서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역5 세부개발계획 수립(안)

목동5단지 아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2025. 1.

양천구

- 목 차 (Contents) -

※ 동의현황 ····· 1

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서 ····· 2

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 4

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 25

4 기타사항에 관한 결정조서 ····· 57

5 지구단위계획 시행지침 ····· 63

Ⅱ. 특별계획구역5 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정 ····· 98

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 99

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 106

4 특별계획구역5 세부개발계획 결정 ····· 109

Ⅲ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 114

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 170

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 186

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 190

3 현황 및 여건분석 ····· 201

4 부문별 계획 ····· 220

5 건축계획 ····· 261

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 285

Ⅵ. 경관성 검토서

1 검토의 개요 ····· 289

2 관련 법규 및 상위계획 검토 ····· 290

3 경관 현황 조사 및 분석 ····· 301

4 경관 영향 분석 ····· 305

5 저감방안 도출 ····· 323

Ⅶ. 환경성 검토서

1 환경성검토 실시근거 등 ····· 331

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑) ····· 332

3 환경성검토 총괄표 ····· 335

4 항목별 검토결과 ····· 336

Ⅷ. 교통성 검토서

1 서론 ····· 400

2 교통환경 조사분석 ····· 406

3 장래 교통영향분석 ····· 456

4 교통운영개선방안 ····· 496

※. 동의 현황

1 동의 총괄표

1) 토지등소유자의 동의면적 (2분의 1이상)

구분	사유지 면적(㎡)	동의면적(㎡)	동의율(%)	비고
목동5단지	179,339.8	111,670.92	62.27	

2) 토지등소유자의 동의자 수 (60% 이상)

구분	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
목동5단지	1,898	1,191	62.75	

2 동별 동의 총괄표

구분	총 세대수	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	구분	총 세대수	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)
501동	48	48	29	60.4	519동	20	20	11	55.0
502동	20	20	14	70.0	520동	40	40	24	60.0
503동	30	30	20	66.7	521동	40	40	23	57.5
504동	20	20	16	80.0	522동	40	40	26	65.0
505동	48	48	25	52.1	523동	30	30	19	63.3
506동	48	48	33	68.8	524동	20	20	13	65.0
507동	20	20	15	75.0	525동	30	30	14	46.7
508동	20	20	12	60.0	526동	30	30	19	63.3
509동	48	48	29	60.4	527동	20	20	14	70.0
510동	120	119	76	63.9	528동	20	20	12	60.0
511동	90	90	61	67.8	529동	90	90	64	71.1
512동	72	72	53	73.6	530동	90	90	59	65.6
513동	72	72	60	83.3	531동	120	120	76	63.3
514동	72	72	50	69.4	532동	120	120	72	60.0
515동	40	40	24	60.0	533동	120	120	73	60.8
516동	30	30	16	53.3	534동	90	90	66	73.3
517동	40	39	23	59.0	535동	20	20	13	65.0
518동	40	40	14	35.0	536동	30	30	20	66.7
상가	73	52	3	5.8	**합 계**	**1,921**	**1,898**	**1,191**	**62.75**

Ⅰ

도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서
2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서
3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
4 기타사항에 관한 결정조서
5 지구단위계획 시행지침

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서

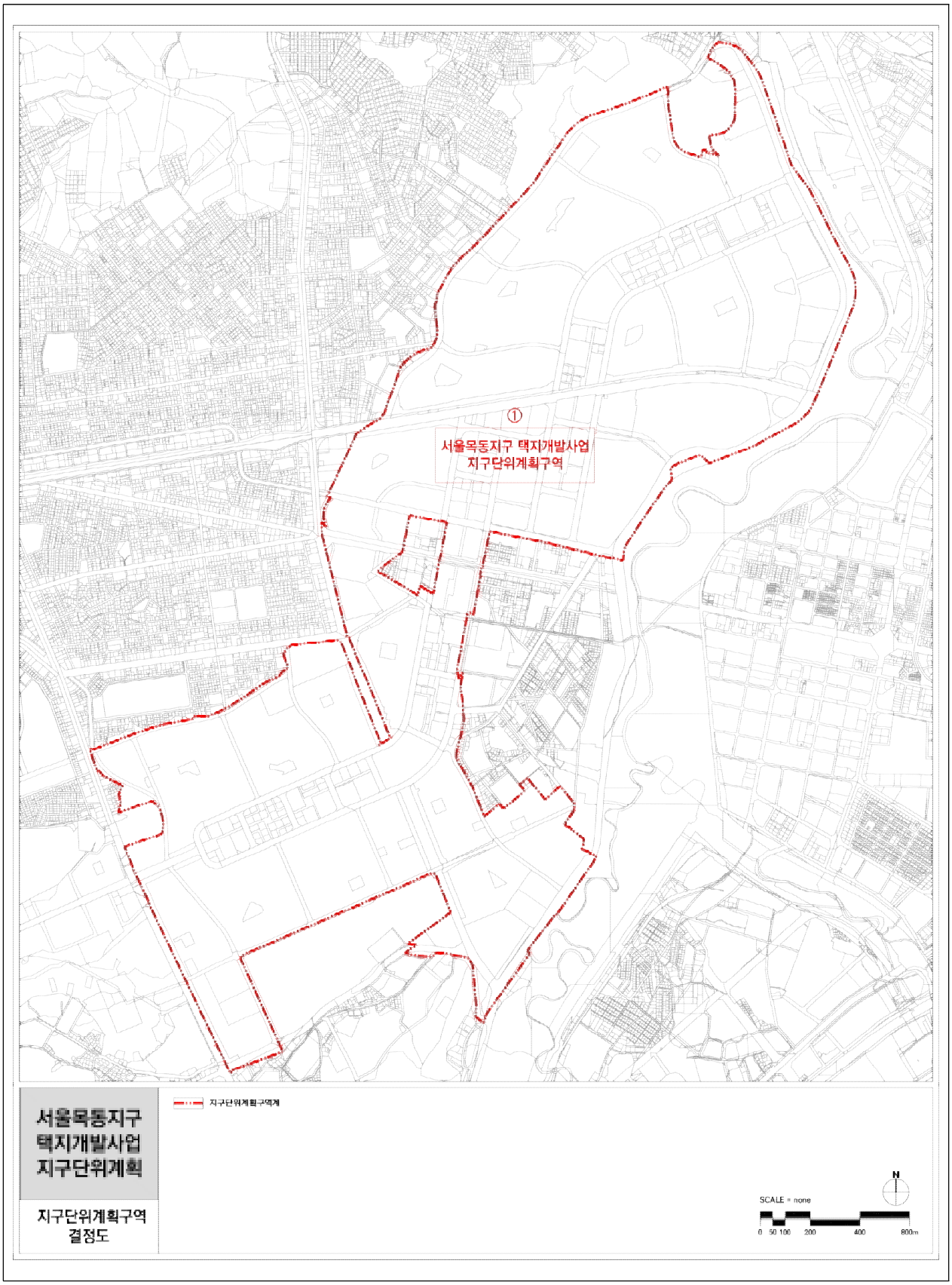
1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,368,463.0	-	4,368,463.0	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

이 하 여 백

■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 : 변경없음

■ 용도지역 결정(변경)조서

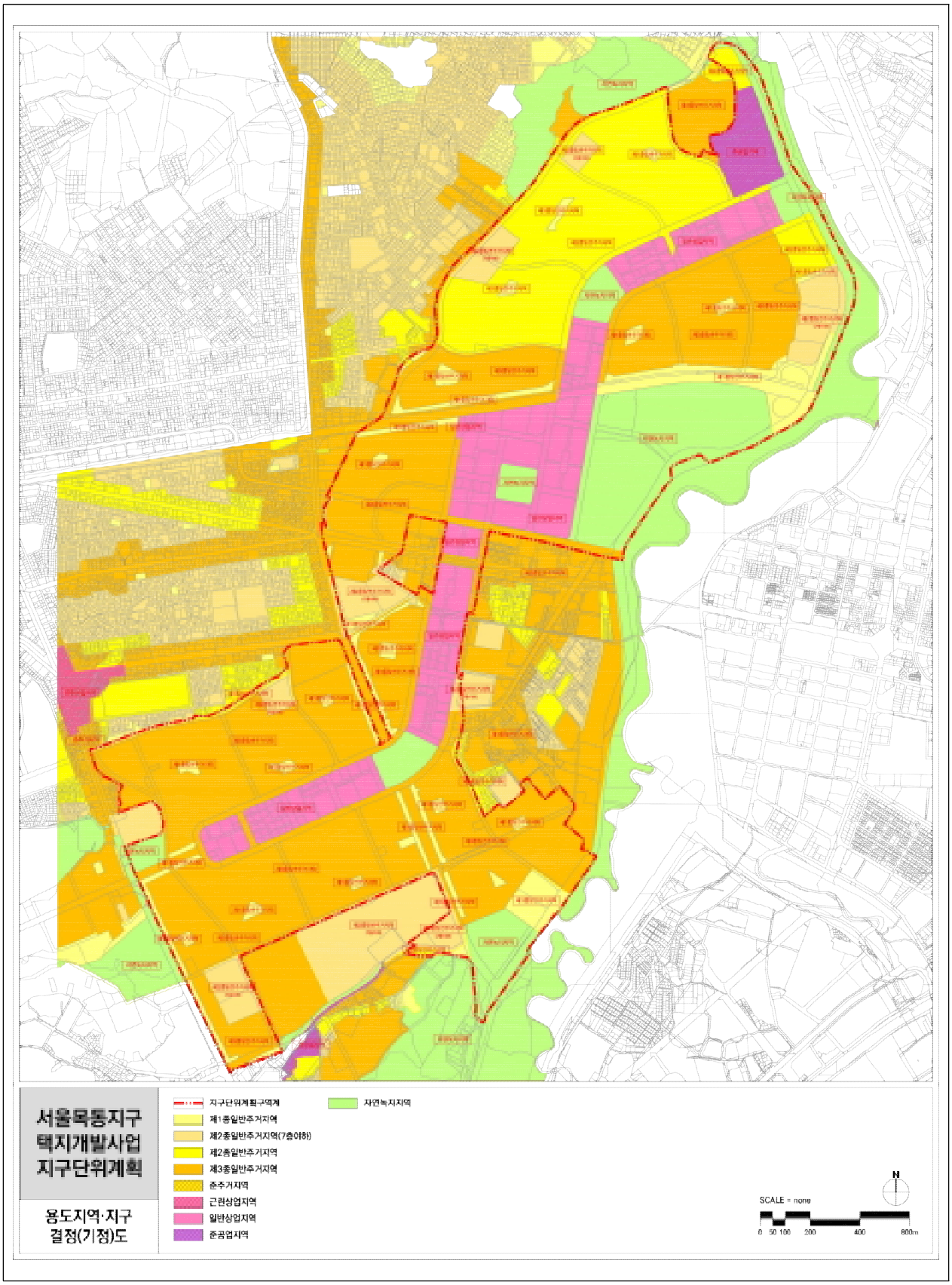
구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,371,097.4	-	4,371,097.4	100.0	-
주거지역	소 계	3,171,522.3	-	3,171,522.3	72.5	-
	제1종일반주거지역	261,315.2	증) 653.4	261,968.6	5.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	237,766.1	5.4	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,068,644.1	감) 653.4	2,067,990.7	47.4	-
상업지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

