계획지침을 따름

☐ 대지내 공지 및 통로계획 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
공개공지	- 위치 지번표시 - 계획내용 변경 - 소공원(쌈지형태)형태로 계획	- 정확한 위치확인을 위해 위치에 지번기재 - 선형으로 계획된 내용을 관련규정에 의거 소공원(쌈지공원)형태로 계획(서울시 건축조례 제26조)
전면공지	- 신규작성 및 형태구분 - 보도부속형, 차도부속형 구분	건축한계선으로 확보되는 공간에 대한 전면공지 계획 신규 작성 및 형태에 따른 구분내용 작성
공공보행통로 보차혼용통로	위치 지번표시	정확한 위치확인을 위해 지번 기재

나. 차량 및 보행동선

☐ 차량 및 보행동선에 관한 계획 - 기정

구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
차량출입 금지구간	간선 도로변	• 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 금지	-
주차 출입구	간선 도로변	• 간선도로에서 대지내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용(출입구 폭은 1필지 이용시 3m이하, 2필지 공동 이용시 6m이하)	-
보행자 우선도로	한두길	• 폭원 4m, 연장 332m	-
보도설치 구간	주요 보행동선축	• 공공보행동선이 단절되지 않도록 주요 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 건축한계선(폭 2m)에 보도 설치	-

☐ 차량 및 보행동선에 관한 계획 - 변경

구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
차량출입 금지구간	간선 도로변	• 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 금지	• 획지 해제 및 공동개발 계획변경으로 인하여 일부 변경
주차 출입구	간선 도로변	• 간선도로에서 대지내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용(출입구 폭은 6m 이하)	• 2개소 신설 - 515-1번지 - 606-16,17번지
공동주차 출입구	간선 도로변	• 간선도로에서 2개 대지내로의 공동주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용(출입구 폭은 6m이하)	• 2개소 신설 - 605-2,3번지 - 606-14,15번지
보행자 우선도로	한두길	• 폭원 4m, 연장 332m	• 먹자골목

☐ 차량 및 보행동선 계획 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
차량출입 금지구간	• 차량출입금지구간 일부 해제 (4개소) - 515-1번지 전면부 - 605-2,3번지 전면부 - 606-14,15번지 전면부 - 606-17번지 전면부	• 획지계획 해제 및 공동개발계획 변경으로 인하여 맹지가 발생하는 일부 구간 해제
주차출입구	• 일부 신설(2개소) 및 출입구 폭 변경 - 신설 : 515-1번지, 606-17번지 전면부 - 출입구폭 : 6m이하	• 차량출입 금지구간 일부 해제되는 부분에 주차출입구 신설 • 차량진출입시 도로의 영향을 최소화하기 위한 교행가능폭(6m) 확보
공동주차출입구	• 일부 신설(2개소) - 605-2,3번지 전면부 - 606-14,15번지 전면부	• 차량출입 금지구간 일부 해제되는 부분에 공동주차출입구 신설
보도설치구간	• 보도설치구간 삭제	• 기존 보도설치구간을 보도부속형 전면공지로 용어를 통일하면서 해당내용 삭제

다. 환경친화요소

☐ 기정

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	• 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고 생태적인 환경조성을 위해 옥상녹화 권장 • 서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	• 생태면적률은 공간 유형별 면적에 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구한 값으로 산정 • 구역내 생태면적률은 20%이상 되도록 하며, 개발면적 660㎡ 이상의 공동주택과 공공시설·공공 건축물은 30%이상 되도록 한다. • 기타 생태면적률의 기준은 서울특별시 『생태면적률 도시계획 적용편람』을 준용토록 함	
빗물이용시설	• 왜곡된 물순환체계를 바로잡고 에너지 재활용을 통한 지속가능한 도시만들기를 위하여 빗물 이용시설을 설치할 것을 권장 • 세부 설치지침은 『서울특별시 빗물저수조 설치지침』을 따름	
녹색주차장	• 불투수성 주차장을 잔디 등의 투수성 재료로 개선하여 도심열섬효과 및 지하수의 고갈을 방지하고 녹지공간을 확충, 도시환경을 개선하고자 지구단위계획구역내 건축물 주차장에 녹색(잔디, 투수성 포장)주차장을 권장	

☐ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	• 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 따라 설치 권장	
중수도	• 「서울시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」에 의한 중수도 설치 권장	
빗물관리시설	• 「서울시 저영향사전협의제도(2016.09.)」등 서울시 기준에 따라 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물관리시설 도입 권장	
녹색주차장	• 「서울시 녹색 주차장 활성화계획」등 서울시 기준에 따라 조성	
신재생에너지	• 「서울시 녹색건축물 설계기준」에 따른 건물에너지효율등급, 녹색건축물 인증 및 「신재생 에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 건축물 인증 심사기준 등 준수	
생태면적률	• 「서울시 생태면적률 운영지침(2016.04.)」에 의하여 확보	

