

◆ 서울특별시고시 제2026-447호

오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)
정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획 결정 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발)을 위하여 2026년 6차 도시계획위원회(2026.04.15.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제 16조에 따라 도시정비형 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 지구단위계획구역·지구단위계획을 결정하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 8월 6일
 서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭

오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)

2) 정비구역 지정(변경) 조서

가. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)	신정동 86-45번지 일대	-	증) 4,506.0	4,506.0	-

■ 지정 사유서

구분	도면표시번호	위 치	지정사유
신설	-	신정동 86-45번지 일대	○ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 시행을 위한 정비구역 지정

나. 정비지구 지정(변경) 조서 : 해당없음

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	현황) 54세대 중) 95세대 계획) 149세대	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	상한		
신 규	오목교역 역 세권 활성화 사업 (도시정 비형 재개발)	4,506.0	획지	4,501.0	신정동 86-45 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60.0 이하	215.41 이하	400 이하	100m 이하	-

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		4,506.0	-	4,506.0	100.0	-
주거지역	제2종일반 주거지역	3,117.0	감)3,117.0	-	-	-
	제3종일반 주거지역	1,389.0	감)1,384.0	5.0	0.1	-
	준주거지역	-	증)4,501.0	4,501.0	99.9	-

■ 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
①	신정동 86-45번지 일대	제2종일반주거지역	준주거지역	3,117.0	400.0	○ 오목교역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발)에 따른 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	준주거지역	1,384.0		

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

2) 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계	4,506.0	100	-
획지	4,501.0	99.9	-
도로	5.0	0.1	-

< 토지이용계획 >



3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	36	25~30	보조 간선	1,277 (14)	신정동 139-2	목동 450-3	일반 도로	-	90.02.02 (서고시 1990-24호)	
변경	대로	3	36	25~30	보조 간선	1,277 (14)	신정동 139-2	목동 450-3	일반 도로	-	-	

※ 0는 정비계획구역 내 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로 3-36	대로 3-36	일부구간 확폭	○ 도로 선형 조정을 위한 일부구간 도로 확폭

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

5) 주민공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법적기준	면적(m ²)	비고
주민공동시설	획지	149세대 × 2.5m ² × 1.25 = 465.63m ² 이상	563.91	-
매프스테이션		-	22.80	지상
휘트니스 등		-	586.71	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 『건축법』 등 관련 법령 기준 적용

※ 세대수 150세대 미만은 의무 주민공동이용시설 없음

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		개	존치	개수	철거 후신 축	철거 이주	
신설	오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)	4,506.0	획지	4,501.0	신정동 86-45번지 일대	13	-	-	13	-	-

7) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	상한		
신규	오목교역 역세권 활성화 사업 (도시정비형 재개발)	4,506.0	획지	4,501.0	신정동 86-45번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60.0 이하	215.41 이하	400.0 이하	100m 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율											
○ 주택공급계획 : 149세대(임대주택 포함) - 공동주택 건립규모 및 비율(전용면적 기준)											
구분					세대수	비율(%)		비고			
합계					149세대	100.00		-			
85㎡ 이하					소계	124세대		-			
					60㎡미만	99세대		전용 59㎡			
					60-85㎡이하	25세대		전용 84㎡			
85㎡초과					25세대	16.78		전용 106㎡			
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 83.22%											
- 공동주택 내 임대주택 건설계획(전용면적 기준)											
구분					세대수	비율(%)		비고			
합계					21세대	100.00		-			
85㎡이하					50-60㎡미만	14세대		전용 59㎡			
					60-85㎡이하	7세대		전용 84㎡			
건축물의 건축선에 관한 계획											
○ 건축한계선 - 대상지 경계로부터 건축한계선 3m 지정											
기타사항에 관한 계획											
○ 공개공지 : 대상지 동측 신목로 변 2개소 위치 지정 ○ 전면공지 : 신목로, 목동동로12길변 건축한계선 지정부분에 보도로 조성											

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

※ 사업비 공동부담(토지등소유자 모두가 사업시행자인 경우, 조합방식, 1인 시행)

추정
비례율
산정방식

추정비례율 = (총수입-총지출) / 중전자산 총액 × 100%

추정비례율 : 102.8%

- (총수입 - 총지출) / 중전자산 총액 × 100%

= (212,113,925 - 132,155,339) / 77,774,961 × 100 = 102.8%

구분		금액(천원)	
총수입	계	212,113,925	
	분양주택	일반분양	123,274,567
		D조합원분양	68,186,225
		보류지	1,185,195
	공공임대	매각	5,543,560
	근생시설	일반분양	-
		D조합원분양	12,431,250
	매출부가세		1,493,128
총지출		132,155,339	
중전자산 총액		77,774,961	

