

목동 919-7번지의 1필지 공공성강화를 위한 지구단위계획 결정(변경)  
- 특별계획구역 지정 및 계획(안) -

(요약보고서)

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

2014. 06

주택정책실  
(임대주택과)

4 ▸ 제1장. 용역의 개요

7 ▸ 제2장. 현황조사 및 개발여건분석

13 ▸ 제3장. 용역수행내용

23 ▸ 제4장. 용역결과도출

29 ▸ 제5장. 평가 및 활용방안

# I

## 용역의 개요

1-1. 계획의 배경 및 목적

1-2. 계획의 범위

1-3. 계획의 경위

# 제1장 용역의 개요

## 1-1. 계획의 배경 및 목적

### 1-1-1. 계획 수립의 배경

- 당초 시유지였던 목동 919-7번지 일원(19,172.9㎡)에 대하여 중소기업의 유치를 통해 양천구의 지역경제 활성화를 도모한다는 공익적 목적으로 양천구에 매각하였으나, [시유재산 매매계약서 제1조(허용용도 사용) '98.12.24]
- 현재 부지 조성 취지와 다르게 해당부지를 사용 중에 있고 공공성 저하가 우려됨에 따라, 토지 조성 목적에 부합한 토지이용과 공공성 확보를 통한 지역경제 활성화를 도모하기 위해 특별계획구역지정 및 계획수립을 수립하고 관리하고자함

### 1-1-2. 계획 수립의 목적

- 공공성 확보 및 지역특성을 감안한 구상안 마련으로 지역 특화 및 활성화 전략 제시
  - 공공성이 확보되는 방향으로 토지를 이용토록 함으로써 지역경제를 활성화도모

## 1-2. 계획의 범위

### 1-2-1. 공간적 범위

- 위치 : 서울시 양천구 목동 919-7, 919-8번지
- 면적 : 19,172.9㎡

### 1-2-2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2013년
- 목표년도 : 2020년

### 1-2-3. 내용적 범위

- 현황조사분석, 공공성 강화를 위한 개발구상, 지구단위계획 (특별계획구역 지정) 변경 결정

<대상지 위치도>



### 1-3. 계획의 경위

- 1995. 03. 09. : 목동지구 택지개발사업 완료(서고시)
- 2006. 04. 20. : 목동중심지구 지구단위계획 재정비 결정(서고시)
- 2013. 08. 01. : ‘목동 919-7번지의 1필지 공공성강화를 위한 지구단위계획 변경용역’ 착수
- 2013. 11. 05 : 지구단위계획 변경결정 입안(서울시)
  - 특별계획구역 지정 및 계획(안) 수립
- 2013. 11. 14 ~ 11. 28 : 주민의견 청취를 위한 열람공고 및 관계부서 협의
- 2013. 12. 27. : 서울시 제21차 도시·건축공동위원회 심의
  - 심의결과 : 보류 (주관부서의 심도 있는 검토 후 재상정 )

## II

## 현황 및 개발여건분석

2-1. 일반현황

2-2. 상위계획 관련 등

2-3. 주변 토지이용현황

2-4. 대상지 여건

2-5. 토지이용 현황 (매각경과)

2-6. 기타사항

2-7. 종합분석

## 제2장. 현황 및 개발여건분석(특별계획구역3)

### 2-1. 일반현황

- 위 치 : 양천구 목동 919-7, 919-8번지 일원
- 대상지 면적 : 19,172.9m<sup>2</sup>
- 도시관리계획 : 일반상업지역, 중심지 미관지구, 목동중심지구 지구단위계획구역
- 토지이용현황
  - 919-7번지 : 홈플러스 장기임대( '99.6 ~ '24.11)
  - 919-8번지 : 공영주차장과 건본주택으로 대부 사용중

### 2-2. 상위계획 관련 등

- 2020년 서울시 도시기본계획상 11지역중심 중 하나인 목동 중심지내 입지하여 중생활권 중심으로 부도심을 위치적으로 보완, 지원 기능
- 서남권 중생활권 등 대상지 내·외부를 지원할 수 있는 기능 보강 필요





- 목동 중심지 지구단위구역내 중심지에 입지하여 미개발지(10-1획지)에 영상산업관련시설을 적극 권장하여 양천구의 영상문화산업을 육성하는데 일조하고자 함
  - 일반상업지역에서 건축이 허용되는 용도 이외의 용도는 원칙적으로 불허하되, 중심축의 주 기능에 대한 상충작용 및 위해 요소가 있는 시설을 불허용도로 선정





### 2-3. 주변 토지이용현황

- 계획적으로 조성된 공동주택단지 및 주거지가 인접하여 배후권역내 수요확보가 용이함
- 업무시설, 방송통신시설, 주상복합, 판매시설(현대백화점) 등 대상지 인근에 입지하여 중심기능을 수행
- 목동 중심지 지구단위계획 수립을 통한 계획적 개발로 주변에 공공시설이 다수 입지하며, 도보권내 도서관, 청소년수련원, 우체국, 공원, 체육시설 등 공공 편의시설 입지

### 2-4. 대상지 여건

- 목동 중심지구 중심에 입지하여 지역중심기능 역할 수행
- 북측 경인고속도로, 동측 서부간선도로 등 간선도로에 인접하여 광역교통의 접근성 양호
- 대상지 주위에 업무시설, 방송통신시설(SBS 신사옥, CBS본사, KT등), 주상복합, 판매시설(현대백화점 등) 등이 인접하며 중심 상업기능 수행



## 2-5. 토지이용 현황 (매각경과)

- 1995. 3. 9 : 목동지구 택지개발사업 완료 공고
- 1998.12.24 : 목동지구 도시형공장용지 매매계약 체결(서울시↔양천구)
  - 지정용도 : 상업지역(중소기업 육성을 위한 도시형공장)
- 1999. 5.28 : 목동 919-7번지 소유권이전 등기(소유자 양천구)
- 1999. 6.29 : 양천구와 외국기업 CONTIKO(홈플러스 전신)간 임대계약서 체결
- 1999. 7.21 : 도시설계 용도 변경(양천구 공고)
  - (기정) 도시형공장
    - (변경) 도시형공장, 제1,2종 근생, 판매 및 업무시설, 문화 및 집회시설 등
- 1999. 8.12 : 양천구 목동 919-7번지 토지 분할(919-7 → 919-7, -8)
- 2006. 4.20 : 목동중심지구 지구단위계획 재정비 결정(서고시)
  - 권장용도(919-8번지) : 영상산업관련 시설
  - 허용용도 : 불허용도(단독주택, 공동주택, 공장 등)외 일반상업지역에서 가능한 용도
- 2011.11~ : 구유지(919-8) 매각추진(구청장 방침) - 현재 추진 보류중
  - 매각목적 : 지역경제 활성화 및 세외수입 증대를 통한 재정건전화, 대체 재산 조성

## 2-6. 기 타 사 항

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조제4항』 및 『같은법률 시행령 제21조제2항 제2호』, 『도시관리계획수립지침, 제2-2-2』에 의거 기초조사서, 환경성 검토 생략,

2-2-2 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사는 다음의 경우 실시하지 아니할 수 있다.

