서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역4 세부개발계획 수립(안), 목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2025. 6.

양천구

목 차

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)(안)
[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획]

1 지구단위계획구역 결정(변경)조서 ····· 2

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 4

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 31

4 기타사항에 관한 결정조서 ····· 77

5 지구단위계획 시행지침 ····· 83

Ⅱ. 특별계획구역4 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역에 관한 결정 ····· 85

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 86

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 94

4 기타사항에 관한 결정 ····· 103

5 특별계획구역4 세부개발계획 결정조서 ····· 107

Ⅲ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 111

Ⅳ. 기초조사 조서

1 기초조사·확인 내역서 ····· 159

2 토지조서 및 건축물 조서 ····· 173

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 176

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토 ····· 178

3 현황분석 ····· 188

4 건축계획(안) ····· 198

5 교통처리에 관한 계획(안) ····· 204

6 경관에 관한 계획(안) ····· 205

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(안) ····· 206

Ⅵ. 관련도면

Ⅶ. 교통성 검토서

Ⅷ. 경관성 검토서

Ⅸ. 환경성 검토서

Ⅹ. 첨부자료

1 관련부서 협의 및 조치계획서

2 신속통합기획 자문의견 및 조치계획서

3 신속통합기획 가이드라인

4 도시계획위원회 심의 결과

5 용도지역 변경 설명도

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)(안)[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획]

1 지구단위계획구역 결정(변경)조서

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

4 기타사항에 관한 결정조서

5 지구단위계획 시행지침

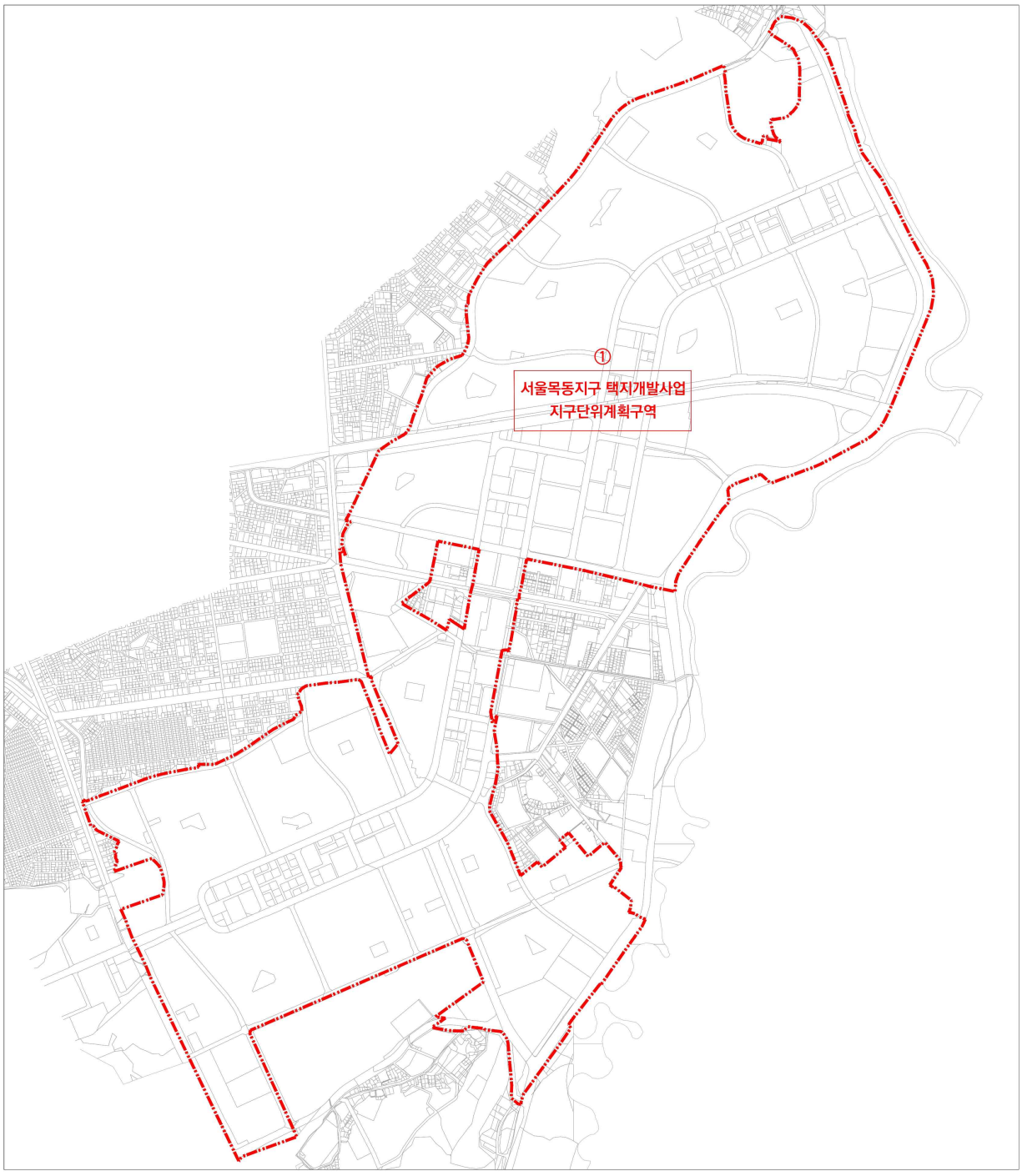
1 지구단위계획구역 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	-	4,378,324.0	서울특별시고시 제1994-34호 (1994.2.15.)	-

- 이 하 여 백 -

■ 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

지구단위계획구역
결정도

지구단위계획구역계

N

0 50 100 200 400 800m

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거지역	소계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.6	-
	제1종일반주거지역	265,818.5	증) 2,296.7	268,115.2	6.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.8	-
	제3종일반주거지역	2,071,367.4	감) 2,296.7	2,069,070.7	47.3	-
중심지역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,269.1	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	40.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,203.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	20.0	· 경관녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	19.1	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,865.4	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,935.8	· 연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

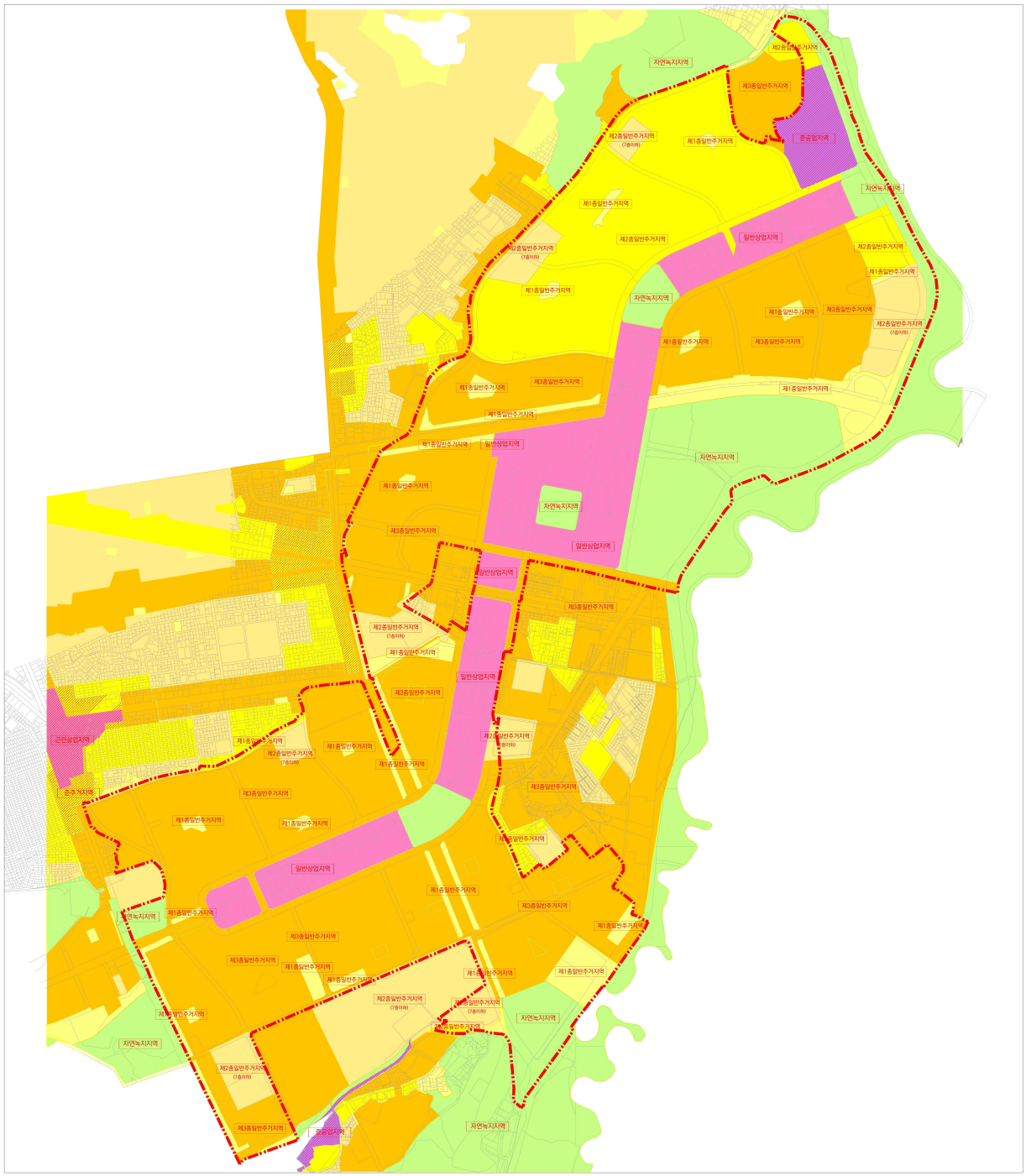
1) 미관지구

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

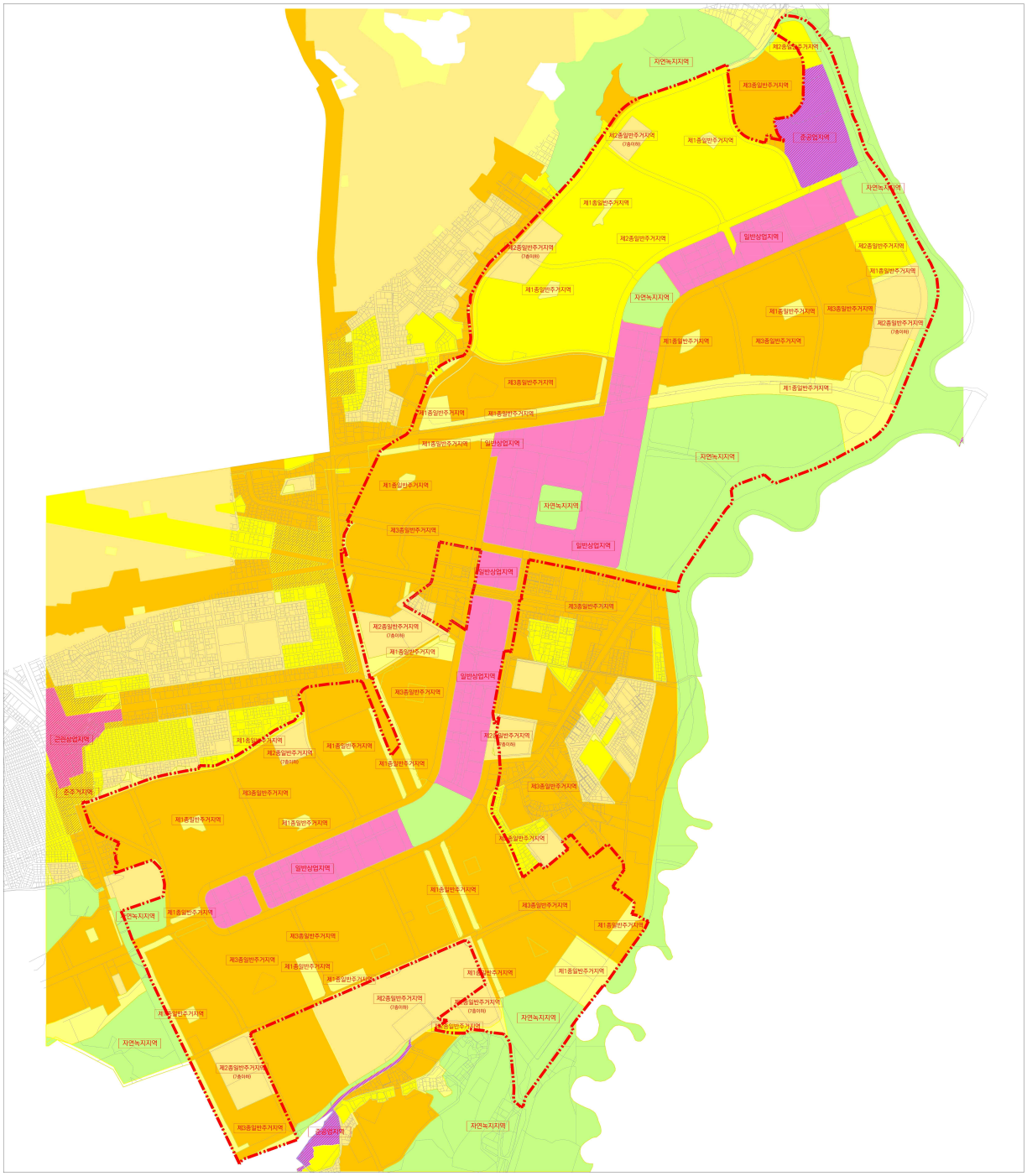
2) 고도지구

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

■ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



■ 용도지역·용도지구 결정(변경)(안)도



다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)
합계	107	57,396	996,079	20	7,216	194,403	40	25,015	277,832	47	25,165	523,844
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	639,579	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	512,823
중로	24	9,566	207,021	2	1,208	15,490	19	8,036	187,424	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임
※ 서울시고시 제2025-121호 반영 : 목동 8단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ 도로 총괄표(변경)(안)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)
합계	107	57,396	996,545	20	7,216	194,403	40	25,015	278,592	47	25,165	523,550
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	641,119	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	514,363
중로	24	9,566	207,781	2	1,208	15,490	19	8,036	188,184	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임
※ 서울시고시 제2025-121호 반영 : 목동 8단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ 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	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (13.10.04.)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
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)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반 도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	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	25~28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	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	25~30	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	구로구 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)	-
기정	대로	3	158	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	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	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고422호(94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	서고422호(94.12.27)	-
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)	-
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)	목동서로8길(3단지 폭 1.5m확보 예정)
변경	중로	2	266	16.5	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)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	철도와 중복결정
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자전용	-	서고시 제2025-117호(25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	중로	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	특수도로	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	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)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
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	대 3-152	목동 905-21	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	서고시422호(94.12.27)	-
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152(82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	서고시 152(82.04.03)	-
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	서고시 152(82.04.03)	녹지와 중복결정
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)	-
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자전용도로		서울시고시 제2025-121호(25.3.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정

※ 서울시고시 제2025-121호, 122호, 123호 반영 : 목동 8·12·13단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동중앙로 3m 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m 확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 구역 내 1.5m 확폭

나) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	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 322-33	749.2	-	749.2	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑫	노외주차장	신정동 322-12	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) 10,000.0	10,000.0	-	4단지 근린공원 중복결정

※ 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	신설 증) 10,000.0㎡	・주변 저층주거지의 주차 수요 해소 ・향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 신설되는 근린공원 하부에 주차장 중복결정

다) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	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 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	20	179,486.5
근린공원	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8
소공원	2	13,435.0

※ 서울시고시 제2025-121호, 122호, 123호 반영 : 목동 8·12·13단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ 공원 총괄표(변경)(안)

구분	개소	면적(㎡)
합계	20	183,069.5
근린공원	6	101,594.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	11	38,420.8
소공원	2	13,435.0

■ 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	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	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	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5		7,884.5	서울시고시 제2025-121호 (25.3.13)	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	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서울시고시 제2025-123호 (25.3.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서울시고시 제2025-122호 (25.3.13)	13단지
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)	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동331	7,000.0	-	7,000.0	서울시고시 제2025-117호 (25.3.13)	14단지
신설	A	공원	근린공원	목동 904	-	증) 10,100.0	10,100.0	-	4단지

※ 시설번호(A)는 임시번호 부여

※ 서울시고시 제2025-121호, 122호, 123호 반영 : 목동 8·12·13단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	폐지 감) 6,517.0㎡	・특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
A	공원	신설 증) 10,100.0㎡	・특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	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) 5,882.9	8,910.9	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	4,987.7	-	4,987.7	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	연결 녹지	신정동 314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	서고시 422호 (94.12.27)	8단지 서측, 소로 3-A와 중복결정
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
					기정	변경	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	㉒	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동 328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	4,629.9	-	4,629.9	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)	-
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	-
신설	A	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	-	증) 2,236.5	2,236.5	-	-

※ 시설번호(A)는 임시번호 부여

※ 서울시고시 제2025-121호, 122호, 123호 반영 : 목동 8·12·13단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ **녹지 변경사유서**

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	· 경관녹지 선형 및 면적변경 - 감) 5,882.9㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 면적 및 선형변경
A	4단지 동측녹지	· 연결녹지 신설 - 증) 2,236.5㎡	· 목동 1~3단지의 개방형녹지와 연계될 수 있도록 녹지 신설

3) 유통 및 공급시설

가) 수도공급설비 : 변경없음

■ 수도공급설비 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	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 : 변경없음

■ 공동구 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	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 : 변경없음

■ 전기공급설비 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	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 : 변경없음

■ 방송·통신시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	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 : 변경없음

■ 운동장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	운동장	목동 914	126,133.4	-	126,133.4	서고시 422호 (94.12.27)	-

나) 체육시설 : 변경없음

■ 체육시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	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)	-

다) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	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	신정2동치안센터, 주민센터	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	-
기정	ⓐ	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동 911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 401호 (24.08.16)	6단지

■ 입체도시계획시설 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	위치		토지면적(㎡)	기정	변경	변경 후	결정일	비고
		지번	입체공간						
기정	공공청사	신정동 322-11	지상 1층 ~ 5층	2,958.5	도시계획시설	-	도시계획시설	2006.04.20	-
			잔여층		비도시계획시설	-	비도시계획시설		

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	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
기정	ⓐ	50% 이하	250%	-	제3종일반주거지역

라) 문화시설 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서

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

마) 학교 : 변경없음

■ 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 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	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)	-
신설	A	사회복지시설	사회복지시설	목동 904	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	

※ 시설번호(A)는 임시번호 부여

■ 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
신설	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	사회복지시설	신설 증) 2,000.0㎡	· 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 사회복지시설 연면적 5,000㎡

5) 방재시설

가) 유수지 : 변경없음

■ 유수지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	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 : 변경없음

■ 제방 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	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

가) 종합의료시설 : 변경없음

■ 종합의료시설 결정조서

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

7) 환경기초시설

가) 하수도 : 변경없음

■ 하수도 결정조서

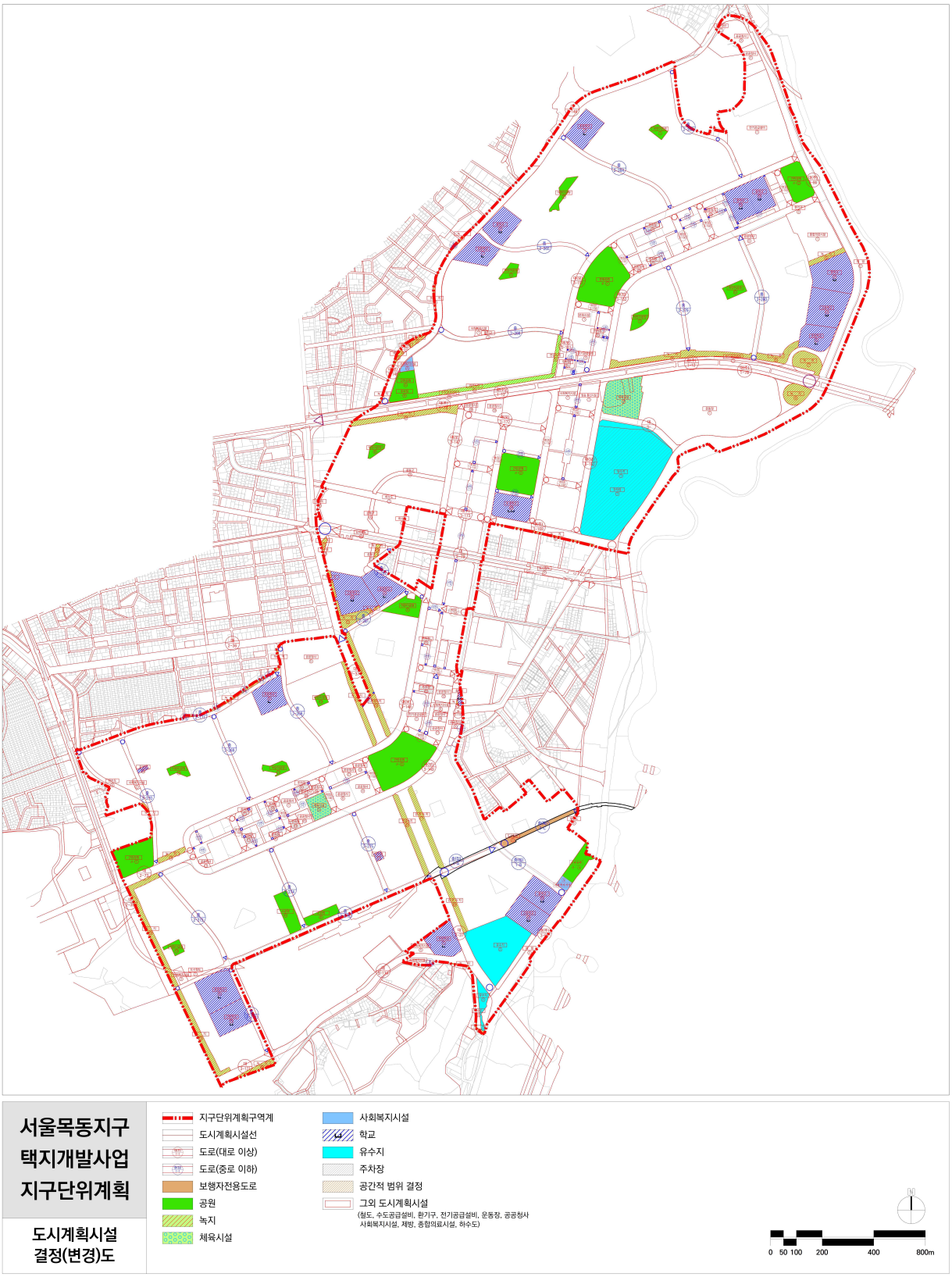
구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동 925-4	12,671.8	-	12,671.8	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동 926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	③	하수도 (7단지 변)	하수도	목동 926-6	615.4	-	615.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 남측
기정	④	고지수로	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)

■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 가구계획 : 변경없음

■ 가구 결정조서

구분	가구번호	면적(㎡)	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	123,669.8	
	A22	110,639.8	
	A23	58,344.7	
	A24	3,878.3	
	A25	76,081.8	
	A26	94,128.7	
	A27	135,005.9	
	A28	17,593.8	

※ 서울시고시 제2025-121호, 122호, 123호 반영 : 목동 8·12·13단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

구분	가구번호	면적(㎡)	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	

나. 획지계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 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	97,278.0	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 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
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	70,493.4	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
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	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 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	A26	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	A26	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
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	61,084.7	특별계획구역14	14단지

※ 서울시고시 제2025-121호, 122호, 123호 반영 : 목동 8·12·13단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ **획지 결정(변경)조서**

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A5-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

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 제2021-127호)
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 905-32	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	-	-

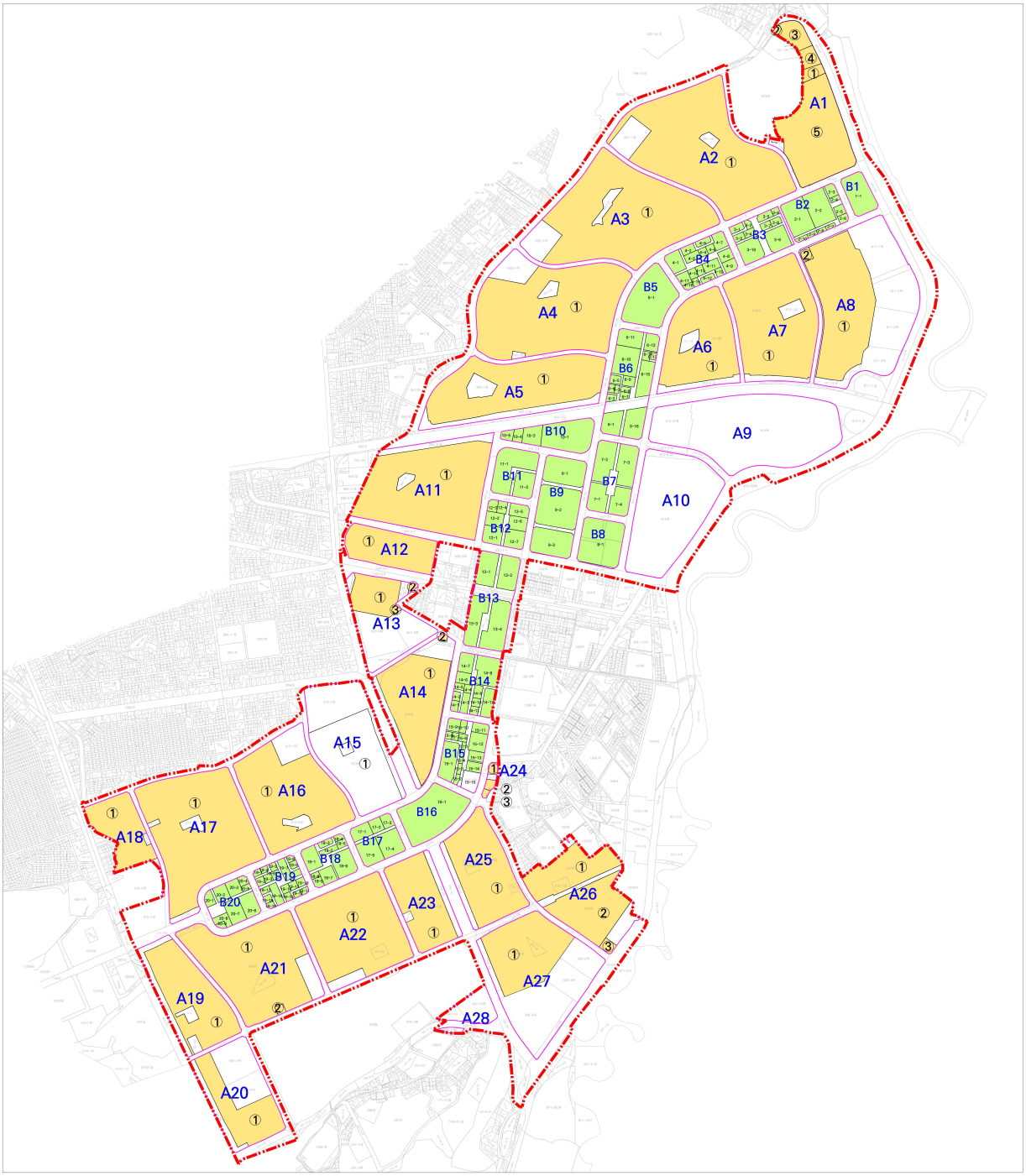
구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	15-8	B15	신정동 319-23	647.9	-	-
기정	15-9	B15	신정동 319	2,085.5	-	-
기정	15-10	B15	신정동 319-26	1,076.4	-	-
기정	15-11	B15	신정동 319-11	2,110.0	-	-
기정	15-12	B15	신정동 319-12	4,067.9	-	-
기정	15-13	B15	신정동 319-13	1,987.0	-	-
기정	15-14	B15	신정동 319-15	1,954.5	-	-
기정	15-15	B15	신정동 319-2	4,121.2	-	-
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	2,249.5	-	-
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	-	-

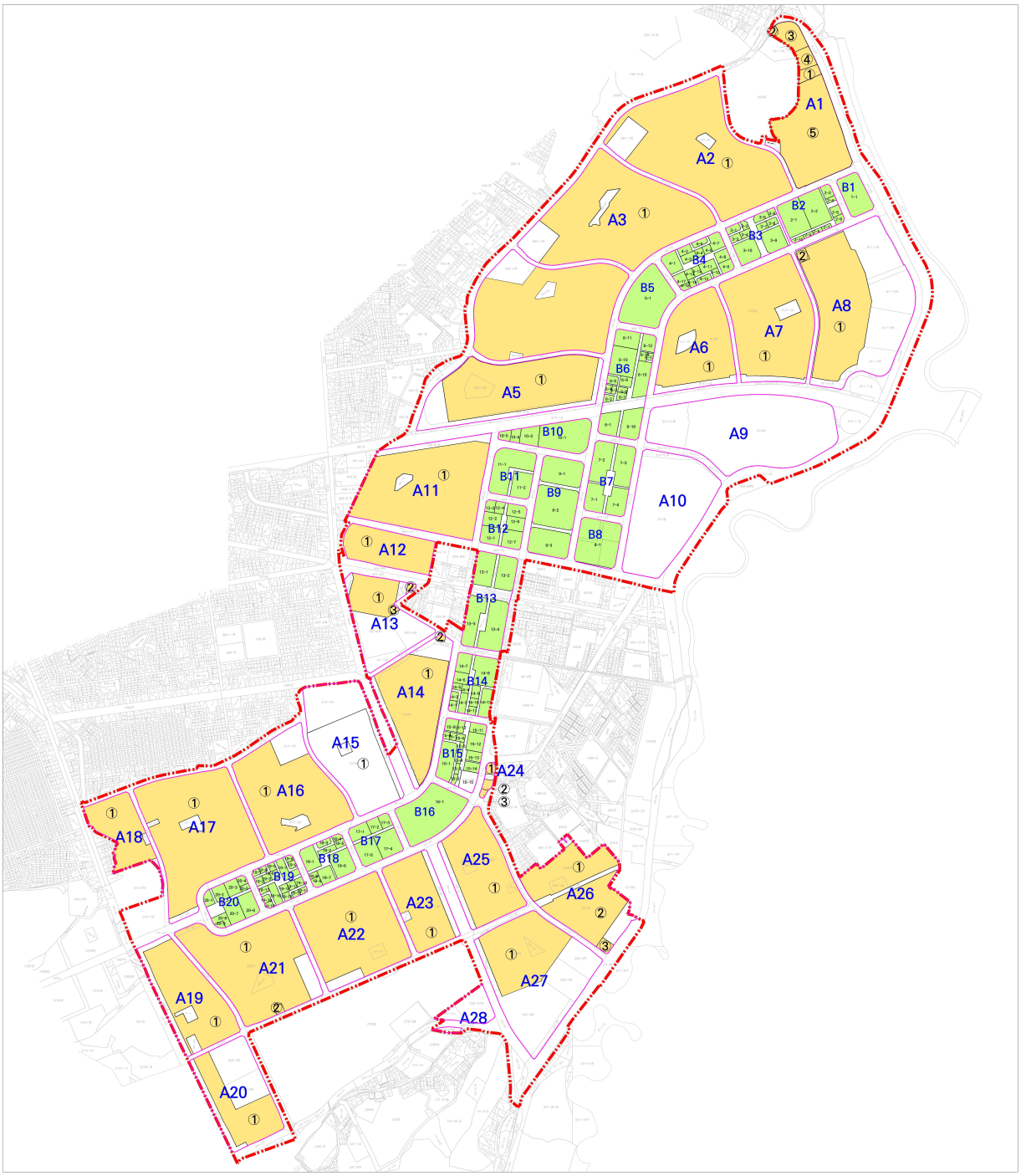
구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	20-6	B20	신정동 324-10	4,757.0	-	-
기정	20-7	B20	신정동 324-11	4,912.1	-	-
기정	20-8	B20	신정동 324-12	1,123.9	-	공동개발 완료
기정		B20	신정동 324-1	880.0	-	
기정	20-9	B20	신정동 324-5	656.2	-	-

- 이 하 여 백 -

■ 가구 및 획지 결정(기정)도


A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A16
A17
A18
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A25
A26
A27
A28
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
가구 및 획지
결정(기정)도
지구단위계획구역계
가구
획지
주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)
가구
획지
중심지역(목동중심지구)
대지분할가능선
0 50 100 200 400 800m

■ 가구 및 획지 결정(변경)(안)도



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

가구 및 획지 결정(변경)도

지구단위계획구역계
가구 / 획지 — 주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)
가구 / 획지 — 중심지역(목동중심지구)
대지분할가능선

SCALE = 1 : 6,500
0 50 100 200 400 800m

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 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	-
	신정동 326	C	·허용용도 외 불허	서울시고시 제2025-123호 (25.3.13)
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
	신정동 326	나	·건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	서울시고시 제2025-123호 (25.3.13)

■ 지정 및 권장용도 결정조서

구분		도면표시	전층	저층부 1층~2층	비고
지정용도	주거지역 (공동주택용지), (특별계획구역)	a	· 공동주택 · 주택법에 의한 부대·복리시설	[커뮤니티활성화용도 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 "단지 개방형 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	-	· 제1·2종 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

- 이 하 여 백 -

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 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 시 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	도면 표시	획지 번호	권장용도	비고
기정	1	B2	・제2종 근린생활시설 중 공연장 ・제2종 근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 주민의 체육활동을 위한 시설	상업·주거 지원구역
		B3		
		B4		
		B19		
		B20		
	2	B6	・문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ・운동시설(옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	문화복지 및 근린상업구역
		B18		
	3	B7	・방송통신시설 ・업무시설(오피스텔 제외)	중심상업구역 (상업·업무)
		B8		
		B9		
		B11		
		B12		
	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	・업무시설(오피스텔 제외) ・제2종 근린생활시설 중 사무소	행정·업무구역
		B17		

※ 1) 건축물 연면적의 30% 이상을 권장용도로 계획할 경우 용적률 인센티브 부여

2) 특별계획구역(B13) - 기결정

3) 특별계획3구역(BL10) - 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	집단에너지공급시설	-

※ 1) 건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주

2) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		적용대상	비고
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
유치원 용지	제3종일반주거지역	50% 이하	12단지
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

나) 중심지역(목동중심지구)

위치	계획내용	비고
상업지역	60% 이하	-

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정 : 건폐율 50% 이하

- 이 하 여 백 -

2) 용적률 계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(기정)

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	14단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후 기본계획 변경 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 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시, 2024. 12.)개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
  - 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용

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

■ **주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(변경)**

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4, 8, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 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 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시, 2025.3.)개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
  - 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.2×α건축물+0.7~1.0×α현금)

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용

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

- 이 하 여 백 -

■ 주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준

구분	인센티브(허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) → 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) → 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1 이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령 서비스시설	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 → 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
	층간소음해소	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) → 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1 이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p 이내
	우수디자인+ 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기타	지역특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합계		최대 **20%p** 이내	

※ 2024.09.26「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 공동주택 허용용적률 인센티브 항목 변경사항 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 결정한 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우

- 이 하 여 백 -

■ 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 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 의무대상 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)

② 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)

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)용도용적제)에 적합하여야 함
2) 용도변경 등 기타 운용에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제55조의 제3항에 의한 용적률 운용방식을 준용함
3) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립
주1) 공동주택 용도를 도입할 경우 “오피스텔 비율(%)”을 “오피스텔 및 공동주택 합계 연면적 비율”로 봄

- 이 하 여 백 -

■ 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 × 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 (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(BL10) – 별도 수립

② 계획유도 인센티브 – A구역(상업·주거지원구역, 행정·업무구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
기정	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
기정	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
기정	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
			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
	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(BL10) - 별도 수립

3) 높이계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구분	적용지역		계획기준		비고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		6단지, 8단지, 13단지, 14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	4단지

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

■ 기타지역 : 변경없음

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

나) 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·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축선 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(기정)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면
표시</th><th rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">계획기준</th></tr>
<tr><th>주거지역
(공동주택용지)</th><th>기타지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">건축한계선</td><td>Ⅰ</td><td>이대목동병원 목동동로 연접부
오목로변</td><td colspan="2">획지선으로부터 4m</td><td>중심지역 및
기존시가지
연접가로</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ⅱ</td><td>목동중앙로, 목동서로,
목동동로, 중앙로32길,
목동로3길 10·11·12단지 간
목동동로, 오목로, 목동동로4길,
목동동로8길, 목동서로10길,
목동서로12길</td><td colspan="2">획지선으로부터 6m</td><td rowspan="2">단지 간
사이가로
및 그 외
경계부</td></tr>
<tr><td>그 외 이면부,
7단지 서측경계부,
9단지 북측경계부,
14단지 구역경계부</td><td>획지선으로부터 6m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>안양천로변, 신월로</td><td>-</td><td>획지선으로부터 6m</td><td>안양천 및
경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td><td>목동 900-4 안양천로변,
신정 813-1 목동로변</td><td>-</td><td>획지선으로부터 10m</td><td>안양천 및
경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅳ</td><td>목동서로2길, 오목로52길,
신정 329-12 목동동로변,
목동로8길</td><td>-</td><td>획지선으로부터 1m</td><td>기타지역
변 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅵ</td><td>목동동로8길</td><td>획지선으로부터
6~10m</td><td>-</td><td>14단지
중앙 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅶ</td><td>목동로3길변</td><td>획지선으로부터 6m</td><td>-</td><td>12단지
유치원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅴ</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터 10m</td><td>획지선으로부터 6m</td><td rowspan="2">광역
통경축</td></tr>
<tr><td>고층부 벽면한계선
(15층 이상 건축물의
11층 이상 적용)</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터 13m</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 특별계획구역 1-3내 개방형녹지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(변경)

구분	도면표시	적용지역	계획기준		
			주거지역(공동주택용지)	기타지역	비고
건축한계선	Ⅰ	이대목동병원 목동동로 연접부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연접가로
	Ⅱ	목동중앙로(4단지 외), 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로8길, 목동서로10길, 목동서로12길	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		목동중앙로(4단지)	획지선으로부터 8m		
		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
	Ⅵ	목동동로8길	획지선으로부터 6~10m	-	14단지 중앙 가로
	Ⅶ	목동로3길변	획지선으로부터 6m	-	12단지 유치원
	Ⅴ	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역 통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	획지선으로부터 13m	-	

※ 특별계획구역 1-3내 개방형녹지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 기타지역(목동 900번지)내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름

2) 중심지역(목동지구) : 변경없음

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 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 ・단지 내 부대복리시설은 3층 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 1m 이하의 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	・폭 25m 이상 도로변에 접한 획지에 한함	・벽면의 창문은 안쪽으로 개폐하도록 설치 ・출입구는 점포1개당 2개소이하로 제한
벽면처리	・폭 12m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물	・개구부가 없는 벽면 금지
투시벽	・폭 25m 이상 도로에 면한 건축물 ・보행전용도로에 면한 건축물	・1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽 처리
투시형 셔터	・폭 25m 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)

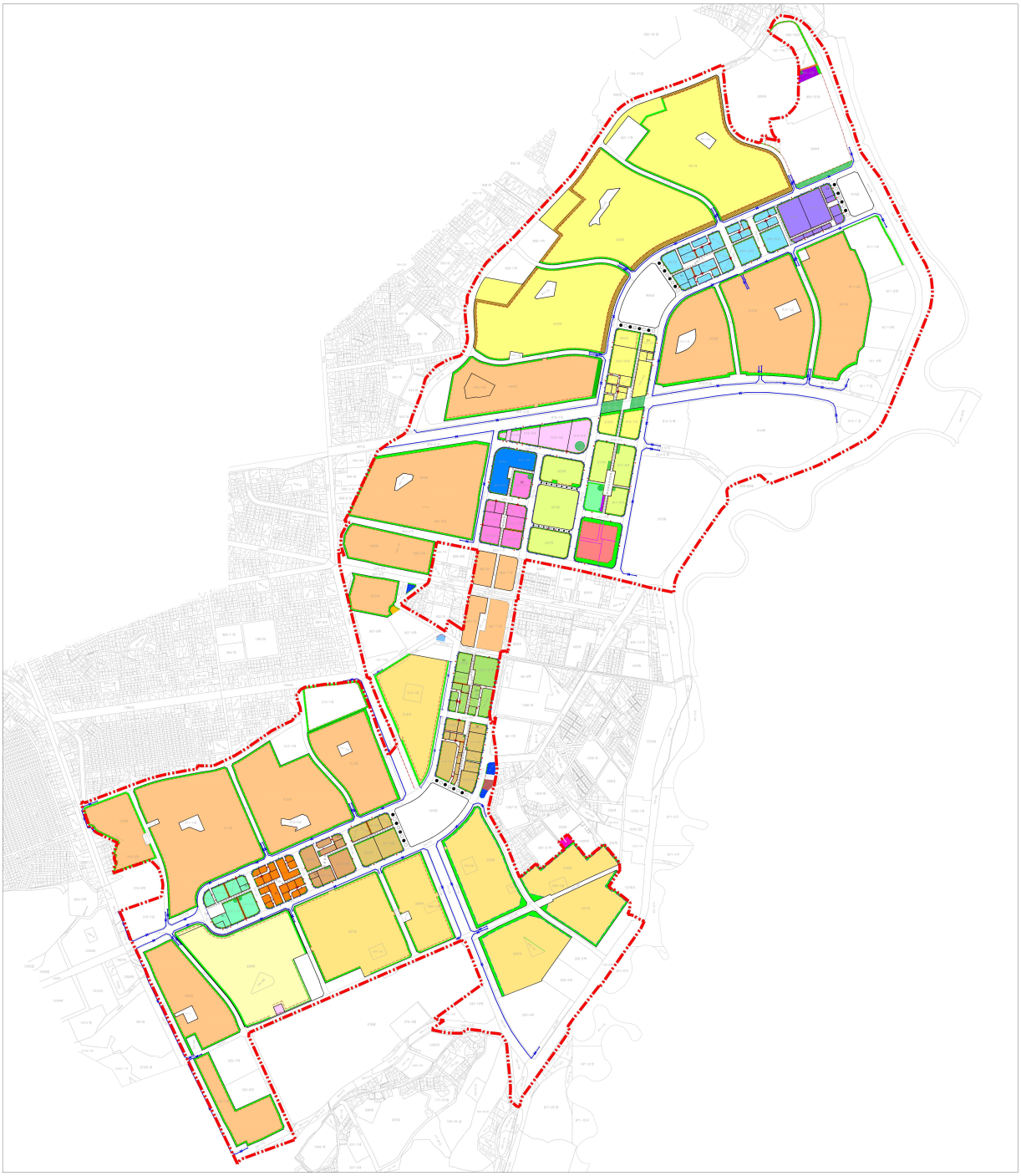
※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정

■ 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 계통의 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 연립형으로 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 30cm 이내
	위치 및 개수	· 1개 업소는 하나의 간판만 표시 / 2개 이상 업소가 간판을 표시할 경우 상·하로 일직선에 위치 · 2층 이상부터 5층 이하까지 허용 / 전면폭 10m 이하인 건물은 한 줄로, 10m 초과 시마다 다른 한 줄로 표시 · 부조건물, 가설 건축물은 표시 금지

- 이 하 여 백 -

■ 건축물 등에 관한 결정(기정)도



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

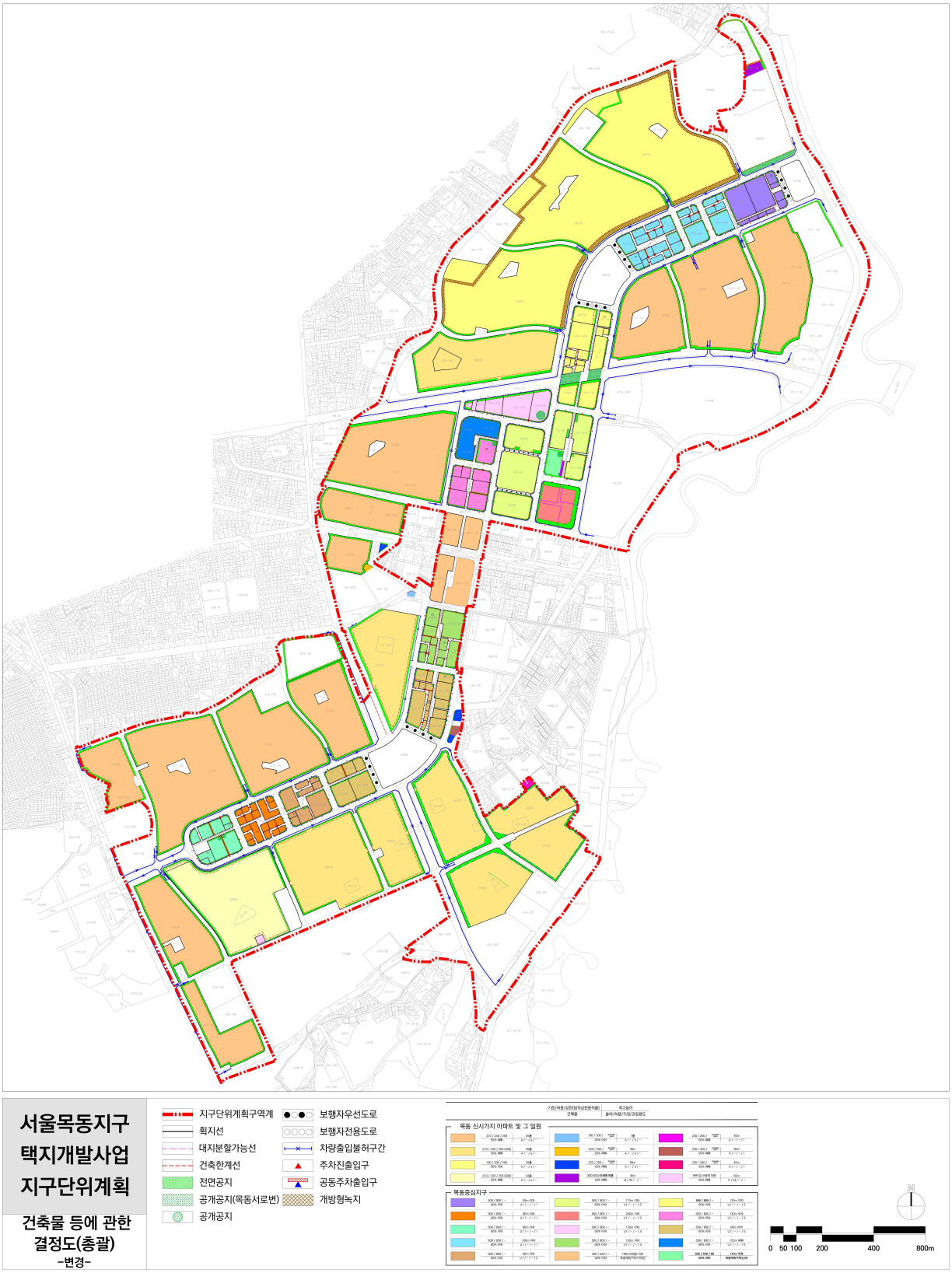
건축물 등에 관한 결정도(총괄)
-기정-

지구단위계획구역계
획지선
대지분할가능선
건축한계선
전면공지
공개공지(목동서로변)
공개공지
보행자우선도로
보행자전용도로
차량출입불허구간
주차진출입구
공동주차출입구
개방형녹지

목동 신시가지 아파트 및 그 일원
목동중심지구

0 50 100 200 400 800m

■ 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)도



4. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정 조서

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
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	88,842.3	-	88,842.3	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

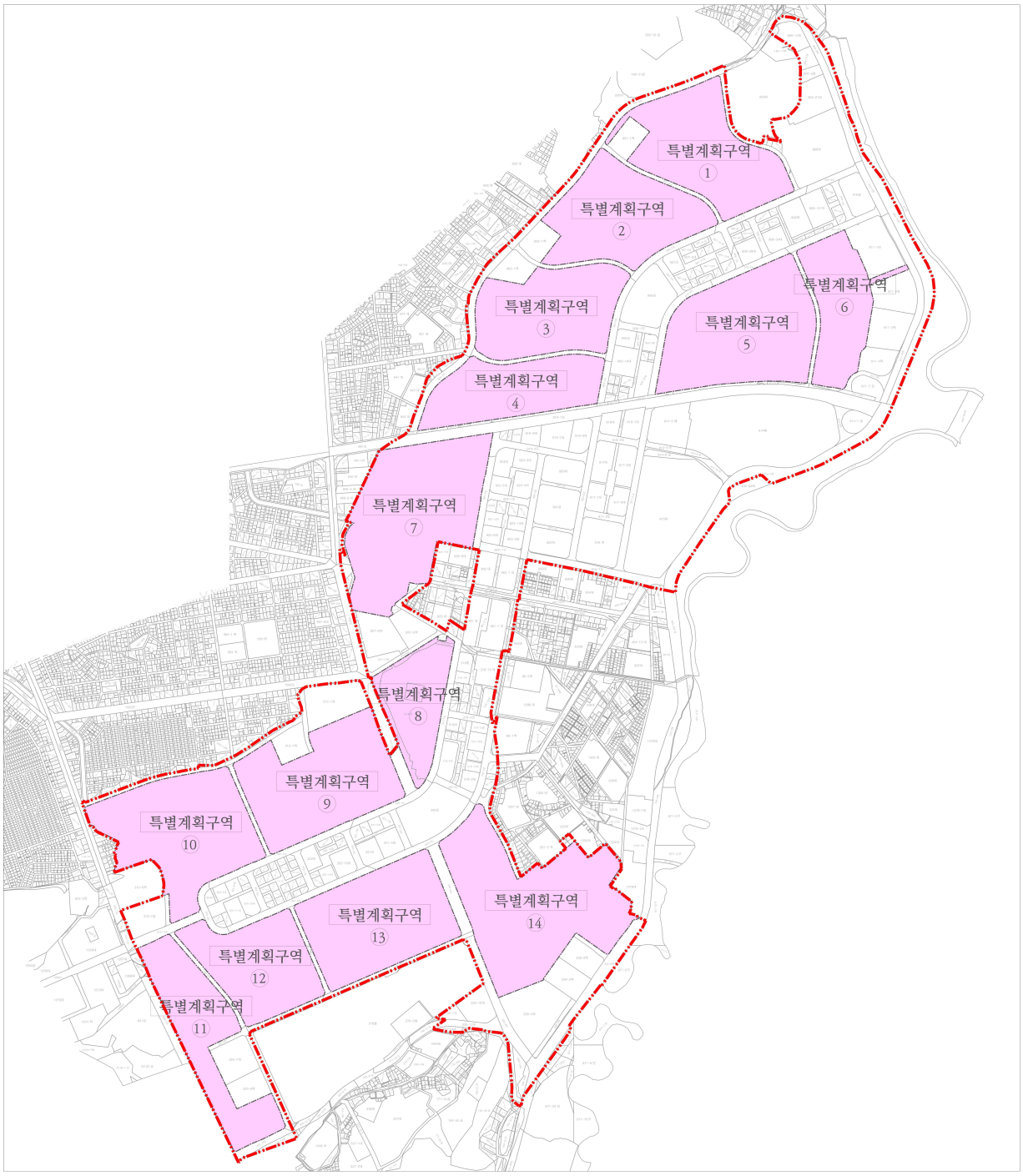
※ 서울시고시 제2025-121호 목동 8단지 특별계획구역 세부개발계획 수립·지형도면 고시 반영

■ 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

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

※ 특별계획구역(B13) - 기결정

■ 특별계획구역 결정도 - 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

특별계획구역 결정도
- 주거지역 및 기타지역 -

지구단위계획구역계
특별계획구역계

N

0 50 100 200 400 800m

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ **특별계획구역1~3, 5~14 : 변경 없음**

■ **특별계획구역4 - 목동4단지(기정)**

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="3">계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</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>사회복지시설</td><td>2,957.3㎡(2.4%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>8,577.6㎡(7.0%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>12,944.1㎡(10.5%)</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">· 제3종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">· 도로 폭원확장 :
- 목동서로: 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동중앙로: 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동서로8길: 18m (구역내 획지1 1.5m 확폭)
· 소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경
· 사회복지시설 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">높이</td><td colspan="3">· 최고높이 : 35층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
· 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
· 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m/목동중앙로변 폭 22m)
- 15층 이하
- 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하
- 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">배치</td><td rowspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m
· 목동서로8길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m
· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m</td><td>사회복지시설부지</td></tr>
<tr><td>부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>고층부 벽면한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td>-</td></tr>
</table>

구분		계획지침	비고
대지내 공지	전면공지	・국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m ・목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m ・목동서로8길, 소공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m	공동주택부지
		・국회대로변 : 건축한계선 후퇴부 6m ・목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 4m	사회복지시설부지
	공공보행통로	・단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 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	-
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 주거 정주성이 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, ‘도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표 2]’「주택법」에 의한 주택건설사업사업(1천세대 이상)에 해당될 경우 주택건설사업에) 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">구분</th><th colspan="3">계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</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">· 97,278.0㎡(79.2%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="5">기반시설면적</td><td rowspan="5">· 25,547.3㎡(20.8%)</td><td>근린공원</td><td>10,100.0㎡(8.2%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>경관녹지</td><td>8,910.9㎡(7.3%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>연결녹지</td><td>2,236.5㎡(1.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,299.9㎡(1.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>사회복지시설</td><td>2,000.0㎡(1.6%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">· 제1종일반주거지역(도로, 공원, 녹지)
· 제3종일반주거지역(획지, 사회복지시설)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">· 도로 폭원확장 :
- 목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동중앙로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭)
· 근린공원 신설, 연결녹지 신설, 경관녹지 선형 변경
· 사회복지시설 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 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
· 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립 시 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/법적상한용적률 : 210%/230%/250%/300% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="3">· 최고높이 : 49층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련 계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
· 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
· 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m)
- 15층 이하
- 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하
- 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">배치</td><td colspan="2" rowspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 14m
· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m
· 목동서로8길, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m
· 연결녹지변 : 획지선으로부터 2m</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3">· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m</td><td>사회복지시설부지</td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설 건축한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부 벽면한계선</td><td colspan="3">· 국회대로변 : 획지선으로부터 17m</td><td>-</td></tr>
</table>

구분		계획지침	비고
대지내 공지	전면공지	・국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 10m ・목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m ・목동서로8길, 근린공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m ・연결녹지변 : 건축한계선 후퇴부 2m	공동주택부지
		・목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m	사회복지시설부지
	공공보행통로	・단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 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 지상주차 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	-
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

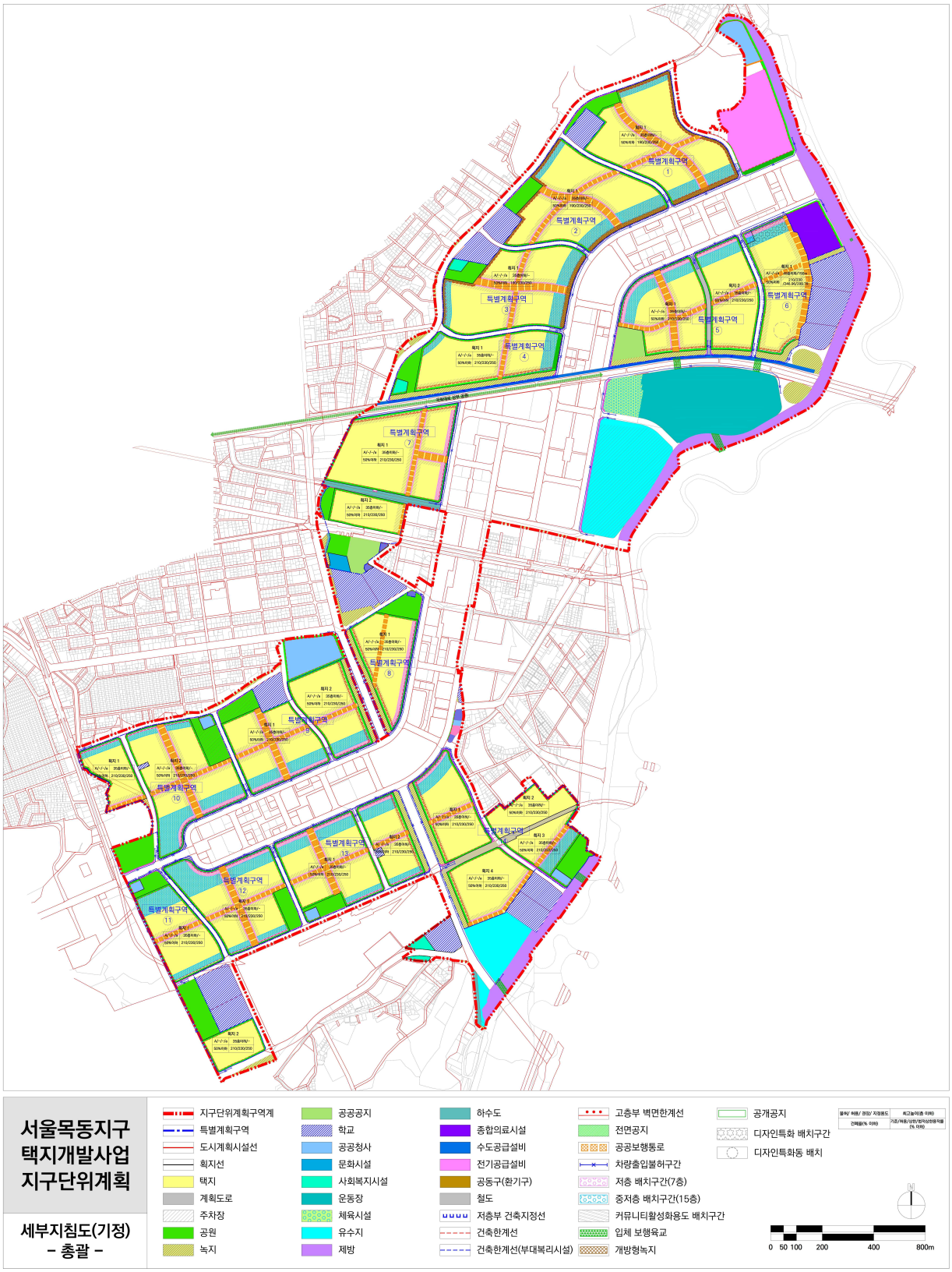
3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보

4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

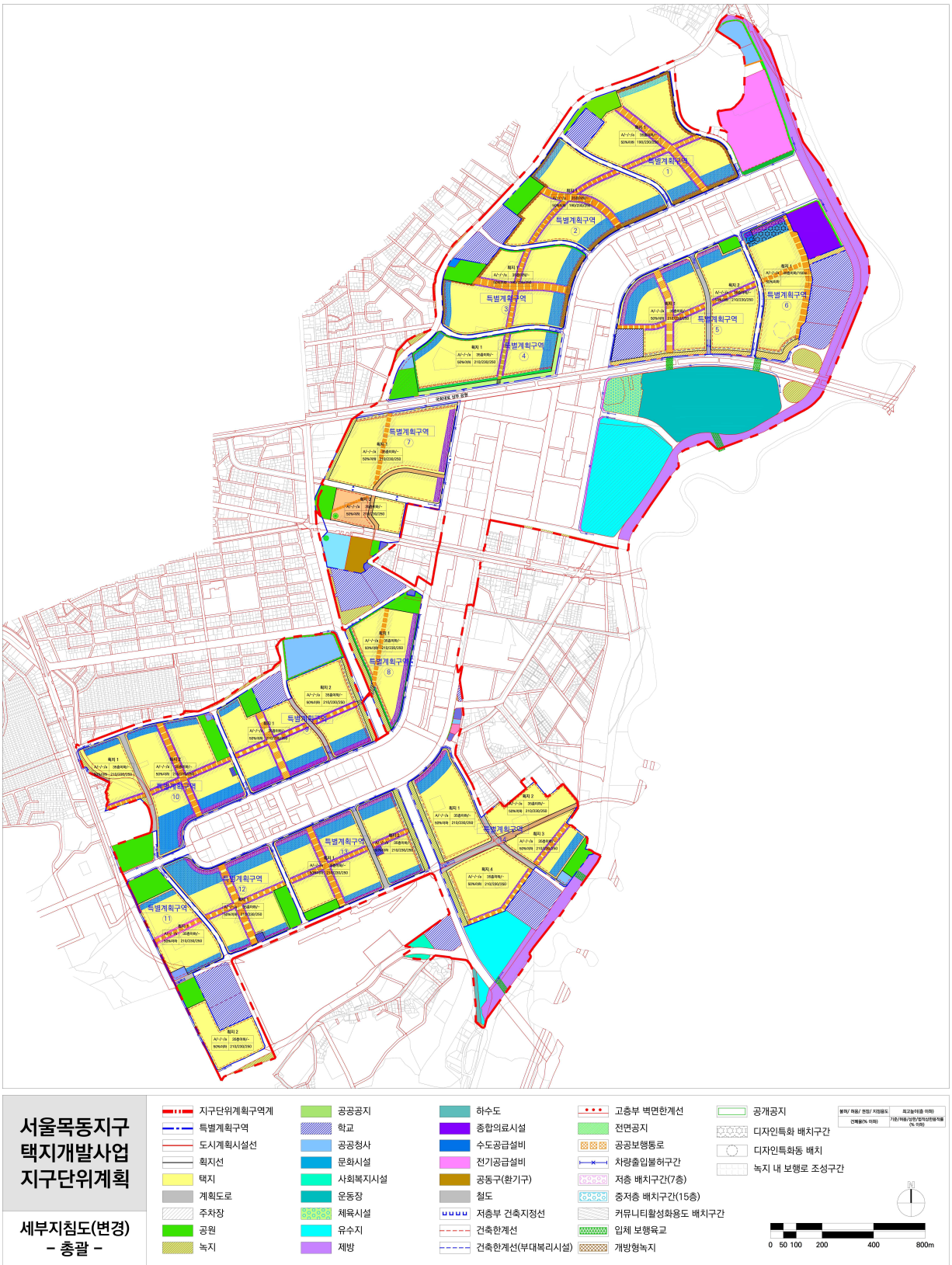
5) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

6) 높이 배치구간, 건축한계선, 전면공지는 공동주택용지에만 해당

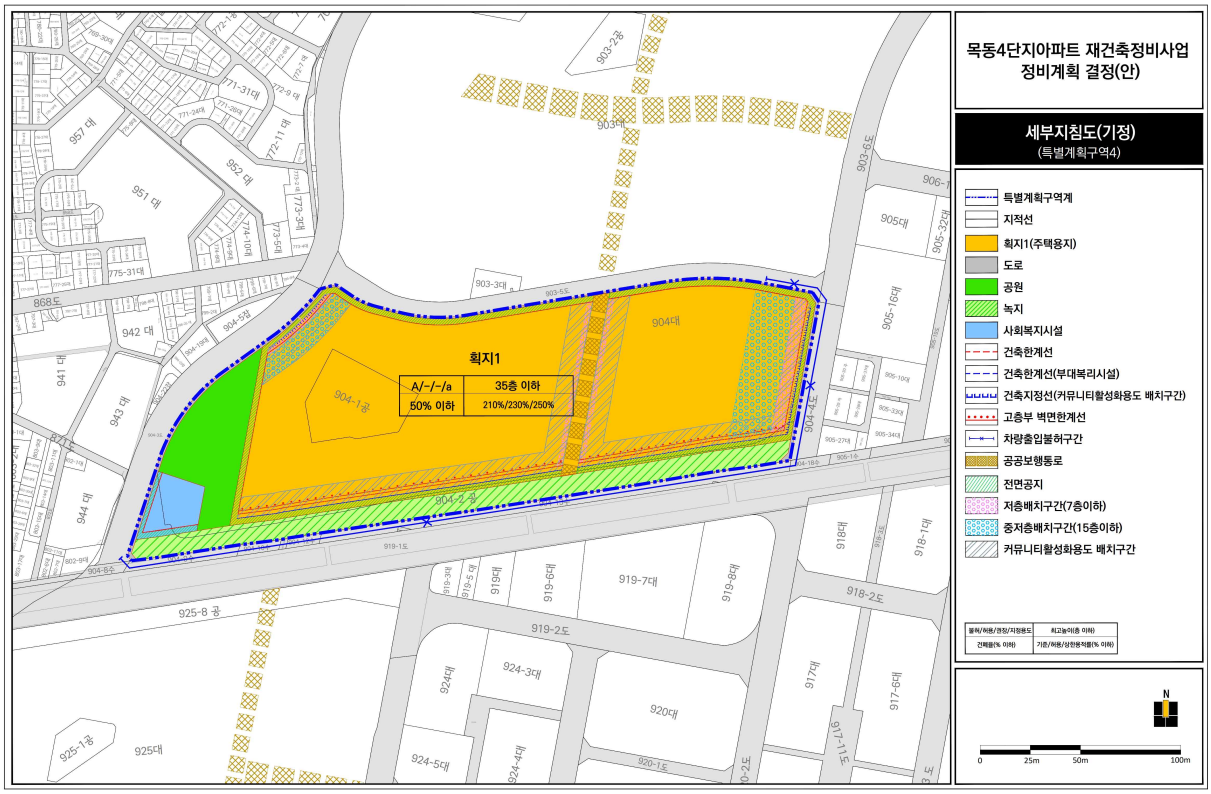
■ 특별계획구역 계획지침(기정)도



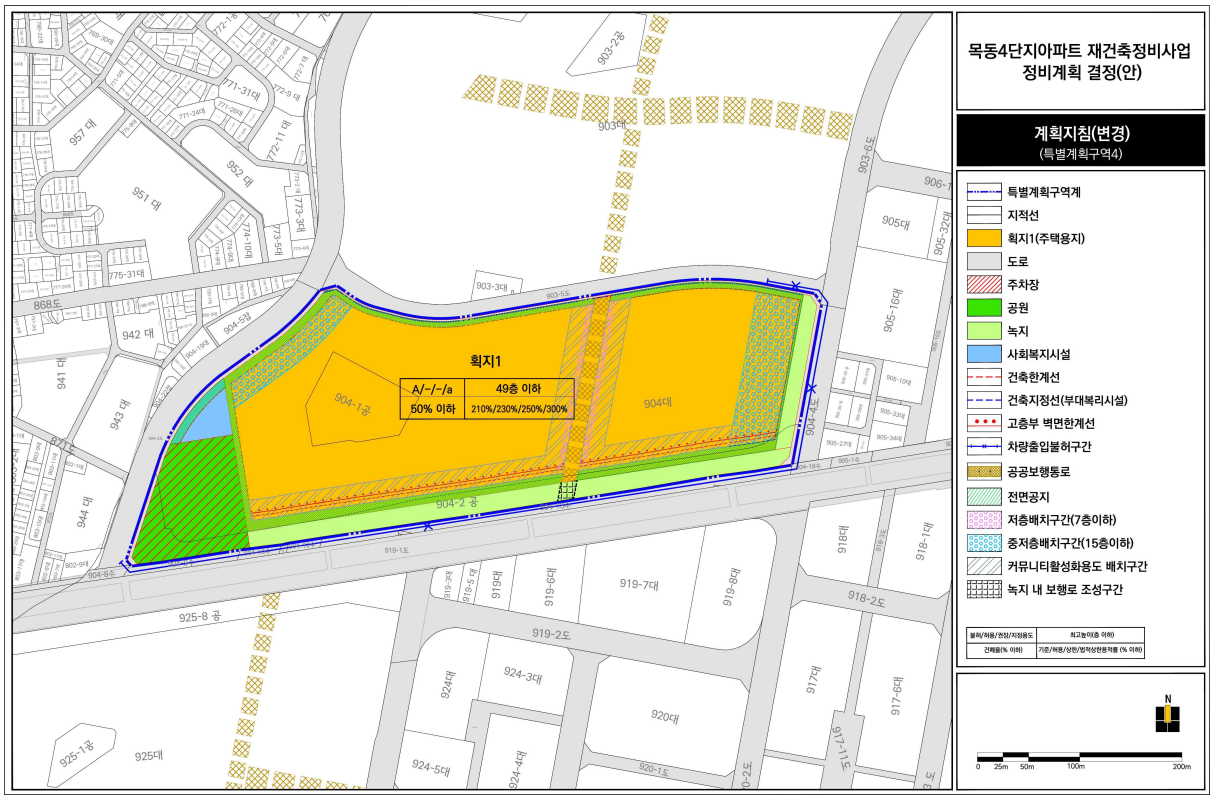
■ 특별계획구역 계획지침(변경)(안)도



〈특별계획구역4 계획지침(기정)도〉



〈특별계획구역4 계획지침(변경)(안)도〉



4 기타사항에 관한 결정조서

1. 대지내 공지 : 변경없음

1) 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
공공보행통로	목동 900-4 안양천로변	-	・폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	・1개소 위치지정	결정도 참고: 서고시 제2020-239호 (20.06.11)

2) 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 인접대지 사이에 건축한계선을 후퇴하여 1m, 3m, 6m 폭의 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

2. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

1) 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 단지 내 지상주차 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 지상 주차 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

2) 중심지역(목동중심지구)

■ 보행자우선도로에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
보행자 우선도로	근린공원 주변	・근린공원 인접 도로를 보행자우선도로로 지정 (간선도로변 제외)	-
차량출입 불허구간	간선가로변	・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

3. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 공공기여계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		계획내용
목동 900-4	공공기여 내용	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

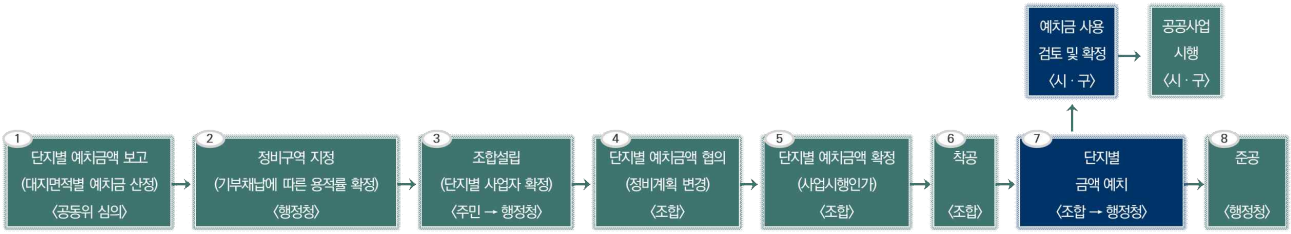
・본 사업 내·외부 교통개선대책의 소요되는 비용 부담의 주체는「교통영향평가 지침」제20조 의거하여 각 사업단지별(목동아파트 14개 단지) 시행자가 향후 이행분담률을 제시하여 협의 후 진행토록 하겠음

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 단일 횡단보도 → 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 미수립되어 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

2) 중심지역(목동지구)

위치	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(최대 16%)

→ 부지면적의 최대 16% 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%

5 지구단위계획 시행지침 : 생략

Ⅱ. 특별계획구역4 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

5 특별계획구역4 세부개발계획 결정조서

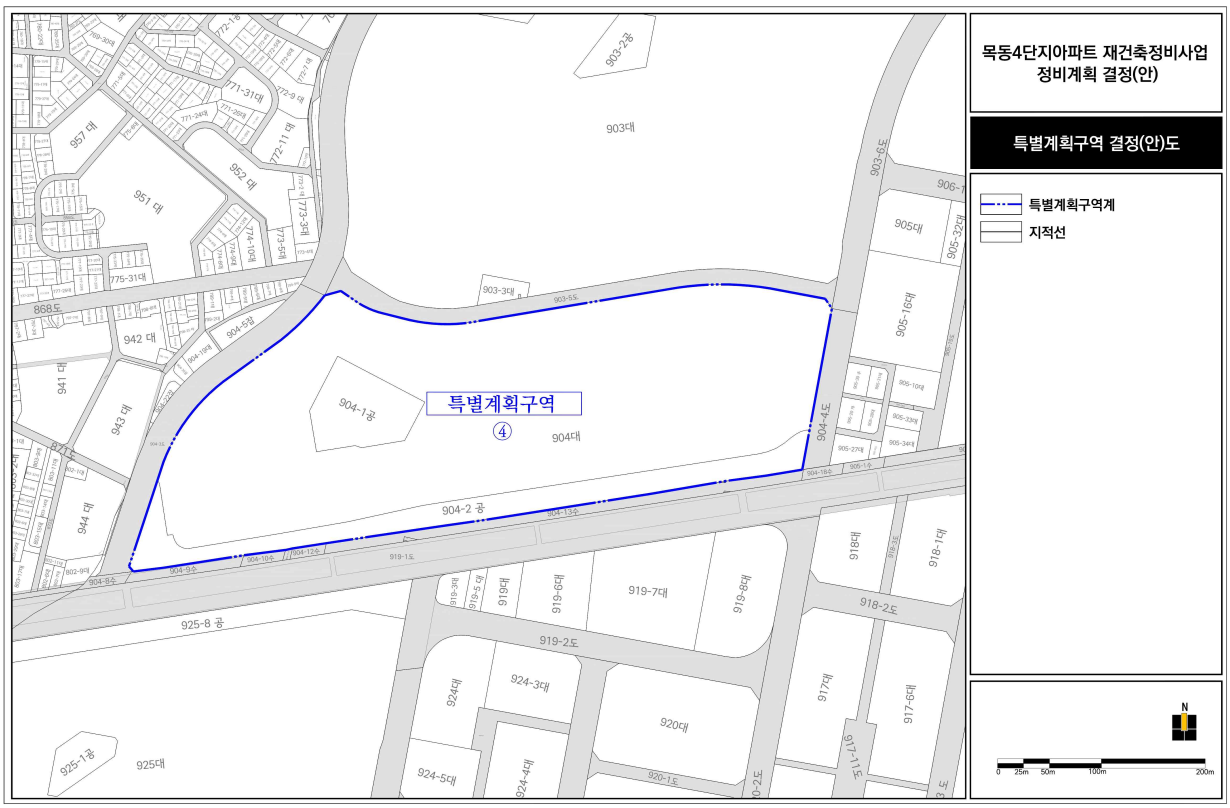
1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(안)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
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 결정

1. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

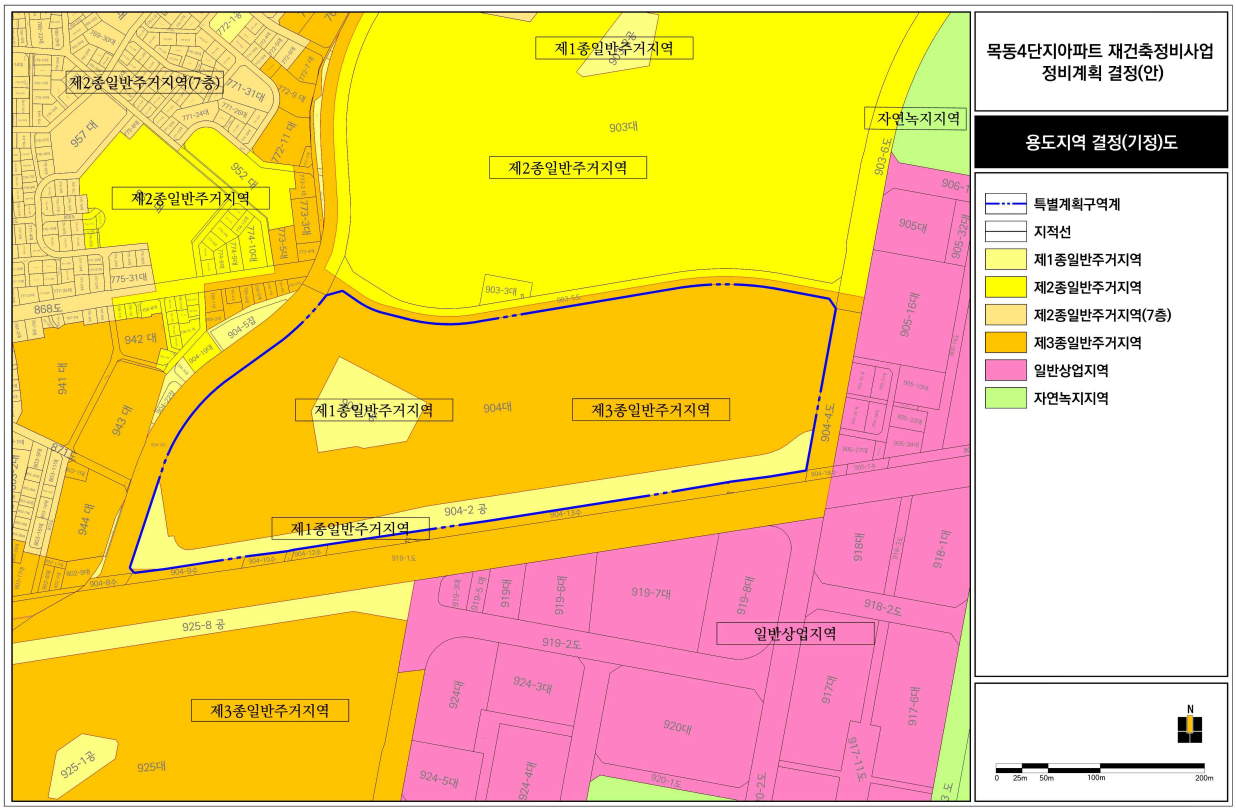
• **용도지역 결정(변경)(안)조서**

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
제1종일반주거지역	21,250.6	증) 2,296.7	23,547.3	19.2	-
제3종일반주거지역	101,574.7	감) 2,296.7	99,278.0	80.8	-

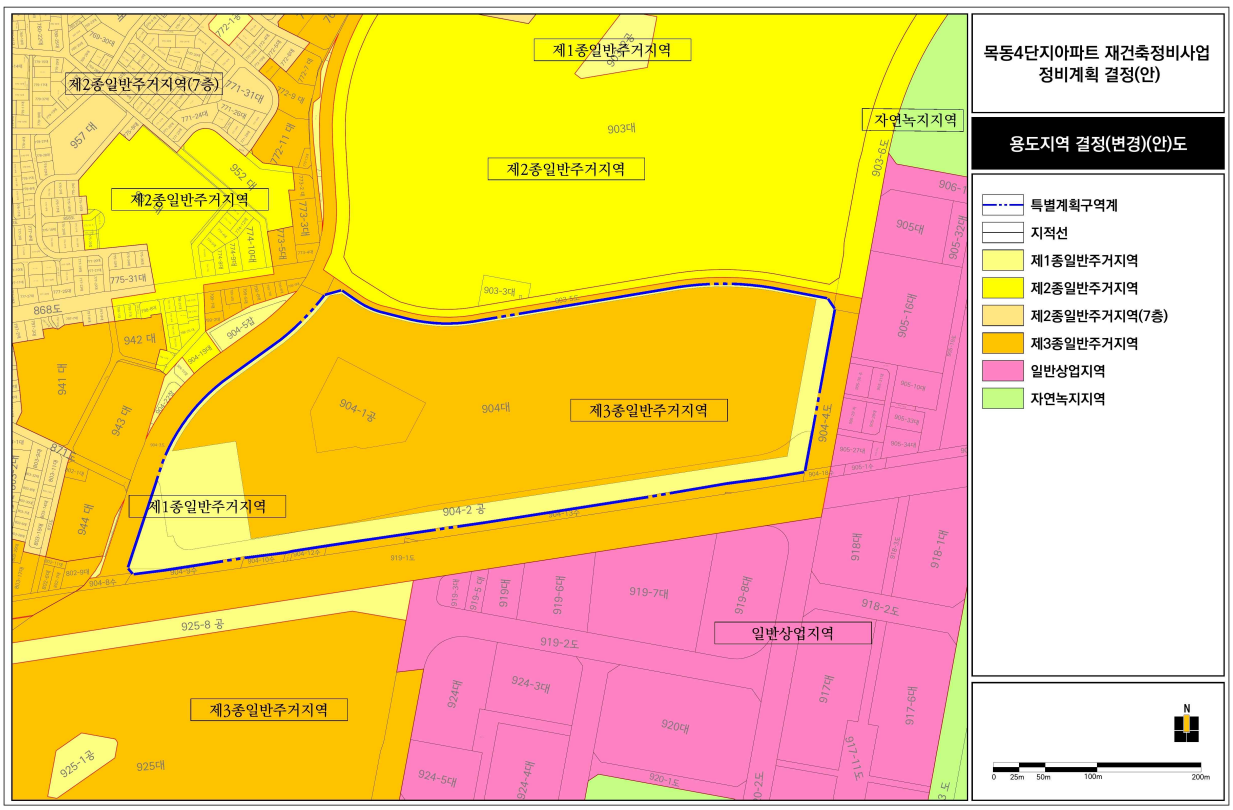
• **용도지역 변경사유서**

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,269.1	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	40.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	19.1	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,203.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,865.4	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,935.8	· 연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	20.0	· 경관녹지 계획에 따른 용도지역 변경

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)(안)도〉



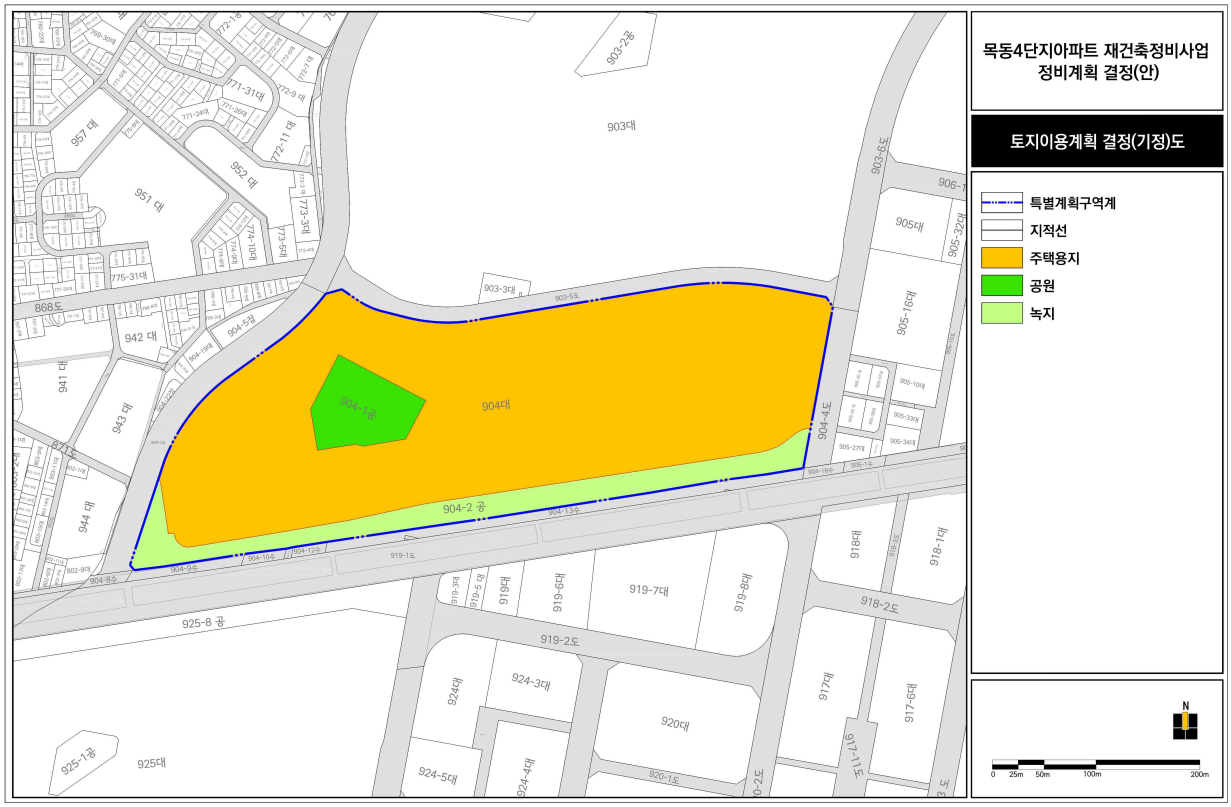
2. 토지이용계획에 관한 결정(변경)(안)조서

• **토지이용계획 결정(변경)(안)조서**

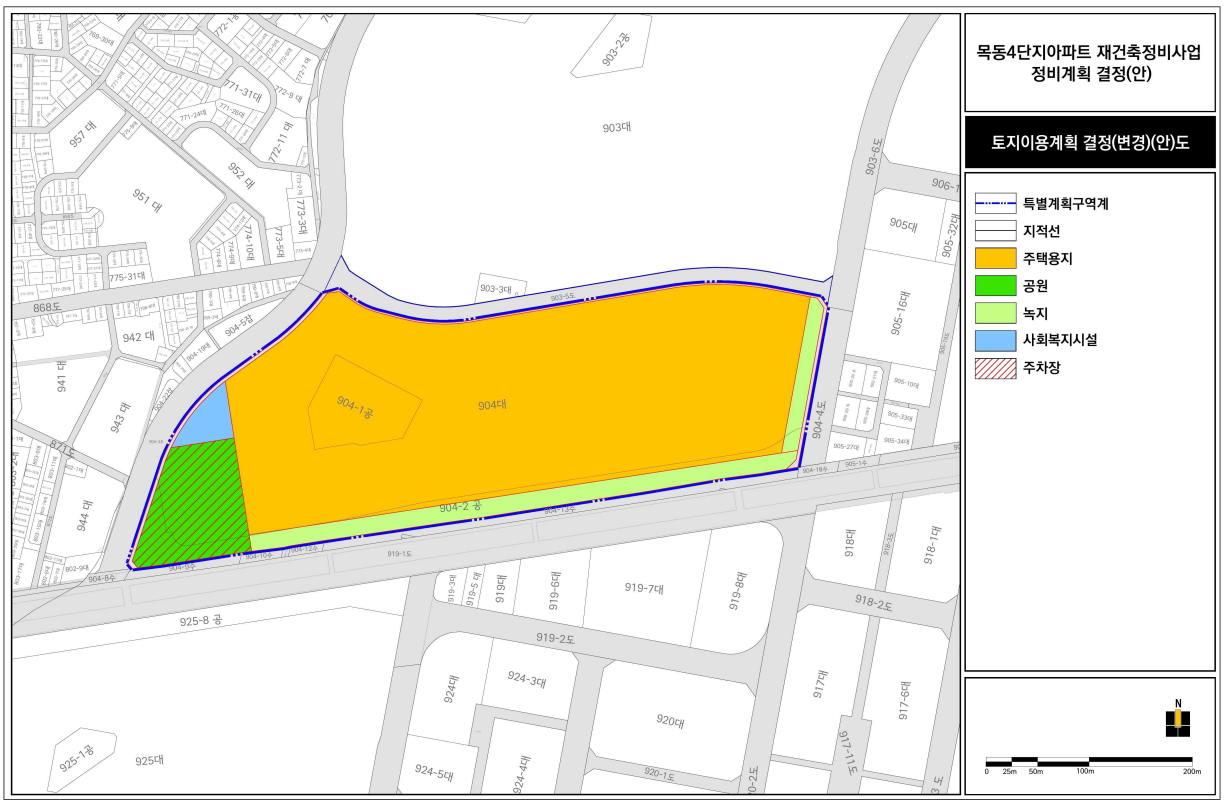
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
획지	주택용지	101,514.5	감) 4,236.5	97,278.0	79.2	공동주택
정비기반시설 등	소계	21,310.8	증) 4,236.5	25,547.3	20.8	-
	도로	-	증) 2,299.9	2,299.9	1.9	-
	공원	6,517.0	증) 3,583.0	10,100.0	8.2	근린공원
	녹지1	14,793.8	감) 5,882.9	8,910.9	7.3	경관녹지
	녹지2	-	증) 2,236.5	2,236.5	1.8	연결녹지
	사회복지시설	-	증) 2,000.0	2,000.0	1.6	-

- 이 하 여 백 -

〈토지이용계획 결정(기정)도〉



〈토지이용계획 결정(변경)(안)도〉



3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 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	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길 3단지 1.5m 확보 예정

• 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침'반영에 따른 목동중앙로 3m 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침'반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m 확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 구역 내 1.5m 확폭

• 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	주차장	주차장	목동 904	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	근린공원A와 중복결정

• 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	주차장	신설 증) 10,000.0㎡	· 주변 주택가의 주차수요 충족 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 신설되는 근린공원 하부에 주차장 중복결정

나. 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	근린공원	목동 904	-	증) 10,100.0	10,100.0	-	주차장A와 중복결정

• 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
④	제4어린이공원	폐지 감) 6,517.0㎡	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
A	공원	신설 증) 10,100.0	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

• 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 5,882.9	8,910.9	서고시442호 (94.12.27)	-
신설	A	녹지	연결녹지	목동 904	-	증) 2,236.5	2,236.5	-	-

• 녹지 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
②	4단지 연변녹지	변경 감) 5,882.9㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 면적 및 선형 변경
A	녹지	신설 증) 2,236.5㎡	· 목동 1~3단지의 개방형녹지와 연계될 수 있도록 녹지 신설

다. 공공·문화체육시설(변경)(안)

• **사회복지시설 결정(변경)(안)조서**

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	사회복지시설	사회복지시설	목동 904	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	

※ 시설번호(A)는 임시번호 부여

• **건축범위 결정조서**

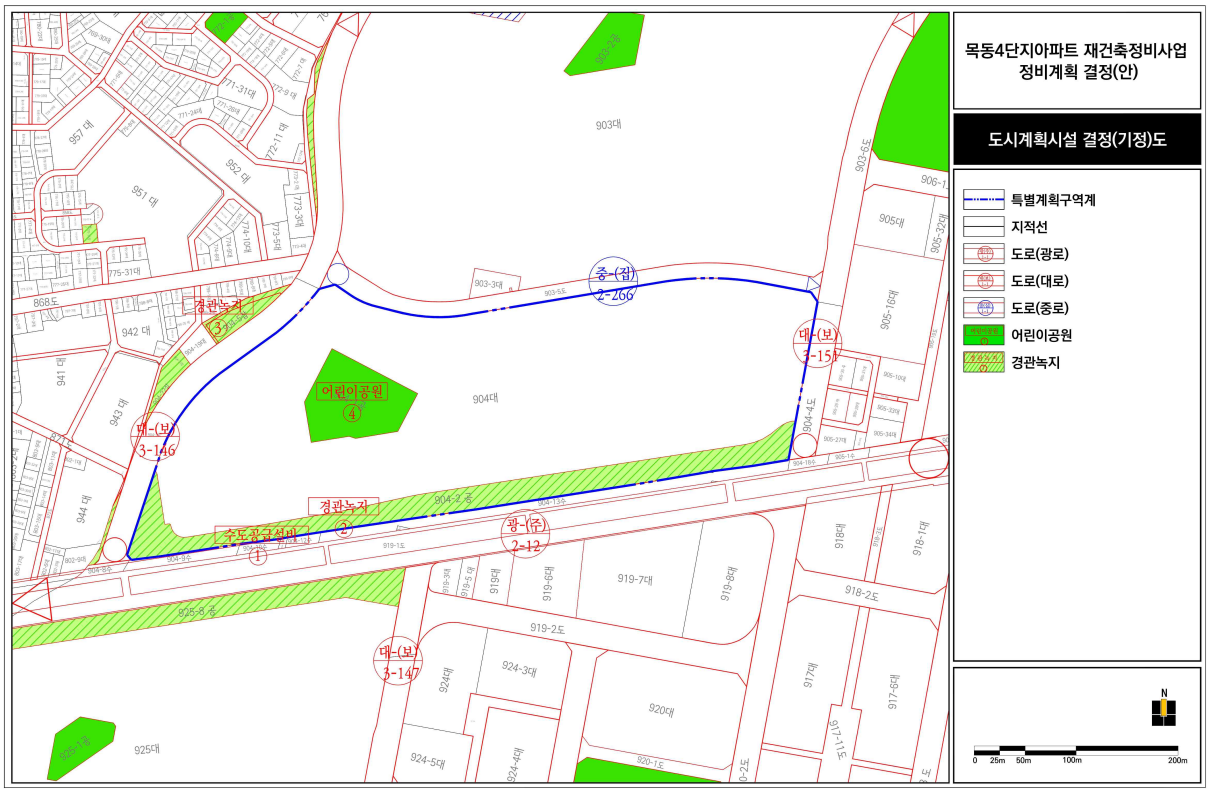
구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