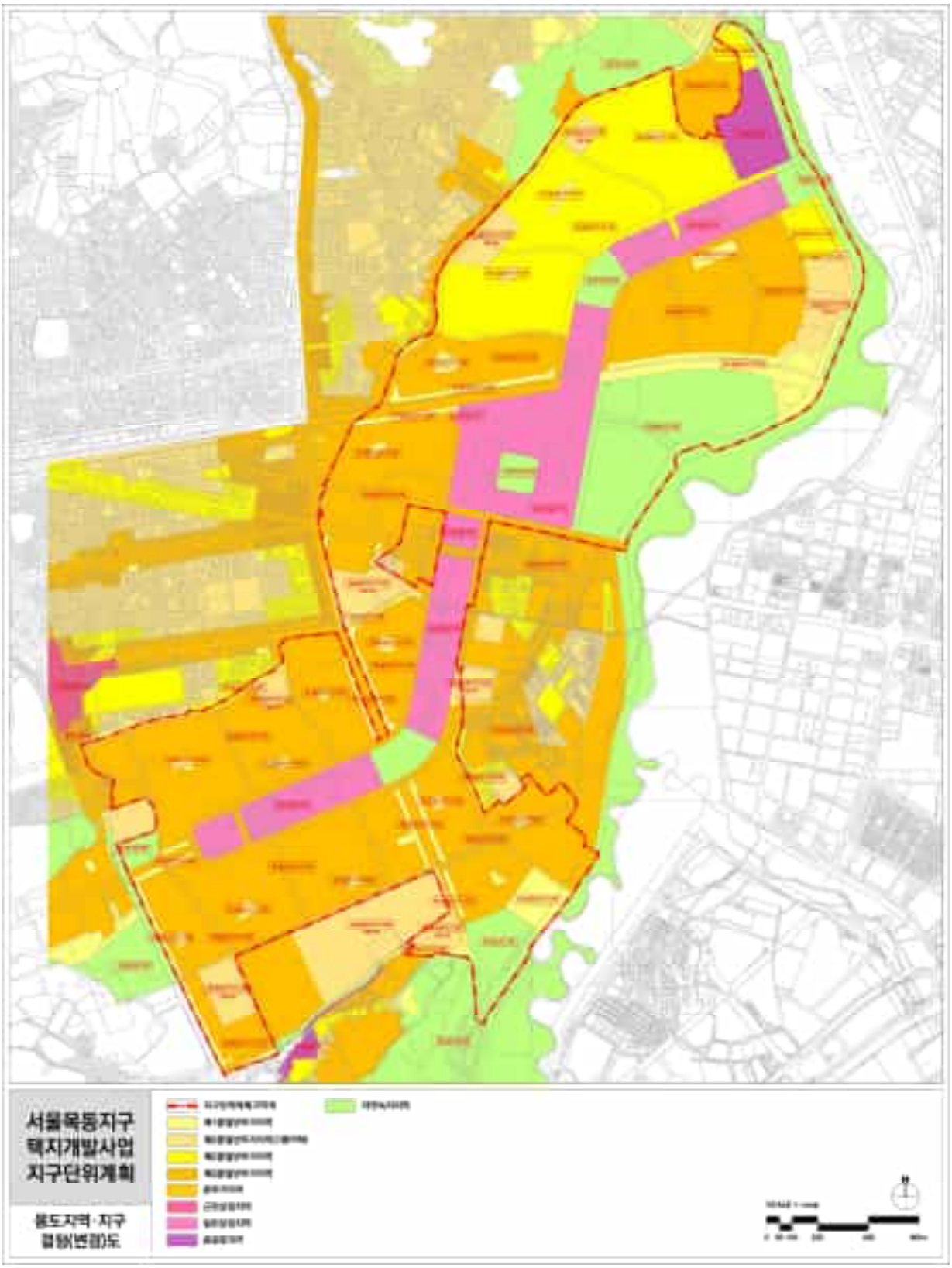
구 분	위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	감) 653.4	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	증) 653.4	

2) 용도지구 : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로계획 : 변경

■ 도로 총괄표 : 기정

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)
합계	106	57,399	967,401	19	6,072	179,611	41	26,223	270,420	46	25,094	517,370
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	634,717	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	508,426
중로	23	9,576	184,584	-	-	-	20	9,254	180,477	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

■ 도로 총괄표 : 변경

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)
합계	106	55,821	908,656	19	6,072	179,611	41	26,829	273,375	46	25,094	519,757
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	637,104	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	510,813
중로	23	10,172	187,539	-	-	-	20	9,850	183,432	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급시설 설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로		서고시 2013-318 (2013.10.04)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로		〃	
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로		〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		〃	중앙로(강서로)
기정	대로	3	147	25	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		〃	
기정	대로	3	149	25	보조 간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로		〃	
기정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로		〃	
기정	대로	3	151	25	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	일부구간 도로 확폭
변경	대로	3	152	25 ~30 (3)	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	

주) ( )는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로		〃	
기정	대로	3	155	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	156	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	157	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	158	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	160	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	161	25	집산 도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로		〃	
기정	대로	3	163	25	집산 도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로		〃	
기정	대로	3	164	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	165	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	166	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	167	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	168	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	170	25	보조 간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로		〃	
기정	대로	3	171	25	보조 간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로		〃	
기정	대로	3	172	25	보조 간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로		〃	
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로		〃	
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3		25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로		양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
신설	중로	2	-	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로		-	도로 신설
기정	중로	2	263	15	집산 도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	264	15	집산 도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	266	15	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	268	15	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로		〃	
기정	중로	2	269	15	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		〃	
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	271	15	집산 도로	350	대 3-149	신정동	일반도로		〃	
기정	중로	2	272	15	집산 도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		〃	
기정	중로	2	273	15	집산 도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로		〃	
기정	중로	2	274	15	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		〃	
기정	중로	2	275	15	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		〃	
기정	중로	2	276	15	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산 도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산 도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		〃	
폐지	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	도로 폐지
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	도로 확폭
변경	중로	1	280	20.5 (1.5)	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	281	15	집산 도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로		〃	
기정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로		〃	
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		〃	

주) ( )는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	신정동 330-13	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	7	10	특수 도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	8	10	특수 도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	9	7	국지 도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	10	10	국지 도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로		〃	
기정	소로	1	11	10	국지 도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로		〃	
기정	소로	1	12	10	특수 도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	13	10	특수 도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	14	10	특수 도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	15	10	특수 도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		〃	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	2	8	특수 도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	3	8	특수 도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	6	8	특수 도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로		〃	
기정	소로	2	10	8	국지 도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로		〃	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로		〃	
기정	소로	2	12	8	국지 도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로		〃	
기정	소로	2	13	8	국지 도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로		〃	
기정	소로	2	14	8	국지 도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로		〃	
기정	소로	2	15	8	국지 도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로		〃	
기정	소로	2	16	8	국지 도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로		〃	
기정	소로	2	17	8	국지 도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로		〃	
기정	소로	2	18	8	국지 도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로		〃	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	19	8	국지 도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	2	20	8	국지 도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로		〃	
기정	소로	3	4	4	국지 도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지 도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지 도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	16	6~8	국지 도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로		〃	
기정	소로	3	17	6	특수 도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로		〃	
기정	소로	3	25	6	특수 도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	26	6	특수 도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	27	6	특수 도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로		〃	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	• 도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	• 원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	• 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	• 원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	• 도로 폐지	• 원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