(3) 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 구역 또는 지구단위계획을 입안하는 구역이 다음에 정한 요건에 해당하는 경우 기초조사, 환경성검토 또는 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있다.

- ① 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

- 금회 도시관리계획 변경사항은 기정 목동중심지 지구단위계획구역내 공공성강화를 위한 지구단위계획 변경(특별계획구역 지정 및 계획수립)으로, 기정 지구단위계획 사항을 준용하여 허용용도를 선정함에 따라 교통성 검토서는 당초 교통영향분석 및 개선대책으로 갈음하며 향후 특별계획구역 세부계획 수립시 교통영향분석 및 개선대책 내용을 반영 하고자 함.

## 2-7. 종합 분석

### 2-7-1. 현황분석에 따른 SWOT 분석

내 부분 석		외 부분 석	
강점(Strength)	약점(Weakness)	기회(Opportunity)	위협(Threat)
<ul style="list-style-type: none"> <li>경인고속도로, 서부간선도로에 인한 광역적 접근성 양호</li> <li>목동 중심지에 위치하여 서남권생활권의 지역중심기능</li> <li>택지개발사업에 의한 신시가지로 양호한 환경 형성</li> <li>체육시설 및 생활편의시설 접근성이 용이</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>고밀 위주 획일적 개발</li> <li>대상지 주변 일방통행으로 진출입 곤란</li> <li>택지개발사업에 의한 부지조성 이후 미개발용지로 이용</li> <li>권장용도의 실효 불투명                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영상문화산업 경쟁력 약화</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>풍부한 배후 주거지 수요 확보</li> <li>공공시설이 인접함에 따른 연계 용이</li> <li>구시가지에 비해 높은 소득의 정주환경이 조성됨에 따른 수요의 고급화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 경기 침체에 따른 부지 활성화 지연</li> <li>주변 대규모 판매시설 인접으로 인한 과도한 경쟁</li> <li>고령화되고 있는 양천구의 인구구조</li> <li>일반상업지역내 공공성 강화 시 토지이용 효율성 저하</li> </ul>

### 2-7-2. SWOT 분석에 따른 전략

	Opportunity	Threat
Strength	SO전략 : 강점으로 기회를 살리는 전략  <ul style="list-style-type: none"> <li>서울과 경인권 접근이 용이한 대상지의 입지적 강점을 극대화할 수 있는 대상의 집객력 있는 도입시설을 구상</li> <li>배우지의 고소득층을 대상으로 한 고급화된 레저와 취미 활동이 대상지 내에서 이루어질 수 있는 기능의 확보</li> </ul>	ST전략 : 강점으로 위협을 제거할 수 있는 전략  <ul style="list-style-type: none"> <li>교통여건, 입지적 여건을 고려한 중심기능 역할 육성</li> <li>대상지 주변 개발 단계 및 경기 활성화 예상 시점을 고려한 개발 계획 수립으로 원활한 사업 추진 도모</li> </ul>
	WO 전략 : 기회를 통해 약점을 극복하는 전략  <ul style="list-style-type: none"> <li>경인지역에서 진입의 첫 관문으로 상징적 시설 도입</li> <li>신규 수요의 Needs를 고려한 도입시설 및 기능을 제시</li> <li>시설의 복합화에 따른 토지이용 효율성 극대화</li> </ul>	WT 전략 : 위협을 피하고 약점을 최소화하는 전략  <ul style="list-style-type: none"> <li>조기 사업진행이 가능한 도입시설 선정</li> <li>차별화된 시설유치로 상징적 이미지 구축하고 경쟁요인의 감소</li> </ul>

