비치된 공람도서에 대해서는 사진촬영 및 불법 복제 등의 행위를 금지합니다.

목동4단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) / 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역4 세부개발계획 수립(안)

- 주민 공람·공고용 -

2024. 05.

양천구

목 차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1 정비계획 및 구역지정(안) 신청서

1. 계획의 개요 ····· 1
2. 현황 분석 ····· 2
3. 계획의 기본구상 ····· 22
4. 부문별 계획 ····· 24
5. 소요 사업비 추정 ····· 46

※ 관련도면

1) 정비구역 결정(안)도 (S=1/3,000)
2) 용도지역 결정(안)도(기정/변경) (S=1/3,000)
3) 토지이용계획(안)도(기정/변경) (S=1/3,000)
4) 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경) (S=1/3,000)
5) 가구 및 획지에 관한 결정(안)도(기정/변경) (S=1/3,000)
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도 (S=1/3,000)
7) 건축물의 건축선 결정(안)도 (S=1/3,000)
8) 정비계획 결정(안)도 (S=1/3,000)

2 기초조사·확인내역서

1. 주민 및 산업의 현황 ····· 48
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 48
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 52
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 53
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 53
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 53
7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 54
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 54
9. 기존수목의 현황 ····· 55
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 56
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 56
12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모 ····· 57
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 57
14. 기초조사 현황도 ····· 58

■ 첨부: 토지 및 건축물 조서 ····· 62

3 계획설명서

1. 계획의 개요 ····· 85
2. 현황 분석 ····· 86
3. 부문별 계획 ····· 106
4. 건축계획(안) ····· 132

■ 첨부: 건축개요표, 건축배치도

Ⅱ. 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 137
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 137
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 159
4. 특별계획구역에 관한 결정 ····· 194

2 특별계획구역4(목동4단지) 세부개발계획 결정(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정 ····· 202
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 203
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 211
4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 222

 # 별첨

❶ 교통성 검토서
❷ 경관성 검토서
❸ 환경성 검토서

Ⅰ

정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1	정비계획 및 구역지정 신청서
2	기초조사·확인내역서
3	계획설명서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

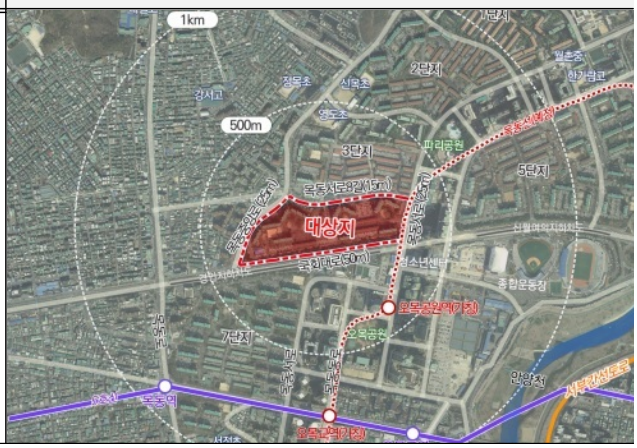
1. 계획의 개요
2. 현황 분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 계획
5. 소요 사업비 추정

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 본 사업지에 대해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하여 정비구역내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키고자 함

나. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• **위치** - 서울특별시 양천구 목동 904 일대 • **면적** - 122,825.3㎡ • **용도지역** - 제1종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 • **현황 세대수** - 1,382세대	

다. 과업수행 절차 및 추진현황

1) 과업수행 절차

정비계획(안) 수립 및 주민제안 → 관련 부서 협의 → 주민공람 및 설명회 → 구의회 의견 청취 → 정비구역 지정 신청 (구 → 시) → 도시건축 공동위원회 자문 → 도시계획 위원회 심의 → 정비구역 지정 고시

2) 추진 현황

날 짜	주 요 내 용
1983.06.28.	• 서울목동지구택지개발예정지구 지정 (건설교통부 고시 제201호)
1983.11.01.	• 서울목동지구택지개발예정지구 개발기본계획승인 (건설교통부 고시 제353호)
1986.09.30.	• 목동4단지 아파트 준공
2004.02.20.	• 도시관리계획 용도지역 변경 결정 (서울특별시 고시 제2004-49호)
2017.07.13.	• 목동중심지구 지구단위계획(변경) 결정 (서울특별시 고시 제2017-246호)
2018.05.10.	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고 (양천구공고 제2018-2016호)
2022.12.08.	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고 (양천구공고 제2022-2016호)
2023.09.14.	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경) 고시(서울시고시 제2023-408호)
2024.03.07	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 부분재정비) 결정(변경)(안) 열람공고 (양천구공고 제2024-500호)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황











나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="3" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="3">제1종일반주거지역 : 21,310.8
제3종일반주거지역 : 101,514.5</td><td colspan="2">-</td><td>공원
녹지</td><td>6,517.0
14,793.8</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td colspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td colspan="2">양천구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면 적 (㎡)</td><td>122,825.3㎡</td><td colspan="2">101,514.5</td><td>21,310.8</td><td colspan="2">6,517.0</td><td>14,793.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수 (필지)</td><td>3</td><td colspan="2">1</td><td>2</td><td colspan="2">1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>19</td><td>19</td><td>-</td><td>16</td><td>16</td><td>-</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>호 수</td><td>1,428</td><td>1,428</td><td>-</td><td>1,382</td><td>1,382</td><td>-</td><td>46</td><td>46</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td>1,382</td><td>818</td><td>564</td><td>3,414</td><td>2,021</td><td>1,394</td><td>1,415</td><td>1,415</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용(양천구 통계연보 2022)

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	벽돌	-	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-
	조적조	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	40년이상	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
	´85.6.30 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합계	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	유허가	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 2023.02.28. 안전진단 D등급

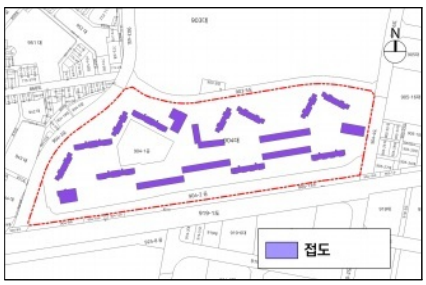
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
11.4	122,825.3	140	-	114	26	-



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	19	19	-



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	3	122,825.3	-	-	-
일반토지	3	122,825.3	-	-	-

5) 토지이용현황

가) 소유자별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 2필지

구 분	합 계	사유지	국·공유지
필 지 수	3	1	2
면 적 (㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구 성 비 (%)	100.0	82.6	17.4



나) 지목별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 대지 1필지, 공원 2필지

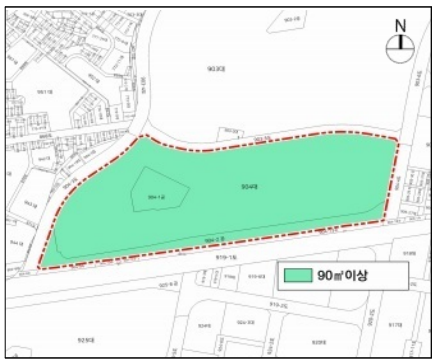
구 분	합 계	대 지	공 원
필 지 수	3	1	2
면 적 (㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구 성 비 (%)	100.0	82.6	17.4



다) 필지규모별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

구 분	합 계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필 지 수	3	-	3
면 적 (㎡)	122,825.3	-	122,825.3
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0



6) 건축물현황

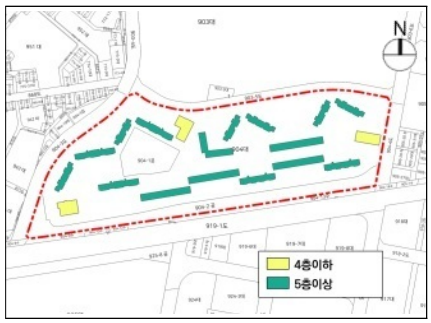
가) 용도별 건축물현황

구 분	합 계	공동주택	근린생활시설
동 수	19	16	3
구 성 비 (%)	100.0	84.2	15.8
연 면 적 (㎡)	137,717.25	132,306.45	5,410.8
구 성 비 (%)	100.0	96.0	4.0



나) 층수별 건축물현황

구 분	합 계	4층 이하	5층 이상
동 수	19	3	16
구 성 비 (%)	100.0	15.8	84.2
연 면 적 (㎡)	137,717.25	5,410.80	132,306.45
구 성 비 (%)	100.0	3.9	96.1



다) 경과년수별 건축물현황

구 분	합 계	30년 미만	30년 이상
동 수	19	-	19
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0
연 면 적 (㎡)	137,717.25	-	137,717.25
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0



라) 구조별 건축물현황

구 분	합 계	철근콘크리트	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)
동 수	19	19	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-
연 면 적 (㎡)	13,771.25	137,717.25	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

가) 미래상 및 계획목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

나) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추 진 전 략	
보행일상권 조성	• 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립성 생활권 형성 • 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축 • 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련	• 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진 • 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	• 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 재고 • 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모	• 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화
기반시설 입체화	• 지상 단선출도로 단절된 지역 내 연결성 확보 • 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화	• 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합
중심지 기능 혁신	• 3도심 (서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화 • 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도	• 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상
미래교통 인프라 구축	• 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축 • 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	• 서울 전역에 모빌리티 허브 구축 • 공중, 지상, 지하 등 다차원 新물류네트워크 구축
탄소중립 안전도시 구축	• 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려 • 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영	• 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축
도시계획 대전환	• 도시계획체계 재정비를 통합 용도지역 운영·관리의 유연화 • 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성	• 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축 • 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진

다) 도시공간구조구상

- 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

라) 생활권계획

- 서울의 생활권은 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획은 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드 라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권은 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다.
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권 계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정할 수 있다.

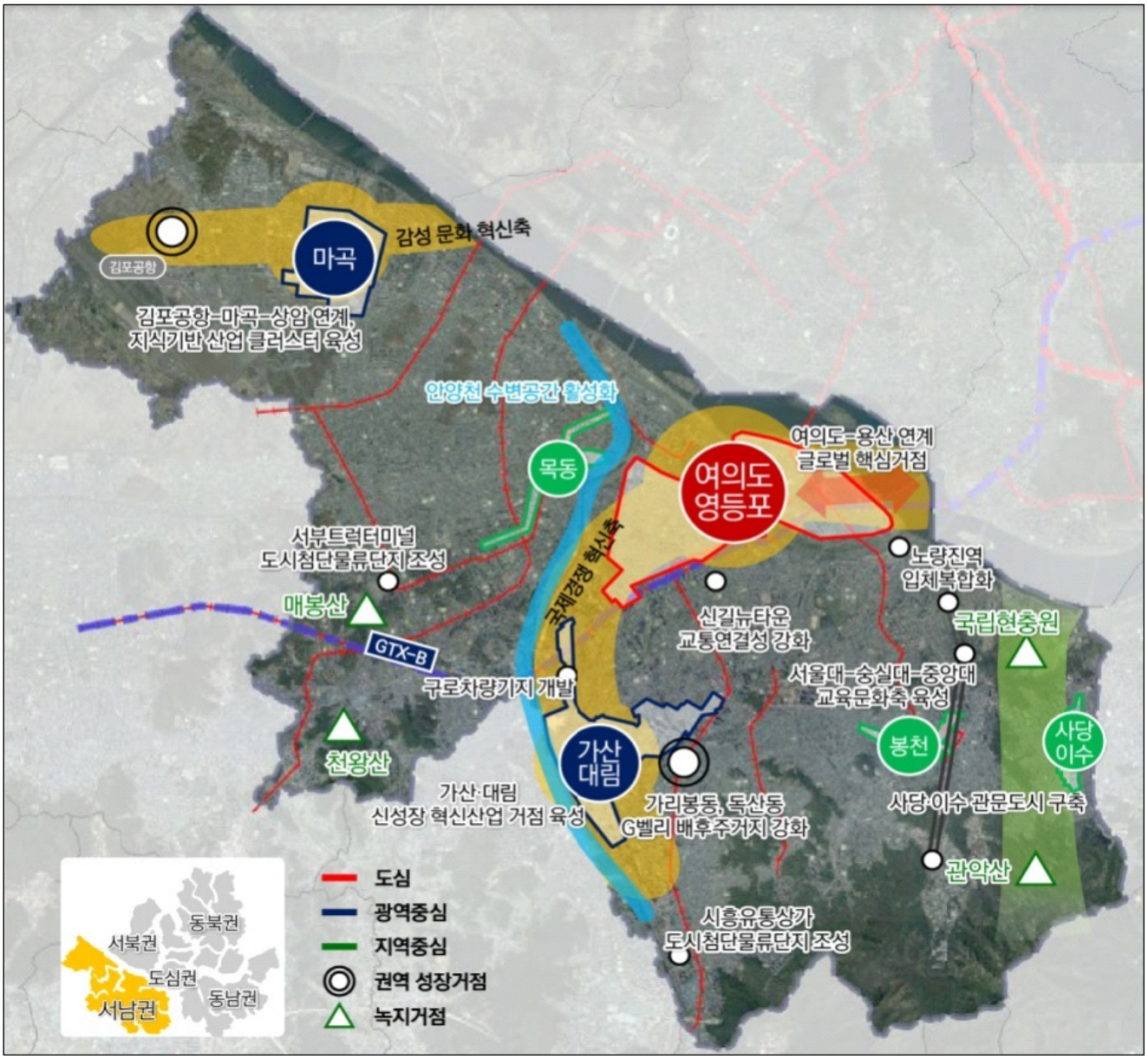
〈서울시 공간구조구상 개념도〉



마) 권역별 구상

- 도심권 : “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”
- 동북권 : “신성장·교통경제검점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
- 동남권 : “글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”
- 서북권 : “지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
- **서남권 : “교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”**
  - 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
  - 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
  - 마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
  - 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
  - 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
  - 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
  - G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
  - 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
  - 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
  - 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
  - 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
  - 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
  - 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

〈서남권 발전구상도〉

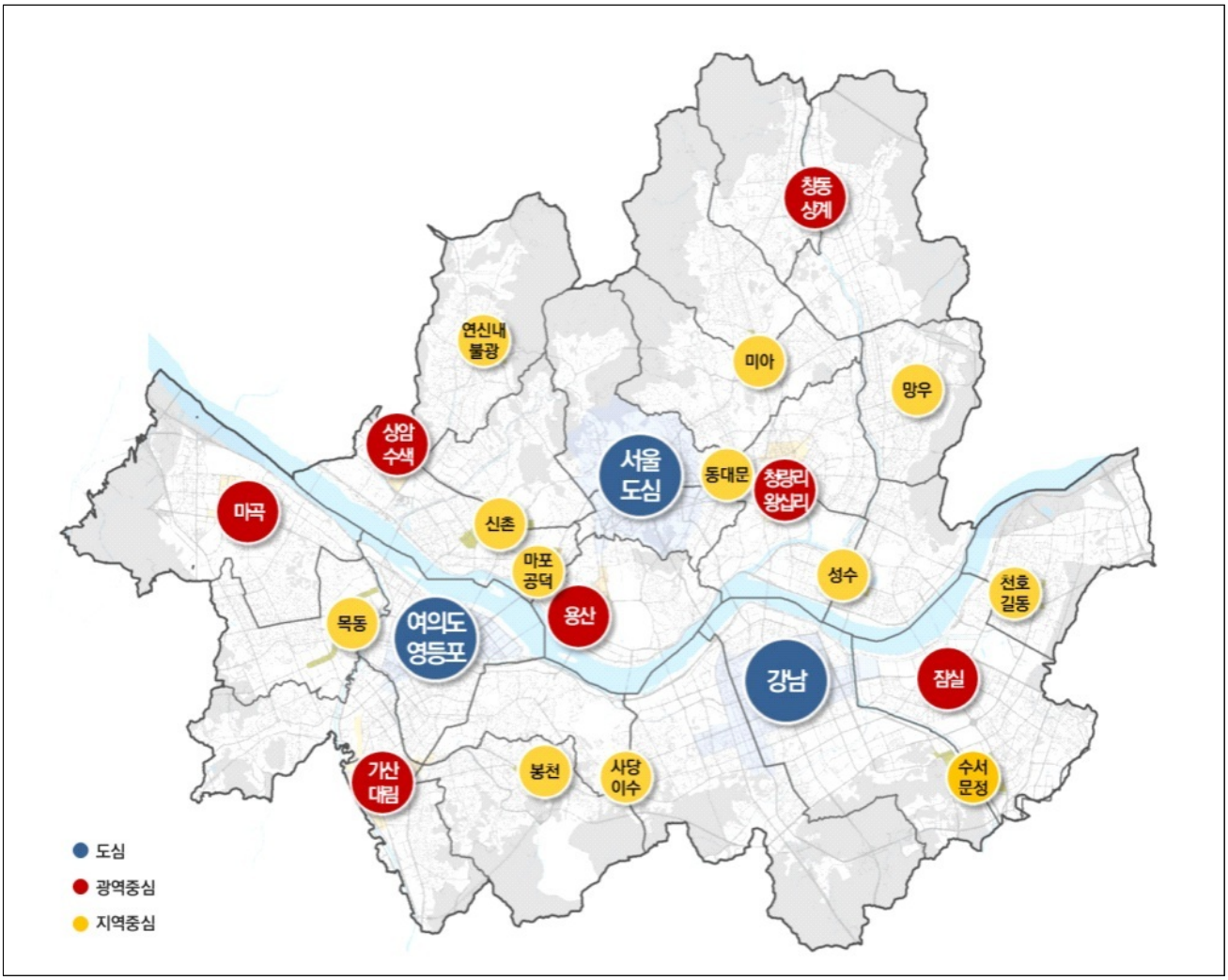

김포공항
마곡
감성 문화 혁신축
김포공항-마곡-상암 연계,
지식기반 산업 클러스터 육성
안양천 수변공간 활성화
목동
여의도
영등포
여의도-용산 연계
글로벌 핵심거점
서부트럭터미널
도시첨단물류단지 조성
매봉산
GTX-B
구로차량기지 개발
국제경쟁 혁신축
신길뉴타운
교통연결성 강화
노량진역
입체복합화
국립현충원
서울대-숭실대-중앙대
교육문화축 육성
봉천
사당
이수
사당·이수 관문도시 구축
관악산
천왕산
가산
대림
가산·대림
신성장 혁신산업 거점 육성
가리봉동, 독산동
G벨리 배후주거지 강화
시흥유통상가
도시첨단물류단지 조성
동북권
서북권
도심권
동남권
서남권
도심
광역중심
지역중심
권역 성장거점
녹지거점

바) 2040 서울시 도시기본계획 중심지체계

• 서울특별시는 3도심 7광역중심 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구 분	2040 서울플랜	
3 도심	• 서울도심 • 여의도·영등포 • 강남	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역 급행 철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	• 용산 • 청량리·왕십리 • 창동·상계 • 상암·수색 • 마곡 • 가산·대림 • 잠실	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 • 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12 지역중심	• 도심권: 동대문 • 동북권: 망우, 미아, 성수 • 서북권: 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광 • 서남권: **목동**, 봉천, 사당·이수 • 동남권: 수서·문정, 천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 • 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53지구중심 및 역세권	-	• 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 • 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 • 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 • 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성

〈2040년 서울시도시기본구상도〉



2) 목동2 지역생활권의 특성

가) 목동2 지역생활권 개요

- 면적 : 590ha (양천구 면적의 33.9%)
- 인구 : 145,510명
- 행정구역 : 목1·5동, 신정2·6·7동

나) 목동2 지역생활권의 특징

- 목동2 생활권은 30년 이상 경과된 계획시가지가 입지한 지역으로 노후화된 공동주택 단지의 계획적 관리가 요구됨.
- 상업지역을 관통하는 경전철 목동선이 계획되어 있어 지역내 교통환경에 큰 변화가 예상되며, 국회대로 일대 제물포터널 건설계획에 따라 주요 간선축 및 지역환경이 개선될 것으로 예상되는 지역임.
- 목동유수지 및 목동종합운동장이 안양천과 인접하여 입지하였으며, **향후 중심성 및 도시환경 등을 고려한 계획적 관리가 필요한 시점임.**
- 신정7동 일대 갈산도시개발사업 추진 등 지역이슈를 포함하고 있음.

다) 목동2지역생활권의 생활서비스 현황

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설
- 주민요구 및 서비스소외지역 발생 시설 : 주차장, 노인여가복지시설
- 주민요구 및 공급불균형 시설 : 도서관, 공공체육시설

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	충분	부족

수요분석 — ■ 주민의견 분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악 / ■ 보행이용 분석: 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악 / ■ 공급불균형 분석: 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

라) 실현전략

■ 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

- 목동중심지구 상업,문화기능 육성을 통한 경쟁력 강화
- 목동유수지 및 기존 문화체육시설을 활용한 복합문화예술공간 조성

■ 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

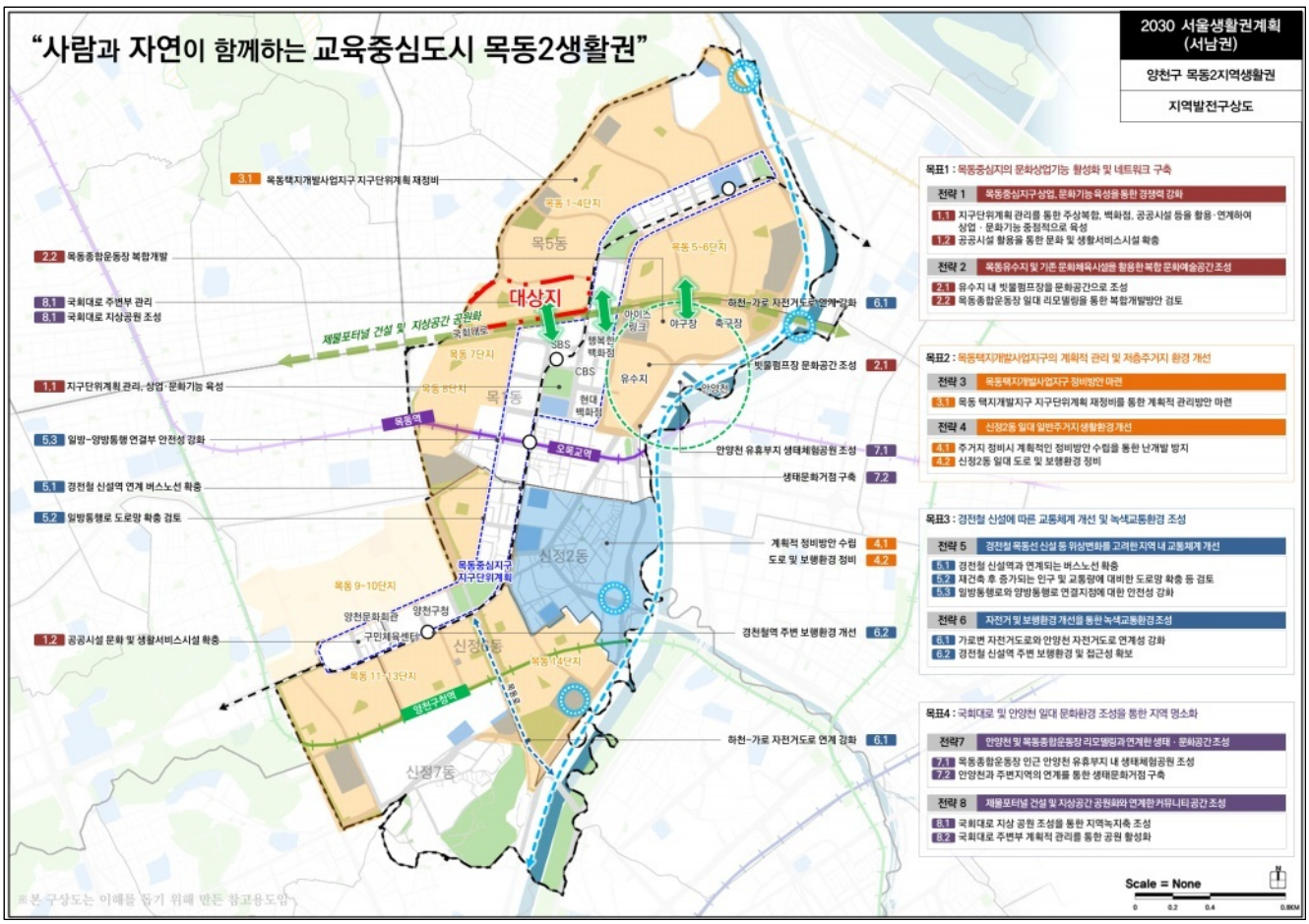
- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련
- 신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개전

■ 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

- 경전철 목동선 신설 등 위상변화를 고려한 지역 내 교통체계 개선
- 자전거 및 보행환경 개선을 통한 녹색교통환경 조성

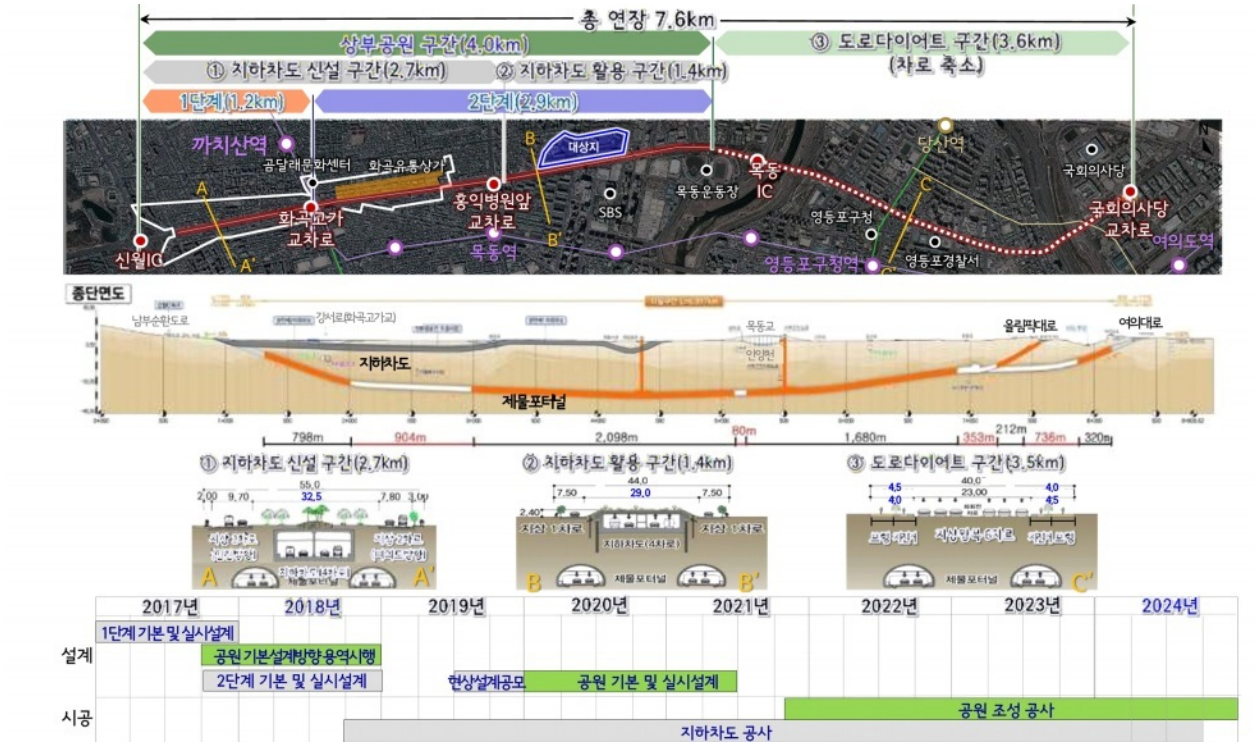
■ 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

- 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태·문화공간 조성
- 제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성



3) 주변개발 현황

가) 국회대로 지하차도 및 상부공원화 계획





4) 도시관리계획 현황도

가) 용도지역

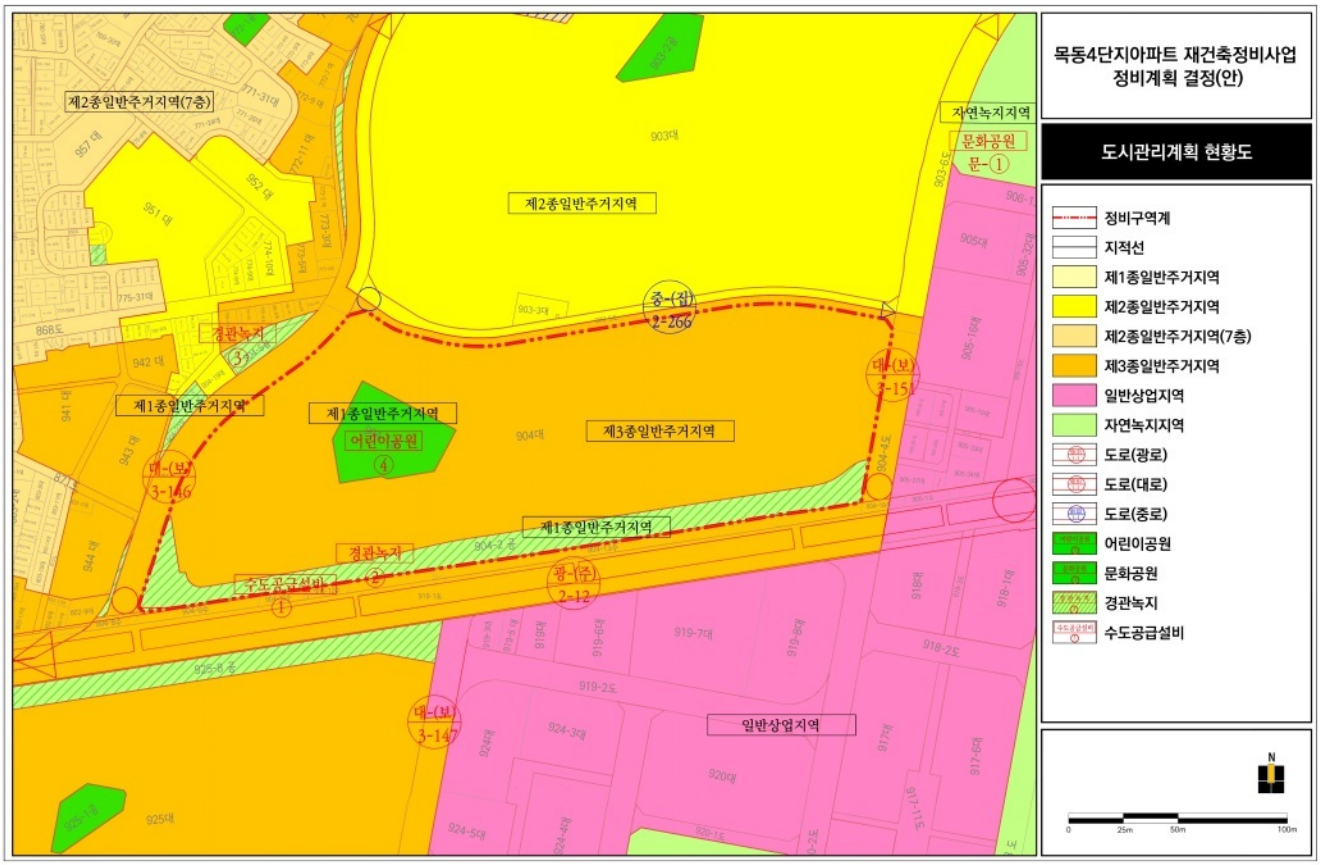
- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 목동서로8길(15m), 목동중앙로(25m), 목동서로(15m), 국회대로(50m)가 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 공원등의 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음



〈도시관리계획 현황도〉



라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	• 제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고제26조 제1항 제1호및제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하제9조,제11조및제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우제15조 제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. • 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 • 고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만,제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.〈개정 2018. 6. 12.〉 ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.〈개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.〉 ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. • 시행령 제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은법 제8조 제4항및제5항에 따라별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여법 제8조 제1항및제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. • 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
서울시 도시계획조례	• 제54조(용도지역안에서의 건폐율) 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 • 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제1종일반주거지역 :150퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	・대상지는 국회대로와 서부간선도로, 경인고속도로 등 주요 도로를 통하여 인천시, 마포구, 동작구 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	・대상지 1km 내로 목동역(5호선)과 오목교역(5호선)이 위치 해있으며, 대상지 동측에 경전철(목동선) 개통 예정으로 대중교통 접근성이 우수함 ・국회대로, 목동중앙로, 목동서로 등 간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
자연환경여건	・대상지 동측에 안양천이 위치하고 있으며, 주변으로 파리공원, 오목공원, 용완산, 매봉산 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	・대상지 1km 내외로 영도초, 신목초, 서정초, 목운중, 진명여고 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

개발전망
・대상지가 입지한 목동시가지는 1980년대 이후 신시가지 개발 계획으로 양호한 도시환경을 갖추고 있으며, 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

바. 종합분석

1) 현황종합분석

	현 황	개 선 방 안
토 지 이 용	• 서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역에 위치한 대규모 APT 단지	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 안전진단 실시(2023.02.28)한 결과 안전진단 D등급(조건부재건축)에 해당하여 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교 통 / 주 차	• 국회대로, 목동중앙로 목동서로, 목동서로8길과 인접함 • 일방통행(목동중앙로변)차선과 접함 • 국회대로 상부 공원화사업으로 인한 주차수요 증대	• 도로확폭을 통한 도로 환경개선 필요 • 일방통행도로와 연계되는 교통처리방안 계획 • 도시계획시설(공원) 하부 공영지하주차장 신설을 통한 주차수요 충족
경 관 / 미 관	• 폐쇄적 도시경관 형성	• 공공보행통로를 활용한 개방감 확보
공 원 / 녹 지	• 공원 1개소 폐쇄적 어린이공원(진달래어린공원) • 국회대로변 부정형 녹지 1개소(서울시) • 대상지 남측 국회대로 공원화사업 추진	• 공공성확보를 위한 공원위치 변경 • 녹지 정형화를 통한 국회대로 공원화 사업과 연계한 경관형성

2) 현황종합분석도

- 대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역내에 위치하고 있음
- 대상지 반경 500m 내 오목공원, 양천도서관, 시립목동청소년센터, 영도초가 위치하고 있고, 1km 반경 내 신목초 등 9개의 학교가 위치하고 있음
- 대상지는 목동중앙로(25m), 목동서로8길(15m), 목동서로(25m), 국회대로(50m)에 인접하고 있으며 북측으로 5호선이 위치하여 목동역과 오목교역이 근접함
- 대상지 남측 위치한 국회대로 상부에 선형공원 조성 예정임



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표

- 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선
- 도로, 녹지 등 기반시설 여건을 고려한 적정규모 계획
- 주변환경을 고려한 연계성 있는 계획

2) 계획의 방향

- 쾌적한 주거환경조성
  - 지구 내 공원 및 공공시설 등 Open Space 조성
- 지역커뮤니티 활성화
  - 주 동선축 상 Community-Corridor 조성
- 주변환경과의 조화
  - 통경축 확보 및 주변 기능과의 연계
- 정비사업의 실현성 제고
  - 주민설문조사를 통한 수요반영

나. 주요 계획지표 설정

1) 계획 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은「도시 및 주거환경정비법」제10에 근거한 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2022-720호)' 준수

■ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율
- 재건축사업
  : 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

구 분		세대수기준	비 고
재건축	85㎡이하	60%이상	계획: 68.1%
	85㎡초과	40%이하	계획: 31.9%

2) 주택규모 배분계획(안)

구분	세대수	비율	비고
합 계	2,384세대	100.0%	-
60㎡이하	522세대	21.9%	85㎡이하 : 60%이상
60㎡~85㎡이하	1,100세대	46.2%	
85㎡초과	762세대	31.9%	85㎡초과 : 40%이하

다. 개발 기본구상

1) 토지이용구상

- 국회대로 상부공원화 계획 및 주변 기존시가지의 이용을 고려하여 공원 및 체육시설 계획
- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 계획지침과의 정합성 유지 및 안양천-녹지-보행축 연결을 위해 경관녹지계획 유지하고 국회대로 공원의 이용성 증대 위해 녹지선형 변경
- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 계획지침에 따라 대지내 공공보행통로 15m를 계획하여 통경축 확보를 통해 배치계획 구상

〈개발기본 구상도〉



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호환 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역4로 지정되었음
- 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 사항임

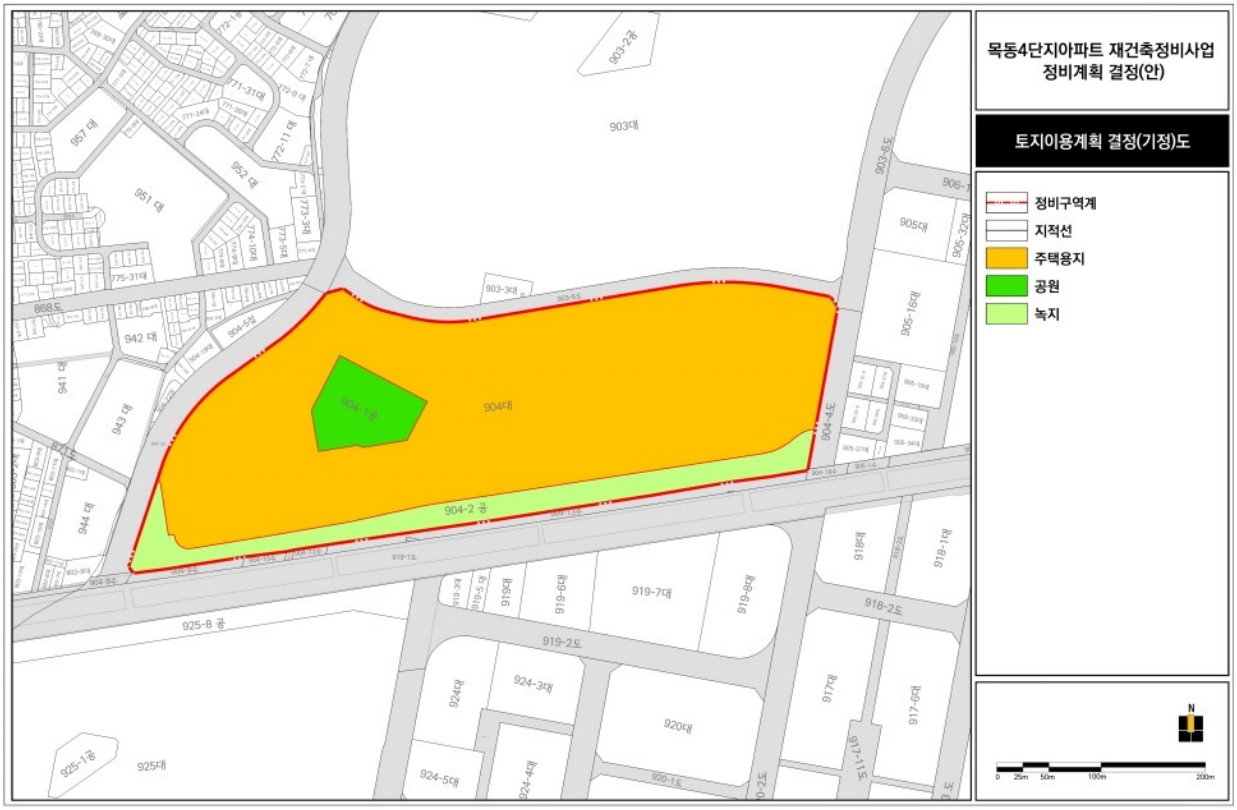
나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	목동4단지 재건축정비구역	서울시 양천구 목동 904일대	-	증) 122,825.3	122,825.3	-
시행방법		**시행예정시기**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**			**비고**
재건축정비사업		구역지정 후 4년이내	현황 : 1,382세대 계획 : 2,384세대 (증) 1,002세대)			-

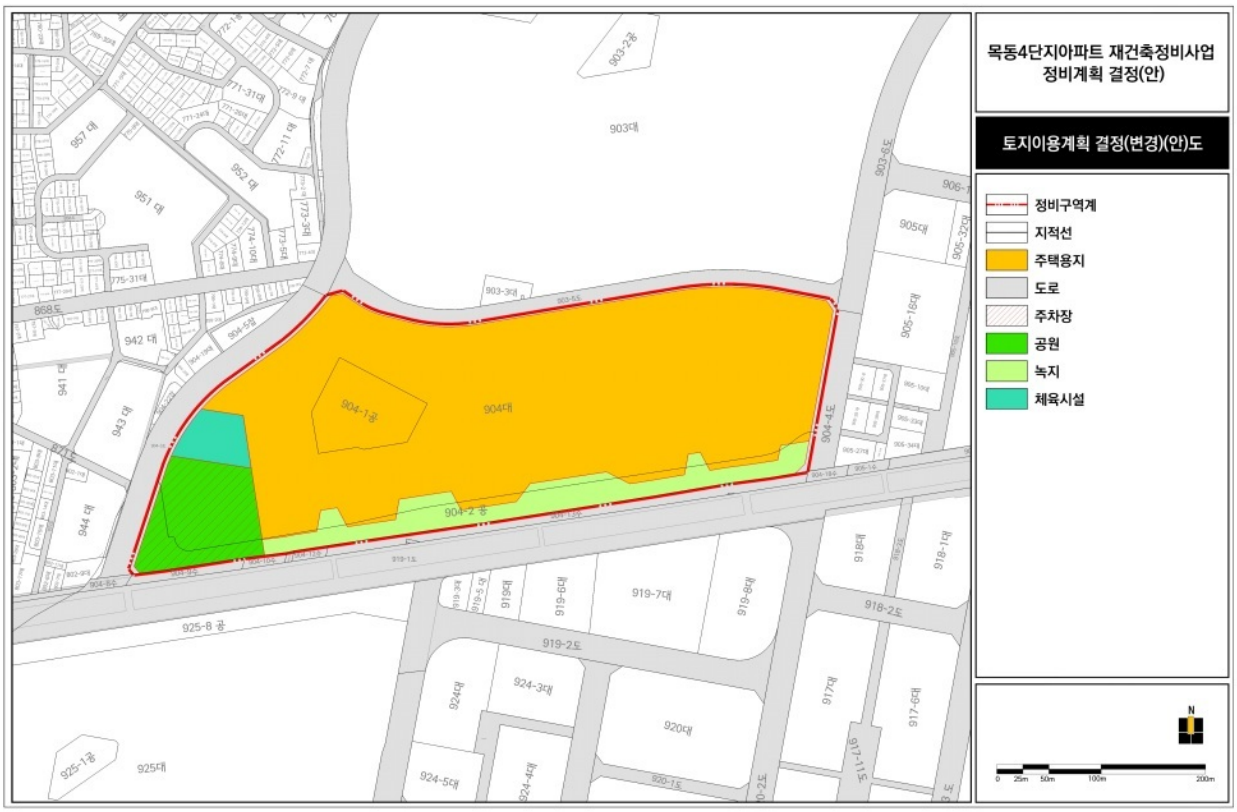
다. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
획 지	주 택 용 지	101,514.5	감) 5,468.1	96,046.4	78.2	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계	21,310.8	증) 5,468.1	26,778.9	21.8	-
	도 로	-	증) 2,299.9	2,299.9	1.9	-
	공 원	6,517.0	증) 3,526.0	10,043.0	8.2	소공원, 주차장과 중복결정
	(주차장)	(-)	(증) 3,850.0)	(3,850.0)	(0.0)	(소공원과 중복결정)
	녹 지	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	9.3	경관녹지
	체육시설	-	증) 2,957.3	2,957.3	2.4	-

〈토지이용계획 결정(기정)도〉



〈토지이용계획 결정(변경)(안)도〉



라. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(안)

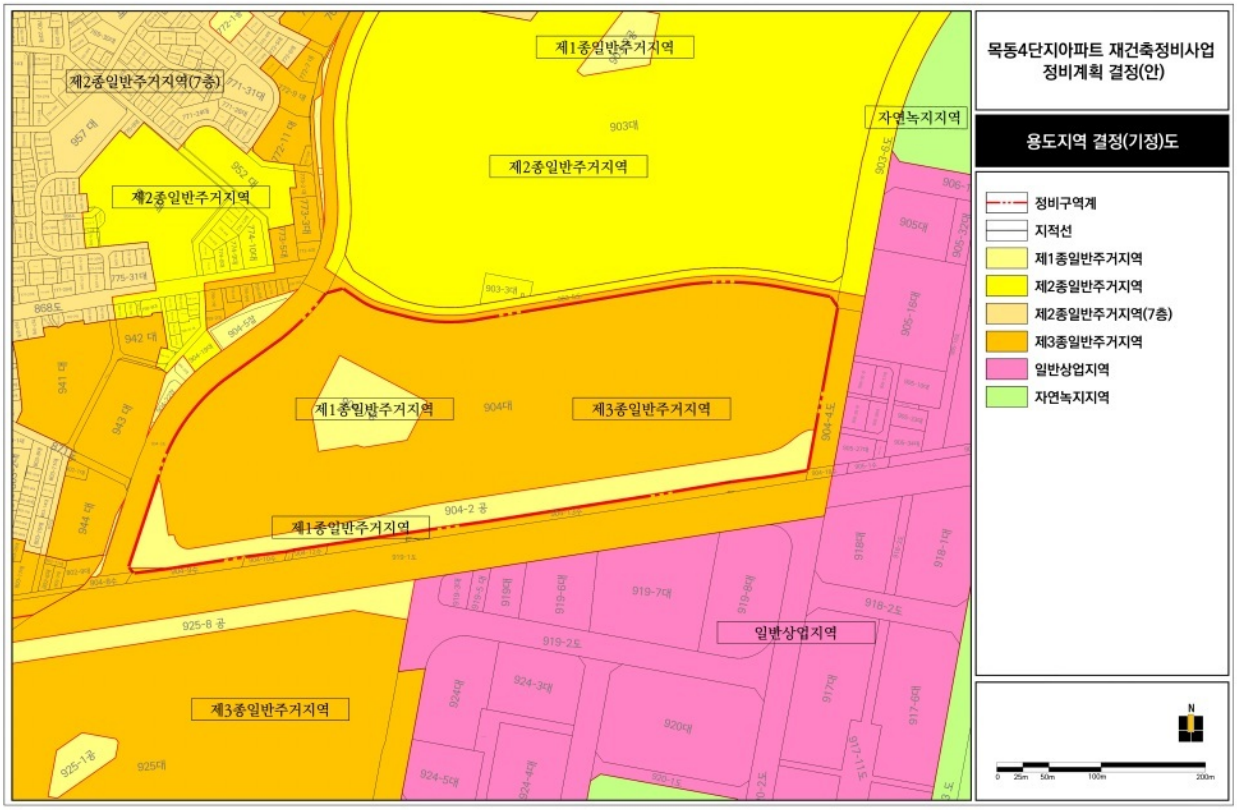
- 현재의 용도지역은 공원·녹지 제1종일반주거지역, 공동주택부지 제3종일반주거지역
- 토지이용계획의 변경 및 주변지역과의 정합성 고려하여 변경계획 수립
- 주택용지, 체육시설, 경관녹지는 제3종일반주거지역, 공원은 제1종일반주거지역으로 계획
- 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
제1종일반주거지역	21,250.6	감) 11,207.6	10,043.0	8.2	-
제3종일반주거지역	101,574.7	증) 11,207.6	112,782.3	91.8	-

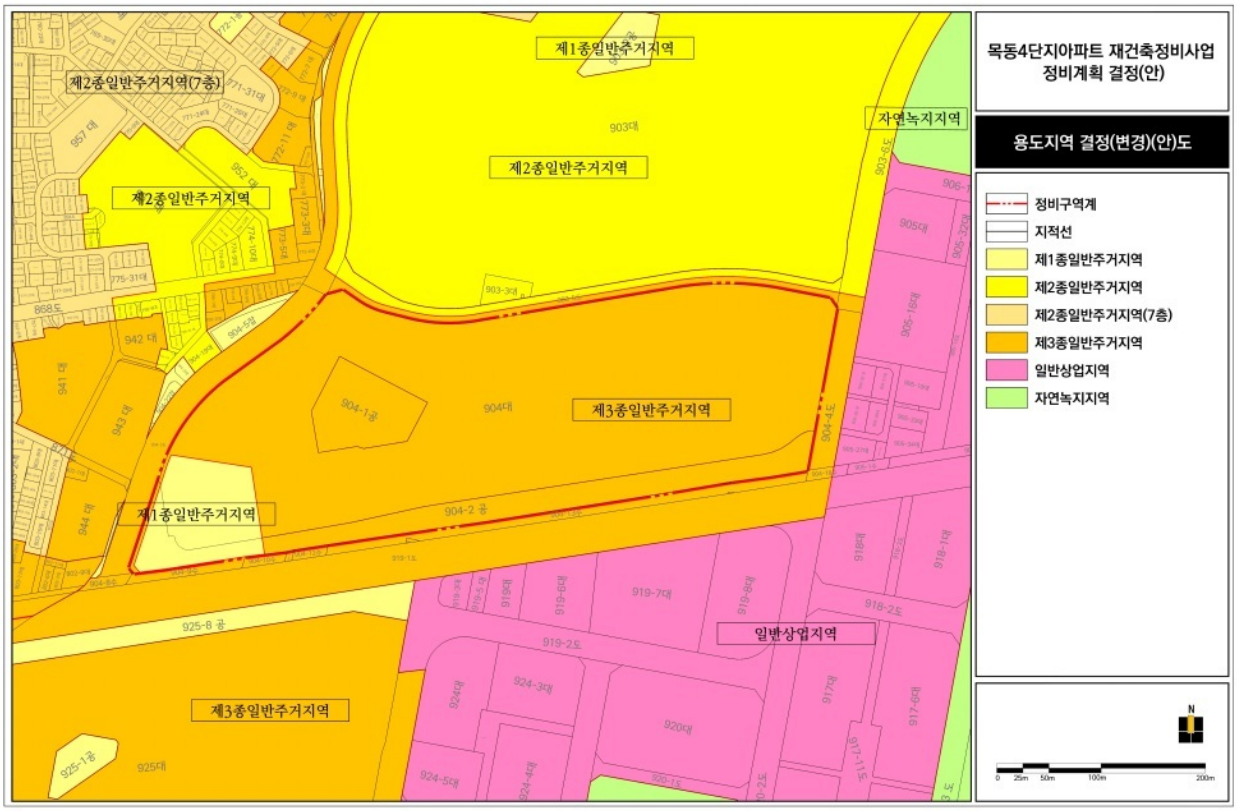
- 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 목동4단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,713.7	· 목동4단지 내 녹지의 선형변경 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,034.3	· 목동4단지 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	9,602.7	· 토지의 효율적 활용 및 관리를 도모하기 위하여 녹지의 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	408.5	· 목동중앙로, 목동서로 확폭에 따른 용도지역 변경

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)(안)도〉



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

1) 교통시설(변경)(안)

- 도로 결정(변경)(안)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침'반영에 따른 목동중앙로 3m확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침'반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 18m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 3m확폭 (구역내 1.5m)

- 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	주차장	목동 904	-	증) 3,850.0	3,850.0	-	소공원A와 중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

- 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	신 설 증) 3,850.0㎡	· 주변 주택가의 주차수요 충족 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위해 공원 하부에 지하주차장 중복결정

2) 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	소공원	목동 904	-	증) 10,043.0	10,043.0	-	주차장A와 중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

• 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	폐 지 감) 6,517.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 폐지
A	공원	신 설 증) 10,043.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 · 지하주차장과 중복결정

• 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	서고시442호 (94.12.27)	-

• 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	변 경 감) 3,315.1㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 선형 변경

3) 공공·문화체육시설(변경)(안)

- 체육시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	체육시설	목동 904	-	증) 2,957.3	2,957.3	-	-

- 체육시설 변경사유서

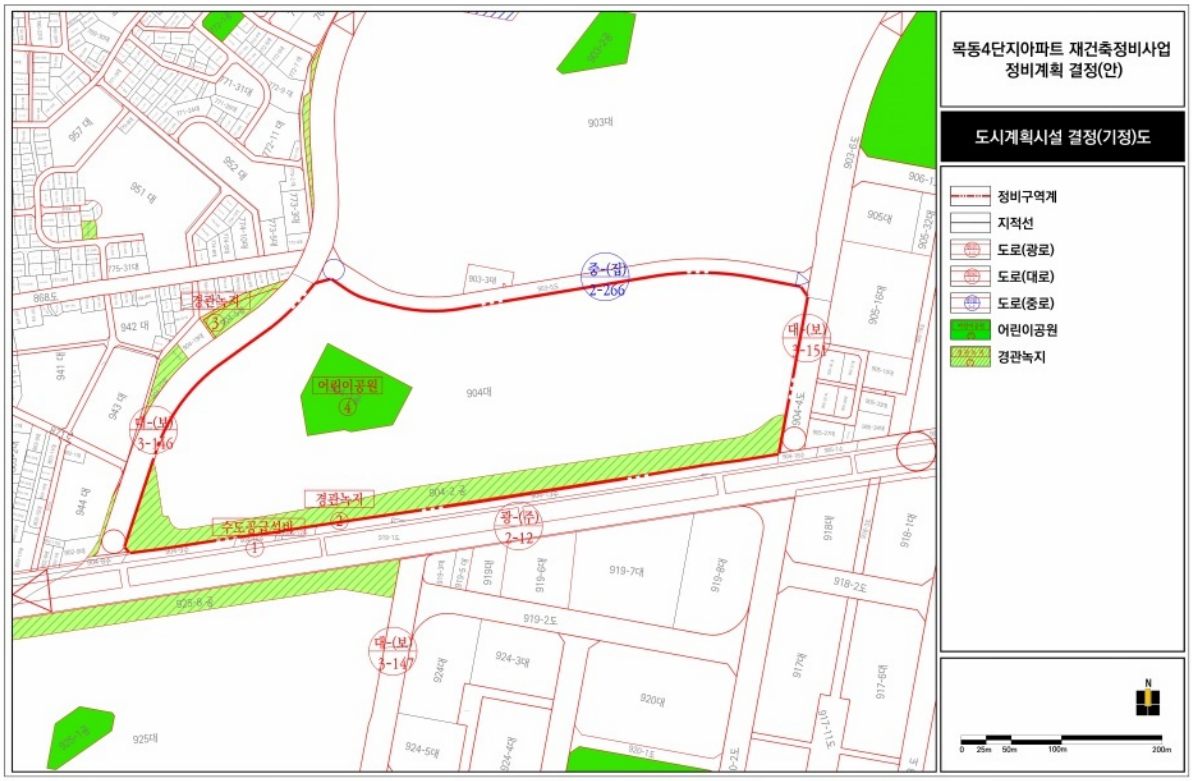
도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	체육시설	신 설 감) 2,957.3㎡	· 수요조사를 통한 체육시설 신설

- 건축범위 결정조서

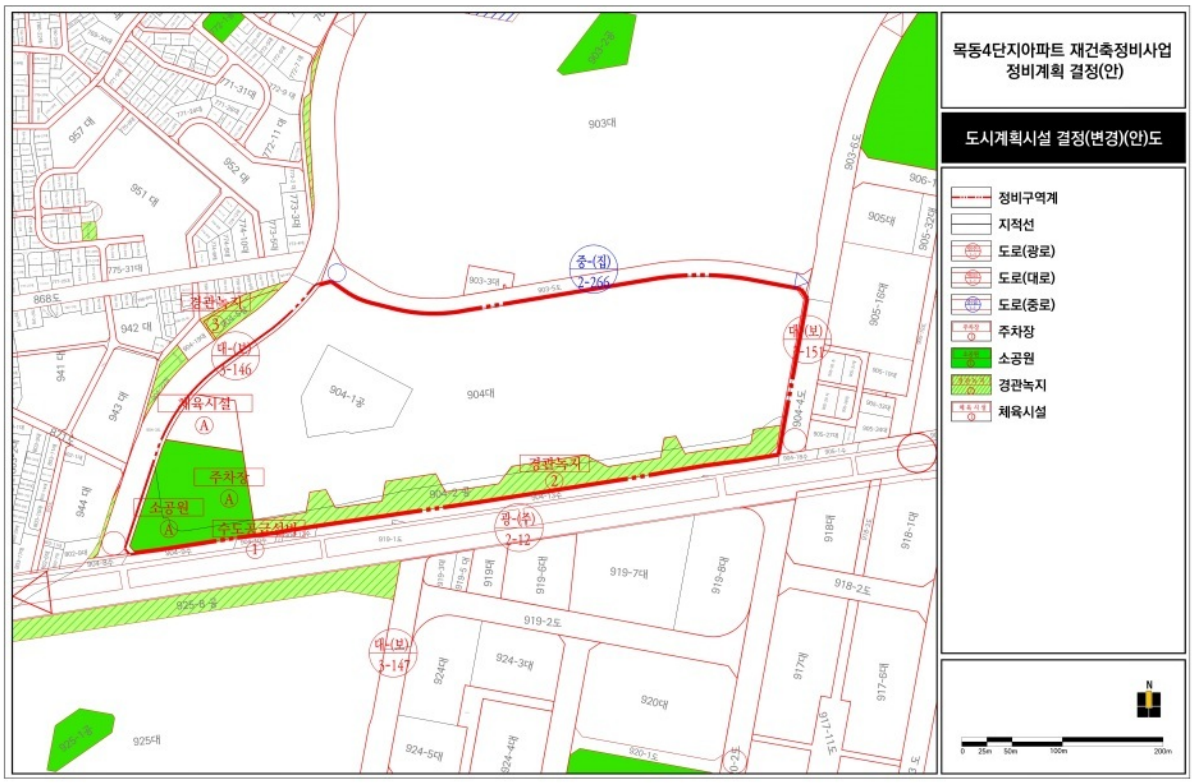
구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

-이하여백-

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



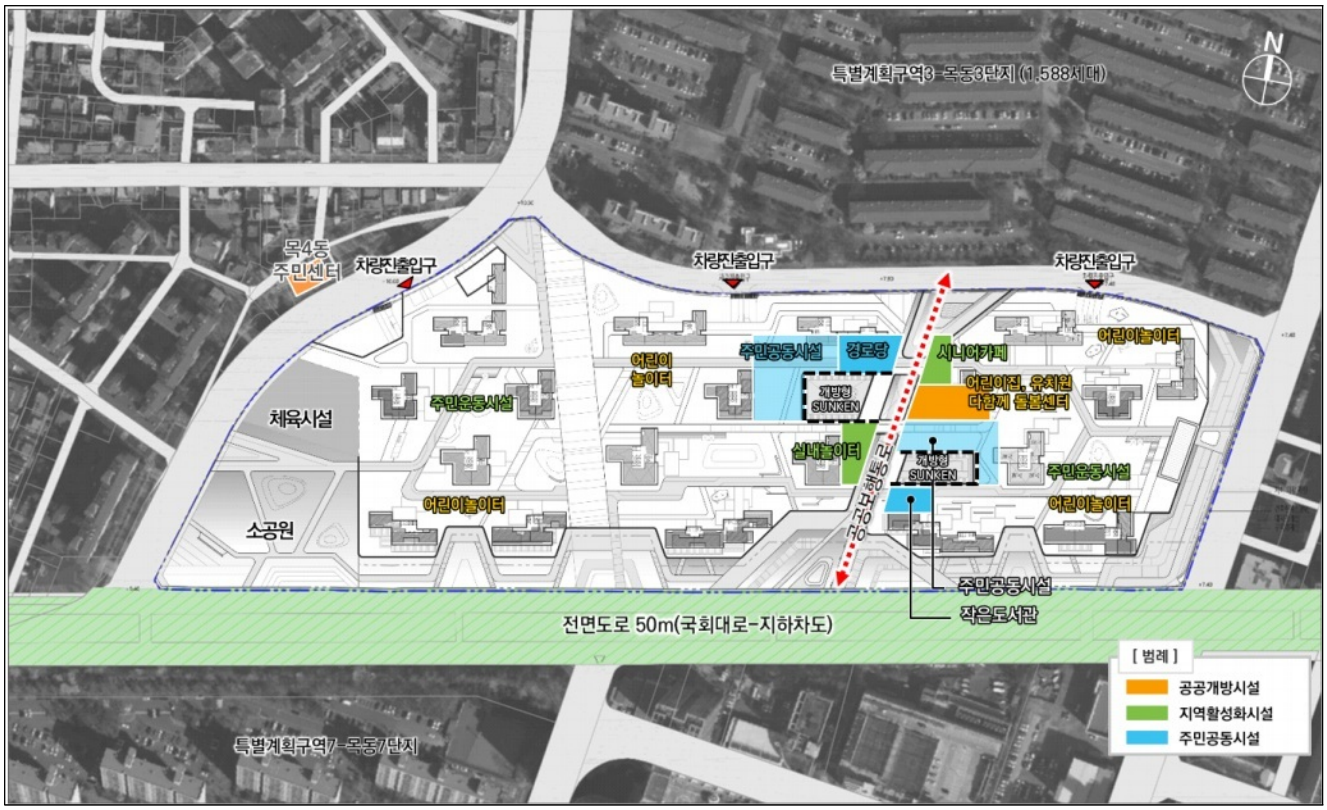
4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

바. 공동이용시설 설치계획(안)

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	25,650㎡	
주민공동시설	계	(500㎡ + 2,384세대 x 2㎡) x 1.25	6,585.0㎡	25,300.0㎡	
	경로당	500㎡+(2,384세대x0.2㎡)	976.8㎡	1,100.0㎡	
	시니어카페	-	-	500.0㎡	지역활성화시설
	어린이집	500㎡+(2,384세대x0.2㎡)	976.8㎡	1,100㎡	공공개방시설
	유치원	-	-	900.0㎡	공공개방시설
	실내놀이터	-	-	300.0㎡	지역활성화시설
	작은도서관	500㎡+(2,384세대x0.1㎡)	738.4㎡	1,000.0㎡	
	다함께돌봄센터	전용 66㎡ 이상	526.8㎡	700.0㎡	공공개방시설
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	1,500.0㎡	옥외면적제외
	어린이놀이터	500㎡+(2,384세대x0.7㎡)	2,168.8㎡	2,500.0㎡	옥외면적제외
	주민공동시설	500세대 이상 의무설치	-	12,300.0㎡	
	공공문화센터	-	-	3,400.0㎡	공공개방시설
관리사무소		10㎡ + (2,384세대-50) x 0.05㎡	126.7㎡	200.0㎡	
경비실		-	-	150.0㎡	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4, 별표1)

〈공동이용시설 설치 계획도〉



사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목동4단지 재건축정비구역	122,825.3	서울시 양천구 목동 904일대	19	-	-	19	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요시) : 해당없음

-이하여백-

자. 건축물에 관한 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	예정 법적 상한	
신설	목동4단지 재건축 정비구역	122,825.3	A5-①	96,046.4	목동 904 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.00 이하	230.00 이하	250.00 이하	299.76 이하	179m (49층) 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 2,384세대
- 전체건립규모 (전용면적기준)

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수(임대세대)	비율(%)
합 계		2,384(257)	100.0
85㎡이하	60㎡이하	522(152)	21.9
	60㎡초과~85㎡이하	1,100(105)	46.2
85㎡초과		762(-)	31.9

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 국민주택규모 임대주택: 초과용적률의 50% 공급

심의완화 사항

- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
  - 상한용적률 250.00% → 예정법적상한용적률 : 299.76%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축선 지정

구분		위치	건축선 지정내용	비고
건축지정선 (2층이하)		목동중앙로변	획지선으로부터 4m	(커뮤니티활성화용도 배치구간)
건축한계선	공동주택 부지	국회대로변	획지선으로부터 5m	
		목동중앙로변	획지선으로부터 8m	(3층 이상 공동주택)
		목동서로8길, 소공원변	획지선으로부터 6m	
	부대복리시설	국회대로변	획지선으로부터 5m	
	체육시설 부지	목동중앙로변	획지선으로부터 4m	

차. 교통 및 동선처리계획(안)

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변지역 개발계획 개선내용 반영 -「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020. 10」 -「목동중심지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경), 2017.07」, -「목동오거리 지구단위계획 재정비교통영향평가(변경) 교통영향분석 · 개선대책, 2015.04」 -「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.02」
	-	• 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
진출입동선	Ⓐ	• 목동서로(대로 3-151호선) 영향저감을 위하여 진출입구 분산설치 및 교차로 운영계획 수립(3개소) - 목동서로8길 : 교차로 2개소, 목동중앙로 : 진출입구 1개소
	-	• 진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 - 회전반경 : R=6.0m 이상 확보
	-	• 학원 및 유치원 차량의 안전한 승 · 하차를 위한 Drop-zone 설치(2개소)
대중교통, 보행 및 자전거	-	• 보행자 이용편의를 위한 횡단보도설치(4개소)
	Ⓑ	• 사업지측 건축한계선 지정을 통한 전면공지(보도형) 확보 - 사업지 북측(목동서로8길) : B=6.0m, L=450.0m - 사업지 서측(목동중앙로) 및 서측 내부 : B=8.0, L=140.0m, B=6.0, L=150.0m - 사업지 내부(사업지 남측(국회대로)) : B=5.0m, L=610.0m
	Ⓑ-1	•「목동(가칭)그린웨이 개방형 공공녹지 조성계획(안)」 반영 - 사업지 동측(목동서로) 공개공지 확보 B=16.0m, L=130.0m
	Ⓒ	• 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m)조성 (서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 반영)
	-	• 자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획) - 사업지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치 - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0%이상 설치 • 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	• 법정주차대수 : 3,003대(공동주택 2,974대, 근린생활시설 29대) • 주차수요(2030년) : 3,018대(공동주택 2,986대, 근린생활시설 32대) • 계획주차대수 : 4,803대(공동주택 4,768대, 근린생활시설 53대) - 법정대비 : 159.9% - 수요대비 : 159.1%
	-	• 장애인주차는 법정주차대수의 3.0% 이상 설치
	-	• 확장형주차는 계획주차대수의 30.0% 이상 설치
	-	• 가족배려주차는 계획주차대수의 10.0% 이상 설치
	-	• 환경친화적 자동차 충전시설은 계획주차대수의 5% 이상 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	-	• 시거불량 지점 반사경 설치

※ 주: 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 순수하여 종합적 방재계획 수입	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획(필요시) : 해당없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
19	16	3	19	19	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,382	1,382	818	564	3,414	2,021	1,394	-
공동주택	1,382	1,382	818	564	3,414	2,021	1,394	-

※ 주택호수 : 공동주택 1세대를 1호로 산정

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용 (양천구 통계연보 2022)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,382	1,382	1,382	-	-	-
60㎡ 이하	소계	330	330	330	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	330	330	330	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		264	264	264	-	-	-
85㎡ 초과	소계	788	788	788	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	568	568	568	-	-	-
	135㎡ 초과	220	220	220	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	임대주택	비 고
합 계		2,384	2,127	257	-
60㎡ 이하	소계	522	370	152	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	39	20	19	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	483	350	133	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,100	995	105	-
85㎡ 초과	소계	762	762	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	663	663	-	-
	135㎡ 초과	99	99	-	-

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

- 제안범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Though Environmental Design) 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

가) CPTED설계 기본원칙

- 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성(territoriality) : 인도 · 조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

나) CPTED설계 실행전략

① 분명한 시야선 확보
② 적합한 조명의 사용
③ 고립지역의 개선
④ 사각지대의 개선
⑤ 대지의 복합적 사용증진
⑥ 활동인자 증대
⑦ 영역성 강화
⑧ 정확한 표시로 정보제공
⑨ 쾌적한 공간설계 지향

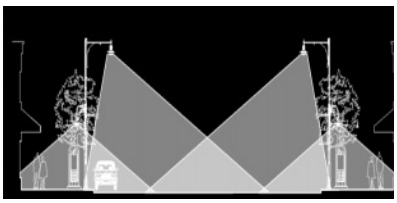
다) 설계내용

■ 분명한 시야선 확보



- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

■ 적합한 조명의 사용



- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

■ 고립지역 개선

- 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조요청 또는 구조가 어려운 지역을 없애는 설계

■ 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

■ 대지의 복합적 사용 증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도 및 이용률을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

■ 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄기회를 감소시킴
  예) 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑

■ 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방

■ 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

■ 쾌적한 공간설계 지향

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

1) 여성 친화적 아파트단지 계획

가) 어린이놀이터 우범화 방지설계

- 어린이놀이터 우범화 방지설계 : 접근성이 좋고, 주거중심부 등 개방된 장소에 계획
- 집안에서도 놀이터 광경을 관찰할 수 있는 TV연결 CCTV 설치

나) 지하주차장 안전강화 시스템 구축

- 설 계 : 미로 지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입
- 차량 또는 사람의 동선추적 CCTV 및 조명장치 설치
- 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 추적 CCTV 연계 ⇒ 경비실, 인근 경찰서 온라인 구축
- 엘리베이터 홀 보안시스템 : 비밀번호, 카드 등

다) 단지 내 통행로 탄성재 포장

- 여성과 아동의 통행편의 및 안전 확보

  ⇒ 유모차가 자유롭게 다닐 수 있도록 보도턱을 낮게 시공, 보행에 지장을 주는 볼라드 설치 지양

  ⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

라) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용정류장 계획

마) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

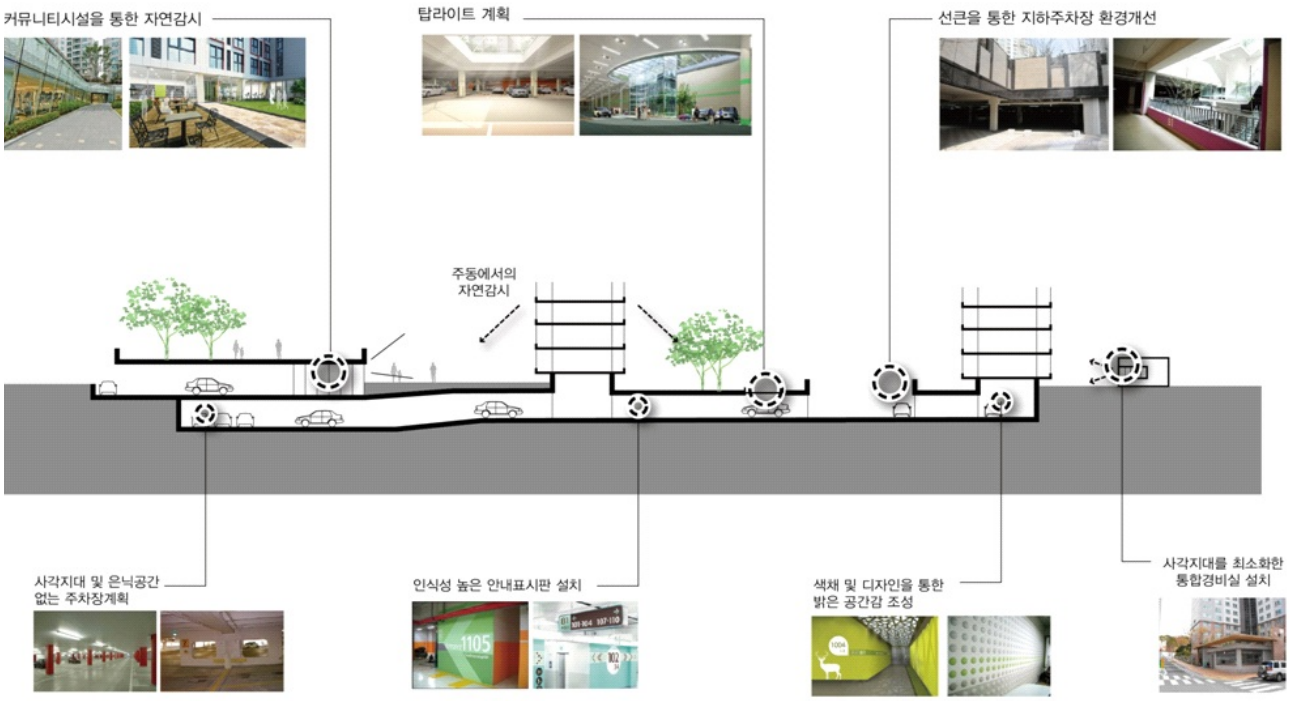
- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

바) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현 관 : 입구 홀에 창과 CCTV 설치, 바닥은 외부보다 약간 높게 하여 식별 용이하게 함
- 엘리베이터 홀 : 공용 호수를 줄여 이웃간 교류 활성화로 감시 강화

  (예 : 계단실형이 범죄예방에 효과)
- 계단실과 경비실 : 투명창을 설치, 서로 자연적 감시가 가능한 가시거리 유도

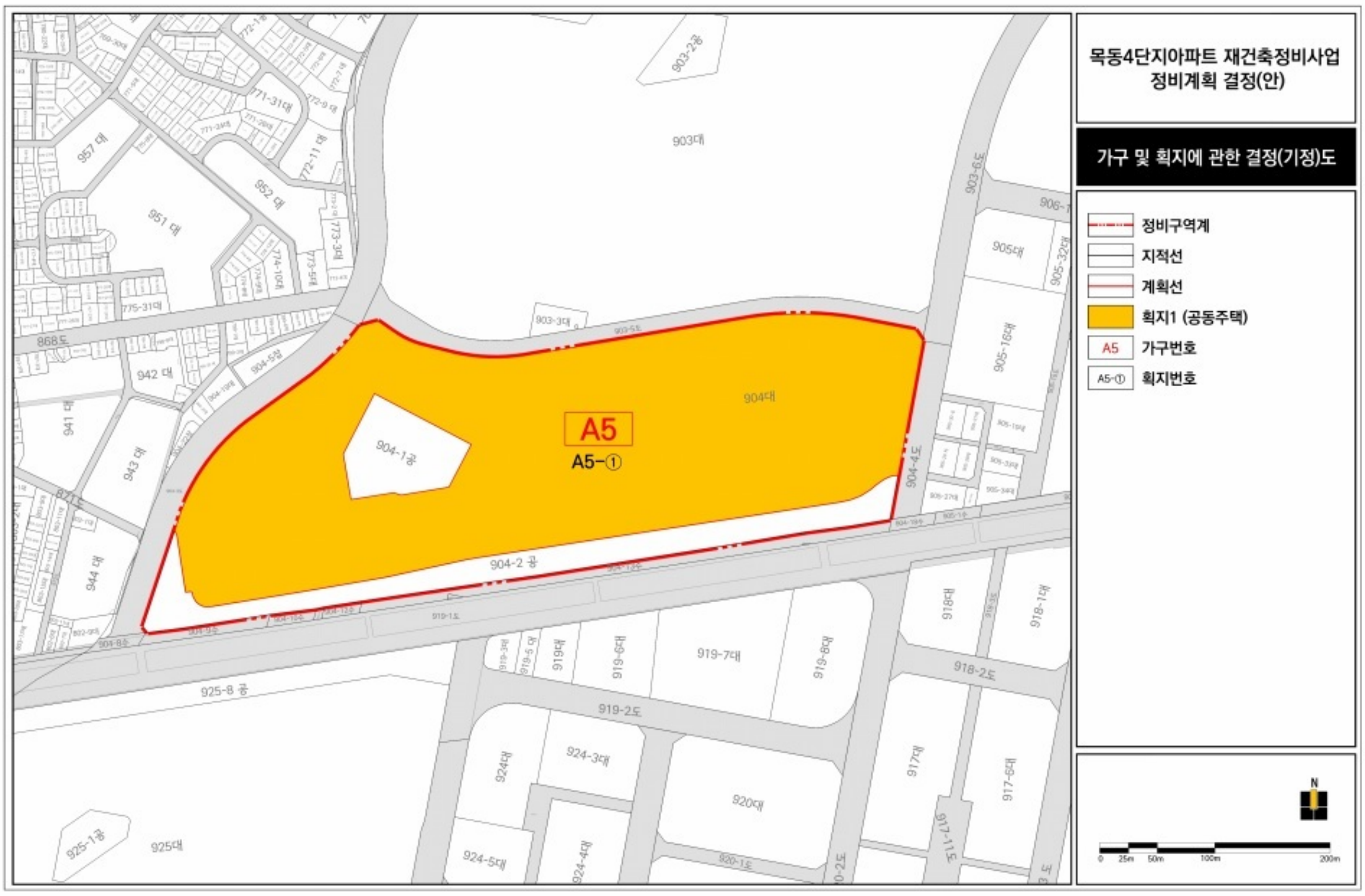
사) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



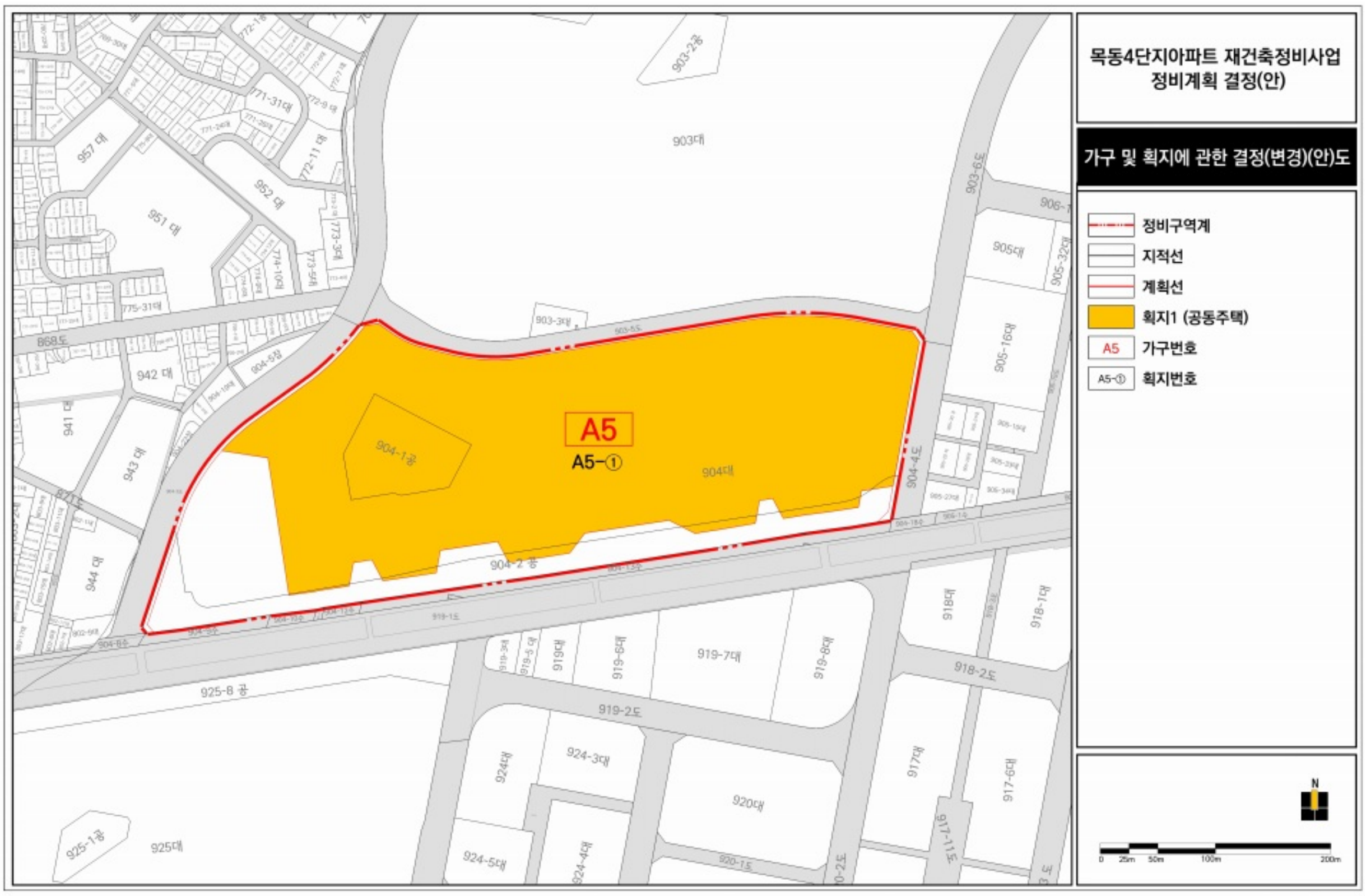
더. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

도면표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적 (㎡)	
A5-①	A5	122,825.3	A5-①	양천구 목동 904 일대	96,046.4	주택용지

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



러. 국민주택규모 임대주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 관련 법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 4항(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
  - 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
  (과밀억제권역 에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율)

2) 국민주택규모 임대주택 법정기준 면적산정

- 주택용지 면적 : 96,046.40㎡
- 예정법적상한용적률 : 299.76%
- 상한용적률 : 250.00%
- 국민주택규모 임대주택 확보 기준

