

◆ 서울특별시고시 제2016-335호

**도시관리계획(목동오거리 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2007-150호(2007.5.20.)로 결정 고시된 『목동오거리 지구단위계획구역』에 대하여 2016년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2016.07.13.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(목동오거리 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 10월 20일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 장기간 침체된 목동 로데오거리의 활성화와 국회대로 친환경 공간 조성 등 변화된 지역여건에 대응하기 위하여 「목동오거리 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획」을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획결정변경조서 주요내용

① 지구단위계획구역에 관한 결정

- 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

- 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

- ☐ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		192,743.0	—	192,743.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,776.2	—	1,776.2	0.9	
	제2종(7층)일반주거지역	6,741.6	—	6,741.6	3.5	
	제2종일반주거지역	9,591.0	—	9,591.0	5.0	
	제3종일반주거지역	103,997.6	감)27,150.0	76,847.6	39.9	
	준주거지역	70,636.6	증)27,150.0	97,786.6	50.7	

☐ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
①	신정동 895-1번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	27,150.0	• 특별계획구역 활성화 및 상권의 확대를 위한 용도 지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최소·최대개발규모

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
간선가로변	• 최소개발규모 250㎡ • 최대개발규모 2,000~2,500㎡	• 최대개발규모 2,000~2,500㎡	
중로변	• 최소개발규모 250㎡ • 최대개발규모 2,000~2,500㎡	• 최대개발규모 2,000㎡	
이면부	• 최소개발규모 90㎡ • 최대개발규모 1,000~1,500㎡	• 최대개발규모 1,000~1,500㎡	

■ 변경사유서 : 과도한 건축규제 완화를 위해 최소개발규모를 폐지하고, 접도위계에 부합하게 최대개발규모 설정

나. 가구 및 획지계획

구 분	소 계	획지계획	공동개발 지정	공동개발 권장	비 고
기정	48	8	30	10	
변경	31	5	18	8	

가구 번호	기정			변경			비고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
1	목동 791-5대	105.9	공동개발지정	목동 791-5대	105.9	공동개발지정	과소필지해소, 동일소유
	목동 791-23대			목동 791-23대			
	목동 791-9대	332.9	공동개발지정	목동 791-9대	332.9	공동개발지정	동일소유
	목동 791-10대			목동 791-10대			
	목동 791-12대	176.6	공동개발지정	목동 791-12대	176.6	공동개발지정	과소필지해소, 동일소유
	목동 791-30대			목동 791-30대			
	목동 791-16대	166.4	공동개발지정	목동 791-16대	166.4	공동개발지정	과소필지해소, 동일소유
	목동 791-24대			목동 791-24대			
	목동 791-27대			목동 791-27대			
	목동 791-17대	175.9	공동개발지정	목동 791-17대	175.9	공동개발지정	과소필지해소, 동일소유
	목동 791-31대			목동 791-31대			
2	목동 792-1대	1,037.9	공동개발지정	목동 792-1대	314.6	-	
	목동 792-2대			목동 792-2대	723.3	공동개발권장	적정 개발규모 유도
	목동 792-3대			목동 792-3대			
	목동 792-5대	786.8	획지단위 공동개발	목동 792-5대	786.8	공동개발지정	간선가각부 적정개발규모유도
	목동 792-6대			목동 792-6대			

가구 번호	기정			변경			비고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
3	목동 793-1대	1,289.2	획지단위 공동개발	목동 793-1대	979.5	공동개발지정	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	목동 793-2대			목동 793-2대			
	목동 793-12대			목동 793-12대	309.7		
	목동 793-5대	914.7	공동개발권장	목동 793-5대	348.3	-	
	목동 793-6대			목동 793-6대	707.0	획지단위 공동개발	간선변 적정 개발규모 유도, 동일소유
	목동 793-8대	140.6	-	목동 793-8대			
4	목동 794-11대	135.7	공동개발지정	목동 794-11대	135.7	-	
	목동 794-22대						
5	목동 802-6대	643.5	목동802-7,-11 공동개발지정(①) 목동802-6,① 공동개발권장	목동 802-6대	266.2	-	
	목동 802-7대			목동 802-7대	228.9	-	
	목동 802-11대			목동 802-11대	148.4	-	
8	목동 805-1대	757.2	공동개발지정	목동 805-1대	757.2	획지단위 공동개발	기공동개발, 동일소유
	목동 805-2대			목동 805-2대			
	목동 805-5대	385.8	공동개발지정	목동 805-5대	192.7	-	
	목동 805-6대			목동 805-6대	193.1	-	
9	목동 806-11대	212.3	공동개발지정	목동 806-11대	212.3	공동개발지정	과소필지 해소
	목동 806-12대			목동 806-12대			
10	목동 807-4대	1,561.9	목동807-4,-5,-6 공동개발지정(①) 목동807-7,① 공동개발권장	목동 807-4대	1,561.9	목동807-4,-5,-6 공동개발지정(①) 목동807-7,① 공동개발권장	교통영향분석 및 개선대책협의 반영, 간선 가각부 계획적 개발유도
	목동 807-5대			목동 807-5대			
	목동 807-6대			목동 807-6대			
	목동 807-7대			목동 807-7대			
12	신정동 887-2대	154.4	공동개발지정	신정동 887-2대	154.4	-	
	신정동 887-14대						
	신정동 887-11대	664.1	신정동887-12,-18 공동개발지정(①), 신정동887-11,① 공동개발권장	신정동 887-11대	664.1	신정동887-12,-18 공동개발지정(①), 신정동887-11,①공 동개발권장	과소필지 해소, 적정 개발규모 유도
	신정동 887-12대			신정동 887-12대			
	신정동 887-18대			신정동 887-18대			
13	신정동 888-31대	280.7	공동개발지정	신정동 888-31대	141.4	-	
	신정동 888-32대			신정동 888-32대	139.3	-	
	신정동 888-37대	299.7	공동개발지정	신정동 888-37대	299.7	공동개발지정	기공동개발, 동일소유
	신정동 888-38대			신정동 888-38대			
	신정동 888-42대	315.7	공동개발지정	신정동 888-42대	315.7	공동개발지정	기공동개발, 동일소유
	신정동 888-43대			신정동 888-43대			
17	신정동 893-3대	1,118.6	공동개발지정	신정동 893-3대	1,118.6	공동개발지정	간선변 적정 개발규모 유도
	신정동 893-4대			신정동 893-4대			
	신정동 893-8대	216.8	공동개발지정	신정동 893-8대	216.8	공동개발지정	과소필지 해소, 동일소유
	신정동 893-11대			신정동 893-11대			
	신정동 893-12대	신정동 893-12대					
21	신정동 897-2대	929.3	공동개발지정	신정동 897-2대	301.8	-	
	신정동 897-13대			신정동 897-13대	627.5	-	