• **사회복지시설 변경사유서**

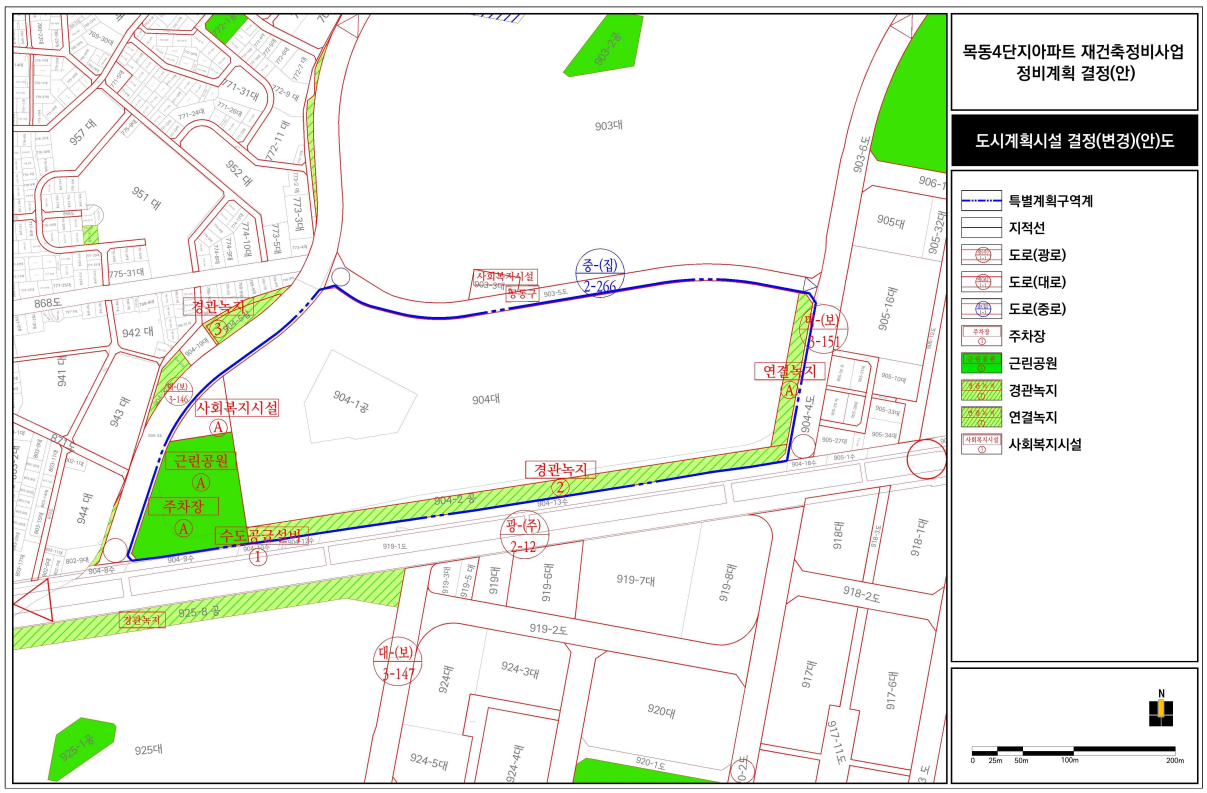
도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	사회복지시설	신설 증) 2,000.0㎡	・사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 사회복지시설 연면적 5,000㎡

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

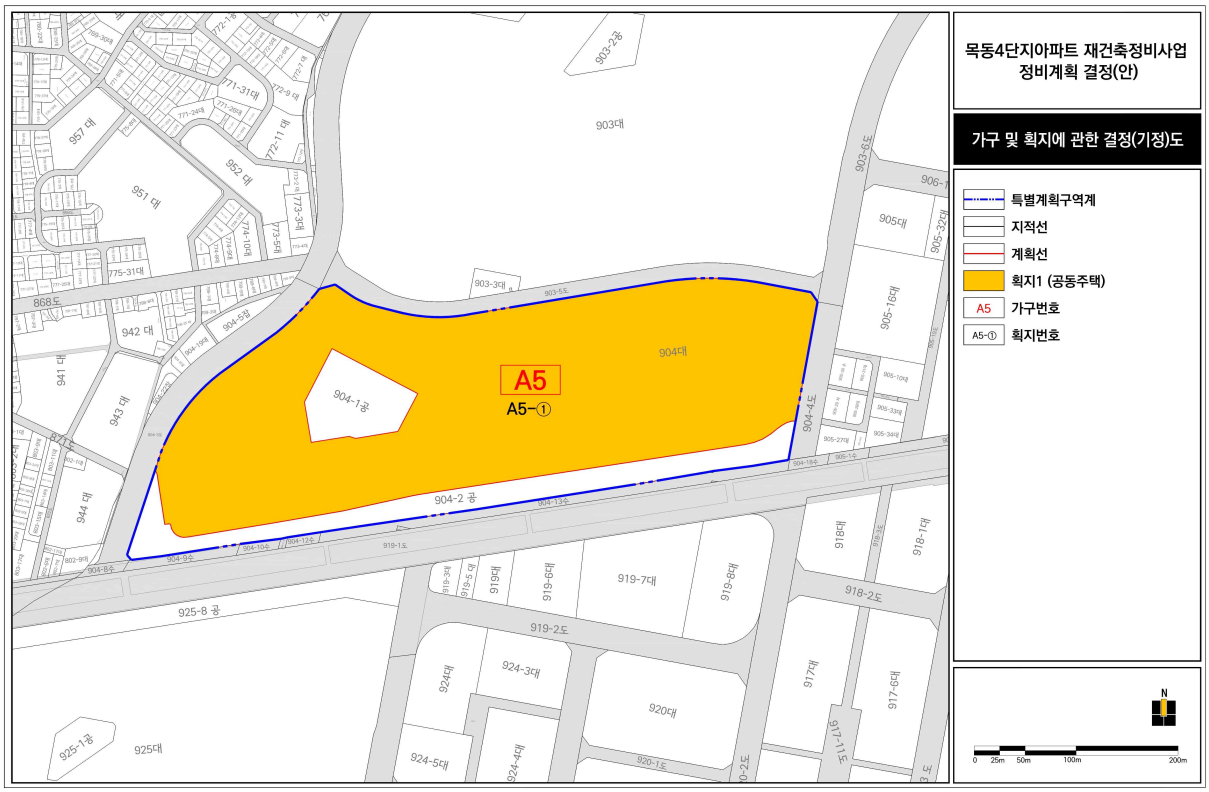
1. 가구의 및 획지에 관한 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지 결정(변경)(안)조서

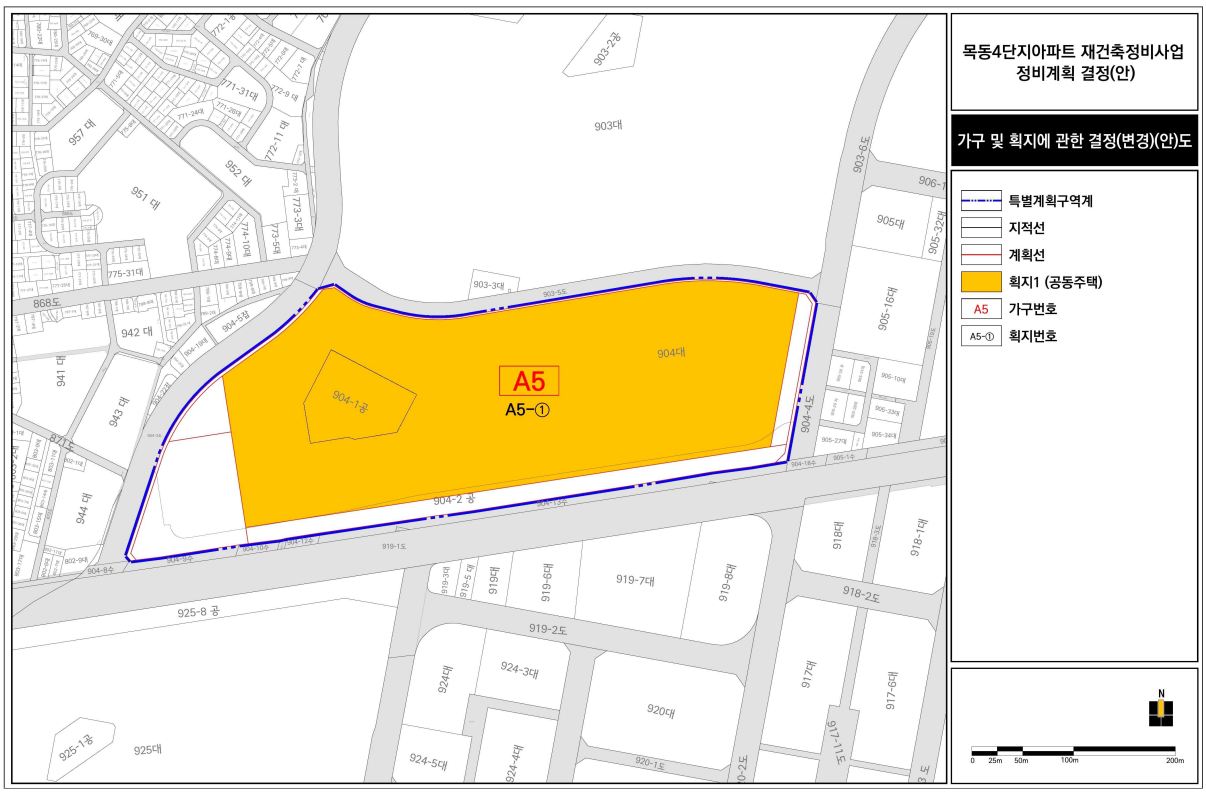
가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)			계획내용	비고
			기정	증감	변경		
A5	A5-①	서울특별시 양천구 목동 904 일대	101,514.5	감) 4,236.5	97,278.0	목동4단지 재건축	-

- 이 하 여 백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 불허용도 조서

구분	도면 표시	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
불허용도	A	・학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 ・이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	・학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용	-

2) 건축물의 지정 및 권장용도

구분	도면 표시	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	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

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

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

2) 용적률 계획

가) 건축물의 용적률

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
용적률	기준/허용/상한/법적상한 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 / 300%이하	기준/허용/상한/법적상한 210%이하 / 230%이하 / 249.97%이하 / 300%이하	획지1

나) 용적률 인센티브

• 허용용적률 인센티브 기준

구분	인센티브(허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) → 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) → 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령 서비스시설	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 → 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
	층간소음해소	사업구역 주변 환경정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) → 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p 이내
	우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기타	지역특화	도심항공교통(UAM) 시설등 지역특성을 고려한 공간 대개조 및 미래 전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합 계		최대 **20%p** 이내	

※ 2024.09.26「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」공동주택 허용용적률 인센티브 항목 변경사항 반영

• **허용용적률 인센티브 적용**

구분			내용	인센티브량
보행중심 생활공간 조성	공공 보행 통로	기준	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하	5.9%p
		산정식	- 210.0% × (2,752.2㎡/ 97,278.0㎡) × 1 = 5.9% ※ a=1 적용	
	열린 단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정 시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0%p
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	기준	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	10.0%p
허용용적률 인센티브 합계				**20%p** (20.9%p)

• **법적상한용적률**

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

- 이 하 여 백 -

다) 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="3">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 rowspan="2">토지</td><td colspan="2">건축물</td></tr>
<tr><td>토지지분</td><td>환산부지</td></tr>
<tr><td>122,825.3㎡</td><td>97,278.0㎡</td><td>25,547.3㎡</td><td>354.9㎡</td><td>3,437.7㎡</td><td>12,521.8㎡</td><td>8,789.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 − 신설 기반시설 내 국·공유지 − 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
= (25,547.3㎡ + 354.9㎡ + 3,437.7㎡) − 12,521.8㎡ − 8,789.0㎡ = 8,029.1㎡
• 순부담률
= 순부담면적 ÷ (사업면적 − 신설 기반시설 내 국공유지 − 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적)
= 8,029.1㎡ ÷ (122,825.3㎡ − 12,521.8㎡ − 8,789.0㎡) = 7.9%</td></tr>
<tr><td>토지
기부채납</td><td colspan="6">• 토지 기부채납면적
= 새로이 설치하는 기반시설 토지면적 − 신설 기반시설 내 국·공유지 − 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지 면적
= 25,547.3㎡ − 12,521.8㎡ − 8,789.0㎡ = 4,236.5㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지</td><td colspan="6">• 건축물(사회복지시설, 주차장) 환산면적
= (사회복지시설 건립비(연면적×공사비[주1](㎡/원))/부지가액[주4]) + (주차장 건립비(연면적×공사비[주2](㎡/원))/부지가액[주4])
= (5,000㎡ × 4,194,845(원)/㎡) / 15,564,000(원)/㎡) + ((10,000㎡ × 2,959,432(원)/㎡) / 15,564,000(원)/㎡)
= 1,347.6㎡ + 1,901.5㎡ = 3,249.1㎡
• 건축물(임대주택)
① 토지(지분) = 대지면적 × (주거연면적÷ 전체연면적) × (임대주택전용면적 ÷ 주거전용연면적)
= 97,278.0㎡ × (505,028.8㎡ ÷ 508,583.8㎡) × (779.4㎡ ÷ 212,108.2㎡) = 354.9㎡
② 환산부지면적 = ((지상연면적 x 지상건축비[주3])+ (지하연면적 × 지하건축비[주3]))÷ 부지가액[주4]
= ((1,067.6㎡ x 2,098,000원)/㎡) + (747.3㎡ × 930,000(원)/㎡)) ÷ 15,564,000(원) = 188.6㎡
주1) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 노인복지센터 공사비: 4,390,000원의 부가세 10% 제외 금액
(※건립비는 설계비 및 감리비 포함 /「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용)
주2) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 주차장 공사비: 3,114,000원의 부가세 10% 제외 금액
(※건립비는 설계비 및 감리비 포함 /「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용))
주3) 2025년「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 (전용 59형)
지상 → 50㎡초과 60㎡이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 / 지하 → 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액
주4) 2024년 표준공시지가 두배 적용</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 230.0%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률
산정</td><td colspan="7">• 230% + (230%×1.3×1×0.0473) + (230%×0.7×0.0335) + (230%×1.0×0.0019) = 249.97%
※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 / 공공시설로 제공한 면적 비
= (4,236.5㎡ + 354.9㎡) ÷ (97,278.0㎡ − 354.9㎡) = 0.0473
※ β(건축물) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 / 공공시설 부지(건축물 환산부지로 제공하는 면적비)
= 3,249.1㎡ ÷ (97,278.0㎡ − 354.9㎡) = 0.0335
※ β`(임대주택) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 /공공시설 부지(현금 환산부지로 제공하는 면적비)
= 188.6㎡ ÷ (97,278.0㎡ − 354.9㎡) = 0.0019
※ 가중치 = 공공시설 평균용적률 230.0% / 사업부지 평균용적률 230.0% = 1.0</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 300.0%(건축계획 299.94%)</td></tr>
</table>

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025. 3) 방침서 내용에 따라 상한용적률 산식 적용
- 상한 용적률 = 허용용적률×{1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×β건축물) + (1.0×β`임대주택)}

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

3) 높이계획 변경(안)

■ 기정

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
높이	・최고높이 : 35층 이하 ・저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ・중저층배치구간(목동서로변 폭 45m/목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-

■ 변경

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
높이	・최고높이 : 49층 이하 ・저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ・중저층배치구간(목동서로변 폭 45m/목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	세부 지침도 참조

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

3. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정(안)

가. 건축물의 배치와 건축선 계획(안)

• 기정

구분		특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
건축 한계선	공동주택 부지	・국회대로변 : 획지선으로부터 10m ・목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m ・목동서로8길 : 획지선으로부터 6m ・소공원변 : 획지선으로부터 6m	-	-
	사회복지시설 부지	・국회대로변 : 획지선으로부터 6m ・목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m	-	-
	부대복리시설	・국회대로변 : 획지선으로부터 6m	-	-
고층부 벽면한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 13m	-	-

• 변경

구분		특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
건축 한계선	공동주택 부지	・국회대로변 : 획지선으로부터 14m ・목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m ・목동서로8길 : 획지선으로부터 6m ・근린공원변 : 획지선으로부터 6m ・연결녹지변 : 획지선으로부터 2m	좌동	세부 지침도 참조
	사회복지시설 부지	・목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m	좌동	
	부대복리시설	・국회대로변 : 획지선으로부터 10m	좌동	
고층부 벽면한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 17m	좌동	

나. 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획(안)

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동서로변 · 목동중앙로변 · 국회대로변 · 단지 내 공공보행통로변	좌동	-
경관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안" 을 수립	· 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 - 노인주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	· 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 - 노인주택 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)	좌동	-

〈건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선에 관한 결정(안)도〉



4 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정(안) 조서

• 기정

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
전면공지	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m · 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m · 목동서로8길, 소공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m	-	공동주택 부지
	· 국회대로변 : 건축한계선 후퇴부 6m · 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 4m	-	사회복지시설 부지
공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로(1개소) : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	-	-

• 변경

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
전면공지	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 10m · 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m · 목동서로8길, 근린공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m · 연결녹지변 : 건축한계선 후퇴부 2m	좌동	공동주택 부지
	· 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m	좌동	사회복지시설 부지
공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로(1개소) : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	· 단지 내 공공보행통로(1개소) : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-

〈대지 내 공지에 관한 결정(안)도〉



2. 차량출입 동선에 관한 계획(안)

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	· 국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
단지 내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선 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)

구분		내용	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㎡ → 10,100.0㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	녹지	· 단지 내 녹지 공공기여 - 토지 공공기여: 14,793.8㎡ → 11,147.4㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	사회복지 시설	· 단지 내 사회복지시설 공공기여 (건축물 건립 후 공공기여) - 토지 공공기여: 2,000.0㎡ - 계획 연면적: 5,000.0㎡ - 건축물 환산면적: 1,347.6㎡	단지별 사업완료시	단지별 사업자	단지별 사업자
	지하 주차장	· 공원하부 지하주차장 공공기여 - 토지 공공기여: 0㎡ - 계획 연면적: 10,000.0㎡ - 건축물 환산면적: 1,901.5㎡	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

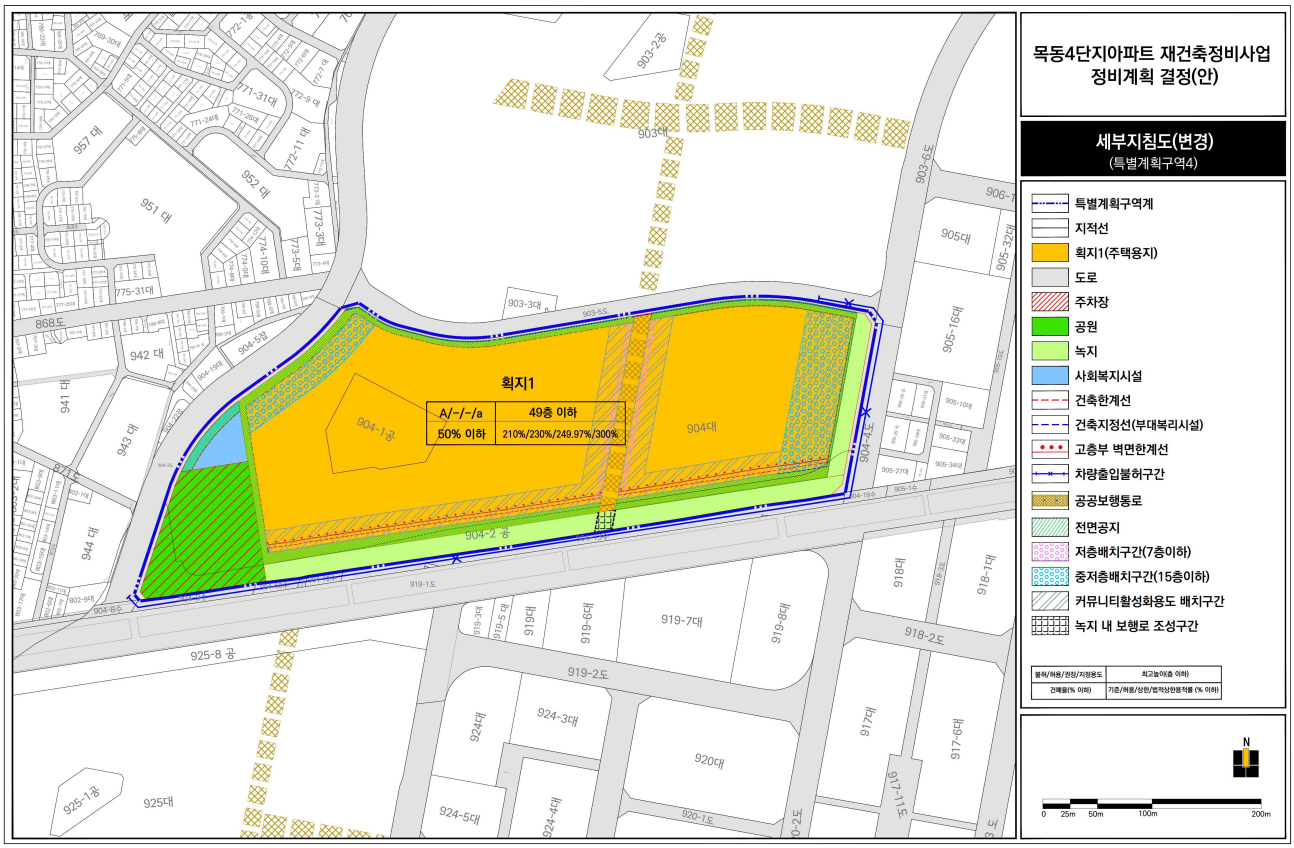
5 특별계획구역4 세부개발계획 결정조서

■ 특별계획구역4 세부개발계획 지침

구분			특별계획구역4 세부개발계획			비고
위치			・양천구 목동 904일대			-
특별계획구역 면적			・122,825.3㎡			-
획지면적			・97,278.0㎡(79.2%)			공동주택부지
기반시설 면적			・25,547.3㎡(20.8%)	근린공원	10,100.0㎡(8.2%)	-
				경관녹지	8,910.9㎡(7.3%)	-
				연결녹지	2,236.5㎡(1.8%)	-
				도로	2,299.9㎡(1.9%)	-
				사회복지시설	2,000.0㎡(1.6%)	-
용도지역			・제1종일반주거지역(도로, 공원, 녹지) ・제3종일반주거지역(획지, 사회복지시설)			-
기반시설 설치			・도로 폭원확장 : - 목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭) - 목동중앙로 : 28m (구역내 3m 확폭) - 목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭) ・근린공원 신설, 연결녹지 신설, 경관녹지 선형 변경 ・사회복지시설 신설			-
건축물의 용도·밀도	용도	불허용도 A	・학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용			-
		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/법적상한용적률 : 210%/230%/249.97%/300% 이하			-
	높이		・최고높이 : 49층 이하 ・저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ・중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하			-
배치	건축 한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 14m ・목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m ・목동서로8길, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m ・연결녹지변 : 획지선으로부터 2m			공동주택부지
			・목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m			사회복지시설부지
	부대복리시설 건축한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 10m			-
	고층부 벽면한계선		・국회대로변 : 획지선으로부터 17m			-

구분		특별계획구역4 세부개발계획	비고
대지내 공지	전면공지	・국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 10m ・목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m ・목동서로8길, 근린공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m ・연결녹지변 : 건축한계선 후퇴부 2m	공동주택부지
		・목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m	사회복지시설부지
	공공보행통로	・단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 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 지상주차 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 보행다발시설과 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	-
기타 사항	경관	・커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	-
	주택의 규모	・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)	-

〈특별계획구역4 세부개발계획결정(안)도〉



Ⅲ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

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 정비구역 내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키고자 함

나. 계획의 범위

범위	위치도
• **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) 고시(서울시고시 제2024-575호)

- 이 하 여 백 -

2. 현황 분석

가. 주변 지역 현황











나. 정비사업구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역
: 21,310.8㎡</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td><td>공원</td><td>6,517.0㎡</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역
: 101,514.5㎡</td><td>녹지</td><td>14,793.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>양천구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면 적
(㎡)</td><td>122,825.3㎡</td><td>101,514.5㎡</td><td>21,310.8㎡</td><td>6,517.0㎡</td><td>14,793.8㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수
(필지)</td><td>3</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</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>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
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(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>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td></tr>
<tr><td>1,382</td><td>818</td><td>564</td><td>3,359</td><td>1,988</td><td>1,371</td><td>1,415</td><td>1,415</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 거주인구는 세대당 2.43 적용(양천구 통계연보 2023)

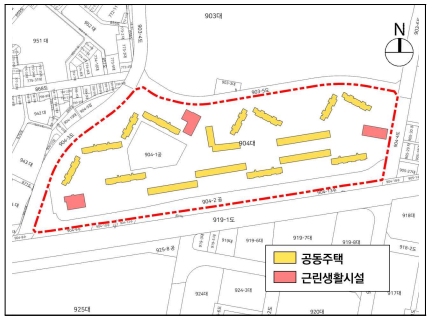
1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

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

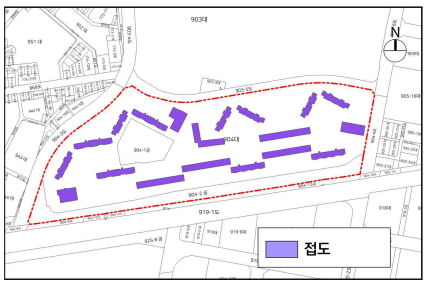
2) 호수밀도 현황

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



4) 과소필지 현황

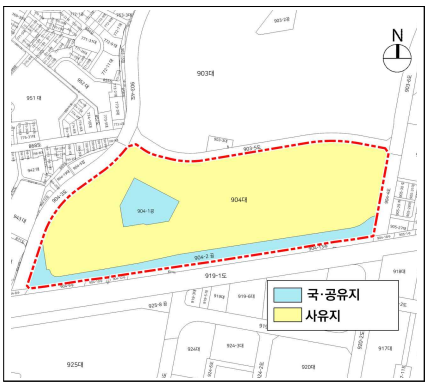
구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
합 계	3	122,825.3	-	-	-
일반토지	3	122,825.3	-	-	-

5) 토지이용 현황

가) 소유자별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 2필지

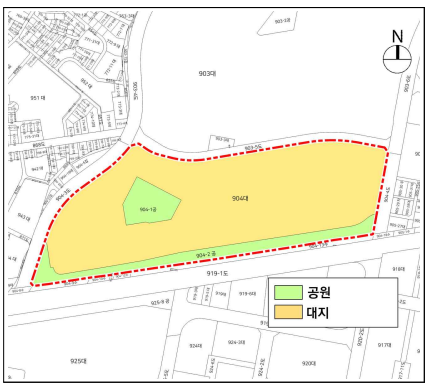
구분	합계	사유지	국·공유지
필지수	3	1	2
면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구성비(%)	100.0	82.6	17.4



나) 지목별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 대지 1필지, 공원 2필지

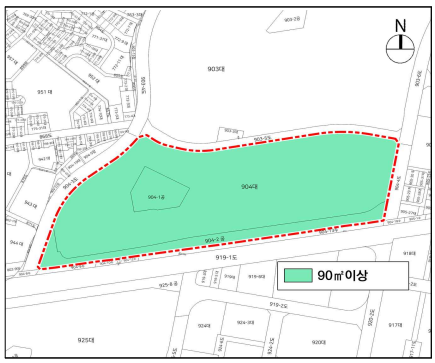
구분	합계	대지	공원
필지수	3	1	2
면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구성비(%)	100.0	82.6	17.4



다) 필지규모별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

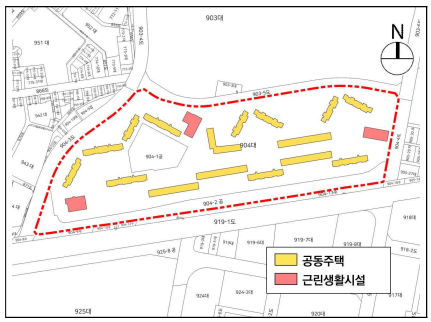
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수	3	-	3
면적(㎡)	122,825.3	-	122,825.3
구성비(%)	100.0	-	100.0



6) 건축물 현황

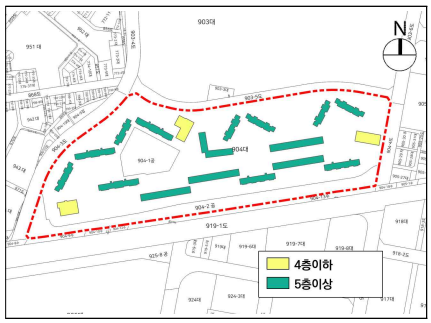
가) 용도별 건축물 현황

구분	합계	공동주택	근린생활시설
동수	19	16	3
구성비(%)	100.0	84.2	15.8
연면적(㎡)	137,717.25	132,306.45	5,410.8
구성비(%)	100.0	96.0	4.0



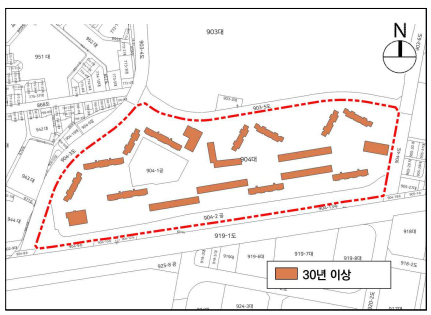
나) 층수별 건축물 현황

구분	합계	4층 이하	5층 이상
동수	19	3	16
구성비(%)	100.0	15.8	84.2
연면적(㎡)	137,717.25	5,410.80	132,306.45
구성비(%)	100.0	3.9	96.1



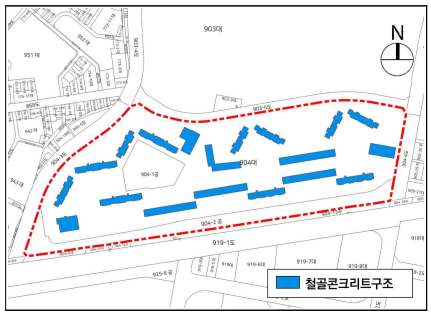
다) 경과년수별 건축물 현황

구 분	합계	30년 미만	30년 이상
동수	19	-	19
구성비(%)	100.0	-	100.0
연면적(㎡)	137,717.25	-	137,717.25
구성비(%)	100.0	-	100.0



라) 구조별 건축물 현황

구 분	합계	철근콘크리트	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)
동수	19	19	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
연면적(㎡)	13,771.25	137,717.25	-
구성비(%)	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 유치하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획은 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 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 교육 학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련 계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구 수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정 가능

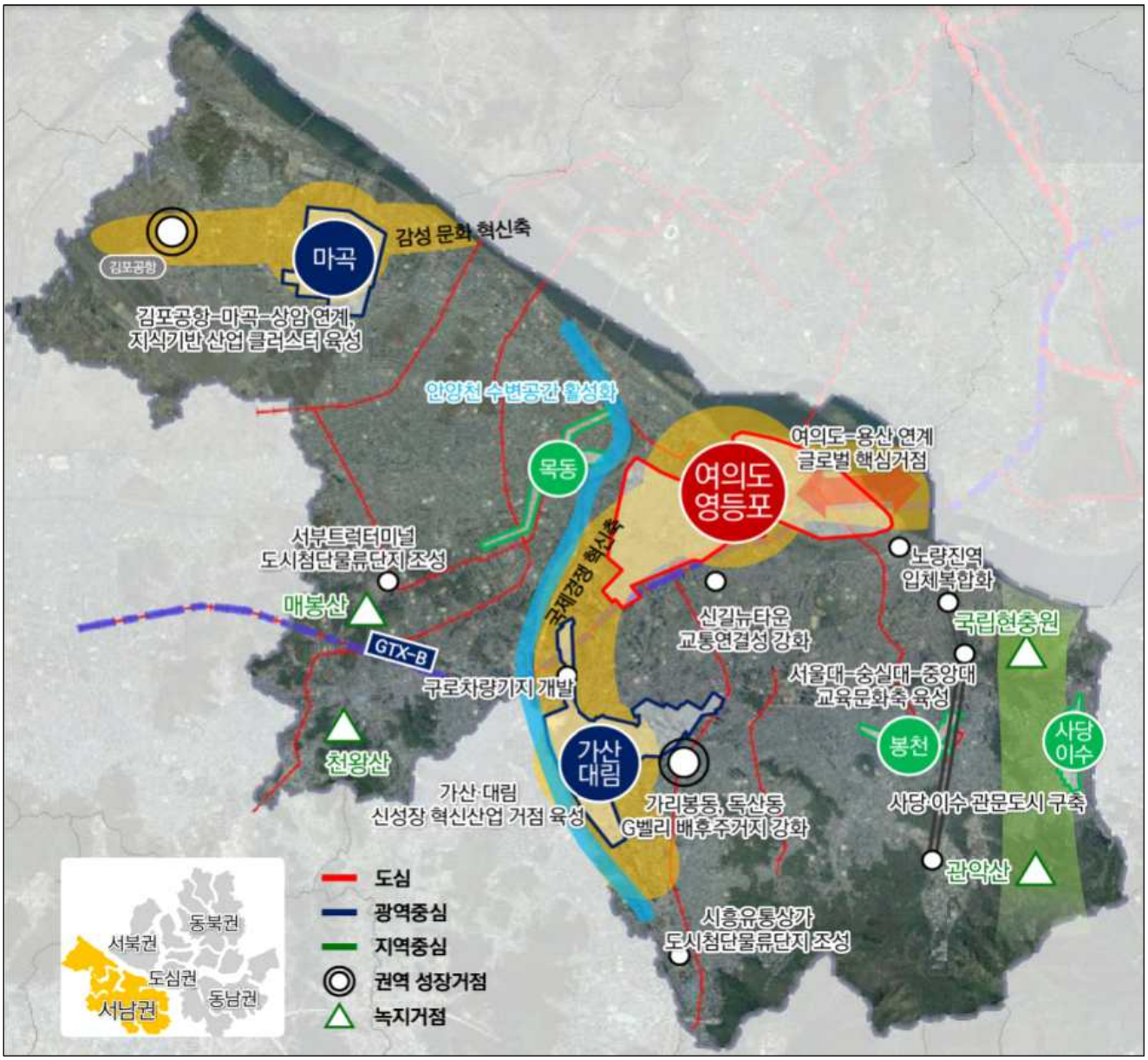
〈서울시 공간구조구상 개념도〉



마) 권역별 구상

- 도심권 : “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”
- 동북권 : “신성장 · 교통경제거점으로의 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〉

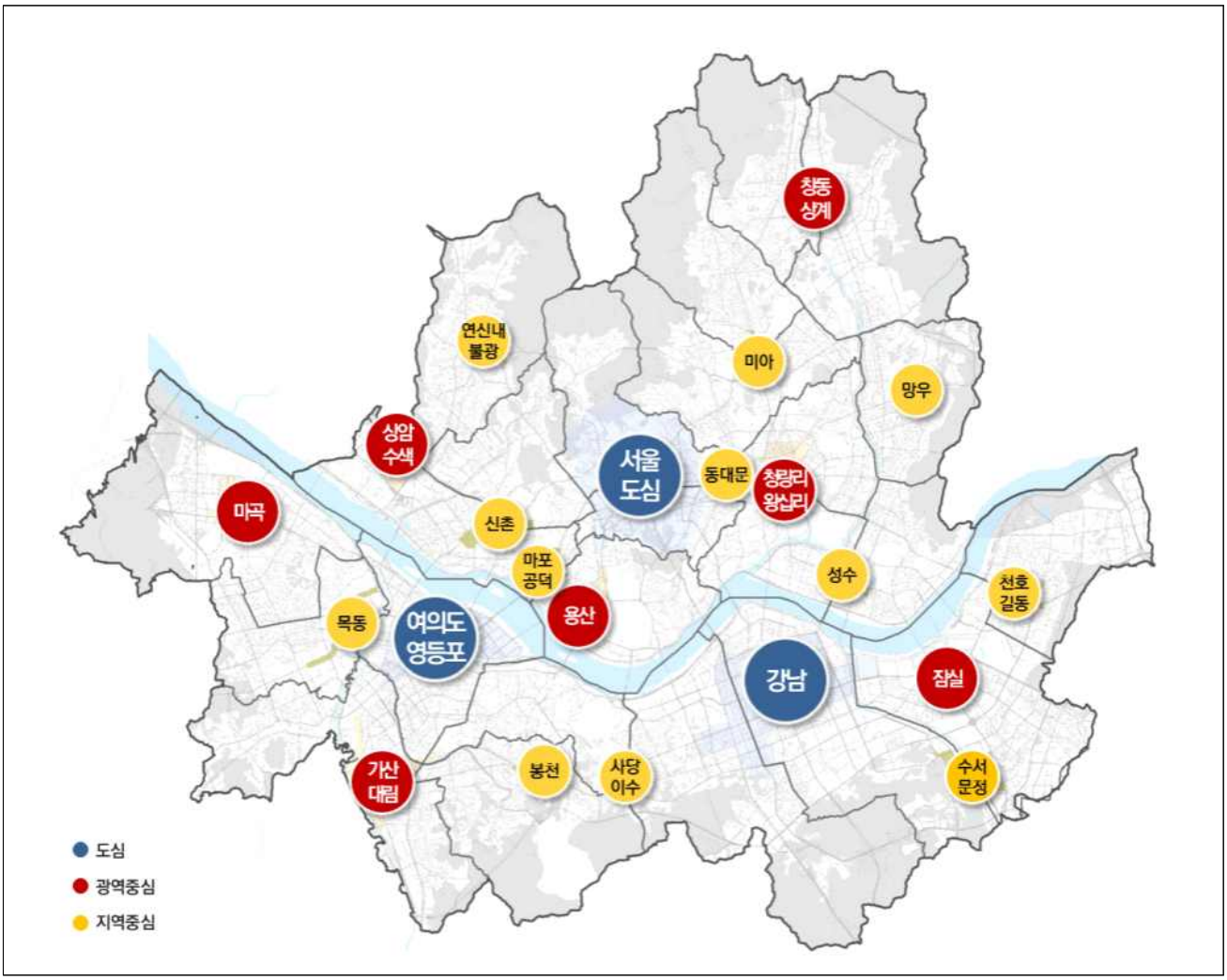

김포공항
마곡
감성 문화 혁신축
김포공항-마곡-상암 연계,
지식기반 산업 클러스터 육성
안양천 수변공간 활성화
목동
여의도
영등포
여의도-용산 연계
글로벌 핵심거점
서부트럭터미널
도시첨단물류단지 조성
매봉산
GTX-B
국제경쟁 혁신축
노량진역
입체복합화
신길뉴타운
교통연결성 강화
국립현충원
구로차량기지 개발
서울대-숭실대-중앙대
교육문화축 육성
봉천
사당
이수
천왕산
가산
대림
가산 대림
신성장 혁신산업 거점 육성
가리봉동, 독산동
G밸리 배후주거지 강화
사당 이수 관문도시 구축
관악산
시흥유통상가
도시첨단물류단지 조성
동북권
서북권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

바) 2040 서울시 도시기본계획 중심지체계

• 서울특별시는 3도심 7광역중심 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	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
53 지구중심 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 지역 내 교통환경에 큰 변화가 예상되며, 국회대로 일대 제물포터널 건설계획에 따라 주요 간선축 및 지역환경이 개선될 것으로 예상되는 지역임
- 목동유수지 및 목동종합운동장이 안양천과 인접하며, **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

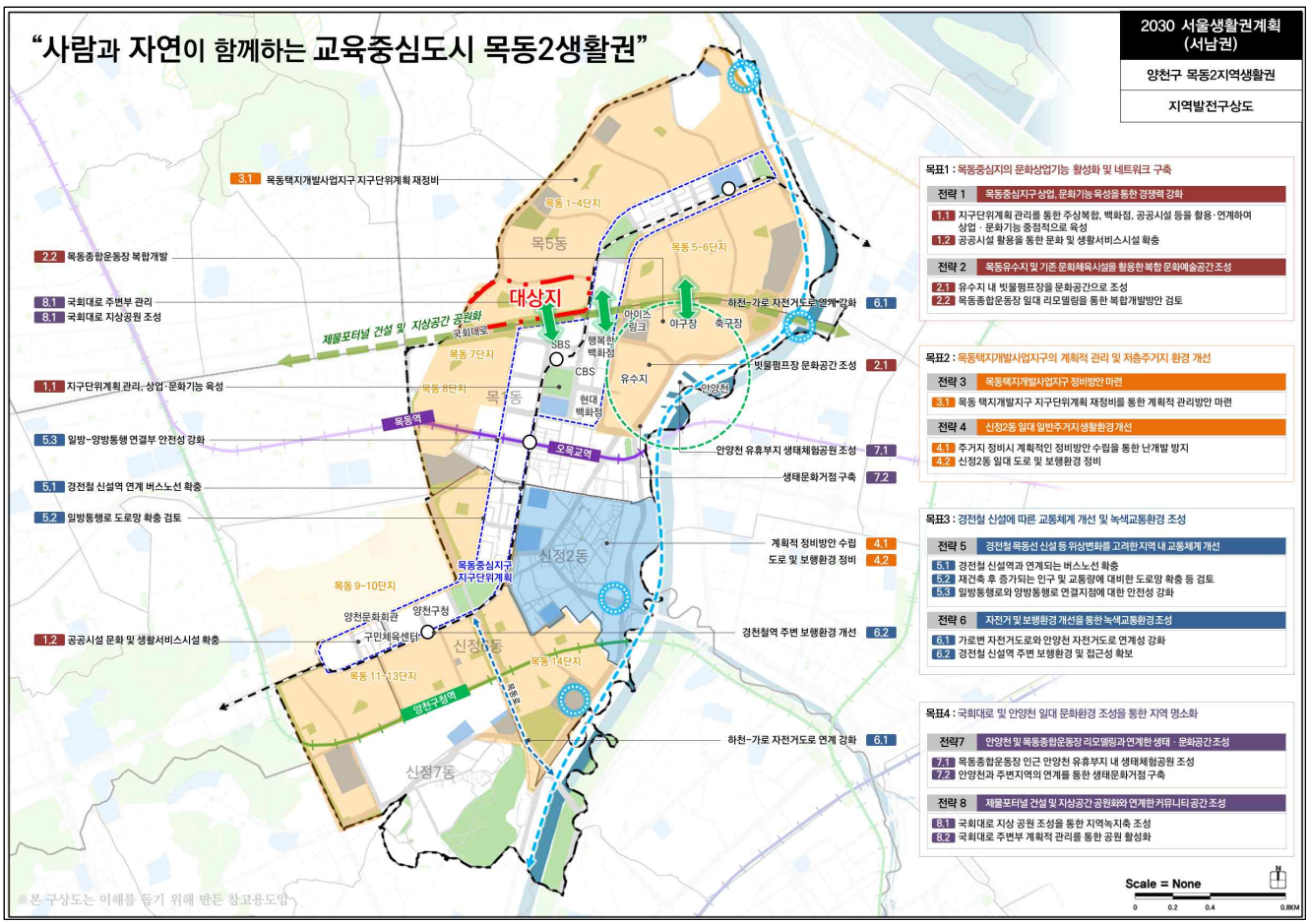
- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련
- 신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선

■ 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색 교통환경 조성

- 경전철 목동선 신설 등 위상 변화를 고려한 지역 내 교통체계 개선
- 자전거 및 보행환경 개선을 통한 녹색 교통환경 조성

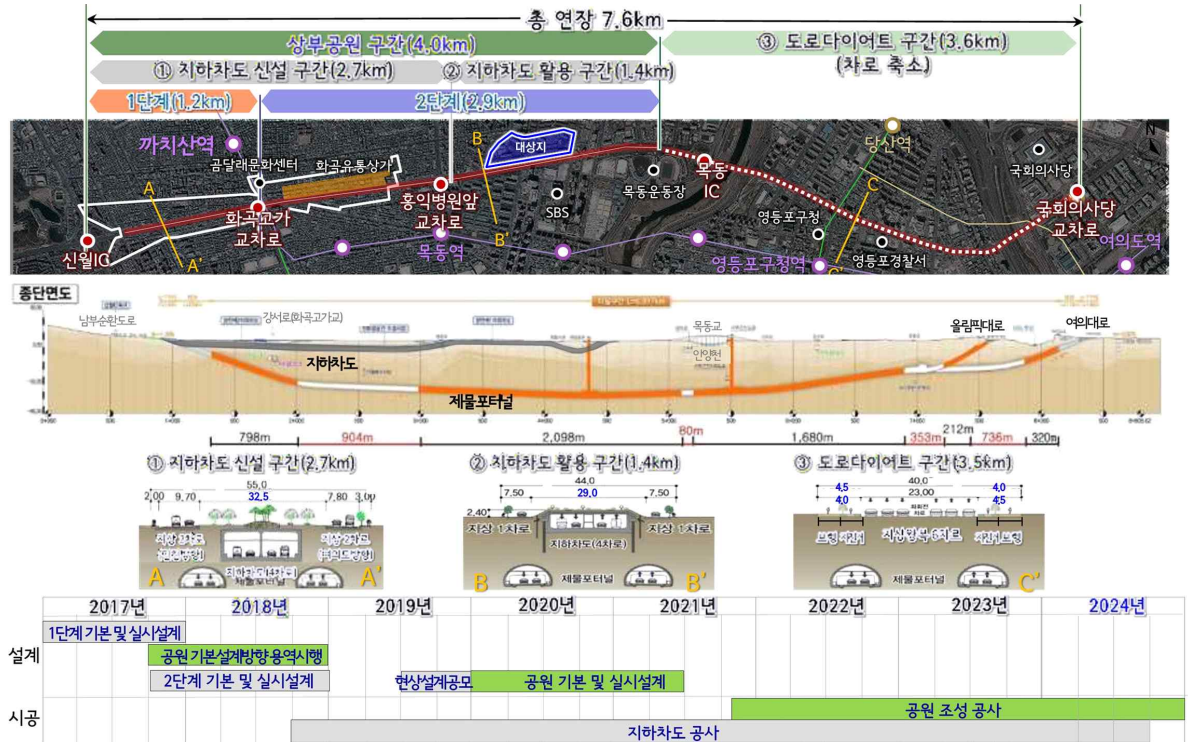
■ 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

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



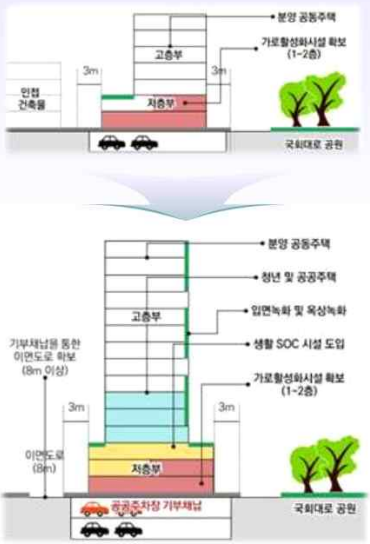
3) 주변 개발 현황

가) 국회대로 지하차도 및 상부공원화 계획



용도지역 상향방안

- 조건 : 대규모(2,000㎡이상) 공동개발(재건축, 가로주택 등)
- 주차장, 생활SOC 등 주민친화시설 도입
- 용도지역 상향시 공공기여(10%/15% 이상)



공원 연접부 친보행공간 조성

- 상업, 생활SOC, 전시 등 (도시형 생활주택, 위락시설 불허)
- 연접부 건축지정선 3m
- 공원변 주차장 및 차량출입구 설치지양



연접부와 이면부 소통위한 가이드 라인

- 8층 이상 공원조망위한 건축물 너비 30m 이하
- 5층 이상 개방감을 위해 벽면한계선 3m
- 입면(공원변 20%이상) 및 옥상녹화 권장



4) 도시관리계획 현황도

가) 용도지역

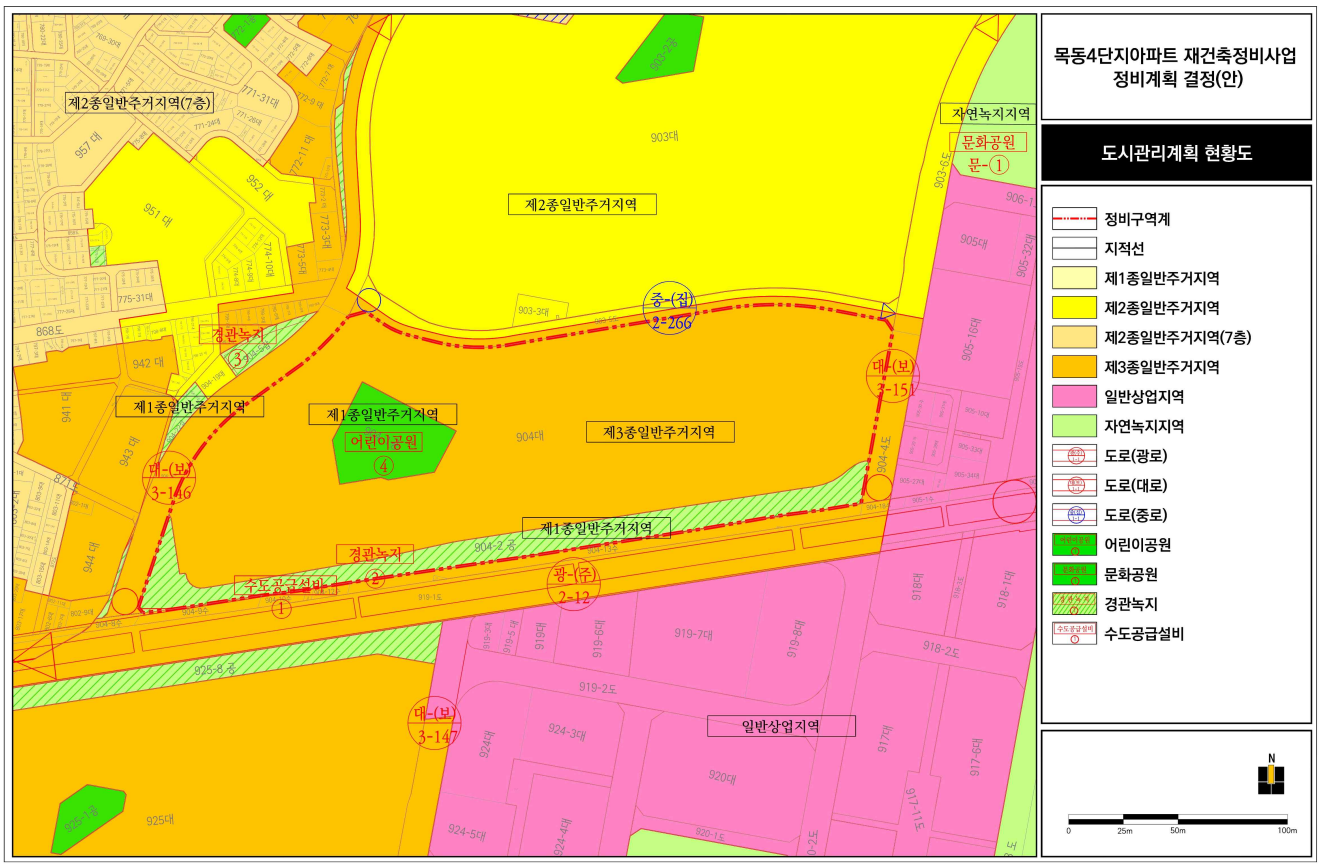
- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

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



〈도시관리계획 현황도〉



라. 관련 법규 검토

관련 법규	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 불구하고 제26조 제1항 제1호및 제27조 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

구분	잠재력
입지여건	・대상지는 국회대로와 서부간선도로, 경인고속도로 등 주요 도로를 통하여 인천시, 마포구, 동작구 등 타 지역과 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 지역 간 연계성이 우수함
자연환경여건	・대상지 동측에 안양천이 위치하며, 주변으로 파리공원, 오목공원, 용완산, 매봉산 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	・대상지 1km 내외로 영도초, 신목초, 서정초, 목운중, 진명여고 등 다수의 학교가 입지하여 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 개발완료 시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

바. 종합분석

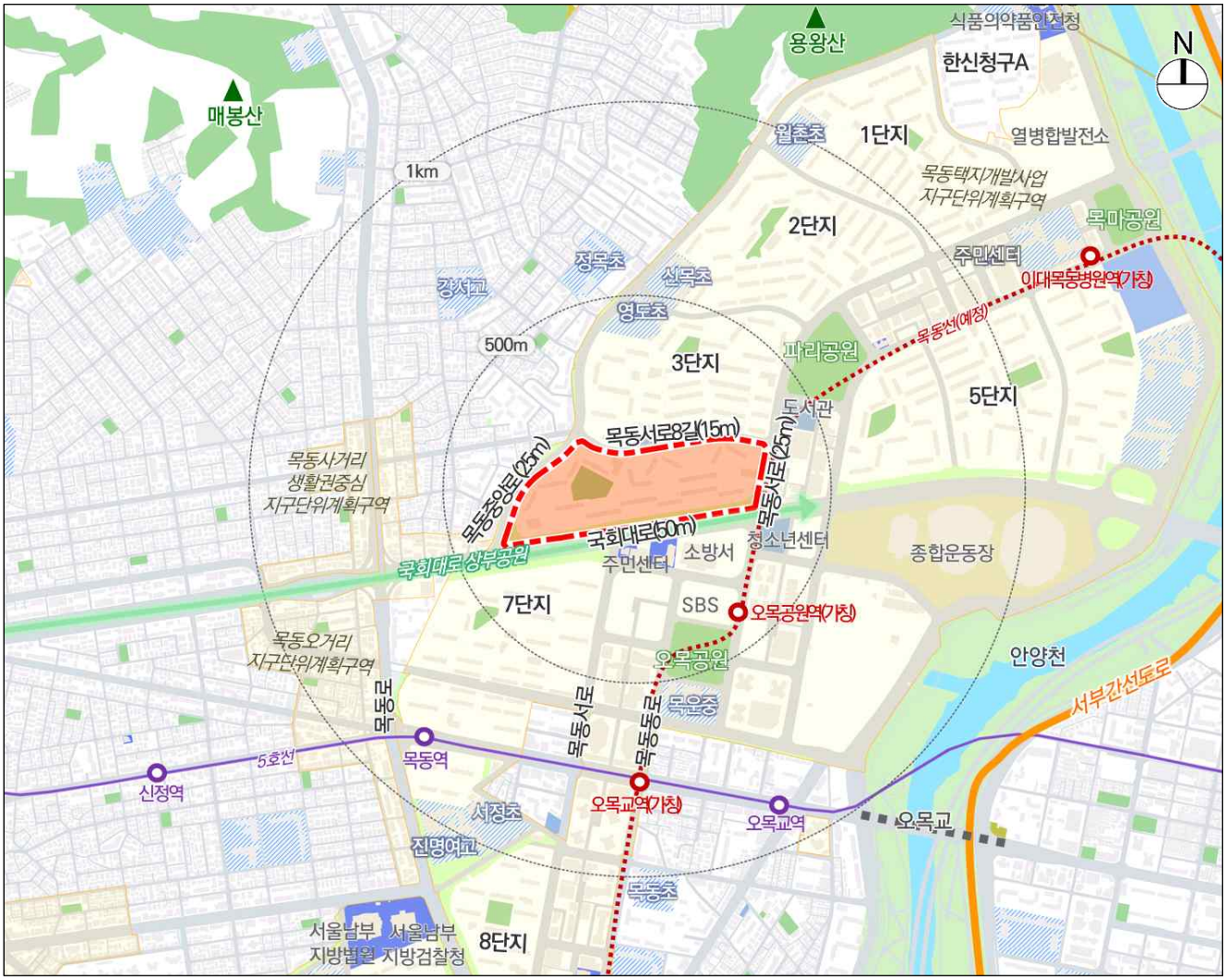
1) 현황종합분석

	현황	개선방안
토지 이용	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역에 위치한 대규모 APT 단지	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 안전진단 실시(2023.02.28.) 결과, 안전진단 D등급(조건부재건축)에 해당하여 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통 / 주차	• 국회대로, 목동중앙로, 목동서로, 목동서로8길과 인접 • 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
경관 / 미관	• 폐쇄적 도시경관 형성	• 공공보행통로를 활용한 개방감 확보
공원 / 녹지	• 공원 1개소 폐쇄적 어린이공원(진달래) • 국회대로변 부정형 녹지 1개소(서울시) • 대상지 남측 국회대로 공원화사업 추진	• 공공성 확보를 위한 공원위치 변경 • 녹지 정형화를 통한 국회대로 공원화 사업과 연계한 경관 형성

2) 현황종합분석도

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

〈현황종합분석도〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표

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

2) 계획의 방향

- 쾌적한 주거환경조성
  - 지구 내 공원 및 공공시설 등 Open Space 조성
- 지역 커뮤니티 활성화
  - 주 동선축 상 Community-Corridor 조성
- 주변 환경과의 조화
  - 통경축 확보 및 주변 기능과의 연계
- 정비사업의 실현성 제고
  - 주민 설문조사를 통한 수요 반영

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.

구분		세대 수 기준	비고
재건축	85㎡이하	60% 이상	계획 : 68.8%
	85㎡초과	40% 이하	계획 : 31.2%

2) 주택규모 배분계획(안)

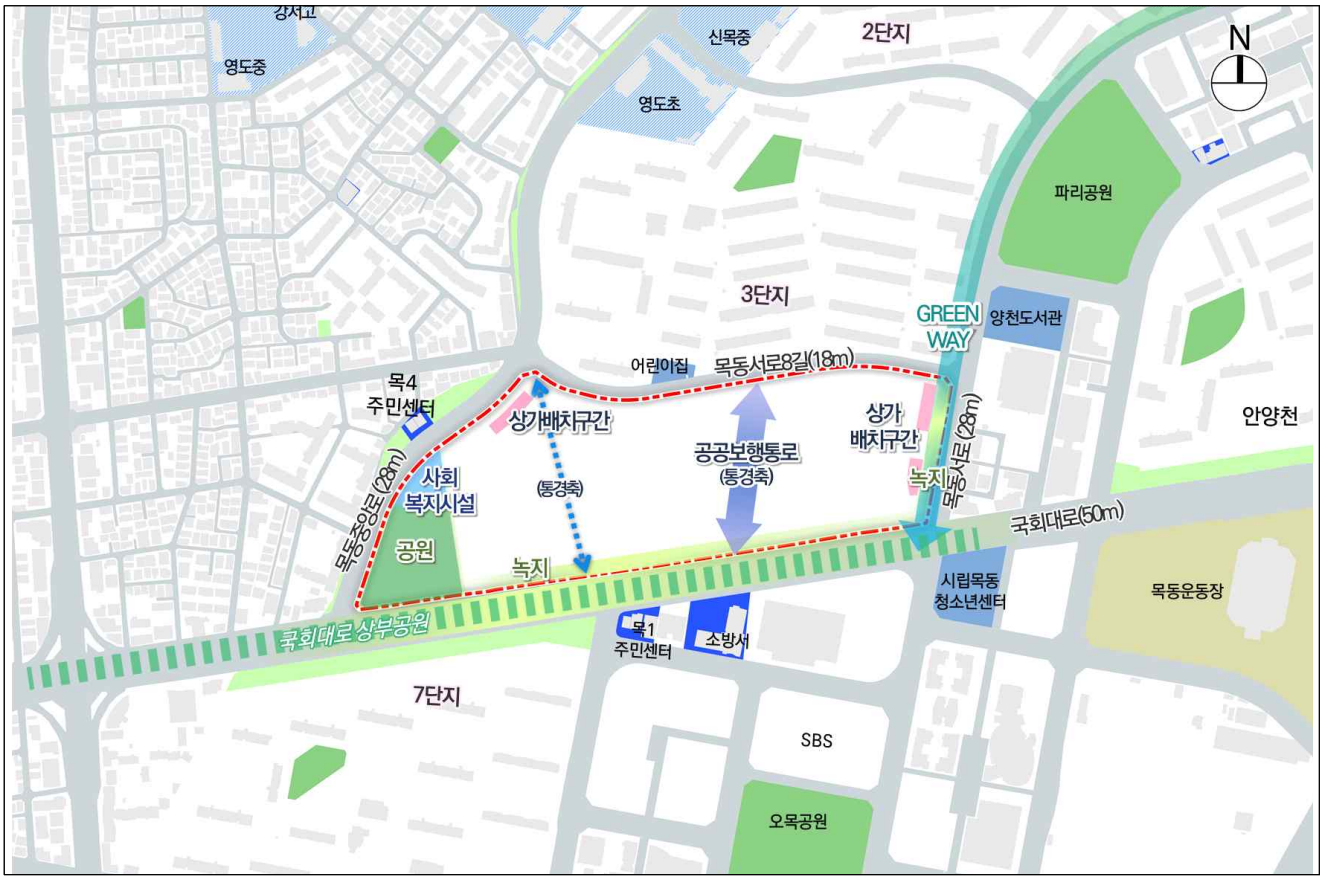
구분	세대 수	비율	비고
합 계	2,436세대	100.0%	-
60㎡이하	576세대	23.6%	85㎡이하 : 60%이상
60㎡~85㎡이하	1,100세대	45.2%	
85㎡초과	760세대	31.2%	85㎡초과 : 40%이하

다. 개발 기본구상

1) 토지이용구상

- 국회대로 상부공원화 계획 및 주변 기존 시가지의 이용을 고려하여 공원 및 녹지 계획
- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 계획지침과의 정합성 유지 및 안양천-녹지-보행축 연결을 위해 경관녹지계획 유지
- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 계획지침에 따라 대지 내 공공보행통로 15m를 계획하여 통경축 확보를 통해 배치계획 구상

〈개발 기본구상도〉



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

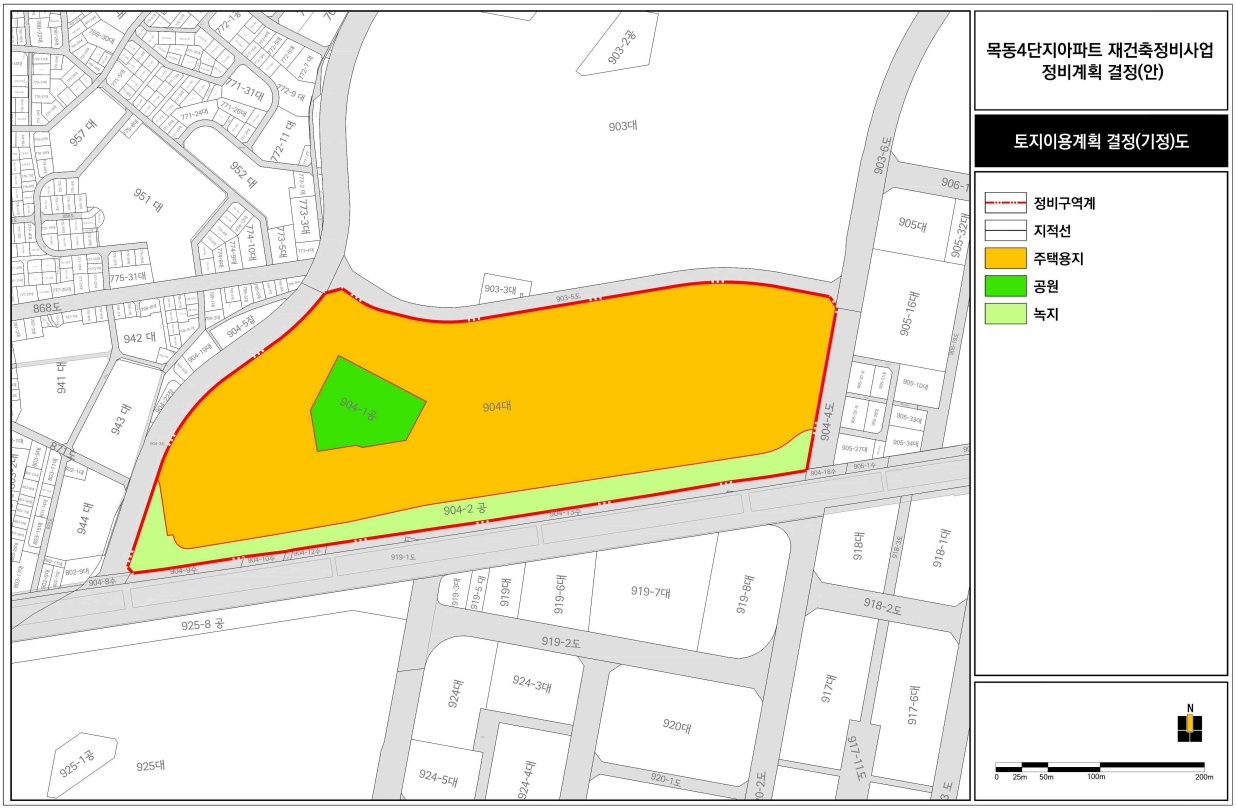
나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	목동4단지 재건축정비구역	서울시 양천구 목동 904일대	-	증) 122,825.3	122,825.3	-
시행방법		시행 예정시기	정비사업 시행으로 증가 예상 세대 수			비고
재건축정비사업		구역지정 후 4년이내	현황 : 1,382세대 계획 : 2,436세대 (증) 1,054세대)			-

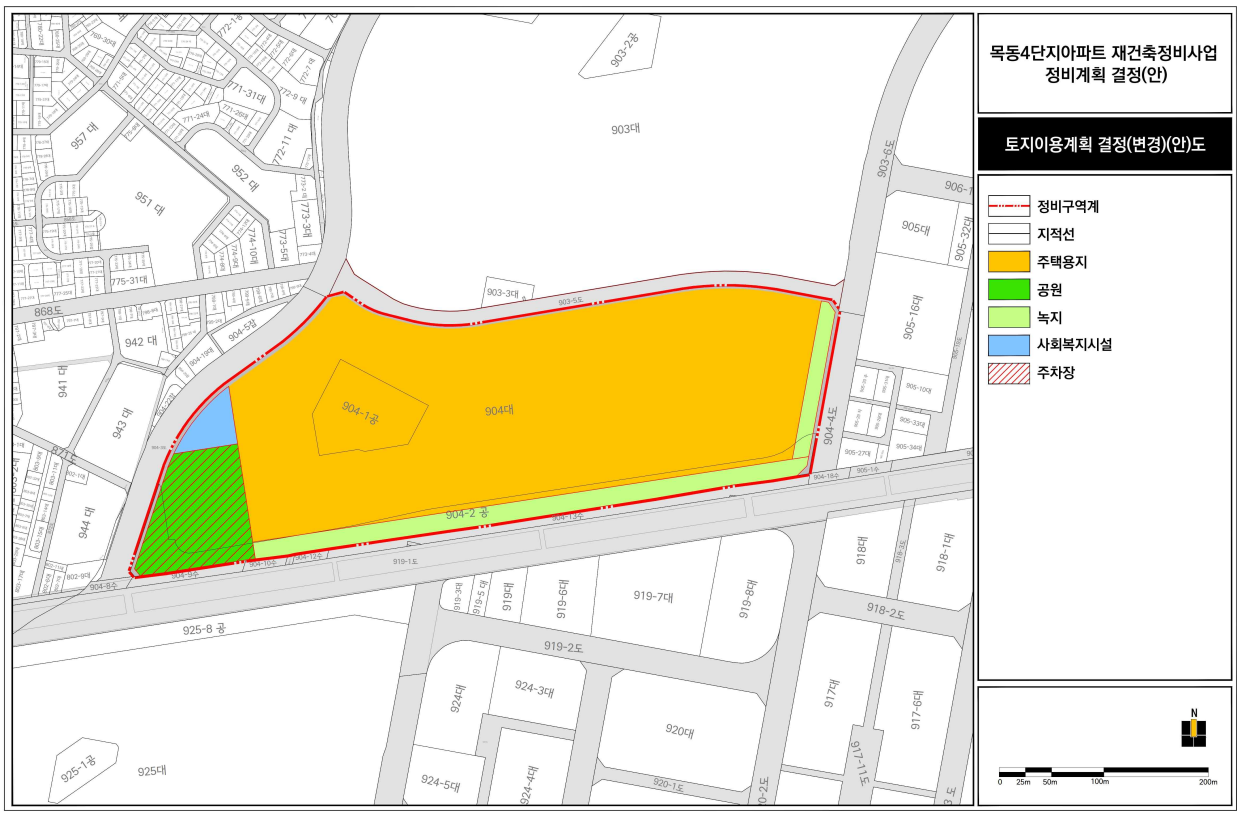
다. 토지이용에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
획지	주택용지	101,514.5	감) 4,236.5	97,278.0	79.2	공동주택
정비기반시설 등	소계	21,310.8	증) 4,236.5	25,547.3	20.8	-
	도로	-	증) 2,299.9	2,299.9	1.9	-
	공원	6,517.0	증) 3,583.0	10,100.0	8.2	근린공원
	녹지1	14,793.8	감) 5,882.9	8,910.9	7.3	경관녹지
	녹지2	-	증) 2,236.5	2,236.5	1.8	연결녹지
	사회복지시설	-	증) 2,000.0	2,000.0	1.6	-

〈토지이용계획 결정(기정)도〉



〈토지이용계획 결정(변경)(안)도〉



라. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(안)

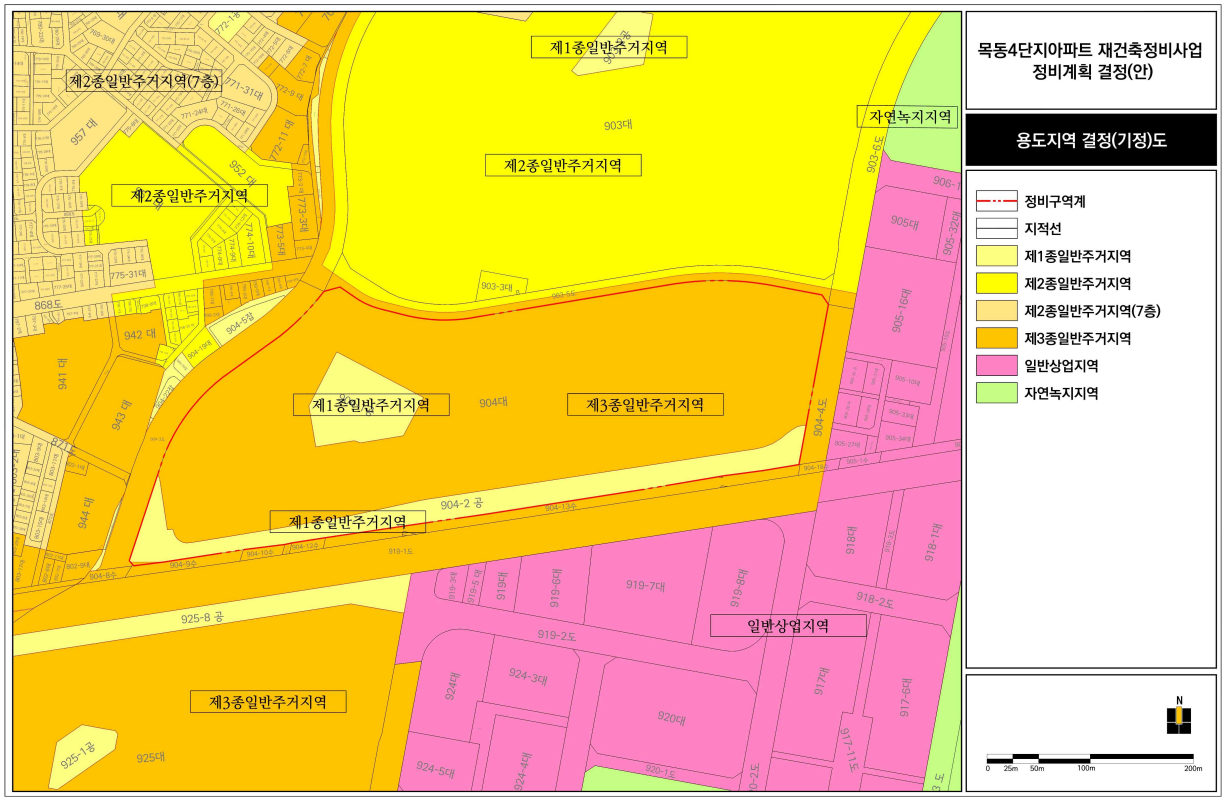
- 현재의 용도지역은 공원·녹지 제1종일반주거지역, 공동주택부지 제3종일반주거지역
- 토지이용계획의 변경 및 주변 지역과의 정합성 고려하여 변경계획 수립
- 주택용지, 사회복지시설용지는 제3종일반주거지역으로, 도로, 공원, 녹지는 제1종일반주거지역으로 계획
- 용도지역 결정(변경)(안)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
합 계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
제1종일반주거지역	21,250.6	증) 2,296.7	23,547.3	19.2	-
제3종일반주거지역	101,574.7	감) 2,296.7	99,278.0	80.8	-

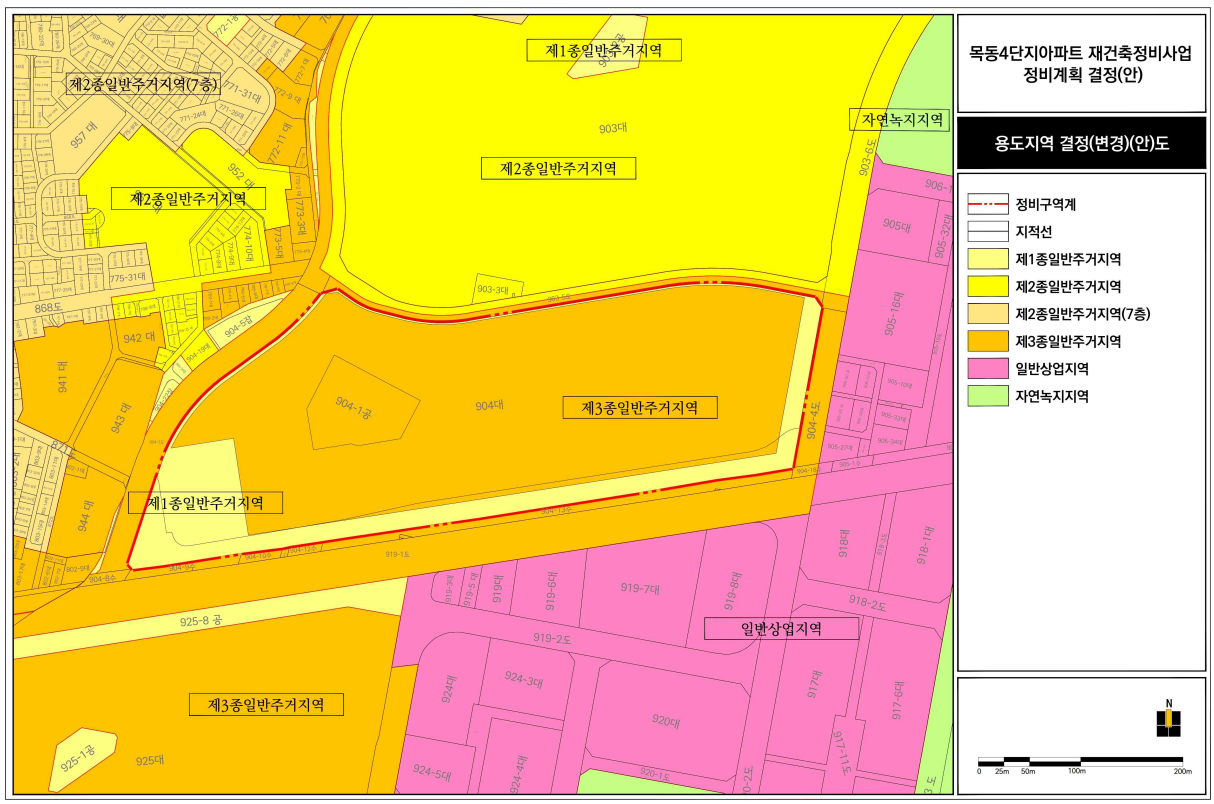
- 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
	기정	변경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,269.1	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	40.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	19.1	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,203.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,865.4	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,935.8	· 연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	20.0	· 경관녹지 계획에 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

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	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	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	목동서로8길 3단지 1.5m 확보 예정

• 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원 변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동중앙로 3m 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원 변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m 확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원 변경 - 15m → 16.5m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 구역 내 1.5m 확폭

• 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	주차장	주차장	목동 904	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	근린공원A와 중복결정

※ 주차장 연면적 10,000㎡

• 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	주차장	신설 증) 10,000.0㎡	· 주변 주택가의 주차수요 충족 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 신설되는 근린공원 하부에 주차장 중복결정

2) 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	근린공원	목동 904	-	증) 10,100.0	10,100.0	-	주차장A와 중복결정

• 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
④	제4어린이공원	폐지 감) 6,517.0㎡	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
A	공원	신설 증) 10,100.0	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

• 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 5,882.9	8,910.9	서고시442호 (94.12.27)	-
신설	A	녹지	연결녹지	목동 904	-	증) 2,236.5	2,236.5	-	-

• 녹지 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
②	4단지 연변녹지	변경 감) 5,882.9㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 면적 및 선형 변경
A	녹지	신설 증) 2,236.5㎡	· 목동 1~3단지의 개방형녹지와 연계될 수 있도록 녹지 신설

3) 공공·문화체육시설(변경)(안)

• 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	사회복지시설	사회복지시설	목동 904	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-

※ 시설번호(A)는 임시번호 부여

• 건축범위 결정조서

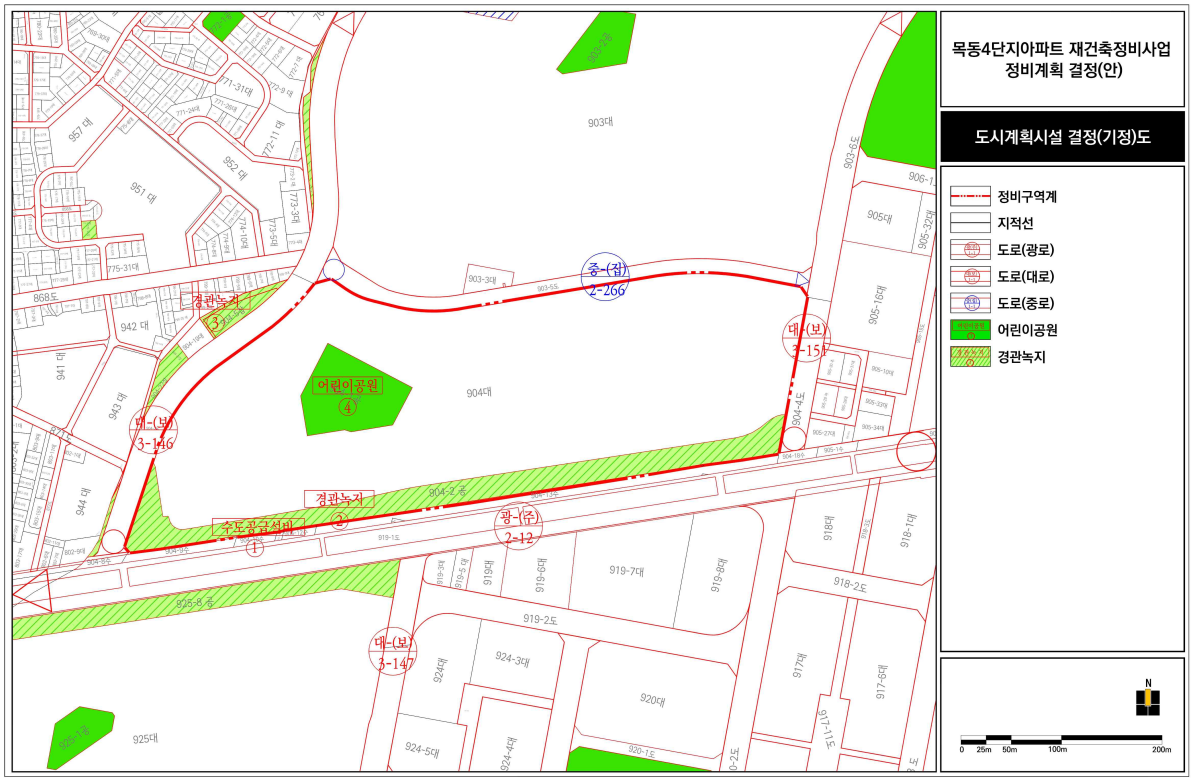
구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

• 사회복지시설 변경사유서

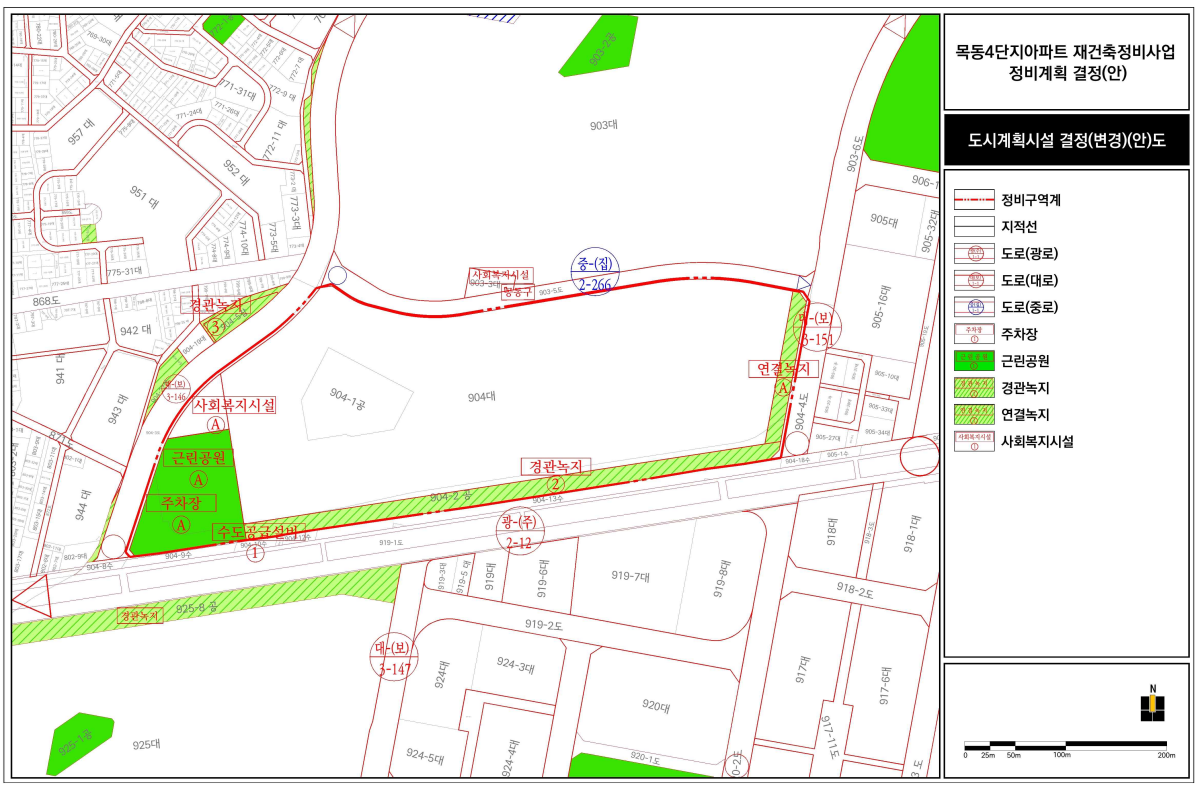
도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	사회복지시설	신설 증) 2,000.0㎡	・사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 사회복지시설 연면적 5,000㎡

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

바. 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법정 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합계		-	6,844.3	22,250.0	-
주민공동시설	소 계	(500㎡ + 2,436세대 x 2㎡) x 1.25	6,715.0	21,900.0	-
	경로당	725㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.2㎡)	812.2	900.0	-
	어린이집	725㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.2㎡)	587.2	1,100.0	공공개방시설
	작은도서관	298㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.1㎡)	341.6	500.0	-
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡ 이상	66.0	500.0	공공개방시설
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	1,500.0	옥외면적제외
	어린이놀이터	500㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.7㎡)	805.2	1,000.0	옥외면적제외
	주민공동시설	1,000세대 이상	-	16,400.0	시니어 카페, 실내놀이터 개방형커뮤니티등 포함
관리사무소		10㎡ + (2,436세대 - 50세대) x 0.05㎡	129.3	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

구분	구역 구분		위치	정비·계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	목동4단지 재건축정비구역	122,825.3	서울시 양천구 목동 904일대	19	-	-	19	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요시) : 해당없음

- 이 하 여 백 -

자. 건축물에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신설	목동4단지 재건축 정비구역	122,825.3	A5-①	97,278.0	목동 904 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.00 이하	230.00 이하	249.97 이하	300.0 이하 (건축계획 299.94)	180m (49층) 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 2,436세대
- 전체 건립규모 (전용면적 기준)

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립 규모		세대수(임대세대)	비율(%)
합계		2,436(293)	100.0
85㎡이하	60㎡이하	576(229)	23.6
	60㎡초과~85㎡이하	1,100(64)	45.2
85㎡초과		760(-)	31.2

- 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 249.97% → 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 299.94%

건축물의 건축선에 관한 계획 등

- 건축선 지정

구분		위치	건축선 지정내용	비고
고층부 벽면한계선		국회대로변	획지선으로부터 17m	-
건축한계선	공동주택 부지	국회대로변	획지선으로부터 14m	-
		목동중앙로변	획지선으로부터 8m	전면공지
		목동서로8길, 근린공원변	획지선으로부터 6m	전면공지
		연결녹지변	획지선으로부터 2m	전면공지
	부대복리시설	국회대로변	획지선으로부터 10m	전면공지

- 공공보행통로 : 15m

차. 교통 및 동선처리계획(안)

항목	지점	개선방안
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) 연결녹지 확보 B=15.0m, 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 1.5m(보도높이형), 분리대 1.2m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치 - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.0m 설치
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0% 이상 설치 • 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	• 법정주차대수 : 3,120대(공동주택 3,082대, 근린생활시설 19대, 사회복지시설 19대) • 계획주차대수 : 4,916대(공동주택 4,872, 근린생활시설 24대, 사회복지시설 20대) - 법정대비 : 157.6%
	-	• 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
교통 안전 및 기타	-	• 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	3,359	1,988	1,371	-
공동주택	1,382	1,382	818	564	3,359	1,988	1,371	-

※ 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 2.43 적용 (양천구 통계연보 2023)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		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

구분		계(세대)	일반분양(세대)	임대주택(세대)	비고
합계		2,436	2,143	293	-
60㎡ 이하	소계	576	347	229	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	44	24	20	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	532	323	209	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,100	1,036	64	-
85㎡ 초과	소계	760	760	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	672	672	-	-
	135㎡ 초과	88	88	-	-

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

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

가) CPTED설계 기본원칙

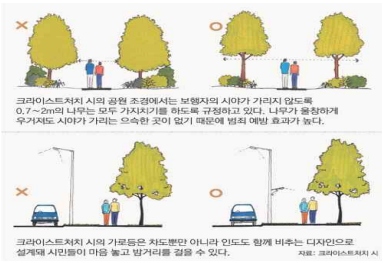
- 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성(territoriality) : 인도 · 조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

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

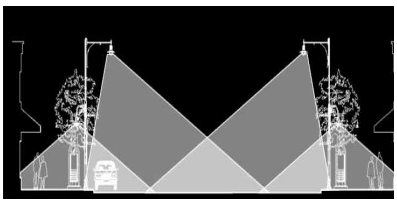
다) 설계내용

■ 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

2) 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

- 설계 : 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 전용 정류장 계획

마) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

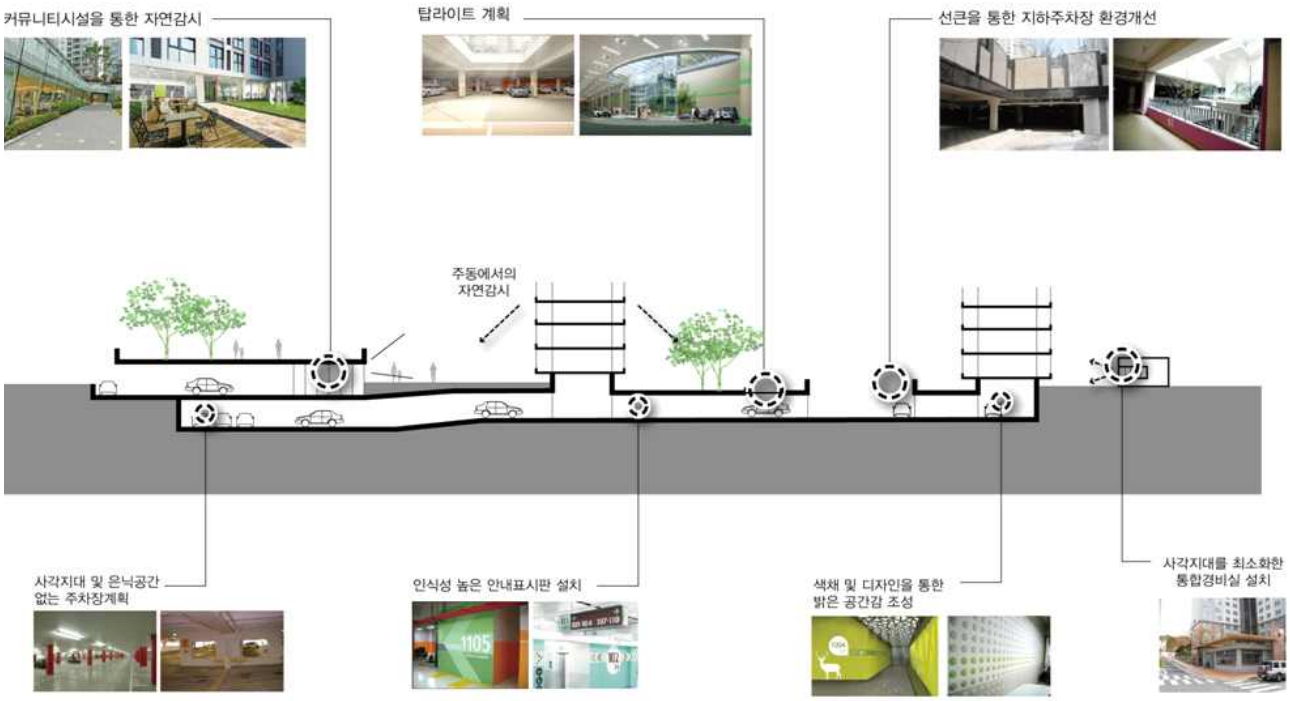
- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

바) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현관 : 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