### Ⅲ 용역수행내용

3-1. 계획의 과제와 전략

3-2. 공공성 강화 방안

3-3. 지역 활성화 방안

3-4. 도입시설 검토

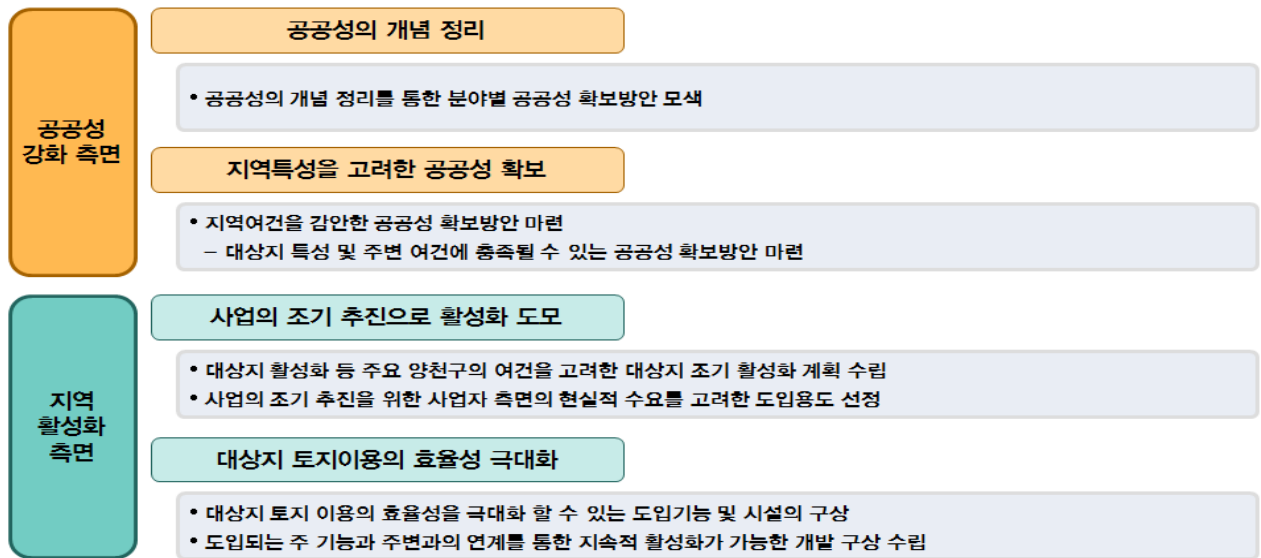
3-5. 대안 설정 및 평가

## 제3장. 용역수행내용

### 3-1. 계획의 과제와 전략

#### 3-1-1. 기본방향

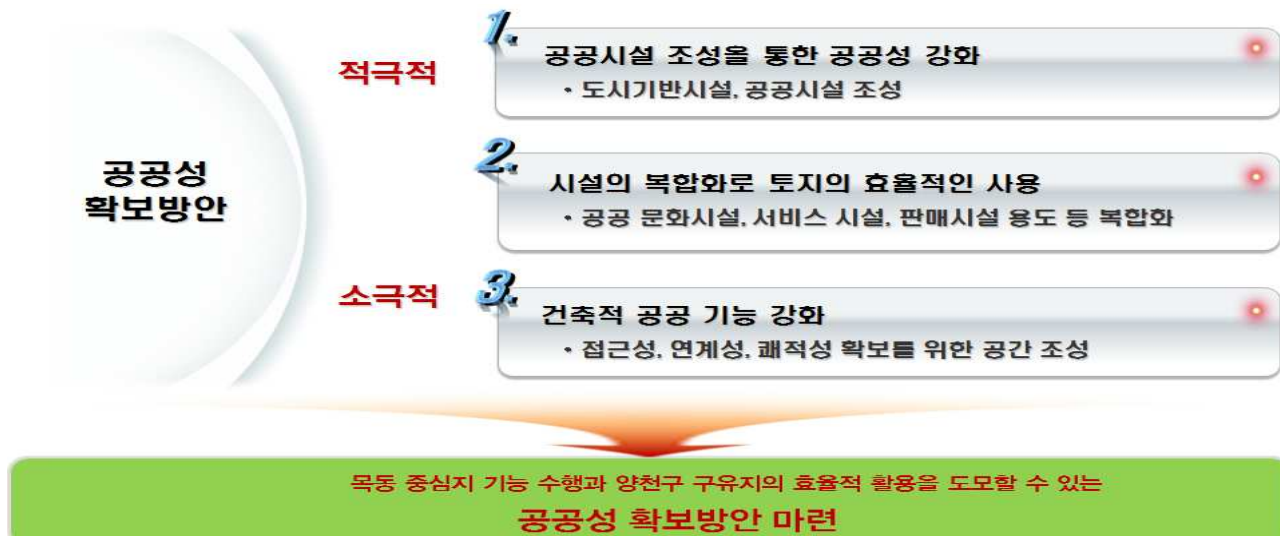
- 대상지에 관한 주요 고려사항에 대한 방향 설정을 통해 공공성 강화 및 지역활성화 위한 도입용도 선정의 최적 안을 도출함.



### 3-2. 공공성 강화 방안

#### 3-2-1. 기본방향

- 공공성에 대한 개념 정리를 통한 분야별 공공성 확보방안 모색
- 목동 중심지 기능 수행과 양천구 구유지의 효율적 활용을 도모할 수 있는 방안 마련