가구 번호	기정			변경			비고
	위 치	면적 (㎡)	계획내용	위 치	면적 (㎡)	계획내용	
21	신정동 897-6대	285.9	공동개발지정	신정동 897-6대	167.8	-	
	신정동 897-7대			신정동 897-7대	118.1	-	
	신정동 897-11대	479.9	공동개발지정	신정동 897-11대	271.1	-	
	신정동 897-12대			신정동 897-12대	208.8	-	
22	신정동 898-1대	1,022.9	획지단위 공동개발	신정동 898-1대	1,022.9	공동개발지정	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 898-2대			신정동 898-2대			
23	신정동 899-4대	1,055.0	획지단위 공동개발	신정동 899-4대	1,055.0	공동개발지정	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 899-5대			신정동 899-5대			
	신정동 899-6대	958.3	신정동899-6,-10 공동개발지정(①) 신정동899-7,① 공동개발권장	신정동 899-6대	958.3	신정동899-6,-10 공동개발지정(①) 신정동899-7,① 공동개발권장	과소필지해소, 간선변 적정 개발규모유도
	신정동 899-7대			신정동 899-7대			
	신정동 899-10대			신정동 899-10대			
24	신정동 900-1대	1,387.7	획지단위 공동개발	신정동 900-1대	1,387.7	공동개발지정	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 900-2대			신정동 900-2대			
	신정동 900-21대			신정동 900-21대			
	신정동 900-7대	1,476.9	신정동900-8,-19,-23 공동개발지정(①) 신정동900-7,① 공동개발권장 신정동900-9,① 공동개발권장	신정동 900-7대	1,476.9	신정동900-8,-19,-23 공동개발지정(①) 신정동900-7,① 공동개발권장 신정동900-9,① 공동개발권장	기공동개발, 동일소유, 부정형 필지해소
	신정동 900-8대			신정동 900-8대			
	신정동 900-9대			신정동 900-9대			
	신정동 900-19대			신정동 900-19대			
	신정동 900-23대			신정동 900-23대			
24	신정동 900-14대	673.0	획지단위 공동개발	신정동 900-14대	673.0	획지단위 공동개발	기공동개발, 간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 900-16대			신정동 900-16대			
25	신정동 902-6대	449.8	공동개발지정	신정동 902-6대	237.7	-	
	신정동 902-7대			신정동 902-7대	212.1	-	
	신정동 902-8대	378.2	공동개발지정	신정동 902-8대	169.9	-	
	신정동 902-12대			신정동 902-12대	208.3	-	
	신정동 902-9대	893.2	획지단위 공동개발	신정동 902-9대	184.4	-	
	신정동 902-10대			신정동 902-10대	457.9	-	
	신정동 902-11대			신정동 902-11대	250.9	-	
26	신정동 991-2대	1,107.1	공동개발지정	신정동 991-2대	1,107.1	공동개발지정	기공동개발, 동일소유
	신정동 991-3대			신정동 991-3대			
	신정동 991-4대			신정동 991-4대			
27	신정동 992-1대	2,080.2	공동개발지정	신정동 992-1대	2,080.2	공동개발지정	동일소유, 기공동개발
	신정동 992-2대			신정동 992-2대			
28	신정동 994-1대	360.6	공동개발지정	신정동 994-1대	146.8	-	
	신정동 994-8대			신정동 994-8대	213.8	공동개발지정	과소필지해소, 동일소유
	신정동 994-9대			신정동 994-9대			
	신정동 994-2대	1,614.2	획지단위 공동개발	신정동 994-2대	428.0	-	
	신정동 994-3대			신정동 994-3대	1,186.2	획지단위 공동개발	동일소유, 기공동개발
	신정동 994-4주			신정동 994-4주			