※ 「도시·군관리계획수립지침(국토교통부)」에 의거 환경성검토서 작성대상인 경우 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」에 따른 검토서 작성 및 항목별 관련부서와 협의 필요

☐ 환경친화요소 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
환경친화요소	• 전체항목 및 내용	• 각 분야별로 서울시에서 현재 운영중인 관련 기준 등에 의거하여 계획내용 변경

④ 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

☐ 특별계획구역 결정(변경)조서

기 정			변 경			위 치	비 고
연번	구역명	면적(㎡)	연번	구역명	면적(㎡)		
①	양동1특별계획구역	2,043.3	-	-	-	-	• 해제
②	양동2특별계획구역	2,649.8	-	-	-	-	• 해제
③	양동3특별계획구역	2,507.0	-	-	-	-	• 해제
④	양동4특별계획구역	3,267.9	-	-	-	-	• 해제
⑤	양동5특별계획구역	2,635.7	①	김포가도 특별계획구역	2,635.7	목동 514-18번지 일원	• 존치(기개발)
⑥	등촌삼거리1 특별계획구역	2,128.1	-	-	-	-	• 해제
⑦	등촌삼거리2 특별계획구역	1,829.4	-	-	-	-	• 해제
⑧	등촌삼거리3 특별계획구역	2,864.2	-	-	-	-	• 해제

☐ 특별계획구역 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
양동1~4구역 등촌삼거리1~3구역	• 구역 해제	• 주민의견을 반영하여 구역해제
양동5구역	• 구역명 변경 : 양동5 ⇒ 김포가도	• 체계적인 관리를 위한 구역명 변경

2. 특별계획구역 계획지침에 관한 결정

가. 공통부문

☐ 공통부문 계획지침 - 기정

구 분		계 획 내 용
용도지역·지구		- 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 특별계획구역의 세부 개발계획(공공기여 포함) 수립시 준주거지역으로 용도지역 변경 - 중심지미관지구, 최고고도지구
건축물 용도	권장용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 연면적이 2,000㎡ 이상인 판매시설(제3종일반주거지역은 1,500㎡ 이상) - 의료시설 중 병원 - 연면적이 2,000㎡ 이상인 업무시설
	불허용도	- 단독주택(주거복합건축물 제외) - 공동주택(주거복합건축물 중에서 주거외의 복합용도[판매시설, 업무시설]가 건축물의 3개층 이상이고, 주거비율이 용적률의 50%미만일 경우는 제외) - 의료시설 중 장례식장 - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하
	용적률	• 기준용적률 / 허용용적률 : 250%이하 / 350%이하
건축물 높이	최고높이	• 60m이하
건축물 형태	지하철 출입구	• 지하철 출입구 및 지하철 연결통로를 건물내부 또는 대지내에 설치 권장

- ☐ 공동부문 계획지침 - 폐지
- ☐ 공동부문 계획지침 변경(폐지)사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
특별계획구역 계획지침(공동부문)	• 공동부문 계획지침 삭제	• 기정 8개 특별계획구역 중 7개소를 폐지하고 1개소만 존치하는 계획으로 인하여 공동부문 계획지침 삭제

나. 특별계획구역 계획지침

- ☐ 김포가도 특별계획구역 계획지침 - 기정

구 분	계 획 내 용
구역명	• 양동5 특별계획구역
위치 및 면적	• 위치 : 목동 514-18번지 일원 • 면적 : 2,635.7㎡
공공시설계획	• 특별계획구역 면적의 15% 이상 공공시설로 설치하여 제공(기부채납)
건축물 배치	건축한계선 • 간선변 3m • 이면부 2m
	벽면한계선 • 동측 도로변 6m
기타 사항	공개공지 • 전면부 도로에 면한 지역 전체에 대해 최소 폭원 5m(건축한계선이 지정된 부분 제외) 이상으로 조성
	공공보행통로 • 벽면선을 후퇴하여 4m폭의 통로 확보 • 피로티로 조성시 피로티 부분의 높이는 6m 이상
	보도설치구간 • 남측 도로변 건축한계선(폭 2m)내에 보도설치
	보차도설치구간 • 동측 도로변 건축한계선(폭2m)내에 보도 및 차도부속형 전면공지 설치