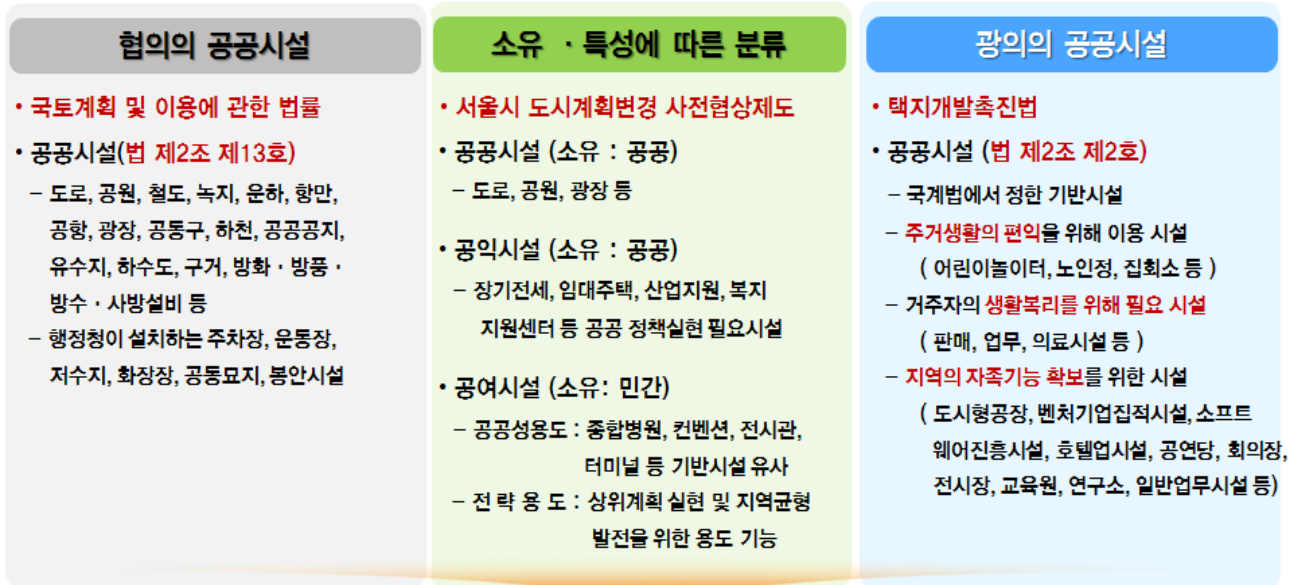




### 3-2-2. 공공시설 조성을 통한 공공성 확보

#### (1) 관련 법규상 공공시설

○ 관련법규 및 기준에서 명시하는 공공시설의 범위 검토를 통한 적용방안 도출

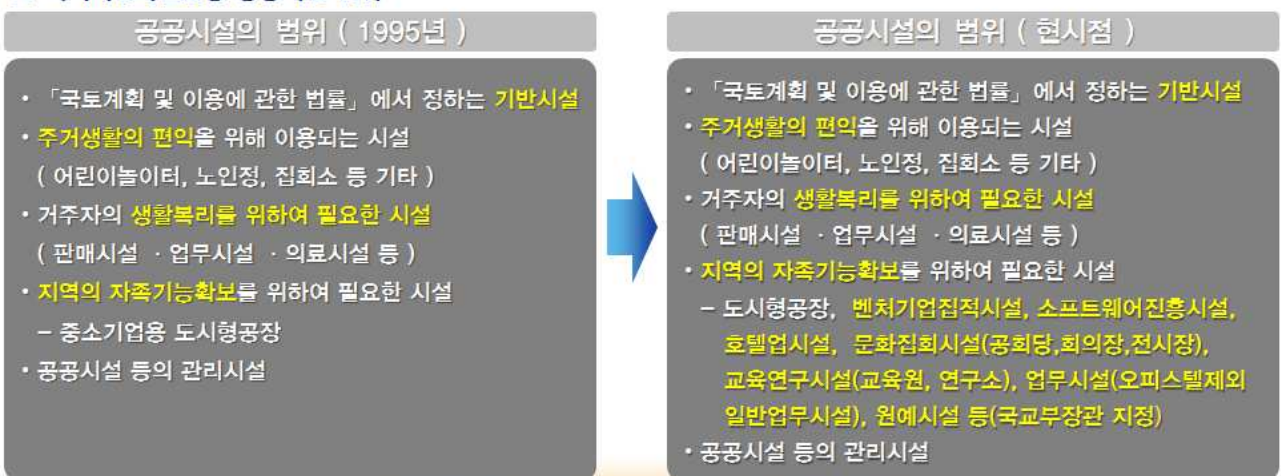


공공시설 확보시 광의의 공공시설(편익시설) 기능 적용 검토

#### (2) 시대적 변화에 따른 공공시설

○ 공공시설의 시대적 변화에 따른 지역자족기능 확보를 위한 필요시설 등 공공시설의 범위가 확대됨.

##### ▣ 택지개발촉진법상 공공시설 범위



지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 시설 적용 검토



### (3) 건축적 공공성 확보방안

- 건축적 공공성은 접근성, 연계성, 쾌적성 측면에서 공공성이 정립되며, 지구단위계획을 통해 방안 마련가능



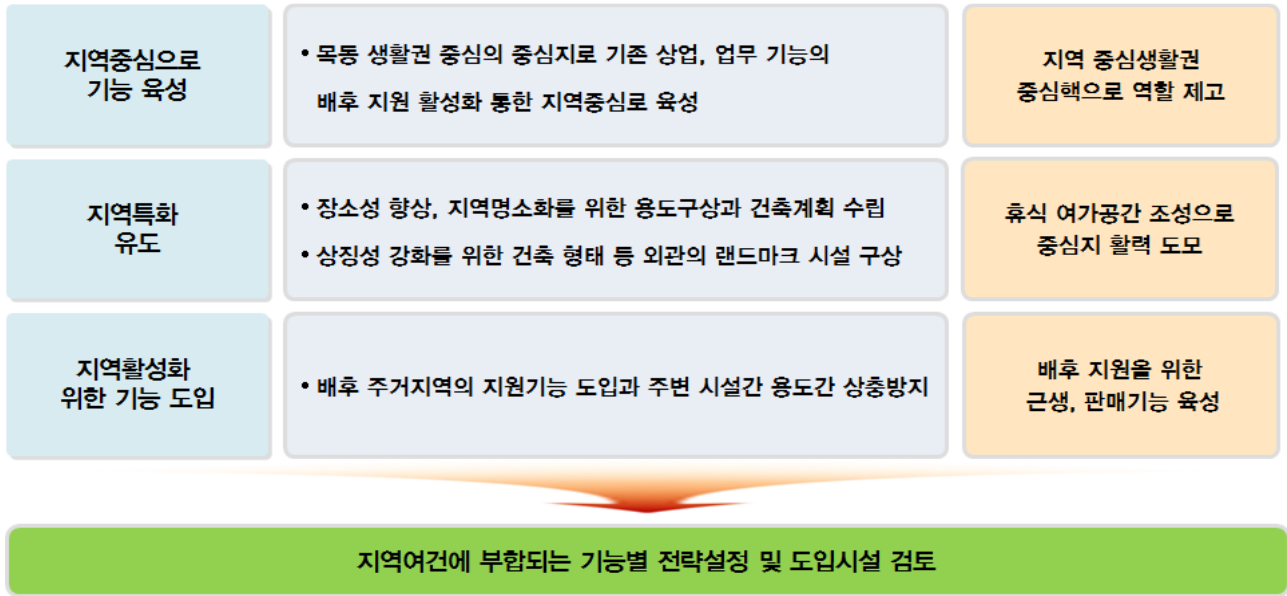
### 3-2-3. 공공성 적용방안

- 대상지 특성상 공공시설조성 및 건축적 공공성을 복합화를 통한 공공성 강화방안 마련.



### 3-3. 지역 활성화 방안

- 지역특성을 고려하여 지역여건에 부합되는 기능별 전략설정 및 도입시설 검토를 통한 목동중심지의 기능 육성



### 3-4. 도입시설 검토

#### 3-4-1. 기본 방향



### 3-4-2. 관련기준에 따른 도입가능시설

- 관련법 및 관련계획상 유치가능시설은 판매, 업무, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 목동중심지 지구단위계획상 불허용도 이외 시설 유치 가능



### ■ 관련 법규 및 관련계획상 도입가능시설

구분	일반상업	미관지구	관련계획	내용	검토결과
단독주택	○	○	×	•목동 중심지 지구단위계획 재정비상 불허시설	부적합
공동주택	○	○	×	•목동 중심지 지구단위계획 재정비상 불허시설	부적합
제1종근생	○	○	○	•주거 지원기능으로 도입 가능	도입가능
제2종근생	○	△	△	•육외 철탑 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외	일부 도입가능
문화 및 집회시설	○	○	△	•종교집회장, 예식장, 관람장 제외	일부 도입가능
종교시설	○	○	○	•종교시설 지양	부적합
판매시설	○	○	○	•중심 지원 기능측면 도입 가능	도입가능
윤수시설	○	○	×	•목동 중심지 지구단위계획 재정비상 불허시설	부적합
의료시설	○	△	△	•정신병원, 요양소, 격리병원 불허	일부 도입가능
교육연구시설	○	○	△	•입시 및 검정고시 확원 불허	도입가능
노유자시설	○	○	△	•지구단위계획상 노인복지시설, 유로 노인복지주택 불허시설	도입가능
수련 / 운동	○	△	△	•운동시설 중 육외 철탑 골프연습장 불허시설	도입가능
업무시설	○	○	○	•중심 지원 기능측면 도입 가능	도입가능
숙박시설	○	○	△	•관광숙박시설을 제외한 숙박시설 불허시설	일부 도입가능
위탁시설	○	○	×	•목동 중심지 지구단위계획 재정비상 불허시설	부적합
공 장	○(도시형)	×	×(도시형 외)	•중심지 미관지구내 불허시설	부적합
창고시설	○	×	×(하역장)	•중심지 미관지구내 불허시설	부적합
위험물 저장	○	×	×(주유소 외)	•중심지 미관지구내 불허시설	부적합
자동차 관련	○	×	×	•중심지 미관지구내 불허시설 (주차장제외)	부적합
등식물관련시설	×	○	×	•일반상업지역내 불허시설	부적합
분노 쓰레기처리	×	○	×	•일반상업지역, 중심지 미관지구내 불허시설	부적합
고정 군사시설	×	×	×	•일반상업지역, 중심지 미관지구내 불허시설	부적합
방송통신시설	○	○	○	•지역특성을 감안시 적용	도입가능
발전시설	○	○	○	•기분방향 및 개발취지에 불부합	도입가능
묘지관련	×	×	×	•일반상업지역내 불허시설	부적합
관광휴게시설	○	○	○		도입가능
장례식장	○	○	×	•목동 중심지 지구단위계획 재정비상 불허시설	부적합