가구 번호	기정			변경			비고
	위 치	면적(㎡)	계획내용	위 치	면적(㎡)	계획내용	
29	신정동 995-1대	1,528.0	공동개발권장	신정동 995-1대	1,528.0	공동개발권장	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 995-2대			신정동 995-2대			
	신정동 995-4대	1,066.0	공동개발권장	신정동 995-4대	1,066.0	공동개발권장	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 995-5대			신정동 995-5대			
31	신정동 1007-7주	311.3	-	신정동 1007-7주	942.9	획지단위 공동개발	간선 가각부 적정 개발규모 유도
	신정동 1007-8주	1,061.6	신정동1007-8, -9 공동개발지정(①)	신정동 1007-8주			
	신정동 1007-9주			신정동 1007-10대	430.0	-	
	신정동 1007-10대		신정동1007-10, ① 공동개발권장				

■ 변경사유서 : 구체적 개발계획, 소유권, 개발현황, 주민 개발의사 등을 반영하여 계획

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도

(1) 건축물의 불허용도

구 분		전층 불허용도	비 고	
기정	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 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설	간선가로변	
	A2	• 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	이면부	
구 분		전층 불허용도	1층전면 불허용도	비 고
변경	A1	• 단독주택(주거복합건축물 제외) • 공동주택(주거복합건축물 중에서 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율이 용적률의 10%이상일 경우는 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외골프연습장 • 제1종근린생활시설 중 건축자재 소매점 • 판매시설중 건축자재 상점 • 제2종근린생활시설중 수리점 • 의료시설의 부수시설로서 장례식장 • 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설	-	간선가로변
	A2	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외골프연습장 • 의료시설의 부수시설로서 장례식장 • 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장,세차장 제외)	-	이면부
	A3	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외골프연습장 • 의료시설의 부수시설로서 장례식장 • 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장,세차장 제외)	• 주택(준주거지역중 6m이상 도로변)	특별계획 구역

- 변경사유서 : 간선변의 가로활성화 및 경관제고를 위해 소음발생 및 경관저해용도 불허하고 특별계획구역은 상권확대를 위한 주택용도 제한

(2) 건축물의 권장용도

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 - 교육연구시설 중 학원 - 연면적이 2,000㎡이상인 업무시설	간선가로변
	B2	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 연면적이 1,000㎡이상인 판매시설 - 교육연구시설 중 학원 - 연면적이 1,000㎡이상인 업무시설 - 자동차관련시설 중 주차장	이면부
	B3	제1종근린생활시설 중 의류잡화	특별계획구역
구 분		전층 권장용도	비 고
변경	B1	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 연면적이 1,500㎡이상인 판매시설 - 의료시설 중 병원 - 교육연구시설 중 학원 - 연면적이 1,500㎡이상인 업무시설	간선가로변
	B2	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 교육연구시설 중 학원 - 업무시설 - 자동차관련시설 중 주차장 - 노유자시설	이면부
	B3	제1종근린생활시설 중 의류잡화, 휴게음식점	특별계획구역

- 변경사유서 : 지역내 부족시설인 노유자시설과 특별계획구역의 활성화를 위한 휴게음식점을 권장용도로 지정

나. 건축물의 밀도

(1) 건축물의 건폐율

구 분	건폐율	비 고
제1종2종일반주거지역, 준주거지역	60% 이하	서울시 도시계획조례 제54조
제3종일반주거지역	50% 이하	

□ 건폐율의 완화

구 분	적용대상	완화내용	완화조건
특별계획구역 내 준주거지역	기존 건축물 정비시	10% (60% → 70%)	건축물 형태 및 외관에 관한 계획준수와 주민협정 준수 서약 및 이행시
	신축시	10% (60% → 70%)	건축물 형태 및 외관에 관한 계획준수와 주민협정 준수 서약 및 이행시

※ 건폐율 완화 대상에서 주택은 제외

■ 변경사유서 : 특별계획구역내 상권활성화 및 가로연속성 확보를 위하여 건폐율 완화

(2) 건축물의 용적률

☐ 기준/허용용적률

구분	위 치		계 획 내 용		비고
			기준용적률	허용용적률	
기정	기존 용도지역	제3종일반주거지역		220% 이하	250% 이하
		제2종일반주거지역		180% 이하	200% 이하
	용도지역 상향지역	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	8m이상 접도조건	300% 이하	360% 이하
			8m미만 접도조건	250% 이하	300% 이하
		제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역		200% 이하	230% 이하
변경	기존 용도지역	제3종일반주거지역		220% 이하	250% 이하
		제2종일반주거지역		180% 이하	200% 이하
	용도지역 상향지역	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	8m이상 접도조건	300% 이하	360% 이하
			8m미만 접도조건	250% 이하	300% 이하
		제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역		200% 이하	230% 이하
		제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역		220% 이하	250% 이하

☐ 상한용적률 : 변경없음

계획내용	변경	비 고
• 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용 ※ 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 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)	최동	

■ 변경사유서 : 특별계획구역의 용도지역은 상향하였으나 기존 용적률 유지

(3) 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

□ 용적률 인센티브 - 기정

내용 항목	기 준	적 용 사 항	비 고
획지계획	획지단위개발	기준용적률 $\times 0.15$	• 획지계획 준수시
공동개발	지정 / 권장	기준용적률 $\times a$	• 2필지 : $a=0.1$ • 3필지이상 : $a=0.15$
	자율적 공동개발	기준용적률 $\times 0.5 \times a$	• 최소대지규모 이상 필지의 최대개발규모 이내 • 2필지 : $a=0.1$ • 3필지이상 : $a=0.15$
건축물 권장용도	전층권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 /주차장제외 건축면적) $\times 0.05$	• 건축면적의 20%이상 수용시 인정
대지내주1) 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	—
	쌈지형, 침상형공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times a$	• $a=0.25$ (피로티) • $a=0.5$ (개방형)
	공개공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적) $\div$ 대지면적 $\times a$	• 의무면적 제외(의무 아닌 경우 대지면적 5%이상) • $a=0.25$ (피로티) • $a=0.5$ (개방형)
대지내주1) 통로	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	• $a=0.25$ (피로티) • $a=0.5$ (개방형)
법정주차 초과시	초과확보시	기준용적률 $\times$ (초과대수/법정대수) $\times 0.3$	
옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.15$	• 서울시 기준(대지내조경 의무면적 제외)
녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 기준

