

도시관리계획[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획, 목동혁신허브(CBS부지) 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1994-34호(1994.02.15.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2015-396호(2015.12.10.), 서울특별시고시 제2020-239호(2020.06.11.), 서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.), 서울특별시고시 제2023-2920호(2023.10.19.)로 변경 결정된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 양천구 목동 917-1번지에 대하여 2024년 제6차 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획, 목동혁신허브(CBS부지) 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 07월 11일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

목동 917-1번지(CBS 방송국 부지)의 도시계획시설 방송통신시설 폐지에 따른 효율적 활용을 도모하고 사업계획을 구체화하기 위하여 특별계획구역을 지정하고 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구, 목동 신정동 일원	4,371,097.4	-	4,371,097.4	서울특별시고시 제1994-34호 (1994.2.15.)	

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,371,097.4	-	4,371,097.4	100.0	
주거지역	소계	3,168,887.9	-	3,168,887.9	72.5	
	제1종일반주거지역	261,190.4	-	261,190.4	6.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	237,766.1	-	237,766.1	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	
	제3종일반주거지역	2,065,956.6	-	2,065,956.6	47.2	
중심지역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
공업지역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
녹지지역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 미관지구

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.)에 따라 미관지구 일괄 폐지

나. 고도지구

※ 서울특별시고시 제2019-133호(2019.04.25.)에 따라 고도지구 일괄 폐지

3. 도시계획시설에 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 수도공급설비 : 변경없음

2) 공동구 : 변경없음

3) 전기공급설비 : 변경없음

4) 방송·통신시설 : 변경

■ 방송·통신시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방송·통신시설	목동 918-1	7,692.9	-	7,692.9	서고시 422호(94.12.27)	전신전화국
기정	②	방송·통신시설	목동 917-1	6,730.0	-	6,730.0	서고시 422호(94.12.27)	기독교방송국
폐지	②	방송·통신시설	목동 917-1	6,730.0	감)6,730.0	-	"	

■ 방송·통신시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	방송·통신시설	도시계획시설 폐지	<ul style="list-style-type: none"> • 사전협상대상지 선정 및 협상 완료 • CBS본사 이전 등 방송·통신시설 지정 목적이 상실됨에 따른 효율적 토지 이용의 도모를 위하여 도시계획시설을 폐지하고자 함

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

바. 보건위생시설 : 변경없음

사. 환경기초시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 계획 : 변경없음

나. 획지 계획 : 변경

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경

※ B1~6, 8~20 가구 및 획지계획 변경없음

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0		
	7-2	"	목동 917	9,905.7		
	7-3	"	목동 917-6	9,866.9		
	7-4	"	목동 917-0	6,725.1		
		"	목동 917-16	18.3		
변경	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0	목동혁신허브특별계획구역	
	7-2	"	목동 917	9,905.7		
	7-3	"	목동 917-6	9,866.9		
	7-4	"	목동 917-0	6,725.1		
		"	목동 917-16	18.3		

■ 가구 및 획지계획 변경 사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B7-1	목동혁신허브 특별계획구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설이 폐지되는 CBS부지의 체계적인 복합개발을 통해 상위계획에 부합하고 지역발전을 선도할 개발계획 수립 및 관리를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

2. 건축물 용도 결정(변경)조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경

※ 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1) 외 변경사항 없음

■ 불허용도 결정조서 : 변경 없음

■ 권장용도 결정조서 : 변경 없음

■ 지정용도 결정조서 : 변경

- 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1)은 특별계획구역 계획지침을 따름

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 계획 : 변경없음

나. 용적률 계획 : 변경

※ 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1) 외 변경사항 없음

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경

- 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1)은 특별계획구역 계획지침을 따름

다. 높이계획 : 변경없음

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

- 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1)에 대한 건축물 배치·형태 및 경관계획 별도 수립

※ 건축물 등에 관한 세부 변경 사항은 특별계획구역 계획지침을 따름

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

- 1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음
- 2) 중심지역(목동중심지구) : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	특별계획1구역 획지 (B13-1)	서울특별시 양천구 목동 406-5 일대	8,531.0	-	8,531.0	
		특별계획1구역 획지 (B13-2)	서울특별시 양천구 목동 406-11 일대	8,304.0	-	8,304.0	
기정	특별계획구역 2-1	특별계획2-1구역 획지 (B13-3)	서울특별시 양천구 목동 405 일대	10,212.0	-	10,212.0	
		특별계획2-1구역 획지 (B13-4)	서울특별시 양천구 목동 405 일대	13,651.0	-	13,651.0	
기정	특별계획구역 2-2	특별계획2-2구역 획지 (B14-8)	서울특별시 양천구 신정동 318-10	8,621.1	-	8,621.1	
		특별계획2-2구역 획지 (B14-12)	서울특별시 양천구 신정동 318-12	4,145.0	-	4,145.0	
기정	특별계획구역 3	특별계획3구역 (B10)	서울특별시 양천구 목동 919-7 외 1필지	19,172.9	-	19,172.9	
신설	특별계획구역 4	목동혁신허브특별계획구역 (B7-1)	서울특별시 양천구 목동 917-1	-	증)6,730.0	6,730.0	

■ 특별계획구역 변경 사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B7-1	목동혁신허브 특별계획구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 사전협상 대상지 선정 및 협상 완료, 협상결과를 반영한 계획 수립을 위하여 특별계획구역을 결정하고자 함 • 도시계획시설이 폐지되는 CBS부지의 체계적인 복합개발을 통해 상위계획에 부합하고 지역 발전을 선도할 개발계획 수립 및 관리를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

나. 특별계획구역 계획지침

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경

■ 특별계획구역1~3 : 변경없음

■ 특별계획구역4(목동혁신허브 특별계획구역) : 신설

① 계획지침

구분		계획지침		비고
위 치		• 양천구 목동 917-1		
특별계획구역 면적		• 6,730.0㎡		
획지 면적		B7-1(목동 917-1)	6,730.0㎡	
용도지역		• 일반상업지역		
건축물의 용도· 밀도	용도	A	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 • 제2종 근린생활시설로서 단란주점, 안마시술소 • 종교시설(교회, 성당, 사찰 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 제외¹⁾), 관람장(경매장·자동차경기장, 그 밖에 이와 유사한 것), 동·식물원 • 동물 및 식물 관련 시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 및 격리병원 • 장례식장 • 노유자시설의 노인복지시설 중 노인복지주택 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장(아파트형 공장 제외) • 창고시설 중 하역장 • 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 액화가스 취급소·판매소 제외) • 자동차 관련 시설²⁾ • 쓰레기 처리장 • 교정시설 • 묘지 관련 시설 • 운수시설 	“지구단위계획 지침 [2. 건축물용도 결정조서] 내 2)중심지역 불허용도”와 동일
	허용 용도		• 불허용도 외의 용도	