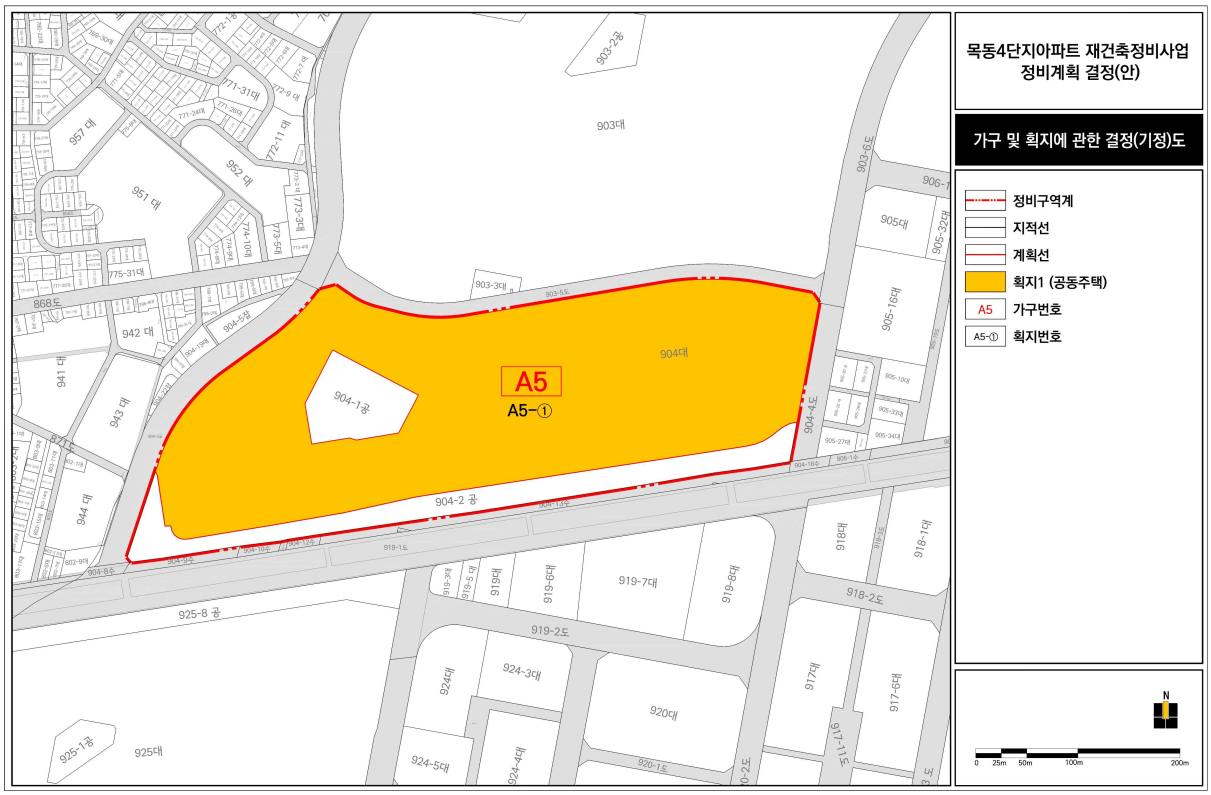
사) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



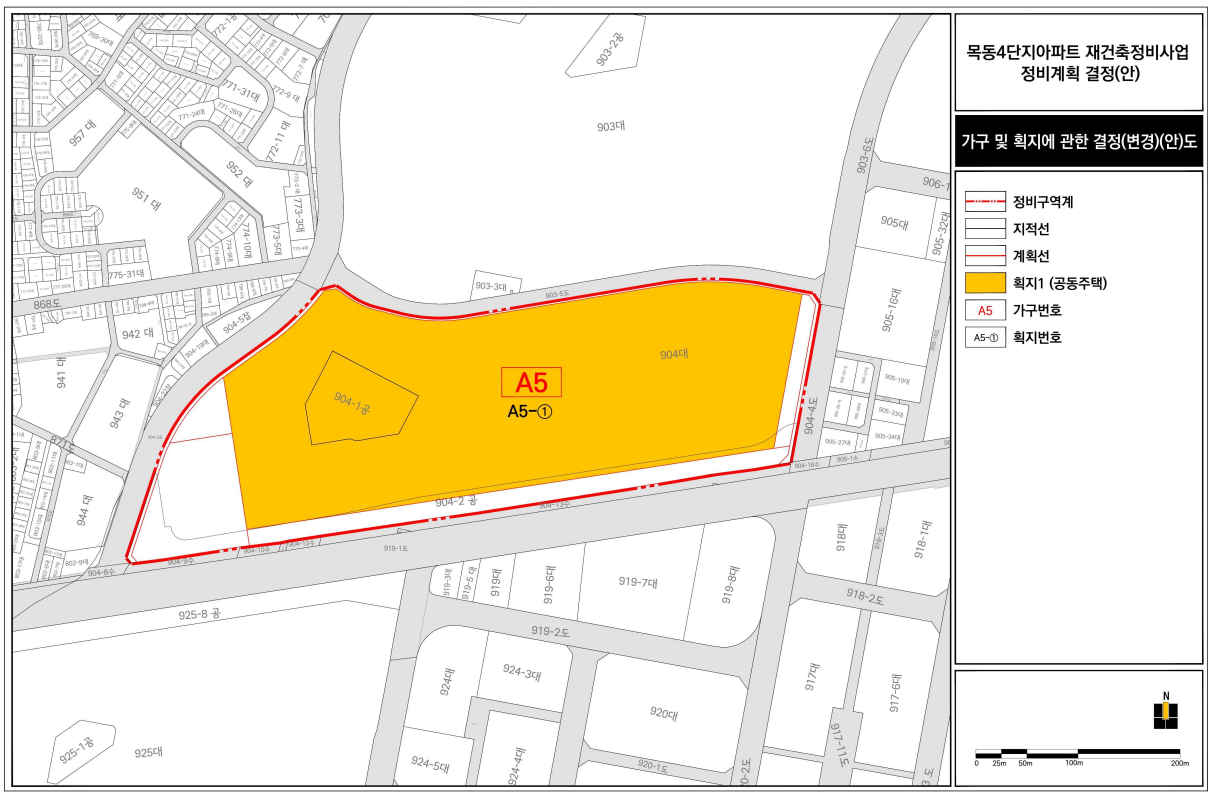
더. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

도면 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
A5-①	A5	122,825.3	A5-①	양천구 목동 904 일대	97,278.0	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 : 97,278.0㎡
- 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 300.0%(299.94%)
- 상한용적률 : 249.97%
- 국민주택규모 임대주택 확보 기준

  = (건축계획용적률 - 상한용적률) × 50%

  = (299.94%- 249.97%) × 50%

  = 24.99%
- 연면적 확보 기준 면적

  = 97,278.0㎡ × 24.99%

  = 24,309.8㎡ 이상 확보

3) 국민주택규모 임대주택 건설계획(안)

건립 위치	부지면적	동수	세대규모(전용)	세대수	비고(연면적)
양천구 목동 904일대	122,825.3㎡	8동	49㎡형	20세대	1,387.60㎡
			59㎡형	196세대	16,095.52㎡
			74㎡형	40세대	4,078.80㎡
			84㎡형	24세대	2,775.12㎡
			합 계	280세대	24,337.04㎡

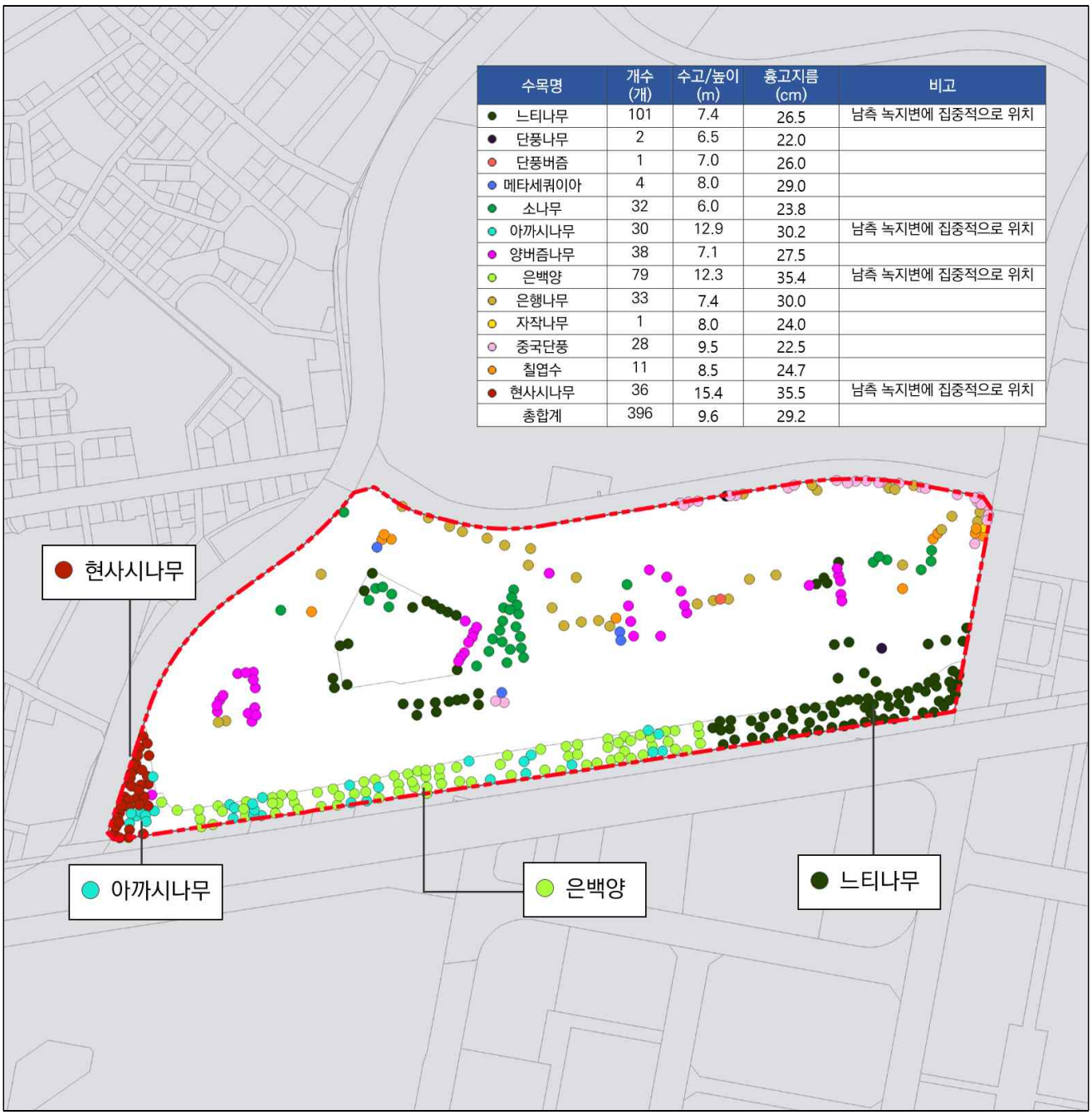
머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

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	○	· 공사 및 운영 시 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	○	· 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영 시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설 방음판넬 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)

구분	면적	계획 세대수	계획인구	세대당 인구수
목동4단지 재건축 정비사업	122,825.3㎡	2,436세대	5,920명	2.43

※ 거주인구는 세대당 2.43 적용(양천구 통계연보 2023)

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

Ⅳ. 기초조사 조서

1 기초조사·확인 내역서

2 토지조서 및 건축물 조서

1 기초조사 확인 내역서

1. 주민 및 산업 현황

주민	전체 인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대 수	인구 수	세대 수	인구 수	세대 수	인구 수		
	1,382	3,414	818	2,021	564	1,394	277.9	11.4

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	1	11	36	-
	업체 수	1	11	36	-

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분	전체 토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지 수	3	1	-	-	2	-	-
	면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	-	-	21,310.8	-	-

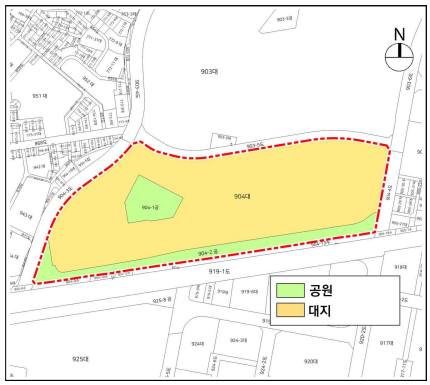
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체 동수 (동수)	불량 동수 (동수)	불량비율 (%)			
	구조별	합계	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		기타	-	-	-	-	-	-
	용도별	합계	19	19	100.0	11.4	13,589.9	137,717.2
		공동주택	16	16	84.2	9.3	11,121.4	132,306.4
		근린생활시설	3	3	15.8	2.1	2,486.0	5,410.8
	경과 연수별	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. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 대지 1필지, 공원 2필지

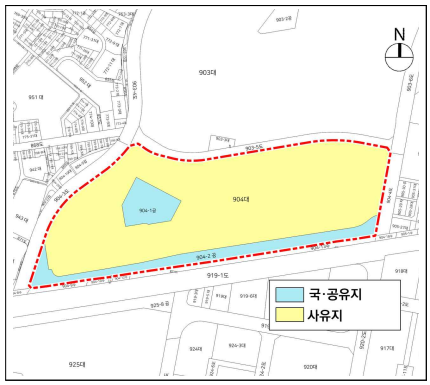
구분	합계	대지	공원
필지 수	3	1	2
면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구성비(%)	100.0	82.6	17.4



2) 소유자별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 2필지

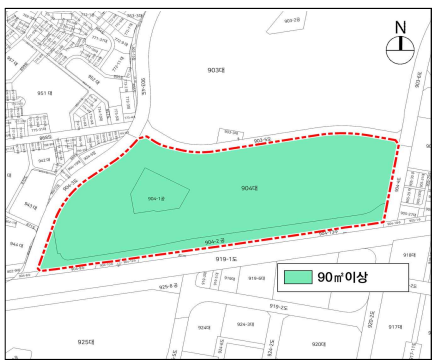
구분	합계	사유지	국·공유지
필지 수	3	1	2
면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구성비(%)	100.0	82.6	17.4



3) 필지규모별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

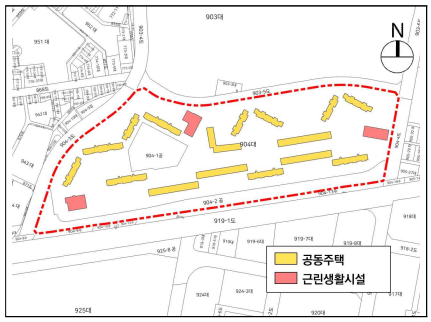
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지 수	3	-	3
면적(㎡)	122,825.3	-	122,825.3
구성비(%)	100.0	-	100.0



나. 건축물 현황

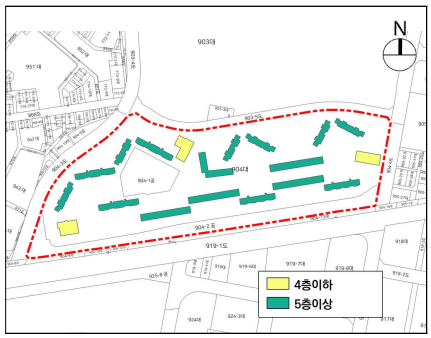
1) 용도별 건축물 현황

구분	합계	공동주택	근린생활시설
동수	19	16	3
구성비(%)	100.0	84.2	15.8
연면적(㎡)	137,717.25	132,306.45	5,410.8
구성비(%)	100.0	96.0	4.0



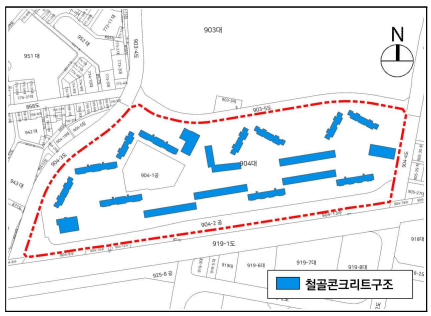
2) 층수별 건축물 현황

구분	합계	4층 이하	5층 이상
동수	19	3	16
구성비(%)	100.0	15.8	84.2
연면적(㎡)	137,717.25	5,410.80	132,306.45
구성비(%)	100.0	3.9	96.1



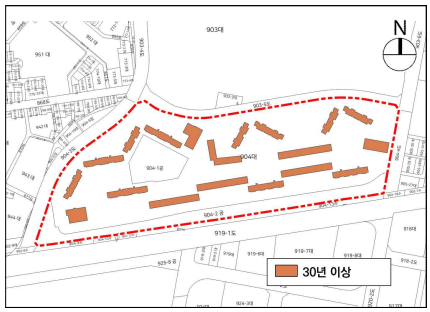
3) 구조별 건축물 현황

구분	합계	철근콘크리트	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)
동수	19	19	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
연면적(㎡)	13,771.25	137,717.25	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



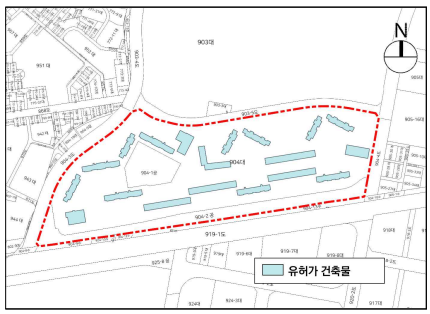
4) 준공연도별 건축물 현황

구분	합계	30년 미만	30년 이상
동수	19	-	19
구성비(%)	100.0	-	100.0
연면적(㎡)	137,717.25	-	137,717.25
구성비(%)	100.0	-	100.0



5) 허가유무별 건축물 현황

구분	합계	유허가	무허가
동수	19	19	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
연면적(㎡)	137,717.25	137,717.25	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



- 이 하 여 백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가. 교통시설

• 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	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

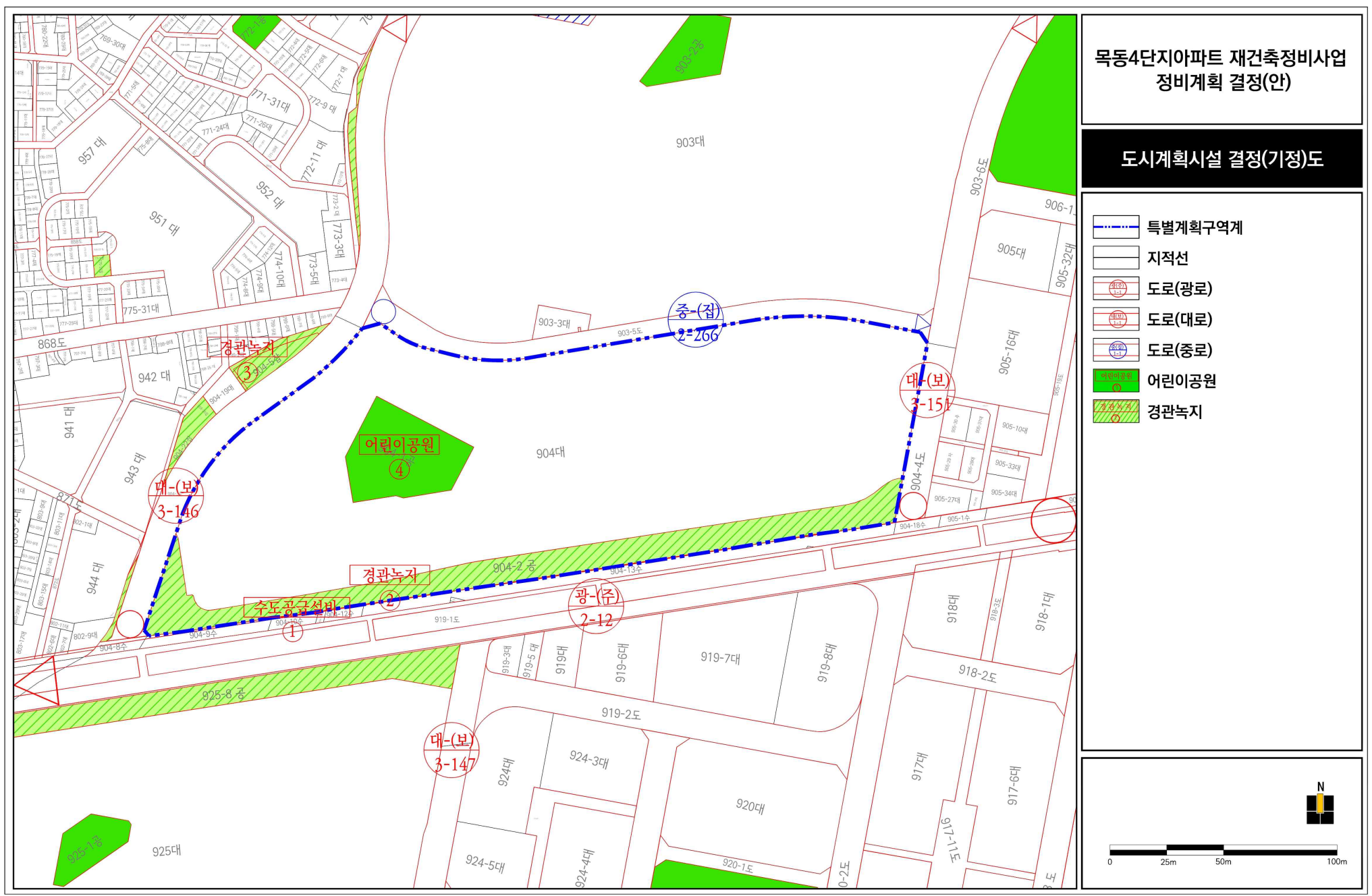
• 공원 결정조서

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

• 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	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 : 7,782,000원 (2024년 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
1,382	818	564

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
재건축정비사업	구역지정후 4년이내	목동4단지 재건축정비사업조합	현황 : 1,382세대 계획 : 2,436세대 (증) 1,054세대)	-

나. 주민의견

정비계획 동의서 제출 여부				
구분	소유자		세입자	
	응답 건수	비율(%)	응답 건수	비율(%)
계	616	100.0	-	-
찬성	593	96.3	-	-
반대	20	3.2	-	-
미응답	3	0.5	-	-

7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구분		내용
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

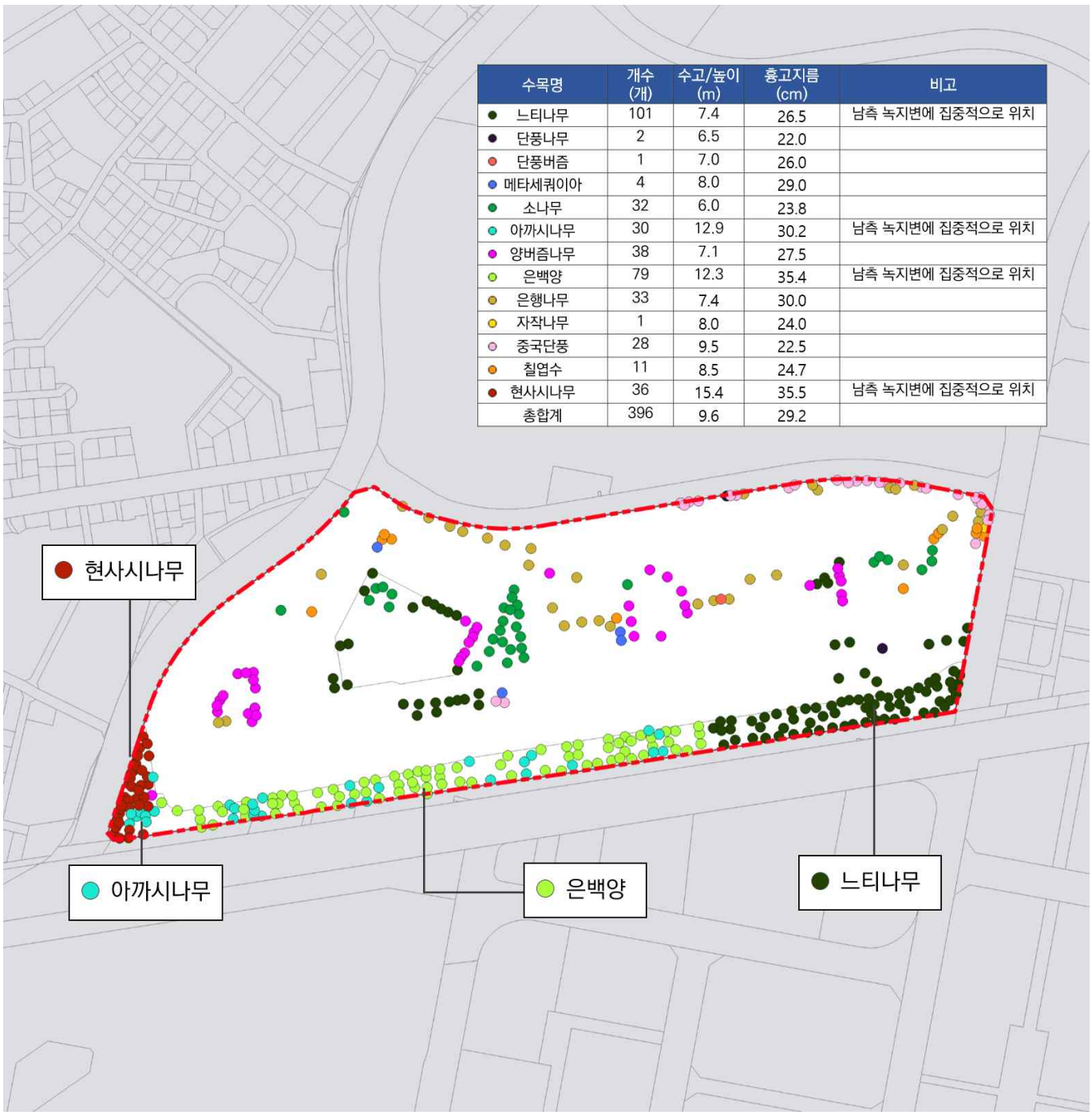
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

가. 토지등소유자

구 분	토지등소유자			
권리 유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자 수	1,415	1,415	1,415	1,413
동의자 수	944	944	944	944
동의율(%)	66.7	66.7	66.7	66.8

9. 기존 수목의 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	

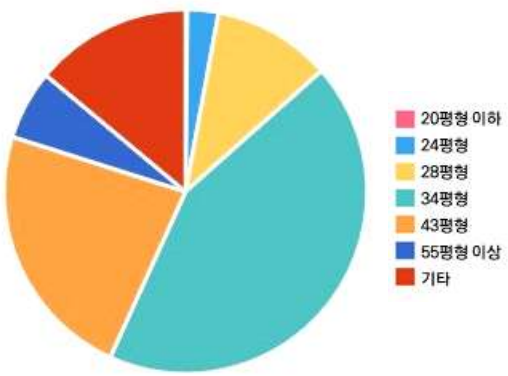
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

구분	소유자		세입자	
	응답 건수	비율(%)	응답 건수	비율(%)
계	616	100.0	-	-
찬성	593	96.3	-	-
반대	20	3.2	-	-
미응답	3	0.5	-	-

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 분양희망 주택규모

구분	응답 건수	비율(%)
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

구분	응답 건수	비율(%)
계	-	-
융자	-	-
적금	-	-
보상금	-	-
친·인척 지원	-	-
기타의견	-	-
미응답	-	-

12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모

가. 공공주택 입주 여부

구분	세입자	
	응답 건수	비율(%)
계	-	-
찬성	-	-
반대	-	-
미응답	-	-

나. 입주희망 주택규모

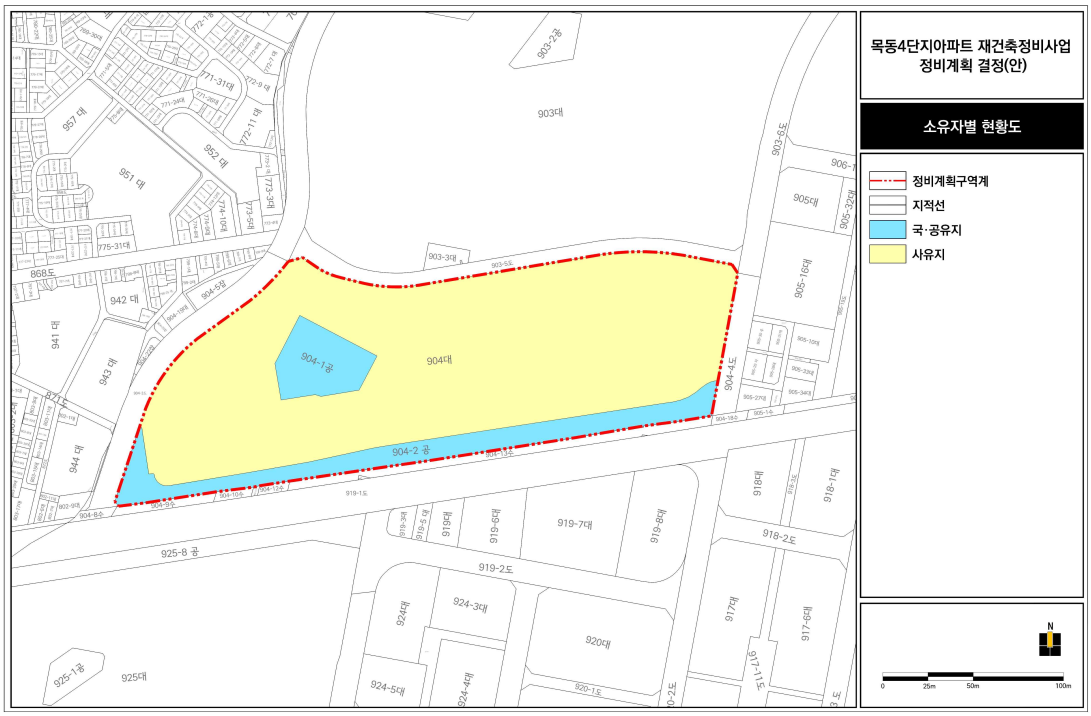
구분	가구 수	비율(%)
계	-	-
25평미만	-	-
25평~33평이하	-	-
33평초과	-	-
미응답	-	-

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : -

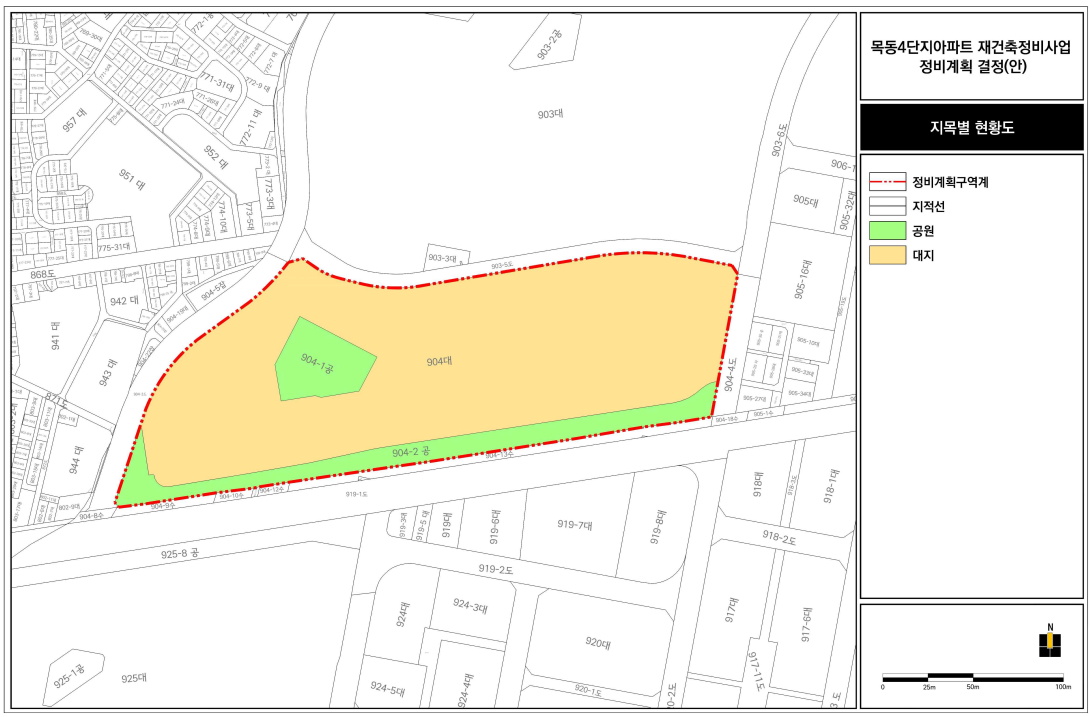
14. 기초조사 현황도

가. 토지 현황

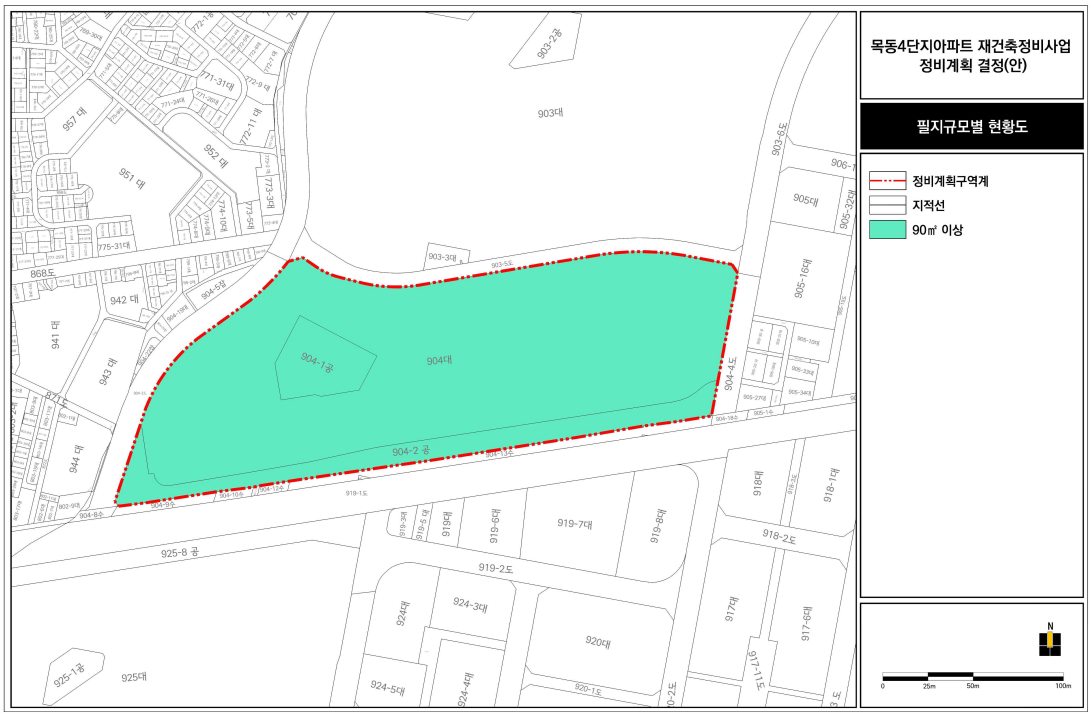
〈소유자별 현황도〉



〈지목별 현황도〉



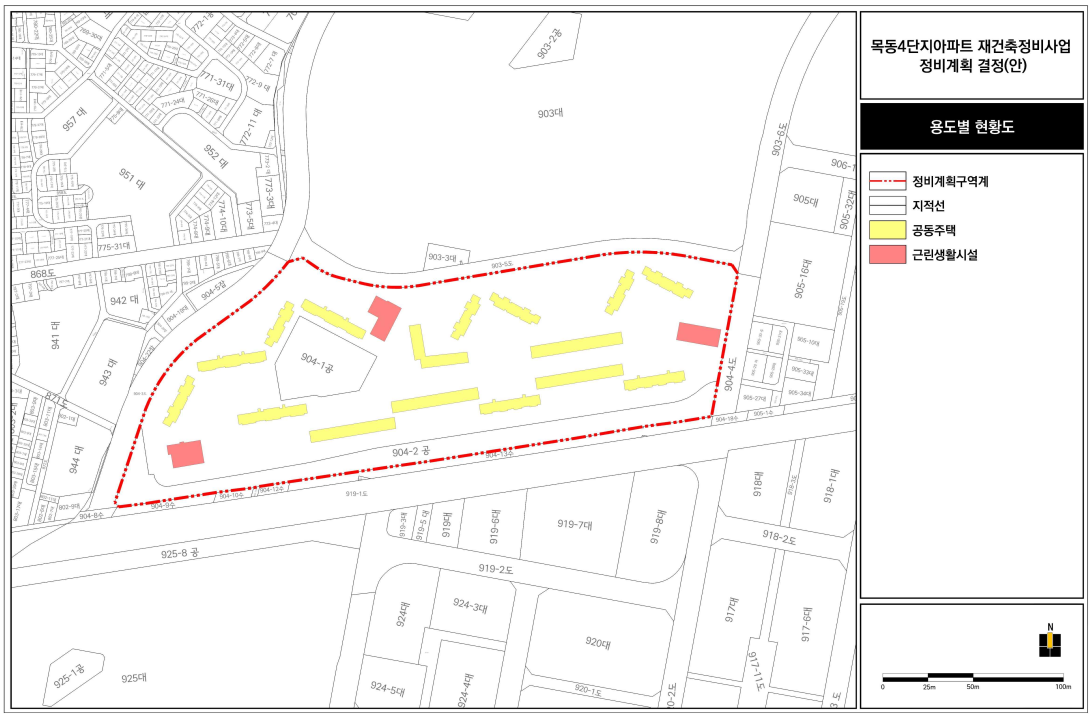
〈필지규모별 현황도〉



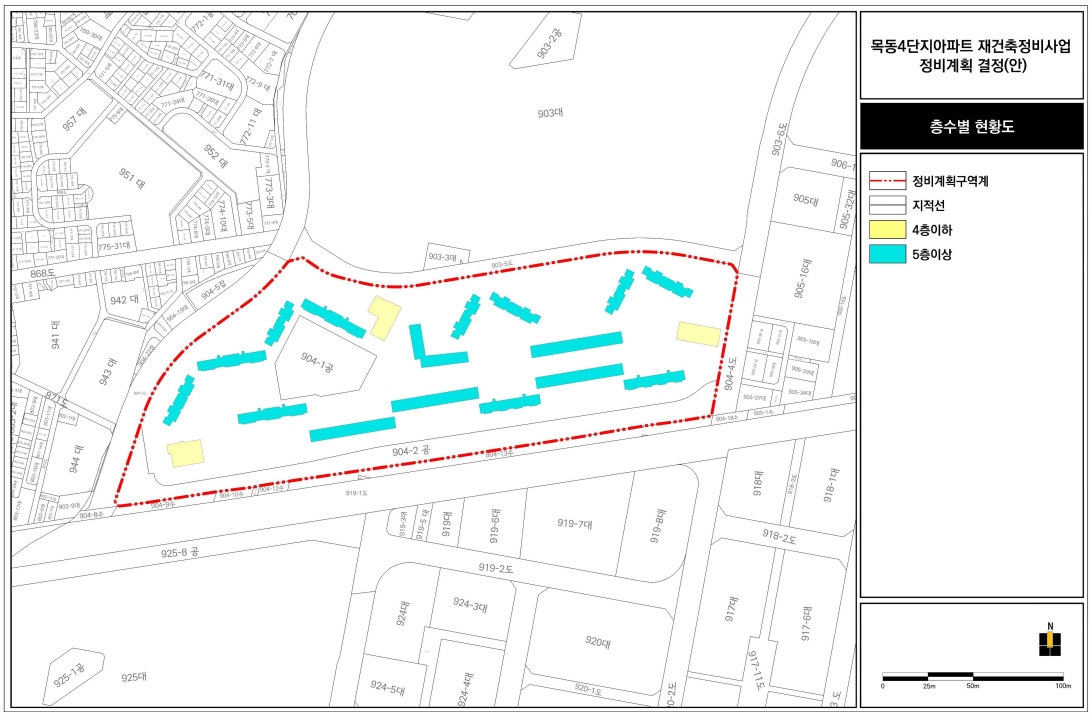
- 이 하 여 백 -

나. 건축물 현황

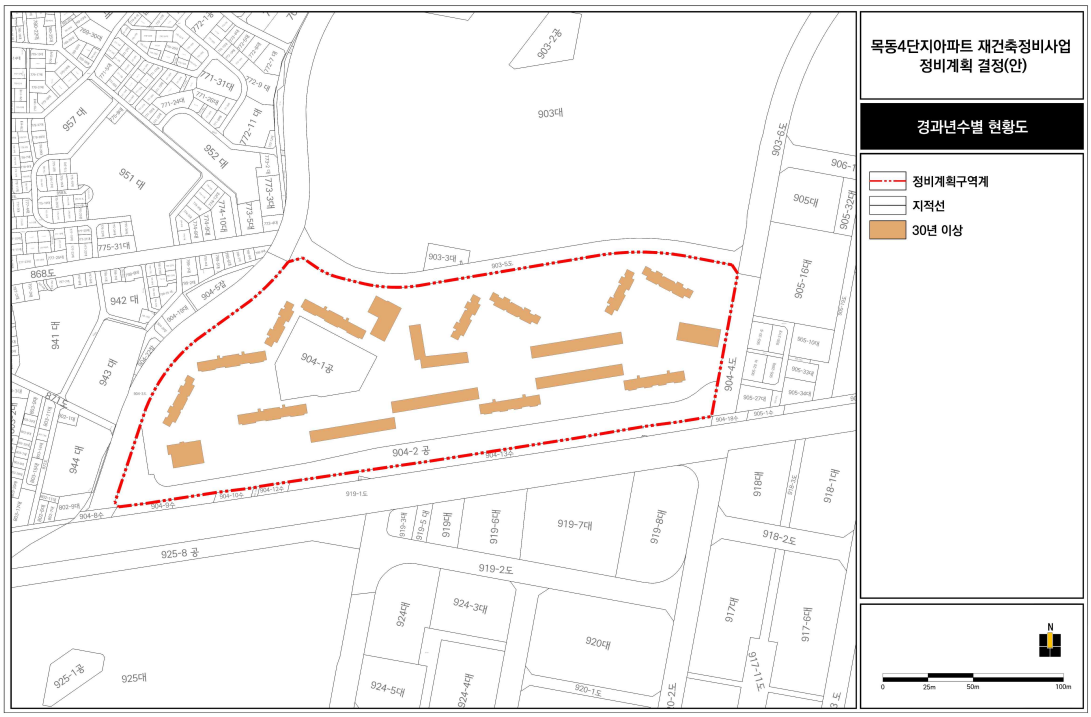
〈용도별 현황도〉



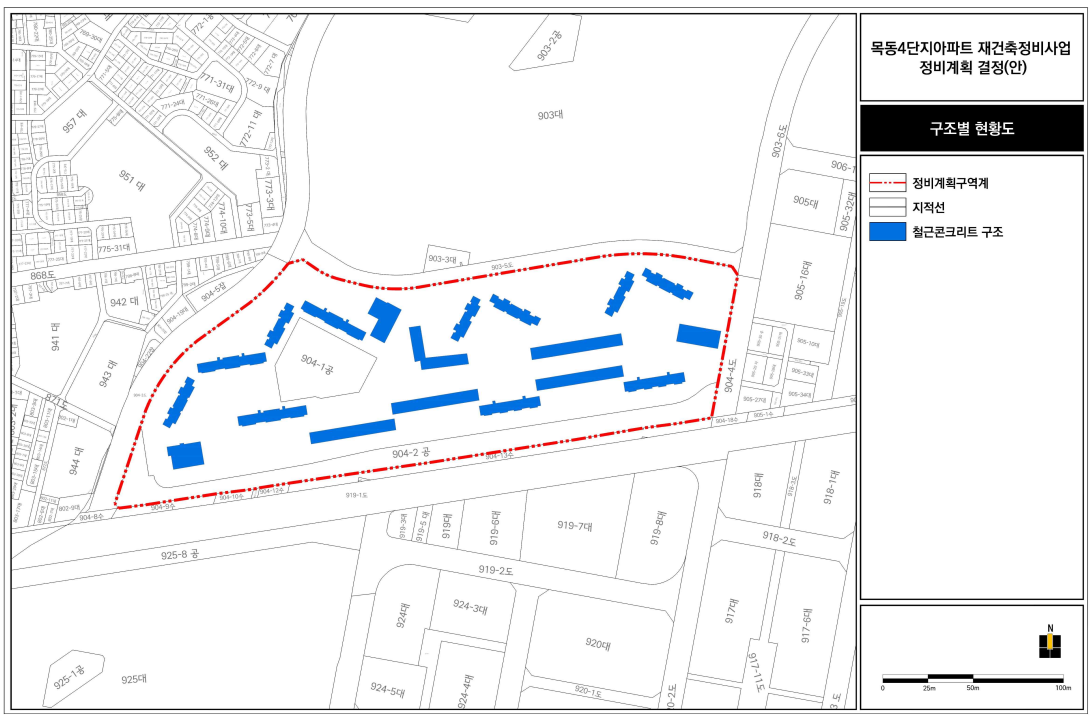
〈층수별 현황도〉



〈경과 연수별 현황도〉



〈구조별 현황도〉



2 토지조서 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획 시설	소유자	용도
			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	어린이공원
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	위치	용도	구조	동수	호수	세대 수	준공연도	규모			노후불량여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
계	-	-	-	19	162	1,382	-	13,589.89	137,717.25	-	-	-
1	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1986	556.34	8,848.11	1 / 15	불량	401동
2	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	158	1986	487.85	10,190.58	1 / 20	불량	402동
3	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	939.51	5,598.63	1 / 5	불량	403동
4	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1986	556.34	8,848.11	1 / 15	불량	404동
5	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	158	1986	481.91	10,077.72	1 / 20	불량	405동
6	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	939.51	5,598.63	1 / 5	불량	406동
7	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1986	740.53	11,524.05	1 / 15	불량	407동
8	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	158	1986	487.85	10,190.58	1 / 20	불량	408동
9	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1986	740.53	11,524.05	1 / 15	불량	409동
10	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1986	556.34	8,848.11	1 / 15	불량	410동
11	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	72	1986	740.53	9,354.66	1 / 12	불량	411동
12	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	848.22	4,972.26	1 / 5	불량	412동
13	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	848.22	4,972.26	1 / 5	불량	413동
14	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	4	48	1986	674.72	8,393.22	1 / 12	불량	414동
15	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	40	1986	848.22	4,972.26	1 / 5	불량	415동
16	양천구 목동 904	공동주택	철골 콘크리트조	1	4	48	1986	674.72	8,393.22	1 / 12	불량	416동
17	양천구 목동 904	근린생활시설	철골 콘크리트조	1	15	-	1986	890.88	1,658.88	1 / 2	불량	관리동
18	양천구 목동 904	근린생활시설	철골 콘크리트조	1	3	-	1986	869.40	1,892.40	1 / 2	불량	노유자시설
19	양천구 목동 904	근린생활시설	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

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 건축계획(안)

5 교통처리에 관한 계획(안)

6 경관에 관한 계획(안)

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

1 계획의 개요

1. 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 정비구역 내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키고자 함

2. 계획의 범위

범위	위치도
• **위치** – 서울특별시 양천구 목동 904 일대 • **면적** – 122,825.3㎡ • **용도지역** – 제1종일반주거지역 – 제3종일반주거지역 • **현황 세대수** – 1,382세대	

3. 과업수행 절차 및 추진현황

가. 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

나. 추진 현황

날짜	주요내용
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) 고시(서울시고시 제2024-575호)

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획

가. 2040 서울시 도시기본계획

1) 미래상 및 계획목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

2) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추진전략	
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

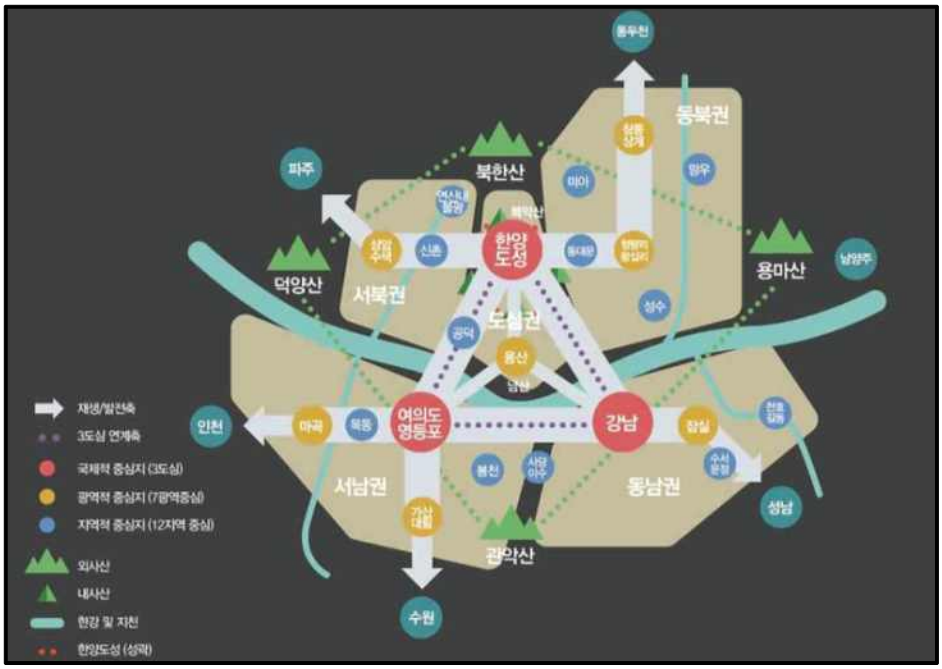
3) 도시공간구조구상

- 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

4) 생활권계획

- 서울의 생활권은 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획은 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 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 교육 학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련 계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구 수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정 가능

〈서울시 공간구조구상 개념도〉

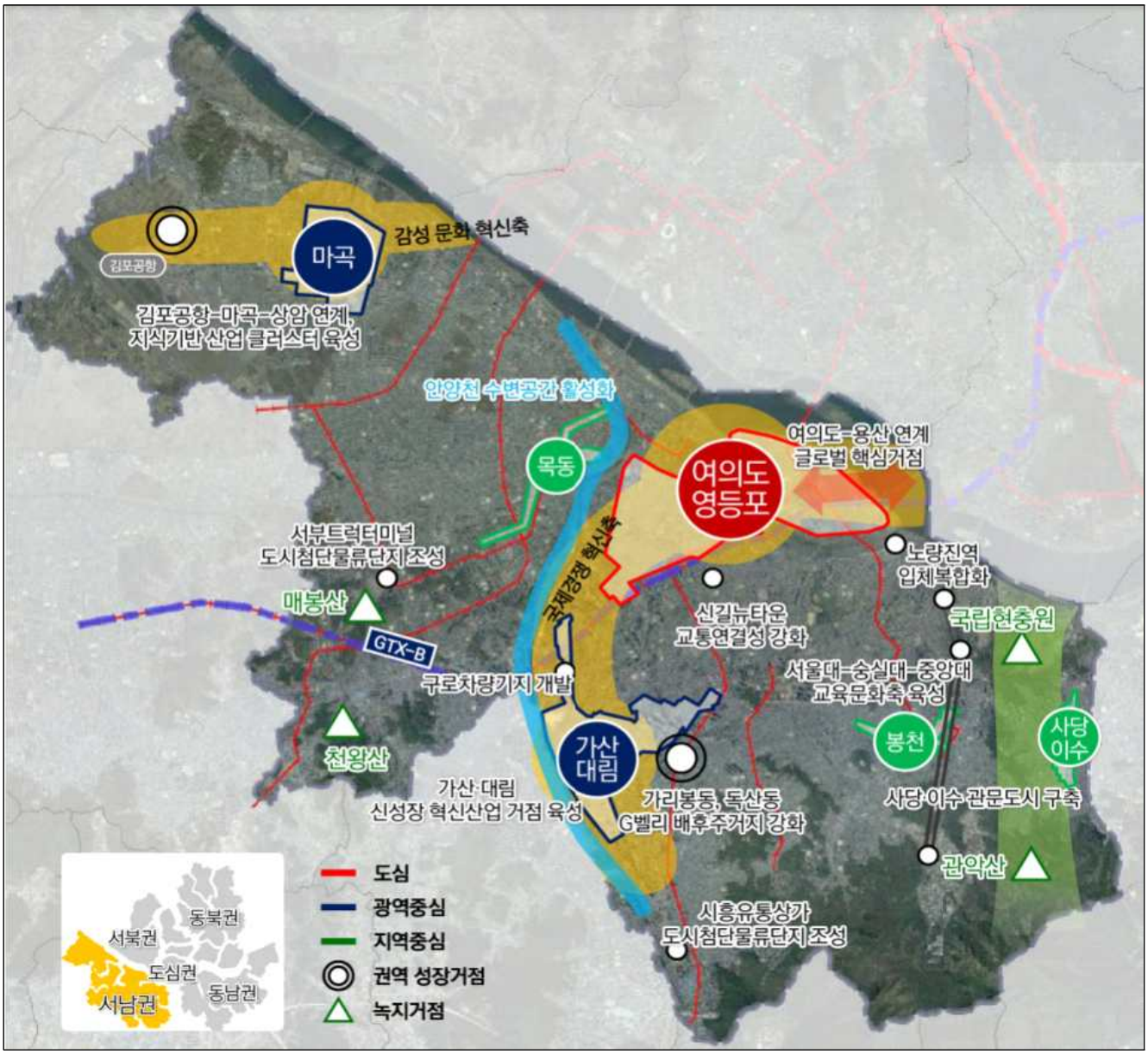


5) 권역별 구상

- 도심권 : “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”
- 동북권 : “신성장 · 교통경제거점으로의 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〉

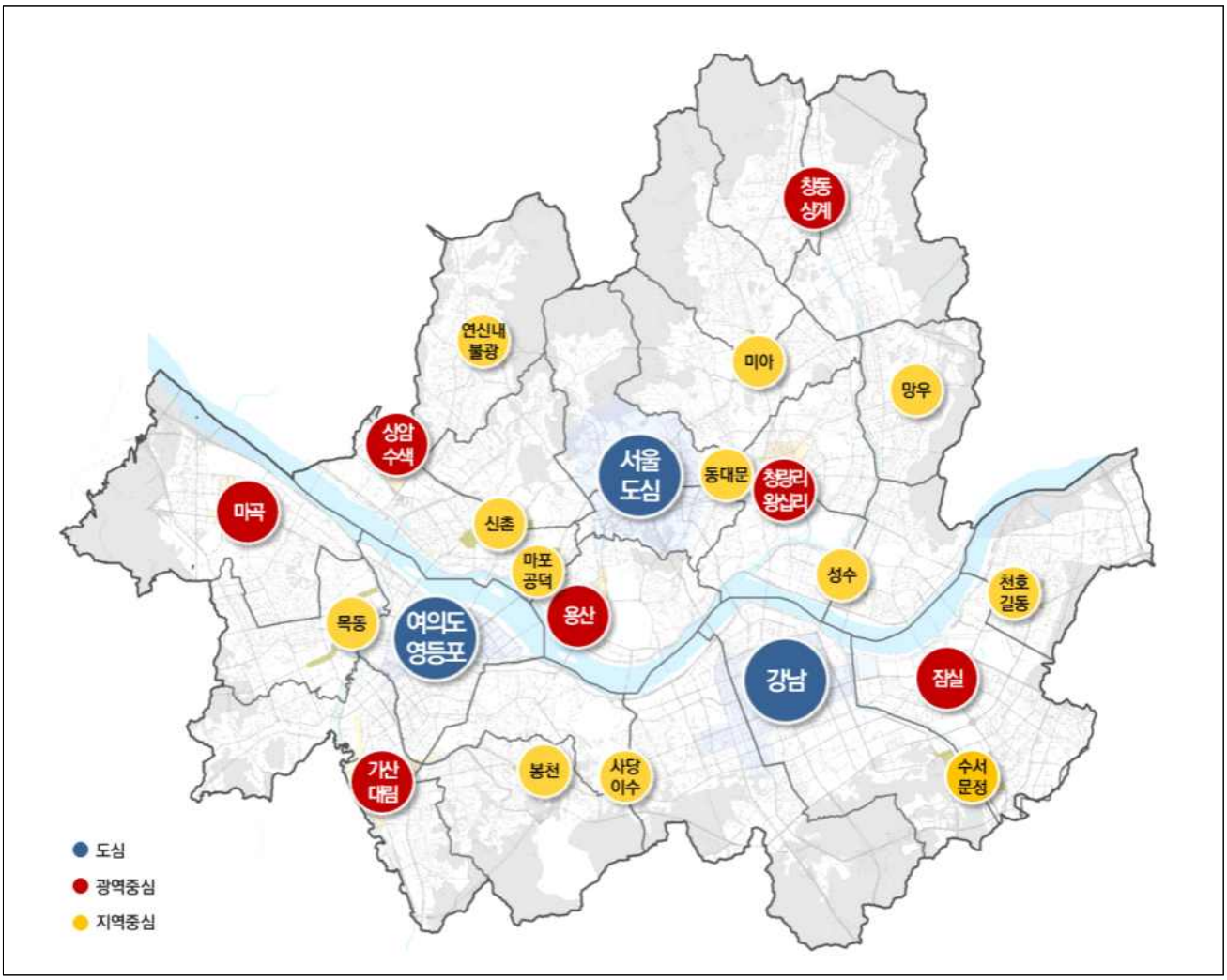

김포공항
마곡
감성 문화 혁신축
김포공항-마곡-상암 연계,
지식기반 산업 클러스터 육성
안양천 수변공간 활성화
목동
여의도
영등포
여의도-용산 연계
글로벌 핵심거점
서부트럭터미널
도시첨단물류단지 조성
매봉산
GTX-B
구로차량기지 개발
국제경쟁 혁신축
신길뉴타운
교통연결성 강화
노량진역
입체복합화
국립현충원
서울대-숭실대-중앙대
교육문화축 육성
봉천
사당
이수
사당·이수 관문도시 구축
관악산
천왕산
가산
대림
가산·대림
신성장 혁신산업 거점 육성
가리봉동, 독산동
G밸리 배후주거지 강화
시흥유통상가
도시첨단물류단지 조성
동북권
서북권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

6) 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
53 지구중심 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〉



나. 목동2 지역생활권의 특성

1) 목동2 지역생활권 개요

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

2) 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

3) 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		

4) 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

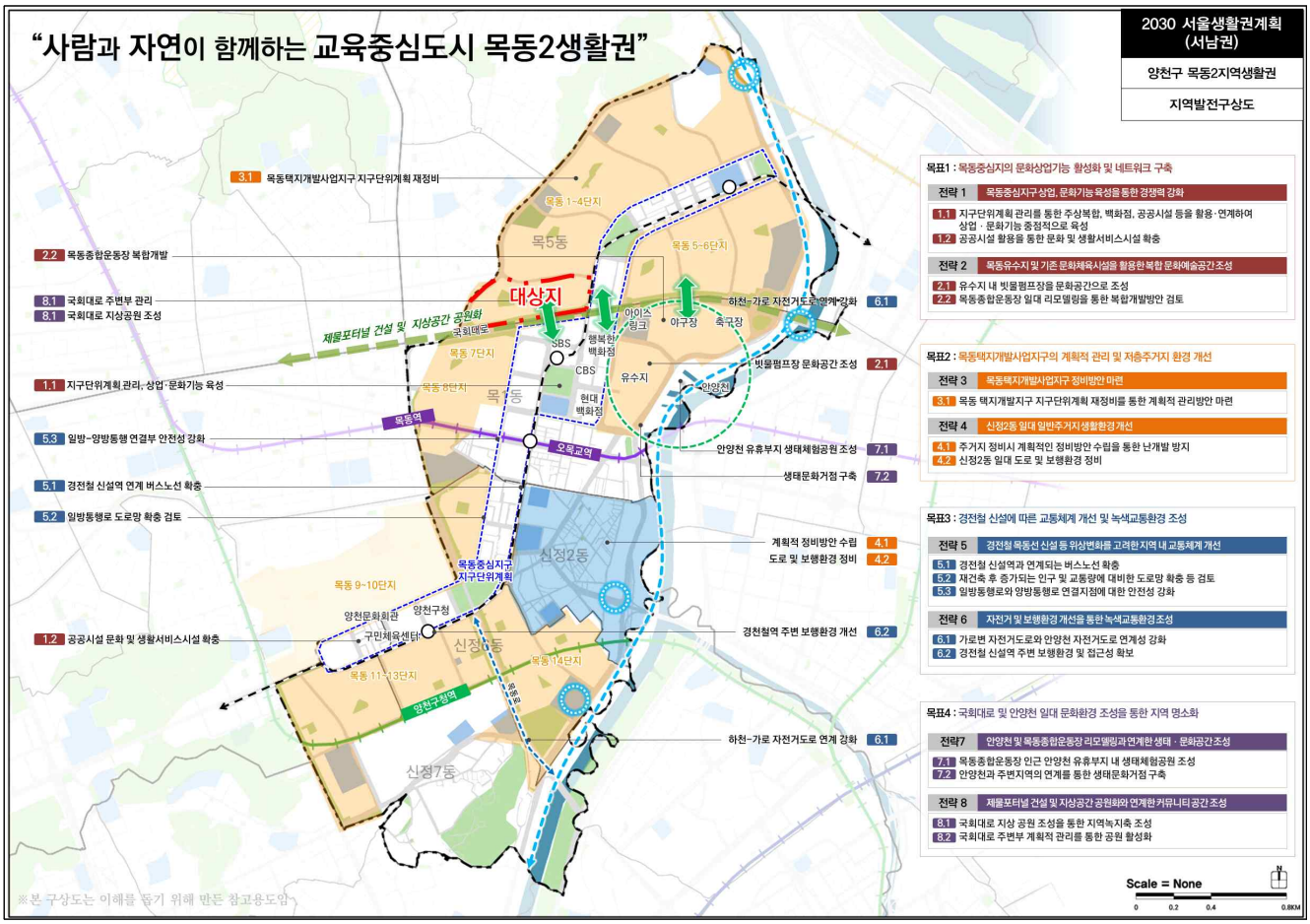
- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련
- 신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선

■ 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

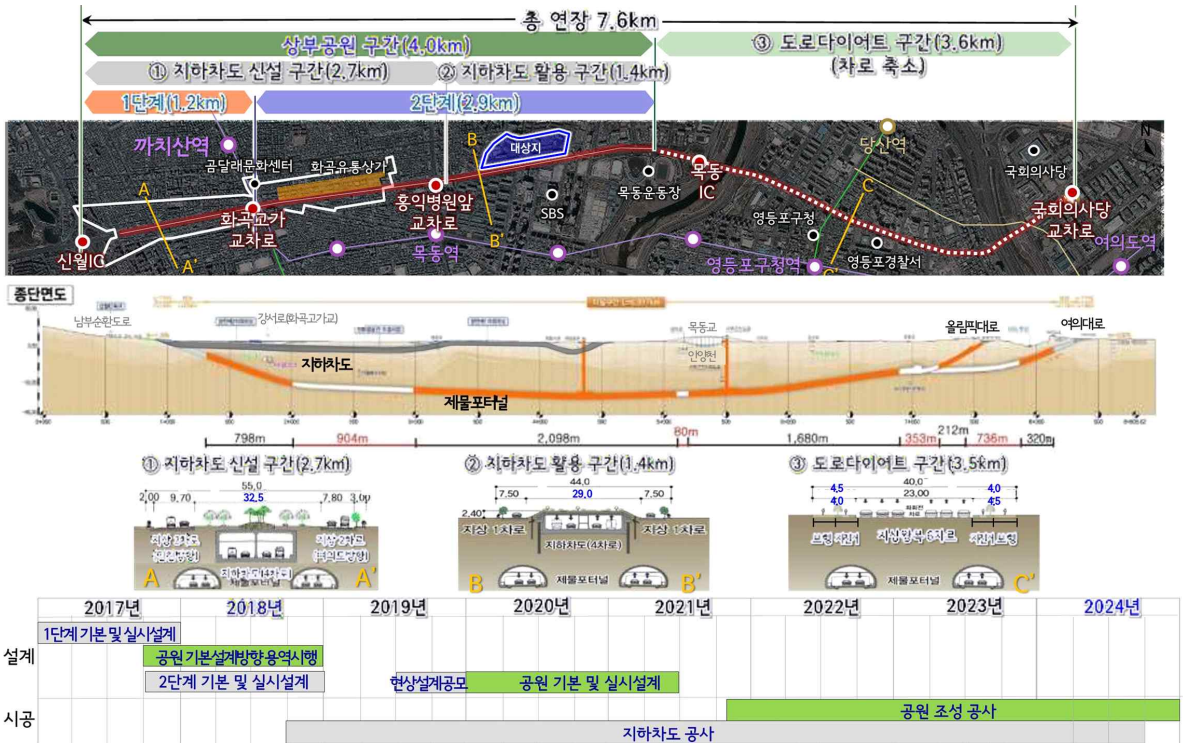
■ 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

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



다. 주변개발 현황

1) 국회대로 지하차도 및 상부공원화 계획





2. 관련법규

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

3 현황분석

1. 주변 지역 현황











2. 정비사업구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역
: 21,310.8㎡</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td><td>공원</td><td>6,517.0㎡</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역
: 101,514.5㎡</td><td>녹지</td><td>14,793.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>양천구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면 적
(㎡)</td><td>122,825.3㎡</td><td>101,514.5㎡</td><td>21,310.8㎡</td><td>6,517.0㎡</td><td>14,793.8㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수
(필지)</td><td>3</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</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>호수</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
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(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>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>1,382</td><td>818</td><td>564</td><td>3,359</td><td>1,988</td><td>1,371</td><td>1,415</td><td>1,415</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 거주인구는 세대당 2.43 적용(양천구 통계연보 2023)

3. 토지·건축물 현황

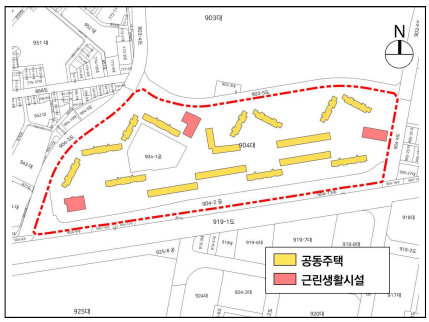
가. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
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

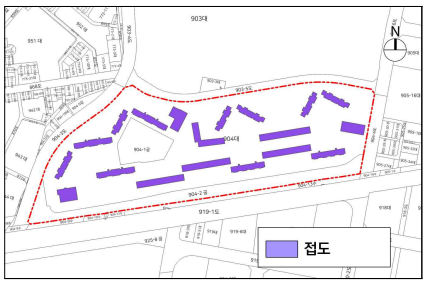
나. 호수밀도 현황

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



다. 주택접도율 현황

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



라. 과소필지 현황

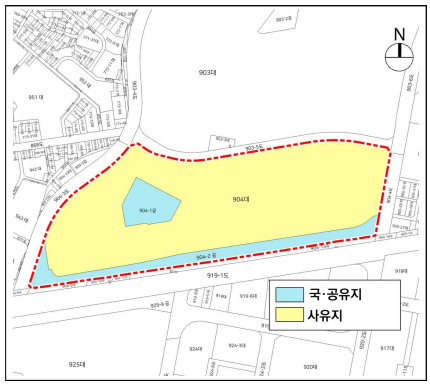
구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
합계	3	122,825.3	-	-	-
일반토지	3	122,825.3	-	-	-

마. 토지이용 현황

1) 소유자별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 2필지

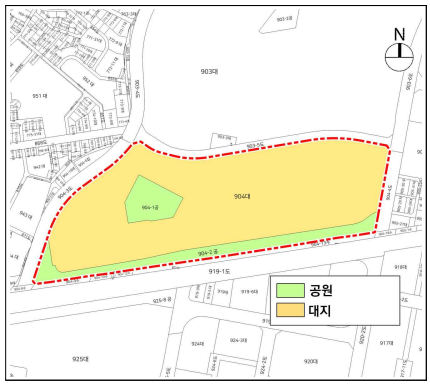
구분	합계	사유지	국·공유지
필지 수	3	1	2
면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구성비(%)	100.0	82.6	17.4



2) 지목별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 대지 1필지, 공원 2필지

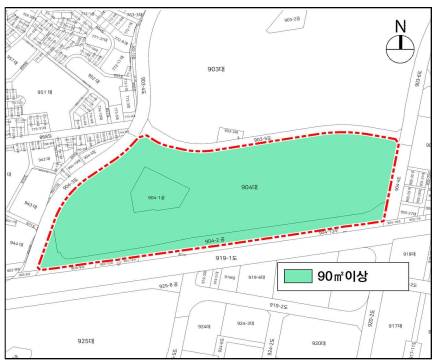
구분	합계	대지	공원
필지 수	3	1	2
면적(㎡)	122,825.3	101,514.5	21,310.8
구성비(%)	100.0	82.6	17.4



3) 필지규모별 토지이용 현황

• 대상지 내 3개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

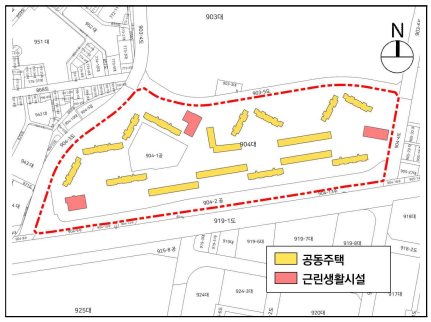
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지 수	3	-	3
면적(㎡)	122,825.3	-	122,825.3
구성비(%)	100.0	-	100.0



바. 건축물 현황

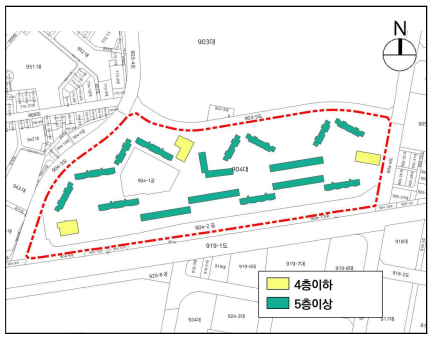
1) 용도별 건축물 현황

구분	합계	공동주택	근린생활시설
동수	19	16	3
구성비(%)	100.0	84.2	15.8
연면적(㎡)	137,717.25	132,306.45	5,410.8
구성비(%)	100.0	96.0	4.0



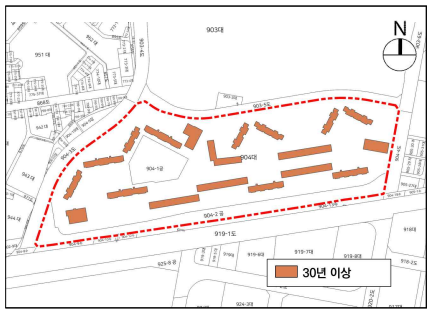
2) 층수별 건축물 현황

구분	합계	4층 이하	5층 이상
동수	19	3	16
구성비(%)	100.0	15.8	84.2
연면적(㎡)	137,717.25	5,410.80	132,306.45
구성비(%)	100.0	3.9	96.1



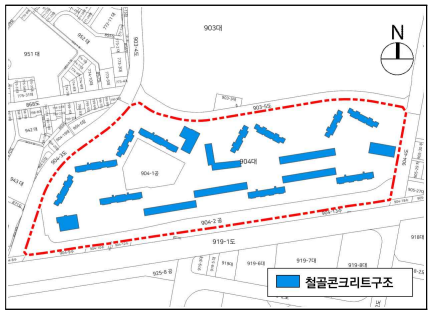
3) 경과 연수별 건축물 현황

구분	합계	30년 미만	30년 이상
동수	19	-	19
구성비(%)	100.0	-	100.0
연면적(㎡)	137,717.25	-	137,717.25
구성비(%)	100.0	-	100.0



4) 구조별 건축물 현황

구분	합계	철근콘크리트	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)
동수	19	19	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
연면적(㎡)	13,771.25	137,717.25	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



4. 도시관리계획 현황도

가. 용도지역

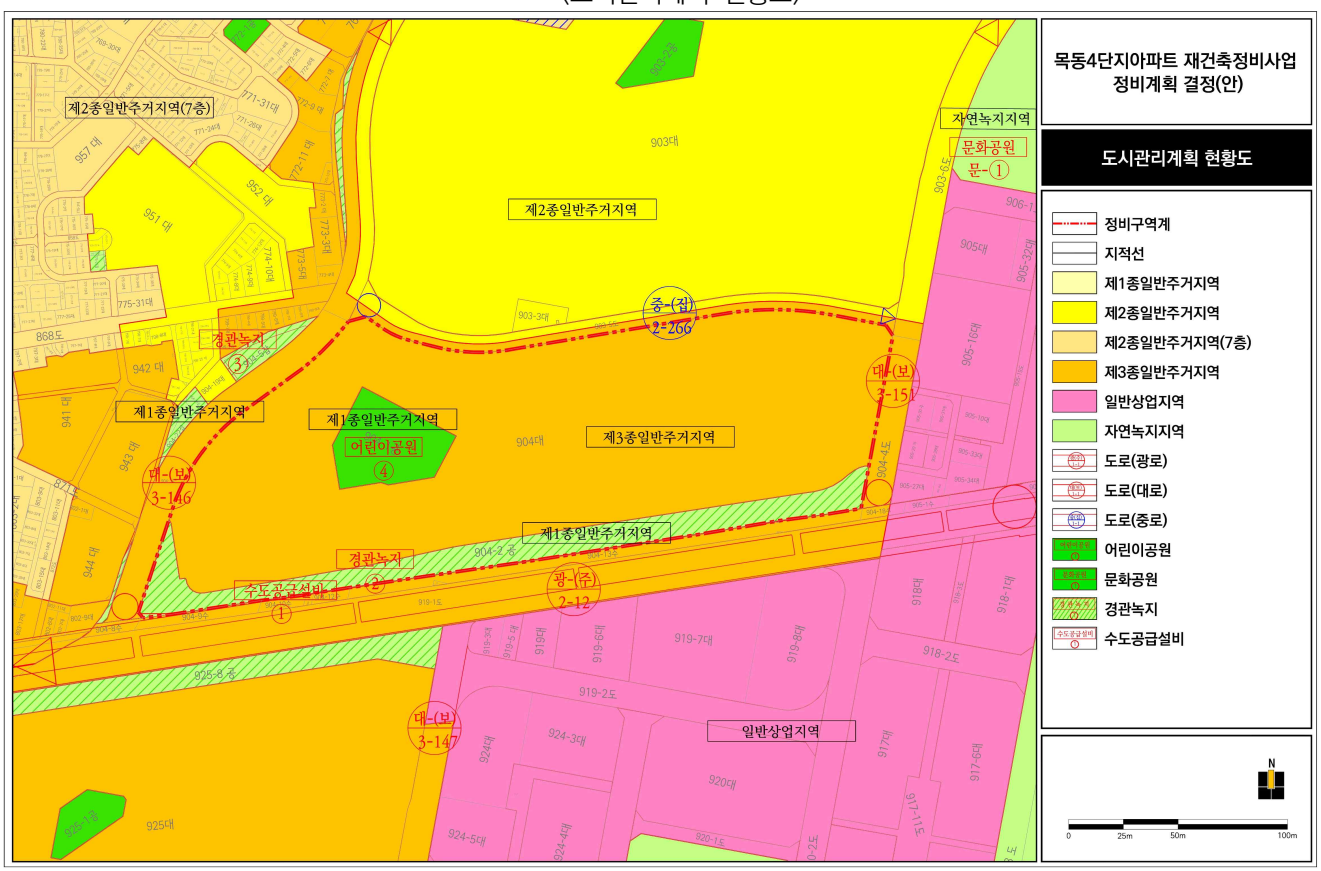
- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 지정되어 있음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

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



〈도시관리계획 현황도〉



5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

구분	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

나. 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

6. 종합분석

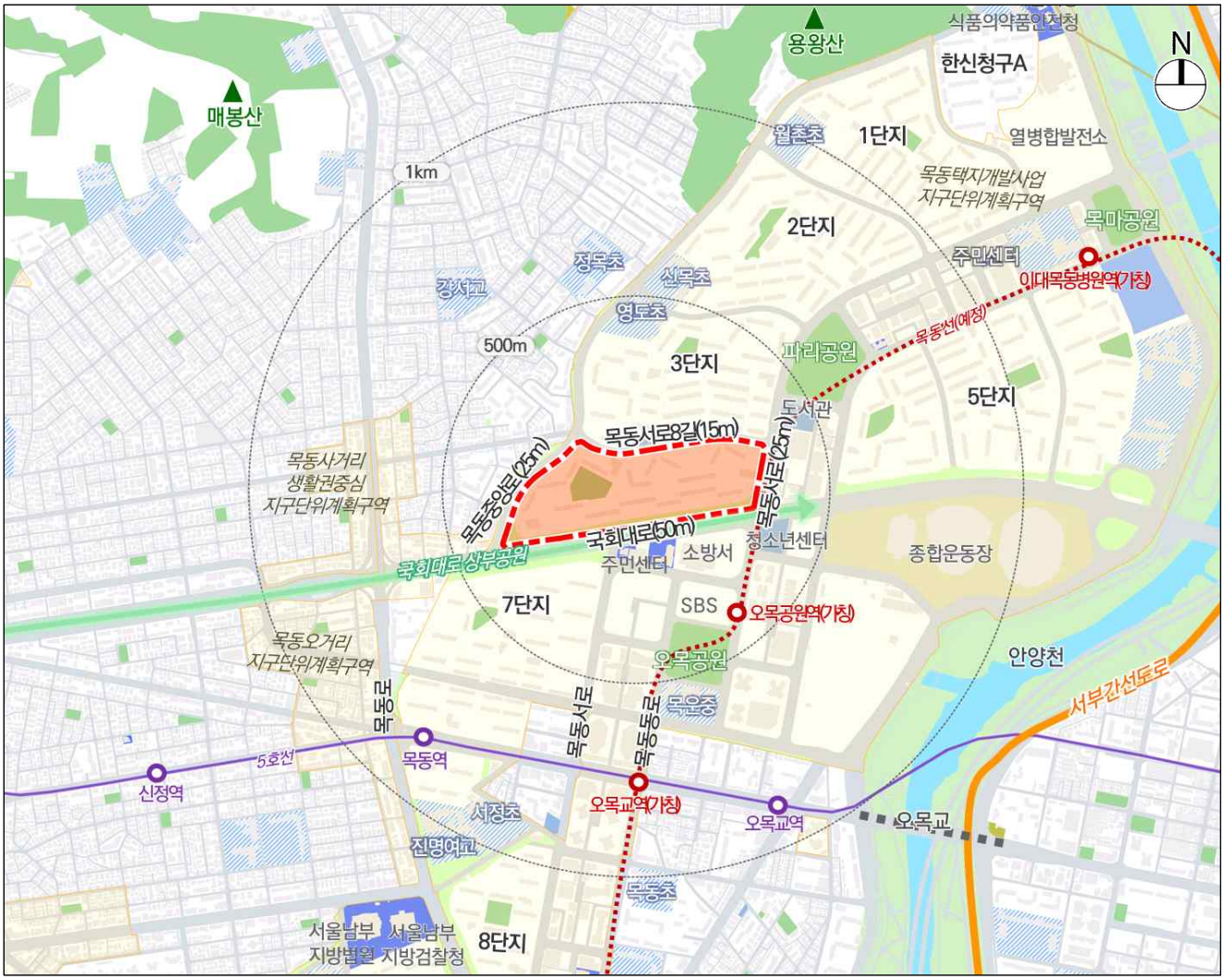
가. 현황종합분석

	현황	개선방안
토지 이용	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역에 위치한 대규모 APT 단지	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 안전진단 실시(2023.02.28.) 결과, 안전진단 D등급(조건부재건축)에 해당하여 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통 / 주차	• 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
경관 / 미관	• 폐쇄적 도시경관 형성	• 공공보행통로를 활용한 개방감 확보
공원 / 녹지	• 공원 1개소 폐쇄적 어린이공원(진달래) • 국회대로변 부정형 녹지 1개소(서울시) • 대상지 남측 국회대로 공원화사업 추진	• 공공성 확보를 위한 공원위치 변경 • 녹지 정형화를 통한 국회대로 공원화 사업과 연계한 경관 형성

나. 현황종합분석도

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

〈현황종합분석도〉



4 건축계획(안)

1. 건축개요(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</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>• 97,278.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">도입용도</td><td>• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td>• 19,078.62㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>계</td><td>• 508,583.82㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하층 연면적</td><td>• 213,305.00㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률 산정 지상층 연면적</td><td>• 291,778.82㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 19.61%</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>• 249.97%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td>• 300.0%(건축계획 299.94%)</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">세대 수</td><td>
<table>
<tr><th>구분(㎡)</th><th>세대 수(임대)</th></tr>
<tr><td>49</td><td>44(20)</td></tr>
<tr><td>59</td><td>532(209)</td></tr>
<tr><td>74</td><td>204(40)</td></tr>
<tr><td>84</td><td>896(24)</td></tr>
<tr><td>96</td><td>280</td></tr>
<tr><td>108</td><td>288</td></tr>
<tr><td>133</td><td>104</td></tr>
<tr><td>158</td><td>78</td></tr>
<tr><td>175</td><td>10</td></tr>
<tr><td>계</td><td>2,436(293)</td></tr>
</table>
</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주차 대수</td><td>법정주차대수/계획주차대수</td><td>• 3,101대 / 4,896대(157.88%)</td><td>공동주택 : 세대당 2대
근생시설 : 법정x1.2대</td></tr>
</table>

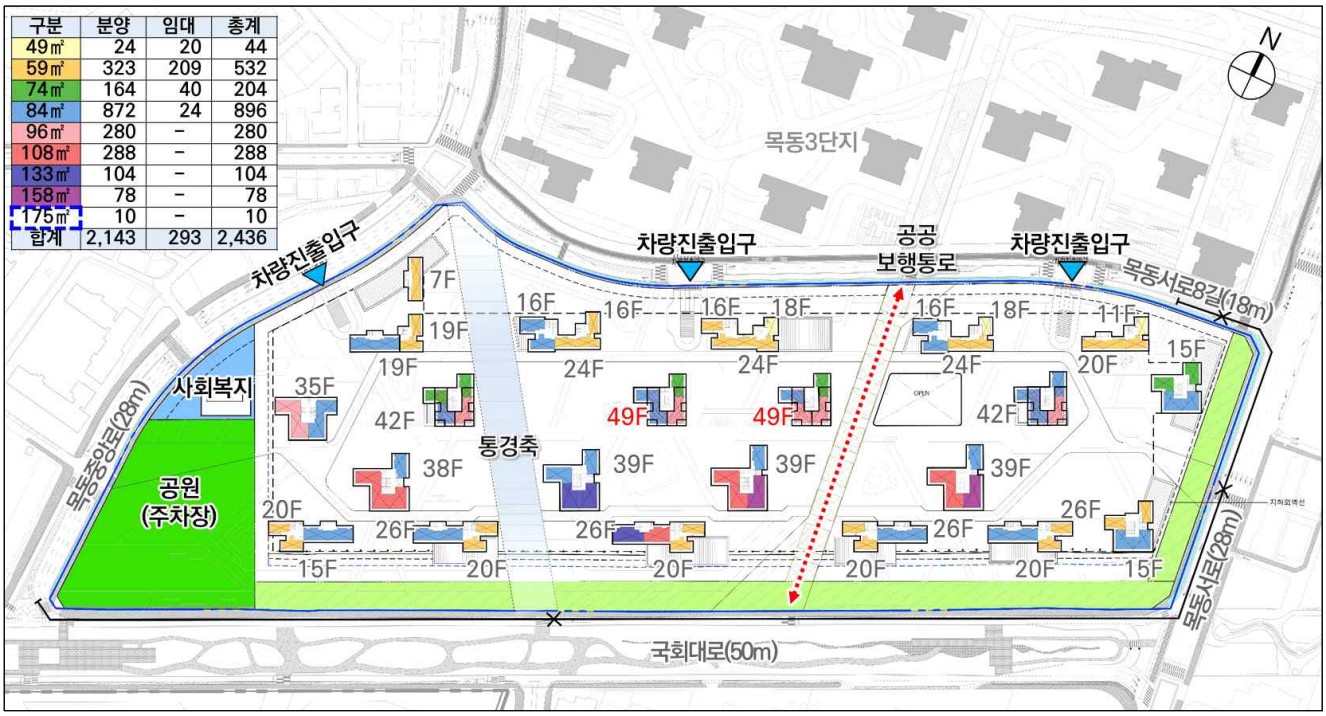
가. 세대수 계획(안)

구분		합계(세대)	분양세대(세대)	임대세대(세대)	비율(%)	비고
85㎡ 이하	소계	1,676	1,383	293	68.8	-
	49㎡형	44	24	20	1.8	-
	59㎡형	532	323	209	21.8	-
	74㎡형	204	164	40	8.4	-
	84㎡형	896	872	24	36.8	-
85㎡ 초과	소계	760	760	-	31.2	-
	96㎡형	280	280	-	11.5	-
	108㎡형	288	288	-	11.8	-
	133㎡형	104	104	-	4.3	-
	158㎡형	78	78	-	3.2	-
	175㎡형	10	10	-	0.4	-
합계		2,436	2,143	293	100.0	-

- 이 하 여 백 -

나. 건축도면(안)

〈건축 배치도〉



〈동선 계획도〉



다. 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법정 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합계		-	6,844.3	22,250.0	-
주민공동시설	소 계	(500㎡ + 2,436세대 x 2㎡) x 1.25	6,715.0	21,900.0	-
	경로당	725㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.2㎡)	812.2	900.0	-
	어린이집	725㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.2㎡)	587.2	1,100.0	공공개방시설
	작은도서관	298㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.1㎡)	341.6	500.0	-
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡ 이상	66.0	500.0	공공개방시설
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	1,500.0	옥외면적제외
	어린이놀이터	500㎡+((2,436세대-2,000세대)x0.7㎡)	805.2	1,000.0	옥외면적제외
	주민공동시설	1,000세대 이상	-	16,400.0	시니어 카페, 실내놀이터 개방형커뮤니티등 포함
관리사무소		10㎡ + (2,436세대 - 50세대) x 0.05㎡	129.3	200.0	-
경비실		-	-	150.0	-

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

〈공동이용시설 설치 계획도〉



2. 사회복지시설 건축개요(안)

가. 운영계획(안)

구분		계획내용	비 고
위치		• 서울시 양천구 목동 904번지 사업대상지 내 북측	목동중앙로변
도입용도		• 사회복지시설	-
연면적	계	• 5,000.0㎡	건폐율 : 44.85% 용적률 : 185.00%
	지상층 연면적	• 3,692.0㎡	
	지하층 연면적	• 1,308.0㎡	
건축규모		• 지상 5층, 지하 1층	-

나. 층별 이용계획(안)

구분	연면적(㎡)	세부시설	비고
합계	5,000.0	-	-
지하1층	1,308.0	지하주차장 / 기계, 전기실	-
지상1층	450.0	통합사무실 / 생활마당 / 생활실 / 물리치료실 / 비품실	-
지상2층	810.5	프로그램실 / 식당 / 수면실 / 상담실 / 야외정원	-
지상3층	810.5	물리치료실 / 생활실 / 상담실 / 목욕실 / 세탁장 등	-
지상4층	810.5	물리치료실 / 생활실 / 상담실 / 목욕실 / 세탁장 등	-
지상5층	810.5	운동실 / 생활실 / 프로그램실 / 그랜드 정원	-
옥탑층	60.0	-	면적 제외

다. 사회복지시설(안)

■ 동선계획(안)



■ 배치계획(안)



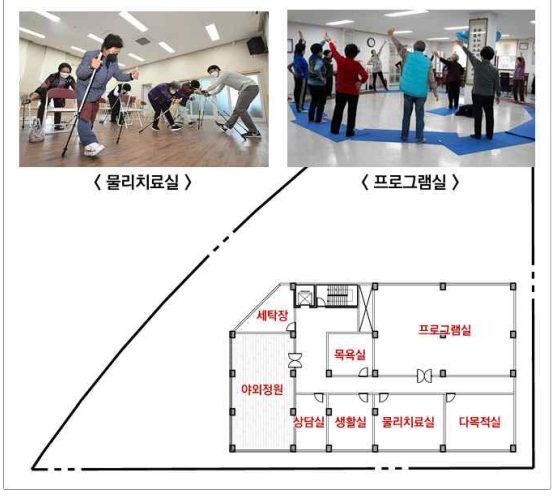
1층 평면도



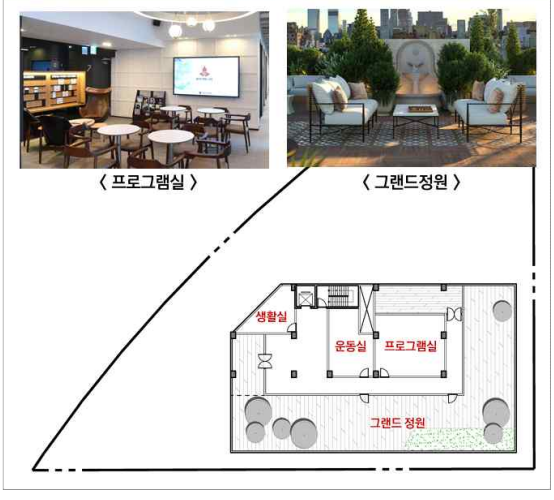
2층 평면도



3~4층 평면도



5층 평면도



5 교통처리에 관한 계획

항목	지점	개선방안
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) 연결녹지 확보 B=15.0m, 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 1.5m(보도높이형), 분리대 1.2m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치 - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.0m 설치
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0% 이상 설치 • 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	• 법정주차대수 : 3,120대(공동주택 3,082대, 근린생활시설 19대, 사회복지시설 19대) • 계획주차대수 : 4,925대(공동주택 4,872, 근린생활시설 24대, 사회복지시설 29대) - 법정대비 : 157.9%
	-	• 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 기타	-	• 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	-	• 시거불량 지점 반사경 설치

※ 주: 지점은 교통처리계획도 참조

6 경관에 관한 계획

구분	내용
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 • 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
가로경관 특화 및 활성화	• 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
스카이라인 계획	• 대상지를 포함한 주변으로 공동주택단지가 밀집되어 있으며, 주요 도로축(국회대로, 목동중앙로)변으로 공동주택단지가 연속적으로 형성되어 있음 • 사업대상지를 포함하여 주변으로 “목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역”으로 지정됨 • 향후 “목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역”의 개발됨에 따라 다양한 경관변화가 예상됨
색채계획	• 상위계획인「서울색 정립 및 체계화 연구보고서」를 준용 • 다양한 계열의 색상을 허용하되 옥외광고물의 색채를 감안하여 고명도, 고채도의 색상에 대해 부분적 제한 • 옥외광고물의 색채는 옥외광고물디자인 가이드라인에 준함 • 다양한 색상을 자유롭게 선택하되, 조화 관계는 명확히 느껴지도록 계획함 (무채색 조화, 톤 조화, 색상 조화)
야간경관계획	• 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 관리기본계획”의 내용을 따름

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

1. 정비사업의 명칭 : 목동4단지아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동4단지아파트 재건축 정비구역	양천구 목동 904번지 일원	-	증) 122,825.3	122,825.3	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금)

가. 추산액

추정 비례율	· 추정 비례율 : 101.15% = (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 x 100% = (3,963,300,366천원 - 1,769,074,708천원) ÷ 2,169,385,450천원 = 101.15%
종전 토지 및 건축물 총 추산액	· 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 · 공동주택 소유자 = 22,367억원 · 상가 소유자 = 468억원
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정 비례율)