- 용적률 인센티브 - 변경
○ 친환경 인센티브(30%이상 산정)

완 화 항 목			완 화 기 준	비 고
환경친화에너지 효율화	녹색건축 인증	1등급	기준용적률 x 0.06	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
		2등급	기준용적률 x 0.04	
		3등급	기준용적률 x 0.02	
	에너지 효율등급 인증	1등급	기준용적률 x 0.04	
		2등급	기준용적률 x 0.03	
		3등급	기준용적률 x 0.02	
	신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.06	※ 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
		2등급	기준용적률 x 0.05	
		3등급	기준용적률 x 0.04	
		4등급	기준용적률 x 0.03	
	중수도 시설설치	준수 시	기준용적률 x 0.04	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		준수 시	기준용적률 x 0.04	
	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

- 계획유도 인센티브(70%이내 산정)

완 화 항 목		완 화 기 준	유형1	유형2	유형3	유형4	유형5	유형6	비 고
획지계획	획지단위개발	기준용적률 x 0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	
공동개발	지정/권장	기준용적률 x α	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	•2필지 •3필지 이상
			0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
대지내 공지	건축한계선 건축지정선	기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 0.8	0.8	1.8	0.8	0.6	0.7	0.8	
	벽면한계선	기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α	0.8	1.8	0.8	0.6	0.7	0.8	•개방형 •필로티
			0.4	0.9	0.4	0.3	0.35	0.4	
	공개공지	기준용적률 x {(설치면적-의무면적) / 대지면적} x α	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	•개방형 •필로티
			0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
	섬지형공지 침상형공지	기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	•개방형 •필로티
대지내 통로	공공보행통로	기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	•개방형 •필로티
			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 x {(권장용도면적-주차장을 제외한 건축면적) / 대지면적} x 0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	•20%이상
	저층부가로 활성화용도	기준용적률 x 0.02	-	-	-	-	-	0.02	•1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상
법정주차 초과확보시		기준용적률 x (초과대수/법정대수) x 0.3							

■ 변경사유서 : 친환경 인센티브 도입 및 용도지역과 입지여건에 따른 인센티브 유형 세분

다. 건축물의 높이

구분	위 치			계획내용(최고높이)	비 고
기정	간선변 및 중로변(준주거지역)			40m 이하	
	간선변(제3종일반주거지역)			35m 이하	
	로데오거리부			30m 이하	
	이면부	준주거지역	접도조건 8m이상	21m 이하	
			접도조건 8m미만	18m 이하	
		일반주거지역	접도조건 8m이상	18m 이하	
접도조건 8m미만			15m 이하		
변경	간선변 및 중로변(준주거지역)			40m 이하	
	간선변(제3종일반주거지역)			35m 이하	
	이면부	준주거지역	접도조건 8m이상	21m 이하	
			접도조건 8m미만	18m 이하	
		일반주거지역	접도조건 8m이상	18m 이하	
			접도조건 8m미만	15m 이하	
	특별 계획 구역	로데오거리변		30m 이하	
		이면부	접도조건 8m이상	18m 이하	
			접도조건 8m미만	15m 이하	

■ 변경사유서 : 특별계획구역의 용도지역을 상향하였으나 기존 높이계획 유지

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선

(1) 건축물 배치 및 건축선

구 분	위 치			계 획 내 용	비고
기정	건축한계선	간선변(제물포로변, 등촌로변)		3~5m	
		중로변(오목로변, 신정중앙길변, 곰달래길변)		2~3m	
		이 면 부		1~2m	
	건축지정선	로데오거리변		1.5m	
	벽면한계선	공공보행통로		2m	유효높이 6m
변경	건축한계선	간선변(국회대로변, 등촌로변, 목동로변)		3m, 5m	
		중로변(오목로변, 신정중앙로변, 목동중앙서로변)		2~3m	
		이 면 부		1~2m	
	건축지정선	로데오거리변		1.5m	
	벽면한계선	공공보행통로		2m	유효높이 6m

■ 변경사유서 : 과다한 건축한계선 지정시 주변지역과의 형평성을 고려하여 조정

(2) 건축물의 형태 및 외관

구 분		계 획 내 용	비고
기정	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것	
	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	
기타 구조물	• 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지		

【공 통 부 분】

구 분		계 획 내 용	비고
변경	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 15m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하며, 1층 전면 셔터는 투시형을 사용	
	1층 바닥높이	• 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	
	외벽면의 통일성	• 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)	
	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	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등의 설치를 권장 • 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장 • 야간 경관조명을 설치하고자 할 경우, 서울특별시 도시디자인위원회의 자문을 받아 설치할 것을 권장	

[공 통 부 분]