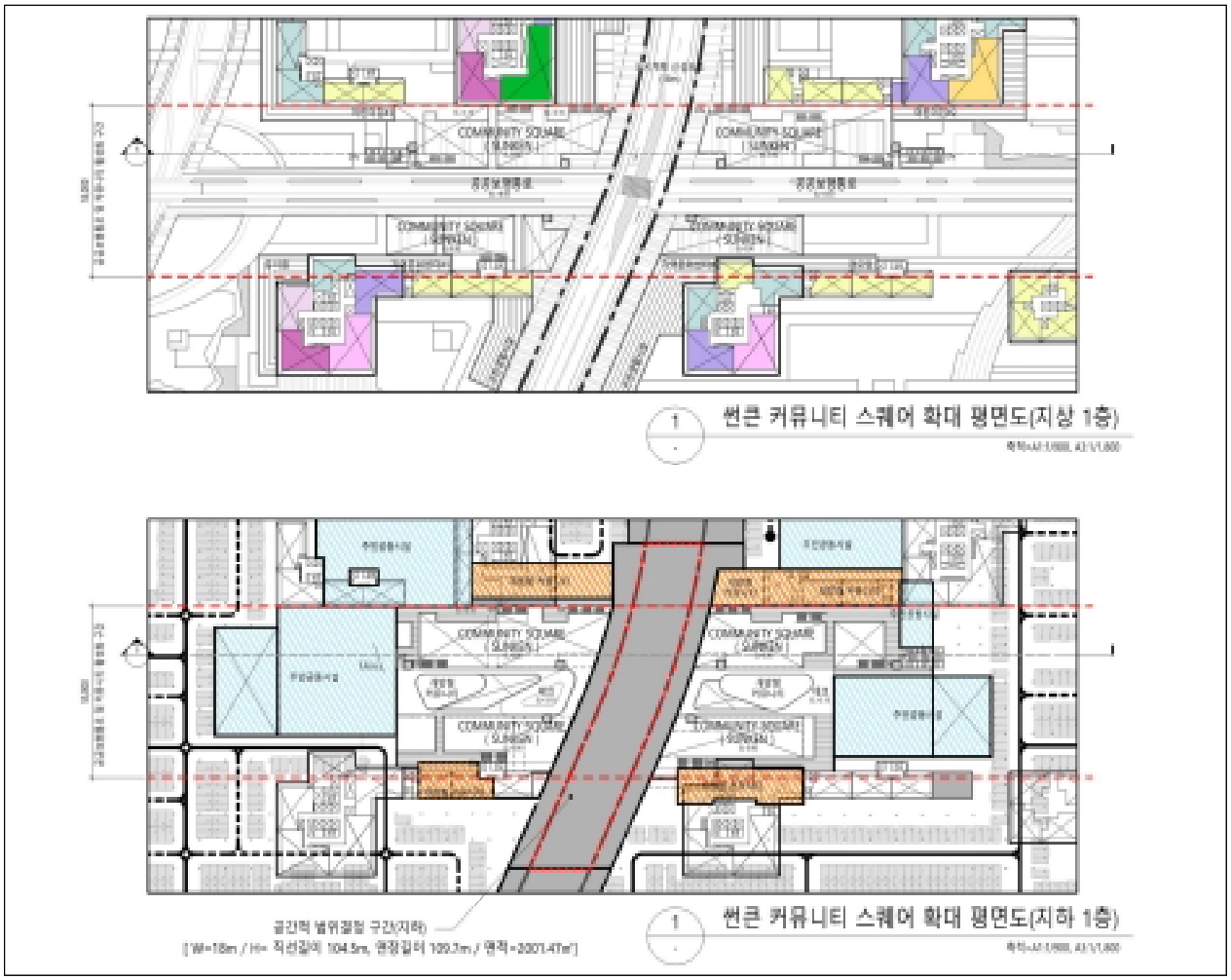
■ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	①	도로 (중로 2-)	목동 912일원	폭	18m	-	지하주차장 연결통로
				길이	109.7m		
				면적	2,001.47㎡		

■ 도로 공간적 범위 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	도로 (중로 2-)	• 공간적 범위 결정 - B = 18m - L = 109.7m - 지하 : 2,001.47㎡	• 중로 2- 일부구간에 대하여 공간적 범위 결정을 통해 공동주택용지 내 분할되어 있던 커뮤니티기능을 집적화하고, 인접 획지와의 연결을 위해 공공보행통로와 인접하여 선큰을 조성하여 지하부 연결

■ 도로 공간적 범위 결정 범위



이 하 여 백

나) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
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	〃	
기정	③	〃	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	〃	
기정	④	〃	목동 905-29	684.7	-	684.7	〃	
기정	⑤	〃	신정동 318-2	852.0	-	852.0	〃	
기정	⑥	〃	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	〃	
기정	⑦	〃	신정동 323-18	607.0	-	607.0	〃	
기정	⑧	〃	신정동 323-13	608.2	-	608.2	〃	
기정	⑨	〃	목동 905-21	892.8	-	892.8	〃	
기정	⑩	〃	신정동 323-25	726.5	-	726.5	〃	
기정	⑪	〃	신정동 323-33	749.2	-	749.2	〃	
기정	⑫	〃	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	〃	
기정	⑬	〃	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	

주) 주차전용건축물 건축기준
- 층수 : 7층 이하
- 설치 가능한 부대시설 종류 : 제1종 및 제2종근린생활시설, 자동차관련시설, 업무시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 중교시설, 판매시설, 운수시설
- 부대시설 비율 30% 이내

다) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	최 초 결정일	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 : 변경

가) 공원계획 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	23	169,687.0	22	170,957.2
소공원	-	-	1	9,049.8
근린공원	4	84,494.4	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	18	55,573.3	16	47,793.7

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	〃	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	〃	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	-	6,517.0	〃	4단지
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	〃	7단지
기정	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동 314-1	3,730.1	-	3,730.1	〃	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6		1,738.6	〃	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0		3,500.0	〃	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	〃	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	〃	11단지

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑭	제14어린이공원	어린이공원	신정동 326-2	3,399.7	-	3,399.7	〃	12단지
기정	⑮	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	-	2,265.5	〃	13단지
기정	⑯	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	-	2,149.8	〃	13단지
기정	⑰	제17어린이공원	어린이공원	신정동 329-2	2,433.9	-	2,433.9	〃	14단지
기정	⑱	제18어린이공원	어린이공원	신정동 332-1	2,511.3	-	2,511.3	〃	14단지
기정	⑲	제19어린이공원	어린이공원	신정동 330-1	2,029.7	-	2,029.7	〃	14단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	〃	
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	〃	
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	〃	
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	〃	
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 9,049.8	9,049.8	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

나) 녹지계획 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시422호 (94.12.27)	
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시422호 (94.12.27)	
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시422호 (94.12.27)	
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	감) 1,270.2	10,465.7	서고시422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑩	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314-2, 3	12,760.9	-	12,760.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10, 11,12,13,14,1 5,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시422호 (94.12.27)	

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉑	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동326-1	2,347.9	-	2,347.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉒	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동328-2	6,013.1	-	6,013.1	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	

※ 시설번호(ⓐ)는 임시번호 부여

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 10,465.7㎡ 감) 1,270.2㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

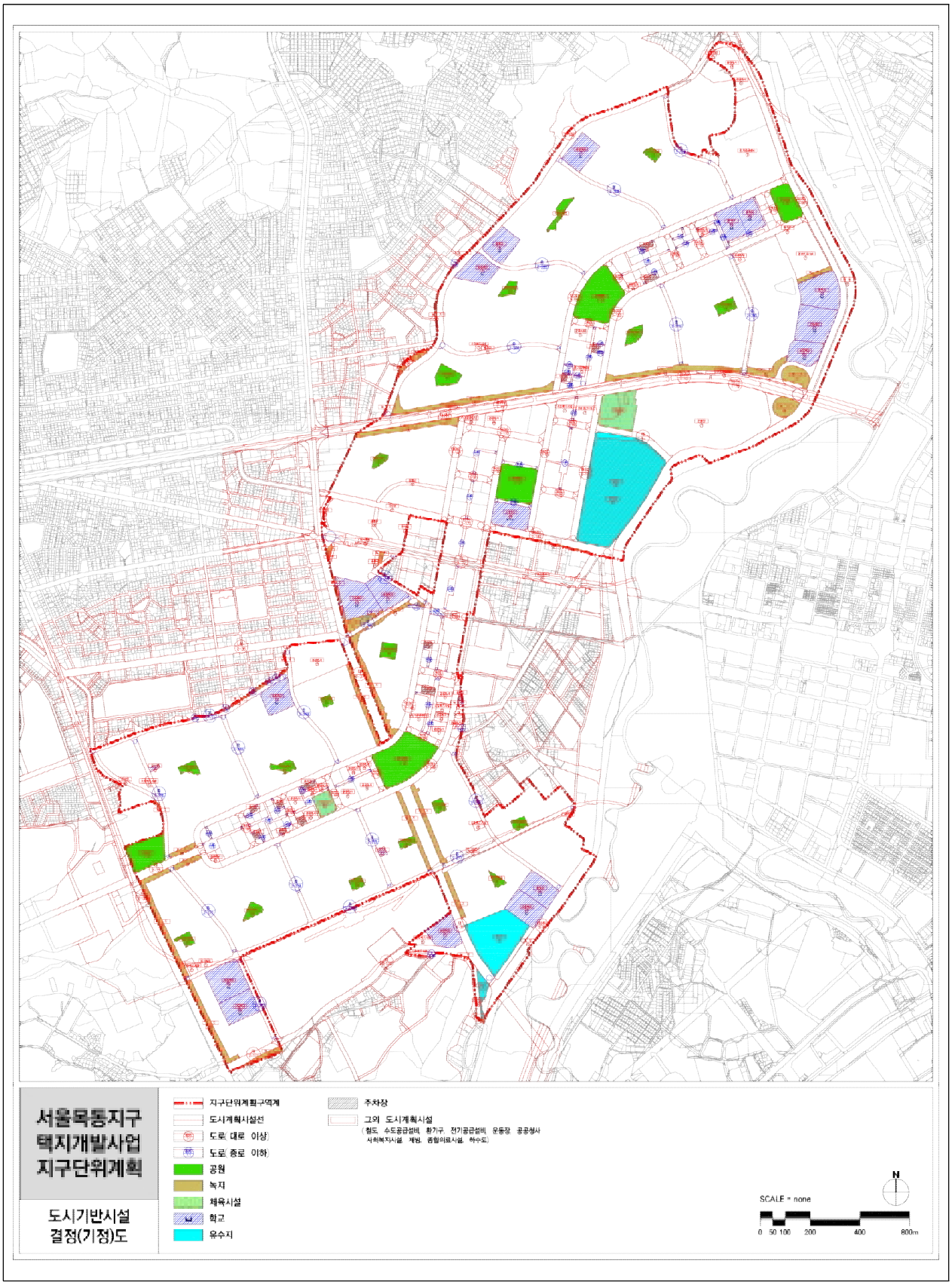
6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경없음