권리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금
전용 49.95㎡	1,128,327천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(101.15%)	권리자 분양가 추산액 -추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 59.95㎡	1,300,617천원		
전용 74.95㎡	1,514,153천원		
전용 84.95㎡	1,635,124천원		
전용 96.95㎡	1,798,141천원		
전용 108.95㎡	1,938,605천원		
전용 133.95㎡	2,327,768천원		
전용 158.95㎡	2,601,729천원		
전용 175.95㎡	2,906,436천원		
신축상가(지하1,지상1)	52,534,020천원		

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

- 이 하 여 백 -

나. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

1) 종전자산가액 추정 : 2,169,385,450천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2023년 03월)		종전자산 (세대평균)	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
아파트와	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 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임

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

2) 총 수입 산출 : 3,963,300,366천원

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택	조합원분양	15	69.38	53,762	1,128,327	16,924,905	-
		130	82.12	52,357	1,300,617	169,080,210	-
		120	101.97	49,088	1,514,153	181,698,360	-
		540	115.63	46,747	1,635,124	882,966,960	-
		182	133.85	44,410	1,798,141	327,261,662	-
		200	147.40	43,478	1,938,605	387,721,000	-
		60	182.90	42,073	2,327,768	139,666,080	-
		60	216.45	39,736	2,601,729	156,103,740	-
		6	241.80	39,736	2,906,436	17,438,616	
		총 1,313	-	-	-	2,278,861,533	-
	일반분양	9	69.38	63,250	1,327,448	11,947,032	-
		193	82.12	61,597	1,530,142	295,317,406	-
		44	101.97	57,749	1,781,314	78,377,816	-
		332	115.63	54,998	1,923,736	638,680,352	-
		98	133.85	52,248	2,115,499	207,318,902	
		88	147.40	51,147	2,280,573	200,690,424	
		44	182.90	49,498	2,738,562	120,496,728	
		18	216.45	46,747	3,060,819	55,094,742	
		4	241.80	46,747	3,419,294	13,677,176	
		총 830	-	-	-	1,621,600,578	-
	소형주택	20	69.38	5,629	118,131	2,362,620	-
		196	82.12	5,487	136,292	26,713,232	-
		40	101.97	5,494	169,480	6,779,200	
		24	115.63	5,494	192,155	4,611,720	
		총 280	-	-	-	40,466,772	-
	기부채납임대	13	82.12	-	-	-	-
		총 13	-	-	-	-	-
	소계	2,436	-	-	-	3,940,928,883	-
근린생활시설		-	3,555.00 (연면적)	-	-	52,534,020	-
매출부가세 수입차감액				-	-	-30,162,537	
총 수입				-	-	3,963,300,366	-

※ 상기 종후아파트 중 일반분양의 경우 인근 신축아파트 시세수준, 분양가 및 실거래가 수준 등을 종합적으로 감안하여 기준세대 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

※ 근린생활시설 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정하였음

3) 총 지출(사업비 산출) : 1,769,074,708천원

항목	금액(천원)	포함 내용
조사측량비	593,390	측량비, 지질조사비 등
설계감리비	22,377,688	설계비, 감리비 등
공 사 비	1,230,772,844	건축공사비(8,000천원/3.3㎡, 2,420천원/㎡), 철거비, 지장물이설비 등
보 상 비	125,596,000	청산자 보상비 등
관 리 비	6,065,400	조합운영비, 각종 소송비용, 회계용역비 등
외주용역비	8,165,422	정비사업전문관리, 감정평가, 교통영향평가, 환경영향평가 등
각종분담금	18,809,580	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	23,595,140	보존등기, 채권매입, 재산세 등
기타경비	35,106,575	광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비, 입주관리비 등
예비비	39,925,092	총수입 기준 비율 적용
항목별 사업비계	1,511,007,131	-
대여금이자	14,011,714	정비사업 대여금 이자
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	244,055,863	조합원 일괄 부담 구조 고려 이주비이자 포함 추정
총합계	1,769,074,708	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

4) 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형(전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
47.25	1,190,700	101.15%	1,204,393	49.95	1,128,327	-76,000	환급
				59.95	1,300,617	96,000	추가분담
				74.95	1,514,153	310,000	추가분담
				84.95	1,635,124	431,000	추가분담
				96.95	1,798,141	594,000	추가분담
				108.95	1,938,605	734,000	추가분담
				133.95	2,327,768	1,123,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,397,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,702,000	추가분담
65.34	1,502,820	101.15%	1,520,102	49.95	1,128,327	-392,000	환급
				59.95	1,300,617	-219,000	환급
				74.95	1,514,153	-6,000	환급
				84.95	1,635,124	115,000	추가분담
				96.95	1,798,141	278,000	추가분담
				108.95	1,938,605	419,000	추가분담
				133.95	2,327,768	808,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,082,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,386,000	추가분담
95.67	1,932,534	101.15%	1,954,758	49.95	1,128,327	-826,000	환급
				59.95	1,300,617	-654,000	환급
				74.95	1,514,153	-441,000	환급
				84.95	1,635,124	-320,000	환급
				96.95	1,798,141	-157,000	환급
				108.95	1,938,605	-16,000	환급
				133.95	2,327,768	373,000	추가분담
				158.95	2,601,729	647,000	추가분담
				175.95	2,906,436	952,000	추가분담

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형(전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
115.65	2,243,610	101.15%	2,269,412	49.95	1,128,327	-1,141,000	환급
				59.95	1,300,617	-969,000	환급
				74.95	1,514,153	-755,000	환급
				84.95	1,635,124	-634,000	환급
				96.95	1,798,141	-471,000	환급
				108.95	1,938,605	-331,000	환급
				133.95	2,327,768	58,000	추가분담
				158.95	2,601,729	332,000	추가분담
				175.95	2,906,436	637,000	추가분담
142.20	2,516,940	101.15%	2,545,885	49.95	1,128,327	-1,418,000	환급
				59.95	1,300,617	-1,245,000	환급
				74.95	1,514,153	-1,032,000	환급
				84.95	1,635,124	-911,000	환급
				96.95	1,798,141	-748,000	환급
				108.95	1,938,605	-607,000	환급
				133.95	2,327,768	-218,000	환급
				158.95	2,601,729	56,000	추가분담
				175.95	2,906,436	361,000	추가분담
아파트外 (1~2층)	46,839,936	101.15%	47,378,595	신축상가 (지하1, 지상1)	52,534,020	예상분양가 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	

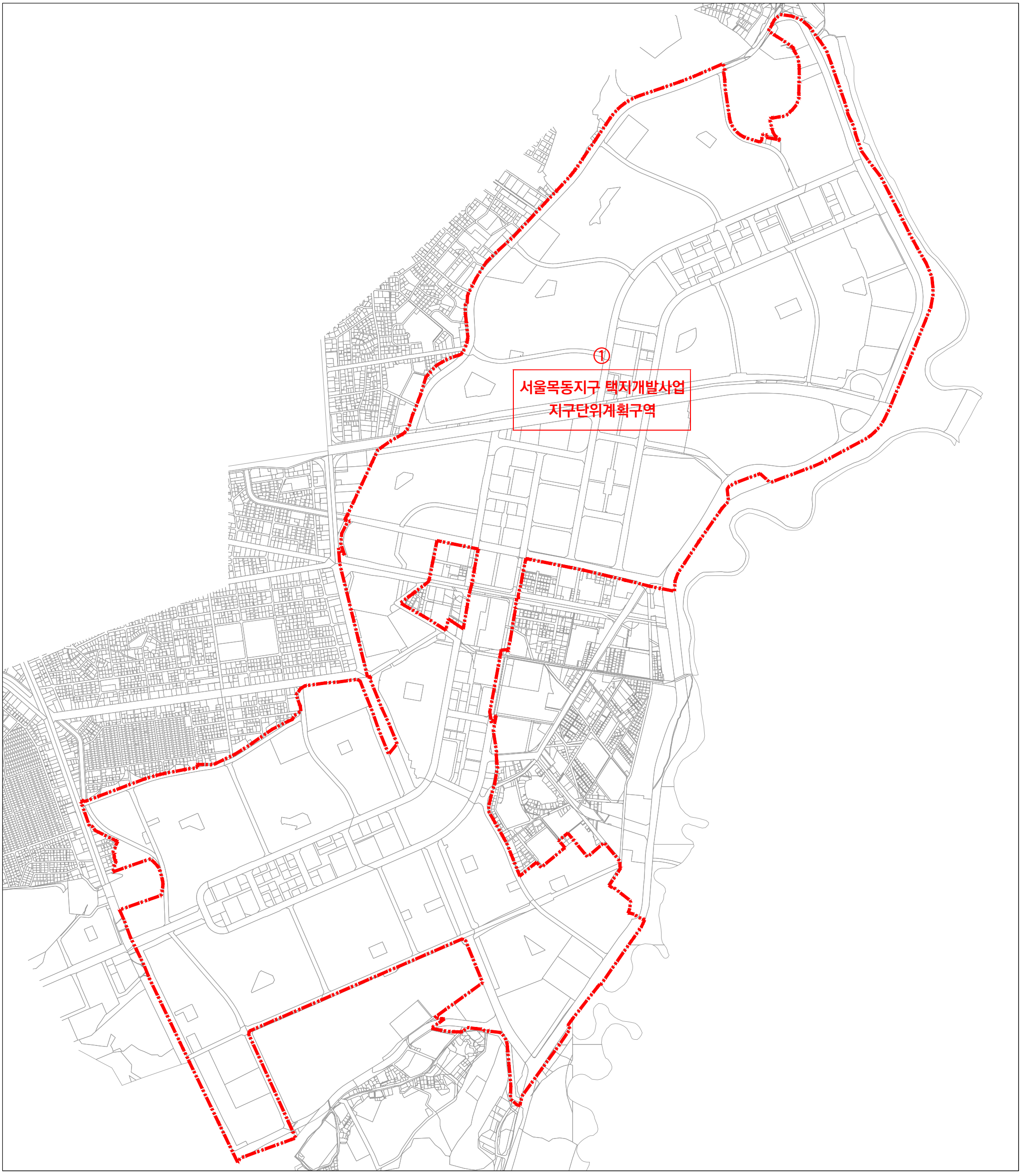
※ 분담금 추산액은 백만단위에서 반올림하여 추산하였음

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

Ⅵ. 관련 도면



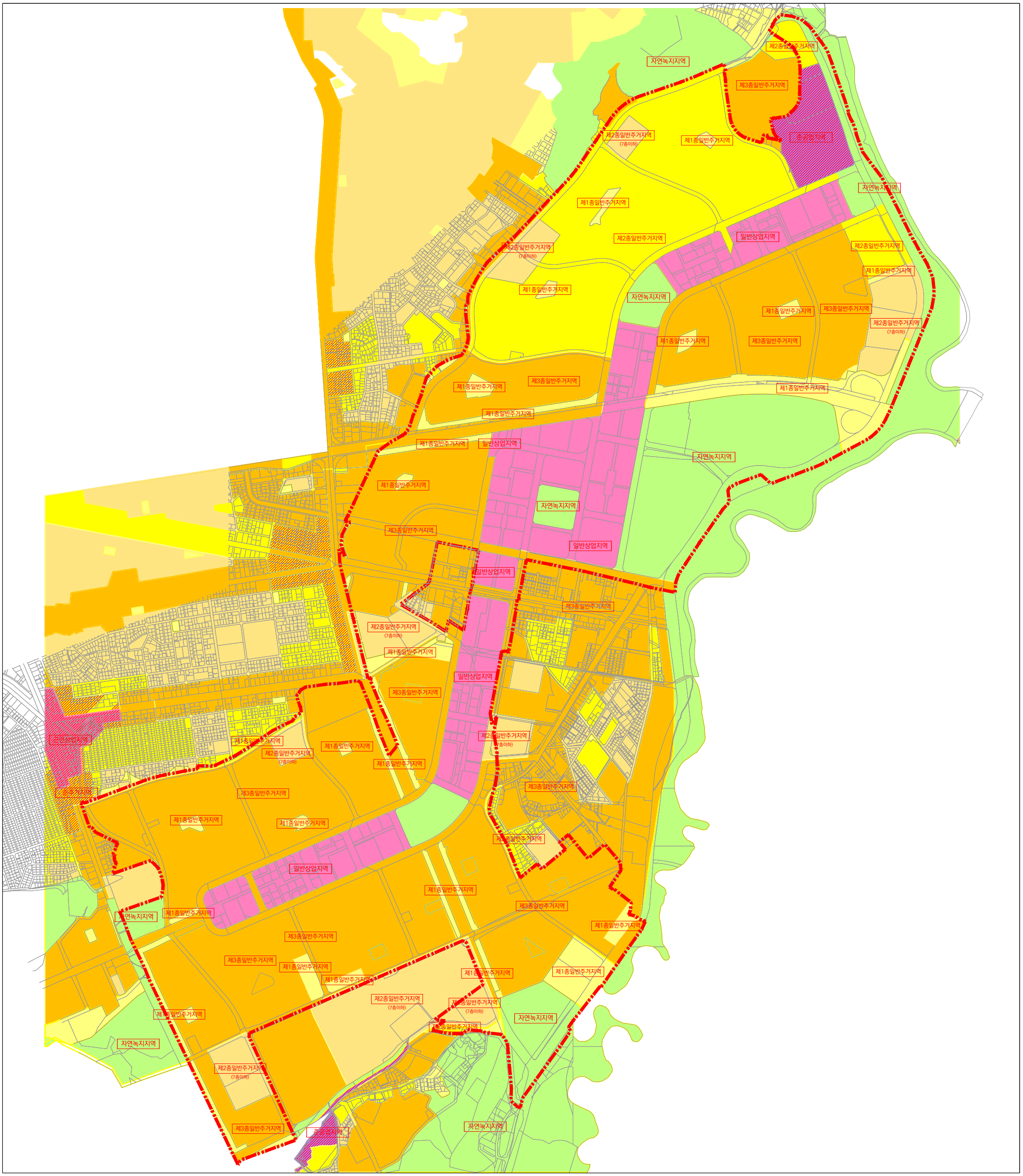
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도

지구단위계획구역계

N

0 50 100 200 400 800m



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

용도지역·지구 결정(기정)도

- 지구단위계획구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

용도지역·지구 결정(변경)도

- 지구단위계획구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

도시계획시설 결정(기정)도

- 지구단위계획구역계
- 도시계획시설선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 보행자전용도로
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 학교
- 유수지
- 주차장
- 공간적 범위 결정
- 그외 도시계획시설
  (철도, 수도공급설비, 환기구, 전기공급설비, 운동장, 공공청사 사회복지시설, 제방, 종합의료시설, 하수도)

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

도시계획시설 결정(변경)도

- 지구단위계획구역계
- 도시계획시설선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 보행자전용도로
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 사회복지시설
- 학교
- 유수지
- 주차장
- 공간적 범위 결정
- 그외 도시계획시설
  (철도, 수도공급설비, 환기구, 전기공급설비, 운동장, 공공청사
  사회복지시설, 제방, 종합의료시설, 하수도)

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

가구 및 획지 결정(기정)도

- 지구단위계획구역계
- 주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)
  - A1 가구
  - ① 획지
- 중심지역(목동중심지구)
  - B1 가구
  - 1-1 획지
- 대지분할가능선

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

가구 및 획지 결정(변경)도

- 지구단위계획구역계
- 주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)
  - A1 가구
  - ① 획지
- 중심지역(목동중심지구)
  - B1 가구
  - 1-1 획지
- 대지분할가능선

N

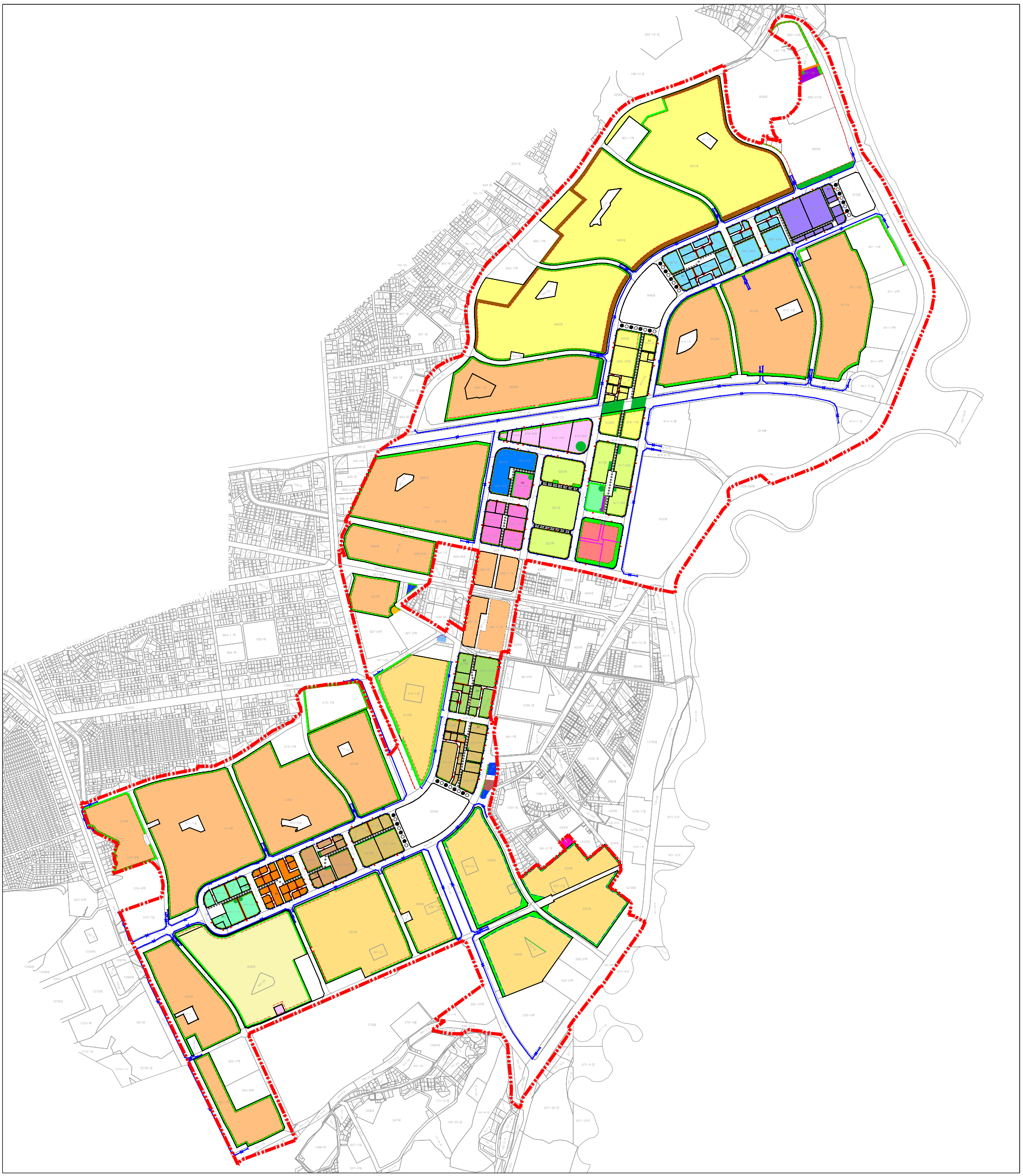
SCALE = 1 : 6,500

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

건축물 등에 관한 결정도(총괄)

-기정-



지구단위계획구역계
획지선
대지분할가능선
건축한계선
전면공지
공개공지(목동서로변)
공개공지
보행자우선도로
보행자전용도로
차량출입불허구간
주차진출입구
공동주차출입구
개방형녹지

목동 신시가지 아파트 및 그 일원

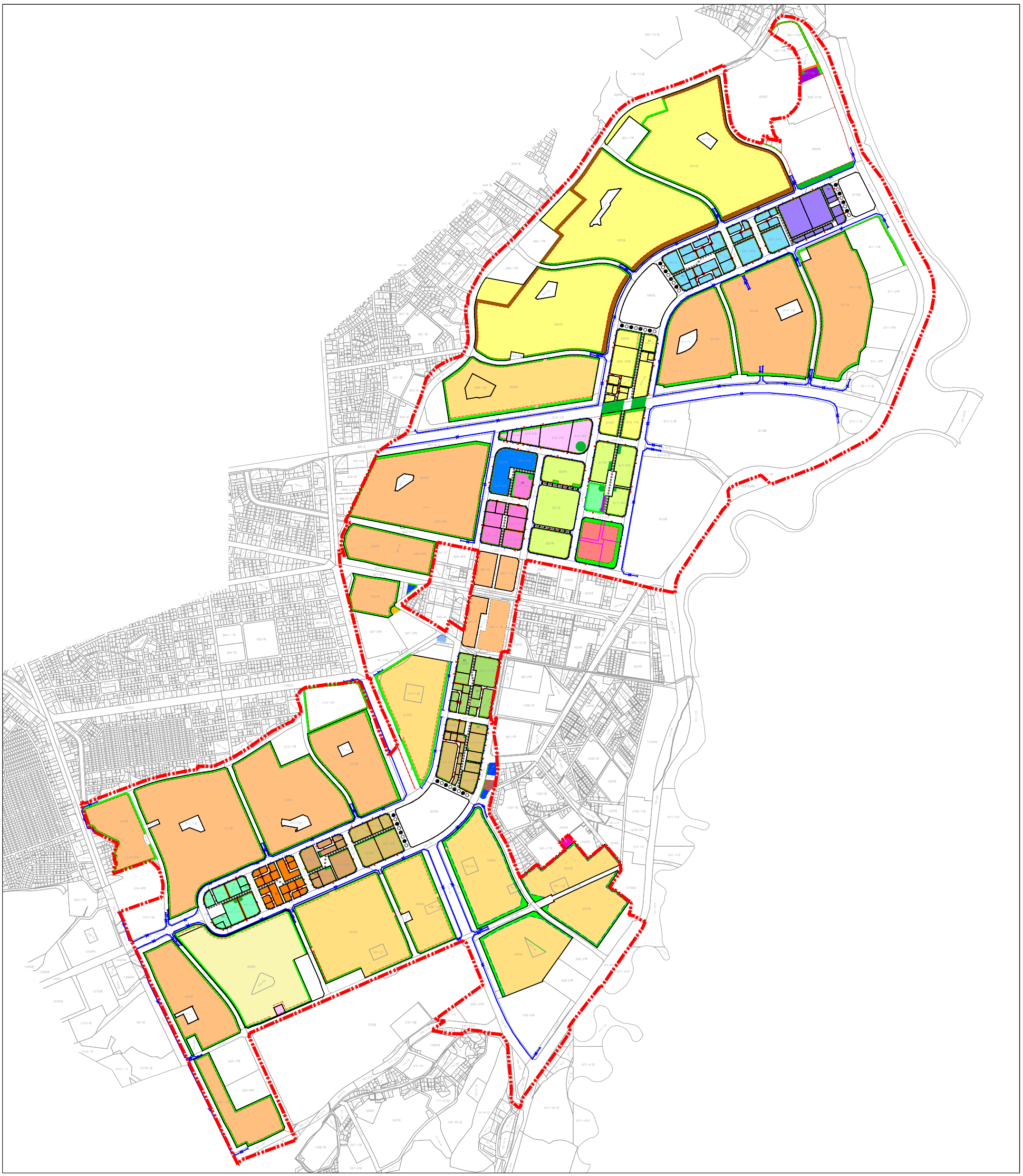
목동중심지구

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

건축물 등에 관한 결정도(총괄)

-변경-



지구단위계획구역계
획지선
대지분할가능선
건축한계선
전면공지
공개공지(목동서로변)
공개공지
보행자우선도로
보행자전용도로
차량출입불허구간
주차진출입구
공동주차출입구
개방형녹지

기준/허용/상한(법적상한용적률) | 건폐율 | 최고높이 | 불허/허용/지정/권장용도

목동 신시가지 아파트 및 그 일원

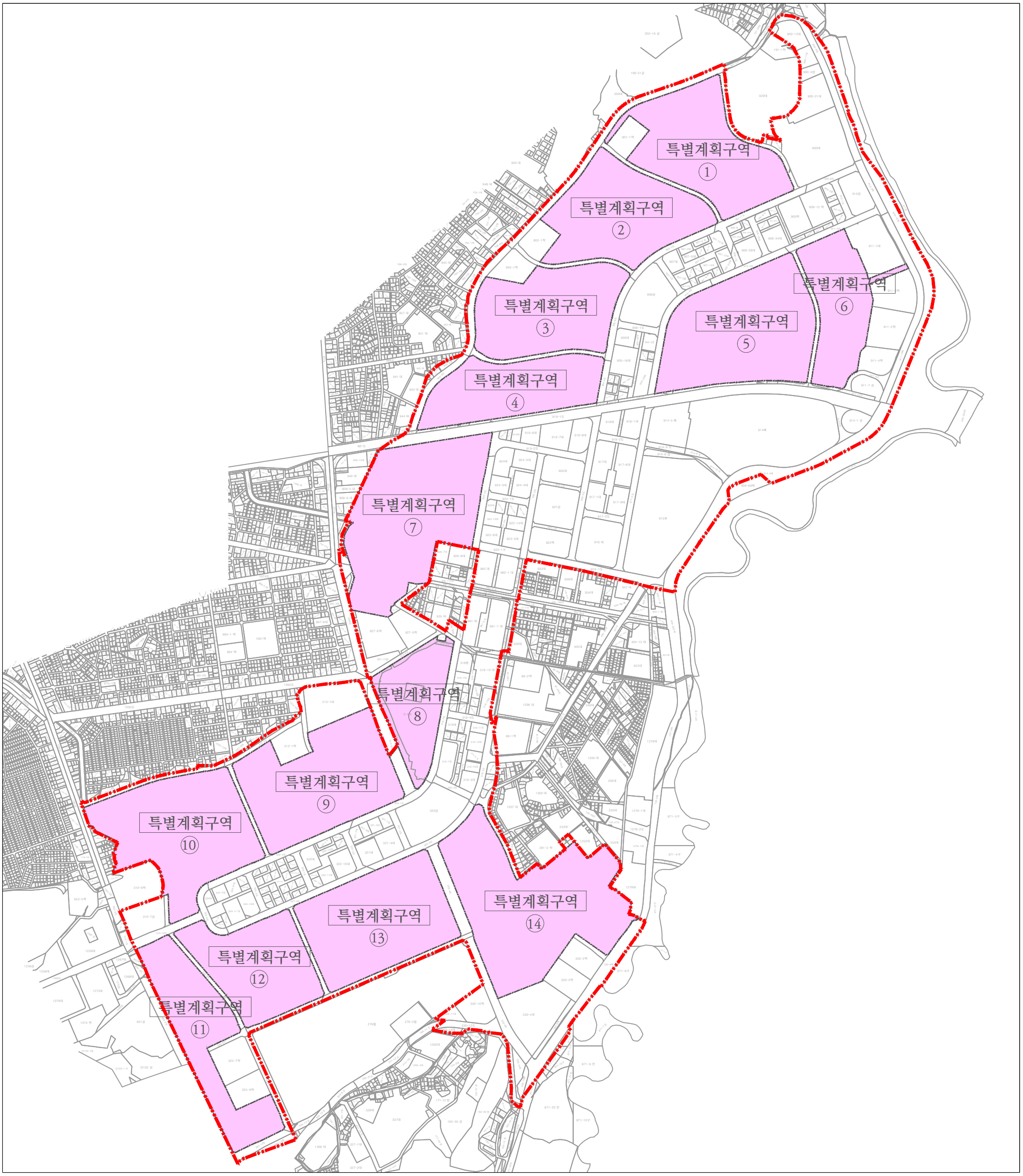
210 / 230 / 250 (법적상한용적률) / 50% 이하	35층 / A / - / a / -	190 / 200 / 250 (법적상한용적률) / 60% 이하	7층 / A / - / b / -	230 / 250 / 300 (법적상한용적률) / 50% 이하	40m / A / - / - / 1
210 / 230 / 250 (300) / 50% 이하	49층 / A / - / a / -	230 / 250 / 300 (법적상한용적률) / 50% 이하	40m / A / - / b / -	230 / 250 / 300 (법적상한용적률) / 50% 이하	60m / A / - / - / 1
190 / 200 / 250 / 60% 이하	25층 / A / - / a / -	230 / 250 / 300 (법적상한용적률) / 50% 이하	60m / A / - / b / -	230 / 250 / 300 (법적상한용적률) / 50% 이하	40m / A / - / - / 1
210 / 230 / 250 (300) / 50% 이하	43층 / A / - / a / -	300/400/조례에 따름 / 50% 이하	45m / B / 가 / - / -	관련 법 규정에 따름 / 50% 이하	50m / C / Ll / - / -

목동중심지구

500 / 800 / - / 60% 이하	50m 이하 / U1 / - / - / 1	500 / 800 / - / 60% 이하	170m 이하 / U1 / - / - / 3	500 / 800 / - / 60% 이하	120m 이하 / U1 / - / - / 2
500 / 800 / - / 60% 이하	80m 이하 / U1 / - / - / 1	500 / 800 / - / 60% 이하	260m 이하 / U1 / - / - / 3	500 / 800 / - / 60% 이하	130m 이하 / U1 / - / - / 3
500 / 800 / - / 60% 이하	80m 이하 / U1 / - / - / 1	500 / 800 / - / 60% 이하	120m 이하 / U1 / - / - / 4	500 / 800 / - / 60% 이하	80m 이하 / U1 / - / - / 5
500 / 800 / - / 60% 이하	100m 이하 / U1 / - / - / 1	500 / 800 / - / 60% 이하	130m 이하 / U1 / - / - / 4	500 / 800 / - / 60% 이하	155m 이하 / U1 / - / - / 5
500 / 800 / - / 60% 이하	80m 이하 / U1 / - / - / 2	300 / 633 / - / 50% 이하	180m(55층) 이하 / 특별계획구역(기지점)	500 / 640 / 80 / 60% 이하	170m 이하 / 특별계획구역(신교)

N

0 50 100 200 400 800m



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

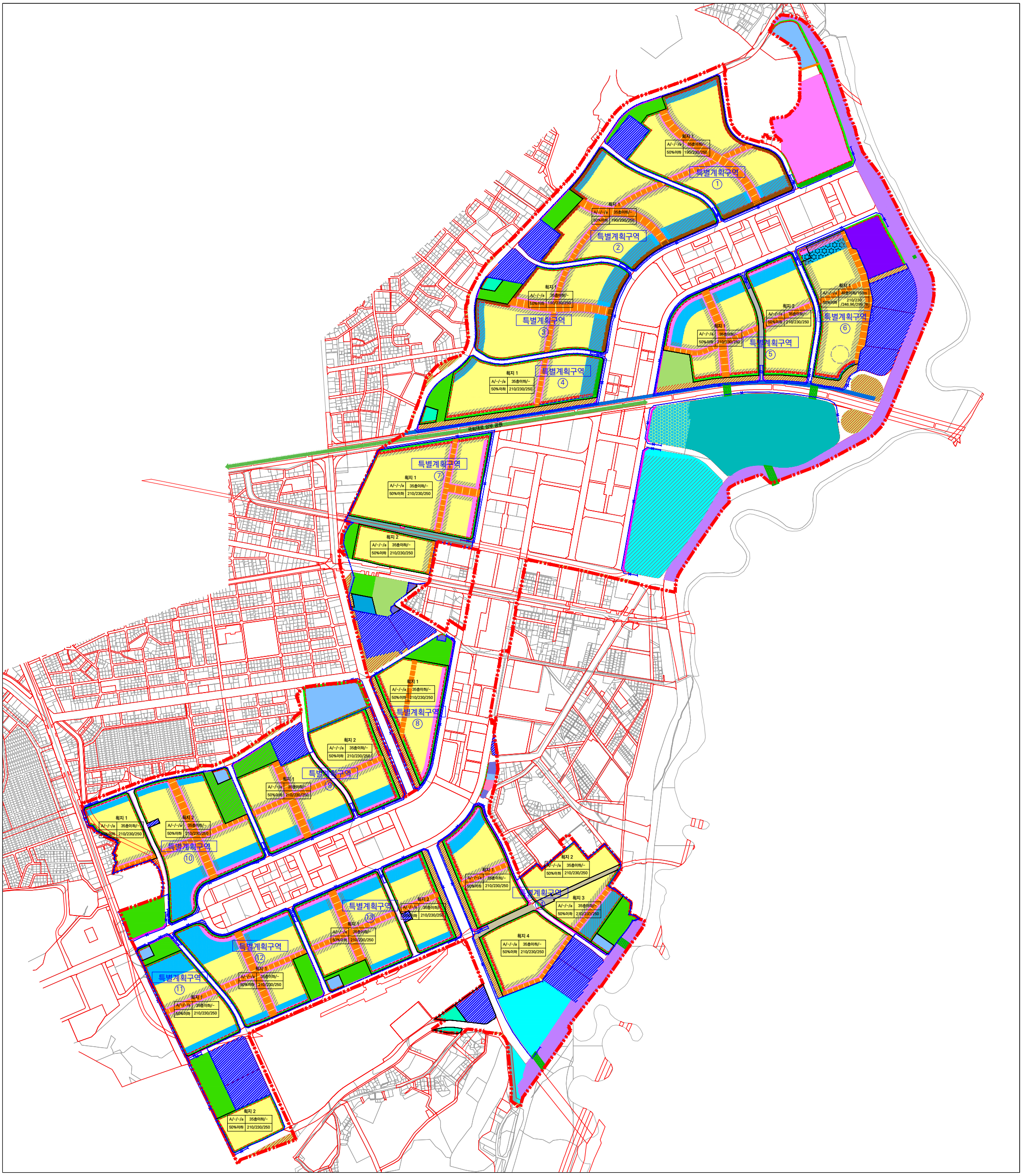
특별계획구역 결정도
- 주거지역 및 기타지역 -

지구단위계획구역계

특별계획구역계

N

0 50 100 200 400 800m



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

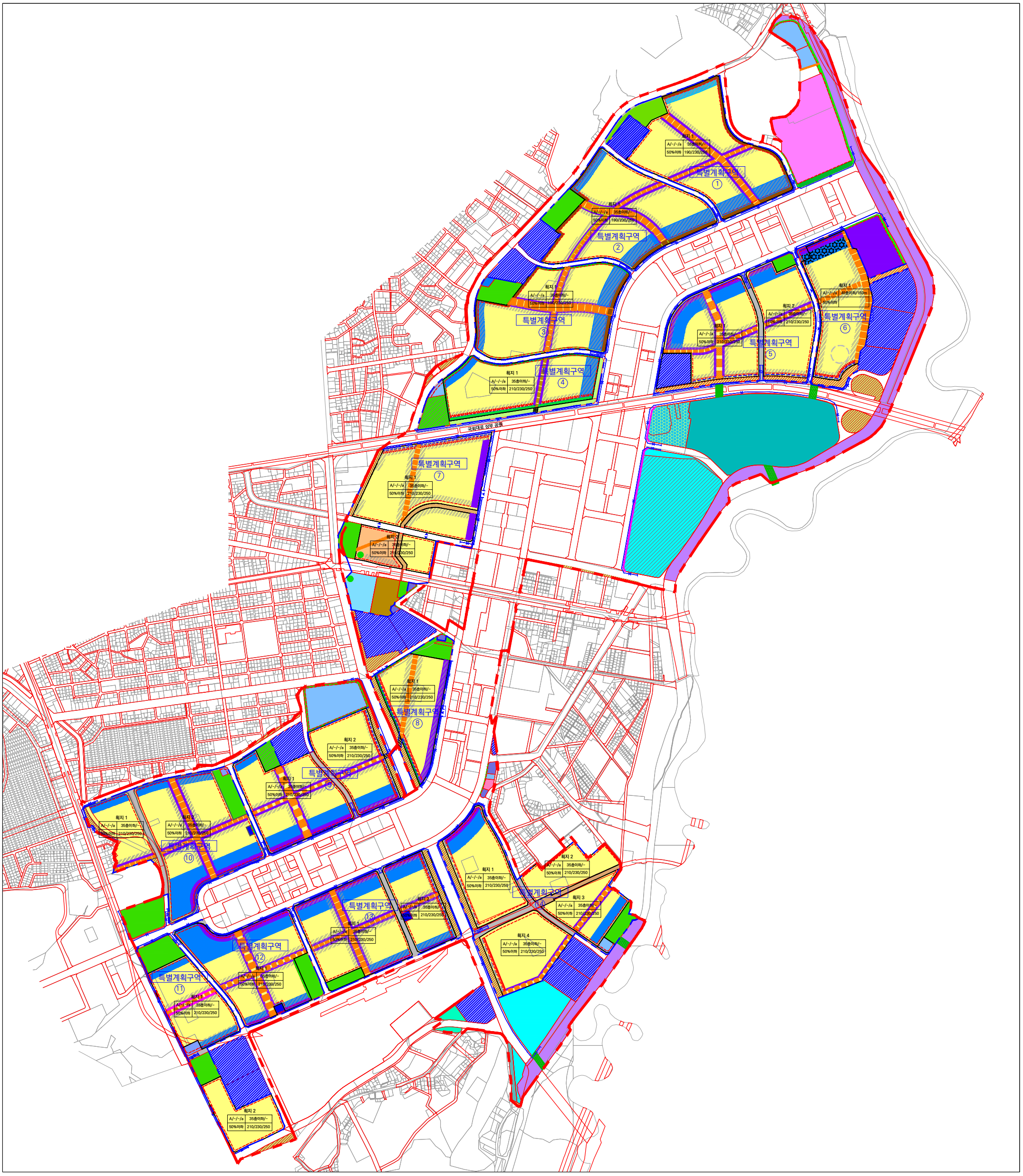
세부지침도(기정) – 총괄 –

- 지구단위계획구역계
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 획지선
- 택지
- 계획도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교
- 공공청사
- 문화시설
- 사회복지시설
- 운동장
- 체육시설
- 유수지
- 제방
- 하수도
- 종합의료시설
- 수도공급설비
- 전기공급설비
- 공동구(환기구)
- 철도
- 저층부 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 전면공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 입체 보행육교
- 개방형녹지
- 공개공지
- 디자인특화 배치구간
- 디자인특화동 배치

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

N

0 50 100 200 400 800m



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

세부지침도(변경) – 총괄 –

- 지구단위계획구역계
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 획지선
- 택지
- 계획도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교
- 공공청사
- 문화시설
- 사회복지시설
- 운동장
- 체육시설
- 유수지
- 제방
- 하수도
- 종합의료시설
- 수도공급설비
- 전기공급설비
- 공동구(환기구)
- 철도
- 저층부 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 전면공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 입체 보행육교
- 개방형녹지
- 공개공지
- 디자인특화 배치구간
- 디자인특화동 배치
- 녹지 내 보행로 조성구간

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

N

SCALE = 1 : 6,500

0 50 100 200 400 800m

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

정비구역 결정(안)도

정비구역계

지적선

목동4단지 재건축정비구역

N

0 25m 50m 100m 200m

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
- 공원
- 녹지
- 사회복지시설
- 주차장

N

0 25m 50m 100m 200m

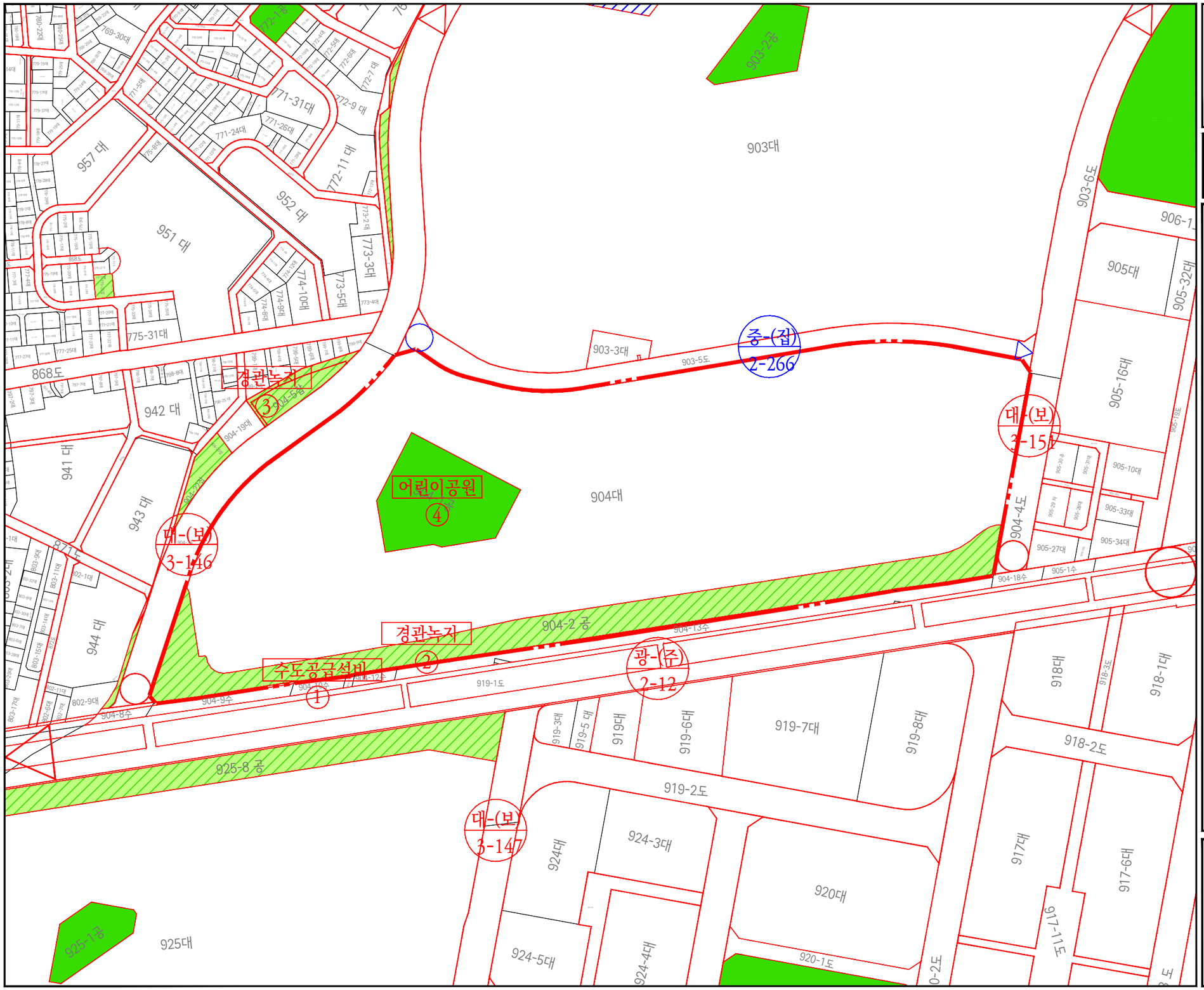
목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

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

N

0 25m 50m 100m 200m



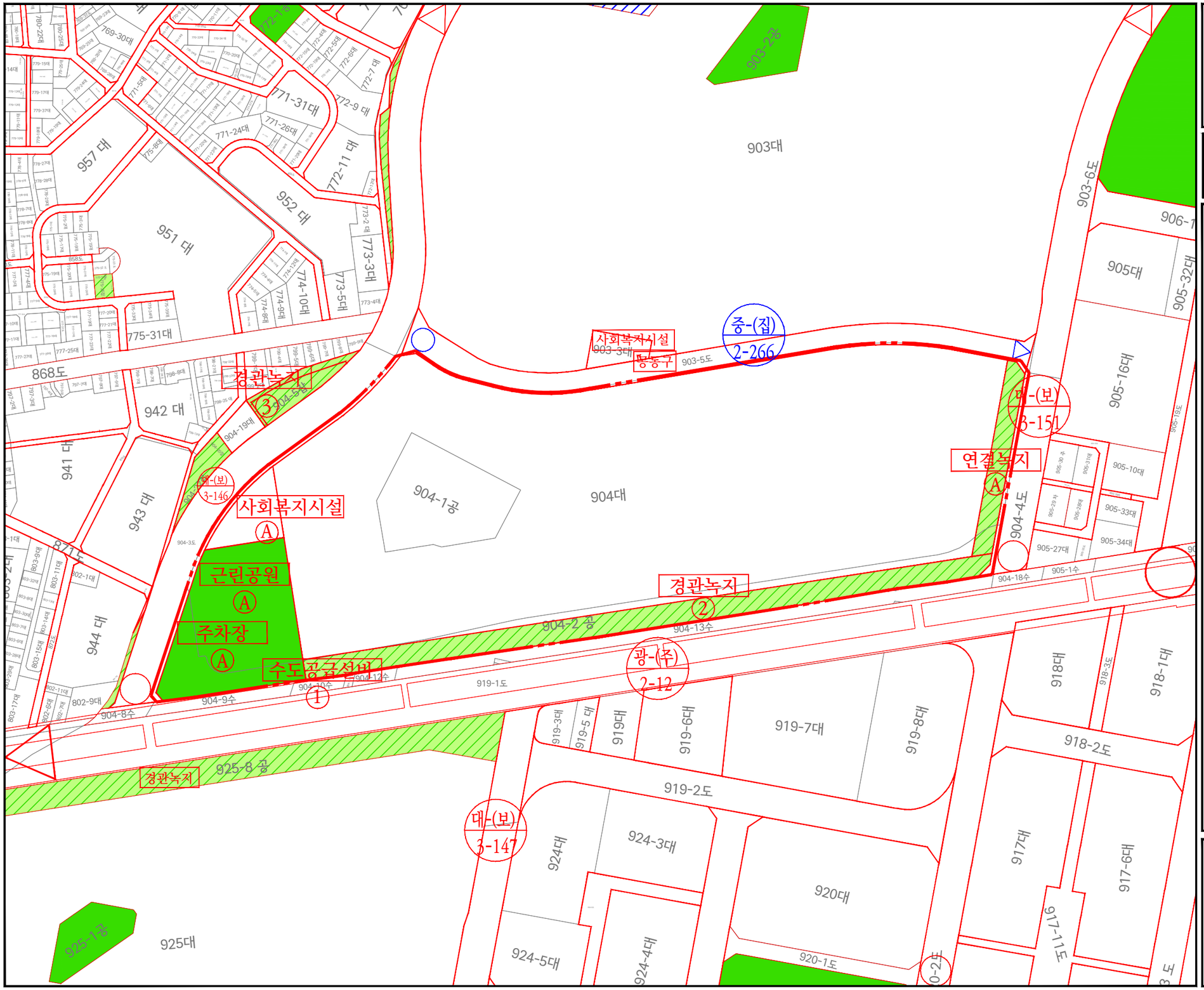
목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

- 정비구역계
- 지적선
- 도로(광로)
- 도로(대로)
- 도로(중로)
- 주차장 ①
- 근린공원 ④
- 경관녹지 ⑤
- 연결녹지 ⑥
- 사회복지시설 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

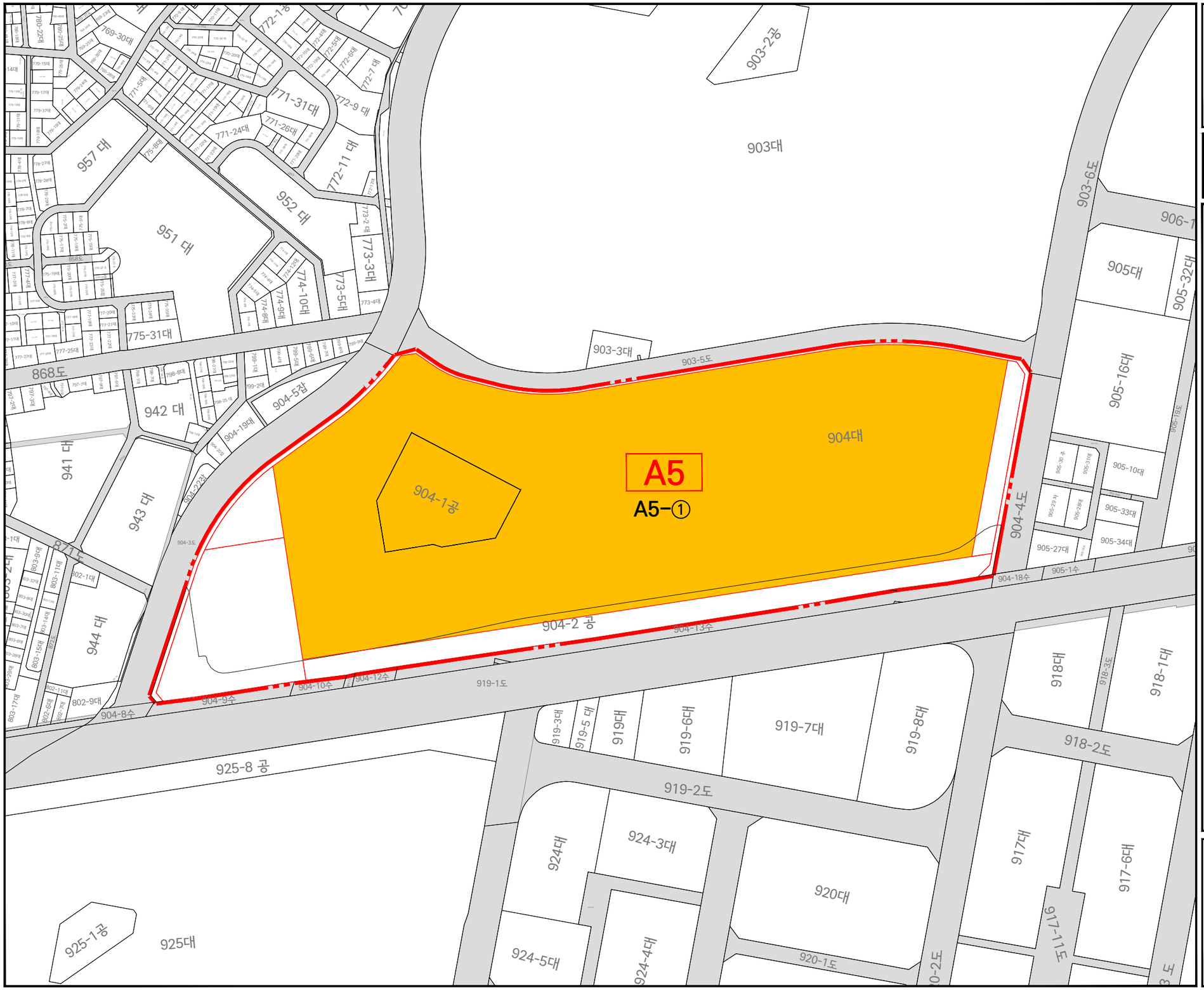
A5-①

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)

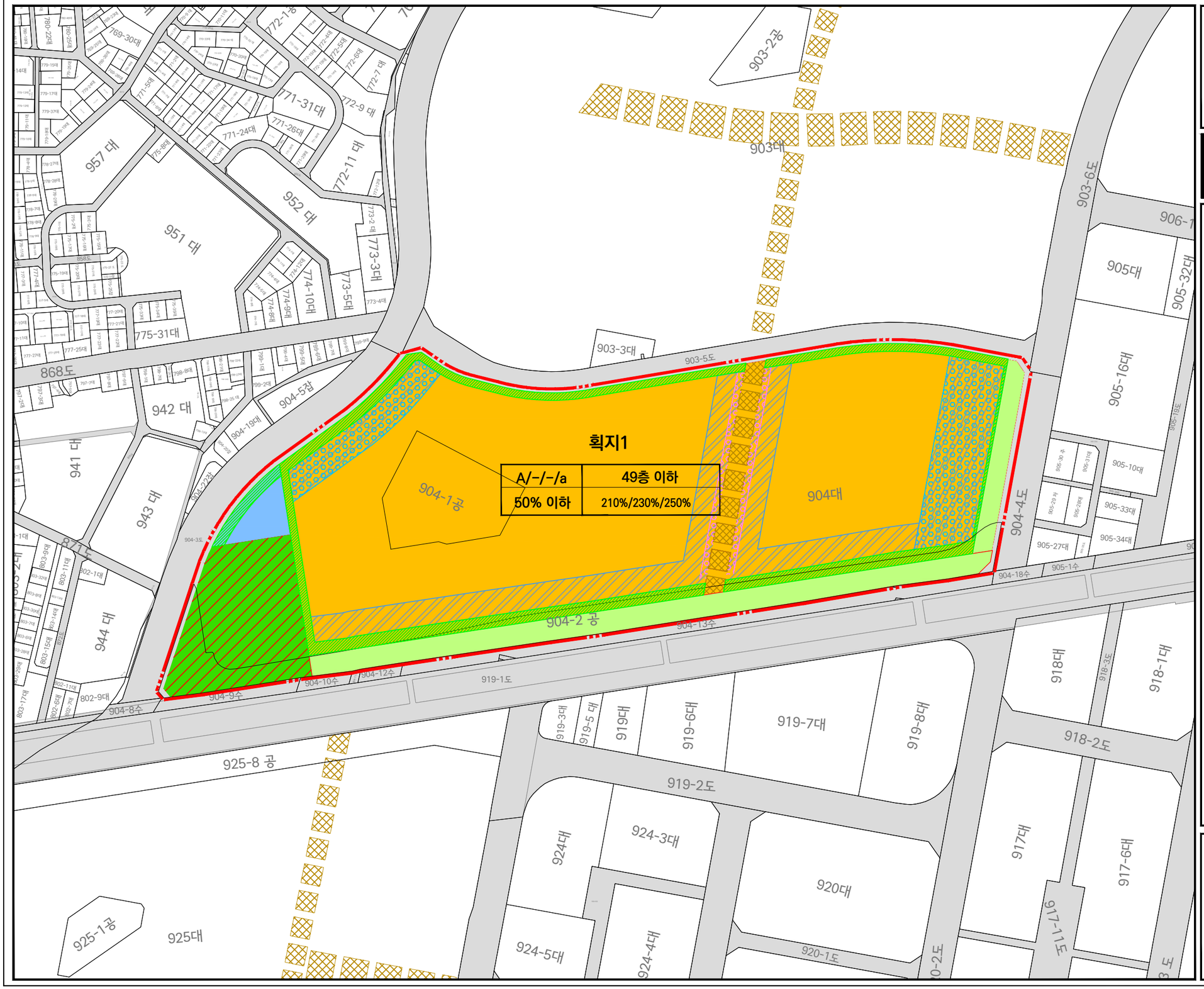
가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도

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



목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도



- 정비구역계
- 지적선
- 획지1(주택용지)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 사회복지시설
- 공공보행통로
- 전면공지
- 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

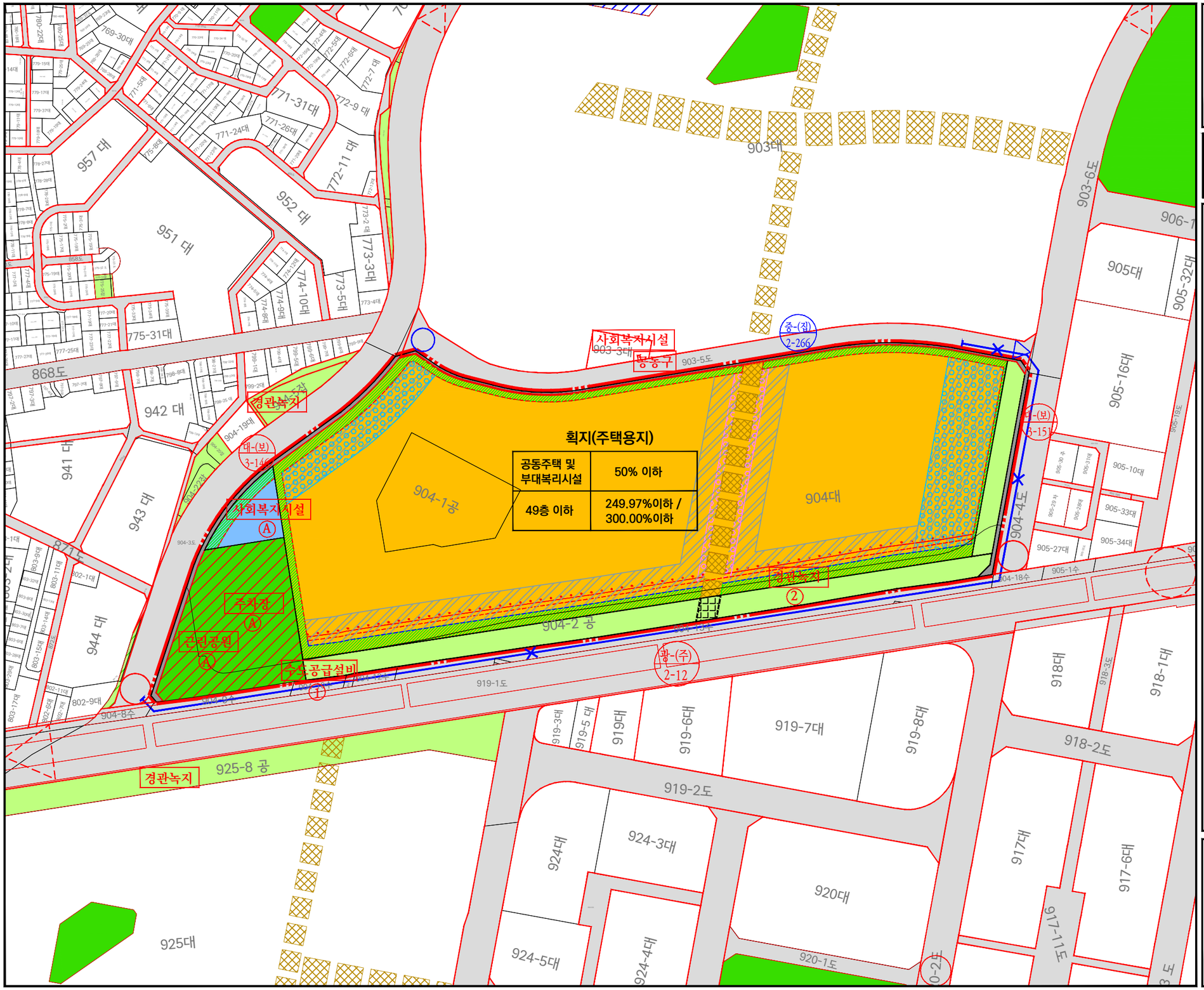
- 정비구역계
- 지적선
- 획지1(주택용지)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 사회복지시설
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선

N

0 25m 50m 100m 200m

목동4단지아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

정비계획 결정(안)도



주용도	건폐율
최고층수	상한용적률/법적상한용적률

- 정비구역계
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로)
- 도시계획시설선
- 획지1(주택용지)
- 도로
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 사회복지시설
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로
- 전면공지
- 저층배치구간(7층이하)
- 중저층배치구간(15층이하)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 녹지 내 보행로 조성구간

N

0 25m 50m 100m 200m

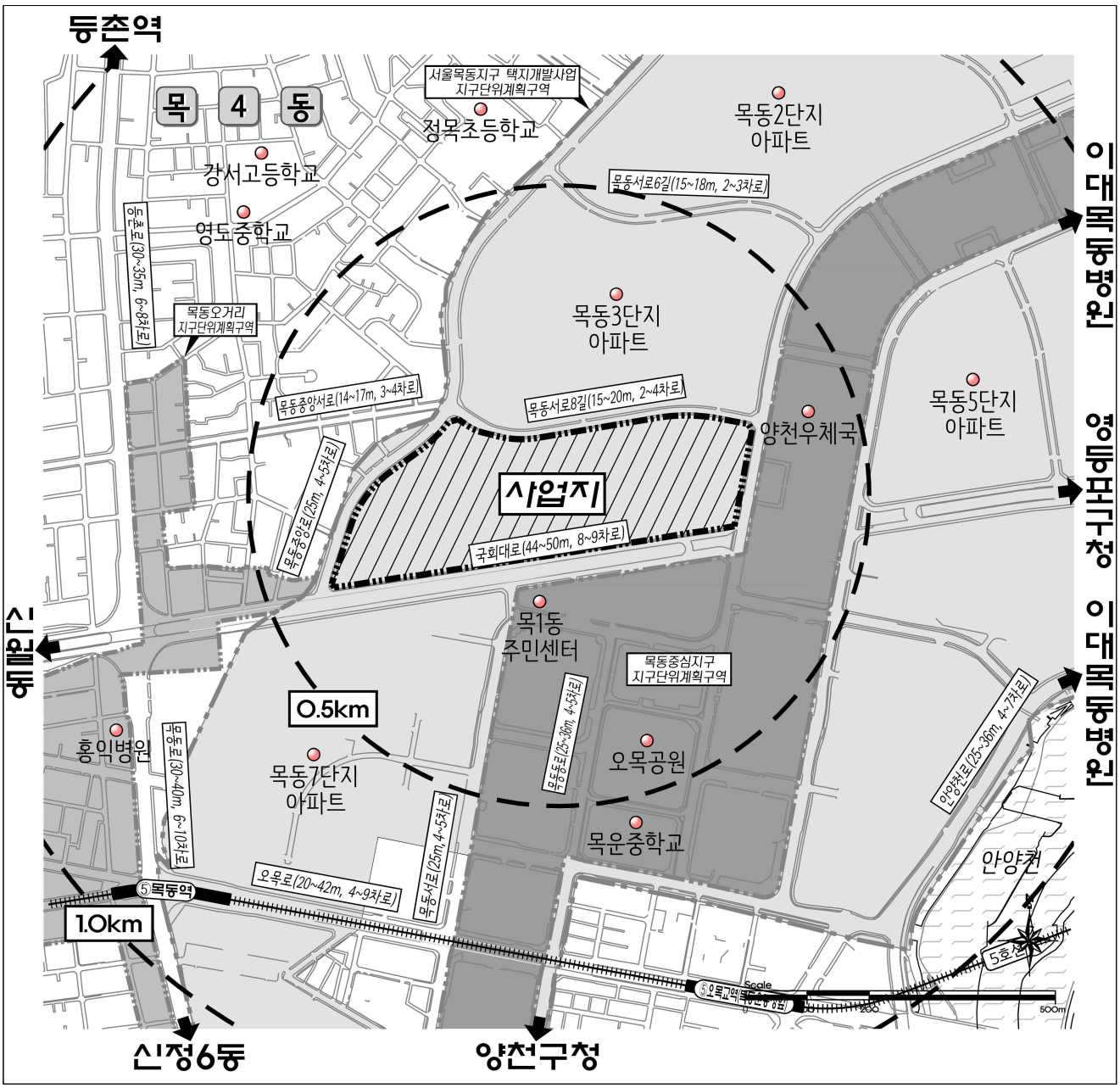
Ⅶ. 교통성 검토서

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	10,100.00㎡	(3,055.25평)	8.22%
		녹지	11,147.40㎡	(3,372.08평)	9.08%
		도로	2,299.90㎡	(695.71평)	1.87%
		사회복지시설	2,000.00㎡	(605.00평)	1.63%
		소계	25,547.30㎡	(7,728.05평)	20.80%
	실사용 대지면적		97,278.00㎡	(29,426.59평)	79.20%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	293,048.82㎡	(88,647.26평)	99.30%
		지하	211,980.00㎡	(64,123.95평)	
		소계	505,028.82㎡	(152,771.21평)	
	근린생활시설	지상	2,230.00㎡	(674.57평)	0.70%
		지하	1,325.00㎡	(400.81평)	
		소계	3,555.00㎡	(1,075.38평)	
	합계	지상	295,278.82㎡	(89,321.84평)	100.00%
		지하	213,305.00㎡	(64,524.76평)	
		합계	508,583.82㎡	(153,846.60평)	
용적률 산정 연면적	291,778.82㎡				
용 적 률	299.94% (법정상한: 300%이하)				
건축면적	19,078.62㎡				
건 폐 율	19.61% (법정: 50%이하)				
규 모	지하3층 지상49층 (2,436세대)				
주차계획		아 파 트	근린생활시설	계	
	법 정	3,006대	19대	3,025대	
	계 획	4,872대	24대	4,896대	
	비 고	-			

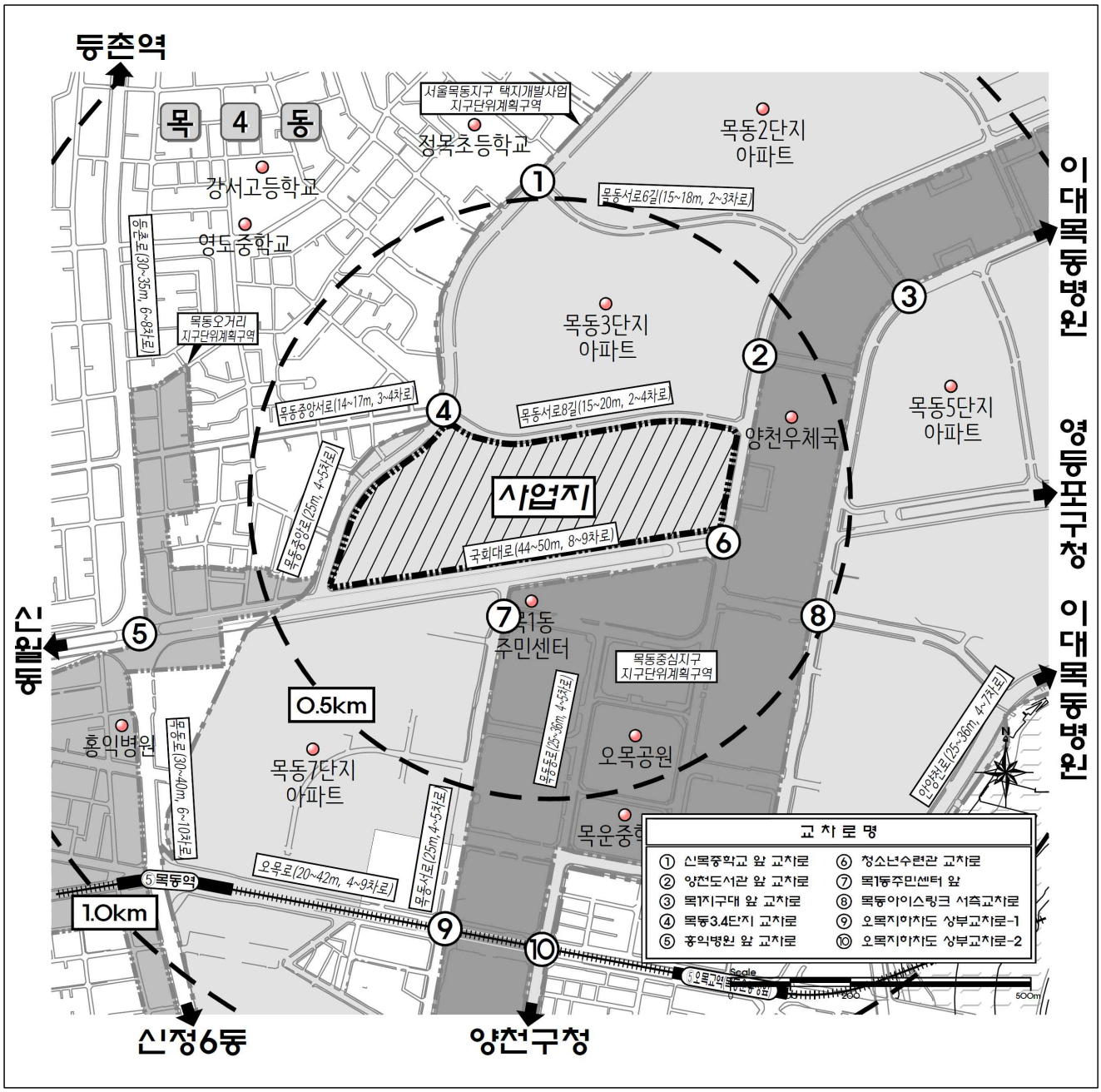
다. 분석의 범위

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

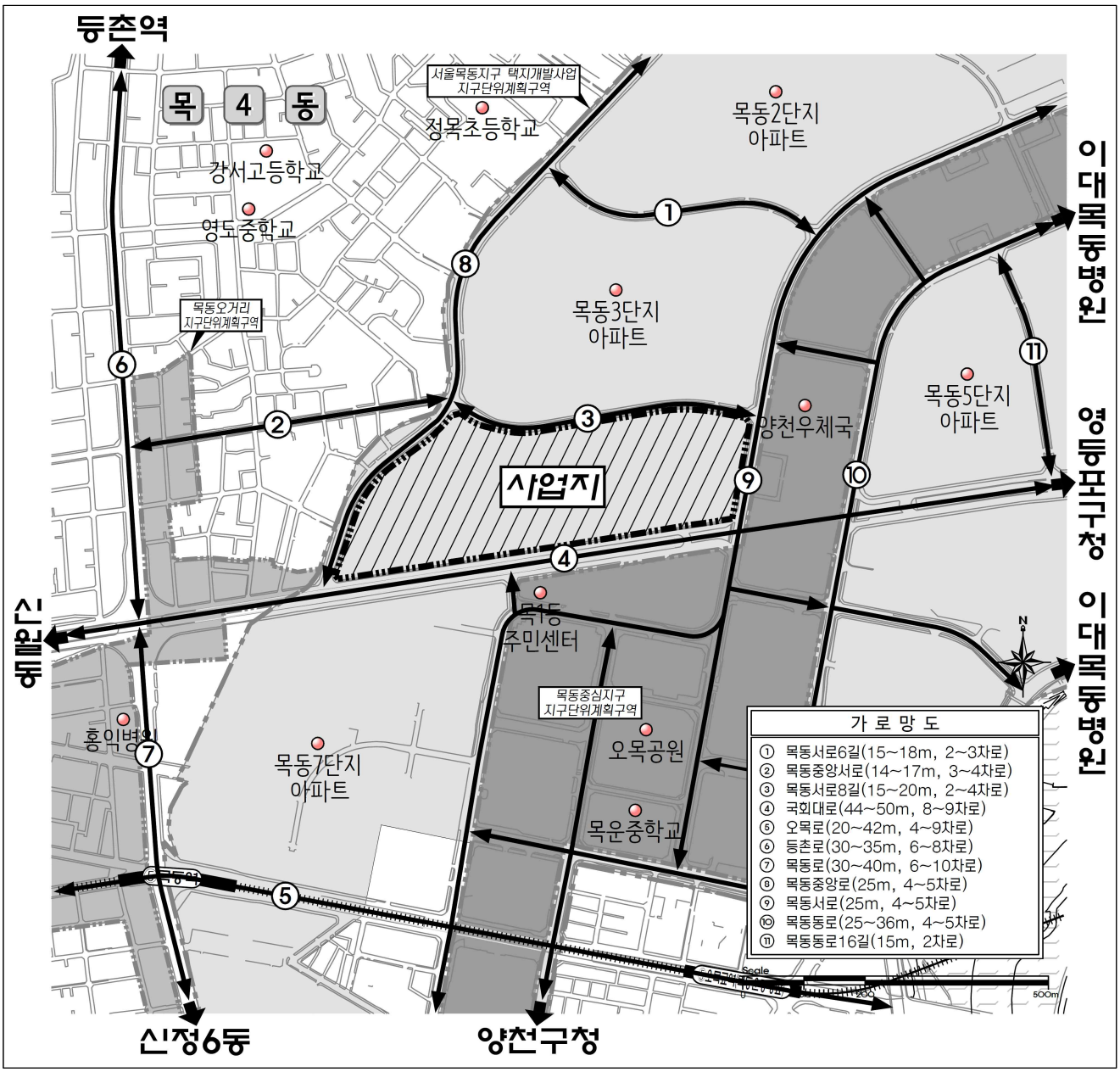
	2023년						2029	2030		2032
2022년		2024년	2025년	2026년	2027년	2028			2031	

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.

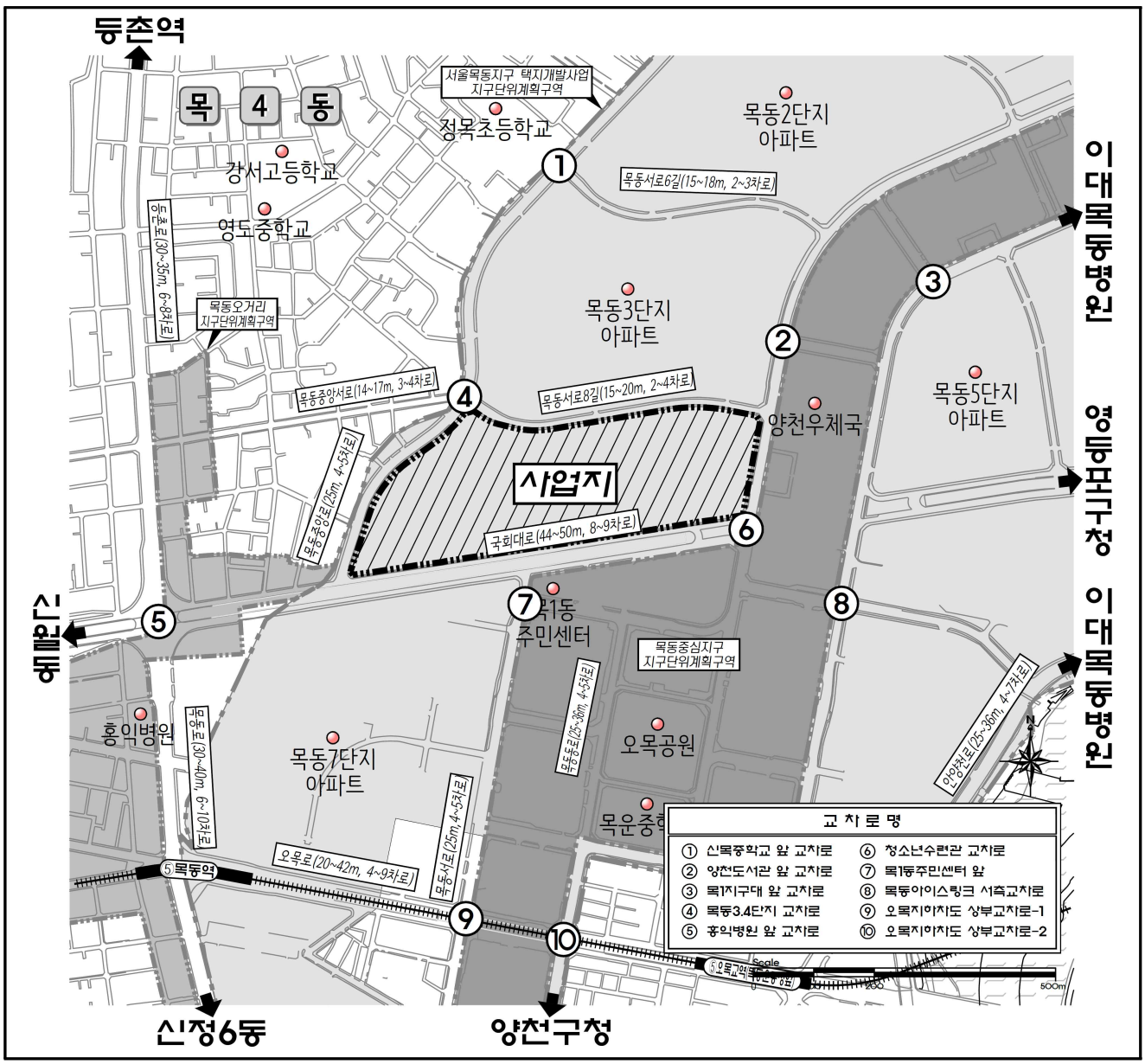
〈가로망 현황도〉



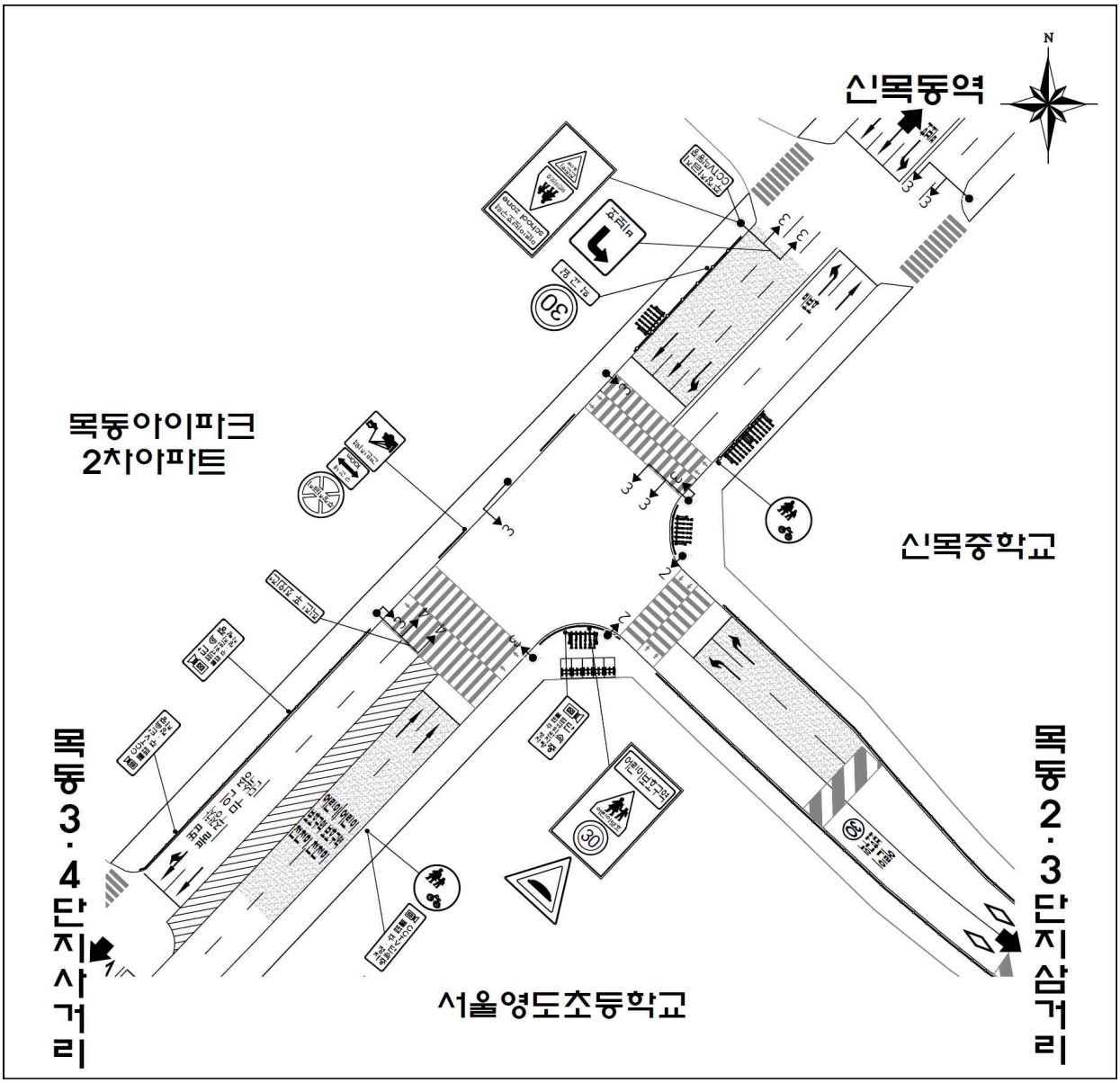
나. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 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

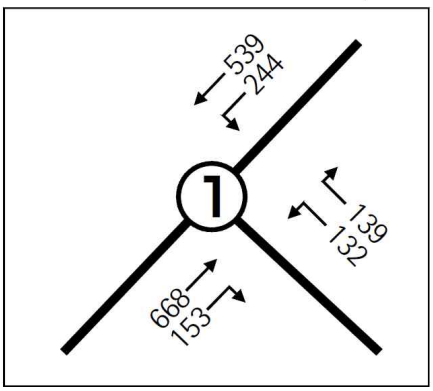
〈분석대상 교차로 Key-Map〉



1. 신목중학교 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



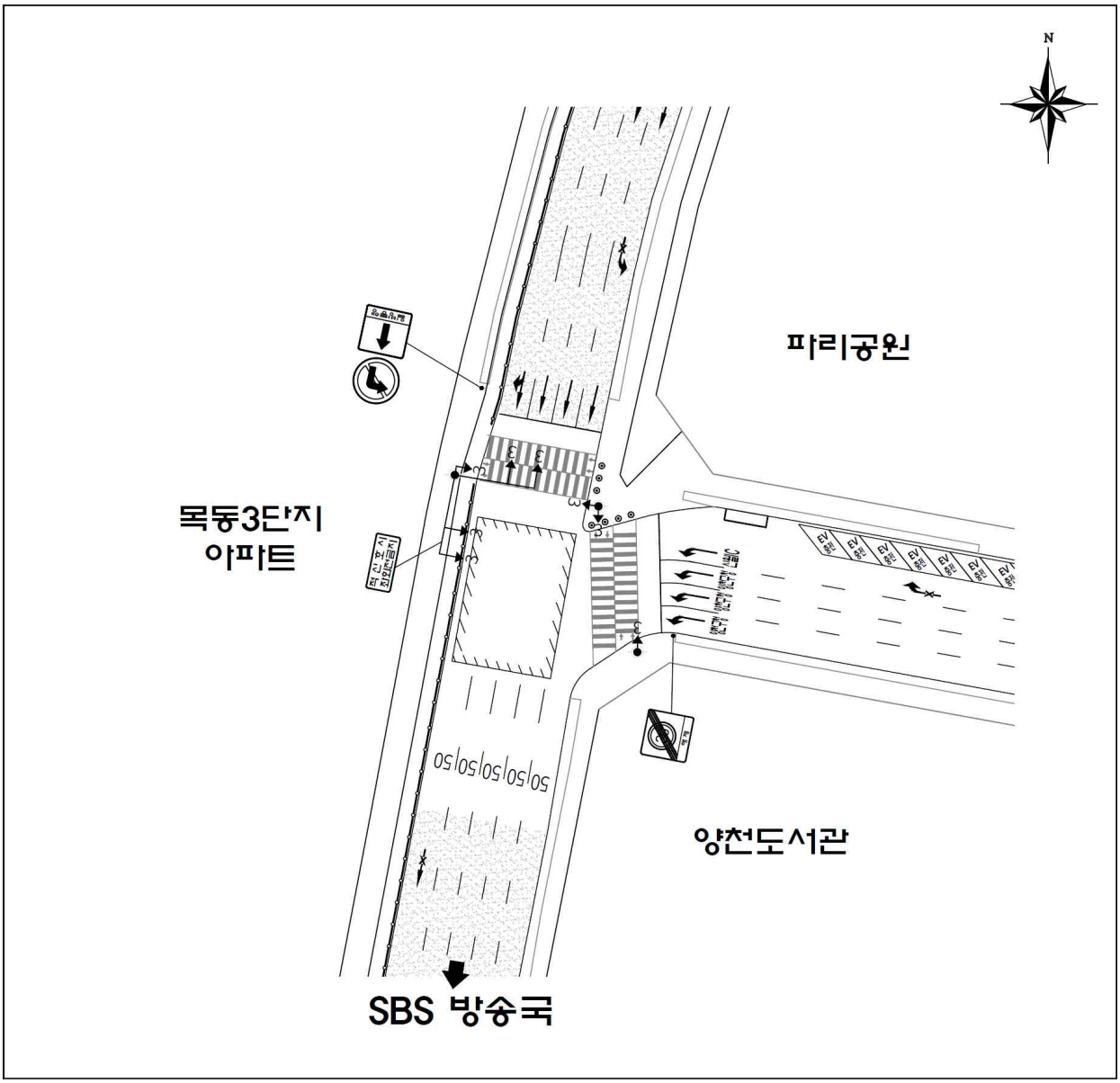
▣ 신 호 현 시

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

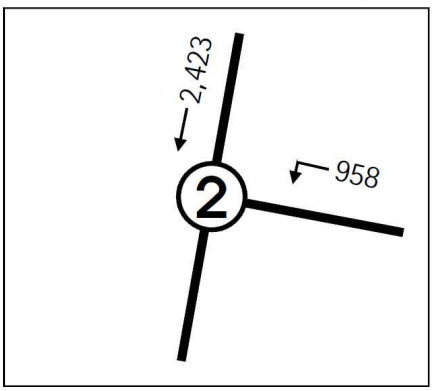
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	48.1	C

2. 양천도서관앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



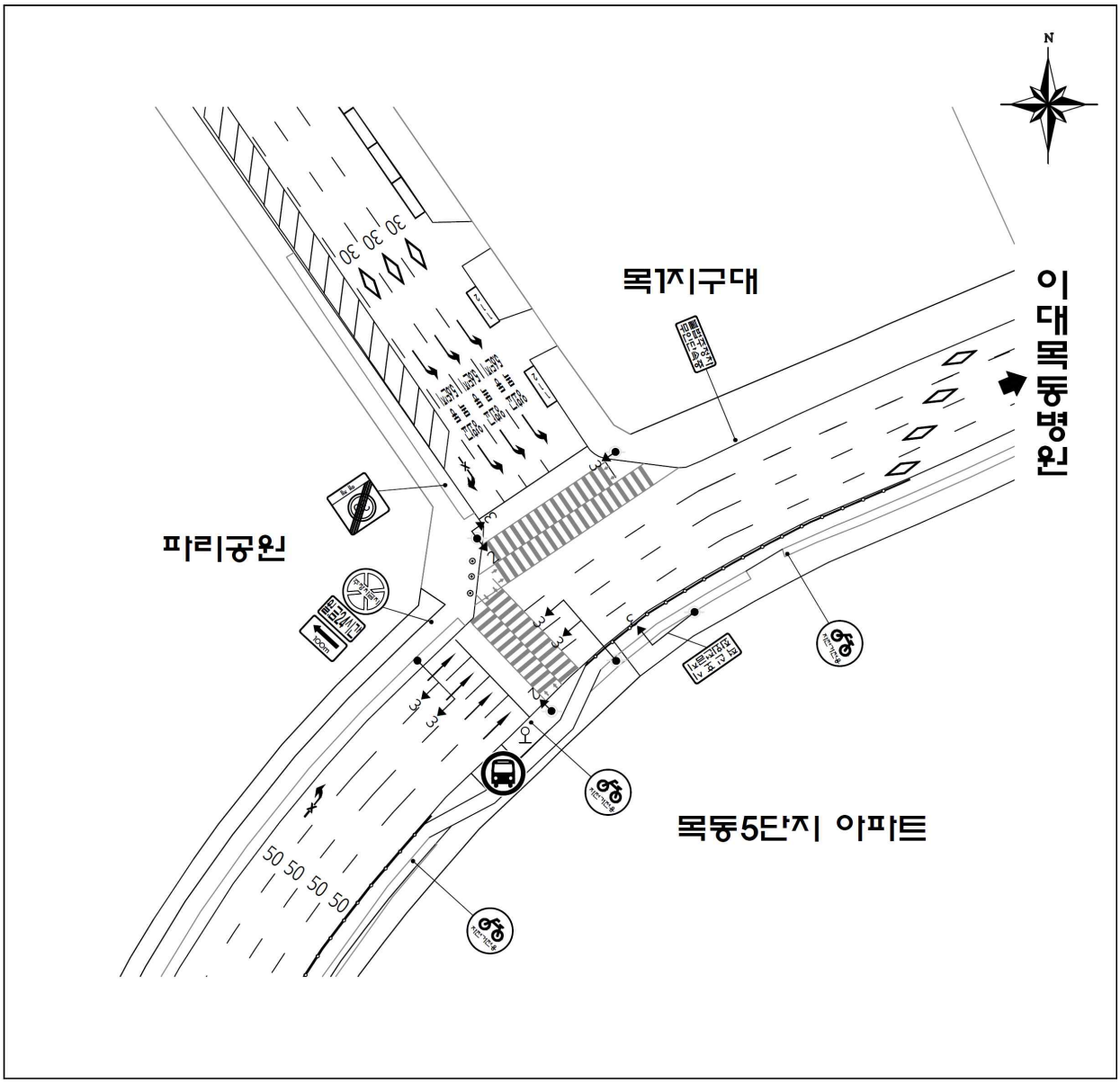
▣ 신 호 현 시

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

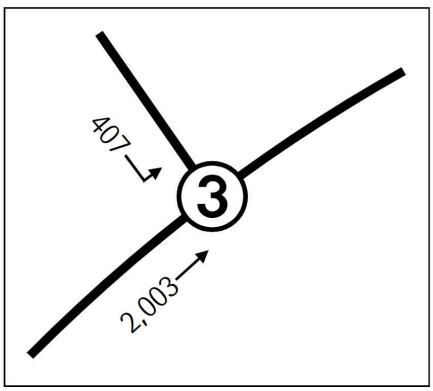
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	18.2	B

3, 목1지구대앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



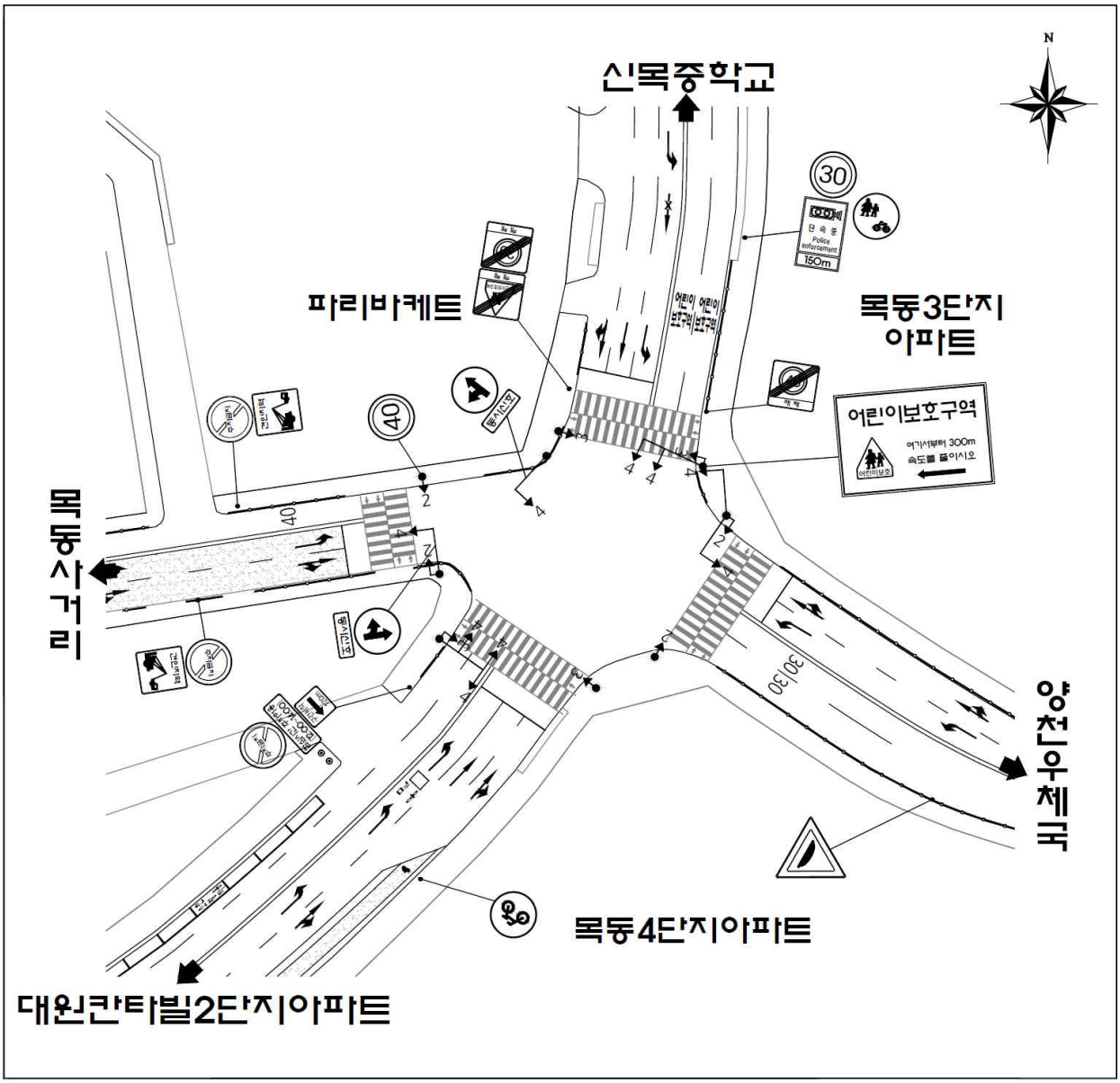
▣ 신 호 현 시

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

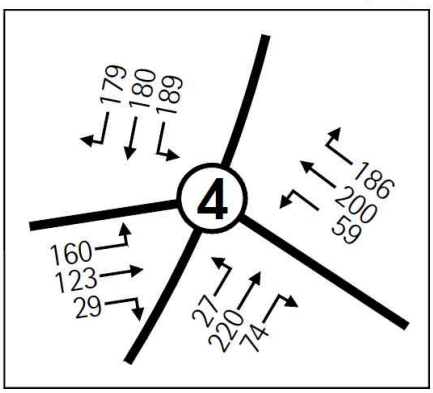
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	11.4	A

4. 목동3,4단지 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



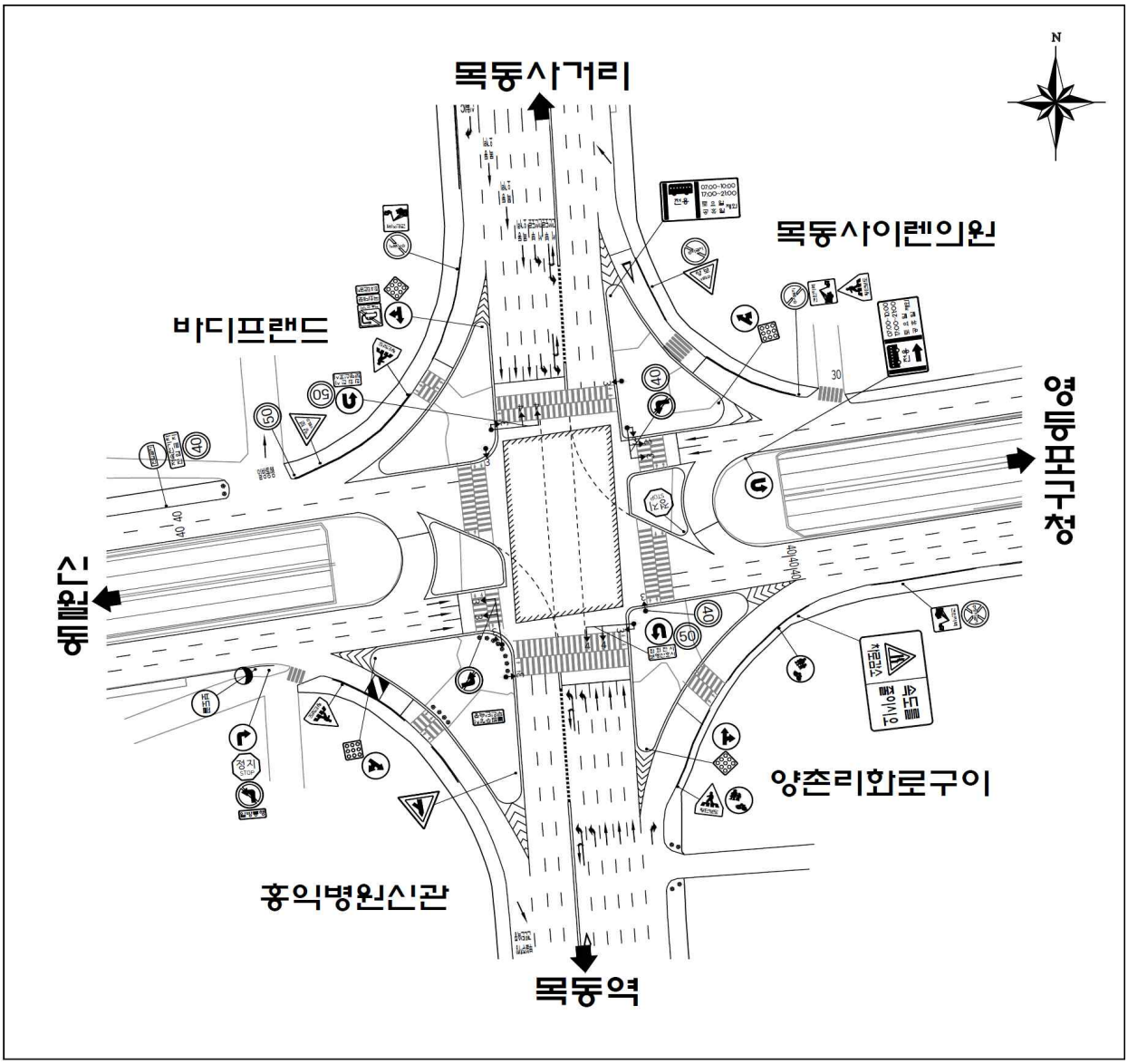
▣ 신 호 현 시

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

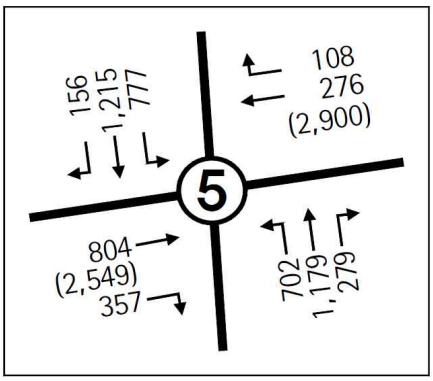
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	49.7	C

5. 홍익병원앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



* ( )는 지하차도 교통량임.