  = (예정법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%

  = (299.76% - 250.00%) × 50%

  = 24.88%
- 연면적 확보 기준 면적

  = 96,046.40 × 24.88%

  = 23,896.97㎡ 이상 확보

3) 국민주택규모 임대주택 건설계획(안)

건립위치	부지면적	동수	세대규모 (전용)	세대수	비고 (연면적)
양천구 목동 904일대	122,825.3㎡	8동	49㎡형	19세대	1,318.22㎡
			59㎡형	133세대	10,921.96㎡
			74㎡형	30세대	3,059.10㎡
			84㎡형	75세대	8,672.25㎡
			합 계	257세대	23,971.53㎡

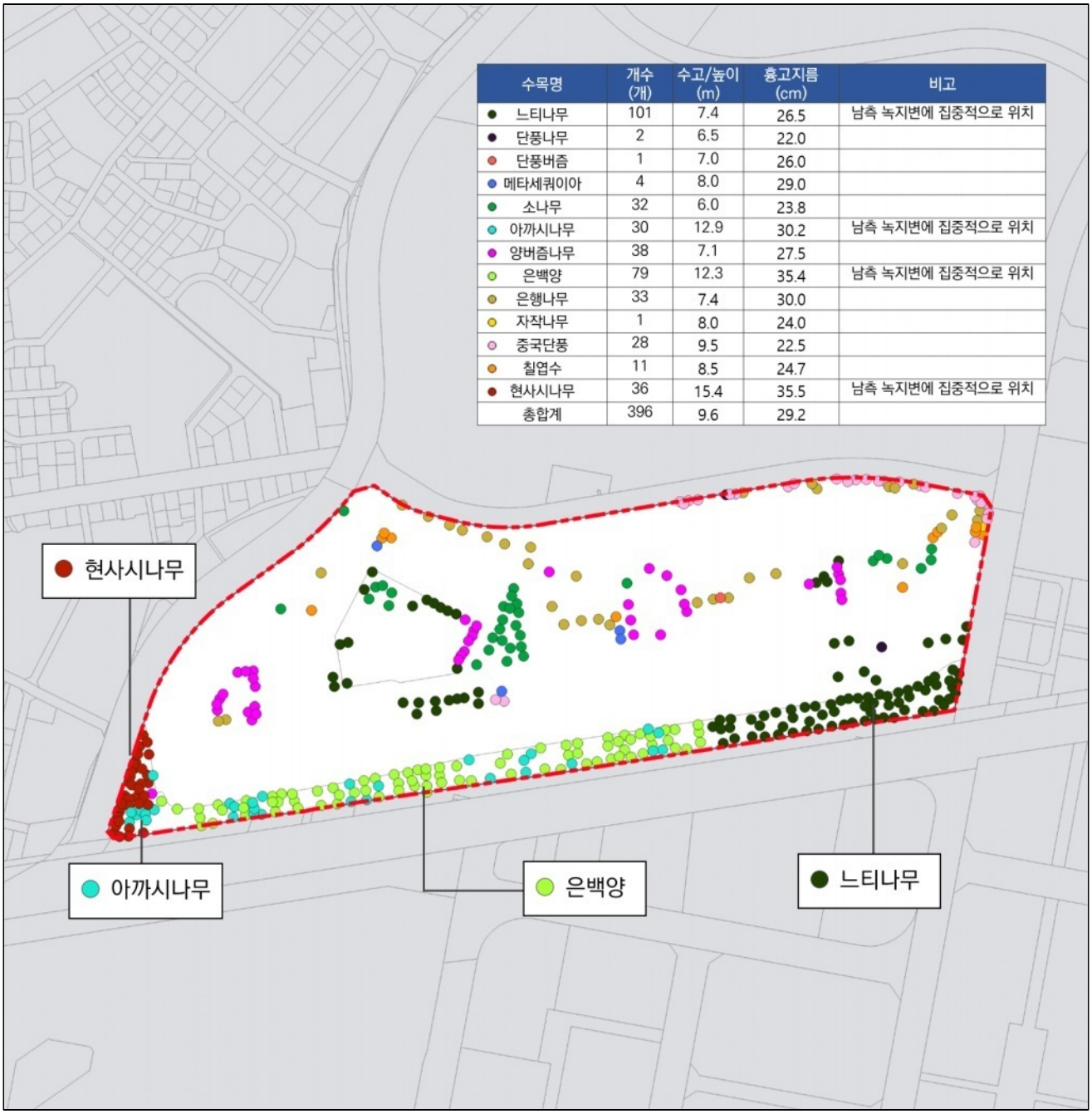
머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

버. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 2, 4등급, 개별비오톱 평가제외 및 2등급으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거도로 계획	· 사업대상지 동,서, 북측에 자전거전용도로 설치	-
	자전거보관소	○	-	· 자전거 보관소 계획	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반상업지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제1·2·3종 일반주거지역, 자연녹지지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안)

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 • 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-



수목명	개수 (개)	수고/높이 (m)	흉고지름 (cm)	비고
느티나무	101	7.4	26.5	남측 녹지변에 집중적으로 위치
단풍나무	2	6.5	22.0	
단풍버즘	1	7.0	26.0	
메타세쿼이아	4	8.0	29.0	
소나무	32	6.0	23.8	
아까시나무	30	12.9	30.2	남측 녹지변에 집중적으로 위치
양버즘나무	38	7.1	27.5	
은백양	79	12.3	35.4	남측 녹지변에 집중적으로 위치
은행나무	33	7.4	30.0	
자작나무	1	8.0	24.0	
중국단풍	28	9.5	22.5	
칠엽수	11	8.5	24.7	
현사시나무	36	15.4	35.5	남측 녹지변에 집중적으로 위치
총합계	396	9.6	29.2	

어. 인구 및 주택의 수용계획(안)

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
목동4단지 재건축 정비사업	122,825.3㎡	2,384세대	5,889명	2.47

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용(양천구 통계연보 2022)

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

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

터. 정비계획 결정(변경)도 (후면참고)

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역 결정도(기정/변경)
3) 토지이용계획도(기정/변경)
4) 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5) 가구 및 획지에 관한 결정도(기정/변경)
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
7) 건축물의 건축선 결정도
8) 정비계획 결정도

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정) : 해당없음

관련도면

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

정비구역 결정(안)도

정비구역계

지적선

목동4단지 재건축정비구역

903대
903-2공
903-3대
903-5도
903-6도
905대
905-32대
905-16대
905-10대
905-33대
905-34대
905-27대
905-19도
906-1
957 대
951 대
952 대
942 대
941 대
943 대
944 대
772-11 대
772-9 대
772-7 대
771-31대
771-24대
771-26대
773-3대
773-5대
774-10대
775-31대
868도
904-5잡
904-19대
904대
904-7잡
904-4도
904-18수
905-1수
904-2 공
904-13수
904-12수
904-10수
904-9수
904-8수
919-1도
919-3대
919-5 대
919대
919-6대
919-7대
919-8대
918대
918-3도
918-1대
918-2도
919-2도
924대
924-3대
924-5대
924-4대
920대
920-1도
917대
917-6대
917-11도
925-8 공
925-1공
925대
871도
802-1대
802-9대
803-2대
803-17대
803-15대
944 대

N

0 25m 50m 100m

목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

용도지역 결정(기정)도

- 정비구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

용도지역 결정(변경)(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

토지이용계획 결정(기정)도

- 정비구역계
- 지적선
- 주택용지
- 공원
- 녹지

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

토지이용계획 결정(변경)(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 주택용지
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 체육시설

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

- 정비구역계
- 지적선
- 도로(광로)
- 도로(대로)
- 도로(중로)
- 어린이공원
- 경관녹지

N

0 25m 50m 100m 200m

903대
903-2공
903-3대
903-5도
904대
904-2공
904-4도
904-8수
904-9수
904-10수
904-12수
904-13수
904-18수
905대
905-16대
905-32대
905-33대
905-34대
905-10대
905-27대
905-1수
906-1
957 대
951 대
952 대
942 대
941 대
943 대
944 대
771-31대
771-24대
771-26대
772-9 대
772-11 대
773-3대
773-5대
774-10대
775-31대
868도
871도
919-1도
919-2도
919-3대
919-5 대
919대
919-6대
919-7대
919-8대
918대
918-1대
918-2도
918-3도
924대
924-3대
924-5대
924-4대
920대
920-1도
917대
917-6대
917-11도
925대
925-8 공
925-13공
802-9대
803-2대
중-(접)
2-266
대-(보)
3-15
대-(보)
3-146
대-(보)
3-147
광-(주)
2-12
어린이공원
④
경관녹지
③
경관녹지
②
수도공급설비
①

목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 도로(광로)
- 도로(대로)
- 도로(중로)
- 주차장 ①
- 소공원 ①
- 경관녹지 ①
- 체육시설 ①

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정(기정)도

- 정비구역계
- 지적선
- 계획선
- 획지1 (공동주택)
- A5 — 가구번호
- A5-① — 획지번호

N

0 25m 50m 100m 200m

A5

A5-①

903대
903-2공
903-3대
903-5도
903-6도
904대
904-1공
904-2 공
904-3도
904-4도
904-5잡
904-8주
904-9수
904-10수
904-12수
904-13수
904-18수
905대
905-1수
905-10대
905-16대
905-27대
905-32대
905-33대
905-34대
906-1
919-1도
919-2도
919-3대
919-5 대
919대
919-6대
919-7대
919-8대
920대
920-1도
920-2도
924대
924-3대
924-4대
924-5대
925-1공
925-8 공
925대
917대
917-6대
917-11도
918대
918-1대
918-2도
918-3도
941 대
942 대
943 대
944 대
951 대
952 대
957 대
771-24대
771-26대
771-31대
772-11 대
772-9 대
772-7 대
773-2 대
773-3대
773-5대
774-8대
774-9대
774-10대
775-31대
868도
802-9대
803-2대
803-11대
803-15대
803-17대
904-19대
905-30 주
905-31대
905-28대
905-29 저
905-30 주
905-31대

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 계획선
- 획지1 (공동주택)
- A5 — 가구번호
- A5-① — 획지번호

N

0 25m 50m 100m 200m

A5

A5-①

903대
903-2공
903-3대
903-5도
903-6도
904대
904-1공
904-2 공
904-3도
904-4도
904-5잡
904-8주
904-9수
904-10수
904-12수
904-13수
904-18수
905대
905-10대
905-16대
905-19도
905-27대
905-32대
905-33대
905-34대
905-1수
906-1
868도
919-1도
919-2도
918-2도
918-3도
918대
918-1대
919-3대
919-5 대
919대
919-6대
919-7대
919-8대
917대
917-6대
917-11도
920대
920-1도
920-2도
924대
924-3대
924-4대
924-5대
925-8 공
925-1공
925대
957 대
951 대
952 대
942 대
941 대
943 대
944 대
771-31대
771-24대
771-26대
772-11 대
772-9 대
772-7 대
773-3대
773-5대
774-10대
775-31대
904-19대
802-9대
803-15대
803-17대
803-9대
803-11대
802-1대
905-30 수
905-31대
905-28대

목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도

획지1	
A/-/-/a	49층 이하
50% 이하	210%/230%/250%

- 정비구역계
- 지적선
- 획지1(주택용지)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 공공보행통로
- 전면공지
- 공개공지
- 저층배치구간(7층이하)
- 중저층배치구간(15층이하)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간

불허/허용/권장/지정용도	최고높이(층 이하)
건폐율(% 이하)	기준/허용/상한용적률 (% 이하)

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

건축물의 건축선 결정(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 획지1(주택용지)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 건축지정선(커뮤니티활성화용도 배치구간)

N

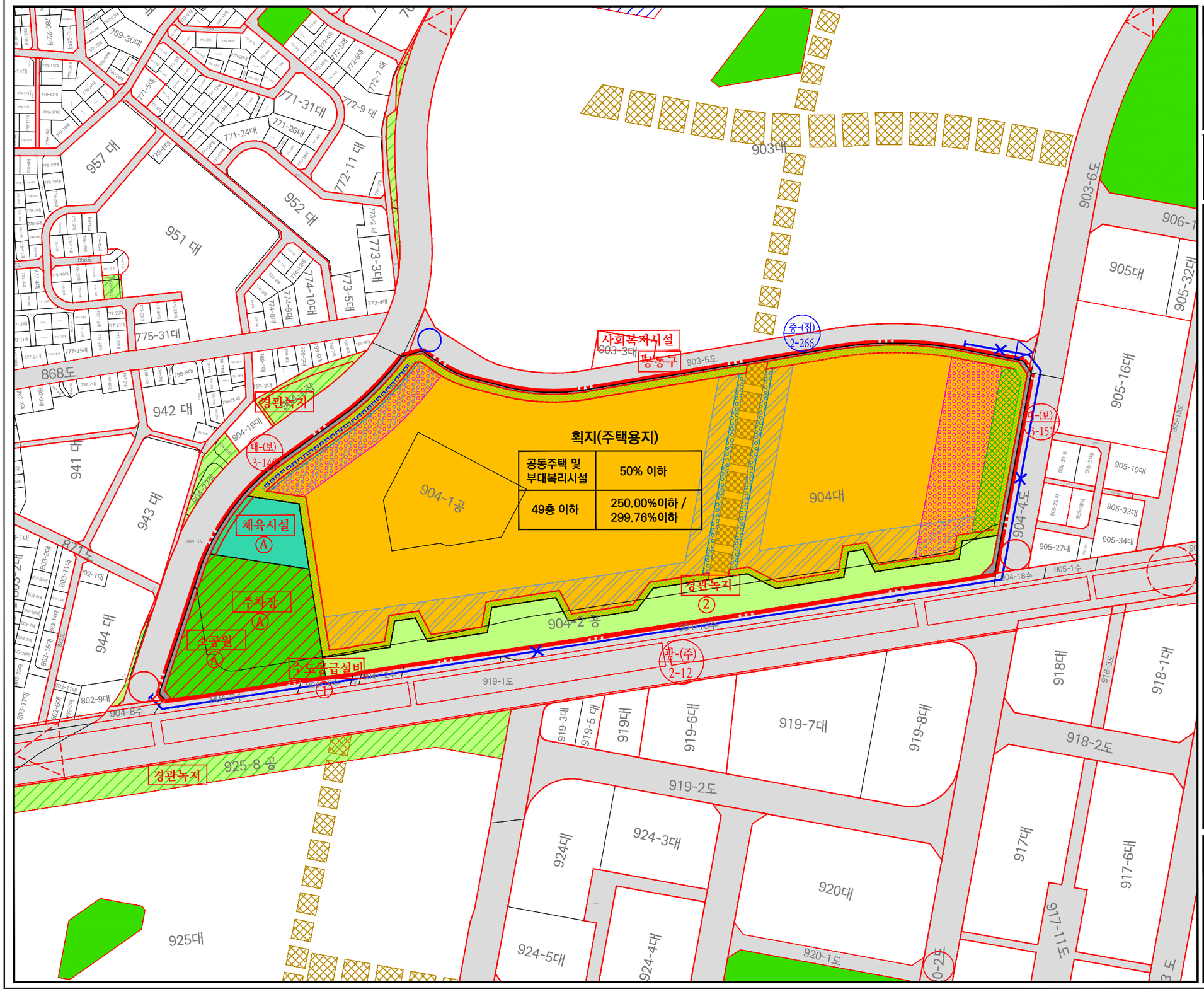
0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

정비계획 결정(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로)
- 도시계획시설선
- 획지1(주택용지)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 건축한계선
- 건축지정선(커뮤니티활성화용도 배치구간)
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로
- 전면공지
- 공개공지
- 저층배치구간(7층이하)
- 중저층배치구간(15층이하)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간

주용도	건폐율
최고층수	정비계획용적률/예정법적상한용적률



2 기초조사·확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

1. 주민 및 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구 밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,382	3,414	818	2,021	564	1,394	277.9	11.4

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	계	1	11	36	-
	업 체 수	1	11	36	-

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	3	1	-	-	2	-	-
	면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	-	-	21,310.8	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수 (동수)	불량동수 (동수)	불량비율 (%)			
	구조별	합계	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		기타	-	-	-	-	-	-
	용도별	합계	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		공동주택	16	16	84.2	9.3	11,121.4	132,306.4
		근린생활시설	3	3	15.8	2.1	2,486.0	5,410.8
	경과년수별	합계	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30년 이상	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
	규모별	합계	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		60㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		60㎡~85㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		85㎡ 이상	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2

가. 토지이용현황

1) 지목별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 대지 1필지, 공원 2필지

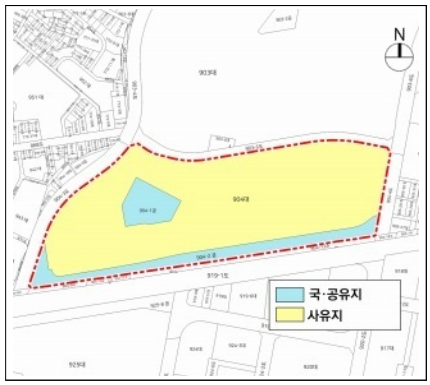
구 분	합 계	대 지	공 원
필 지 수	3	1	2
면 적 (㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구 성 비 (%)	100.0	82.6	17.4



2) 소유자별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 2필지

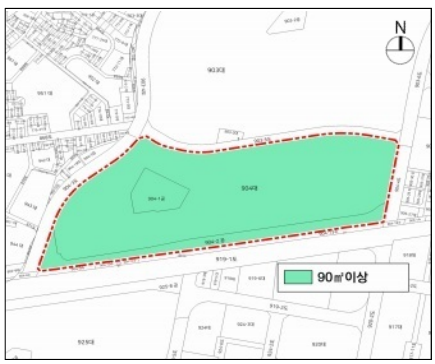
구 분	합 계	사유지	국·공유지
필 지 수	3	1	2
면 적 (㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구 성 비 (%)	100.0	82.6	17.4



3) 필지규모별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

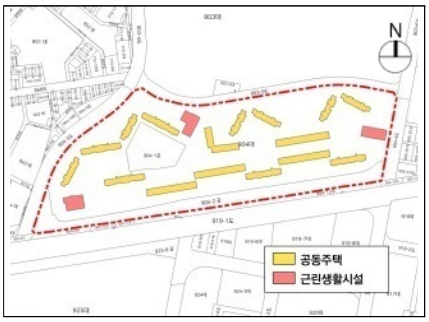
구 분	합 계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필 지 수	3	-	3
면 적 (㎡)	122,825.3	-	122,825.3
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0



나. 건축물현황

1) 용도별 건축물현황

구 분	합 계	공동주택	근린생활시설
동 수	19	16	3
구 성 비 (%)	100.0	84.2	15.8
연 면 적 (㎡)	137,717.25	132,306.45	5,410.8
구 성 비 (%)	100.0	96.0	4.0



2) 층수별 건축물현황

구 분	합 계	4층 이하	5층 이상
동 수	19	3	16
구 성 비 (%)	100.0	15.8	84.2
연 면 적 (㎡)	137,717.25	5,410.80	132,306.45
구 성 비 (%)	100.0	3.9	96.1



3) 구조별 건축물현황

구 분	합 계	철근콘크리트	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)
동 수	19	19	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-
연 면 적 (㎡)	13,771.25	137,717.25	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-



4) 준공연도별 건축물현황

구 분	합 계	30년 미만	30년 이상
동 수	19	-	19
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0
연 면 적 (㎡)	137,717.25	-	137,717.25
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0



5) 허가유무별 건축물현황

구 분	합 계	유허가	무허가
동 수	19	19	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-
연 면 적 (㎡)	137,717.25	137,717.25	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-



- 이 하 여 백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가. 교통시설

- 도로 결정조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-

나. 공간시설

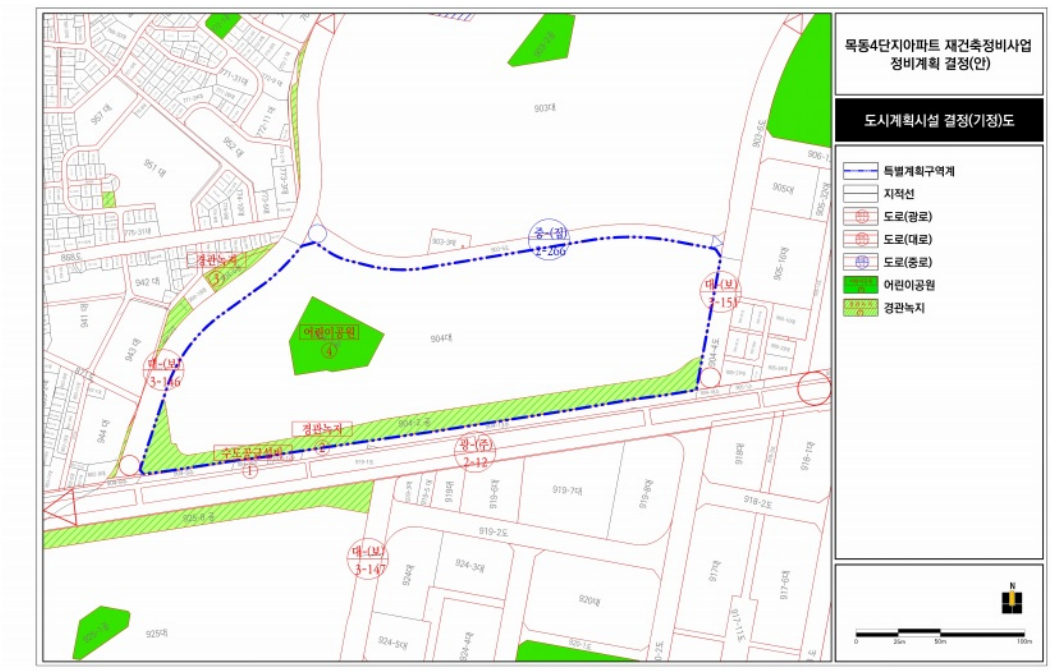
- 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	결정일	비고
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	서고시422호 (94.12.27)	-

- 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	결정일	비고
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	서고시422호 (94.12.27)	-

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공지지가 : 4,576,000원 (2022년 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
1,382	818	564

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축정비사업	구역지정후 4년이내	목동4단지 재건축정비사업조합	현황 : 1,382세대 계획 : 2,384세대 (증) 1,002세대)	-

나. 주민의견

정비계획 동의서 제출 여부				
구 분	소유자		세입자	
	응답건수	비율(%)	응답건수	비율(%)
계	616	100.0	-	-
찬 성	593	96.3	-	-
반 대	20	3.2	-	-
미응답	3	0.5	-	-

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구 분		내 용
유·무형의 문화유적	역사분야	-
	고고분야	-
	민속분야	-
보호수목		-
지역유래		• 고종31년 갑오개혁(1894년)으로 양천현(縣)에서 군(郡)으로 개혁 • 행정구역이 양천군 남산에 속한 10~30여호의 작은 부락인 "달거이, 엄지미, 남아리, 모새미, 마장안"등 작은 마을이 형성됨 • 안양천 제방공사로 많은 농경지가 조성되면서 외지에서 모여든 사람들로 '새말'이라는 마을이 형성됨 • 농경지 생성 전 목초가 무성한 지역으로 말을 방목하는 목장으로 이용되었으며 이에 따라 지역명이 목동으로 불리워짐

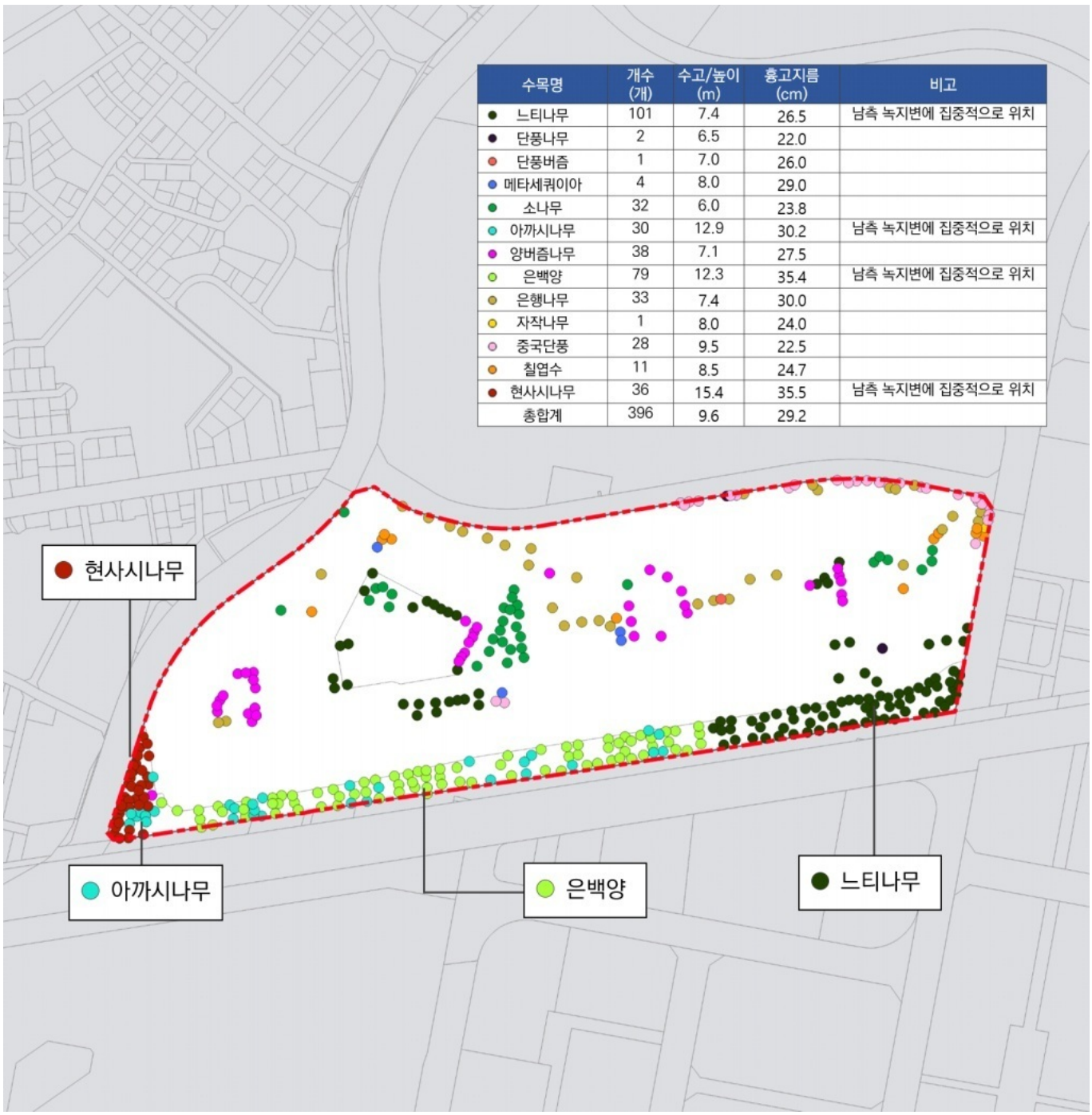
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

가. 토지등소유자

구 분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	1,415	1,415	1,415	1,413
동의자수	944	944	944	944
동의율(%)	66.7	66.7	66.7	66.8

9. 기존수목의 현황

• 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록 함



수목명	개수 (개)	수고/높이 (m)	흉고지름 (cm)	비고
느티나무	101	7.4	26.5	남측 녹지변에 집중적으로 위치
단풍나무	2	6.5	22.0	
단풍버즘	1	7.0	26.0	
메타세쿼이아	4	8.0	29.0	
소나무	32	6.0	23.8	
아까시나무	30	12.9	30.2	남측 녹지변에 집중적으로 위치
양버즘나무	38	7.1	27.5	
은백양	79	12.3	35.4	남측 녹지변에 집중적으로 위치
은행나무	33	7.4	30.0	
자작나무	1	8.0	24.0	
중국단풍	28	9.5	22.5	
칠엽수	11	8.5	24.7	
현사시나무	36	15.4	35.5	남측 녹지변에 집중적으로 위치
총합계	396	9.6	29.2	

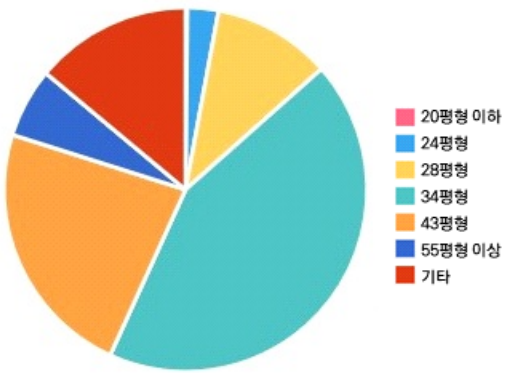
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

구 분	소유자		세입자	
	응답건수	비율(%)	응답건수	비율(%)
계	616	100.0	-	-
찬 성	593	96.3	-	-
반 대	20	3.2	-	-
미응답	3	0.5	-	-

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 분양희망 주택규모

구 분	응답건수	비 율(%)
계	616	100.0
20평형 이하	1	0.2
24평형	17	2.8
28평형	65	10.6
34평형	267	43.3
43평형	142	23.1
55평형 이상	38	6.2
기타	86	14.0



나. 자금조달방법 의사

구 분	응답건수	비 율(%)
계	-	-
융자	-	-
적금	-	-
보상금	-	-
친·인척 지원	-	-
기타의견	-	-
미응답	-	-

12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모

가. 공공주택 입주 여부

구 분	세입자	
	응답건수	비율(%)
계	-	-
찬 성	-	-
반 대	-	-
미응답	-	-

나. 입주희망 주택규모

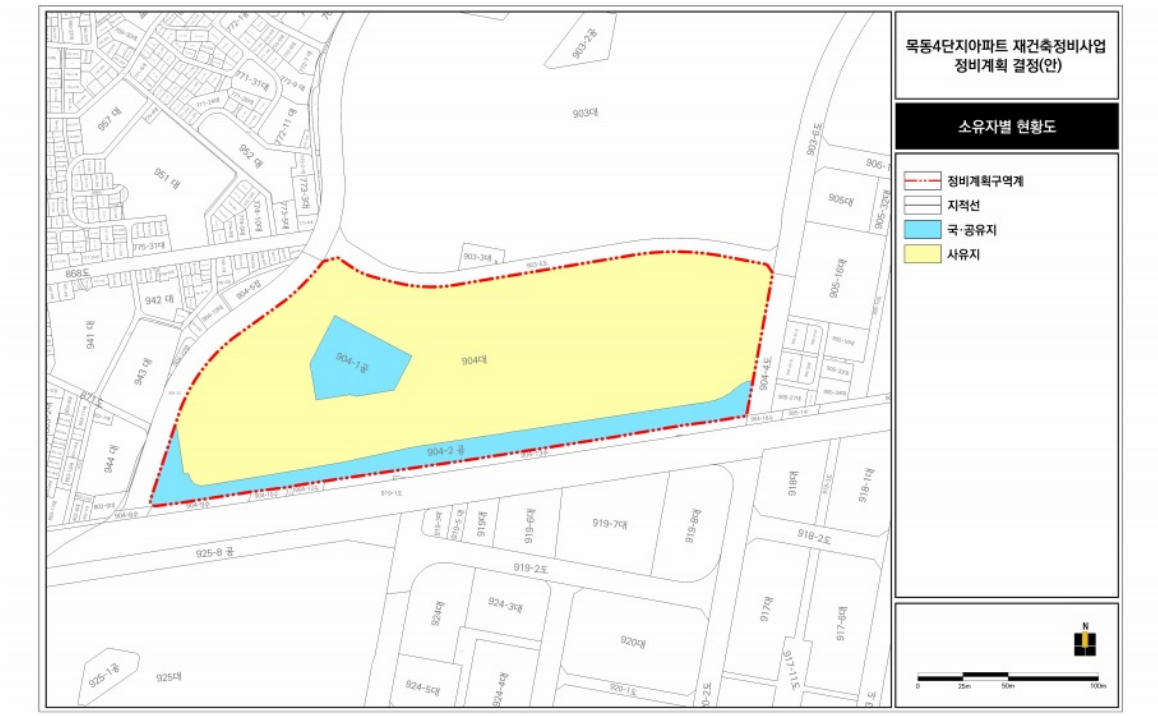
구 분	가구수	비 율(%)
계	-	-
25평미만	-	-
25평~33평이하	-	-
33평초과	-	-
미응답	-	-

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : -

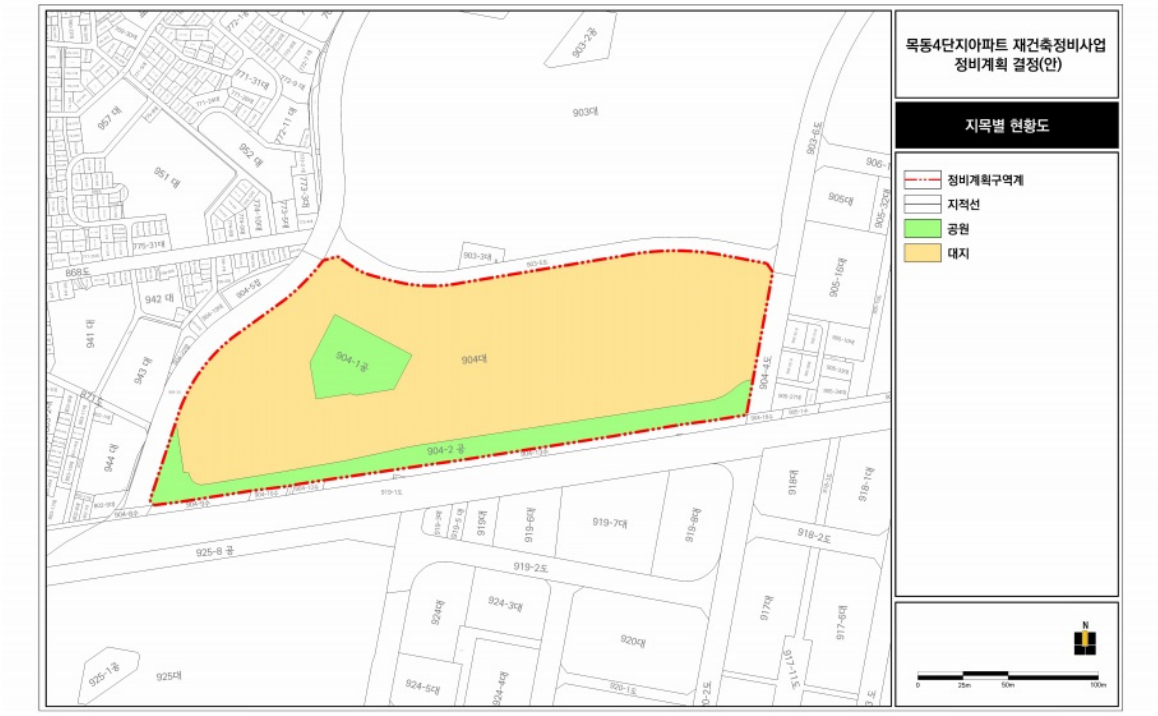
14. 기초조사 현황도

가. 토지 현황

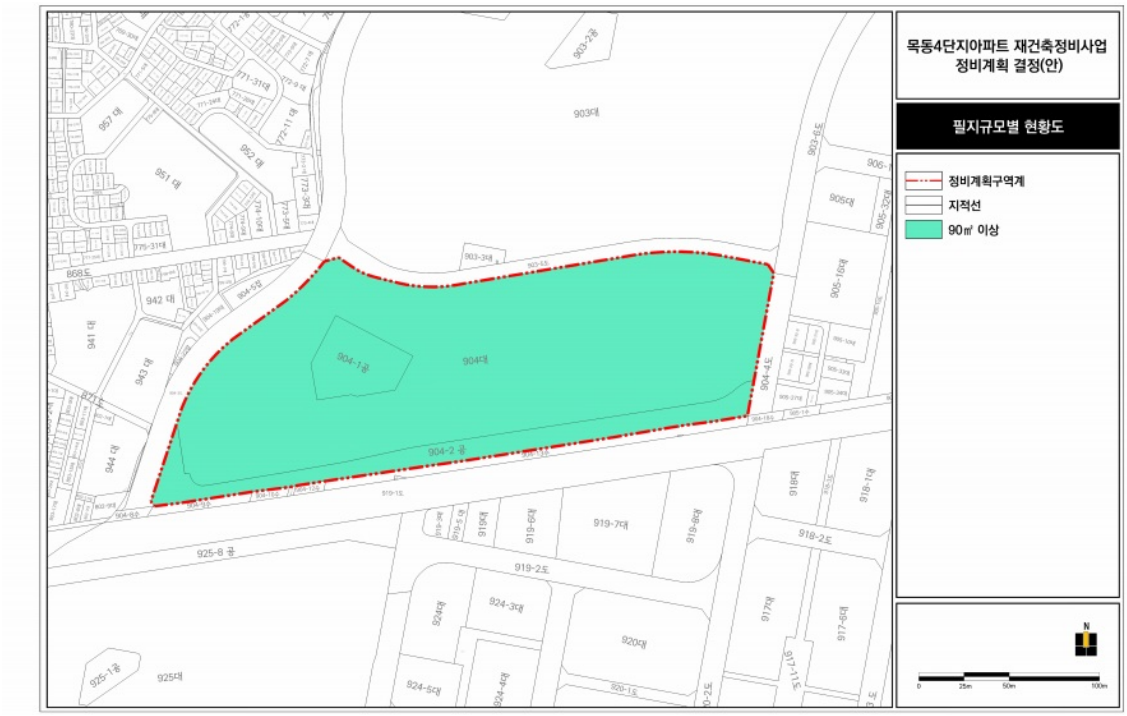
[소유자별 현황도]



[지목별 현황도]



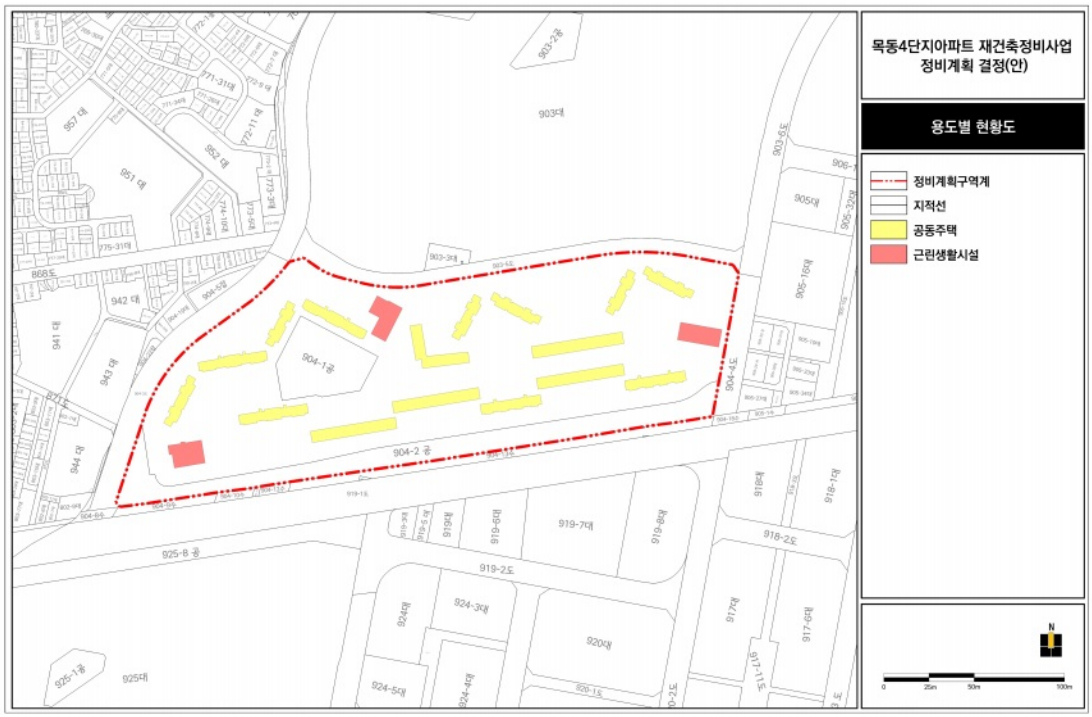
[필지규모별 현황도]



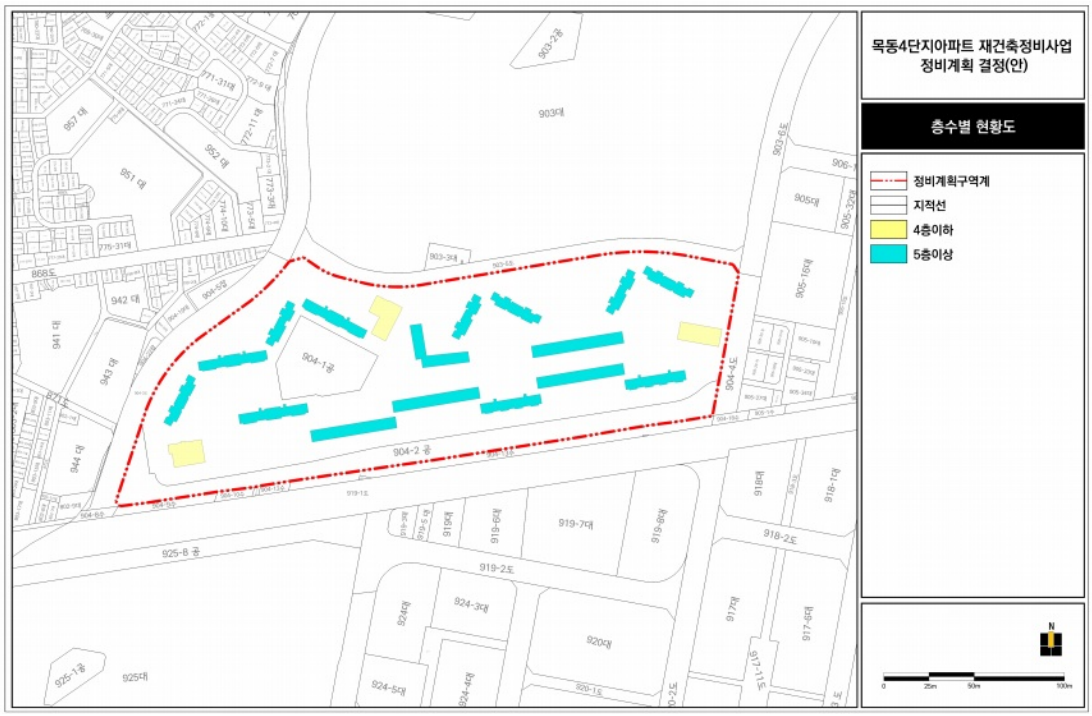
- 이하여백 -

나. 건축물 현황

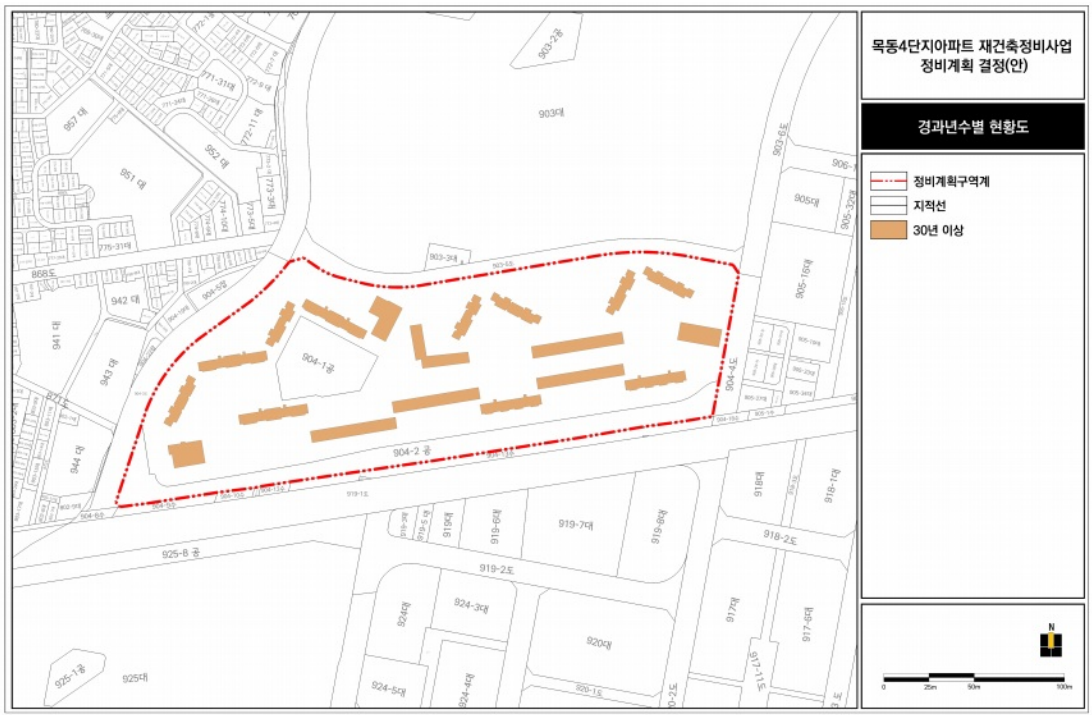
[용도별 현황도]



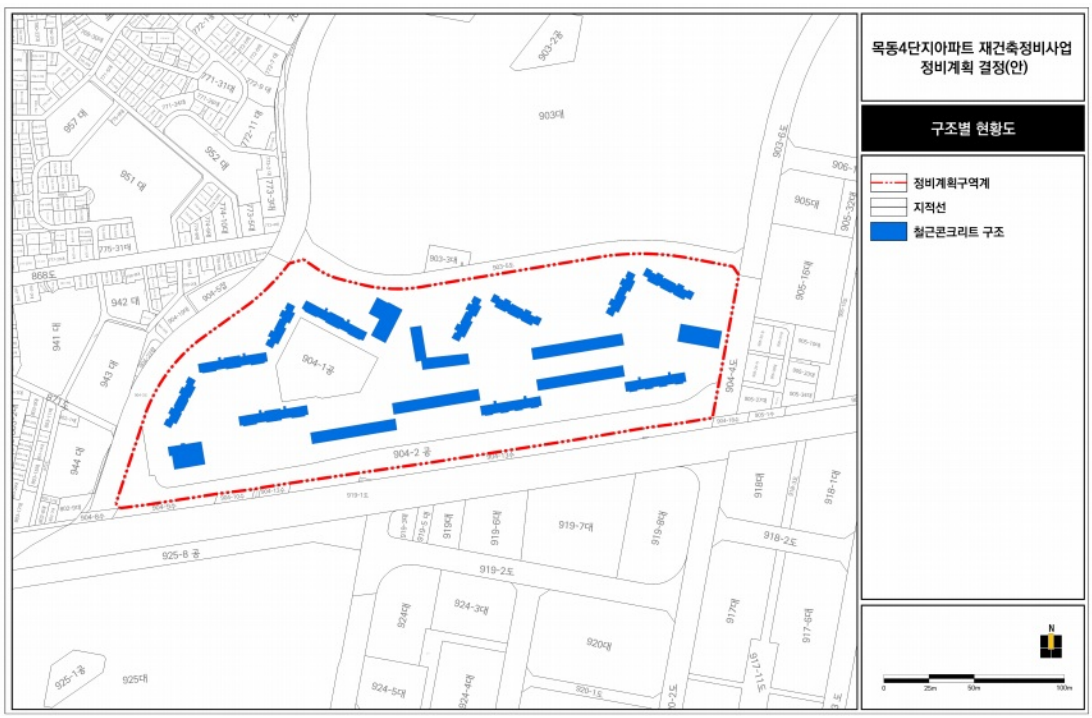
[층수별 현황도]



[경과년수별 현황도]



[구조별 현황도]



■ 첨부: 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획 시 설	소유자	용 도
			지적	편입					
계	-	-	122,825.3	122,825.3	-	-	-	-	-
1	양천구 목동 904	대지	101,514.5	101,514.5	제3종일반 주거지역	-	-	대지권설정	공동주택 용지
2	양천구 목동 904-1	공원	6,517.0	6,517.0	제1종일반 주거지역	-	공원	양천구	소공원
3	양천구 목동 904-2	공원	14,793.8	14,793.8	제1종일반 주거지역	-	녹지	서울시	경관녹지

※ 단독주택 용지 : 0 ㎡, 공동주택 용지 : 101,514.5 ㎡

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수	세대수	준 공 년 도	규 모			노후 불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수 (지하/지상)		
계	-	-	-	19	162	1,382	-	13,589.89	137,717.25	-	-	-
1	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1986	556.34	8,848.11	1 / 15	불량	401동
2	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	158	1986	487.85	10,190.58	1 / 20	불량	402동
3	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	939.51	5,598.63	1 / 5	불량	403동
4	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1986	556.34	8,848.11	1 / 15	불량	404동
5	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	158	1986	481.91	10,077.72	1 / 20	불량	405동
6	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	939.51	5,598.63	1 / 5	불량	406동
7	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1986	740.53	11,524.05	1 / 15	불량	407동
8	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	158	1986	487.85	10,190.58	1 / 20	불량	408동
9	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1986	740.53	11,524.05	1 / 15	불량	409동
10	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1986	556.34	8,848.11	1 / 15	불량	410동
11	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	6	72	1986	740.53	9,354.66	1 / 12	불량	411동
12	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	848.22	4,972.26	1 / 5	불량	412동
13	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	848.22	4,972.26	1 / 5	불량	413동
14	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	4	48	1986	674.72	8,393.22	1 / 12	불량	414동
15	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	848.22	4,972.26	1 / 5	불량	415동
16	양천구 목동 904	공동 주택	철골 콘크리트조	1	4	48	1986	674.72	8,393.22	1 / 12	불량	416동
17	양천구 목동 904	근린 생활시설	철골 콘크리트조	1	15	-	1986	890.88	1,658.88	1 / 2	불량	관리동
18	양천구 목동 904	근린 생활시설	철골 콘크리트조	1	3	-	1986	869.40	1,892.40	1 / 2	불량	노유자 시설
19	양천구 목동 904	근린 생활시설	철골 콘크리트조	1	30	-	1986	725.76	1,859.52	1 / 2	불량	상가동

주) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 단독주택수 : 0 호, 공동주택수: 16개동, 1,382세대

3 계획설명서

1. 계획의 개요
2. 현황 분석
3. 부문별 계획
4. 건축계획(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 본 사업지에 대해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하여 정비구역내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키고자 함

나. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• 위치 - 서울특별시 양천구 목동 904 일대 • 면적 - 122,825.3㎡ • 용도지역 - 제1종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 • 현황 세대수 - 1,382세대	

다. 과업수행 절차 및 추진현황

1) 과업수행 절차

정비계획(안) 수립 및 주민제안 → 관련 부서 협의 → 주민공람 및 설명회 → 구 의회 의견청취 → 정비구역 지정 신청 (구 → 시) → 도시건축 공동위원회 자문 → 도시계획 위원회 심의 → 정비구역 지정 고시

2) 추진 현황

날 짜	주 요 내 용
1983.06.28.	• 서울목동지구택지개발예정지구 지정 (건설교통부 고시 제201호)
1983.11.01.	• 서울목동지구택지개발예정지구 개발기본계획승인 (건설교통부 고시 제353호)
1986.09.30.	• 목동4단지 아파트 준공
2004.02.20.	• 도시관리계획 용도지역 변경 결정 (서울특별시 고시 제2004-49호)
2017.07.13.	• 목동중심지구 지구단위계획(변경) 결정 (서울특별시 고시 제2017-246호)
2018.05.10.	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고 (양천구공고 제2018-2016호)
2022.12.08.	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고 (양천구공고 제2022-2016호)
2023.09.14.	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경) 고시(서울시고시 제2023-408호)
2024.03.07	• 도시관리계획(서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 부분재정비) 결정(변경)(안) 열람공고 (양천구공고 제2024-500호)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황











나. 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제1종일반주거지역 : 21,310.8	-	공원	6,517.0	-	-
	제3종일반주거지역 : 101,514.5		녹지	14,793.8		

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			비 고
				소 계	양천구	서울시	
	면 적 (㎡)	122,825.3㎡	101,514.5	21,310.8	6,517.0	14,793.8	-
	필지수 (필지)	3	1	2	1	1	-

건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	19	19	-	16	16	-	3	3	-	-
	호 수	1,428	1,428	-	1,382	1,382	-	46	46	-	

거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	1,382	818	564	3,414	2,021	1,394	1,415	1,415	-	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용(양천구 통계연보 2022)

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	벽돌	-	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-
	조적조	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	40년이상	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
	´85.6.30 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합계	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	유허가	100.0 (19/19)	100.0 (19/19)	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 2023.02.28. 안전진단 D등급

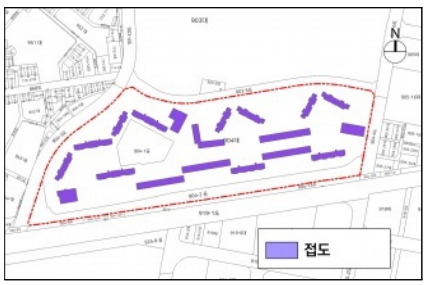
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
11.4	122,825.3	140	-	114	26	-



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	19	19	-



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	3	122,825.3	-	-	-
일반토지	3	122,825.3	-	-	-

5) 토지이용현황

가) 소유자별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 2필지

구 분	합 계	사유지	국·공유지
필 지 수	3	1	2
면 적 (㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구 성 비 (%)	100.0	82.6	17.4



나) 지목별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 대지 1필지, 공원 2필지

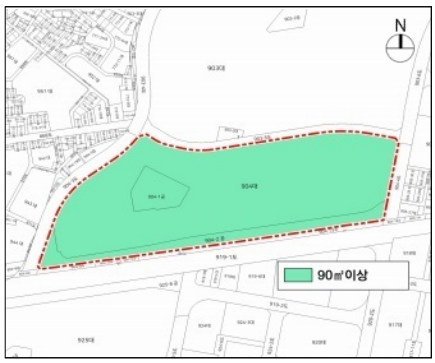
구 분	합 계	대 지	공 원
필 지 수	3	1	2
면 적 (㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구 성 비 (%)	100.0	82.6	17.4



다) 필지규모별 토지이용현황

• 대상지 내 3개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

구 분	합 계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필 지 수	3	-	3
면 적 (㎡)	122,825.3	-	122,825.3
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0



6) 건축물현황

가) 용도별 건축물현황

구 분	합 계	공동주택	근린생활시설
동 수	19	16	3
구 성 비 (%)	100.0	84.2	15.8
연 면 적 (㎡)	137,717.25	132,306.45	5,410.8
구 성 비 (%)	100.0	96.0	4.0



나) 층수별 건축물현황

구 분	합 계	4층 이하	5층 이상
동 수	19	3	16
구 성 비 (%)	100.0	15.8	84.2
연 면 적 (㎡)	137,717.25	5,410.80	132,306.45
구 성 비 (%)	100.0	3.9	96.1



다) 경과년수별 건축물현황

구 분	합 계	30년 미만	30년 이상
동 수	19	-	19
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0
연 면 적 (㎡)	137,717.25	-	137,717.25
구 성 비 (%)	100.0	-	100.0



라) 구조별 건축물현황

구 분	합 계	철근콘크리트	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)
동 수	19	19	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-
연 면 적 (㎡)	13,771.25	137,717.25	-
구 성 비 (%)	100.0	100.0	-



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

가) 미래상 및 계획목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

나) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추 진 전 략	
보행일상권 조성	• 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립성 생활권 형성 • 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축 • 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련	• 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진 • 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	• 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 재고 • 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모	• 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화
기반시설 입체화	• 지상 단선출도로 단절된 지역 내 연결성 확보 • 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화	• 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합
중심지 기능 혁신	• 3도심 (서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화 • 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도	• 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상
미래교통 인프라 구축	• 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축 • 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	• 서울 전역에 모빌리티 허브 구축 • 공중, 지상, 지하 등 다차원 新물류네트워크 구축
탄소중립 안전도시 구축	• 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려 • 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영	• 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축
도시계획 대전환	• 도시계획체계 재정비를 통합 용도지역 운영·관리의 유연화 • 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성	• 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축 • 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진

다) 도시공간구조구상

- 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

라) 생활권계획

- 서울의 생활권은 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획은 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드 라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권은 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다.
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권 계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정할 수 있다.

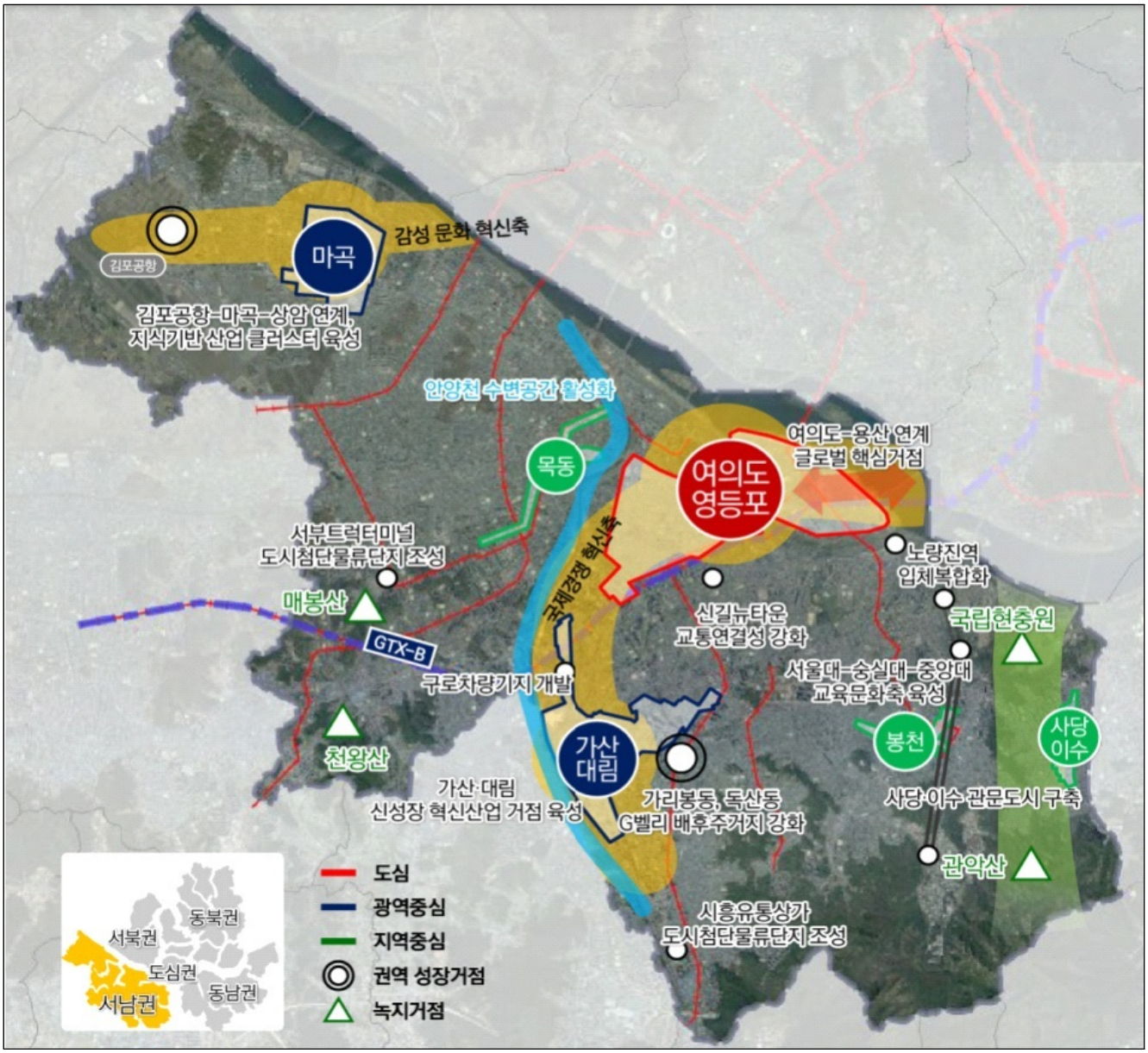
〈서울시 공간구조구상 개념도〉



마) 권역별 구상

- 도심권 : “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”
- 동북권 : “신성장·교통경제검점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
- 동남권 : “글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”
- 서북권 : “지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
- **서남권 : “교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”**
  - 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
  - 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
  - 마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
  - 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
  - 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
  - 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
  - G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
  - 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
  - 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
  - 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
  - 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
  - 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
  - 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

〈서남권 발전구상도〉

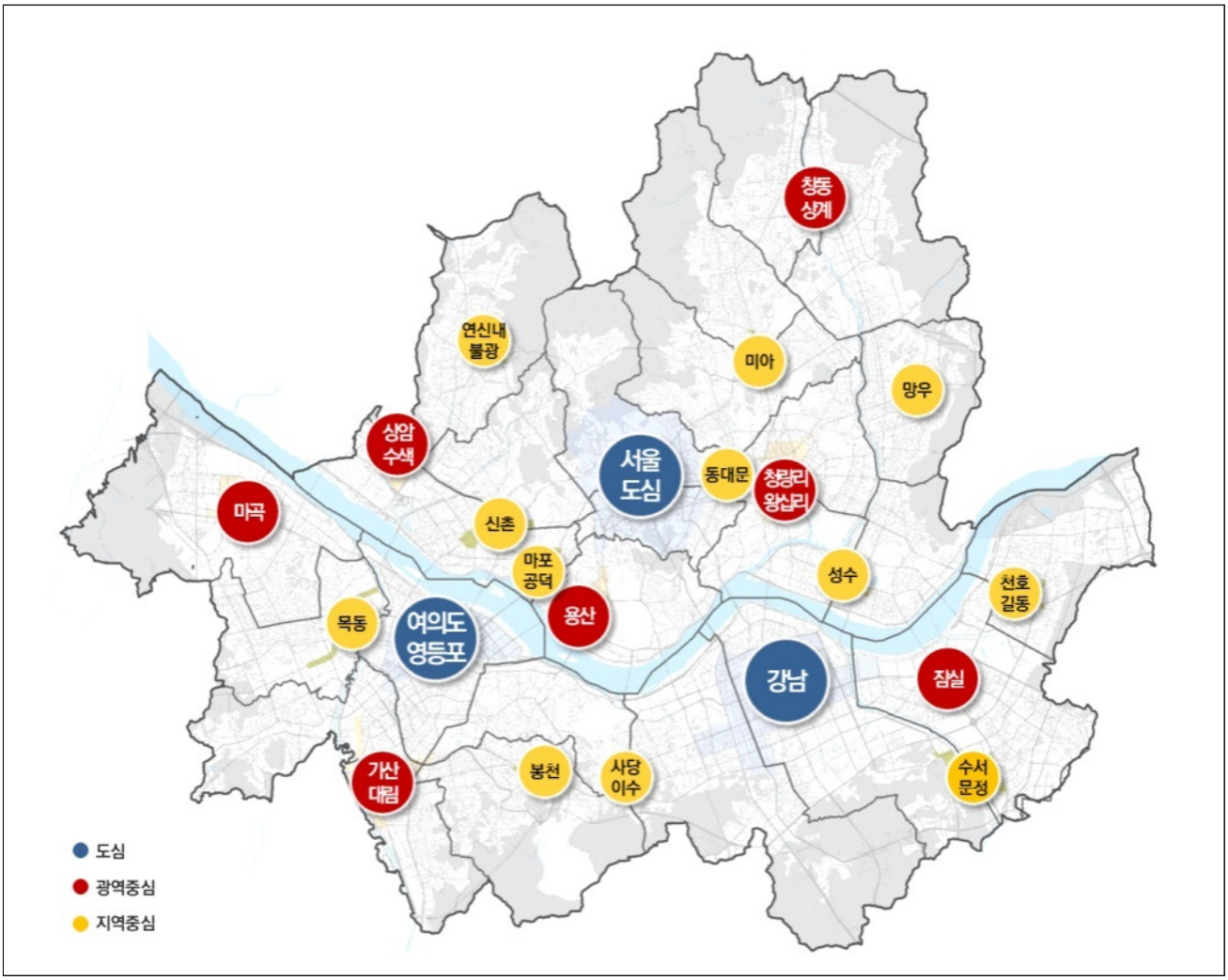

김포공항
마곡
감성 문화 혁신축
김포공항-마곡-상암 연계,
지식기반 산업 클러스터 육성
안양천 수변공간 활성화
목동
여의도
영등포
여의도-용산 연계
글로벌 핵심거점
서남권 혁신축
서남트럭터미널
도시첨단물류단지 조성
매봉산
GTX-B
구로차량기지 개발
노량진역
입체복합화
국립현충원
신길뉴타운
교통연결성 강화
서울대-숭실대-중앙대
교육문화축 육성
봉천
사당
이수
천왕산
가산
대림
가산·대림
신성장 혁신산업 거점 육성
가리봉동, 독산동
G벨리 배후주거지 강화
사당·이수 관문도시 구축
관악산
시흥유통상가
도시첨단물류단지 조성
동북권
서북권
도심권
동남권
서남권
도심
광역중심
지역중심
권역 성장거점
녹지거점

바) 2040 서울시 도시기본계획 중심지체계

• 서울특별시는 3도심 7광역중심 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구 분	2040 서울플랜	
3 도심	• 서울도심 • 여의도·영등포 • 강남	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역 급행 철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	• 용산 • 청량리·왕십리 • 창동·상계 • 상암·수색 • 마곡 • 가산·대림 • 잠실	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 • 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12 지역중심	• 도심권: 동대문 • 동북권: 망우, 미아, 성수 • 서북권: 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광 • 서남권: **목동**, 봉천, 사당·이수 • 동남권: 수서·문정, 천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 • 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53지구중심 및 역세권	-	• 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 • 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 • 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 • 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성

〈2040년 서울시도시기본구상도〉



2) 목동2 지역생활권의 특성

가) 목동2 지역생활권 개요

- 면적 : 590ha (양천구 면적의 33.9%)
- 인구 : 145,510명
- 행정구역 : 목1·5동, 신정2·6·7동

나) 목동2 지역생활권의 특징

- 목동2 생활권은 30년 이상 경과된 계획시가지가 입지한 지역으로 노후화된 공동주택 단지의 계획적 관리가 요구됨.
- 상업지역을 관통하는 경전철 목동선이 계획되어 있어 지역내 교통환경에 큰 변화가 예상되며, 국회대로 일대 제물포터널 건설계획에 따라 주요 간선축 및 지역환경이 개선될 것으로 예상되는 지역임.
- 목동유수지 및 목동종합운동장이 안양천과 인접하여 입지하였으며, **향후 중심성 및 도시환경 등을 고려한 계획적 관리가 필요한 시점임.**
- 신정7동 일대 갈산도시개발사업 추진 등 지역이슈를 포함하고 있음.

다) 목동2지역생활권의 생활서비스 현황

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설
- 주민요구 및 서비스소외지역 발생 시설 : 주차장, 노인여가복지시설
- 주민요구 및 공급불균형 시설 : 도서관, 공공체육시설

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	충분	부족

수요분석	주민의견 분석	보행이용 분석	공급불균형 분석
	주민참여단의 필요시설 요구사항 파악	보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악	서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

라) 실현전략

■ 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

- 목동중심지구 상업,문화기능 육성을 통한 경쟁력 강화
- 목동유수지 및 기존 문화체육시설을 활용한 복합문화예술공간 조성

■ 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

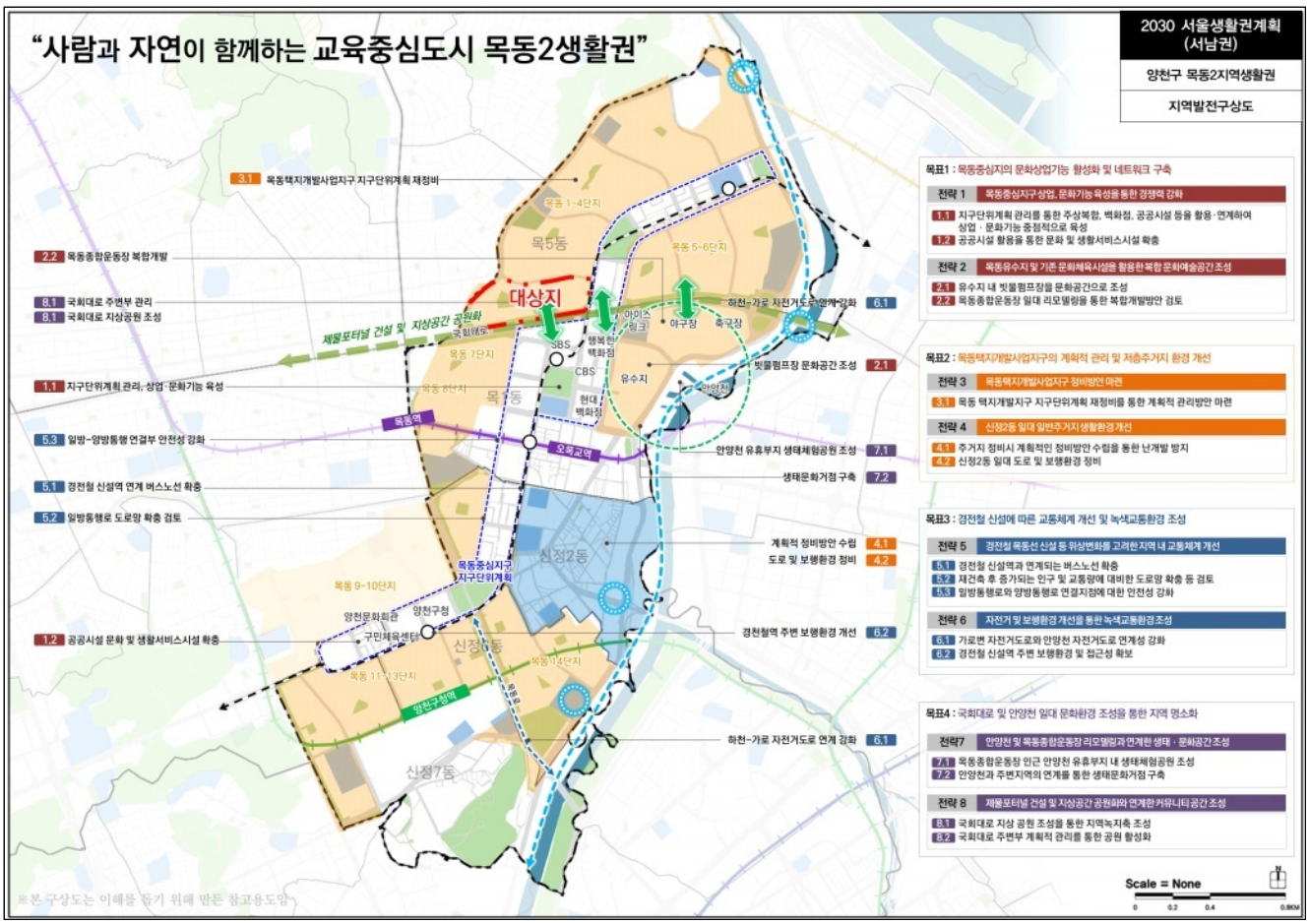
- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련
- 신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선

■ 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

- 경전철 목동선 신설 등 위상변화를 고려한 지역 내 교통체계 개선
- 자전거 및 보행환경 개선을 통한 녹색교통환경 조성

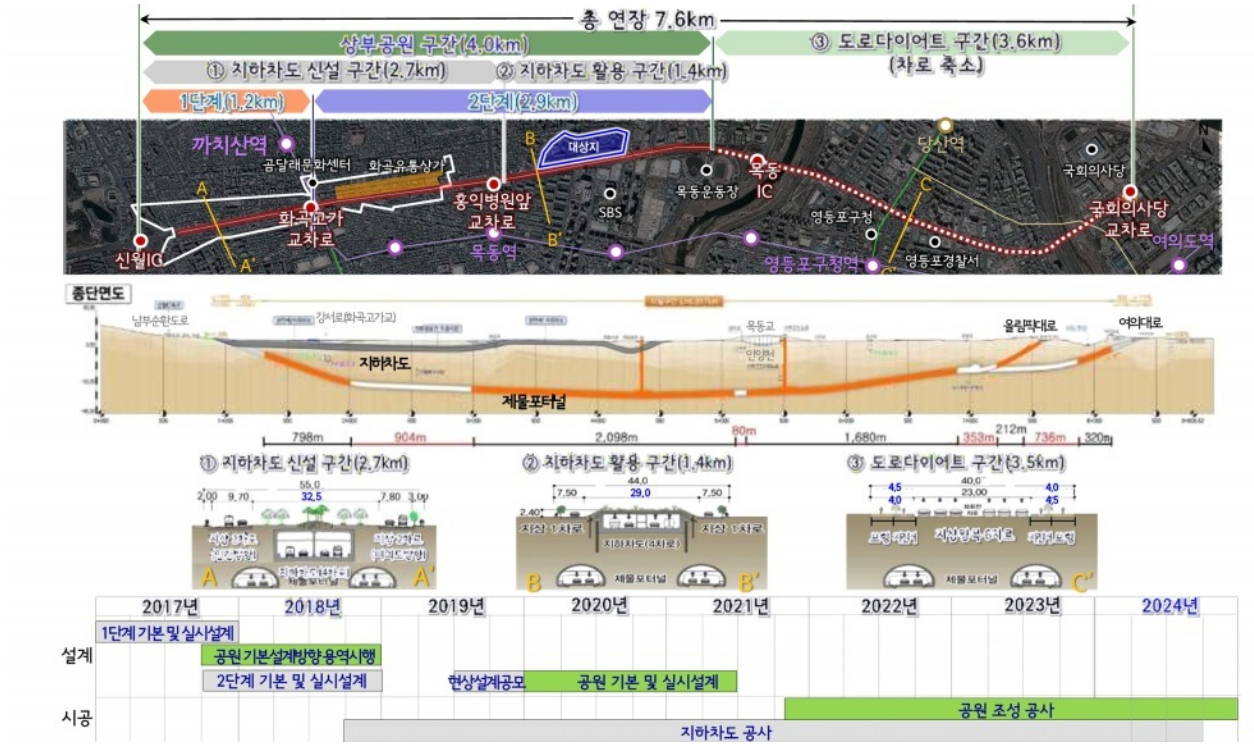
■ 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

- 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태·문화공간 조성
- 제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성



3) 주변개발 현황

가) 국회대로 지하차도 및 상부공원화 계획





4) 도시관리계획 현황도

가) 용도지역

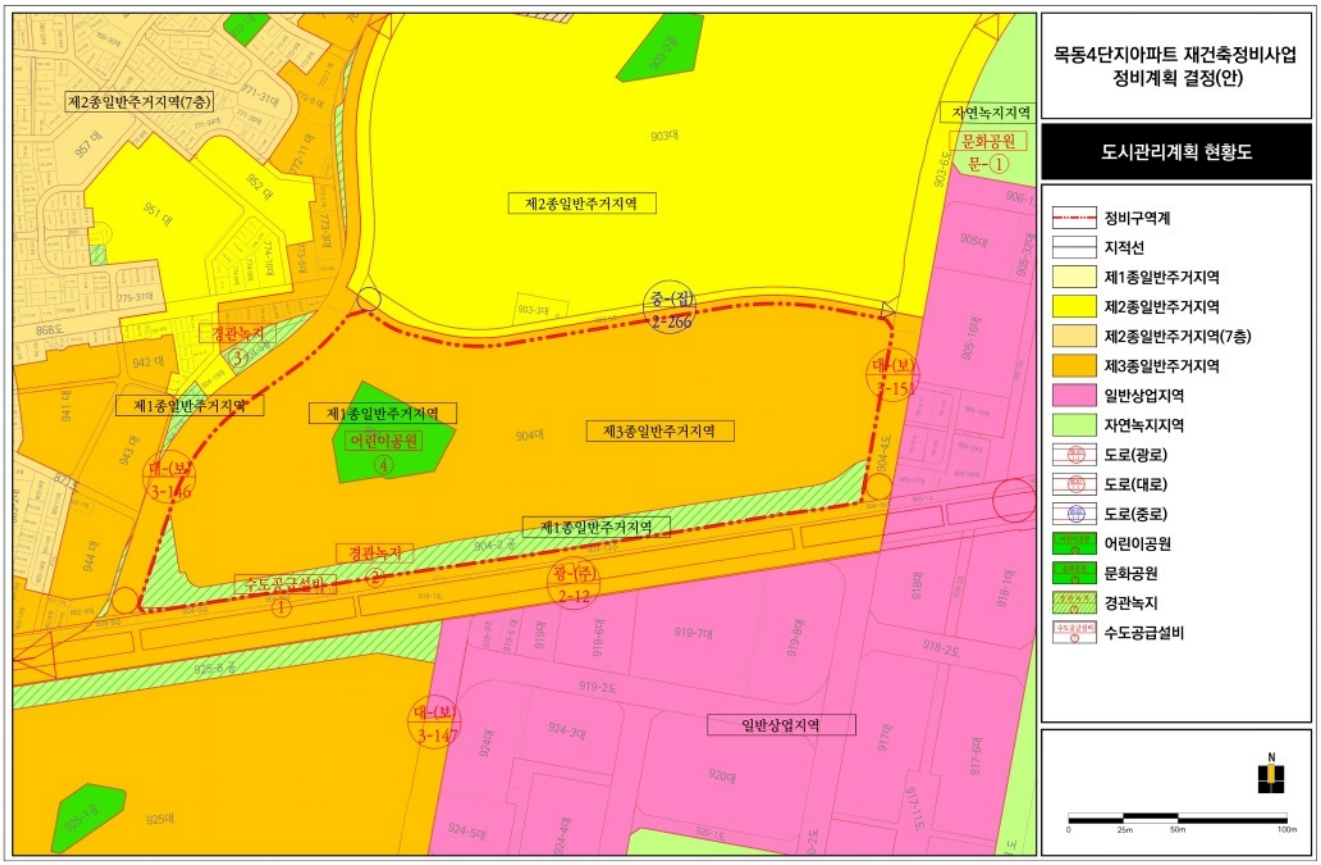
- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 목동서로8길(15m), 목동중앙로(25m), 목동서로(15m), 국회대로(50m)가 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 공원등의 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음



〈도시관리계획 현황도〉



라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	• 제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고제26조 제1항 제1호및제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하제9조,제11조및제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우제15조 제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. • 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 • 고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만,제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.〈개정 2018. 6. 12.〉 ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.〈개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.〉 ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. • 시행령 제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은법 제8조 제4항및제5항에 따라별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여법 제8조 제1항및제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. • 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
서울시 도시계획조례	• 제54조(용도지역안에서의 건폐율) 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 • 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제1종일반주거지역 :150퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	・대상지는 국회대로와 서부간선도로, 경인고속도로 등 주요 도로를 통하여 인천시, 마포구, 동작구 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	・대상지 1km 내로 목동역(5호선)과 오목교역(5호선)이 위치 해있으며, 대상지 동측에 경전철(목동선) 개통 예정으로 대중교통 접근성이 우수함 ・국회대로, 목동중앙로, 목동서로 등 간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
자연환경여건	・대상지 동측에 안양천이 위치하고 있으며, 주변으로 파리공원, 오목공원, 용완산, 매봉산 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	・대상지 1km 내외로 영도초, 신목초, 서정초, 목운중, 진명여고 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

개발전망
・대상지가 입지한 목동시가지는 1980년대 이후 신시가지 개발 계획으로 양호한 도시환경을 갖추고 있으며, 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

바. 종합분석

1) 현황종합분석

	현 황	개 선 방 안
토 지 이 용	• 서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역에 위치한 대규모 APT 단지	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 안전진단 실시(2023.02.28)한 결과 안전진단 D등급(조건부재건축)에 해당하여 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교 통 / 주 차	• 국회대로, 목동중앙로 목동서로, 목동서로8길과 인접함 • 일방통행(목동중앙로변)차선과 접함 • 국회대로 상부 공원화사업으로 인한 주차수요 증대	• 도로확폭을 통한 도로 환경개선 필요 • 일방통행도로와 연계되는 교통처리방안 계획 • 도시계획시설(공원) 하부 공영지하주차장 신설을 통한 주차수요 충족
경 관 / 미 관	• 폐쇄적 도시경관 형성	• 공공보행통로를 활용한 개방감 확보
공 원 / 녹 지	• 공원 1개소 폐쇄적 어린이공원(진달래어린공원) • 국회대로변 부정형 녹지 1개소(서울시) • 대상지 남측 국회대로 공원화사업 추진	• 공공성확보를 위한 공원위치 변경 • 녹지 정형화를 통한 국회대로 공원화 사업과 연계한 경관형성