* 보정률 방식과 약식감정평가방식 중 약식감정평가방식 사용

토지	· 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 표준지공시지가를 선정하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건으로 가격형성 요인을 구분하여 요인별 격차율을 산정하여 토지가격을 구하였음. · 표준지공시지가와 시장가격과의 차이는 평사사례 및 매매사례를 분석하여 표준지 공시지가별로 그 밖의 요인보정율을 달리 적용하였음. · 국공유지 도로 등은 용도 폐지된 상태로 추정함.
건물	· 이용상황별, 구조별 건물의 제조단원가 및 경과연수를 고려하였으며 현재 건물의 상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가를 병용하여 건물가격을 추정하였음.
집합 건물	· 각 구분건물의 원가적 측면, 경과연수, 이용상황, 구조, 위치에 따른 비교 가능성 있는 적절한 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.

공사비 및
분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	8,100	8,550	9,000	9,450	9,900
분양가 (일반분양 기준)	10%	58,300	140.0%	134.2%	128.4%	122.6%	116.8%
	5%	55,650	127.2%	121.4%	115.6%	109.8%	104.0%
	0% (기준)	53,000	114.4%	108.6%	102.8%	97.0%	91.2%
	-5%	50,350	101.6%	95.8%	90.0%	84.2%	78.4%
	-10%	47,700	88.9%	83.0%	77.2%	71.4%	65.6%

1) 사업시행자에 따라 수정하여 작성(조합방식 : 조합원분양/ 토지등소유자방식 : 토지등소유자 분양)

추정
분담금
산출

■ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식

- 권리가 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정 비례율)

유형	일반건축물			집합건축물			
	다가구	주상용	근생	다세대	아파트	집합상가	
건물 총면적(m ²)	360	1,149	3,418	566	1,403	214	
세대수	3	2	6	15	18	4	
건물평균면적 (m ²)	120	574	570	38	78	53	
총 중전자산 추산액	4,406,746,000	11,272,823,500	37,573,431,000	6,643,350,000	17,310,940,000	2,746,840,000	
건물(m ²)당 단가	12,250,000	9,810,000	10,990,000	11,740,000	12,340,000	12,850,000	
평균면적당 중전자산 추산액	1,468,800,000	5,634,000,000	6,261,200,000	443,000,000	961,900,000	686,600,000	
기준가액 (비례율 102.8%)	1,510,038,280	5,792,181,149	6,436,990,523	455,437,744	988,906,469	705,877,099	
전용 59.99m ²	추정 분담 금 (환급 -) (분담 +)	-324,843,734	-4,606,986,603	-5,251,795,977	729,756,802	196,288,077	479,317,447
전용 59.98m ²		-330,703,613	-4,612,846,481	-5,257,655,856	723,896,924	190,428,198	473,457,568
전용 84.99m ²		54,824,470	-4,227,318,399	-4,872,127,773	1,109,425,006	575,956,281	858,985,651
전용 106.29m ²		315,261,240	-3,966,881,629	-4,611,691,003	1,369,861,776	836,393,051	1,119,422,421

※ 권리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감점평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
13	5	8	13	13	-

(2) 거주현황

유형별 주택	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	54	17	37	119	38	81	
단독주택	17	2	15	38	5	33	
공동주택	37	15	22	81	33	48	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구 주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계	54	17	7	10	-	37	22	15	-	-
60㎡ 이하	소계	52	15	5	10	37	22	15	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과	52	15	5	10	37	22	15	-	-
	60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계	149	128	21	-
60㎡ 이하	99	85	14	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하	25	18	7	-
85㎡ 초과	25	25	-	-

10) 인구 및 주택의 수용계획

구분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
계	149	406	100.00	-
일반주택 및 임대주택	60㎡ 이하	99	66.50	-
	60~85㎡ 이하	25	16.75	-
	85㎡ 초과	25	16.75	-

※ 계획인구는 양천구 주민등록 인구 및 세대현황(24.12.31.) 기준으로 세대당 인구(2.73인/세대) 산정하여 적용함

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설계획

건립 규모	세대수	전체비율	임대주택 비율	
합 계	21세대	14.09%	100.0%	-
40㎡ 이하	-	-	-	-
40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	-	-	-
50㎡ 초과~60㎡ 이하	21세대	14.09%	100.0%	-