구분		계획지침		비고	
건축물의 용도· 밀도	용도	지정 용도 B	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(지식산업센터 포함³⁾, 오피스텔 제외) • 방송통신시설 ※ 전체 연면적(주차장, 기계실 등 제외)의 70% 이상 ※ 전체 연면적(주차장, 기계실 등 제외)의 10% 이상 권장업종 유치⁴⁾ 	
			저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> • 가로활성화 용도⁵⁾ ※ 1~2층 바닥 면적의 1/2 이상 설치 	
	건폐율	• 60% 이하			
	용적률	기준	• 530% 이하		
		허용	• 640% 이하		
상한		• 800% 이하			
높이	• 최고높이 : 170m 이하				
배치	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로변(동측) : 1m • 목동서로변(서측) : 3m • 목동동로변(남측) : 4m • 북측 : 3m 			
	저층배치 구간	• 보행자전용도로변 개방감 확보를 위하여 저층부 배치구간 지정			
대지내 공지	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법에 따른 의무공개공지 설치 시 주변 녹지체계 연계 및 보행 결절점에 조성(권장) • 오목광장변 1개소 위치 지정, 보행자전용도로 기점부(대상지 남측) 1개소 권장 			
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부는 전면공지로 조성			
공공기여계획		<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여율 : 20.0% 내외(도시계획시설 폐지) • 공공기여기준에 따른 시설 조성 후 관리청에 기부채납 • 상위계획과 지역여건을 고려한 공공성 강화 방안 및 적정 용도· 규모 계획 수립 		도시계획변경 사전협상 운영지침에 따른 공공기여시설 제공	

구분		계획지침	비고
건축물 형태· 외관 등	주변 환경 및 건물과의 조화 및 개방감	<ul style="list-style-type: none"> 오목공원, 오목광장과의 연계성을 고려한 매스 및 배치 주변 지역과 조화로운 건축물 입면 계획 경관상 위압감 저감을 위하여 입면 분절 	
	외부공간과 건축설계의 통합된 계획	<ul style="list-style-type: none"> 서울의 상징적인 장소가 될 수 있도록 건축설계와 외부 공간 계획의 통합적 특화 계획 수립 	
	선근 계획	<ul style="list-style-type: none"> 지하층 접근성 향상을 고려하여 지상오픈스페이스와 연계한 선근 계획 선근은 복합문화·교류 공간으로서 기능을 고려한 계획 수립 	
	옥상정원	<ul style="list-style-type: none"> 도심 속 녹지·휴식 공간 제공 및 쾌적한 도시 환경 조성을 위하여 입체적으로 옥상정원 설치 	
	오픈스튜디오 설치	<ul style="list-style-type: none"> 광장, 보행결절점, 공개공지, 공공기여시설과 연계를 고려한 오픈스튜디오 위치 계획 	
	아케이드 ⁶⁾ (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 보행전용도로에 면한 건축물의 1층 전면부는 아케이드로 조성 	
	1층 바닥높이	<ul style="list-style-type: none"> 1층 바닥면과 접한 보거나 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록(경사지의 경우 높은 쪽을 기준) 30cm 이내로 함 	
	개구부	<ul style="list-style-type: none"> 도로변 벽면의 창문을 안쪽으로 개폐하도록 설치 도로변 개구부 없는 벽면 금지 	
	투시벽 및 투시형서터	<ul style="list-style-type: none"> 도로변 및 보행자전용도로변 1층 전면부는 벽면의 50% 이상을 투시형 벽면으로 처리 1층 서터는 투시형 서터 사용 	
옥외광고물 계획	<ul style="list-style-type: none"> 옥외광고물 계획은 [4.건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서] 기준 적용 		
차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 목동서로변 주차출입구를 제외한 구간에 차량진출입불허구간 지정 (결정도 참조) 		
기타에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 지역 특화산업 육성을 고려한 권장업종 유치 계획(권장유치업종 및 유치 비율) 수립 오픈스튜디오의 전면부는 관람 등을 고려하여 공개공지와 인접하여 개방된 형태로 조성 		

1) 중심상업구역으로 설정한 B7~B12의 경우 집회장(예식장) 불허용도 적용을 제외하되, 교통정체 및 주차문제를 방지하기 위하여 예식장의 신축 혹은 용도변경 시 다음 기준을 준수하여야 함

기준	상세사항
교통처리 계획서의 제출	<ul style="list-style-type: none"> • 불법 주정차 문제 및 교통정체를 방지하기 위한 교통처리계획서를 제출하여야 하며, 허가권자는 허가 과정에서 이를 고려하여야 함 • 교통처리계획서(조치계획서)의 내용(예시) <ol style="list-style-type: none"> ① 셔틀버스의 운영 대수와 동선 ② 교통영향을 줄이기 위한 셔틀버스의 주정차 계획 ③ 인접 도로에서의 방문객 불법 주차장 방지계획 ④ 기타 원활한 교통 및 교통안전을 위한 계획

- 2) 자동차 관련 시설(주차장 포함) : 자동차 관련시설은 본 지구단위계획구역 내에는 원칙적으로 불허용도에 해당하나(단독으로 설치시), 건축물의 신축이나 증축시에는 부설주차장을 각 시설물에 대한 건축허가 당시의 주차장법령에 따라 설치하여야 함.
- 3) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터에 한함
- 4) [II. 목동혁신허브 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)]에서 정하는 권장업종 유치
- 5) 저층부 가로활성화용도 : 저층부 상업시설 + 가로활성화를 위한 문화시설 등
 - 1층 공개공지와 연접하여 오픈스튜디오 설치
 - 저층부 상업시설 : 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 음반 등 소매점 및 카페, 식당 등 상업용도
 - 문화시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형스튜디오, 오픈스튜디오, 기업홍보관(공공에 개방 가능한 시설), 정보안내소 등
 - 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무소, 자동차판매점, 금융업소 등은 제외
 - 바닥면적의 합계 산정 시 공용면적(통로·계단·에스컬레이터 엘리베이터·화장실·설비공간·절개부 출입구 등)은 바닥면적에 산입하지 않음
- 6) 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한함)

② 허용용적률 인센티브

[중점 인센티브(30%이상)]

구분	산정식	계수(α)	비고
지정 용도 (전층)	기준용적률X(지정용도면적/연면적)Xα	0.07	• 연면적의(주차장, 기계실 등 제외) 70% 이상 설치시 제공
공개 공지	기준용적률X{(설치면적-의무면적)/대지면적}Xα	개방형 2.00 필로티형 1.00	

[계획유도 인센티브(70%이내)]

구분	산정식	계수(α)	비고
아케이드 설치 ¹⁾	기준용적률Xα	0.03	• 보행자전용도로변 1층 전면부 아케이드로 조성시
가로활성화 (저층부 지정용도)	기준용적률Xα	0.05	• 저층부 지정용도 기준 준수시
친환경	에너지 효율등급	1등급 0.06 2등급 0.04 3등급 0.02	
	빗물이용시설	0.04	

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

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 계획

- 1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음
- 2) 중심지역(목동중심지구) : 변경
 - 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1) 차량출입불허구간 및 주차출입구 위치 변경

■ 차량출입불허구간 및 주차출입구 위치 변경 사유서

구분	가구/획지번호	변경내용	변경사유
변경	B7 / B7-1	차량통행불허구간 (주차출입구)위치변경	• B7-1획지의 개발계획에 따른 합리적인 교통체계 구축 및 교통처리계획 반영

2. 공공기여에 관한 결정(변경)조서

가. 공공기여계획 등

- 1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음
- 2) 중심지역(목동중심지구) : 변경
 - 목동혁신허브 특별계획구역(B7-1)에 대한 공공기여계획 별도 수립