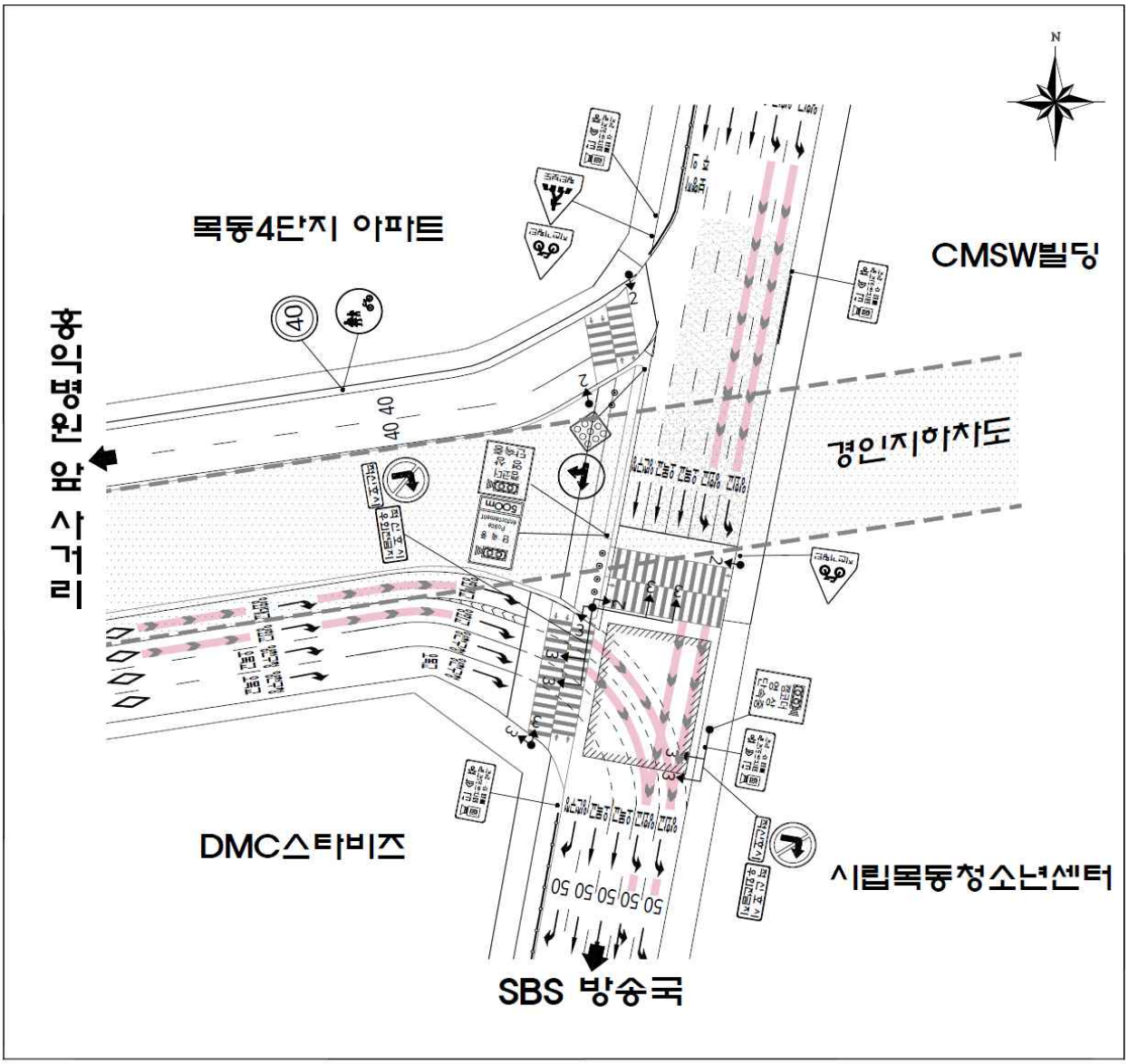
▣ 신 호 현 시

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

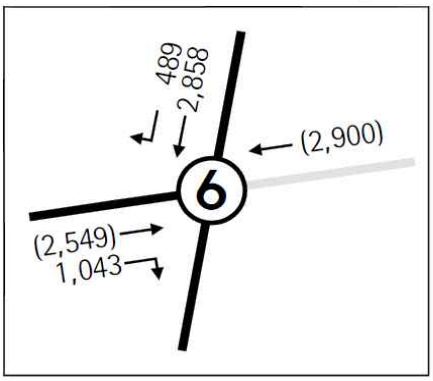
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	61.0	D

6. 청소년수련관 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

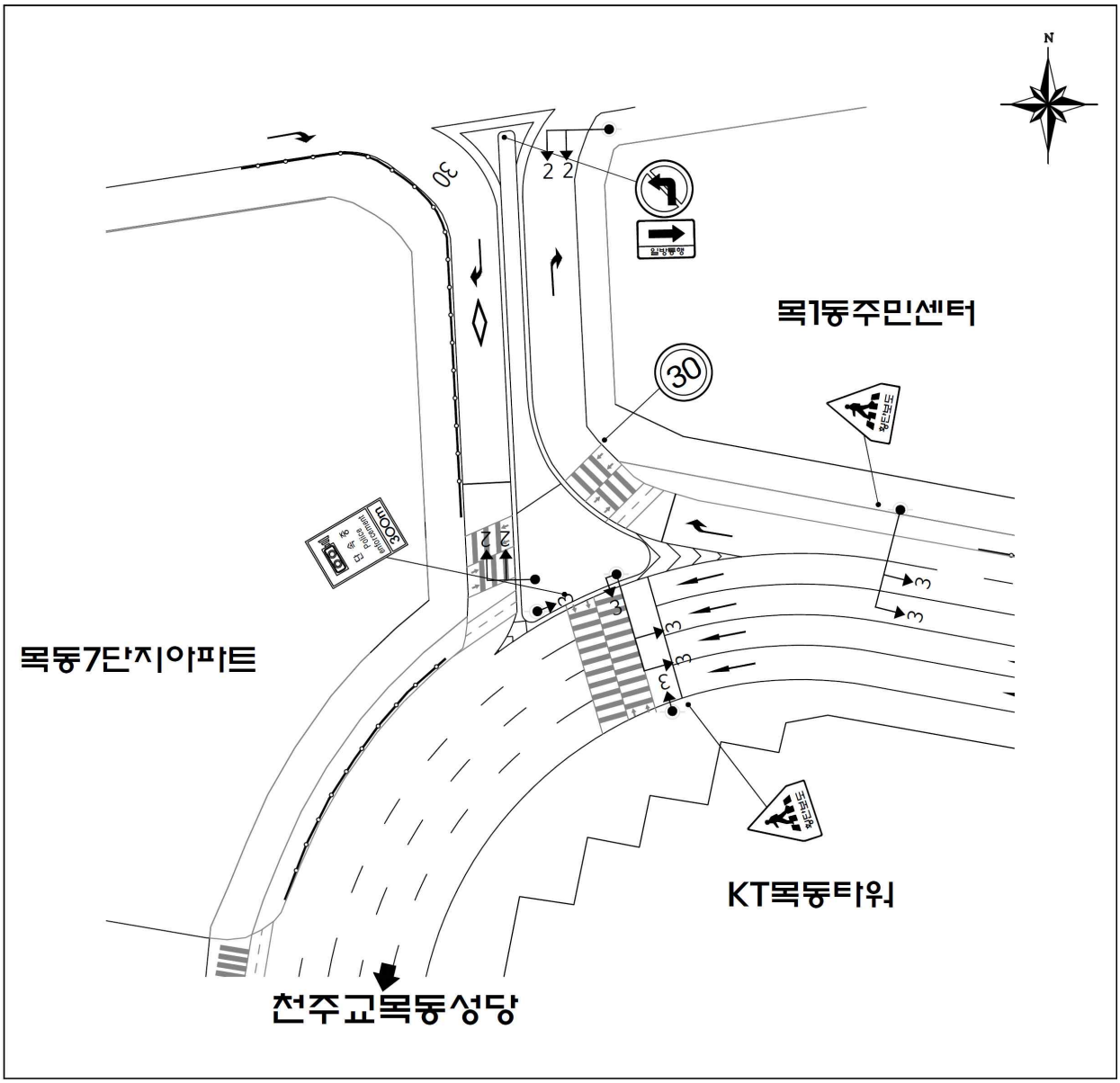
1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
↕	↱	–	–	–	100sec
58(3)	36(3)	–	–	–	

▣ 교차로 서비스 수준

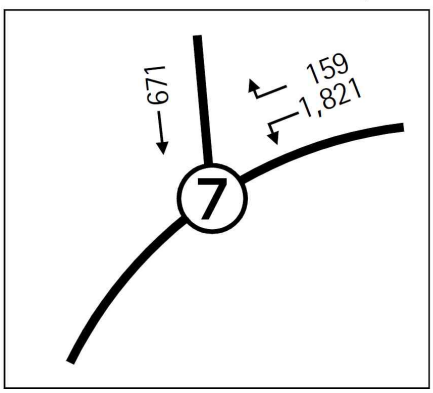
구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	11.4	A

* ( )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					

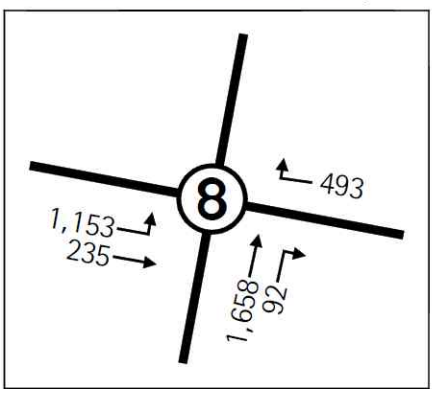
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	-	-

8. 목동아이스링크 서측교차로



■ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



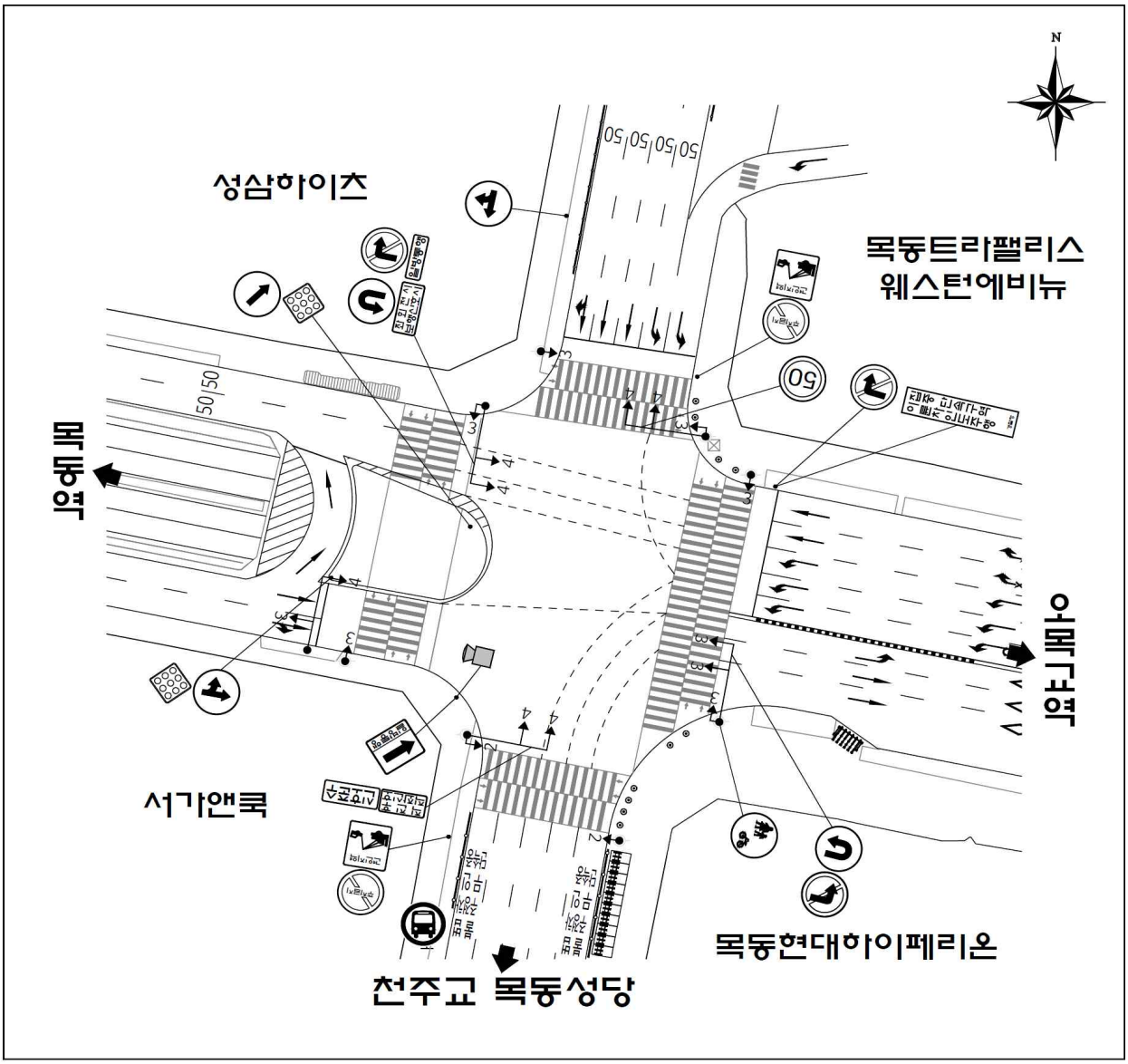
■ 신 호 현 시

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

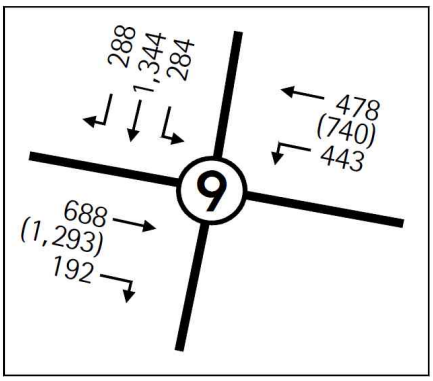
■ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	17.2	B

9. 오목지하차도 상부교차로-1



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

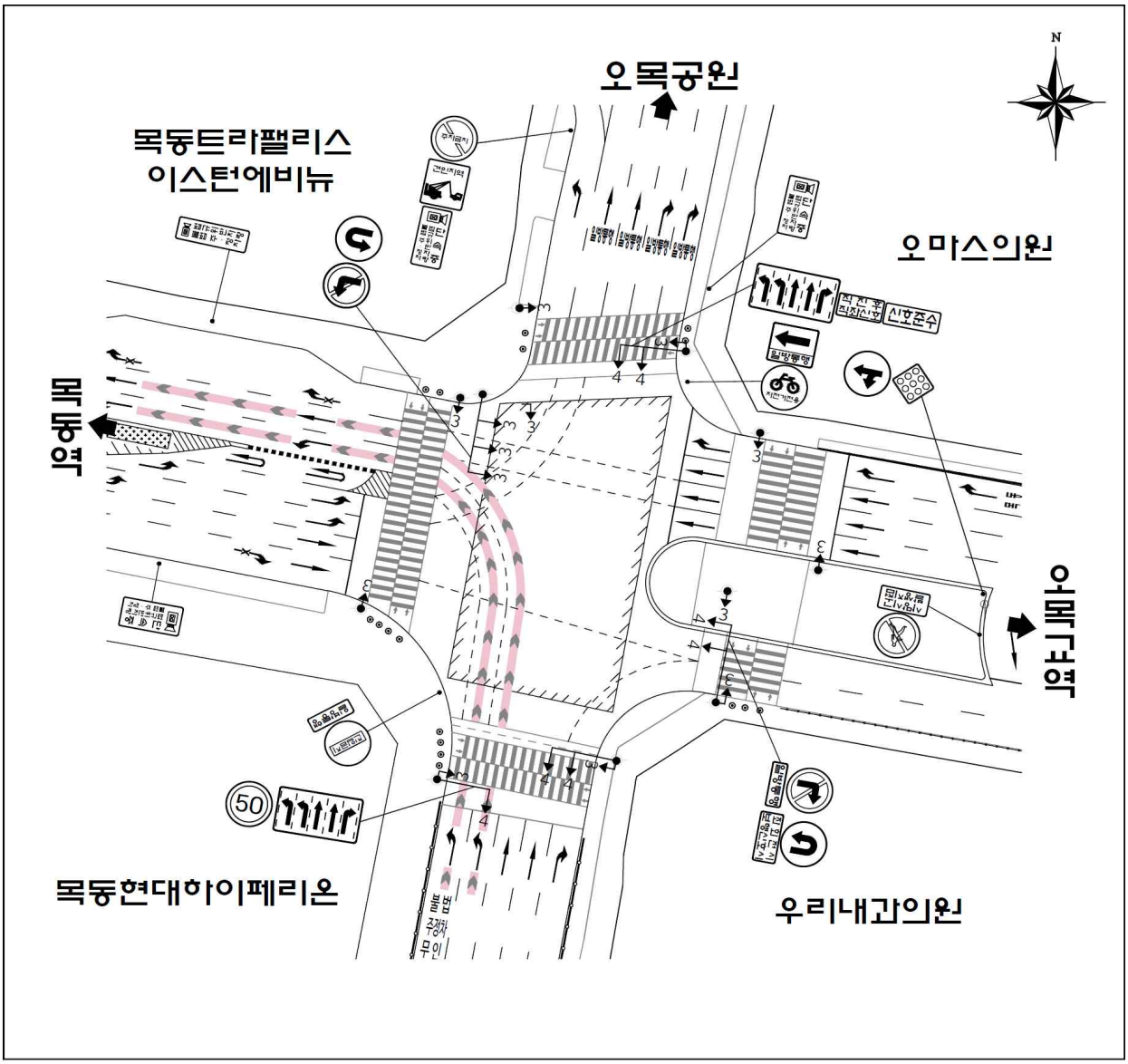
1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	130sec
31(4)	21(3)	43(3)	21(4)	-	

▣ 교차로 서비스 수준

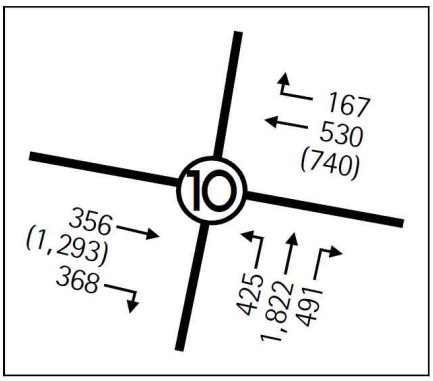
구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	39.0	C

* ( )는 지하차도 교통량임.

10. 오목지하차도 상부교차로-2



▣ 교차로 현황 교통량 (단 위 : pcu/h)



* ( )는 지하차도 교통량임.

▣ 신 호 현 시

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

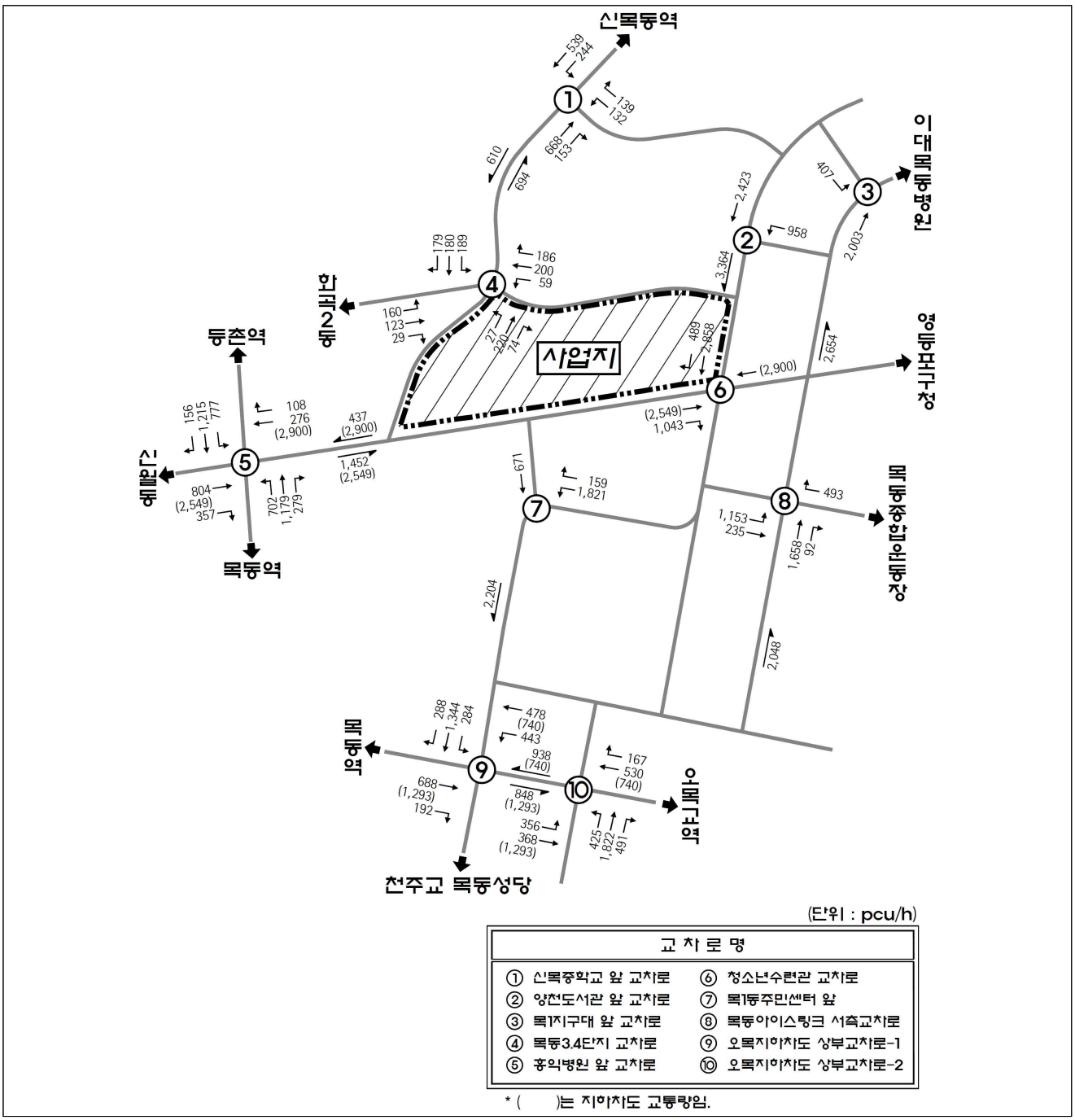
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	36.5	C

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)〉



(단위 : pcu/h)

교 차 로 명	
① 신목중학교 앞 교차로	⑥ 청소년수련관 교차로
② 양천도서관 앞 교차로	⑦ 목1동주민센터 앞
③ 목1지구대 앞 교차로	⑧ 목동아이스링크 서측교차로
④ 목동3.4단지 교차로	⑨ 오목지하차도 상부교차로-1
⑤ 홍익병원 앞 교차로	⑩ 오목지하차도 상부교차로-2

* ( )는 지하차도 교통량임.

1) 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	44	2.40	0.99	106	43	42
		주거2	532	3.52	1.10	1873	567	559
		주거3	1,100	3.64	1.11	4,004	1182	1165
		주거4	568	3.97	1.15	2,255	632	623
		주거5	182	4.04	1.15	735	202	199
		주거6	10	4.04	1.15	40	12	12
		소계	2,436	-	-	9,013	2,638	2,600
	근린생활시설		2,595.00	28.69	278.94	74	701	691
	합계		-	-	-	9,087	3,339	3,291
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	272	272	86	84	358	356
		주거2	4,814	4,796	1,134	1,118	5,948	5,914
		주거3	10,290	10,250	2,364	2,330	12,654	12,580
		주거4	5,796	5,774	1,264	1,246	7,060	7,020
		주거5	1,890	1,882	404	398	2,294	2,280
		주거6	104	102	24	24	128	126
		소계	23,166	23,076	5,276	5,200	28,442	28,276
	근린생활시설		148	148	982	968	1,130	1,116
	합계		23,314	23,224	6,258	6,168	29,572	29,392
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	13	171	26	26	39	197	13	171	26	26	39	197
	07:00~08:00	31	526	81	81	112	607	31	524	81	81	112	605
	08:00~09:00	74	649	102	102	176	751	74	647	102	102	176	749
	09:00~10:00	82	260	49	49	131	309	81	261	49	49	130	310
	10:00~11:00	88	184	38	38	126	222	88	183	38	38	126	221
	11:00~12:00	105	151	35	35	140	186	104	151	35	35	139	186
	12:00~13:00	119	146	33	33	152	179	119	144	33	33	152	177
	13:00~14:00	145	131	33	33	178	164	143	130	33	33	176	163
	14:00~15:00	173	152	40	40	213	192	172	152	40	40	212	192
	15:00~16:00	198	153	45	45	243	198	198	153	44	44	242	197
	16:00~17:00	230	148	49	49	279	197	229	148	49	49	278	197
	17:00~18:00	295	137	57	57	352	194	294	137	57	57	351	194
	18:00~19:00	487	115	85	85	572	200	486	115	85	85	571	200
	19:00~20:00	492	99	84	84	576	183	493	100	84	84	577	184
	20:00~21:00	362	69	63	63	425	132	363	68	62	62	425	130
	21:00시이후	242	45	42	42	284	87	242	46	42	42	284	88
	합 계	3,136	3,136	862	862	3,998	3,998	3,130	3,130	860	860	3,990	3,990

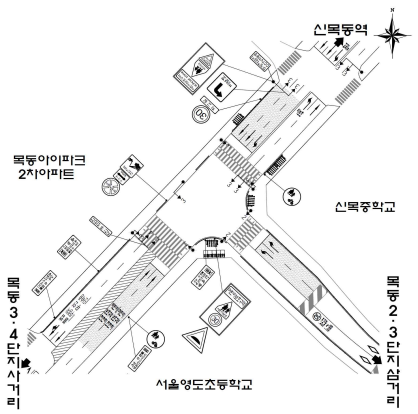
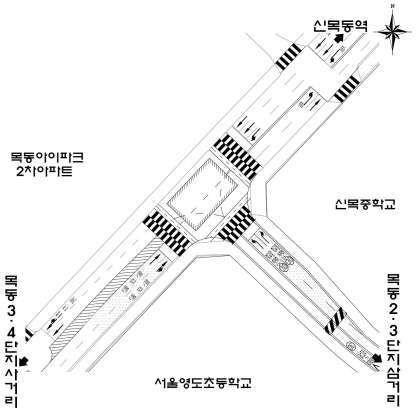
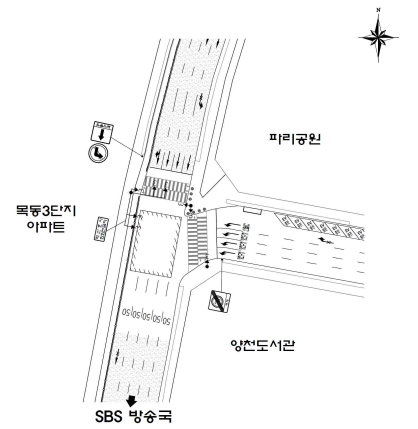
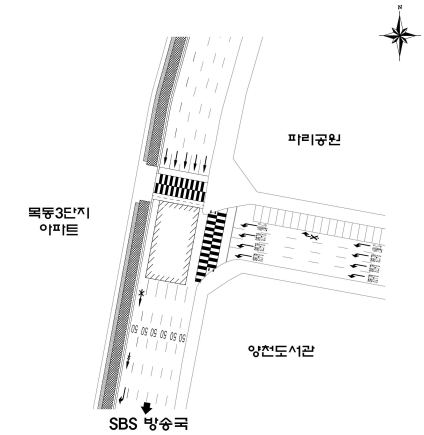
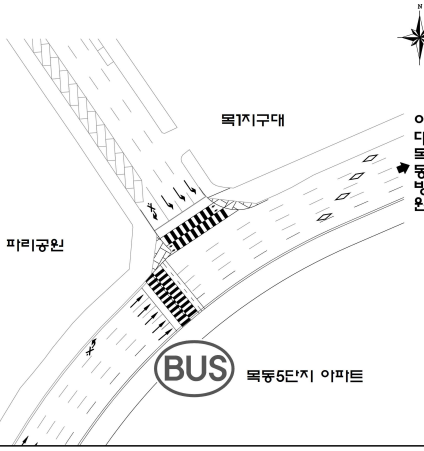
주 : 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

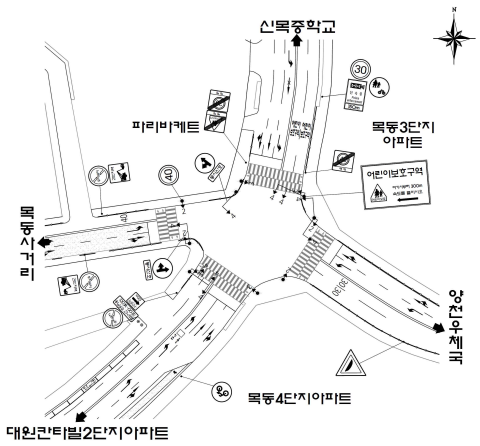
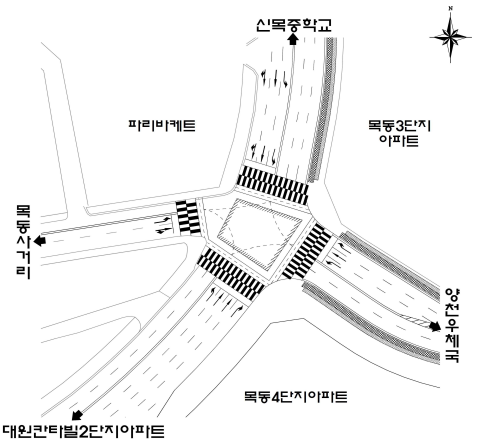
구분 / 시간		2030년						2032년					
		승용차		택시		합계		승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
기존	07:00시이전	9	87	14	14	23	101	9	87	14	14	23	101
	07:00~08:00	21	263	43	43	64	306	22	262	43	43	65	305
	08:00~09:00	45	321	54	54	99	375	45	321	54	54	99	375
	09:00~10:00	48	134	27	27	75	161	48	132	26	26	74	158
	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

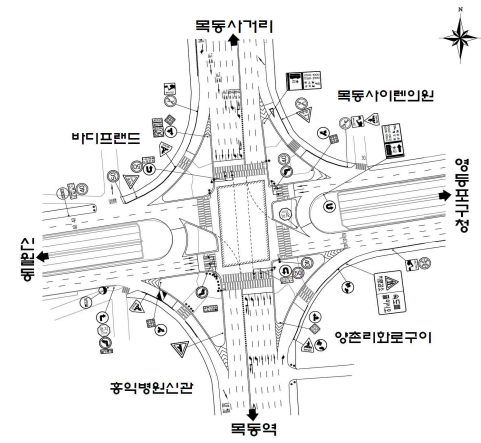
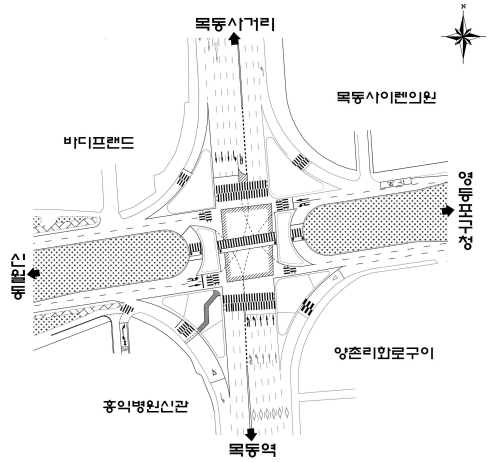
구분 / 시간		2030년						2032년					
		승용차		택시		합계		승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
순수	07:00시이전	4	84	12	12	16	96	4	84	12	12	16	96
	07:00~08:00	10	263	38	38	48	301	9	262	38	38	47	300
	08:00~09:00	29	328	48	48	77	376	29	326	48	48	77	374
	09:00~10:00	34	126	22	22	56	148	33	129	23	23	56	152
	10:00~11:00	35	86	16	16	51	102	35	85	17	17	52	102
	11:00~12:00	43	69	14	14	57	83	42	69	14	14	56	83
	12:00~13:00	51	65	13	13	64	78	51	63	13	13	64	76
	13:00~14:00	64	58	13	13	77	71	63	57	14	14	77	71
	14:00~15:00	78	67	18	18	96	85	78	67	18	18	96	85
	15:00~16:00	89	67	20	20	109	87	90	67	19	19	109	86
	16:00~17:00	106	63	21	21	127	84	107	63	21	21	128	84
	17:00~18:00	140	60	24	24	164	84	140	61	24	24	164	85
	18:00~19:00	235	47	39	39	274	86	235	47	39	39	274	86
	19:00~20:00	240	38	40	40	280	78	241	39	40	40	281	79
	20:00~21:00	178	20	29	29	207	49	179	19	28	28	207	47
	21:00시이후	120	15	20	20	140	35	120	18	20	20	140	38
	합계	1,456	1,456	387	387	1,843	1,843	1,456	1,456	388	388	1,844	1,844

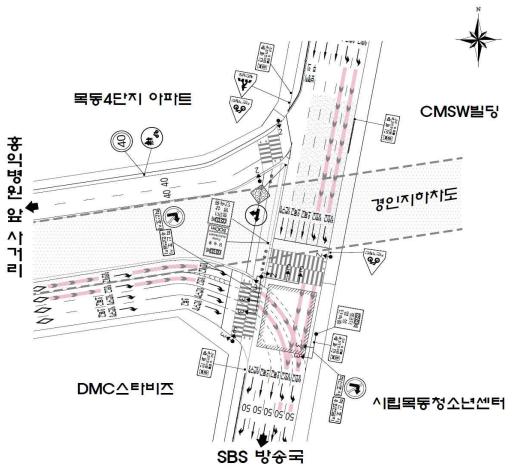
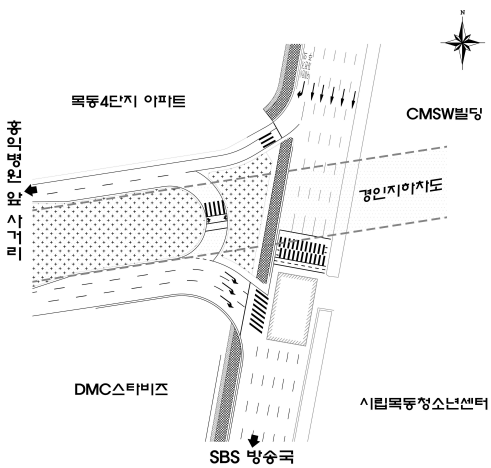
2) 장래 상위 개발계획 시행에 따른 기하구조 변경

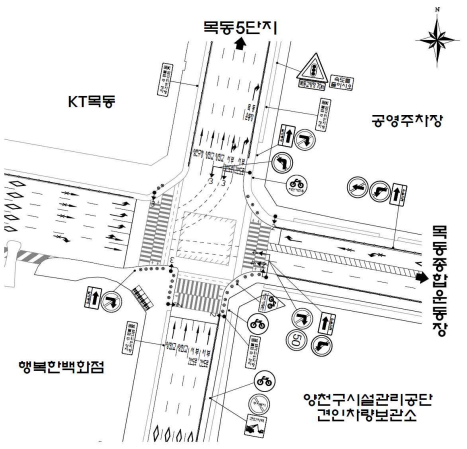
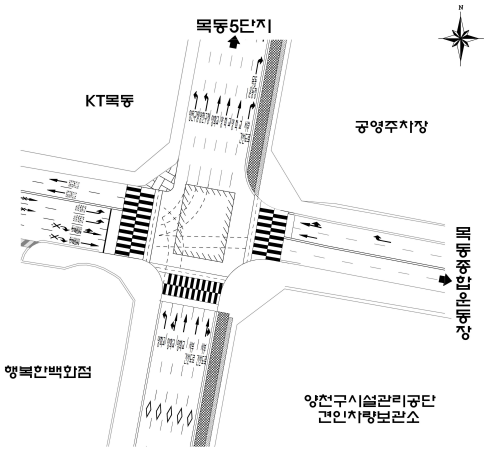
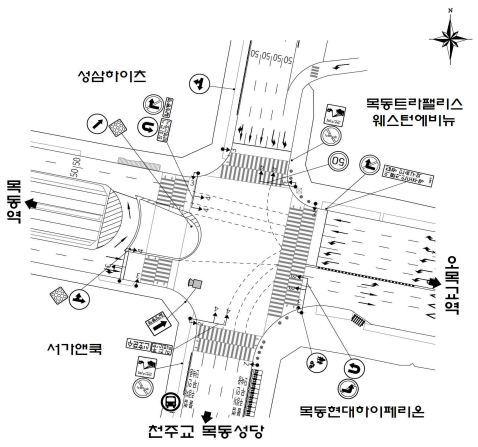
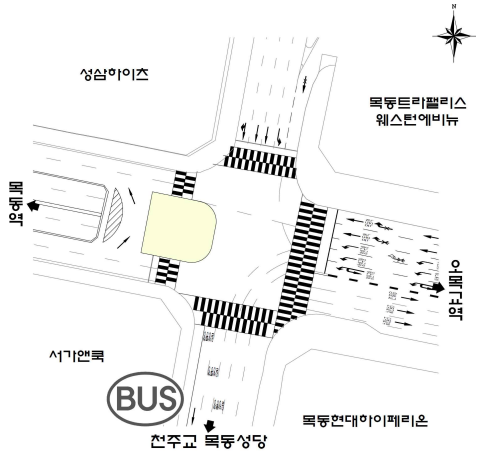
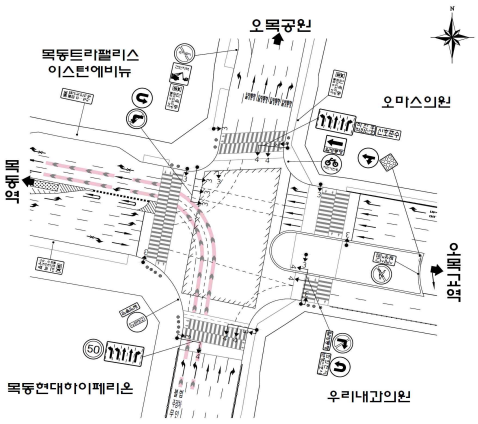
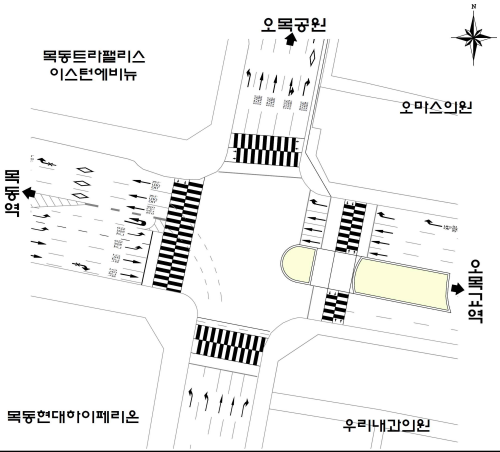
• 장래 사업지의 상위 개발계획인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」에 따라 장래 사업지 인근 교차로의 개선계획을 반영하여 장래 교통소통 분석을 실시하였음.

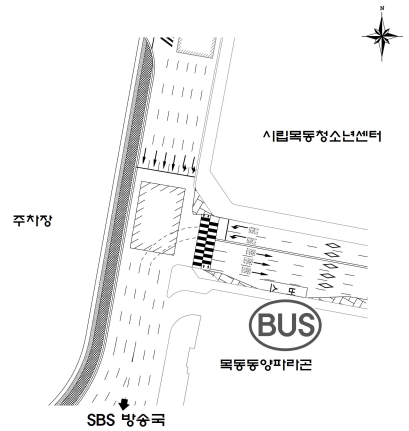
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">① 신목중학교 앞 교차로</td></tr>
<tr><td>현황</td><td>미시행시</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">② 양천도서관 앞 교차로</td></tr>
<tr><td>현황</td><td>미시행시</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">③ 목1지구대 앞 교차로</td></tr>
<tr><td>현황</td><td>미시행시</td></tr>
<tr><td>기하
구조</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

구분	④ 목동3,4단지 교차로	
	현황	미시행시
기하구조		

구분	⑤ 홍익병원 앞 교차로	
	현황	미시행시
기하구조		

구분	⑥ 청소년수련관 교차로	
	현황	미시행시
기하구조		

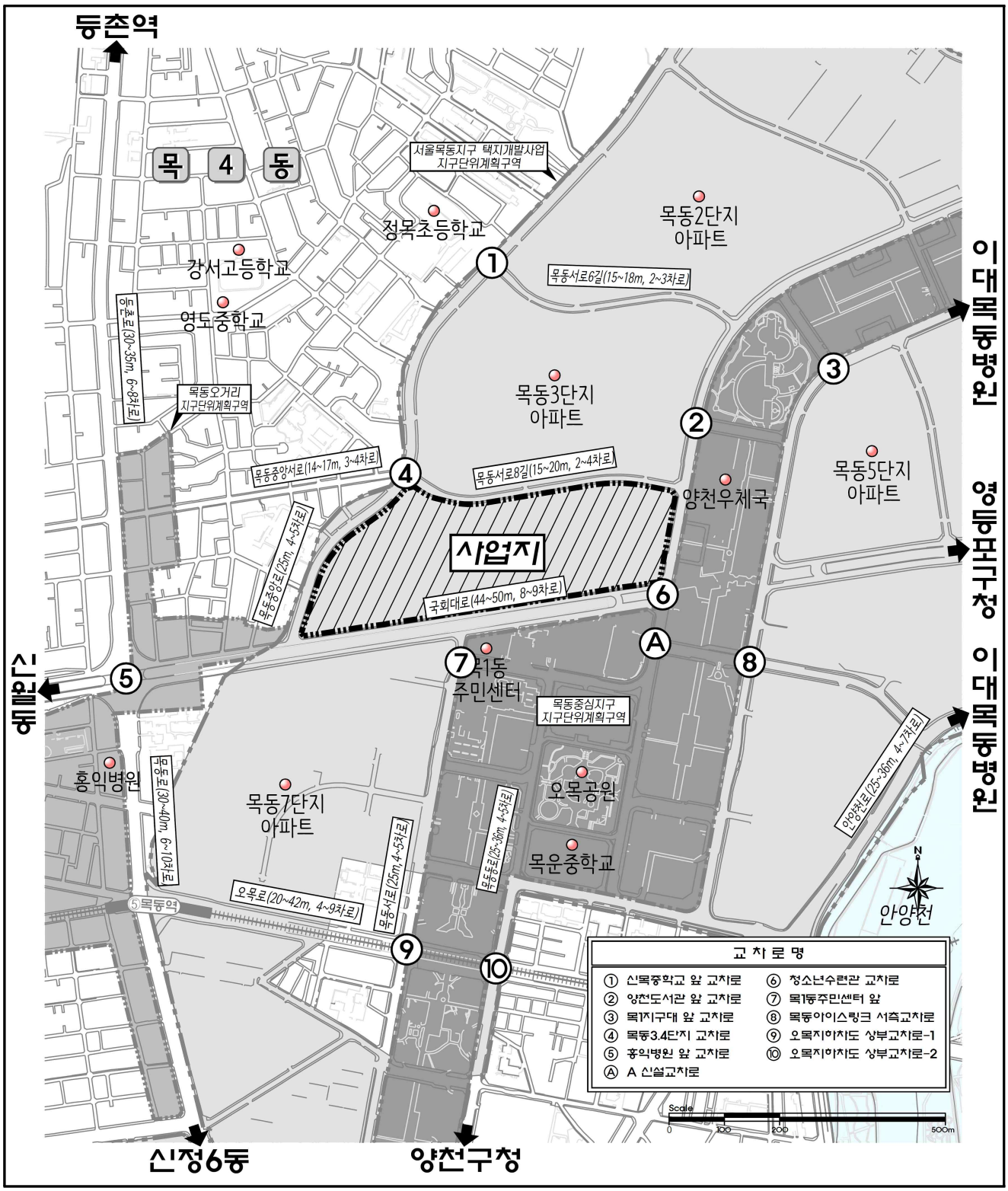
구분	⑧ 목동아이스링크 서측교차로	
	현황	미시행시
기하구조		
구분	⑨ 오목지하차도 상부교차로-1	
	현황	미시행시
기하구조		
구분	⑩ 오목지하차도 상부교차로-2	
	현황	미시행시
기하구조		

구분	ⓐ 신설교차로	
	미시행시	시행시
기하 구조		

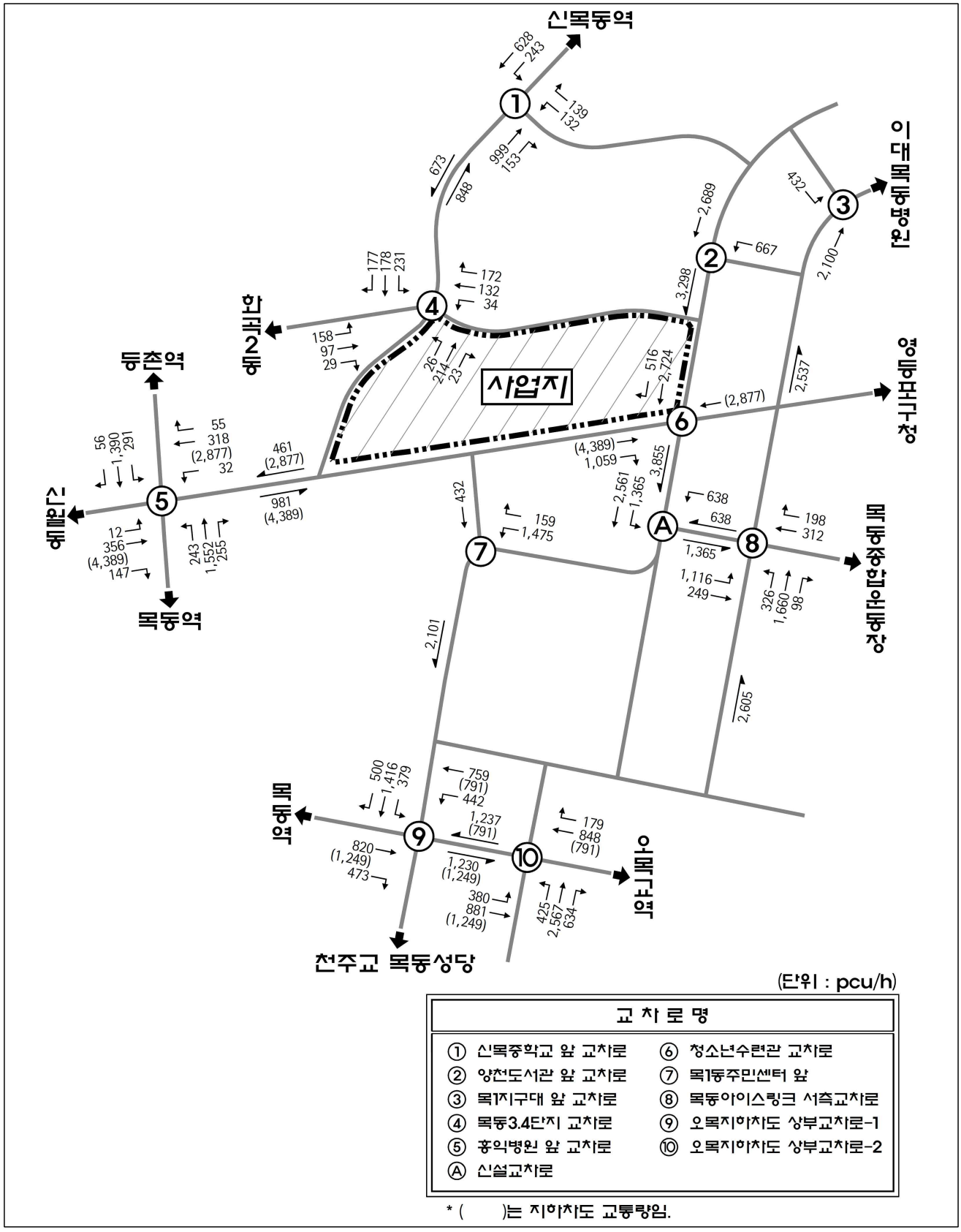
주 1) 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」의 사업 시행으로 인해 "ⓐ 신설교차로"가 만들어짐에 따라 추가분석을 하였음.
주 2) 7번 교차로의 경우 in-out 운영하는 교차로로 분석대상에서 제외하였음.

• 본 미시행 분석에서는 사업지의 상위 개발계획인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」에 따라 "ⓐ신설 교차로"를 포함한 주변 11개 교차로를 선정하여 분석을 실시하였음.

〈분석대상 교차로(미시행 및 시행시) Key-Map〉



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

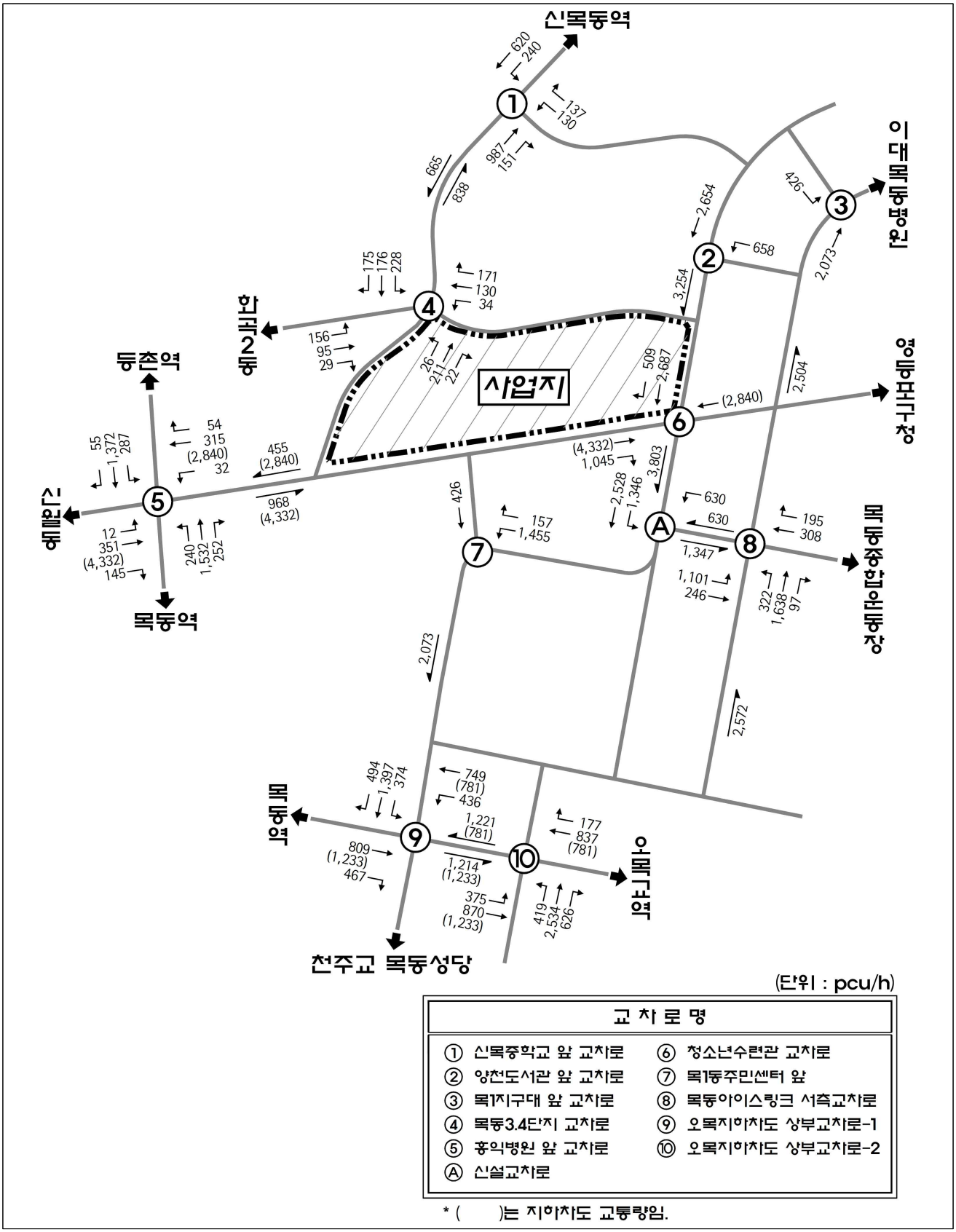


(단위 : pcu/h)

교 차 로 명	
① 신목중학교 앞 교차로	⑥ 청소년수련관 교차로
② 양천도서관 앞 교차로	⑦ 목1동주민센터 앞
③ 목1지구대 앞 교차로	⑧ 목동아이스링크 서측교차로
④ 목동3.4단지 교차로	⑨ 오목지하차도 상부교차로-1
⑤ 홍익병원 앞 교차로	⑩ 오목지하차도 상부교차로-2
Ⓐ 신설교차로	

* ( )는 지하차도 교통량임.

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



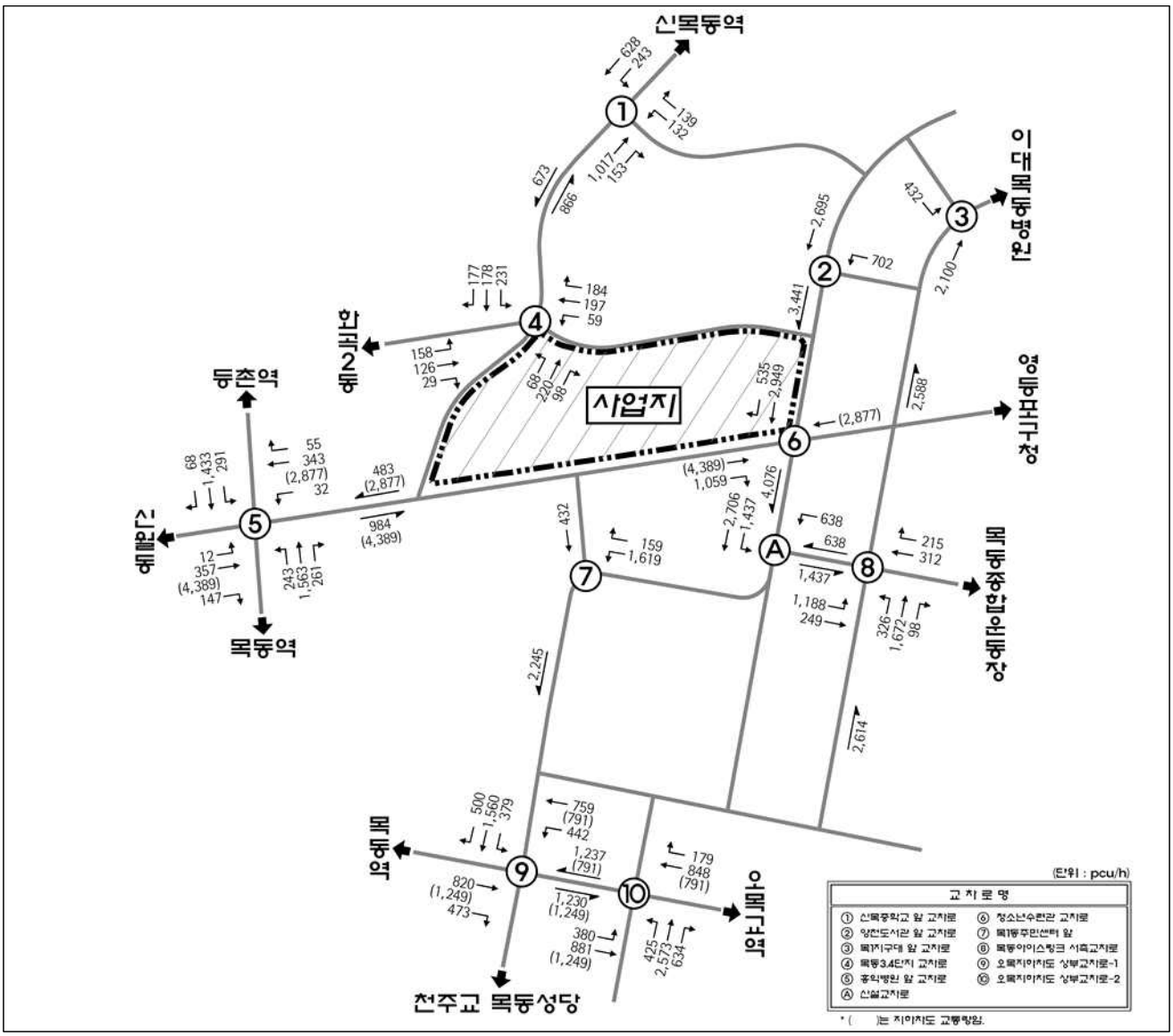
다. 사업시행시 교통수요예측

1) 교통량 자연증가율에 의한 예측

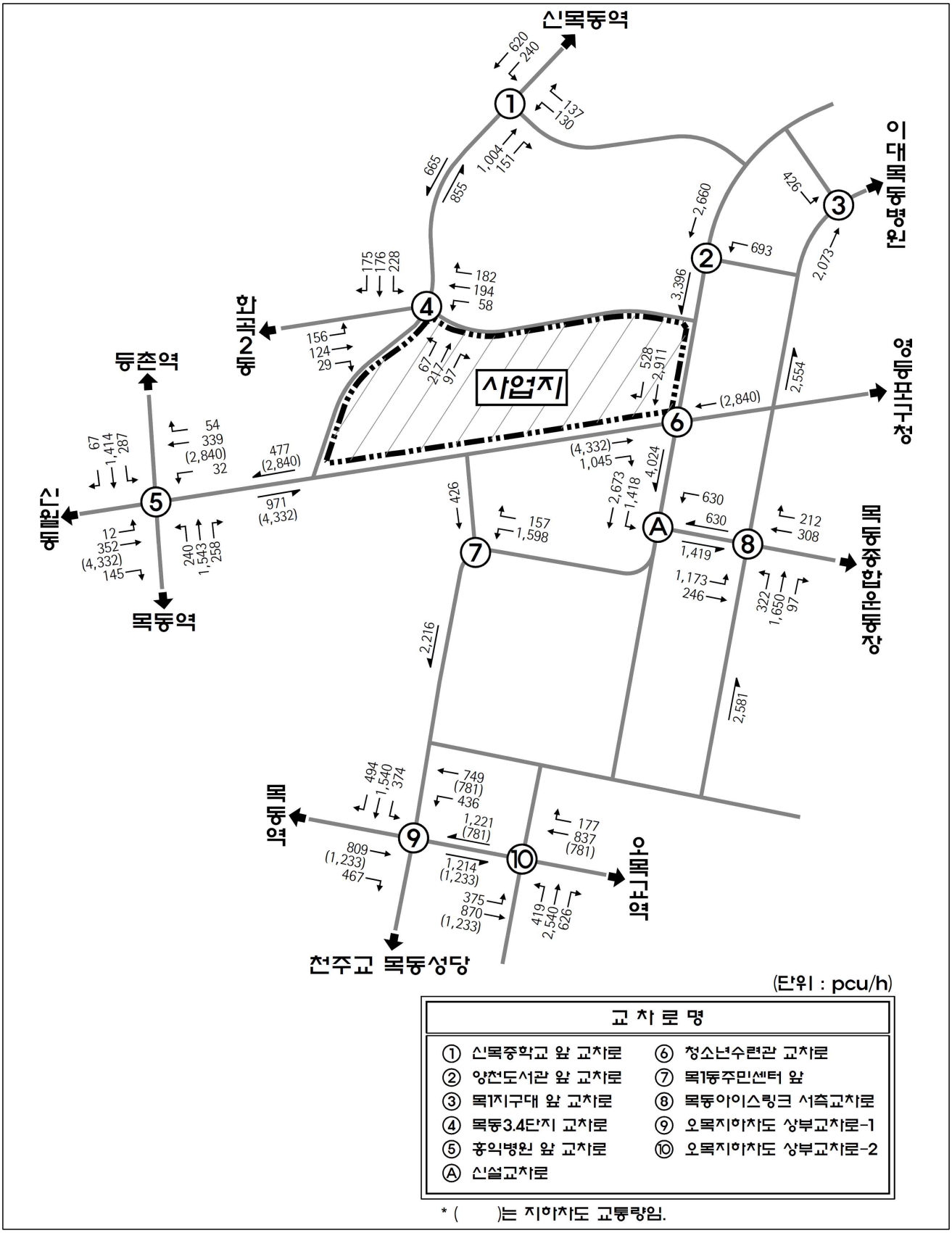
- 본 과업은 현 시점인 2023년을 기준으로 사업완공연도 2029년의 1년 후인 2030년과 3년 후인 2032년을 목표연도로 설정하여 사업미시행시와 사업시행시 교통수요를 예측하였음.
- 사업 시행시 교통량의 자연증가율은 『2021년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D)조사 및 현행화 공동사업, 2021.12. 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 승용차 수단통행 증가율('23~30:-0.40%, '30~32:-0.65%)을 적용하여 자연증가 교통량을 예측하였음.

2) 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) 〉



라. 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	848	13.0	E	866	12.5	E	↓0.5	838	13.3	E	855	12.9	E	↓0.4
목동서로	② → ⑥	0.34	3,298	30.8	C	3,441	30.5	C	↓0.3	3,254	30.8	C	3,396	30.6	C	↓0.2
	⑥ → ⓐ	0.07	3,855	22.3	D	4,076	19.8	E	↓2.5	3,803	22.3	D	4,024	20.0	D	↓2.3
	⑦ → ⑨	0.51	2,101	30.4	C	2,245	30.3	C	↓0.1	2,073	30.4	C	2,216	30.3	C	↓0.1
목동동로	⑧ → ③	0.57	2,537	42.9	B	2,588	42.9	B	-	2,504	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	1,365	18.9	E	1,437	18.2	E	↓0.7	1,347	19.2	E	1,419	18.4	E	↓0.8
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	461	20.8	D	483	17.9	E	↓2.9	455	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	2,294	48.7	C	2,312	48.8	C	↑0.1	2,265	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	1,471	68.0	D	1,725	68.8	D	↑0.8	1,453	66.3	D	1,703	67.7	D	↑1.4
⑤	홍익병원 앞 교차로	4,707	80.4	E	4,805	80.9	E	↑0.5	4,647	79.1	E	4,743	79.3	E	↑0.2
⑥	청소년수련관 교차로	4,299	10.8	A	4,543	11.2	A	↑0.4	4,241	10.8	A	4,484	11.2	A	↑0.4
⑧	목동아이스링크 서측교차로	3,959	43.2	C	4,060	46.0	C	↑2.8	3,907	42.8	C	4,008	45.4	C	↑2.6
⑨	오목지하차도 상부교차로-1	4,789	94.8	E	4,933	96.2	E	↑1.4	4,726	93.8	E	4,869	95.2	E	↑1.4
⑩	오목지하차도 상부교차로-2	5,914	104.9	F	5,920	105.7	F	↑0.8	5,838	102.1	F	5,844	103.6	F	↑1.5
ⓐ	신설교차로	4,564	58.1	D	4,781	64.1	D	↑6.0	4,504	56.1	D	4,721	61.8	D	↑5.7

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

마. 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 2025.3.27.」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^{2}당 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(2025.1.21)

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, 2025.3.27」와 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21」를 기준으로 산정한 본 사업지의 법정주차대수 3,044대로 산정되었다.

〈 법정주차대수 산정결과 〉

구분		산정면적 (㎡)	세대수 (세대)	산정기준		산정대수		법정주차대수 (대)
				면적당 (대/㎡)	세대당	면적당 (대/㎡)	세대당	
공동주택 (아파트)	60이하	34,091.20	575	1/75	0.80	454.5	460.0	-
	85이하	91,405.00	1,108	1/75	1.00	1,218.7	1,108.0	-
	85초과	86,612.00	771	1/65	1.00	1,332.5	771.0	-
	소계	212,108.20	2,454.00	-	-	3,005.7	2,339.0	3,006
근린생활시설		2,595.00	-	1/134	-	19.4	-	19
합계		-	-	-	-	-	-	3,025

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	44	1.01	1.00	0.98	0.97	43.1	42.7
	주거2	532	1.12	1.00	1.09	1.08	579.9	574.6
	주거3	1,100	1.20	1.00	1.17	1.15	1,287.0	1,265.0
	주거4	568	1.51	1.00	1.47	1.45	835.0	823.6
	주거5	182	1.58	1.00	1.54	1.52	280.3	276.6
	주거6	10	1.58	1.00	1.54	1.52	15.4	15.2
	소계	2,436	-	-	-	-	3,040.70 ≒3,041	2,997.70 ≒2,998
근린생활시설		3,693.00	6.97	0.85	6.78	6.69	20.7 ≒21	20.4 ≒21
합계		-	-	-	-	-	3,062	3,019

※사회복지시설은 근린생활시설에 포함시켜 수요예측을 진행하였음

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차	법정주차	법정대비	주차수요 (2030년)	수요대비
공동주택(아파트)	4,872	3,006	162.1%	3,041	160.2%
근린생활시설	24	19	126.3%	21	114.3%
합계	4,896	3,025	161.9%	3,062	159.9%

4. 교통성 검토

가. 발생교통량 처리의 적정성

• 본 분석은 서울특별시 양천구 목동 904번지 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	176	751	927
	1일 발생교통량	3,998	3,998	7,996
2032년	첨두시 발생량	176	749	925
	1일 발생교통량	3,990	3,990	7,980
구 분		순수 발생교통량		
		유 입	유 출	합 계
2030년	첨두시 발생량	77	376	453
	1일 발생교통량	1,843	1,843	3,686
2032년	첨두시 발생량	77	374	451
	1일 발생교통량	1,844	1,844	3,688

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	2,294	48.7	C	2,312	48.8	C	↑0.1	2,265	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	1,471	68.0	D	1,725	68.8	D	↑0.8	1,453	66.3	D	1,703	67.7	D	↑1.4
⑤	홍익병원 앞 교차로	4,707	80.4	E	4,805	80.9	E	↑0.5	4,647	79.1	E	4,743	79.3	E	↑0.2
⑥	청소년수련관 교차로	4,299	10.8	A	4,543	11.2	A	↑0.4	4,241	10.8	A	4,484	11.2	A	↑0.4
⑧	목동아이스링크 서측교차로	3,959	43.2	C	4,060	46.0	C	↑2.8	3,907	42.8	C	4,008	45.4	C	↑2.6
⑨	오목지하차도 상부교차로-1	4,789	94.8	E	4,933	96.2	E	↑1.4	4,726	93.8	E	4,869	95.2	E	↑1.4
⑩	오목지하차도 상부교차로-2	5,914	104.9	F	5,920	105.7	F	↑0.8	5,838	102.1	F	5,844	103.6	F	↑1.5
ⓐ	신설교차로	4,564	58.1	D	4,781	64.1	D	↑6.0	4,504	56.1	D	4,721	61.8	D	↑5.7

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) 〉

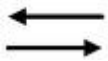
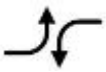
구 간		거리 (km)	단기목표연도(2030년)							장기목표연도(2032년)						
			미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
			교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS		교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	
목동중앙로	① → ④	0.44	673	15.1	E	673	15.1	E	-	665	15.2	E	665	15.2	E	-
	④ → ①	0.44	848	13.0	E	866	12.5	E	↓0.5	838	13.3	E	855	12.9	E	↓0.4
목동서로	② → ⑥	0.34	3,298	30.8	C	3,441	30.5	C	↓0.3	3,254	30.8	C	3,396	30.6	C	↓0.2
	⑥ → ⓐ	0.07	3,855	22.3	D	4,076	19.8	E	↓2.5	3,803	22.3	D	4,024	20.0	D	↓2.3
	⑦ → ⑨	0.51	2,101	30.4	C	2,245	30.3	C	↓0.1	2,073	30.4	C	2,216	30.3	C	↓0.1
목동동로	⑧ → ③	0.57	2,537	42.9	B	2,588	42.9	B	-	2,504	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	1,365	18.9	E	1,437	18.2	E	↓0.7	1,347	19.2	E	1,419	18.4	E	↓0.8
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	461	20.8	D	483	17.9	E	↓2.9	455	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(3개소)하였음.

라. 대중교통, 보행 및 자전거

- 보행동선 단절구간에 횡단보도를 신설 및 재포장(9개소)하였으며, 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m)조성(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 및 목동지구 지구단위계획 시행지침 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 및 목동지구 지구단위계획 시행지침)를 검토하여 사업지측에 자전거도로 1.5m~3.0m 공공보행통로에 자전거도로 1.5m를 계획하였음.
  - 사업지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치
  - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치
  - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.0m 설치
  - 공공보행통로: 자전거도로 1.5m(보도높이형) 설치

마. 주차시설의 적정성

- 본 사업은 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원에 위치한 『목동4단지아파트 재건축정비사업 지구단위계획 결정(변경)안』으로서, 최종 확보한 계획주차대수는 4,896대로 원단위법에 의한 목표연도(2030년) 주차수요 3,025대에 비해 159.9% 계획하였고, 법정주차대수는 3,025대로 법정대비 161.9%를 확보하였음.

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차	법정주차	법정대비	주차수요 (2030년)	수요대비
공동주택(아파트)	4,872	3,006	162.1%	3,041	160.2%
근린생활시설	24	19	126.3%	21	114.3%
합계	4,896	3,025	161.9%	3,062	159.9%

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.

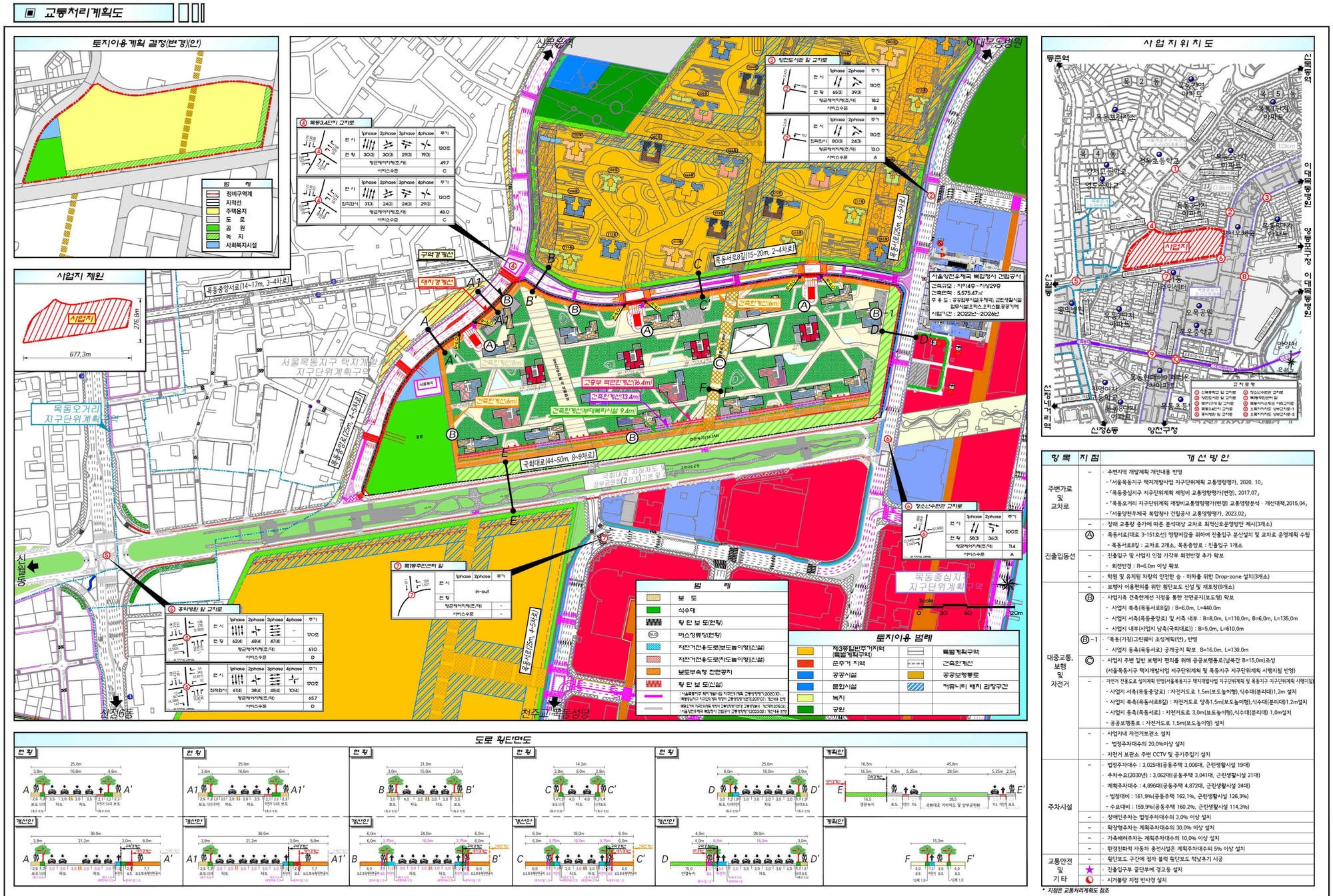
5. 결론

- 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 453대/시(유입 77대/시, 유출 376대/시), 장기목표연도 2032년 451대/시(유입 77대/시, 유출 374대/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 4,896면으로 계획하였으며, 「서울시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.3.27」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(3개소)
대중교통, 보행 및 자전거	-	•보행자 이용편의를 위한 횡단보도 신설 및 재포장(9개소)
	Ⓑ	•사업지측 건축한계선 지정을 통한 전면공지(보도형) 확보 - 사업지 북측(목동서로8길) : B=6.0m, L=440.0m - 사업지 서측(목동중앙로) 및 서측 내부 : B=8.0, L=110.0m, B=6.0, L=135.0m - 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 및 목동지구 지구단위계획 시행지침 반영)
	-	•자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 및 목동지구 지구단위계획 시행지침) - 사업지 서측(목동중앙로): 자전거도로 1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치 - 사업지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.0m 설치 - 공공보행통로: 자전거도로 1.5m(보도높이형) 설치
	-	•사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0%이상 설치 •자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	•법정주차대수 : 3,025대(공동주택 3,006대, 근린생활시설 19대) •주차수요(2030년) : 3,062대(공동주택 3,041대, 근린생활시설 21대) •계획주차대수 : 4,896대(공동주택 4,872대, 근린생활시설 24대) - 법정대비 : 161.9%(공동주택 162.1%, 근린생활시설 126.3%) - 수요대비 : 159.9%(공동주택 160.2%, 근린생활시설 114.3%)
	-	•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



과 업 명	목동4단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)	(정)기대행업체		제 도	설계자	검토자	책임자	설 계 일 자	도면번호	-
도 면 명	교통처리계획도	(주)동해종합기술공사						2025.05	축 척	-

Ⅷ. 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

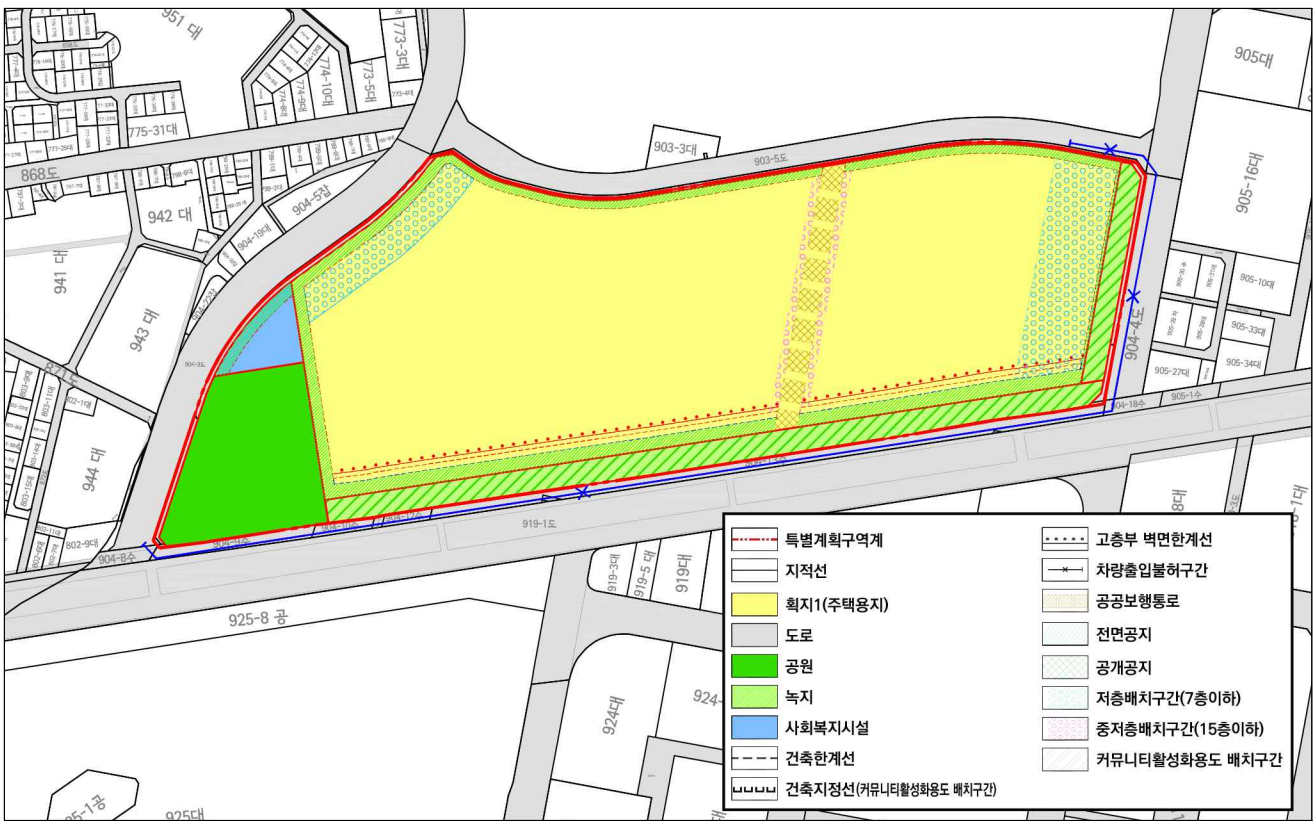
가. 사업개요

- 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	
사업부지면적	**실사용 대지면적**	**96,046.4**	**78.2**	
	도 로	2,299.9	1.9	
	공 원	10,043.0	8.2	
	녹 지	11,478.7	9.3	
	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

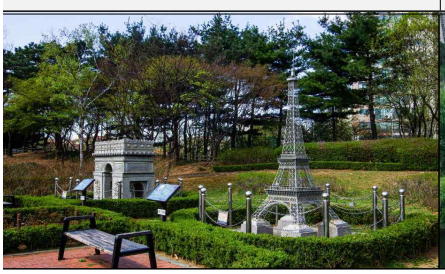
- 대상지가 속한 양천구는 공동주택 단지가 밀집된 지역으로 전형적인 주거지 경관이 연출됨
- 경부고속도로의 종점지인 신월나들목이 위치해 있어 광역 교통이 편리하며, 서울 지하철 2호선, 5호선, 9호선이 위치해 대중교통으로 인한 접근이 용이함
- 목동운동장, 아이스링크장 등 다수의 운동시설과 다양한 자연공원이 위치하고 있어 시민들의 휴게·문화공간이 조성되어 있음

목동종합운동장	서서울호수공원	지하철역 (목동역, 오목교역)
		

3. 대상지 경관현황

가. 대상지 일반현황

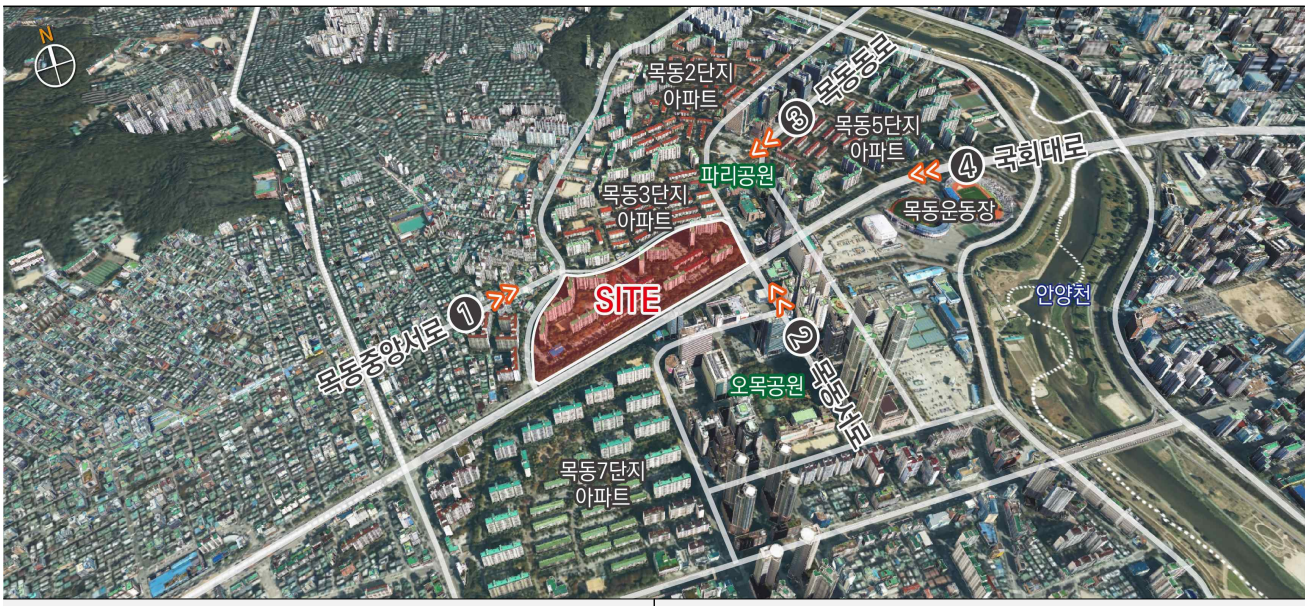
- 대상지 북측으로 목동서로8길와 서측으로는 목동중앙로가 연접해있고, 남측으로 국회대로가 인접해 있어 교통 접근성이 우수함
- 대상지 북동측으로 파리공원, 남측으로 오목공원, 동측으로 안양천 등이 위치해 오픈스페이스 역할을 수행하고 있음
- 대상지 반경 1km안에 다수의 공동주택단지가 입지함에 따라 도시적 스카이라인을 형성하고 있음
- 대상지 동측으로 야구장, 아이스링크등이 있는 목동운동장이 있음

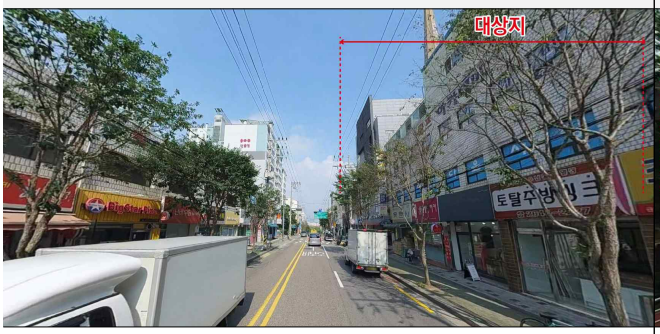
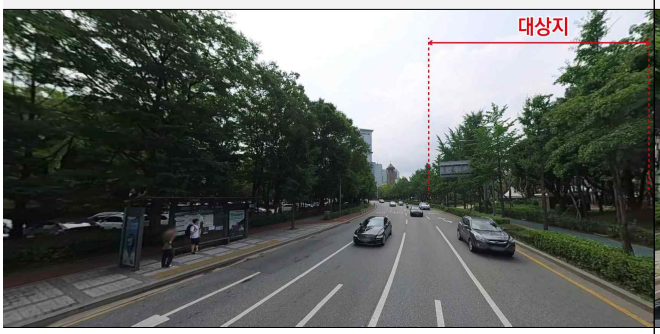
목동 파리공원	안양천	목동 대규모 공동주택단지
		