[ ○ : 가능시설, ◎ : 조례상 가능시설, △ : 일부가능, × : 불허시설 ]



### 3-4-3. 계획방향에 따른 도입가능시설

○ 공공성 확보 및 지역활성화 측면에서 도입가능 시설 도출

구분	세부시설	공공성 강화	지역활성화	도입시설 검토	검토결과
제1종근생	슈퍼마켓, 일용품 소매점, 휴게음식점, 이용원, 미용원, 의원, 치과의원, 탁구장, 자치센터 등	편익시설	주거지원	• 주거 지원기능으로 도입 가능	도입가능
제2종근생	일반음식점, 기원, 서점, 공연장, 금융업소, 제조업소	편익시설	주거지원	• 주거 지원기능으로 도입 가능	일부 도입가능
문화 및 집회시설	공연장, 전시장	공공시설	주거지원	• 종교집회장, 음식점, 관람장 제외	도입가능
종교시설	종교집회장		부적합	• <b>종교시설 지양</b>	부적합
판매시설	도매시장, 소매시장, 상점	편익시설	중심지원	• 중심 지원 기능측면 도입 가능	도입가능
의료시설	병원(종합, 치과, 한방병원)	편익시설	중심지원	• 중심 지원 기능측면 도입 가능	도입가능
교육연구시설	학교, 교육원, 학원, 연구소, 도서관	편익시설	일부 기능중복	• 유치원, 학교, 도서관 <b>기능 중복</b>	일부 도입가능
노유자시설	아동관련시설(어린이집, 아동복지 등)	공공시설	주거지원	• 주거 지원기능으로 도입 가능	도입가능
수련시설	생활권 수련시설, 유스호텔	공공시설	기능중복	• 인근 청소년수련원 등 기능 중복에 따른 <b>도입 배제</b>	부적합
운동시설	탁구장, 체육도장, 테니스장 등	공공시설	기능중복	• 인근 체육시설 등 기능 중복에 따른 <b>도입 배제</b>	부적합
업무시설	공공업무시설, 일반업무시설	편익시설	중심지원	• 중심 지원 기능측면 도입 가능	도입가능
숙박시설	관광숙박시설		부적합	• 기본방향 및 개발취지에 <b>불부합</b>	부적합
방송통신시설	방송국, 전신전화국, 촬영소, 통신용 시설	공공시설	중심지원	• 지역특성을 감안시 적용	도입가능
발전시설	발전소	공공시설	부적합	• 기본방향 및 개발취지에 <b>불부합</b>	부적합
관광휴게시설	야외음악당, 야외극장, 어린이화관, 전망탑	공공시설		• 주거 지원기능으로 도입 가능	도입가능

### 3-4-4. 주변에 따른 도입가능시설

○ 대상지 주변 현황 및 부지 여건에 따른 도입 가능시설 도출

#### 부지 여건 및 주변 현황에 따른 도입시설 검토

##### 목동 공동주택 단지

- 개발 현황 : 대규모 공동주택
- 개발 전략 : 배후 주거 지원 기능
- 도입가능 검토 : **근린생활시설, 판매시설**

##### 목동 중심지 지구단위계획 재정비

- 개발 현황 : 업무 등 지역중심 역할 및 교육, 문화, 복지, 운동 기능 확충
- 개발 전략 : 생활권 중심 지원 기능
- 도입가능 검토 : **연계업종 업무, 방송통신**

##### 목동 종합운동장

- 개발 현황 : 아이스링크, 야구장 등 체육시설
- 개발 전략 : 휴식, 여가 지원 기능
- 도입가능 검토 : **판매시설, 문화잔회시설**



### 3-4-5. 적 용 방 안

- 공공성 확보 및 지역중심 생활권 활성화를 위한 도입가능시설 선정



### 3-5. 대안 설정 및 평가

#### 3-5-1. 목표 실현을 위한 대안 설정

- 공공성 중심 개발, 복합용도 중심, 수익성 용도 위주 개발의 대안설정 후 검토.

구 분	대안1) 공공성 중심 개발	대안2) 복합용도 중심 개발	대안3) 수익성 용도 위주 개발
미래상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공성 강화를 위한 도입시설 선정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매, 업무기능과 다양한 문화공간 복합 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 중심성 감안한 도입시설 설정</li> </ul>
도입 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>주용도</b> : 문화· 집회시설</li> <li>• <b>부용도</b> : 운동시설, 근생시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>주용도</b> : 판매시설, 업무시설</li> <li>• <b>부용도</b> : 문화 집회시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>주용도</b> : 대규모 판매시설</li> <li>• <b>부용도</b> : 업무시설, 주상복합</li> </ul>
개발 사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 복합커뮤니티센터</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 포스코센터/ KT광화문지사 아트홀</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건대 스타시티</li> </ul>
특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공성 강화 개발 방향에 부합</li> <li>• 토지이용의 효율성 저하</li> <li>• 주변 공공시설간 기능 중복</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주 시설인 업무, 판매시설 내부에 복합문화공간 제공</li> <li>• 문화, 예술, 교육을 위한 공간 지원 등을 통해 문화적 향유 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업기능 증진과 지역중심 생활권 활성화 도모</li> </ul>
<b>VISION</b> (파급효과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 문화, 공공 서비스제공</li> <li>• 지역주민의 커뮤니티공간 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 복합기능 유도로 집적력 강화</li> <li>• 문화공간 복합으로 중심지의 활력 도모 및 주변지역 연계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역상권 활성화 및 지속적 수입원의 창출</li> <li>• 목동 중심지내 활성화</li> </ul>



### 3-5-2. 주체별 관심 분석

○ 다양한 주체와 이해관계자의 목적에 부합하는 개발계획 검토시 복합개발의 적합함.