나. 세입자 주거대책

- 정비계획 수립 후 이해관계인들의 의견을 취합하여, 사업시행계획인가 시 이주대책을 마련하도록 하겠음

12) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전		- 현제 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 간선도로변에 양호한 녹지 수립대를 설치함으로써 green ville 이미지 창출 - 생태순환시스템 고려 - 자원절약형 배치기법(풍향·경관 고려)	-
재난 방지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	- 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

13) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 5등급, 개별 비오름 평가제외등급	경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부연결성 III	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설물 없음	공사시 토양오염 저감대책수립	-
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	-
물순환	생태면적률 30%	○	적용 생태면적률 30.05%	자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 토사유출량 변화 예상 - 생활오수 발생	기존시 하수관로 연계처리	-
바람·열	바람길 확보	○	건축물 신축시(지하4층~지상28층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨.	바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획	-

대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 미산먼지 발생에 의한 영향 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	-
온실가스·에너지	온실가스 저감	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦청정연료 사용 등 저감방안 계획	-
자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 서측 목동초등학교	◦ 『도시 및 주거환경정비법』 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. ◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

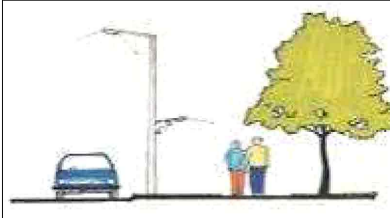
15) 교통 및 동선처리 계획

항 목	지 점	문 제 점	개 선 방 안
주 변 가 로 및 교차로	④ ⑤	○ 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 차로 및 교차로 운영방안 수립 필요	○ 목동동로 차로운영계획 재수립 2차로 → 3차로 확장, B=12.0m, L=68.0m ○ ④목동시장교차로 기하구조 개선 교통섬 삭제 및 스마트형 교차로 운영
진출입 동 선	③ ④	○ 교통소통영향 저감을 위한 사업지 출입구 교차로 운영방안 필요	○ 사업지 진출입 접근성 향상 및 교통영향 최소화를 위한 출입구 운영방안 수립 - 남측 출입구(신목로) : 진입 1개차로, 진출 1개차로 : 차량회전반경 R=4.0m 이상 확보 ○ 사업지 남측 Drop 동선 확보 및 맘스테이션 설치
대 중 교 통 및 보 행	-	○ 자전거 이용객을 위한 자전거보관소 설치 필요 ○ 보행동선 단절구간 보행자의 안전 및 보행동선 연계 필요	○ 세부 건축계획수립시 『자전거 이용 활성화에 관한 법률』에 적합한 자전거보관소 및 편의시설 설치 ○ 건축한계선까지 보행공간을 확보하고 보행공간의 경우 시설물(지장물) 설치 제한 ○ 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 - 고원식 2개소, 일반 2개소
주 차 시 설	-	○ 법정 및 장래 주차수요를 충족하는 원활한 주차공급 확보 필요	○ 법정주차대수 : 168대 ○ 주차수요대수 : 203대(2032년) ○ 법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차대수 확보 예정
교 통 안 전 및 기 타	-	○ 교통안전시설 설치 필요	○ 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 ○ 어린이보호구역 내 보행자방호울타리설치 ○ 횡단보도 차량진입방지를 위한 블라드 설치 ○ 방향지시 및 안전사고예방을 위한 노면표시설치 ○ 적정 교통안전표지판 설치

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

■ CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

- 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

구분		계획내용	비고
조경 및 식재	단지	- 단지 내 정원·산책길·보도에는 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보는 지하고 2m이상 교목을 식재하여 시야 확보 - 놀이터 및 광장 주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주차장	출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조명간의 공간을 충분히 배치 하여 시야 확보	
			
조명	단지	- 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 - 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야확보	
	주차장	- 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 - 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
 			
자연적 접근통제	단지	- 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 - 단지 외곽으로는 투시형 식재 울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함	
공용공간		- 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 - 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상 등 주요지점의 CCTV 설치(방범장치)	

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지는 역세권 도심지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사 등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음

18) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

II. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	오목교역 역세권 활성화 사업(도시정비형 재개발) 지구단위계획구역	신정동 86-45번지 일대	-	증) 4,506.0	4,506.0	-

■ 결정 사유서

구분	도면표시번호	위 치	지정사유
신설	-	신정동 86-45번지 일대	○ 신정동 86-45번지 일대 오목교역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정에 따라 도시 및 주거환경정비법 제17조에 의해 지구단위계획구역 지정