구 분		계 획 내 용	비고
변경	담장 및 옹벽	6m이상의 도로에 접한 대지는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 안전사고 예방 등 부득이한 경우에는 생울타리 조성 또는 투시형 헨스를 설치하고 차폐식재를 권장 - 지하주차장 옹벽 등 도시미관을 저해하는 인공구조물을 설치할 경우에는 전면부에 최소 20cm~30cm 정도의 선형 식재공간을 확보하여 벽면녹화를 권장	
	1층수평 분할요소 (국회대로변)	- 건축물은 사인존과 원도우존, 차양으로 1층부 수평분할 - 사인존은 바닥부터 3~4m사이 조성 권장하며 차양존은 2.4~3m사이에 조성 권장 - 차양막을 설치하는 경우 차양막의 처마길이를 1m이내로 조성 - 수평분할요소는 인접건물과 조화를 이루며, 동일건물내에서는 일치토록 권장	
	개별점포 폭원제한 (국회대로변)	- 점포당 전면폭원은 원칙적으로 10m 미만으로 설정 - 점포당 전면폭이 10m를 초과시 입면분적 요소 사용	
	옥외광고물	옥외광고물등관리법, 서울특별시 및 양천구 옥외광고물등관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	
	기타 구조물	- 폭 15m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

[특 별 계 획 구 역]

구 분		계 획 내 용	비고
변경	1층부 개방형 입면조성	- 건물 내부를 볼 수 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니되며 1층부 가로변 입면은 개방형으로 조성 - 투과율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 개구부의 입면적의 합이 50% 이상 조성(다만, 패션/잡화 등의 소매용품의 판매점일 경우 70% 이상 조성할 것을 권장) - 가로변에 면한 개구부에 셔터의 설치를 가급적 지양하며 셔터를 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	
	1층부 수평분할요소	- 건축물은 사인존(Sign Zone)과 원도우존(Window Zone), 차양존(Awning Zone)으로 1층부 수평분할요소를 적용 - 사인존(Sign Zone)은 바닥으로부터 높이 3m에서 4m사이에 조성하도록 권장하며, 차양존(Awning Zone)은 바닥으로부터 높이 2.4m에서 3m사이에 조성하도록 권장 - 차양막을 설치하는 경우에는 차양막의 처마길이를 1m이내로 조성하도록 권장 - 수평분할요소는 인접건물과의 조화를 이루도록 하며 동일건물 내에서는 일치하도록 권장	

구 분		계 획 내 용	비 고
변경	시각적 분절을 통한 저층부 분리	- 가로와 맞닿는 저층부의 경관적인 특성 및 가로의 연속성을 부여하기 위해 재료 및 색채를 이용하여 시각적 분절을 통해 저층부를 분리할 것을 권장 - 시각적 분절을 통한 저층부 형성기준은 1층 이하, 또는 5m 이내 권장 - 저층부의 시각적 분절을 위한 방법으로는 저층부의 재료 및 색채를 달리하거나, 저층부의 선 또는 면 구성을 상층부와 달리하여 분절하는 방법을 권장	
	건축물의 재료	- 샌드위치 패널, 드라이 비트(dryvit) 등 이와 유사한 조립식 재료의 사용을 금함 - 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료 사용을 금함 - 외벽면 전체를 페인트 및 도료로 마감할 수 없음 - 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장하며 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스테코(stucco) 등 질감 및 패턴이 있는 소재) 사용을 권장 - 건축물의 재료에 관한 지침의 변경은 구도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 함	
	색채	- 주변 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용을 금함 - 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용 - 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용 - 건축물의 색채에 관한 지침의 변경은 구도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 함	
	옥상부 설비	- 건축시 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출시키지 않음 - 다만 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용 - 옥상부 설비시설은 보행자 시야를 고려, 가로와 면한 건축물 전면부로부터 3m 이내의 설치를 금지하며 경사지붕 등의 디자인된 형태를 도입하여 차폐	
	옥외광고물	- 로데오거리구역 내 옥외광고물은 가로형, 돌출형, 지주형 간판만 설치할 수 있음 - 로데오거리구역내 모든 옥외광고물 설치 시에는 지구단위계획에서 정한 규제사항의 범위 내에서 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 기준을 준수 - 발광광고물 설치시 다음의 사항을 준수하여야 하며, 이외의 사항은 '서울시 옥외광고물 가이드라인'의 기준에 적합하도록 설치 - 최대표면 휘도는 50(cd/m²)이하로 점멸 또는 화면 변화 등 움직임의 사용은 불가 - 대형전광판 및 직접조명방식은 전면 불허하며 조명에 직접 색상을 사용하는 것은 불가 - 로데오거리구역 내 모든 옥외광고물 설치 시 다음 사항의 준수를 권장 - 광고물유형 : 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 건물의 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치를 권장하며, 연립형 간판은 지주이용간판 또는 벽면을 활용한 공동연립간판 또는 연립돌출간판으로 설치하며 전체적인조화를 고려한 디자인을 도입하도록 권장 - 형태 : 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장 - 크기 : 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 50cm - 색상 : 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피함 - 조명 : 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용	