주체	목적	주체			
		서울시	양천구	민간 (시행사)	지역주민
서울시	<b>택지개발조성사업의 지정 목적 달성</b> • 공공성 확보 • 주변 개발계획과 부합				
양천구	<b>지역경제활성화, 개발이익 환수</b> • 사업조기착수로 일자리 창출, • 지역경제 파급효과 극대화				
민간 (사업시행사)	<b>지속적 수입원 확보</b> • 경제성, 분양성, 사업성을 고려한 용도 도입				
지역주민	<b>편익시설 확보</b> • 편익시설, 공공시설				
계획					
	<b>공공성 중심개발 (1안)</b>	○	△	×	△
	<b>복합용도 중심개발 (2안)</b>	△	○	△	○
	<b>수익성 중심개발 (3안)</b>	×	△	○	×

이해관계자의 목적에 부합하는 복합용도 개발(2안) 적합

### 3-5-3. 대안에 대한 평가

○ 대안에 대한 평가요서별 적정성을 검토하여 대안별 평가를 통해 최적 대안 선정  
○ 서울시의 공공성 확보, 양천구의 지속가능성(활성화), 지역주민의 편익시설 등 다양한 요구를 충족하기 위해서 복합용도의 개발 필요

구분	평가 내용	1안	2안	3안
관련법규 및 계획 검토	• 관련 법규 및 상위계획의 방향 검토 • 특동 중심지 지구단위계획의 개발 방향	×	○	△
대안별 입지의 적정성 검토	• 도입 가능한 용도의 적절성 검토	×	○	△
공익성	• 주변 개발 계획과의 연계성 • 양천구의 역할과의 부합성	○	△	×
수익성	• 사업의 수익성 • 사업의 실현 가능성	×	△	○
효율성	• 사업의 조기 추진 가능성 • 장기적 관점에서의 효율적 토지이용 가능성	×	○	△
선정		×	○	△

서울시의 공공성 확보, 양천구의 지속가능성(활성화), 지역주민의 편익시설 등 다양한 요구 충족할 수 있는 복합용도 적용



### 3-5-4. 복합용도 개발 사례

구 분	포스코센터	KT광화문지사 아트홀 (올레스퀘어)
시설 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 :서울 강남구 대치동 892번지</li> <li>• 대지 : 17,453㎡</li> <li>• 건축면적 : 7,280㎡ / 연면적 : 180,973㎡</li> <li>• 주용도 : 업무시설, 판매시설(전문식당 등)</li> <li>• 지원용도 : 포스코아트리움 , 미술관, 갤러리 (1~2층)</li> <li>• 아트리움 : 1,638㎡ (1~5개층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 :서울 종로구 세종로 100번지 KT광화문지사</li> <li>• 대지 : 8,349.6㎡</li> <li>• 주용도 : 공공청사(KT전화국, 업무시설)</li> <li>• 지원용도 : 아트홀, 근생시설, 갤러리 (1~2층)</li> <li>• 특징 : KT본사내 복합문화예술공간 제공, 쇼핑, 여가, 문화, 업무 기능 복합</li> </ul>
이미지	   	   

## **IV** 용역 결과 도출

4-1. 지구단위계획 변경결정(안)

4-2. 용역수행결과

## 제4장. 용역결과도출

### 4-1. 지구단위계획 변경결정(안)

#### 4-1-1. 목동중심지구 제1종 지구단위계획 변경결정(안)

(1). 제1종 지구단위계획구역 결정: 변경 없음 (714,871.4㎡)

(2). 토지이용 및 시설에 관한 결정

- ① 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음
- ② 도시기반시설에 관한 도시관리계획 : 변경없음
- ③ 획지 및 건축물에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

나. 건축물에 관한 계획

구분	위 치		구분	계획내용		비고
	획지	지번		기 정	변 경	
특별계획 구역3,4 (신설)	10-1	목동 919-8,	용도	•불허용도 이외 허용 •10-1 권장용도 지정	특별계획구역3, 4 계획지침에 따름	-
			건폐율	•60%이하		
	10-2	919-7	용적률	•기준용적률 500%이하 •허용용적률 800%이하		
			높이	•최고 120m이하		

다. 기타 사항에 관한 계획 : 변경 없음

라. 특별계획구역에 관한 계획 (신설)

(가) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

#### ■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
	계	-	-	증)19,172.9	19,172.9		
신설	특별계획 3구역	목동 919-7일대	-	증)10,578.4	10,578.4		
신설	특별계획 4구역	목동 919-8 대	-	증)8,594.5	8,594.5		

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	결정(변경) 사유
특별계획구역3,4	목동 919-7, 919-8일대	19,172.9	- 공공성이 확보되는 방향으로 토지이용토록 함으로써 지역경제를 활성화 하고자 하는 기존 부지 공급 목적이 실현될 수 있도록 특별계획구역 지정 및 특별계획을 수립하여 관리하고자함

(나) 특별계획구역에 관한 계획

■ 특별계획구역3, 4에 대한 지구단위계획(신설)

구분		계획지침		비고
명칭		• 특별계획구역3	• 특별계획구역4	
면적		• 10,578.4m <sup>2</sup> (목동 919-7)	• 8,594.5m <sup>2</sup> (목동 919-8)	
용도지역		• 일반상업지역		
용도	불허용도	• <u>허용용도 이외 불허</u>		주4)
	권장용도	• 영상문화산업 관련시설 • 문화 및 집회시설 • 업무시설(오피스텔 제외), 교육시설(연구시설)		
건폐율		• 60%이하		-
용적률		• 기준용적률 : 500%이하 • 허용용적률 : 800%이하 • <u>용적률 인센티브 운영계획 적용(신설)</u>		주1)
높이		• 최고 120m 이하		
건축물 배치	건축한계선	• 시설이용객의 보행공간 확보 및 유효한 전면공지 확보 • 건축한계선 지정 - 특별계획구역 3 : 북측 7m, 남측 3m - 특별계획구역 4 : 북측 7m, 동측 4m, 남측 3m		목동 중심지 지구단위계획 준용 (총괄도참조) 주2)
대지내 공지	공개공지	• 지상부 전면공지와 연계하여 공개공지 확보	주3)	
교통처리	차량출입 금지구간	• 간선도로변 및 일부 이면도로변에 지정		

- 주) 1. 용적률 인센티브 운영계획은 “서울시 지구단위계획수립기준(2010.06)” 준용  
 2. 건축물의 형태, 색채 등 기타 건축물에 관한 계획은 기 결정된 목동 중심지 지구단위계획 준용하되, 시각적 상징성 확보를 위한 랜드마크적 요소 도입 권장  
 3. 지구단위계획 총괄도상 공개공지는 개략적인 위치를 의미하며, 면적은 관련규정의 의한 의무면적이상 확보해야함.