2) 현황종합분석도

- 대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역내에 위치하고 있음
- 대상지 반경 500m 내 오목공원, 양천도서관, 시립목동청소년센터, 영도초가 위치하고 있고, 1km 반경 내 신목초 등 9개의 학교가 위치하고 있음
- 대상지는 목동중앙로(25m), 목동서로8길(15m), 목동서로(25m), 국회대로(50m)에 인접하고 있으며 북측으로 5호선이 위치하여 목동역과 오목교역이 근접함
- 대상지 남측 위치한 국회대로 상부에 선형공원 조성 예정임



3. 부문별 계획

가. 계획의 수립방향

- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호환 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역4로 지정되었음
- 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 사항임

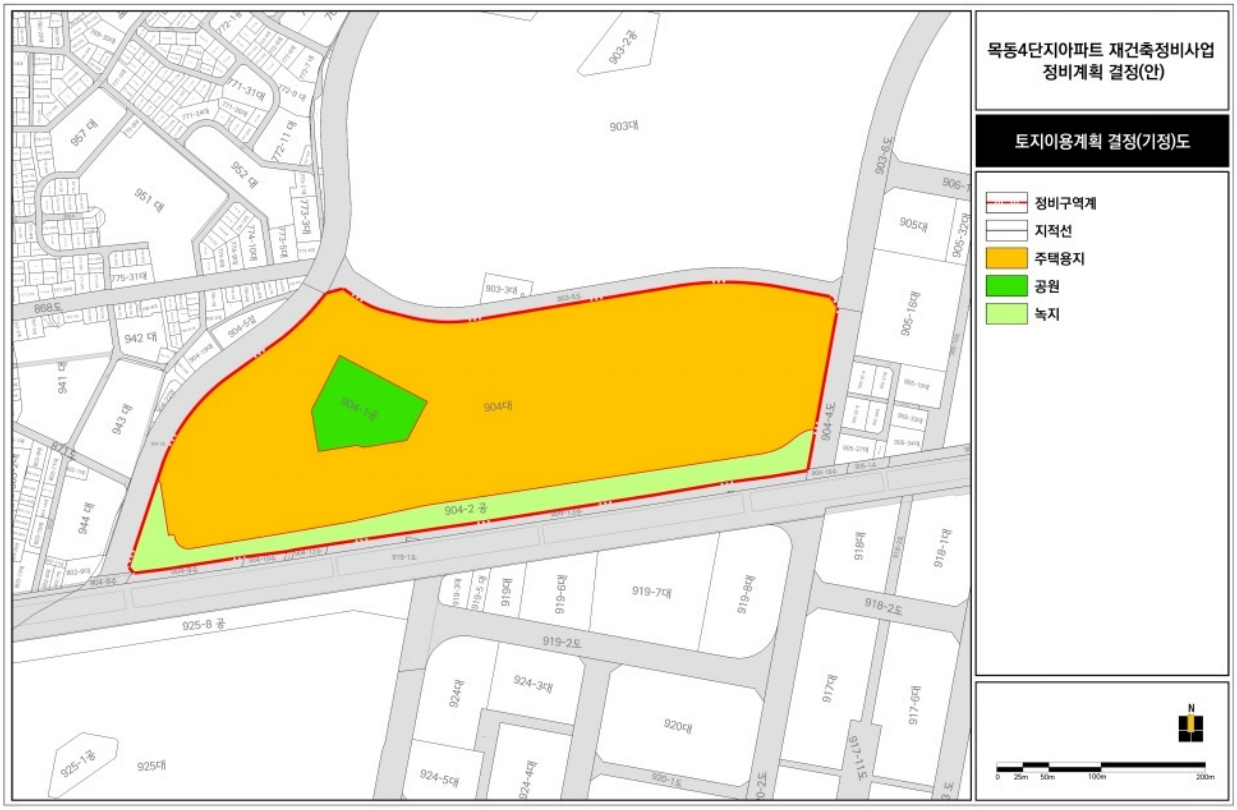
나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	목동4단지 재건축정비구역	서울시 양천구 목동 904일대	-	증) 122,825.3	122,825.3	-
시행방법		**시행예정시기**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**			**비고**
재건축정비사업		구역지정 후 4년이내	현황 : 1,382세대 계획 : 2,384세대 (증) 1,002세대)			-

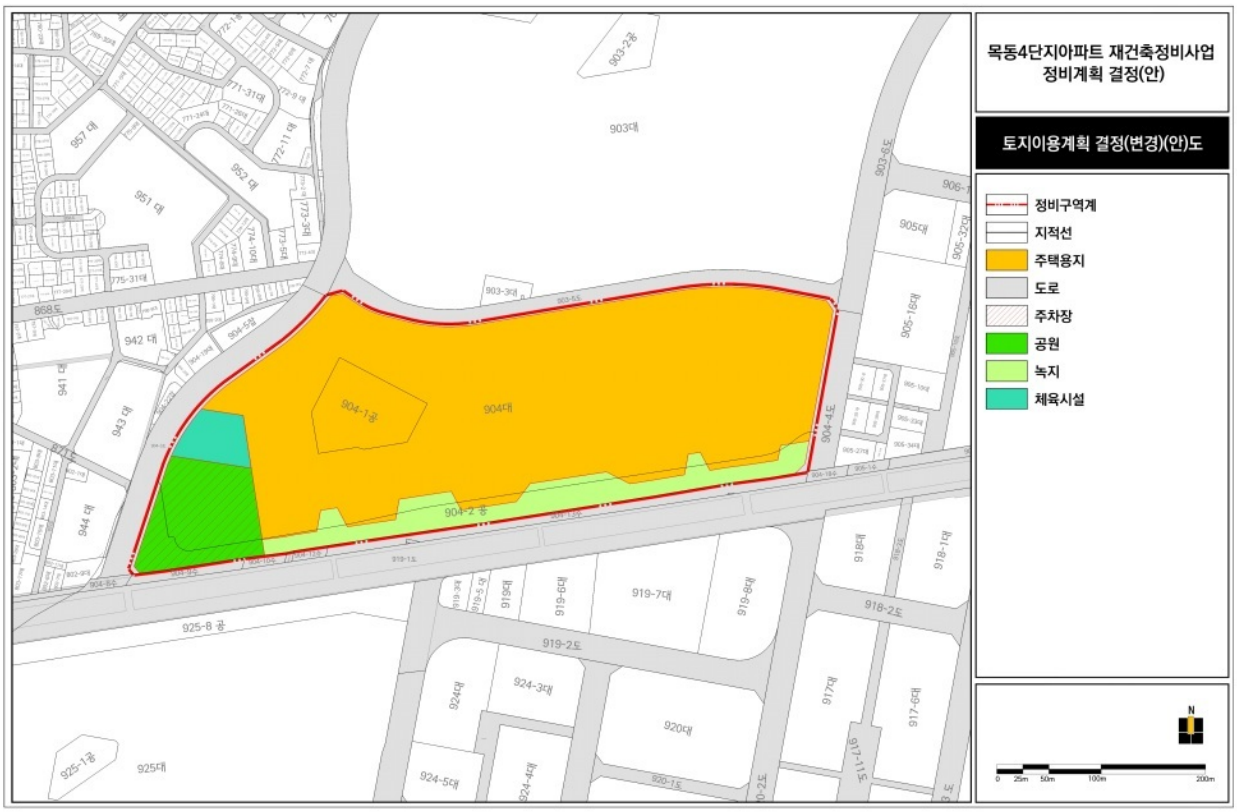
다. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
획 지	주 택 용 지	101,514.5	감) 5,468.1	96,046.4	78.2	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계	21,310.8	증) 5,468.1	26,778.9	21.8	-
	도 로	-	증) 2,299.9	2,299.9	1.9	-
	공 원	6,517.0	증) 3,526.0	10,043.0	8.2	소공원, 주차장과 중복결정
	(주차장)	(-)	(증) 3,850.0)	(3,850.0)	(0.0)	(소공원과 중복결정)
	녹 지	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	9.3	경관녹지
	체육시설	-	증) 2,957.3	2,957.3	2.4	-

〈토지이용계획 결정(기정)도〉



〈토지이용계획 결정(변경)(안)도〉



라. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(안)

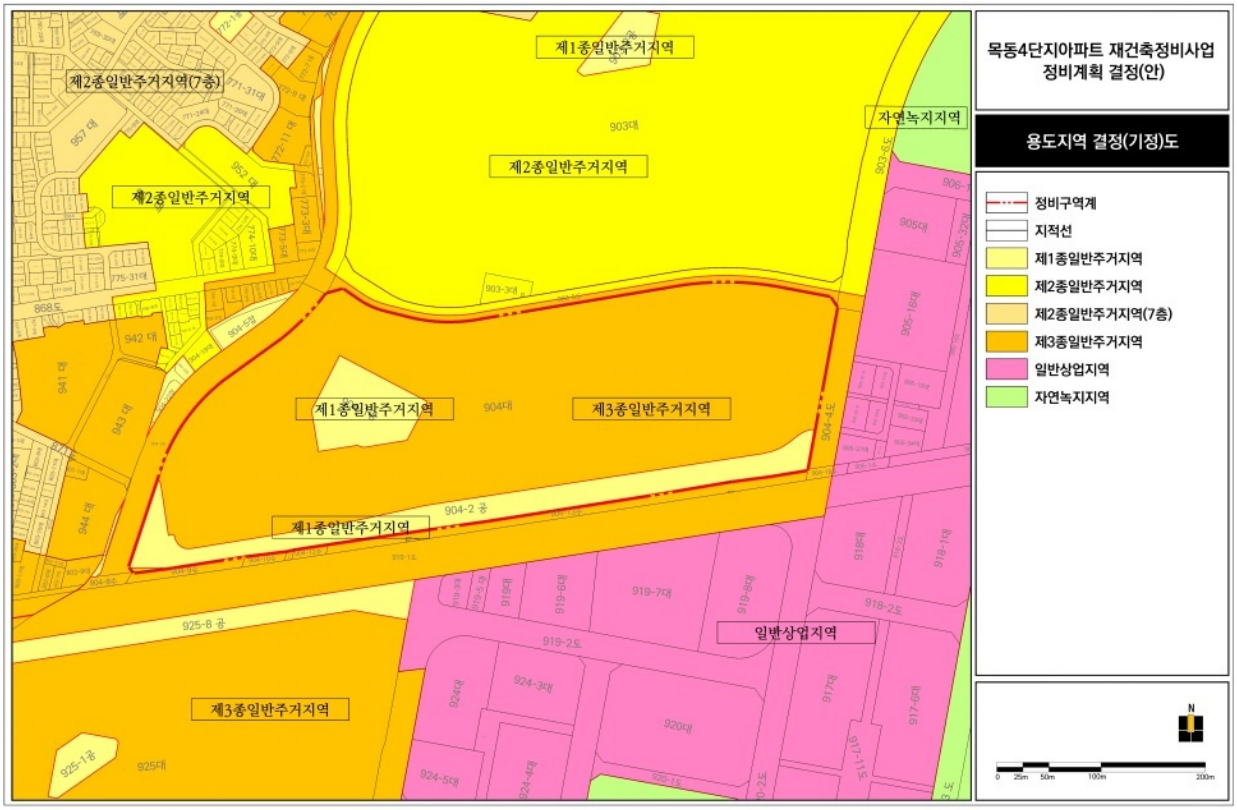
- 현재의 용도지역은 공원·녹지 제1종일반주거지역, 공동주택부지 제3종일반주거지역
- 토지이용계획의 변경 및 주변지역과의 정합성 고려하여 변경계획 수립
- 주택용지, 체육시설, 경관녹지는 제3종일반주거지역, 공원은 제1종일반주거지역으로 계획
- 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
제1종일반주거지역	21,250.6	감) 11,207.6	10,043.0	8.2	-
제3종일반주거지역	101,574.7	증) 11,207.6	112,782.3	91.8	-

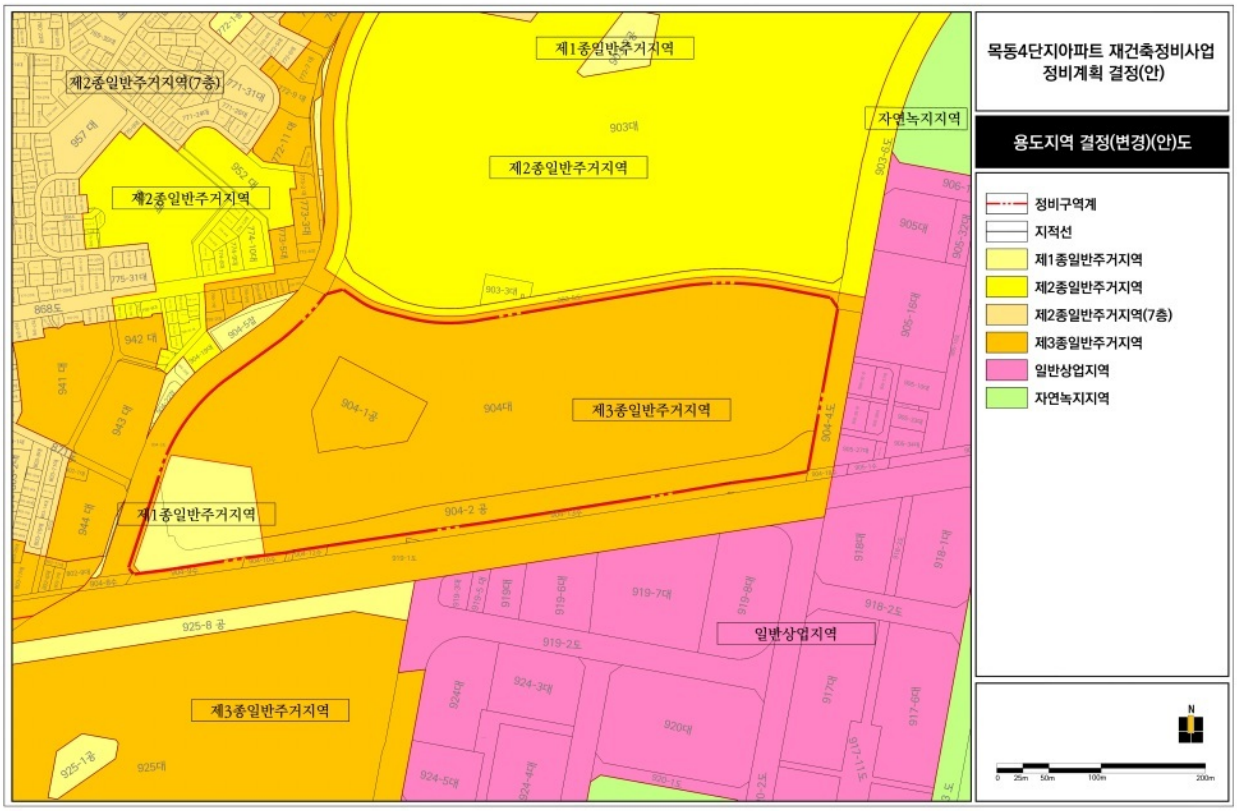
- 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 목동4단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,713.7	· 목동4단지 내 녹지의 선형변경 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,034.3	· 목동4단지 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	9,602.7	· 토지의 효율적 활용 및 관리를 도모하기 위하여 녹지의 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	408.5	· 목동중앙로, 목동서로 확폭에 따른 용도지역 변경

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)(안)도〉



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

1) 교통시설(변경)(안)

- 도로 결정(변경)(안)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침'반영에 따른 목동중앙로 3m확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침'반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 18m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 3m확폭 (구역내 1.5m)

- 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	주차장	목동 904	-	증) 3,850.0	3,850.0	-	소공원A와 중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

- 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	신 설 증) 3,850.0㎡	· 주변 주택가의 주차수요 충족 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위해 공원 하부에 지하주차장 중복결정

2) 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	소공원	목동 904	-	증) 10,043.0	10,043.0	-	주차장A와 중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

• 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	폐 지 감) 6,517.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 폐지
A	공원	신 설 증) 10,043.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 · 지하주차장과 중복결정

• 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	서고시442호 (94.12.27)	-

• 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	변 경 감) 3,315.1㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 선형 변경

3) 공공·문화체육시설(변경)(안)

- 체육시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	체육시설	목동 904	-	증) 2,957.3	2,957.3	-	-

- 체육시설 변경사유서

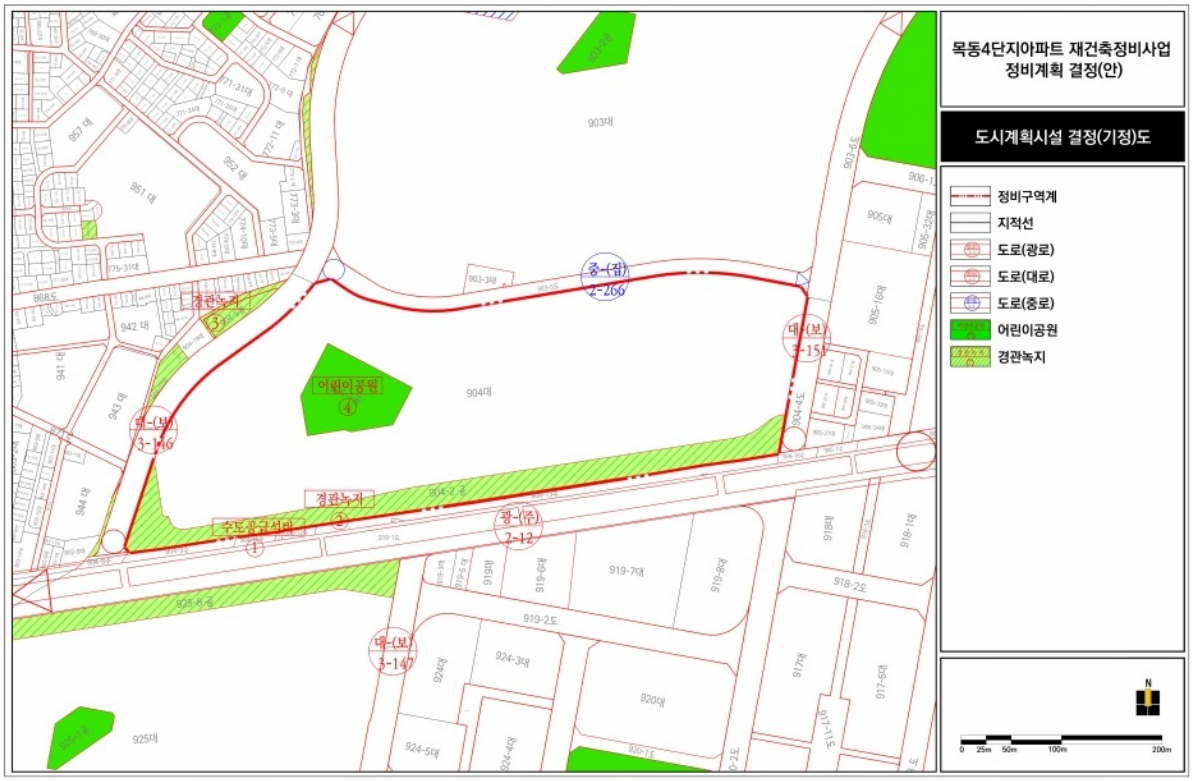
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	체육시설	신 설 감) 2,957.3㎡	· 수요조사를 통한 체육시설 신설

- 건축범위 결정조서

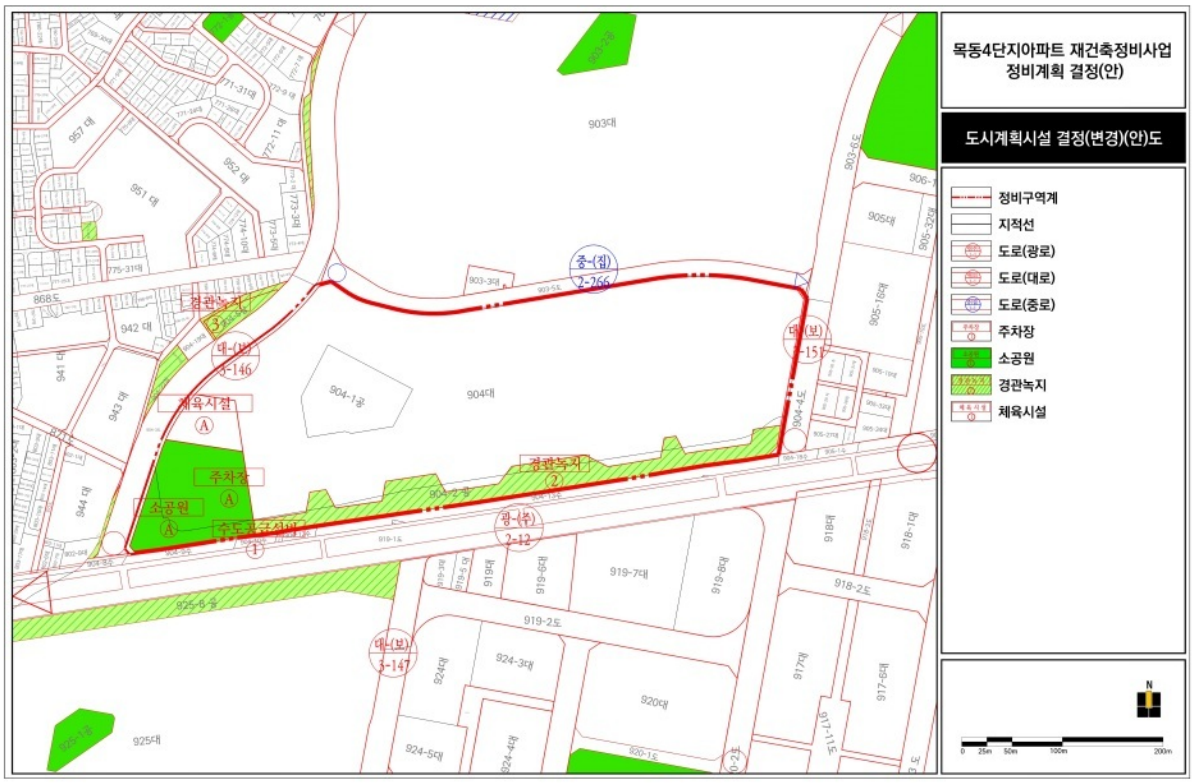
구분	도면표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

-이하여백-

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



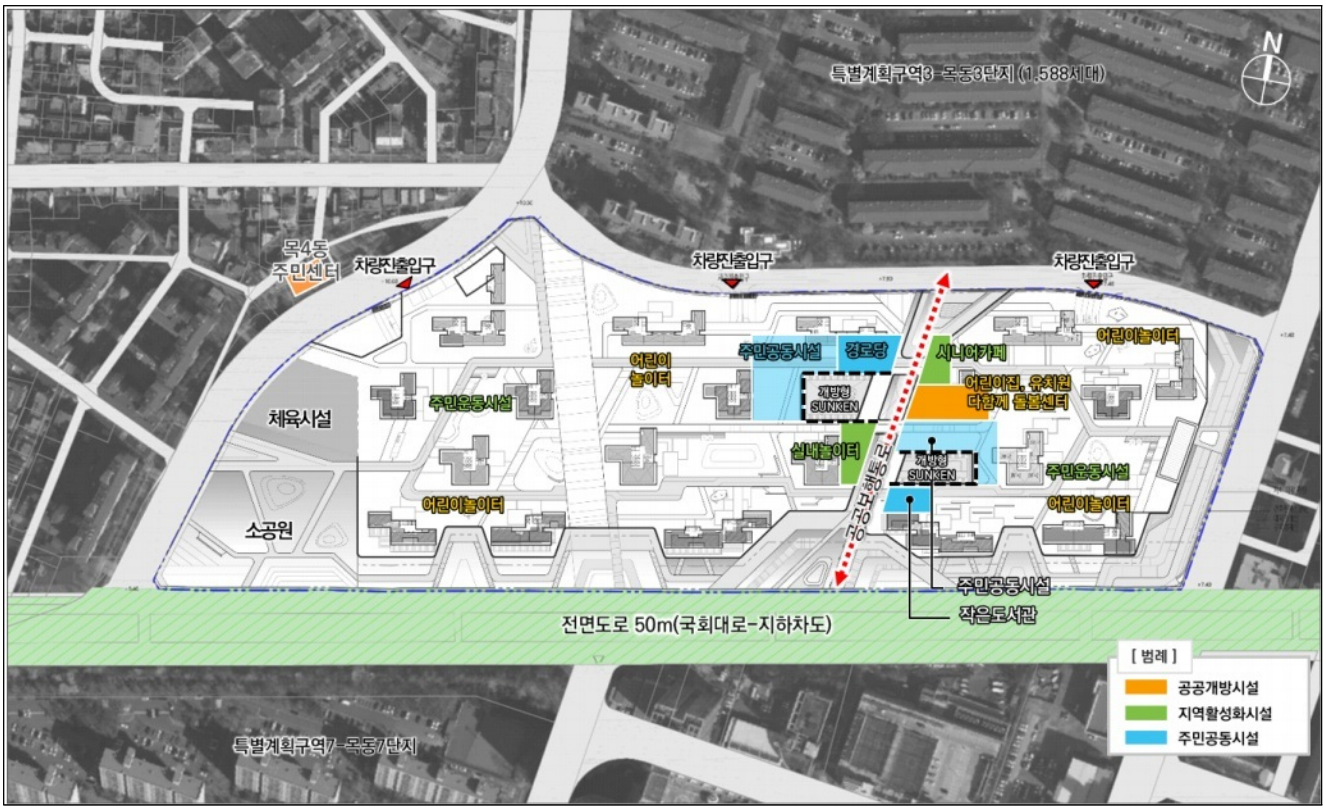
4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

바. 공동이용시설 설치계획(안)

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	25,650㎡	
주민공동시설	계	(500㎡ + 2,384세대 x 2㎡) x 1.25	6,585.0㎡	25,650㎡	
	경로당	500㎡+(2,384세대x0.2㎡)	976.8㎡	1,100㎡	
	시니어카페	-	-	500.0㎡	지역활성화시설
	어린이집	500㎡+(2,384세대x0.2㎡)	976.8㎡	1,100㎡	공공개방시설
	유치원	-	-	900.0㎡	공공개방시설
	실내놀이터	-	-	300.0㎡	지역활성화시설
	작은도서관	500㎡+(2,384세대x0.1㎡)	738.4㎡	1,000.0㎡	
	다함께돌봄센터	전용 66㎡ 이상	526.8㎡	700.0㎡	공공개방시설
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	1,500.0㎡	옥외면적제외
	어린이놀이터	500㎡+(2,384세대x0.7㎡)	2,168.8㎡	2,500.0㎡	옥외면적제외
	주민공동시설	500세대 이상 의무설치	-	12,300.0㎡	
	공공문화센터	-	-	3,400.0㎡	공공개방시설
관리사무소		10㎡ + (2,384세대-50) x 0.05㎡	126.7㎡	200.0㎡	
경비실		-	-	150.0㎡	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4, 별표1)

〈공동이용시설 설치 계획도〉



사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목동4단지 재건축정비구역	122,825.3	서울시 양천구 목동 904일대	21	-	-	21	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요시) : 해당없음

-이하여백-

자. 건축물에 관한 계획(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	예정 법적 상한	
신설	목동4단지 재건축 정비구역	122,825.3	A5-①	96,046.4	목동 904 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.00 이하	230.00 이하	250.00 이하	299.76 이하	179m (49층) 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 2,384세대
- 전체건립규모 (전용면적기준)

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수(임대세대)	비율(%)
합 계		2,384(257)	100.0
85㎡이하	60㎡이하	522(152)	21.9
	60㎡초과~85㎡이하	1,100(105)	46.2
85㎡초과		762(-)	31.9

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 국민주택규모 임대주택: 초과용적률의 50% 공급

심의완화 사항

- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
  - 상한용적률 250.00% → 예정법적상한용적률 : 299.76%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축선 지정

구분		위치	건축선 지정내용	비고
건축지정선 (2층이하)		목동중앙로변	획지선으로부터 4m	(커뮤니티활성화용도 배치구간)
건축한계선	공동주택 부지	국회대로변	획지선으로부터 5m	
		목동중앙로변	획지선으로부터 8m	(3층 이상 공동주택)
		목동서로8길, 소공원변	획지선으로부터 6m	
	체육시설 부지	목동중앙로변	획지선으로부터 4m	

2) 용적률 계획

가) 용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 기준

구 분	인센티브 (허용 용적률)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	· 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준:기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적)×a ※a=1이하 -「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	· 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	· 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내(합산)
합 계	최대 20%p 이내	

※ 23.03.23「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 공동주택 허용용적률 인센티브 개선 사항 반영

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분		내 용	인센티브량
공공 보행 통로	기준	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하	5.6%p
	산정식	**- 210.0% × (2,548.8/ 96,046.4) × 1 = 5.6%** ※ a=1 적용	
공개 공지	기준	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장형태 등으로 설치 - 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외) / 대지면적] × a ※ a=1 이하 -「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	4.4%p
	산정식	**- 210.0% × (2,030.5/ 96,046.4) × 1 = 4.4%** ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0%p
방재 안전	기준	화재·소방·피난 안전등 공동주택 시설성능 개선 - 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5.0%p
허용용적률 인센티브 합계			20.0%p

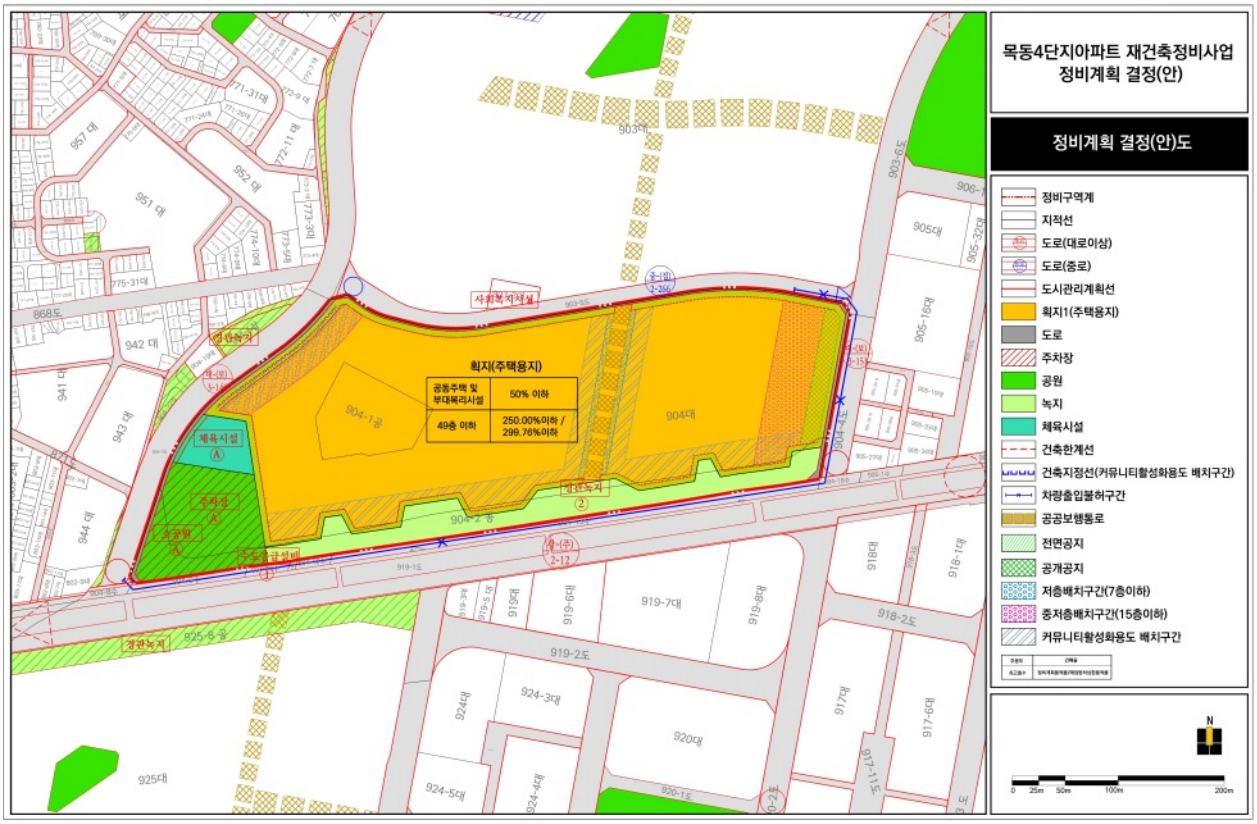
■ 법적상한용적률

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

나) 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="2">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설 기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도폐지 되는
기존기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>건축물
(토지 환산부지)</td></tr>
<tr><td>122,825.3㎡</td><td>96,046.4㎡</td><td>26,778.9㎡</td><td>1,789.4</td><td>13,097.0㎡</td><td>8,213.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 – 신설 기반시설 내 국·공유지– 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적
= (26,778.9㎡+1,789.4㎡) – 13,097.0㎡ – 8,213.8㎡ = 7,257.5㎡
• 순부담률
= 순부담면적 ÷ (사업면적 – 기반시설내 국·공유지 – 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적)
= 7,257.5㎡÷ (122,825.3㎡ – 13,097.0㎡ – 8,213.8㎡) = 7.15%</td></tr>
<tr><td>토지
기부채납</td><td colspan="5">• 토지 기부채납면적
= 새로이 설치하는 기반시설 토지면적 – 신설 기반시설 내 국·공유지 – 대지내 용도폐지되는
기존기반시설 국·공유지 면적
= 26,778.9㎡ 13,097.0㎡ – 8,213.8㎡ = 5,468.1㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지</td><td colspan="5">• 건축물기부채납 환산부지면적
= (체육시설 총 공사비(연면적 × 공사비(㎡/원) / 부지가액) + (지하공영주차장 총공사비
(연면적 × 공사비(㎡/원) / 부지가액)
= ((4,250.0㎡ × 3,883,636원)/14,599,261원) + ((3,850.0 × 2,498,182원)/14,599,261원)
= 1,130.6㎡ + 658.8㎡ = 1,789.4㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
공사비</td><td colspan="5">• 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」 체육시설, 공영주차장 공사비 준용
= 체육시설 연면적 3,500㎡ ~ 5,000㎡ 공사비(4,272,000원) 부가세 제외
→ ㎡ 당 3,883,636원 적용
= 공영주차장 연면적 3,000㎡ ~ 5,000㎡ 이상 공사비(2,748,000원) 부가세 제외
→ ㎡ 당 2,498,182원 적용</td></tr>
<tr><td>건축물
부지가액</td><td colspan="5">• 2023년 표준공시지가 적용
• 획지 3개 지번에 대한 면적 가중평균 적용 후 평균 공시지가를 산정하여 준용
• 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 부지의 가액 산정 기준 준용
= 산정 공시지가 × 2 = 7,299,630원 × 2 = 14,599,261원 적용</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="6">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="6">• 230.0%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률
산정</td><td colspan="6">• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α+ 0.7×β) = 230%×(1+1.3×1×0.0569+0.7×0.0186)= 250.0%
※ α = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= (기반시설 토지면적 – 기존기반시설내 국·공유지면적) / 획지면적
= (26,778.9㎡ – 21,310.8㎡) / 96,046.4㎡ = 5,468.1㎡ / 96,046.4㎡ = 0.0569
β = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물설치비용
환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= (건축물 환산부지면적) / 획지면적
= 1,789.4㎡ / 96,046.4㎡ = 0.0186
가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 230% / 230% = 1</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 300.0%</td></tr>
</table>

[정비계획 결정(안)도]



-이하여백-

차. 교통 및 동선처리계획(안)

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변지역 개발계획 개선내용 반영 -「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020. 10」 -「목동중심지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경), 2017.07」, -「목동오거리 지구단위계획 재정비교통영향평가(변경) 교통영향분석 · 개선대책, 2015.04」 -「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.02」
	-	• 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
진출입동선	Ⓐ	• 목동서로(대로 3-151호선) 영향저감을 위하여 진출입구 분산설치 및 교차로 운영계획 수립(3개소) - 목동서로8길 : 교차로 2개소, 목동중앙로 : 진출입구 1개소
	-	• 진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 - 회전반경 : R=6.0m 이상 확보
	-	• 학원 및 유치원 차량의 안전한 승 · 하차를 위한 Drop-zone 설치(2개소)
대중교통, 보행 및 자전거	-	• 보행자 이용편의를 위한 횡단보도설치(4개소)
	Ⓑ	• 사업지측 건축한계선 지정을 통한 전면공지(보도형) 확보 - 사업지 북측(목동서로8길) : B=6.0m, L=450.0m - 사업지 서측(목동중앙로) 및 서측 내부 : B=8.0, L=140.0m, B=6.0, L=150.0m - 사업지 내부(사업지 남측(국회대로)) : B=5.0m, L=610.0m
	Ⓑ-1	•「목동(가칭)그린웨이 개방형 공공녹지 조성계획(안)」 반영 - 사업지 동측(목동서로) 공개공지 확보 B=16.0m, L=130.0m
	Ⓒ	• 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m)조성 (서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 반영)
	-	• 자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획) - 사업지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치 - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0%이상 설치 • 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	• 법정주차대수 : 3,003대(공동주택 2,974대, 근린생활시설 29대) • 주차수요(2030년) : 3,018대(공동주택 2,986대, 근린생활시설 32대) • 계획주차대수 : 4,803대(공동주택 4,768대, 근린생활시설 53대) - 법정대비 : 159.9% - 수요대비 : 159.1%
	-	• 장애인주차는 법정주차대수의 3.0% 이상 설치
	-	• 확장형주차는 계획주차대수의 30.0% 이상 설치
	-	• 가족배려주차는 계획주차대수의 10.0% 이상 설치
	-	• 환경친화적 자동차 충전시설은 계획주차대수의 5% 이상 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	-	• 시거불량 지점 반사경 설치

※ 주: 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 순수하여 종합적 방재계획 수입	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획(필요시) : 해당없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
19	16	3	19	19	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,382	1,382	818	564	3,414	2,021	1,394	-
공동주택	1,382	1,382	818	564	3,414	2,021	1,394	-

※ 주택호수 : 공동주택 1세대를 1호로 산정

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용 (양천구 통계연보 2022)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,382	1,382	1,382	-	-	-
60㎡ 이하	소계	330	330	330	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	330	330	330	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		264	264	264	-	-	-
85㎡ 초과	소계	788	788	788	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	568	568	568	-	-	-
	135㎡ 초과	220	220	220	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	임대주택	비 고
합 계		2,384	2,127	257	-
60㎡ 이하	소계	522	370	152	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	39	20	19	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	483	350	133	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,100	995	105	-
85㎡ 초과	소계	762	762	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	663	663	-	-
	135㎡ 초과	99	99	-	-

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

- 제안범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Though Environmental Design) 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

가) CPTED설계 기본원칙

- 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성(territoriality) : 인도 · 조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

나) CPTED설계 실행전략

① 분명한 시야선 확보
② 적합한 조명의 사용
③ 고립지역의 개선
④ 사각지대의 개선
⑤ 대지의 복합적 사용증진
⑥ 활동인자 증대
⑦ 영역성 강화
⑧ 정확한 표시로 정보제공
⑨ 쾌적한 공간설계 지향

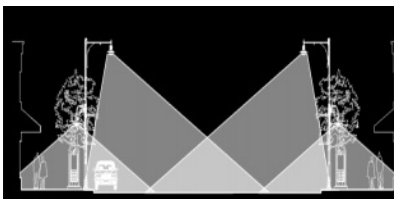
다) 설계내용

■ 분명한 시야선 확보



- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

■ 적합한 조명의 사용



- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

■ 고립지역 개선

- 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조요청 또는 구조가 어려운 지역을 없애는 설계

■ 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

■ 대지의 복합적 사용 증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도 및 이용률을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

■ 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄기회를 감소시킴
  예) 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑

■ 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방

■ 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

■ 쾌적한 공간설계 지향

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

1) 여성 친화적 아파트단지 계획

가) 어린이놀이터 우범화 방지설계

- 어린이놀이터 우범화 방지설계 : 접근성이 좋고, 주거중심부 등 개방된 장소에 계획
- 집안에서도 놀이터 광경을 관찰할 수 있는 TV연결 CCTV 설치

나) 지하주차장 안전강화 시스템 구축

- 설 계 : 미로 지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입
- 차량 또는 사람의 동선추적 CCTV 및 조명장치 설치
- 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 추적 CCTV 연계 ⇒ 경비실, 인근 경찰서 온라인 구축
- 엘리베이터 홀 보안시스템 : 비밀번호, 카드 등

다) 단지 내 통행로 탄성재 포장

- 여성과 아동의 통행편의 및 안전 확보

  ⇒ 유모차가 자유롭게 다닐 수 있도록 보도턱을 낮게 시공, 보행에 지장을 주는 볼라드 설치 지양

  ⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

라) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용정류장 계획

마) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

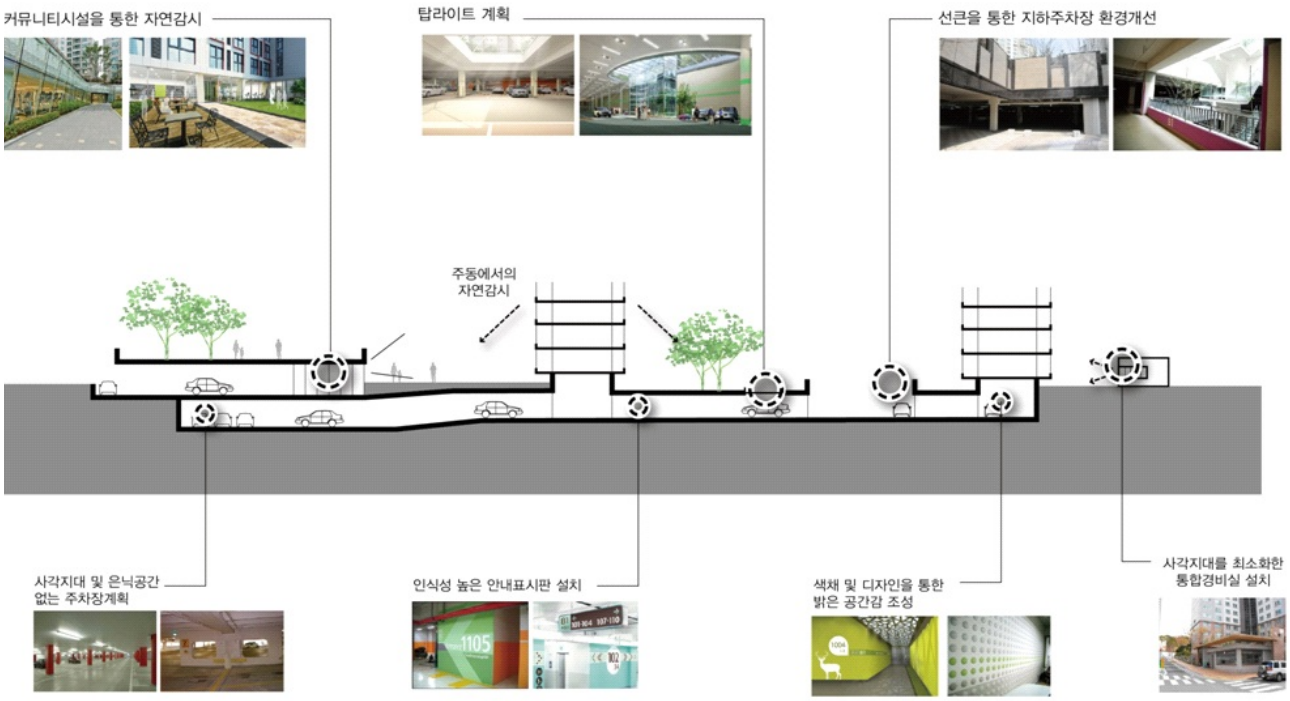
- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

바) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현 관 : 입구 홀에 창과 CCTV 설치, 바닥은 외부보다 약간 높게 하여 식별 용이하게 함
- 엘리베이터 홀 : 공용 호수를 줄여 이웃간 교류 활성화로 감시 강화

  (예 : 계단실형이 범죄예방에 효과)
- 계단실과 경비실 : 투명창을 설치, 서로 자연적 감시가 가능한 가시거리 유도

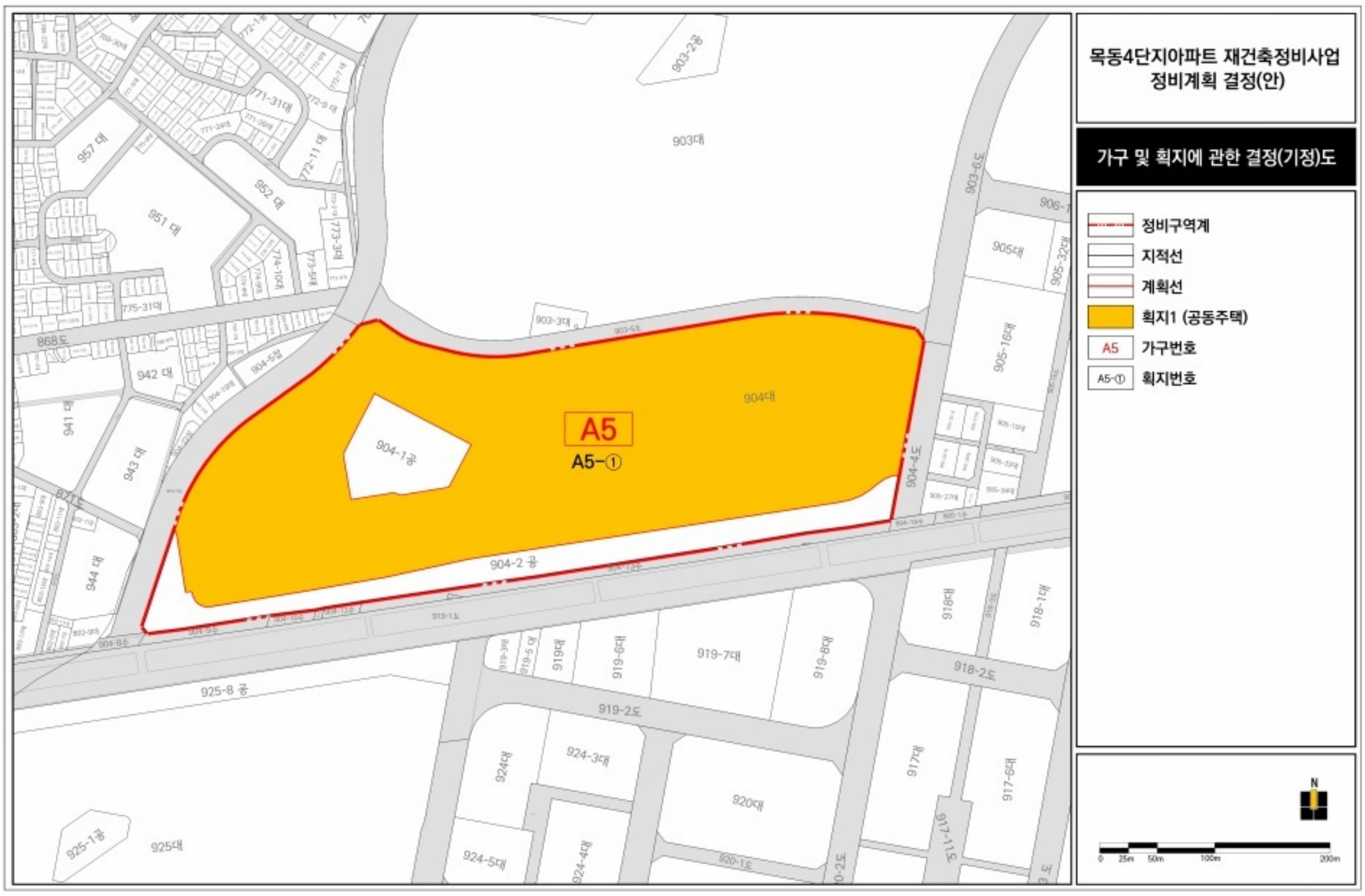
사) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



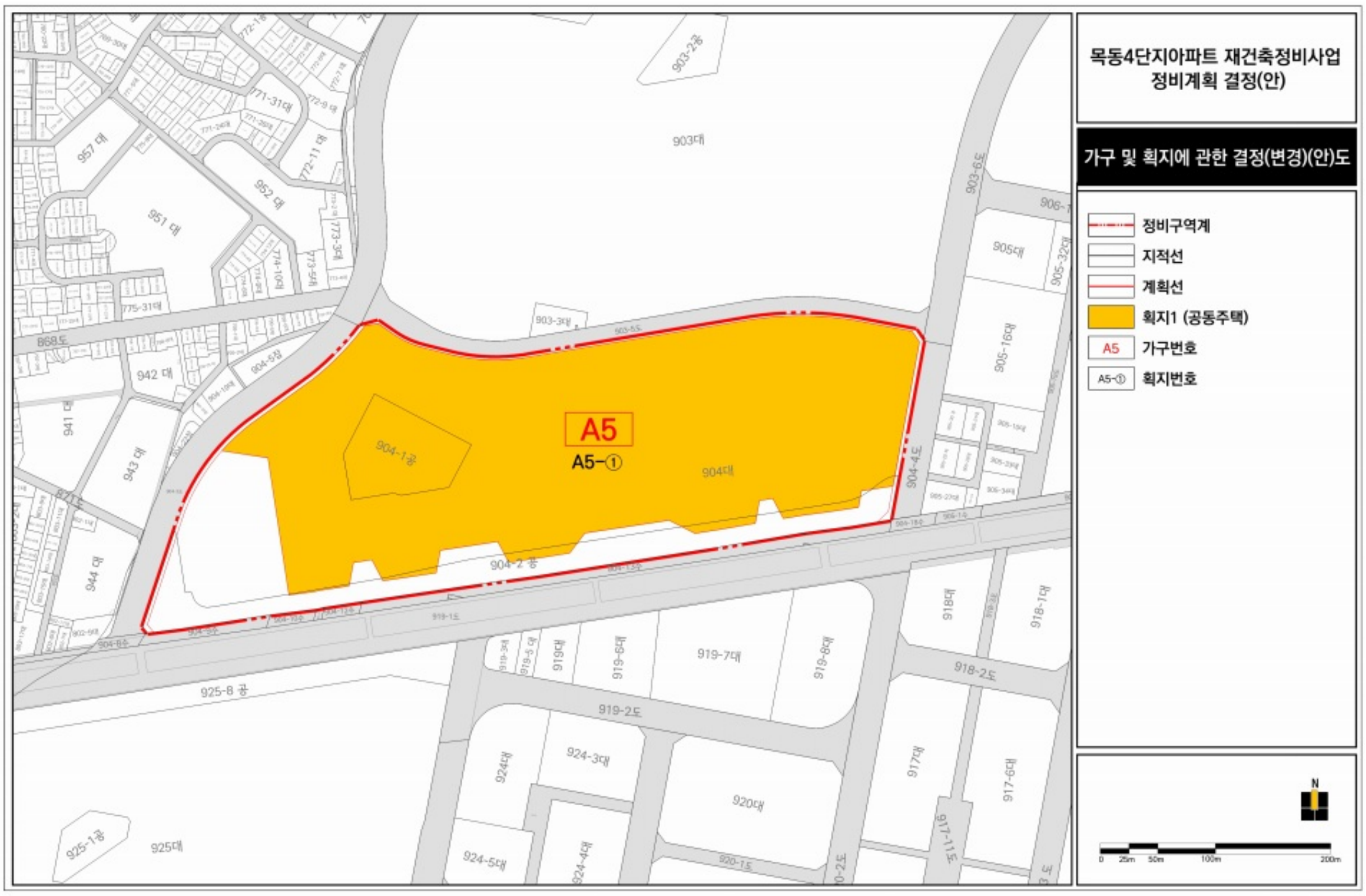
더. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

도면표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적 (㎡)	
A5-①	A5	122,825.3	A5-①	양천구 목동 904 일대	96,046.4	주택용지

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



러. 국민주택규모 임대주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 관련 법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 4항(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
  - 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
  (과밀억제권역 에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율)

2) 국민주택규모 임대주택 법정기준 면적산정

- 주택용지 면적 : 96,046.40㎡
- 예정법적상한용적률 : 299.76%
- 상한용적률 : 250.00%
- 국민주택규모 임대주택 확보 기준

= (예정법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%

= (299.76% - 250.00%) × 50%

= 24.88%

- 연면적 확보 기준 면적

= 96,046.40 × 24.88%

= 23,896.97㎡ 이상 확보

3) 국민주택규모 임대주택 건설계획(안)

건립위치	부지면적	동수	세대규모 (전용)	세대수	비고 (연면적)
양천구 목동 904일대	122,825.3㎡	8동	49㎡형	19세대	1,318.22㎡
			59㎡형	133세대	10,921.96㎡
			74㎡형	30세대	3,059.10㎡
			84㎡형	75세대	8,672.25㎡
			합 계	257세대	23,971.53㎡

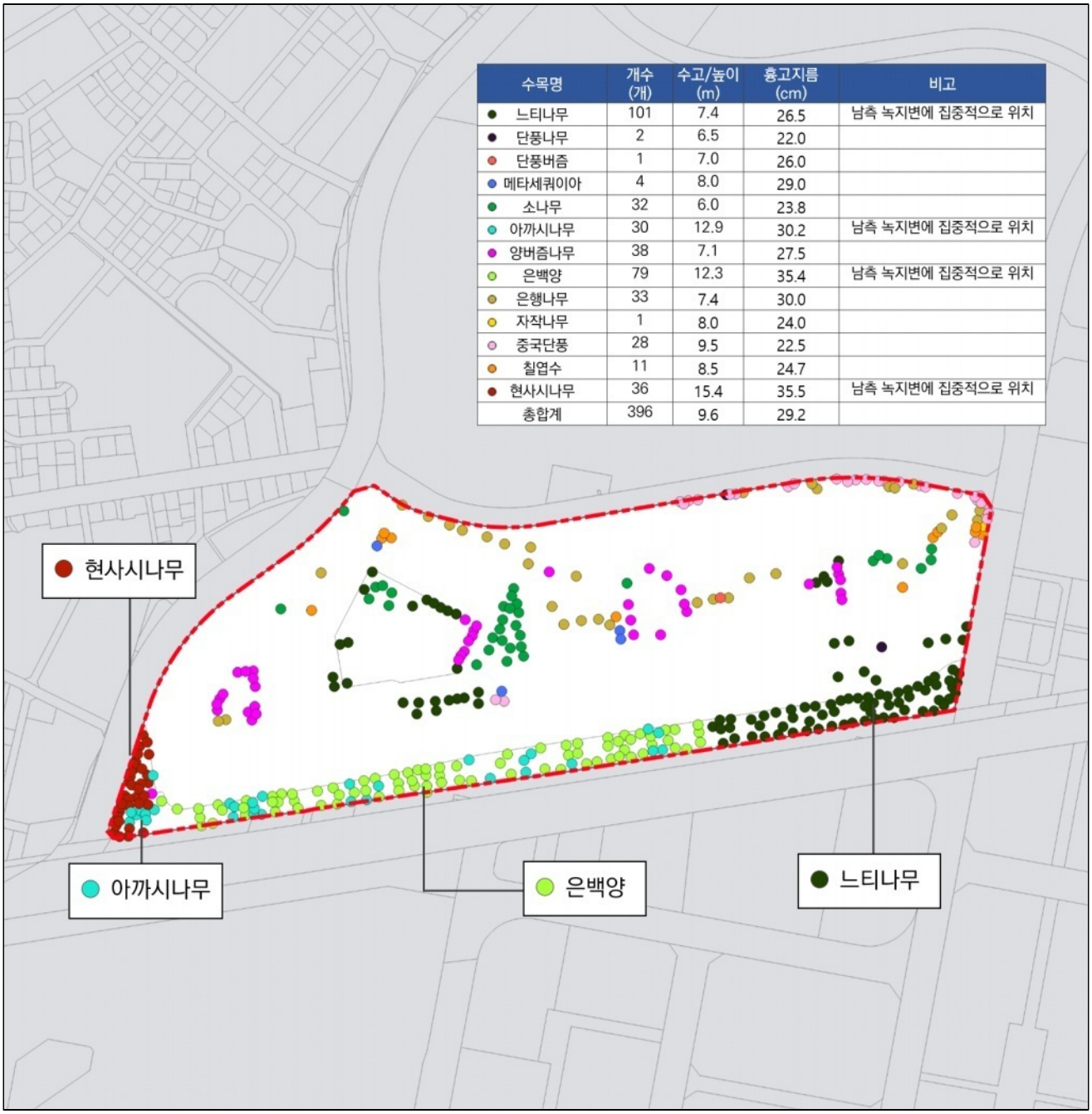
머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

버. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 2, 4등급, 개별비오톱 평가제외 및 2등급으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거도로 계획	· 사업대상지 동,서, 북측에 자전거전용도로 설치	-
	자전거보관소	○	-	· 자전거 보관소 계획	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반상업지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제1·2·3종 일반주거지역, 자연녹지지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안)

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 • 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-



수목명	개수 (개)	수고/높이 (m)	흉고지름 (cm)	비고
느티나무	101	7.4	26.5	남측 녹지변에 집중적으로 위치
단풍나무	2	6.5	22.0	
단풍버즘	1	7.0	26.0	
메타세쿼이아	4	8.0	29.0	
소나무	32	6.0	23.8	
아까시나무	30	12.9	30.2	남측 녹지변에 집중적으로 위치
양버즘나무	38	7.1	27.5	
은백양	79	12.3	35.4	남측 녹지변에 집중적으로 위치
은행나무	33	7.4	30.0	
자작나무	1	8.0	24.0	
중국단풍	28	9.5	22.5	
칠엽수	11	8.5	24.7	
현사시나무	36	15.4	35.5	남측 녹지변에 집중적으로 위치
총합계	396	9.6	29.2	

어. 인구 및 주택의 수용계획(안)

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
목동4단지 재건축 정비사업	122,825.3㎡	2,384세대	5,889명	2.47

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용(양천구 통계연보 2022)

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

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

-이하여백-

4. 건축계획(안)

가. 공동주택 건축개요(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td>• 서울시 양천구 목동 904번지 일대</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td>구역면적</td><td>• 122,825.3㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>• 96,046.4㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">도입용도</td><td>• 공동주택(아파트) 및 부대·복리시설</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td>• 18,578.62㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>계</td><td>• 496,523.94㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하층연면적</td><td>• 208,620.00㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률 산정 지상층연면적</td><td>• 287,903.94㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 19.34%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준용적률</td><td>• 210.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 230.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 250.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계획용적률</td><td>• 299.76%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축규모</td><td>• 지상 49층, 지하 3층</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>• 179m</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td><table><tr><th>구분(㎡)</th><th>세대수(임대)</th></tr><tr><td>49</td><td>39(19)</td></tr><tr><td>59</td><td>483(133)</td></tr><tr><td>74</td><td>204(30)</td></tr><tr><td>84</td><td>896(75)</td></tr><tr><td>96</td><td>279</td></tr><tr><td>108</td><td>284</td></tr><tr><td>133</td><td>100</td></tr><tr><td>158</td><td>89</td></tr><tr><td>175</td><td>10</td></tr><tr><td>계</td><td>2,384(257)</td></tr></table></td><td>-</td></tr>
<tr><td>주차 대수</td><td>법정주차대수/계획주차대수</td><td>• 3,031대/4,803대(158.5%)</td><td>세대당 2대</td></tr>
</table>

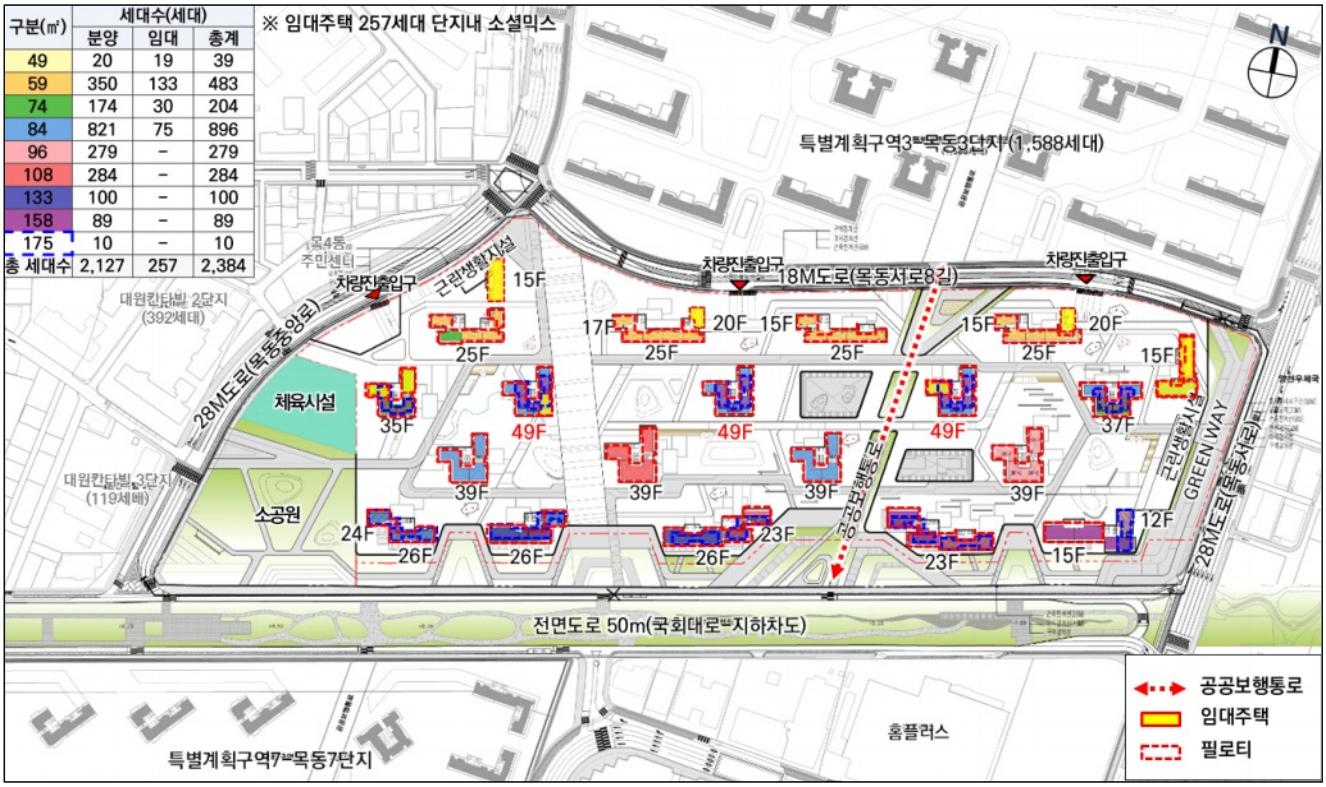
가) 세대수 계획(안)

구분		합계(세대)	분양세대(세대)	임대세대(세대)	비율(%)	비고
85㎡ 이하	소 계	1,622	1,365	257	68.0	-
	49㎡형	39	20	19	1.6	-
	59㎡형	483	350	133	20.3	-
	74㎡형	204	174	30	8.6	-
	84㎡형	896	821	75	37.5	-
85㎡ 초과	소 계	762	762	-	32.0	-
	96㎡형	279	279	-	11.7	-
	108㎡형	284	284	-	11.9	-
	133㎡형	100	100	-	4.2	-
	158㎡형	89	89	-	3.7	-
	175㎡형	10	10	-	0.5	-
합 계		2,384	2,127	257	100.0	-

-이하여백-

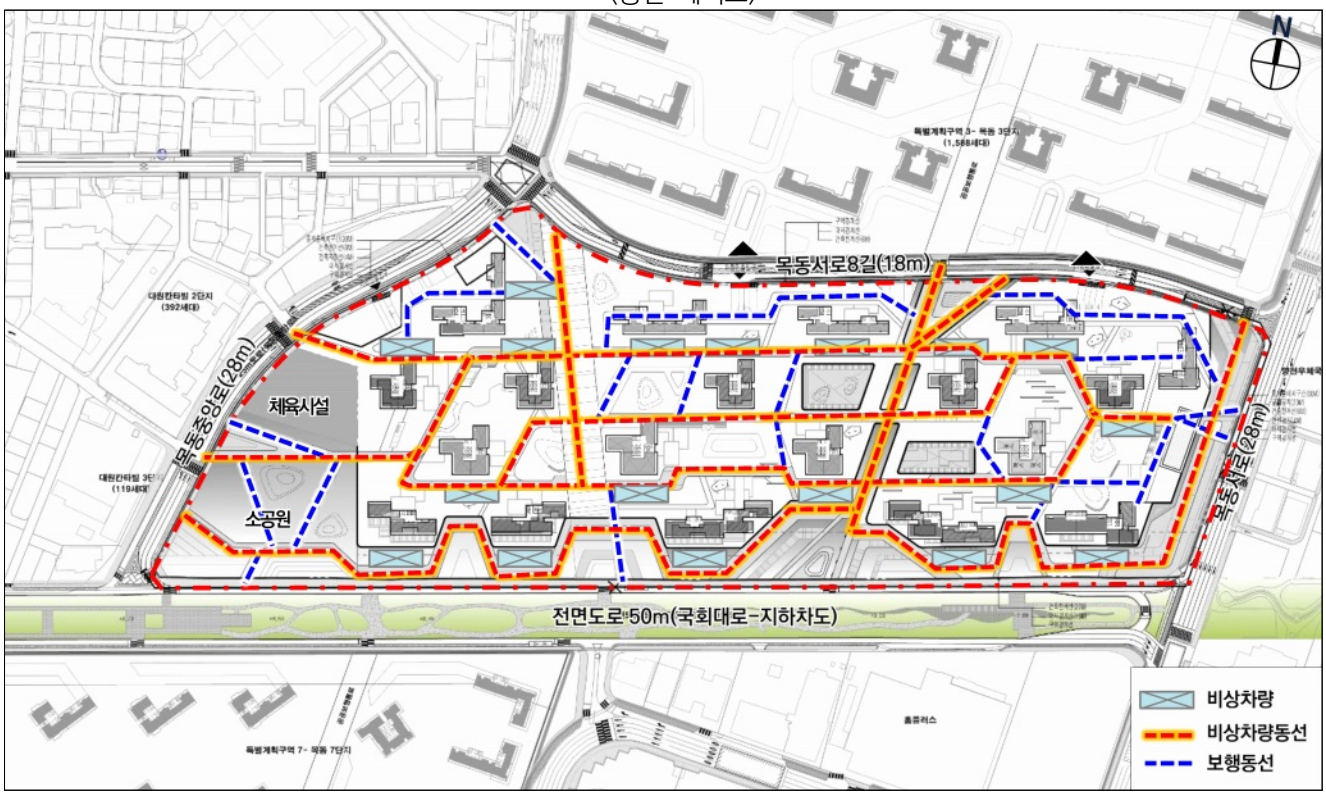
2) 건축도면(안)

〈건축 배치도〉



구분(㎡)	세대수(세대)		
	분양	임대	총계
49	20	19	39
59	350	133	483
74	174	30	204
84	821	75	896
96	279	-	279
108	284	-	284
133	100	-	100
158	89	-	89
175	10	-	10
총 세대수	2,127	257	2,384

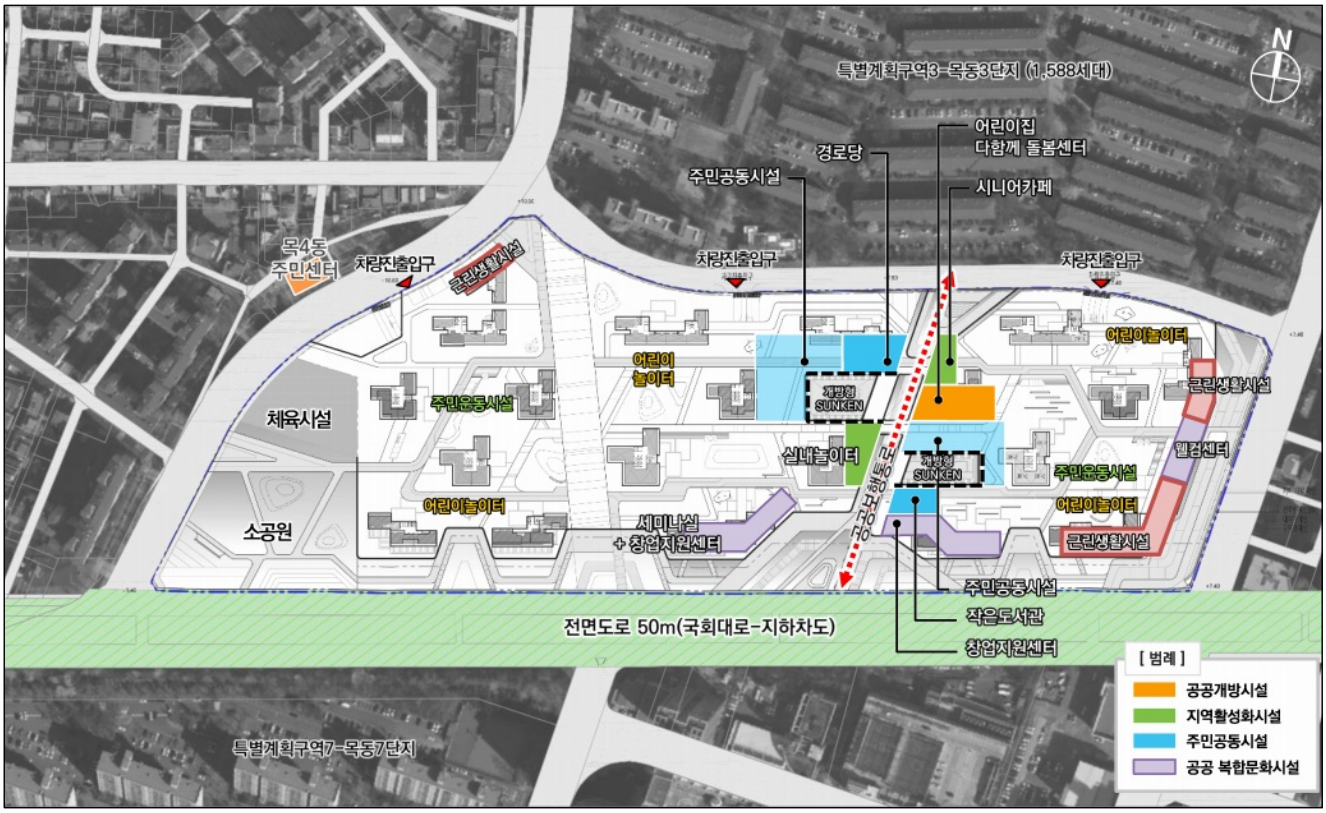
〈동선 계획도〉



3) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	25,650㎡	
주민공동시설	계	(500㎡ + 2,384세대 x 2㎡) x 1.25	6,585.0㎡	25,300.0㎡	
	경로당	500㎡+(2,384세대x0.2㎡)	976.8㎡	1,100.0㎡	
	시니어카페	-	-	500.0㎡	지역활성화시설
	어린이집	500㎡+(2,384세대x0.2㎡)	976.8㎡	1,100㎡	공공개방시설
	유치원	-	-	900.0㎡	공공개방시설
	실내놀이터	-	-	300.0㎡	지역활성화시설
	작은도서관	500㎡+(2,384세대x0.1㎡)	738.4㎡	1,000.0㎡	
	다함께돌봄센터	전용 66㎡ 이상	526.8㎡	700.0㎡	공공개방시설
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	1,500.0㎡	옥외면적제외
	어린이놀이터	500㎡+(2,384세대x0.7㎡)	2,168.8㎡	2,500.0㎡	옥외면적제외
	주민공동시설	500세대 이상 의무설치	-	12,300.0㎡	
	공공문화센터	-	-	3,400.0㎡	공공개방시설
관리사무소		10㎡ + (2,384세대-50) x 0.05㎡	126.7㎡	200.0㎡	
경비실		-	-	150.0㎡	

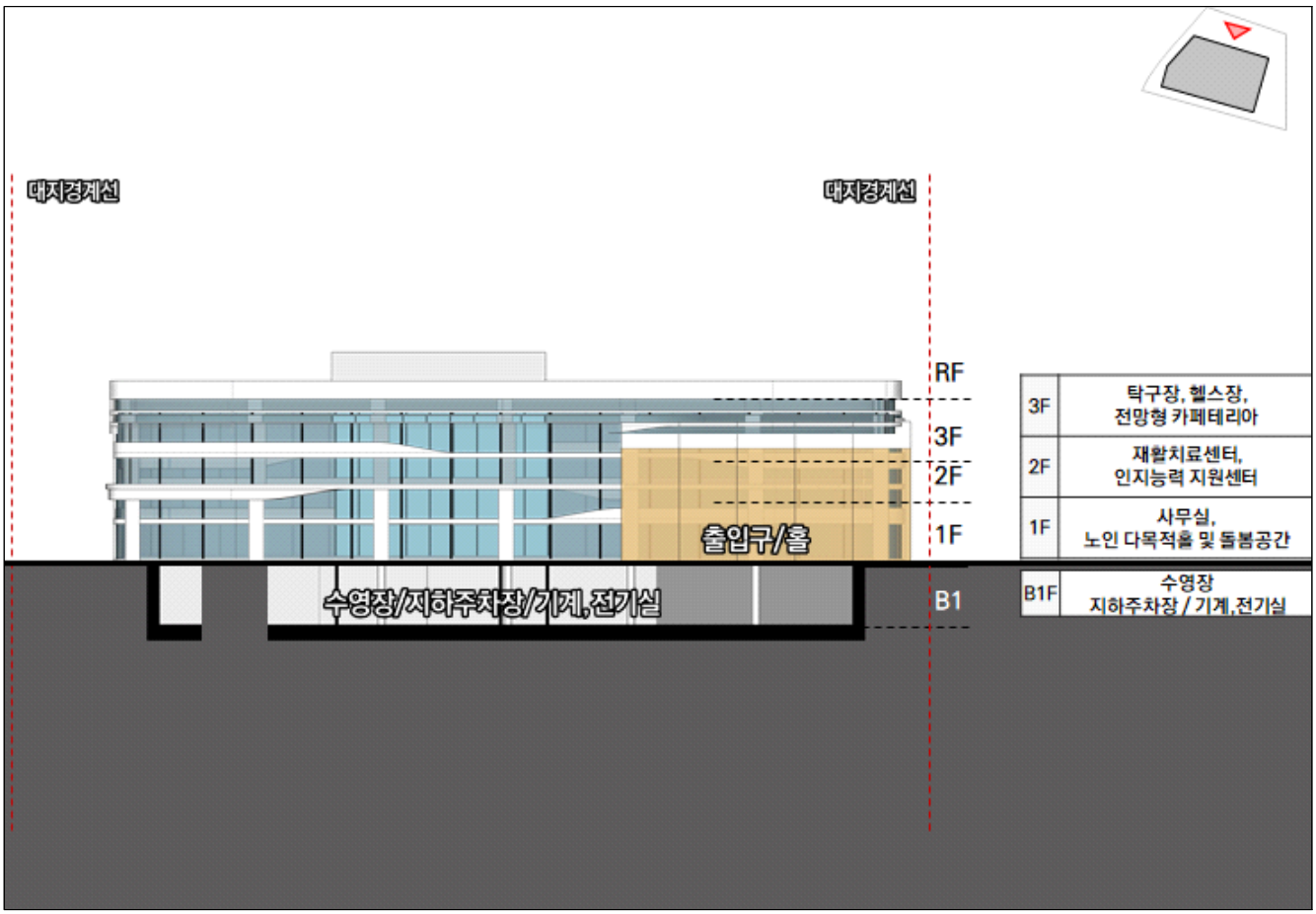
〈공동이용시설 설치 계획도〉



나. 체육시설 건축개요(안)

구 분		계획내용	비 고
위치		• 서울시 양천구 목동 904번지	-
대지면적		• 2,957.3㎡	-
도입용도		• 어르신 체육시설	-
연면적	계	• 4,250.0㎡	-
	지상층연면적	• 2,800.0㎡	-
	지하층연면적	• 1,450.0㎡	-
건축규모		• 지상3층, 지하1층	-

1) 체육시설(안)



첨부: 건축개요, 건축배치

■ 설 계 개 요

사 업 명	**목동4단지 재건축정비사업**			
대 지 위 치	서울특별시 양천구 목동 904번지 일원			
지 역 지 구	제3종 일반주거지역(일부 종상향), 특별계획구역4			
건 축 규 모	지상 49층 / 지하 3층			
용 도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대 지 면 적	**사업면적**		122,825.30㎡	(37,154.65평)	100.00%
	제외면적	**공원**	10,043.00㎡	(3,038.00평)	8.18%
		녹지	11,478.70㎡	(3,472.30평)	9.35%
		도로	2,299.90㎡	(695.71평)	1.87%
		체육시설	2,957.30㎡	(894.58평)	2.41%
		소계	26,778.90㎡	(8,100.61평)	21.80%
	실사용 대지면적		**96,046.40㎡**	**(29,054.03평)**	78.20%
연 면 적	**구 분**		**계 획**		**비 율**
	아파트	**지상**	290,703.94㎡	(87,937.94평)	99.38%
		지하	208,620.00㎡	(63,107.55평)	
		소계	499,323.94㎡	(151,045.49평)	
	근린생활시설	**지상**	1,800.00㎡	(544.50평)	0.62%
		지하	3,500.00㎡	(1,058.75평)	
		소계	5,300.00㎡	(1,603.25평)	
	합계	**지상**	292,503.94㎡	(88,482.44평)	100.00%
		지하	212,120.00㎡	(64,166.30평)	
		합계	**504,623.94㎡**	**(152,648.74평)**	

건 축 면 적	18,578.62㎡	(5,620.03평)	
건 폐 율	**19.34 %**		
용적률 산정 연면적	287,903.94㎡	(87,090.94평)	**법적상한용적률 (300% 이하)**
용 적 율	**299.76 %**		
세 대 수	**2,384 세대**		
주 차 대 수	**4,803 대**		(세대당 2. 대)

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진 입 도 로	2000세대 이상			20M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상			7M도로	
관 리 사 무 소	10㎡ + (2,384세대 - 50세대) x 0.05㎡		126.70㎡이상	200.00㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				150.00㎡	
경 로 당	주민공동시설 총량제	2,000세대 이상 (서울시 주택조례)	976.80 ㎡이상	1,600.00㎡	*서울시 용적률완화적용(시니어 카페 포함)
어 린 이 집			976.80 ㎡이상	2,300.00㎡	*서울시 용적률완화적용(유치원,실내놀이터 포함)
작 은 도 서 관			738.40 ㎡이상	1,000.00㎡	
다함께돌봄센터		500세대이상 의무설치	526.80 ㎡이상	700.00㎡	*서울시 용적률완화적용
주민공동시설				15,700.00㎡	(공공개방 시설 포함)
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		1,500.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	2,168.80 ㎡이상	2,500.00㎡	
총 량 검 토	(500㎡+세대당 x 2㎡) x 1.25이상 설치		6,585.00㎡이상	**25,300.00㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
조 경 시 설	대지면적 x 0.15		14,406.96㎡이상	14,600.00㎡	

주 차 대 수	면적기준	85㎡이하 전용/75	586 대	**4,768 대**	**(세대당 2.0 대)**
		85㎡초과 전용/65	2,416 대		
		소 계	3,002 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	138 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	2,240 대		
		소 계	2,378 대		
	근린생활시설	134㎡당 1대	29 대	**35 대**	**(법정x 1.2 대)**
	합 계		3,031 대	**4,803 대**	

재건축 소형주택 임대비율	(299.76%(적용용적률) - **250.00%(상한용적률)**) / 2			= 24.88%	= 23,893.97㎡이상	**257 세대**
	96,046.40 ㎡		x 24.88%	= 23,893.97㎡		
	49타입	19.00 ㎡	x 69.38㎡	= 1,318.22㎡	= 23,971.53㎡	
	59타입	133세대	x 82.12㎡	= 10,921.96㎡		
	74타입	30세대	x 101.97㎡	= 3,059.10㎡		
	84타입	75세대	x 115.63㎡	= 8,672.25㎡		