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역·지구 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,506.0	-	4,506.0	100.0	-
주거지역	제2종일반 주거지역	3,117.0	감)3,117.0	-	-	-
	제3종일반 주거지역	1,389.0	감)1,384.0	5.0	0.1	-
	준주거지역	-	증)4,501.0	4,501.0	99.9	-

■ 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
①	신정동 86-45번지 일대	제2종일반주거지역	준주거지역	3,117.0	400.0	○ 오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 따른 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	준주거지역	1,384.0		

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

2) 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	36	25~30	보조 간선	1,277 (14)	신정동 139-2	목동 450-3	일반 도로	-	90.02.02 (서고시 1990-24호)	
변경	대로	3	36	25~30	보조 간선	1,277 (14)	신정동 139-2	목동 450-3	일반 도로	-	-	

※ 0는 지구단위계획구역 내 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로 3-36	대로 3-36	일부구간 확폭	◦ 도로 선형 조정을 위한 일부구간 도로 확폭

3) 가구 및 획지에 관한 결정

가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
①	-	4,501.0	신정동 86-45번지 일대	4,501.0	공동주택, 근린생활시설 지역필요시설 등

4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서

구분	도면표시번호	위치	용도	비고
신설	지정용도 (A)	지상1,2층	· 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제3호의 1종근린생활시설 - 제4호의 2종근린생활시설 - 제11호의 소유자시설 - 제12호의 수련시설 - 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	저층부 가로활성화 유도
	불허용도 (B)	전층	· 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제1호의 단독주택(가목 단독주택에 한함) - 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설 - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전소	-

나. 건축물 밀도에 관한 결정 조서

구분	건폐율	용적률	높이
정비계획	60% 이하	400.0% 이하	100m 이하
건축계획	60% 이하	399.94%	95.4m 계획

5) 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정

가. 배치계획

구분	계획내용	위치	비고
건축한계선	◦ 건축한계선 3m	◦ 대상지 경계로부터 건축한계선 3m지정	-

나. 형태 및 외관 계획

구분	계획내용		비고
입면	색 채	◦ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	-
	재 료	◦ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도	-

6) 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지

(1) 공개공지

구분	계획내용	비고
공개공지	◦ 대상지 동측 신목로 변 2개소 위치 지정	-

(2) 전면공지

구분	계획내용	비고
전면공지	◦ 신목로, 목동동로12길변 건축한계선 지정부분에 보도로 조성	-

나. 공공기여

구 분		산정내용							
토지이용 계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	도로	공공시설등 면적(A+B)				새로 설치하는 정미기반 시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정미기반 시설 국공유지
				소계	A.공공 임대주택 대지지분	B.청소년문화센터			
						대지지분 면적	환산부지 면적		
	4,506.0㎡	4,501.0㎡	5.0㎡	1,044.82㎡	519.72㎡	251.47㎡	273.63㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 새로 설치하는 공공시설등면적(A+B) = {5.0(도로) × (250%÷400%)(가중치)} + 519.72㎡(공공임대주택 대지지분) + 251.47㎡(청소년문화센터 대지지분) + 273.63㎡(청소년문화센터 환산부지면적) = 1,047.95㎡								
A 건축 물 대지 지분	○ 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 519.72㎡ = 대지면적 × (주거 지상연면적÷ 전체 지상연면적) × (임대주택 전용면적 ÷ 주거 전용면적) = 4,501.0㎡ × (15,531.49㎡ ÷ 18,001.36㎡) × (1,434.70㎡ ÷ 10,720.26㎡) ○ 건축물 기부채납(청소년문화센터) 대지지분 : 251.38㎡ = 대지면적 × (청소년문화센터 지상연면적÷ 전체 지상연면적) = 4,501.0㎡ × (1,005.72㎡ ÷ 18,001.36㎡)								
	○ 건축물 기부채납(청소년문화센터) ①지상층공사비 : 3,584,934,655원 = 청소년문화센터 지상층연면적 × 청소년·문화수련시설 공사비(2024 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인) = 1,005.72㎡ × (3,921,000원/㎡÷1.1) = 3,584,934,655원 ②지하층 공사비 : 815,557,600원 = 청소년문화센터 지하층 연면적 × 지하층 분양가상한제 기본형 건축비(25.09.15.) = 784.19㎡ × (1,144,000원/㎡÷1.1) = 815,557,600원 ③설계비: 231,025,843원 · 효율 : 5.25% = 5.25% × 4,400,492,255원(지상,지하 공사비) = 231,025,843원 ④감리비: 47,525,316원 · 효율 : 1.08% = 1.08% × 4,400,492,255원(지상,지하 공사비) = 47,525,316원 ⑤ 총공사비(①+②+③+④) : 4,679,043,414원 ⑥부지가액: 17,100,000원(분담금 검증위원회시 산정한 부지가액적용) ⑦환산부지 면적 : 4,679,043,414원 ÷ 17,100,000원 = 273.63㎡								
B 건축 물 기부 채납 환산 부지 면적									