구분	위치	공공기여용도	공공기여 내용	세부계획	공공기여량	관리청
신설	목동 917-1	공공업무 사무소	도시계획시설 (방송통신시설) 폐지에 따른 시설 조성 후 관리청에 기부채납	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여율 : 20% • 기준대지면적 : 1,346.0㎡ • 공공기여 가액 : 270.6억원 • 뉴미디어창업허브(1인미디어스튜디오, 후반작업시설, 창업지원시설) • 시설연면적 : 3,206.2㎡ • 위치 : 지상1층, 지하1층, 지하2~5층(주차장) 	부지면적의 20%에 해당하는 토지 및 공공시설 기부채납	서울특별시 경제실 창조산업과

※ 방음, 조명 등 설치 비용, 촬영 및 편집 장비시스템 구축 비용 포함

※ 시설 연면적, 방음/조명/시스템 구축, 촬영 및 편집 장비 설치 비용 등 세부계획은 건축설계 시 관리청(서울특별시 경제실 창조산업과) 협의를 통하여 공공기여 기준 내에서 변경될 수 있음

3. 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅲ. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

① 특별계획구역에 관한 사항

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 4	목동혁신허브 특별계획구역	서울특별시 양천구 목동 917-1	-	증)6,730.0	6,730.0	

■ 특별계획구역 결정 사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B7-1	목동혁신허브 특별계획구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> 사전협상 대상지 선정 및 협상 완료, 협상결과를 반영한 계획수립을 위하여 지구단위 계획(특별계획구역)을 결정하고자 함 도시계획시설이 폐지되는 CBS부지의 체계적인 복합개발을 통해 상위계획에 부합하고 지역발전을 선도할 개발계획 수립 및 관리를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	면적 (m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합계	6,730.0		6,730.0	100.0%	
중심지역	일반상업지역	6,730.0		6,730.0	100.0%

나. 용도지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 방송·통신시설 : 변경

■ 방송·통신시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	방송·통신시설	목동 917-1	6,730.0	-	6,730.0	서고시 422호(94.12.27)	기독교방송국
폐지	②	방송·통신시설	목동 917-1	6,730.0	감)6,730.0	-	"	

■ 방송·통신시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	방송·통신시설	도시계획시설 폐지	<ul style="list-style-type: none"> • 사전협상대상지 선정 및 협상 완료 • CBS본사 이전 등 방송·통신시설 지정 목적이 상실됨에 따른 효율적 토지 이용의 도모를 위하여 도시계획시설을 폐지하고자 함

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(m ²)	계획내용	비고
기정	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0		
변경	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0	목동혁신허브 특별계획구역	

■ 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	변경 내용	변경 사유
변경	7-1	면적 : 6,730.0m ²	• 목동혁신허브 특별계획구역 신설에 따른 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고	
용도	불허 용도 A	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 • 제2종 근린생활시설로서 단란주점, 안마시술소 • 종교시설(교회, 성당, 사찰 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 제외¹⁾), 관람장(경매장·자동차경기장, 그 밖에 이와 유사한 것), 동·식물원 • 동물 및 식물 관련 시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 및 격리병원 • 장례식장 • 교육연구시설의 학원 중 입학원 • 노유자시설의 노인복지시설 중 노인복지주택 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장(아파트형 공장 제외) • 창고시설 중 하역장 • 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 액화가스 취급소·판매소 제외) • 자동차 관련 시설²⁾ • 쓰레기 처리장 • 교정시설 • 묘지 관련 시설 • 운수시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	“지구단위계획 지침 [2. 건축물 용도 결정 조서] 내 2)중심지역 불허용도”와 동일
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	
	지정 용도 B	전층 <ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(지식산업센터 포함³⁾, 오피스텔 제외) • 방송통신시설 ※ 전체 연면적(주차장, 기계실 등 제외)의 70% 이상 ※ 전체 연면적(주차장, 기계실 등 제외)의 10% 이상 권장업종 유치⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	
	저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> • 가로활성화 용도⁵⁾ ※ 1~2층 바닥 면적의 1/2 이상 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	

- 1) 중심상업구역으로 설정한 B7~B12의 경우 집회장(예식장) 불허용도 적용을 제외하되, 교통정체 및 주차문제를 방지하기 위하여 예식장의 신축 혹은 용도변경 시 다음 기준을 준수하여야 함

기준	상세사항
교통처리 계획서의 제출	<ul style="list-style-type: none"> • 불법 주정차 문제 및 교통정체를 방지하기 위한 교통처리계획서를 제출하여야 하며, 허가권자는 허가 과정에서 이를 고려하여야 함 • 교통처리계획서(조치계획서)의 내용(예시) <ul style="list-style-type: none"> ① 셔틀버스의 운영 대수와 동선 ② 교통영향을 줄이기 위한 셔틀버스의 주정차 계획 ③ 인접 도로에서의 방문객 불법 주차장 방지계획 ④ 기타 원활한 교통 및 교통안전을 위한 계획

- 2) 자동차 관련 시설(주차장 포함) : 자동차 관련시설은 본 지구단위계획구역 내에는 원칙적으로 불허용도에 해당하나(단독으로 설치시), 건축물의 신축이나 증축시에는 부설주차장을 각 시설물에 대한 건축허가 당시의 주차장법령에 따라 설치하여야 함.
- 3) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터에 한함
- 4) [II. 목동혁신허브 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)]에서 정하는 권장업종 유지
- 5) 저층부 가로활성화용도 : 저층부 상업시설 + 가로활성화를 위한 문화시설 등
- 1층 공개공지와 연접하여 오픈스튜디오 설치
 - 저층부 상업시설 : 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 음반 등 소매점 및 카페, 식당 등 상업용도
 - 문화시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형스튜디오, 오픈스튜디오, 기업홍보관(공공에 개방 가능한 시설), 정보안내소 등
 - 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무소, 자동차판매점, 금융업소 등은 제외
 - 바닥면적의 합계 산정 시 공용면적(통로·계단·에스컬레이터·엘리베이터·화장실·설비공간·절개부 출입구 등)은 바닥면적에 산입하지 않음

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고	
건축물의 밀도	건폐율	• 60% 이하	• 좌동		
	용적률	기준	• 530% 이하	• 좌동	사전협상형 지구단위계획 용적률 체계 적용
		허용	• 640% 이하		
		상한	• 800% 이하		
높이	• 최고높이 : 170m 이하	• 좌동			

■ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

[중점 인센티브(30%이상)]

구분	산정식	계수(α)	비고
지정 용도 (전층)	기준용적률X(지정용도면적/연면적)×α	0.07	• 연면적(주차장, 기계실 등 제외) 70% 이상 설치시 제공
공개 공지	기준용적률X{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	개방형 2.00 필로티형 1.00	

[계획유도 인센티브(70%이내)]

구분	산정식	계수(α)	비고
아케이드 설치 ¹⁾	기준용적률Xα	0.03	• 보행자전용도로변 1층 전면부 아케이드로 조성시
가로활성화 (저층부 지정용도)	기준용적률Xα	0.05	• 저층부 지정용도 기준 준수시
친환경	에너지 효율등급	1등급 0.06 2등급 0.04 3등급 0.02	
	빗물이용시설	기준용적률Xα	0.04

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

다. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 계획

1) 건축물 배치계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
배치	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로변(동측) : 1m • 목동서로변(서측) : 3m • 목동동로변(남측) : 4m • 북측 : 3m 	• 좌동	
	저층배치구간	• 보행자전용도로변 개방감 확보를 위하여 저층부 배치구간 지정	• 좌동