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주 거 공 용 면 적	공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	전용율	비 고
						기계,전기실	부대복리시설	지하주차장				
20 평형 49	**19 세대**	0.80% (7.39%)	49.95㎡ (15.10평)	19.43㎡ (5.87평)	69.38㎡ (20.98평)	0.24㎡ (0.07평)	5.16㎡ (1.56평)	45.45㎡ (13.74평)	50.85㎡ (15.38평)	120.23㎡ (36.36평)		**임대**
24 평형 59㎡	**133 세대**	5.58% (51.75%)	59.95㎡ (18.13평)	22.17㎡ (6.70평)	82.12㎡ (24.84평)	0.29㎡ (0.08평)	6.19㎡ (1.87평)	54.55㎡ (16.50평)	61.03㎡ (18.46평)	143.15㎡ (43.30평)	73.47%	
30 평형 74㎡	**30 세대**	1.26% (1.41%)	74.95㎡ (22.67평)	27.02㎡ (8.17평)	101.97㎡ (30.84평)	0.36㎡ (0.10평)	7.74㎡ (2.34평)	68.20㎡ (20.63평)	76.30㎡ (23.08평)	178.27㎡ (53.92평)	73.50%	
34 평형 84㎡	**75 세대**	3.15% (3.53%)	84.95㎡ (25.69평)	30.68㎡ (9.28평)	115.63㎡ (34.97평)	0.405㎡ (0.12평)	8.775㎡ (2.65평)	77.298㎡ (23.38평)	86.478㎡ (26.15평)	202.108㎡ (61.13평)	73.47%	
소 계	**257 세대**	10.78% (56.69%)	17,542.15㎡ (5,306.50평)	6,429.38㎡ (1,944.88평)	23,971.53㎡ (7,251.38평)	83.69㎡ (25.31평)	1,811.96㎡ (548.11평)	15,961.96㎡ (4,828.49평)	17,857.61㎡ (5,401.92평)	41,829.14㎡ (12,653.31평)		
20 평형 49㎡	**20 세대**	0.84% (0.94%)	49.95㎡ (15.10평)	19.43㎡ (5.87평)	69.38㎡ (20.98평)	0.24㎡ (0.07평)	5.16㎡ (1.56평)	45.45㎡ (13.74평)	50.85㎡ (15.38평)	120.23㎡ (36.36평)	71.99%	**분양**
24 평형 59㎡	**350 세대**	14.68% (16.46%)	59.95㎡ (18.13평)	22.17㎡ (6.70평)	82.12㎡ (24.84평)	0.29㎡ (0.08평)	6.19㎡ (1.87평)	54.55㎡ (16.50평)	61.03㎡ (18.46평)	143.15㎡ (43.30평)	73.00%	
30 평형 74㎡	**174 세대**	7.30% (8.18%)	74.95㎡ (22.67평)	27.02㎡ (8.17평)	101.97㎡ (30.84평)	0.36㎡ (0.10평)	7.74㎡ (2.34평)	68.20㎡ (20.63평)	76.30㎡ (23.08평)	178.27㎡ (53.92평)	73.50%	
34 평형 84㎡	**821 세대**	34.44% (38.60%)	84.95㎡ (25.69평)	30.68㎡ (9.28평)	115.63㎡ (34.97평)	0.405㎡ (0.12평)	8.775㎡ (2.65평)	77.298㎡ (23.38평)	86.478㎡ (26.15평)	202.108㎡ (61.13평)	73.47%	
40 평형 96㎡	**279 세대**	11.70% (13.12%)	96.95㎡ (29.32평)	36.90㎡ (11.16평)	133.85㎡ (40.48평)	0.46㎡ (0.13평)	10.01㎡ (3.02평)	88.22㎡ (26.68평)	98.69㎡ (29.85평)	232.54㎡ (70.34평)	72.43%	
44 평형 108㎡	**284 세대**	11.91% (13.35%)	108.95㎡ (32.95평)	38.45㎡ (11.63평)	147.40㎡ (44.58평)	0.520㎡ (0.15평)	11.254㎡ (3.40평)	99.136㎡ (29.98평)	110.909㎡ (33.55평)	258.309㎡ (78.13평)	73.91%	
55 평형 133㎡	**100 세대**	4.19% (4.70%)	133.95㎡ (40.51평)	48.95㎡ (14.80평)	182.90㎡ (55.32평)	0.639㎡ (0.19평)	13.836㎡ (4.18평)	121.884㎡ (36.86평)	136.359㎡ (41.24평)	319.259㎡ (96.57평)	73.24%	
65 평형 158㎡	**89 세대**	3.73% (4.18%)	158.95㎡ (48.08평)	57.50㎡ (17.39평)	216.45㎡ (65.47평)	0.758㎡ (0.22평)	16.418㎡ (4.96평)	144.632㎡ (43.75평)	161.808㎡ (48.94평)	378.258㎡ (114.42평)	73.43%	
73 평형 175㎡	**10 세대**	0.42% (0.47%)	175.95㎡ (53.22평)	65.85㎡ (19.91평)	241.80㎡ (73.14평)	0.839㎡ (0.25평)	18.174㎡ (5.49평)	160.100㎡ (48.43평)	179.114㎡ (54.18평)	420.914㎡ (127.32평)	72.77%	
소 계	**2,127 세대**	89.22% (100.00%)	192,058.65㎡ (58,097.74평)	69,923.76㎡ (21,151.93평)	261,982.41㎡ (79,249.67평)	916.31㎡ (277.18평)	19,838.04㎡ (6,001.00평)	174,758.04㎡ (52,864.30평)	195,512.39㎡ (59,142.49평)	457,494.80㎡ (138,392.17평)		
합 계	**2,384 세대**	100.00%	209,600.80㎡ (63,404.24평)	**76,353.14㎡** (23,096.82평)	285,953.94㎡ (86,501.06평)	1,000.00㎡ (302.50평)	21,650.00㎡ (6,549.12평)	190,720.00㎡ (57,692.80평)	213,370.00㎡ (64,544.42평)	499,323.94㎡ (151,045.49평)		

■ 근린생활시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실)	지하주차장	합 계	비 고
근린생활시설	지상1층	1,260.00㎡ (381.15평)	540.00㎡ (163.35평)	1,800.00㎡ (544.50평)	150.00㎡ (45.38평)	700.00㎡ (211.75평)	2,650.00㎡ (801.63평)	
	지하1층	1,260.00㎡ (381.15평)	540.00㎡ (163.35평)	1,800.00㎡ (544.50평)	150.00㎡ (45.38평)	700.00㎡ (211.75평)	2,650.00㎡ (801.63평)	
합 계		2,520.00㎡ (762.30평)	1,080.00㎡ (326.70평)	3,600.00㎡ (1,089.00평)	300.00㎡ (90.75)	1,400.00㎡ (423.50평)	5,300.00㎡ (1,603.25평)	

01 건 축 분 야 최 신 안 Scale : 1 / 2,000

■ 범 례 (통합)

구 분		세대수	비 고
20평형	49㎡	39 세대	(임대19세대 포함)
24평형	59㎡	483 세대	(임대133세대 포함)
30평형	74㎡	204 세대	(임대30세대 포함)
34평형	84㎡	896 세대	(임대75세대 포함)
40평형	96㎡	279 세대	
45평형	108㎡	284 세대	
55평형	133㎡	100 세대	
65평형	158㎡	89 세대	
75평형	175㎡	10 세대	
합 계		2,384 세대	

특별계획구역 3- 목동 3단지
(1,588세대)

궁궁보행통로

구역경계선
대지경계선
건축한계선(6M)

지하진출입구

15m도로(목동서로8길)

지하진출입구

개방형 커뮤니티 및 광장

오픈형 광장

연결브릿지

양천우체국

중지층배치구간(60M)
공개공지(20M)
건축한계선(8M)
전면공지(4M)
대지경계선
구역경계선

지하 외곽 관인(현재)

25m도로(목동서로)

대원칸타빌 2단지
(392세대)

중지층배치구간(30M)
건축한계선(8M)
건축지정선(4M)
대지경계선
구역경계선

지하진출입구

오픈형 광장

25m도로(목동서로)

체육시설

49F 스카이 커뮤니티

개방형커뮤니티구간 선큰

통경축

임주민 전용 보행통로 & 통경축 (25M)

궁궁보행통로 & 선큰 개방형커뮤니티구간

GREENWAY

원칸타빌 3단지
(119세대)

공공산책로 & 체육활동 광장
(소공원)

오픈형 광장

문화교류 광장

전망형 어울림광장

개방형 커뮤니티 및 광장

공공개방 산책길

오픈형 광장

전면도로 50m(국회대로-지하차도)

+8.73 +8.59 +8.45 +8.17 +8.03 +7.89

건축한계선(20M)
대지경계선(15M)
구역경계선

홈플러스

목동청소년센터

특별계획구역 7- 목동 7단지

궁궁보행통로

Ⅱ

지구단위계획 결정(변경)

1	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)
2	특별계획구역4(목동4단지) 세부개발계획 결정(안)

1 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 특별계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
기정	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,368,463.0	-	4,368,463.0	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,368,463.0	-	4,368,463.0	100.0	-
주거지역	소 계	3,168,887.9	-	3,168,887.9	72.5	-
	제1종일반주거지역	261,190.4	감) 11,207.6	249,982.8	5.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	237,766.1	-	237,766.1	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,063,322.2	증) 11,207.6	2,074,529.8	47.5	-
중심지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	・목동4단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,713.7	・목동4단지 내 녹지의 선형변경 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,034.3	・목동4단지 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	9,602.7	・토지의 효율적 활용 및 관리를 도모하기 위하여 녹지의 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	408.5	・목동중앙로, 목동서로 확폭에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 미관지구

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

2) 고도지구

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

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	106	57,048	964,451	19	6,072	179,611	41	25,882	268,410	46	25,094	516,430
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	36	38,470	572,640	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	507,486
중로	23	9,225	182,574	-	-	-	20	8,903	178,467	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)(안)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	106	57,048	966,751	19	6,072	179,611	41	25,882	269,170	46	25,094	517,970
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	635,317	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	509,026
중로	23	9,225	183,334	-	-	-	20	8,903	179,227	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반 도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반 도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	149	25	보조간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	152	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	159	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	160	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	169	25	주간선	529	대 3-86(구역계)	대 3-173(대 3-173)	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	대로	3	-	25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호(04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	268	15	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	273	15	집산도로	376	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	274	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지(신정동)	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	275	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지(신정동)	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	280	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	3	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	8	10	국지도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	녹지와 중복결정
기정	소로	1	10	10	국지도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	12	10	특수도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자전용도로	-	서고시422호(94.12.27)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	데 3-152	목동 905-2	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반 도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반 도로	-	서고시 152 (82.04.03)	-
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반 도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로1-1	보행자전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-

■ **도로 변경사유서**

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동중앙로 3m확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 18m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 3m확폭 (구역내 1.5m)

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	③	노외주차장	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	④	노외주차장	목동 905-29	684.7	-	684.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	노외주차장	신정동 318-2	852.0	-	852.0	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑥	노외주차장	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	노외주차장	신정동 323-18	607.0	-	607.0	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	노외주차장	신정동 323-13	608.2	-	608.2	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	노외주차장	목동 905-21	892.8	-	892.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	노외주차장	신정동 323-25	726.5	-	726.5	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑪	노외주차장	신정동 322-12	749.2	-	749.2	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑫	노외주차장	신정동 319-21,22	1,157.4	-	1,157.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	노외주차장	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	-
신설	A	주차장	목동 904	-	증) 3,850.0	3,850.0	-	소공원A와 중복결정 -지상:공원 -지하:주차장

※ 주차전용건축물 건축기준

- 층수 : 7층 이하
- 설치 가능한 부대시설 종류 : 제1종 및 제2종 근린생활시설, 자동차 관련 시설, 업무시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설
- 부대시설 비율 : 30% 이내

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	신 설 증) 3,850.0㎡	・주변 주택가의 주차수요 충족 ・향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위해 공원 하부에 지하주차장 중복결정

다) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (585)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선
기정	②	철도	도시철도 (5호선)	목동 927-8일대 (목동역~오목교역)	19,000 (505)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 5호선

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	24	173,346.2
근린공원	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	19	59,232.5
소공원	1	10,043.0

■ 공원 총괄표(변경)(안)

구분	개소	면적(㎡)
합계	24	176,872.2
근린공원	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	18	52,715.5
소공원	1	10,043.0

■ 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	서고시422호 (94.12.27)	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	서고시422호 (94.12.27)	3단지
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시422호 (94.12.27)	4단지
기정	⑤	제5어린이공원	어린이공원	목동 911-5	3,659.2	-	3,659.2	서고시422호 (94.12.27)	6단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	-	3,963.8	서고시422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	-	3,815.8	서고시422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동 314-1	3,730.1	-	3,730.1	서고시422호 (94.12.27)	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	-	1,738.6	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	-	3,500.0	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	서고시422호 (94.12.27)	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시422호 (94.12.27)	11단지
기정	⑭	제14어린이공원	어린이공원	신정동 326-2	3,399.7	-	3,399.7	서고시422호 (94.12.27)	12단지
기정	⑮	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	-	2,265.5	서고시422호 (94.12.27)	13단지
기정	⑯	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	-	2,149.8	서고시422호 (94.12.27)	13단지
기정	⑰	제17어린이공원	어린이공원	신정동 329-2	2,433.9	-	2,433.9	서고시422호 (94.12.27)	14단지
기정	⑱	제18어린이공원	어린이공원	신정동 332-1	2,511.3	-	2,511.3	서고시422호 (94.12.27)	14단지
기정	⑲	제19어린이공원	어린이공원	신정동 330-1	2,029.7	-	2,029.7	서고시422호 (94.12.27)	14단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	소공원	목동 904	-	증) 10,043.0	10,043.0	-	4단지, 주차장A와 중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	폐 지 감) 6,517.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 폐지
A	공원	신 설 증) 10,043.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 · 지하주차장과 중복결정

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관 녹지	목동 903-7,8 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
변경	②	4단지 연변녹지	경관 녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	4단지 서측녹지	경관 녹지	목동 904-5,6,7 20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관 녹지	목동 911-8	4,130.9	-	4,130.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관 녹지	목동 913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충 녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충 녹지	목동 911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관 녹지	목동 916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관 녹지	목동 925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	목동 927변 녹지	경관 녹지	목동 927-2	862.5	-	862.5	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관 녹지	목동 927-10	787.4	-	787.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관 녹지	목동 927-11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관 녹지	신정동 314-2,3	12,760.9	-	12,760.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관 녹지	신정동 313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관 녹지	신정동 312-4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동 311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동 310-5	803.0	-	803.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325-13.14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉑	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동 326-1	2,347.9	-	2,347.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉒	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동 328-2	6,013.1	-	6,013.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	· 녹지 선형 및 면적변경 - 감) 3,315.1㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될수 있도록 선형 변경

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

가) 수도공급설비

■ 수도공급설비 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	광역 송수관	목동 911-12 → 목동 904-8	16,531.6	-	16,531.6	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정

나) 공동구

■ 공동구 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동 903-9	7.6	-	7.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	환기구	환기구	목동 911-13	5.7	-	5.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	공동구	공동구	목동 925-2	4,643.2	-	4,643.2	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	④	공동구	공동구	목동 926-1	2,130.7	-	2,130.7	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑤	공동구	공동구	목동 927-1	1,035.6	-	1,035.6	서고시 422호 (94.12.27)	7단지

다) 전기공급설비

■ 전기공급설비 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	열병합발전소	목동 900	77,960.7	-	77,960.7	건고 282호 (91.06.05)	-
기정	②	전기공급설비	신정동 319-1	7,702.3	-	7,702.3	서고시 422호 (94.12.27)	변전소
기정	③	전기공급설비	목동 905-10	1,584.5	-	1,584.5	서고시 422호 (94.12.27)	-

라) 방송·통신시설 결정조서

■ 방송·통신시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
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

4) 공공 · 문화체육시설

가) 운동장

■ 운동장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	운동장	목동 914	126,133.4	-	126,133.4	서고시 422호 (94.12.27)	-

나) 체육시설

■ 체육시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	체육시설	목동 914-5	20,783.3	-	20,783.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	체육시설	신정동 322-10	6,877.1	-	6,877.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	A	체육시설	목동 904	-	증) 2,957.3	2,957.3	-	-

■ 체육시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	체육시설	변 경 증) 2,957.3㎡	· 수요조사를 통한 체육시설 신설

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
신설	A	50% 이하	250%이하	-	제3종일반주거지역

다) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동 900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	공공청사	소방서	목동 900-11	4,327.2	-	4,327.2	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동 900-12	8,313.0	-	8,313.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동 904-19	720.0	-	720.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	공공청사	남부지방법원, 검찰청	신정동 313-1	29,668.9	-	29,668.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑥	공공청사	신정2동치안센터주민센터	신정동 329-9	660.0	-	660.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,658.7	-	4,658.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동 321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	공공청사	구청	신정동 321-4	7,461.4	-	7,461.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동 907-3	760.1	-	760.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑪	공공청사	출입국 관리사무소	신정동 319-2	4,121.2	-	4,121.2	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동 321-1	1,947.8	-	1,947.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑭	공공청사	수도사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	공공청사	다목적회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동 322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	공공청사	동파출소	신정동 324-5	656.2	-	656.2	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑱	공공청사	동사무소	목동 919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	-
기정	⑲	공공청사	소방서	목동 919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑳	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉑	공공청사	보건소	신정동 321-5	2,249.5	-	2,249.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉒	공공청사	-	목동 908-22	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	-

■ 입체도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위치		토지면적(㎡)	기정	변경	변경 후	결정일	비고
		지번	입체공간						
기정	공공청사	신정동 322-11	지상1층 ~ 5층	2,958.5	도시계획시설	-	도시계획시설	2006.04.20	-
			잔여층		비도시계획시설	-	비도시계획시설		

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	④	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	⑤	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑥	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑦	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	80m 이하	일반상업지역
기정	⑧	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑨	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑩	60% 이하		100m 이하	일반상업지역
기정	⑪	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑫	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑬	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑭	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑮	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑯	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑰	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	⑱	60% 이하		120m 이하	일반상업지역
기정	⑲	60% 이하		120m 이하	일반상업지역
기정	⑳	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	㉑	60% 이하		80m 이하	일반상업지역
기정	㉒	60% 이하		100m 이하	일반상업지역

라) 문화시설

■ 문화시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	양천도서관	도서관	목동 905, 905-32	5,474.3	-	5,474.3	94.12.27	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역

마) 학교

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	월촌초교	초등학교	목동 901-1	12,067.7	-	12,067.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	영도초교	초등학교	목동 903-1	12,605.6	-	12,605.6		
기정	③	경인초교	초등학교	목동 911-4	11,525.8	-	11,525.8		
기정	④	서정초교	초등학교	목동 927-5	12,556.4	-	12,556.4		
기정	⑤	신서초교	초등학교	신정동 312-1	12,618.7	-	12,618.7		
기정	⑥	계남초교	초등학교	신정동 325-7	18,932.9	-	18,932.9		
기정	⑦	갈산초교	초등학교	신정동 330-10	12,659.4	-	12,659.4		
기정	⑧	신목중교	중학교	목동 902-1	12,435.9	-	12,435.9		
기정	⑨	양정중교	중학교	목동 911-2	19,889.6	-	19,889.6		
기정	⑩	목일중교	중학교	신정동 330-2	12,771.5	-	12,771.5		
기정	⑪	목동중교	중학교	신정동 319-8	1,020.0	-	1,020.0		
기정	⑫	양정고교	고등학교	목동 911-3	19,869.1	-	19,869.1		
기정	⑬	진명여고	고등학교	목동 927-6	19,834.9	-	19,834.9		

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	⑭	목동고교	고등학교	신정동 325-8	13,510.2	-	13,510.2	서고시 제2010-177호 (2010.5.13.)	-
기정	⑮	신목고교	고등학교	신정동 330-3	13,937.3	-	13,937.3	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑯	세신유치원	유치원	신정동 311-3	730.7	-	730.7		
기정	⑰	13단지유치원	유치원	신정동 328-3	992.0	-	992.0		
기정	⑱	월촌중교	중학교	목동 909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심 지역
기정	⑲	한가람고교	고등학교	목동 909-12	10,352.7	-	10,352.7	2006.04.20	
기정	⑳	목운초중교	초등학교, 중학교	목동 922	13,621.7	-	13,621.7	2004.01.15	

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	①	월촌초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	②	영도초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	③	경인초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	④	서정초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑤	신서초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑥	계남초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑦	갈산초교	초등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑧	신목중교	중학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑨	양정중교	중학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑩	목일중교	중학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑪	목동중교	중학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑫	양정고교	고등학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑬	진명여고	고등학교	35 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑭	목동고교	고등학교	45 이하	150 이하	5층 이하	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)
기정	⑮	신목고교	고등학교	35 이하	120 이하	5층 이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	⑱	월촌중교	중학교	35 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑲	한가람고교	고등학교	35 이하	120 이하	5층 이하	
기정	⑳	목운초중교	초등·중학교	40 이하	230 이하	9층 이하	

※ 1) 서고시 제2007-442호(2007.12.6.)로 서울시 초·중·고교의 건축범위가 일괄결정됨

바) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 310-11	718.3	-	718.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	④	어린이집(14단지)	사회복지시설	신정동 329-4	1,247.1	-	1,247.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	④	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	⑤	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	⑥	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	⑦	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	80m 이하	일반상업지역

5) 방재시설 : 변경없음

가) 유수지

■ 유수지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	목동 (신정1)	유수지	목동 914-6, 915	104,961.0	-	104,961.0	서고시 422호 (94.12.27)	노외주차장과 일부 중복결정
기정	②	오금 (신정2)	유수지	신정동 330-4	38,239.5	-	38,239.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
				신정동 330-14	4,015.5	-	4,015.5	서고시 422호 (94.12.27)	-

나) 제방

■ 제방 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제방	-	목동 900-9	15,527.0	-	15,527.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 일부 중복결정
				목동 900-10	38,277.8	-	38,277.8	서고시 422호 (94.12.27)	
				목동 910-2	6,037.7	-	6,037.7	서고시 422호 (94.12.27)	
				목동 911-10	18,829.4	-	18,829.4	서고시 422호 (94.12.27)	
				목동 914-3	44,335.3	-	44,335.3	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	제방	-	신정동 330-5	3,974.1	-	3,974.1	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 일부 중복결정
				신정동 330-8	28,605.5	-	28,605.5	서고시 422호 (94.12.27)	
				신정동 330-18	357.4	-	357.4	서고시 422호 (94.12.27)	
				신정동 330-19	2,336.0	-	2,336.0	서고시 422호 (94.12.27)	
				신정동 330-20	11.5	-	11.5	서고시 422호 (94.12.27)	
				신정동 330-21	1,365.2	-	1,365.2	서고시 422호 (94.12.27)	

6) 보건위생시설 : 변경없음

가) 종합의료시설

■ 종합의료시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	이대병원	종합병원	목동 911-1	27,805.4	-	27,805.4	서고시 422호 (94.12.27)	-

7) 환경기초시설 : 변경없음

가) 하수도

■ 하수도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동 925-4	12,671.8	-	12,671.8	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동 926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	③	하수도 (7단지 변)	하수도	목동 926-6	615.4	-	615.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 남측
기정	④	고지수로	하수도	신정동 310-1	4,771.0	-	4,771.0	서고시 422호 (94.12.27)	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동 331-1	461.8	-	461.8	서고시 422호 (94.12.27)	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동 330-15	3,465.7	-	3,465.7	서고시 422호 (94.12.27)	14단지 남측

※ 상기 도시계획시설 중 특별계획구역 내에 포함된 시설은 민간(조합)이 조성하여 기부채납하는 것을 원칙으로 함 (계획설명서 재원조달방안 참조)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 가구계획 : 변경없음

■ 가구 결정조서

구분	가구번호	면 적 (㎡)	비고
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	・지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	
	A3	171,688.4	
	A4	163,149.1	
	A5	**122,825.3**	
	A6	80,923.2	
	A7	117,450.6	
	A8	181,713.1	
	A9	146,916.7	
	A10	104,961.0	
	A11	135,726.0	
	A12	40,339.4	
	A13	65,872.3	
	A14	89,260.9	
	A15	105,520.4	
	A16	115,397.0	
	A17	148,024.4	
	A18	40,343.7	
	A19	80,011.8	
	A20	79,831.2	
	A21	127,339.5	
	A22	114,140.1	
	A23	59,420.0	
	A24	3,878.3	
	A25	79,475.5	
	A26	95,644.5	
	A27	136,937.4	
	A28	17,593.8	

구분	가구번호	면 적 (㎡)	비고
가구 - 중심지역 (목동중심지구)	B1	12,816.8	-
	B2	28,040.7	
	B3	21,071.8	
	B4	26,305.8	
	B5	29,619.3	
	B6	45,602.7	
	B7	33,246.0	
	B8	24,367.7	
	B9	49,207.0	
	B10	26,840.5	
	B11	22,945.9	
	B12	21,602.5	
	B13	16,835.0	
		23,863.0	
	B14	27,385.5	
	B15	29,559.5	
	B16	33,797.9	
	B17	22,220.7	
	B18	20,561.9	
	B19	18,044.4	
	B20	21,106.3	

2) 획지 계획

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 획지 결정(변경)(안)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	A1	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	A1	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	A1	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	A1	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	A1	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	A1	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	특별계획구역4	4단지
변경	A5-①	A5	목동 904	96,046.4	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911	94,634.5	특별계획구역6	6단지
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	A13	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	A13	목동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	72,108.0	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	A14	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	121,591.9	특별계획구역12	12단지
기정	A22-①	A22	신정동 327	111,874.6	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	50,265.1	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	A24	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	A24	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329	68,960.9	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332	34,004.1	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	A26	신정동 331	52,143.7	특별계획구역14	14단지
기정	-	A26	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	A26	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	A26	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	A26	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,448.7	특별계획구역14	14단지

-이하여백-

나) 중심지역(목동중심지구)

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	1-1	B1	목동 910	12,816.8	-	목마공원
기정	2-1	B2	목동 909	10,772.8	-	-
기정	2-2	B2	목동 909-12	10,352.7	-	-
기정	2-3	B2	목동 909-2	1,676.1	-	-
기정	2-4	B2	목동 909-3	641.3	-	-
기정	2-5	B2	목동 909-4	1,295.9	-	-
기정	2-6	B2	목동 909-5	1,009.7	-	-
기정	2-7	B2	목동 909-6	540.1	-	-
기정	2-8	B2	목동 909-7	540.1	-	-
기정	2-9	B2	목동 909-8	540.1	-	-
기정	2-10	B2	목동 909-9	671.9	-	-
기정	3-1	B3	목동 908	1,319.8	-	-
기정	3-2	B3	목동 908-25	697.9	-	-
기정	3-3	B3	목동 908-26	1,052.9	-	-
기정	3-4	B3	목동 908-27	1,052.6	-	-
기정	3-5	B3	목동 908-29	1,458.1	-	-
기정	3-6	B3	목동 908-31	728.2	-	-
기정	3-8	B3	목동 908-33	1,007.6	-	-
기정	3-7	B3	목동 908-32	1,013.7	-	-
기정	3-9	B3	목동 908-34	6,258.9	-	-
기정	3-10	B3	목동 908-28	6,482.1	-	-
기정	4-1	B4	목동 907	4,136.9	-	-
기정	4-2	B4	목동 907-4	1,442.9	-	-
기정	4-3	B4	목동 907-5	1,650.1	-	-
기정	4-4	B4	목동 907-6	899.9	-	-
기정	4-5	B4	목동 907-8	1,188.4	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	4-6	B4	목동 907-7	900.3	-	-
기정	4-7	B4	목동 907-10	1,275.5	-	공동개발 완료
		B4	목동 907-11	1,500.2	-	
기정	4-8	B4	목동 907-12	2,000.0	-	-
기정	4-9	B4	목동 907-23	1,979.6	-	-
기정	4-10	B4	목동 907-13	779.9	-	-
기정	4-11	B4	목동 907-14	2,123.8	-	-
기정	4-12	B4	목동 907-19	1,124.2	-	-
기정	4-13	B4	목동 907-16	972.0	-	-
기정	4-14	B4	목동 907-17	1,043.8	-	-
기정	4-15	B4	목동 907-18	690.0	-	-
기정	4-16	B4	목동 907-3	760.1	-	-
기정	4-17	B4	목동 907-2	1,838.2	-	-
기정	5	B5	목동 906	29,619.3	-	문화공원 (서고시 제 2021-127호)
기정	6-1	B6	목동 918	5,743.8	-	-
기정	6-2	B6	목동 905-27	900.7	-	-
기정	6-3	B6	목동 905-28	500.0	-	-
기정	6-4	B6	목동 905-29	684.7	-	-
기정	6-5	B6	목동 905-30, 905-31	1,184.6	-	획지합병
기정	6-7	B6	목동 905-34	874.5	-	-
기정	6-8	B6	목동 905-33	670.7	-	-
기정	6-9	B6	목동 905-10	1,584.5	-	-
기정	6-10	B6	목동 905-16	9,314.7	-	-
기정	6-11	B6	목동 905	4,244.4	-	도서관 부지
기정		B6	목동 905-3	1,229.9	-	
기정	6-12	B6	목동 905-3	3,025.1	-	-
기정	6-13	B6	목동 905-20	570.3	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	6-14	B6	목동 905-21	892.8	-	-
기정	6-15	B6	목동 905-22	6,489.1	-	-
기정	6-16	B6	목동 908-1	7,692.9	-	-
기정	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0	-	-
기정	7-2	B7	목동 917	9,905.7	-	-
기정	7-3	B7	목동 917-6	9,866.9	-	-
기정	7-4	B7	목동 917-9	6,725.1	-	-
기정		B7	목동 917-16	18.3	-	-
기정	8-1	B8	목동 916	24,367.7	-	대지분할가능
기정	9-1	B9	목동 920	14,114.9	-	-
기정	9-2	B9	목동 921	21,470.4	-	오목공원
기정	9-3	B9	목동 922	13,621.7	-	-
기정	10-1	B10	목동 919-8	10,578.4	특별계획구역3	-
기정	10-2	B10	목동 919-7	8,594.5	특별계획구역3	-
기정	10-3	B10	목동 919-6	4,459.9	-	-
기정	10-4	B10	목동 919	1,653.0	-	-
기정	10-5	B10	목동 919-5, 919-3	1,544.7	-	양천구고시 제2019-43호
기정	11-1	B11	목동 924-5	4,359.5	-	공동개발 완료
기정			목동 924	6,459.9	-	
기정			목동 924-3	5,596.3	-	
기정	11-2	B11	목동 924-4	6,530.2	-	-
기정	12-1	B12	목동 923-6	4,379.5	-	-
기정	12-2	B12	목동 923-15	3,250.1	-	-
기정	12-3	B12	목동 923	1,493.6	-	-
기정	12-4	B12	목동 923-11	1,493.6	-	-
기정	12-5	B12	목동 923-12	1,545.6	-	공동개발 완료
기정		B12	목동 923-13	1,545.5	-	

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	12-6	B12	목동 923-14	3,250.2	-	-
기정	12-7	B12	목동 923-5	4,644.4	-	-
기정	13-1	B13	목동 406-5 일대	8,531.0	특별계획구역1	-
기정	13-2	B13	목동 406-11 일대	8,304.0	특별계획구역1	-
기정	13-3	B13	목동 405 일대	10,212.0	특별계획구역2-1	-
기정	13-4	B13	목동 405 일대	13,651.0	특별계획구역2-1	-
기정	14-1	B14	신정동 318-6	1,062.1	-	-
기정	14-2	B14	신정동 318-5	901.5	-	-
기정	14-3	B14	신정동 318-19	1,039.8	-	-
기정		B14	신정동 318-17	927.6	-	-
기정	14-4	B14	신정동 318-3	794.8	-	-
기정	14-5	B14	신정동 318-2	852.0	-	-
기정	14-6	B14	신정동 318-1	2,126.8	-	-
기정	14-7	B14	신정동 318	3,593.7	-	-
기정		B14	신정동 1298-4	78.7	-	-
기정	14-8	B14	신정동 318-10	8,621.1	특별계획구역2-2	-
기정	14-9	B14	신정동 318-9	1,404.0	-	-
기정	14-10	B14	신정동 318-8	908.7	-	-
기정	14-11	B14	신정동 318-7	929.7	-	-
기정	14-12	B14	신정동 318-12	4,145.0	특별계획구역2-2	-
기정	15-1	B15	신정동 319-1	7,702.3	-	-
기정	15-2	B15	신정동 319-17	591.4	-	-
기정	15-3	B15	신정동 319-18	567.1	-	-
기정	15-4	B15	신정동 319-19	567.5	-	-
기정	15-5	B15	신정동 319-20	567.6	-	-
기정	15-6	B15	신정동 319-21	865.1	-	-
기정	15-7	B15	신정동 319-22	648.1	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	15-8	B15	신정동 319-23	647.9	-	-
기정	15-9	B15	신정동 319	2,085.5	-	-
기정	15-10	B15	신정동 319-26	1,076.4	-	-
기정	15-11	B15	신정동 319-11	2,110.0	-	-
기정	15-12	B15	신정동 319-12	4,067.9	-	-
기정	15-13	B15	신정동 319-13	1,987.0	-	-
기정	15-14	B15	신정동 319-15	1,954.5	-	-
기정	15-15	B15	신정동 319-2	4,121.2	-	-
기정	16	B16	신정동 320	33,797.9	-	양천공원
기정	17-1	B17	신정동 321-7	2,049.7	-	공동개발 완료
		B17	신정동 321-6	1,650.1	-	
기정	17-2	B17	신정동 321-5	2,849.5	-	-
기정	17-3	B17	신정동 321-1	1,947.8	-	-
기정	17-4	B17	신정동 321-4	7,461.4	-	-
기정	17-5	B17	신정동 321	6,556.1	-	-
		B17	신정동 321-2	306.1	-	-
기정	18-1	B18	신정동 322	4,658.7	-	-
기정	18-2	B18	신정동 322-15	1,360.1	-	-
기정	18-3	B18	신정동 322-5	1,139.3	-	-
기정	18-4	B18	신정동 322-1	742.0	-	-
기정	18-5	B18	신정동 322-9	1,008.5	-	-
기정	18-6	B18	신정동 322-10	6,877.1	-	-
기정	18-7	B18	신정동 322-11	2,958.5	-	-
기정	18-8	B18	신정동 322-2	660.2	-	-
기정	18-9	B18	신정동 322-12	1,157.5	-	-
기정	19-1	B19	신정동 323	614.0	-	-
기정	19-2	B19	신정동 323-7	900.2	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	19-3	B19	신정동 323-6	900.3	-	-
기정	19-4	B19	신정동 323-18	607.0	-	-
기정	19-5	B19	신정동 323-4	720.9	-	-
기정	19-6	B19	신정동 323-5	899.8	-	-
기정	19-7	B19	신정동 323-9	700.0	-	공동개발 완료
기정		B19	신정동 323-22	700.1	-	
기정		B19	신정동 323-23	843.7	-	
기정		B19	신정동 323-26	794.3	-	
기정	19-8	B19	신정동 323-24	604.1	-	-
기정	19-9	B19	신정동 323-25	726.5	-	-
	19-10	B19	신정동 323-12	900.1	-	-
기정	19-11	B19	신정동 323-20	614.0	-	-
기정	19-12	B19	신정동 323-13	608.2	-	-
기정	19-13	B19	신정동 323-11	900.0	-	-
기정	19-14	B19	신정동 323-10	899.8	-	-
	19-15	B19	신정동 323-16	719.7	-	-
기정	19-16	B19	신정동 323-31	700.2	-	공동개발 완료
기정		B19	신정동 323-30	700.0	-	
기정		B19	신정동 323-29	843.0	-	
기정	19-17	B19	신정동 323-17	795.1	-	-
기정	19-18	B19	신정동 323-33	749.2	-	-
기정	19-19	B19	신정동 323-32	604.2	-	-
기정	20-1	B20	신정동 324	1,672.5	-	-
기정	20-2	B20	신정동 324-7	2,669.9	-	-
기정	20-3	B20	신정동 324-8	2,670.2	-	-
기정	20-4	B20	신정동 324-9	1,104.3	-	-
기정	20-5	B20	신정동 324-2	660.2	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	20-6	B20	신정동 324-10	4,757.0	-	-
기정	20-7	B20	신정동 324-11	4,912.1	-	-
기정	20-8	B20	신정동 324-12	1,123.9	-	공동개발 완료
기정		B20	신정동 324-1	880.0	-	
기정	20-9	B20	신정동 324-5	656.2	-	-

-이하여백-

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 허용 및 불허용도 결정조서

구분		도면표시	전층	비고
불허용도	공통사항	A	·해당 제 2·3종일반주거지역 내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 ·의료시설 중 정신병원 ·교육환경 보호구역 내 용도제한시설 ·지하층 주거시설	-
	목동 900-4	B	·허용용도 외 불허	-
허용용도	목동 900-4	가	·「산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 따른 -지식산업센터 내 지원 시설 중 기숙사 제외 ·건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소제외) (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제36조의 4의 ④항에 의거 제1,2종 근린생활시설 (지원시설포함)은 건축 연면적의 30% 이내로 함) -제10호의 교육연구시설 ※ 공공기여계획에 따라 관리청에 기부채납되는 건축물에 한하여 위 용도 외에 추가허용 ·건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호

- 이하여백 -

■ 지정 및 권장용도 결정조서

구분		도면표시	전층	저층부 1층~2층	비고
지정용도	주거지역 (공동주택용지) · (특별계획구역)	a	· 공동주택 · 주택법에 의한 부대·복리시설	[커뮤니티 활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	민간부분 시행지침 제3조에 의한 "단지개방형 커뮤니티 시설" 을 "커뮤니티활성화용도 배치구간" 에 설치
	종교용지	b	· 종교시설	-	건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주
권장용도	기타지역 (기반시설 부지 제외)	1	-	· 제1종·2종 근린생활시설, 판매시설, 노유자시설	저층부 가로활성화

※ 1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함

2) 권장용도 면적은 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 하되 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외

3) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 해당 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 증가되는 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 해당 지상층 연면적의 20% 이상이 되어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정

4) 획지 중 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용도는 '도시·군계획시설의 결정·규모 및 설치기준에 관한 규칙' 에 따르며 별도의 건축물 용도계획은 수립하지 않음

- 이하여백 -

나) 중심지역(목동중심지구)

■ 불허용도 결정조서

구분	불허용도 (도면기호U1)	비고
기정	· 단독주택	-
	· 공동주택	-
	· 제2종 근린생활시설로서 단란주점, 안마시술소	-
	· 종교시설(교회, 성당, 사찰 제외)	-
	· 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 : 다만 B7~B12 제외)주1), 관람장(경마장·자동차경기장, 그 밖에 이와 유사한 것), 동·식물원	-
	· 동물 및 식물 관련 시설	-
	· 의료시설 중 정신병원, 요양병원 및 격리병원	-
	· 장례식장	-
	· 교육연구시설의 학원 중 입시학원	-
	· 노유자시설의 노인복지시설 중 노인복지주택	-
	· 운동시설 중 옥외에 철탑이 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 시설주2)	-
	· 쓰레기 처리장	-
	· 교정시설	-
	· 묘지 관련 시설	-
	· 운수시설	-

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

기준	상세사항
교통처리계획서의 제출	· 불법 주정차 문제 및 교통정체를 방지하기 위한 교통처리계획서를 제출하여야 하며, 허가권자는 허가 과정에서 이를 고려하여야 함 · 교통처리계획서(조치계획서)의 내용 (예시) ① 셔틀버스의 운영 대수와 동선 ② 교통영향을 줄이기 위한 셔틀버스의 주정차 계획 ③ 인접 도로에서의 방문객 불법 주정차 방지계획 ④ 기타 원활한 교통 및 교통안전을 위한 계획

2) 자동차관련시설(주차장포함) : 자동차관련시설은 본 지구단위계획구역 내에는 원칙적으로 불허용도에 해당하나(단독으로 설치시), 건축물의 신축이나 증축 시에는 부설주차장을 각 시설물에 대한 건축허가 당신의 주차장법령에 따라 설치하여야 하며, 단지조성사업 등에 따른 노외주차장 설치는 주차장법 제12조의 3항의 규정에 따라서 설치하여야 함

■ 권장용도 결정조서

구분	도면기호		권장용도	비고
기정	1	B2 B3 B4 B19 B20	・제2종 근린생활시설 중 공연장 ・제2종 근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 주민의 체육활동을 위한 시설	상업·주거 지원구역
	2	B6 B18	・문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ・운동시설(옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	문화복지 및 근린상업구역
	3	B7 B8 B9 B11 B12	・방송통신시설 ・업무시설(오피스텔 제외)	중심상업구역 (상업·업무)
	4	B10	・지역활성화 용도 : 벤처기업 및 벤처기업집적시설[주1], 소프트웨어진흥시설[주1], 도시형공장 및 지식산업센터[주1], 방송통신시설 ・수익성 확보 용도 : 관광숙박시설, 업무시설(오피스텔 제외) ・공공성 확보 용도 : 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설, 노유자시설 ・주민편의 용도 : 교육연구시설 중 교육원·연구소·도서관, 운동시설	중심상업구역 (지역경제)
	5	B15 B17	・업무시설(오피스텔 제외) ・제2종 근린생활시설 중 사무소	행정·업무구역

※ 1) 건축물 연면적의 30% 이상을 권장용도로 계획할 경우 용적률 인센티브 부여
2) 특별계획구역(B13) - 기결정
3) 특별계획3구역(B10) - 별도 수립
주1) 벤처기업 육성에 관한 특별조치법에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어산업 진흥법에 의한 소프트웨어진흥시설, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 도시형공장 및 지식산업센터에 한함

■ 지정용도 결정조서

구분	획지번호	위치	면적(㎡)	변경		비고
				도면기호	지정용도	
기정	B2-3	목동 909-2	1,676.1	S1	종교시설 (교회, 성당, 사찰)	-
	B4-17	목동 907-2	1,838.2			
	B6-12	목동 905-3	3,025.1			
	B14-7	신정동 318	3,593.7			
	B14-9	신정동 318-9	1,404.0			
	B15-11	신정동 319-11	2,110.0			
	B18-4	신정동 322-1	742.0			
	B18-8	신정동 322-2	660.2			
	B19-16	신정동 323-29, 30, 31	2,243.2			
	B20-5	신정동 324-2	660.2			
	B20-8	신정동 324-1, 12	2,003.9			
	B11-2	목동 924-4	6,530.2	S2	전신전화국·통신용시설	-
	B15-4	신정동 319-19	567.5	S3	집단에너지 공급시설	-

※ 1) 건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주
2) 특별계획3구역(B10) - 별도 수립

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

가) 건폐율계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		적용대상	비고
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

※ 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

• 중심지역(목동중심지구)

위치	계획내용	비고
상업지역	60% 이하	-

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정 : 건폐율 50% 이하

- 이하여백 -

나) 용적률계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법' 에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 새로 설치하는 기반시설 내 공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시, 2022.10)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
  - 상한 용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α 토지+1×α 건축물)
  : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정
  - α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 건축물) 이내] 적용

3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설 별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

- 이하여백 -

■ **주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준**

구 분	인센티브 (허용 용적률)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) – 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 – 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	· 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) – 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) – 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 – 기준:기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적)×a ※a=1이하 –「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 – 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 – 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	· 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) – 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 – 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	· 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 – 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내(합산)
합 계	최대 20%p 이내	

※ 23.03.23「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 공동주택 허용용적률 인센티브 개선 사항 반영

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획

・친환경 인센티브 : 환경친화적 건축물을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상 충족
・계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 건축한계선, 공공보행통로 등 규제적 성격의 인센티브 항목과 권장용도, 공개공지 추가확보 등 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70 이내 충족
◎ 허용용적률 인센티브체계

허용용적률	
친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목
친환경 계획 준수 시 (30% 이상)	유도 및 규제항목 준수 시 (70% 이내)

・전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
・자율적 공동개발에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
・유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 중복하여 계산할 수 없다.
・친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100 이상을 충족하여야 하며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가
・단, 연면적 5,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능
・친환경 인센티브 항목 및 계획유도 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

① 친환경 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 (별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적× 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치 시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2		-기준용적률 × 0.05 이내

② 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 3	・조성 형태(필로티, 개방형 구조등)에 따라 계수 조정 가능 (필로티, 개방형 구조 요율 =1)
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × 3	
건축물 용도	지정 또는 권장	기준용적률 × (지정·권장용도 면적 / 연면적) × 1	・20% 이상 설치 시 (주차장 제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 1	・일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 ・설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화용도	기준용적률 × 0.1	・저층부 사업시설 + 전시시설 등 ・1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.5	・건물내부 또는 대지 내 설치 시
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공면적/연면적) × 4 이내	・공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획 수립 시 결한 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우

■ 900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 (변경없음)

・서울특별시고시 제2015-396호(2015.12.10.) 및 서울특별시고시 제2020-239호(2020.06.11.)로 결정·고시된 「도시관리계획(목동지구 택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」에 따름
・아래 용적률 인센티브 계획은 목동 900-4번지에 한하여 적용함
・허용용적률 산정을 위한 용적률 인센티브는 친환경 인센티브가 전체 인센티브의 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브가 전체 인센티브의 70% 이내이어야 함

① 계획유도 인센티브

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
기정	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (조성면적-의무면적)/대지면적	× a	a = 개방형구조 : 3.0
		공공보행통로	기준용적률 ×(조성면적/대지면적)	× a	a = 개방형구조 : 4.0 (필로티 제외)

② 친환경 인센티브

구분	항목 및 내용	완화기준		비고
기정	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 0.4이내	녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 공급률	공급률 20% 초과 : 3% 공급률 20% 이하 ~ 15% 초과 : 2% 공급률 15% 이하 ~ 10% 초과 : 1%		- 공급률 : 건축물의 총 에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지 비율
	중수도	기준용적률 × 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치 시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2		- 개방형구조(필로티 제외)

※ 1) 상기 지침에 명시하지 않는 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 적용
2) '15.7.9 "신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙" 폐지에 따른 신재생에너지 보급확대 항목 및 계획기준 변경
(신재생에너지 보급 확대 → 신재생에너지 공급률)

나) 중심지역(목동중심지구)

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	500% 이하	800% 이하	허용용적률×(1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 건축물)	-

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정 : 기준용적률 300%, 허용용적률 633%
2) 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지 용적률 비율, α = 공공시설제공면적 공공시설 제공 후 대지면적
3) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시, 2019.01)개정에 따른 상한용적률 산식 적용

■ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서

・용적률 결정조서의 용적률 규정에도 불구하고 오피스텔과 그 외 용도가 복합된 건축물을 건축하는 때에는 다음의 용적률을 적용함

위치	계획내용									비고
	오피스텔 연면적 비율(%)주1)	80이상	70이상 80미만	60이상 70미만	50이상 60미만	40이상 50미만	30이상 40미만	20이상 30미만	20미만	
목동 중심지역 (목동중심지구)	용적률(%)	500 이하	550 이하	600 이하	650 이하	700 이하	750 이하	800 이하	800 이하	서울특별시 고시 제2003-25호

※ 1) 오피스텔로의 용도변경 시 본 지구단위계획의 밀도계획(업무시설(오피스텔)용도용착제)에 적합하여야 함
2) 용도변경 등 기타 운용에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제55조의 제8항에 의한 용적률 운용방식을 준용함
3) 특별계획3구역(B10) - 별도 수립
주1) 공동주택 용도를 도입할 경우 "오피스텔 비율(%)"을 "오피스텔 및 공동주택 합계 연면적 비율"로 봄

■ 용적률 인센티브 계획

・허용용적률 산정을 위한 용적률 인센티브는 친환경 인센티브가 전체 인센티브의 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브가 전체 인센티브의 70% 이내이어야 함

① 친환경 인센티브 - 목동 중심지역 전 구역 공통

구분	항목 및 내용	완화기준		비고
기정	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4 이내	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 ×30.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		- 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 (별표1) - 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설 설치	기준용적률 × 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치 시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2		-기준용적률 × 0.05 이내

※ 1) 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30% 초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가

2) 특별계획3구역(B10) - 별도 수립

② 계획유도 인센티브 - A구역(상업·주거지원구역, 행정·업무구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
-	대지 내 공지	공개공지		기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적	×a	필로티구조 : a = 1.5 개방형구조 : a = 2.0
		전면공지 (건축선)		기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적	×1	-
		공공보행통로		기준용적률× (조성면적/대지면적)	×a	필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0
	건축물 용도	지정용도		기준용적률× (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도		기준용적률× (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화 용도[주1)]		기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시
	도시경관 개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성 시[주2), 주3)]
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철·경전철 연결통로 설치		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률× (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

※ 1) 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며, 상세 기준은 시행지침을 따름)

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동 중심지역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
  가목에서 규정하는 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
  나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
  라목에서 규정하는 서점
  아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
  자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

③ 계획유도 인센티브 - B구역(문화복지 및 근린상업구역, 주거복합구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
-	대지 내 공지	공개공지		기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적	×a	필로티구조 : a = 1.5 개방형구조 : a = 2.0
		전면공지 (건축선)		기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적	×1	-
		공공보행통로		기준용적률× (조성면적/대지면적)	×a	필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0
	건축물 용도	지정용도		기준용적률× (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도		기준용적률× (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화 용도[주1)]		기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방		기준용적률× (설치면적/연면적)	×0.5	최상층 개방공간 설치시
	도시경관 개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시[주2), 주3)]
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철·경전철 연결통로 설치		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률× (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

※ 1) 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며, 상세 기준은 시행지침을 따름)

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동 중심지역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
  가목에서 규정하는 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
  나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
  라목에서 규정하는 서점
  아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
  자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

④ 계획유도 인센티브 - C구역(중심상업구역)

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
-	대지내 공지	공개공지	기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적	×a	필로티구조 : a = 1.5 개방형구조 : a = 2.0
		전면공지 (건축선)	기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적	×2	-
		공공보행통로	기준용적률× (조성면적/대지면적)	×a	필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0
	건축물 용도	지정용도	기준용적률× (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도	기준용적률× (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화 용도[주1)]	기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률× (설치면적/연면적)	×1.0	최상층 개방공간 설치시
	도시 경관 개선	건축물 형태 - 투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
		건축물 형태 - 투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
		건축물 형태 - 아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시[주2), 주3)]
		야간경관조명	기준용적률	×0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행 개선	지하철·경전철 연결통로 설치	기준용적률	×0.1	준수 시
	주차 계획	공동주차출입구	기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	기준용적률× (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

※ 1) 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며, 상세 기준은 시행지침을 따름)

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동 중심지역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
  가목에서 규정하는 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
  나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
  라목에서 규정하는 서점
  아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
  자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준의 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

2) 특별계획3구역(B10) - 별도 수립

다) 높이계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지)

구분	적용지역		계획기준		비고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종 일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	좌동	-
	제3종 일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	-

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
→ 특별계획구역 세부개발계획 수립으로 49층 제시

■ 기타지역

구분	적용지역	계획기준		비고
		기정	변경	
최고 높이	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하	좌동	-
	제2종일반주거지역	12층 이하	좌동	-
	제3종일반주거지역	간선부(20m 이상) : 60m 이하 이면부(20m 이하) : 40m 이하	좌동	-
	준공업지역 (목동 900-4)	45m 이하	좌동	서고시 제2020-239호 (20.06.11)

※ 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 높이는 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

• 중심지역(목동중심지구)

가구번호		최고높이주)	가구번호	최고높이주)	비고
B2		50m 이하	B12	130m 이하	-
B3		100m 이하	B13	180m 이하 (55층 이하)	-
B4		100m 이하	B14	130m 이하	-
B6		120m 이하	B15	80m 이하	-
B7		170m 이하	B17	80m 이하	-
B8		260m 이하	B18	80m 이하	-
B9		170m 이하	B19	80m 이하	-
B10		120m 이하	B20	80m 이하	-
B11	획지 11-1	155m 이하	-	-	-
	획지 11-2	130m 이하			

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정
주1) 최고높이 한도 내에서 건축법 규정에 의한 사선제한(H=1.5D) 미적용

3) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

가) 건축선 계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분	도변 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
건축한계선	Ⅰ	이대목동병원 목동동로 연접부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연접가로
	Ⅱ	목동중앙로, 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로8길, 목동서로10길, 목동서로12길	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	획지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신월로	-	획지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅲ	목동 900-4 안양천로변, 신정 813-1 목동로변	-	획지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅳ	목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길	-	획지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
	Ⅴ	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역 통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	획지선으로부터 13m	-	

※ 특별구역 내 저층부 건축지정선(2층이하) 적용구간은 적용 배제

• 중심지역(목동지구)

구분	적용지역	비고
건축한계선	목동동로 (대상지 동측)	1m, 3m, 4m(B13), 15m(B8)
	목동서로 (대상지 서측)	1m(주차장), 3m, 4m(B6, 13)
	블록간 도로	3m, 4m, 5m(B13), 15m(B8)
	보행자전용도로	1m, 3m, 4m, 5m(B11)
	기타	2m, 6m(B8), 7m 8m(B18), 10m, 12m(B9)

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정

나) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		적용지역	계획내용	비고
배치및형태	공동주택	공동주택용지	·도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 ·공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 ·주변과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변 및 안양천변으로 접한 부분은 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치 ·단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 ·주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 ·통경축 확보를 위해 국회대로·목동로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 15층 이상의 건축물은 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴함 ·국회대로·목동로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고 층수부터 4개 층 이상 층수변화를 주어 V자형 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관 연출 ·주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 ·각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-
	부대 및 복리시설	공동주택용지	·전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 ·단지내 부대복리시설은 23층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-
기타외관요소	옥외설비	구역 전체	·에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		·원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	
	광고물 설치제한		·당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 -"서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례" -"서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례" -"옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울시고시2004-158호)"	

• 중심지역(목동중심지구)

구분	적용지역	계획내용
1층 바닥 높이	·전 구역	·1층 바닥면과 접한 보도나 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 (경사지의 경우 높은 쪽을 기준) 30cm 이내로 함
개구부	·폭25m 이상 도로변에 접한 획지에 한함	·벽면의 창문은 안쪽으로 개폐하도록 설치 ·출입구는 점포1개당 2개소이하로 제한
벽면처리	·폭12m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물	·개구부가 없는 벽면 금지
투시벽	·폭25m 이상 도로에 면한 건축물 ·보행전용도로에 면한 건축물	·1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽 처리
투시형 셔터	·폭25m 이상 도로에 면한 건축물 ·보행전용도로에 면한 건축물	·1층 셔터는 투시형 셔터 사용
아케이드	·보행전용도로에 면한 건축물	·1층 전면부를 아케이드로 조성
건축물 외장	·전 구역	·인접건축물과 조화를 이루고 품격 있는 색조 사용
	·도로에 면한 획지	·쇼윈도의 설치 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설 권장 ·10층 이상 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치권장(상향)

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정

■ 옥외광고물 계획

구분		계획내용
가로형 간판	색채	· 바탕색은 벽면과 어울리는 색 사용 (외벽과 보색관계, 또는 색상대비가 큰 색 사용금지) · 한 건물에 설치하는 여러 간판은 같은 계열의 바탕색을 사용하여야 함
	형상 및 크기	· 층별간 가로의 크기는 건물의 폭을 초과하여서는 안 되며, 세로의 크기는 위층과 아래층의 창문간 벽면돌을 초과하여서는 안 됨 · 돌출폭은 30cm 이하로 하되, 층별 간 돌출폭을 동일하게 설치 / 변형간판은 입체형만 허용
	위치 및 개수	· 1개업소당 1개만 설치 / 판류형은 1층에만 허용 (세로형간판 금지) · 입체형은 외벽 좌측 또는 우측설치
지주 이용 간판	색채	· 가로형 간판과 동일
	형상 및 크기	· 상단까지의 높이 : 10m 이내 · 1면의 면적(입체형일 경우 가장 넓은 면)은 10㎡ 이내로 하고 간판 면적의 합계는 40㎡를 초과할 수 없음
	위치 및 개수	· 건물 주출입구변에 2개 업소 이상 통합 연립 형으로 1개를 설치 · 지주이용간판은 건물의 부지 안에 표시하여야 하며 이때 건축한계선 후퇴 부분 및 공공보행통로 부분 설치금지 / 네온, 전광, 점멸 금지 · 보도의 경계로부터 50cm 이상 (보도가 없는 경우 도로로부터 100cm 이상) 이격
돌출형 간판	색채	· 가로형 간판과 동일
	형상 및 크기	· 상단은 벽면높이 초과 금지 / 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1.2m 초과 금지 · 세로길이 20m 이내 / 간판두께는 50cm 이내 · 이·미용업소 두께 : 지름 30cm 이내, 길이 150cm 이내 / 벽면과 간판간격 필요시 30cm이내
	위치 및 개수	· 1개 업소는 하나의 간판만 표시 / 2개 이상 업소가 간판을 표시할 경우 상·하로 일직선에 위치 · 2층이상부터 5층이하까지 허용 / 전면폭 10cm이하인 건물은 한 줄로, 10m초과 시마다 다른 한 줄로 표시 · 부조건물, 가설 건축물은 표시 금지

- 이하 여백 -

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분	적용지역	계획기준		
		주거지역 (공공주택용지)	기타지역	비고
전면공지	주거지역 (공동주택부지)	・획지와 건축선 사이의 구간에 단지내의 공공보행통로와 연계된 보행공간 조성		결정도 참고
공공보행 통로	목동 900-4 안양천로변	-	・폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	・1개소 위치지정	결정도 참고 : 서고시 제2020-239호 (20.06.11)

• 중심지역(목동중심지구)

구분	적용지역	계획기준(기정)	비고
공개공지	전 구역	・보행자전용도로 활성화 및 근린공원과의 연계성을 높이기 위해 필요한 곳에 공개공지를 조성	주1)
전면공지	전 구역	・건축한계선에 의해 전면공지 조성	주2)
공공보행 통로	간선가로변 세장비율 과다필지	・도로변 및 인접대지사이에 건축한계선을 후퇴하여 1m, 3m, 6m폭의 통로 확보 ・접하는 보도 및 도로, 인접대지와 단차발생금지 ・담장, 계단, 화단, 간판 등 보행인의 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지	-

※ 1) 특별계획구역 (B13) - 기결정

주1) 공개공지 확보대상 건축물은 서울시 건축조례 제22조의 규정(공개공지 등의 확보) 준수

주2) 건축한계선에 의한 전면공지 중 필요한 곳에 공공보행통로 지정

나) 교통처리에 관한 계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	· 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용)	결정도 참고
단지내 주차 및 차량동선	주거지역 (공동주택용지)	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화 시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	-
단지 내 보행동선	주거지역 (공동주택용지)	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	세부 지침도 참고

• 중심지역(목동중심지구)

■ 보행자우선도로에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
보행자 우선도로	근린공원 주변	· 근린공원 인접 도로를 보행자우선도로로 지정 (간선도로변 제외)	-
차량출입 불허구간	간선 가로변	· 간선가로에서 대지로의 직접 차량출입 불허(대지의 입지 상 차량출입이 불가피할 경우 허용)	-
주차 출입구	전 구역	· 대지로의 차량출입구는 주차출입구가 표시된 지역에 설치 · 인접대지와 주차출입구를 공동으로 설치 유도	-

※ 1) 포장재질, 색 및 가로시설물 등에 대한 사항은 시행지침 참조

5) 공공기여에 관한 결정조서

가) 공공기여계획

• 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		계획내용
목동 900-4	공공기여내용	대상지 건축과 연계하여 공공기여 건축물 건립한 후, 관리청에 기부채납
	공공기여량	부지면적의 20% 이상(도시·건축공동위원회 심의시 28.8% 상당 제시)
	관리청	서울시 또는 자치구(시 또는 자치구 관련부서 협의를 통해 관리청 및 용도 결정)
	세부기준	공공기여량 산정 방법 등은 “서울시 공공시설 등 기부채납 운용기준” 준용

※ 1) 서울특별시고시 제2015-396호 및 서울특별시고시 제2020-239호 기결정된 사항을 준수할 것

■ 교통개선 대책에 따른 시행계획

· 본 사업 내·외부 교통개선대책의 소요되는 비용 부담의 주체는「교통영향평가 지침」제20조 의거하여 각 사업단지별(목동아파트 14개 단지) 시행자가 향후 이행분담률을 제시하여 협의 후 진행토록 하겠음.

제20조(사업지구의 외부 교통개선대책 수립)

① 사업지구의 외부 교통개선대책에 따른 시행계획은 그 시행계획의 내용(규모), 시행시기, 개선비용, 시행주체, 비용부담주체 등을 포함하여 구체적으로 제시하여야 한다.

② 제1항에 따른 교통개선대책의 시행계획에 대하여는 그 시행에 소요되는 비용은 교통문제를 유발하는 자가 부담하되 다수의 이행의무자(각각 사업을 달리하는 개별 사업자를 말한다)가 발생하는 경우에는 각각의 이행분담율을 제시하여 협의하여야 한다. 이 경우 통과교통 또는 자연적인 교통유발 등 원인이 불명확한 경우에는 해당 지방자치단체의 의무로 본다. 다만, 이행분담율에 대하여 모든 이행의무자가 미리 합의한 경우에는 본문 전단에도 불구하고 정량분석을 하지 아니할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 교통영향분석·개선대책수립시 사업지구의 외부 교통개선대책을 제시하기 어려운 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 사업자는 그 사유 등을 구체적으로 제시하여야 한다.

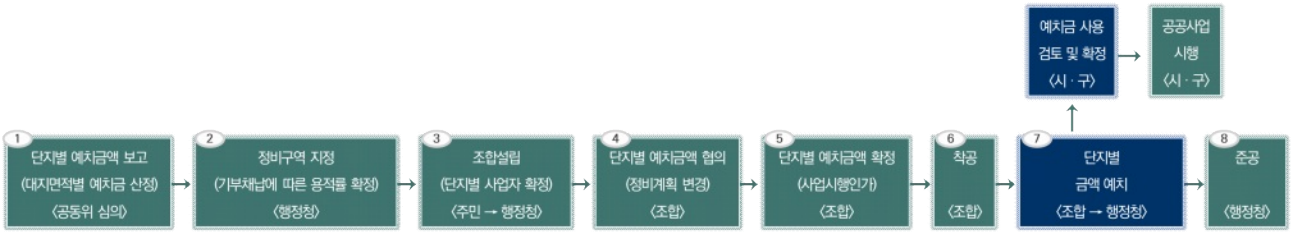
④ 제1항에 따라 사업자가 사업지구의 외부 교통개선대책의 시행을 위하여 필요한 토지 등에 대하여 승인관청에게 취득을 요청하는 경우 승인관청은 이에 응하여야 한다. 이 경우 사업자는 토지 등의 취득에 필요한 비용을 승인관청에게 납부하여야 한다.

⑤ 사업지구 외부교통개선대책 수립 시 관련지역의 연계교통체계 구축 대책 및 광역교통개선대책이 수립되어있는 경우에는 그 내용을 반영하여야 한다.

구분		개선대책 내용	시행시기	시행주체	비용부담
사업지 외부	입체화시설	■ 안양천로 입체화 시설 설치(3개소) ① 목동테니스장 남측 : L=220m, B=20.5m(양방향 4차로) ② 목동종합운동장 삼거리 : L=260m, B=20.5m(양방향 4차로) ③ 양정고교앞~목마공원구간 : L=910m, B=20.5m(양방향로 4차로)	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
		■ 안양천로 기능향상을 위한 횡단보도 입체화 - 기존 단일횡단보도 → 입체보행육교 설치(5개소)	재건축 추진완료시	양천구	양천구
	교량신설	■ 목동14단지 ~ 신도림동간 도로개설(단기안) - L=0.25km, 6차로	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
		■ 목동14단지 ~ 신도림동간 도로개설(단기안) 중 구로구 도로개설 구간 - L=0.35km, 6차로	신도림동 도시환경 정비사업 완료시	신도림동 도시환경 정비사업 시행자	신도림동 도시환경 정비사업 완료시
		■ 목동6단지 ~ 당산동 간 도로개설 - L=0.33km, 4차로	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
사업지 내부	도로확폭	■ 사업지구 내부 일방통행도로 확폭 및 차로운영계획 수립 ① 대로3-151호선(목동서로):L=1.2km, B=25.0→28.0m ② 대로3-148호선(목동서로):L=2.1km, B=25.0→28.0m ③ 대로3-147호선(목동서로):L=1.5km, B=25.0→28.0m ④ 대로3-149호선(목동동로):L=1.4km, B=25.0→28.0m ⑤ 대로3-152호선(목동동로):L=1.0km, B=25.0→28.0m(5,6단지 구간) ⑥ 대로3-152호선(목동동로):L=0.6km, B=25.0→28.0m(목동운동장 구간)	①~⑤ :단지별 사업완료시 ⑥ :재건축 추진완료시	①~⑤ :단지별 사업자 ⑥ :서울시	①~⑤ :단지별 사업자 ⑥ :단지별 사업자 협의후결정
		■ 사업지구 외부 연결도로 확폭 및 차로운영계획 수립 ① 대로3-146호선(목동중앙로):L=2.2km, B=25.0→28.0m ② 중로2-271호선(중앙로32길):L=0.9km, B=15.0→18.0m ③ 중로2-276호선(목동로3길):L=1.2km, B=15.0→18.0m ④ 대로2-73호선(목동동로):L=0.3km, B=30.0→36.0m	①~③ :단지별 사업완료시 ④ :재건축 추진완료시	①~③ :단지별 사업자 ④ :서울시	①~③ :단지별 사업자 ④ :단지별 사업자 협의후결정

■ 사업지 외부개선대책 비용부담 세부추진내용

재건축 추진에 따른 예치금 절차



・각 사업 단지별(목동아파트 14개단지) 재건축부담금(초과이익환수) 등으로 충당 예정임

※ 사업시행자는 사업지 외부교통대책 비용을 교통개선분담금으로 납부하고 재건축부담금 부과시 기 납부한 교통 개선분담금 공제

・목동 14단지~신도림동 도로개설(장기안) 중 구로구 도로개설 구간은 해당 구 도시환경정비구역에서 부담 예정

※ 외부교통개선대책에 대한 비용 분담은「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 서울특별시고시 제2017-43호」제20조를 준용함

・서울특별시 교통영향평가 수립지침, 제20조 3항

: 교통개선대책의 시행계획에 대하여는, 그 시행에 소요되는 비용은 교통문제를 유발하는 자가 부담하되 다수의 이행의무자가 발생하는 경우에는 각각의 이행분담률을 제시하여 협의하여야 한다. 이 경우 통과교통 또는 자연적인 교통유발 등 원인이 불명확한 경우네는 해당 지방자치단체의 의무로 본다.

■ 사업지 외부 교통개선대책 우선순위 방안

・본 사업 외부개선대책으로 사업지와 외부지역을 연결하는 연결교량 2개소와 교통량이 집중되어 안양천로의 입체화를 계획하였음.

・현 시점에서는 단지별 재건축 추진시기, 추진방법 등의 세부계획이 미 수립되어 외부개선대책을 위한 재원 조달비용이 변동될 가능성이 있으므로 구체적인 우선순위 검토가 현실적으로 어려운 상황임

・다만, 공사기간 중 발생되는 교통정체완화 측면에서는 별도의 도로점용이 발생하지 않고 주변도로의 교통량 분산효과가 높은 안양천 연결교량 2개소를 우선 시공하고 이후 차로 점용이 불가피한 안양천로 입체화 공사를 진행하여 공사기간 중 발생되는 교통악영향을 최소화 하는 것이 타당하다고 판단됨

・따라서, 단지별 재건축 추진(진행)상황을 고려하여 향후 개선대책별 우선순위를 재검토하는 것이 타당함

■ 목동 오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

・당초 목동오거리의 상습정체 해소 및 교통량 증가에 대비하여 목동오거리 지하차도 계획을 수립하였으나, 목동역사 하부통과 및 강북횡단선 노선 중복 등의 문제에 따라 지하차도 계획을 삭제하였으며, 추정 개략공사비는 약 1,000억원으로 예측하였음

・계획 삭제에 따라 사업비에 준하는 대체사업을 강구하였으나, 사업지 주변으로 이미 대규모 교통개선사업(국회대로 지하화, 서부간선도로 지하화 등) 이루어지고 있으며, 본 사업 외부개선대책【①안양천로 입체화 시설 설치】 및 【②목동14단지 ~ 신도림동간 연결도로, ③목동6단지~당산동간 연결도로】 이외의 추가적인 개선대책 수립이 현실적으로 어려운 상황임

・따라서, 당초 목동오거리의 추정공사비인 약 1,000억원에 해당하는 비용은 본 사업시행 시 영향을 미치는 주변지역의 공공 교통개선사업(목동선 경전철 사업 등)의 건립비용으로 대체토록 검토함.

・본 사업은 지구단위계획으로 명확한 사업시행 시기를 가늠할 수 없으며, 상기 목동선 경전철 사업 등과 같은 주변지역 교통개선사업 또한 구체적인 사업시행 시기가 불투명한 상황으로 사업시기의 불일치에 따라 비용 부담방식은 예치금 형식을 통해 부담하도록 함

• **중심지역(목동지구)**

위 치	공공기여 용도	공공기여 내용	세부계획	공공기여량	관리청
도시계획시설 (공공청사) 목동 905-6	건축법 시행령 [별표1] 중 - 제5호 문화 및 집회시설 (박물관,회의실) - 제10호 교육연구시설 (도서관)	도시계획시설 (공공청사)폐지에 따른 시설 조성 후 관리청에 관리위탁	건축허가 전까지 공공기여 세부계획 (비용산정, 관리청 지원, 시설운영계획, 이행담보 방안 등)은 서울시 및 양천구 관계부서와 협의하여 결정	부지면적의 20% 이상에 해당하는 공공시설 관리위탁 (20년) (우체국 부속토지 면적 제외) [계획 20%]	건축허가, 심의 등 개발계획 확정 시 결정 (서울시, 양천구 관련부서 협의를 통해 결정)
지정용도 (금융업소) 목동 907-7 외 7필지	공개공지 또는 쌈지형공지	지정용도(금융업소) 해제에 따른 공적공간 (공개공지 또는 쌈지형공지) 조성		공공성용도 (공개공지 또는 쌈지형공지) 부지면적 10%이상 조성 (건축법에 의한 의무면적 제외)	
지정용도 (전신전화국·통신용시설) 목동 924외 2필지	-	지정용도 (전신전화국·통신용시설) 해제에 따른 토지 또는 공공기여 건축물 건립 후 관리청에 기부채납		부지면적의 최대 16% 이상에 해당하는 토지 또는 공공시설 기부채납 (기존 지정용도 연면적 유지 비율에 따라 공공기여량 최대 10% 차감) 다만, 기존 지정용도 (전시전화국·통신용시설)를 건축물 연면적의 80%이상 유지하면서 증축(당해 면적이 500㎡이하에 한함), 개축, 대수선, 용도변경 행위 시 공공기여 미적용.	