III. 2026년 제6차 도시계획위원회(2026.04.15) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	비 고
1	차량진출입구 위치는 남측 신목로(8m)변으로 조정 방안 우선 검토하고, 목동동로12길에 차량진출입구 유지 시 차량 및 보행동선과 연계하여 신호교차로 적정성 및 횡단보도 조성 형태 검토	
2	공개공지 변 선권 계획은 보행환경에 지장이 없도록 검토	

IV. 관련도면 : 붙임참조

V. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과

(☎02-2133-4929) 및 양천구 도시계획과(☎02-2620-4465)에

관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

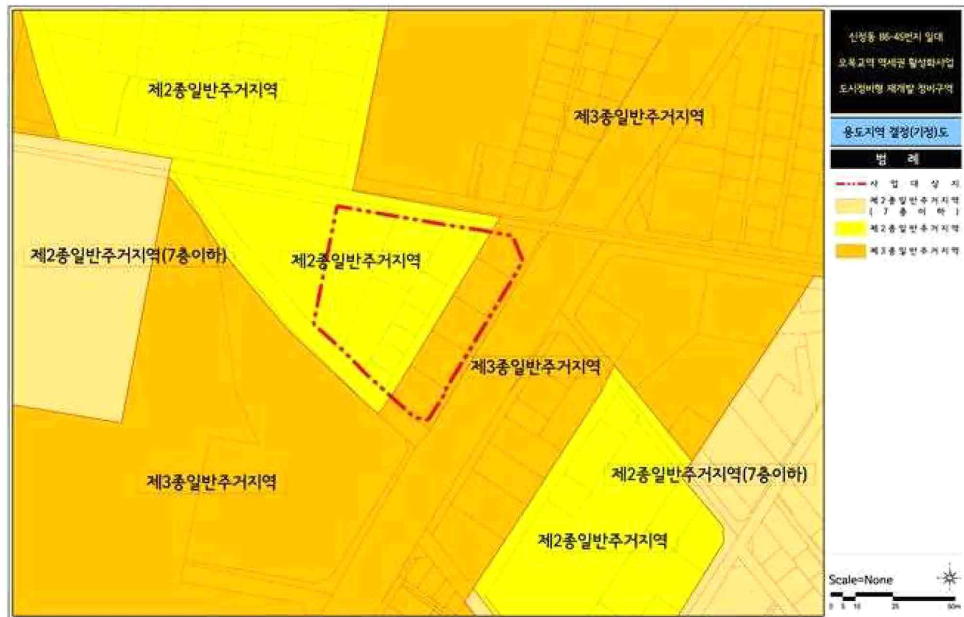
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr/>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> 오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 관계도면

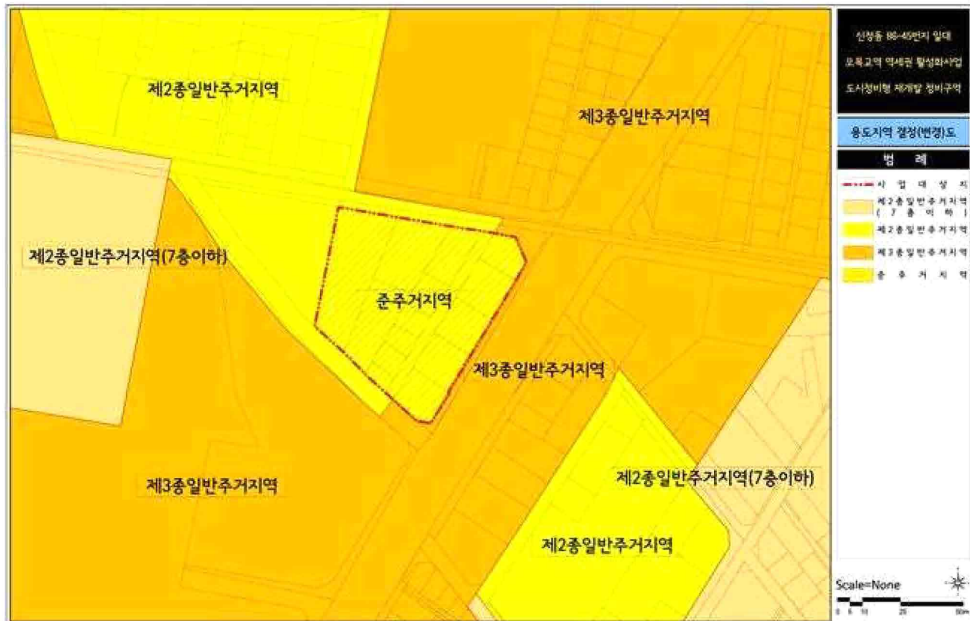
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 결정(기정)도