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

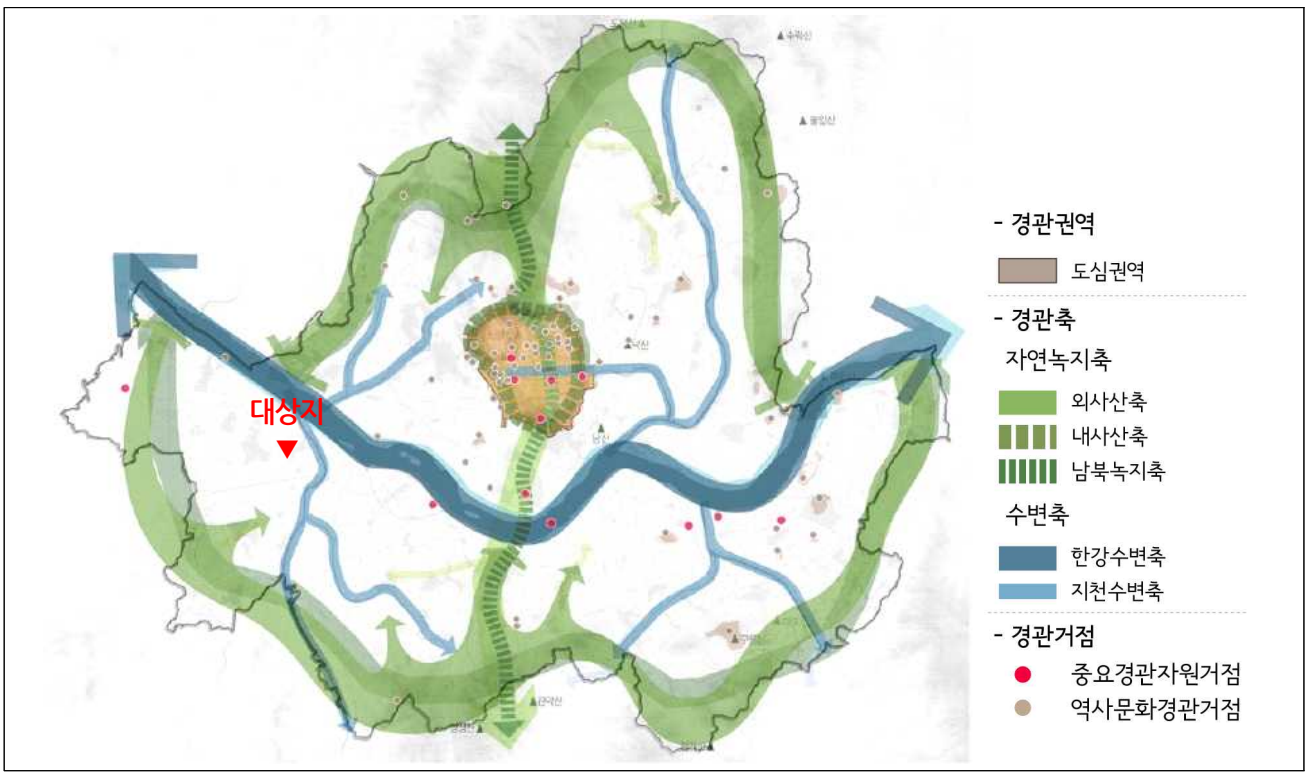
• 서울시 경관미래상에 따른 유형별 목표 실현을 위한 장·단기적 추진 전략

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

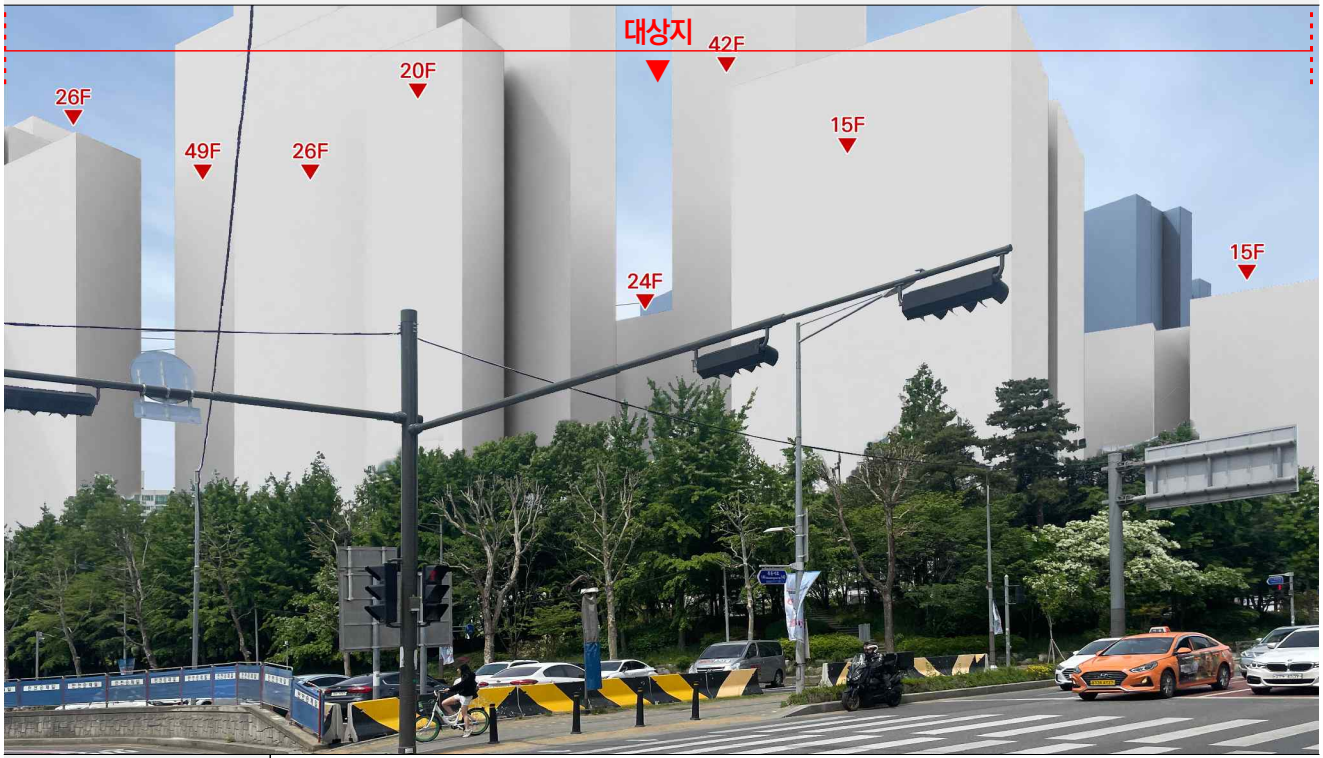
KEY MAP



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

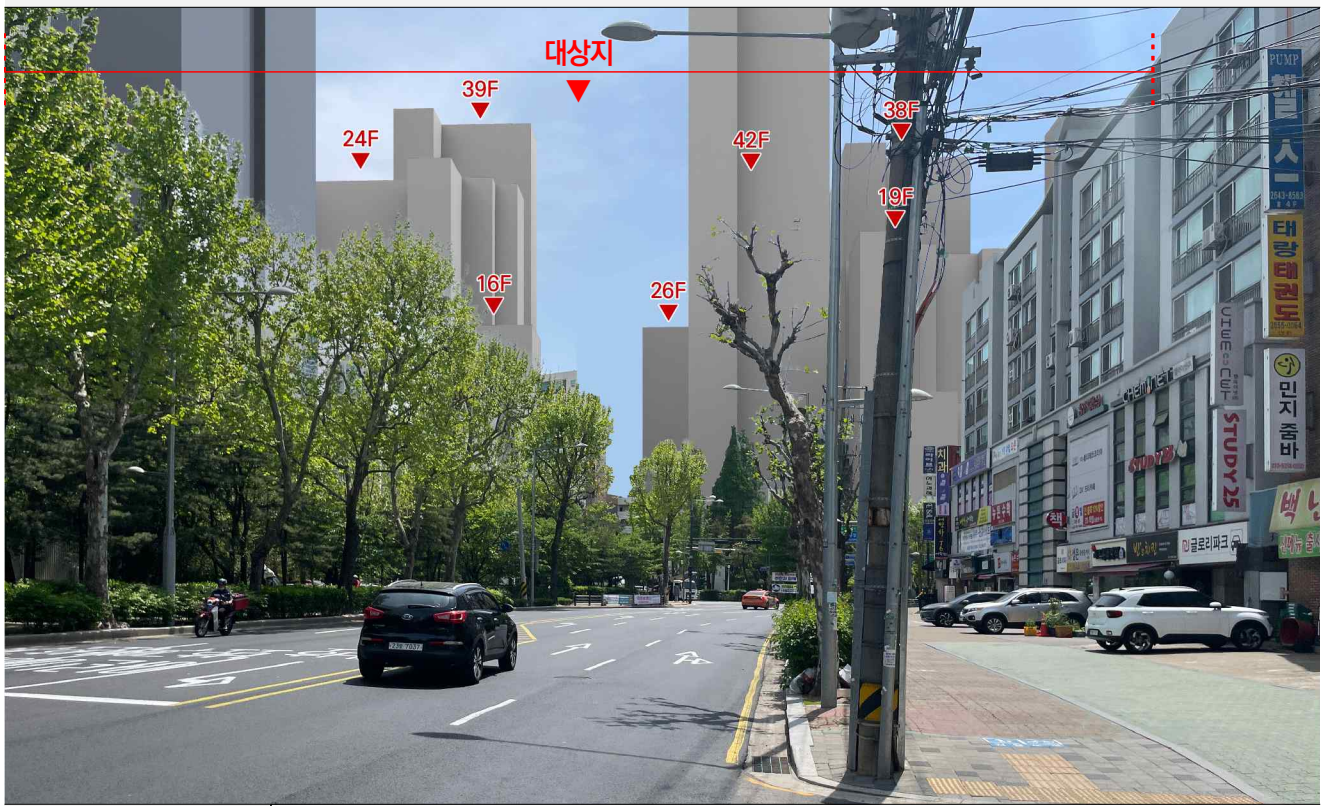
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



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

2) 중경

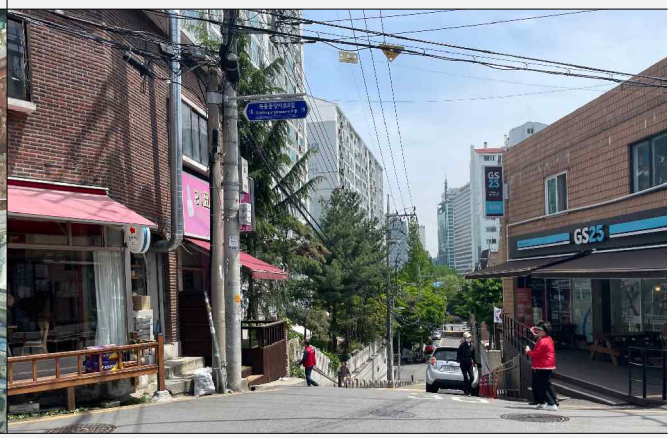
가) 조망점_03

조망위치	목동중앙로1길	이격거리	약 150m	표고	10.4m

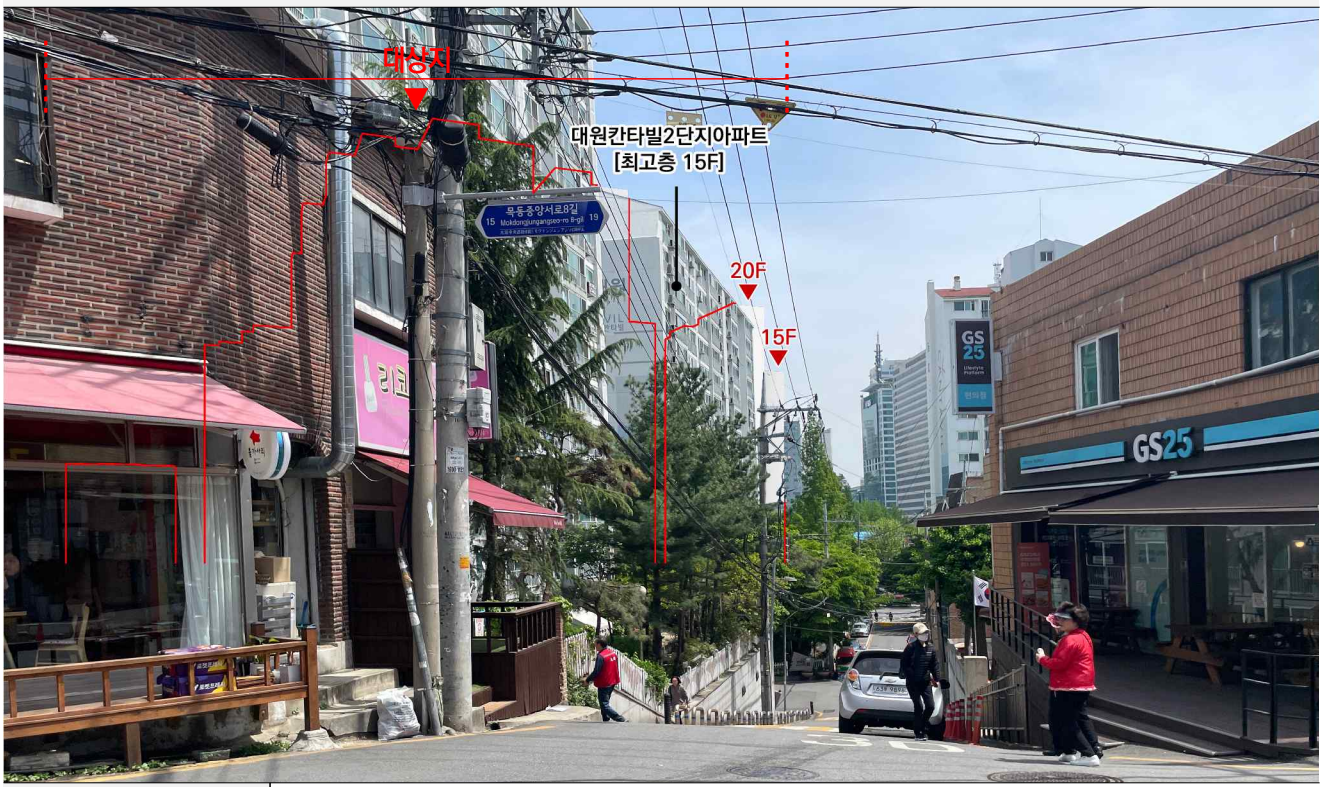
KEY MAP



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

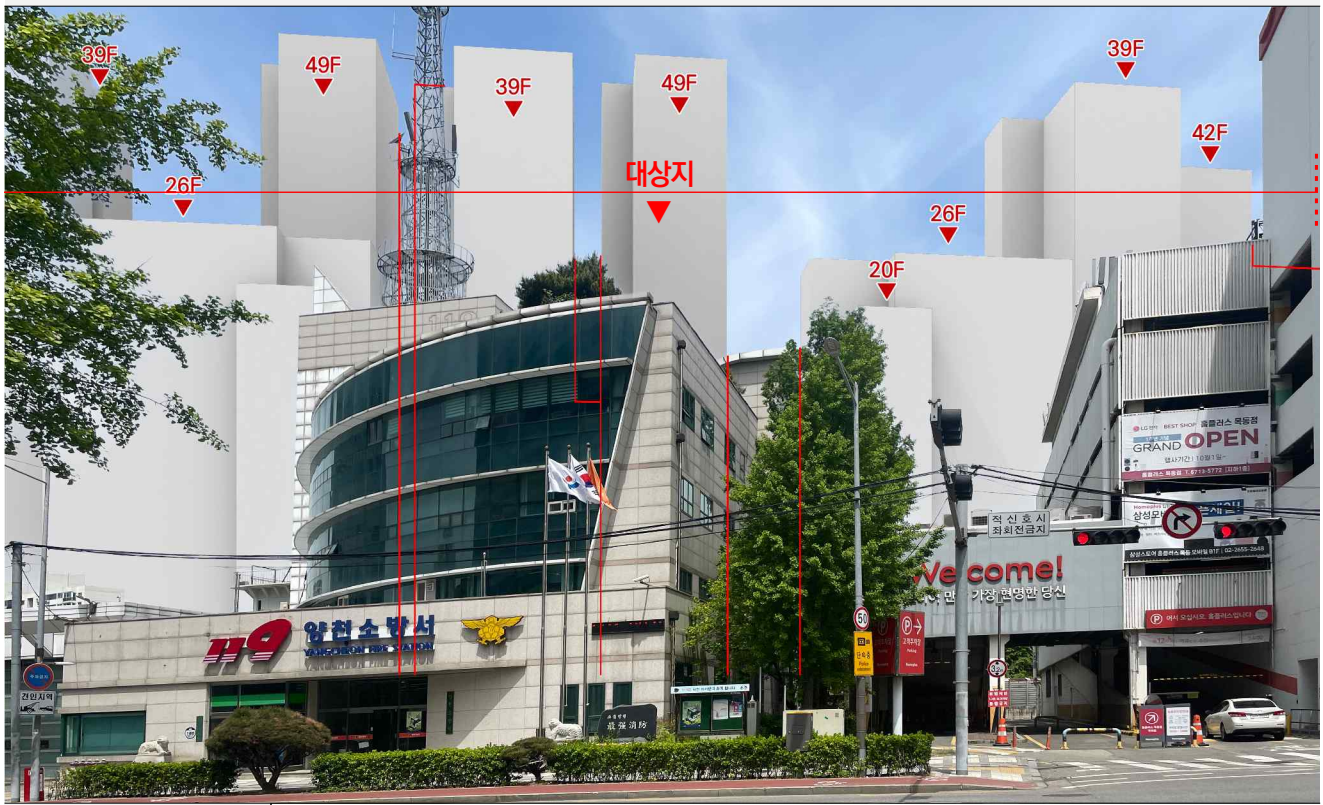
KEY MAP



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

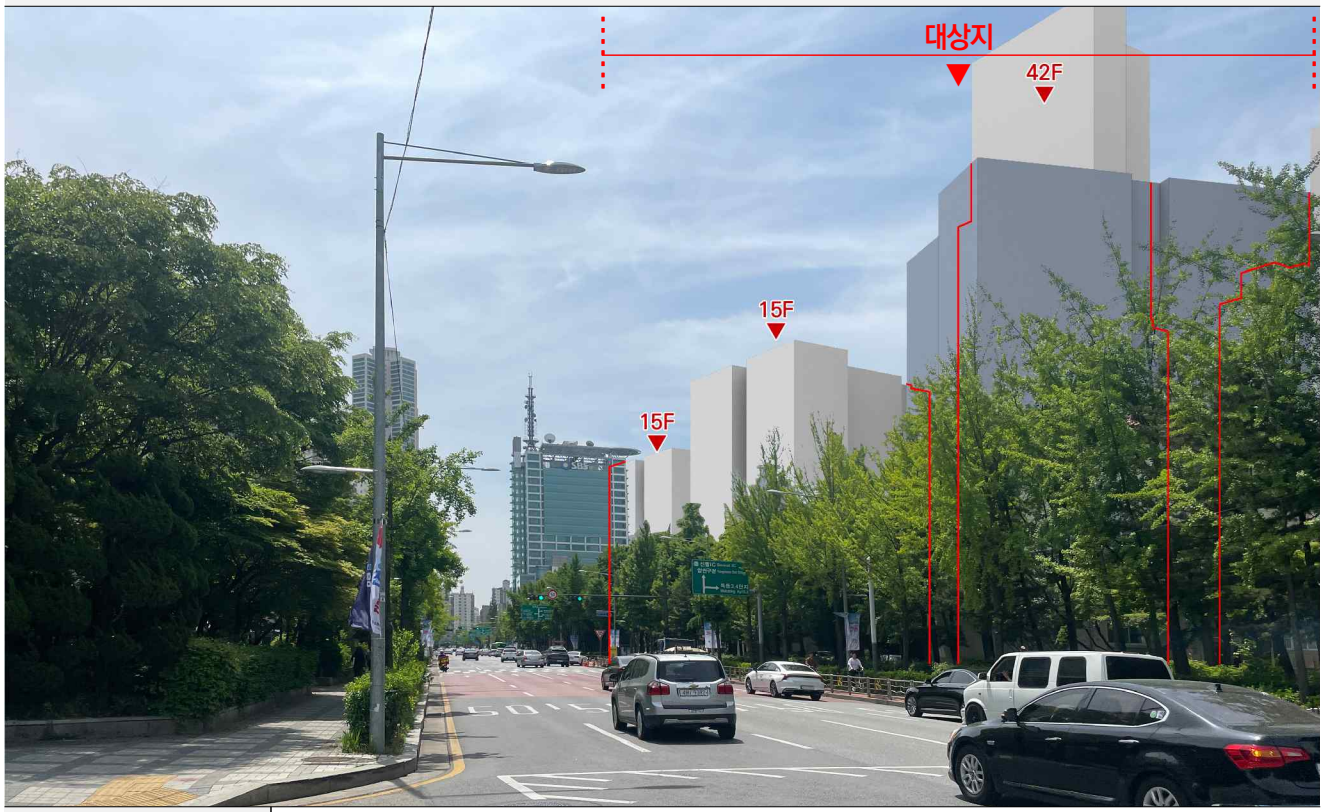
KEY MAP



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

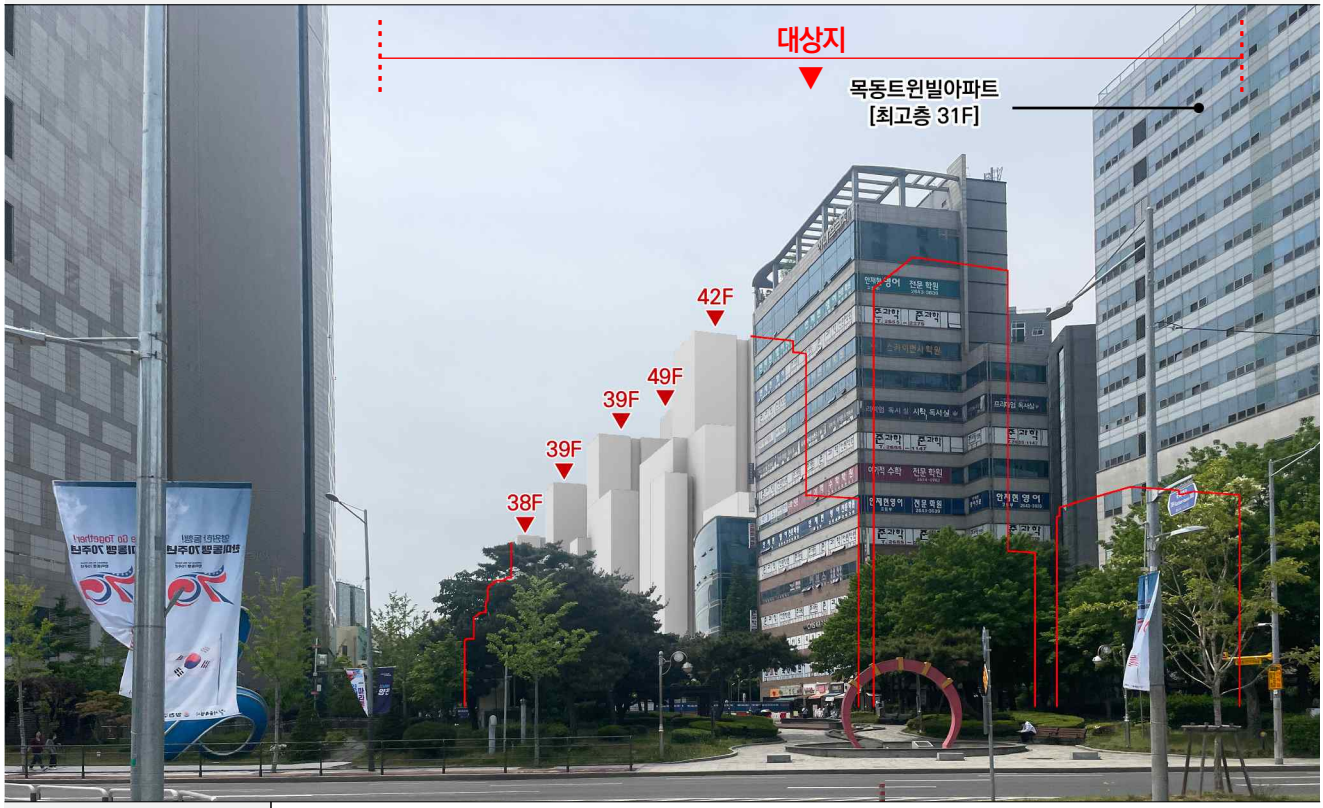
KEY MAP



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

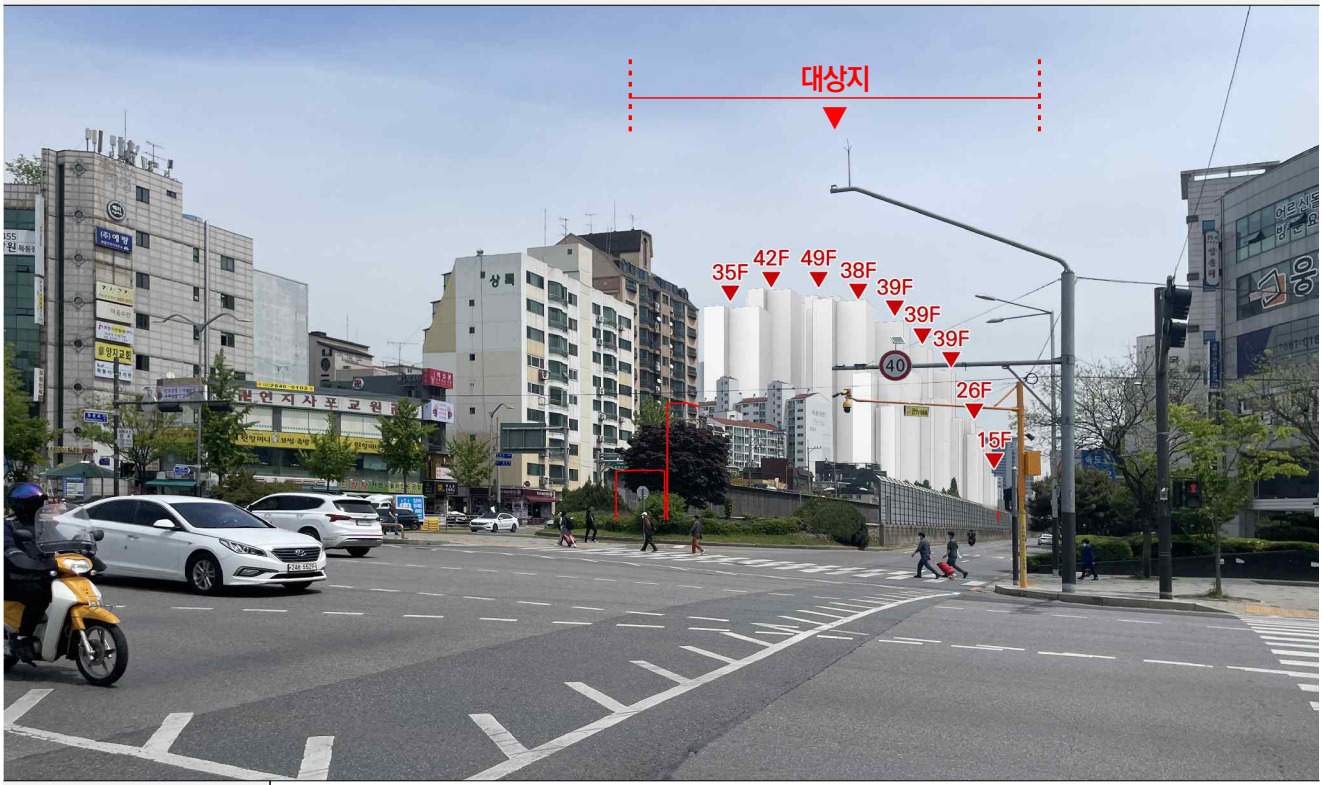
KEY MAP



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

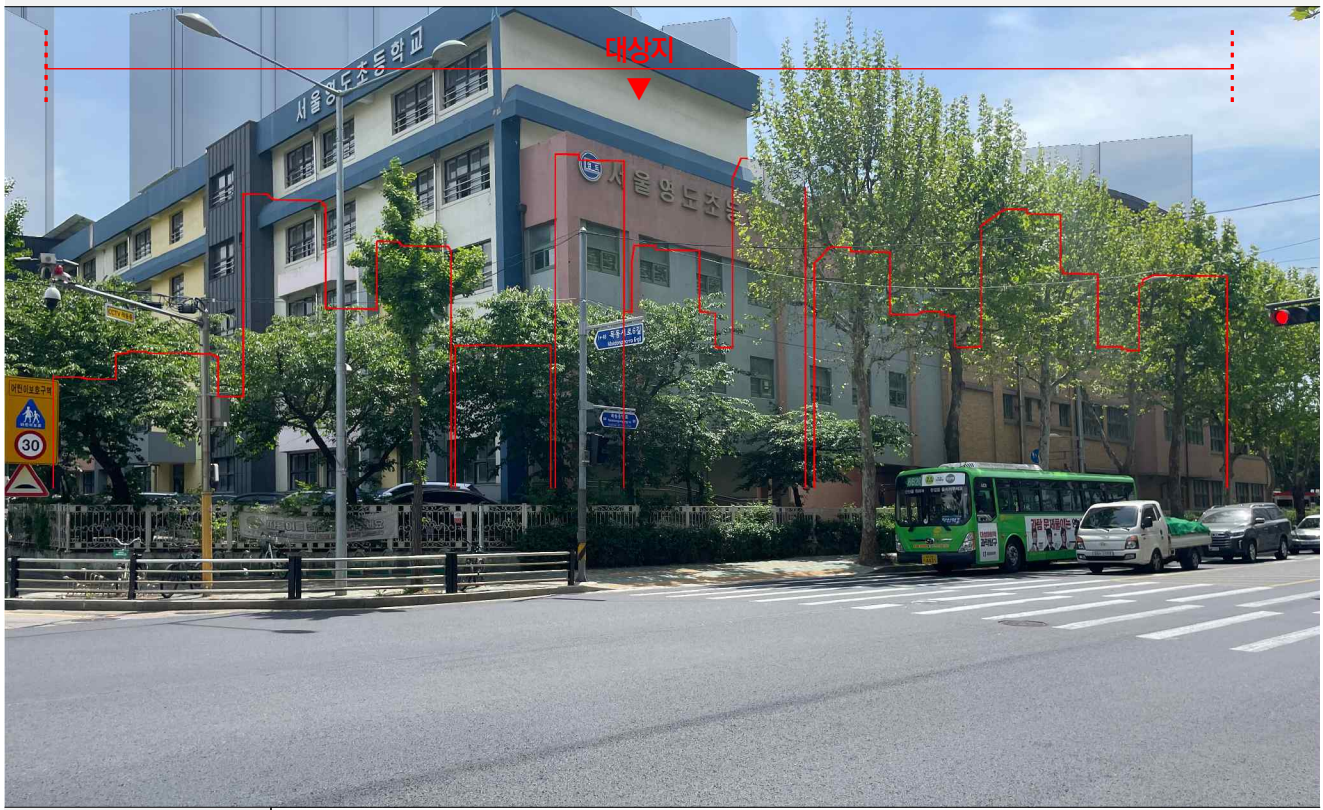
KEY MAP



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

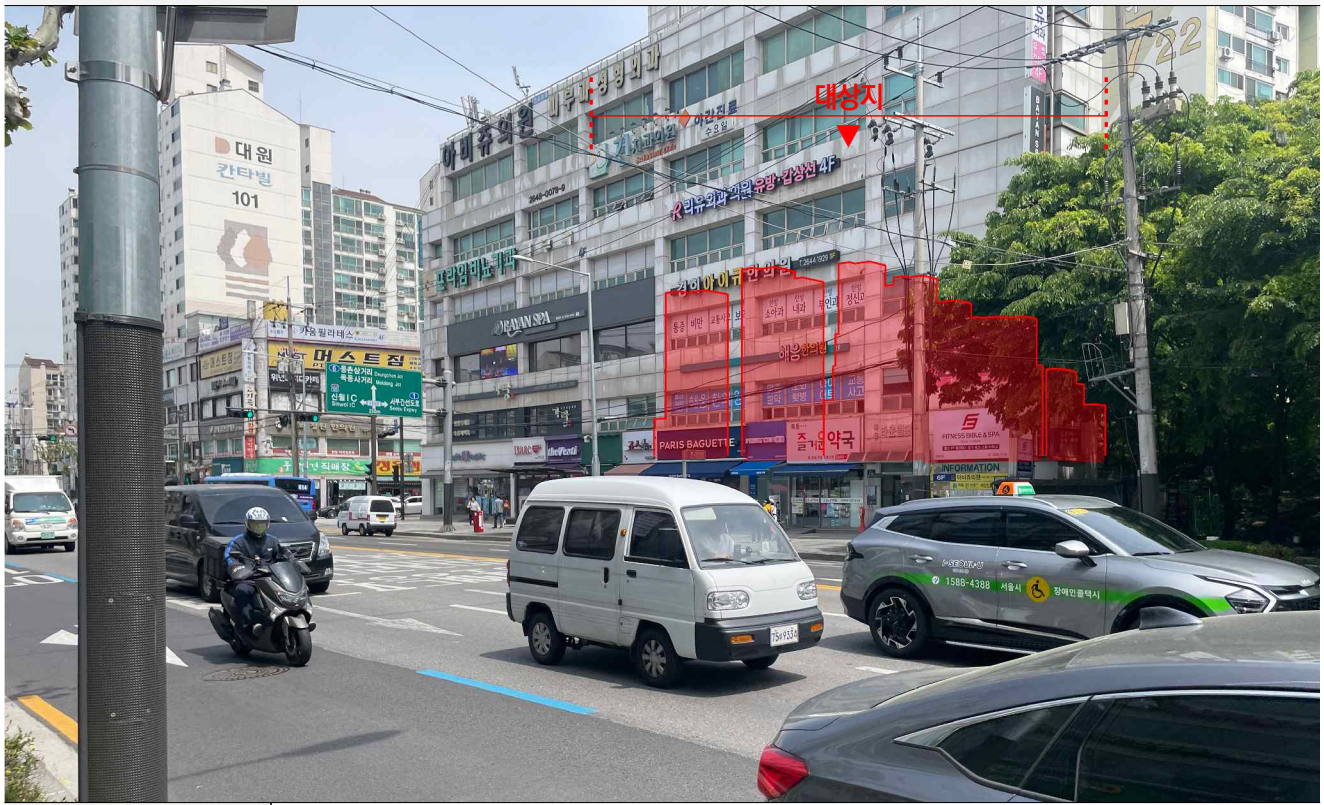
KEY MAP



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

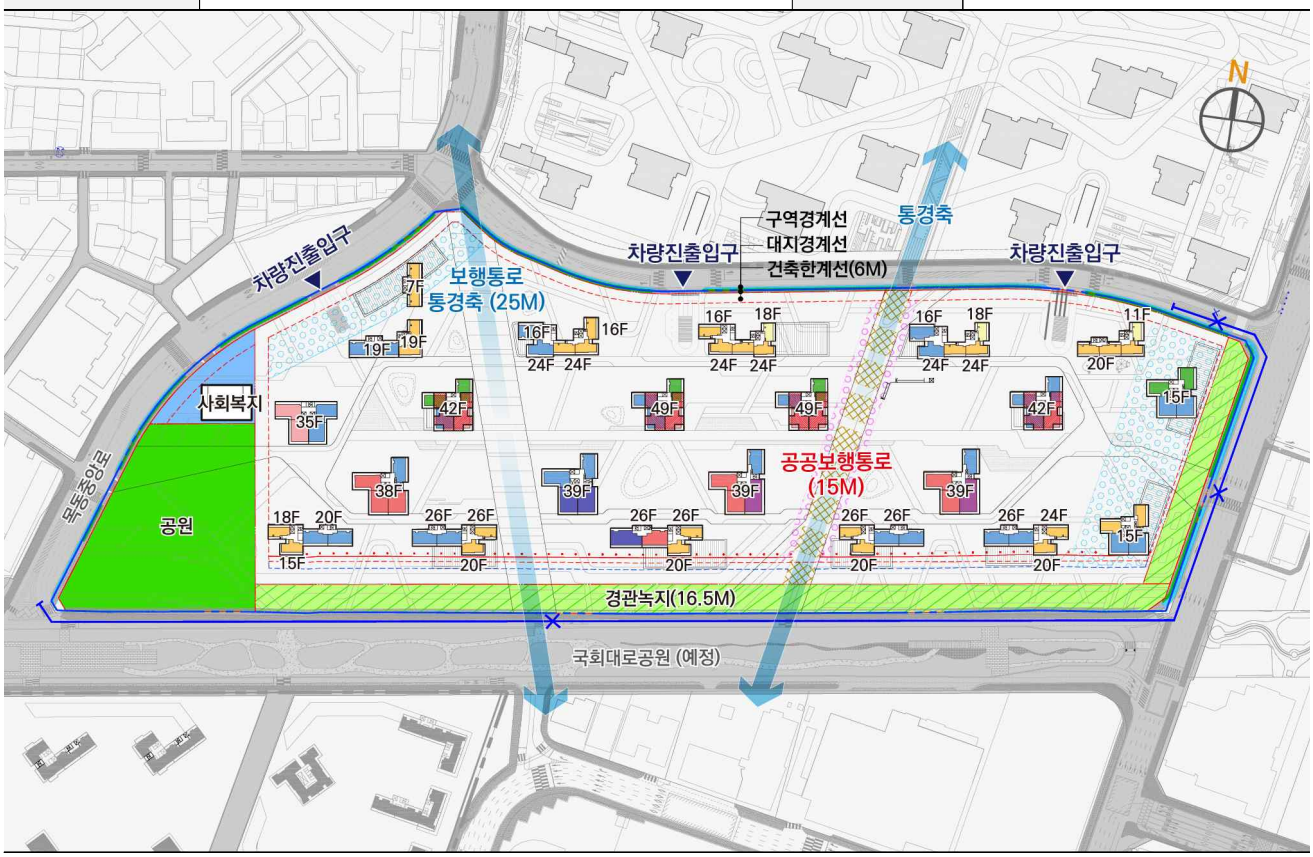
4 경관영향 저감방안

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

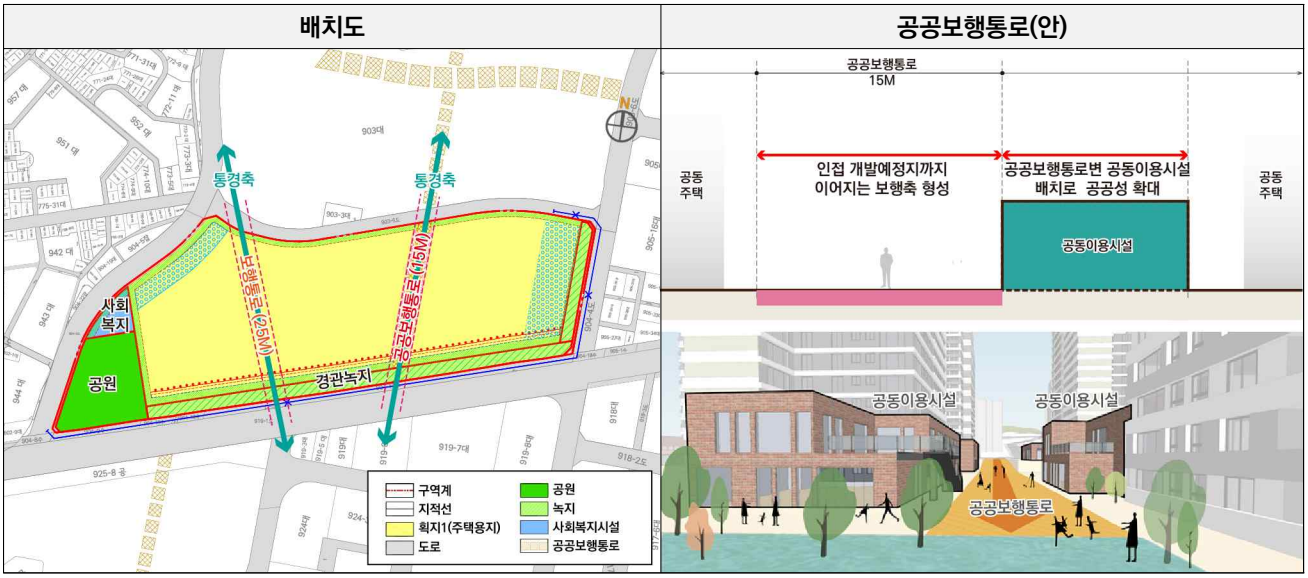
대지위치	서울시 양천구 목동 904 일원		
지역/지구	제3종 일반주거지역 (일부 종상향), 특별계획구역 4	용적률	299.94%
구역면적	122,825.30㎡	연면적	508,583.82㎡
건축규모	지하3층, 지상49층	건폐율	19.61%

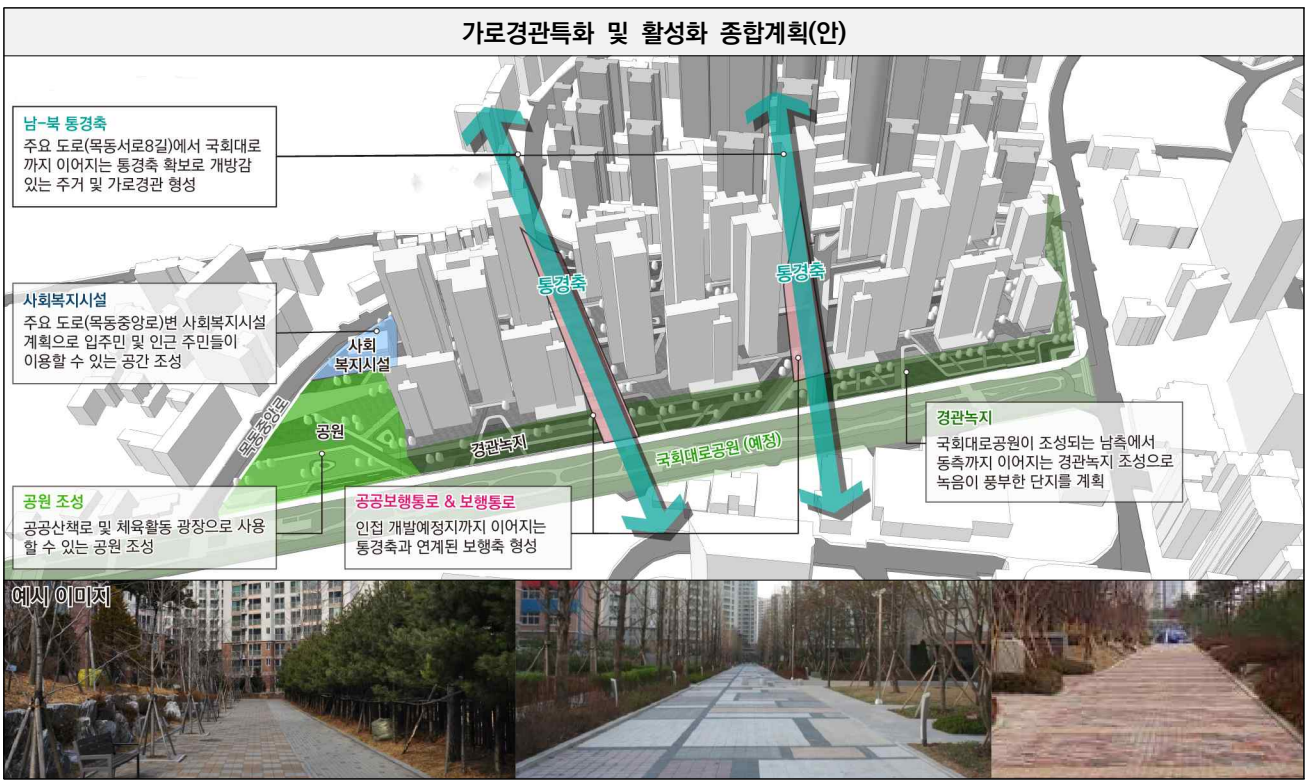


나. 가로경관특화 및 활성화(안)

- 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.

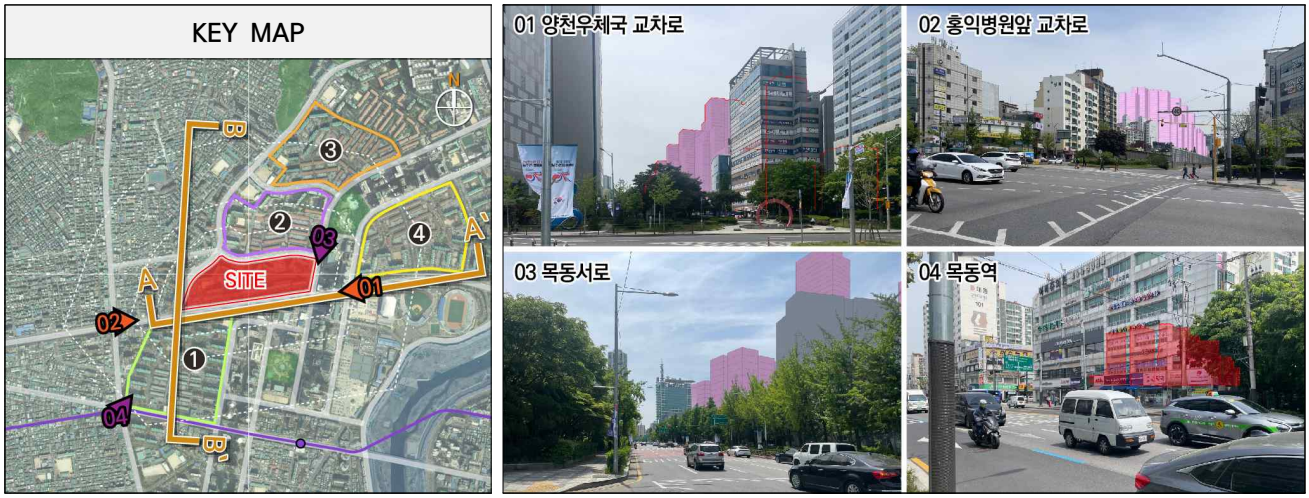


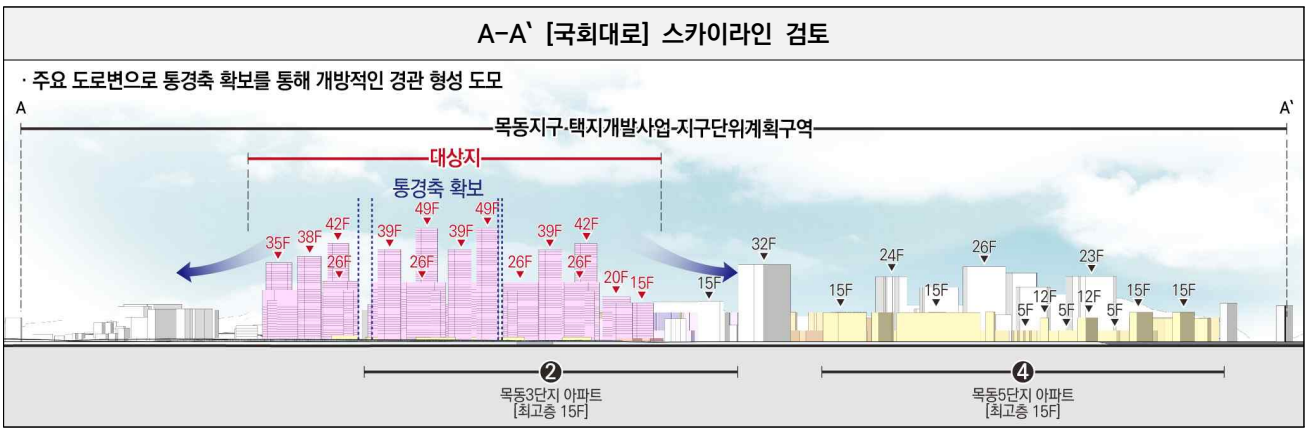


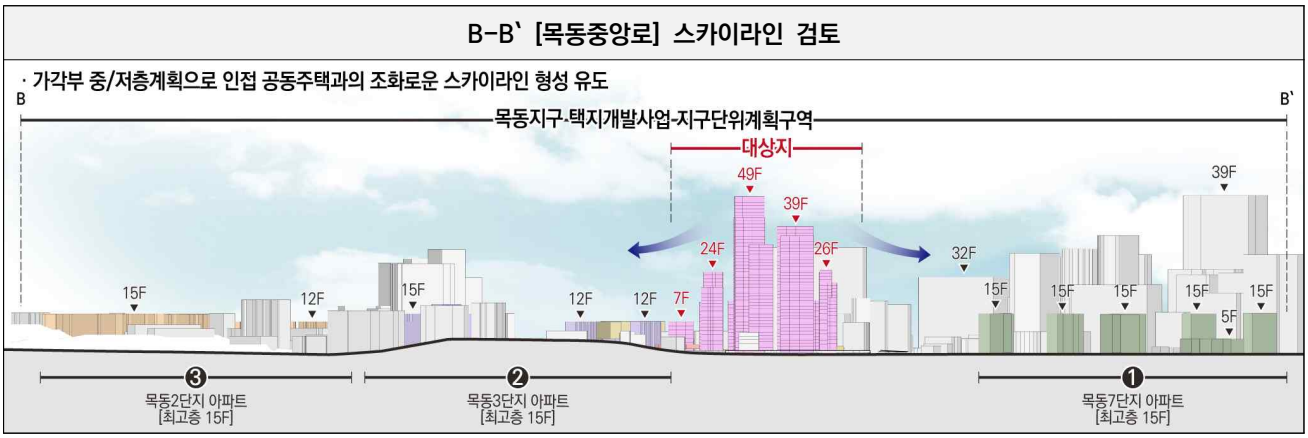
2. 스카이라인 계획

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
- 향후 “목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역”의 개발됨에 따라 다양한 경관변화가 예상됨







3. 입면색채계획

가. 상위계획검토

• 상위계획인 「서울색 정립 및 체계화 연구보고서」를 준용

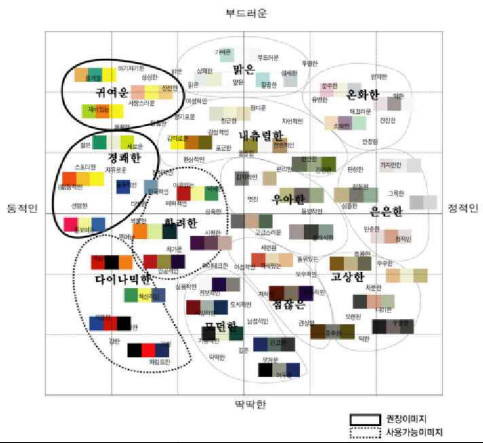
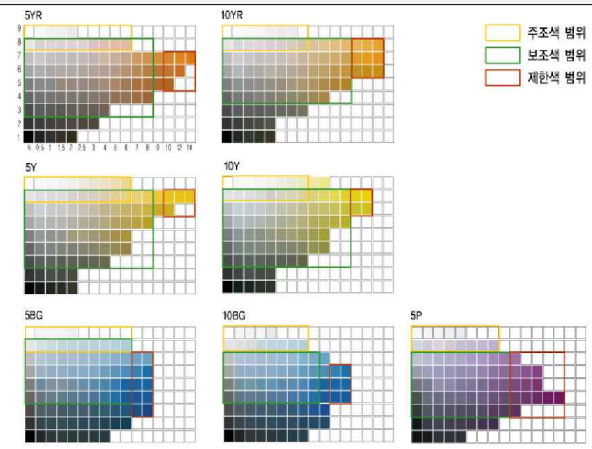
시가지경관(상업시설이 밀집한 지역) 권장색채	
시가지 경관 (상업시설이 밀집한 지역)	• 다양성이 보여지는 공간으로 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출 • 상업시설의 색채연출은 제한사항이 엄격하지 않은 만큼 경쾌하고 새로운 느낌이 느껴지며 경우에 따라서는 귀여운 느낌이 살아나도록 계획

[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

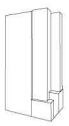
Zone_C

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

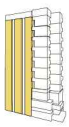
*본 계획은 기본계획(안)으로 인허가 및 각 종 심의로 인해 변경될 수 있음.

Zone_A





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



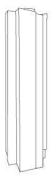
Step 2. Segment
- 입체감 있는 저층부 테라스 적용
- 변화감 있는 형태의 오픈발코니 적용



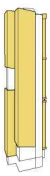
Step 3. Point
- 규칙적인 패턴을 통한 정돈된 입면 연출

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



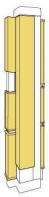
Step 3. Point
- 커튼월룩을 활용하여 입면의 변화감 및 도시이미지 형성

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>

Ⅸ. 환경성 검토서

1. 스코핑보고서

가. 사업개요

- 계획범위 : 서울특별시 양천구 목동 904번지 일원
- 대지면적 : 122,825.30㎡
- 사업내용 : 제3종 일반주거지역(일부 종상향), 특별계획구역4

나. 부지특성

- 제1·3종 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 녹지 확보계획, 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, 분뇨 발생 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 자전거 보관소 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	○	· 비오톱유형평가도 4등급, 일부 2등급, 개별비오톱 평가제외, 일부 2등급으로 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 신·재생에너지 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 남서부에 위치하고 있으며, 동쪽으로 한강을 경계로 영등포구와 접하고 서쪽으로는 경기도 부천시와 접하며, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구와 마주하고 있음
- 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) 연료사용기준

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구는 「대기환경보전법 시행령」 제40조제1항에 의거하여 경유(황함유량 0.1% 이하)와 중유(황함유량 0.3% 이하)를 공급·사용하여야 하는 지역으로 조사됨

〈 저황유 공급지역 및 사용시설의 범위 〉

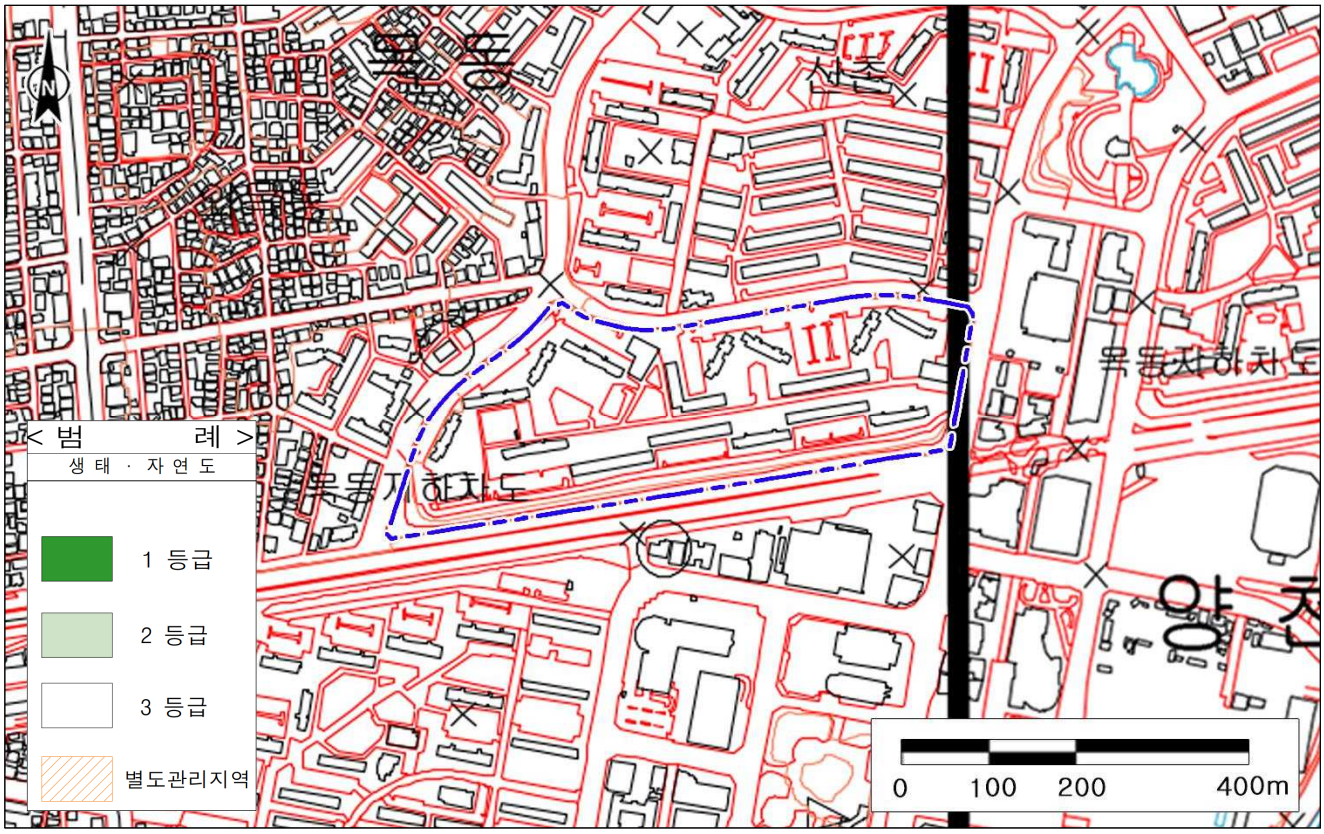
대상연료	공급·사용지역
경유(황함유량 0.1% 이하)	전국
중유(황함유량 0.3% 이하)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시(군위군은 제외한다), 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령[별표 10의2]

5) 생태자연도 현황

- 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과, 3등급 지역으로 조사됨

〈 생태자연도 〉



6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구는 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부고시 제2007-107호」에 의거하여 "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 규정, 환경부고시 제2007-107호

7) 환경오염 배출시설 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 환경오염 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 23개소, 수질(폐수) 배출시설 80개소로 총 103개소의 환경오염 배출시설이 있는 것으로 조사됨

〈 환경오염 배출시설 현황 〉

구 분	총계 (개소)	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
양천구	103	23	-	-	-	6	17	80	-	-	1	4	75	-

※ 자료 : 제36회 2024 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 〉

건축유형	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

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

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 〉



■ 1. 생태면적률 산정표(총괄)

(단위:m2)

구분	산출근거	총면적	비고
대지면적		97,278.00	
계획면적	35,593.34㎡ (피복유형) =	35,593.34	대지면적의 36.59%

* "서울특별시 생태면적률 운영지침(2,016.04)"에 의거하여 산정
* 생태면적률 면적기준 : 건축유형별 생태면적률 적용기준_(2) 공동주택(개발면적 660㎡ 이상) 30% 이상

□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형)

(단위:m2)

기호	구분	가중치	실면적	생태환산면적	비고
	자연지반녹지	1.0	12,803.75	12,803.75	
	인공지반녹지>90cm	0.7	32,556.56	22,789.59	
합계				35,593.34	

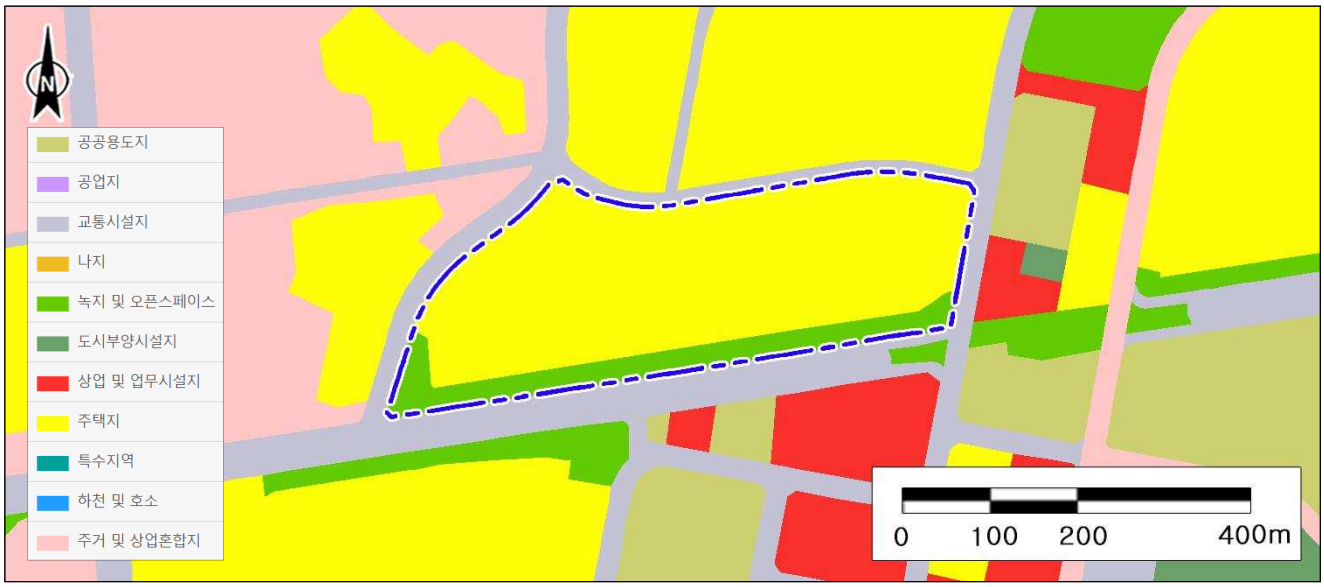
* Auto Cad에 의한 면적산출임

2) 비오톱

가) 현황

- 비오톱
  - 사업대상지의 경우, 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
  - 본 사업대상지는 토지이용현황도상 주택지, 일부 녹지 및 오픈스페이스로 조사됨

〈 토지이용현황도 〉



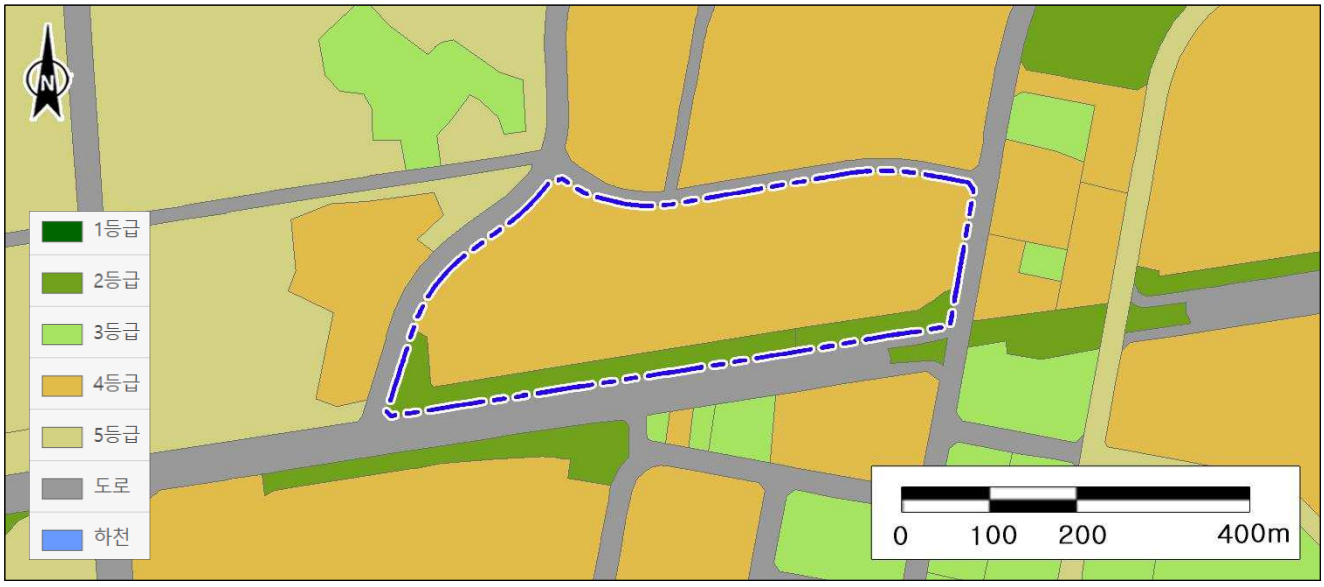
  - 본 사업대상지는 비오톱유형평가도(유형범례)상 주거지 비오톱, 일부 조경녹지 비오톱으로 조사됨

〈 비오톱유형평가도(유형범례) 〉



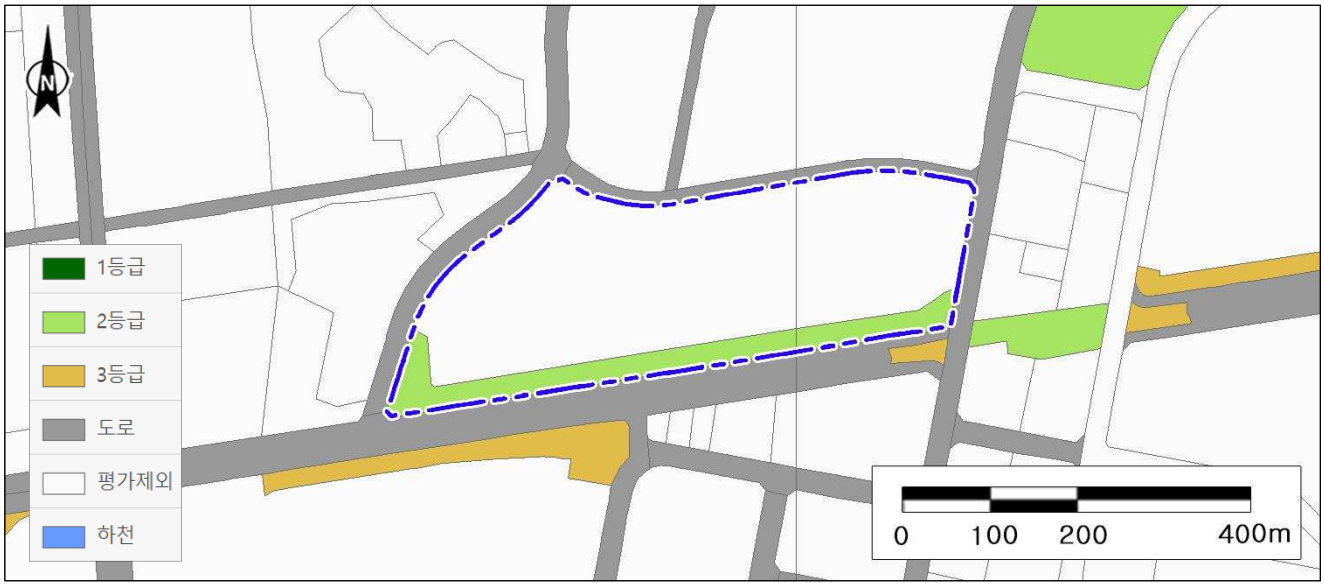
– 본 사업대상지는 비오톱유형평가도(평가등급)상 4등급, 일부 2등급으로 조사됨

〈 비오톱유형평가도(평가등급) 〉



– 본 사업대상지는 개별비오톱상 평가제외, 일부 2등급으로 조사됨

〈 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 계획임
- 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	주거지역					상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층 이하)	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 : 제36회 2024 양천구 통계연보

  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 103개소, 기타공원 18개소로 총 121개소로 조사되며, 면적으로는 3,049.9천㎡ 중 도시공원 2,627.3천㎡, 기타공원 422.6천㎡로 조사됨

〈 공원녹지 지정현황 〉

구 분	총계	자연공원 (국립)	도시공원					기타공원②
			도시자연공원구역①	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	
개소	121(1)	-	(1)	18	74	9	2	18
면적(천㎡)	3,049.9	-	837.3	1,389.1	129.1	25.5	246.3	422.6

※ 자료 : 제36회 2024 양천구 통계연보

※ 주 : 1. ①의 경우, 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. ②의 경우, 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

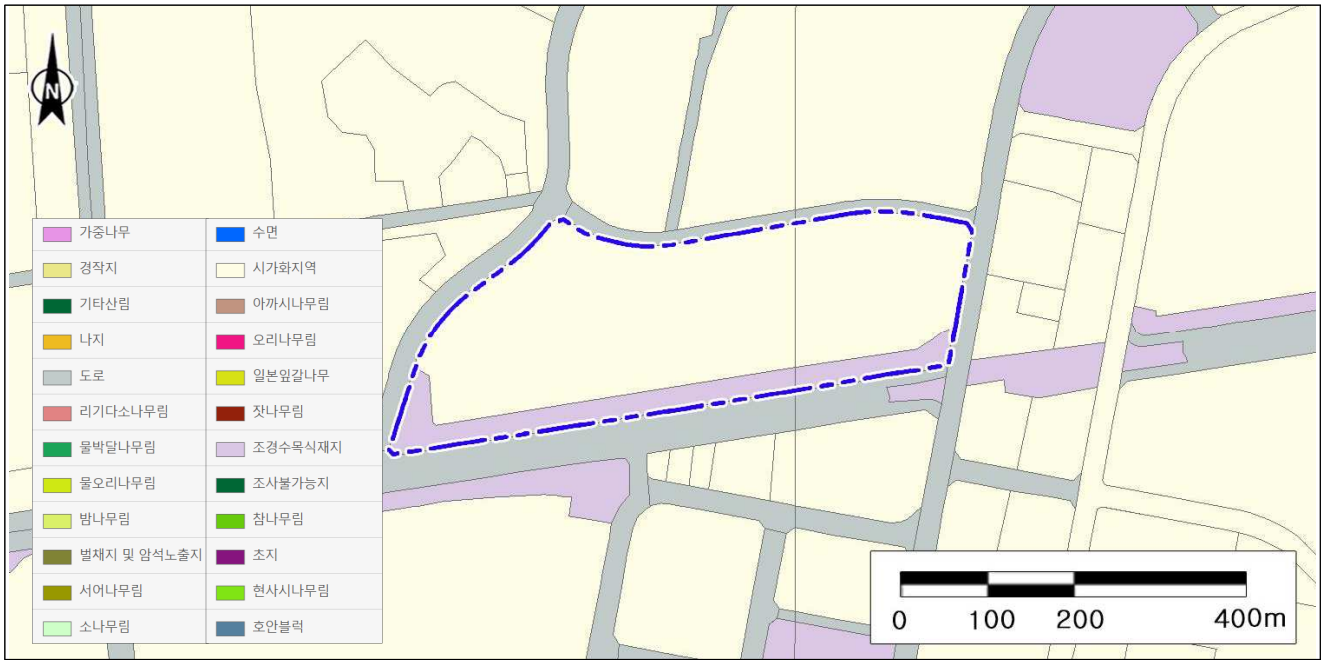
- 사업대상지 내에 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및 공원·녹지시설을 신설 및 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획
- 사업시행 후 토지이용계획상 녹지(녹지시설 및 옥상녹화 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획
- 따라서, 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획

4) 동·식물상

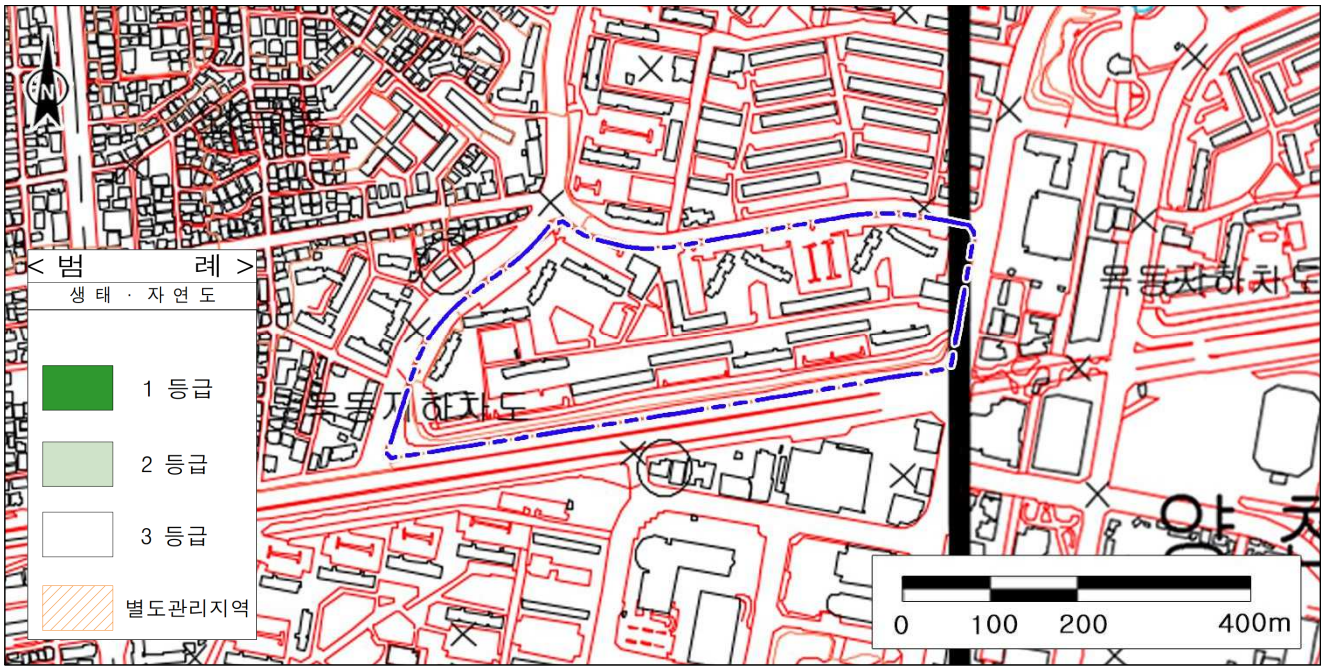
가) 현황

- 동·식물 및 생태자연도
  - 본 사업대상지는 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도상 시가화지역, 일부 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 〉



〈 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 불가피 할 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 조경녹지 공간을 조성하여 단절되있던 생태축이 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

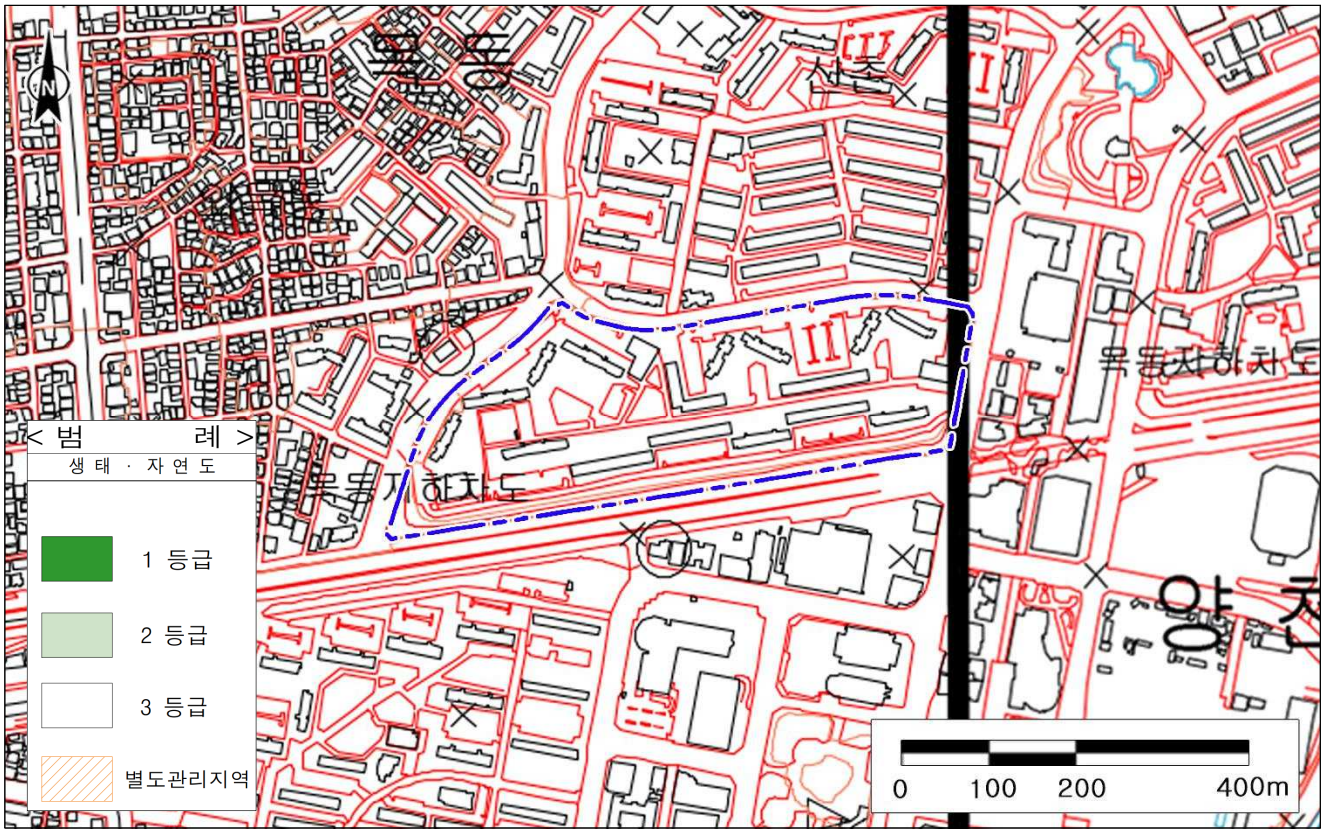
5) 자연환경자산

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

〈 생태자연도 〉



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 조경녹지 공간을 조성하여 단절되었던 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 23개소, 수질(폐수) 배출시설 80개소로 총 103개소의 환경오염 배출시설이 있는 것으로 조사됨

〈 환경오염 배출시설 0현황 〉

구 분	총계 (개소)	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
양천구	103	23	-	-	-	6	17	80	-	-	1	4	75	-

※ 자료 : 제36회 2024 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	주거지역					상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층 이하)	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 : 제36회 2024 양천구 통계연보

– 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 103개소, 기타공원 18개소로 총 121개소로 조사되며, 면적으로는 3,049.9천㎡ 중 도시공원 2,627.3천㎡, 기타공원 422.6천㎡로 조사됨

〈 공원녹지 지정현황 〉

구 분	총계	자연공원(국립)	도시공원					기타공원②
			도시자연공원구역①	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	
개소	121(1)	-	(1)	18	74	9	2	18
면적(천㎡)	3,049.9	-	837.3	1,389.1	129.1	25.5	246.3	422.6

※ 자료 : 제36회 2024 양천구 통계연보

※ 주 : 1. ①의 경우, 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임

2. ②의 경우, 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

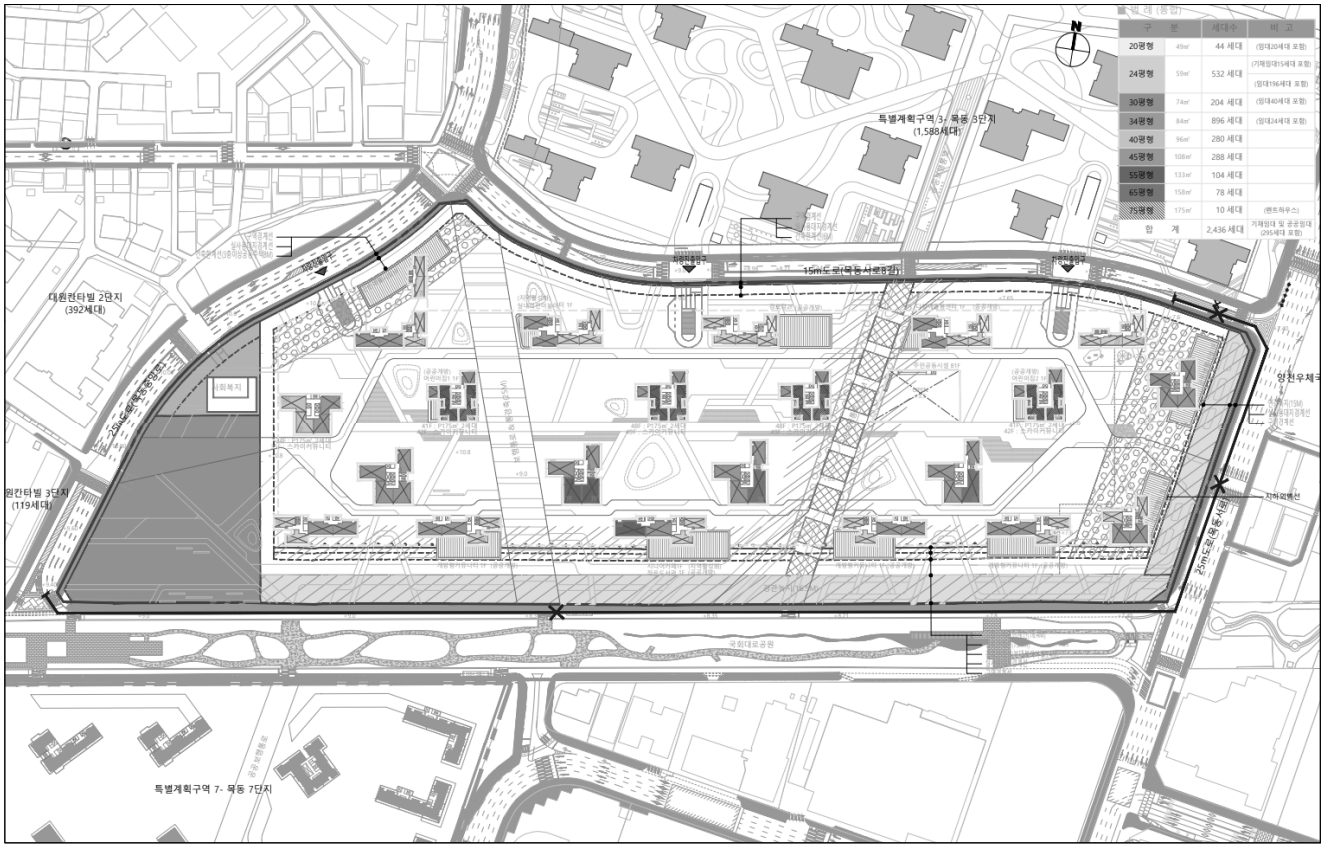
나) 영향예측

- 현재 사업대상지는 제1·3종 일반주거지역으로 조사됨
- 사업대상지 개발로 인해 녹지구간 단절 등을 야기시키지 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 (㎡)
2023	SK-②-124	양천목동	서울특별시 양천구 목동 912	대지(1지역)	108,854.4

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

〈 토양측정망 조사결과 〉

(단위: ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	불소
SK-②-124	0.17	57.20	3.50	0.07	34.00	132.40	36.00	338.00
1지역 우려기준	4	150	25	4	200	300	100	800
1지역 대책기준	12	450	75	12	600	900	300	2,400

※ 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	2,000	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)	800	2,400	1,300	3,900	2,000	6,000
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	800	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
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	500	340	1,000	1,000	3,000

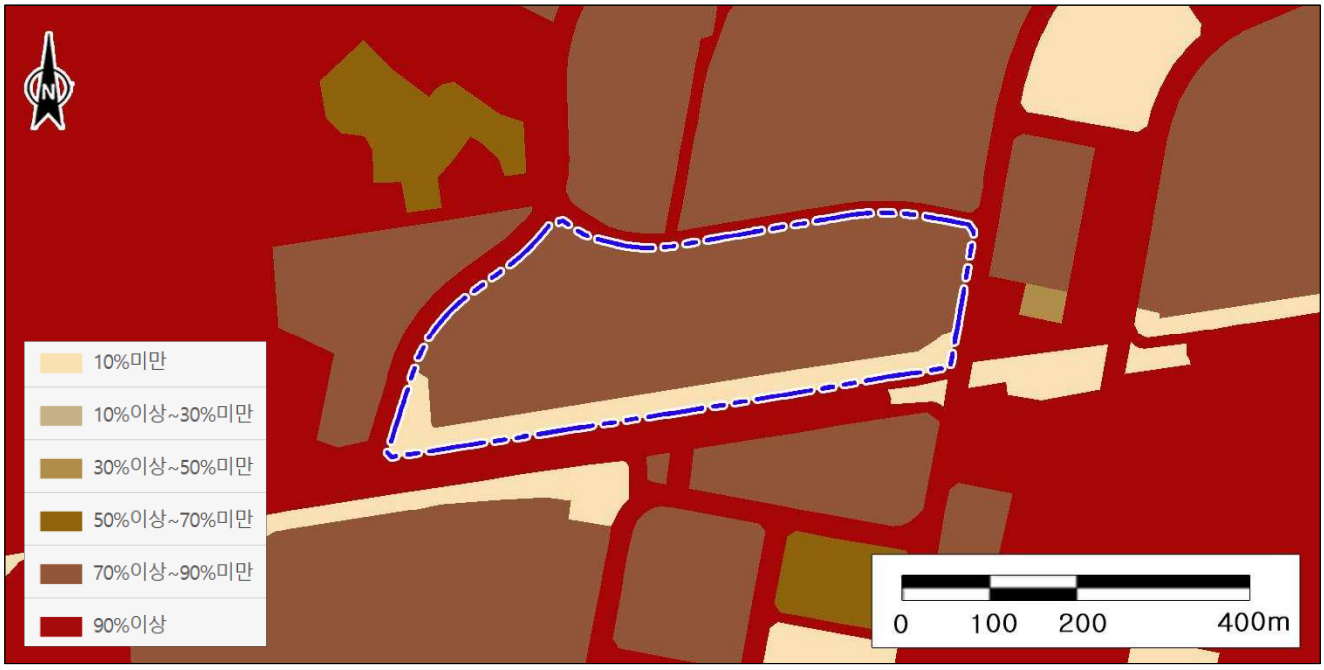
※ 자료 :「토양환경보전법 시행규칙」[별표3], [별표7]

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 50% 이상~70% 미만, 일부 10% 미만으로 조사됨

〈 불투수토양포장 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 중요 구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack하여 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

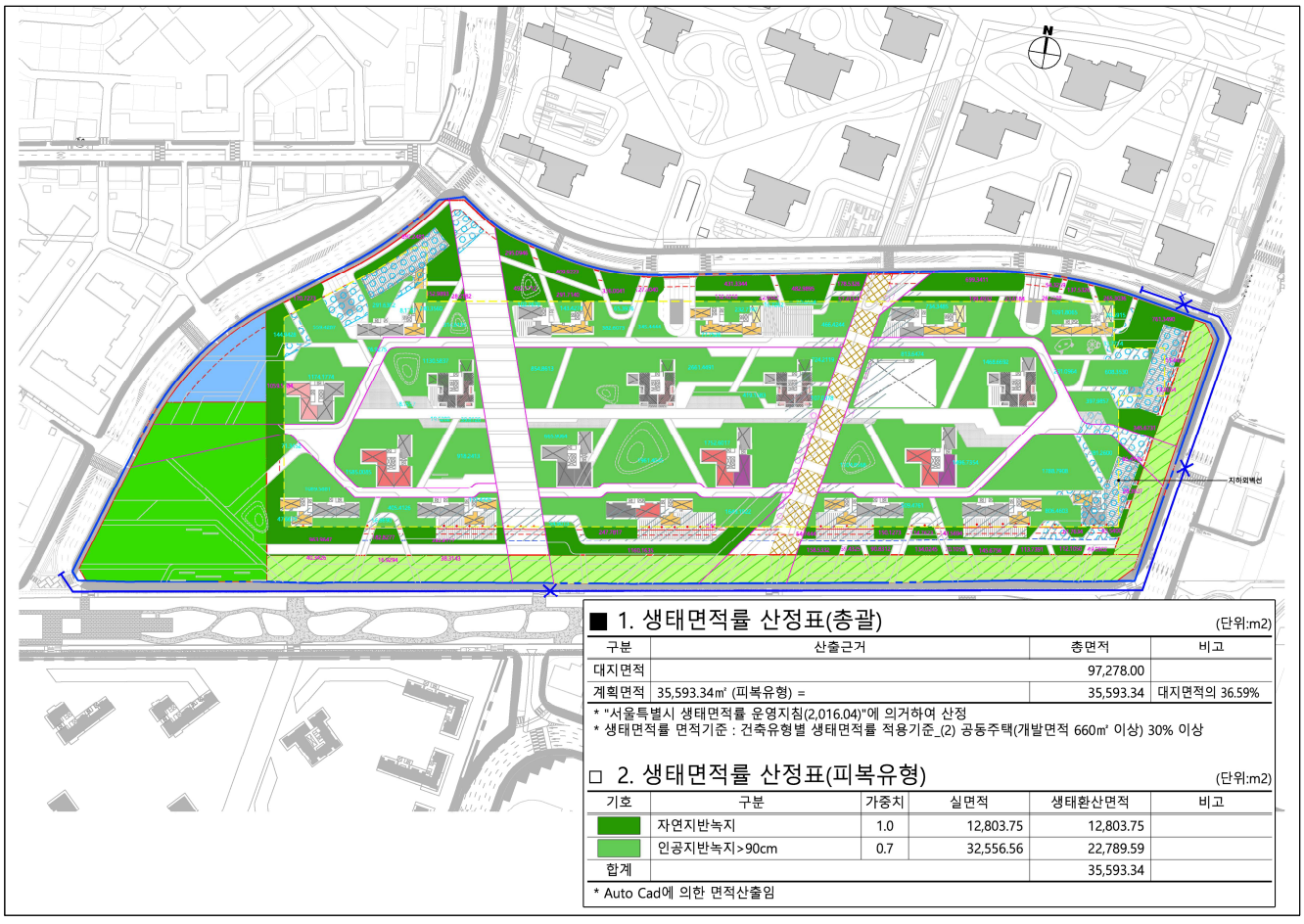
- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련함

〈 생태면적률 기준 〉

건축유형	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

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

〈 생태면적률 산정표 및 생태구적도 〉



■ 1. 생태면적률 산정표(총괄) (단위:m2)

구분	산출근거	총면적	비고
대지면적		97,278.00	
계획면적	35,593.34㎡ (피복유형) =	35,593.34	대지면적의 36.59%

* "서울특별시 생태면적률 운영지침(2,016.04)"에 의거하여 산정
* 생태면적률 면적기준 : 건축유형별 생태면적률 적용기준_(2) 공동주택(개발면적 660㎡ 이상) 30% 이상

□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형) (단위:m2)

기호	구분	가중치	실면적	생태환산면적	비고
	자연지반녹지	1.0	12,803.75	12,803.75	
	인공지반녹지>90cm	0.7	32,556.56	22,789.59	
합계				35,593.34	

* Auto Cad에 의한 면적산출임

5) 바람 및 열(미기후)

가) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2015~2024년) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과, 평균기준 기온 13.6℃, 상대습도 61.8%, 강수량 1,271.6㎜, 일조시간 2,404.2hr, 풍속 2.3m/s, 최대풍속은 9.8m/s로 조사됨

〈 서울기상대 기상개황 〉

구분 / 년도	기온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
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
2024	14.9	66.0	1,311.4	2,231.9	2.3	9.1
평 균	13.6	61.8	1,271.6	2,404.2	2.3	9.8

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

- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 3월이 2.7m/s로 가장 높았고 10~11월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

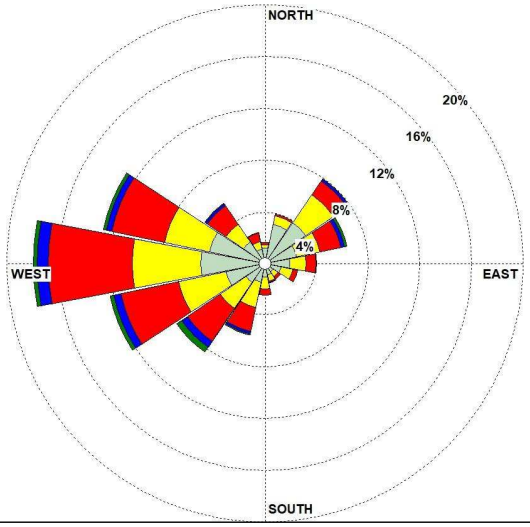
〈 월별풍속 〉

(단위 : m/s)

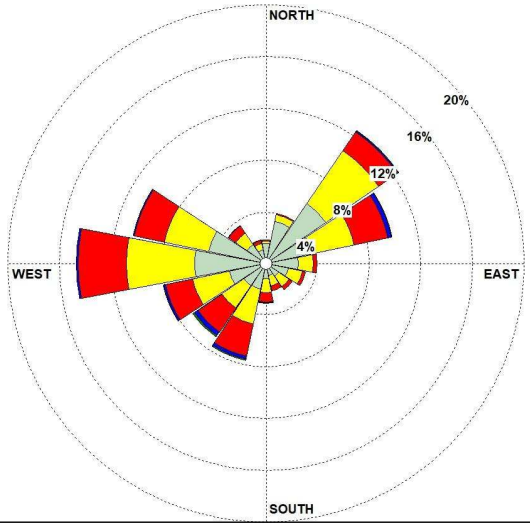
구분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서울	2.3	2.5			2.3			2.1			2.4		
		2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.6