- ☐ 김포가도 특별계획구역 계획지침 - 변경

구 분	계 획 내 용
구역명	• 김포가도 특별계획구역
위치 및 면적	• 위치 : 목동 514-18번지 일원 • 면적 : 2,635.7㎡
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 특별계획구역의 세부 개발계획(공공기여 포함) 수립시 준주거지역으로 용도지역 변경
건축물 용도	• 불허용도(A1) / 권장용도(B1)
건축물 높이	• 최고높이 60m이하
건축물 밀도	건폐율 • 60%이하
	용적률 • 기준 / 허용 / 상한 : 250%이하 / 350%이하 / 400%이하 ※ 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향에 따른 1)주거부분의 허용용적률은 변경전 용도지역의 용적률인 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능 1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상
공공시설계획	• 특별계획구역 면적의 15% 이상 공공시설로 설치하여 제공(기부채납)
건축물 배치	건축한계선 • 간선변 3m • 이면부 2m
	벽면한계선 • 동측 도로변 6m
기타 사항	공개공지 • 관련규정에 의거하여 조성(서울시 건축조례 제26조 등)
	공공보행통로 • 벽면선을 후퇴하여 4m폭의 통로 확보 • 피로티로 조성시 피로티 부분의 높이는 6m 이상
	전면공지 • 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치

㉔ 경미한 사항에 관한 결정사항

1. 경미한 사항에 관한 결정

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호 및 서울특별시 도시계획 조례 제18조 제1항 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함.

☐ 경미한 사항에 관한 결정조서

계 획 내 용	
기 정	변 경
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 최대개발규모 이내에서의 획지간 공동개발	-
3. 대지내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법의 변경	2. 대지내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경	3. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획 따를 것을 전제함)	4. 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획 따를 것을 전제함)
6. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규 설치)	5. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규 설치)
7. 차량출입금지구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	6. 차량출입금지구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)

III. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고, 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함

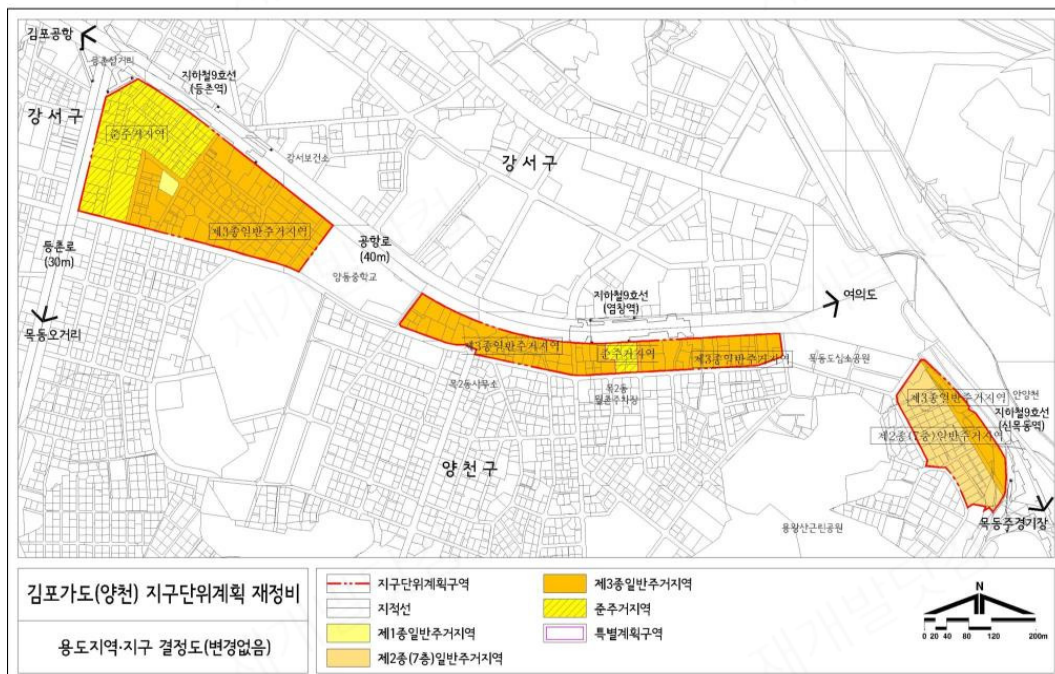
V. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 양천구청 도시계획과(☎02-2620-3517)에 비치하고 있습니다.