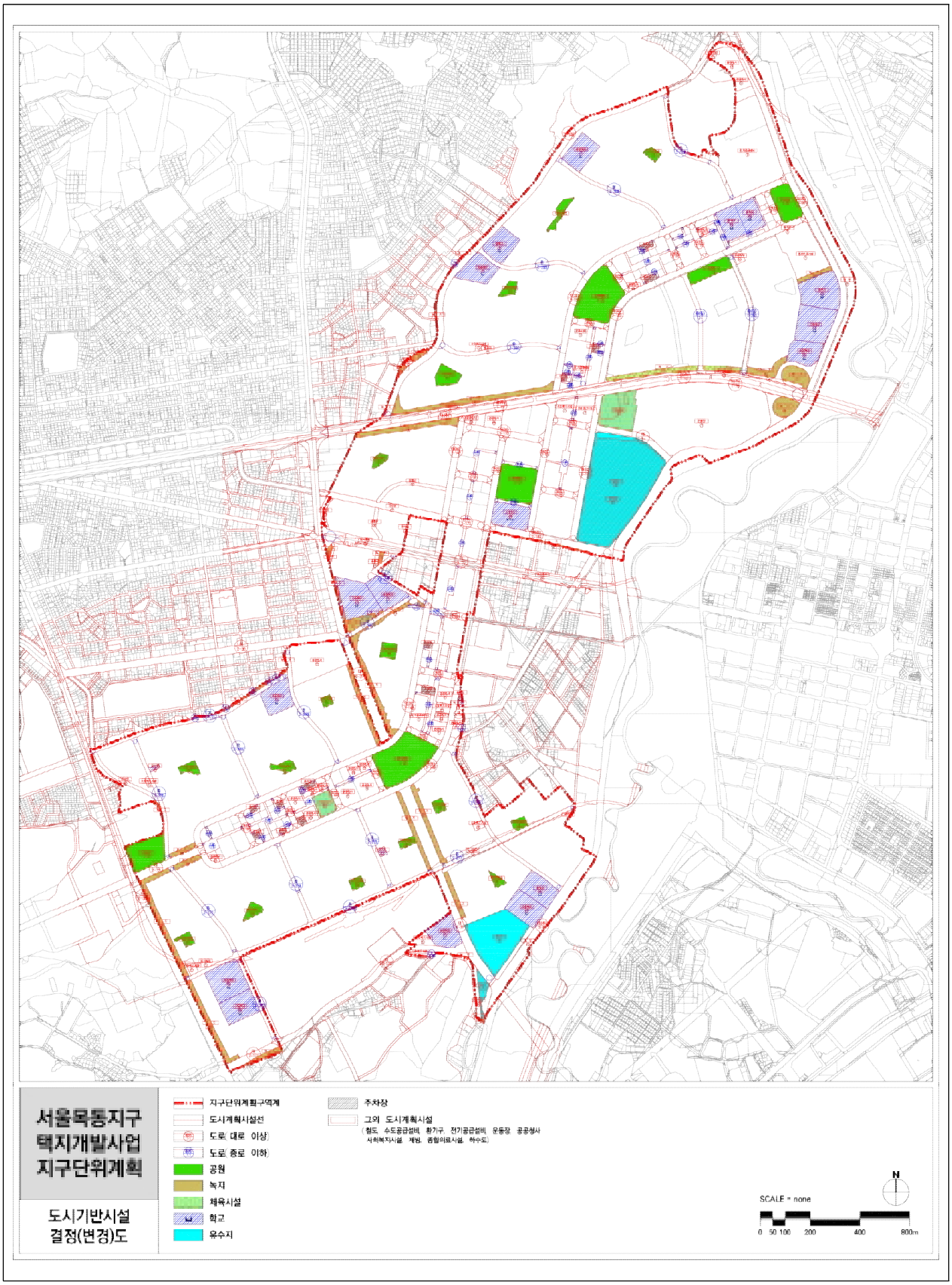
※ 목동5단지아파트(특별계획구역5) 외 도시계획시설 변경사항 없음

이 하 여 백

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 결정조서 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) : 변경

■ 가구 결정(변경) 조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	• 지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	-	177,564.6	
	A3	171,688.4	-	171,688.4	
	A4	163,149.1	-	163,149.1	
	A5	122,825.3	-	122,825.3	
	A6	80,923.2	증) 33,720.9	114,644.1	
	A7	117,450.6	감) 38,581.4	78,869.2	
	A8	181,713.1	-	181,713.1	
	A9	146,916.7	-	146,916.7	
	A10	104,961.0	-	104,961.0	
	A11	135,726.0	-	135,726.0	
	A12	40,339.4	-	40,339.4	
	A13	65,872.3	-	65,872.3	
	A14	89,260.9	-	89,260.9	
	A15	105,520.4	-	105,520.4	
	A16	115,397.0	-	115,397.0	
	A17	148,024.4	-	148,024.4	
	A18	40,343.7	-	40,343.7	
	A19	80,011.8	-	80,011.8	
	A20	79,831.2	-	79,831.2	
	A21	127,339.5	-	127,339.5	
	A22	114,140.1	-	114,140.1	
	A23	59,420.0	-	59,420.0	
	A24	3,878.3	-	3,878.3	
	A25	79,475.5	-	79,475.5	
	A26	95,644.5	-	95,644.5	
	A27	136,937.4	-	136,937.4	
	A28	17,593.8	-	17,593.8	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	• A6, A7 가구면적 변경 - A6 : 80,923.2㎡ → 114,644.1㎡ 증) 33,720.9㎡ - A7 : 117,450.6㎡ → 78,869.2㎡ 감) 38,581.4㎡	• 토지이용계획 조정에 따른 가구면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지 결정조서 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) : 변경

■ 획지 결정(변경) 조서

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	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
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
변경	A6-①	A6	목동 913 일대	93,833.0	특별계획구역5	5단지
신설	A6-②	A6	목동 913 일대	13,395.4	특별계획구역5	5단지 부대복리시설 (교육연구시설)
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
변경	A7-①	A7	목동 912 일대	66,757.6	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	〃	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	〃	신정동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	72,108.0	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	〃	신정동 314-4	661.9	-	종교시설

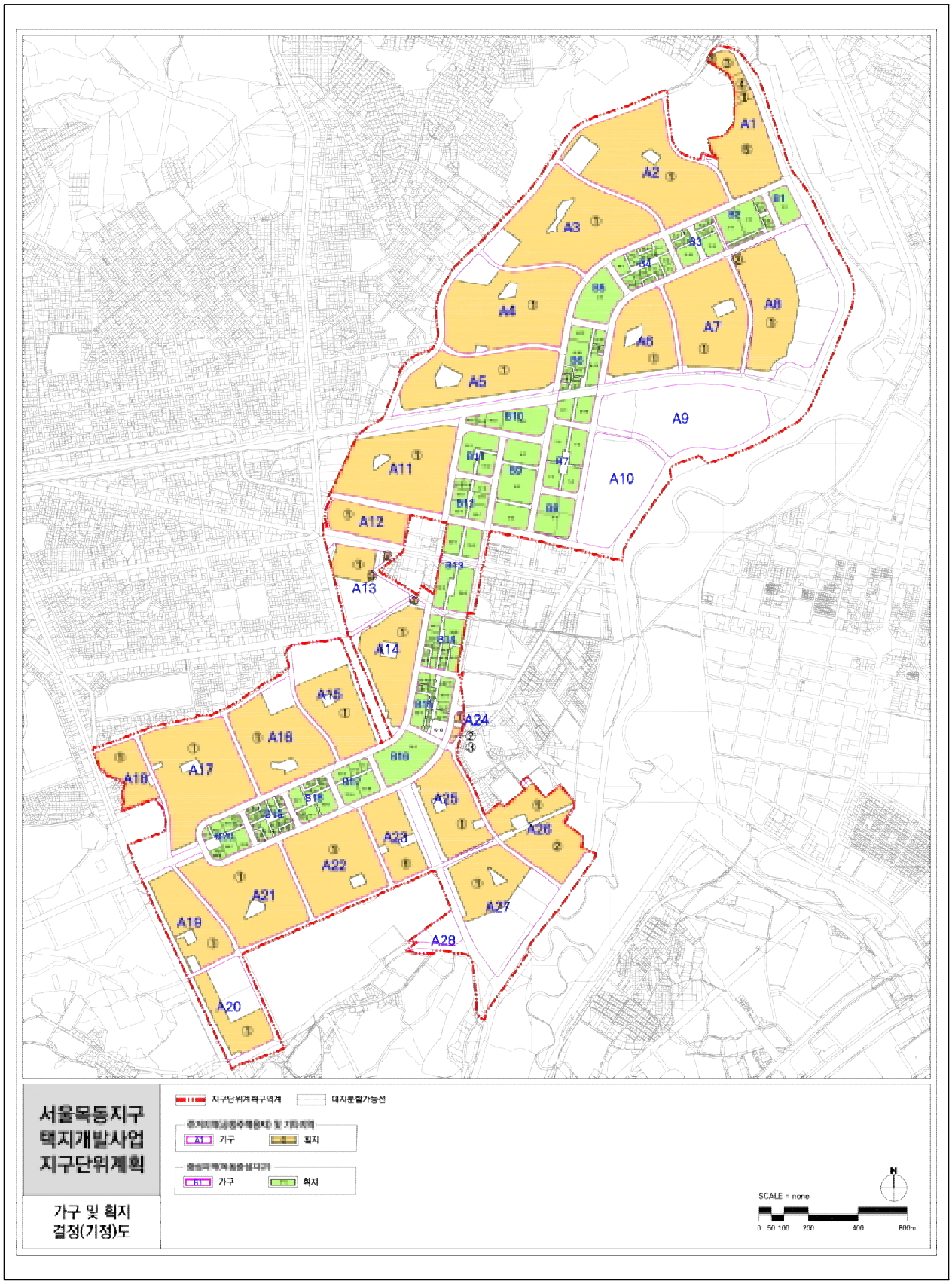
구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	121,591.9	특별계획구역12	12단지
기정	A22-①	A22	신정동 327	111,874.6	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	50,265.1	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	〃	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	〃	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329	68,960.9	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332	34,004.1	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	〃	신정동 331	52,143.7	특별계획구역14	14단지
기정	-	〃	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,448.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