2) 건축물 형태·외관 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 형태· 외관 등	주변 환경 및 건물과의 조화 및 개방감	<ul style="list-style-type: none"> • 오목공원, 오목광장과의 연계성을 고려한 매스 및 배치 • 경관상 위압감 저감을 위하여 입면 분절 	
	외부공간과 건축설계의 통합된 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 서울의 상징적인 장소가 될 수 있도록 건축설계와 외부 공간 계획의 통합적 특화 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시의 상징적 장소로서 도심 내 다양한 문화·여가 활동을 담는 오픈스페이스 계획을 통해 새로운 도심 문화·창작의 랜드마크로 계획 • 오목광장과 접하는 보행중심부에 오픈스페이스(공개공지, 선크, 옥상 정원) 조성, 저층부 시설 연계를 통하여 도심 문화 명소 조성

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
선큰 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 지하층 접근성 향상을 고려하여 지상오픈 스페이스와 연계한 선큰 계획 • 선큰은 복합문화·교류 공간으로서 기능을 고려한 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하층 접근성 향상을 고려하여 지상 오픈스페이스와 연계한 선큰 계획 • 선큰은 복합문화·교류 공간으로서 기능을 고려한 계획 수립 • 선큰광장은 공개공지에 연결하여 350㎡ 이상 규모로 조성 	
옥상정원	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 속 녹지·휴식 공간 제공 및 쾌적한 도시 환경 조성을 위하여 입체적으로 옥상 정원 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	
오픈 스튜디오 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 광장, 보행결절점, 공개공지, 공공기여시설과 연계를 고려한 오픈스튜디오 위치 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 오목광장과 연계성을 고려하여 공개 공지 연결 1층부에 계획 • 관람객으로 인한 보행에 지장이 없도록 동선계획을 고려하여 배치 	
아케이드 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> • 보행전용도로에 면한 건축물의 1층 전면부는 아케이드로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 아케이드는 우선시 보행활동이 가능 하도록 건축한계선으로부터 유효폭 2m 이상, 유효높이 4m 이상의 연속된 아케이드 조성 • 아케이드에 면한 시설의 전면벽은 투시형 벽면으로 하여 개방감을 유도 	
1층 바닥 높이	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 바닥면과 접한 보도나 도로로부터 일 반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 (경사지의 경우 높은 쪽을 기준) 30cm 이내로 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	
개구부	<ul style="list-style-type: none"> • 도로변 벽면의 창문을 안쪽으로 개폐하도록 설치 • 도로변 개구부 없는 벽면 금지 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	
투시벽 및 투시형셔터	<ul style="list-style-type: none"> • 도로변 및 보행자전용도로변 1층 전면부는 벽면의 50% 이상을 투시형 벽면으로 처리 • 1층 셔터는 투시형 셔터 사용 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	
옥외광고물 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물 계획은 [4.건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서] 기준 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	

라. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지 내 공지	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축법에 따른 의무공개공지 설치 시 주변 녹지체계 연계 및 보행결절점에 조성 오목광장변 1개소 위치 지정(의무), 대상지 남측 보행자전용도로 기점부 1개소(권장) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법에 따른 의무공개공지 설치 시 주변 녹지체계 연계 및 보행결절점에 조성 오목광장변 1개소(의무), 대상지 남측 보행자전용도로 기점부 1개소 위치 지정(권장) 	
	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 후퇴부는 전면공지로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 후퇴부는 보도확장형 전면공지로 조성 보도와 일체적으로 조성하도록 하고, 단차는 최소화 가로지장물로 인한 보행 불편이 없도록 계획 	

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 목동서로변 주차진출입구를 제외한 구간 차량진출입불허구간 지정(결정도 참조) 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 	

3) 권장업종 유치 등에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
권장업종 유치	<ul style="list-style-type: none"> 지역 특화산업 육성을 고려한 권장업종 유치 계획(권장유치업종 및 유치 비율) 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 특화산업 육성을 고려하여 '방송·미디어·콘텐츠 업종' 및 '뉴미디어산업 연관업종'을 권장업종으로 설정(목동혁신허브 특별계획구역 권장업종 참조) 전체 연면적(주차장, 기계실 등 제외)의 10% 이상을 권장업종으로 유치 사전협상대상자[(재)CBS]사용공간 연면적의 3% 이상 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 오픈스튜디오, 부조정실 등 관련 시설 및 보도·시사 공간 등에 해당하는 시설 	

■ 목동혁신허브 특별계획구역 권장업종
(방송·미디어·콘텐츠 관련 및 연관 업종)

구분	세분	표준산업분류 업종(10차 개정)	비고
권장 업종	방송 및 미디어, 콘텐츠 업종	<ul style="list-style-type: none"> • 5911 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업 • 5912 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업 • 592 오디오물 출판 및 원판 녹음업 • 581 출판업 • 60 방송업¹⁾ • 713 광고업 • 732 전문 디자인업 	
	연관 업종 (기술장비 개발 및 전문서비스 제공)	<ul style="list-style-type: none"> • 26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조 • 273 사진장비 및 광학기기 제조업 • 28 전기장비 제조업 • 33202 전자악기제조업 • 33402 영상게임기 제조업 • 582 소프트웨어 개발 및 공급업 • 62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 • 6311 자료처리, 호스팅 및 관련 서비스업 • 6312 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업 • 639 데이터베이스 및 온라인 정보제공업 • 70 연구개발업 • 716 기타전문서비스업 • 85503 온라인교육학원 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설 	

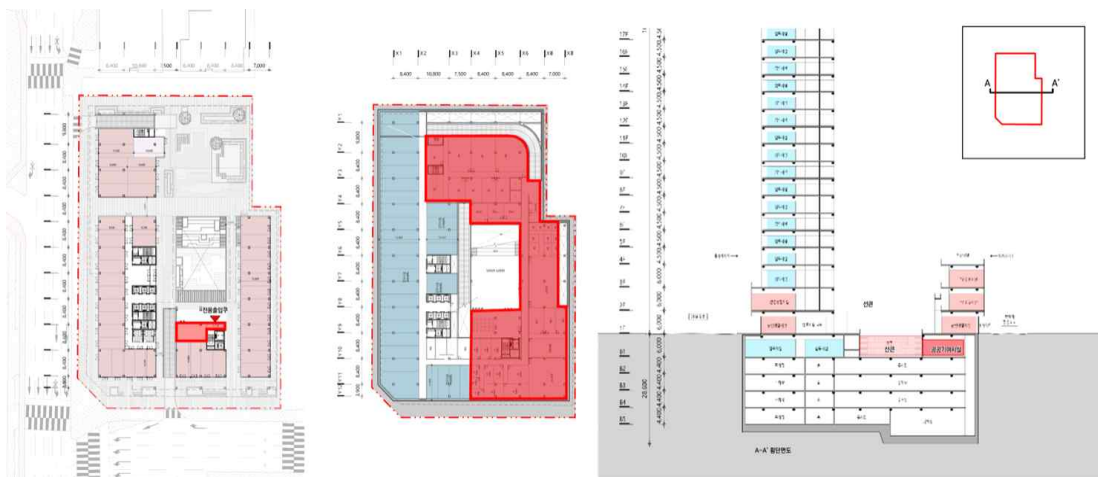
1) “방송업”은 제조업, 지식산업, 정보통신산업 외 업종이지만, 특정산업 집단화(뉴미디어산업 육성)를 위하여 필요한 사업으로 산업집적법 시행령 제36조의4 1항 2목의 “시장·군수 또는 구청장이 인정하는 사업”으로 입주업종으로 지정하여 집적 유도