※ 공공기여 용도 변경 시 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 변경 가능

※ 목동 824 외 2필지 공공기여량 산정 : 서울특별시고시 제2019-271호에 따름

- 목동택지개발지구 계획 당시의 특수용도 지정취지, 규제정도 등을 고려하여 사전협상제 운영기준의 도시계획시설 폐지 시 기준(20% 내외) 준용하되, 지정용도 면적기준(80%이상)을 감안하여 적용(최대16%)

→ 부지면적의 최대16% 이상으로 계획하고, 기존 지정용도 연면적 유지 비율에 따라 공공기여량 최대 10% 차감.
다만, 기존 지정용도(전신전화국・통신용시설)를 건축물 연면적의 80%이상 유지하면서 증축(당해 면적이 500㎡이하에 한함), 개축, 대수선, 용도변경 행위 시 공공기여 미적용

예시) 기존 용도 연면적 유지 비율 0% → 공공기여 16%
기존 용도 연면적 유지 비율 50% → 공공기여 11%
기존 용도 연면적 유지 비율 100% → 공공기여 6%

4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

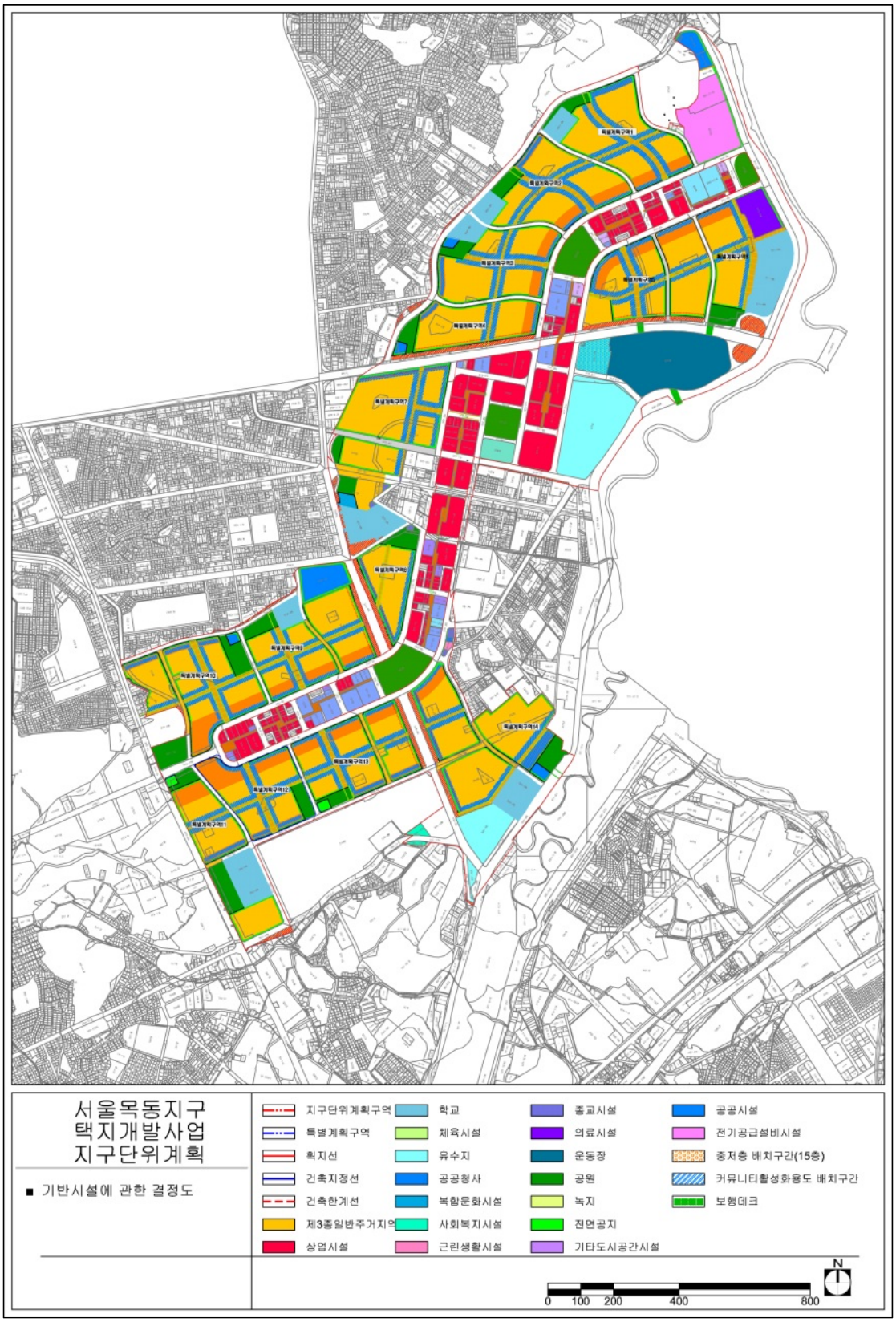
구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동3단지
기정	**특별계획구역4**	**목동 904 일대**	**122,825.3**	**-**	**122,825.3**	**목동4단지**
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	-	225,141.5	목동7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,599.0	-	88,599.0	목동8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동14단지

2) 중심지역(목동중심지구)

구분	도면표시	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획 구역3구역	특별계획3구역 (B10)	서울특별시 양천구 목동 919-7 외 1필지	19,172.9	-	19,172.9	-

※ 특별계획구역(B13) - 기결정

가) 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 계획지침도



3) 특별계획구역 계획지침

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 특별계획구역4 - 목동4단지(기정)

구 분			계 획 지 침			비 고
위 치			・양천구 목동 904일대			-
특별계획구역 면적			・122,825.3㎡			-
획지면적			・96,046.4㎡(78.2%)			공동주택부지
기반시설면적			・26,778.9㎡(21.8%)	사회복지시설	2,957.3㎡(2.4%)	-
				소공원	8,577.6㎡(7.0%)	-
				녹지	12,944.1㎡(10.5%)	-
				도로	2,299.9㎡(1.9%)	-
용도지역			・제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			-
기반시설 설치			・도로 폭원확장 : - 목동서로: 28m (구역내 3m확폭) - 목동중앙로: 28m (구역내 3m확폭) - 목동서로8길: 18m (구역내 획지1 1.5m확폭) ・소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경 ・사회복지시설 신설			-
건축물의 용도·밀도	용도	불허용도 A	・학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 ・이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정			-
		지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] ・제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) ・주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설			[전층] ・공동주택 ・부대복리시설
	건폐율		・50% 이하			-
	용적률		・기준/허용/상한 용적률 : 210%/230%/250% 이하			-
	높 이		・최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ・저층배치구간 (목동서로변 폭 16m/공공보행통로변 폭 5m/목동중앙로변 폭 6m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ・중저층배치구간(목동서로변 폭 40m / 목동중앙로변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하			-
배 치	저층부 건축지정선 (2층이하)		・목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m ・목동중앙로변(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m			
	건축한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 10m ・목동서로, 목동중앙로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m ・목동서로8길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m			공동주택부지
			・국회대로변 : 획지선으로부터 6m ・목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m			사회복지시설부지
	부대복리시설 건축한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 6m			
	고층부 벽면한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 13m			

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	・국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) ・목동서로, 목동중앙로변 건축지정선 후퇴부(4m) ・목동서로 8길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	공동주택부지
		・국회대로변 건축한계선 후퇴부(6m) ・목동중앙로변 건축한계선 후퇴부(4m)	사회복지시설부지
	공공보행통로	・단지내 공공보행통로 : 폭15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	・국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 ・차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	-
	단지내 주차 및 차량동선	・비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 ・단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 ・단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ・커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	-
	단지내 보행동선	・커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ・보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ・보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 ・목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	・목동서로변 ・목동중앙로변 ・국회대로변 ・단지내 공공보행통로변 ・건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-
기타 사항	경관	・세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	-
	주택의 규모	・세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	-
	자전거도로	・자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 국회대로, 목동서로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	-

※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경 정비법’ 에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

2) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보

4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ **특별계획구역4 - 목동4단지(변경)(안)**

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td colspan="3">· 양천구 목동 904일대</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">· 122,825.3㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지면적</td><td colspan="3">· 96,046.4㎡(78.2%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">기반시설면적</td><td rowspan="4">· 26,778.9㎡(21.8%)</td><td>체육시설</td><td>2,957.3㎡(2.4%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>10,043.0㎡(8.2%)</td><td>지하주차장
3,850㎡ 중복</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>11,478.7㎡(9.3%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,299.9㎡(1.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">· 획지 : 제3종일반주거지역
· 체육시설, 경관녹지, 도로 : 제3종일반주거지역
· 소공원 : 제1종일반주거지역
※ 경관녹지 제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 그 외 기반시설 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">· 도로 폭원확장 :
- 목동서로: 28m (구역내 3m확폭)
- 목동중앙로: 28m (구역내 3m확폭)
- 목동서로8길: 18m (구역내 1.5m확폭)
· 소공원 신설(공원하부 주차장 중복결정), 녹지 선형 변경, 체육시설 신설</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td colspan="3">· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용
· 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지정용도 a</td><td colspan="3">[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층]
· 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
· 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설</td><td>[전층]
· 공동주택
· 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="3">· 50% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="3">· 기준/허용/상한 용적률 : 210%/230%/250%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">· 최고높이 : 49층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
· 저층배치구간 (공공보행통로변 폭 5m/목동중앙로변 건축지정선 후퇴부 폭 6m)
- 아파트 : 7층 이 하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
· 중저층배치구간 (목동서로변 공개공지 후퇴부 폭 40m / 목동중앙로변 건축지정선 후퇴부 폭 26m)
- 15층 이하
- 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">배 치</td><td>저층부 건축지정선 (2층이하)</td><td colspan="3">· 목동중앙로변(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 5m
· 목동중앙로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m
· 목동서로8길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3">· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m</td><td>체육시설부지</td></tr>
<tr><td>부대복리시설 건축한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 5m</td><td></td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	・국회대로변 건축한계선 후퇴부(5m) ・목동중앙로변 건축지정선 후퇴부(4m) ・목동서로8길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m) ・목동서로변 획지선으로부터(4m)	공동주택부지
		・목동중앙로변 건축한계선 후퇴부(4m)	체육시설부지
	공개공지	・목동서로변 전면공지 후퇴부(16m)	공동주택부지
	공공보행통로	・단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	・국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 ・차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	-
	단지내 주차 및 차량동선	・비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 ・단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 ・단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ・커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	-
	단지내 보행동선	・커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ・보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ・보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 ・목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	・목동중앙로변 ・국회대로변 ・단지내 공공보행통로변 ・건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-
기타 사항	경관	・세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	-
	주택의 규모	・세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	-
	자전거도로	・자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 국회대로, 목동서로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	-

※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경 정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

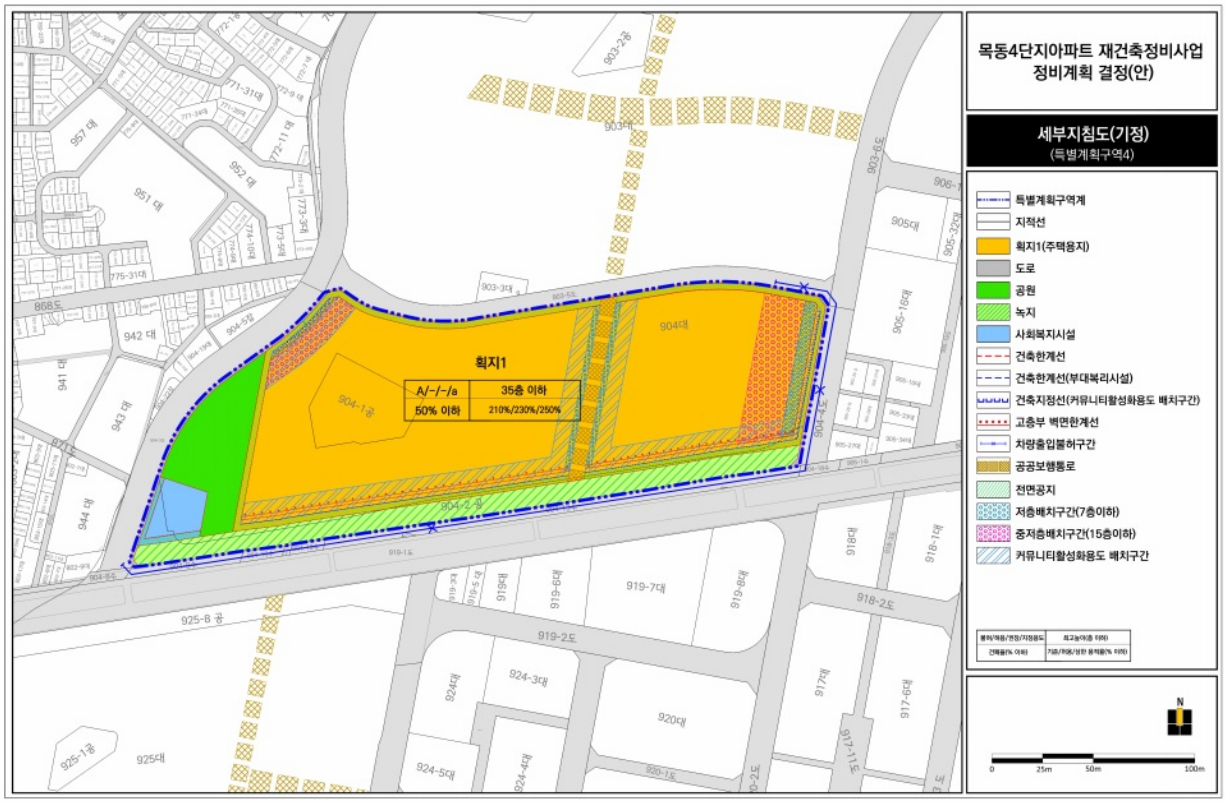
2) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보

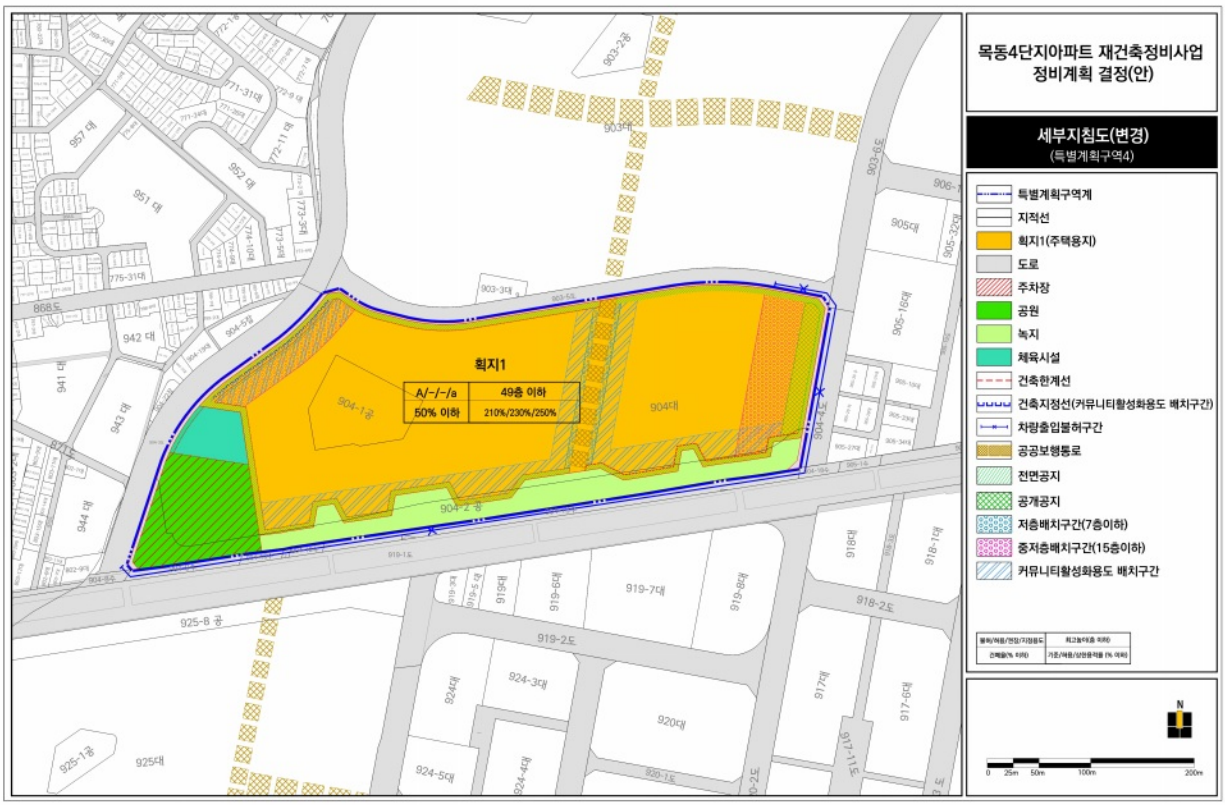
4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

5) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

〈특별계획구역4 세부지침(기정)도〉



〈특별계획구역4 세부지침(변경)(안)도〉



2 특별계획구역4(목동4단지) 세부개발계획 결정(변경)(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

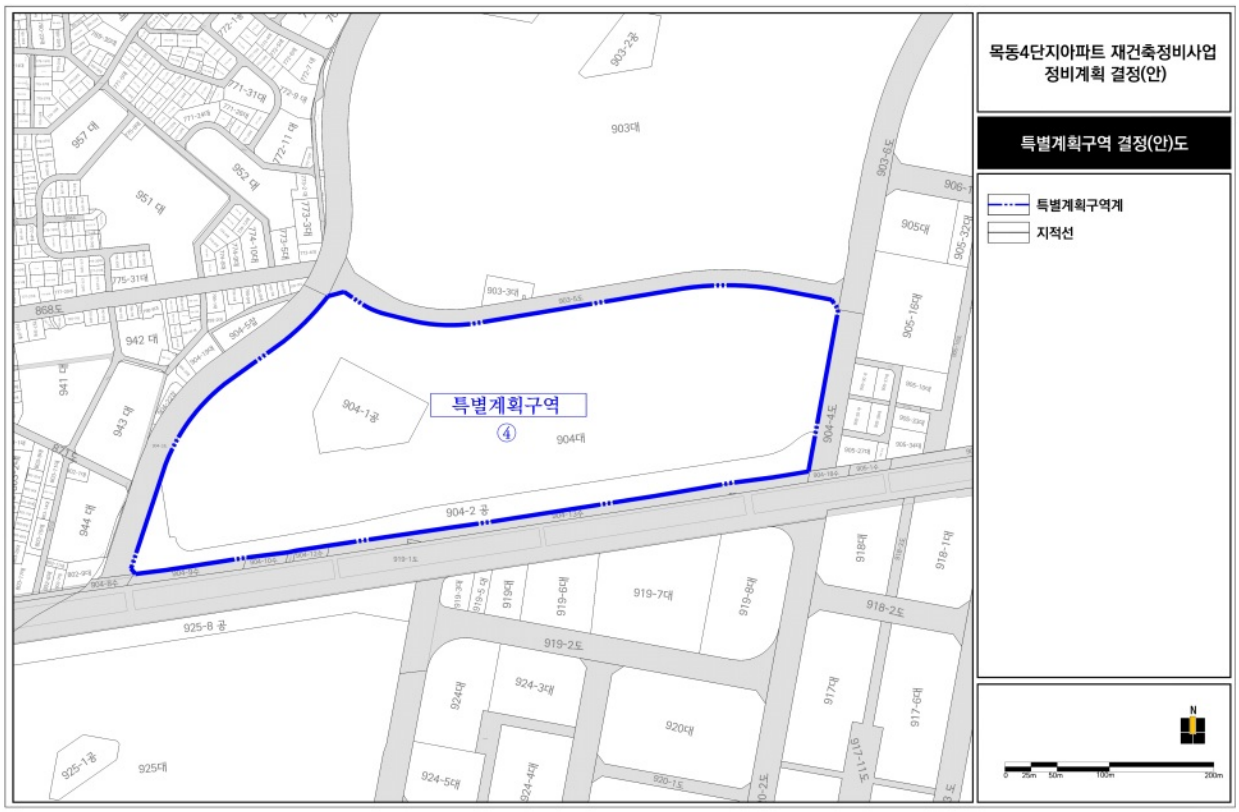
1. 특별계획구역에 관한 계획

가. 특별계획구역 결정(안)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	증 감	변 경		
기정	특별계획구역4 (목동 4단지)	서울특별시 양천구 목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	-	-

※ 본 특별계획구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

〈특별계획구역 결정(안)도〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

• 용도지역 결정(변경)(안)조서

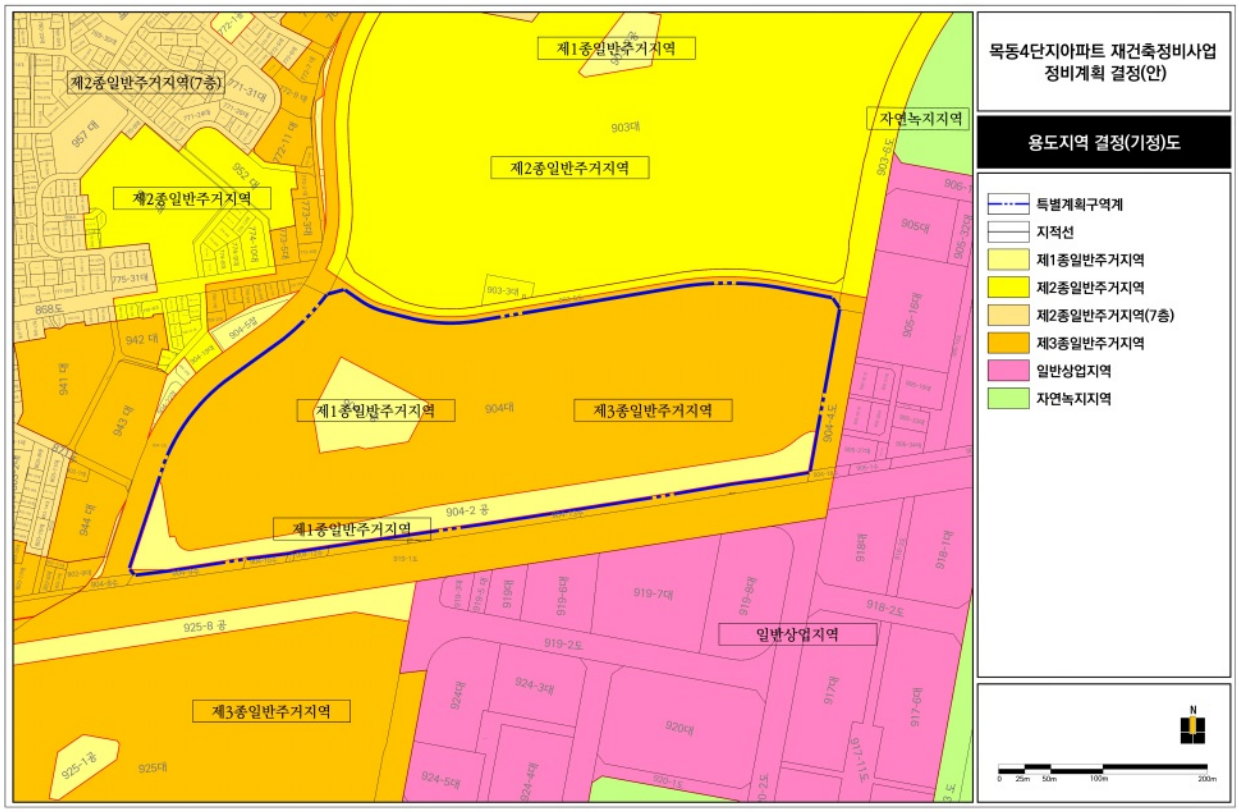
구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
제1종일반주거지역	21,250.6	감) 11,207.6	10,043.0	8.2	-
제3종일반주거지역	101,574.7	증) 11,207.6	112,782.3	91.8	-

• 용도지역 변경사유서

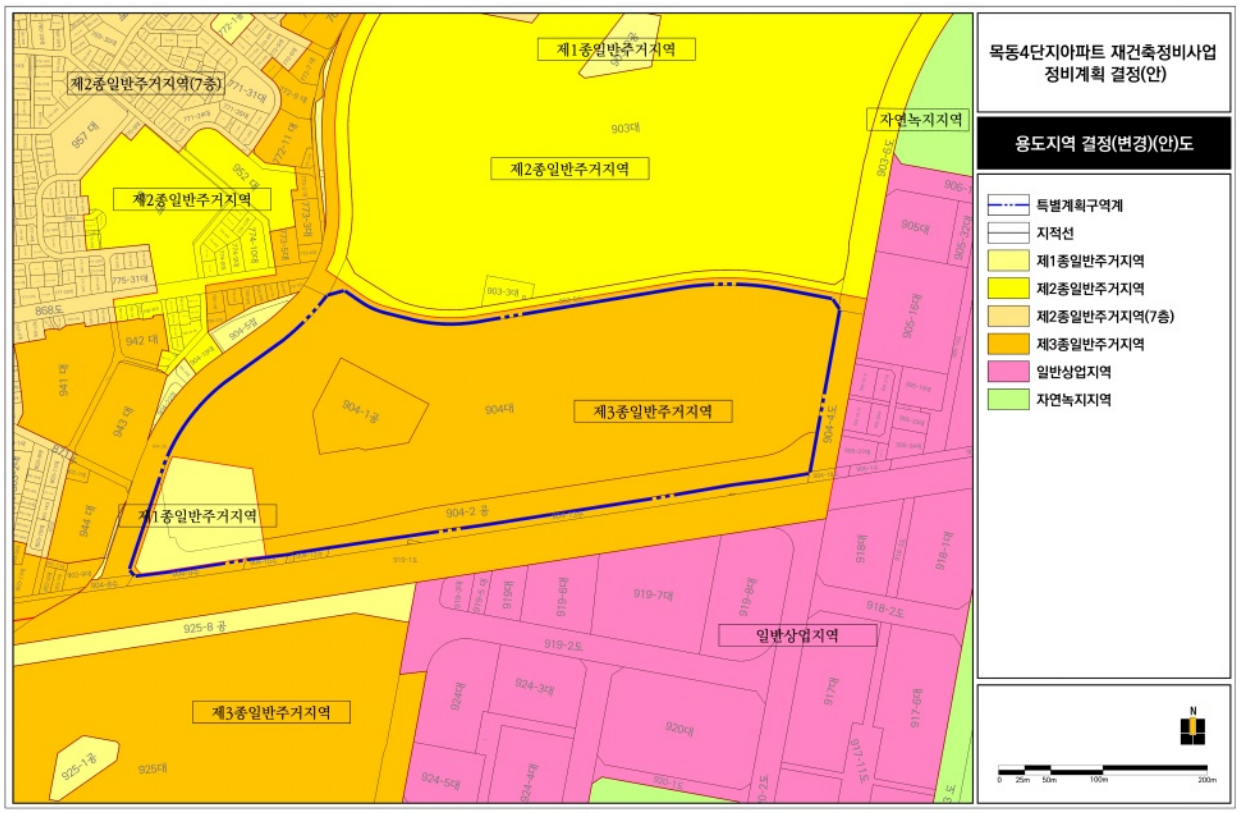
위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	・목동4단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,713.7	・목동4단지 내 녹지의 선형변경 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,034.3	・목동4단지 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	9,602.7	・토지의 효율적 활용 및 관리를 도모하기 위하여 녹지의 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	408.5	・목동중앙로, 목동서로 확폭에 따른 용도지역 변경

-이하여백-

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)(안)도〉



나. 토지이용계획에 관한 결정(변경)(안)조서

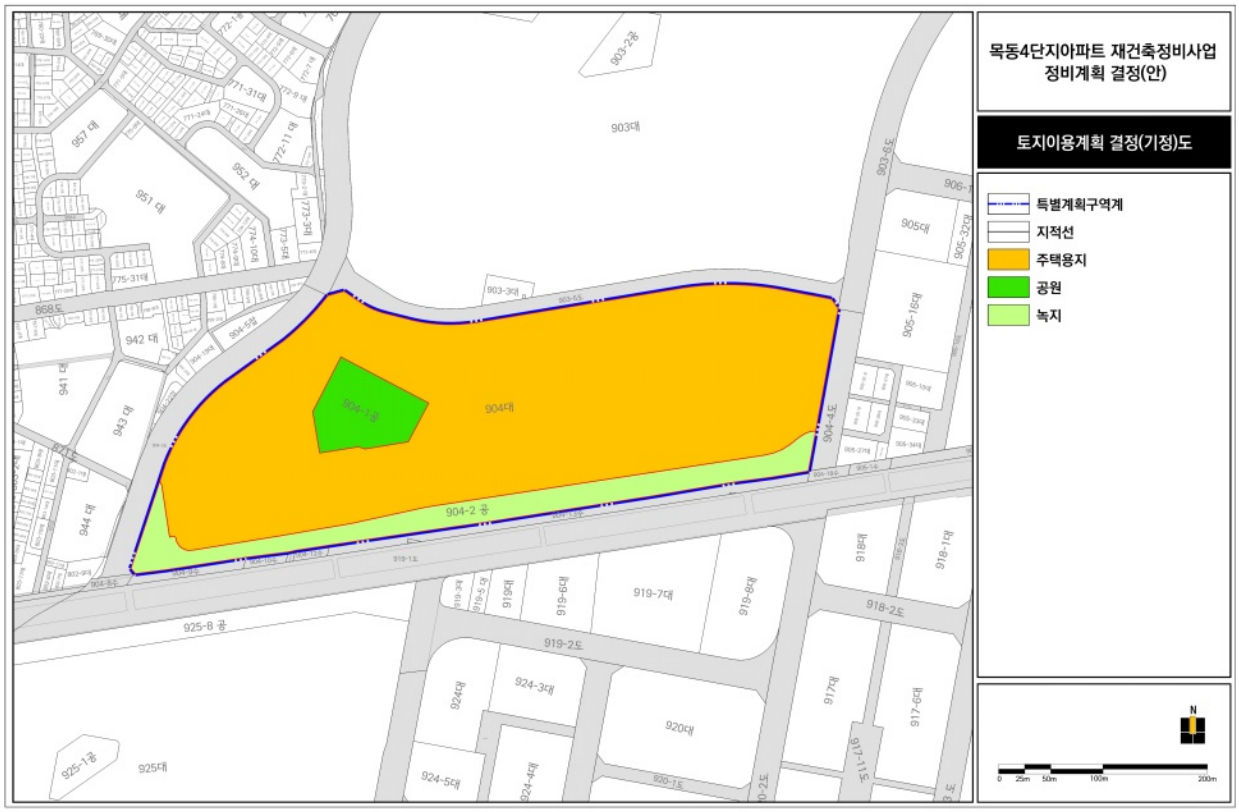
- 토지이용계획 결정(변경)(안)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
획 지	주택용지	101,514.5	감) 5,468.1	96,046.4	78.2	-
정비기반시설 등	소 계	21,310.8	증) 5,468.1	26,778.9	21.8	-
	도 로	-	증) 2,299.9	2,299.9	1.9	-
	공 원	6,517.0	증) 3,526.0	10,043.0	8.2	소공원, 주차장과 중복결정
	(주차장)	(-)	(증) 3,850.0)	(3,850.0)	0.0	(소공원과 중복결정)
	녹 지	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	9.3	경관녹지
	체육시설	-	증) 2,957.3	2,957.3	2.4	-

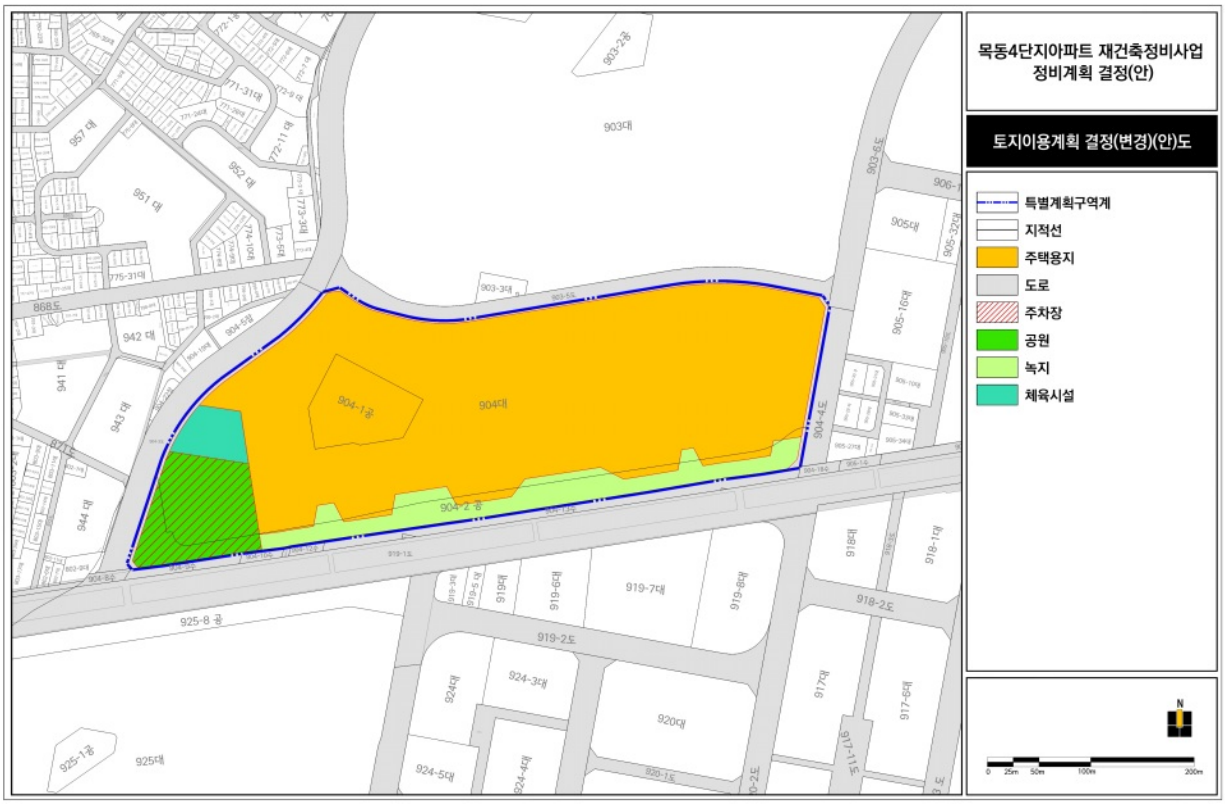
‘

-이하여백-

〈토지이용계획 결정(기정)도〉



〈토지이용계획 결정(변경)(안)도〉



다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설(변경)(안)

- 도로 결정(변경)(안)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동중앙로 3m확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 18m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 3m확폭 (구역내 1.5m)

- 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	주차장	목동 904	-	증) 3,850.0	3,850.0	-	소공원A와 중복결정 -지상:공원 -지하:주차장

- 주차장 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	신 설 증) 3,850.0㎡	· 주변 주택가의 주차수요 충족 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위해 공원 하부에 지하주차장 중복결정

2) 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	소공원	목동 904	-	증) 10,043.0	10,043.0	-	주차장A와 중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

• 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	폐 지 감) 6,517.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 폐지
A	공원	신 설 증) 10,043.0㎡	· '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 · 지하주차장과 중복결정

• 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 3,315.1	11,478.7	서고시422호 (94.12.27)	-

• 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	변 경 감) 3,315.1㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될수 있도록 선형 변경

3) 공공·문화체육시설(변경)(안)

• 체육시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	체육시설	목동 904	-	증) 2,957.3	2,957.3	-	-

• 체육시설 변경사유서

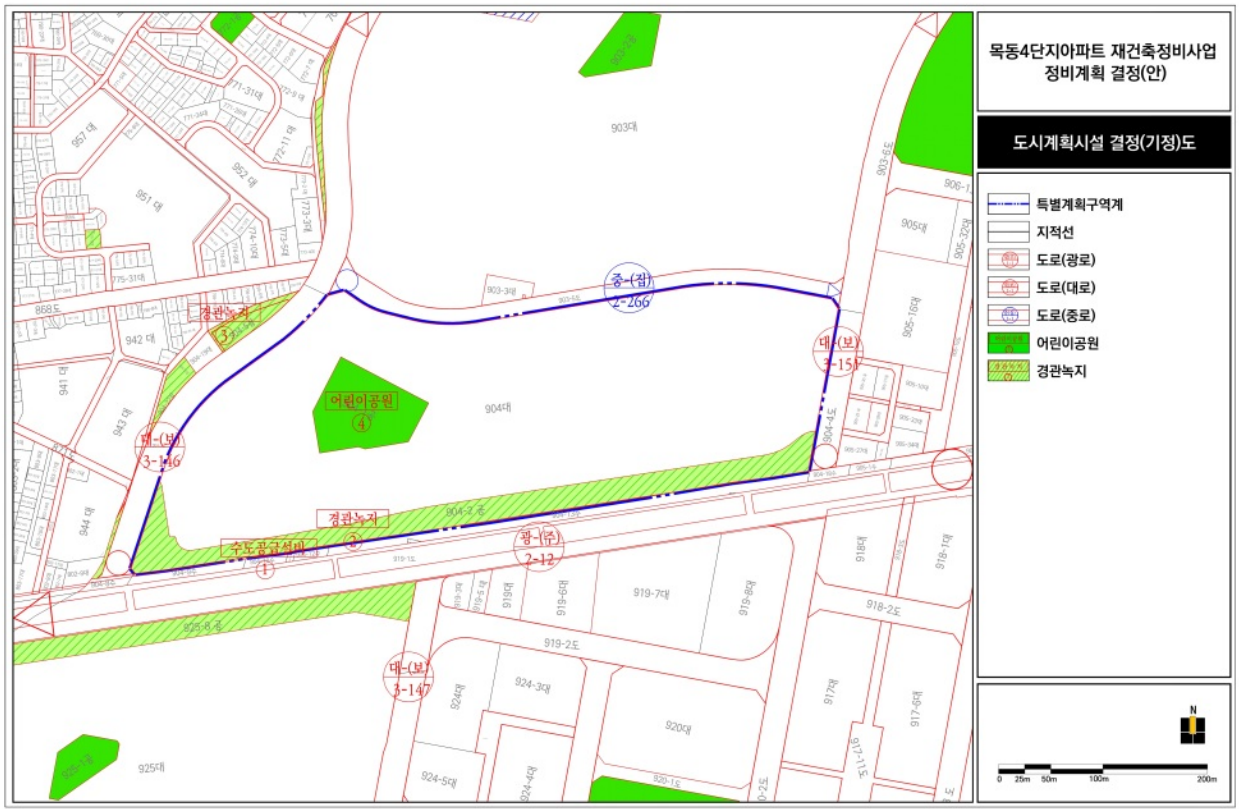
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	체육시설	신 설 감) 2,957.3㎡	・수요조사를 통한 체육시설 신설

• 건축범위 결정조서

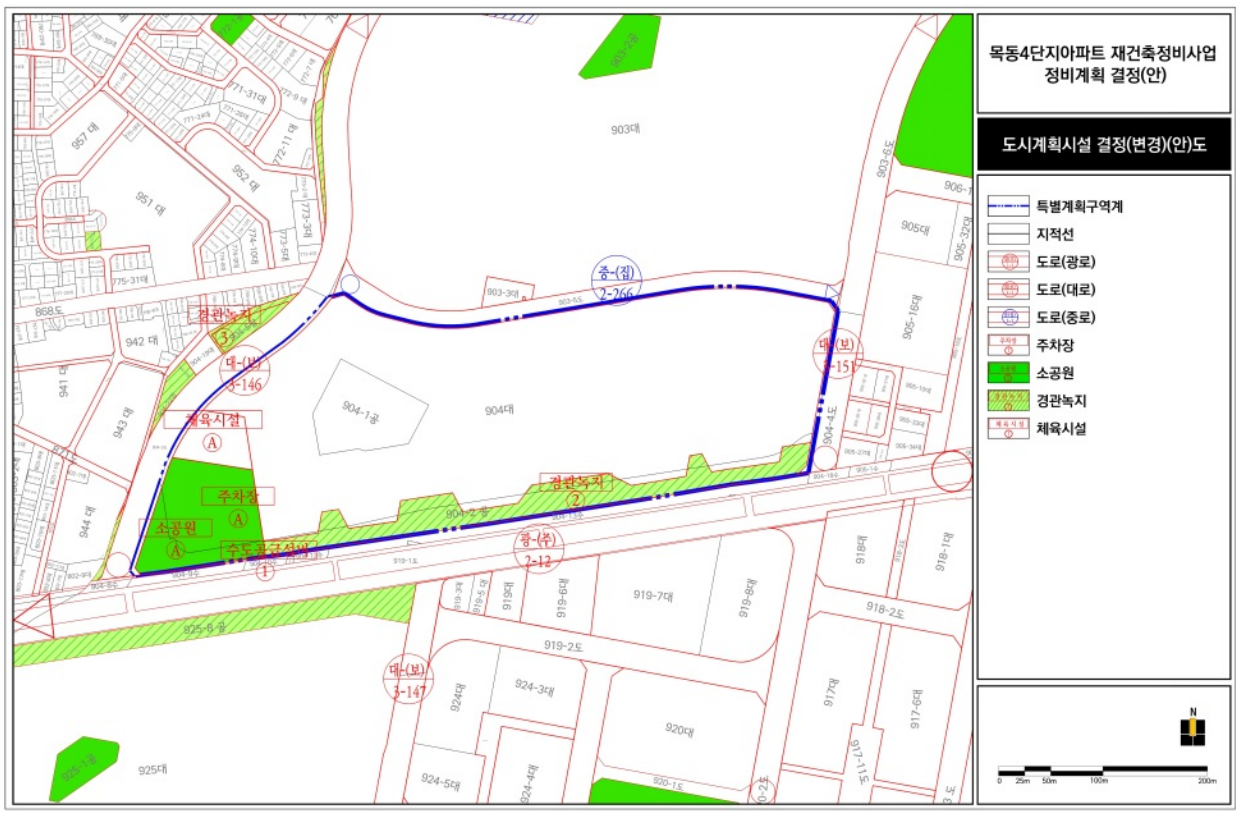
구분	도면표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

-이하여백-

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

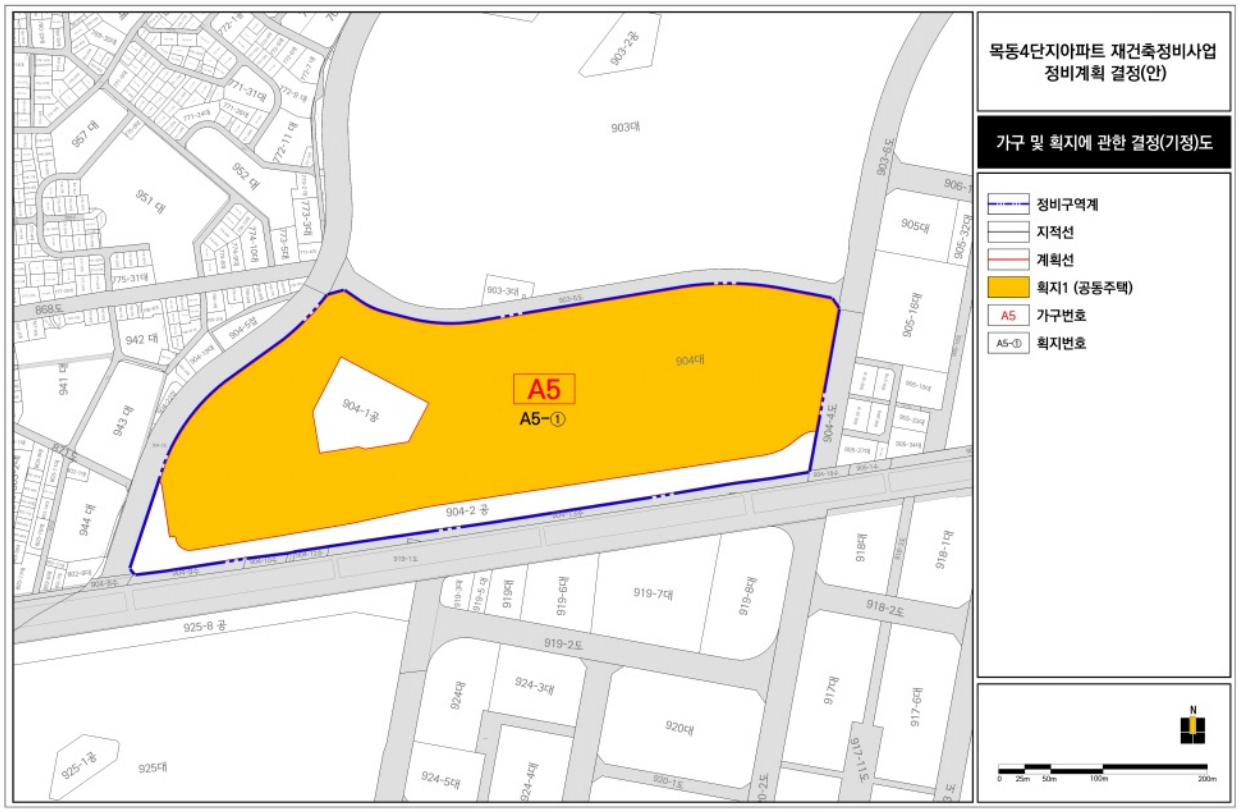
가. 가구의 및 획지에 관한 결정(변경)(안)

- 가구 및 획지 결정(변경)(안)조서

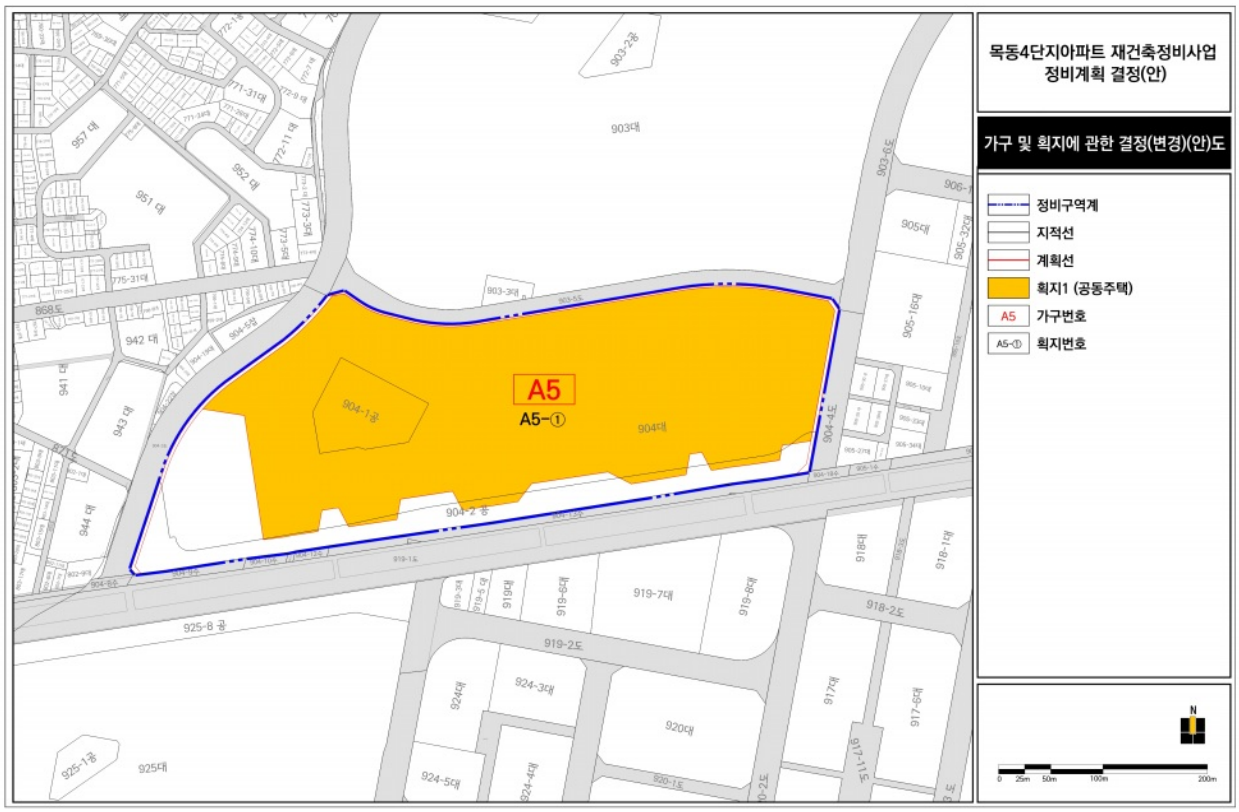
가구번호	획지번호	위 치	면 적(㎡)			계획내용	비 고
			기 정	증 감	변 경		
A5	A5-①	서울특별시 양천구 목동 904 일대	101,514.5	감) 5,468.1	96,046.4	목동4단지 재건축	-

-이하여백-

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 불허용도 조서

구분	도면 표시	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
불허용도	A	・학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 ・이외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-

나) 건축물의 지정 및 권장용도

구분	도면 표시	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
지정용도	a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] ・제1종근린생활시설·제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) ・주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] ・공동주택 ・부대복리시설

※ 1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구분		적용대상	비고
주거지역 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

① 건축물의 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
용적률	기준/허용/상한 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	좌동	-

② 용적률 인센티브

- 허용용적률 기준

구 분	인센티브 (허용 용적률)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	· 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준:기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적)×a ※a=1이하 -「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	· 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	· 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내(합산)
합 계	최대 20%p 이내	

※ 23.03.23「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 공동주택 허용용적률 인센티브 개선 사항 반영

- 허용용적률 인센티브 적용

구 분		인센티브 기준	인센티브량
공공 보행통로	기준	**주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지역권 설정)** - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하	**5.6%p**
	산정식	- 210.0% × (2,548.8/ 96,046.4) × 1 = 5.6% ※ a=1 적용	
공개공지	기준	**지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장형태 등으로 설치** - 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외) / 대지면적] × a ※ a=1 이하 -「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	**4.4%p**
	산정식	- 210.0% × (2,030.5/ 96,046.4) × 1 = 4.4% ※ a=1 적용	
열린단지	기준	**단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성** - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	**5.0%p**
방재안전	기준	**화재·소방·피난 안전등 공동주택 시설성능 개선** - 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	**5.0%p**
허용용적률 인센티브 합계			**20.0%p**

- 법적상한용적률
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

③ 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="2">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설 기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도폐지 되는
기존기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>건축물
(토지 환산부지)</td></tr>
<tr><td>122,825.3㎡</td><td>96,046.4㎡</td><td>26,778.9㎡</td><td>1,789.4</td><td>13,097.0㎡</td><td>8,213.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 – 신설 기반시설 내 국·공유지– 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적
= (26,778.9㎡+1,789.4㎡) – 13,097.0㎡ – 8,213.8㎡ = 7,257.5㎡
• 순부담률
= 순부담면적 ÷ (사업면적 – 기반시설내 국·공유지 – 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적)
= 7,257.5㎡÷ (122,825.3㎡ – 13,097.0㎡ – 8,213.8㎡) = 7.15%</td></tr>
<tr><td>토지
기부채납</td><td colspan="5">• 토지 기부채납면적
= 새로이 설치하는 기반시설 토지면적 – 신설 기반시설 내 국·공유지 – 대지내 용도폐지되는
기존기반시설 국·공유지 면적
= 26,778.9㎡ 13,097.0㎡ – 8,213.8㎡ = 5,468.1㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지</td><td colspan="5">• 건축물기부채납 환산부지면적
= (체육시설 총 공사비(연면적 × 공사비(㎡/원) / 부지가액) + (지하공영주차장 총공사비
(연면적 × 공사비(㎡/원) / 부지가액)
= ((4,250.0㎡ × 3,883,636원)/14,599,261원) + ((3,850.0 × 2,498,182원)/14,599,261원)
= 1,130.6㎡ + 658.8㎡ = 1,789.4㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
공사비</td><td colspan="5">• 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」 체육시설, 공영주차장 공사비 준용
= 체육시설 연면적 3,500㎡ ~ 5,000㎡ 공사비(4,272,000원) 부가세 제외
→ ㎡ 당 3,883,636원 적용
= 공영주차장 연면적 3,000㎡ ~ 5,000㎡ 이상 공사비(2,748,000원) 부가세 제외
→ ㎡ 당 2,498,182원 적용</td></tr>
<tr><td>건축물
부지가액</td><td colspan="5">• 2023년 표준공시지가 적용
• 획지 3개 지번에 대한 면적 가중평균 적용 후 평균 공시지가를 산정하여 준용
• 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 부지의 가액 산정 기준 준용
= 산정 공시지가 × 2 = 7,299,630원 × 2 = 14,599,261원 적용</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="6">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="6">• 230.0%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률
산정</td><td colspan="6">• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α+ 0.7×β) = 230%×(1+1.3×1×0.0569+0.7×0.0186)= 250.0%
※ α = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= (기반시설 토지면적 – 기존기반시설내 국·공유지면적) / 획지면적
= (26,778.9㎡ – 21,310.8㎡) / 96,046.4㎡ = 5,468.1㎡ / 96,046.4㎡ = 0.0569
β = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물설치비용
환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= (건축물 환산부지면적) / 획지면적
= 1,789.4㎡ / 96,046.4㎡ = 0.0186
가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 230% / 230% = 1</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 300.0%</td></tr>
</table>

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2022.10) 방침서 내용에 따라 상한용적률 산식(서울시, 2021.11) 적용
– 상한 용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 +0.7×β건축물)

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능

다) 높이 계획

• 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
높이	・최고높이 : 35층 이하 ・저층배치구간(목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m, 목동중앙로변 폭 6m) - 아파트 : 7층이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층이하 ・중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/목동중앙로변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	- 좌동	-

• 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
높이	・최고높이 : 49층 이하 ・저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m, 목동중앙로변 건축지정선 후퇴부 폭 6m) - 아파트 : 7층이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층이하 ・중저층배치구간(목동서로변 공개공지 후퇴부 폭 40m /목동중앙로변 건축지정선 후퇴부 폭 26m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	- 좌동	-

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
→「2040서울도시기본계획」 스카이라인 관리기준 개편을 반영하여 특별계획구역 세부개발계획 수립으로 49층 제시

-이하여백-

다. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정(안)

1) 건축물의 배치와 건축선 계획(안)

- 기정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
저층부 건축지정선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m · 목동중앙로변(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
건축 한계선	공동주택 부지	· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로, 목동중앙로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동서로8길 : 획지선으로부터 6m · 소공원변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
	사회복지시설 부지	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m · 목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m	좌동	-
	부대복리시설	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
고층부 벽면한계선		· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	-

- 변경

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
저층부 건축지정선 (2층이하)		· 목동중앙로 (커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
건축 한계선	공동주택 부지	· 국회대로변 : 획지선으로부터 5m · 목동중앙로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동서로8길 : 획지선으로부터 6m · 소공원변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
	부대복리시설	· 국회대로변 : 획지선으로부터 5m	좌동	-
	체육시설 시설부지	· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m	좌동	-

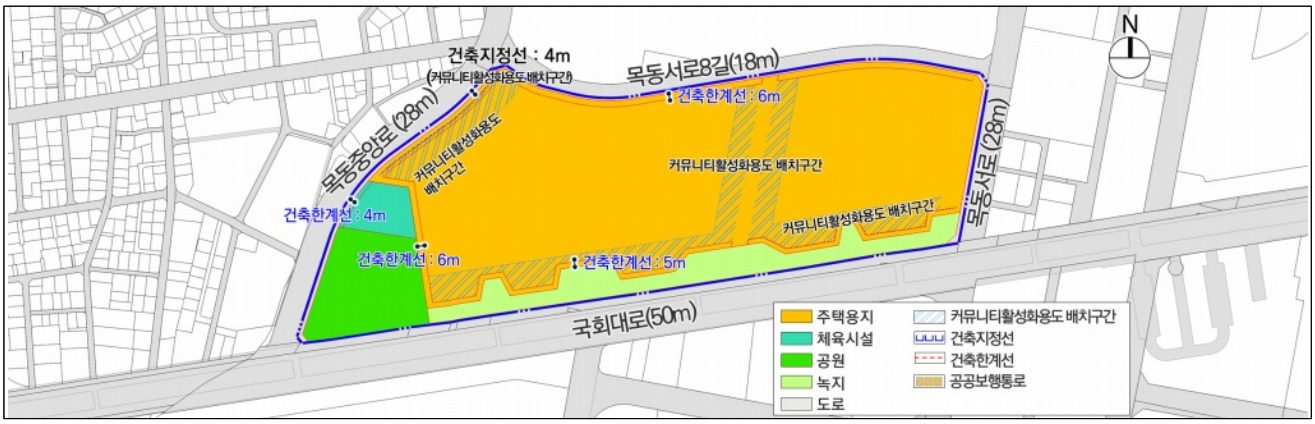
2) 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획(안)

• 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	・목동서로변 ・목동중앙로변 ・국회대로변 ・단지내 공공보행통로변 ・건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-
경관	・세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	좌동	-
주택의 규모	・세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
자전거도로	・자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 국회대로, 목동서로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

• 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	・목동중앙로변 ・국회대로변 ・단지내 공공보행통로변 ・건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-
경관	・세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	좌동	-
주택의 규모	・세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
자전거도로	・자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 국회대로, 목동서로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-



라. 기타사항에 관한 결정(안) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정(안) 조서

- 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
전면공지	· 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 (6m) · 목동서로, 목동중앙로변 건축지정선 후퇴부 (4m) · 목동서로8길, 소공원변 건축한계선 후퇴부 (6m)	좌동	공동주택 부지
	· 국회대로변 건축한계선 후퇴부 (6m) · 목동중앙로변 건축한계선 후퇴부 (4m)	좌동	사회복지시설 부지
공공보행통로	· 단지내 공공보행통로(1개소) : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	좌동	-

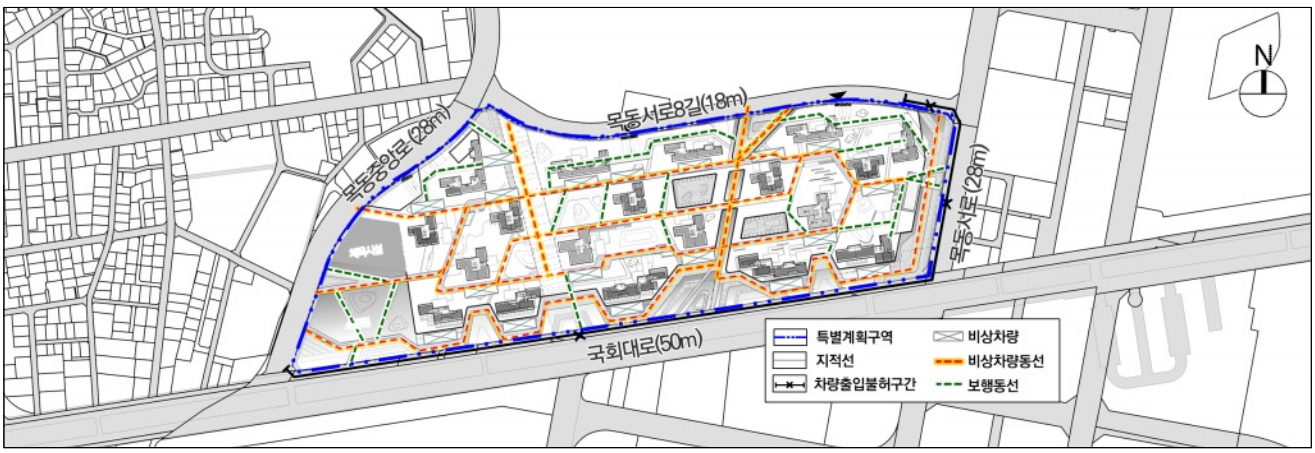
- 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
전면공지	· 국회대로변 건축한계선 후퇴부 (5m) · 목동중앙로변 건축지정선 후퇴부 (4m) · 목동서로8길, 소공원변 건축한계선 후퇴부 (6m) · 목동서로변 획지선으로부터 (4m)	좌동	공동주택부지
	· 목동중앙로변 건축한계선 후퇴부 (4m)	좌동	체육시설부지
공개공지	· 목동서로 전면공지 후퇴부 (16m)	좌동	-
공공보행통로	· 단지내 공공보행통로(1개소) : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	좌동	-



2) 차량출입 동선에 관한 계획(안)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획기준	비고
차량출입 불허구간	・국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 ・차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
단지내 주차 및 차량동선	・비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 ・단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 ・단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ・커뮤니티활성화 시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
단지 내 보행동선	・커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ・보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ・보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 ・목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

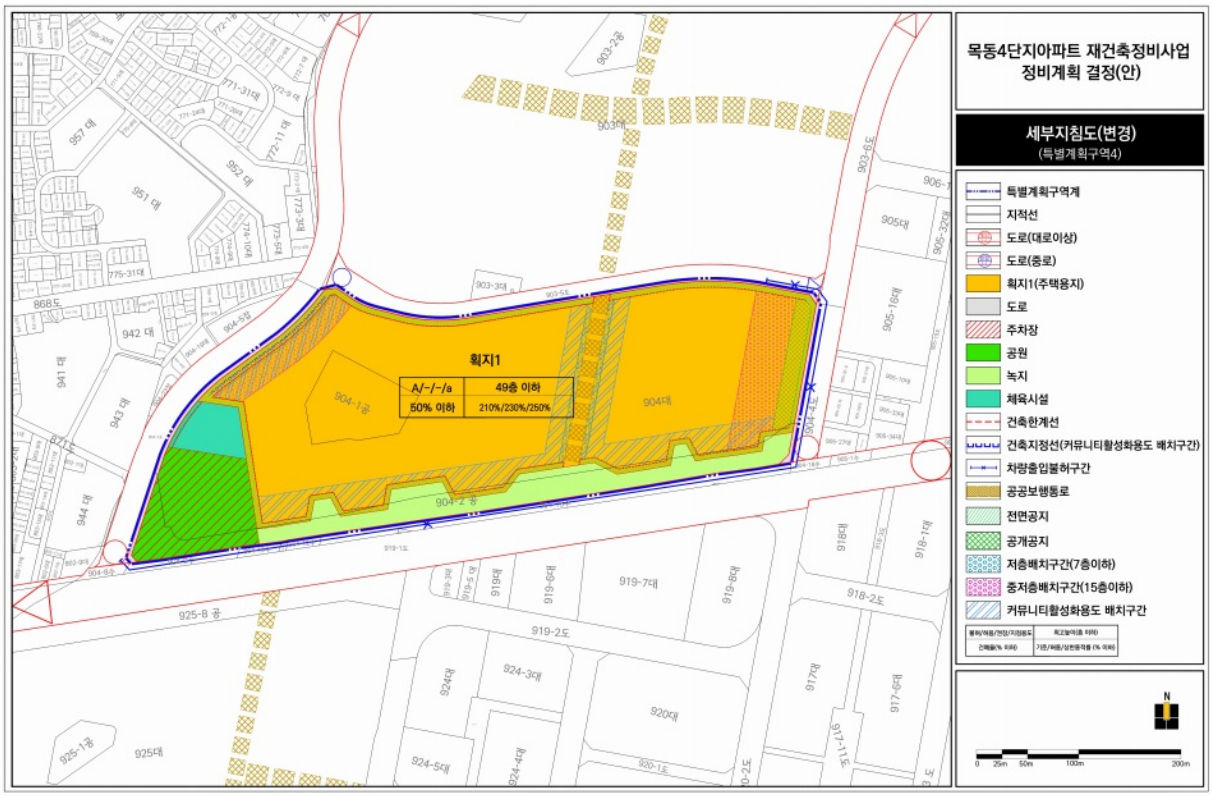


3) 공공기여에 관한 계획(안)

구 분		내 용	시행시기	시행주체	비용부담
사업지 내부	도로 확폭	■ 사업지구 내부 일방통행도로 확폭 및 차로운영계획 수립 - 대로3-151호선(목동서로):L=1.2km, B=25.0→28.0m	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
		■ 사업지구 외부 연결도로 확폭 및 차로운영계획 수립 - 대로3-146호선(목동중앙로):L=2.2km, B=25.0→28.0m	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
		■ 사업지구 내부 확폭 및 차로운영계획 수립 - 중로2-266호선(목동서로8길):L=498m, B=15.0→18.0m	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	공원	■ 단지 내 공원 공공기여 - 토지 공공기여: 6,517.0㎡ → 10,043.0㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	녹지	■ 단지 내 녹지 공공기여 - 토지 공공기여: 14,793.8㎡ → 11,478.7㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	체육시설	■ 단지 내 체육시설 신설 건축물 건립 후 공공기여 - 토지 공공기여: 2,957.3㎡ - 계획 연면적: 4,250.0㎡ - 건축물 환산면적: 1,130.6㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	공영 주차장	■ 단지 내 지하주차장 신설 공원 하부 중복결정 및 건축물 건립 후 공공기여 - 계획 연면적 : 3,850.0㎡ - 건축물 환산면적 : 658.8㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자

※ 도로확폭(대로3-151호선, 대로3-146호선, 중로2-266호선)은 23.09.14 서울목동지구택지개발사업 지구단위계획결정(변경) 서울특별시고시 제2023-408호)내용 반영

〈특별계획구역 세부개발계획결정(안)도〉



4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(개정 '22.06.10, 시행 '22.12.11)

가. 건설되는 건축물 등의 설계 개요

1) 토지이용계획

구 분		면적(㎡)
구역면적 (A)		122,825.3
정비기반시설등 (B)	도로	2,299.9
	공원	10,043.0
	녹지	11,478.7
	체육시설	2,957.3
	소 계	26,778.9
실사용대지면적 (C=A-B)		96,046.4

2) 설계개요

구 분	내 용		
건물용도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설		
규 모	지상 최고 49층, 지하 3층		
세대수	2,384세대 / 분양 : 2,127세대, 소형주택 : 257세대		
구조	철근콘크리트구조		
건축면적	18,578.62㎡		
연면적	합계	지상층 (용적률 산정 지상층 연면적)	지하층
	504,623.94㎡	292,503.94㎡ (287,903.94㎡)	212,120,00㎡
밀도계획	건폐율 : 19.34% / 용적률 : 299.76% 이하		
주차대수	4,803대		

3) 분양설계

가) 공동주택

구분	유형	세대수	면적(㎡)			
			전유	주거공용	공급	계약
국민주택 규모주택 (공공)	49형	19	49.95	19.43	69.38	120.23
	59형	133	59.95	22.17	82.12	143.15
	74형	30	74.95	27.02	101.97	178.27
	84형	75	84.95	30.68	115.63	202.108
	소계	257	17,542.15	6,429.38	23,971.53	41,829.14
아파트 (분양)	49형	20	49.95	19.43	69.38	120.23
	59형	350	59.95	22.17	82.12	143.15
	74형	174	74.95	27.02	101.97	178.27
	84형	821	84.95	30.68	115.63	202.108
	96형	279	96.95	36.90	133.85	232.54
	108형	284	108.95	38.45	147.40	258.309
	133형	100	133.95	48.95	182.90	319.259
	158형	89	158.95	57.50	216.45	378.258
	175형	10	175.95	65.85	241.80	420.914
	소계	2,127	192,058.65	69,923.76	261,982.41	457,494.80
총합계		2,384	209,600.80	76,353.14	285,953.94	499,323.94

※ 상기 설계개요는 금회 정비계획(안)에 근거하여 작성한 계획으로서, 관련부서 협의 및 도시계획위원회 심의 절차 등 이행과정에서 변동될 수 있음.

나) 근린생활시설

구분	층	호수	면적(㎡)			
			전유	공용	지하주차장 등	합계(연면적)
근린생활시설	지상1층	미정	1,260.00	540.00	850.00	2,650.00
	지하1층	미정	1,260.00	540.00	850.00	2,650.00
	합계	미정	2,520.00	1,080.00	1,700.00	5,300.00

※ 종후 근린생활시설의 세부 내용은 미정임.

나. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산식

1) 분담금 추산액 산식

· 분담금 추산액=권리자 분양가추산액-추정권리가액[개별 종전자산추산액x추정비례율]

2) 추정비례율 산식

· 추정비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액-총 사업비)÷종전 토지 및 건축물 총추산액 x 100%

다. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

1) 총수입

(단위: 천원)

항 목		추 정 금 액	비 고
총계		**3,946,365,995**	
공동주택	소계	3,912,669,455	2,384세대
	조합원분양	2,248,986,200	1,313세대
	일반분양	1,623,927,466	814세대
	소형주택	39,755,789	257세대
근린생활시설		69,854,400	
매출부가세 수입차감액		- 36,157,860	

※ 상기 종후아파트 중 일반분양의 경우 인근 신축아파트 시세수준, 분양가 및 실거래가 수준 등을 종합적으로 감안하여 55,000원/3.3㎡로 추정하였으며, 인근 유사 신축아파트의 주택형별 격차율 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.

※ 조합원분양가의 경우 주택형별 일반분양가의 85%로 추산하였음.

※ 상기 소형주택 매각수입은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)에 근거하여 추정하였으며, 근린생활시설의 분양수입은 설계도서 등을 기준으로 위치별, 층별 격차 등을 고려하되, 인근지역, 유사 상가의 시세 등을 종합적으로 감안하여 추산하였음.

※ 상기 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 향후 조합원 분양신청만료일을 기준으로 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 둘 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액으로 산정됨.

2) 총지출

(단위: 천원)

항 목	사업비(천원)	포함 내용
조사및측량비	593,390	측량비, 지질조사비 등
설계및감리비	22,203,453	설계비, 감리비 등
공 사 비	1,221,189,935	건축공사비(8,000천원/3.3㎡, 2,420천원/㎡), 철거비, 지장물이설비 등
보 상 비	125,596,000	청산자 보상비 등
관 리 비	6,036,359	조합운영비, 각종 소송비용, 회계용역비 등
부대경비,예비비등	139,186,471	외주용역비, 각종분담금, 제세공과금, 기타경비, 사업비 대여금이자, 예비비 등
이 주 비	244,055,863	조합원 이주비 대여금 이자
총 계	**1,758,861,471**	

※ 상기 추산액은 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서, 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 협력업체와의 계약내용, 사업진행속도, 경기상황 등에 따라 변동될 수 있으며, 변동되는 내용은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 반영하여 고지될 예정임.

3) 종전 토지 및 건축물 총 추산액 : 2,169,385,450천원

· 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 부동산테크, 2023년 3월 기준) 및 최근 1년(2022년 3월~2023년 3월) 실거래가 평균 등을 종합 참작하고, 공동주택공시가격 타입별 평균가를 기준으로 개략적으로 추정하여 산정하였음. 청산세대 5% 가정함. (2,283,563,632천원 x 0.95 = 2,169,385,450천원)

· 아파트 外(근린생활시설 등)는 목동4단지 아파트 내 상가 등의 거래사례를 조사한 후 층별·위치별 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 추산하였음.

(단위: 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2023년 03월)		종전자산추산액	종전자산추산액
	공급타입	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	60B	47.25	330	1,145,000	1,145,000	1,190,700	392,931,000
	62A	48.69	264			1,197,774	316,212,336
	87B	65.34	150	1,435,000	1,395,000	1,502,820	225,423,000
	87A	67.58	84			1,540,824	129,429,216
	93C	65.52	6			1,421,784	8,530,704
	115A	95.67	96	1,885,000	1,885,000	1,932,534	185,523,264
	115B	94.86	24			1,887,714	45,305,136
	115C	95.27	32			1,972,089	63,106,848
	115D	93.02	8			1,934,816	15,478,528
	115E	95.34	84			1,973,538	165,777,192
	115F	96.36	84			1,994,652	167,550,768
	148A	122.91	32	2,260,000	2,255,000	2,322,999	74,335,968
	148B	108.06	8	2,095,000		2,128,782	17,030,256
	148C	115.65	84	2,260,000		2,243,610	188,463,240
	181A	142.20	96	2,490,000	2,515,000	2,516,940	241,626,240
	합계		1,382				2,236,723,696
아파트外	동명칭		호수	해당 층	종전자산총액		
	상가동,복리시설,관리동		52	1~2층	46,839,936		
	합계				46,839,936		
종전자산 총계					2,283,563,632		

※ 상기 면적과 세대수, 호수 등은 건축물대장, 한국부동산원 KAIS 및 각종 공부자료 등을 기준으로 추산하였음.

라. 토지등소유자별 분담금 추산액

1) 추정비례율 및 토지등소유자별 추정권리가액

· 비례율 = [(분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 - 총사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액] x 100%

= (3,946,365,995천원-1,758,861,471천원)÷2,169,385,450천원 = 100.84%

· 토지등소유자별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 x 추정비례율(100.84%)

2) 분담금 추산액 예시

(단위: 천원)

종전 타입	종전자산	추정권리가액		예상 분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형(전용㎡)	예상분양가	예상분담금	구분
통칭 20B (전용 47.25㎡)	1,190,700	100.84%	1,200,702	49.95	1,128,327	-72,000	환급
				59.95	1,300,617	100,000	추가분담
				74.95	1,514,153	313,000	추가분담
				84.95	1,635,124	434,000	추가분담
				96.95	1,798,141	597,000	추가분담
				108.95	1,938,605	738,000	추가분담
				133.95	2,327,768	1,127,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,401,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,706,000	추가분담
통칭 27B (전용 65.34㎡)	1,502,820	100.84%	1,515,444	49.95	1,128,327	-387,000	환급
				59.95	1,300,617	-215,000	환급
				74.95	1,514,153	-1,000	환급
				84.95	1,635,124	120,000	추가분담
				96.95	1,798,141	283,000	추가분담
				108.95	1,938,605	423,000	추가분담
				133.95	2,327,768	812,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,086,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,391,000	추가분담
통칭 35A (전용 95.67㎡)	1,932,534	100.84%	1,948,767	49.95	1,128,327	-820,000	환급
				59.95	1,300,617	-648,000	환급
				74.95	1,514,153	-435,000	환급
				84.95	1,635,124	-314,000	환급
				96.95	1,798,141	-151,000	환급
				108.95	1,938,605	-10,000	환급
				133.95	2,327,768	379,000	추가분담
				158.95	2,601,729	653,000	추가분담
				175.95	2,906,436	958,000	추가분담

종전 타입	종전자산	추정권리가액		예상 분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	예상분양가	예상분담금	구분
통칭 45C (전용 115.65㎡)	2,243,610	100.84%	2,262,456	49.95	1,128,327	-1,134,000	환급
				59.95	1,300,617	-962,000	환급
				74.95	1,514,153	-748,000	환급
				84.95	1,635,124	-627,000	환급
				96.95	1,798,141	-464,000	환급
				108.95	1,938,605	-324,000	환급
				133.95	2,327,768	65,000	추가분담
				158.95	2,601,729	339,000	추가분담
				175.95	2,906,436	644,000	추가분담
통칭 55A (전용 142.20㎡)	2,516,940	100.84%	2,538,082	49.95	1,128,327	-1,410,000	환급
				59.95	1,300,617	-1,237,000	환급
				74.95	1,514,153	-1,024,000	환급
				84.95	1,635,124	-903,000	환급
				96.95	1,798,141	-740,000	환급
				108.95	1,938,605	-599,000	환급
				133.95	2,327,768	-210,000	환급
				158.95	2,601,729	64,000	추가분담
				175.95	2,906,436	368,000	추가분담
아파트와 (1~2층)	46,839,936	100.84%	47,233,391	신축상가 (지하1,지상1)	69,854,400	예상분양가 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	

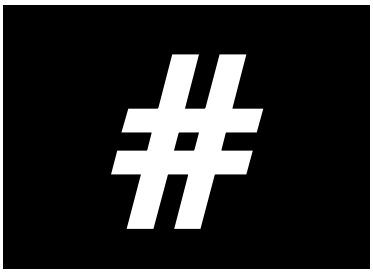
※ 예상분담금은 백만단위에서 반올림하여 추산함.

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시로서, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획수립 절차를 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가 등의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공시비 계약내용, 각종 협력회사와의 계약내용, 사업진행속도, 경기상황 등에 따라 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 반영하여 고지될 예정임.

※ 조합원 및 일반분양 등 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분하여 추정한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 등 단가의 차이가 있을 수 있음.



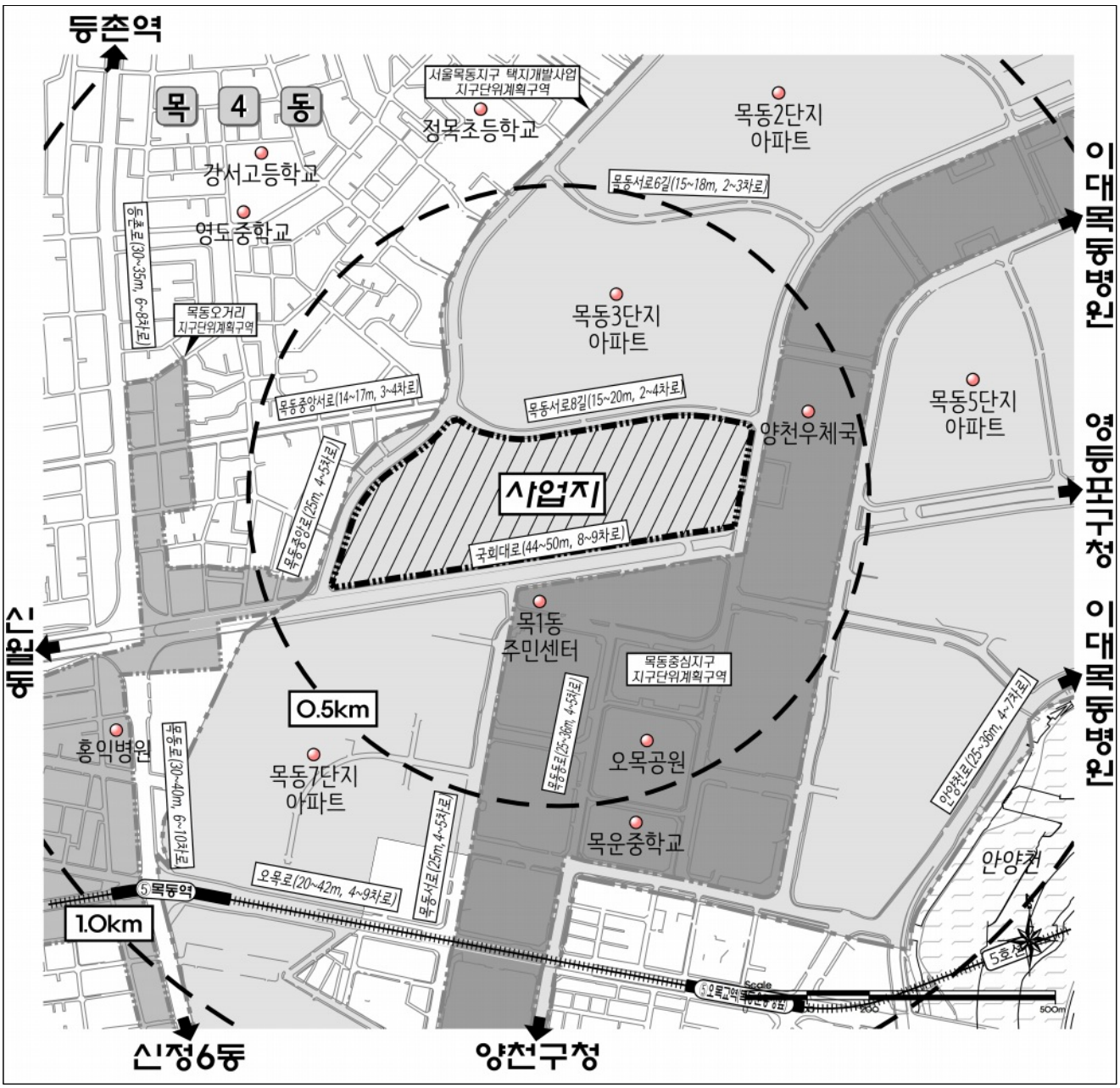
첨부1. 교통성 검토서

1. 서 론

가. 과업의 목적

- 본 사업은 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원에 위치한 『목동4단지아파트 재건축정비사업 지구단위계획 결정(변경)안』으로서, 사업으로 인하여 예상되는 현재 및 장래의 교통상의 제반 문제점을 분석하고, 교통대책을 강구하여 해당 사업지 내의 교통흐름은 물론 주변지역의 교통여건을 향상시켜 도시교통의 원활한 소통과 시민의 쾌적한 통행권을 확보하여 지역주민의 편의를 도모하고자 함.

〈사업지 위치도〉



나. 사업의 개요

- 본 사업지는 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원의 대지면적 122,825.30㎡을 개발하는 사업으로 사업개요는 아래와 같음.

〈 사업개요 〉

구 분	내 용				
사 업 명	목동 4단지 재건축정비사업				
대 지 위 치	서울시 양천구 목동 904번지				
지 역 지 구	제3종 일반주거지역(일부 종상향), 특별계획구역 4				
구 역 면 적	122,825.30㎡				
대 지 면 적	사업면적		122,825.30㎡	(37,154.65평)	100.00%
	제외면적	공원	10,403.00㎡	(3,038.00평)	8.18%
		녹지	11,478.70㎡	(3,472.30평)	9.35%
		도로	2,299.90㎡	(695.71평)	1.87%
		체육시설	2,957.30㎡	(894.58평)	2.41%
		소계	26,778.90㎡	(8,100.61평)	21.80%
	실사용 대지면적		96,046.40㎡	(29,054.03평)	78.20%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	289,903.94㎡	(87,695.94평)	99.38%
		지하	208,620.00㎡	(63,107.55평)	
		소계	499,323.94㎡	(151,045.49평)	
	근린생활시설	지상	1,800.00㎡	(544.50평)	0.62%
		지하	3,500.00㎡	(1,058.75평)	
		소계	5,300.00㎡	(1,603.25평)	
	합계	지상	292,503.94㎡	(88,482.44평)	100.00%
		지하	212,120.00㎡	(64,166.30평)	
		합계	504,623.94㎡	(152,648.74평)	
용적률 산정 연면적	287,903.94㎡				
용 적 률	299.76% (법정상한: 300%이하)				
건축면적	18,578.62㎡				
건 폐 율	19.34% (법정: 50%이하)				
규 모	지하3층 지상49층 (2,384세대)				
주차계획		아 파 트	근린생활시설	계	
	법 정	3,002대	29대	3,031대	
	계 획	4,768대	35대	4,803대	
	비 고	세대당 2.00대			

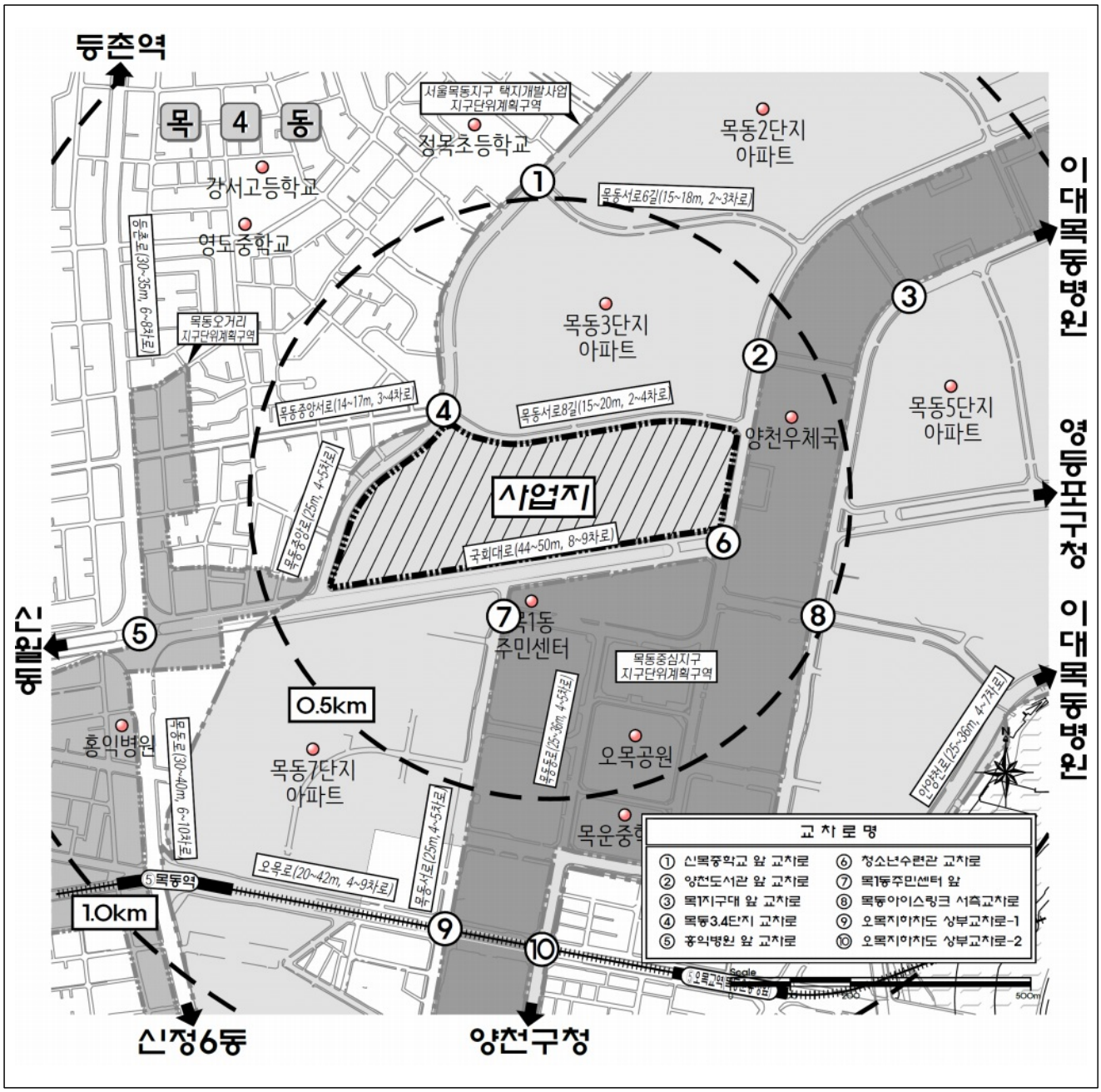
다. 분석의 범위

1) 공간적 범위

- 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 10개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정함.

- 사업지 위치 : 서울특별시 양천구 목동동 904번지 일원
- 대 지 면 적 : 122,825.30㎡

〈 공간적 범위 〉



2) 시간적 범위

- 본 분석의 시간적 범위는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침(2017. 02. 16, 서울특별시)」에 의거하여 사업완공 후 1년, 3년을 목표년도로 하는 시간적 범위를 설정함.
- 따라서, 본 분석은 2023년을 기준년도로 하여 본 사업 완공년도인 2029년을 시점으로 목표년도 단기 2030년, 장기 2032년도로 설정함.

- 기 준 년 도 : 2023년
- 완 공 년 도 : 2029년
- 단기목표연도 : 2030년(시설의 완공후 ~1년후)
- 장기목표연도 : 2032년(시설의 완공후 ~3년후)

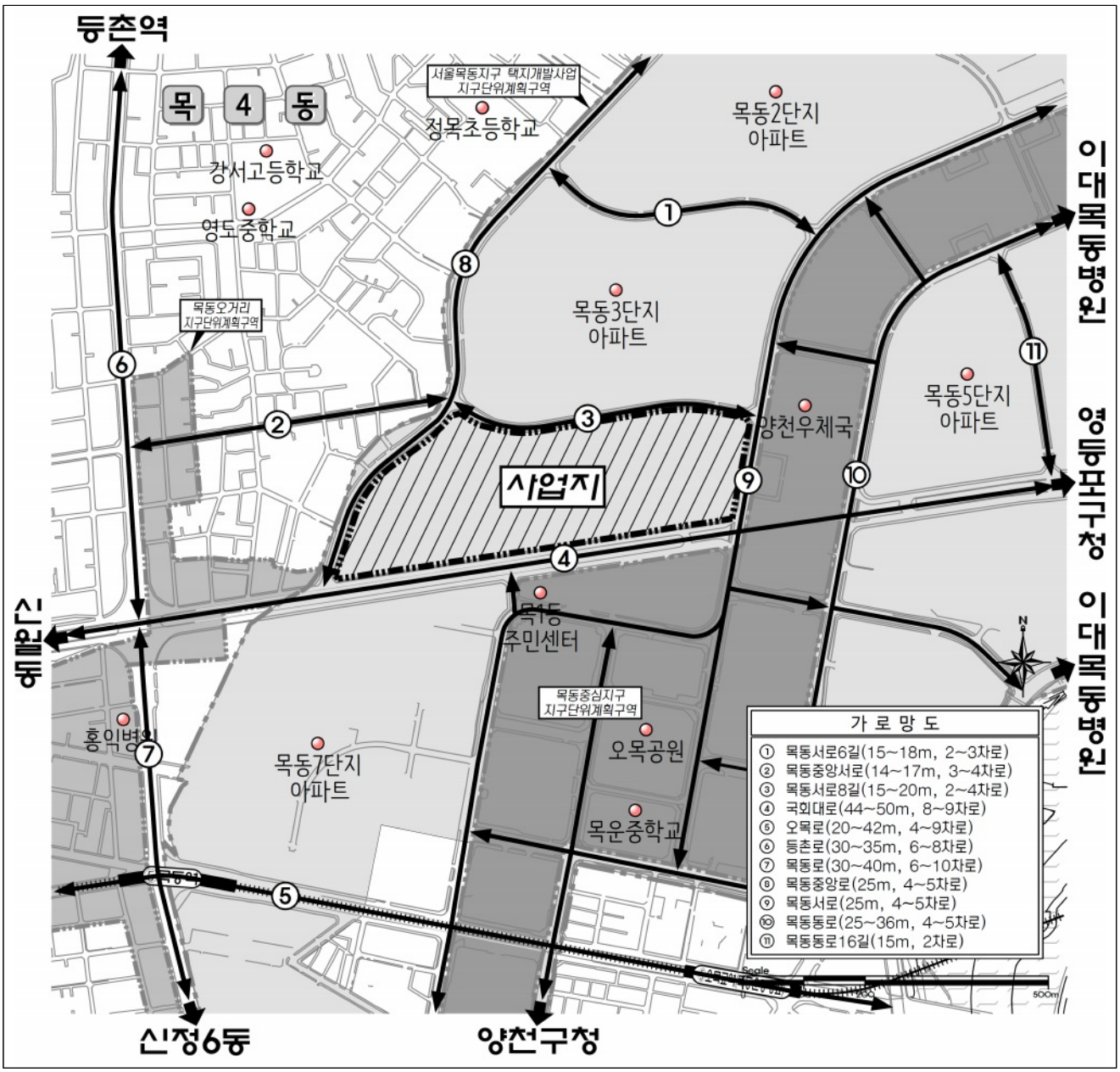
	기준년도					완공년도	단기 목표년도		장기 목표년도	
	2023년						2029	2030		2032
2022년		2024년	2025년	2026년	2027년	2028			2031	

2. 교통환경 조사분석

가. 가로망 현황

- 본 사업지는 서울특별시 양천구 목동 904번지 일대에 위치하고 있으며, 지하철 5호선 오목교역과 인접하고 있음.
- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측으로 목동서로8길(15~20m, 2~4차로), 서측으로 목동중앙로(25m, 4~5차로), 남측으로 국회대로(44~50m, 8~9차로)가 형성되어있고, 사업지 동측으로 목동서로(25m, 4~5차로)이 형성되어 있음.