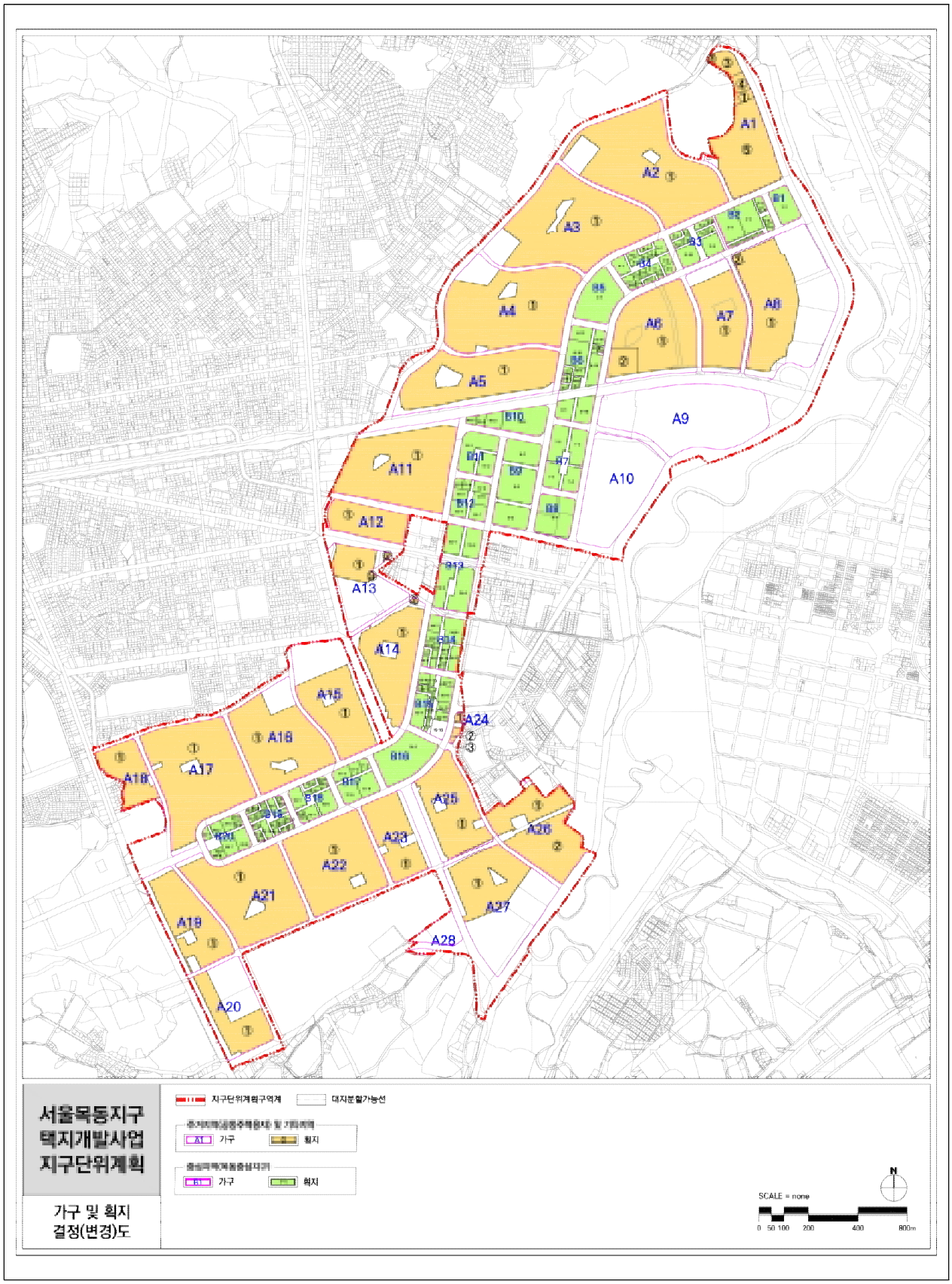
구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A6-①, A7-① 획지면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	• A6-② 획지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 교육연구시설용지 신설

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 가구 및 획지 결정도(기정)


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
가구 및 획지
결정(기정)도
지구단위계획구역계
대지분할가능선
가구
획지
SCALE = none
N

■ 가구 및 획지 결정도(변경)


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
가구 및 획지
결정(변경)도
지구단위계획구역계
대지분할가능선
가구
획지
SCALE = none
N
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

2. 건축물 용도 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 허용 및 불허용도 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		도면표시	전 층	비 고
불허용도	공통사항	A	• 해당 제2·3종일반주거지역내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 • 지하층 주거시설	
	목동 900-4	B	• 허용용도 외 불허	
허용용도	목동 900-4	가	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제13호에 따른 지식산업센터 - 지식산업센터 내 지원시설 중 기숙사 제외 • 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) (「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 용도외에 추가 허용 • 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호

■ 지정 및 권장용도 결정(변경)조서 : 변경없음

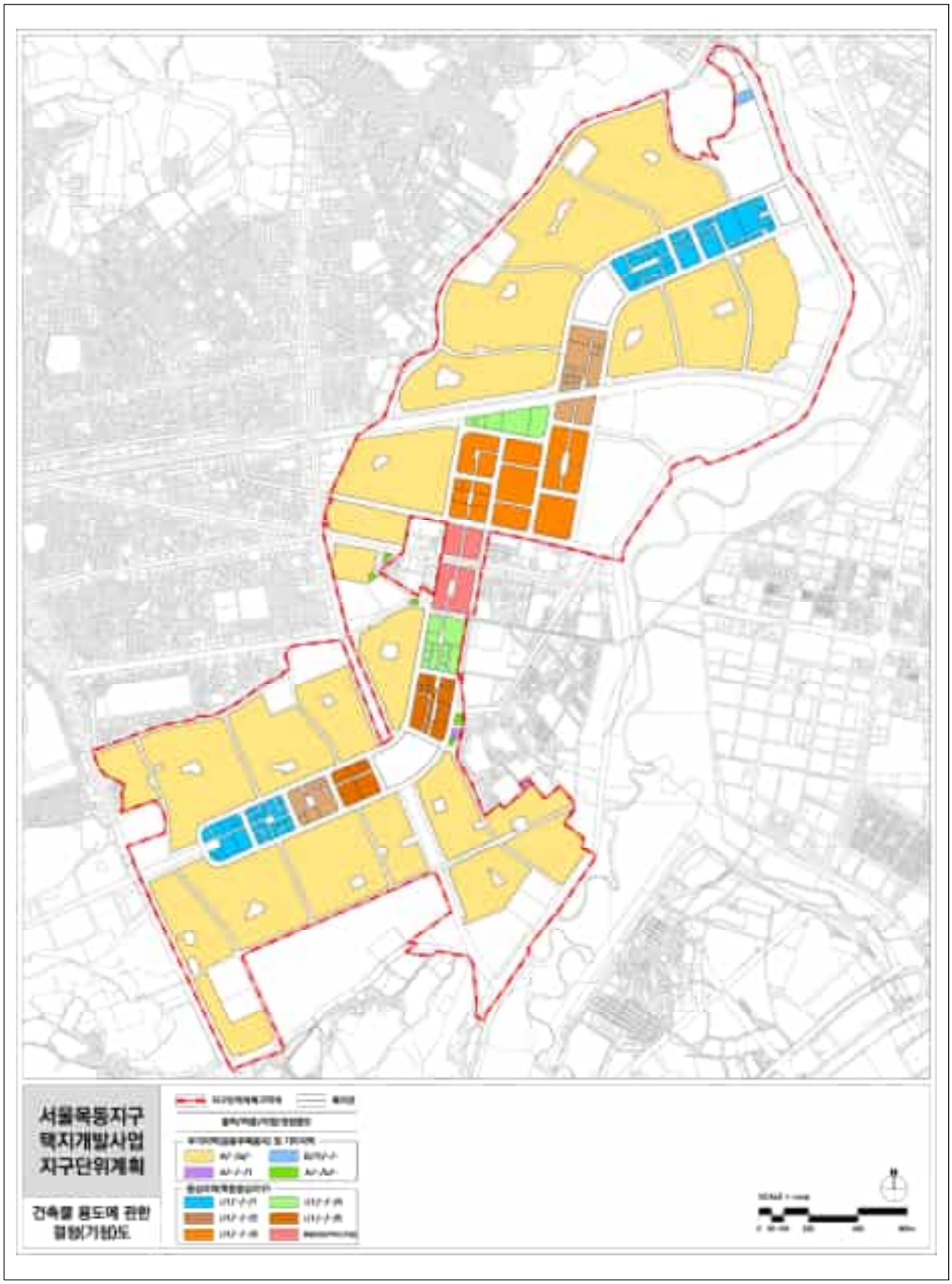
구 분		도면표시	전 층	저층부 1층~2층	비 고
지정용도	주거지역 (공동주택용지), (특별계획구역)	a	• 공동주택 • 주택법에 의한 부대·복리시설	[커뮤니티활성화용도 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	민간부문 시행지침 제3조에 의한 "단지 개방형 커뮤니티 시설"을 "커뮤니티활성화용도 배치구간"에 설치
	종교용지	b	• 종교시설		건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주
권장용도	기타지역 (기반시설 부지 제외)	1	-	• 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 노유자시설	저층부 가로활성화

주1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함
주2) 권장용도 면적은 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 하되, 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외
주3) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 해당 지상층 연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 증가 되는 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 해당 지상층 연면적의 20% 이상이 되어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정
주4) 획지 중 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용도는 '도시·군계획시설의 결정·규모 및 설치기준에 관한 규칙'에 따르며 별도의 건축물 용도계획은 수립하지 않음