3. 공공기여시설에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여율 : 20.0% 내외 (도시계획시설 폐지) 공공기여기준에 따른 시설 조성 후 관리청에 기부채납 상위계획과 지역여건을 고려한 공공성 강화 방안 및 적정 용도·규모 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여율 : 20% (기준대지면적 1,346㎡, 약 270.6억원) 공공기여시설 설치 내역 <ul style="list-style-type: none"> - 공공업무사무소(창업지원시설, 미디어콘텐츠 제작 및 편집시설) - 대지지분 : 268.10㎡, 연면적 : 3,206.2㎡ - 위치 : 지상1층, 지하1층, 지하2층~지하5층(기전실, 주차장) 지상1층 로비 부분은 지하1층 라운지와 연계 활용이 가능하도록 다목적 문화공간으로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 체납행정청 : 서울특별시 경제실 창조산업과

- ※ 대지지분 및 시설연면적, 세부시설 배치 및 규격 등은 건축설계 진행시 운영부서 사전협의 후 결정. 협의 결과에 따라 공공기여 기준 내에서 건축인허가 시 변경 될 수 있음
- ※ 방음설비 및 시스템 구축, 영상 제작 및 편집 장비 포함. 제공 장비 종류 및 성능, 내역 등 세부사항은 선도성 및 첨단기술 발전을 고려, 건축설계 시 운영부서 협의를 통하여 공공기여 기준 내에서 결정
- ※ 서울시 공공건축물건립 표준 공사비 단가 적용(2022년 단가 기준, 부가세 면세된 단가), 스튜디오/후반작업 조성비는 시설설치 특수성을 감안하여 문화 및 집회시설 단가로 적용
- ※ 건축허가 시점에 시설 공사비(공사비, 방음 및 촬영용 조명 설치, 촬영 및 편집 장비 등)의 구체적인 내역서를 작성하여 인정 가액을 확정하며, 인정가액이 확정된 이후에는 물가·부가가액 변동을 적용하지 않고 사업제안자는 확정된 동일 성능·품질의 시설을 준공시점에 제공

■ 공공기여시설(안)



- ※ 건축계획 및 관리·운영주체와 협의 등에 따라 세부시설 배치 및 규모, 위치 등 변경 될 수 있음

4. 친환경 계획 결정 조서

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
비오톱	비오톱 보전 등급 향상	<ul style="list-style-type: none"> 비오톱유형 평가 3등급 개별비오톱평가 : 제외지역 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역의 개발계획과 연계한 유기적인 생태네트워크 구성
동·식물상	동·식물상보호	<ul style="list-style-type: none"> 식생보전등급 V등급 생태·자연도 3등급 	<ul style="list-style-type: none"> 적절한 조경계획을 수립
토지이용	종합적인 토지이용계획	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 및 용도지역조사 	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 실현 및 지역발전, 공공성 확보 및 공공기여 등을 종합적으로 고려한 개발계획 수립
토양	토양오염 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 토양오염 발생하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토양오염 최소화
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 계획구역은 경사도 5도 미만의 평탄지로 지형·지질 변동 발생하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 현 지형을 최대한 활용
물순환	생태면적률 20%	<ul style="list-style-type: none"> 시가화 지역으로 대부분이 불투수면 	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적률 20% 이상 계획 (공동주택 이외의 건축물 20%이상)
수질	수질오염 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 수질상태확인 처리시설 현황 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 수질오염 최소화되도록 계획 수립
기상 및 미기후	기상변화 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 기상변화 발생하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> -
대기질	대기오염 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 대기질 현황 및 영향예측 	<ul style="list-style-type: none"> 대기오염 최소화되도록 계획 수립
에너지 및 온실가스	에너지효율 관리방안 수립 및 온실가스 저감	<ul style="list-style-type: none"> 전력사용량 및 온실가스 배출현황 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 절약형 단지건축물 조성
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 발생 폐기물량 예측 	<ul style="list-style-type: none"> 폐기물 처리대책 마련
소음·진동	소음·진동 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음·진동 예측 	<ul style="list-style-type: none"> 저감방안 수립으로 소음·진동 영향 최소화
경관	스카이라인 보전 및 조망권 확보	<ul style="list-style-type: none"> 주요건축물 등으로 차폐 및 스카이라인이 조화되어 경관상 영향적음 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변과 비슷한 볼륨의 건축계획 수립
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가 공간 확보	<ul style="list-style-type: none"> 주변에 휴식 및 여가공간은 풍부하지만 활동적인 오픈스페이스 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 주변에 위치한 오목공원과 연계한 오픈스페이스 조성
일조	일조 침해 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 및 주변지역은 상업지역으로 일조피해 유발하지 않음 	
보행친화공간	보행 공간 확보	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 및 가로활성화 계획 수립

IV. 관계도면

붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

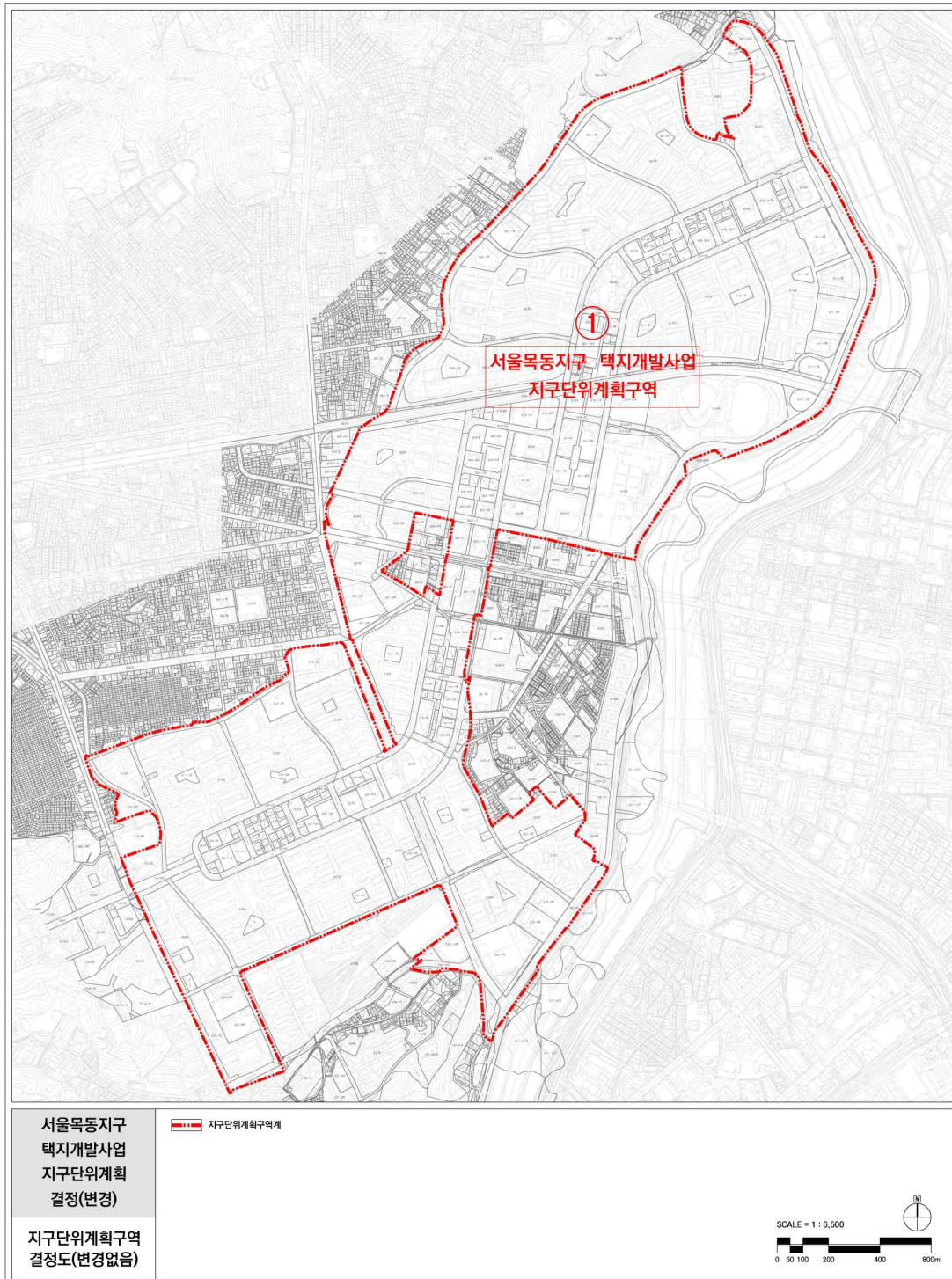
※ 참조된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소