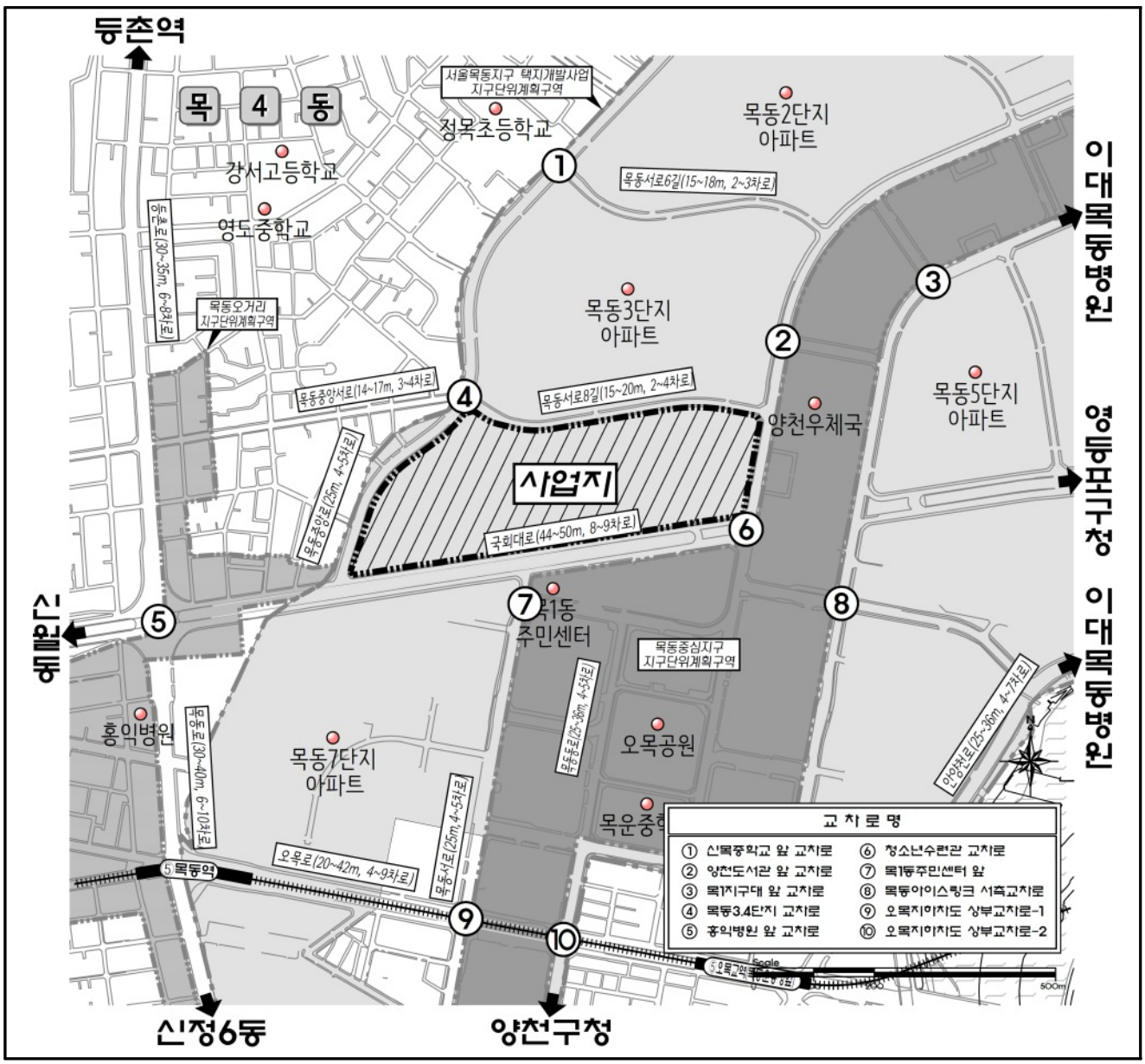
〈가로망 현황도〉



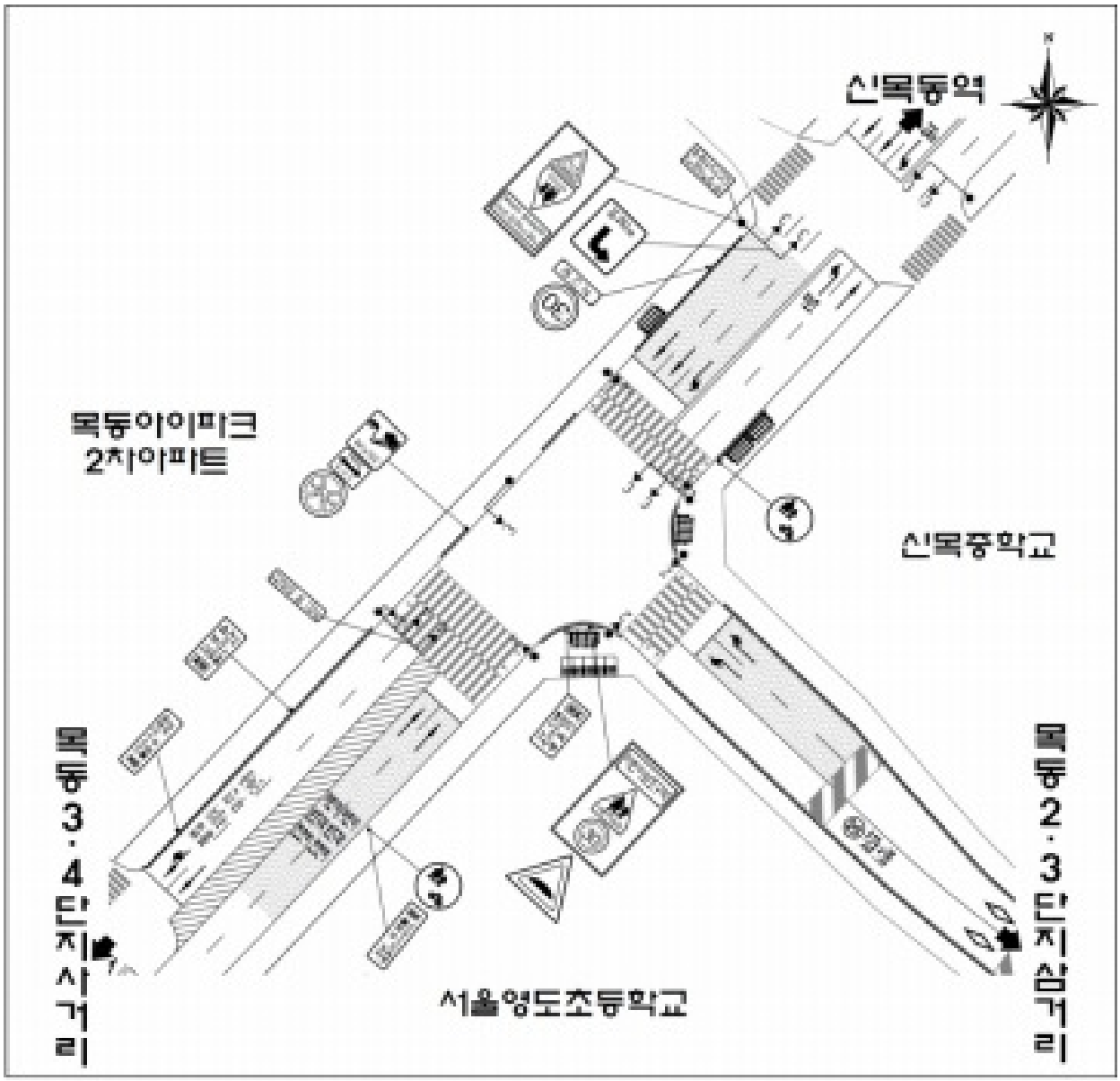
나. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 10개 교차로를 선정하여 조사·분석함.
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 주요 변수로 작용하며, 본 분석에서 사용되는 분석 Program에서 Parameter로 요구되는 아래와 같은 사항들을 조사함.
  - 신호등설치 여부 및 신호현시, 가각 여부 및 노면표시, 차선수 및 차선폭
  - 신호운영 방법, 횡단보도 위치 및 차량정지선위치, 주차 및 버스정류장, 버스베이 설치 여부
  - 보도폭 및 보도시설물 설치현황, 도류화 여부, 교통섬 설치 여부, 인접 교차로와의 거리

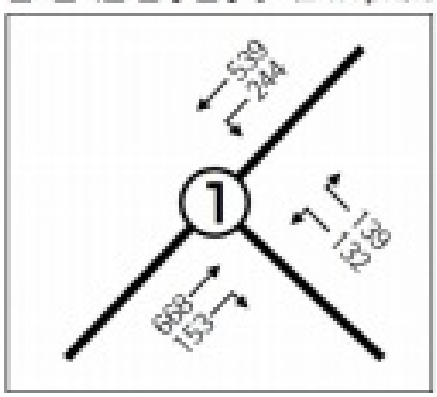
〈분석대상 교차로 Key-Map〉



1. 신목중학교 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



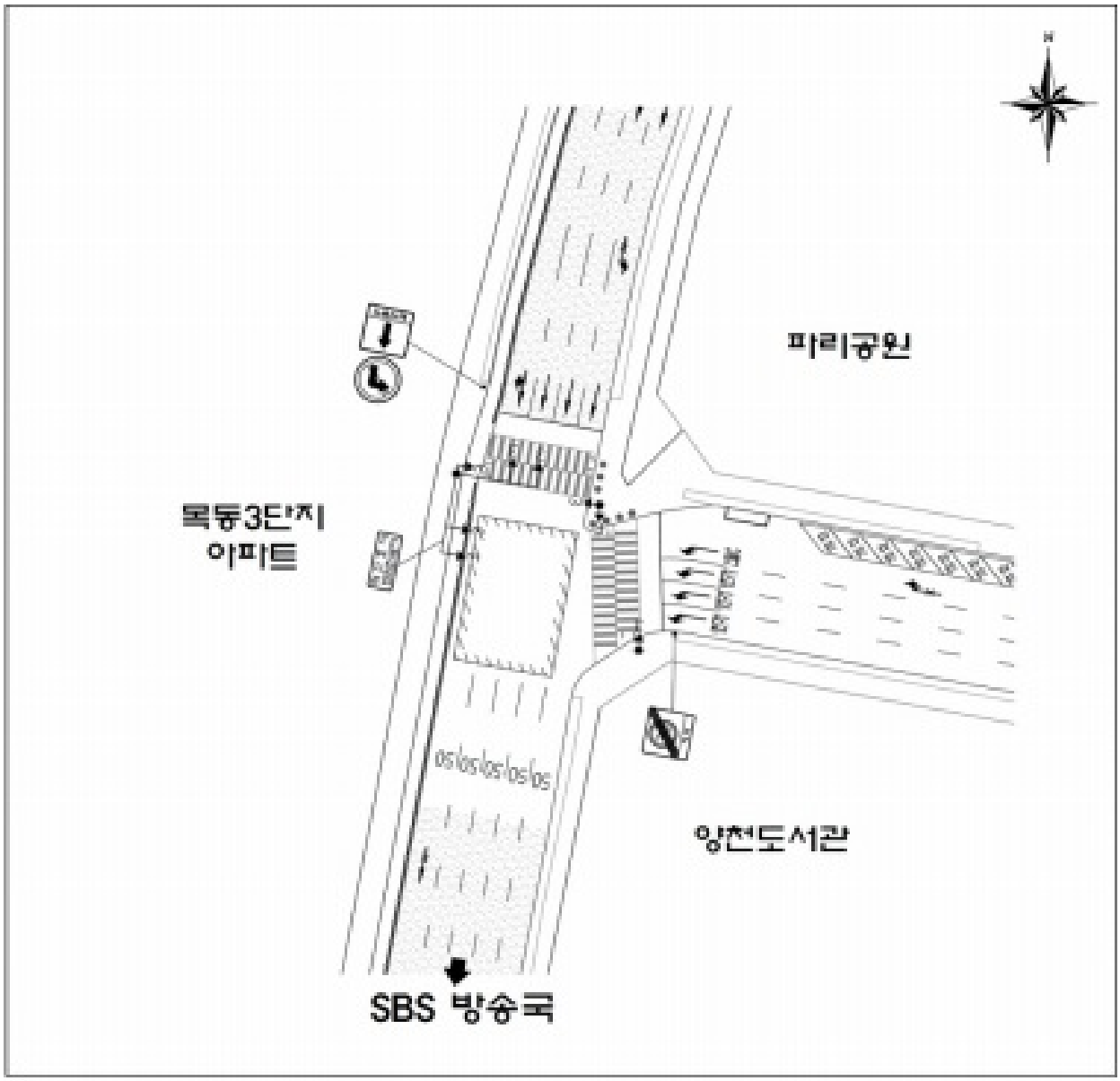
▣ 신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
			전방향 보행신호	-	130sec
44(4)	18(4)	25(4)	31	-	

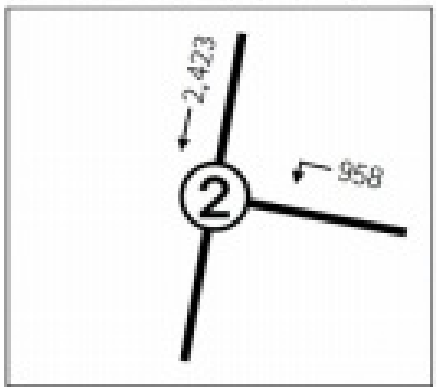
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	48.1	C

2. 양천도서관앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



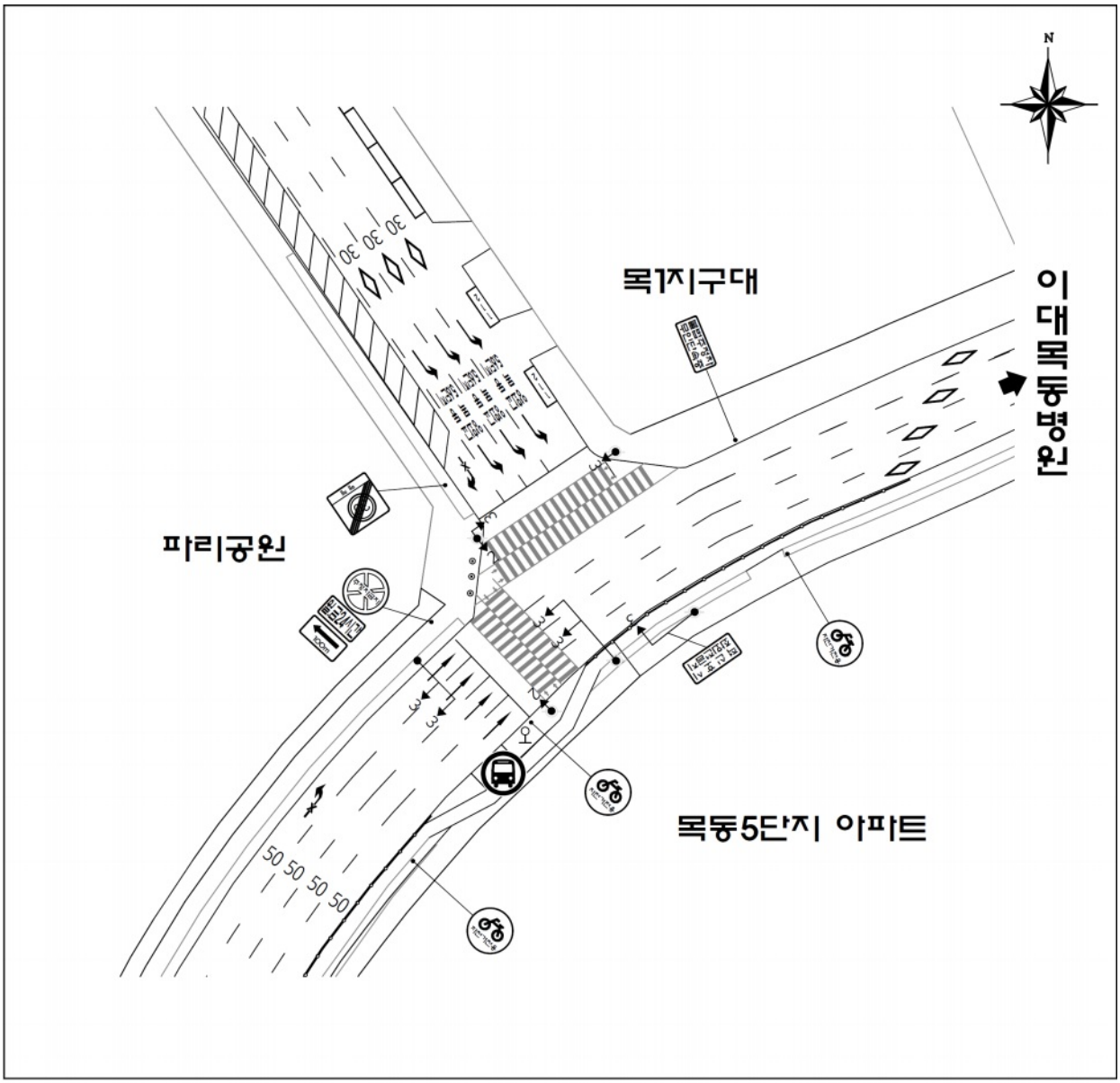
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
		-	-	-	110sec
65(3)	39(3)	-	-	-	

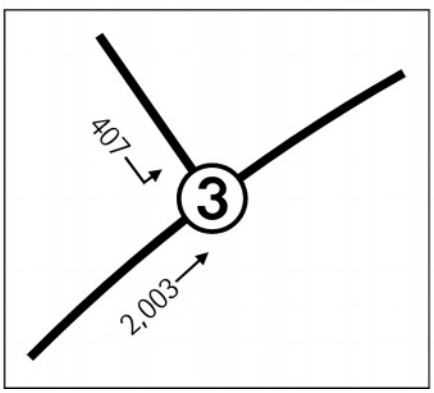
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	18.2	B

3, 목1지구대앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



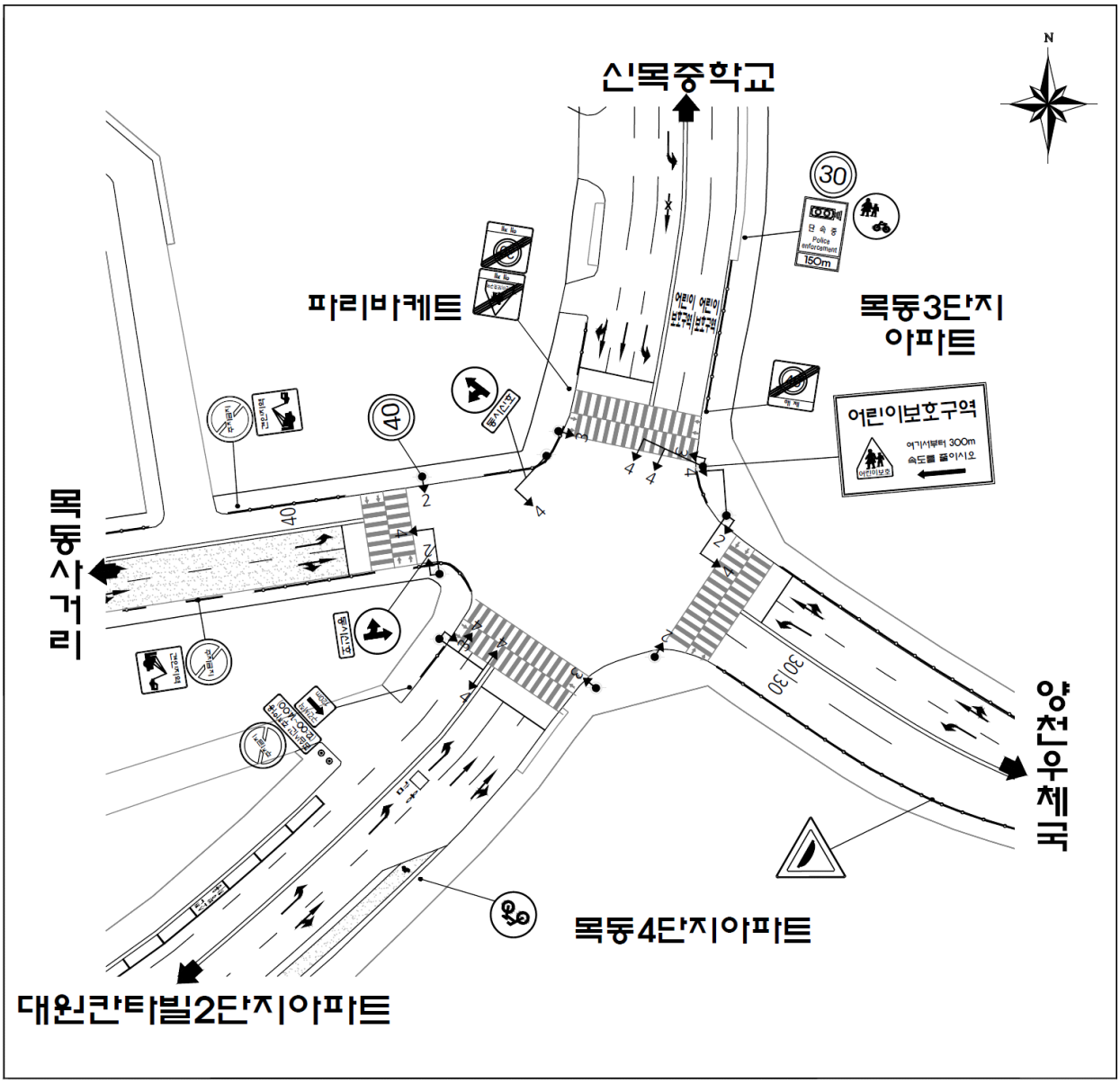
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
		-	-	-	110sec
78(3)	26(3)	-	-	-	

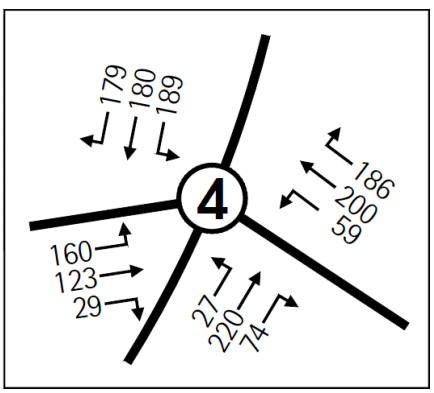
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	11.4	A

4. 목동3,4단지 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



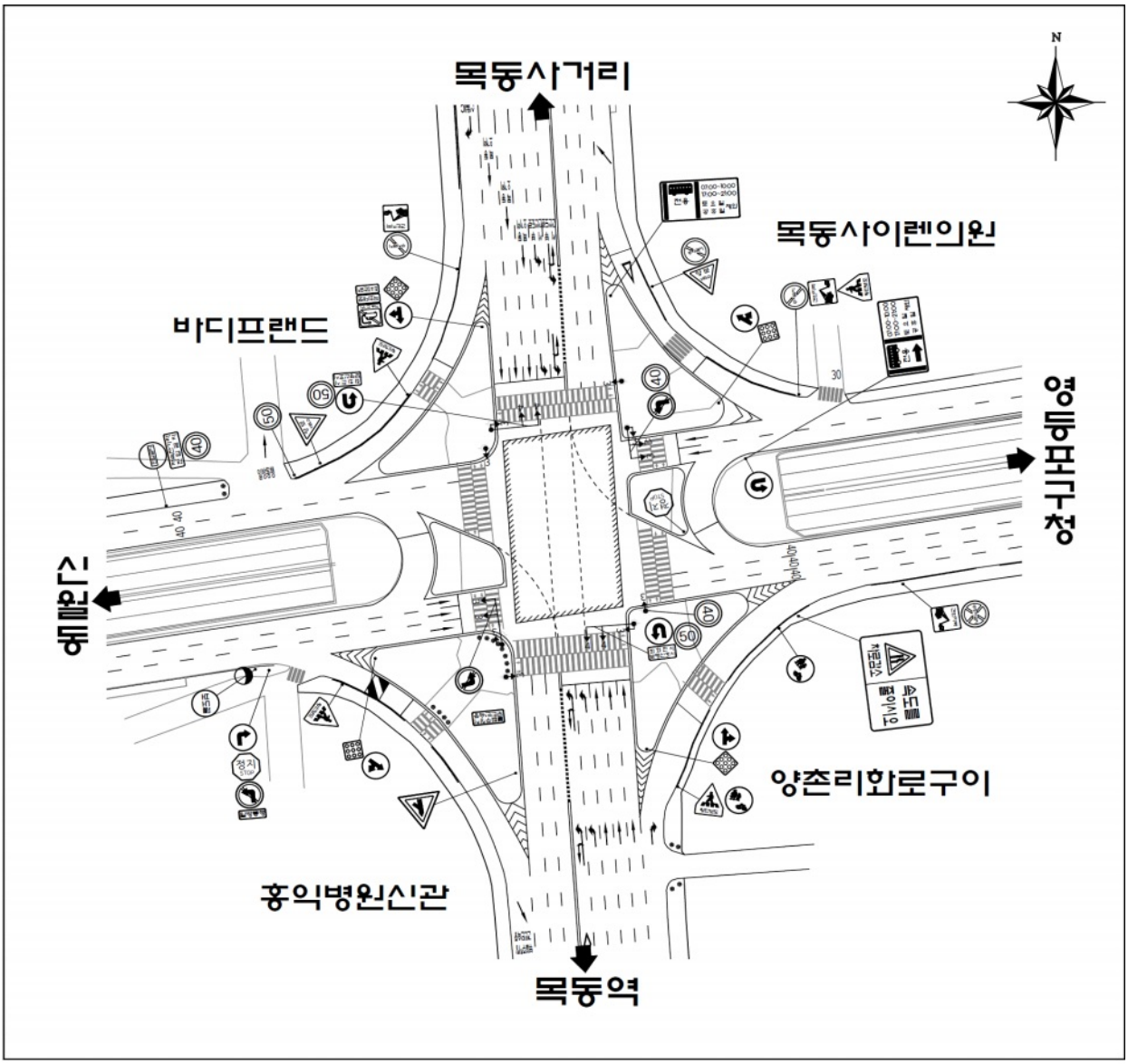
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	120sec
30(3)	30(3)	29(3)	19(3)	-	

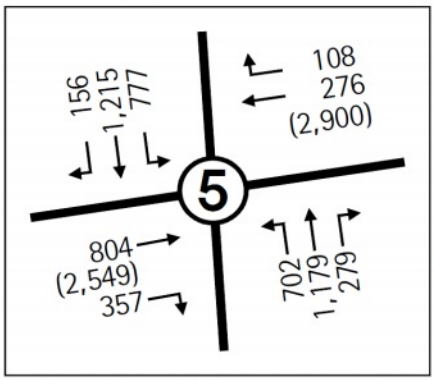
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	49.7	C

5. 홍익병원앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

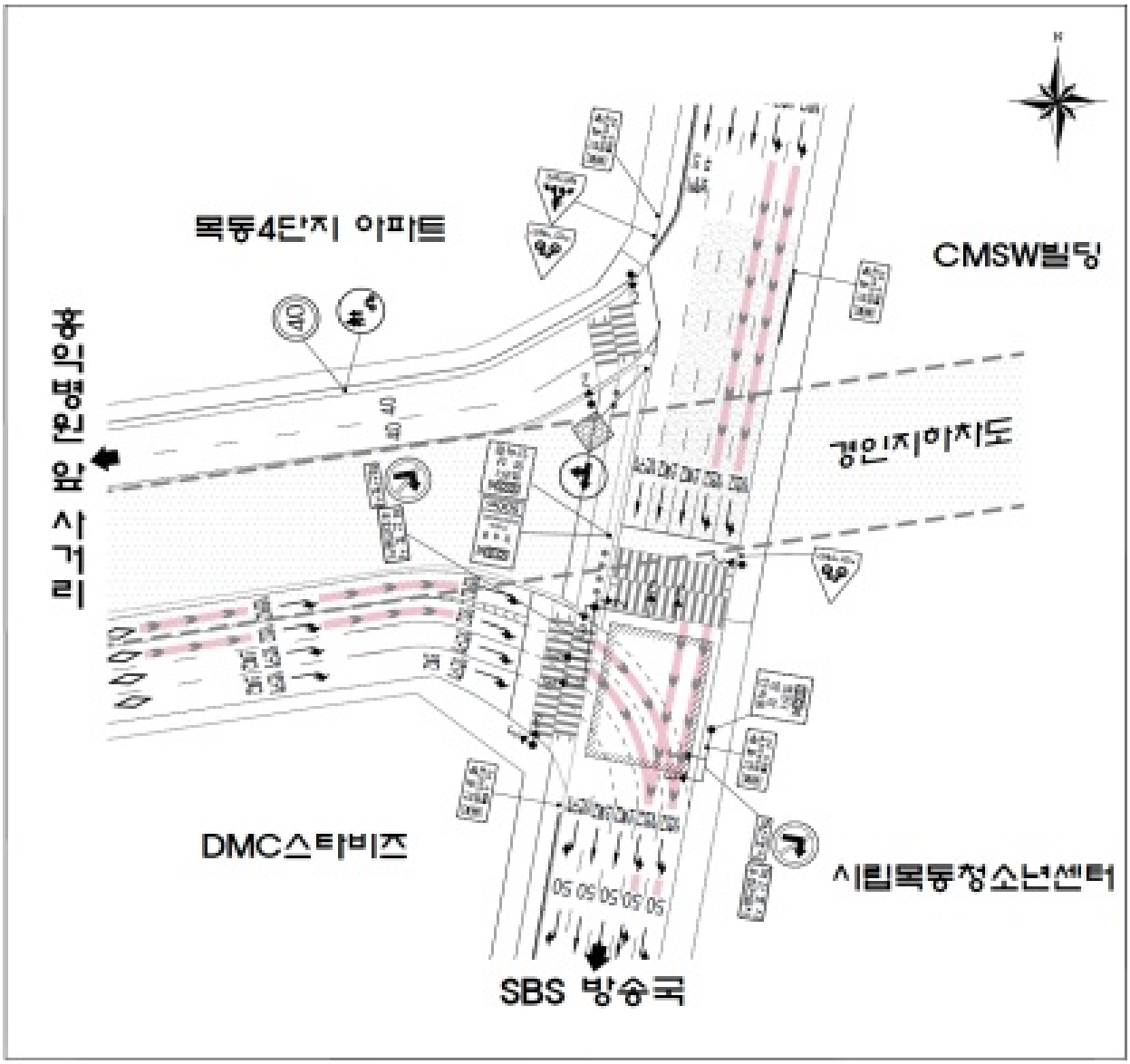
1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
			-	-	170sec
63(4)	48(4)	47(4)	-	-	

▣ 교차로 서비스 수준

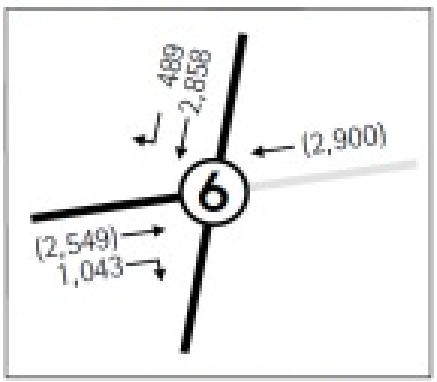
구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	61.0	D

* ( )는 지하차도 교통량임.

6. 청소년수련관 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

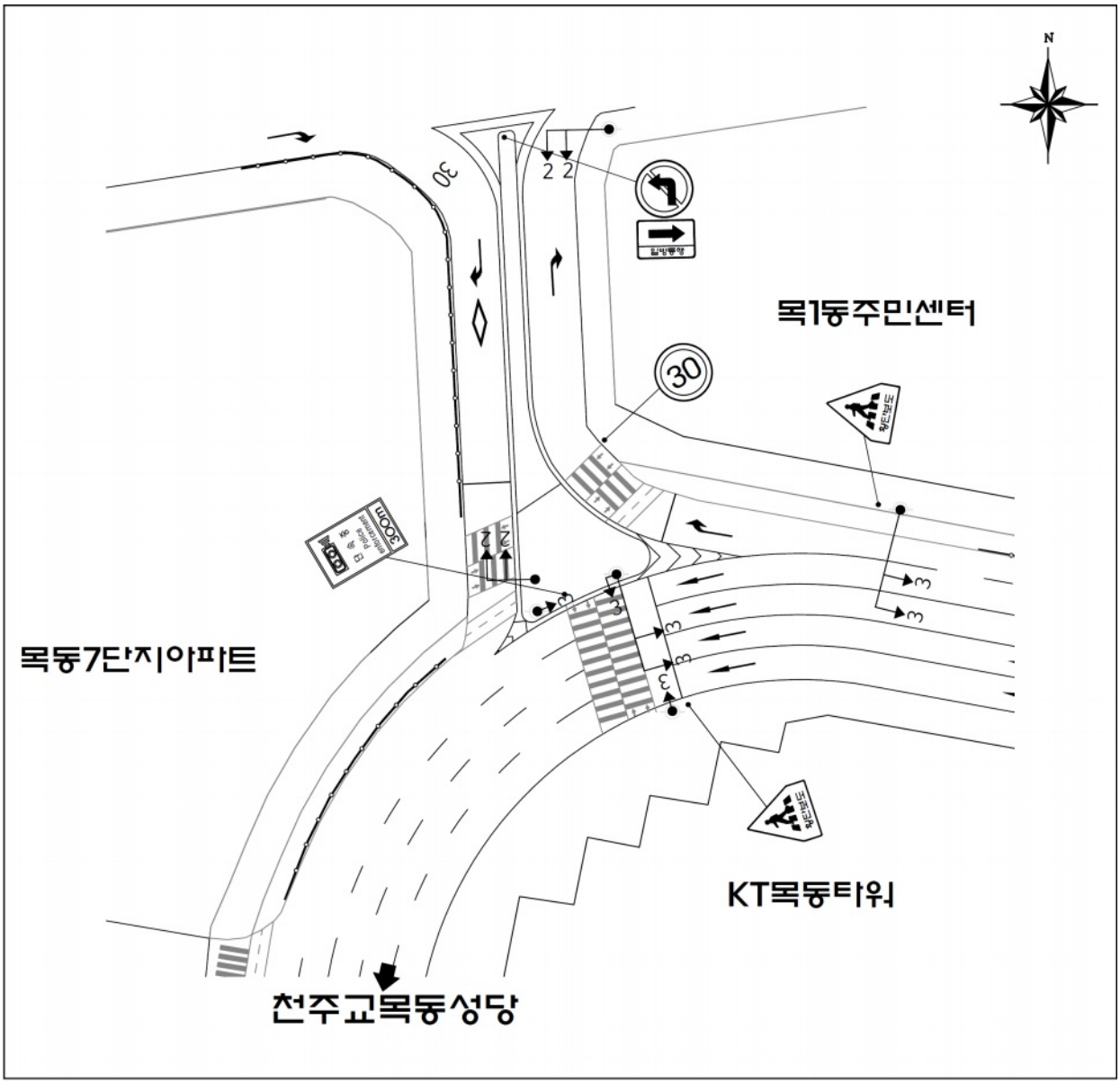
1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
		-	-	-	100sec
58(3)	36(3)	-	-	-	

▣ 교차로 서비스 수준

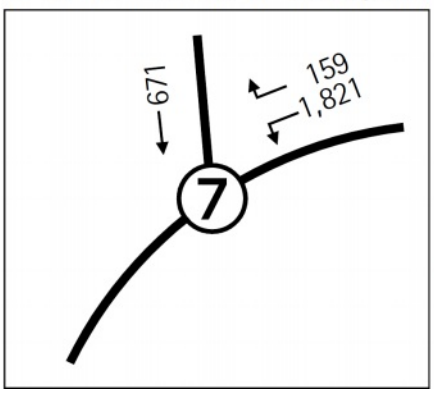
구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	11.4	A

* (　　)는 지하차도 교통량임.

7. 목1동주민센터 앞



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
in-out					

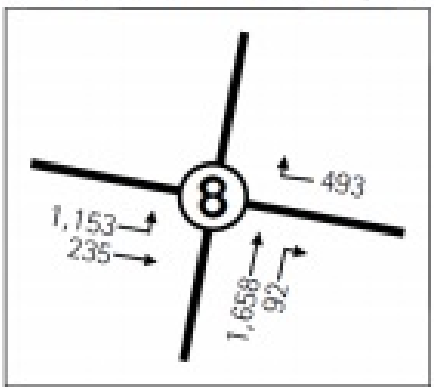
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	-	-

8. 목동아이스링크 서측교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



▣ 신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
		-	-	-	100sec
44(3)	50(3)	-	-	-	

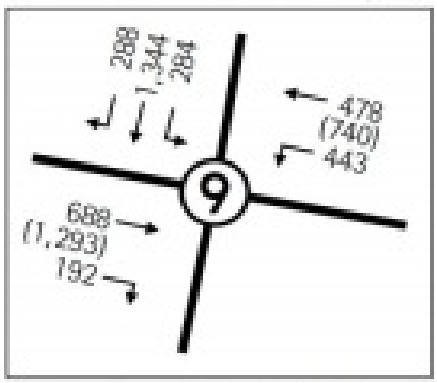
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	17.2	B

9. 오목지하차도 상부교차로-1



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



▣ 신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	130sec
31(4)	21(3)	43(3)	21(4)	-	

▣ 교차로 서비스 수준

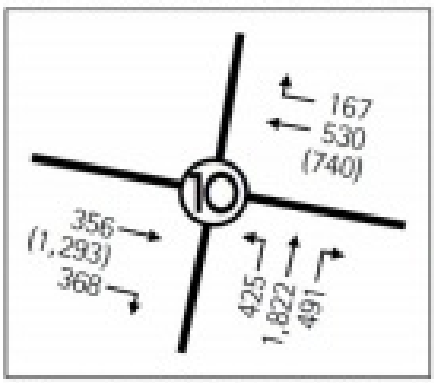
구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	39.0	C

* ( )는 지하차도 교통량임.

10. 오목지하차도 상부교차로-2



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



▣ 신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	130sec
33(3)	16(4)	43(3)	25(3)	-	

▣ 교차로 서비스 수준

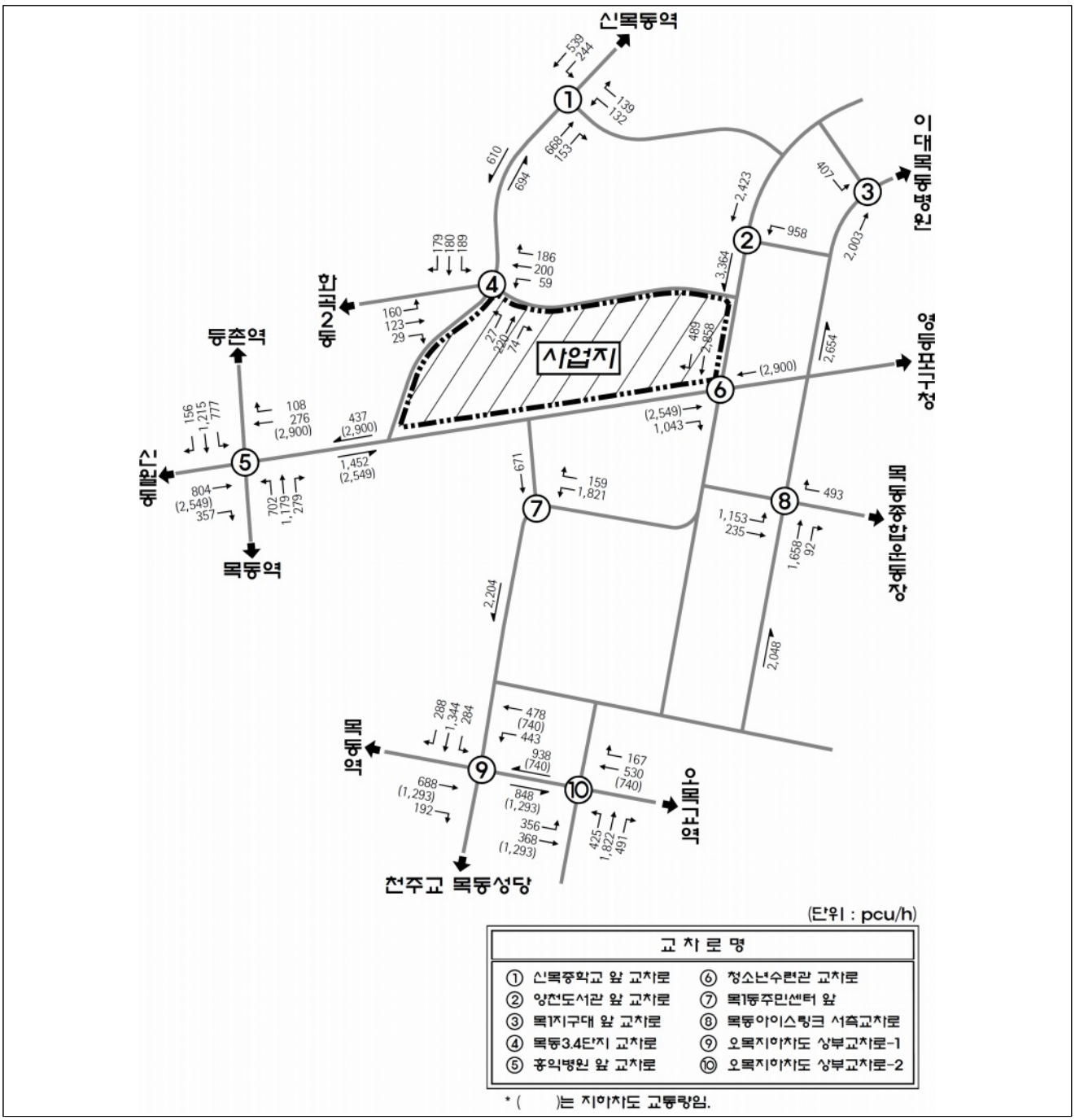
구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	36.5	C

* ( )는 지하차도 교통량임.

다. 교통처리

- 본 사업지의 주변 가로 및 교차로의 교통상황 및 교통특성을 분석하기 위하여 사업지 주변의 분석대상 10개 교차로에 대하여 차종별, 시간대별, 방향별로 교통량조사를 실시함.
- 사업지 주변 분석대상 가로 및 교차로에 대하여 시간대별, 차종별로 교통량 조사를 실시한 결과, 주변가로 첨두시가 오전 08:00~09:00시로 나타났으며, 이를 기준으로 교통소통 현황 분석을 실시함.

〈사업지 주변 교차로 및 가로 교통량 현황(2023년, 08:00~09:00시)〉



4) 가로구간 및 교차로 교통현황 분석

〈 가로구간 서비스수준 분석결과(08:00~09:00시) 〉

구 분						도로 유형	거리 (km)	교통량 (pcu/h)	차로수	평균 통행 속도 (kph)	서비스 수준 (LOS)
목동 중앙로	①	신목중학교앞 교차로	→	④	목동3,4단지 교차로	3	0.44	610	2	19.9	E
	④	목동3,4단지 교차로	→	①	신목중학교앞 교차로	3	0.44	694	2	16.9	E
목동 서로	②	양천도서관 앞 교차로	→	⑥	청소년수련관 교차로	3	0.34	3,364	5	31.0	C
	⑦	목1동주민센터 앞	→	⑨	오목지하차도 상부교차로-1	3	0.51	2,204	3	30.6	C
목동 동로	⑧	목동아이스링크 서측교차로	→	③	목1지구대 앞 교차로	3	0.57	2,654	4	43.1	B
국회 대로	⑤	홍익병원 앞 교차로	→	⑥	청소년수련관 교차로	2	0.99	1,452	4	39.6	C
	⑥	청소년수련관 교차로	→	⑤	홍익병원 앞 교차로	2	0.96	437	2	32.9	D
오목로	⑨	오목지하차도 상부교차로-1	→	⑩	오목지하차도 상부교차로-2	3	0.17	848	2	19.4	E
	⑩	오목지하차도 상부교차로-2	→	⑨	오목지하차도 상부교차로-1	3	0.16	938	2	20.7	D

〈 교차로 서비스수준 분석결과(08:00~09:00시) 〉

구 분		교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
①	신목중학교 앞 교차로	1,875	48.1	C
②	양천도서관 앞 교차로	3,381	18.2	B
③	목1지구대 앞 교차로	2,410	11.4	A
④	목동3,4단지 교차로	1,626	49.7	C
⑤	홍익병원 앞 교차로	5,853	61.0	D
⑥	청소년수련관 교차로	4,390	11.4	A
⑧	목동아이스링크 서측교차로	3,631	17.2	B
⑨	오목지하차도 상부교차로-1	3,717	39.0	C
⑩	오목지하차도 상부교차로-2	4,159	36.5	C

주) 7번 교차로의 경우 in-out 운영하는 교차로로 분석대상에서 제외하였음.

3. 장래교통수요예측

가. 사업 미시행시 교통수요 예측

- 교통수요 예측은 장래 교통체계에서 발생되는 수요를 현재 시점에서 예측하는 작업으로 사업 미시행시와 사업시행시를 구분하여 사업지와 주변지역의 가로구간 및 교차로의 교통수요를 예측함으로써, 이에 따른 교통영향 및 대중교통, 보행, 자전거, 주차시설 등 교통문제를 검토하는데 목적이 있음.
- 사업 미시행시의 교통수요 예측은 본 사업 시행여부와 관계없이 도시성장 및 사회·경제적인 요인으로 인한 자연증가 교통수요와 사업지 주변 개발사업에 의한 교통수요를 고려하여 사업지 주변가로 및 교차로의 교통수요를 예측하는 것임.
- 장래 사업 미시행시의 교통수요를 예측하는 목적은 과거추세와 관련하여 사업지 장래 성장 패턴을 예측하고, 이를 교통개선대책에 반영하며, 나아가 시행되는 사업에 미칠 영향을 검토하고 사업시행시에 추가로 발생되는 교통수요와의 비교를 통하여 사업의 타당성과 교통영향 저감방안을 강구하는데 있음.
- 본 사업의 경우 사업 미시행시 교통수요 예측시 상위계획인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」내에 개발이 예정되어 상위계획의 장래 시행시 교통량에서 본 사업의 장래 순수 발생량을 제외하여 예측하였음.

나. 교통량 자연증가율에 의한 예측

- 본 과업은 현 시점인 2023년을 기준으로 사업완공연도 2029년의 1년 후인 2030년과 3년 후인 2032년을 목표연도로 설정하여 사업미시행시와 사업시행시 교통수요를 예측하였음.
- 사업 미시행시 교통량의 자연증가율은『2021년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D)조사 및 현행화 공동사업, 2021.12. 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 승용차 수단통행 증가율('23~30:-0.40%, '30~32:-0.65%)을 적용하여 자연증가 교통량을 예측하였음.

1) 사업미시행시 가로 및 교차로 교통수요예측

가) 활동인구 및 총 통행량예측

〈 사업지 1일 총 활동인구 예측 〉

구 분			세대수/ 연면적(㎡)	발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		상주/상근인구 (인/일)	방문/이용인구 (인/일)	
				상주/상근인구	방문/이용인구		2030년	2032년
계획	공동주택 (아파트)	주거1	39	2.40	0.99	94	38	37
		주거2	483	3.52	1.10	1700	514	507
		주거3	1,100	3.64	1.11	4,004	1182	1165
		주거4	563	3.97	1.15	2,235	627	618
		주거5	189	4.04	1.15	764	210	207
		주거6	10	4.04	1.15	40	12	12
		소계	2,384	-	-	8,837	2,583	2,546
	근린생활시설		3,900.00	28.69	278.94	112	1,054	1,039
	합계		-	-	-	8,949	3,637	3,585
기존	공동주택 (아파트)	주거1	594	2.40	0.99	1,426	569	561
		주거2	-	-	-	-	-	-
		주거3	240	3.64	1.11	874	258	254
		주거4	336	3.97	1.15	1,334	374	369
		주거5	212	4.04	1.15	856	236	233
		소계	1,382	-	-	4,490	1,437	1,417
	근린생활시설		5,410.80	28.69	278.94	155	1,461	1,440
	합계		-	-	-	4,645	2,898	2,857

〈 장래 목표연도별 총 통행량 예측 〉

구 분			상주/상근인구(통행/일)		방문/이용인구(통행/일)		총 통행량(통행/일)	
			2030년	2032년	2030년	2032년	2030년	2032년
계획	공동주택(아파트)	주거1	242	242	76	74	318	316
		주거2	4,370	4,352	1,028	1,014	5,398	5,366
		주거3	10,290	10,250	2,364	2,330	12,654	12,580
		주거4	5,744	5,722	1,254	1,236	6,998	6,958
		주거5	1,964	1,956	420	414	2,384	2,370
		주거6	104	102	24	24	128	126
		소계	22,714	22,624	5,166	5,092	27,880	27,716
	근린생활시설		224	224	1,476	1,456	1,700	1,680
	합계		22,938	22,848	6,642	6,548	29,580	29,396
기존	공동주택(아파트)	주거1	3,666	3,652	1,138	1,122	4,804	4,774
		주거2	-	-	-	-	-	-
		주거3	2,246	2,238	516	508	2,762	2,746
		주거4	3,428	3,416	748	738	4,176	4,154
		주거5	2,200	2,192	472	466	2,672	2,658
		소계	11,540	11,498	2,874	2,834	14,414	14,332
	근린생활시설		310	310	2,046	2,016	2,356	2,326
	합계		11,850	11,808	4,920	4,850	16,770	16,658

주 1) 아파트 상주인구는 서울시 목적통행 횟수를 적용하였고, 상근 및 방문/이용인구는 통행 특성상 왕복통행을 전제로 2.0통행/일을 적용하였음.

나) 수단분담율 예측

〈 교통수단분담 증가율 분석결과 〉

구 분	승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지하철(%)	도보 및 기타(%)
'23년~'30년	-0.30	-0.41	-0.39	-0.07	-0.72
'30년~'32년	-0.59	-0.64	-0.66	-0.64	-0.68

〈 장래목표연도별 교통수단 분담율 예측결과 〉

구 분			승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지하철(%)	도보 및 기타(%)	합계(%)
공동주택(아파트)	통근	2023	34.1	5.2	20.9	31.4	8.4	100.0
		2030	34.0	5.2	20.7	31.8	8.3	100.0
		2032	34.1	5.2	20.7	31.8	8.2	100.0
	통학	2023	10.6	3.2	26.3	30.2	29.7	100.0
		2030	10.7	3.2	26.3	30.9	28.9	100.0
		2032	10.7	3.2	26.3	30.9	28.9	100.0
	기타	2023	28.5	7.3	21.8	29.0	13.4	100.0
		2030	28.5	7.3	21.7	29.5	13.0	100.0
		2032	28.6	7.3	21.7	29.4	13.0	100.0
	방문	2023	28.9	8.2	21.0	27.3	14.6	100.0
		2030	28.9	8.2	20.9	27.8	14.2	100.0
		2032	29.0	8.2	20.8	27.8	14.2	100.0
근린생활시설	상근인구	2023	23.5	6.5	22.9	26.4	20.7	100.0
		2030	23.6	6.5	22.8	26.9	20.2	100.0
		2032	23.6	6.4	22.8	27.0	20.2	100.0
	이용인구	2023	13.9	4.2	11.8	14.1	56.0	100.0
		2030	14.1	4.3	11.9	14.5	55.2	100.0
		2032	14.1	4.2	11.9	14.5	55.3	100.0

다) 발생교통량 예측

- 과업시행으로 인한 발생교통량은 각 용도별 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업으로 인한 발생교통량의 추정은 사업시행시 실제 유발효과를 가져오는 승용차, 택시에 한해 적용하였으며, 평균재차인원 산정은 유사시설 및 문헌자료조사를 통한 결과를 이용 장래 사업지의 발생교통량을 예측하였음.

〈 유사시설 평균 재차인원 조사결과(인/대) 〉

구 분		승용차	택 시
공동주택(아파트)	상주인구	1.37	1.51
	방문인구	1.39	1.53
근린생활시설	상근인구	1.46	1.39
	이용인구	1.52	1.51

〈 교통수단별 발생교통량 예측 〉

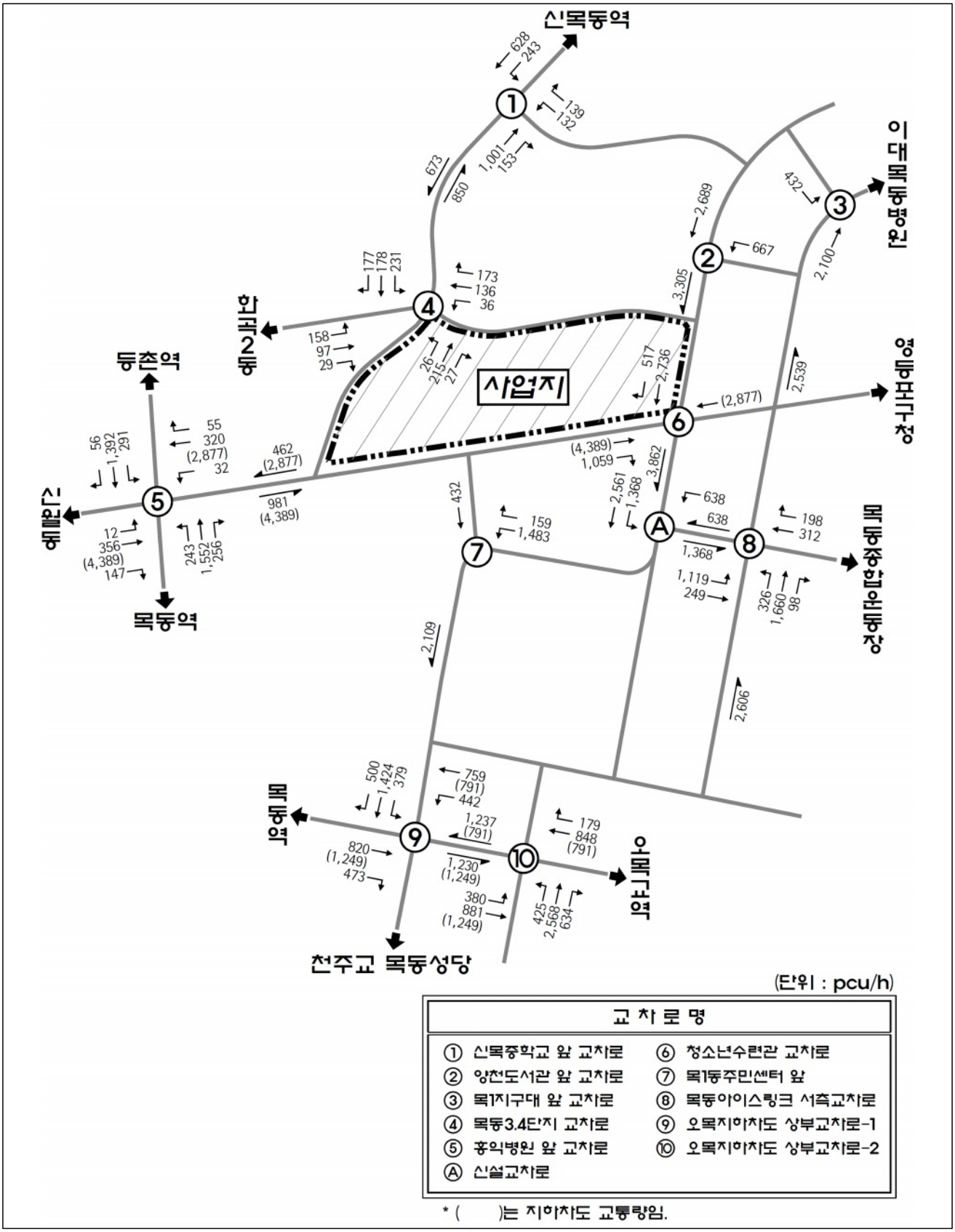
구분 / 시간		2030년						2032년					
		승 용 차		택 시		합 계		승 용 차		택 시		합 계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
계획	07:00시이전	14	170	27	27	41	197	14	170	25	25	39	195
	07:00~08:00	31	517	81	81	112	598	31	515	80	80	111	595
	08:00~09:00	74	630	101	101	175	731	74	629	101	101	175	730
	09:00~10:00	82	257	49	49	131	306	82	256	49	49	131	305
	10:00~11:00	88	183	38	38	126	221	87	181	38	38	125	219
	11:00~12:00	105	152	35	35	140	187	105	152	35	35	140	187
	12:00~13:00	119	144	34	34	153	178	119	145	34	34	153	179
	13:00~14:00	143	130	34	34	177	164	142	131	34	34	176	165
	14:00~15:00	170	152	41	41	211	193	170	152	41	41	211	193
	15:00~16:00	197	152	44	44	241	196	197	152	44	44	241	196
	16:00~17:00	226	148	49	49	275	197	226	148	50	50	276	198
	17:00~18:00	293	135	57	57	350	192	292	135	58	58	350	193
	18:00~19:00	480	116	85	85	565	201	479	116	83	83	562	199
	19:00~20:00	486	101	82	82	568	183	487	100	81	81	568	181
	20:00~21:00	359	71	61	61	420	132	357	71	61	61	418	132
	21:00시이후	237	46	42	42	279	88	237	46	41	41	278	87
	합 계	3,104	3,104	860	860	3,964	3,964	3,099	3,099	855	855	3,954	3,954

주 : 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

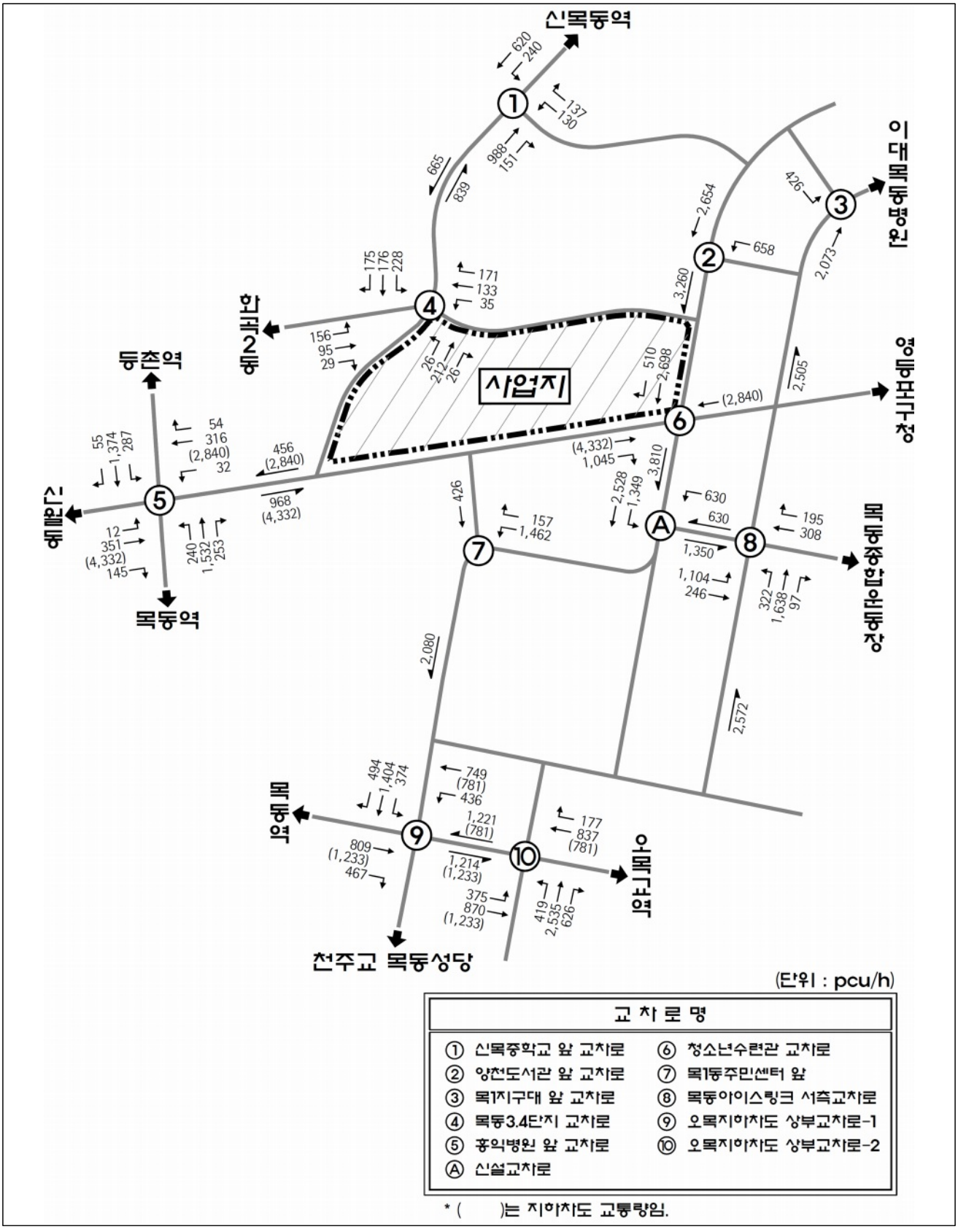
구분 / 시간		2030년						2032년					
		승용차		택시		합계		승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
기존	07:00시이전	9	87	14	14	23	101	9	87	14	14	23	101
	07:00~08:00	21	263	43	43	64	306	22	262	43	43	65	305
	08:00~09:00	45	321	54	54	99	375	45	321	54	54	99	375
	09:00~10:00	48	134	27	27	75	161	48	132	26	26	74	158
	10:00~11:00	53	98	22	22	75	120	53	98	21	21	74	119
	11:00~12:00	62	82	21	21	83	103	62	82	21	21	83	103
	12:00~13:00	68	81	20	20	88	101	68	81	20	20	88	101
	13:00~14:00	81	73	20	20	101	93	80	73	19	19	99	92
	14:00~15:00	95	85	22	22	117	107	94	85	22	22	116	107
	15:00~16:00	109	86	25	25	134	111	108	86	25	25	133	111
	16:00~17:00	124	85	28	28	152	113	122	85	28	28	150	113
	17:00~18:00	155	77	33	33	188	110	154	76	33	33	187	109
	18:00~19:00	252	68	46	46	298	114	251	68	46	46	297	114
	19:00~20:00	252	61	44	44	296	105	252	61	44	44	296	105
	20:00~21:00	184	49	34	34	218	83	184	49	34	34	218	83
	21:00시이후	122	30	22	22	144	52	122	28	22	22	144	50
	합계	1,680	1,680	475	475	2,155	2,155	1,674	1,674	472	472	2,146	2,146

구분 / 시간		2030년						2032년					
		승용차		택시		합계		승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
순수	07:00시이전	5	83	13	13	18	96	5	83	11	11	16	94
	07:00~08:00	10	254	38	38	48	292	9	253	37	37	46	290
	08:00~09:00	29	309	47	47	76	356	29	308	47	47	76	355
	09:00~10:00	34	123	22	22	56	145	34	124	23	23	57	147
	10:00~11:00	35	85	16	16	51	101	34	83	17	17	51	100
	11:00~12:00	43	70	14	14	57	84	43	70	14	14	57	84
	12:00~13:00	51	63	14	14	65	77	51	64	14	14	65	78
	13:00~14:00	62	57	14	14	76	71	62	58	15	15	77	73
	14:00~15:00	75	67	19	19	94	86	76	67	19	19	95	86
	15:00~16:00	88	66	19	19	107	85	89	66	19	19	108	85
	16:00~17:00	102	63	21	21	123	84	104	63	22	22	126	85
	17:00~18:00	138	58	24	24	162	82	138	59	25	25	163	84
	18:00~19:00	228	48	39	39	267	87	228	48	37	37	265	85
	19:00~20:00	234	40	38	38	272	78	235	39	37	37	272	76
	20:00~21:00	175	22	27	27	202	49	173	22	27	27	200	49
	21:00시이후	115	16	20	20	135	36	115	18	19	19	134	37
	합계	1,424	1,424	385	385	1,809	1,809	1,425	1,425	383	383	1,808	1,808

〈 사업미시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2030년, 08:00~09:00시) 〉



〈 사업미시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2032년, 08:00~09:00시) 〉



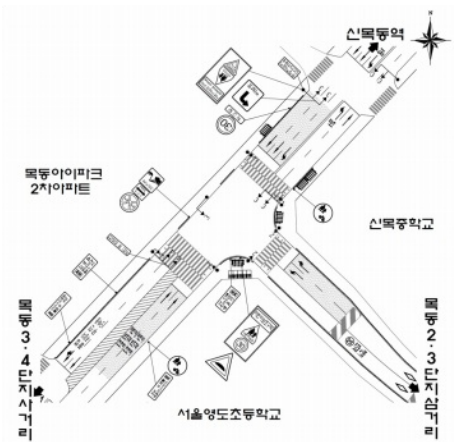
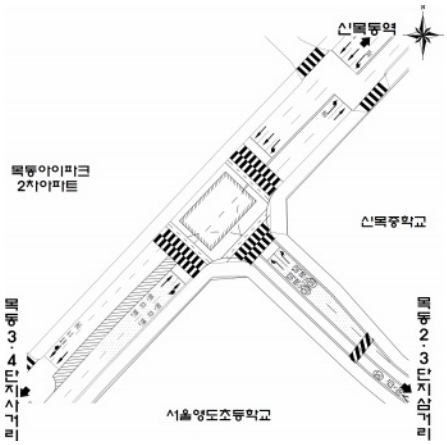
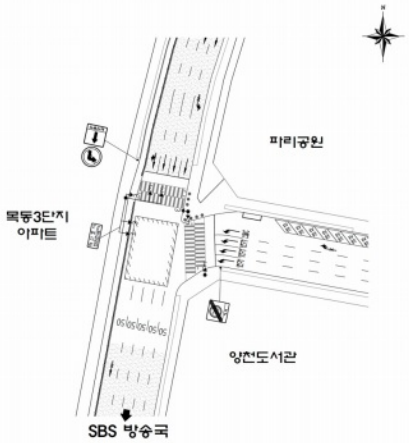
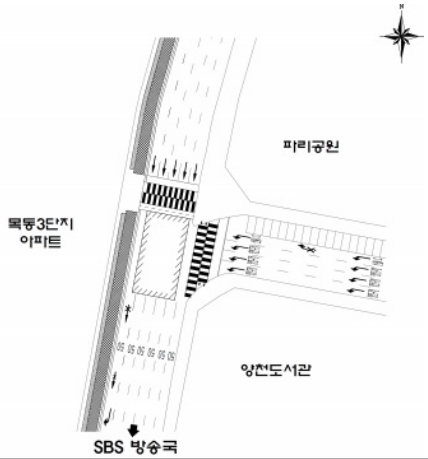
라. 사업시행시 교통수요예측

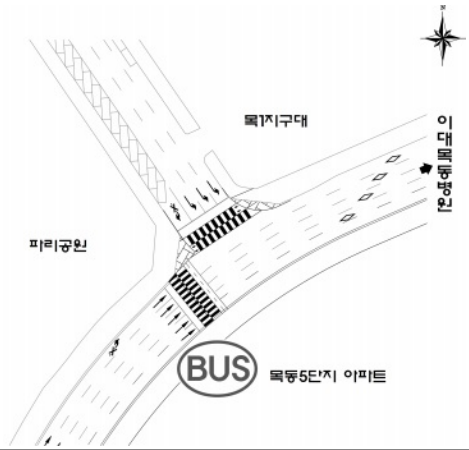
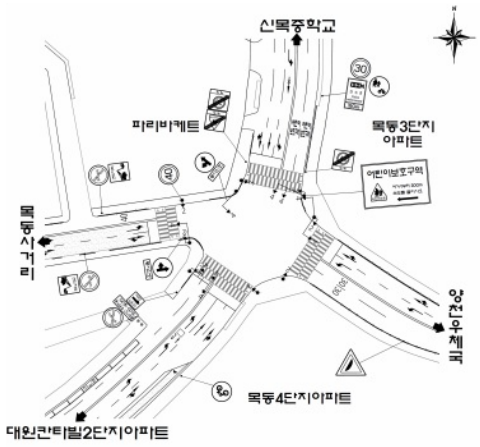
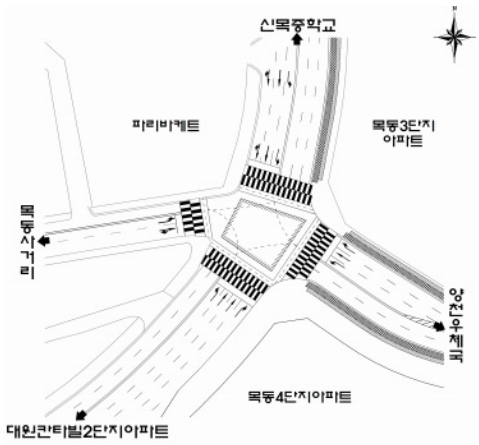
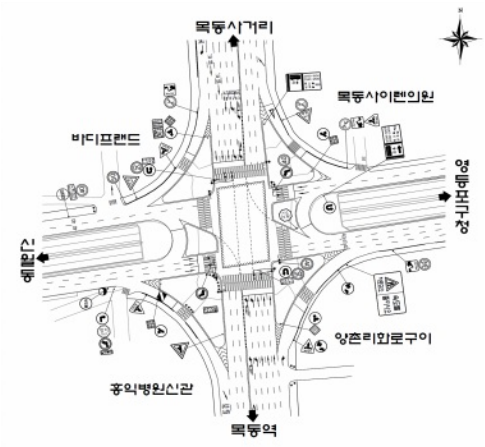
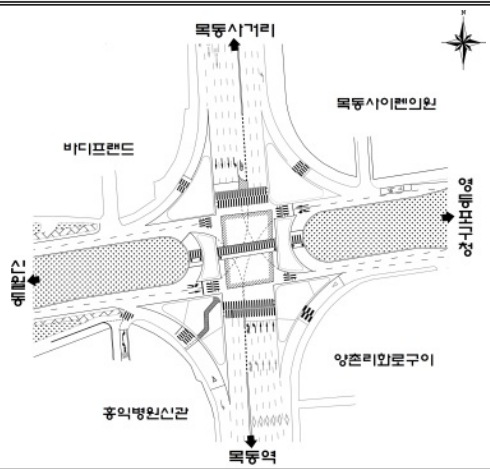
1) 교통량 자연증가율에 의한 예측

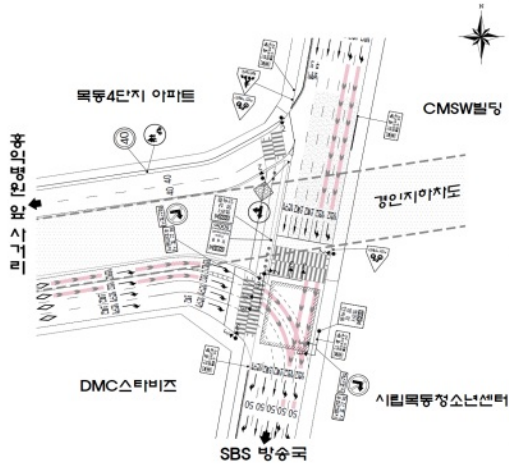
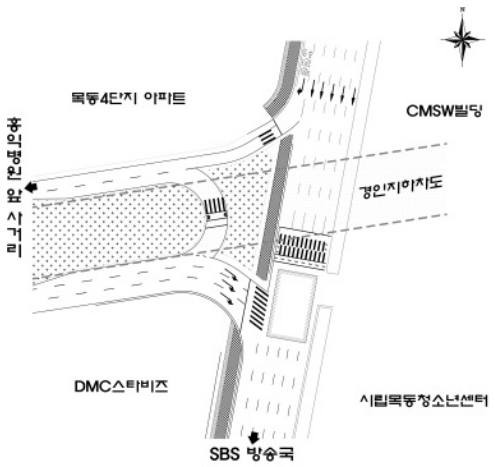
- 본 과업은 현 시점인 2023년을 기준으로 사업완공연도 2029년의 1년 후인 2030년과 3년 후인 2032년을 목표연도로 설정하여 사업미시행시와 사업시행시 교통수요를 예측하였음.
- 사업 시행시 교통량의 자연증가율은 『2021년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D)조사 및 현행화 공동사업, 2021.12. 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 승용차 수단통행 증가율('23~30:-0.40%, '30~32:-0.65%)을 적용하여 자연증가 교통량을 예측하였음.

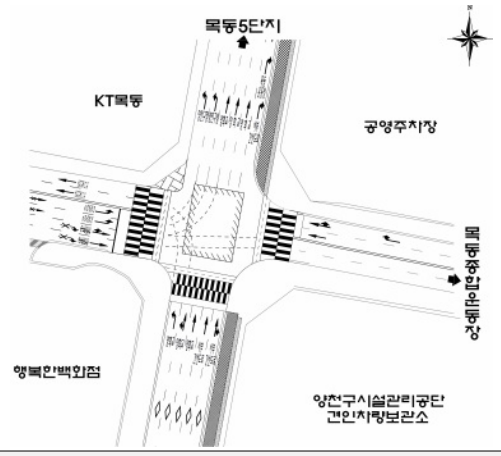
2) 장래 사업 시행에 따른 기하구조 변경

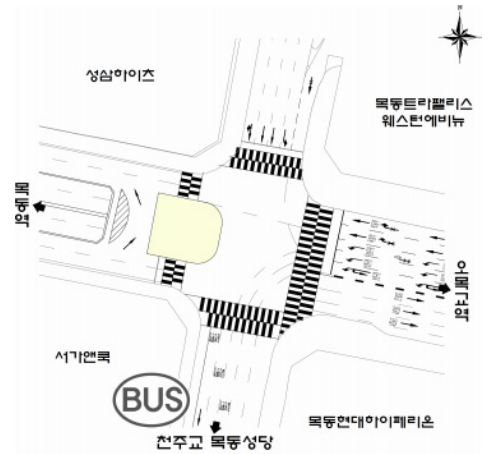
- 장래 사업지의 상위 개발계획인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」에 따라 장래 사업지 인근 교차로의 개선계획을 반영하여 장래 교통소통 분석을 실시하였음.

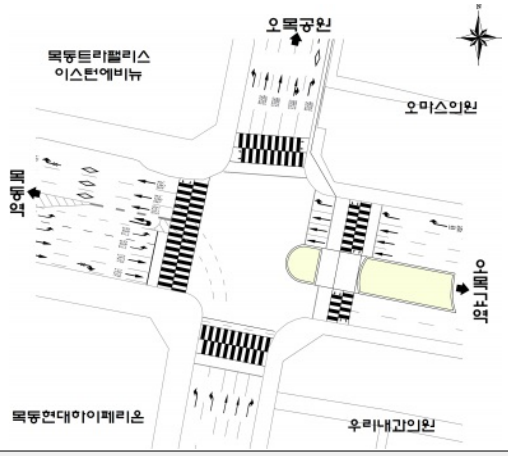
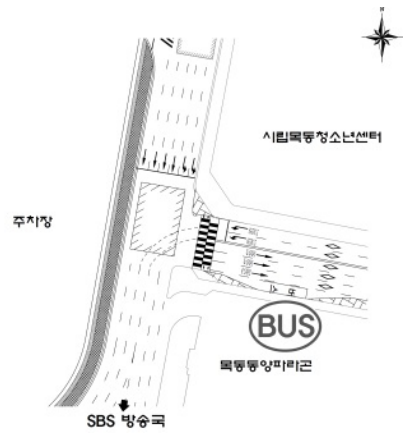
구분	① 신목중학교 앞 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		
구분	② 양천도서관 앞 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		

구분	③ 목1지구대 앞 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		
구분	④ 목동3,4단지 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		
구분	⑤ 홍익병원 앞 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		

구분	⑥ 청소년수련관 교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		

구분	⑧ 목동아이스링크 서측교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		

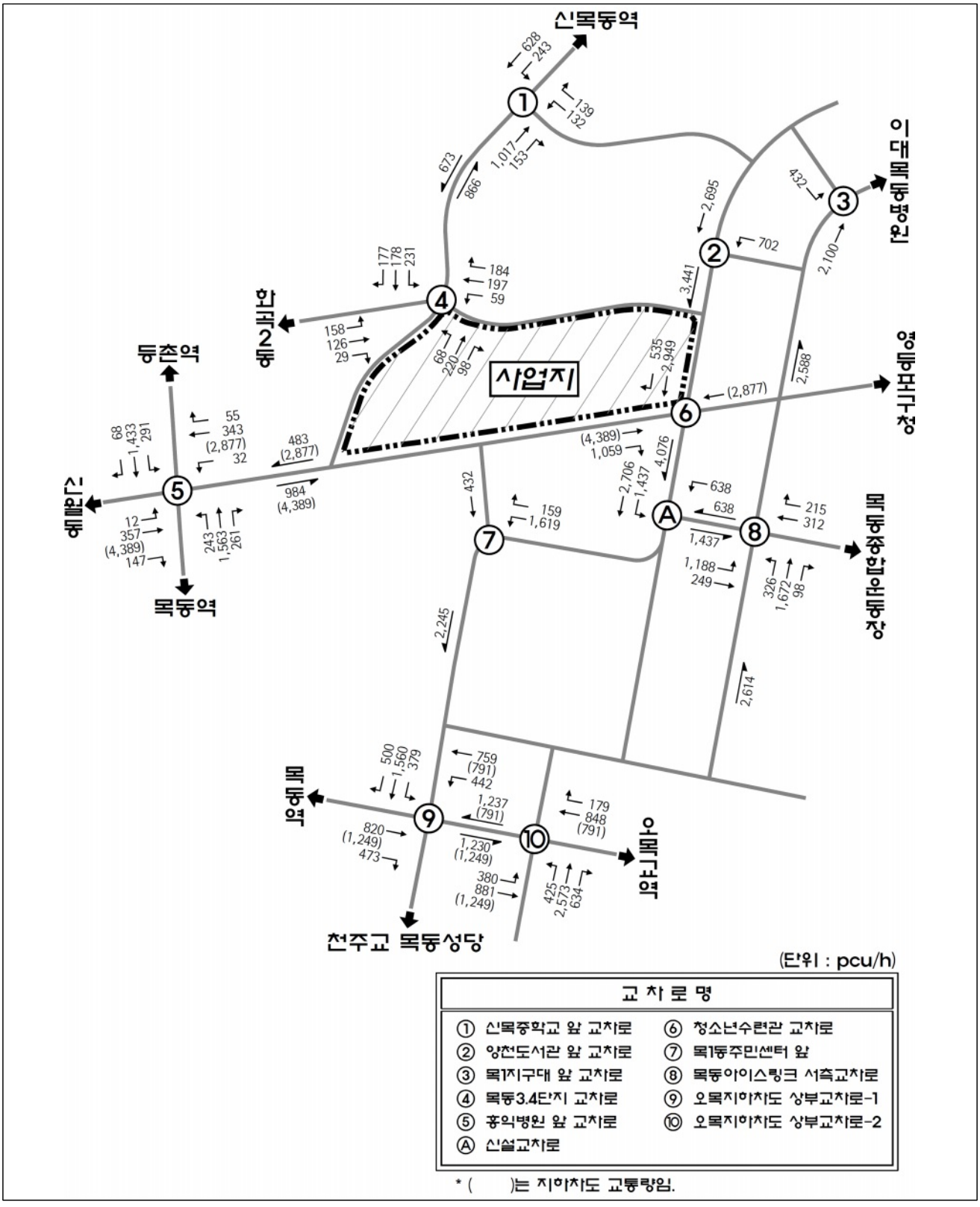
구분	⑨ 오목지하차도 상부교차로-1	
	미시행시	시행시
기하구조		

구분	⑩ 오목지하차도 상부교차로-2	
	미시행시	시행시
기하구조		
구분	ⓐ 신설교차로	
	미시행시	시행시
기하구조		

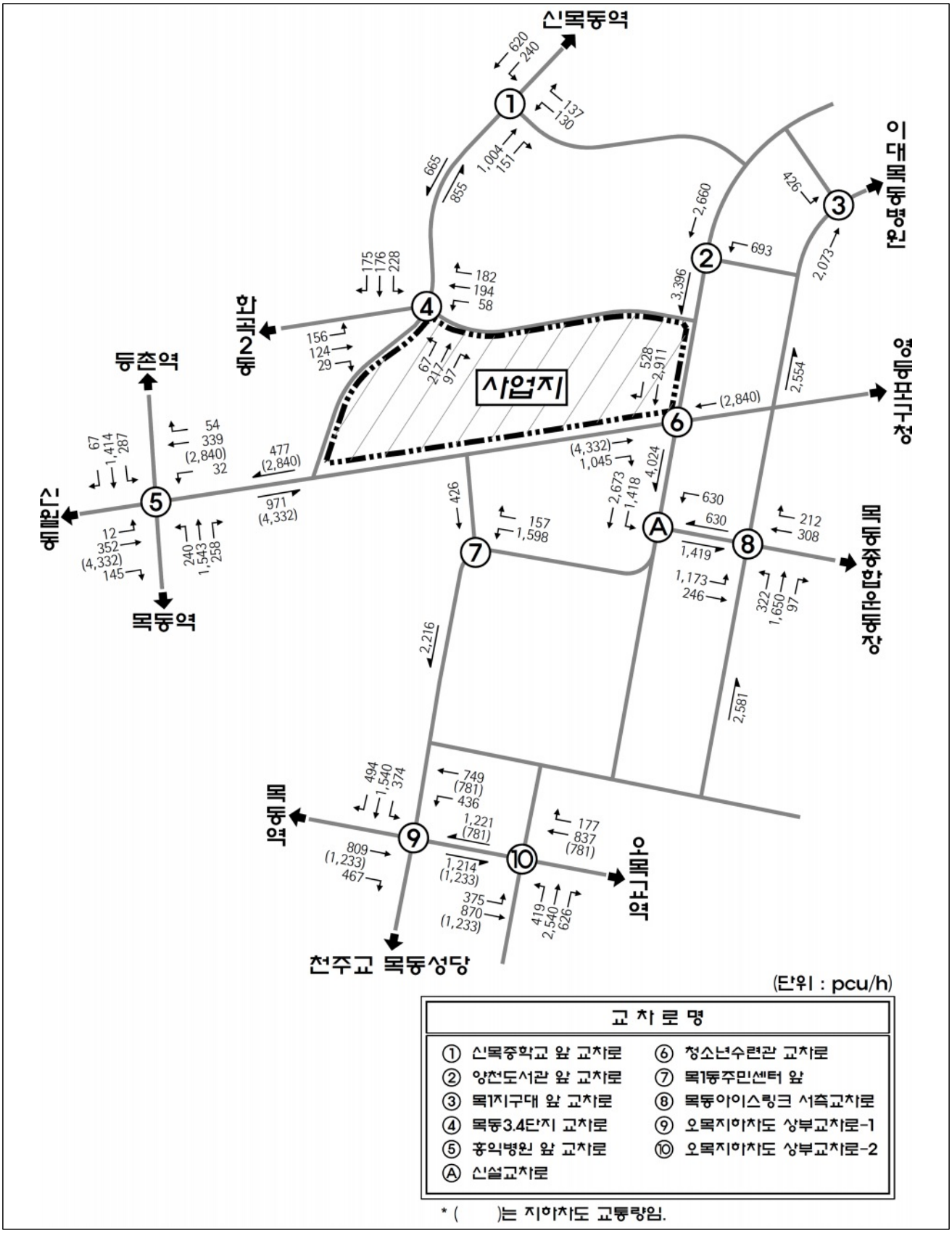
주 1) 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」의 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.
주 2) 7번 교차로의 경우 in-out 운영하는 교차로로 분석대상에서 제외하였음.