■ 변경사유서 : 국회대로 활성화를 위하여 공동부문을 추가하였으며, 가로특화를 위하여 특별 계획구역 부문 신설

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 : 변경없음

나. 대지내 통로 : 변경없음

다. 차량 및 보행동선

구분	위 치	계 획 내 용	비고
기정	차량출입 불허구간	간선도로변	• 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 불허
	주차출입구	간선도로변	• 간선도로에서 대지내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용 (출입구 폭은 1필지 이용시 3m이하, 2필지 공동 이용시 6m이하)
	공동주차통로	홍익병원사거리	• 간선변 연접한 2필지의 공동진출입을 유도하여 간선변 접속 최소화(지침도상 표시 폭원으로 설치)
변경	차량출입 불허구간	간선도로변	• 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 불허
		로데오거리변	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 대지안으로의 직접 차량출입 불허
	주차출입구	간선도로변	• 간선도로에서 대지내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용 (출입구 폭은 1필지 이용시 3m이하, 2필지 공동 이용시 6m이하)
	공동주차통로	홍익병원사거리	• 간선변 연접한 2필지의 공동진출입을 유도하여 간선변 접속 최소화(지침도상 표시 폭원으로 설치)
	보행자 우선도로	신정중앙로 19길 ~ 국회대로 8길 신정중앙로 23길 ~ 국회대로 10길	• 보행자의 안전 및 진입차량의 속도저감 시설 설치 • 향후 조성될 걷고싶은거리와 동일한 포장재료로 포장 • 일방차로제 운영

■ 변경사유서 : 보행자 안전 및 특별계획구역의 활성화 제고를 위하여 차량출입불허구간과 보행자 우선도로 지정

라. 주차장 설치기준 완화

구분	완 화 내 용	
차량출입 불가	100%	
제한적 차량출입 금지시	최대 50%	
	권장용도준수시	설치완화 비율 = 권장용도 설치면적 / 건축면적 x 50%
	분전반 수용 · 설치시	분전반1개당 주차장 1면 설치완화

■ 변경사유서 : 차량출입불허 구간과 연계하여 차량출입 제한시 주차장 설치기준 완화

마. 환경친화적 요소

- (1) 옥상녹화 : 변경없음
- (2) 생태면적률의 적용 : 변경없음
- (3) 녹색주차장 : 변경없음

바. 공공사업

□ 공공사업은 양천구청에서 각 주무부서의 연차별 집행계획에 따라 시행

구분	위 치	목 적
건교실은거리	• 로데오거리	• 로데오거리 활성화 도모
전선지중화	• 로데오거리	• 가로경관 개선
옥외광고물 정비	• 로데오거리	• 가로경관 개선
보행자 우선도로	• 신정중앙로 19, 23길	• 쾌적하고 안전한 보행환경 조성
주차장 입체화	• 신정동 884-8	• 주차공간 확보

■ 변경사유서 : 열악한 보행 및 쇼핑환경의 물리적 개선과 가로환경 정비를 통한 특별계획구역 활성화를 위하여 공공사업 도입

4. 주민협정에 관한 결정조서

구 분	내 용
위 치	• 목동오거리 지구단위계획구역 특별계획구역
주민협정	• 지구단위계획 지침에서 정하는 범위내에서 지역내 상호발전 및 환경개선을 위해 주민협정으로 정하여 별도로 운영
주민협정 내용	• 지역공동체 상호협력(젠트리피케이션 완화) • 환경개선프로그램 • 기타에 관한 사항 ※ 주민협정서는 운영위원회에서 작성하되, 구청장의 승인을 득하여야 함
운영 및 관리	• 운영 : 특별계획구역내 임대 및 임차인 • 관리 : 양천구청
관리방안	• 주민협정 준수 서약서 작성 및 징구 • 건폐율 완화 요청시 허가조건 : 주민협정 준수서약서 제출 및 이행 • 건폐율 완화 내용과 허가 조건을 건축물대장에 명시하여 지속적으로 관리 ※ 구청장은 주민협정 내용과 이행정도에 따라 건폐율 완화를 결정할 수 있음

■ 변경사유서 : 특별계획구역내 주민의 자발적인 지구단위계획의 참여를 유도하며, 지속적으로 자율적인 지역여건 개선을 위하여 주민협정제도 운영

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표 시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
기정	①	목동오거리 특별계획구역	신정동 895-1번지 일대	29,685.2	증)12,445.1	42,130.3	2007.05.25 (서고 2007-150)

(2) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	결정(변경)사유
변경	목동오거리 특별계획구역	신정동 895-1번지 일대	• 면적 정정 - 도로용지 미포함에 따른 면적산정의 착오 정정

2. 특별계획구역 계획지침에 관한 결정(변경)조서

구 분		기정	변경
용도 지역		○ 제1,2,3종일반주거지역 ○ 가로환경 정비형 지구단위계획 수립시 심의 통해 용도지역(준주거지역) 조정 검토	○ 제1,2,3종일반주거지역 ○ 준주거지역
밀도	건폐율	○ 제2종일반주거지역 : 60%이하 ○ 제3종일반주거지역 : 50%이하	○ 제2종일반주거지역 : 60%이하 ○ 준주거지역 : 60%이하
	용적률	○ 제2종일반주거지역 - 기준 / 허용 : 180%이하 / 200%이하 ○ 제3종일반주거지역 - 기준 / 허용 : 220%이하 / 250%이하 ○ 상한용적률 - 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	○ 제2종일반주거지역 - 기준 / 허용 : 180%이하 / 200%이하 ○ 준주거지역 - 기준 / 허용 : 220%이하 / 250%이하 ○ 상한용적률 - 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조
	최고높이	○ 로데오거리부 : 30m ○ 이면부 : 15m, 18m	○ 로데오거리부 : 최고높이 30m ○ 이면부 접도조건 8m이상 : 최고높이 18m ○ 이면부 접도조건 8m미만 : 최고높이 15m
건축 용도	불허용도	○ 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	○ 안마시술소, 옥외골프연습장, 장례식장(의료시설의 부수시설 포함), 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) ○ 주택(1층 전면, 준주거지역중 6m이상 도로변)
	권장용도	○ 제1종근린생활시설 중 의류잡화	○ 제1종근린생활시설 중 의류잡화, 휴게음식점
건축물 배치	건축 한계선	○ 건축한계선 : 1, 1.5, 2m ○ 건축지정선 : 1.5m	○ 건축한계선 : 1, 1.5, 2m ○ 건축지정선 : 1.5m
건축물 형태 및 외관		○ 건축물 형태 및 외관계획 참조	○ 건축물 형태 및 외관계획 참조
기타	차량출입 불허구간	-	○ 로데오거리변