서울특별시 도시공간본부 시설계획과(☎2133-8454), 양천구 도시계획과(☎2620-3504)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도



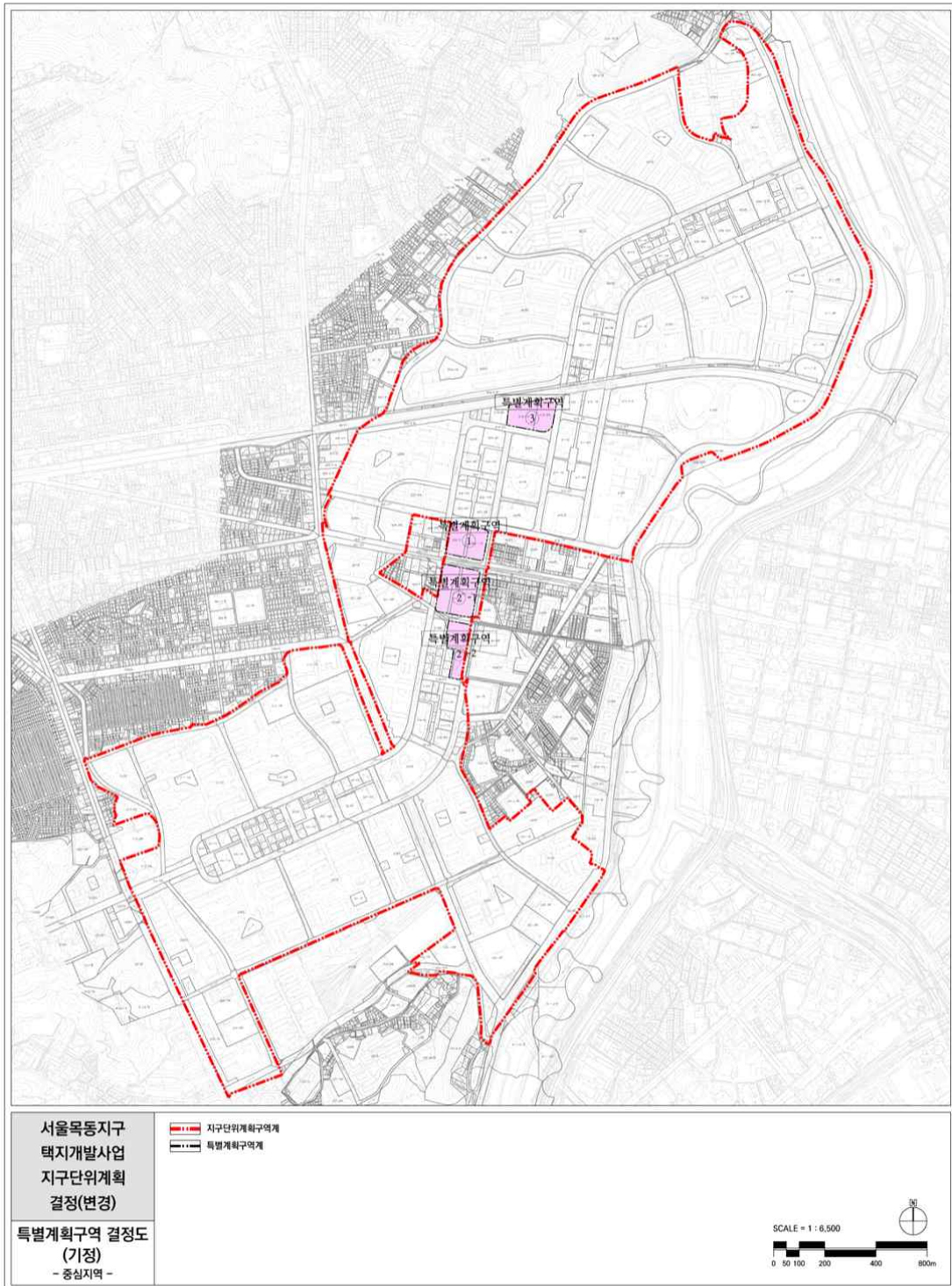
■ 도시기반시설 결정(기정)도 : 기정



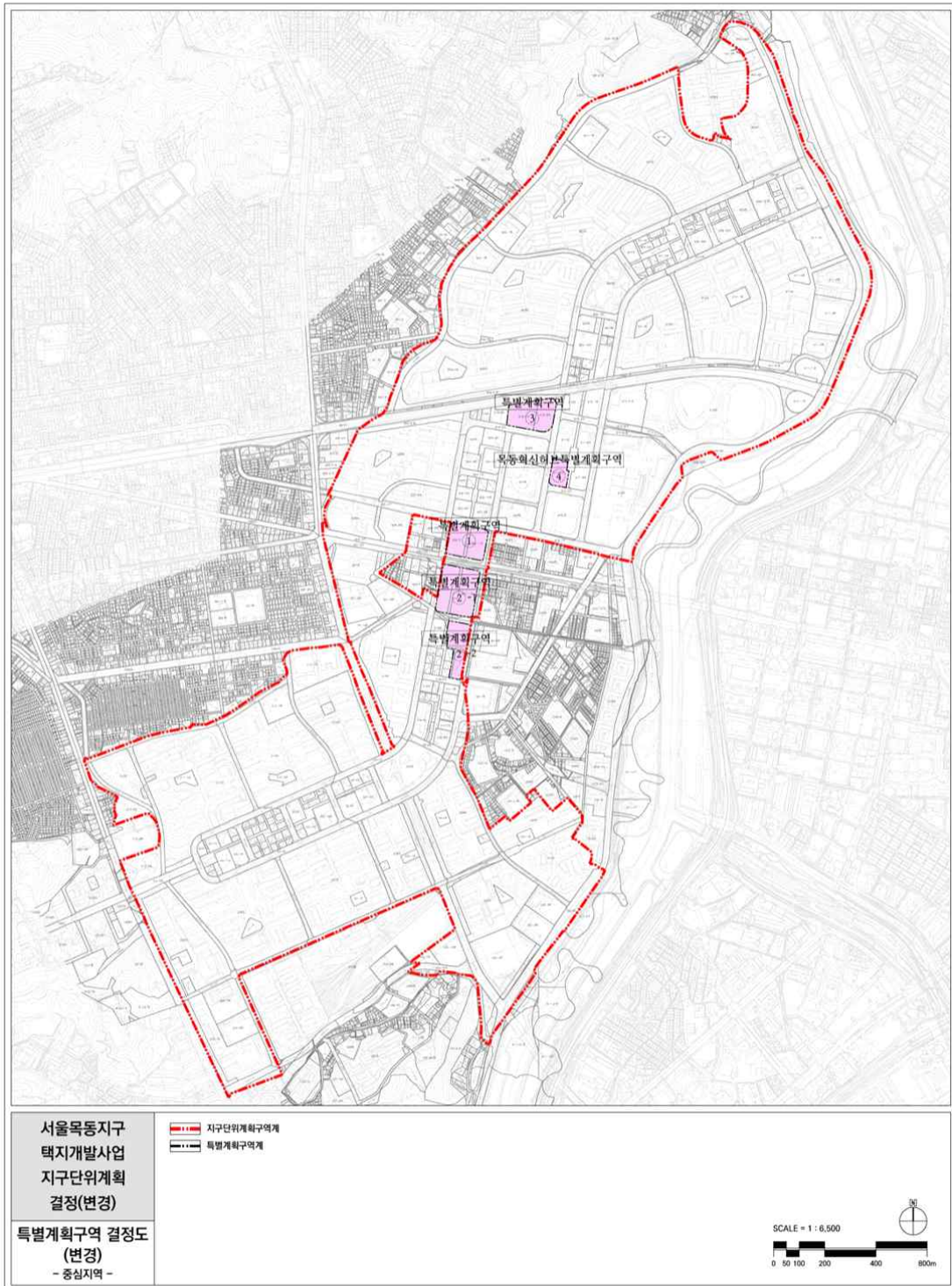