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

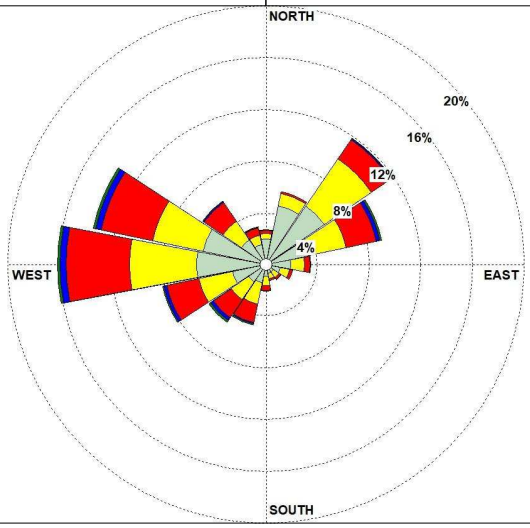
〈 바람장미도 〉



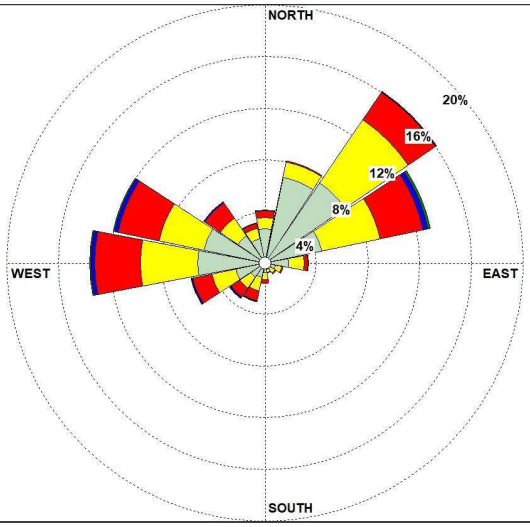
봄(Calm ： 2.8%)



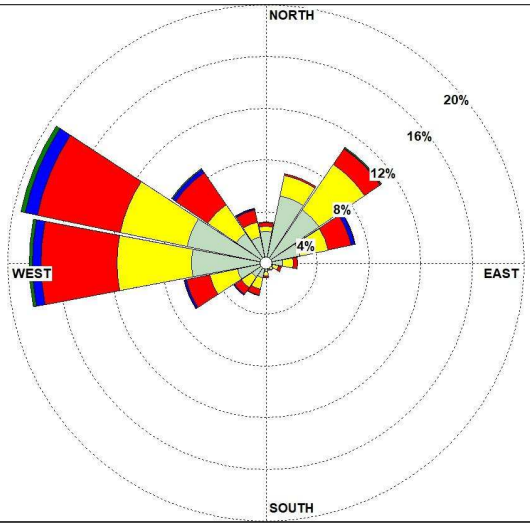
여름(Calm ： 3.7%)



연간(Clam ： 3.1%)



가을(Calm ： 3.5%)

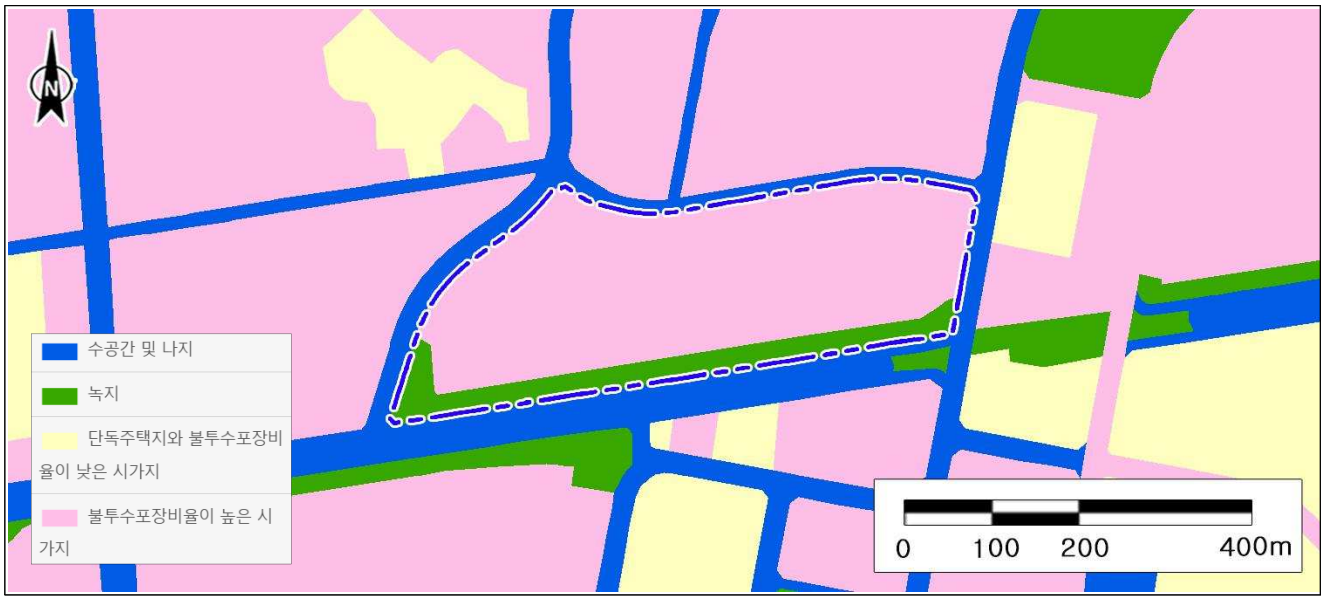


겨울(Calm ： 2.5%)

① 바람

- 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도상 불투수포장 비율이 높은 시가지 및 일부 녹지로 조사됨

〈 바람기능 공간유형도 〉



② 열 환경

- 사업대상지는 열환경 공간유형도상 대부분 불투수포장 비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목식재지로 조사됨

〈 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 불투수포장 비율이 높은 시가지 및 일부 녹지로 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 대부분 불투수포장 비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목식재지로 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
  - 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6백만tonCO_2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1백만tonCO_2eq에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

〈 국가연도별 온실가스 배출량 및 증감률 〉

(단위 : 백만tonCO₂eq)

구 분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
												1990년 대비	전년 대비
CO_2	배출량	252.0	384.3	443.7	498.2	594.4	633.0	663.0	641.8	598.0	617.8	145.2	3.3
	비중(%)	86.3	88.6	88.3	88.7	90.7	91.6	91.4	91.8	91.4	91.3		
CH_4	배출량	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.0	27.3	-9.8	0.8
	비중(%)	10.4	6.7	5.5	4.9	4.2	4.0	3.9	3.9	4.1	4.0		
N_2O	배출량	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	14.3	14.2	14.3	14.8	69.6	3.7
	비중(%)	3.0	3.2	3.5	3.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.2	2.2		
HFCs	배출량	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
	비중(%)	0.3	1.2	1.7	1.2	1.2	1.1	1.3	1.0	1.0	1.2		
PFCs	배출량	NO, NE	0.063	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
	비중(%)	-	0.01	0.4	0.5	0.3	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5		
SF_6	배출량	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
	비중(%)	0.1	0.3	0.6	0.8	1.5	1.2	1.0	0.9	0.8	0.8		
총배출량 (LULUCF 제외)		292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4
비중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 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 참고한다

3. NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우

4. NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

- 서울특별시 온실가스 배출량

  - 서울특별시 2022년도 온실가스 총 배출량은 46,560천tonCO₂eq로서 2021년 대비 1.3% 증가함

  - 46,560천tonCO₂eq - 45,941천tonCO₂eq = 619천tonCO₂eq

〈 서울특별시 연도별 온실가스 배출량 〉

(단위 : 천tonCO₂eq)

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	변화량	
								21년 대비	16년대비
온실가스 배출량	49,083	47,819	48,281	46,959	44,791	45,941	46,560	△619 (△1.3%)	▽2,523 (▽5.4%)

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

나) 영향예측

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 15,305.56tonCO₂eq/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 「공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침」에 제시된 배출원단위 사용

〈 사업시행 후 전력사용량 〉

구 분	연면적 (㎡)	단위전력부하 (VA/㎡)	수용율 (%)	수요부하량 (kVA)	전력사용량 (MWh/년)
아파트	505,028.82	30	35	5,302.80	31,587.72
근린생활시설	3,555.00	95	86	290.44	1,730.09
합계	508,583.82	-	-	5,593.24	33,317.81

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단
※ 주 : 1. 수요부하량(kVA) = 연면적(㎡) × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) ÷ 1,000
2. 단위전력부하 및 수용율의 경우, 아파트는 '공동주택', 근린생활시설은 '근린생활시설' 적용
3. 전력 사용량(MWh/년) = 수요부하량(kVA) × 부하율(85%) × 부하역률(80%) × 8,760hr ÷ 1,000
4. 부하율 : 0.85, 부하역율 : 0.80 적용

〈 전력사용시 온실가스 배출계수 및 배출량 〉

구 분		전력사용량 (MWh/년)	배출원단위 ($tCO_2(CO_2/CH_4/N_2O)$/MWh)	발생량 (ton/년)	지구온난화 계수	온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)
사업대상지	CO_2	33,317.81	0.4567	15,216.24	1	15,216.24
	CH_4		0.0000036	0.12	21	2.52
	N_2O		0.0000085	0.28	310	86.80
	합계	-	-	15,216.64	-	15,305.56

※ 자료 : 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침
※ 주 : 1. 발생량(ton/년) = 전력 사용량(MWh/년) × 배출원단위($tCO_2(CO_2/CH_4/N_2O)$/MWh)
2. 온실가스 배출량($tonCO_2eq$/년) = 발생량(ton/년) × 지구온난화 계수

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 매립대상 폐기물은 인천광역시 서구에 위치한 수도권매립지로 이송·처리되는 것으로 조사됨

• 생활폐기물 발생현황

– 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 17.41㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 316.92ton/일로 1인 1일 평균 0.72㎏이 발생하는 것으로 조사되었음

〈 생활폐기물 발생 및 처리 현황 〉

구 분	전체 행정구역		배 출 량 (ton/일)	1인 1일 평균발생량 (㎏/인·일)	비 고
	면적 (㎢)	인구 (인)			
양천구	17.41	439,252	316.92	0.72	-

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 자원순환정보시스템

• 분뇨발생 현황

– 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구는 전지역이 하수처리구역 내에 포함되며, 분뇨발생량은 총 417㎥/일로 조사됨

〈 분뇨발생 및 처리현황 〉

구 분	하수발생량 (㎥/일)		분뇨발생량 (㎥/일)		분뇨처리대상량 (㎥/일)	
	하수 처리구역 내	하수 처리구역 외	수거 분뇨	정화조, 오수처리, 오니	수거 분뇨	정화조, 오수처리, 오니
양천구	-	-	1	416	1	416

※ 자료 : 열린데이터광장(https://data.seoul.go.kr/)

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 위탁처리할 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 2023년 전력 사용량은 49,218,956MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 사용되는 것으로 조사됨

〈 서울특별시 전력사용량 〉

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
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	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
2023	49,218,956 (100.0%)	14,692,966 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024

• 서울특별시 가스공급량

- 서울특별시 2023년 가스 공급량은 도시가스 3,948,951천㎥, 프로판 110,699ton, 부탄 425,666ton으로 조사됨

〈 서울특별시 가스공급량 〉

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량(1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
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
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024

- 서울특별시 온실가스 배출량(직접배출 기준)
  - 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량(직접배출 기준)은 20,727천tonCO_2eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO_2eq, 2021년 21,475천tonCO_2eq로 점차 감소한 것으로 조사됨

〈 서울특별시 온실가스 배출량(직접배출 기준) 〉

(단위 : 천tonCO_2eq)

구 분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.22	19,154	89.19	18,565	89.60
CH_4	2,374	7.87	749	3.49	622	3.00
N_2O	505	1.67	234	1.09	229	1.10
HFCs	958	3.18	1,327	6.18	1,304	6.30
SF_6	18	0.06	11	0.05	7	0.00
합계	30,171	100.00	21,475	100.00	20,727	100.00

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

나) 영향예측

- 공사시
  - 공사중 장비 가동 및 차량이동에 의한 대기오염물질(PM10, PM2.5, NO_2) 발생이 예상되며, 저감 대책이 필요할 것으로 사료됨
- 운영시
  - 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕 면적을 추정한 후 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 5,905.90천N㎥/년으로 예측됨

〈 난방·급탕 면적산정 〉

구 분	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)
아파트	505,028.82	80	404,023.06
근린생활시설	3,555.00	70	2,488.50
합계	508,583.82	-	406,511.56

※ 자료 : 집단에너지 사업허가대상자 선정기준(산업통상자원부고시 제2024-170호, 2024. 10. 30)
※ 주 : 1. 난방면적(㎡) = 연면적(㎡) × 난방비율(%)
2. 난방비율의 경우, 아파트는 '주택', 근린생활시설은 '상업시설' 적용

〈 난방·급탕 연료사용량 〉

구 분	난방 면적 (㎡)	난방·급탕 부하 (kcal/㎡·hr)	최대 열부하 (Gcal/hr)	수송 손실 (Gcal/hr)	동시 열부하 (Gcal/hr)	연간 열부하 (Gcal/년)	LNG 사용량 (천N㎥/년)
아파트	404,023.06	64	25.86	0.78	22.64	59,497.92	5,838.85
근린생활시설	2,488.50	115	0.29	0.01	0.26	683.28	67.05
합계	406,511.56	-	26.15	0.79	22.90	60,181.20	5,905.90

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단
※ 주 : 1. 최대열부하(Gcal/hr) = 난방면적(㎡) × 난방·급탕부하(kcal/㎡·hr) ÷ 1,000,000
2. 난방·급탕 부하의 경우, 아파트는 '공동주택', 근린생활시설은 '근린생활시설' 적용
3. 수송손실(Gcal/hr) = 최대열부하(Gcal/hr) × 손실율(3%)
4. 동시열부하(Gcal/hr) = (최대열부하(Gcal/hr) + 수송손실(Gcal/hr)) × 동시부하율(85%)
5. 연간열부하(Gcal/년) = 동시열부하(Gcal/hr) × 8,760hr × 평균부하율(30%)
6. 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 69,946.97천N㎥/년으로 예측됨

〈 취사용 열수요 〉

구 분	연면적(㎡)	연료부하 ((Mcal/세대·년), Mcal/㎡·년)	연간 수요량 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
아파트	505,028.82	1411.2	712,696.67	69,940.79
근린생활시설	3,555.00	17.71	62.96	6.18
합계	508,583.82	-	712,759.63	69,946.97

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023, 한국에너지공단
※ 주 : 1. 연간 수요량(Gcal/년) = 연면적(㎡) × 연료부하((Mcal/세대·년), Mcal/㎡·년) ÷ 1,000
2. 연료부하의 경우, 아파트는 '공공주택', 근린생활시설은 '상업용 건물 상가' 적용
3. 연료사용량(천N㎥/년) = 연간 수요량(Gcal/년) ÷ LNG발열량(10,190kcal/N㎥) × 1,000

- 사업시행시 난방 및 취사에 의한 연료 사용량 산정 결과, 총 75,852.87천N㎥/년으로 예측됨

〈 사업시행에 따른 연료사용량 〉

구 분	난방 및 급탕시 연료사용량 (천N㎥/년)	취사시 연료 사용량 (천N㎥/년)	총 연료사용량 (천N㎥/년)
사업대상지	5,905.90	69,946.97	75,852.87

다) 저감방안

- 공사시
  - 향후 개별 공사시 사업대상지 인근에 대기환경에 일시적으로 가중될 것으로 사료되어 공정별 오염물질 발생 최소화를 위한 저감대책을 수립 후 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(NO2)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 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

〈 공정별 발생원 및 저감대책 〉

공 정	발생원	저 감 대 책
철거 전	사전준비	• 건물 철거 전 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	2023	4/4	48.3	48.3	51.9	48.6	49.3	46.7	39.6	43.2
		2024	1/4	52.1	50.9	48.7	52.7	51.1	46.4	47.5	47.0
			2/4	47.4	45.1	45.9	49.3	46.9	42.6	39.7	41.2
			3/4	49.7	49.4	49.2	46.7	48.8	46.7	45.2	46.0
120동, 125동 소나무숲	일반	2023	4/4	49.6	48.2	52.5	48.9	49.8	46.0	40.0	43.0
		2024	1/4	50.5	48.4	51.3	55.7	51.5	44.2	46.1	45.2
			2/4	49.1	45.6	53.4	46.3	48.6	45.8	39.1	42.5
			3/4	46.5	45.3	47.9	45.8	46.4	44.8	43.7	44.3
206동 뒤	일반	2023	4/4	50.7	45.2	48.1	45.1	47.3	44.9	38.9	41.9
		2024	1/4	50.7	49.2	48.8	51.3	50.0	43.6	42.6	43.1
			2/4	46.5	52.6	43.3	45.9	47.1	39.2	40.6	39.9
			3/4	46.5	42.9	45.9	43.9	44.8	42.2	41.2	41.7
하나은행 건너편	도로	2023	4/4	68.5	67.4	69.1	67.6	68.2	68.4	67.6	68.0
		2024	1/4	69.4	67.8	71.7	67.8	69.2	68.7	67.5	68.1
			2/4	67.5	67.7	68.6	68.9	68.2	69.7	67.8	68.8
			3/4	67.9	68.1	68.5	68.5	68.3	66.7	67.1	66.9
109동, 111동 옆 도로	도로	2023	4/4	59.2	58.3	62.1	62.0	60.4	59.8	51.5	55.7
		2024	1/4	63.7	61.9	60.7	62.4	62.2	57.5	52.8	55.2
			2/4	58.3	59.9	57.4	61.5	59.3	57.1	53.6	55.4
			3/4	57.5	60.5	68.1	61.8	62.0	58.0	55.7	56.9

※ 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	장비명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
공사시	덤프트럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불도우져	75.8	1						
	백호우	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

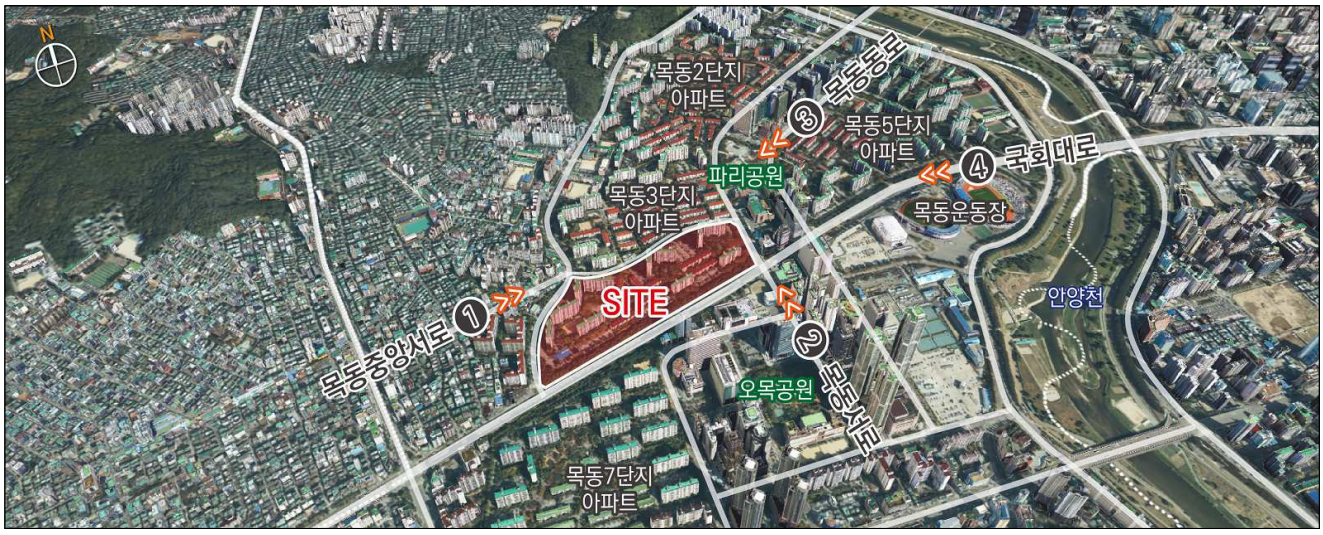
가) 현황

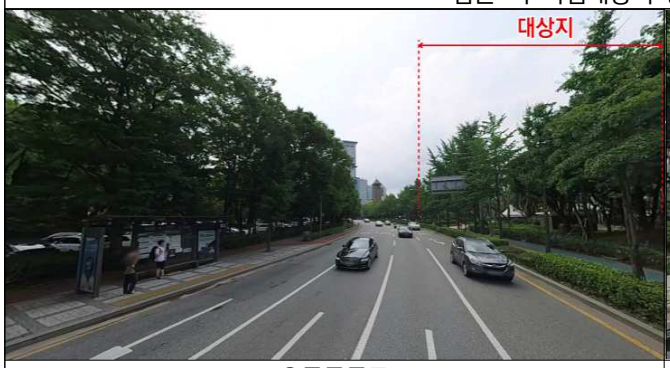
• 사업대상지 주변현황

– 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 〉



<table>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>① 목동중앙서로</td><td>② 목동서로</td></tr>
<tr><td colspan="2">도로변에 위치한 기존건축물에 차폐되어
접근 시 사업대상지 중·상층부 조망 예상</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>③목동동로</td><td>④국회대로</td></tr>
<tr><td>사업대상지 방향으로 조망 시 도로변 가로식재에
차폐되어 사업대상지 중·상층부 조망 예상</td><td>전면의 기존건축물에 차폐되어
상층부 일부만 조망 예상</td></tr>
</table>

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 주변지형을 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 103개소, 기타공원 18개소로 총 121개소로 조사되며, 면적으로는 3,049.9천㎡ 중 도시공원 2,627.3천㎡, 기타공원 422.6천㎡로 조사됨

〈 공원녹지 지정현황 〉

구 분	총계	자연공원(국립)	도시공원					기타공원②
			도시자연공원구역①	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	
개소	121(1)	-	(1)	18	74	9	2	18
면적(천㎡)	3,049.9	-	837.3	1,389.1	129.1	25.5	246.3	422.6

※ 자료 : 제36회 2024 양천구 통계연보
※ 주 : 1. ①의 경우, 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. ②의 경우, 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

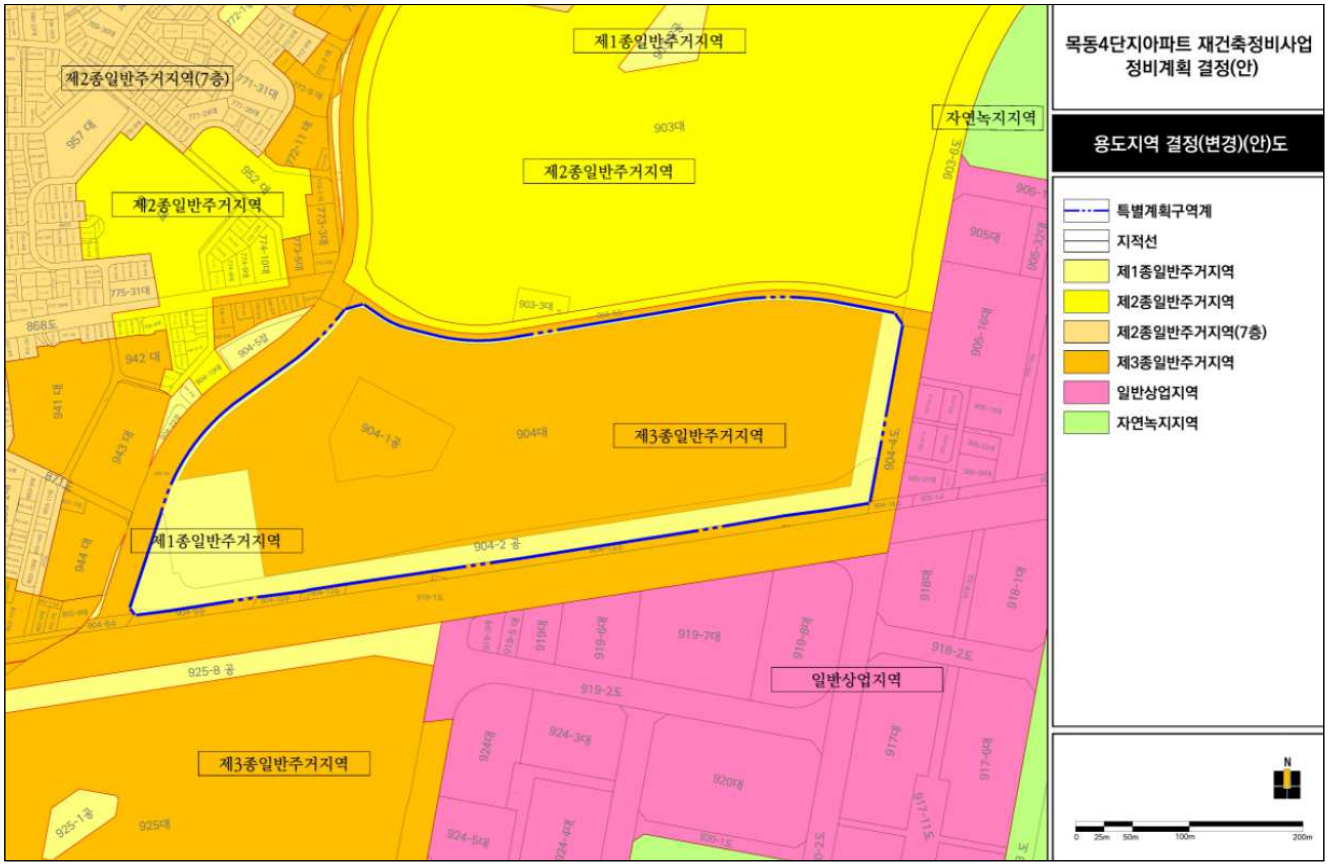
- 보행동선 계획
  - 지형여건을 고려한 진·출입로의 개설 및 보행도로 계획을 통한 접근성 개선
  - 내부의 출입구는 가능한 한 주변의 진출입구와 연계될 수 있도록 계획
- 자전거 전용도로 설치계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획)를 검토하여 사업대상지측에 자전거도로 1.5m~3.0m를 계획하였음
  - 사업대상지 서측(목동중앙로): 자전거도로 3.0m(차도높이형), 분리대 0.5m 설치
  - 사업대상지 북측(목동서로8길): 자전거도로 양측1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치
  - 사업대상지 동측(목동서로): 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치

13) 일조

가) 현황

- 사업대상지의 용도지역 현황을 살펴본 결과, 사업대상지 주변으로 일반상업지역 및 제1·2·3종 일반주거지역, 자연녹지지역 등이 분포하고 있음

〈 용도지역 결정(변경)(안)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

〈 건축물 높이 제한 규정 〉

〈「건축법」〉

■ 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
① 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.
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.
1.「택지개발촉진법」제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2.「주택법」제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5.「도시개발법」제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
6.「도시 및 주거환경정비법」제8조에 따른 정비구역인 경우
7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

〈「건축법 시행령」〉

■ 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.
1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우
가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구
나.「경관법」제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

〈 건축물 높이 제한 규정 〉

〈「건축법 시행령」〉

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 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.
   가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
   나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
   다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
   라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
   마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상
3. 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)
   가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
   나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)
   가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
   나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.

〈 건축물 높이 제한 규정 〉

〈「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
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
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제

14) 인구 및 주거

가) 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 최근 5년('19~'23)간 세대수는 증가 후 감소하는 추세이나, 인구는 감소하는 추세이며, 세대당 인구수는 2023년 기준 2.41인으로 조사됨

〈 양천구 인구 및 세대수 현황〉

구 분	년도	세대수① (세대)	인구수(인)②			인구밀도 (인/㎢)	세대당 인구수① (인)	비고 (외국인수)	인구 증가율 (%)
			합계	남	여				
양천구	'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	227,035	25,509	2.43	3,129	-1.44
	'23	180,695	439,252	214,161	225,091	25,236	2..41	3,224	-1.07

※ 자료 : 제36회 2024 양천구 통계연보

※ 주 : 1. ①의 경우, 외국인 세대수 및 인구 제외
2. ②의 경우, 한국인+외국인

나) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행시 계획인구를 산정한 결과, 5,871인으로 예측됨

〈 인구 및 주택의 수용계획(안) 〉

구 분	대지면적(㎡)	세대수(세대)	세대당 인구수(인)	계획인구(인)
사업대상지	122,825.30	2,436	2.41	5,871

※ 주 : 계획인구 산정시 「제36회 2024 양천구 통계연보」 내 2024년 세대당 인구수 2.41인 적용

- 공사시 사업대상지 내 신규 주거지 및 상업시설 등이 편입됨에 따라 기존 주거인구 및 상근인구가 타 지역에 일시적으로 이동, 공사인부 투입에 따른 인구유입이 예상되나 이는 제한된 지역에서의 일시적인 변화이므로 지역적 인구의 변동에는 변화가 없을 것으로 판단됨

Ⅹ. 첨부파일

1 관련부서 협의 및 조치계획서

2 신속통합기획 자문의견 및 조치계획서

3 신속통합기획 가이드라인

4 도시계획위원회 심의 결과

5 용도지역 변경 설명도

1 관련부서 협의 조치계획서(2023.7.19 ~ 8.9)

구 분	계	반영	추후반영	부분반영	미반영
서울시	68	14	44	4	6
양천구	41	10	28	2	1
기타기관	9	0	9	0	0
총 계	118	24	81	6	7

1. 서울시

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택
지원과</td><td>○ 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 확정 후 협의 바람</td><td>○ 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)으로 고시 되었음으로 협의를 진행토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ 기부채납 공공기여(사회복지시설, 공원 등)은 수요조사 및 2030 생활권계획, 목동택지 지구단위계획 공람(안)과 우리 시 공공자산담당관 협의 결과 등에 따라 타당성을 검토하여 적정한 시설(공공주택 등)로 계획 바라며 적합한 위치 계획과 건축비를 적용할 것</td><td>○ 기부채납 공공기여의 경우「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 기반시설 설치 면적을 준용, 정비기반시설 공공기여 계획을 수립하였으며,
- 목동4단지의 기존 정비기반시설(공원,녹지)의 면적은 21,310.8㎡이며, 해당 필지는 국·공유지로 「도시 및 주거환경정비법」제97조제2항에 의거 정비사업 시행으로 인한 무상양도 대상에 해당됨에 따라 동일 면적 혹은 그 이상 면적의 정비기반시설(공원,녹지) 결정이 불가피함
- 따라서 목동4단지 재건축 정비계획(안) 공공기여계획 수립 시 시 공공자산담당관 협의 의견을 미반영하였음
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정(㎡)</th><th>증감(㎡)</th><th>변경(㎡)</th></tr>
<tr><td>공 원</td><td>6,517.0</td><td>증) 2,060.6</td><td>8,577.6</td></tr>
<tr><td>녹 지</td><td>14,793.8</td><td>감) 1,849.7</td><td>12,944.1</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>21,310.8</td><td>증) 210.9</td><td>21,521.7</td></tr>
</table>
- 구 문화체육과, 구 주차관리과 협의 회신 의견에 따라 사회복지시설 내 '어르신체육센터'의 설치 및 지하공영 주차장 설치 의견을 반영하여 공공기여 계획을 수립하였음
- 건축비의 경우 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따라 '체육시설', '공영주차장' 공사비를 적용하였음.
※ 어르신체육시설 건축비: 3,801,818원(VAT 제외)
※ 공영주차장 건축비: 2,544,545원(VAT 제외)</td><td>부분
반영</td></tr>
<tr><td>○ 공원·녹지 조성계획에 대하여 관련 부서(도시관리과 및 공원·녹지 담당 부서) 협의 바람</td><td>○ 공원 녹지 조성계획에 대하여 시 공원조성과 및 구 공원녹지과와 협의하였음</td><td>반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
공동주택지원과	○ 목동서로, 목동중앙로, 목동서로8길, 국회대로변 도로 세부계획(자전거도로 등) 검토 및 단면 자료 제시하고 관련부서(보행자전거과 등) 협의 바람	○ 목동서로, 목동중앙로, 목동서로8길, 국회대로변 도로 세부계획(자전거도로 등)은 「서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(2020.10)」의 계획을 반영하였으며, 도로 단면계획을 작성하여 제출하겠음 이에 따라 관련부서(보행자전거과 등)와 협의하겠음	추후 반영 [붙임1]
	○ 목동택지 지구단위계획 공람(안)과의 정합성 검토 바람 - 공공보행통로 내 자전거 도로 설치 및 가로수 식재·녹지생태도심 개념을 반영한 계획 제시, 대지내 전면공지, 순부담률 제시	○ 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시됨에 따라 특별계획구역 4 공공보행통로 계획지침을 반영하였음 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 - 공공보행통로 조성 시 「녹지생태도심 재창조 전략」의 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성토록 하며, 향후 유지관리에 대한 관리운영방안(지역권 설정 등)을 마련토록 하겠음	부분 반영 [붙임2]
	○ 목동택지 지구단위계획 공람(안)과의 정합성 검토 바람 - 공공보행통로 내 자전거 도로 설치 및 가로수 식재·녹지생태도심 개념을 반영한 계획 제시, 대지내 전면공지, 순부담률 제시	- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시됨에 따라 특별계획구역 4 계획지침 상 대지내 공지에 관한 계획을 반영하였음 - 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 목동4단지의 순부담률은 4.45%이나, 구 문화체육과, 구 주차관리과 협의 회신 의견에 따라 사회복지시설 내 '어르신체육센터'의 설치 및 지하 공영주차장 설치를 반영하여 계획 상한 용적률 249.84%, 총 순부담률 8.2% 계획하였음	
	○ 공공건축가 참여 대상 여부 검토 바람 (건축기획과-16263, 2017. 7. 25.)	○ 공공건축가 참여 대상 여부 검토한 바 목동4단지는 정비계획(안)으로 입안한 사업으로 공공건축가 참여 대상은 아님 ○ 신속통합기획 접수 시 건립세대 2,000세대 이상 공동주택으로 건축기획과-16263에 의거하여 공공건축가(MP) 선정을 요청토록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="6">공동
주택
지원과</td><td>○ 상한용적률 산정 시 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률에 따라 가중치 적용 바람</td><td>○ 상한용적률 산정 시 가중치를 적용하여, 상한용적률 산정 내용을 보완하였음
- 가중치: 사업부지용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- 목동4단지 재건축 정비계획(안)의 경우 용도지역 계획이 변경되며, 용적률 산정 시 사업부지용적률 및 공공시설 등 부지 용적률은 용도지역별 면적의 가중평균으로 산정
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기정(㎡)</th><th>증감(㎡)</th><th>변경(㎡)</th></tr>
<tr><td>제1종</td><td>21,310.8</td><td>증) 210.9</td><td>21,521.7</td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>101,514.5</td><td>감) 210.9</td><td>101,303.6</td></tr>
</table>
- 입안 사업부지 용적률은 225.9%, 공공시설 등 부지의 용적률은 199.8%로 가중치 0.8841를 적용함
※ 가중치 산정 시 각 용도지역별 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 상 용도지역 용적률을 준용
※ 제3종일반주거지역에서 제1종일반주거지역으로 하향하는 면적에 경우 종전의 조례상 용적률을 적용</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 공동주택지원과-11658(2023. 7. 6.)에 따른 '검토 요청 사항'과 연계하여 검토·보완 바람
- 단지별 형평성을 고려한 정비기반시설등 공공기여(순부담률 계획)</td><td>○ 공동주택지원과-11658(2023. 7. 6.)에 따른 '검토 요청 사항'과 연계하여 검토하였음
- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 목동4단지의 순부담률은 4.45%이나, 구 문화체육과, 구 주차관리과 협의 회신 의견에 따라 사회복지시설 내 '어르신체육센터'의 설치 및 지하공영주차장 설치를 통해 계획상한 용적률 249.84%, 총 순부담률 8.2% 계획하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>- 「도시관리계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고」 '교통개선 대책에 따른 시행계획' 중 입체화시설 및 교량시설 등에 대한 단지별 비용부담 계획</td><td>- 입체화시설 및 교량시설의 구체적 계획수립시 비용부담계획을 마련하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>- 동시다발적인 재건축 추진에 대비한 이주 계획 대책</td><td>- 추후 사업시행인가 이전 구체적인 이주 계획 및 대책을 마련하겠음
※ 목동4단지 이주계획예정: 2028.02 ~ 2028.10</td><td>추후
반영
[붙임3]</td></tr>
<tr><td>○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」제52조에 따라 계획되는 유치원에 대하여는 획지 분할 검토 바람</td><td>○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」제52조제1항에 의거하여 유치원을 계획하겠음</td><td>부분
반영</td></tr>
<tr><td>○ 실내형 어린이 놀이터(키즈카페와 같이 보육 및 놀이가 함께 가능한 공간) 설치 및 개방 검토 바람</td><td>○ 추후 사업시행인가계획 단계에서 공동이용시설 어린이 놀이터에 대한 세부사항을 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
공동주택 지원과	○ 재건축 공공주택은 외관, 마감등을 분양주택과 차별없이 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택) 공급분을 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행 계획과 관리처분계획에 반영할 것	○ 재건축 공공주택(국민주택규모 주택)의 경우 소셜믹스(혼합배치, 동별, 동내, 층별 혼합) 적용으로 차별없이 계획하도록 하겠으며 향후 공사 시 분양주택과 생활환경, 외간, 마감 상 차별점이 없도록 건축하고 그 외 공공주택 관련 사항을 이행토록 하겠음	추후 반영
	○ 지역사회 커뮤니티 조성을 위해 공공개방으로 계획된 공동이용시설 등은 상시 개방하여 준공 이후에도 임의 차단 등으로 공공에 불편을 주는 사례가 없도록 이를 사업시행인가 시 반영 바람	○ 지역사회 커뮤니티 조성을 위해 공공개방으로 계획된 공동이용시설 등은 상시 개방하여 이를 사업시행인가 시 반영하겠음	추후 반영
	○ 「산업안전보건법」 및 「서울시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 따른 조례」에 의거 공동주택 관리노동자(관리사무소장, 관리직원, 경비원, 미화원 등)를 배려한 공간계획 검토하고 사업시행계획 반영 및 사용승인 시 확인할 것 - 「산업안전보건법 시행규칙」제194조의2 및 [별표21의2항]에 의거, 휴게시설은 바닥면적 6㎡ 이상(공동휴게실일 경우 6㎡ × 사업장 수), 천장 높이 2.1m 이상, 온도 18~19℃ 유지 기능, 습도 50~55% 유지 기능, 조명 100~200lx 유지 기능이 갖춰져 있어야 하며, 기타규격[성별 구분설치, 창문 등 환기 기능, 의자(또는 온돌 등 좌식), 식수 구비, 휴게시설 관리담당자 지정, 휴게 용도 외 사용금지 등]에 적합하게 계획	○ 「산업안전보건법 시행규칙」제194조의2에 의거하여 공동주택 관리노동자를 배려한 공간을 계획하여 반영하겠음	추후 반영
	○ 전기차 화재 발생 시 화재·연기 확산 방지 및 피해를 최소화하기 위하여 전기차 충전소 주차구역에 대한 안전조치 계획을 수립 바람 - 충전소는 지하 최상층에 자상층 개구부 인접지역에 설치하고 직통계단의 출입문과 직접 면하지 않도록 이격 바람 - 전기차 충전소 전용 주차구역은 내화구조로 된 벽(3면)으로 구획하고 전용 CCTV· 감지기 설치	○ 충전소는 지하 최상층에 자상층 개구부 인접지역에 설치하고 직통계단의 출입문과 직접 면하지 않도록 이격하여 반영하겠음 ○ 전기차 충전소 전용 주차구역은 내화구조로 된 벽(3면)으로 구획하고 전용 CCTV · 감지기를 설치하여 반영하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="3">도시계획
상임
기획과</td><td>[관련 기준 및 상위계획과의 정합성]
○ 상한용적률계획 산정시 건축물 기부채납 계수는 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘22.10.)’에 정합되도록 하향 조정(1.0→0.7) 필요</td><td>○「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘22.10.)」에 정합되도록 건축물 기부채납 계수를 하향 조정(1.0→0.7)하여 반영하였음</td><td>반영
[붙임4]</td></tr>
<tr><td>○ 기반시설계획 등은 ‘목동지구 택지개발사업 지구단위계획(안)’이 ’22년 제15차 도시건축공동위원회에서 수정가결 된 바, 다음 사항 적정성 검토 필요
- 도로계획(중로 2-226) 지구단위계획(안) 특별계획구역 2 지침상 ‘구역 내 획지1 1.5m 확폭’ 계획이 제시된 바, 특계지침과 정합되도록 조정 필요

- 사회복지시설(청소년시설, 연면적 8,450.0㎡) 계획은 ‘규모’, ‘용도’ 등을 고려하여 시설 복합화를 검토하고, 관련부서 협의를 통해 ‘세부 도입 용도’ 및 ‘관련·운영부서’ 등을 명확하게 제시 필요</td><td>○ 기반시설계획은「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시됨에 따라 고시내용 반영
-「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시됨에 따라 특별계획구역 4 계획지침 상 기반시설 설치 계획 내용에 목동서로8길 (중로2-226)에 대하여 ‘구역 내 획지1 1.5m확폭’계획을 반영하였음
- 사회복지시설의 경우 자치구 관련부서(문화체육과) 협의 회신 의견으로 ‘어르신체육센터’의 설치를 검토
▶ 어르신 체육센터 주요 시설
<table><tr><th>층별</th><th>주요시설</th></tr><tr><td>3층</td><td>헬스장, 탁구장, 사무실</td></tr><tr><td>2층</td><td>수영장</td></tr><tr><td>1층</td><td>고객만족실, 다목적체육관, 다목적실(실버요가등)</td></tr><tr><td>지하1층</td><td>지하주차장, 기계실</td></tr></table>▶ 시설설치 방안
※ 주용도는 문화체육과의 의견을 반영하여 어르신체육시설로 설치하고, 시설 복합화를 통해 전연령층을 위한 체육시설 조성</td><td>반영
[붙임5]

추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ 허용용적률계획 관련 ‘열린단지(5%)’, ‘방재안전(5%)’은 관련기준 대비 인센티브 적용사항에 대한 구체적 제시 및 ‘공개공지(4.1%)’는 건축배치계획을 고려한 조성 형태 및 인센티브 산입면적 적정성을 검토하고, ‘공공보행통로(5.9%)’는 향후 유지관리 담보방안(지역권 설정 등) 제시 필요</td><td>○ 허용용적률 인센티브 항목(열린단지, 방재안전, 공개공지, 공공보행통로)에 대하여 인센티브 적용 기준을 적용한 구체적 인센티브 적용 사항을 제시하였고, 공공보행통로의 경우 향후 유지관리에 대한 관리운영방안(지역권 설정 등)을 마련하겠음</td><td>반영
[붙임6]</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
도시계획 상임 기획과	**[건축계획 및 교통처리계획]** ○ 건축계획·스카이라인계획은 공원(파리공원)에 연접하고, 대상지 일대 공동주택단지가 대부분 재건축사업을 추진 중인 점을 고려하여 주변지역과의 조화 측면에서 다음 사항 적정성 검토 필요 - 남측 '목동7단지'가 신속통합기획(자문사업) 추진중인 바, 통경축, 건축배치 및 스카이라인계획, 경관계획 등은 목동7단지 정비계획(안)과 연계 검토 필요 - 스카이라인계획 관련 신설 계획한 공원 동측은 주동간 층수차이가 상당(7층~45층)한 바, 조정 검토 필요 - 커뮤니티웨이(30m) 계획은 주민들의 이용 행태 및 동선을 고려하여 폭원 적정성 검토 필요	○ 통경축, 건축배치 및 스카이라인 계획, 경관계획 등은 목동7단지 정비계획(안)과 연계하여 반영하겠음 ○ 동측(스카이라인 관련 신설 공원)에 면한 주동간 층 차이를 조정하여 반영하였음 ○ 커뮤니티웨이는 주민들의 이용형태 및 동선을 고려하여 30m에서 19m로 변경하였음	추후 반영 추후 반영 반영
	○ 서측 차량진출입구계획은 '목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가' 종합개선(안) 대비 전체 차량진출입구 개소수 추가(2개소→ 3개소) 및 간선도로(25m) 변 신설계획한 공원 북측으로 차량출입구를 연접계획한 바, 통행 안전 등 측면에서 위치 및 개소 수 적정성 검토 필요	○ 목동4단지의 차량진출입계획은 '목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가' 종합개선(안)의 차량 진출입계획을 준용하여 위치 및 차량진출입구 개소 수(3개소→2개소)로 반영하도록 하겠음 - 추후 교통영향평가 시 추가 증설 검토하겠음	반영
도시 관리과	○ 특별계획구역4 계획지침 상 목동서로8길은 1.5m를 확폭하는 것으로 계획되어 있으나 정비계획(안)은 3m이므로 추가 확폭 1.5m에 대한 활용계획 등 검토 필요	○ 목동4단지 재건축 정비계획(안)상 목동서로8길(중로2-226)의 경우 3m 확폭이 계획되었으며, 목동3단지변 1.5m, 목동4단지변 1.5m 확폭으로 기반시설 설치 계획을 수립하였음	미반영 [붙임5]
	○ 기부채납시설인 사회복지시설 계획은 관련부서 협의를 통해 운영부서 및 세부 도입용도 제시 필요	○ 사회복지시설의 경우 자치구 관련부서(문화체육과) 협의 회신 의견으로 '어르신체육센터'의 설치를 검토 ▶ 어르신 체육센터 주요 시설 층별 / 주요시설 3층 / 헬스장, 탁구장, 사무실 2층 / 수영장 1층 / 고객만족실, 다목적체육관, 다목적실(실버요가등) 지하1층 / 지하주차장, 기계실 ▶ 시설설치 방안 ※ 주용도는 문화체육과의 의견을 반영하여 어르신체육시설로 설치하고, 시설 복합화를 통해 전연령층을 위한 체육시설 조성	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영 여부</th></tr>
<tr><td rowspan="4">도시 관리과</td><td>○ 상한용적률 산정 시 건축물 기부채납 계수는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획」 변경 전까지 하향 조정(1.0→0.7) 필요</td><td>○「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('22.10.)」에 정합되도록 건축물 기부채납 계수를 하향 조정(1.0→0.7)하여 반영하였음</td><td>반영 [붙임4]</td></tr>
<tr><td>○ 아파트단지 조성기준(행정2부시장 방침 제5호, '20.1.8.) 적용 관련, 기존 도시조직을 존중하여 주변 가로조직과 유기적으로 연계 및 생활공유가로(도시계획도로, 공공보행통로)를 중심으로 지역사회와 공유가 필요한 커뮤니티시설 배치 필요</td><td>○ 주변 가로조직과 유기적 연계 및 생활 공유가로(도시계획도로, 공공보행통로)를 중심으로 지역사회와 공유가 필요한 커뮤니티시설 배치하여 반영하였음</td><td>반영 [붙임7]</td></tr>
<tr><td>○ 공공보행통로는 주변 가로망과 연계하여 조성하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 관리운영방안(지역권 설정 등) 마련 필요</td><td>○ 공공보행통로의 경우 주변 가로망과 연계하여 보행자 통행에 이용될 수 있도록 관리운영방안(지역권 설정 등)을 마련하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 양천구에서 목동택지 지구단위계획 부분 변경을 검토(도시계획과-6106호, 2023.8.29.)중이므로 지구단위계획 관련부서와 협의 필요</td><td>○ 추후 협의를 진행토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공자산 담당관</td><td>○ 구체적 운영계획이 없는 사회복지시설의 용도는 '공공시설등'으로 표기하고, 기부채납 수요·공급 통합관리 시스템 운영계획에 따라 용도 및 규모에 대하여 별도 회신 예정</td><td>○ 사회복지시설의 경우 자치구 관련부서(문화체육과) 협의 회신 의견으로 '어르신체육센터'의 설치를 검토하였고, 문화체육과의 구체적 운영방안을 제출하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>○ 공원은 법적 의무사항에 따른 필요 면적만 계획될 수 있도록 검토하고, 초과하는 공원 면적은 공공임대주택 등 다양한 공공기여 방안을 검토바람</td><td>○ 목동4단지의 기존 정비기반시설(공원,녹지)의 면적은 21,310.8㎡이며, 해당 필지는 국·공유지로 「도시 및 주거환경정비법」제97조제2항에 의거 정비사업 시행으로 인한 무상양도 대상에 해당됨에 따라 동일 면적 혹은 그 이상 면적의 정비기반시설(공원,녹지) 결정이 불가피함
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정(㎡)</th><th>증감(㎡)</th><th>변경(㎡)</th></tr>
<tr><td>공 원</td><td>6,517.0</td><td>증) 2,060.6</td><td>8,577.6</td></tr>
<tr><td>녹 지</td><td>14,793.8</td><td>감) 1,849.7</td><td>12,944.1</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>21,310.8</td><td>증) 210.9</td><td>21,521.7</td></tr>
</table>
※ 의무 공원조성면적
개발부지 면적의 5% 이상 시: 4,802.3㎡(96,046.4㎡ × 5%)
세대 당 3㎡ 이상 시: 7,338㎡(2,446세대 × 3㎡)</td><td>미반영</td></tr>
<tr><td>○ 공공기여 계획 변경 시 변경 사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리 부서와 협의하시기 바람</td><td>○ 기부채납 공공기여 계획에 대한 변경 시 변경사항에 대한 협의를 진행토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
공원 조성과	○ 구역 내 기조성된 공원·녹지면적을 폐지하고 해당 면적 외 추가로 확보되는 면적이 210.9㎡에 불과하며 이는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제14조에서 규정하고 있는 쾌적한 도시환경 조성을 위한 도시공원 및 녹지면적 의무확보 취지와 맞지 않으므로, 기조성된 공원녹지 면적을 법적 의무확보 면적에서 제외하고 의무확보 면적 기준에 맞춰 공원녹지 면적을 추가로 확보함이 타당함 ※ 위 사항은 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 전 특별계획구역에 적용되는 사항임	○ 목동4단지의 기존 정비기반시설(공원,녹지)의 면적은 21,310.8㎡이며, 해당 필지는 국·공유지로 「도시 및 주거환경정비법」제97조제2항에 의거 정비사업 시행으로 인한 무상양도 대상에 해당됨에 따라 동일 면적 혹은 그 이상 면적의 정비기반시설(공원, 녹지) 결정이 불가피함 -「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 특별계획구역 4 계획지침 상 기반시설 설치 계획상 공원녹지 면적을 준용토록 하겠음	미반영
	○ 현재 계획된 공원 면적이 8,577.6㎡로, 이는 소규모 토지를 활용하는 소공원의 규모에 맞지 아니하며, 위의 사항과 같이 의무확보 면적 추가 확보 후, 규모있는 하나의 근린공원으로 조성 및 세분결정하고, 공원시설의 균형있는 배치를 위해 공원 형태를 정방형 혹은 장방형으로 정형화하여 공원 이용효율을 증가시킬 것	○ 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 상 공원녹지 면적을 반영한 것으로 지구단위계획과의 정합성을 고려하여 소공원 유지하겠음 -「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 3에 따라 근린공원 면적은 10,000㎡이상 결정되어야 함에 따라 시설 결정에 어려움이 있음	미반영
	○ '개발사업 공원 녹지분야 체크리스트(붙임1)'을 참조하여 공원 배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 협의단계에서 우리시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트를 제출할 것	○ 향후 공원 배치 및 형상에 관한 계획의 경우 「개발사업 공원 녹지분야 체크리스트」 반영토록 하겠으며,시 공원조성과 및 구 공원녹지과에 제출토록 하겠음	추후 반영
	○ 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임2)' 검토 후 자치구 공원관리부서와 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아 수립할 것	○ 향후 공원조성계획 시 「공원조성계획 수립 시 체크리스트」 항목을 검토하겠으며, 사업시행계획인가 전 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아서 수립토록 하겠음	추후 반영
	○ 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 도시공원위원회(소위원회) 자문의견을 반영한 공원조성계획을 반영하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
조경과	**[기반시설 관련]** ○ 토지 공공기여 계획되어 있는 도시계획시설(경관녹지) 12,944.1㎡는 관계법령 등에 따라 계획되고 조성되어야 하며, 세부식재 계획 등은 양천구 공원녹지과와 협의 필요	○ 향후 사업시행계획인가 단계 시 도시계획시설(경관녹지)에 관한 조성계획의 경우 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」제36조 및 동법 시행규칙 제18조에 의거하여, 동법 별표1의 조경시설을 설치토록 하겠으며, 세부 식재 계획의 경우 시 조경과 및 구 공원녹지과와 협의토록 하겠음	추후 반영
	[식재계획 관련] ○ 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요(서울시 나무나눔 사업 활용) ※ 서울시 조경과 나무나눔 사업 담당자와 사전 협의 후 관련서류 제출 등 필요절차 이행 필요	○ 수목 현황조사를 통해 양호한 수목의 경우 재식재 할 수 있도록 계획하였으며, 재활용, 기증 등에 관한 계획은 사업시행인가단계에서 시 조경과 및 구 공원녹지과와 협의토록하겠음	추후 반영
	○ 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요 (붙임 서울시 미세먼지 저감 권장수종 참조)	○ 도로변 인근 식재 계획은 미세먼지 저감이 가능한 수목을 적용토록 하겠으며 추후 사업시행계획인가 단계에서 시 조경과 및 구 공원녹지과와 협의토록 하겠음	추후 반영
	○ 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토·반영 필요	○ 사업지 내 수목의 위치는 채광 및 일조가 가능한 위치로 반영하도록 하며 추후 사업시행계획인가 단계에서 시 조경과 및 구 공원녹지과와 협의를 통해 위치 적정성을 검토하겠음	추후 반영
	○ 상록(관목)교목의 경우 다채로운 녹지공간 조성을 위해 수종의 다양화 검토 및 반영 필요	○ 사업지 내 수목의 수종의 다양화를 검토하겠으며 추후 사업시행계획인가 단계에서 시 조경과 및 구 공원녹지과와 협의를 진행토록 하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
조경과	**[입체녹화 관련]** ○ 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위하여 옥상녹화 외에도 벽면녹화·실내녹화 등 다양한 입체 녹화 방안 적용 검토 ○ 구조물(건물) 상단 옥상녹화는 안정성 및 안전성(구조안전진단 반영 등)을 유지하는 범위 내에서 생태 다양성 확보 및 경관적, 이용성 등을 고려한 다층 식재의 중량형(이용형)으로 조성하여 시민의 열린 휴식공간이 될 수 있도록 검토 및 반영 필요 ○ 옥상녹화 관련 「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계, 특히 옥상녹화 조성면적의 80% 이상(권장 85%)을 녹지로의 계획 및 반영 필요 (서울시 홈페이지-분야별정보- 환경-자료실-공원 참조) ○ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요 ○ 환경적 생태적 가치 증진 및 생활환경 개선을 위해 건물벽면, 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 ※ "도시구조물 벽면녹화 기법", "그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고 ※ (서울시 홈페이지 – 분야별정보 – 환경 – 자료실 – 공원 – 공지 참조)	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 주변 녹지체계 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인」, 「도시구조물 벽면녹화 기법」「그린커튼(Green Curtain) 조성지침」 등을 고려한 입체녹화 계획을 수립토록 하겠음	추후 반영
	[일반사항] ○ 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 ○ 향후 관련절차 이행 시(사업시행계획인가 등) 조경, 녹지 등 세부사항은 관련 법령·조례 등을 준수하여 계획 수립 후 협의 진행 필요	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 각 항목별 세부사항에 대한 계획은 관련 법령·조례 등을 준수하여 계획을 수립토록 하겠음	추후 반영
시설 계획과	**[물순환]** ○ 생태면적률 30% 확보 계획을 확인 할 수 있는 생태면적률 산정표와 생태구적도 등 도면 제시 필요	○ 생태면적률 산정표 및 생태구적도 도면 등을 환경성 검토서 기재하여 제시하였음	반영
	[바람 및 열] ○ 서울도시계획포털의 '바람기능 공간유형도' 참조 및 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 건물 배치 필요	○ 바람기능 공간유형도를 통해 바람길 등을 고려하여 건축물 배치 계획을 수립하겠음	반영
	[열항목] ○ 서울도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수 포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실) 참조	○ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(열환경 유형도)을 통해 열환경 저감을 위한 세부 저감 방안을 수립토록 하겠음	반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영 여부</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
주택과</td><td>○ 다양한 세대구성 및 면적의 주택에 분양주택, 공공주택이 함께 거주할 수 있도록 전용 84㎡형 국민주택규모 주택(공공임대주택)의 면적을 활용하여 전용 72㎡형, 49㎡형 국민주택규모 주택을 확보하여 주시기 바랍니다.</td><td>○ 신속통합기획 자문 방식 사업 제안을 위하여 건축배치 계획을 재 수립하였으며, 다양한 평형대의 주택이 공급될 수 있도록 전용 49㎡형, 전용 74㎡형 국민주택규모 임대주택 공급 등 건축계획을 조정하였음
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">접수(안)</th><th colspan="3">증 감</th><th colspan="3">조치계획(안)</th></tr>
<tr><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr>
<tr><td rowspan="6">85㎡
이하</td><td>49㎡</td><td>38</td><td>38</td><td>-</td><td>증)19</td><td>-</td><td>증)19</td><td>57</td><td>38</td><td>19</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>708</td><td>478</td><td>230</td><td>감)76</td><td>증)21</td><td>감)97</td><td>632</td><td>499</td><td>133</td></tr>
<tr><td>72㎡</td><td>136</td><td>136</td><td>-</td><td>감)136</td><td>감)136</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>74㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>증)204</td><td>증)174</td><td>증)30</td><td>204</td><td>174</td><td>30</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>830</td><td>785</td><td>45</td><td>증)66</td><td>증)36</td><td>증)30</td><td>896</td><td>821</td><td>75</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>1,712</td><td>1,437</td><td>275</td><td>증)77</td><td>증)95</td><td>감)18</td><td>1,789</td><td>1,532</td><td>257</td></tr>
<tr><td rowspan="8">85㎡
초과</td><td>96㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>증)214</td><td>증)214</td><td>-</td><td>214</td><td>214</td><td>-</td></tr>
<tr><td>99㎡</td><td>136</td><td>136</td><td>-</td><td>감)136</td><td>감)136</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>108㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>증)244</td><td>증)244</td><td>-</td><td>244</td><td>244</td><td>-</td></tr>
<tr><td>111㎡</td><td>470</td><td>470</td><td>-</td><td>감)470</td><td>감)470</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>133㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>증)100</td><td>증)100</td><td>-</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td></tr>
<tr><td>135㎡</td><td>108</td><td>108</td><td>-</td><td>감)108</td><td>감)108</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>158㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>증)89</td><td>증)89</td><td>-</td><td>89</td><td>89</td><td>-</td></tr>
<tr><td>160㎡</td><td>16</td><td>16</td><td>-</td><td>감)16</td><td>감)16</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>175㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>증)10</td><td>증)10</td><td>-</td><td>10</td><td>10</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>730</td><td>730</td><td>-</td><td>감)73</td><td>감)73</td><td>-</td><td>657</td><td>657</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,442</td><td>2,167</td><td>275</td><td>증)4</td><td>증)25</td><td>감)21</td><td>2,446</td><td>2,189</td><td>257</td></tr>
</table></td><td>부분 반영</td></tr>
<tr><td>○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행자는 관리처분계획에 반영하여 주시고 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 합니다.
※ 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함)
※ 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께</td><td>○ 향후 관리처분계획 수립 전 공공주택에 대한 공개추첨 계획서 작성하겠으며 시 공공주택과와 공개추첨에 관한 내용을 협의토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>도로
관리과</td><td>○ 보도포장 분야
- 보도공사 실명제 표지판 설계 반영
- 서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼(ver2.0) 준수
- 공사 착공 3개월 전 우리부서로 보도공사 설계지도 점검 의뢰
※ 점검서류: 공사개요, 설계도면, 공사시방서</td><td>○ 향후 교통영향평가 진행시 보도공사 실명제 표지판 설계를 반영하고 서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼(ver2.0)을 준수토록 하겠음
- 보도포장 공사 착공 3개월 전 도로 관리과로 점검서류(점검서류 : 공사개요, 설계도면, 공사시방서)를 작성하여 설계지도 점검 의뢰하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>친환경
건물과</td><td>○ 본 사업장은 서울특별시 환경영향평가 조례에 따라 우리 시 환경영향평가 대상으로 추후 사업시행계획인가 전 평가서 제출 및 협의 요청하여야 함</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 전 환경영향평가서 제출 및 관련 행정사항을 이행토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
보행 자전거과	**[보행]** ○ 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로 사용될 수 있도록 보행지장물 설치 절대 금지 ○ 자동차가 보도를 통과하는 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 차도 경계부분은 턱낮춤으로 시공하며, 보도와 차도가 교행하는 구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 조성 - 참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 [별표 1] ○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 보도와 차도간 단차는 없이 조성	○ 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 사용될 수 있도록 보행지장물 설치를 금지토록 하겠음 ○ 추후 교통영향평가 진행시 자동차가 보도를 통과하는 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 차도 경계부분은 턱낮춤으로 시공하며, 보도와 차도가 교행하는 구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 계획하겠음 ○ 추후 교통영향평가 진행에 따른 구체적인 계획 수립시 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치계획을 수립하고 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련 규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공하겠음 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성 등	추후 반영
	[종합] ○ 우리 부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람 ○ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용 활성화에관한법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 ○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공사~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함 **[자전거도로]** ○ 교통처리계획도 A-A'구간은 B-B'구간의 단면도와 동일하게 양방향(편측) 보도높이형 자전거전용도로로 구축하여 주시기 바라며, 이에 따른 교통안전 시설물을 반영하여 주시기 바람	**[자전거도로]** ○ 교통처리계획도 A-A'구간 및 B-B'구간의 자전거도로는 목동중심축도로 및 주변 목동아파트 단지 자전거도로 연계성을 고려하여 「서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(2020.10)」상 자전거도로 설치계획을 반영하였음 - A-A'구간의 양방향(편측) 보도높이형 자전거전용도로 구축 검토 결과 인근 아파트 단지의 자전거도로 계획(「서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(2020.10)」)와 상이하여 기존계획을 유지하였고 그 단면계획은 다음과 같음	

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
보행 자전거과	**[자전거 주차시설]** ○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 주시기 바람 ○ 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 ○ 자전거 주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정 대수 ②CCTV 및 공기주입기 위치 ③자전거 주차장 안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	**[자전거 주차시설]** ○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 법정의 25.0% (법정주차의 20.0% 이상 계획 필요)로 계획토록 하겠음 ○ 자전거 주차시설은 1단으로 설치토록 하겠음 ○ 각 개소별 자전거 주차시설 산정 대수 제시 및 CCTV, 자전거주차장안내표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320), 공기주입기 위치 계획을 하겠음	추후 반영 [붙임1]
물재생 계획과	**[하수관로 분야]** ○ 사업시행으로 인한 우·오수 발생량이 증가됨에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 통수능에 대하여 검토하고 개량이 필요할 경우 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 수립하여 사업시행계획 승인 전 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것 ○ 하수도 설계 시공과 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2030 하수도정비 기본계획(2018, 서울시)」, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495(2022.12.29.)」 등 관련규정을 준수하고, 공공하수도 관리청과 협의하여 처리할 것 ○ 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 ○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 측량을 실시하고 성과심사를 받아 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것 ○ 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	○ 사업시행으로 인한 오·우수 발생량이 증가됨으로 향후 사업시행계획인가 승인 전 사업대상지 주변 공공하수관로 통수능에 대하여 검토하도록 하겠으며, 필요시 하수도 개량 신설계획을 수립하여 구 치수과와 협의토록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영 여부</th></tr>
<tr><td>물재생 계획과</td><td>[하수악취 분야]
○ 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·우지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것
○ 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것
○ 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023.6.환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상당에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)
○ 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항)
- 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양)
- 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보
- 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 공공하수관로에 대한 세부사항 악취저감에 대한 세부사항을 반영토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">수변감성 도시과</td><td>[공통사항]
○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출 지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화되도록 계획</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계시 저영향개발기법 및 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>[빗물관리]
○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 – 환경 – 자료실 – 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
<table>
<tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간(대규모)</th><th>민간(소규모)</th></tr>
<tr><td>빗물분담량 (mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr>
</table>
※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계시 빗물부담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 양천구 녹색환경과 사전 협의를 진행토록 하겠음
※ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 개요
- 대지면적 : 122,825.3㎡
- 계획 연면적 : 502,914.9㎡
- 계획 세대수 : 2,446세대</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="3">수변감성
도시과</td><td>- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)</td><td>- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>- 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제21조에 따라 각종 심의단계에서 우리시 물순환 시민위원회(저영향개발 자문 소위원회)에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>- 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리 시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하겠음
※ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제21조의 삭제 및 시 물순환 시민위원회 폐지로 추후 행정사항에 관련하여 시 수변감성도시과와 협의토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>[물 재이용]
○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,</td><td>○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조 및 동법 시행령 제10조에 의거하여, 건축면적 1만제곱미터 이상의 아파트 건립 시 빗물이용시설을 설치·운영하여야 함에 따라 사업시행인가 단계 시 빗물이용시설의 설치 및 관련 계획을 추후 반영토록 하겠음
※ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 건축면적 : 18,578.6㎡</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것</td><td>○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 의거에 해당하지 않으므로 중수도 시설 설치대상이 아님
<table>
<tr><th>관련 법령</th><th>중수도 설치 시설물</th></tr>
<tr><td rowspan="8">「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조</td><td>숙박업, 목욕장업</td></tr>
<tr><td>공장(1일 폐수 배출량 1,500㎥ 이상)</td></tr>
<tr><td>발전시설(1일 폐수 배출량 1,500㎥ 이상)</td></tr>
<tr><td>「관광진흥법」에 따른 관광단지개발사업</td></tr>
<tr><td>「도시개발법」에 따른 도시개발사업</td></tr>
<tr><td>「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업</td></tr>
<tr><td>「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업</td></tr>
<tr><td rowspan="4">「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제9조</td><td>「건축법 시행령」에 따른 문화 및 집회시설</td></tr>
<tr><td>「건축법 시행령」에 따른 ㄷ매시장</td></tr>
<tr><td>「건축법 시행령」에 따른 의료시설</td></tr>
<tr><td>「건축법 시행령」에 따른 교육원, 연구소, 도서관</td></tr>
</table></td><td>미반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
수변감성 도시과	**[토양]** ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	○ 토양오염관리대상시설이 설치된 지역은 아니나, 시공시 오염된 토양이 발견될 경우 관련 규정에 의거하여 토양정화 등 적법처리 조치하도록 하겠음	추후 반영
	[지하수] ○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ○ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) (관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정) - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	○ 향후 공사시 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」의 내용을 준용하여 관리토록 하겠음	추후 반영
	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함되는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부	○ 지하수위 이하 굴착을 포함하는 공사 진행 시 지하수위 측정 데이터를 매 분기 말까지 구 치수과 및 시 수변감성도시과로 제출토록 하겠음	추후 반영
	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	○ 향후 공사 시 착정한 관측공을 지하수 보조 측정망으로 활용할 수 있도록 추후 협의하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr><tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr><tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr><tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr></table>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>활용 가능한
대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr><tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr><tr><td>하천 인근
(500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후
하천유지용수로 이용</td></tr><tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수,
냉난방용수,민방위급수시설</td></tr><tr><td>소방서 인근,
구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr></table>‣ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속→열린마당→자료실→ 게시물 번호 9)
○ 유출지하수의 이용 등 관련
- 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함
※ 지하층 공사 완료 기준
‣ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료
‣ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료
- 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계 시 유출지하수 발생에 관한 활용방안을 검토하여 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
수변감성 도시과	**[물놀이형 수경시설]** ○ 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○ 물놀이형 수경시설의 경우 현재 계획되어 있지 않음	미반영
교통 정책과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
주택 정책과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
도시 계획과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
도로 계획과	○ 의견없음	○ 의견없음	-

2. 양천구

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="4">도시
계획과</td><td>○ 해당 필지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역(특별계획구역4) 내 목동4단지 아파트로써 현재 변경고시 절차가 진행 중인 바, 2022.11. 개최한 서울특별시 도시건축공동위 심의(수정가결)(안)내용에 의거한 검토의견임.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>○ 교통영향평가 의결내용에 따라 내·외부 교통개선대책(입체화시설, 교량신설)에 소요되는 비용에 대하여 대규모 단지개발로 ‘교통문제를 유발하는 자’인 각 사업 단지별(목동아파트 14개단지) 사업시행자 간 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안에 대하여 면밀히 검토하시기 바람.</td><td>○ 현 교통영향평가 의결내용에 따른 내·외부 교통개선대책(입체화시설, 교량신설)에 소요되는 비용에 대한 사업시행자 간 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안의 경우 계획하고 있는 입체화시설 및 교량신설에 대해 사업구역과 연접한 구간의 계획이 포함된 건이 아니며, 현 시점에서 단지별 재건축 추진상황을 고려하는 것이 현실적으로 어려움으로 추후 단지별 진행사항을 고려하여 개선대책별 우선 순위를 재검토할 수 있도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ 허용용적률 인센티브 적용기준 변경에 따른 인센티브 기준 항목별 인센티브량에 대하여 합리적 기준 적용 필요</td><td>○ 허용용적률 인센티브 항목(열린단지, 방재안전, 공개공지, 공공보행통로)에 대하여 인센티브 적용 기준을 적용한 구체적 인센티브 적용 사항을 제시하였고, 공공보행통로의 경우 향후 유지관리에 대한 관리운영방안(지역권 설정 등)을 마련하겠음</td><td>반영
[붙임6]</td></tr>
<tr><td>○ 구역 내 공공기여(안)인 사회복지시설(토지, 건축물) 기부채납은 관련부서와 협의 후 결정 필요</td><td>○ 사회복지시설의 경우 자치구 관련부서(문화체육과) 협의 회신 의견으로 ‘어르신체육센터’의 설치를 검토
▶ 어르신 체육센터 주요 시설
<table>
<tr><th>층별</th><th>주요시설</th></tr>
<tr><td>3층</td><td>헬스장, 탁구장, 사무실</td></tr>
<tr><td>2층</td><td>수영장</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>고객만족실, 다목적체육관, 다목적실(실버요가등)</td></tr>
<tr><td>지하1층</td><td>지하주차장, 기계실</td></tr>
</table>
▶ 시설설치 방안
※ 주용도는 문화체육과의 의견을 반영하여 어르신체육시설로 설치하고, 시설 복합화를 통해 전연령층을 위한 체육시설 조성</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>기관명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="5">도시
계획과</td><td>○ 용도지역 변경 [제1종일반주거지역(증.210.9㎡) → 제3종일반주거지역(감.210.9㎡)]에 따른 타당성 검토</td><td>○ 용도지역 변경은 제1종일반주거지역 210.9㎡ 증가 제3종일반주거지역 210.9㎡ 감소됨
○「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시를 반영하여 용도지역을 변경하였으며,
<table><tr><th>용도지역</th><th>기정(㎡)</th><th>증감(㎡)</th><th>변경(㎡)</th></tr><tr><td>제1종</td><td>21,310.8</td><td>증) 210.9</td><td>21,521.7</td></tr><tr><td>제3종</td><td>101,514.5</td><td>감) 210.9</td><td>101,303.6</td></tr></table>- 제1종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향되는 면적은 9,079.4㎡이며 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 및 관리운영기준 매뉴얼」에 의거하여 상향면적의 20%이상을 공공기여 해야됨에 따라 1,815.9㎡(9,079.4㎡×20%) 이상 공공기여 필요
- 현재 계획된 순부담면적은 7,534.1㎡로 용도지역 변경 기준을 충족함</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 신설되는 공원에 대하여 면적 일부를 목동서로변으로 위치 변경 가능한 지 검토</td><td>○ 목동중심축 등 공원·녹지축 연계 및 목동 1~3단지 목동그린웨이 계획을 반영하여 목동서로변 공개공지(16m) 조성토록 하겠으며(전면공지4m+공개공지16m), 현재 계획되어 있는 서측 공원은 유지토록 함</td><td>부분
반영
[붙임8]</td></tr>
<tr><td>○ 공개공지 설치(1,705.0㎡)계획(안)의 타당성 및 설치 시 건축배치 저촉여부 등 정합성 검토 필요</td><td>○「공동주택 허용용적률 인센티브 개선」(23.3.22)으로 인한 허용용적률 인센티브 항목에 해당되며, 그린웨이계획 적용에 따라 건축배치 시 저촉되지 않는 목동서로변에 설치면적(2,160.1㎡)로 허용용적률 인센티브량 4.7%로 계획되었음</td><td>반영
[붙임6]</td></tr>
<tr><td>○ 층수 완화(최고높이 35층 → 50층)계획(안)에 대하여는 세부개발계획 수립 시 해당 위원회에서 인정하는 경우 완화할 수 있음</td><td>○ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 층수계획의 경우 최고층수 49층으로 계획되어 있으며, 지구단위계획(세부계발계획) 수립 후 해당 위원회 심의를 거쳐 층수계획을 완화토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ 목동중앙로변 중저층배치구간 건축계획(안)에 대한 타당성 및 정합성 검토</td><td>○ 건축계획 시「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 지구단위계획 특별계획구역 4 계획지침상 배치구간에 대한 타당성 및 적합성을 확보토록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
</table>

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
문화 체육과	○ 어르신체육센터 건립 - 양천구 거주 어르신들의 체육센터 접근성을 높이고 건강증진 공간을 제공하고자 함 - 주요시설(안) (3층) 헬스장, 탁구장, 사무실 (2층) 수영장 (1층) 고객만족실, 다목적체육관, 다목적실(실버요가 등) (지하1층) 지하주차장, 기계실 등 ※ 층별 용도, 위치 및 면적 등은 계획 수립 시 확정 - 시설현황 (부지면적 2,066.0㎡ / 계획연면적 8,450.0㎡)	○ 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 사회복지시설 내 어르신체육센터 건립건에 관해 아래와 같은 방안으로 시설 배치를 검토함 ▶ 시설설치 방안 ※ 주용도는 문화체육과의 의견을 반영하여 어르신체육시설로 설치하고, 시설 복합화를 통해 전연령층을 위한 체육시설 조성	반영
보육 정책과	○ 「영유아보육법」시행령」 제19조의 2(국공립 어린이집의 설치 및 운영) - 공동주택 500세대 이상 시 국공립어린이집 의무 설치	○ 어린이집 설치의 경우 「주택건설기준 등에 관련 규정」 제55조의2에 의거, 현재 2개소가 공동이용시설 어린이집으로 계획되어 있으며, 「서울특별시 주택조례」제8조의4 상 의무면적(725㎡) 이상 계획되어 있음(계획:800㎡)	반영
	○ 「영유아보육법」시행규칙 제9조 및 별표1(어린이집 설치기준), 제23조(어린이집의 운영기준) 규정 준수 ○ 「주택건설기준 등에 관련 규정」 제55조의 2(주민공동시설) 어린이집 입지조건 관련 규정 준수 ○ 그 외 어린이집 설치에 필요한 관련 법규 및 규정 준수 요청	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 어린이집 설치에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음	추후 반영
도로과	○ 향후 세부계획수립 시 구체적인 도로계획에 대하여 우리부서와 협의	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 구체적인 세부 도로계획에 대하여 구 도로과와 협의를 진행토록 하겠음	추후 반영
교통 행정과	○ 「도시교통정비촉진법 시행령」제16조 제1항에 의거 “시설물의 각 층 바닥면적을 합한 면적이 1,000㎡ 이상”인 시설물(주거용 제외)이 입지할 경우 교통유발부담금 부과 대상이며, 부담금 부과는 시설물 준공이후 부담금 부과 산식에 따라 매년 10월에 부과됨을 알려드림	○ 「도시교통정비촉진법 시행령」제16조 제1항에 의거 시설물 준공이후 부담금 부과 산식에 따라 매년 10월에 부과된 부담금을 납부하겠음	추후 반영
	○ 사업지 주변의 자전거도로는 목동중심축도로 및 주변 목동아파트 단지 자전거도로 연계성을 고려하여 「자전거도로 설치기준(서울시)」에 따라 설치하기 바람	○ 사업지 주변의 자전거도로는 목동중심축도로 및 주변 목동아파트 단지 자전거도로 연계성을 고려하여 「서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(2020.10)」상 자전거도로 설치계획을 반영하였음 - 「서울시 자전거 이용시설 설치 및 관리 지침(2021.12)」 검토 결과 설치 기준에 부합되는 것으로 확인됨	반영
	○ 사업지 동측 목동서로에서 국회대로 상부 우회전 전용차로 구간은 목동서로의 정체 해소 차원에서 2014년 당시 서울시에서 「서울시 도로교통 소통 개선사업」을 통해 개선한 구간임을 고려하여 검토 필요	○ 사업지 동측 목동서로에서 국회대로 상부 우회전 전용차로 구간은 목동서로의 정체 해소 차원에서 2014년 당시 서울시에서 「서울시 도로교통 소통 개선사업」을 통해 개선한 구간임을 고려하여 검토 하겠음	추후 반영
	○ 사업지 주변 어린이보호구역 내 신설 및 변경되는 교통안전시설물(노면표시, 안전표지 등)은 공사 시행 전 세부도면 작성 후 우리 부서와 별도 협의하기 바람	○ 사업지 주변 어린이보호구역 내 신설 및 변경되는 교통안전시설물(노면표시, 안전표지 등)은 공사 시행 전 세부도면 작성 후 양천구 교통행정과와 별도 협의하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
교통 행정과	○ 기타 신호체계 변경, 교통안전시설물(횡단보도, 노면표시, 안전표지 등) 신설 및 이전 변경 등에 대해서는 양천경찰서와 별도 협의하기 바람	○ 기타 신호체계 변경, 교통안전시설물(횡당보도, 노면표시, 안전표지 등) 신설 및 이전 변경 등에 대해서는 추후 사업 진행시 필요 시점에 양천경찰서와 별도 협의하겠음	추후 반영
공원 녹지과	○ 신설되는 공원은 국회대로 상부공원(덮개공원 구간) 시점 및 목동중심축 등 공원·녹지축과 연계할 수 있는 사업구역 동측부로 배치	○ 목동중심축 등 공원·녹지축 연계 및 목동1~3단지 목동그린웨이 계획을 반영하여 목동서로변 공개공지(16m) 조성토록 하겠으며(전면공지 4m+ 공개공지 16m), 현재 계획되어 있는 서측 공원은 유지토록 함	부분 반영 [붙임8]
	○ 계획된 공원면적은 8,577.6㎡로 소공원의 규모로 적합지 않으므로, 충분한 공원시설을 계획할 수 있는 '근린공원' 또는 '문화공원'으로 조성 및 세분 결정	○ 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 지구단위계획 특별계획구역 계획지침상 공원녹지 면적을 반영한 것으로 지구단위계획과의 정합성을 고려하여 소공원 유지하겠음 -「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표3에 따라 근린공원 면적은 10,000㎡이상 결정되어야 하며, 문화공원의 경우 설치 시 도시 내 문화적 특징 활용해함 함에따라 문화적 특징 활용 측면에서 시설 결정에 어려움 있음	미반영
	○ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임1)'를 참조하여 공원배치, 형상 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획 수립하고, 향후 협의단계에서 서울시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트 제출 (서울시 행정2부시장 방침, '23.07.18.)	○ 향후 공원 배치 및 형상에 관한 계획의 경우 「개발사업 공원 녹지분야 체크리스트」 반영토록 하겠으며, 시 공원조성과 및 구 공원녹지과에 제출토록 하겠음	추후 반영
	○ 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임2)' 검토 후 자치구 공원관리부서 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아 수립 (서울시 행정2부시장 방침, '23.07.18.)	○ 향후 공원조성계획 시 「공원조성계획 수립 시 체크리스트」 항목을 검토하겠으며, 사업시행계획인가 전 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아서 수립토록 하겠음	추후 반영
	○ 자문의견을 반영한 공원조성계획(조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 도시공원위원회(소위원회) 자문의견을 반영한 공원조성계획을 반영하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
안전재난과	○ 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」에 따른 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물 **'해당사항 없음'** - 같은 법 제2조 제1호에 따른 '초고층 건축물'의 정의 : 층수가 50층 이상 또는 높이가 200미터 이상인 건축물 - 같은 법 제2조 제2호에 따른 '지하연계 복합건축물'의 정의 ❖ 조건❶ (층 수) 11층 이상 (또는) (수용 인원) 5,000명 이상 (11층 미만 건축물 중) — 지하부분이 지하역사 또는 지하도상가와 연결된 건축물 ❖ 조건❷ (용 도) 건축물 안에 아래 용도의 시설이 하나 이상 있는 건축물 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설 중 유원시설업, 종합병원, 요양병원'	○ 해당사항 없음	-
주차관리과	○ 변경안 기준 소공원 위치가 목4동 공공재개발 구역 외 주택밀집지역과 근접하여 주차수요가 충분하고 ○ 향후 국회대로 상부 공원화 시 주차수요가 증대될 것으로 판단됨에 따라 도시계획 중복결정을 통한 공원 하부 지하 공영주차장 조성 검토 요청 - 공원 면적이 8,577㎡로 중복결정 대상 기준(3,000㎡ 이상) 충족	○ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 상 서측공원 하부에 (8,577.6㎡)에 지하공영주차장 공급을 검토하였음 ※ 추후 관계부서 협의 및 행정절차 이행에 따라 주차장 공급 여부가 변동될 수 있음	반영
치수과	○ 하수도 분야 별도 의견은 없으나 ○ 향후 사업시행인가 전 재개발에 따른 정비구역 주변 공공하수관에 대한 수리검토 및 세부 우·오수 처리계획 수립 후 협의하여 주시기 바람	○ 향후 사업시행계획인가 전 사업대상지 주변 공공하수관로에 대한 세부사항을 반영토록 하겠음	추후 반영
재무과	○ 국·공유지 용도폐지 등 소관사항 -「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항에 따른 무상양도 및 취득·처분 등에 관한 사항은 해당 재산관리부서와 협의처리 하시기 바람 - 무상양도 되는 국·공유지의 독점적 사용(펜스 설치 등)을 위하여는 착공 전 반드시 대부계약을 체결하여야 함 - 무상양도 제외되는 국·공유지의 매입 전에는 착공 불가하며 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄	- 국·공유지 용도폐지에 관하여 추후 관련부서와 협의토록 하겠으며, 착공 전 관련 행정사항을 이행토록 하겠음 - 추후 사업시행계획인가 단계에서 무상양도 되는 국·공유지에 관하여 대부계약을 체결하겠음 - 착공 전 매입대상 국·공유지가 있을시 매입 후 사업을 진행하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
스마트 정보과	○ 『양천구 스마트도시 중장기 마스터플랜 수립 용역』의 목동신시가지 스마트인프라 가이드라인 준수 요청 ※ 용역보고서 별도 발송, Page.440~500 참고 ○ 재건축 구축 권고사항을 명시하고 있으니 참고하여 정비계획 수립하여 주시기 바람 - 구축주체별(3) : 공공기반시설 / 공공 · 민간시설 연계 / 민간시설 권고형 - 구축영역별(5) : 차도영역/전이영역/건축물영역/보차공유영역/보도영역 - 스마트도시서비스 분야별(12) : 행정/교통/보건 · 의료 · 복지/환경 · 에너지 · 수자원/방범 · 방재/시설물관리/교육/문화 · 관광 · 스포츠/물류/근로 · 고용/주거/기타	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 「양천구 스마트도시 중장기 마스터플랜 수립 용역」의 목동신시가지 스마트인프라 가이드라인 및 재건축 구축 권고사항에 대한 세부사항을 반영토록 하겠음	추후 반영
건설 관리과	○ 사업지 내 편입된 국공유재산 관리(무상양도 및 귀속) 등에 관한 사항은 공유재산 및 물품관리법 및 국유재산법에 의거 처리하여야 하며, ○ 사업지 내 도로에 대한 사항은 도로법에 의거하여 처리하시기 바라며	○ 구역 내 편입된 도로 및 국·공유재산의 관리에 관한 사항은 관련법령에 의거하여 처리토록 하겠음	추후 반영
	○ 기타 세부사항은 사업계획인가 시 건설관리과와 사전 협의하여 진행 요망	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 국·공유재산 관리 및 도로점용허가 등에 따른 세부사항을 구 건설관리과와 협의토록 하겠음	추후 반영
녹색 환경과	**[환경보전에 관한 사항]** ○ 대기환경보전법 제43조 제1항의 규정에 따라 - 사업 시행 전(건설 공사의 경우 착공 전)까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함 - 대기환경보전법 규정에 따라 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 엄격한 기준을 적용할 것	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 비산먼지 발생 사업 신고 절차를 이행토록 하겠으며, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 대기환경보전법 규정에 의거한 조치를 취하도록 하겠음	추후 반영
	○ 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 제35조 및 같은 법 시행규칙 제31조 규정에 따라 - 가정용 보일러를 설치하는 경우 환경부 인증 가정용 1종(친환경 콘덴싱) 보일러를 설치할 것	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 가정용 보일러 설치 시 환경부 인증 가정용 1종(친환경 콘덴싱) 보일러 설치에 관한 사항을 반영하도록 하겠음	추후 반영
	○ 실내공기질관리법 제9조 및 제11조 규정에 따라 - 건축되는 공동주택(100세대 이상)의 입주 전에 시공자는 실내오염 물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하여야 함 - 오염물질방출 건축자재를 사용하지 아니할 것	○ 준공 후 입주 전 실내오염 물질을 측정하여, 구청에 보고하고 입주민에게 공고토록 하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
녹색 환경과	○ 소음 · 진동관리법 제22조 제1항의 규정에 따라 - 특정공사의 사전신고 대상 기계장비를 5일 이상 사용하는 공사로서 건축 연면적이 1,000㎡ 이상의 건축물 건축공사 및 연면적 3,000㎡ 이상인 건축물의 해체공사/학교, 종합병원, 어린이집 부지경계선에서 직선거리 50m 이내 지역/주거지역에서 시행되는 공사의 경우 - 소음·진동관리법 제22조 및 같은 법 시행규칙 제21조 규정에 의한 특정공사 사전신고서를 당해 공사 시행 전 (건설공사는 착공 전)까지 제출하고, 방음벽의 성능 및 설치기준에 적합하도록 방음벽을 설치할 것 - 공사로 발생하는 소음·진동을 줄이기 위한 저감대책을 수립·시행할 것 ※ 인근 주민들의 소음, 먼지 관련 민원에 대비하여 소음 발생 공정에 대한 사전 안내 및 방음, 방진시설 보강 등의 조치 필요	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 공사로 발생하는 소음·진동 저감대책에 대한 세부사항을 수립, 반영토록 하겠음	추후 반영
	○ 서울특별시 수질오염총량관리 기본계획에 따라 -「오염총량관리 기본방침」[환경부훈령 제1592호]제27조(관리대상 지역개발사업)에 따라「건축법」제2조에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업, 30세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일건축물로 건축하는 사업의 경우 사업시행 전·후 오염물질 배출부하량을 산정하여 서울시 치수안전과(☎2133-3768)로 부터 지역개발 부하량을 할당 받은 후 사업을 추진해야 함 ※ 협의시기 · 환경영향평가 대상사업(환경영향평가 협의 시) · 환경영향평가 비대상 사업 : 정비사업(사업시행 인가 고시 전), 주택건설사업(사업계획 승인 전), 20세대 이상 공동주택(건축허가 전) - 세움터에 수질오염총량검토서 및 증빙자료를 입력하여 오염 부하량 할당 협의를 할 것	○ 향후 사업시행계획인가 고시 전 사업시행 전·후 오염물질 배출부하량을 산정하여 서울시 치수안전과로부터 지역개발부하량을 할당받은 후 사업을 추진할 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	○ 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조 및 제9조, 같은 법 시행령 제10조 및 제11조, 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 제5조 및 제6조에 따라 - 대통령령 및 서울시 조례에서 정한 기준에 해당되는 경우 중수도 및 빗물이용시설을 의무적으로 설치·운영하여야 하며 설치공사를 마친 후 30일 이내 설치신고서를 제출할 것 ○『서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례』 제5조 및 제6조에 따라 - 조례에서 정한 기준에 해당하는 경우 중수도 및 빗물이용시설 설치·운영을 권장하며 설치 후 설치신고서를 제출할 것 ○ 대통령령 및 조례에서 정한 중수도 및 빗물이용시설 설치를 위하여 녹색환경과 (☎2620-4859)에 사전협의토록 할 것	○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조 및 제9조, 동법 시행령 제10조 및 11조,「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제5조 및 제6조에 의거, 중수도, 빗물이용시설 설치 의무 대상일 경우 설치토록 하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
녹색 환경과	**[도시가스 설치, 위험물 및 저장시설분야]** ○ 위험물 안전관리법 등에 의한 - 위험물 저장 및 처리시설은 양천소방서 (☎02-2654-0675), 도시가스 관련사항은 관할지역에 가스공급을 하고있는 ㈜서울도시가스(☎1588-5788)와 협의할 것 ○ 「도시가스사업법」에 따라 - 도시가스 배관이 설치된 건축물을 증축·개축·대수선·철거 공사를 하려는 경우 도시가스사업법 제28조의3 및 같은 법 시행규칙 제48조의2에 따라 도시가스사업자와 도시가스 배관 안전조치 협의서 작성 및 그에 따른 안전조치를 이행할 것 - 사업지 도시가스 시설 설치 시에는 도시가스사업법 제11조 및 같은 법 시행규칙 제11조의 규정에 의한 공사계획 승인 또는 신고 및 같은 법 제30조의3 규정에 따른 도시가스 배관 매설상황 확인 절차를 이행할 것	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 도시가스 배관이 설치된 건축물의 철거와 관련하여 도시가스사업자와 안전조치에 관한 행정사항 및 세부내용을 수립, 반영토록 하겠음	추후 반영
	[환경친화적 자동차 충전시설분야] ○ 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2에 따라 주차단위구획을 50개 이상 갖춘 공공건물 및 공중이용시설, 공동주택(100세대 이상), 시장·구청장이 설치한 주차장은 환경친화적 자동차 충전시설을 설치하여야 함	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 세부사항을 수립, 반영토록 하겠음	추후 반영
	○ 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」 제7조의4에 따라 공공건물 및 공중이용시설, 공동주택의 충전시설 수량은 총 주차대수의 100분의 5('22.1.28. 전에 건축허가를 받은 시설의 경우 100분의 2) 이상 설치하여야 하고, 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치하여야 한다.	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 세부사항을 수립, 반영토록 하겠음	추후 반영

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
녹색 환경과	**[석면처리 등 환경관리 사항]** ○ 산업안전보건법 제119조, 같은 법 시행령 제89조에 따라 - 건축물이나 설비를 철거하거나 해체하려는 경우 고용노동부령으로 정하는 바에 따라 석면조사를 하여야 함 ○ 산업안전보건법 제122조, 같은 법 시행령 제94조, 시행규칙 제181조에 따라 - 대통령령으로 정하는 함유량과 면적 이상의 석면이 포함되어 있는 경우 석면 해체·제거업자로 하여금 해체·제거하도록 하며, 석면해체·제거 7일 전 해당 지방노동관서에 석면해체·제거작업 신고서를 제출하여야 함 ○ 폐기물관리법 제17조, 같은 법 시행규칙 제18조2에 따라 - 환경부령으로 정하는 지정(석면)폐기물을 배출하는 사업자는 폐기물처리 계획서를 제출하여야 함 ○ 석면안전관리법 제30조, 같은 법 시행규칙 41조의2, 환경부고시 제2020-264호 제3조에 따라	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서공사로 발생하는 석면 처리에 관한 대책 세부사항을 수립, 반영토록 하겠음	추후 반영
	- 철거·해체하려는 건축물이나 설비에 석면이 함유된 분무재 또는 내회피복재가 사용된 사업장, 석면건축자재 면적이 800㎡ 이상인 사업장은 석면해체·제거작업 감리인을 지정하고 지정 신고서를 제출할 것 ○ 석면안전관리법 제28조, 같은 법 시행규칙 제38조, 제40조에 따라 - 사업장주변석면배출허용기준 준수 및 석면 비산정도 측정 및 결과를 제출할 것 ○ 석면안전관리법 제30조의4, 같은 법 시행규칙 제41조의5, 환경부고시 제2020-264호 제5조에 따라 - 석면해체·제거작업이 완료된 때에는 석면해체작업 감리완료보고서를 15일 이내에 제출할 것	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서공사로 발생하는 석면 처리에 관한 대책 세부사항을 수립, 반영토록 하겠음	추후 반영
자립 지원과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
자치 행정과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
교육 지원과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
일자리 경제과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
복지 정책과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
어르신 복지과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
자치 행정과	○ 의견없음	○ 의견없음	-