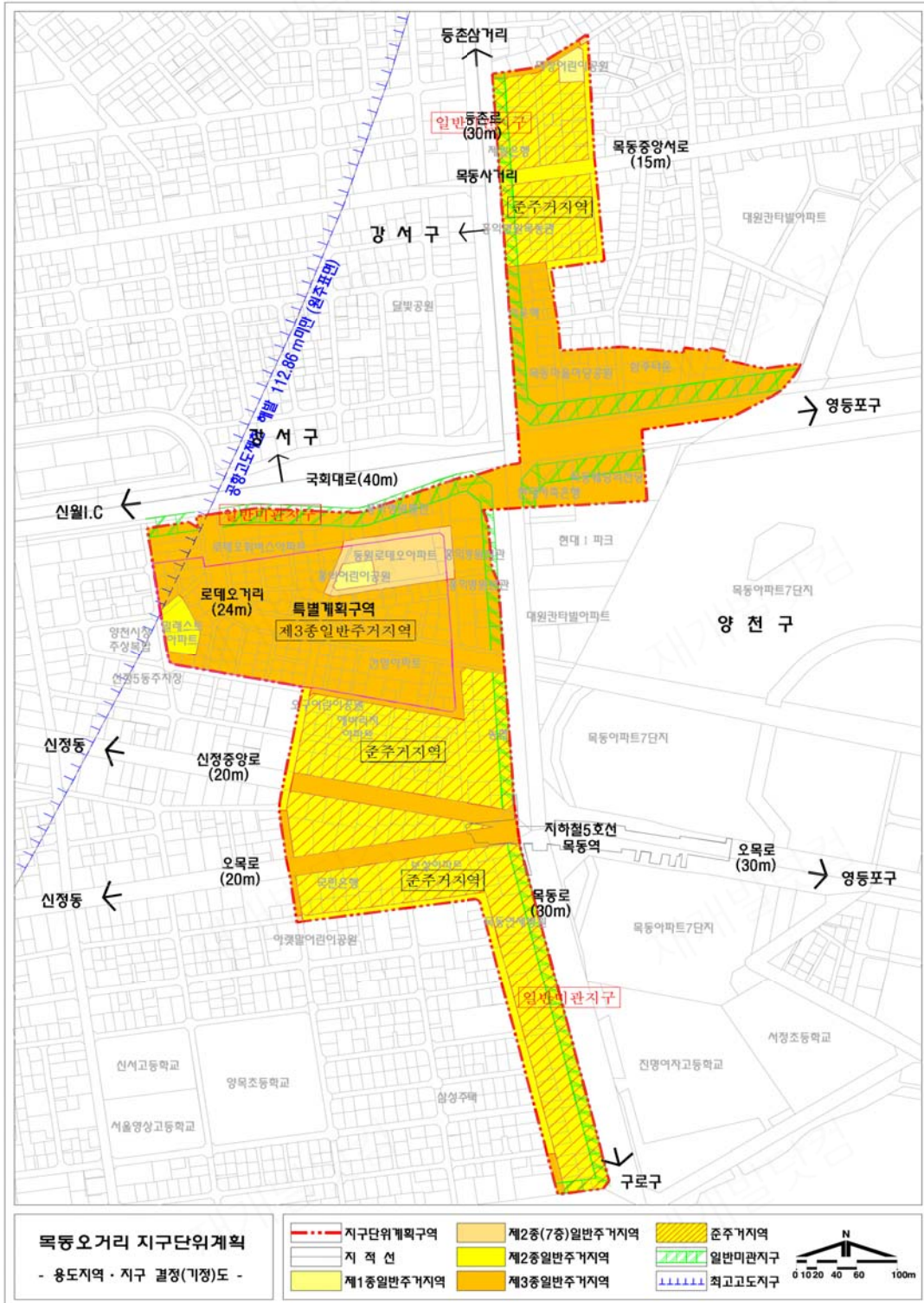
■ 변경사유서 : 지구단위계획 변경에 따라 특별계획구역의 계획지침 변경

3. 특별계획구역 세부개발계획에 관한 결정조서

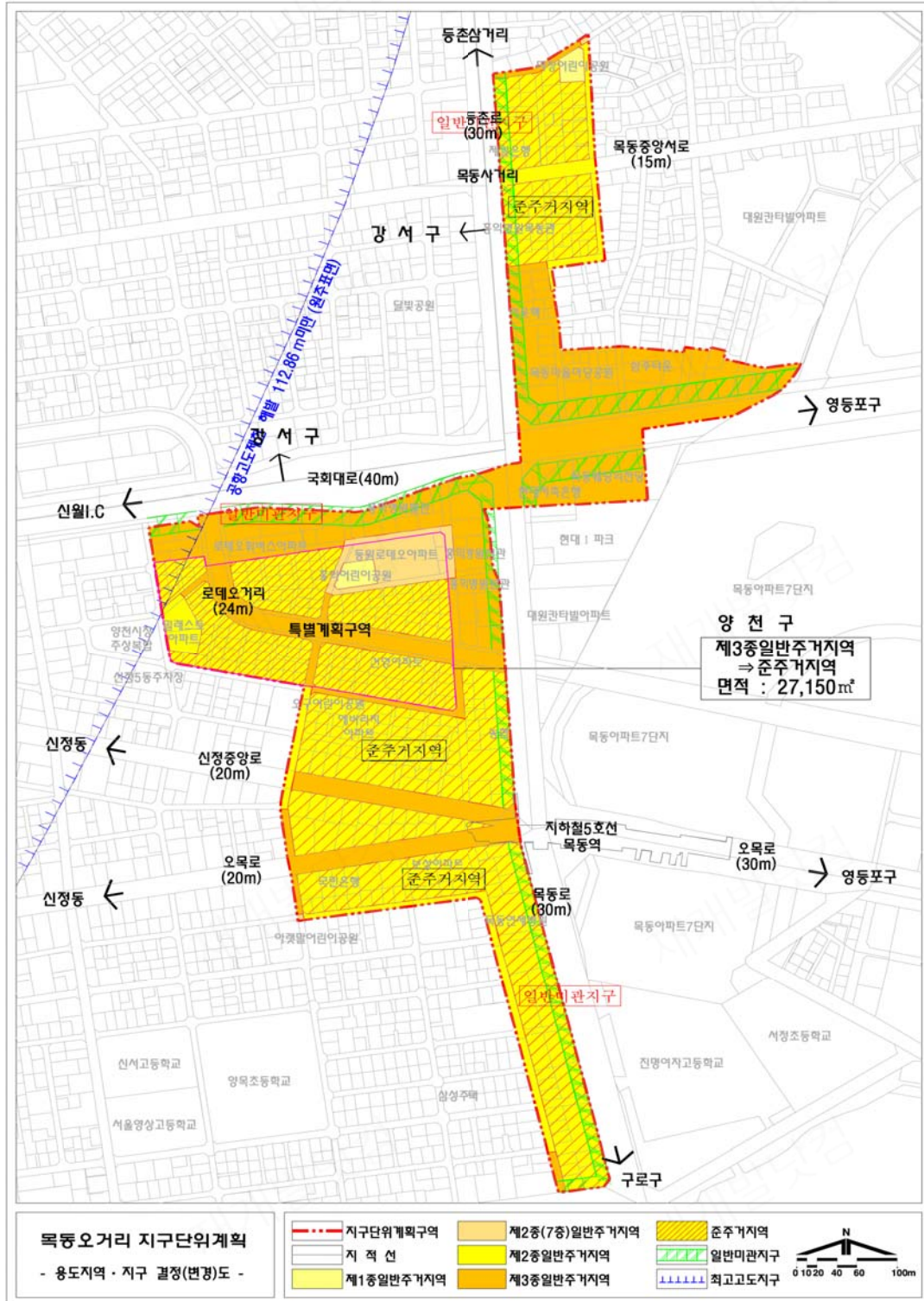
구 분		계획지침	세부개발계획
용도 지역		○ 제1,2,3종일반주거지역 ○ 준주거지역	○ 좌동
밀도	건폐율	○ 제2종일반주거지역 : 60%이하 ○ 준주거지역 : 60%이하	○ 좌동 ○ 건축물 형태 및 외관계획과 주민협정 준수서약 및 이행시 건폐율 완화(60%→70%, 주택 제외)
	용적률	○ 제2종일반주거지역 - 기준 / 허용 : 180%이하 / 200%이하 ○ 준주거지역 - 기준 / 허용 : 220%이하 / 250%이하 ○ 상한용적률 - 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	○ 좌동
	최고높이	○ 로데오거리부 : 최고높이 30m ○ 이면부 접도조건 8m이상 : 최고높이 18m ○ 이면부 접도조건 8m미만 : 최고높이 15m	○ 좌동
건축 용도	불허용도	○ 안마시술소, 옥외골프연습장, 장례식장(의료시설의 부수시설 포함), 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) ○ 주택(1층 전면, 준주거지역중 6m이상 도로변)	○ 좌동
	권장용도	○ 제1종근린생활시설 중 의류잡화, 휴게음식점	○ 좌동
건축물 배치	건축 한계선	○ 건축한계선 : 1, 1.5, 2m ○ 건축지정선 : 1.5m	○ 좌동
건축물 형태 및 외관		○ 건축물 형태 및 외관계획 참조	○ 좌동
기타	차량출입 불허구간	○ 로데오거리변	○ 좌동 ○ 차량출입불허구간 계획으로 제한을 받는 대지에 대하여 주차장 설치기준 완화 적용

■ 변경사유서 : 지구단위계획 변경에 따라 특별계획구역 세부개발계획 결정

[용도지역지구 결정(기정)도]



[용도지역지구 결정(변경)도]



[illegible]

[획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도]