■ 도시기반시설 결정(변경)도 : 변경



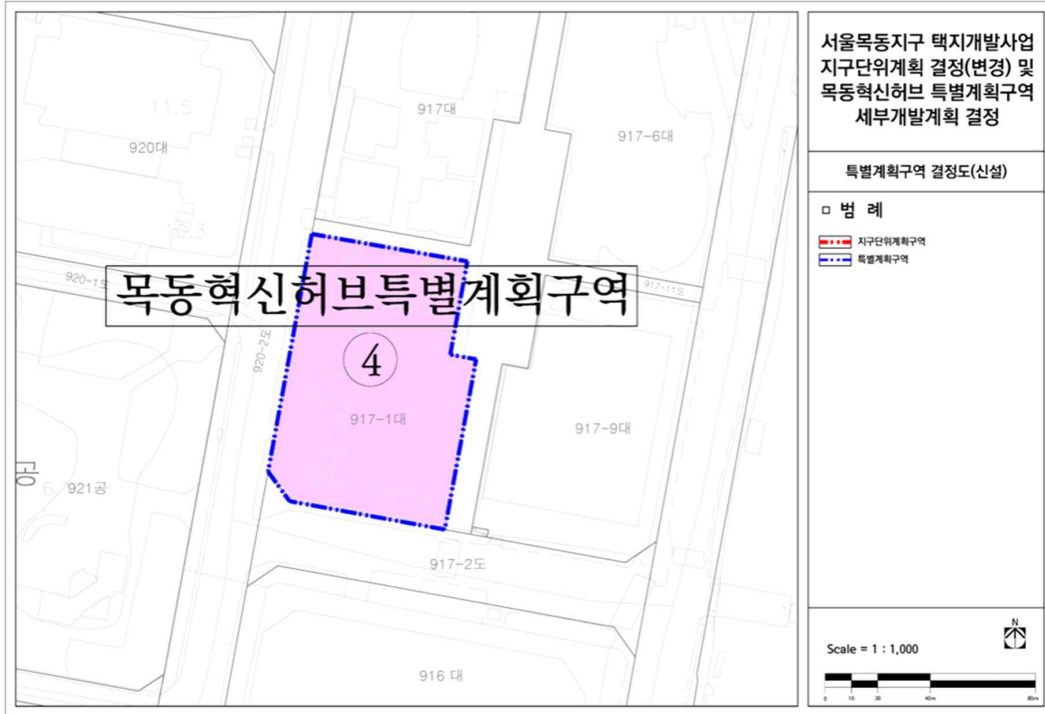
■ 특별계획구역 결정(기정)도 : 기정



■ 특별계획구역 결정(변경)도 : 변경



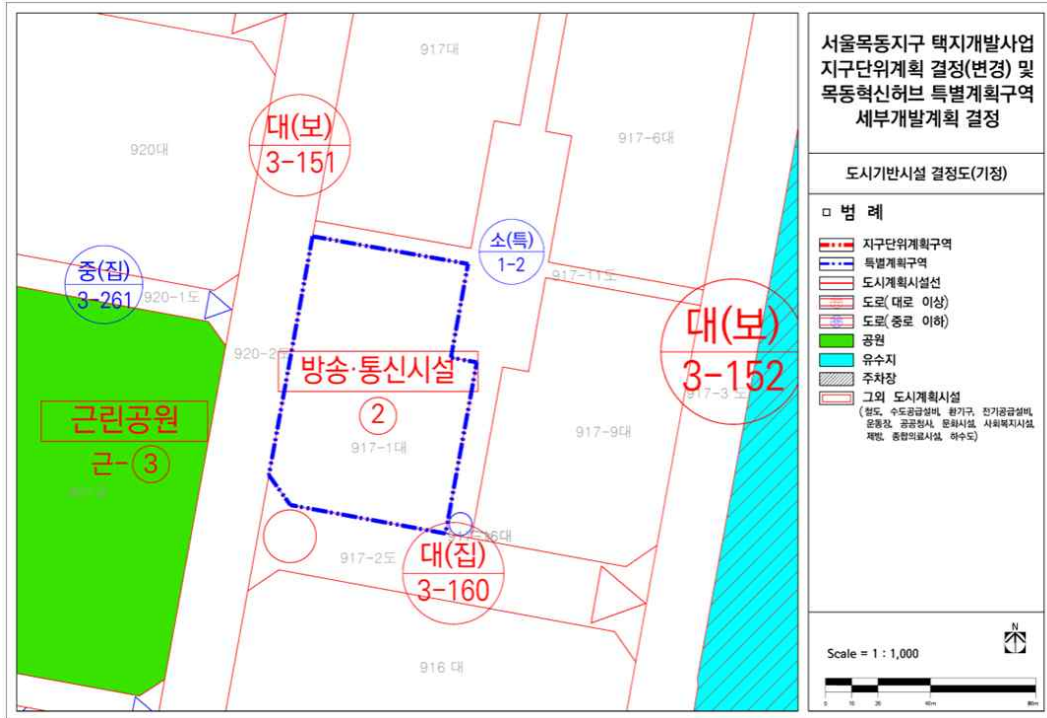
■ 특별계획구역 결정(변경)도



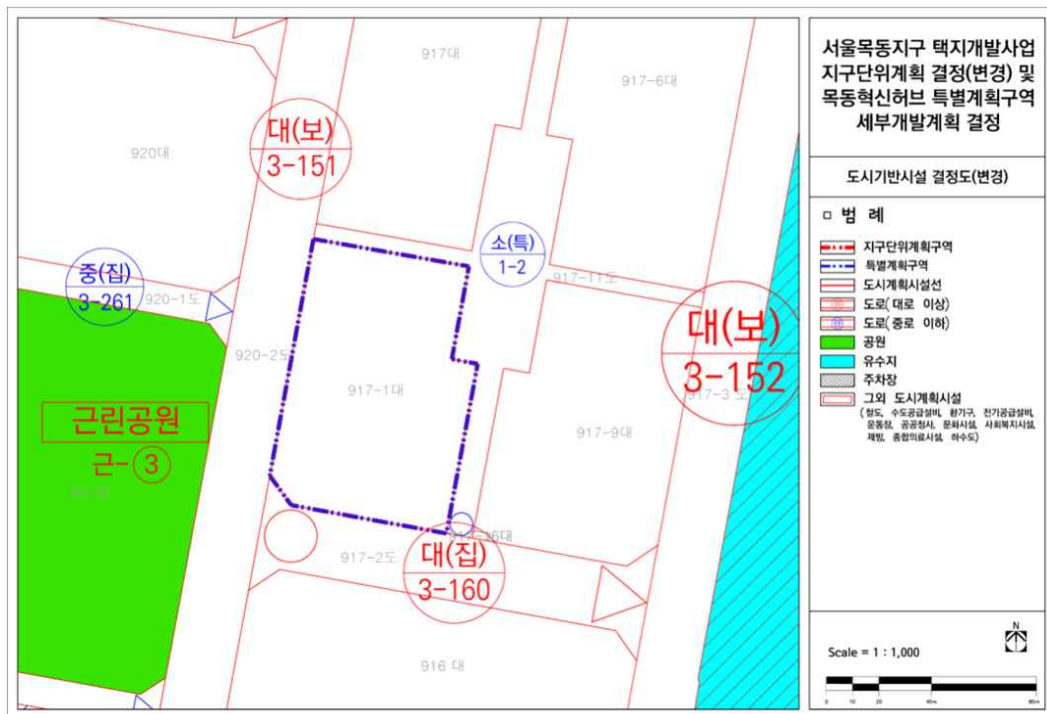
■ 용도지역·지구 결정도