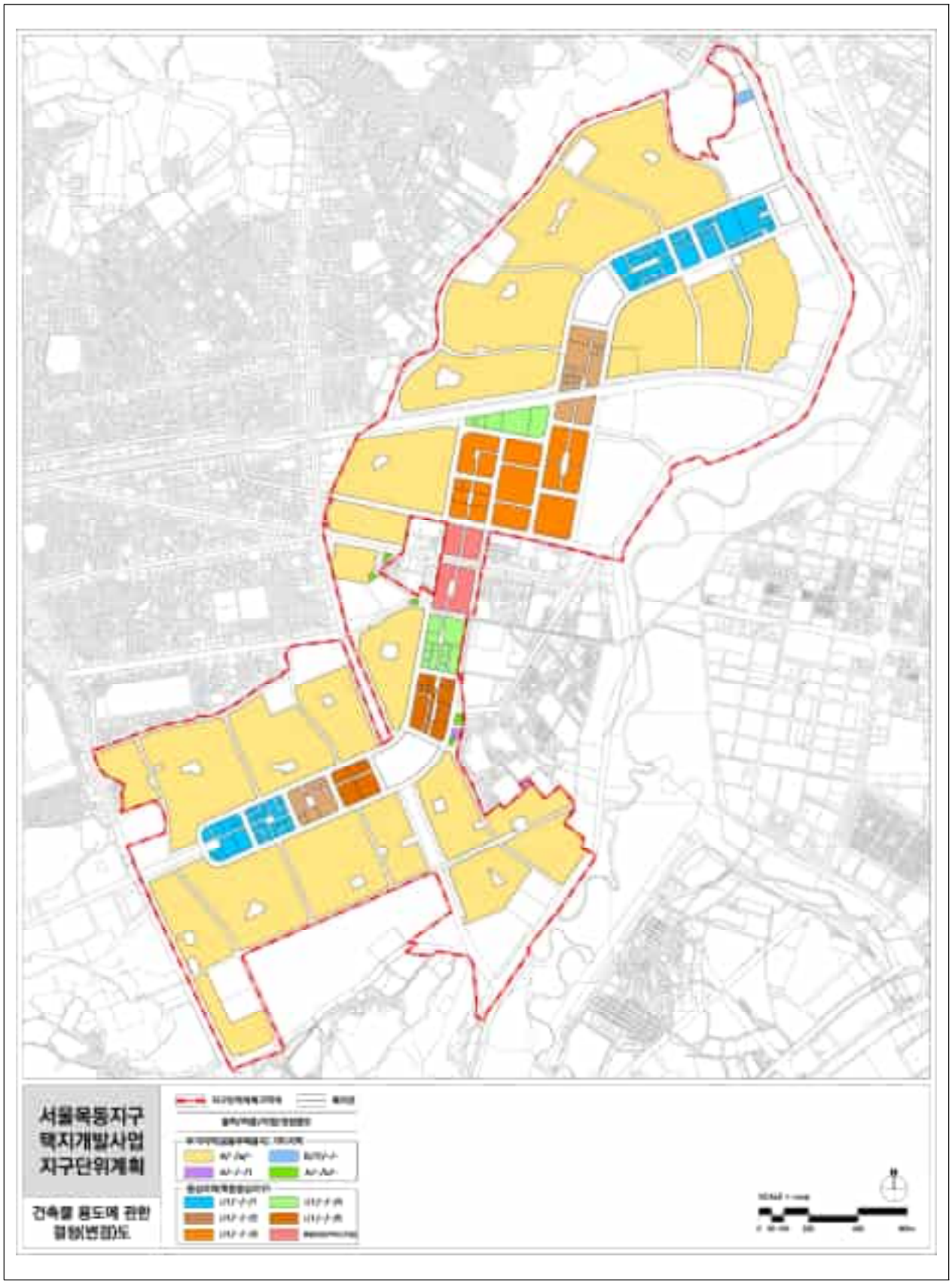
2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

이 하 여 백

■ 건축물 용도계획도(기정)



■ 건축물 용도계획도(변경)(안)



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건폐율계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

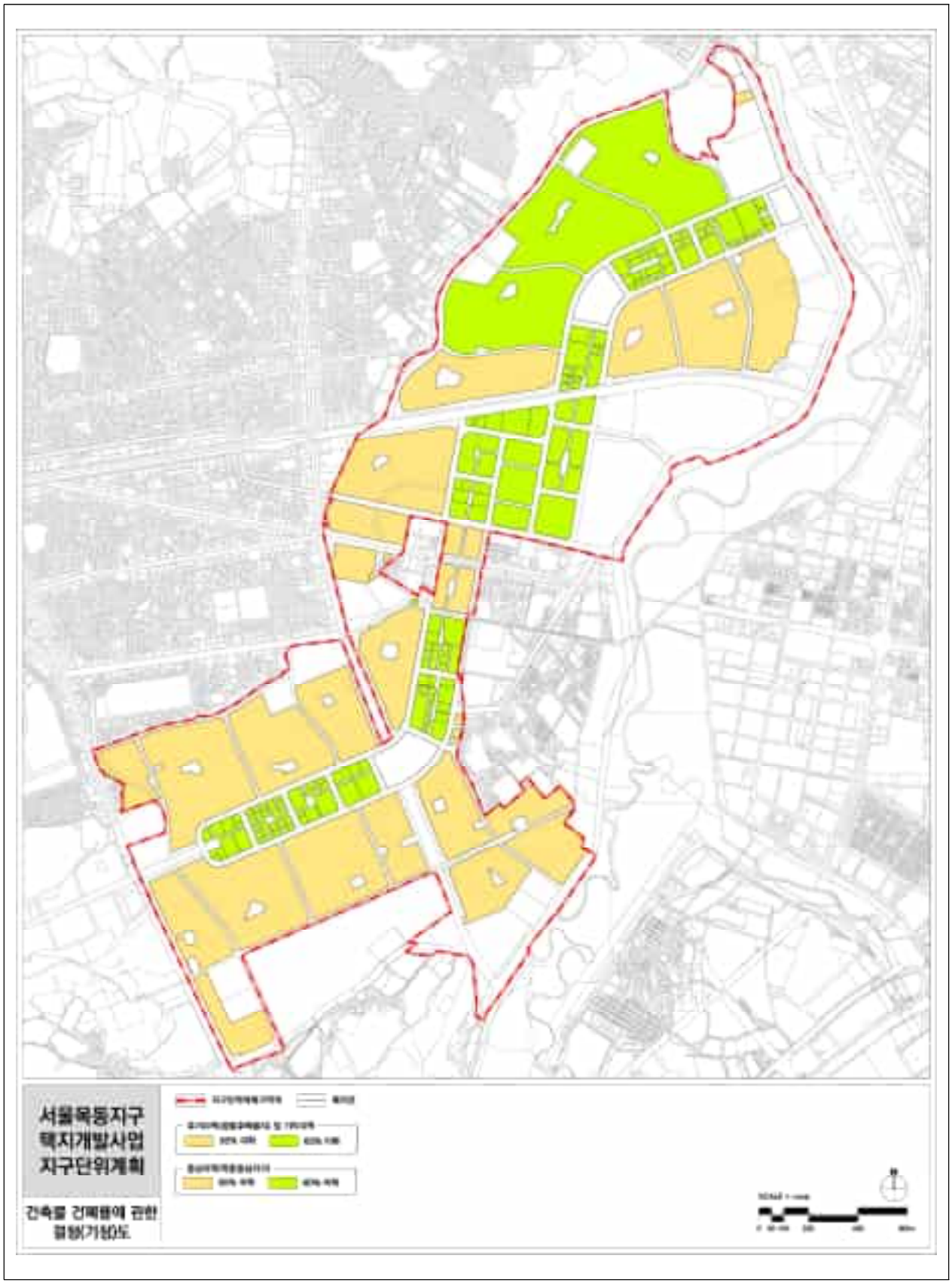
구분		계획내용	비 고
주거용지 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	

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

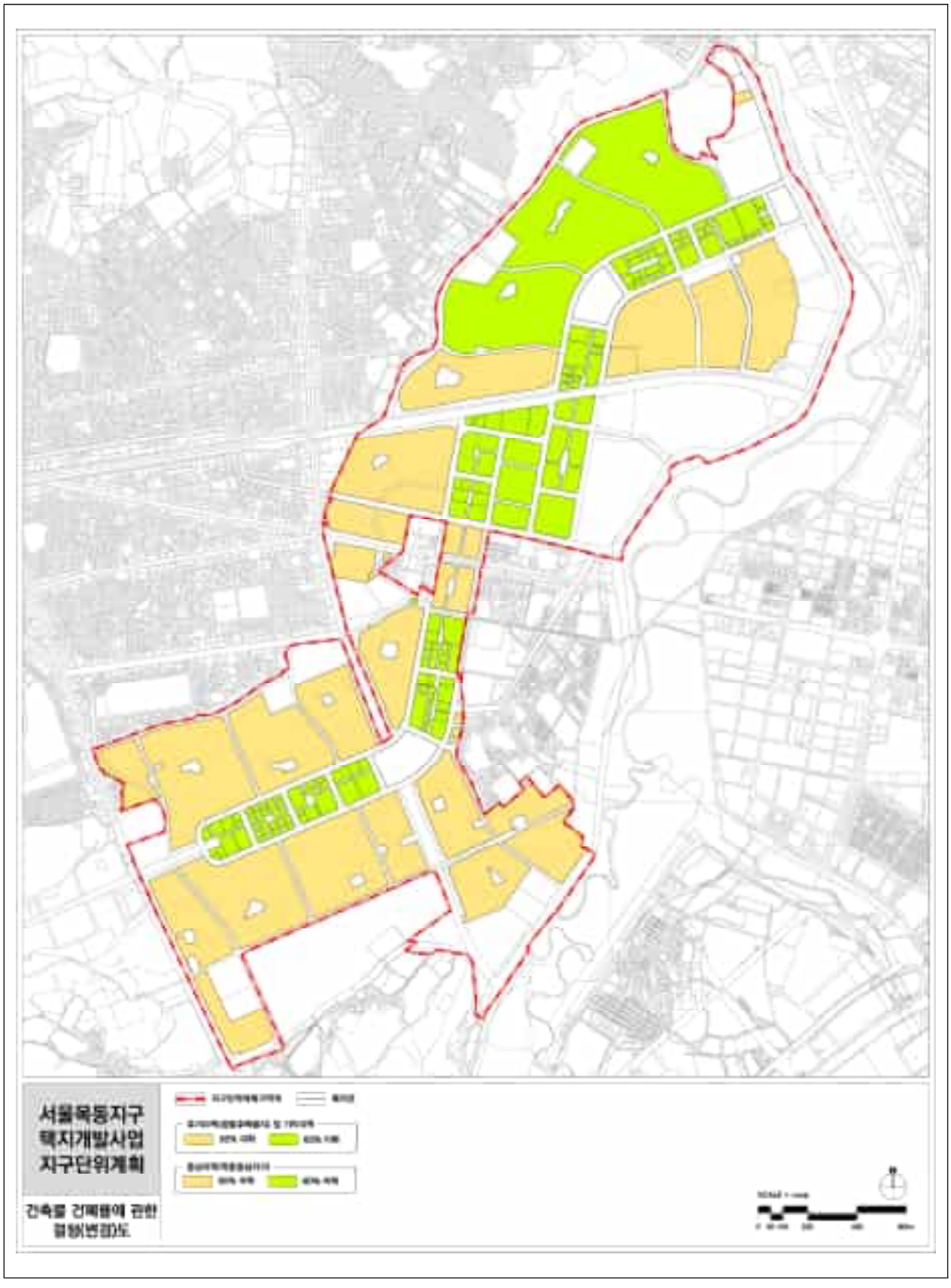
나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

이 하 여 백

■ 건축물 건폐율계획도(기정)



■ 건축물 건폐율계획도(변경)(안)



2) 용적률계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하 / 300% 이하	
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	

주1) 주거지역(공동주택부지)
[2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)
· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 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 운영기준(서울시, 2024.10)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.2×α건축물+0.7~1.0×α현금)
: 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정
- α= 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적
- 허용용적률 적용 기준, 가중치, α값 등 세부적인 사항은 운영기준 내 세부 산정방식에 따름
주2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물)이내] 적용
주3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