■ 용적률 인센티브 운영계획- 특별계획구역3 적용(신설)

항목		세분	인센티브 운영기준				비고
의무형 20% 이상	환경 친화	자연지반 보존	보존시	기준용적률× (보존면적÷대지면적)×0.2			-
		옥상녹화	준수시	기준용적률× (녹화면적÷대지면적)×0.1			•녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 •법정 조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장 투수성포장	준수시	기준용적률× (설치면적÷대지면적)×0.05			-
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률×0.04			•총 사용량의 10%이상을 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 ×0.04			•빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상되도록 설치
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률×0.05			•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
		에너지절약 계획	준수시	구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경 건축물인증
		1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.08	
		2등급	23.5~33.5%미만	74~81점미만	75~85점미만	기준용적률×0.05	
유도형 30% 이상	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a			•피로티구조 a=0.5 •개방형구조 a=1.0
	건축물 용도	권장용도	전층 준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 연면적)×0.1			-
	건축물내 공공시설 제공시	건축물내 공공시설 설치	제공시	기준용적률×0.2			•건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공 •건축물 연면적의 5%이상 제공시
규제형 50% 이하	대지내 통로	공공보행통로	제공시	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a			•피로티구조 a=0.5 •개방형구조 a=1.0
	주차계획	공동주차통로	준수시	기준용적률×0.1			-
	대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a			•피로티구조 a=0.5 •개방형구조 a=1.0 •건축선 준수에 의한 후퇴부분 면적으로 산정

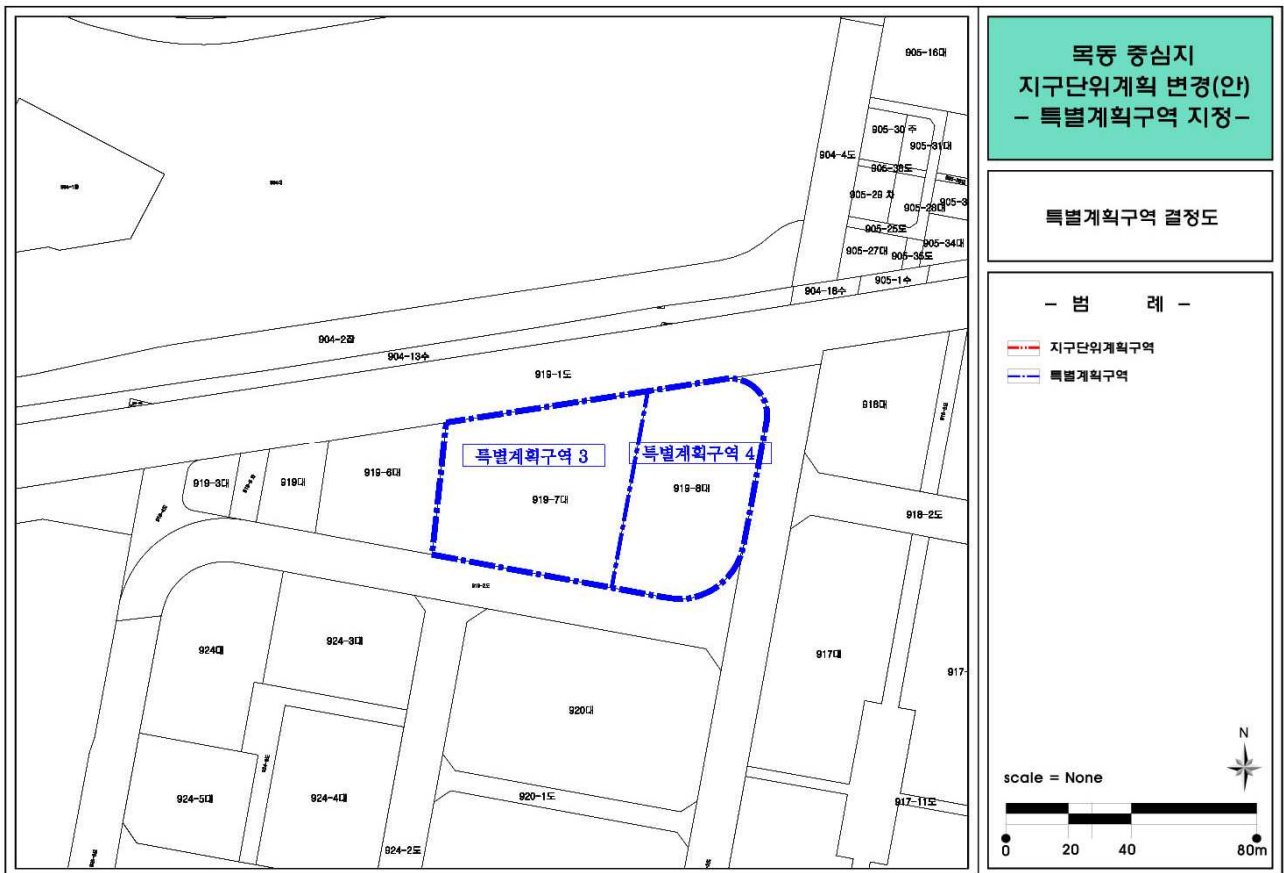
1. 기타사항에 대해서는 목동 중심지 지구단위계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준(2010.06) 준용하여 적용
2. 공공시설 부지로 제공(기부채납)할 하는 경우 서울시 도시계획 조례 및 지구단위계획 수립 기준상 명시한 상한용적률 인센티브 산정식 적용
3. 공공시설은 “국토의 계획 및 이용에 관한법률” 제2조 제13호에서 규정하는 공공시설과 동법 제2조 제6호에서 규정하는 기반시설을 의미하며, 기타 유사한 시설로 서울시 도시계획 위원회에서 계획의 적정성을 심의하여 타당하다고 인정하는 시설을 의미함