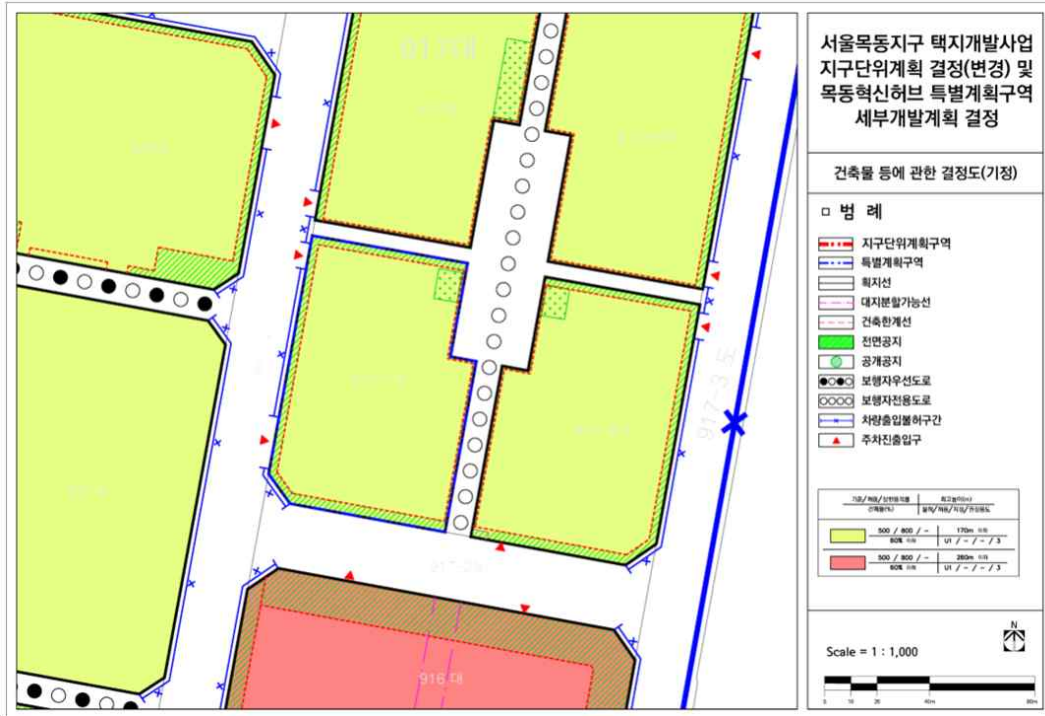
■ 도시기반시설 결정(기정)도 : 기정



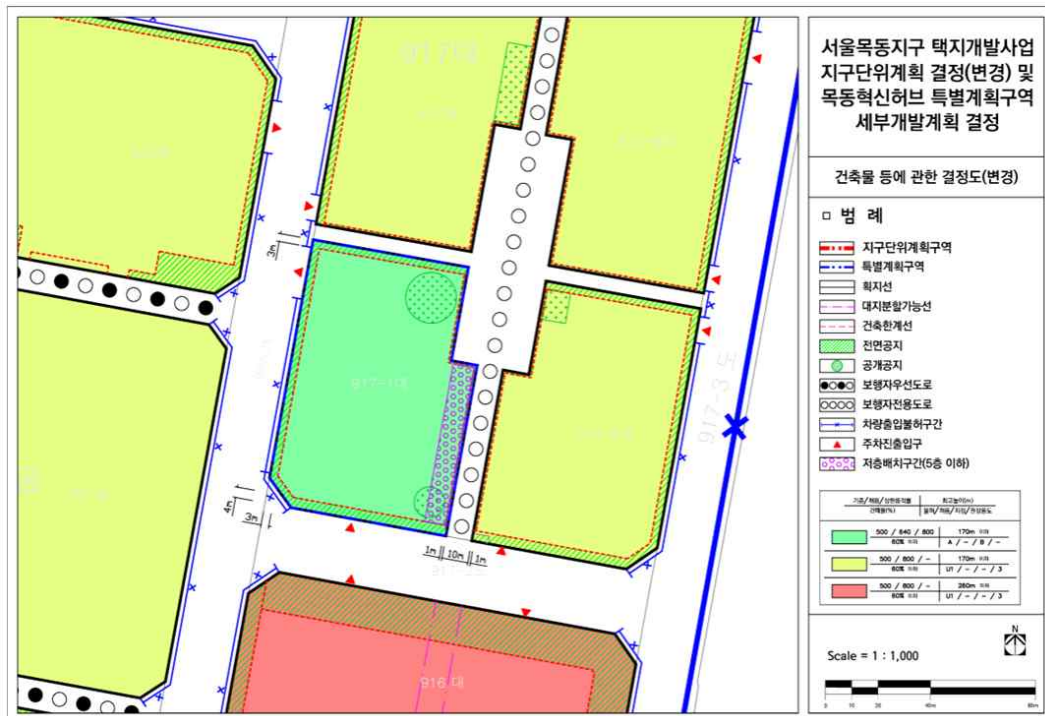
■ 도시기반시설 결정(변경)도 : 변경



■ 건축물 등에 관한 결정(기정)도 : 기정



■ 건축물 등에 관한 결정(변경)도 : 변경



■ 목동혁신허브특별계획구역(B7-1) 세부개발계획 결정도