3) 사업시행시 가로 및 교차로 교통수요예측

〈 사업시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2030년, 08:00~09:00시) 〉



〈 사업시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2032년, 08:00~09:00시) 〉



마. 가로 및 교차로 소통분석

1) 주변 가로

〈 장래 주변가로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

구 간		거리 (km)	단기목표연도(2030년)							장기목표연도(2032년)						
			미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
			교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS		교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	
목동중앙로	① → ④	0.44	673	15.1	E	673	15.1	E	-	665	15.2	E	665	15.2	E	-
	④ → ①	0.44	850	13.0	E	866	12.5	E	↓0.5	839	13.3	E	855	12.9	E	↓0.4
목동서로	② → ⑥	0.34	3,305	30.8	C	3,441	30.5	C	↓0.3	3,260	30.8	C	3,396	30.6	C	↓0.2
	⑥ → ⓐ	0.07	3,862	22.3	D	4,076	19.8	E	↓2.5	3,810	22.3	D	4,024	20.0	D	↓2.3
	⑦ → ⑨	0.51	2,109	30.4	C	2,245	30.3	C	↓0.1	2,080	30.4	C	2,216	30.3	C	↓0.1
목동동로	⑧ → ③	0.57	2,539	42.9	B	2,588	42.9	B	-	2,505	42.9	B	2,554	42.9	B	-
대로3-159	⑧ → ⓐ	0.18	638	9.8	F	638	9.8	F	-	630	10.0	F	630	10.0	F	-
	ⓐ → ⑧	0.18	1,368	18.9	E	1,437	18.2	E	↓0.7	1,350	19.1	E	1,419	18.4	E	↓0.7
국회대로	⑤ → ⑥	0.99	981	19.1	E	984	19.1	E	-	968	19.6	E	971	19.6	E	-
	⑥ → ⑤	0.96	462	20.1	D	483	17.9	E	↓2.2	456	21.6	D	477	18.6	E	↓3.0
오목로	⑨ → ⑩	0.17	1,230	18.6	E	1,230	18.6	E	-	1,214	18.6	E	1,214	18.6	E	-
	⑩ → ⑨	0.16	1,237	20.2	D	1,237	20.2	D	-	1,221	20.2	D	1,221	20.2	D	-

주) 시행시 가로 분석시 장래 개발계획인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」반영결과 차로수 증가로 인한 용량 증대로 인하여 사업시행에 대한 영향이 다소 적은 것으로 분석되었음.

2) 주변 교차로

〈 장래 교차로 소통비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명		단기목표연도(2030년)							장기목표연도(2032년)						
		미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS		교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	
①	신목중학교 앞 교차로	2,296	48.7	C	2,312	48.8	C	↑0.1	2,266	47.9	C	2,282	48.0	C	↑0.1
②	양천도서관 앞 교차로	3,356	15.9	B	3,397	16.0	B	↑0.1	3,312	15.7	B	3,353	15.9	B	↑0.2
③	목1지구대 앞 교차로	2,532	11.2	A	2,532	11.2	A	-	2,499	11.2	A	2,499	11.2	A	-
④	목동3,4단지 교차로	1,483	67.9	D	1,725	68.8	D	↑0.9	1,462	66.2	D	1,703	67.7	D	↑1.5
⑤	홍익병원 앞 교차로	4,712	80.4	E	4,805	80.9	E	↑0.5	4,651	79.1	E	4,743	79.3	E	↑0.2
⑥	청소년수련관 교차로	4,312	10.8	A	4,543	11.2	A	↑0.4	4,253	10.8	A	4,484	11.2	A	↑0.4
⑧	목동아이스링크 서측교차로	3,962	43.3	C	4,060	46.0	C	↑2.7	3,910	42.9	C	4,008	45.4	C	↑2.5
⑨	오목지하차도 상부교차로-1	4,797	94.6	E	4,933	96.2	E	↑1.6	4,733	93.6	E	4,869	95.2	E	↑1.6
⑩	오목지하차도 상부교차로-2	5,915	104.9	F	5,920	105.7	F	↑0.8	5,839	102.1	F	5,844	103.6	F	↑1.5
ⓐ	신설교차로	4,567	58.0	C	4,781	64.1	D	↑6.1	4,507	56.2	C	4,721	61.8	D	↑5.6

주 1) 7번 교차로의 경우 in-out 운영하는 교차로로 분석대상에서 제외하였음.

주 2) 시행시 교차로 분석시 장래 개발계획인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 반영결과 차로수 증가로 인한 용량 증대로 인하여 사업시행에 대한 영향이 다소 적은 것으로 분석되었음.

주 3) 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」의 사업 시행으로 인해 ⓐ 신설교차로가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음

바. 주차수요 예측

1) 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체 조례로 강화할 수 있게 되어 있음.
- 본 과업상 공동주택 및 근린생활시설의 법정주차대수 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2023.12.29.」의 제20조제1항관련 [별표2]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음.

〈 [별표2]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 〉

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종근린생활시설(제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종그린생활시설, 숙박시설	설치기준 134m^2당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

〈 주택건설기준등에 관한 규정 〉

주택건설기준등에 관한 규정(2023.12.5)

제27조 (주차장)

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시 · 특별자치시 및 수도권 내의 시지역	가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	그 밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

- 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례, 2023.12.29」와 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2023.12.5」를 기준으로 산정한 본 사업지의 법정주차대수 3,003대로 산정되었다.

〈 법정주차대수 산정결과 〉

구분		산정면적 (㎡)	세대수 (세대)	산정기준		산정대수		법정주차대수 (대)
				면적당 (대/㎡)	세대당	면적당 (대/㎡)	세대당	
공동주택 (아파트)	60이하	30,903.90	522	1/75	0.80	412.1	417.6	-
	85이하	91,405.00	1,100	1/75	1.00	1,218.7	1,100.0	-
	85초과	87,291.90	762	1/65	1.00	1,343.0	762.0	-
	소계	209,600.80	2,384	-	-	2,973.8	2,279.6	2,974
근린생활시설		3,900.00	-	1/134	-	29.1	-	29
합계		-	-	-	-	-	-	3,003

2) 원단위법에 의한 주차산정

〈 원단위법에 의한 주차수요 〉

구분		세대수/ 연면적(㎡)	원단위	주차 이용 효율	주차원단위 (대/1,000㎡, 대/세대, 대/100석)		주차수요	
					2030년	2032년	2030년	2032년
공동주택 (아파트)	주거1	39	1.01	1.00	0.98	0.97	38.2	37.8
	주거2	483	1.12	1.00	1.09	1.08	526.5	521.6
	주거3	1,100	1.20	1.00	1.17	1.15	1,287.0	1,265.0
	주거4	563	1.51	1.00	1.47	1.45	827.6	816.4
	주거5	189	1.58	1.00	1.54	1.52	291.1	287.3
	주거6	10	1.58	1.00	1.54	1.52	15.4	15.2
	소계	2,384	-	-	-	-	2,985.8 ≒2,986	2,943.3 ≒2,944
근린생활시설		3,900.00	6.97	0.85	6.78	6.69	31.1 ≒32	30.7 ≒31
합계		-	-	-	-	-	3,018	2,975

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차	법정주차	법정대비	주차수요 (2030년)	수요대비
공동주택(아파트)	4,768	2,974	160.3%	2,986	159.7%
근린생활시설	35	29	120.7%	32	109.4%
합계	4,803	3,003	159.9%	3,018	159.1%

4. 교통성 검토

가. 발생교통량 처리의 적정성

- 본 분석은 서울특별시 양천구 신정동 326번지 일원에 위치한 『목동4단지아파트 재건축정비사업 지구단위계획 결정(변경)안』으로서 사업시행시 주변가로에 미치는 영향정도를 검토하고 향후 문제점은 없는지에 대한 개략적인 검토를 하는데 목적이 있음.

〈 장래 발생교통량 〉

구 분		전체 발생교통량		
		유 입	유 출	합 계
2030년	첨두시 발생량	175	731	906
	1일 발생교통량	3,964	3,964	7,928
2032년	첨두시 발생량	175	730	905
	1일 발생교통량	3,954	3,954	7,908
구 분		순수 발생교통량		
		유 입	유 출	합 계
2030년	첨두시 발생량	76	356	432
	1일 발생교통량	1,809	1,809	3,618
2032년	첨두시 발생량	76	355	431
	1일 발생교통량	1,808	1,808	3,616

주 : 첨두시는 08:00~09:00시임.

• 본 사업시행에 따른 미시행시와의 지체증감은 그다지 크지 않은 것으로 분석됨.

〈 장래 교차로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명		단기목표연도(2030년)							장기목표연도(2032년)						
		미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS		교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	
①	신목중학교 앞 교차로	2,296	48.7	C	2,312	48.8	C	↑0.1	2,266	47.9	C	2,282	48.0	C	↑0.1
②	양천도서관 앞 교차로	3,356	15.9	B	3,397	16.0	B	↑0.1	3,312	15.7	B	3,353	15.9	B	↑0.2
③	목1지구대 앞 교차로	2,532	11.2	A	2,532	11.2	A	-	2,499	11.2	A	2,499	11.2	A	-
④	목동3,4단지 교차로	1,483	67.9	D	1,725	68.8	D	↑0.9	1,462	66.2	D	1,703	67.7	D	↑1.5
⑤	홍익병원 앞 교차로	4,712	80.4	E	4,805	80.9	E	↑0.5	4,651	79.1	E	4,743	79.3	E	↑0.2
⑥	청소년수련관 교차로	4,312	10.8	A	4,543	11.2	A	↑0.4	4,253	10.8	A	4,484	11.2	A	↑0.4
⑧	목동아이스링크 서측교차로	3,962	43.3	C	4,060	46.0	C	↑2.7	3,910	42.9	C	4,008	45.4	C	↑2.5
⑨	오목지하차도 상부교차로-1	4,797	94.6	E	4,933	96.2	E	↑1.6	4,733	93.6	E	4,869	95.2	E	↑1.6
⑩	오목지하차도 상부교차로-2	5,915	104.9	F	5,920	105.7	F	↑0.8	5,839	102.1	F	5,844	103.6	F	↑1.5
ⓐ	신설교차로	4,567	58.0	C	4,781	64.1	D	↑6.1	4,507	56.2	C	4,721	61.8	D	↑5.6

주 1) 7번 교차로의 경우 in-out 운영하는 교차로로 분석대상에서 제외하였음.

주 2) 시행시 교차로 분석시 장래 개발계획인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 반영결과 차로수 증가로 인한 용량 증대로 인하여 사업시행에 대한 영향이 다소 적은 것으로 분석되었음.

주 3) 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」의 사업 시행으로 인해 ⓐ 신설교차로가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.

〈 장래 주변가로 소통비교(08:00~09:00시) 〉

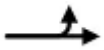
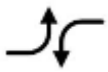
구 간		거리 (km)	단기목표연도(2030년)							장기목표연도(2032년)						
			미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
			교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS		교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	
목동중앙로	① → ④	0.44	673	15.1	E	673	15.1	E	-	665	15.2	E	665	15.2	E	-
	④ → ①	0.44	850	13.0	E	866	12.5	E	↓0.5	839	13.3	E	855	12.9	E	↓0.4
목동서로	② → ⑥	0.34	3,305	30.8	C	3,441	30.5	C	↓0.3	3,260	30.8	C	3,396	30.6	C	↓0.2
	⑥ → ⓐ	0.07	3,862	22.3	D	4,076	19.8	E	↓2.5	3,810	22.3	D	4,024	20.0	D	↓2.3
	⑦ → ⑨	0.51	2,109	30.4	C	2,245	30.3	C	↓0.1	2,080	30.4	C	2,216	30.3	C	↓0.1
목동동로	⑧ → ③	0.57	2,539	42.9	B	2,588	42.9	B	-	2,505	42.9	B	2,554	42.9	B	-
대로3-159	⑧ → ⓐ	0.18	638	9.8	F	638	9.8	F	-	630	10.0	F	630	10.0	F	-
	ⓐ → ⑧	0.18	1,368	18.9	E	1,437	18.2	E	↓0.7	1,350	19.1	E	1,419	18.4	E	↓0.7
국회대로	⑤ → ⑥	0.99	981	19.1	E	984	19.1	E	-	968	19.6	E	971	19.6	E	-
	⑥ → ⑤	0.96	462	20.1	D	483	17.9	E	↓2.2	456	21.6	D	477	18.6	E	↓3.0
오목로	⑨ → ⑩	0.17	1,230	18.6	E	1,230	18.6	E	-	1,214	18.6	E	1,214	18.6	E	-
	⑩ → ⑨	0.16	1,237	20.2	D	1,237	20.2	D	-	1,221	20.2	D	1,221	20.2	D	-

주) 시행시 가로 분석시 장래 개발계획인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」반영결과 차로수 증가로 인한 용량 증대로 인하여 사업시행에 대한 영향이 다소 적은 것으로 분석되었음.

나. 주변가로 및 교차로의 적정성

- 사업시행시 장래 주변지역 개발계획인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」및「목동중심지구 지구단위계획 재정비」,「목동오거리 지구단위계획 재정비」,「서울양천우체국 복합청사 건립공사」개선방안을 검토하여 본 사업지 인근 주변 가로 및 교차로 개선내용을 반영토록 하였음.
- 사업시행시 장래 교통수요 증가에 따른 주변가로 및 교차로의 차량지체를 최소화하도록 신호 최적화 방안을 제시하였음.

〈 장래 교차로별 최적신호운영방안 〉

교 차 로 명	1Phase	2Phase	3Phase	4Phase	신호주기(sec)
② 양천도서관앞 교차로			-	-	110
	80(3)	24(3)			
④ 목동3,4단지교차로					120
	31(3)	24(3)	24(3)	29(3)	
⑤ 홍익병원앞 교차로					170
	61(4)	38(4)	45(4)	10(4)	

〈 최적화 교차로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명	시행시(2030년)(①)			최적화시(②)			증감 (②-①)
	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체	LOS	
② 양천도서관앞 교차로	3,397	16.0	B	3,397	13.0	A	↓3.0
④ 목동3,4단지교차로	1,725	68.8	D	1,725	48.0	C	↓20.8
⑤ 홍익병원앞 교차로	4,805	80.9	E	4,805	65.7	D	↓15.2

다. 진출입 동선 처리의 적정성

- 사업지 차량 진출입구 계획은 주변지형 및 도로운영 현황 등을 고려하여 목동서로(대로 3-151호선) 영향저감을 위하여 진출입구 위치를 사업지 북측 목동서로8길상 교차로(2개소), 목동중앙로상 진출입구(1개소) 운영계획을 수립 하였음.
- 또한, 진출입차량의 원활한 접근을 위하여 가각부 회전반경은 R=6.0m이상으로 계획하였으며, 학원 및 유치원 차량의 안전한 승·하차를 위한 Drop-zone을 설치(2개소)하였음.

라. 대중교통, 보행 및 자전거

- 보행동선 단절구간에 횡단보도를 설치(4개소)하였으며, 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m)조성(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 반영)토록 하였음.
- 또한 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(5.0m~8.0m)를 확보토록 하였음.
- 「목동(가칭)그린웨이 조성계획(안)」반영토록 하였음.

  - 사업지 동측(목동서로) 공개공지 확보 : B=16.0m, L=130.0m

- 자전거 전용도로 설치계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획)를 검토하여 사업지측에 자전거도로 1.5m~3.0m를 계획하였음.

  - 사업지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치
  - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
  - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치

마. 주차시설의 적정성

- 본 사업은 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원에 위치한 『목동4단지아파트 재건축정비사업 지구단위계획 결정(변경)안』으로서, 최종 확보한 계획주차대수는 4,803대로 원단위법에 의한 목표연도(2030년) 주차수요 3,018대에 비해 159.1% 계획하였고, 법정주차대수는 3,003대로 법정대비 159.9 %를 확보하였음.

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차	법정주차	법정대비	주차수요 (2030년)	수요대비
공동주택(아파트)	4,768	2,974	160.3%	2,986	159.7%
근린생활시설	35	29	120.7%	32	109.4%
합계	4,803	3,003	159.9%	3,018	159.1%

바. 교통안전 및 기타

- 교통약자를 배려하여 횡단보도 구간에 점자 블록 및 횡단보도 턱낮추기 시공이 필요하며, 보행 및 운전자 주의환기를 위한 진출입구 끝단부에 경고등을 설치하였고, 시거불량 지점에 반사경을 설치토록 하였음.

5. 결론

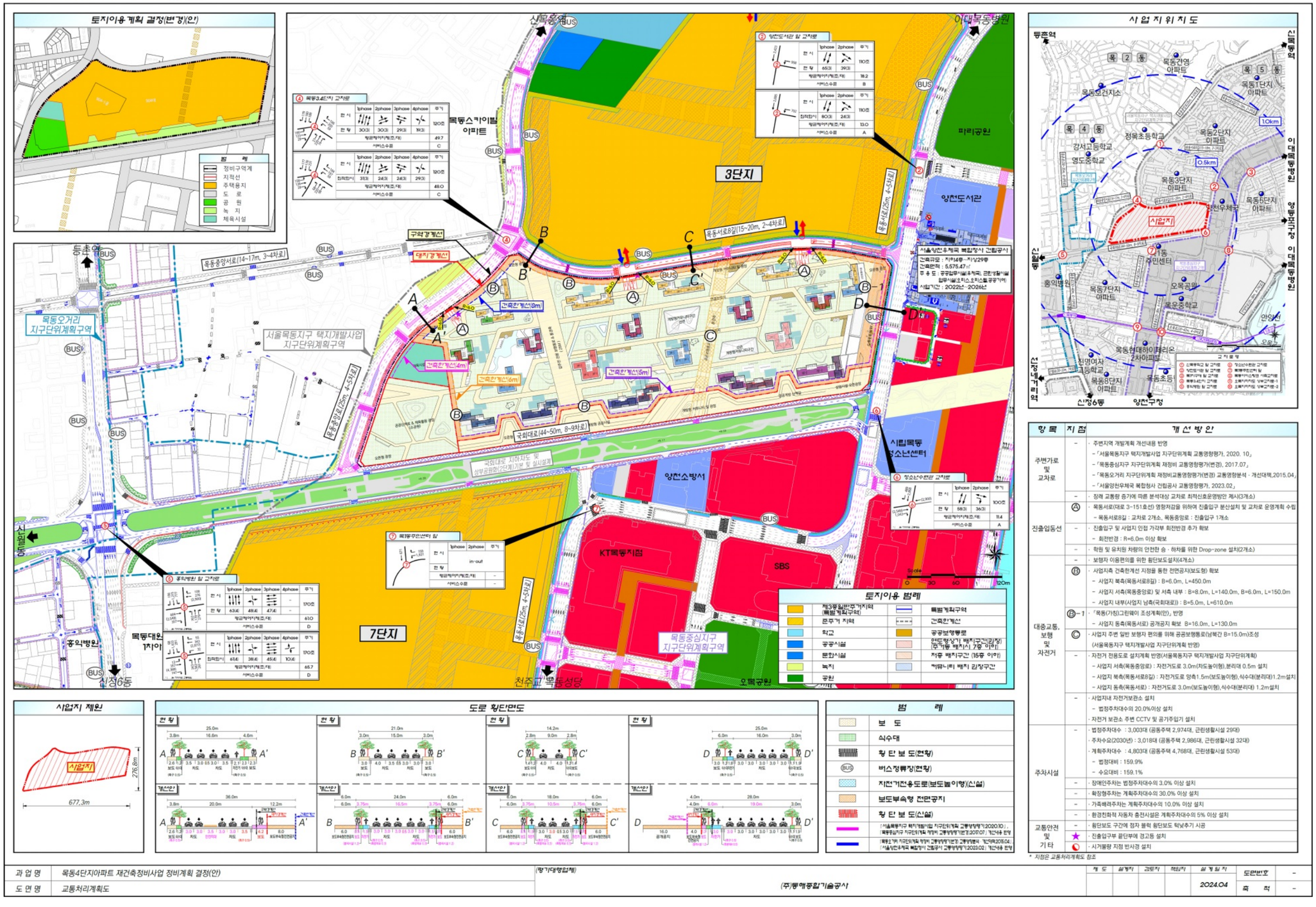
- 본 과업은 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원에 위치한『목동4단지아파트 재건축정비사업 지구단위계획 결정(변경)안』으로 인하여 예상되는 현재 및 장래의 교통상의 제반 문제점을 분석하고, 교통대책을 강구하여 해당 사업지 내의 교통흐름은 물론 주변지역의 교통여건을 향상시켜 도시교통의 원활한 소통과 시민의 쾌적한 통행권을 확보하여 지역주민의 편의를 도모함에 목적이 있음.
- 본 사업시행으로 발생되는 순수 발생교통량을 예측한 결과, 단기목표연도 2030년 주변가로 첨두시(08:00~09:00시)에 432대/시(유입 76대/시, 유출 356대/시), 장기목표연도 2032년 431대/시(유입 76대/시, 유출 355대/시)가 발생하는 것으로 예측되었음.
- 장래 사업시행시 발생교통량이 현황유지시에 비하여 증가하여 평균통행속도 및 평균제어지체가 변화를 보이는 것으로 분석되었으나 그 영향은 미미한 것으로 분석되었으며, 진출입구 분산설치 및 주변 교차로 신호현시를 조정하여 사업시행시 유출입 교통량으로 인한 주변 교차로의 혼잡을 최소화 할 수 있을 것으로 판단됨.
- 본 사업지 보행에 대한 개선방안으로 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보행공간 확보 및 보행동선 단절지점에 횡단보도 등을 설치하여 보행동선의 연속성 유지로 보행자의 안전 및 편의 증진을 도모하였음.
- 본 사업지의 주차시설 설치계획을 살펴보면, 전체 계획주차 4,803면으로 계획하였으며,「서울시 주차장 설치 및 관리조례, 2023.12.29」에 의거 장애인 주차면(법정의 3.0%)과 확장형 주차면(30.0%), 가족배려 주차면(10.0%) 및 환경친화적 자동차 충천시설(계획의 5%)을 확보하여 이용자의 이용편의를 도모하였음.
- 사업지 진출입 차량에 대한 교통안전을 위하여 지하주차장 진출입구 경고등 및 반사경을 적정하게 설치하여 교통안전사고를 사전에 예방토록 계획하였음.
- 본 과업에서는 사업지 주변 도로에 차량 진출입으로 인한 간선도로변 차량흐름의 저해를 최소화하고, 차량동선으로 인한 보행공간의 단절 및 침해를 최소화하기 위해 차량 및 보행동선 계획을 위주로 하여 교통처리대책을 제시하였음.

〈 개선방안 〉

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	•주변지역 개발계획 개선내용 반영 -「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020. 10」 -「목동중심지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경), 2017.07」, -「목동오거리 지구단위계획 재정비교통영향평가(변경) 교통영향분석 · 개선대책, 2015.04」 -「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.02」
	-	•장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
진출입동선	Ⓐ	•목동서로(대로 3-151호선) 영향저감을 위하여 진출입구 분산설치 및 교차로 운영계획 수립(3개소) - 목동서로8길 : 교차로 2개소, 목동중앙로 : 진출입구 1개소
	-	•진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 - 회전반경 : R=6.0m 이상 확보
	-	•학원 및 유치원 차량의 안전한 승 · 하차를 위한 Drop-zone 설치(2개소)
대중교통, 보행 및 자전거	-	•보행자 이용편의를 위한 횡단보도설치(4개소)
	Ⓑ	•사업지측 건축한계선 지정을 통한 전면공지(보도형) 확보 - 사업지 북측(목동서로8길) : B=6.0m, L=450.0m - 사업지 서측(목동중앙로) 및 서측 내부 : B=8.0, L=140.0m, B=6.0, L=150.0m - 사업지 내부(사업지 남측(국회대로)) : B=5.0m, L=610.0m
	Ⓑ-1	•「목동(가칭)그린웨이 개방형 공공녹지 조성계획(안)」 반영 - 사업지 동측(목동서로) 공개공지 확보 B=16.0m, L=130.0m
	Ⓒ	•사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m)조성 (서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 반영)
	-	•자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획) - 사업지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치 - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
	-	•사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0%이상 설치 •자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	•법정주차대수 : 3,003대(공동주택 2,974대, 근린생활시설 29대) •주차수요(2030년) : 3,018대(공동주택 2,986대, 근린생활시설 32대) •계획주차대수 : 4,803대(공동주택 4,768대, 근린생활시설 53대) - 법정대비 : 159.9% - 수요대비 : 159.1%
	-	•장애인주차는 법정주차대수의 3.0% 이상 설치
	-	•확장형주차는 계획주차대수의 30.0% 이상 설치
	-	•가족배려주차는 계획주차대수의 10.0% 이상 설치
	-	•환경친화적 자동차 충전시설은 계획주차대수의 5% 이상 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	•횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	•진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	-	•시거불량 지점 반사경 설치

6. 교통처리계획도

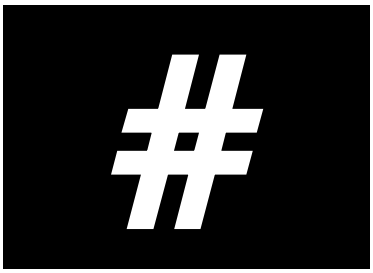
■ 교통처리계획도



항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	–	· 주변지역 개발계획 개선내용 반영 – 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020. 10」 – 「목동중심지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경), 2017.07」 – 「목동오거리 지구단위계획 재정비교통영향평가(변경) 교통영향분석 · 개선대책,2015.04」 – 「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.02」
	–	· 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
진출입동선	Ⓐ	· 목동서로(대로 3~151호선) 영향저감을 위하여 진출입구 분산설치 및 교차로 운영계획 수립 – 목동서로8길 : 교차로 2개소, 목동중앙로 : 진출입구 1개소
	–	· 진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 – 회전반경 : R=6.0m 이상 확보
	–	· 학원 및 유치원 차량의 안전한 승 · 하차를 위한 Drop-zone 설치(2개소)
대중교통, 보행 및 자전거	–	· 보행자 이용편의를 위한 횡단보도설치(4개소)
	Ⓑ	· 사업지측 건축한계선 지정을 통한 전면공지(보도형) 확보 – 사업지 북측(목동서로8길) : B=6.0m, L=450.0m – 사업지 서측(목동중앙로) 및 서측 내부 : B=8.0m, L=140.0m, B=6.0m, L=150.0m – 사업지 내부(사업지 남측(국회대로)) : B=5.0m, L=610.0m
	Ⓑ-1	· 「목동(가칭)그린웨이 조성계획(안), 반영 – 사업지 동측(목동서로) 공개공지 확보 B=16.0m, L=130.0m
	Ⓒ	· 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m)조성 (서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 반영)
	–	· 자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획) – 사업지 서측(목동중앙로) : 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치 – 사업지 북측(목동서로8길) : 자전거도로 양측 1.5m(보도높이형), 식수대(분리대)1.2m설치 – 사업지 동측(목동서로) : 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
	–	· 사업지내 자전거보관소 설치 – 법정주차대수의 20.0%이상 설치 · 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	–	· 법정주차대수 : 3,003대 (공동주택 2,974대, 근린생활시설 29대) · 주차수요(2030년) : 3,018대 (공동주택 2,986대, 근린생활시설 32대) · 계획주차대수 : 4,803대 (공동주택 4,768대, 근린생활시설 53대) – 법정대비 : 159.9% – 수요대비 : 159.1%
	–	· 장애인주차는 법정주차대수의 3.0% 이상 설치
	–	· 확장형주차는 계획주차대수의 30.0% 이상 설치
	–	· 가족배려주차는 계획주차대수의 10.0% 이상 설치
	–	· 환경친화적 자동차 충전시설은 계획주차대수의 5% 이상 설치
교통안전 및 기 타	–	· 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	★	· 진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	◔	· 시거불량 지점 반사경 설치

* 지점은 교통처리계획도 참조

과 업 명	목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)	(평가대행업체)	제 도	설계자	검토자	책임자	설 계 일 자	도면번호	–
도 면 명	교통처리계획도	(주)동해종합기술공사					2024.04	축 척	–



첨부2. 경관성 검토서

1 계획의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사분석

- 사업대상지 및 경관변화로 인한 영향 예측 및 주변 지역의 경관자원현황 및 분석을 통한 경관특성 파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업대상지 개발로 인한 주변 지역 경관변화 및 영향 정도의 파악
- 경관시뮬레이션을 통한 경관변화는 영향 검토

다. 경관영향 저감방안

- 개발로 인한 대상 지역의 경관변화에 대한 저감방안 모색
- 사업대상지 개발 시 요소별 경관계획 수립을 통한 바람직한 경관 형성 유도
- 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 도시경관은 지역민의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성됨. 따라서, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지로써
  ① 주변의 공원·수변 등 자연요소와 유기적으로 연계되는 환경 친화적 주거단지 형성
  ② 개발에 따른 지역의 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 제고 및 주변지역의 개발추세에 적정 대응하는 주거환경 개선을 유도

나. 계획의 목적

- 대상지 및 경관변화로 인한 영향예측 및 주변 지역의 경관자원현황 및 분석을 통한 경관 특성 파악
- 기존 경관현황을 바탕으로 사업 이후 변화될 경관계획을 수립함으로써 아름답고 쾌적한 도시 공간 창출
- 경관시뮬레이션 분석 및 개발에 따른 도시 및 지역에 미치는 부정적 영향 최소화

다. 검토방법

- 기 조사된 통계자료와 상위계획 보고서 등을 통한 문헌조사
- 1:5,000 수치지형도를 활용한 컴퓨터 맵핑 및 3d 모델링 조사
- 조망점 선정에 따른 현장조사 및 경관시뮬레이션 분석을 통한 경관변화 및 영향 예측

3. 계획의 배경 및 목적

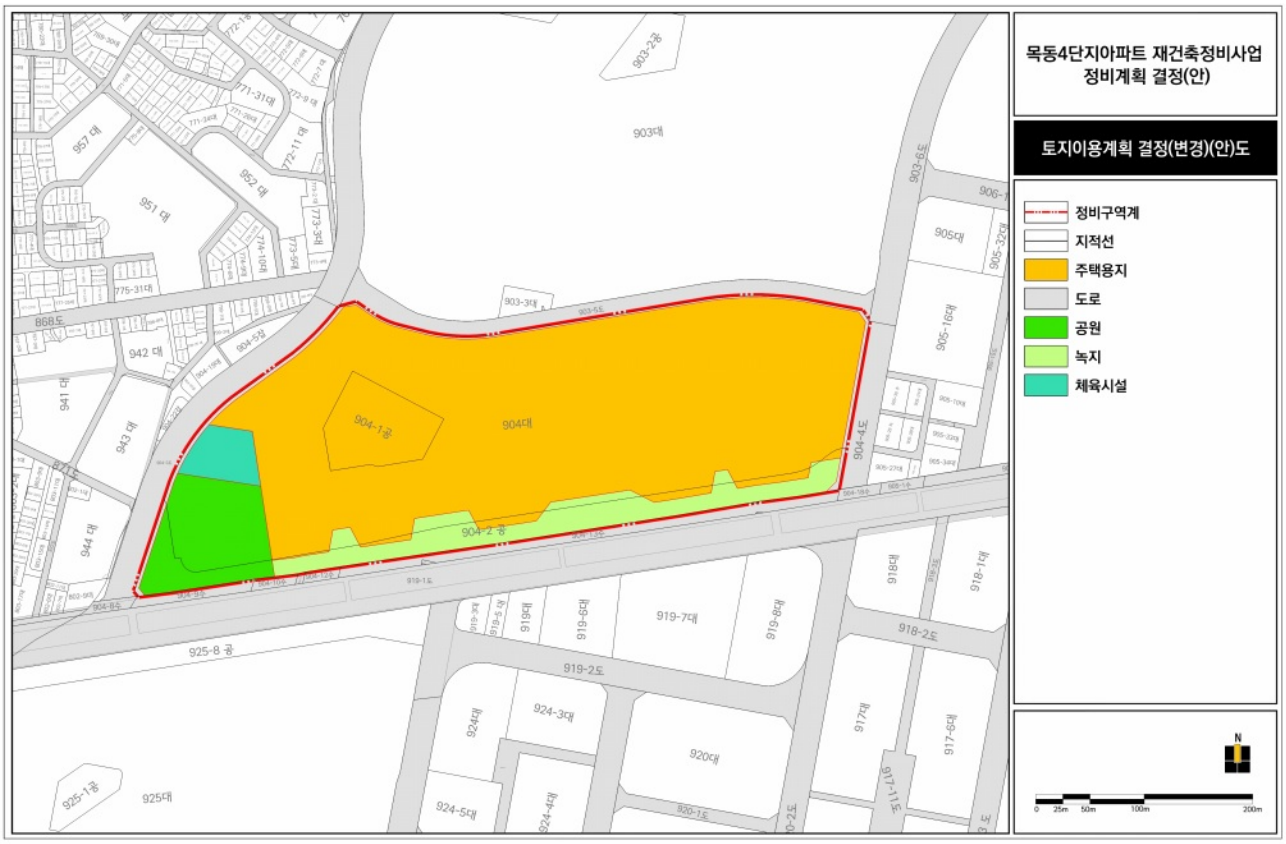
가. 사업개요

- 사업명 : 목동4단지아파트 주택재건축 정비사업
- 위치 : 서울특별시 양천구 목동 904일대
- 사업면적 : 122,825.3㎡

나. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
구역면적		122,825.3	100.0	
사업 부지 면적	**실사용 대지면적**	**96,046.4**	**78.2**	
	도 로	2,299.9	1.87	
	공 원	8,577.6	6.98	
	녹 지	12,944.1	10.54	
	체육시설	2,957.3	2.41	
	소계	**26,778.9**	**21.8**	

〈토지이용계획도〉



2 경관현황 분석

1. 위락현황

가. 조사항목 및 범위

- 서울특별시 양천구 및 사업대상지 인근을 포함한 주변 지역의 위락시설 분포 현황
- 기 조사된 통계자료 검토 및 문헌 조사
- 위성지도를 활용한 맵핑 조사 및 대상지 주변을 포함한 현장 조사 및 검토

나. 위락시설 현황

- 육상경기장 1개소, 축구장 3개소, 야구장 3개소 등 공공체육시설은 총 159개소로 조사되었으며, 공공공연장 2개소 및 영화관 2개소 등 문화공간은 총 18개소로 조사됨
- 양천구 내 총면적 3,049.6㎡, 총 123개소의 공원이 분포하고 있음

[위락시설 현황표]

공원 현황

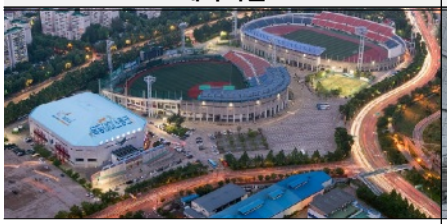
구분	합계	자연공원(국립)	어린이공원	소공원	근린공원	역사공원	문화공원	도시자연공원	기타공원
개소	123	-	74	11	18	-	2	1	18

문화공간 현황

구분	합계	공공공연장	민간공연장	영화관	박물관	미술관	문예회관	종합복지회관	구민시설	청소년수련시설	문화원	국악원
개소	18	2	1	2	-	-	1	5	4	2	1	-

체육시설 현황

구분	합계	육상경기장	축구장	야구장	테니스장	간이운동장	체육관(gym)	수영장	롤러스케이트장	빙상장	골프연습장	기타체육시설
개소	159	1	3	3	1	128	7	6	2	1	1	4

체육시설	문화공간	공원
		
목동종합운동장	양천문화회관	서서울호수공원

*자료 출저 : 제34회 2022 양천구 통계연보

2. 지역 경관현황

가. 양천구 일반현황

- 대상지가 속해있는 양천구는 서울특별시의 남서부에 위치한 자치구로 동쪽으로는 한강을 경계로 영등포구와 접하고, 서쪽으로 부천시, 북쪽으로 강서구, 남쪽으로는 구로구와 접하여있음
- 전체면적 중 주거지역이 70%를 차지하며, 전체주택 중 44%가 아파트로 되어있는 전형적인 아파트 주거지역임
- 1979년부터 계획이 수립되어 조성된 목동아파트단지가 있는 동부지역은 비교적 주거환경이 좋으며 안양천변의 둔치에는 시민들을 위한 체육시설이 갖추어져있음

나. 양천구 경관현황

1) 심볼 및 상징물

- 양천구 심볼 중앙의 동그란 모양은 해를 나타내며, 이를 둘러싼 3선은 미래지향적인 발전상을 형상화하였고, 물결무늬 모양은 냇물을 뜻하며 생동감 넘치는 구의 모습을 표현하고 있음
- 또한, 예로부터 양천구와 함께 하고 있는 친근한 이미지의 해바라기, 감나무, 꿩이 양천구의 상징물로 자리잡고 있음

심볼	캐릭터	상징물		
		해바라기	감나무	꿩
양천구				

2) 자연경관

- 구로구와의 경계에 위치한 매봉산은 해발 110m로 양천둘레길을 따라 걸을 수 있는 산책로가 조성되어 있고 산정상부에서는 서울시 풍경을 감상할 수 있음
- 경기도 7개시와 서울시 7개구를 흐르는 안양천은 길이 32.5km로 북쪽에서 한강에 유입되어 흐름. 안양천 곳곳에는 생태공원이 조성되어있어 자연적 경관이 우수함

매봉산	안양천	용왕산 근린공원
		

3) 인문경관

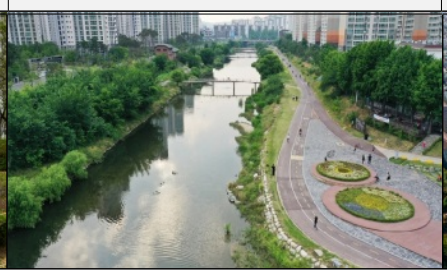
- 대상지가 속한 양천구는 공동주택 단지가 밀집된 지역으로 전형적인 주거지 경관이 연출됨
- 경부고속도로의 종점지인 신월나들목이 위치해 있어 광역 교통이 편리하며, 서울 지하철 2호선, 5호선, 9호선이 위치해 대중교통으로 인한 접근이 용이함
- 목동운동장, 아이스링크장 등 다수의 운동시설과 다양한 자연공원이 위치하고 있어 시민들의 휴게·문화공간이 조성되어 있음

목동종합운동장	서서울호수공원	지하철역 (목동역, 오목교역)
		

3. 대상지 경관현황

가. 대상지 일반현황

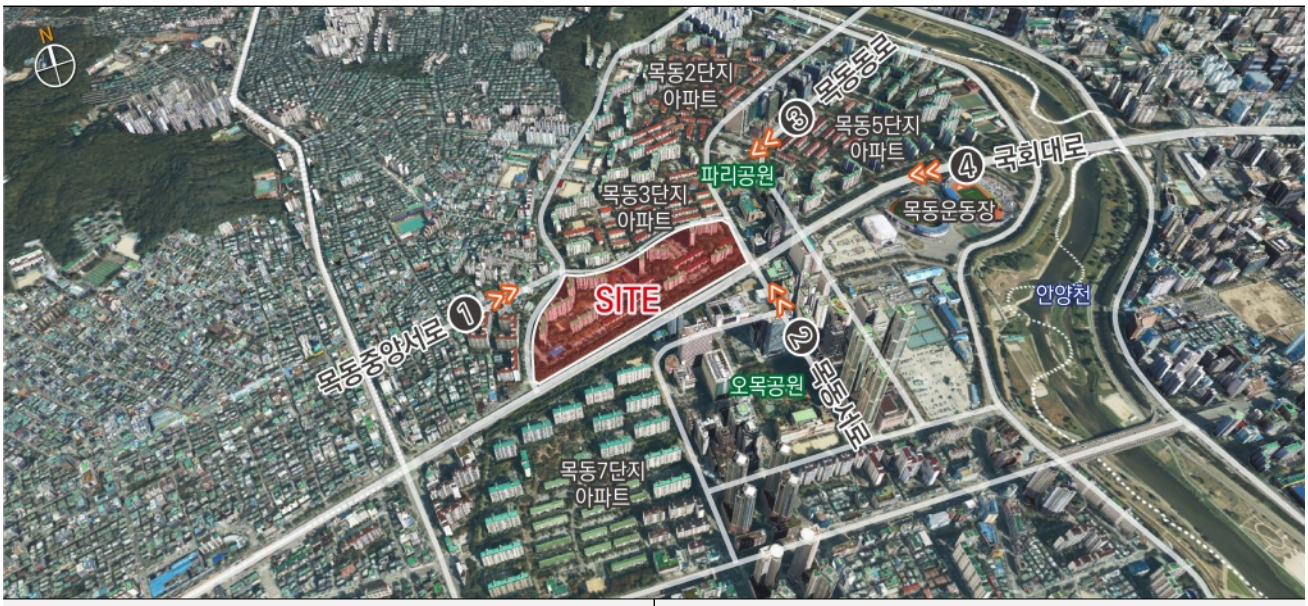
- 대상지 북측으로 목동서로8길와 서측으로는 목동중앙로가 연접해있고, 남측으로 국회대로가 인접해 있어 교통 접근성이 우수함
- 대상지 북동측으로 파리공원, 남측으로 오목공원, 동측으로 안양천 등이 위치해 오픈스페이스 역할을 수행하고 있음
- 대상지 반경 1km안에 다수의 공동주택단지가 입지함에 따라 도시적 스카이라인을 형성하고 있음
- 대상지 동측으로 야구장, 아이스링크등이 있는 목동운동장이 있음

목동 파리공원	안양천	목동 대규모 공동주택단지
		

목동중앙로	국회대로	목동운동장
		

나. 주요 접근도로에서의 가시범위 검토

- 목동중앙서로와 목동서로에서 대상지방향으로 접근시 인접한 기존 건축물에 의해 중·상층부 일부만 인식될 것으로 분석되고, 동-서측에서 이어지는 목동동로와 국회대로에서는 도로변 조성된 가로식재와 기존 건축물에 인해 일부 차폐될 것으로 분석됨



① 목동중앙서로	② 목동서로
	
도로변에 위치한 기존건축물에 차폐되어 접근 시 대상지 중·상층부 조망 예상	도로변에 위치한 기존건축물에 차폐되어 접근 시 대상지 중·상층부 조망 예상
③ 목동동로	**④ 국회대로**
	
대상지 방향으로 조망 시 도로변 가로식재에 차폐되어 대상지 중·상층부 조망 예상	전면의 기존건축물에 차폐되어 상층부 일부만 조망 예상

다. 대상지 종합현황도

종합현황도



3. 상위계획검토

가. 2016 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상 및 목표

• 자연과 역사, 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별 목표 설정

“자연과 역사가 어우러진 매력 있는 경관 도시 서울”			
서울 고유의 자연과 녹지를 향유 할 수 있는	도시적 매력과 자연성이 조화되는	옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는	도시와 가로의 특성이 살아있는
친근한 **자연녹지경관**	새로운 **수변경관**	다채로운 **역사문화경관**	활력있는 **시가지경관**

2) 추진전략

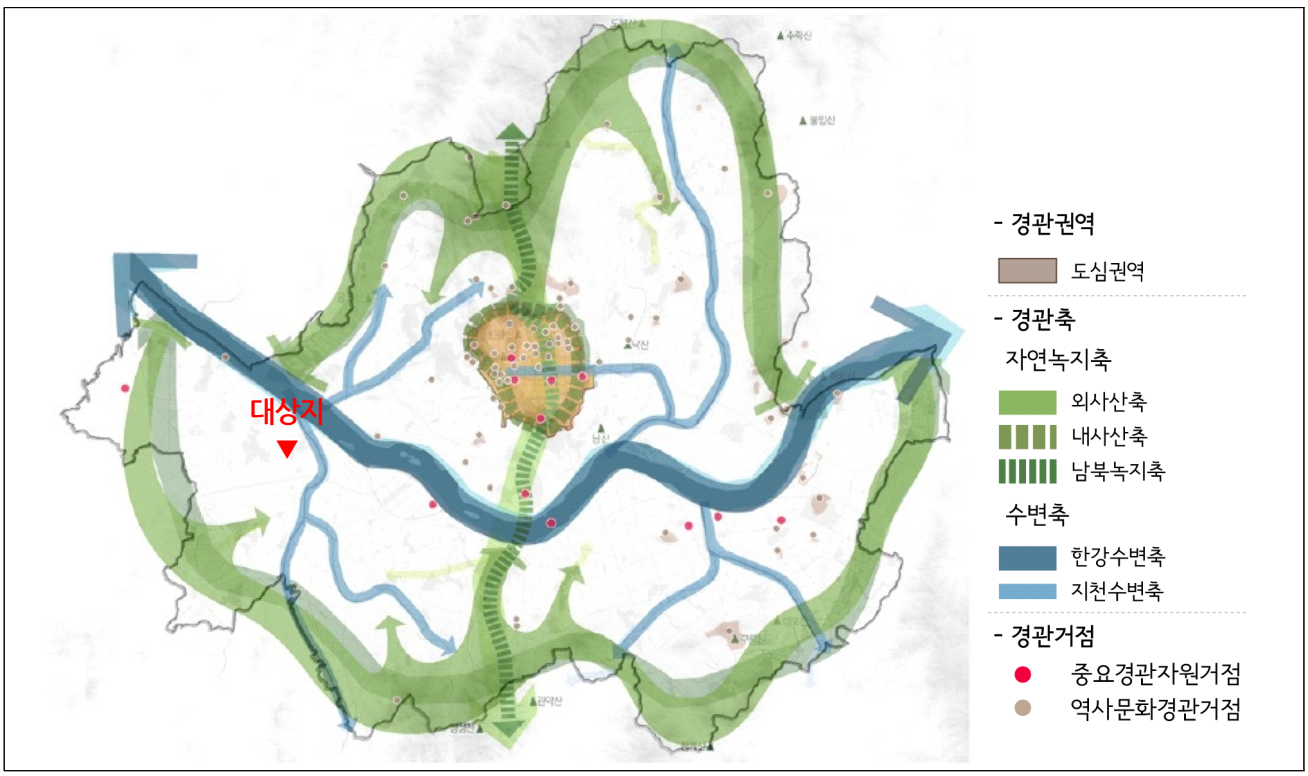
• 서울시 경관미래상에 따른 유형별 목표 실현을 위한 장·단기적 추진 전략

자연녹지경관	**산 주변 · 구릉지 개발과 조망을 관리하여 서울의 자연경관특성 보호** 추진전략 1 / 산 주변 구릉지 경관특성 관리 추진전략 2 / 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 추진전략 3 / 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변경관	**자연성과 조화되는 다양하고 역동적인 수변 경관 형성** 추진전략 1 / 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 추진전략 2 / 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 추진전략 3 / 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화경관	**도심의 옛 모습 관리와 역사문화자원을 활용한 역사문화경관 강화** 추진전략 1 / 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 추진전략 2 / 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 추진전략 3 / 역사문화 경관자원의 다양화
시가지경관	**주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성** 추진전략 1 / 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략 2 / 가로경관의 질 향상 및 특화 추진전략 3 / 시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

3) 경관구조설정

• 서울의 특색있는 경관을 지속적으로 유지하고 가꾸어 나가기 위해 강·산·한양도성으로 이루어진 서울의 경관골격을 토대로 권역, 축, 거점으로 구분하여 경관구조를 설정

경관권역	**4대문 범역과 한양도성을 모두 포함한 역사도심 경관권역** "역사도심 기본계획"의 공간범위를 반영하여, 사대문안 구역과 한양도성을 모두 포함하여 역사도심 경관권역으로 설정
경관축	**내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축** 기존 계획의 기타녹지축을 폐지하고, 서울성곽축은 경관권역에 포함하여, 내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축으로 재정비
경관거점	**국가지정문화재와 공공시설, 건축물 등 경관자원거점** 면적, 점적 역사특성거점을 역사문화거점으로 통합하고, 서울시 경관기록화사업, 시민 및 전문가 대상의 조사 등을 통한 중요경관자원을 선정



대상지 주변으로 지천수변축(안양천)이 위치하고 있으나 상호 미치는 영향 크지 않을 것으로 검토됨

3 사업시행으로 인한 경관예측

1. 주요 검토사항

가. 검토항목

- 경관시뮬레이션을 실시하여 개발에 따른 시각적 영향을 예측함으로써 경관에 미치는 부정적 영향을 검토하는 동시에 주변 경관을 향상하는 방안을 도출
- 사업대상지를 조망하는데 있어 계획상 큰 지형변화가 예상되는 지점 등 조망점 선정의 주요 기준에 따라 원경(200m 초과)/중경(100m 초과~200m 이내)/근경(100m 이내)의 조망과 동서남북의 방향을 고려하여 검토

〈시거리별 검토항목〉

구 분	근경	중경	원경
경관내용	• 경관대상의 세부적 요소 • 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 중·고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관범위	• 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	• 가구 또는 블록별 경관특성이 보이는 경관범위	• 도시 스카이라인, 도시의 상징성이 보이는 경관범위
경관거리	• 100m 이내	• 100m 초과~200m 이내	• 200m 초과

나. 시뮬레이션 작성기준

- “14년 서울시 위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준” 및 “19년 시울시 경관심의 내실화 계획”을 준수하여 작성
  - 대상지 반경 2km 내 경관계획에서 정하는 조망점이 위치할 경우 최대 3개 선정하여 작성
  - 눈높이 (EYE LEVEL)에서 보이는 조망을 기준으로 작성
  - 근경, 중경, 원경으로 구분하여 대상지를 사방에서 파악할 수 있도록 제시
  - 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소 (산, 하천, 문화재 등)을 중심으로 표현
- 사업시행 전과 후의 사업대상지의 경관현황을 정확성과 현실성 있게 파악하도록 표현
- 시뮬레이션의 정확성을 위해 기본 Data(주변건물 높이, 사업대상지 건축물 높이, 주변자연경관자원의 수치자료 등)를 시각화
- 모델링 및 현황사진을 통한 경관변화를 예측

다. 시뮬레이션 방법



라. 조망점 선정

1) 선정기준

가) 이용특성에 따른 선정

- 오픈스페이스, 공공기관 등 이용객이 많은 장소
- 많은 인구가 거주하거나 이동이 많은 주요 도로 및 가로

나) 경관특성에 따른 선정

- 특별한 가치를 지닌 경관이 보이거나 위치한 지점
- 주진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경

다) 경관변화에 따른 선정

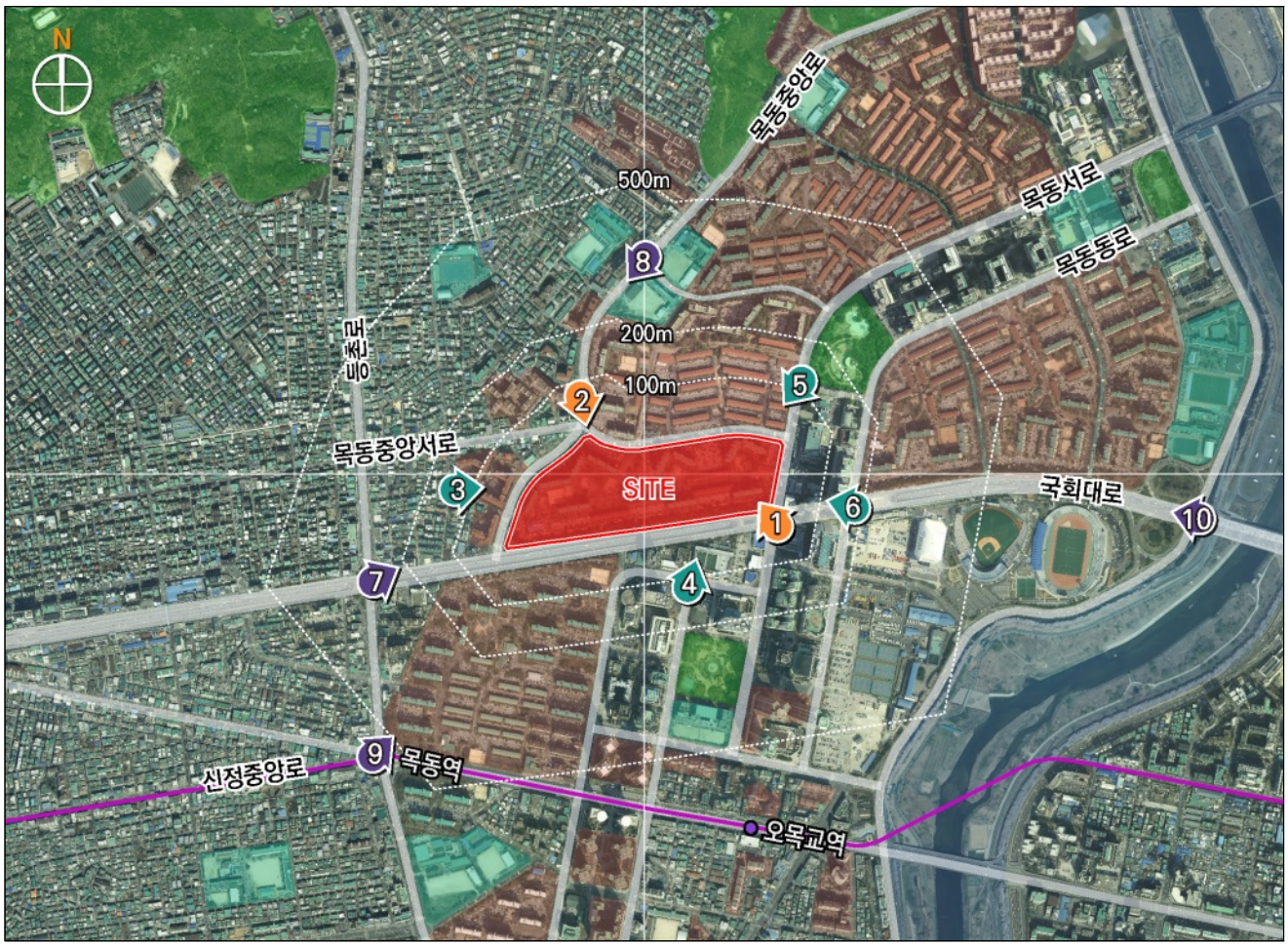
- 계획에 의한 기존 경관의 변화가 현저히 일어나는 지점
- 스카이라인, 도시 이미지의 변화가 비교분석 가능한 지점
- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악 할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경 · 중경 · 원경을 기본으로 선정

2. 경관영향 검토

가. 조망점표

번호	구분	조망위치	이격거리	표고	선 정 사 유
01	근경	청소년수련관 교차로	약 50m	8.0m	주요 접근도로 결절점
02		목동 3,4단지 교차로	약 50m	10.2m	주요 접근도로 및 공동주택 밀집지
03	중경	목동중앙로1길	약 150m	10.4m	주요 접근도로
04		양천소방서 교차로	약 160m	7.9m	주요 접근도로 결절점
05		목동서로	약 160m	7.7m	주요 접근도로
06		양천우체국 교차로	약 200m	7.2m	주요 접근도로
07	원경	홍익병원앞 교차로	약 400m	8.2m	주요 접근도로 결절점
08		신목중학교앞 교차로	약 470m	7.2m	주요 접근도로 및 교육시설
09		목동역앞	약 580m	8.2m	대중교통이용수단
10		국회대로	약 1,000m	7.7m	주요 접근도로

〈조망점의 위치도〉



나. 조망점별 경관시뮬레이션

1) 근경

가) 조망점_01

조망위치	청소년수련관 교차로	이격거리	약 50m	표고	8.0m

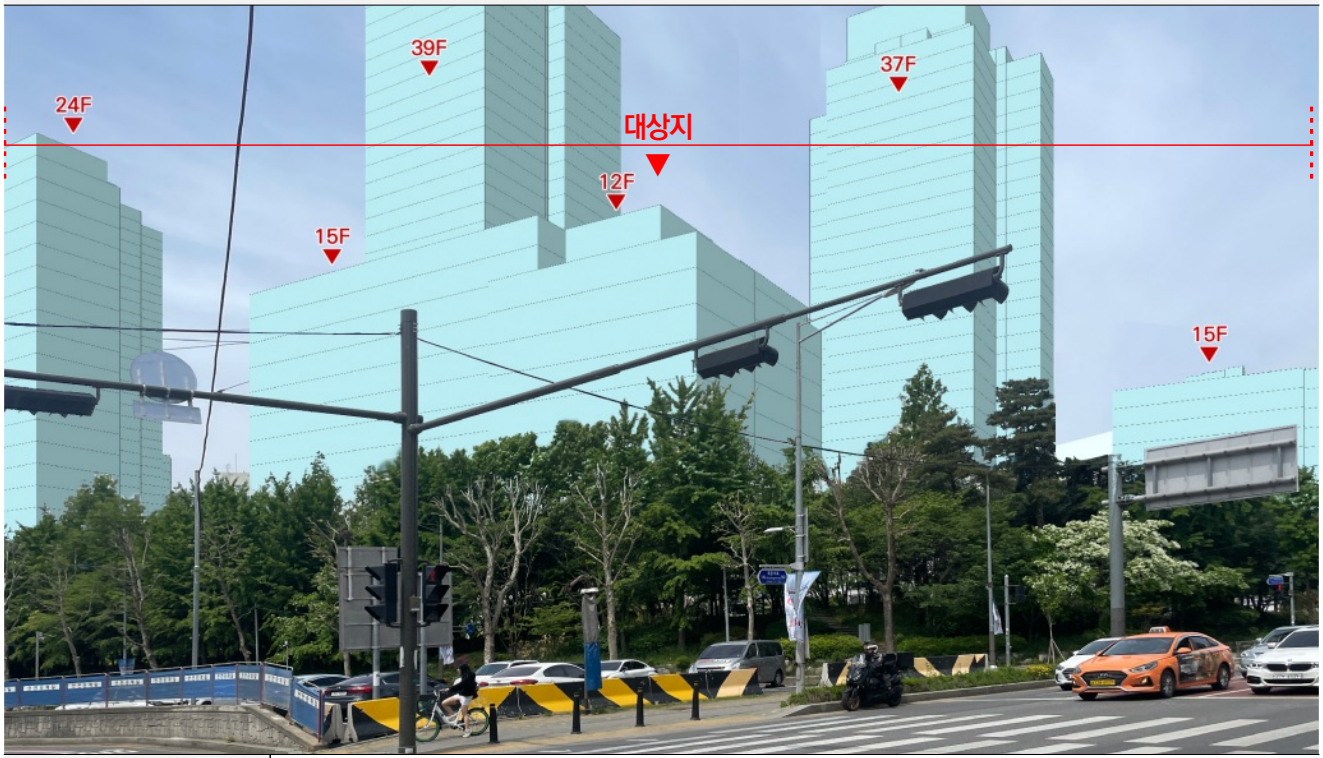
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 대상지 조성에 따라 규모적인 면에서의 경관변화가 직접적으로 인식될 것으로 검토됨

나) 조망점_02

조망위치	목동3,4단지 교차로	이격거리	약 50m	표고	10.2m

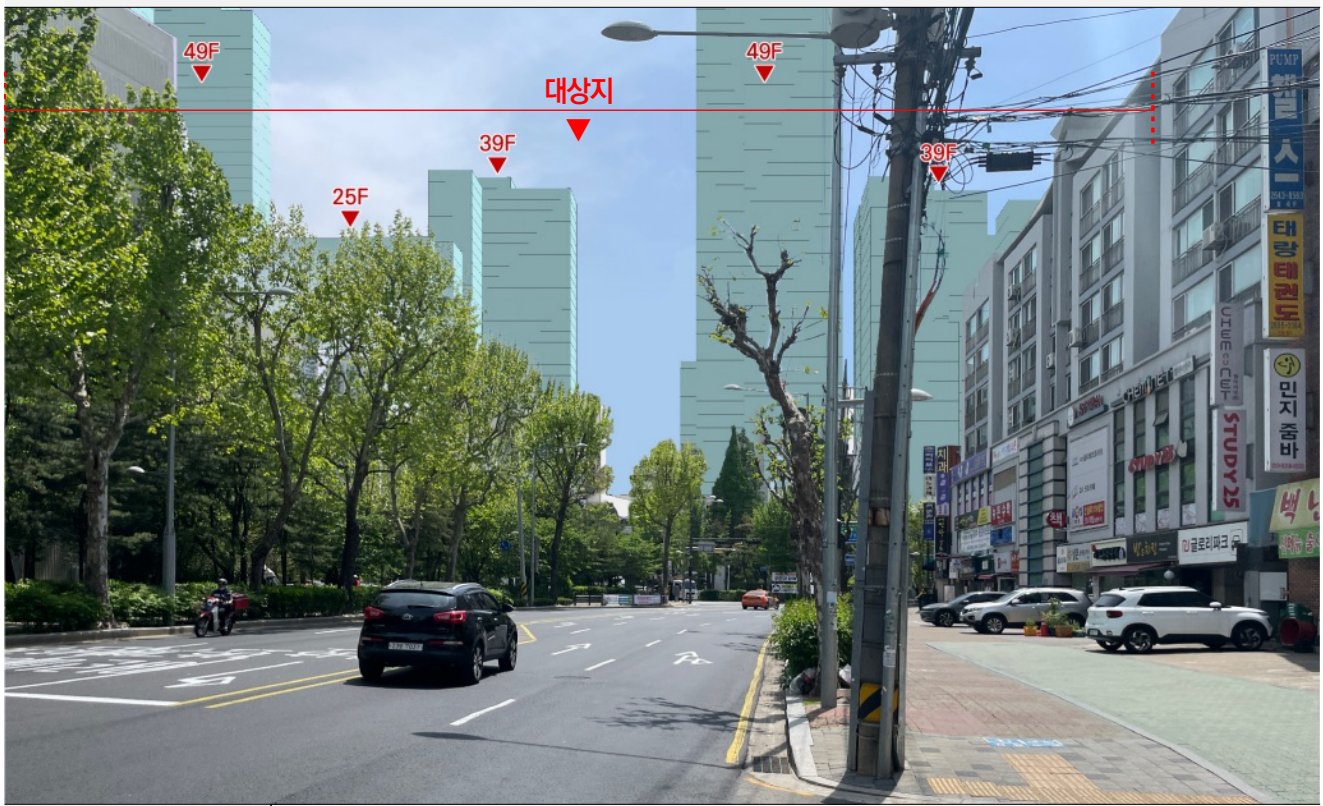
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 대상지 조성에 따라 규모적인 면에서의 경관변화가 직접적으로 인식될 것으로 검토됨

2) 중경

가) 조망점_03

조망위치	목동중앙로1길	이격거리	약 150m	표고	10.4m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 주변 공동주택으로 인하여 대상지의 일부만 조망될 것으로 보여짐

나) 조망점_04

조망위치	양천소방서 교차로	이격거리	약 160m	표고	7.9m

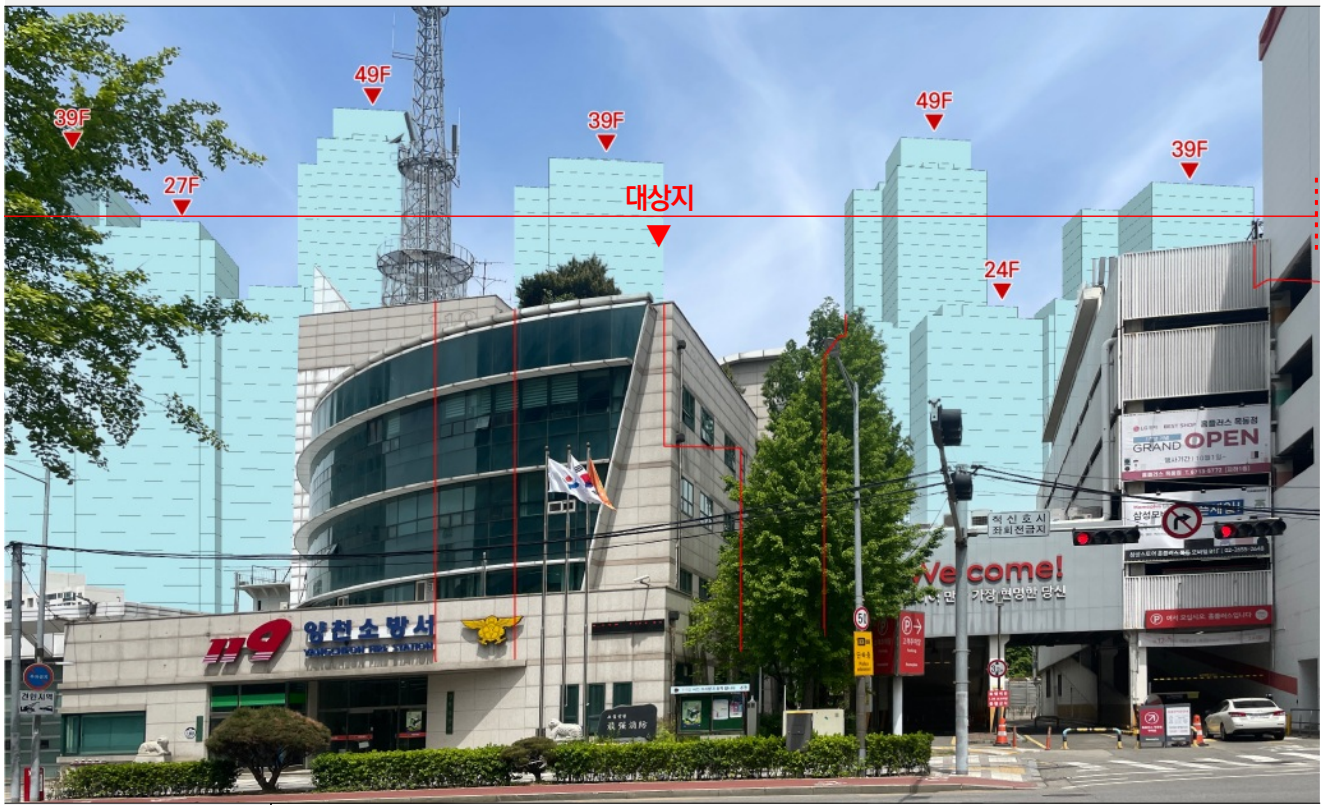
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 주변 건축물과 함께 대상지 전면부가 조망될 것으로 보여지며, 주변 경관을 고려한 입면/색채계획이 필요할 것으로 검토됨

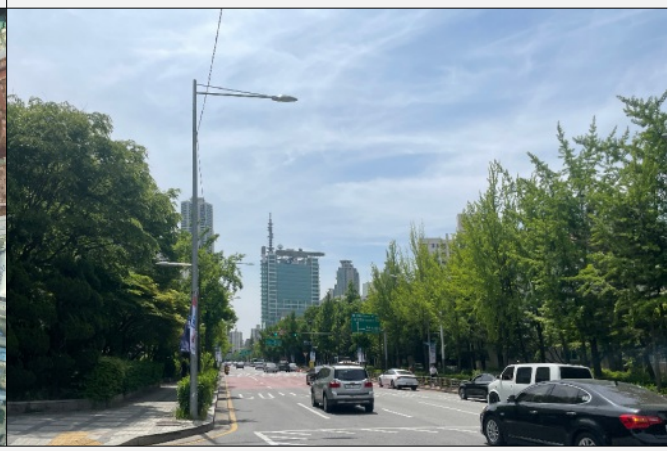
다) 조망점_05

조망위치	목동서로	이격거리	약 160m	표고	7.7m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 기존 건축물과 함께 연속적인 경관을 형성할 것으로 분석되며, 정돈된 스카이라인 형성을 위한 상층부계획이 필요할 것으로 검토됨

라) 조망점_06

조망위치	양천우체국 교차로	이격거리	약 200m	표고	7.2m

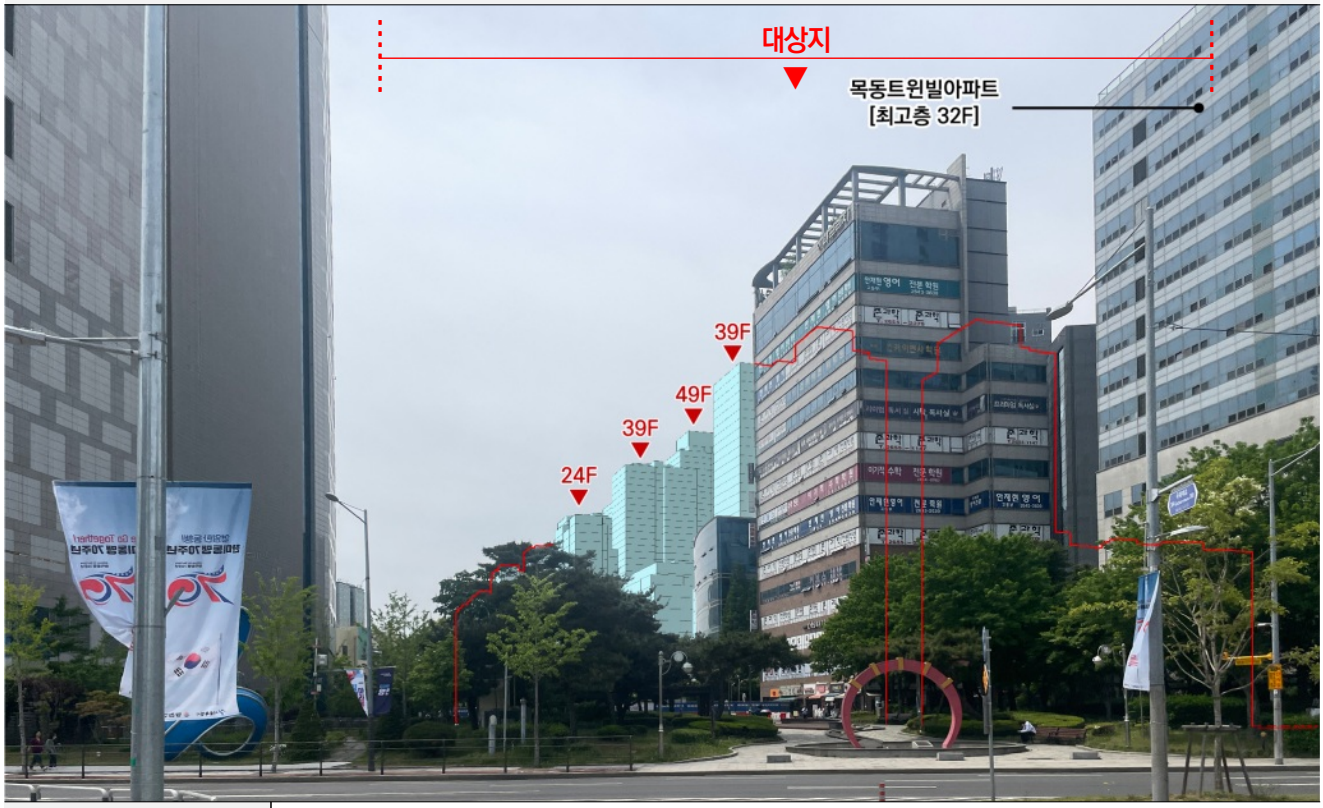
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 기존 건축물과 함께 연속적인 경관을 형성할 것으로 분석되며, 정돈된 스카이라인 형성을 위한 상층부계획이 필요할 것으로 검토됨

3) 원경

가) 조망점_07

조망위치	홍익병원앞 교차로	이격거리	약 400m	표고	8.2m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 대상 건축물 중,상층부가 조망될 것으로 예상되며, 주변 건축물과의 조화로운 층수 및 건축계획이 필요할 것으로 검토됨

나) 조망점_08

조망위치	신목중학교앞 교차로	이격거리	약 580m	표고	7.2m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 이격거리 및 기 건축물로 인한 차폐로 대상지 조망되지 않음

다) 조망점_09

조망위치	목동역앞	이격거리	약 580m	표고	8.2m

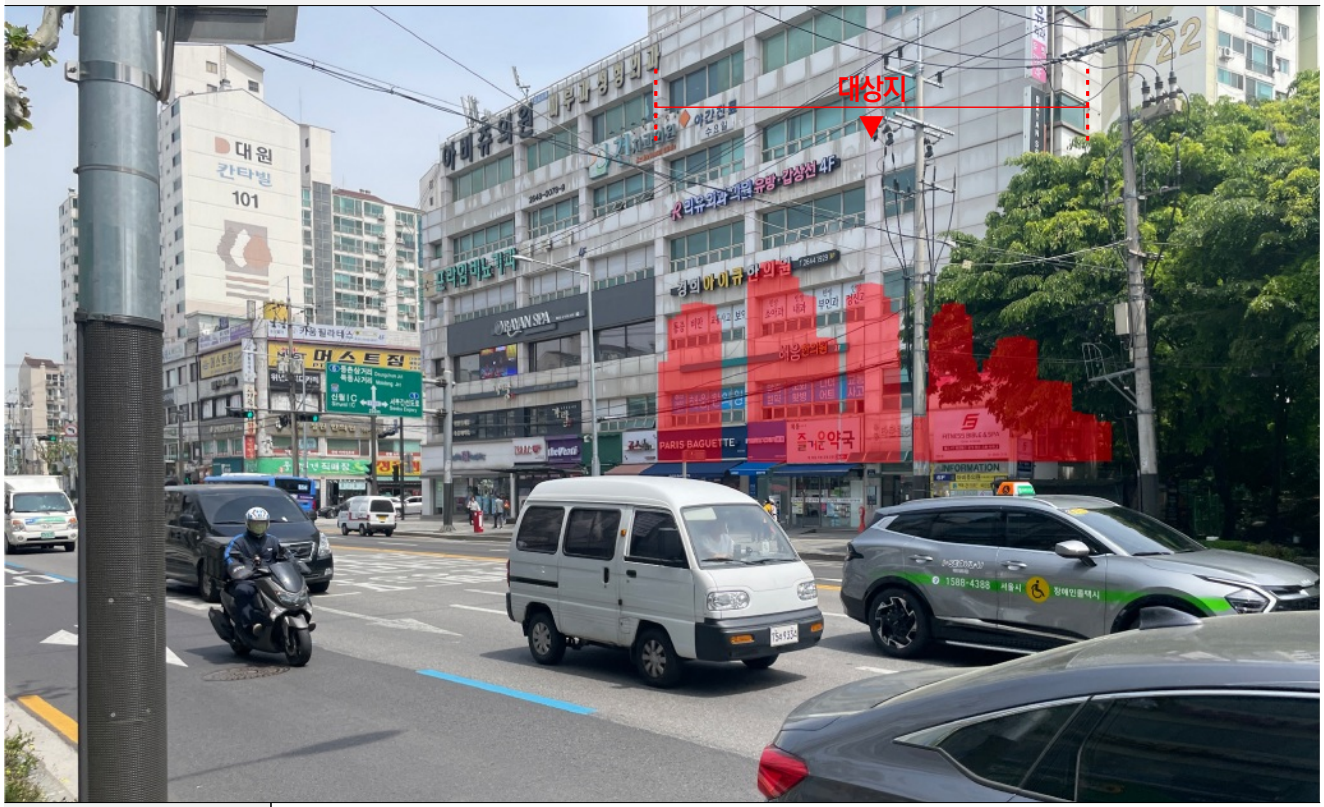
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 조망 시 이격거리 및 기 건축물로 인한 차폐로 대상지 조망되지 않음

라) 조망점_10

조망위치	국회대로	이격거리	약 1,000m	표고	7.7m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 해당 조망점에서 대상지 상층부 일부분이 조망될 것으로 분석되며, 주변 경관과의 조화롭고 정돈된 스카이라인 형성을 위하여 통합적이고 간결한 상층부계획이 필요할 것으로 검토됨

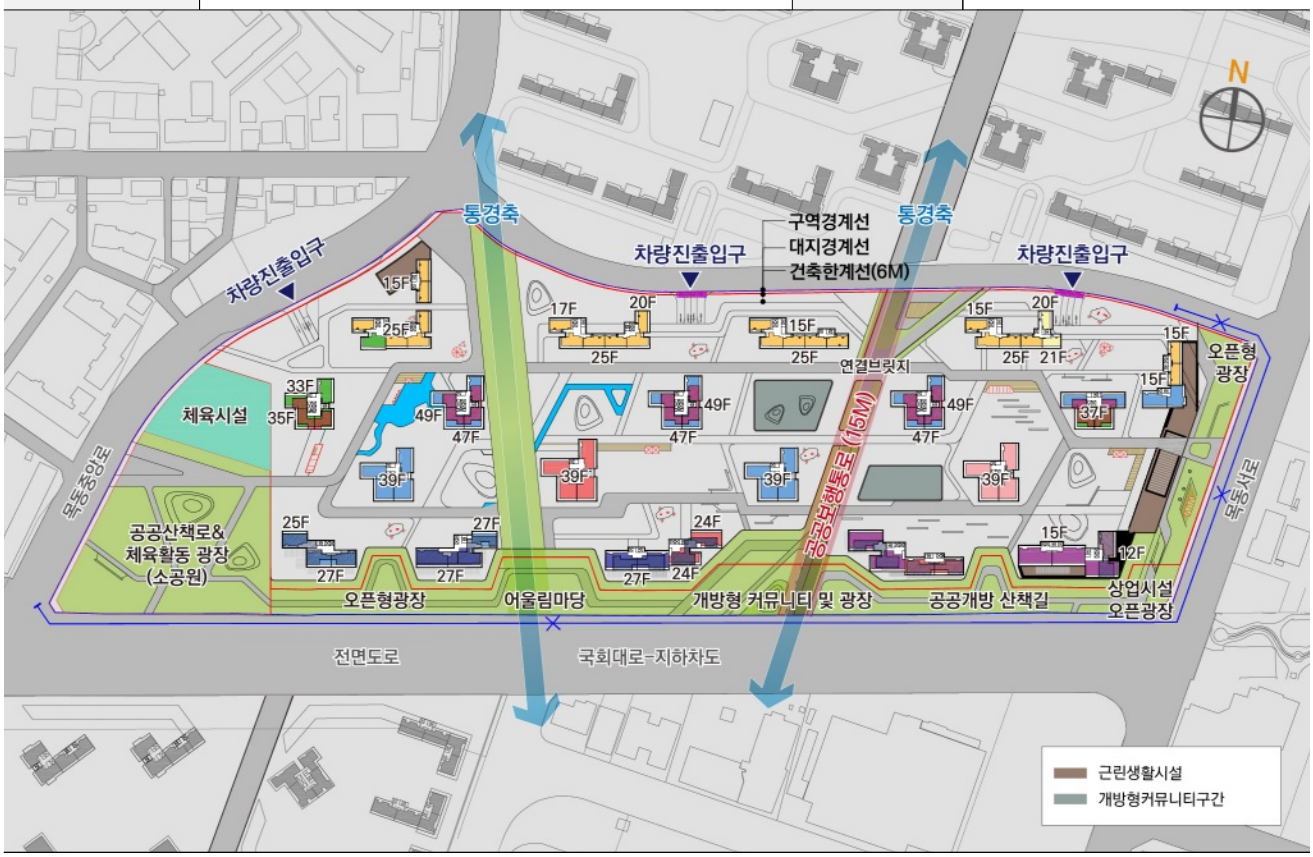
4 경관영향 저감방안

1. 건축 및 가로경관계획

가. 배치계획

- 대상지가 속한 기 시가화된 지역에서의 경우 인공적인 건축물 조성에 있어서 도시경관에 미치는 영향이 불가피함에 따라 시설물 자체의 미관을 고려하여야 하고 주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 주변 경관과 조화로운 계획 수립 필요
- 또한, 대상지 남-북를 잇는 공공보행통로 및 동-서로 열린 통경축 확보로 열린 주거경관 형성 유도
- 공원까지 이어지는 통경축 확보로 시각초점 형성 및 단지 내 개방감 증진 도모
- 목동서로8길-국회대로를 잇는 공공보행통로 확보로 가로 커뮤니티 활성화 유도

대지위치	서울시 양천구 목동 904 일대		
지역/지구	제3종 일반주거지역 (일부 종상향), 특별계획구역 4	용적률	299.76%
구역면적	122,825.30㎡	연면적	500,293.94㎡
건축규모	지하3층, 지상49층	건폐율	19.34%

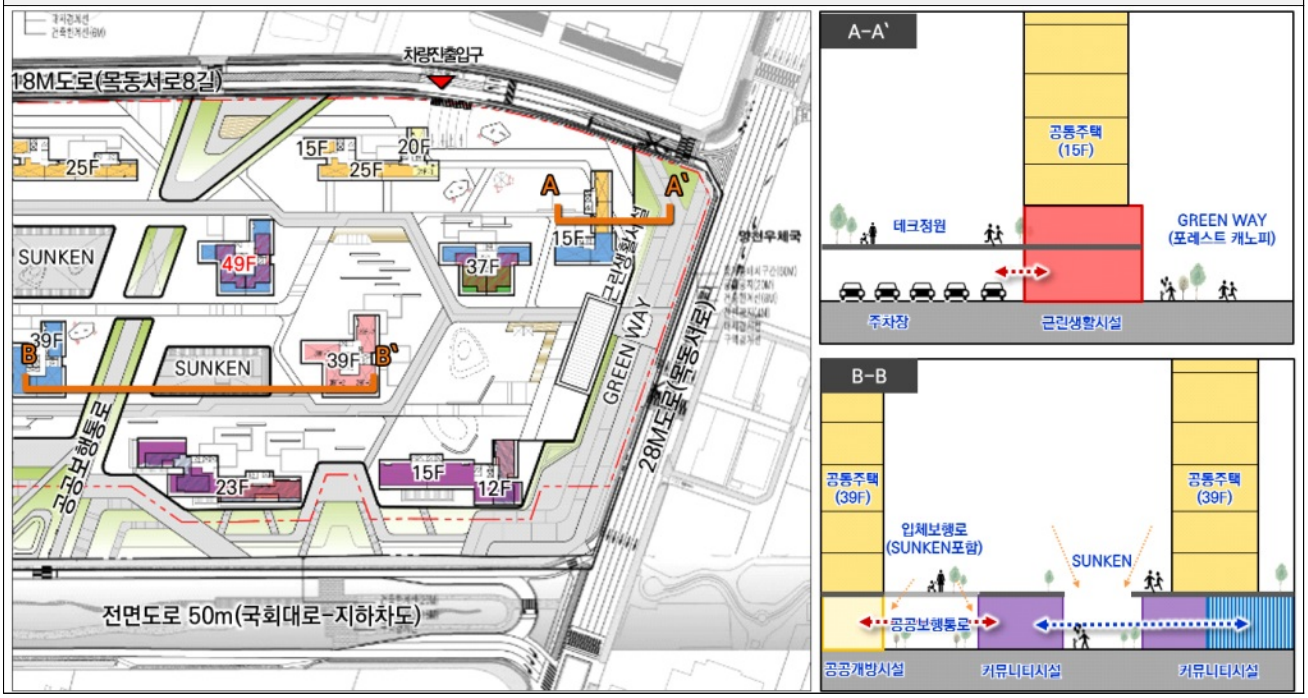


나. 가로경관특화 및 활성화(안)

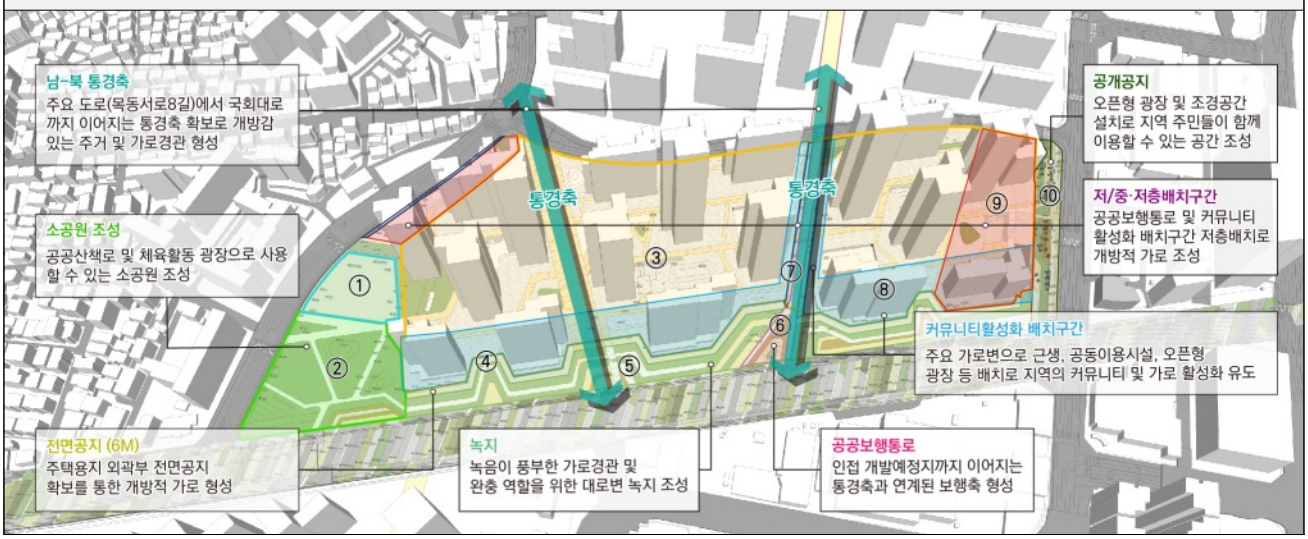
- 통경축과 연계된 공공보행통로계획으로 지역으로 열린 가로경관 형성
- 인접 개발예정지인 특별계획구역3(목동3단지)까지 이어지는 보행축 형성
- 통경축 확보, 전면공지, 저층배치 구간 설정 등을 통한 개방적 가로경관 조성

*본 계획은 기본(안)으로 각 종 단계에서 변경될 수 있음.