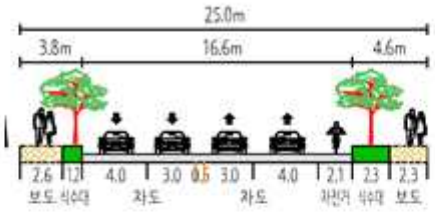
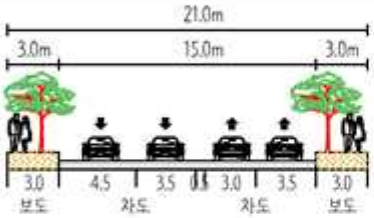
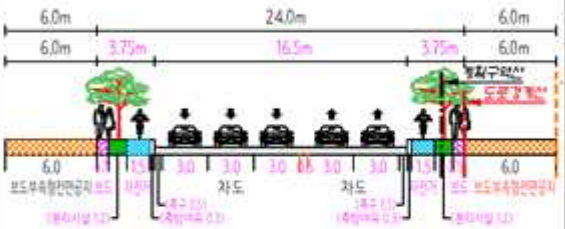
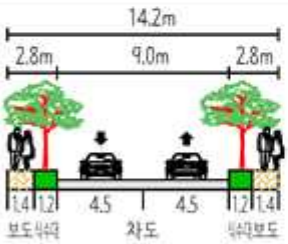
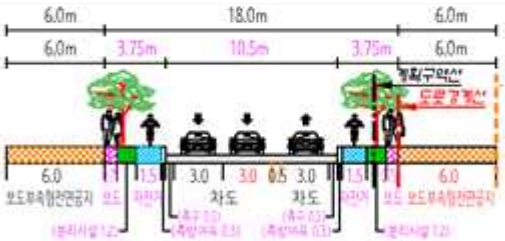
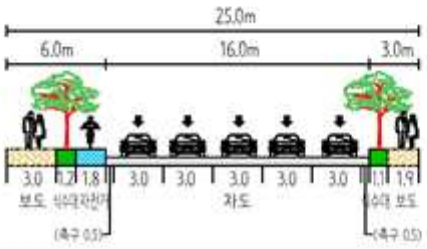
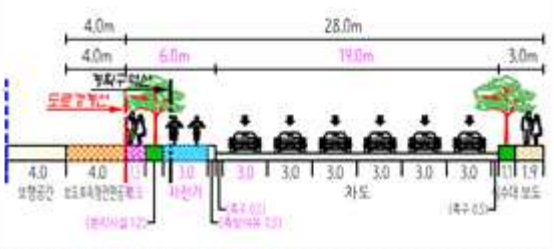
3. 기타 기관

기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
강서양천 교육지원청	○ 2022.12월에 결정된 「서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 변경(안)」은 2018년 우리교육지원청에서 검토한 세대 수 보다 약 10,000여 세대 증가한 53,375세대로 계획이 변경되어 있어 지구단위계획 변경에 따른 목동지구(1~14단지) 전반에 대한 학생 배치 재검토가 필요합니다.	○ 향후 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 재건축에 따라 총 계획세대수를 고려하여, 타단지와 교육환경 및 학생재배치 관련 협의를 진행하도록 하겠음	추후 반영
	○ 또한, 각 단지별 입주 시기가 구체화 되지 않아 현재로서는 유·초·중학생배치 가능 여부에 대한 판단이 어려운 상황으로, 대략적인 입주시기를 알 수 있는 1~14단지 목동아파트 재건축 계획을 포함한 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료를 제시하여 다시 협의 요청드립니다.	○ 목동4단지의 사업일정표를 첨부하였으며, 교육환경보호에 관해 별도협의 하겠음 - 목동4단지의 입주시기는 2033년으로 예상되며, 향후 절차 이행에 따라 변경될 수 있음	추후 반영 [붙임3]
	○ 아울러,'양천구·교육(지원)청 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단과 교육환경 보호 방안논의가 필요하며,		
	○ 참고로,「교육환경 보호에 관한 법률」제6조 제1항 제16조 제2항 및 동법 시행령 제16조제5항,「학교용지 확보 등에 관한 특례법」및 동법 시행령 제 2조제3항등에 의거하여 도시 군관리계획 결정 전 ① 운영 중인 학교의 증·개축 등을 위한 조치 방안(기부채납 포함)과 ② 신설학교 부지 및 시설의 기부채납 부(분)담 등에 대하여 우리교육지원청의 의견을 반영한 후 교육환경평가서를 제출하여 주시고, 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 얻은 후 도시·군관리계획을 결정하여 사업을 추진하시기 바랍니다	○ 추후 사업일정이 구체화되면 교육지원청과 교육시설 수요 판단과 교육환경 보호 방안을 관련부서와 논의하여 진행하겠음	추후 반영
		○ 추후 도시·군관리계획 결정 전 강서양천교육지원청의 의견을 반영한 교육환경평가서를 제출하고, 서울특별시교육청 교육환경보호위원회 승인을 얻어 추진하겠음	추후 반영
서울특별시 교육청	○ 각 단지별 입주시기가 구체화되지 않아 현재로서는 고등학교 배치 여부에 대한 판단이 어려운 상황으로, 대략적인 입주시기를 알 수 있을 1~14단지 목동아파트 재건축 계획과 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료를 제시하여 협의 요청해주시기 바람	○ 목동4단지의 입주시기는 2033년으로 예상되며, 향후 절차 이행에 따라 변경될 수 있음	추후 반영
	○ '양천구·교육청(지원청) 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안 논의가 필요함 (관련: 양천구 재건축사업과-1744, 2023. 6. 15.)	○ 목동4단지의 사업일정표를 첨부하였으며, 교육환경보호에 관해 별도협의 하겠음	추후 반영 [붙임3]
	○「교육환경 보호에 관한 법률」제6조제1항, 제16조제2항 및 동법 시행령 제16조제5항,「학교용지 확보 등에 관한 특례법」및 동법 시행령 제2조제3항 등에 의거하여 도시군관리계획 결정 전 ① 운영중인 학교의 증개축 등을 위한 조치방안과 ② 신설학교 부지 및 시설의 기부채납 부(분)담 등에 대하여 우리교육청 및 강서양천교육지원청의 의견을 반영한 후 교육환경평가서를 제출하시고, 우리교육청 교육환경보호위원회의 승인을 얻은 후 도시·군관리계획을 결정하여 사업을 추진하시기 바람	○ 추후 도시·군관리계획 결정 전 강서양천교육지원청의 의견을 반영한 교육환경평가서를 제출하고, 서울특별시교육청 교육환경보호위원회 승인을 얻어 추진하겠음	추후 반영

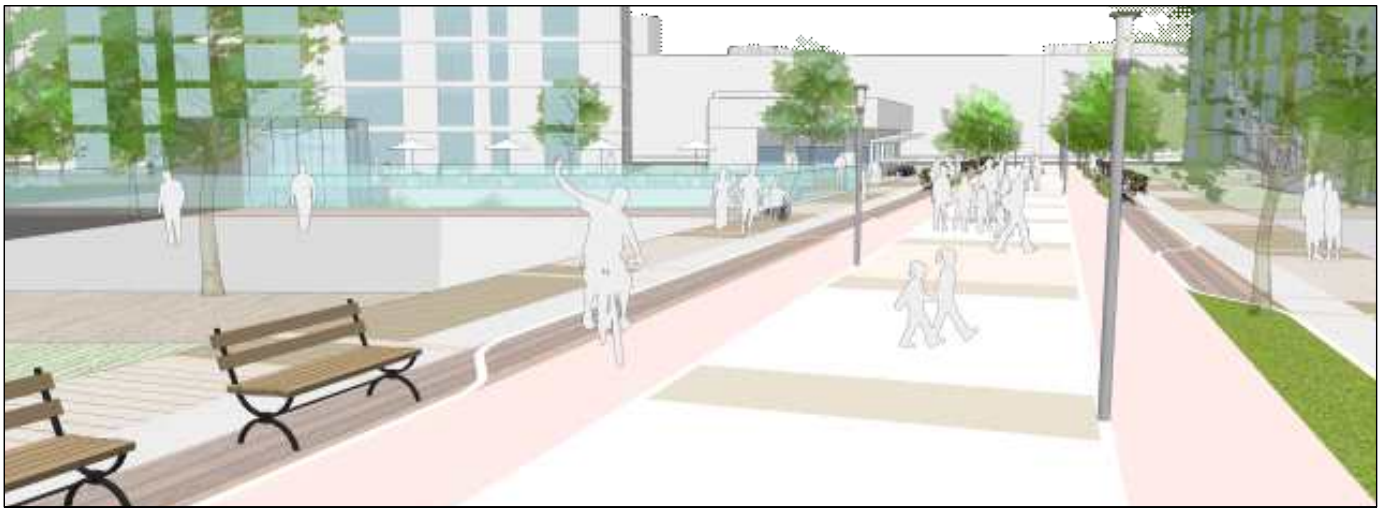
기관명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
양천 소방서	○ 건축물 부지 내의 도로는 소방자동차의 원활한 통행에 지장이 없도록 최소 4~6m 이상으로 하고 회전에 지장이 없도록 꺽이는 부분은 곡선으로 처리할 것 ○ 부지내 조경시설 및 조형물 등은 소방자동차의 소방활동에 지장이 없도록 설치할 것 - 소방자동차 진입 동선(통로)에는 조경시설로 인한 장애가 없도록 하고 주변 조경은 수고가 낮은 관목 자재로 조성할 것 - 공동주택 발코니 전면 부분에 신속하게 설치할 수 있는 공기안전매트 설치 공간을 확보할 것 ○ 공동주택 단지 출입구에 설치하는 주차차단기·경비실 및 부수시설은 소방자동차 진입에 방해가 되지 않도록 할 것 - 단지 출입로에 주차통제실을 설치하는 경우 진입도로 유효 폭은 최소 3m 이상 확보할 것 ○ 단지 내에 설치하는 조형물·차량 통행용 필로티 등의 유효 높이는 소방자동차 출입에 방해가 되지 않도록 5m 이상으로 적용할 것 ○ 단지 내의 각 동 출입구까지 소방자동차의 진입이 가능한 통로를 설치하고 보행자 통로의 경계석(연석)은 경사로 구조로 설치하거나 턱 높이를 최소화할 것 ○ 특수소방자동차의 대응 활동 공간 확보를 위해 공동주택의 각 동에는 외벽으로부터 차량 턴테이블 중심까지 6m에서 15m이내 구간에 “소방자동차 전용구역” 설치할 것 - 특수자동차 대응 활동 공간 주위에는 수고가 낮은 관목 조경수 권장 - “소방자동차 전용구역”에는 노면표지 외곽선은 빗금무늬로 표시하되, 빗금의 두께를 30cm로 하여 50cm 간격으로 표시하고 노면표지 색채는 황색을 기본으로 하되, 문자(P, 소방차 전용)는 백색으로 표시	○ 건축물 부지 내의 도로는 소방자동차의 원활한 통행에 지장이 없도록 최소 4~6m 이상으로 하고 회전에 지장이 없도록 꺾이는 부분은 곡선으로 처리하겠음 ○ 부지내 조경시설 및 조형물 등은 소방자동차의 소방활동에 지장이 없도록 설치하겠음 - 소방자동차 진입 동선(통로)에는 조경시설로 인한 장애가 없도록 하고 주변 조경은 수고가 낮은 관목 자재로 조성하겠음 - 공동주택 발코니 전면 부분에 신속하게 설치할 수 있는 공기안전매트 설치 공간을 확보하겠음 ○ 공동주택 단지 출입구에 설치하는 주차차단기·경비실 및 부수시설은 소방자동차 진입에 방해가 되지 않도록 계획하겠음 - 단지 출입로에 주차통제실을 설치하는 경우 진입도로 유효 폭은 최소 3m 이상 확보토록 하겠음 ○ 단지 내에 설치하는 조형물·차량 통행용 필로티 등의 유효 높이는 소방자동차 출입에 방해가 되지 않도록 5m 이상으로 적용토록 하겠음 ○ 단지 내의 각 동 출입구까지 소방자동차의 진입이 가능한 통로를 설치하고 보행자 통로의 경계석(연석)은 경사로 구조로 설치하거나 턱 높이를 최소화하여 설치하겠음 ○ 특수소방자동차의 대응 활동 공간 확보를 위해 공동주택의 각 동에는 외벽으로부터 차량 턴테이블 중심까지 6m에서 15m 이내 구간에 “소방자동차 전용구역” 설치토록 하겠음 - 특수자동차 대응 활동 공간 주위에는 수고가 낮은 관목 조경수 권장 - “소방자동차 전용구역”에는 노면표지 외곽선은 빗금무늬로 표시하되, 빗금의 두께를 30cm하여 50cm 간격으로 표시하고 노면표지 색채는 황색을 기본으로 하되, 문자(P, 소방차 전용)는 백색으로 표시하겠음	추후 반영
강서 수도사업소	○ 건축행정시스템 세움터에 절수설비 설치계획 반영 및「급수협의」이행 조건으로 급수 가능	○ 추후 사업시행계획 인가 단계에서 절수설비에 관한 설치계획 내용을 반영토록 하겠으며,「급수협의」에 관한 이행 조건을 이행토록 하겠음	추후 반영
양천 경찰서	○ 의견없음	○ 의견없음	-

[붙임1] 개발사업 반영에 따른 단면자료



구 분	현 황	계 획
A – A'		
B – B'		
C – C'		
D – D'		

[붙임2] 공공보행통로변 가로수 식재 및 자전거도로 조성 예시도







[붙임3] 목동4단지 향후일정계획

목동4단지 재건축 정비사업 추진일정(계획)

일 정	추 진 사 항	세 부 사 항
2024.06	정비계획및정비구역 결정고시	-
2025.03	조합설립인가	예산수립, 선정계획 수립
2025.06	설계자선정+시공자선정	계약체결, 도서작성
2026.03	건축심의 등 완료	도서작성
2026.11	사업시행인가	감정평가, 공사비확정
2027.03	조합원 분양신청	-
2027.10	관리처분계획인가	금융기관선정 등
2028.02	이주개시	-
2028.10	이주완료	철거허가
2029.01	석면해체 및 철거	굴토심의 등
2029.03	착공 및 공사	-
2033.02	준공 및 입주	-
2034.02	해산 및 청산	-

주1) 추진위원회 구성 생략을 가정
주2) 공사비검증 등의 기간은 고려하지 아니함
주3) 이주과정에서의 명도소송이 없는 경우를 가정함
주4) 공사기간은 48개월 추정

목동4단지 재건축추진준비위원회 (안)

[붙임4] 상한용적률 건축물 계수 변경(1 → 0.7)

- 접수(안)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획지면적</td><td>기반시설
설치면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지면적</td><td>무상양도
국·공유지 면적</td></tr>
<tr><td>122,825.3㎡</td><td>96,046.4㎡</td><td>26,778.9㎡</td><td>2,066.0㎡</td><td>21,310.8㎡</td></tr>
<tr><td>순부담</td><td colspan="5">• 순부담 면적: 7,534.1㎡ (순부담률 : 6.19%)
= 토지 기부채납 + 건축물 토지 환산면적 = 5,468.1㎡ + 2,066.0㎡ = 7,534.1㎡</td></tr>
<tr><td>토지
기부채납</td><td colspan="5">• 토지 기부채납: 5,468.1㎡
= (새로이 설치하는 기반시설면적 - 무상양도 국·공유지 면적)
= (도로 + 녹지 + 공원 + 사회복지시설) - 무상양도 국·공유지
= (2,299.9㎡ + 12,944.1㎡ + 8,577.6㎡ + 2,957.3㎡) - 21,310.8㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지면적</td><td colspan="5">• 건축물 기부채납 환산부지면적: 2,066.0㎡
= 공공시설 건축물 총 공사비(연면적 × 공사비(㎡/원) / 부지가액
= 8,450.0㎡ × 3,167(천원) / 12,954(천원) = 2,066.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="5">• 230.0%</td></tr>
<tr><td>상한용적률
(계획상한용적률)</td><td colspan="5">• 249.9% [허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α)+ (허용용적률 × 1 × α')
= 230.0% + (230.0% × 1.3 × 0.8841 × 0.0569) + (230% × 1 × 0.0215) = 249.9%
※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비
= 5,468.1㎡ / 96,046.4㎡ = 0.0569
※ α' = 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적 비
= 2,066.0㎡/ 96,046.4㎡ = 0.0215
※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 199.8% / 225.9% = 0.8841</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">• 300.0%</td></tr>
</table>

- 조치(안)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획지면적</td><td>기반시설
설치면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지면적</td><td>무상양도
국·공유지 면적</td></tr>
<tr><td>122,825.3㎡</td><td>96,046.4㎡</td><td>26,778.9㎡</td><td>2,866.6㎡</td><td>21,310.8㎡</td></tr>
<tr><td>순부담</td><td colspan="5">• 순부담 면적: 8,334.7㎡ (순부담률 : 6.79%)
= 토지 기부채납 + 건축물 토지 환산면적 = 5,468.1㎡ + 2,866.6㎡ = 8,334.7㎡</td></tr>
<tr><td>토지
기부채납</td><td colspan="5">• 토지 기부채납: 5,468.1㎡
= (새로이 설치하는 기반시설면적 - 무상양도 국·공유지 면적)
= (도로 + 녹지 + 공원 + 사회복지시설) - 무상양도 국·공유지
= (2,299.9㎡ + 12,944.1㎡ + 8,577.6㎡ + 2,957.3㎡) - 21,310.8㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지면적</td><td colspan="5">• 건축물 기부채납 환산부지면적: 2,866.6㎡
= (체육시설 총 공사비(연면적 × 공사비(㎡/원)/ 부지가액) + (지하공영주차장 총공사비(연면적 × 공사비(㎡/원) / 부지가액)
= (8,450.0㎡ × 3,801(천원) / 13,630(천원)) + (2,730.0㎡ × 2,544(천원) / 13,630(천원)) = 2,356.9㎡ + 509.6㎡ = 2,866.6㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="5">• 230.0%</td></tr>
<tr><td>상한용적률
(계획상한용적률)</td><td colspan="5">• 249.8% [허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α)+ (허용용적률 × 0.7 × α')
= 230.0% + (230.0% × 1.3 × 0.8841 × 0.0569) + (230% × 0.7 × 0.0298) = 249.8%
※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비
= 5,468.1㎡ / 96,046.4㎡ = 0.0569
※ α' = 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적 비
= 2,866.6 / 96,046.4㎡ = 0.0298
※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 199.8% / 225.9% = 0.8841</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">• 300.0%</td></tr>
</table>

[붙임5] 목동서로8길 확폭 사항

구 분	규 모				기 능	연장(m)	변경 사유
	등급	류별	번호	폭원(m)			
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	목동중앙로 3m 확폭(구역내 3m) - 폭원 변경(25m→28m)
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	목동서로 일방통행도로 3m 확폭(구역내 3m) - 폭원 변경(25m→28m)
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	목동서로8길 3m 확폭(구역내 1.5m) - 폭원 변경(15m→18m)
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	

〈접수(안) 도로 확폭 사항〉



[붙임6] 허용용적률 인센티브 항목 적용

- 접수(안)

구 분		인센티브 기준	인센티브 량
공공 보행 통로	기준	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지원권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하 - 지역권: 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	5.9%
	산정식	- 210.0% × (2,706.1/ 96,046.4) × 1 = 5.9% ※ 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	**4.1%**
	산정식	- 210.0% × (1,705.0/ 96,046.4) × 1 = 4.1% ※ 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%
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%
허용용적률 인센티브 합계			20.0%

〈접수(안) 허용용적률 인센티브 적용 예시〉



- 조치(안)

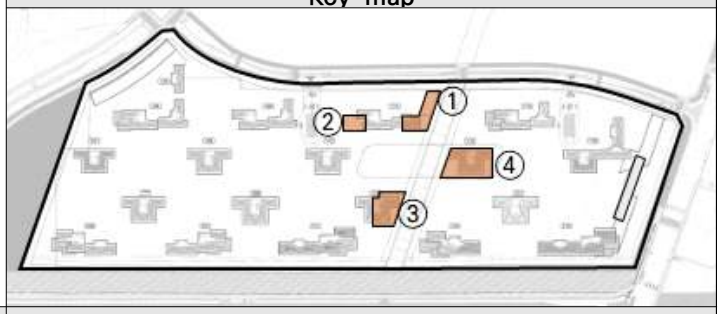
구 분		인센티브 기준	인센티브량
공공보행통로	기준	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지원권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하 - 지역권: 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	5.9%
	산정식	- 210.0% × (2,706.1/ 96,046.4) × 1 = 5.9% ※ a=1 적용	
공개공지	기준	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장형태 등으로 설치 - 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외) / 대지면적] × a ※ a=1 이하 -「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	**4.7%**
	산정식	- 210.0% × (2,160.1/ 96,046.4) × 1 = 4.7% ※ 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)	4.7%
방재안전	기준	화재·소방·피난 안전등 공동주택 시설성능 개선 - 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	4.7%
허용용적률 인센티브 합계			20.0%

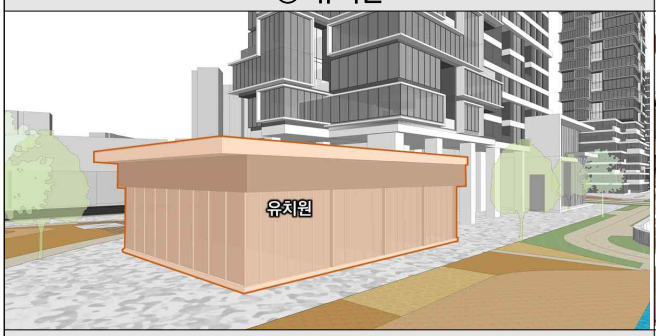
〈조치(안) 허용용적률 인센티브 적용 예시〉



[붙임7] 커뮤니티시설 배치(안)

Key-map



① 경로당 및 시니어카페	조성 예시
	
② 유치원	조성 예시
	
③ 실내놀이터	조성 예시
	
④ 어린이집 및 다함께 돌봄센터	조성 예시
	

[붙임8] 그린웨이 적용 검토

- 접수(안)

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		122,825.3	100.0	-
획 지	주택용지	96,046.4	78.2	-
정비기반시설등	소 계	26,778.9	21.8	-
	도 로	2,299.9	1.9	-
	공 원	8,577.6	7.0	소공원
	녹 지	12,944.1	10.5	경관녹지
	사회복지시설	2,957.3	2.4	-

〈목동4단지 접수 토지이용계획(안)도〉



- 조치(안)

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		122,825.3	100.0	-
획 지	주 택 용 지	96,046.4	78.2	그린웨이 적용구간 적용 (공개공지 16m 2,160.1㎡)
정 비 기 반 시 설 등	소 계	26,778.9	21.8	-
	도 로	2,299.9	1.9	-
	공 원	8,577.6	7.0	소공원
	녹 지	12,944.1	10.5	경관녹지
	사회복지시설	2,957.3	2.4	-

〈그린웨이 적용 토지이용계획(안)도〉



2 신속통합기획 자문의견 및 조치계획서

1. 신속통합기획 1차 자문회의(24.1.30)

연번	의견	조치계획	반영 여부
1	○ 국회대로 상부공원화 계획을 고려하여 공원, 체육시설의 위치 조정 및 녹지 필요성 재검토	○ 지구단위계획 지침(23년 고시) 및 지구단위계획 재열람(24.10.) 녹지계획을 유지함 ○ 국회대로 상부공원화 계획과 연계하여 결절점으로의 기능을 유지할수있도록현황 녹지를 유지함 ○ 1차자문의견 및 양천구 의견을 반영하여 공공시설 용지를 필요한으로 계획하기 위해 현황 공원·녹지 면적을 계획 공원·녹지·도로로 계획하여 주택 공급을 최대한으로 계획 ○ 국회대로 상부공원화 계획과 연계하여 결절점으로의 기능을 유지할수있도록 선형계획을 변경 ○ 목동1~3단지 계획안을 고려하여 목동서로변에 폭 15m 추가 녹지 계획 ○ 체육시설은 지구단위계획 정합성을 고려하여 사회복지시설로 계획하고 양천구 의견을 반영하여 주택용지내 복합화하여계획하였음	반영
2	○ 고령층을 고려한 공공기여시설을 검토하고 공원 하부에 계획된 주차장의 필요성 재검토	○ 공공기여시설은 지구단위계획 정합성을 고려하여 사회복지시설로 계획하고 공공시설 용지를 필요한으로 계획하기 위해 주택용지내 복합화하여계획하였음 ○ 지구단위계획 정합성을 고려하여 주차장 계획은 삭제하였음	반영
3	○ 양천구에서 계획중인 (가칭)목동그린웨이관련, 목동서로변에 계획된 공개공지는 목동중앙로변의공원, 학교와 연계하여 조성될 수 있도록 위치를 조정 검토-목동그린웨이 세부계획안을 함께 제시	○ 재정비 중인 1~3단지 개방형녹지(목동그린웨이)와 될수있도록 목동서로변연결녹지조성, 목동중앙로건축한계선 활용하여 8m확보	반영
4	○ 개별 단지가 아닌 지구차원에서 주변 지역의 계획 및 현황과의 연계성, 향후 주변에 미치는 영향 등을 고려한 계획 필요 – 주변 계획 등을 함께 고려하여 경관계획(스카이라인, 통경축등), 토지이용계획(공공시설 위치 등), 교통계획(보행축, 세대수증가에 따른 도로폭/출입구 추가 확보 등)을 수립하고 그룹화 방식의 자문 필요	○ 개별 단지가 아닌 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역의 전체 단지를 고려하고, 주변 단지와의 계획 및 현황을 고려한 계획 수립하였음 - 주변단지(목동3,5,7단지)의 계획을 고려하여 경관계획(스카이라인, 통경축등)을 수립함 - 현황 공원 · 녹지 면적과주변 저층주거지, 국회대로 상부공원화 계획등을고려하여 위치 및 면적을 계획하였음 - 보행축은3단지 계획(안)의 공공보행통로와연결되도록 4단지의 공공보행통로를계획하였고, 목동중심지구 가로축과 연계되도록 통경축을 확보하였음 - 교통계획은 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가 시 검토된 세대수보다 적은 세대수계획하고 있음으로 도로폭은 충분할것으로예상되어 추가 확폭은하지 않았으며, 교통량 분산을 위해 목동중앙로변차량출입구 1개소 추가 계획하였음	반영

2. 주민공람 및 관련부서 협의의견

구 분	의견	반영여부			
		반영	부분반영	추후반영	미반영
서울시	49	18	1	22	8
양천구	18	7	-	10	1
기타기관	7	2	-	3	2
총 계	74	27	1	35	11

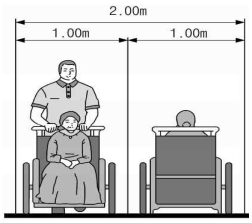
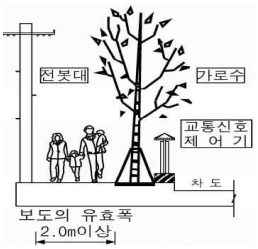
2-1. 서울시

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
공공주택과	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택규모 공공주택의 전용 84㎡형의 면적을 활용하여 전용 59㎡형을 추가 확보하고 공공주택과 분양주택이 고르게 혼합되어 소셜믹스가 될 수 있도록 계획하여 주시기 바람.	○ 공공주택은 분양주택과 소셜믹스 계획하였음	반영
	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업 시행자는 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시와 관리처분계획 수립 전 사전협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○ 향후 관리처분계획 수립 전 공공주택에 대한 공개추첨계획서 작성하겠으며, 시 공공주택과와 공개추첨에 관한 내용을 협의토록 하겠음	추후 반영
	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바람	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획하겠으며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하겠음	반영

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
공원조성과	○ 구역 내 폐지 혹은 변경(감소)되는 기조성 공원녹지 면적(어린이공원 1개소 폐지 6,517.0㎡ 및 경관녹지 감소 3,669.1㎡) 10,186.1㎡와 신설 공원 면적 10,792.4㎡와 합산했을 때, 공공기여로 추가 확보되는 면적은 606.3㎡에 불과하므로, 쾌적한 도시환경 조성을 위한 법적 공원녹지 면적 확보 취지에 맞게 공공기여로 확보하는 공원녹지 면적을 의무확보 면적 기준(7,152㎡, 2,847세대×3㎡)에 맞춰 추가로 확보함이 바람직할 것으로 판단됨	○ 구역 내 현황 공원·녹지 면적이 계획세대수 대비 과다하다는 점과 양천구 의견(구 재건축사업과-9125호, '24.9.25.)을 고려하여 정비기반시설 (도로, 공원, 녹지)은 현황 공원·녹지 면적으로 계획함 - 단, 서울목동택지개발사업 지구단위계획 부분재정비(안)에 따라 목동서로변 15m는 신규녹지로 계획함	미반영 [붙임1]
	○ 공원 하부에 지하주차장 설치 시 인공지반 상부에 공원이 조성되어 배수 및 수목생육 불량을 초래하므로, 빗물순환 등 도심지 내 자연지반 확보를 위해 지하주차장 설치를 지양하되, 부득이 지하주차장이 필요한 경우, 주차장 출입구 및 부대시설 등을 인접한 체육시설 부지 등 공원 외부에 설치하여 공원 면적 전체가 공원으로서 기능할 수 있도록 하고, 주차장 진출입 및 시설로 인해 공원 이용자에게 방해가 되지 않도록 조성계획 수립 필요	○ 양천구 의견(구 재건축사업과-9125호, '24.9.25.)을 고려하여 공원 하부에 지하주차장은 제외하였음	반영
공원조성과	○ 공원 면적 1만㎡ 이상으로, 소규모 토지를 활용하는 소공원 결정은 적절하지 않으므로, 공원 면적과 주변 여건을 고려하여 공원 세분 재검토 필요	○ 면적기준을 고려하여 근린공원으로 변경하였음	반영
	○ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임 1)'를 참조하여 공원 배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 도시계획위원회 심의 시 공원녹지분야 적정성 검토자료로 활용될 수 있도록 제출할 것	○ 향후 공원 배치 및 형상에 관한 계획의 경우 「개발사업 공원 녹지분야 체크리스트」 반영토록 하겠으며, 도시계획위원회 심의시 제출토록 하겠음	추후 반영
	○ 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임 2)' 검토 후 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문 혹은 통합심의를 이행하여 수립하고	○ 향후 공원조성계획 시 「공원조성계획 수립 시 체크리스트」 항목을 검토하겠으며, 사업시행계획인가 전 도시공원위원회(소위원회) 자문 혹은 통합심의를 이행하여 수립토록 하겠음	추후 반영
	○ 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 도시공원위원회(소위원회) 자문의견을 반영한 공원조성계획을 반영하겠음	추후 반영
도시계획과	○ 금회 정비계획(안)에서 도시계획시설(경관녹지)를 제1종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경한 바, 경관녹지는 토지이용계획에 부합하도록 기존 용도지역 이하로 관리 필요	○ 경관녹지 기정 용도지역 유지하겠음	반영

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
도시계획 상임기획과	○ 기정 경관녹지는 기 조성완료 된 녹지로서 금회 협의(안) 상 '형상', '면적'(12,994.1㎡ → 11,478.7㎡) 및 '용도지역'(제1종→제3종) 변경계획은 특별계획구역4 계획지침과의 정합성 및 변경 당위성 면밀 검토 필요. [´23.09. 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 특별계획구역4 세부개발계획지침] - 녹지 : 12,994.1㎡ - 용도지역: 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	○ 경관녹지의 용도지역은 특별계획구역4 계획지침과 정합성을 유지하겠음 ○ 공공시설용지를 필요한으로 계획하고 공원·녹지는 현황면적을 고려하여 계획하라는 양천구 의견(구 재건축사업과-9125호,'24.9.25.)을 반영하여 현황 정비기반시설 양에 맞춰 정비기반시설 면적을 계획하였음 - 서울목동택지개발사업 지구단위계계획 부분재정비(안)에 따라 목동서로변 15m는 신규녹지로 계획함 ○ 경관녹지계획은 국회대로 공원화 계획과 연계될 수 있도록 면적공간 마련을 위한 선형 변경계획으로, 공람(안)의 형상을 유지하되 (구 재건축사업과-9125호, '24.9.25.)을 반영하여 면적을 조정하였음	부분 반영 [붙임1]
	○ 체육시설(2,957.3㎡) 및 주차장(3,850㎡) 신설계획은 특별계획구역4 계획지침(사회복지시설)과의 정합성 및 '신속통합기획 자문방식 자문회의(´24.01)' 결과를 고려하여 필요성 및 적정성 면밀 검토 필요. [´24.01 신속통합기획 자문방식 자문회의(목동4단지)] - 고령층을 고려한 공공기여시설을 검토하고 공원 하부에 계획된 주차장의 필요성 재검토	○ 양천구 재건축사업과의 의견(구 재건축사업과-9125호,'24.9.25.)을 반영하여 공원 하부에 지하주차장을 제외하고, 사회복지시설로 공공기여 하되 획지 내 입체적 결정으로 계획하였음	반영 [붙임2]
	○ 기정 지구단위계획상 '광로 2-12(국회대로)'변 건축한계선 계획(10m)을 축소계획(10m → 5m)한바, 국회대로변과 연접한 특별계획구역(5구역, 7구역) 계획지침상 국회대로변 건축한계선 계획(10m)을 고려하여 적정성 검토 필요.	○ 기정 지구단위계획과의 정합성을 고려하여 지구단위계획 특별계획구역 계획지침상 건축선 계획을 반영하겠음	반영
	○ '대로 3-146(목동중앙로)'변 도로 기부채납(3m) 및 비대칭 도로조성(1·3차선) 계획은 대상지 남측 '광로 2-12(국회대로)'변 도로조성계획(왕복 1차선)과 연계하여 효용성 및 타당성 면밀 검토 필요.	○ 기정 지구단위계획의 교통영향평가 계획 반영한 사항으로 국회대로 도로조성계획과 연계하여 검토 하겠음	반영
	○ 기반시설(공원, 주차장, 체육시설)의 위치는 상기한 도로 조성계획에 따른 차량 및 보행 접근성을 고려하여 대상지 북서측 가각부 등으로 위치 조정 검토 필요.	○ 기반시설의 위치는 신속통합기획 1차자문 의견을 반영하여 검토하였음 - 공원 : 국회대로 상부 공원화 계획과 연계될 수 있도록 위치 계획	미반영
	○ '광로 2-12(국회대로)'에 대한 구체적인 도로 횡단면도 계획 제시 필요.	○ 국회대로 공원화 계획에 따른 도로 단면을 제시하겠음	반영
	○ 주동배치 계획 및 스카이라인 계획은 '국회대로 상부 공원화 사업'을 고려하여 판상형 건축에 따른 '광로 2-12(국회대로)'변 장벽감을 최소화하고, 적정 가로경관이 형성될 수 있도록 적극 조정 필요.	○ 국회대로 상부 공원화 사업 고려하여 국회대로변 장벽감을 최소화 하겠음	추후 반영

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
도시계획 상임기획과	○ 경관계획 관련, 적정 가로경관 형성 측면에서 대상지 일대 재건축정비사업 추진지역을 포함한 사실적인 경관시뮬레이션 등 경관변화 분석 자료 제시 필요	○ 대상지 주변 재건축 추진 단지를 포함한 경관시뮬레이션 자료를 제시 하겠음	추후 반영
도시관리과	○ 대상지 남측 국회대로변 경관녹지 계획은 도시계획시설로 결정[서고시 422호(94.12.27)] 되어 조성된 시설임을 감안하여 제안된 요철형태의 경관녹지계획은 당해 지구단위계획 특별계획구역 세부지침도 및 조성지침에 따라 녹지의 선형 및 폭원 등 검토 필요	○ 경관녹지계획은 국회대로 공원화 계획과 연계될 수 있도록 면적 공간 마련을 위한 선형 변경계획으로, 공람(안)의 형상을 유지하되 (구 재건축사업과-9125호, `24.9.25.)을 반영하여 면적을 조정하였음	미반영 [붙임1]
	○ 국회대로변 건축물 배치는 국회대로 상부공원화 계획과 연계하여 가로활성화 및 통경축 확보를 위해 지구단위계획(특별계획구역4 계획지침)으로 커뮤니티활성화용도 배치구간 및 건축한계선(부대복리6m, 공동주택10m)·고층부 벽면 한계선(13m)이 결정된 바, 기 결정된 사항을 반영하여 검토 필요	○ 국회대로변 건축물 배치 시 기정 지구단위계획(서울특별시고시 제2023-408호)의 정합성을 고려하여 지구단위계획 특별계획구역 계획지침상 건축선 계획을 반영하겠음	반영
공동주택 지원과	○ 2024년 제4차 도시·건축공동위원회 심의결과를 반영하여 공개공지는 저층주거지 주민의 접근성 및 공원, 학교와 연계하여 목동중앙로변 배치하는 방안 검토 필요	○ 재정비 중인 목동1~3단지 2024년 제4차 도시·건축공동위원회 심의결과를 반영하여 목동서로변 공공녹지와 연계되도록 목동서로변에 녹지를 계획하고, 목동중앙로변은 전면공지를 통해 개방감 확보하였음	미반영
	○ 해당 단지는 국회대로 상부 공원화계획을 고려하여 공원·녹지는 법적의무면적만 계획	○ 계획세대수에 따른 공원·녹지 법적의무면적을 초과하나, 목동4단지의 기존 정비기반시설(공원·녹지, 면적: 21,310.8㎡)은 국·공유지로 「도시 및 주거환경정비법」제97조제2항에 의거하여 정비사업 시행으로 인한 무상양도 대상에 해당됨에 따라 동일 면적 혹은 그 이상으로 설치해야 함 - 이에 맞춰 정비기반시설을 설치하되, 공원녹지 법적의무면적은 준용하도록 계획하였음 - 단, 서울목동택지개발사업 지구단위계획 부분재정비(안)에 따라 목동서로변 15m는 신규녹지를 계획함	미반영
	○ 체육시설 신설계획은 미래 인구변화와 공공시설 수요예측을 고려하여 공공용지로 변경 검토	○ 체육시설은 양천구 재건축사업과의 의견(구 재건축사업과-9125호,`24.9.25.)을 반영하여 사회복지시설로 공공기여 하되 획지 내 입체적 결정으로 계획하였음	미반영 [붙임2]
	○ 주차장 계획은 목동 전체 단지에 대한 주차장 수요 검토하여 필요성 재검토	○ 양천구 의견(구 재건축사업과-9125호, `24.9.25.)을 고려하여 공원 하부에 지하주차장 설치하지 않겠음	반영 [붙임1]
	○ 서울특별시 주택정책과-2993(2023.2.16.)호 「공공임대주택 권장기준」에 의거 공공주택의 평형별 비율을 조절하고 분양주택과 혼합될 수 있도록 공공주택이 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않도록 분산배치 계획하시기 바람	○ 서울특별시 주택정책과-2993(2023.2.16.)호 「공공임대주택 권장기준」에 의거 공공주택의 평형별 비율을 조절하고 소셜믹스 하겠음	

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
보행 자전거과	〈 보행 〉 ○「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※ '유효보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭  	○ 유효보도폭 2.0m이상 확보하였으며, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성하겠음	반영
	○ 보도 부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 이용될 수 있도록 화단, 조경 등 지장물 설치 금지	○ 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 사용될 수 있도록 보행지장물 설치를 금지토록 하겠음	추후 반영
	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※ 참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 [별표 1] ※ 시공예시 	○ 추후 교통영향평가 진행시 자동차가 보도를 통과하는 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 차도 경계부분은 턱낮춤으로 시공하며, 보도와 차도가 교행하는 구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 계획하겠음	추후 반영
	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통 약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	○ 추후 교통영향평가 진행에 따른 구체적인 계획 수립시 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치계획을 수립하고 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공하겠음. - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성하겠음	추후 반영

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
보행 자전거과	〈 자전거 종합 〉 ○ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 - 교통영향평가시 자전거이용시설 계획을 반영하여 주시기 바람	○ 자전거도로 조성 및 자전거 관련 계획은 기정 지구단위계획 교통영향평가 계획을 반영하였음	반영
	○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	○ 자전거도로 조성 및 자전거 관련 계획은 보행 자전거과와 협의를 통해 진행토록 하겠음	반영
	〈 자전거 도로 〉 ○ 목동중앙로(A-A')에 자전거도로 계획을 검토하여 주시기 바람	○ 목동중앙로(A-A')구간에는 「서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획회기 교통영향평가(2020.10)상 자전거 도로 설치계획을 반영하였으며, 목동중앙로변 차량 진출입구 추가 설치에 따라 자전거 도로 일부 변경하였음	반영
	○ 종합개선안도내 교통안전시설물 계획이 미수립 되어 있어, 자전거 전용도로 관련 교통안전표지, 노면표시 등 우리시 지침을 준용하여 설치하여 주시기 바람 - 안전표지 : 자전거전용(302), 보조표지(보행자주의) 등 - 노면표시 : 자전거전용(535) 노면표시와 방향안내 화살표를 함께 설치, 진출입부에 정지, 천천히, 보행자주의 등 ○ 버스정류소 구간은 서울시 지침기준의 시공사례, 설계기준에 따라 자전거와 버스 대기승객간 상충 방지 방안을 검토하여 주시기 바람		
	〈 자전거 주차시설 〉 ○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 주시기 바람 ○ 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함	○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 법정의 25.0%(법정주차의 20.0% 이상 계획 필요)로 계획토록 하겠음	추후 반영
	○ 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람 1) 적용법령 - 자전거 이용 활성화에 관한 법률 및 동법 시행령·시행규칙, 자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙 2) 적용지침 - 서울시 자전거도로 설치 및 유지관리 지침	○ 자전거 주차시설은 1단으로 설치토록 하겠음 ○ 각 개소별 자전거 주차시설 산정대수 제시 및 CCTV, 자전거주차장안내표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320), 공기주입기 위치 계획을 하겠음	추후 반영
물재생 시설과	○「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업 시행 계획인가 단계에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>검 토 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>〈 공통분야 〉
○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화되도록 계획</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계 시 저영향개발기법 및 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td></td><td>〈 빗물관리 〉
○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류 시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물 관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간 (대규모)</th><th>민간 (소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함 (서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계 시 빗물부담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 양천구 녹색환경과 사전 협의를 진행토록 하겠음
※ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 개요
- 대지면적 : 122,825.3㎡
- 계획 연면적 : 496,523.94㎡
- 계획 세대수 : 2,384세대</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>기관명</th><th>검 토 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="3">수변감성
도시과</td><td>〈 물재이용 〉
○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,</td><td>○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조 및 동법 시행령 제10조에 의거하여, 건축면적 1만제곱미터 이상의 아파트 건립 시 빗물이용시설을 설치·운영하여야 함에 따라 사업시행인가 단계 시 빗물이용시설의 설치 및 관련 계획을 추후 반영토록 하겠음
※ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 건축면적 : 18,578.6㎡</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것</td><td>○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 의거에 해당하지 않으므로 중수도 시설 설치대상이 아님
<table>
<tr><th>관련 법령</th><th>중수도 설치 시설물</th></tr>
<tr><td rowspan="8">「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조</td><td>숙박업, 목욕장업</td></tr>
<tr><td>공장(1일 폐수 배출량 1,500㎥ 이상)</td></tr>
<tr><td>발전시설(1일 폐수 배출량 1,500㎥ 이상)</td></tr>
<tr><td>「관광진흥법」에 따른 관광단지개발사업</td></tr>
<tr><td>「도시개발법」에 따른 도시개발사업</td></tr>
<tr><td>「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업</td></tr>
<tr><td>「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업</td></tr>
<tr><td rowspan="4">「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제9조</td><td>「건축법 시행령」에 따른 문화 및 집회시설</td></tr>
<tr><td>「건축법 시행령」에 따른 도매시장</td></tr>
<tr><td>「건축법 시행령」에 따른 의료시설</td></tr>
<tr><td>「건축법 시행령」에 따른 교육원, 연구소, 도서관</td></tr>
</table></td><td>미반영</td></tr>
<tr><td>〈 토양 〉
○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함
1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등)
2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정)
3. 기타(난방유 저장탱크 등)
○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법처리 조치할 것
- 토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시</td><td>○ 토양오염관리대상시설이 설치된 지역은 아니나, 시공시 오염된 토양이 발견될 경우 관련 규정에 의거하여 토양정화 등 적법처리 조치하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
수변감성도시과	〈 지하수 〉 ○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 - 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고	○ 향후 공사시 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」의 내용을 준용하여 관리토록 하겠음	추후 반영
	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하 수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부	○ 지하수위 이하 굴착을 포함하는 공사 진행 시 지하수위 측정 데이터를 매 분기 말까지 구 치수과 및 시 수변감성도시과로 제출토록 하겠음	추후 반영
	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	○ 향후 공사 시 착정한 관측공을 지하수 보조측정망으로 활용할 수 있도록 추후 협의하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>검 토 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영 여부</th></tr>
<tr><td>수변감성 도시과</td><td>○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr><tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr><tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr><tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr></table>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr><tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr><tr><td>하천인근
(500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr><tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr></table>○ 유출지하수의 이용 등 관련
- 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.
※ 지하층 공사 완료 기준
‣ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료
‣ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료
- 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계 시 유출지하수 발생에 관한 활용방안을 검토하여 반영토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
조경과	〈 물놀이형 수경시설 〉 ○ 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○ 물놀이형 수경시설의 경우 현재 계획되어 있지 않으며 추후 설치할 시 해당 신고서 제출하겠음	반영
	〈 기반시설 관련 〉 ○ 녹지의 경계는 식별이 명확한 지형·지물을 이용하거나 주변의 토지이용에 있어서 확실히 구별되는 위치로 할 것 ※ 사유지 내 수목 및 시설물 설치 등으로 인해 토지 소유자에게 부당이득금 지급 사례 다수	○ 녹지의 경계는 식별이 명확한 지형·지물을 이용하거나 주변의 토지이용에 있어서 확실히 구별되는 위치로 하겠음	추후 반영
	○ 피침형, 새장형으로 지정된 녹지는 '녹지의 지정목적' 적합여부 및 향후 유지관리 효용성 등을 고려하여 경관녹지 재검토 필요	○ 경관녹지계획은 국회대로 공원화 계획과 연계될 수 있도록 면적 공간 마련을 위한 선형 변경계획으로, 공람(안)의 형상을 유지하되 (구 재건축사업과-9125호, `24.9.25.)을 반영하여 면적 조정하였음	미반영 [붙임1]
	○ 도시계획시설(녹지)는 관계법령 등에 따라 계획되고 조성되어야 하며, 세부식재 계획 등은 양천구 공원녹지과와 협의 필요	○ 경관녹지는 관계법령에 따라 계획하고, 양천구 공원녹지과와 협의하여 세부식재 계획 하겠음	추후 반영
	〈 일반사항 〉 ○ 녹지 내 수목식재 시 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인' 적용	○ 경관 녹지 내 수목 식재 시 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인' 적용하겠음	추후 반영
	○ 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	○ 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수하여 조경 공간 조성하겠음	추후 반영

2-2. 양천구

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
도시계획과	○ 해당 필지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역(특별계획구역4) 내 목동4단지 아파트로써 현재 변경 고시 절차가 진행 중인 바, 2024. 3. 27. 개최한 서울시 도시·건축공동위원회 심의(조건부 수정가결)(안) 내용에 의거한 검토의견임.	○ 목동 1~3단지의 공공녹지축 연계 위하여 목동서로 측에 녹지를 계획함	반영
	○ 목동서로변 공개공지 신설은 현재 추진중인 목동 1~3단지 공공녹지축(가칭 그린웨이) 조성계획과 연계성을 고려하여 목동서로변 전면공지 삭제, 중저층 배치구간 커뮤니티활성화용도 2층 이하가 계획되어 있으므로 본 정비계획상 반영이 필요함.	○ 전면공지, 중저층배치구간, 커뮤니티활성화용도 계획은 서울목동택지개발사업 지구단위계획 부분재정비(안)에 따라 계획하였음	
	○ 교통영향평가 의결내용에 따라 내·외부 교통개선대책(입체화시설, 교량신설)에 소요되는 비용에 대하여 대규모 단지개발로 '교통문제를 유발하는 자'인 각 사업 단지별(목동아파트 14개단지) 사업시행자간 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안에 대하여 면밀히 검토하시기 바람.	○ 현 교통영향평가 의결내용에 따른 내·외부 교통개선대책(입체화시설, 교량신설)에 소요되는 비용에 대한 사업시행자 간 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안의 경우 계획하고 있는 입체화시설 및 교량신설에 대해 사업구역과 연접한 구간의 계획이 포함된 건이 아니며, 현 시점에서 단지별 재건축 추진상황을 고려하는 것이 현실적으로 어려움으로 추후 단지별 진행사항을 고려하여 개선대책별 우선 순위를 재검토할 수 있도록 하겠음.	추후 반영
	○ 기반시설 변경(소공원, 사회복지시설→체육시설) 및 신설(주차장)은 관련부서 협의 필요	○ 기반시설은 양천구 재건축사업과의 의견(구 재건축사업과-9125호,`24.9.25.)을 반영하여 사회복지시설로 공공기여 하되 획지 내 입체적 결정으로 계획하였음	반영 [붙임2]
	○ 경관녹지(기반시설)의 용도지역 변경은 지구단위계획 지침내용과 정합성 유지가 필요하다고 판단됨.	○ 경관녹지의 용도지역은 제1종일반주거지역을 유지하겠음	반영
	○ 경관녹지의 선형(폭 20m→15~33m)및 면적(12,944.1㎡→ 11,478.7㎡) 변경사항은 직선형태를 유지하되 톱니 형태의 돌출부 면적 구간변경 등 배치 가능여부검토 바람.	○ 경관녹지계획은 국회대로 공원화 계획과 연계될 수 있도록 면적공간 마련을 위한 선형 변경계획으로, 톱니형태를 유지하되 (구 재건축사업과-9125호, `24.9.25.)을 반영하여 면적 조정하였음	미반영 [붙임1]
	○ 층수 완화(최고높이 35층→ 49층)계획(안)은 경관, 3차원 시뮬레이션 등을 통해 해당 위원회에서 인정하는 경우 완화할 수 있음	○ 목동4단지 재건축 정비계획(안) 층수계획의 경우 최고 층수 49층으로 계획되어 있으며, 지구단위계획(세부개발계획) 수립 후 위원회 심의를 거쳐 층수계획을 완화토록 하겠음	추후 반영
	○ 저층·중저층배치구간아파트는 지구단위계획 지침내용과 정합성 검토 필요 - 공공보행통로변, 목동중앙로변 저층배치구간 아파트 7층 이하(커뮤니티활성화용도 2층 이하 포함) 건축계획(안) 부재 - 목동중앙로 연접 첫주동 7층 이하 건축계획(안) 부재	○ 지구단위계획의 지침내용(배치구간)과의 정합성을 고려한 건축배치를 하였음	반영
	○ 교통처리 및 기타사항에 관하여는 세부계획을 수립하여 관련부서 협의 및 관련심의를 거치시기 바람	○ 세부계획 수립 후 협의 및 심의토록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관명</th><th>검 토 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td rowspan="5">보육정책과</td><td>〈 주민공동시설(국공립어린이집 시설) 설치관련 〉
○ 제안한 정비계획(안)의 어린이집 면적 1,100㎡를 2개소로 분리 설치 요청
- 도보로 이동하는 영유아의 등하원이 용이하도록 어린이집 개소수 및 시설 위치 선정 필요
- 어린이집 2개소의 위치
(입주민전용 보행도로 좌측 1개 / 공공보행통로 인근 1개소 설치)
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">필수
주민공동시설
면적기준
(서울시주택조례)</th><th colspan="2">정비계획(안)</th><th colspan="2">검토의견</th></tr><tr><th>개소수</th><th>연면적</th><th>개소수</th><th>연면적</th></tr><tr><td rowspan="2">4단지</td><td rowspan="2">2,384세대</td><td rowspan="2">801.8㎡
[=725㎡+(384세대×0.2㎡)]</td><td rowspan="2">1개소</td><td rowspan="2">1,100㎡</td><td>1개소</td><td>500㎡</td></tr><tr><td>1개소</td><td>600㎡</td></tr><tr><td>계</td><td>2,384세대</td><td></td><td>1개소</td><td>1,100㎡</td><td>총 2개소</td><td>1,100㎡</td></tr></table></td><td>○ 현재 실내 놀이터 포함 1600으로 계획 하였으며 활용성을 고려하여 현 계획(1개소) 을 유지하고, 영유아 등하원이 용이하도록 위치 계획 하였음</td><td>부분
반영
[붙임3]</td></tr>
<tr><td>○「영유아보육법 시행령」 제19조의 2 (국공립어린이집의 설치 및 운영)
- 공동주택 500세대 이상 시 국공립어린이집 의무 설치</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 국공립어린이집 설치에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○「영유아보육법」 제15조 (어린이집 설치기준) 규정 준수
-「건축법」 시행령 별표1의 제11호(노유자시설)에 설치</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 노유자시설 설치에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○「영유아보육법 시행규칙」 제9조 및 별표1(어린이집 설치기준) 규정 준수
- 1. 어린이집의 입지조건
2. 어린이집의 규모
3. 어린이집의 구조 및 설비기준</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 어린이집 설치에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ 놀이터 설치의 기본 원칙 (「영유아보육법 시행규칙」 제9조 및 별표1 참고)
- 정원 50인 이상의 어린이집은 영유아 1인당 3.5㎡ 이상 규모의 옥외놀이터 설치를 원칙
- 신축, 증·개축으로 면적 확보가 가능한 경우, 옥외놀이터를 확보해야 함
○「영유아보육법 시행규칙」 제23조(어린이집의 운영기준) 규정 준수</td><td>○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 놀이터 설치에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음
○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 어린이집 운영기준 을 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영
추후
반영</td></tr>
</table>

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
보육정책과	○「주택건설기준 등에 관련 규정」제55조의 2(주민공동시설) 어린이집 입지조건 관련 규정 준수	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 어린이집 입지에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음	추후 반영
	○ 그 외 어린이집 설치에 필요한 관련 법규 및 규정 준수 요청	○ 향후 사업시행계획인가 단계에서 어린이집 설치에 관한 관련법령 및 규정을 준수한 설치계획을 반영토록 하겠음	추후 반영
부동산 정보과	○ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 고시가 있을 경우「토지이용규제 기본법」제8조 제8항 규정에 따라 지형도면 등의 관련 서류와 고시예정일 등 대통령령으로 정하는 사항(지형도면 및 이와 관련된 전산자료)을 토지이용계획확인서 발급에 차질이 없도록 사전 통보하여야 함.	○ 고시 전 부동산정보과에 사전 통보 하겠음	반영
재건축 사업과	○ 건축한계선(부대복리6m, 공동주택10m) 및 고층부 벽면 한계선(13m) 등의 변경사유 보완 필요	○ 기정 지구단위계획과의 정합성을 고려하여「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정」(서울특별시고시 제2023-408호)로 고시된 지구단위계획 특별계획구역 계획지침상 건축선계획을 반영하겠음	반영 [붙임1]
	○ 초등학교 1개소 신설과 관련하여 지속적으로 교육청과 협의하고 1~4단지 전체 조율 필요	○ 목동1~3단지와 조율하여 교육청 협의를 통해 초등학교 신설 협의 하겠음	반영

2-3. 기타기관

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
강서양천 교육지원청	〈 유치원 〉 ○ 해당 지역은 강서양천 5취학권역*이며, 취학권역 내 목동지구 재건축사업으로 기존 사립유치원의 지속적인 폐원이 예상됨에 따라 증가되는 유아 수용을 위해 유아교육시설이 충분히 확충되어야하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의거 유치원 신설을 위한 부지 확보 등이 필요하다고 판단됨 * 강서양천 5취학권역: 목2동, 목3동, 목4동, 목5동	○「주택건설기준 등에 관한 규정」 제52조에 따라 영도초등학교 병설유치원(통행거리 300m이내)이 위치하고 있어 유치원 설치를 위한 별도 대지는 계획하지 않았음	미반영
	〈 초등학교 〉 ○ 해당 사업지의 통학구역은 영도초로 목동 4단지 재건축사업으로 증가하는 학생 수용시에는 초과대 학교가 되어 원활한 학교 운영이 어려울 것으로 예상됨 ○ 비슷한 시기에 추진되고 있는 인근 목동 1~3단지 재건축사업과 연계하여 1~4 권역 종합적으로 학생배치를 검토한 결과, 재건축사업 이후 증가하는 학생 수용을 위해 목동 1~4단지 내 신설학교 소요가 발생하며, 신설학교 위치에 따라 기존 월촌초·영도초의 통학구역 조정이 필요함 ○ 학교 신설 소요로 목동 1~4단지 내 1개소의 학교용지 확보가 필요하며, 신설학교 부지와 건축비는 원인자 부담으로 개발사업자가 부담하여야 함 ※ 학교설립예정지의 경우 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항 제1호 내지 제3호 및 동법시행령 제16조 제5항에 따라 도시·군관리계획 결정 전 교육 환경평가 승인 필요 ○ 영도초 주 통학구역은 목동 3~4단지로 본 개발사업 공사기간동안 학생들의 부재로 학교운영이 어려워 휴교가 불가피한 것으로 예상됨 ○ 1986년에 개교한 영도초는 학교 주건물이 37년 이상 경과하여 5~7년간 장기간 휴교 후 재개교시에는 정상적인 학교시설 운영이 곤란하므로 사업시행자 원인자부담으로 개축이 이루어져야 하며, ○ 단지별 개발사업 진행으로 목동 3~4단지의 사업시기가 상이할 경우학생 배치에 어려움이 발생되므로 목동 3~4단지 재건축 사업시기(착공 및 준공시기)를 맞추어 학교 중심으로 추진하는 것이 필요함 ○ 구체적인 사업시행 시기와 세대별 공급 유형 등에 따라 학생배치 가능 여부는 지속적으로 면밀히 검토·협의되어야 함으로 사업 시행 인가 전 반드시 학생배치 계획(기존학교 휴교 후 재개교 계획 포함) 관련하여 사전 협의가 필요함	○ 목동4단지의 통학권인 영도초의 학생수 감소추이를 고려할때, 학교용지 추가확보는 불필요할 것으로 판단되어 별도 학교용지는 계획하지 않았으며 사업시행인가 전 학생배치 계획 관련 협의토록 하겠음	미반영

기관명	검 토 의 견	조 치 계 획	반영 여부
강서양천 교육지원청	〈 중학교 〉 ○ 중학교 입학 배정은 학교군 내에서 당해연도 학생수 및 학교 수용능력 등을 고려하여 근거리를 기준으로 추첨에 의해 배정함 ○ 해당사업은 목동지구 재건축사업과 연계되어 있으며, 목동지구 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 목동 재건축사업지구 내 중학교 2~3개교의 신설이 필요하며, 목동4단지아파트 재건축정비사업시행자는 원인자부담에 의해 목동 1~14단지와 협의하여 중학교 신설비를 분담해야 함	○ 원인자부담에 의해 중학교 신설비 부담이 발생할 경우, 관련법률에 따라 이행하겠음	반영
	〈 교육환경평가 〉 ○ 해당사업은「교육환경보호에 관한 법률」제6조 제1항에 의거 '교육환경보호구역(아람유) 내 정비사업 및 21층 이상 또는 연면적 합계 10만 제곱미터 이상 건축행위'에 해당되므로, 사업시행자는「교육환경보호에 관한 법률 시행령」제16조 제5항에 따른 정해진 기일내에 교육환경평가서를 교육청에 제출 바람 ※ 대상 학교는 사업 부지의 경계에 따라 달라질 수 있으므로 사업시행자가 추가적으로 확인하여야 함	○ 정비구역 지정 후 절차에 따라 교육환경평가서를 제출하겠음	반영
서울시 교육청	〈 학생배치계획 〉 ○ 각 단지별 입주시기가 구체화되지 않아 현재로서는 고등학교 배치 여부에 대한 판단이 어려운 상황으로, 대략적인 입주시기를 알 수 있는 1~14단지 목동아파트 재건축 계획과 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료를 제시하여 재협의 요청해주시기 바람 ○ '양천구·교육(지원)청 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업 일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안 논의가 필요함	○ 1~14단지 목동아파트는 재건축구역 지정 절차를 각 단지별로 추진중이며, 구역별 절차에 따라 협의가 진행될 예정임 - 목동4단지는 입주시기 2033년을 목표로 계획추진중임 ○ 목동4단지의 사업일정표를 첨부하였으며, 교육환경보호에 관해 별도협의 하겠음	추후 반영 추후 반영
	〈 학교용지(시설) 확보 및 교육환경보호 〉 ○「학교용지 확보 등에 관한 특례법」및 동법 시행령 제2조제3항과 「교육환경 보호에 관한 법률」제6조제1항, 제16조제2항 및 동법법 시행령 제16조제5항 등에 의거, 도시·군관리계획의 결정 전에 ① 운영 중인 학교의 증·개축 등을위한 조치방안과 ② 신설학교 부지 및 시설의 기부채납 부(분)담 등에 대하여 우리교육청 및 강서양천교육지원청의 협의 의견을 반영하여 도시·군관리계획, 정비사업계획 등의 개발계획 수립 및 주택개발 사업 승인을 처리하시기 바라며, ○ 교육환경평가서에서도 상기내용을 반영하여 제출하시고, 우리교육청 교육환경보호위원회 또는 서울시 통합심의위원회의 승인을 얻은 후 도시·군관리계획을 결정하시기 바람	○ 추후 도시 · 군관리계획 결정 전 강서양천교육지원청의 의견을 반영한 교육환경평가서를 제출하고, 서울특별시교육청 교육환경보호위원회 승인을 얻어 추진하겠음	추후 반영

[붙임1] 목동아파트 재건축정비사업 기부채납 공공시설 관련 市검토의견 알림 (구 재건축사업과-9125호, '24.9.25.)

살고싶은 도시 살기좋은 양천

양 천 구

수신 목동4단지아파트 재건축추진준비위원회 귀중
(경유)
제목 목동아파트 재건축정비사업 기부채납 공공시설 관련 市검토의견 알림(목동4단지)

1. 우리 구 주택행정 발전을 위해 협조하여 주심에 감사드립니다.
2. 목동아파트 재건축정비사업 추진과 관련하여 기부채납 공공시설 설치에 대한 市검토의견을 아래와 같이 알려드리니 추후 절차진행에 참고하여 주시기 바랍니다.

□ 市검토의견

○ 공공시설용지를 필요한으로 계획하고, 주택용지를 최대한으로 계획하여 주택공급 최대화하기 바람.

○ 지구단위계획상 사회복지시설은 별도 획지로 구분하지 않고 시설 이용 활성화 등을 위해 근생시설 등과 복합화(입체적 결정)하기 바람.
- 단, 구역 내 기존시설이 있을 경우 기존시설 부지만큼 확보

○ 공원·녹지는 법적 의무면적으로 계획하되, 기존 공원·녹지 면적 현황을 고려하여 계획하기 바람.

대상지	지구단위계획 지침	정비계획상 검토의견	비고
목동4단지	사회복지지설	사회복지시설 입체적 결정	-

끝.

양 천 구 청 장

지방시설서기 유성일 | 목동아파트재건축팀장 정유선 | 재건축사업과장 박교관 2024. 9. 25.

협조자

시행 재건축사업과-9125 (2024. 9. 25.) 접수

우 08095 서울특별시 양천구 목동동로 105 (신정동) / http://www.yangcheon.go.kr

전화번호 02-2620-3458 팩스번호 02-2620-4594 / - / 비공개(5,7)

나로부터 시작되는 청렴한 양천

[붙임2] 목동아파트 재건축정비사업 기부채납 공공시설 관련 市검토의견 반영(안)
- 사회복지시설 입체적결정조서

〈 사회복지시설 입체적결정(안) 〉



• 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	A	사회복지시설	목동 904	층수	-	지하1층 ~ 지상 3층	지하1층 ~ 지상 3층	-	-
				연면적	-	증) 4,250.0㎡	4,250.0㎡	-	-
				토지지분	-	증) 1,416.7㎡	1,416.7㎡	-	-

• 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 변경사유서

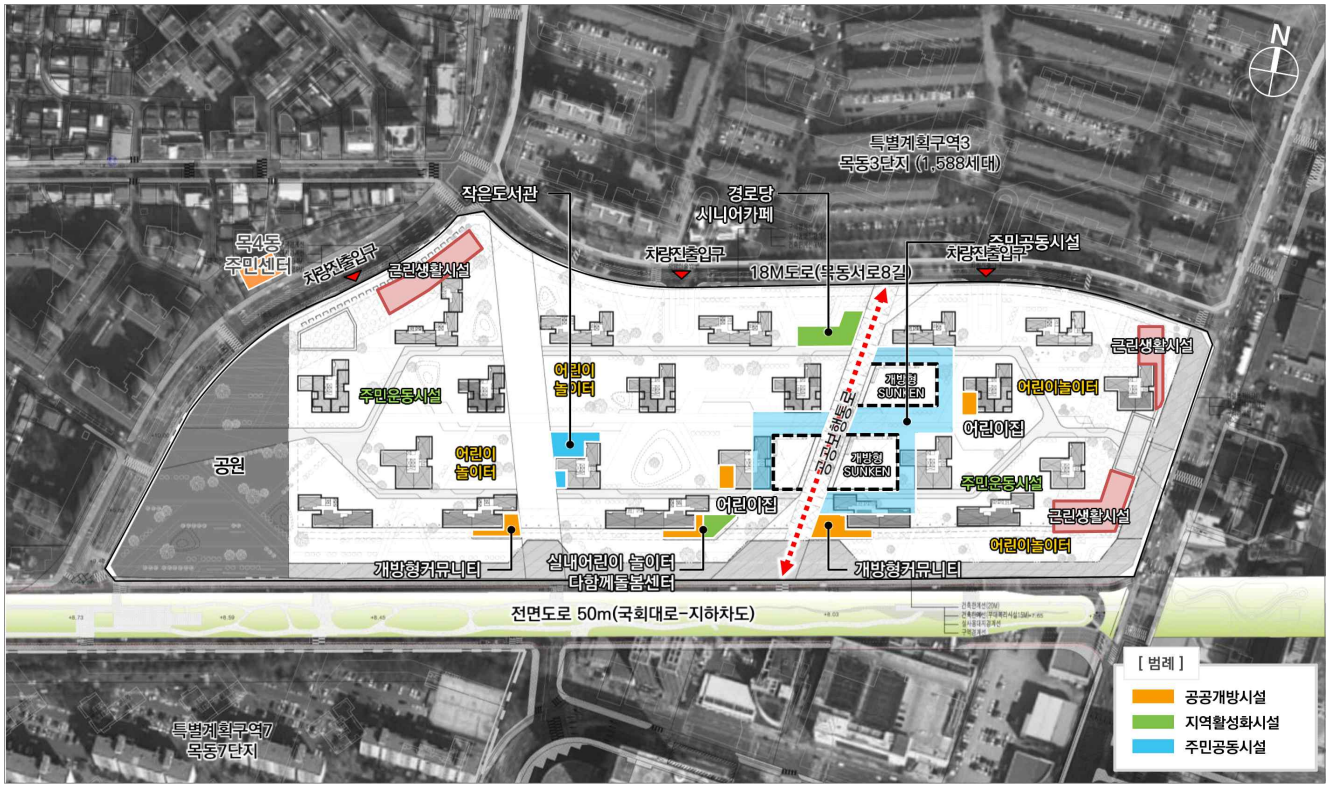
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	사회복지시설	신 설 증) 700.0㎡	・사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 연면적 4,250㎡(전용 2,170㎡+공용 930㎡+기전실 310㎡+지하주차장 840㎡)

[붙임3] 공동이용시설 설치 위치도

〈공동이용시설 설치 위치도〉



[붙임4] 공람(안), 관련부서의견 조치(안) 토지이용계획 비교

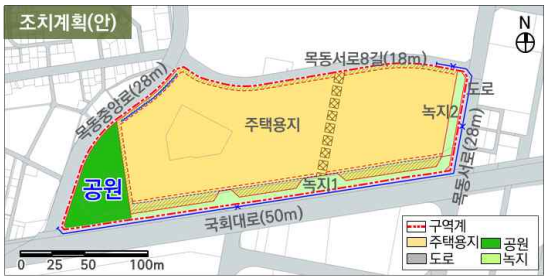


구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		122,825.3	100.0	
획지	소 계	96,046.4	78.2	
	주택용지	96,046.4	78.2	
정비 기반 시설 등	소 계	26,778.9	21.8	
	도 로	2,299.9	1.9	
	공 원	10,043.0	8.2	
	녹 지	11,478.7	9.3	
	체육시설	2,957.3	2.4	



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		122,825.3	100.0	
획지	소 계	99,421.4	80.9	
	주택용지	99,421.4	80.9	
정비 기반 시설 등	소 계	23,403.9	19.1	
	도 로	2,299.9	1.9	현황 공원·녹지
	공 원	11,690.2	9.5	
	녹 지 1	7,320.7	6.0	
	녹 지 2	2,093.1	1.7	

[붙임5] 관련부서의견 조치(안) 용적률체계



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		122,825.3	100.0	
획지	소 계	99,421.4	80.9	
	주택용지	99,421.4	80.9	
정비기반시설 등	소 계	23,403.9	19.1	
	도 로	2,299.9	1.9	현황 공원·녹지
	공 원	11,690.2	9.5	
	녹 지 1	7,320.7	6.0	
	녹 지 2	2,093.1	1.7	

구 분	산 정 내 용						
토지 이용 계획	구역면적	대지면적	계획 정비기반시설			신설 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
			토지	건축물			
				토지지분	환산부지		
	122,825.3㎡	99,421.4㎡	23,403.9㎡	1,416.7㎡	875.8㎡	10,539.0㎡	10,771.8㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 − 신설 기반시설 내 국·공유지 − 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적 = (23,403.9㎡+1,416.7㎡+875.8㎡) − 10,539.0㎡ − 10,771.8㎡ = 4,385.6㎡ • 순부담률 = 순부담면적 ÷ (사업면적 − 기반시설내 국·공유지 − 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적) = 4,385.6㎡ ÷ (122,825.3㎡ − 10,539.0㎡ − 10,771.8㎡) = 4.3%						
	토지 기부채납	• 토지 기부채납면적 = 새로이 설치하는 기반시설 토지면적 − 신설 기반시설 내 국·공유지 − 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 23,403.9㎡ − 10,539.0㎡ − 10,771.8㎡ = 2,093.1㎡					
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물(사회복지시설) 기부채납면적 ① 토지(지분) = 1,416.7㎡ ② 환산부지면적 = 건축연면적 × 건축비 ÷ 공시지가 2배(2024년 기준) = (4,250.0㎡ × 3,207,272.7원) ÷ (7,782,000원 × 2) = 875.8㎡					
	건축물 공사비	• 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」 사회복지시설 공사비 준용 = 사회복지시설 연면적 3,500㎡ ~ 5,000㎡ 공사비(3,528,000원) 부가세 제외 → ㎡ 당 3,207,272.7원 적용					
	부지가액	• 2024년 표준공시지가 적용					
기준용적률	• 210.0%						
허용용적률	• 230.0%						
상한 용적률 산정	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α+ 0.7×β) = 230%×(1+1.3×1×0.0358+0.7×0.0089)= 242.0% ※ α = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = (기반시설 토지면적 + 건축물 지분면적 − 기존기반시설내 국·공유지면적) / (획지면적 − 건축물 지분면적) = (23,403.9㎡ + 1,416.7㎡ − 21,310.8㎡) / (99,421.4㎡ − 1,416.7㎡ = 3,509.8㎡ / 98,004.7㎡ = 0.0358 ※ β = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = (건축물 환산부지면적) / (획지면적 − 건축물 지분면적) = 875.8㎡ / 98,004.7㎡ = 0.0089 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 230% / 230% = 1						
법적상한 용적률	• 300.0%(공공주택(예정법적상한) 347세대 확보)						

3. 기부채납 공공시설 관련 시 검토의견(24.9.25)

연번	의견	조치계획	반영 여부
1	○ 공공시설용지를 필요한으로 계획하고, 주택용지를 최대한 계획하여 주택공급 최대화하기 바람	○ 현황 공원·녹지 면적을 계획 공원·녹지·도로로 계획하여 공공시설 용지를 필요한으로 계획하되, ○ 목동1~3단지 계획안을 고려하여 목동서로변에 폭 15m 추가 녹지 계획을 수립하여, 주택 공급을 최대한으로 계획하였음	반영
2	○ 공원·녹지는 법적 의무면적으로 계획하되, 기존 공원·녹지 면적 현황을 고려하여 계획하기 바람		반영
3	○ 지구단위계획상 사회복지시설은 별도 획지로 구분하지 않고 시설 이용 활성화 등을 위해 근생시설등과 복합화(입체적 결정)하기 바람	○ 사회복지시설은 주택용지내 복합화하여 계획하였음	반영

4. 신속통합기획 2차 자문회의(2024.12.10.)

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	반영 여부
1	○ 국회대로변 비정형 경관녹지는 일정한 선형으로 재검토	○ 경관녹지는 일정한 선형으로 계획함 (폭 16m)	반영
2	○ 공원 하부 공용주차장 설치는 공원 반경 400m 내에 주차수급률 등을 면밀히 파악하여 필요성 등 검토	○ 양천구 공공시설 재편 종합계획, 관련부서 협의 의견에 따라 주택밀집지역 근접 주차수요 해소가 필요한 지역이고, ○ 반경 400m 이내에 저층 단독주택세대수 및 협소한 도로 내 불법주차 현황을 고려하여 주차장 공급이 필요함	
3	○ 단지 내 서측에 계획한 통경축은 조망점을 중심으로 재검토	○ 서울시 2016 기본경관계획 내 통경축및 조망점 계획이 별도로 지정되지 않아, 결절점을 중심으로 통경축 설정 검토하였음 ○ 목동4단지 장변(약 520m)의 개방감확보를 위해 목동서로와 연계되는 지점에 통경축을 계획함	반영
4	○ 층수(높이)는 주요 조망점을 고려하여 계획하되, 49층 높이의 특화주동은 2개동 이하로 재검토	○ 49층 높이의 특화주동은 2개동으로 계획함	반영
5	○ 공공보행통로 주변의 과도한 선큰은 보행 편의성 등을 고려하여 설치 위치 및 규모 등 재검토	○ 선큰은 보행 편의성 등을 고려하여 1개소로 규모를 축소하여 재배치함	반영
6	○ 근린생활시설은 이용자의 편의를 고려하여 북서측 도로변에도 추가 배치 검토	○ 이용자 편의를 고려해서 북서측 도로변에 근린생활시설을 추가 배치함	반영
7	○ 목동3단지와 연계하여 차량 진출입구 위치를 조정하고, 근린생활시설 차량 진출입을 고려하여 공동주택 진출입구 위치 조정 및 근린생활시설을 위한 추가 진출입구 검토	○ 차량출입구 위치를 3단지와 연계 계획하고 대상지 서측 근린생활시설 등 출입구를 확보할 수 있도록 서측에 추가 진출입구를 계획함	반영

5. 신속통합기획 3차 자문회의(2025.02.25.)

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	반영 여부
1	○ 중·저층배치구간은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층 이내로 계획	○ 중·저층배치구간(목동서로변)은 지구단위계획 정합성을 고려하여 20층에서 15층으로 계획함	반영
2	○ 목동중앙로변과 목동서로2·4·6·8길에 학교 및 상권 등을 검토하여 적정한 근린생활시설 및 주민공동시설 배치 검토	○ 주민들의 접근성을 고려한 근린생활시설 분산 배치 유지하고 ○ 공공보행통로 및 통경축변으로 주민공동시설을 분산 배치하여 이용 편의성 고려한 배치를 유지함	반영
3	○ 주거전용면적 60㎡ 이상인 세대는 주동별 연속 5세대 이내 계획	○ 목동서로8길변 6세대 계획을 5세대 계획으로 변경함	반영
4	○ 주차출입구는 도로 선형에 직각으로 계획하고, 인접 단지와 일치시켜 배치	○ 도로선형에 직각으로 배치하였으며, 3단지 주출입구와의 교차로 형성 유지함	반영
5	○ 목동중앙로 및 목동서로변 도로폭원 조정 및 안전지대 차로 전환 등으로 6차선 운영계획 검토	○ 목동중앙로는 존치용지(학교)로 인해 추가적 확폭은 어려우며 ○ 일부 안전지대가 있는 구간은 좌회전 차선 운영 등을 위해 활용, 원활한 교통 소통을 위해 안전지대를 유지하는 것으로 계획함 ○ 목동서로변은 지구단위계획에서 확폭(3m)을 통해 1개 차선을 추가로 확보했으며 ○ 진입, 진출 차선 등을 운영하기 위한 6차선 계획을 수립하고 있음	반영
6	○ 목동중앙로변 자전거도로를 1, 2, 3단지 구간과 연계하여 1.5m로 설계하고 도로 레벨을 타 단지와 비교 검토하여 조정	○ 목동중앙로변은 현황 자전거도로(2.1m)를 고려하여 지구단위계획 교통영향평가시 3.0m로 계획함 ○ 1~3단지 계획(안)에 따라 자전거 도로를 1.5m로 보도형으로 조정 계획함	반영
7	○ 가로변은 층수를 낮추고, 중앙부는 층수를 높여, 주동별 적정한 층수 차이를 확보함으로써 개방감 및 스카이라인 확보 ○ 국회대로변 경관을 고려하여 가로변은 낮고 단지 중앙부는 높은 주동배치로 계획	○ 목동서로변의 20층 주동을 15층으로 낮춰 스카이라인 형성 및 위압감을 해소하고 ○ 국회대로변 주동 층수가 낮고, 단지 안쪽으로 높아지는 주동계획 반영함	반영
8	○ 사회복지시설은 주민 편의 및 주차출입 등을 고려하여 공원 북측으로 위치를 조정하고, 필요성에 대하여 관련 부서 협의 및 적정한 건축계획 수립	○ 사회복지시설은 주차출입 등을 고려하여 공원 북측으로 위치를 조정하고, 출입구는 교차로에 형성하도록 토지이용계획을 수립함 ○ 필요성에 대한 관련부서 협의를 진행하였으며, 이에 대해 - 양천구 어르신복지과 : 데이케어센터의설치 필요 ○ 서울시 노인요양시설 정책의 방향성을 고려하여 - 대규모(2,000세대이상) 재건축 추진시 선 검토 해야 하는 데이케어센터를 계획함	반영
9	○ 공원 하부 공영주차장 필요성 재검토하고, 사회복지시설과 연계하여 주차출입구 검토	○ 주차장은 주변 저층주거지의 주차난해소를 위해 필요함	반영

6. 신속통합기획 4차 자문회의(2025.03.18.)

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	반영 여부
1	○ 목동1~3단지가 건축한계선이 목동서로변 개방형 녹지로부터 2m로 계획되어 있는 바, 일관성 있는 건축배치계획을 위해 목동4단지 녹지2 부분도 건축한계선 2m 확보 필요	○ 목동 1~3단지 개방형녹지와 일관성있는 계획을 위해 목동서로변 획지에 건축한계선 2m를 계획하고, 목동중앙로변은 사회복지시설에 건축한계선 8m를 계획함	반영
2	○ 녹지1, 2의 녹지유형이 상이하게 계획되어 있으므로 특성 재검토 및 녹지1에 접하는 공공보행통로 연결성 검토	○ 남측의 현황녹지는 국회대로공원과 기능을 연계하기 위해 경관녹지로 계획하고 공공보행통로 구간은 보행공간을 확보하겠음 ○ 동측 신설 녹지는 1~3단지 개방형 녹지에 준용하는 기능과 근린생활시설 설치를 고려하여 연결녹지로 계획하였음	반영
3	○ 사회복지시설 수요 조사 및 관련 부서 협의를 통해 적정규모 재검토	○ 목동5권역 내 목동14구역 신설 사회복지시설 규모를 고려하여 연면적 5,000㎡ 로 계획함	반영
4	○ 목동중앙로변 공원 및 사회복지시설 진출입구 설치 권장 필요 - 안전지대 운영계획(좌회전 완화차로 등) 수립 필요	○ 목동중앙로변 교차로와 정합하도록 공원 및 사회복지시설 진출입구 위치를 조정하고, ○ 진출입구 안전지대 부분 좌회전 대기 차로를 각각 25m, 50m 확보하도록 계획 수립함	반영

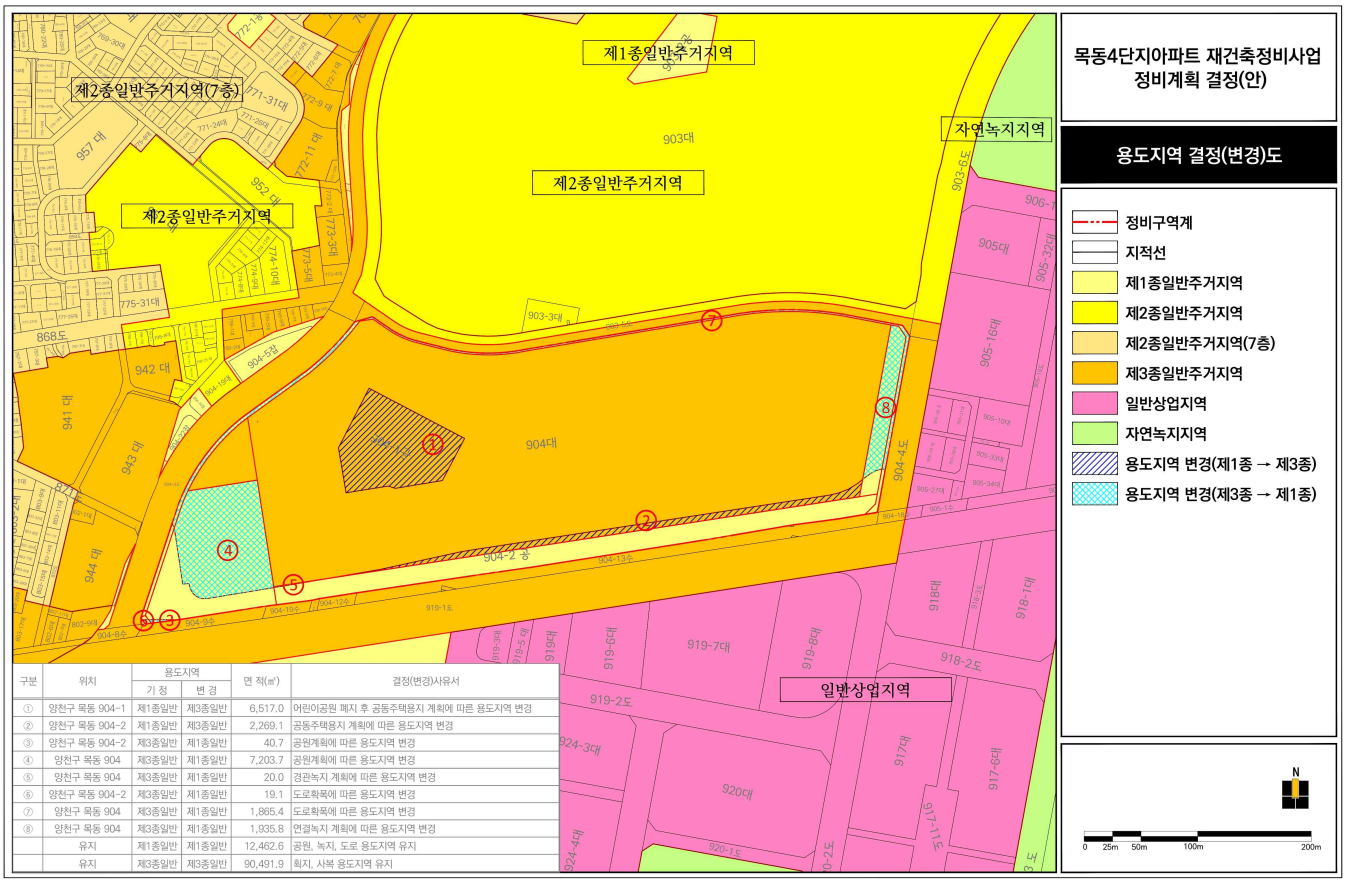
3 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인	신속통합기획 가이드라인 반영(안)
공공시설 등	녹지	○ 국회대로변 비정형 경관녹지는 일정한 선형으로 정형화	○ 경관녹지는 일정한 선형으로 정형화하여 계획 (폭 16m)
	사회복지시설	○ 주민 편의 및 주차출입 등을 고려하여 공원 북측으로 위치 조정 ○ 필요시설에 대한 관련 부서 협의	○ 주차출입 등을 고려하여 공원 북측으로 위치 조정 ○ 양천구 어르신복지과와의 협의를 통한 데이케어센터 계획 - 목동14구역 시설 규모를 고려하여 연면적 5,000㎡으로 계획함
	주차장	○ 공원하부 공용주차장 설치는 공원 반경 400m 내 주차수급률 등을 면밀히 파악하여 필요성 등 검토	○ 양천구 공공시설 재편 종합계획, 관련부서 협의 의견에 따라 주차수요 해소가 필요한 지역 ○ 반경 400m 내 저층주거지, 불법주차를 고려한 주차장 공급
교통처리 계획	차량진출입구	○ 주차출입구는 도로선형에 직각 배치하고 인접단지와 일치시켜 배치 ○ 근린생활시설 차량출입을 고려한 추가 진출입구 검토	○ 도로 선형에 직각 배치, 인접단지와 출입구를 일치시켜 배치 ○ 근린생활시설 차량출입을 고려한 추가 진출입구 계획
스카이라인 및 경관계획		○ 중저층배치구간은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층 이내로 계획 ○ 49층 높이의 특화주동 2개동 이하 검토 ○ 국회대로변 경관을 고려하여 가로변은 낮고, 단지 중앙부는 높은 주동 배치계획	○ 중저층배치구간(목동서로변)은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층으로 계획 ○ 49층 높이의 특화주동은 2개동으로 계획 ○ 국회대로변 경관을 고려하여 가로변은 낮고, 단지 중앙부는 높은 주동으로 배치
기타사항	근린생활시설, 주민공동 이용시설 등	○ 목동중앙로, 목동서로의 상권 등을 고려하여 적정 근린생활시설 및 주민공동시설 배치 검토 ○ 근린생활시설은 이용자 편의를 고려하여 북서측 도로변에 추가 배치검토	○ 목동중앙로, 목동서로변에 근린생활시설 배치 ○ 공공보행통로변에 주민공동시설 배치 ○ 이용자 편의를 고려하여 북서측 도로변에 근린생활시설 추가 배치
	자전거도로	○ 자전거도로는 목동 1·2·3단지와 연계하여 폭 1.5m로 설계하고 자전거도로레벨을 타 단지와 비교 검토 후 조정	○ 목동 1·2·3단지와 연계하여 폭 1.5m 보도형으로 조정 계획

4 도시계획위원회 심의 결과

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	반영 여부
1	○ 사회복지시설은 형태 및 조성 관련 다음 사항 검토 - 사회복지시설은 공원 내 시설로서 도입 가능 여부를 검토하고, 도입 가능시통합 설계를 통한 건축 배치 및 주차 출입구 통합 방안 등 검토	-「공원녹지법 시행규칙」에 따라 근린공원 내 노인복지관 복합화(연면적 3,200㎡)는 가능하나 연면적(5,000㎡)에 확보가 불가함에 따라 현황계획을 유지하고, 출입구는향후 교통영향평가시통합출입구 등을 추가 검토하여 통합심의 시 반영토록 하겠음	추후 반영
	- 데이케어센터용도를 도입하고 세부운영계획을 수립할 것	- 데이케어센터는상담실, 프로그램실, 다목적실 등으로 운영하고, 위탁운영을 통해 양천구에서 관리 운영하겠음	반영
	- 사회복지시설 건축배치와 연계하여 정형화를 검토하고, 어려울 경우 건축 배치상 문제가 없도록 건축	- 사회복지시설과 공원이 연계될 수 있도록 위치를 결정하고, - 사회복지시설 건축한계선(8m)에 보행공간 계획(예시)을 수립하였으며, 건축계획이 사회복지시설 획지 내 보행공간, 주택용지의 건축한계선(6m)과 배치상 문제가 없도록 계획함	반영
2	○ 공공보행통로에대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시	○ 공공보행통로는일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시하겠음 - 공공보행통로는일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함 ○ 또한, 일반시민의 이용에 용이하도록 1~4단지 공공보행통로를 일관된 형태로 조성하겠음	반영
3	○ 대상지 동측 목동서로변 보도 폭원계획(1.3m)은지구단위계획 등 상위 계획 및 주변 단지 정비계획 상 보도 폭원계획과 연계하여 연속된 폭원으로 조성될 수 있도록 조정	○ 목동서로변 보도 폭원을1.5m로 계획하여 목동 1~3단지 보도와 연속된 폭원으로 조성될 수 있도록 조정함	반영
4	○ 대상지 일대 상업지역과 보행 연결성을 고려하여 건축배치 검토	○ 대상지와 연접한 동·남측 상업지역과 보행연계성을 고려하여 공공보행통로,횡단보도 등 보행연결성을 확보하고, 주민공동이용시설, 근린생활시설, 개방형커뮤니티를 배치하여 활성화를 도모하였음 ○ 향후 건축계획 수립시동~서측 보행 연결성을 고려하여 수립토록하겠음	추후 반영

5 용도지역 변경 설명도



구분	위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
		기 정	변 경		
①	양천구 목동 904-1	제1종일반	제3종일반	6,517.0	어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
②	양천구 목동 904-2	제1종일반	제3종일반	2,269.1	공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
③	양천구 목동 904-2	제3종일반	제1종일반	40.7	공원계획에 따른 용도지역 변경
④	양천구 목동 904	제3종일반	제1종일반	7,203.7	공원계획에 따른 용도지역 변경
⑤	양천구 목동 904	제3종일반	제1종일반	20.0	경관녹지 계획에 따른 용도지역 변경
⑥	양천구 목동 904-2	제3종일반	제1종일반	19.1	도로확폭에 따른 용도지역 변경
⑦	양천구 목동 904	제3종일반	제1종일반	1,865.4	도로확폭에 따른 용도지역 변경
⑧	양천구 목동 904	제3종일반	제1종일반	1,935.8	연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경
	유지	제1종일반	제1종일반	12,462.6	공원, 녹지, 도로 용도지역 유지
	유지	제3종일반	제3종일반	90,491.9	획지, 사복 용도지역 유지