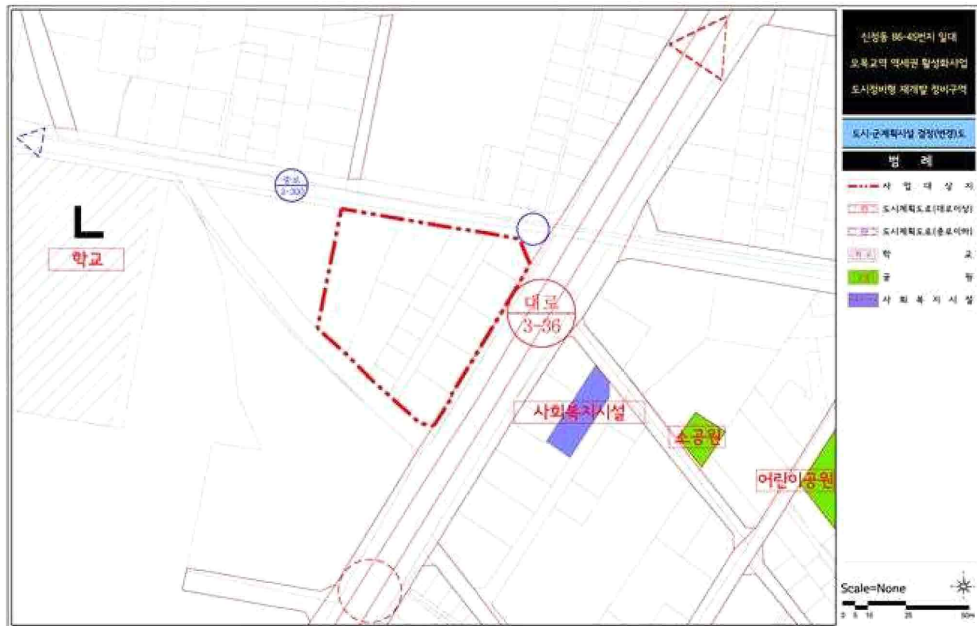
■ 용도지역 결정(변경)도



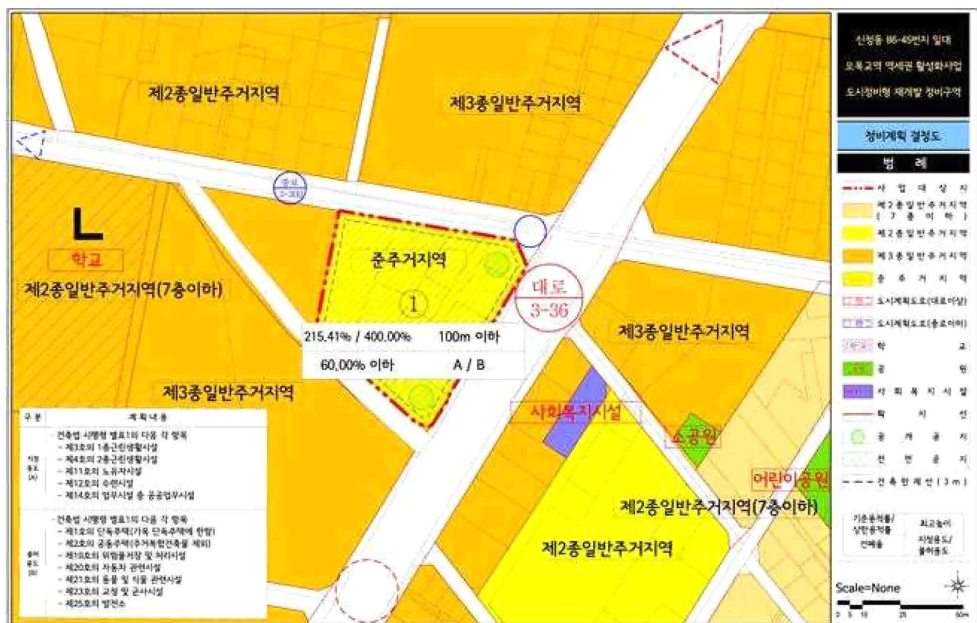
■ 도시·군계획시설 결정(기정)도



■ 도시·군계획시설 결정(변경)도

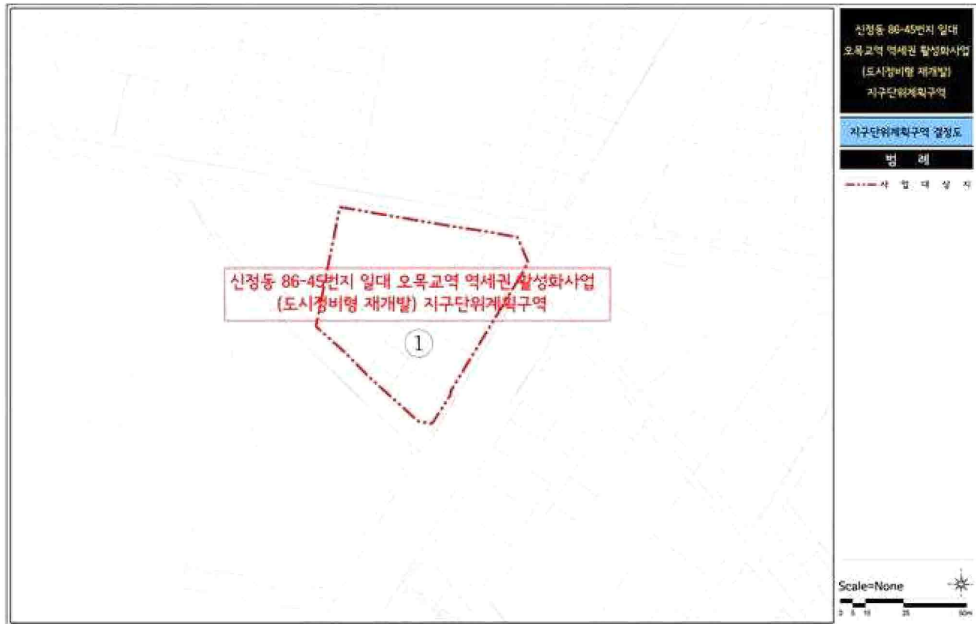


■ 정비계획 결정도