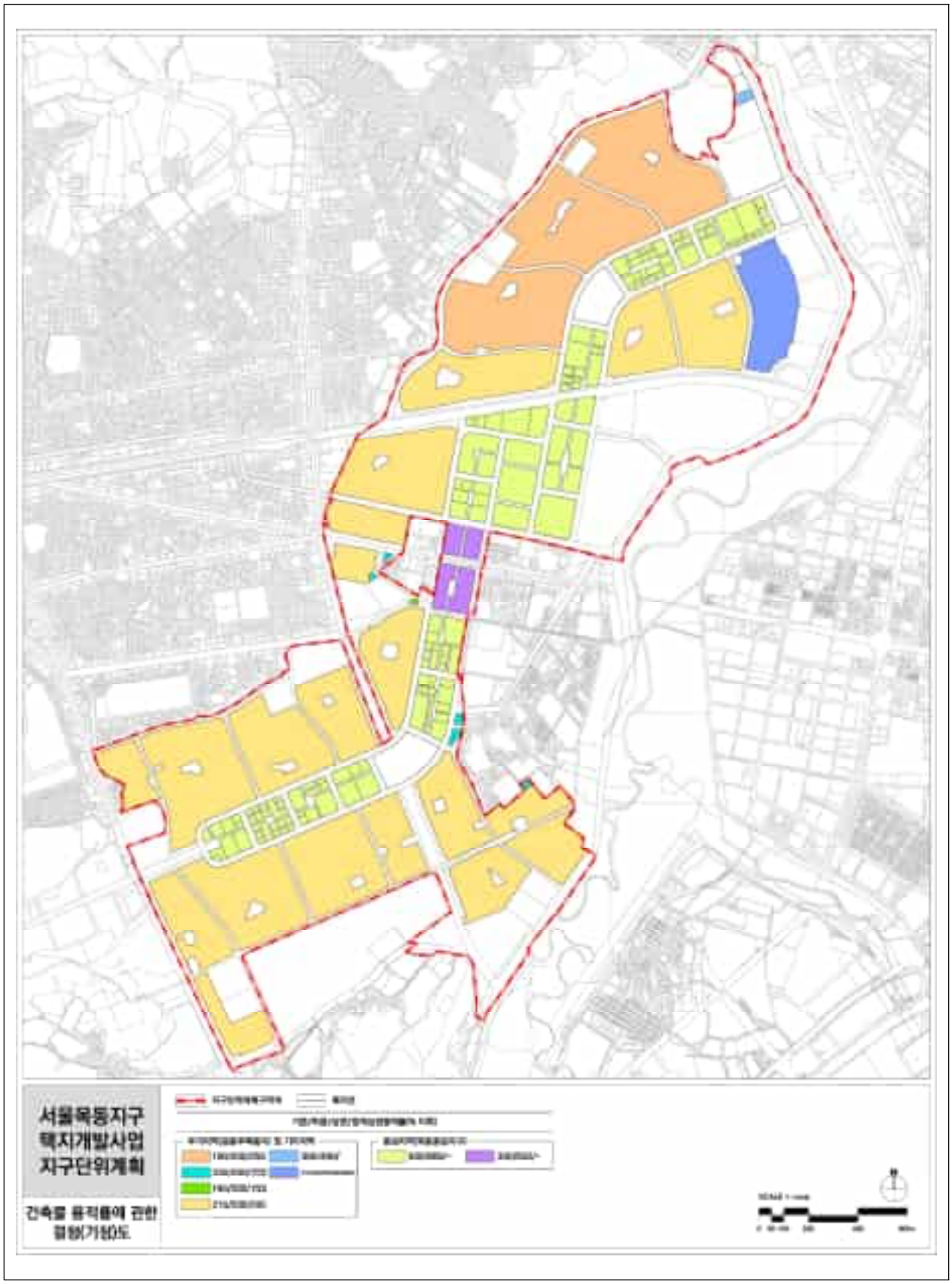
■ 주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준 : 변경없음

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음

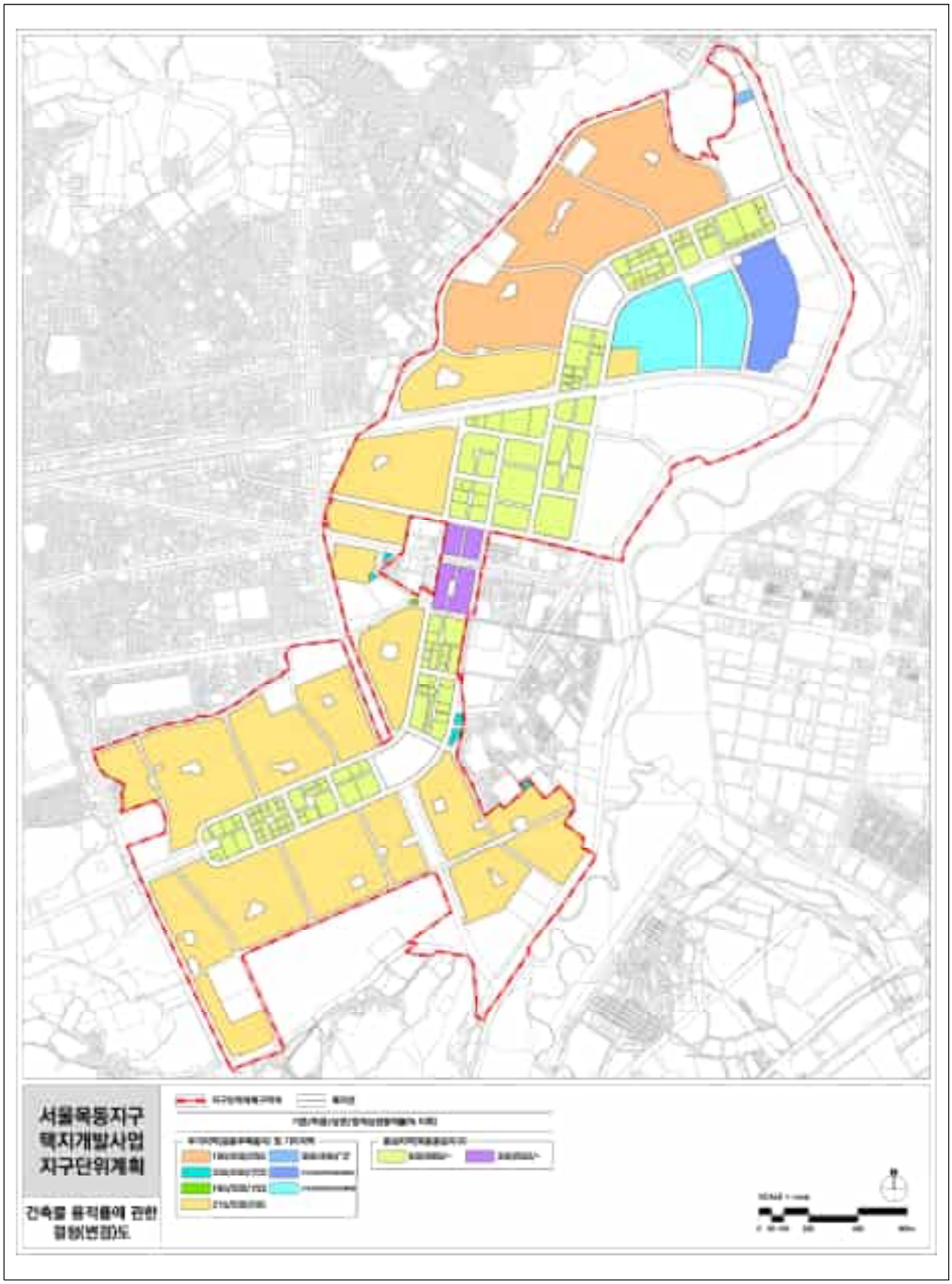
■ 900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 : 변경없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 건축물 용적률계획도(기정)



■ 건축물 용적률계획도(변경)(안)



3) 높이계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	5단지, 6단지

주) 5, 6단지는 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능(창의혁신 디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정)