■ 특별계획구역3, 4내 건축물용도 세부분류표 (주4)

분류	도면기호	세부분류	비고
허용 용도	a	<ul style="list-style-type: none"> <li>“산업집적활성화및공장설립에관한법률” 규정에 의한 지식산업 중 영화 및 비디오 제작업, 오디오기록매체출판업, 전문디자인업 등</li> <li>“영상진흥기본법” 규정에 의한 영상산업 공공용시설 중 촬영소 및 기타 이와 유사한 것</li> <li>문화 및 집회시설, 업무시설(오피스텔제외), 교육시설 (연구시설)</li> </ul>	-

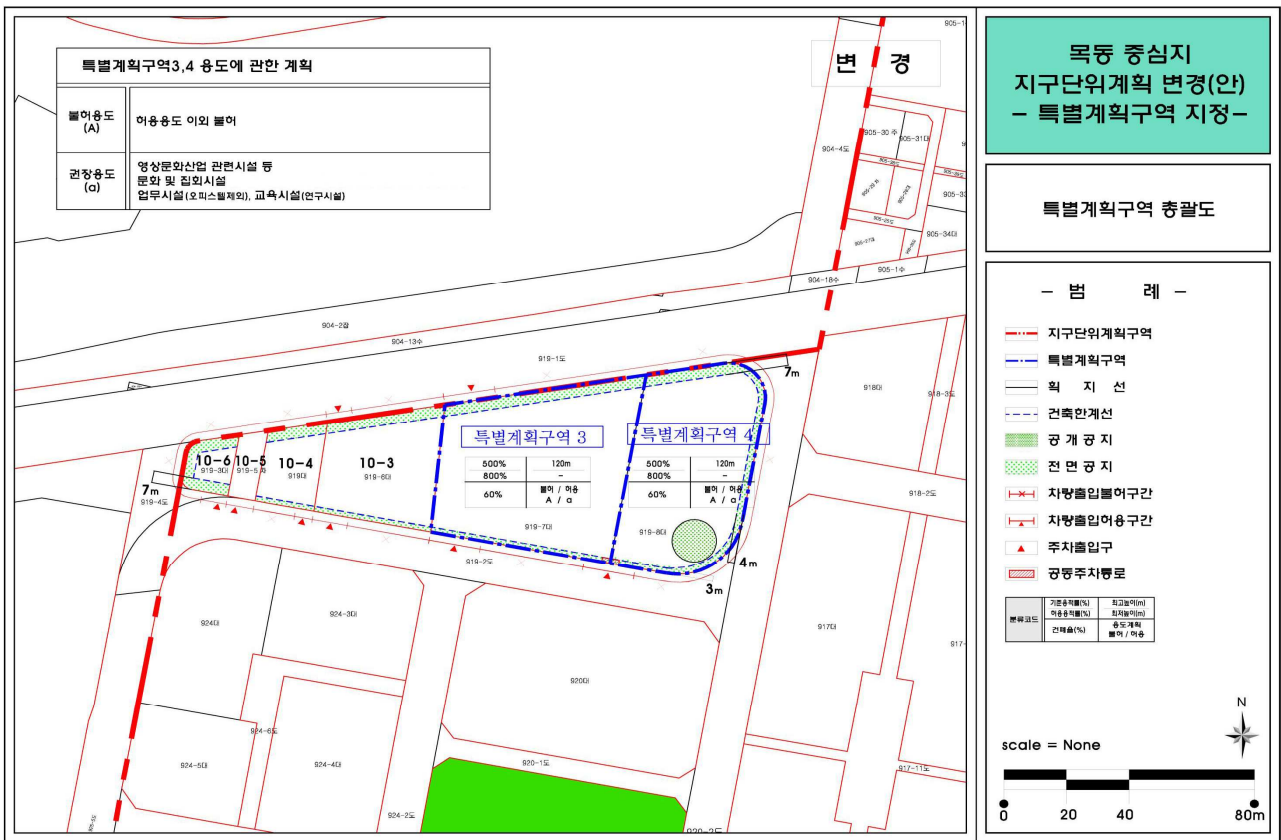
【 첨부 1 】 지구단위계획 변경 결정 도면

■ 지구단위계획 변경(특별계획구역 지정)결정(안) 도면





### ■ 지구단위계획 변경(특별계획구역 계획)결정(안) 도면



## 4-2. 용역수행결과

- 목동 919-7번지의 1필지 공공성강화를 위한 지구단위계획 변경 입안시 당초 조성목적 달성을 위해 특별계획구역 지정 및 세부계획상 건축물 용도를 도시형공장으로 결정하여 행정절차 이행하였으나, 제21차 서울시 도시건축공동위원회 심의결과 보류로 결정됨.
  - 제21차 서울시 도시건축공동위원회 심의결과 : 보류 (주관부서의 심도 있는 검토 후 재상정)
- 이에 공공성 확보 및 목동 중심지 지역경제 활성화 측면에서 도입용도 재검토 후 최종 용역 성과물 도출

## V

# 평가 및 활용방안

5-1. 평 가

5-2. 활용방안

## 제5장. 평가 및 활용방안

### 5-1. 평 가

#### 5-1-1. 지구단위계획 입안사유

- 서울특별시 고시 제2006-133호(2006.04.20)에 의거 목동중심지 지구단위계획 재정비 결정된 지구단위계획구역내 919-7번지 일원에 대해 공공성 확보하는 방향으로 토지이용함으로써 지역경제를 활성화 하고자 하는 기존의 부지 공급 목적이 실현될 수 있도록 특별계획구역 지정 및 특별계획을 수립하여 계획적으로 관리하고자함.
- 양천구 목동919-7, -8부지는 양천구의 요청으로 지역경제 발전을 도모할 수 있게 도시형공장 용도로 변경하여 저가로 공급하였으나, 양천구에서 당초 토지공급 목적에 반하는 일반상업용도로 변경하고 토지매각을 추진함에 따라 이에 대한 부당성을 지적하고, 토지의 공익적 이용을 담보하고자 지구단위계획을 변경하고자 함.

### 5-2. 활용방안

- 양천구에서 시행하고 있는 “목동중심지지구 지구단위계획 재정비 용역” 상 목동919-7번지 일원에 대하여 양천구의 지역발전을 도모하고 주민들을 위한 지속적인 경제활동이 가능하며, 공익적으로 이용 가능한 용도 범위 내에서의 계획수립을 도모할 수 있도록 서울시에서 활용