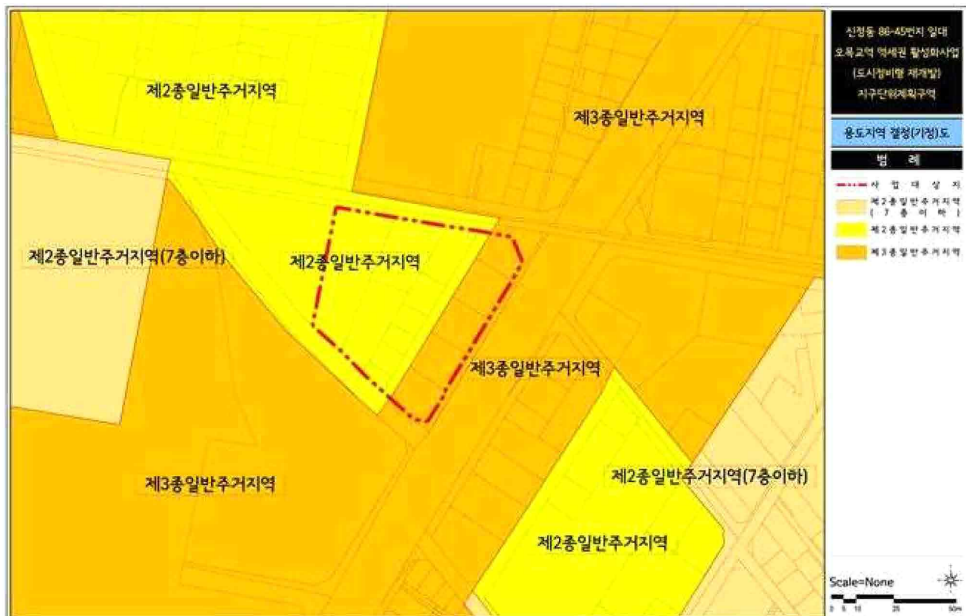


〈붙임〉 오목교역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 지구단위계획구역 관계도면

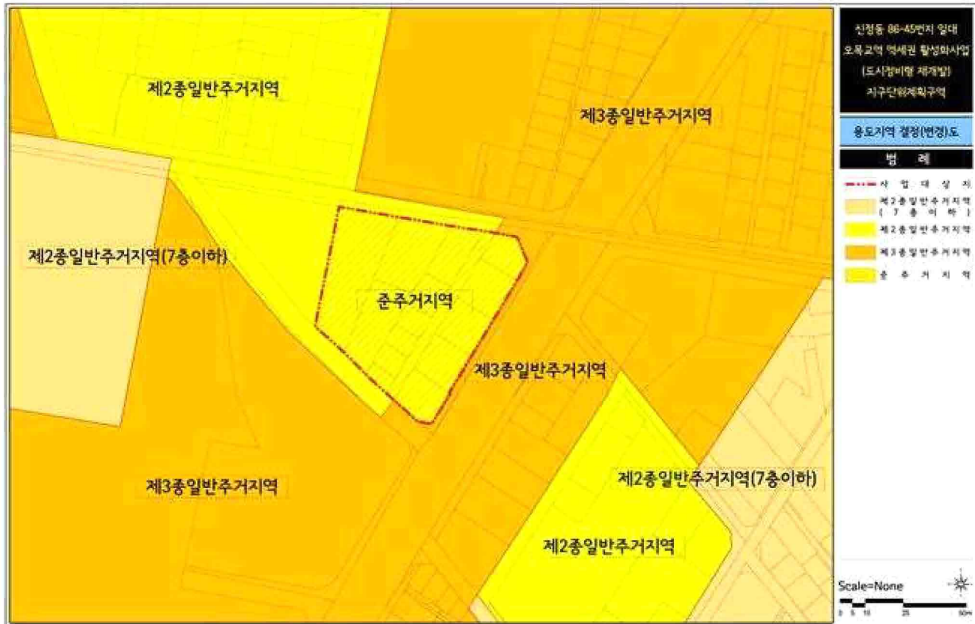
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역 결정(기정)도