근린생활시설 및 커뮤니티시설 저층부 계획



가로경관특화 및 활성화 종합계획(안)

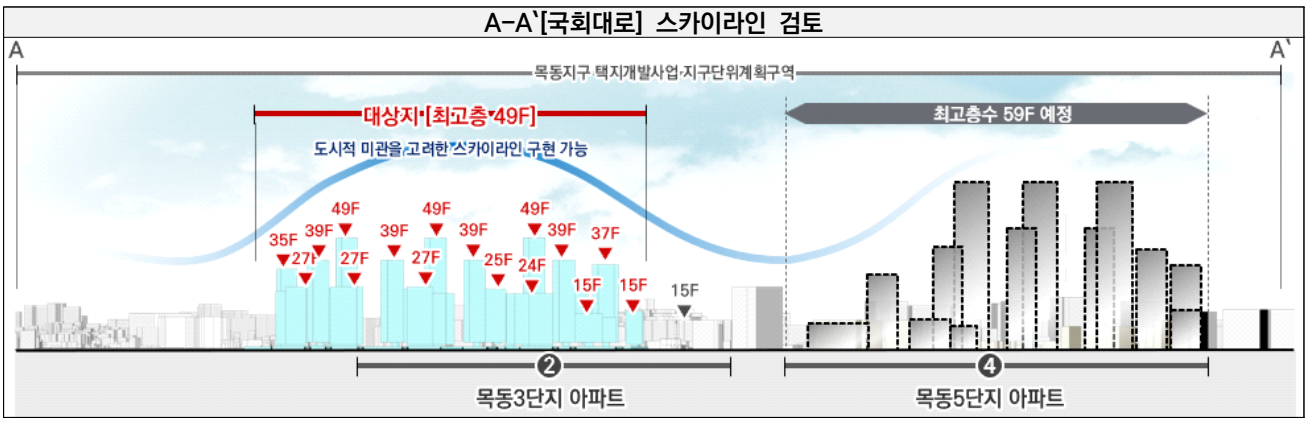


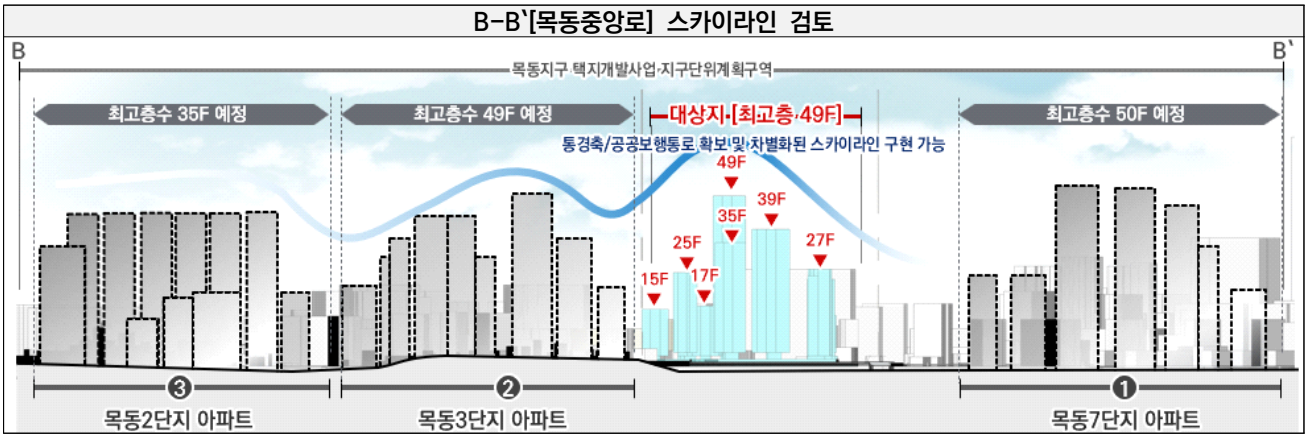
2. 스카이라인 계획

가. 스카이라인 분석

- 대상지를 포함한 주변으로 공동주택단지가 밀집되어 있으며, 주요 도로축(국회대로, 목동중앙로)변으로 공동주택단지가 연속적으로 형성되어 있음
- 사업대상지를 포함하여 주변으로 “목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역”으로 지정됨
- 향 후 “목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역”의 개발됨에 따라 다양한 경관변화가 예상됨







3. 입면색채계획

가. 상위계획검토

• 상위계획인 「서울색 정립 및 체계화 연구보고서」를 준용

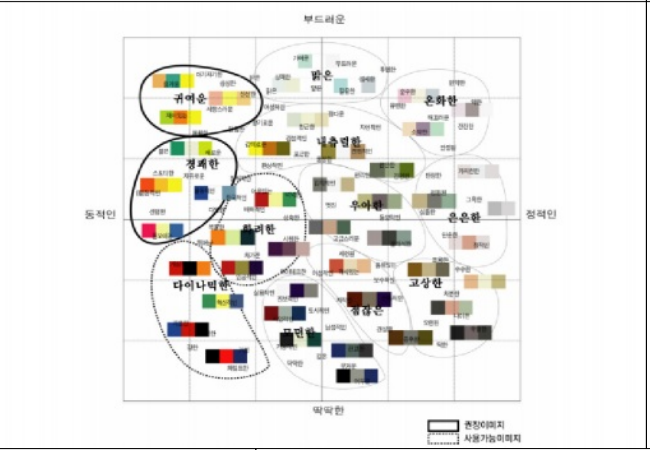
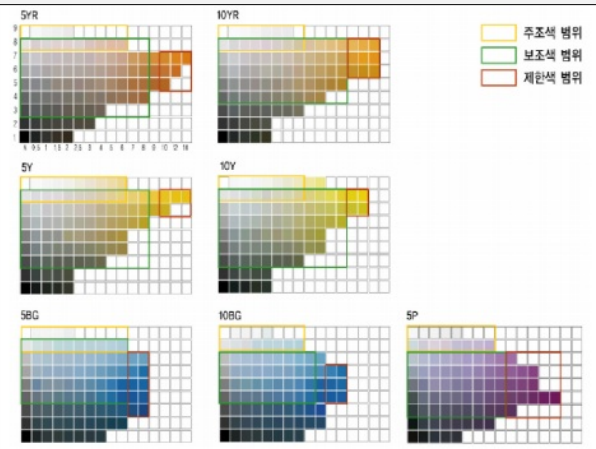
시가지경관(상업시설이 밀집한 지역) 권장색채	
시가지 경관 (상업시설이 밀집한 지역)	• 다양성이 보여지는 공간으로 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출 • 상업시설의 색채연출은 제한사항이 엄격하지 않은 만큼 경쾌하고 새로운 느낌이 느껴지며 경우에 따라서는 귀여운 느낌이 살아나도록 계획

[사용가능한 색채범위]

• 다양한 계열의 색상을 허용하되 옥외광고물의 색채를 감안하여 고명도, 고채도의 색상에 대해 부분적 제한
• 옥외광고물의 색채는 옥외광고물디자인 가이드라인에 준함
• 다양한 색상을 자유롭게 선택하되, 조화관계는 명확히 느껴지도록 계획함 (무채색조화, 톤조화, 색상조화)

[색채사용에 있어서 제한사항]

• 건축물의 면적 중 가장 적은 (일반적으로 10%이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용함
• 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있음
• 건축물 자체가 주변경관에서 랜드마크 혹은 서울을 상징하거나 기념비적 성격이 강한 건축물인 경우에는 색채사용에 있어서 제한을 두지 않음
• 과도한 색이 사용으로 자칫 혼란스러운 도시이미지를 초래할 수 있으므로 강한 색조를 띠는 강조색에 대해서는 고층부 사용을 제한함

상업시설밀집지역의 지향 색채 이미지 스케일	권장색채 사용범위
	

색채적용 기본방향	다양성이 보여지는 공간으로, 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출
권장재료	석재, 목재, 유리, 금속, 노출콘크리트, 타일, 벽돌
권장배색	동일조화, 유사조화, 무채색조화, 반대색조화
권장색채 사용범위	주조색 – 명도8이상, 채도 7이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열, 5P, 10G, 10PB, 5RP 계열
	보조색 – 명도 2~9, 채도 9이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열, 5P, 10G, 10PB, 5RP 계열
	강조색 – 원색 제한

나. 디자인 컨셉(안)

연계성
도시 흐름을 반영한 경관특성별 디자인계획
도시 흐름을 고려한 균형있는 입면

조화성
지역경관과 조화되는 도시이미지 형성
지역경관과 조화로운 색채 및 재료계획

심미성
간결한 형태에 리듬감을 형성하는 패턴계획
입면재질/형태의 변화를 통한 생동감 있는 패턴계획



Zone_A
대상지 외곽에 위치한 30F 이하의 주동으로 규칙적인 패턴 적용 및 저층부 테라스 계획을 통한 인접 도로변에서의 정돈된 가로경관 형성

Zone_B
40F 이하의 주동으로 커튼월룩을 적용한 입면의 재질 변화로 입면의 변화 형성 및 도시 이미지 형성

Zone_C
40F 이상의 주동으로 차별화된 색채와 커튼월룩 적용하였으며, 최상층 스카이 커뮤니티 조성으로 대상지의 상징적 이미지 구축

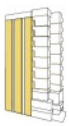
*본 계획은 기본계획(안)으로 인허가 및 각 종 심의로 인해 변경될 수 있음.

Zone_A





Step 1. Mass
- 볼륨감 있고 입체적인 매스계획
- 단순화 되며 통합적인 옥탑계획



Step 2. Segment
- 입체감 있는 저층부 테라스 적용
- 변화감 있는 형태의 오픈발코니 적용



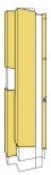
Step 3. Point
- 규칙적인 패턴을 통한 정돈된 입면 연출

Zone_B





Step 1. Mass
- 수직적 형태를 고려한 매스계획
- 전면부와 일체감있는 사선형 구조의 옥탑디자인 계획

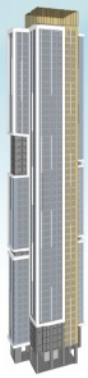


Step 2. Segment
- 변화감 있는 입면분절 적용
- 매스의 면분할을 통해 위압감 완화



Step 3. Point
- 커튼월룩을 활용하여 입면의 변화감 및 도시이미지 형성

Zone_C





Step 1. Mass
- 수직적 형태를 고려한 매스계획
- 전면부와 연결되는 연속적인 옥탑구조물 계획



Step 2. Segment
- 변화감 있는 입면분절 적용
- 매스의 면분할을 통해 위압감 완화



Step 3. Point
- 다양한 소재의 활용을 통한 상징성 있는 입면계획

4. 야간경관 계획

• 상위계획인「서울시 야간경관계획」중 건축물 및 오픈스페이스 조명을 준용

가. 서울시 야간경관가이드라인

구분	2015 가이드라인	비고
관리대상	건축물 연면적 2,000㎡이상 또는 5층 이상 건축물, 공공청사, 20세대 이상의 공동주택	서울시 빛공해방지 및 좋은빛 형성 관리조례

• 건축물 조명은 건축물의 구조적 특징을 극대화 할 수 있는 조명연출방법을 선택하여 적용하도록 함

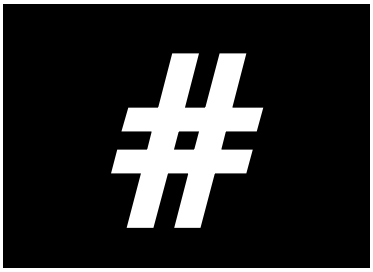
• 단, 용도지역 및 지역별 야간활용도에 따라 시간대별 건축물의 이미지를 달리 표현할 수 있으며, 미디어파사드 및 프로젝터 조명을 적용할 경우 본보고서 3의 “서울시 미디어파사드 장식조명 관리 기본계획”의 내용을 따름

1) 디자인 대상 및 방향 [공동주택]

대상	「건축법」시행령 [별표1]에 해당하는 공동주택 중 층수 5층 이상 또는 20세대 이상의 공동주택
기본방향	근거리 중심의 경관조명 적용하여 주거환경을 향상시키고 편안하고 차분한 분위기를 연출함

2) 공동주택 조명 설계기준 [필수사항]

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="5">설계기준</th></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물
설계기준</td><td colspan="2">심의대상</td><td colspan="5">20세대 이상 공동주택의 외벽에 광고, 장식조명 설치시에는
좋은 빛 위원회의 심의를 거친다.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">조명속성</td><td rowspan="3">발광표면휘도</td><td rowspan="2">기준값</td><td colspan="4">조명환경관리구역 (단위 cd/㎡)</td></tr>
<tr><td>제1종</td><td>제2종</td><td>제3종</td><td>제4종</td></tr>
<tr><td>평균값</td><td colspan="2">경관조명 지양</td><td>10이하</td><td>20이하</td></tr>
<tr><td>최대값</td><td colspan="2">경관조명 지양</td><td>100이하</td><td>200이하</td></tr>
<tr><td>입면색온도</td><td colspan="5">3,000~4,000K</td></tr>
<tr><td rowspan="2">단지 내 조경
설계기준</td><td rowspan="2">조명속성</td><td>조도기준</td><td colspan="5">KS A 3011의 기준을 따른다.
단「인공조명에 의한 빛공해 방지법」시행규칙 제6조1항 관련 빛방사 허용기준 영제2호제1호의 조명기구에 의한 주거지 연직면 조도기준도 준수하여 설계에 반영한다.</td></tr>
<tr><td>색온도</td><td colspan="5">2,800~3,500K</td></tr>
</table>



첨부3. 환경성 검토서

1. 스코핑보고서

가. 사업개요

- 계획범위 : 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원
- 부지규모 : 122,825.30㎡
- 사업내용 : 제3종 일반주거지역

나. 부지특성

- 제1종, 3종 일반주거지역

다. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	생태네트워크	-	○
	동·식물상	-	○
	비오톱	-	○
	생태면적률	-	○
	자연환경자산	-	○
생활환경	지형·지질	▲	-
	물순환	-	-
	바람 및 미기후	-	▲
	온실가스	-	▲
	토양	-	-
	토지이용	-	○
	친환경적 자원순환	▲	▲
	대기질(에너지)	-	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	○
	보행친화공간	-	○
	일조	-	▲
	소음 및 진동	▲	▲
범 례		◎ : 개발 후 상당히 좋아진다 ○ : 개발 후 비교적 긍정적이다 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약하다	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있다 ● : 개발 후 악영향이 크다

라. 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검토항목		검토방법	범 위	검토여부
자연생태환경	생태네트워크	· 도시계획관련자료 및 공원현황, 사업시행에 따른 녹지확보계획, 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	동·식물상	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황, 사업시행에 따른 영향 예측 및 계획지구 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
	비오톱	· 도시생태현황도 조사 및 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	생태면적률	· 생태면적률 기준 제시 및 영향예측, 저감방안	사업대상지	○
	자연환경자산	· 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역, 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	지형·지질	· 불투수토양포장도 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수질(지표·지하)	· 사업대상지 내에 수계는 분포치 않아 검토항목에서 제외		×
	바람 및 미기후	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스	· 연도별 온실가스 배출량, 사업시행시 영향예측, 공정별 발생원 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	악취	· 해당 사업으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것(악취배출시설 등)으로 판단되어 검토항목에서 제외		×
	토양	· 사업대상지 인근 토양측정망 및 토지이용이력	사업대상지	○
	토지이용	· 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황, 주변 공원·녹지 분석	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	관내	○

검토항목		검토방법	범 위	검토여부
생활환경	대기질(에너지)	· 사업시행시 비산먼지 발생 영향예측 및 저감대책, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량 추정	사업대상지	○
	경관	· 사업대상지 현황, 도시계획관련자료, 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	휴식 및 여가공간	· 사업대상지 주변 공원녹지 지정 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역	○
	보행친화공간	· 사업시행으로 인한 보행공간계획, 자전거전용도로 및 자전거보관소 계획 수립여부	사업대상지 및 주변지역	○
	일조	· 사업시행으로 인한 일조에 대한 예측 및 조례 검토	사업대상지 및 주변지역	○
	소음 및 진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	전파장해	· 해당 사업으로 인하여 발생하는 전파장해(고압송전선로 등)는 없는 것으로 판단되어 검토항목에서 제외		×
사회경제환경	인구 및 주거	· 사업대상지가 포함된 인구를 양천구 통계연보를 이용하여 현황을 파악 및 사업으로 인한 인구 수용계획 제시	사업대상지 및 주변지역 (양천구)	○
	산업	· 해당 사업으로 인하여 발생하는 산업구조변화, 농작물 등에 대한 영향은 없는 것으로 판단되어 검토항목에서 제외		×

2. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 2, 4등급, 개별 비오톱 2등급 및 평가제외지역으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거도로 계획	· 사업대상지 동, 서, 북측에 자전거 전용도로 설치	-
	자전거보관소	○	-	· 자전거 보관소 계획	
일조	수인한도 만족	○	· 사업대상지 : 제1·3종 일반주거지역 · 사업대상지 인근: 일반상업지역 및 제1·2·3종, 일반주거지역, 자연녹지지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

3. 지역개황

가. 지역현황

- 양천구는 서울특별시의 서부에 위치하고 있으며, 동쪽으로 안양천을 경계로 영등포구와 접하고, 서쪽으로는 경기도 부천시와 접하며, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구 인접함
- 양천구의 동서로 구도심(광화문)과 여의도로 통하는 지하철 5호선이 지나며, 지하철 9호선 및 까치산역을 종착으로 지하철 2호선(신정지선)이 지나는 등 지하철 2호선, 5호선, 9호선에 둘러싸여 지하철 교통이 매우 편리한 입지적 특성을 가짐

나. 환경관련 지역지구의 지정현황

- 환경부 홈페이지, 양천구청 홈페이지, 양천구 통계연보 등의 문헌 조사결과, 사업대상지가 위치한 양천구의 환경관련지역·지구 지정현황은 다음과 같음

1) 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

2) 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

3) 생태·경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 생태·경관보전지역이 없는 것으로 조사됨

4) 생태자연도 현황

- 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

5) 연료사용기준

- 사업대상지가 위치한 서울특별시는 「대기환경보전법」 제41조제1항 및 동법 시행령 제40조제1항에 의하여 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

- 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 2007-107호」에 의해 본 사업 대상지가 위치한 서울특별시 양천구는 “나”지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

〈 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정 〉

구 분	“청정”지역	“가” 지역	“나” 지역
서울특별시 양천구	-	-	전역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 2007-107호

7) 환경오염 배출시설 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 환경오염 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 27개소, 수질(폐수) 배출시설 77개소로 총 104개소의 환경오염 배출시설이 있는 것으로 조사됨

〈 환경오염 배출시설 현황 〉

구 분	총계 (개소)	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐 수)						소음·진동
		계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
양천구	104	27	2	-	-	7	18	77	-	-	1	4	72	-

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보

4. 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

가. 자연생태환경

1) 생태면적률

가) 현황

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 ‘생태면적률’ 기준을 마련함

〈 생태면적률 기준 〉

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

나) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 법적기준을 만족하도록 계획함
- 따라서, 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하며, 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 사업대상지 내 조경녹지, 공원 조성 등을 계획함으로 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

〈 생태면적률 산정표 및 생태구적도 〉

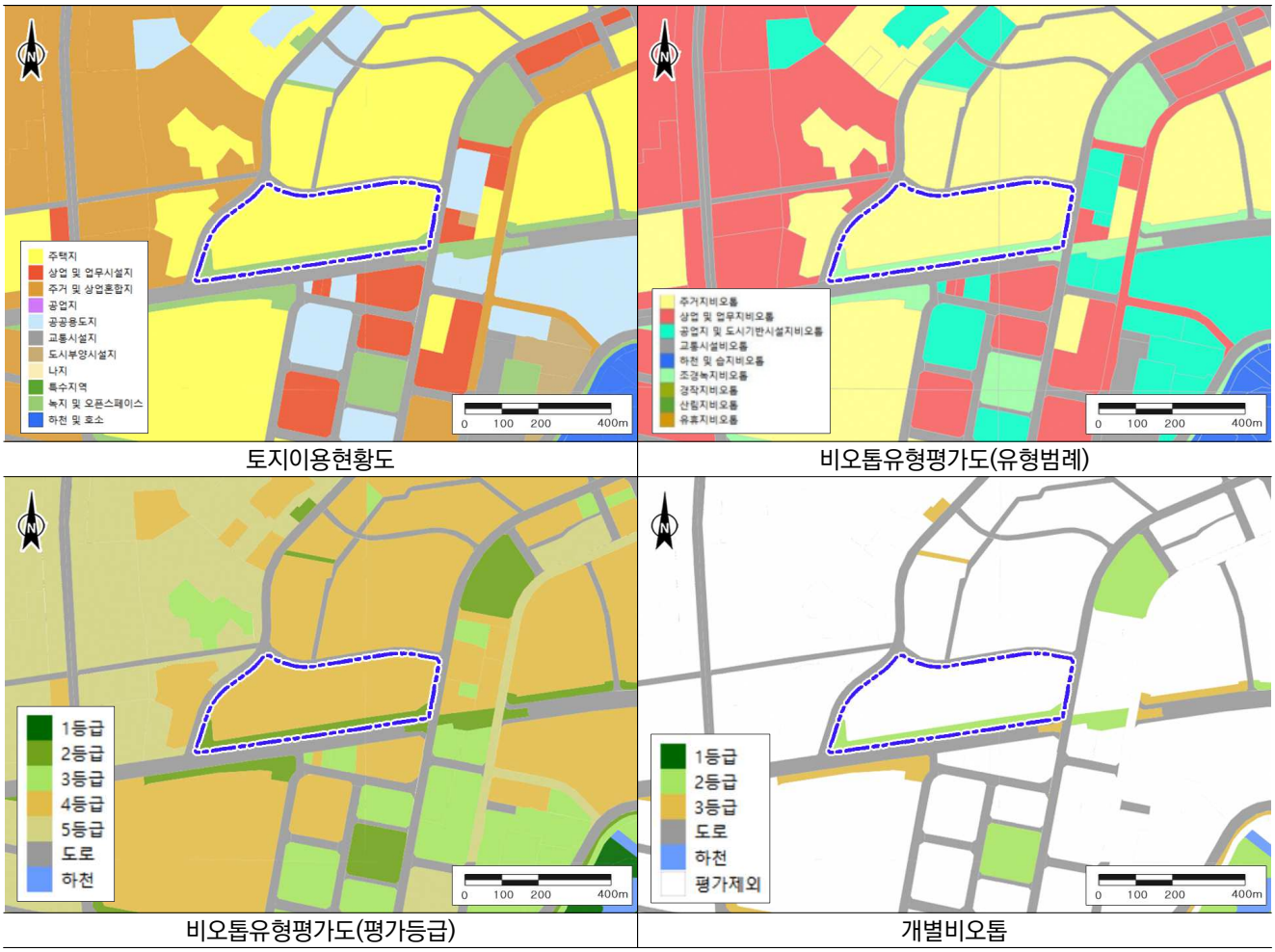


2) 비오톱

가) 현황

- 비오톱
  - 사업대상지의 경우 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
  - 본 사업대상지는 토지이용현황도상 주택지, 녹지 및 오픈스페이스로 조사됨
  - 본 사업대상지는 비오톱유형평가도(유형범례)상 주거지비오톱, 조경녹지비오톱으로 조사됨
  - 본 사업대상지는 비오톱유형평가도(평가등급)상 2등급 및 4등급 지역으로 조사됨
  - 본 사업대상지는 개별비오톱상 2등급 및 평가제외 지역으로 조사됨

〈 도시생태현황도 〉



토지이용현황도 | 비오톱유형평가도(유형범례)

비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

나) 영향예측

- 사업시행시 충분한 조경녹지공간 및 공원 조성을 통하여 기존의 녹지와 단절되지 않도록 계획하여 비오톱 공간의 기능을 향상토록 할 계획임

다) 저감방안

- 비오톱의 보호 및 복원
  - 본 사업대상지 내 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변 지역과 연계하여 각각 공간적 속성을 반영하여 녹지지역 내 체계적인 조경계획을 수립하고 공원 등을 조성하여 충분한 비오톱을 확보할 계획
- 조경계획
  - 조경계획시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하고, 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여, 먹이원 혹은 서식지의 역할을 할 수 있도록 식재 계획
  - 조경 수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재

3) 생태네트워크

가) 현황

- 도시관리계획 및 공원현황
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 전체 도시계획 면적 17,469,613㎡ 중 주거지역이 71.77%를 차지하고 있으며, 녹지지역 23.14%, 상업지역 4.56%, 공업지역 0.53%를 차지하고 있음

〈 도시관리계획 현황 〉

구 분	합계	일반주거지역					상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거지역			
면적(㎡)	17,469,613	1,305,998	3,652,741	2,294,991	4,947,586	335,320	796,830	92,872	4,043,275
구성비	100.00	7.48	20.91	13.14	28.32	1.92	4.56	0.53	23.14

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보

  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 105개소, 기타공원 18개소로 총 123개소로 조사되며 면적으로는 3,049.7천㎡ 중 도시공원 2,627.1천㎡, 기타공원 422.6천㎡로 조사됨

〈 공원녹지 지정현황 〉

구 분	총계	자연 공원 (국립)	도시공원					기타공원[2]
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원구역[1]	문화공원	
개소	123(1)	-	74	11	18	(1)	2	18
면적(천㎡)	3,049.7	-	129.1	25.3	1,389.1	837.3	246.3	422.6

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보

주 : 1) 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임

2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

나) 영향예측

- 사업시행시 조경녹지를 법정면적 이상 확보하여 녹지면적 증가가 예상되며, 이로 인해 오픈스페이스 및 녹지공간이 충분히 확보될 수 있을 것으로 판단됨

다) 영향예측 및 저감방안

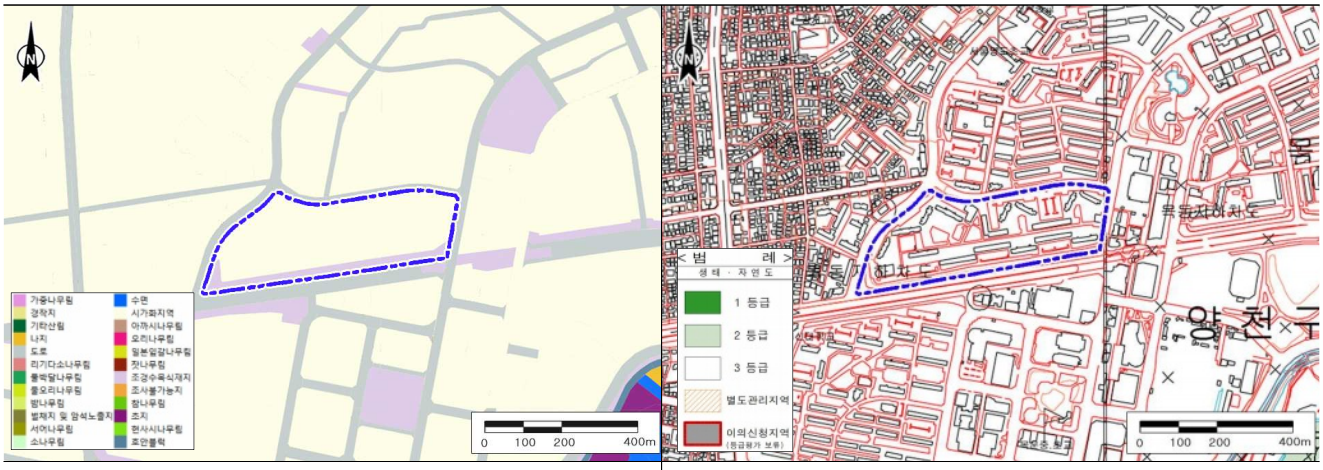
- 사업대상지 내에 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및 공원·녹지시설을 신설 및 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획
- 사업시행 후 토지이용계획상 녹지(녹지시설 및 옥상녹화 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획
- 따라서, 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획

4) 동·식물상

가) 현황

- 동·식물 및 생태자연도
  - 본 사업대상지는 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도상 시가화지역 및 조경수목식재지로 분포하고 있으며, 환경부의 생태자연도상 3등급 지역으로 조사됨
  - 도심지에 위치하는 입지적 특성상 사업대상지 내에는 서울특별시 및 환경부 지정 야생보호 동·식물은 분포치 않는 것으로 조사됨

〈 현존식생도 및 생태자연도 〉



현존식생도 | 생태자연도

나) 영향예측

- 식물상 및 식생변화
  - 사업대상지는 이미 도심권역 내에 형성된 시가화지역으로 산림식생 등은 분포치 않아 식생의 훼손은 없을 것으로 예상되나, 조경지역 내 조경수목이 식재되어 공사시 이들 수목에 대한 훼손은 불가피할 것으로 사료됨
- 동물상 변화
  - 시가화 된 지역에 적응이 이루어진 종들이 분포할 것으로 사료되는 바, 공사시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 환경변화로 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

다) 저감방안

- 생물상 피해 최소화 방안
  - 사업대상지는 도심지 내 위치하여 동물상의 출현 빈도가 낮으나, 추후 사업계획시 공원 및 조경녹지공간을 조성하여 단절되있던 생태축이 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

5) 자연환경자산

가) 현황

- 상수원보호구역
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨
- 야생생물 보호구역
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨
- 생태·경관보전지역
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 생태·경관보전지역이 없는 것으로 조사됨
- 생태자연도 현황
  - 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

나) 영향예측

- 보호 및 보전지역 변화
  - 사업대상지는 이미 도심권역 내에 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물 보호구역, 생태·경관보전지역은 분포하지 않는 것으로 조사되었으며, 사업대상지와는 기존 도로(국회대로, 목동서로, 목동중앙로 등) 시설물 및 건축물 등으로 인해 단절되어 있어 이에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
  - 또한, 생태자연도 3등급으로 사업으로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨
- 동물상 변화
  - 시가화 된 지역에 적응이 이루어진 종들이 분포할 것으로 사료되는 바, 공사시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 환경변화로 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

다) 저감방안

- 생물상 피해 최소화 방안
  - 사업대상지는 도심지 내 위치하여 동물상의 출현 빈도가 낮으나, 추후 사업시행시 공원 및 조경녹지공간을 조성하여 단절되있던 생태축이 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획

나. 생활환경

1) 토지이용

가) 현황

- 환경오염 배출시설 현황
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 환경오염 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 27개소, 수질(폐수) 배출시설 77개소로 총 104개소의 환경오염 배출시설이 있는 것으로 조사됨

〈 환경오염 배출시설 현황 〉

구 분	총계 (개소)	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐 수)						소음·진동
		계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
양천구	104	27	2	-	-	7	18	77	-	-	1	4	72	-

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보

- 도시관리계획 및 공원현황
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 전체 도시계획 면적 17,469,613㎡ 중 주거지역이 71.77%를 차지하고 있으며, 녹지지역 23.14%, 상업지역 4.56%, 공업지역 0.53%를 차지하고 있음

〈 도시관리계획 현황 〉

구 분	합계	일반주거지역					상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거지역			
면적(㎡)	17,469,613	1,305,998	3,652,741	2,294,991	4,947,586	335,320	796,830	92,872	4,043,275
구성비	100.00	7.48	20.91	13.14	28.32	1.92	4.56	0.53	23.14

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보

  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 105개소, 기타공원 18개소로 총 123개소로 조사되며 면적으로는 3,049.7천㎡ 중 도시공원 2,627.1천㎡, 기타공원 422.6천㎡로 조사됨

〈 공원녹지 지정현황 〉

구 분	총계	자연공원 (국립)	도시공원					기타공원[2]
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원구역[1]	문화공원	
개소	123(1)	-	74	11	18	(1)	2	18
면적(천㎡)	3,049.7	-	129.1	25.3	1,389.1	837.3	246.3	422.6

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보
주 : 1) 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

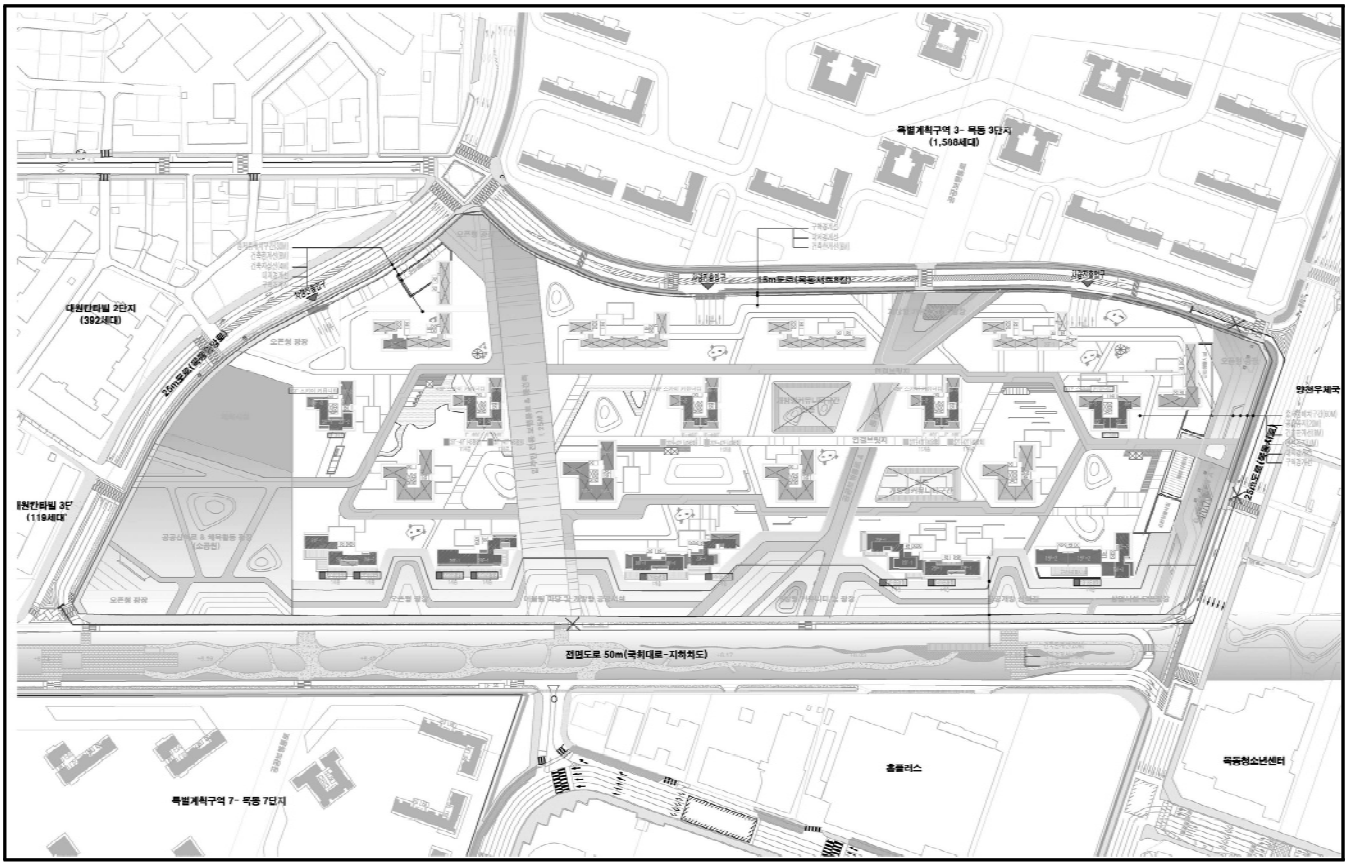
나) 영향예측

- 현재 사업대상지는 제1종, 3종 일반주거지역으로 조사됨
- 사업대상지 개발로 인해 녹지구간 단절 등을 야기 시키지 않토록 저감대책이 필요함

다) 저감방안

- 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통하여 사업대상지가 주변과 녹지축으로 연결될 수 있도록 계획함

< 배치도>



2) 토양

가) 현황

- 토양측정망 조사
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 1개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사하였음

〈 토양측정망 조사지점 〉

연도	조사지점 (번호)	고유명칭	주소	지목별 분류	면적 (㎡)
2021	SK-②-124	양천목동	서울특별시 양천구 목동 912	대지(주거)	10,8854.4

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

〈 토양측정망 조사결과 〉

(단위: ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	불소
SK-②-124	0.15	61.6	3.75	0.05	37.6	173.3	36.3	343
1지역 우려기준	4	150	25	4	200	300	100	400
1지역 대책기준	12	450	75	12	600	900	300	800

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

주 : Cr^{+6}, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

〈 토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련) 〉

(단위: ㎎/㎏)

물 질	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,00	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	400	800	400	800	800	2,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	80	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210

※ 자료 :「토양환경보전법 시행규칙」[별표3]

비고.

1. 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

3) 지형·지질

가) 현황

- 사업대상지는 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원으로 동측으로 목동서로 및 안양천, 서측으로 목동중앙로, 등촌로, 남측으로 국회대로, 오목로 및 지하철 5호선(목동역, 오목교역), 북측으로 목동서로8길이 분포하고 있음
- 사업대상지의 전체 토양포장은 대부분 50% 이상~70% 미만, 일부 10% 미만으로 조사됨

〈 토양포장(토양피복) 현황도〉



나) 영향예측

- 지형의 변화
  - 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지는 시가화지역으로 대체로 평탄한 지대에 위치하므로 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨
- 토공량
  - 사업대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

• 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

다) 저감방안

• 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack 하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

• 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

• 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울특별시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용 하거나 매립처리토록 함
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토 교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

4) 물순환

가) 현황

• 사업대상지는 시가화지역으로 대부분 불투수면인 것으로 조사되었으며, 사업대상지 내 소하천 등은 분포하지 않음

나) 영향예측

- 사업시행 전 본 사업대상지는 시가화 지역으로 녹지공간이 적으나 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함
- 따라서, 녹지면적을 최대한 확보하고 계획시행 전 불투수면을 사업시행 후 투수면으로 계획하는 등 자연물순환 기능이 유지되도록 계획함

다) 저감방안

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련함

〈 생태면적률 기준 〉

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

〈 생태면적률 산정표 및 생태구적도 〉



5) 바람 및 열(미기후)

가) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초 자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2014~2023) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.4℃, 상대습도 61.4%, 강수량 1,221.3㎜, 일조시간 2,424.3hr, 평균풍속 2.3m/s, 최대풍속 10.0m/s로 조사됨

〈 서울기상대 기상개황 〉

구분 / 년도	기온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
2014	13.4	62.8	808.9	2,432.3	2.6	11.1
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
평 균	13.4	61.4	1,221.3	2,424.3	2.3	10.0

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 4월이 2.6m/s로 가장 높았고 8~10월이 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

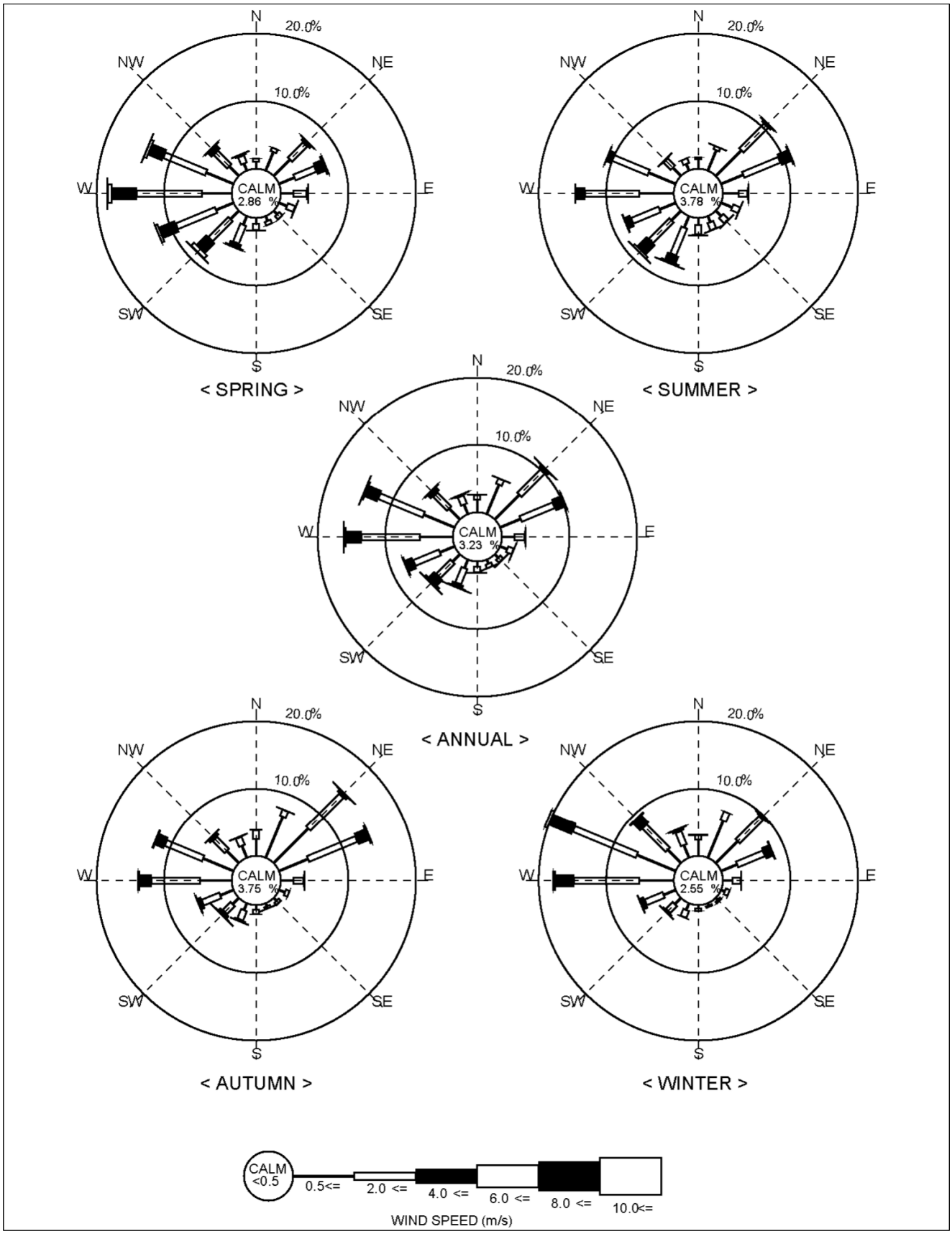
〈 월별풍속 〉

(단위 : m/s)

구 분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
서울	2.3	2.5			2.2			2.1			2.3		
		2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3	2.5

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

〈 바람장미도 〉


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.86 %
< SPRING >
CALM
3.78 %
< SUMMER >
CALM
3.23 %
< ANNUAL >
CALM
3.75 %
< AUTUMN >
CALM
2.55 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

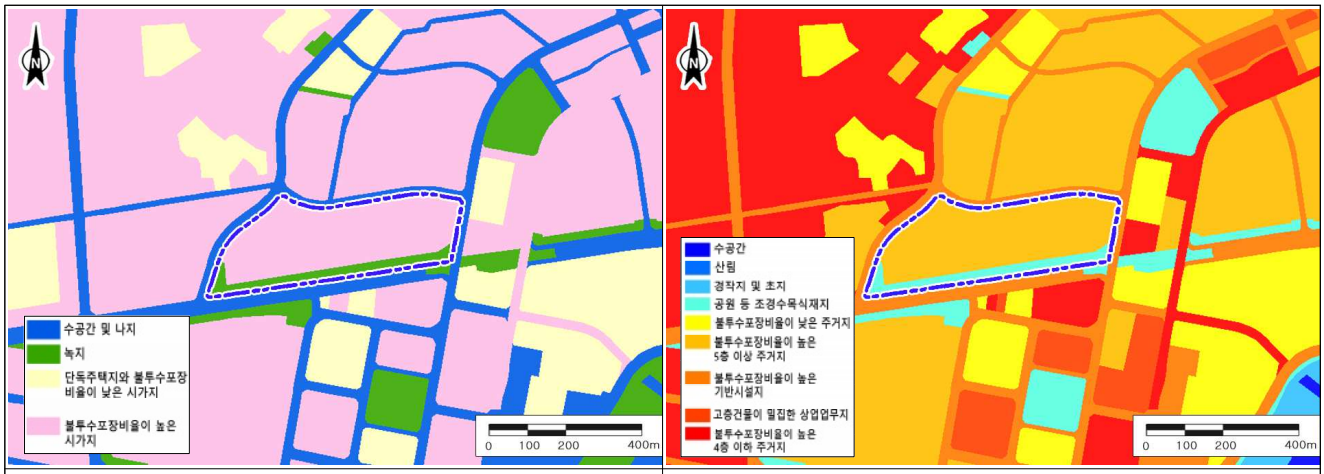
① 바람

- 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도상 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지 및 일부 녹지로 조사되었음

② 열 환경

- 사업대상지는 열환경 공간유형도상 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 일부 공원 등 조경수목식재지로 조사되었음

< 바람 및 열 >



바람기능 공간유형도 | 열환경 공간유형도

나) 영향예측

- 본 사업대상지는 시가화 지역으로 주변 지역 또한 도심형 공간으로 녹지공간이 적으며 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함

다) 저감방안

① 바람

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 대부분 지역이 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 사업시행시 사업대상지 단지 조성 계획을 마련하고 투수포장을 확보할 계획이며, 추후 건축물의 배치 및 계획안이 수립시 주체적인 저감방안을 마련할 계획임
- 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치 및 가로숲을 통해 주변하천(안양천)과 연결하여 도심으로 찬공기가 확실될 수 있도록 조성할 계획임
- 또한, 빗물이용시설등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

② 열 환경

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 대부분 지역이 열환경 공간유형도상 불투수 포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 사업시행시 사업대상지 단지 조성 계획을 마련하고 투수포장을 확보할 계획임
- 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물 외벽에 옥상녹화 등을 조성할 계획임
- 열환경 개선효과 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감효과있는 수종을 식재하여 보행환경 개선 계획임
- 또한, 빗물이용시설등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

6) 온실가스

가) 현황

- 국가 온실가스 배출량
  - 2019년도 국가 온실가스 총 배출량은 701.4백만tonCO_2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1 백만tonCO_2eq에 비해 약 140.1% 증가한 것으로 조사됨

〈 국가 연도별 온실가스 배출량 〉

(단위 : 백만tonCO_2eq)

구 분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017	2018	2019	증감률(%)	
										1990년 대비	전년 대비
CO_2	252.0	384.3	443.7	498.2	595.3	634.3	650.2	665.0	643.8	155.5	-3.2
CH_4	30.2	28.8	27.9	27.5	27.7	27.2	27.9	28.0	27.5	-9.0	-1.8
N_2O	8.7	14.0	17.6	22.1	12.6	13.1	13.9	14.4	14.3	64.2	-0.6
HFCs	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.6	9.3	6.9	597.5	-26.3
PFCs	-	0.1	2.2	2.8	2.3	1.5	2.1	3.2	3.0	1,088,041	-5.6
SF_6	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.0	7.2	5.9	3,316.6	-17.5
총배출량	292.1	433.8	502.7	561.5	656.0	692.6	710.7	727.0	701.4	140.1	-3.5

※ 자료 : 2021년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2022, 환경부 온실가스종합정보센터

주 : 1) PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산

2) LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석을 참고

3) NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우, NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

- 서울특별시 온실가스 배출량
  - 2021년도 서울특별시 온실가스 총 배출량은 45,941천tonCO₂eq이며, 이는 2015년도 총 배출량 47,897천tonCO₂eq에 비해 약 4.1% 감소한 것으로 조사됨

〈 서울특별시 연도별 온실가스 배출량 〉

(단위 : 천tonCO₂eq)

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	변화량	
								20년 대비	15년대비
온실가스 배출량	47,897	49,083	47,819	48,281	46,959	44,791	45,941	△1,150 (△2.6%)	▽1,956 (▽4.1%)

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2021년도분), 2023.12, 서울특별시

나) 영향예측

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과 **15,755.58**tonCO₂e/년으로 산정됨
- 전력사용량 산정은 한국에너지공단 「에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단」에 제시된 단위전력부하 및 수용율을 기준으로 산정
- 전력사용에 따른 전력 온실가스 배출원단위는 환경부 「온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015. 12」에 제시된 배출원단위 사용

〈 사업시행 후 전력사용량 〉

구 분	연면적 (㎡)	단위전력부하 (VA/㎡)	수용율 (%)	수요부하량 (kVA)	전력사용량 (MWh/년)
공동주택(아파트)	499,323.94	30	35	5,242.90	31,230.91
근린생활시설	5,300.00	95	86	433.01	2,579.35
합계	504,623.94	-	-	5,675.91	33,810.26

※ 주 : 부하율 : 0.85, 부하역율 : 0.80, 단위전력부하 및 수용율은 공동주택(아파트)의 경우, 공동주택, 근린생활시설의 경우, 근린생활시설 적용

〈 전력사용시 온실가스 배출계수 및 배출량 〉

구 분	전력사용량 (MWh/년)	전력 온실가스 배출원단위(tCO₂e/MWh)	온실가스 배출량(tonCO₂e/년)
사업대상지	33,810.26	0.466	15,755.58

다) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 계획
- 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구 사용

7) 친환경적 자원순환

가) 현황

- 서울특별시에는 현재 폐기물 매립시설이 없으며, 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구에서 발생하는 매립대상폐기물은 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지로 이송·처리되는 것으로 조사됨
- 생활폐기물 발생현황
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 17.41㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 338.87ton/일로 1인 1일 평균 0.76㎏이 발생하는 것으로 조사되었음

〈 생활폐기물 발생 및 처리 현황 〉

구 분	전체 행정구역		배 출 량 (ton/일)	1인1일 평균발생량 (㎏/인·일)	비 고
	면적(㎢)	인구(인)			
양천구	17.41	444,010	338.87	0.76	-

※ 자료 : 2022 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

- 분뇨발생 현황
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구는 전지역이 하수처리구역 내에 포함되며, 분뇨발생량은 총 411㎥/일로 조사됨

〈 분뇨발생 및 처리현황 〉

구 분	하수발생량(㎥/일)		분뇨발생량(㎥/일)		분뇨처리대상량(㎥/일)	
	하수처리구역 내	하수처리구역 외	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니
양천구	117,899	-	1	410	1	410

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보

나) 영향예측

- 공사시
  - 공사시 각종 투입장비의 윤활유 교체시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨
  - 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨
  - 공사시 건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생이 예상됨
- 운영시
  - 운영시 사업대상지 내 상주인구 및 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨

다) 저감방안

- 공사시
  - 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
  - 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
  - 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지
  - 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임
  - 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임
  - 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리, 포장면 하부에 순환골재를 활용할 계획임
- 운영시
  - 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임

8) 대기질 및 에너지

가) 현황

- 서울특별시 용도별 전력 사용량
  - 서울특별시 2022년 전력 사용량은 48,788,677MWh로 조사되었으며, 서비스업 전력사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.8%, 공공용 7.6%, 산업용 3.1%가 사용되는 것으로 조사되었음

〈 서울특별시 전력사용량 〉

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2017	46,298,158	13,131,172	3,581,534	27,647,345	1,938,108
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677 (100.0%)	14,550,105 (29.8%)	3,701,630 (7.6%)	29,004,080 (59.5%)	1,532,863 (3.1%)

※ 자료 : 2022 서울통계연보, 2023, 서울특별시

• 서울특별시 가스공급량

- 서울특별시 2022년 가스 공급량은 도시가스 4,345,315천㎥, 프로판 124,316ton, 부탄 445,060ton로 조사되었음

〈 서울특별시 가스공급량 〉

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량 (1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2017	5	4,429,453	89	145,449	89	584,904
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	155,631	83	467,497
2021	5	4,603,447	80	130,251	80	451,500
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060

※ 자료 : 2022 서울통계연보, 2023, 서울특별시

• 서울특별시 온실가스 배출량

- 서울특별시의 연도별(1996~2004) 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 이산화탄소, 메탄, 아산화질소의 경우 경제침체와 회복에 따라 배출량은 증감 경향을 보임

〈 서울특별시 연도별 온실가스 배출량 〉

(단위 : ton/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	1인당 에너지 소비량 (TOE/인)	1인당 CO_2 (ton/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

※ 자료 : 서울시 온실가스 저감목표 수립 및 이행계획 평가, 2006, 서울시정개발연구원

나) 영향예측

• 공사시

- 공사중 장비 가동 및 차량이동에 의한 대기오염물질(PM^{10}, $PM^{2.5}$, NO_2) 발생이 예상되며, 저감대책이 필요할 것으로 사료됨

• 운영시

- 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 「집단에너지사업계획서 작성기준(2018.11.15)」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 5,869.80천Nm³/년으로 예측됨

〈 난방·급탕 면적산정 〉

구 분	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)
공동주택 (아파트)	499,323.94	80	399,459.15
근린생활시설	5,300.00	70	3,710.00
합계	504,623.94	-	403,169.15

※ 자료 : 난방·급탕비율은「집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202, 2018.11.15.)」참조

〈 난방·급탕 연료사용량 〉

구 분	난방면적 (㎡)	난방·급탕 부하 (kcal/㎡·hr)	최대열부하 (Gcal/hr)	수송손실 (Gcal/hr)	동시열부하 (Gcal/hr)	연간열부하 (Gcal/년)	LNG 사용량 (천N㎥/년)
공동주택 (아파트)	399,459.15	64	25.57	0.77	22.39	58,840.92	5,774.38
근린생활시설	3,710.00	115	0.43	0.01	0.37	972.36	95.42
합계	403,169.15	-	26.00	0.78	22.76	59,813.28	5,869.80

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단

주 : 1) 최대열부하(Gcal/hr) = (단위부하(kcal/㎡·hr)) × 급탕면적(㎡) ÷ 1,000,000

2) 수송손실(Gcal/hr) = 최대열부하 × 손실율(3%)

3) 동시열부하(Gcal/hr) = (최대열부하 + 수송손실) × 동시부하율(85%)

4) 연간열부하(Gcal/년) = 동시열부하(Gcal/hr) × 8,760hr × 평균부하율(30%)

5) LNG사용량(천N㎥/년) = 연간열부하(Gcal/년) ÷ LNG발열량(10,190kcal/N㎥) × 1,000

- 사업시행시 취사연료 사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단」에 의하여 산정한 결과 사용량은 69,159.94천N㎥/년으로 예측됨

〈 취사용 열수요 〉

구 분	연면적(㎡)	연료부하 ((Mcal/세대·년), Mcal/㎡·년)	연간 수요량 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
공동주택 (아파트)	499,323.94	1,411.20	704,645.94	69,150.73
근린생활시설	5,300.00	17.71	93.86	9.21
합계	504,623.94	-	704,739.80	69,159.94

※ 주 : LNG 발열량 = 10,190kcal/N㎥

- 사업시행시 난방 및 취사에 의한 연료 사용량 산정 결과, 총 75,029.74천N㎥/년으로 예측됨

〈 사업시행에 따른 연료사용량 〉

구 분	난방 및 급탕시 연료사용량 (천N㎥/년)	취사시 연료 사용량 (천N㎥/년)	총 연료사용량 (천N㎥/년)
사업대상지	5,869.80	69,159.94	75,029.74

다) 저감방안

- 공사시
  - 향후 개별 공사시 사업대상지 인근에 대기환경에 일시적으로 가중될 것으로 사료되어 공정별 오염물질 발생 최소화를 위한 저감대책을 수립후 공사를 시행하여야 함
  - 「대기환경보전법」 시행규칙 제58조 5항 관련 별표 14에 "비산먼지발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준"에 의거 세륜·세차시설, 주기적인 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책을 이행하여 비산먼지로 인한 영향을 최소화 계획 수립
  - 또한, 이산화질소(NO_2)의 영향을 최대한 억제하기 위하여 가능한 장비의 공종별 분산투입을 유도하며, 장비의 불필요한 이동이나 공회전을 억제하여 장비의 효율적인 투입 등의 관리체계를 수립하여 공사를 시행
- 공정별 대기오염 물질 저감계획 : 사업대상지 내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

〈 공정별 발생원 및 저감대책 〉

공 정	발생원	저 감 대 책
철거 전	사전준비	건물 철거전 사업대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	구조물 파쇄면에 고압살수 실시 관련 규정에 의거 석면 처리 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 차량 진출시 세륜세차시설 이용 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

- 운영시
  - 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 계획함
  - 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 계획함
  - 운영시 조경녹지공간을 계획하여 계획시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

9) 소음 및 진동

가) 현황

- 본 사업대상지는 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원에 위치하고 있으며, 주변 도로(목동중앙로, 목동서로8길, 목동서로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음

〈 환경소음측정망 측정 데이터 〉

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
129동 앞 놀이터	일반	2022	1/4	48.2	47.8	50.0	55.4	50.4	45.7	41.9	43.8
			2/4	49.0	51.8	46.6	48.9	49.1	46.1	44.3	45.2
			3/4	50.6	46.7	48.1	47.8	48.3	44.4	42.4	43.4
			4/4	41.8	49.6	61.3	45.4	49.5	46.5	42.4	44.5
120동, 125동 소나무숲	일반	2022	1/4	54.4	48.6	53.4	51.1	51.9	44.2	39.6	41.9
			2/4	51.9	49.5	53.8	55.7	52.7	43.3	45.2	44.3
			3/4	52.3	45.3	58.5	53.8	52.5	44.2	41.4	42.8
			4/4	51.2	44.9	48.8	47.3	48.1	44.6	40.6	42.6
206동 뒤	일반	2022	1/4	47.8	48.4	46.3	48.7	47.8	45.3	40.6	43.0
			2/4	46.3	49.5	47.7	51.8	48.8	45.6	43.6	44.6
			3/4	53.8	48.9	48.4	49.7	50.2	55.5	41.6	48.6
			4/4	48.3	45.2	51.7	48.8	48.5	43.7	40.1	41.9
하나은행 건너편	도로	2022	1/4	69.2	68.1	69.2	68.6	68.8	68.4	66.8	67.6
			2/4	68.6	67.9	66.4	67.8	67.7	69.6	63.9	66.8
			3/4	69.4	68.5	68.5	67.3	68.4	67.2	68.8	68.0
			4/4	68.9	68.4	67.5	67.7	68.1	69.0	66.3	67.7
109동, 111동 옆 도로	도로	2022	1/4	59.3	60.6	60.6	63.2	60.9	54.8	49.3	52.1
			2/4	59.2	60.1	60.1	61.6	60.3	54.6	53.9	54.3
			3/4	60.0	62.7	59.4	60.2	60.6	54.7	58.3	56.5
			4/4	58.6	61.0	60.5	62.0	60.5	57.0	59.2	58.1

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

나) 영향예측

- 공사시
  - 본 사업시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 불도져, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
  - 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
  - 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음

- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 90m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

〈 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 〉

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불 도 우 져	75.8	1						
	백 호 우	76.5	1						

※ 자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

• 운영시

- 운영시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문·이용객의 차량이 될 것으로 예상되며, 주변 도로를 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

다) 저감방안

• 공사시

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
- 사업대상지 경계로 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획임
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

• 운영시

- 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

〈 운영시 저감대책 〉

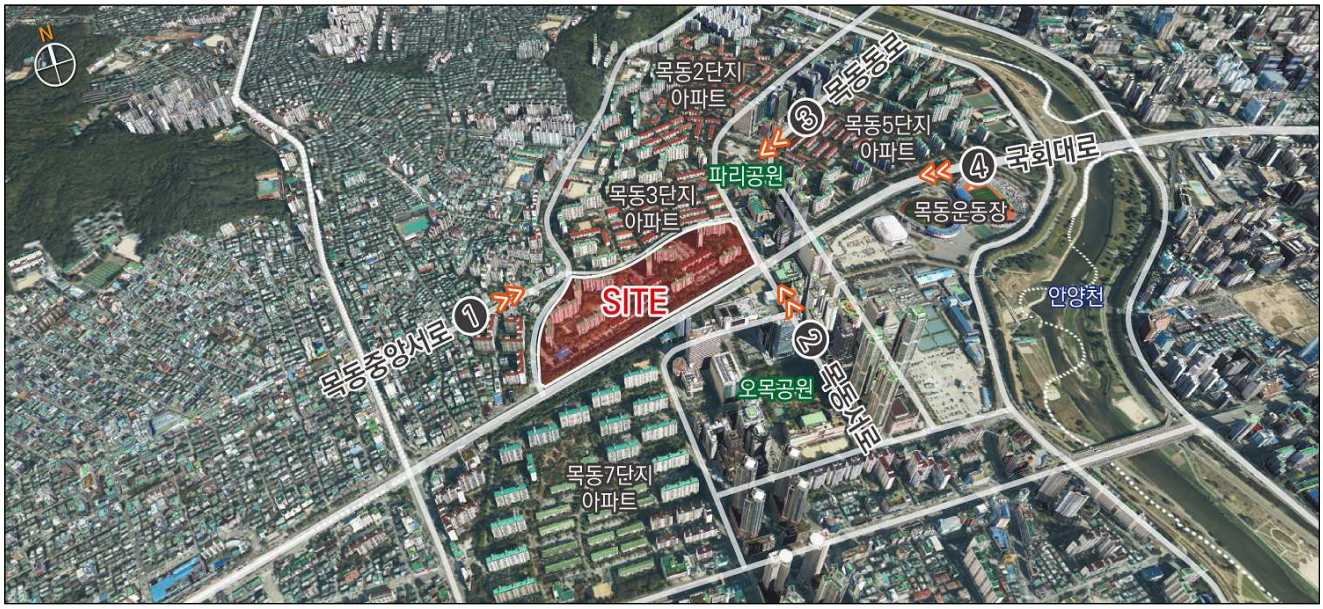
구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태 저소음포장 및 그루빙설치	교통흐름의 조절 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	방음벽 설치 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	배치 및 건축계 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 건축공간의 흡음설계	특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 도로 일정거리 내 토지용도 제한 녹지공간 확보

10) 경관

가) 현황

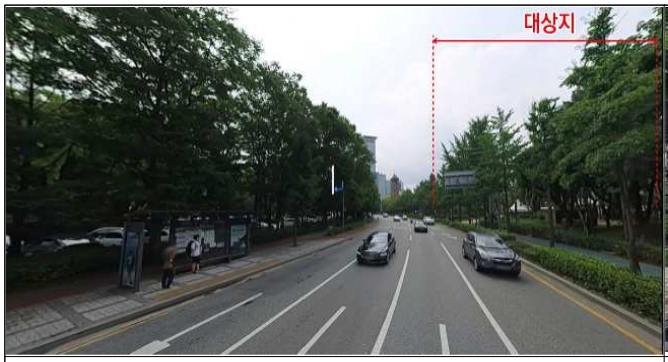
- 사업대상지 주변현황
  - 사업대상지 주변으로 일반상업지역 및 제1·2·3종, 일반주거지역, 자연녹지지역 등이 분포하고 있으며, 사업대상지 동측으로 목동서로 및 안양천, 서측으로 목동중앙로, 등촌로, 남측으로 국회대로, 오목로 및 지하철 5호선(목동역, 오목교역), 북측으로 목동서로8길이 분포하고 있음
  - 목동중앙서로와 목동서로에서 사업대상지 방향으로 접근시 인접한 기존 건축물에 의해 중·상층부 일부만 인식될 것으로 분석되고, 동서측에서 이어지는 목동동로와 국회대로에서는 도로변 조성된 가로식재와 기존 건축물에 인해 일부 차폐될 것으로 분석됨

〈 사업대상지 주변현황 〉





① 목동중앙서로	② 목동서로
도로변에 위치한 기존건축물에 차폐되어 접근 시 대상지 중·상층부 조망 예상	

	
③**목동동로**	④**국회대로**
대상지 방향으로 조망 시 도로변 가로식재에 차폐되어 대상지 중·상층부 조망 예상	전면의 기존건축물에 차폐되어 상층부 일부만 조망 예상

나) 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지는 현재 기존 건축물(아파트)이 위치하고 있으므로 경관적 부정적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 지역특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용토록 할 것임〈Ⅳ. 경관성 검토서 참고〉
- 기본방향
  - 사업대상지의 잠재력을 최대한 고려한 새로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
  - 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
  - 주변 시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
  - 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
  - 조망을 확보하고 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치
- 조경계획
  - 주변지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 녹지를 계획함과 동시에 부지 외곽부분을 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획임
  - 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변 지형을 고려한 조경계획을 수립
- 스카이라인 구상
  - 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
  - 건축물의 규모 및 높이는 주변지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인을 형성
  - 압박감을 주지 않는 규모로 계획

11) 휴식 및 여가공간

가) 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 105개소, 기타공원 18개소로 총 123개소로 조사되며 면적으로는 3,049.7천㎡ 중 도시공원 2,627.1천㎡, 기타공원 422.6천㎡로 조사됨

〈 공원녹지 지정현황 〉

구 분	총계	자연공원(국립)	도시공원					기타공원[2]
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원구역[1]	문화공원	
개소	123(1)	-	74	11	18	(1)	2	18
면적(천㎡)	3,049.7	-	129.1	25.3	1,389.1	837.3	246.3	422.6

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보
주 : 1) 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

나) 영향예측 및 저감방안

- 휴식 및 여가공간을 계획하여 주민복리증진에 긍정적 효과가 기대됨
- 사업대상지 내 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보하여 쾌적한 주거환경이 되도록 계획

12) 보행친화공간

가) 현황

- 사업대상지와 인접하여 동측으로 목동서로, 서측으로 목동중앙로, 남측으로 국회대로, 북측으로 목동서로8길이 분포하고 있음

나) 영향예측 및 저감방안

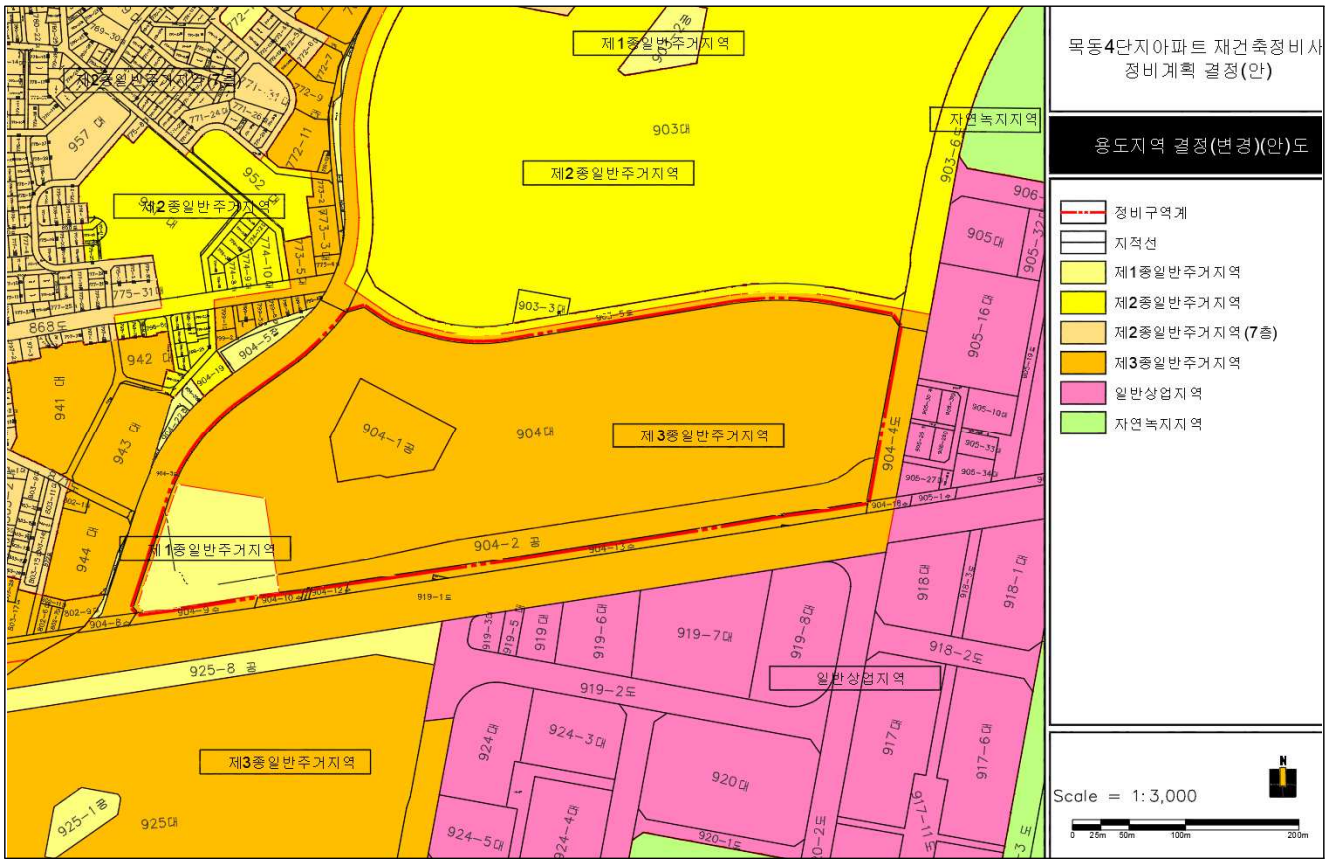
- 보행동선 계획
  - 지형여건을 고려한 진·출입로의 개설 및 보행도로 계획을 통한 접근성 개선
  - 내부의 출입구는 가능한 한 주변의 진출입구와 연계될 수 있도록 계획
- 자전거 전용도로 설치계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획)를 검토하여 사업대상지측에 자전거도로 1.5m~3.0m를 계획하였음
  - 사업대상지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치
  - 사업대상지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
  - 사업대상지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치

13) 일조

가) 현황

- 사업대상지의 용도지역 현황을 살펴본 결과, 사업대상지 주변으로 일반상업지역 및 제1·2·3종, 일반주거지역, 자연녹지지역 등이 분포하고 있음

〈 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 〉



나) 영향예측 및 저감방안

- 건축법 및 관련조례 검토
  - 일조장해는 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고 건축물 자체도 고층화되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 발생하며, 「건축법」 제61조 및 동법 시행령 제86조에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음

〈 일조권 관련 법령 검토 〉

① 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
- 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

③ 서울고법(1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)
- 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

〈 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (서울특별시 건축 조례) 〉

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.
1. 삭제 〈2013.3.28〉
2. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.
1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제 〈2022.10.17〉
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제 〈2022.10.17〉

13) 인구 및 주거

가) 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 최근 5년('18~'22)간 세대수는 증가 후 감소하는 추세이나, 인구는 감소하는 추세이며, 세대당 인구수는 2022년 기준 2.43인으로 조사됨

〈 양천구 인구 및 세대수 현황〉

구 분	년도	세대수[1] (세대)	인 구 수(인)[2]			인구밀도 (인/㎢)	세대당 인구수1) (인)	비 고 (외국인수)	인구 증가율 (%)
			계	남	여				
양천구	'18	176,498	468,145	230,457	237,688	26,894	2.63	3,960	-1.45
	'19	177,256	462,285	227,019	235,266	26,559	2.58	4,120	-1.25
	'20	180,633	457,781	224,379	233,402	26,301	2.51	3,530	-0.97
	'21	181,404	450,487	220,537	229,950	25,882	2.47	3,185	-1.59
	'22	181,187	444,010	216,975	227,036	25,509	2.43	3,129	-1.44

※ 자료 : 제35회 2023 양천구 통계연보
주 : 1) 외국인 세대수 및 인구 제외
2) 한국인+외국인

나) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행시 계획인구를 산정한 결과, 5,794인으로 예측됨

〈 인구 및 주택의 수용계획(안)〉

구 분	면적(㎡)	세대수(세대)	세대당 인구수(인)	계획인구(인)
목동4단지 재건축 정비사업	122,825.30	2,384	2.43	5,794

※ 주 : 계획인구 산정시 「제35회 2023 양천구 통계연보」 내 2022년 세대당 인구수 2.43인 적용

- 공사시 사업대상지 내 신규 주거지 및 상업시설 등이 편입됨에 따라 기존 주거인구 및 상근 인구가 타 지역에 일시적으로 이동, 공사인부 투입에 따른 인구유입이 예상되나 이는 제한된 지역에서의 일시적인 변화이므로 지역적 인구의 변동에는 변화가 없을 것으로 판단됨