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

•지구단위계획구역 결정도 - 변경없음



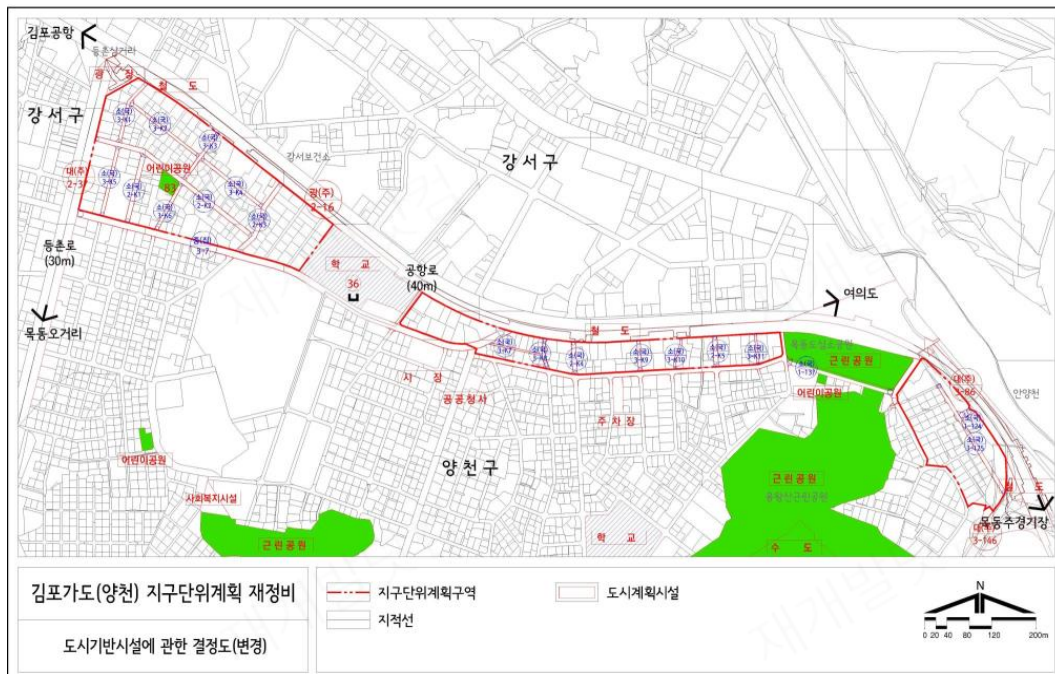
•용도지역·지구 결정도 - 변경없음



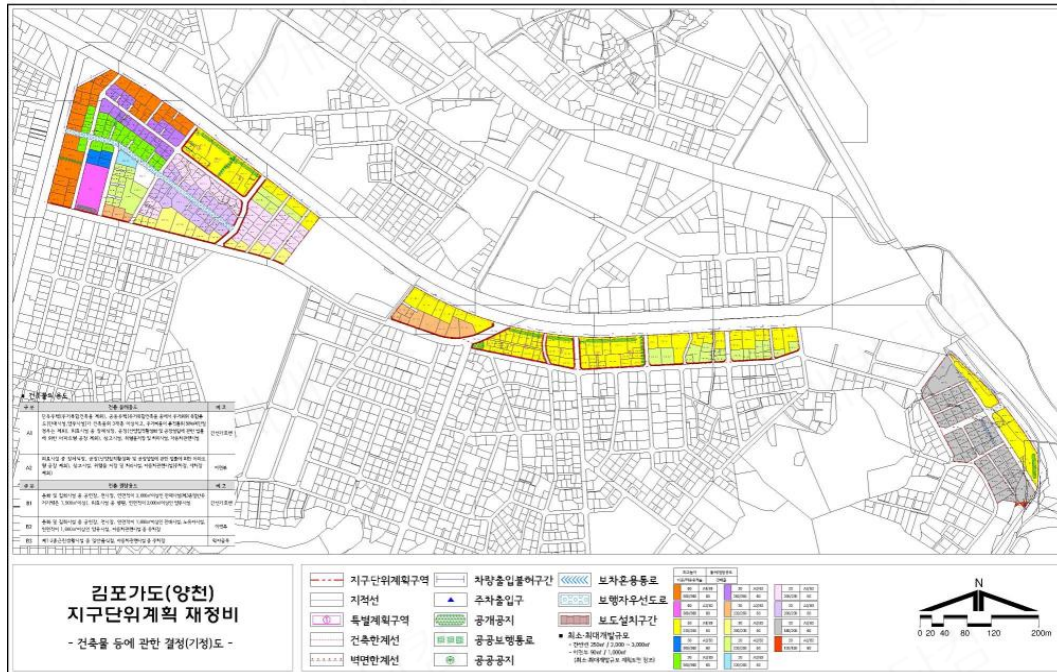
•도시기반시설에 관한 결정(기정)도



•도시기반시설에 관한 결정(변경)도



•건축물 등에 관한 결정(기정)도



•건축물 등에 관한 결정(변경)도