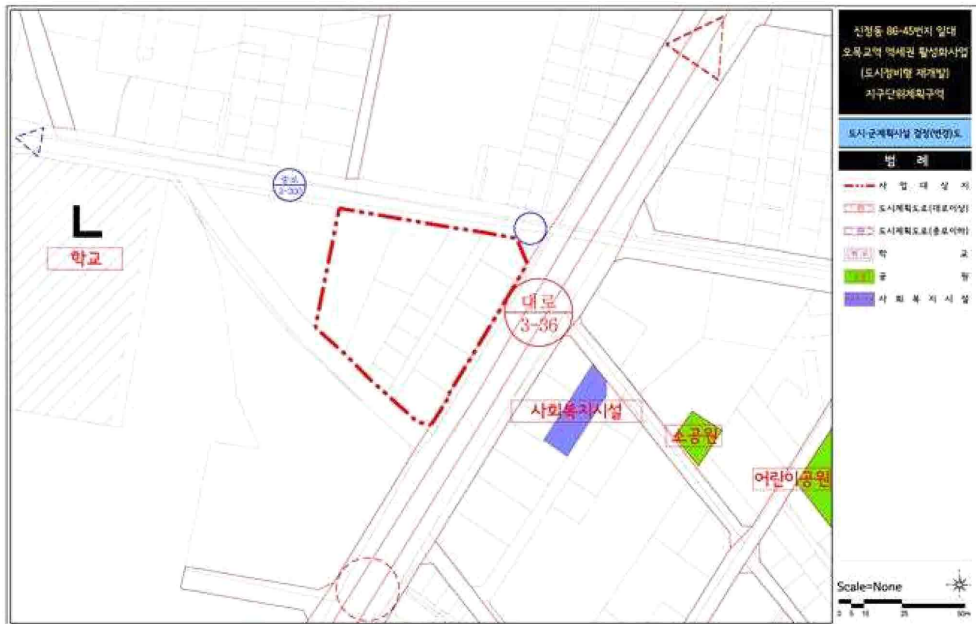
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시·군계획시설 결정(기정)도



■ 도시·군계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 지구단위계획 결정도