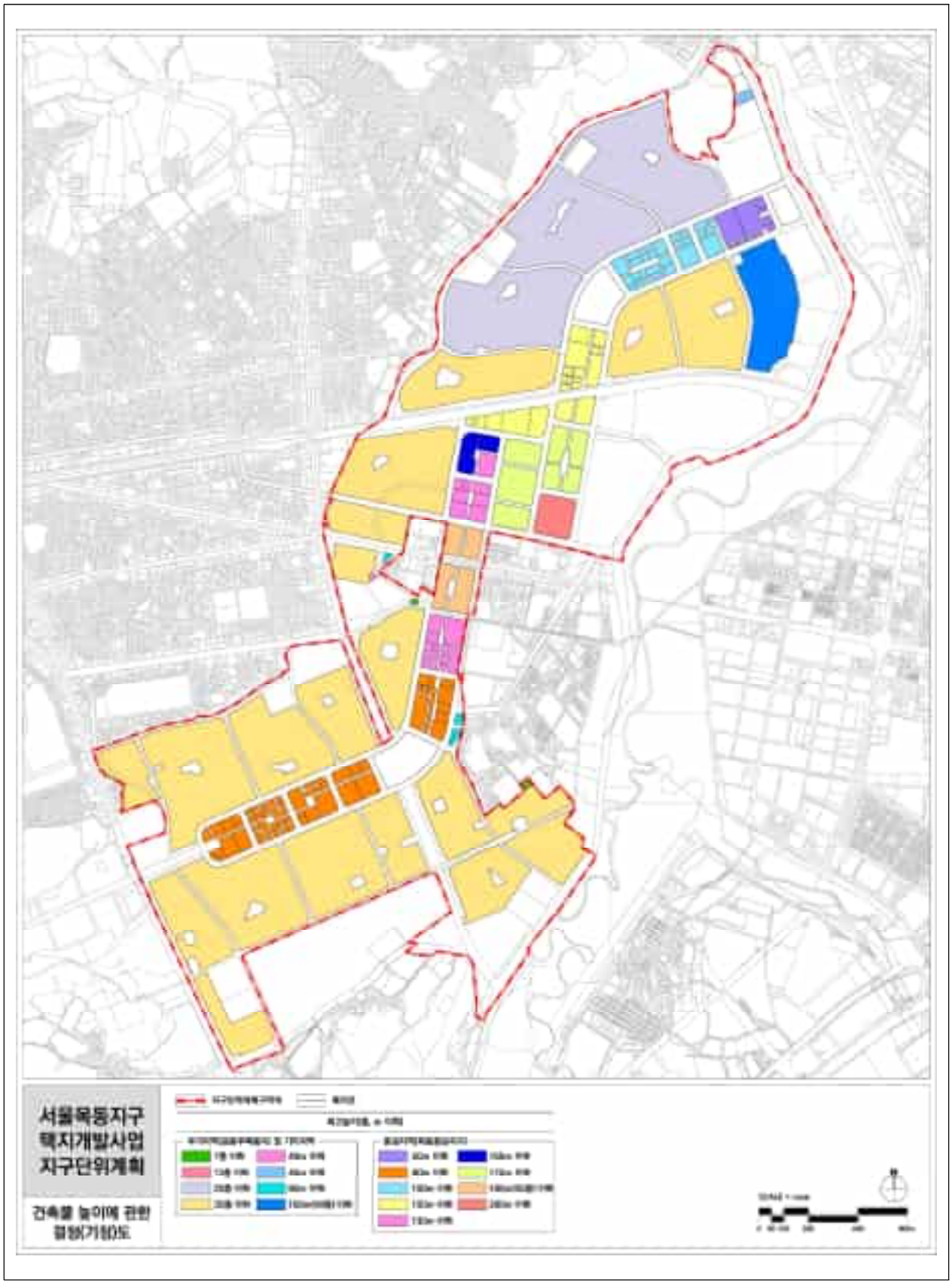
■ 기타지역 : 변경 없음

구 분	적용지역	계획기준	비 고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하	
	제2종일반주거지역	12층 이하	
	제3종일반주거지역	간선부(20m 이상) : 60m 이하 이면부(20m 이하) : 40m 이하	
	준공업지역 (목동 900-4)	45m 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)

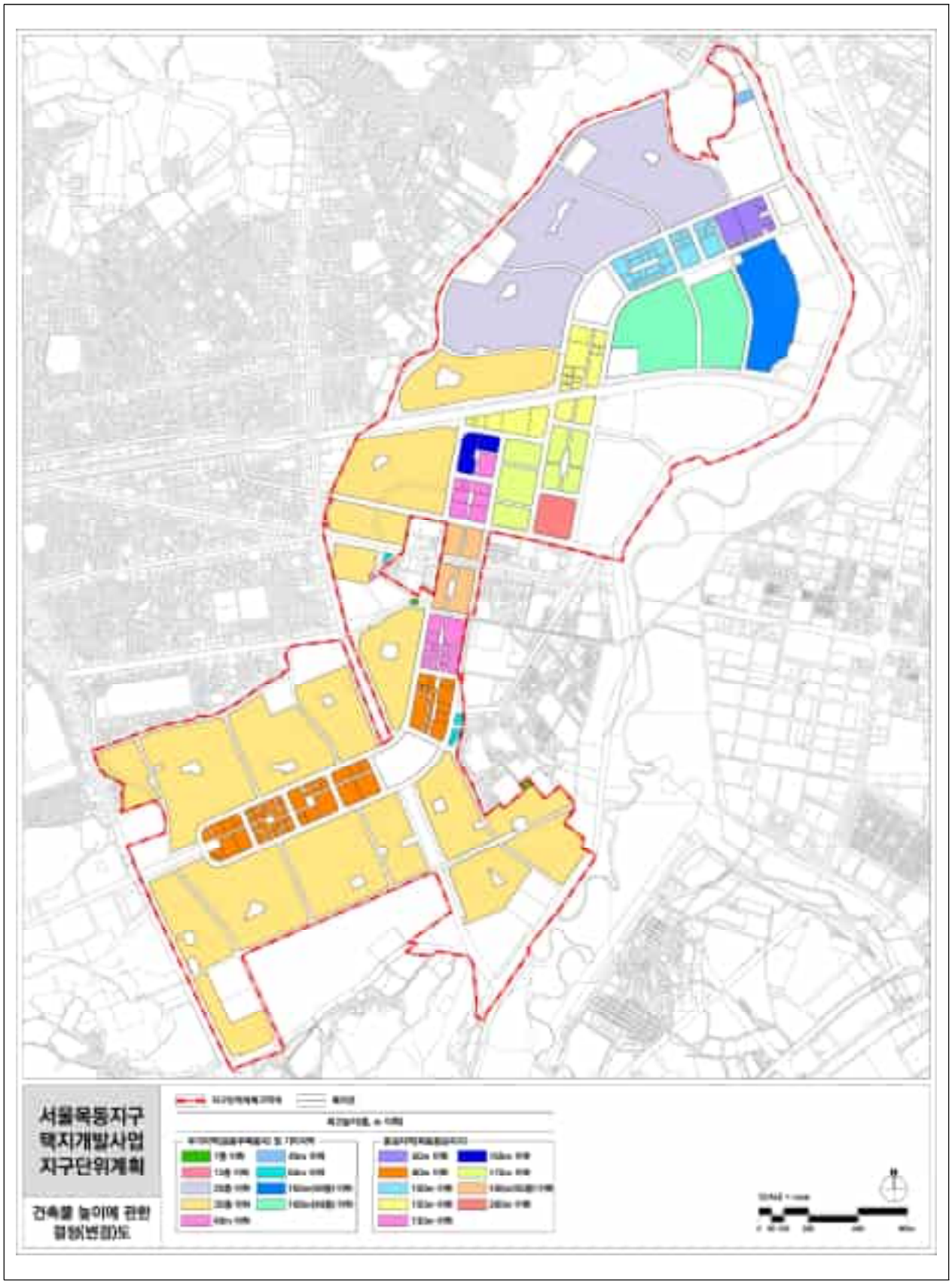
주) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 높이는 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경 없음

■ 건축물 높이계획도(기정)



■ 건축물 높이계획도(변경)(안)



4. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

1) 건축선 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">도면
표시</th><th rowspan="2">적용위치</th><th colspan="3">계획기준</th></tr>
<tr><th>주거지역
(공동주택용지)</th><th>기타지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">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 313-1목동로변</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>기타지역변 가로</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅴ</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터
10m</td><td>획지선으로부터
6m</td><td rowspan="2">광역통경축</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>

주) 특별계획구역 내 저층부 건축지정선(2층이하) 적용구간은 적용 배제
주) 특별계획구역 1~3 내 개방형녹지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름
주) 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

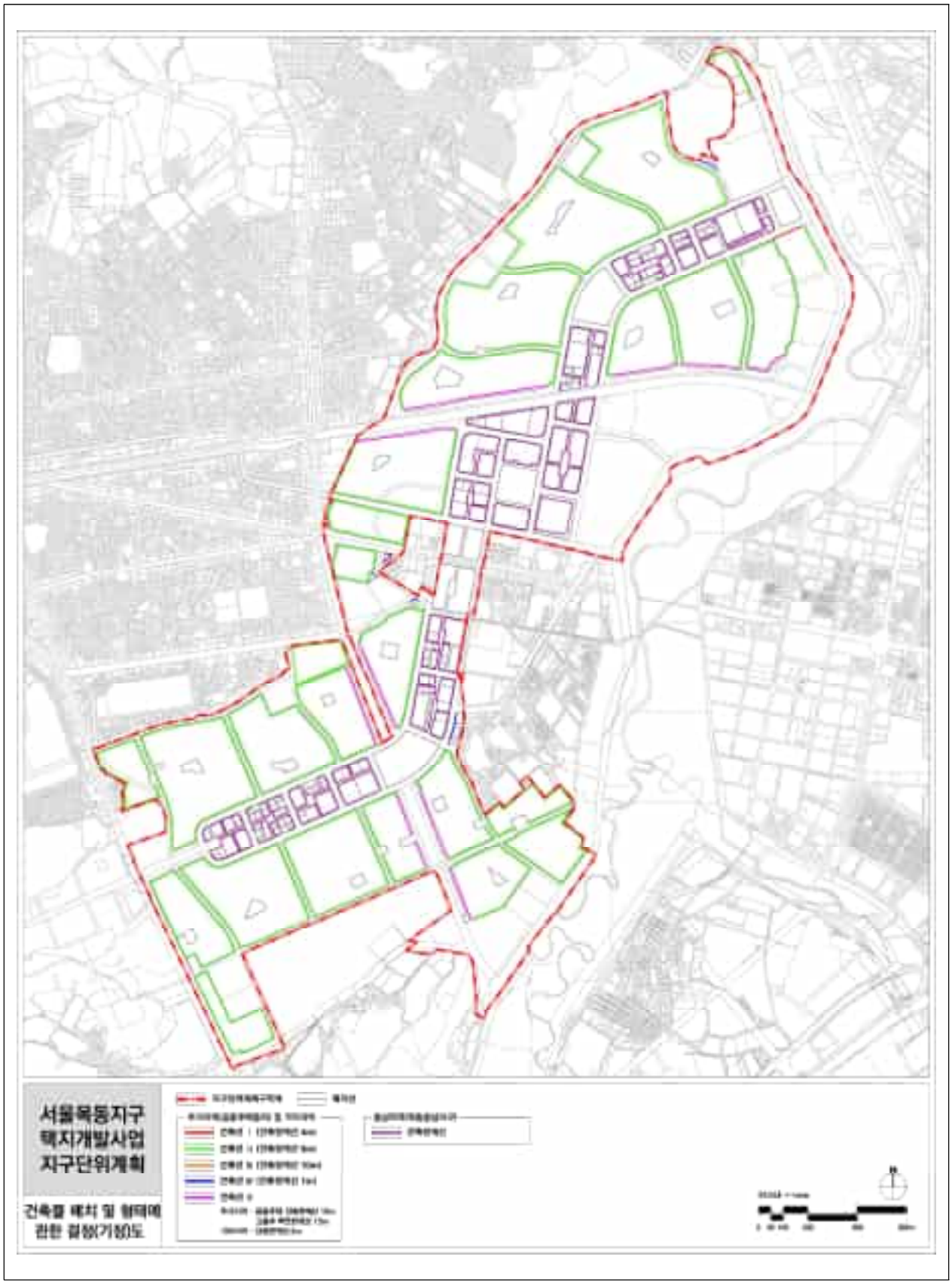
2) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

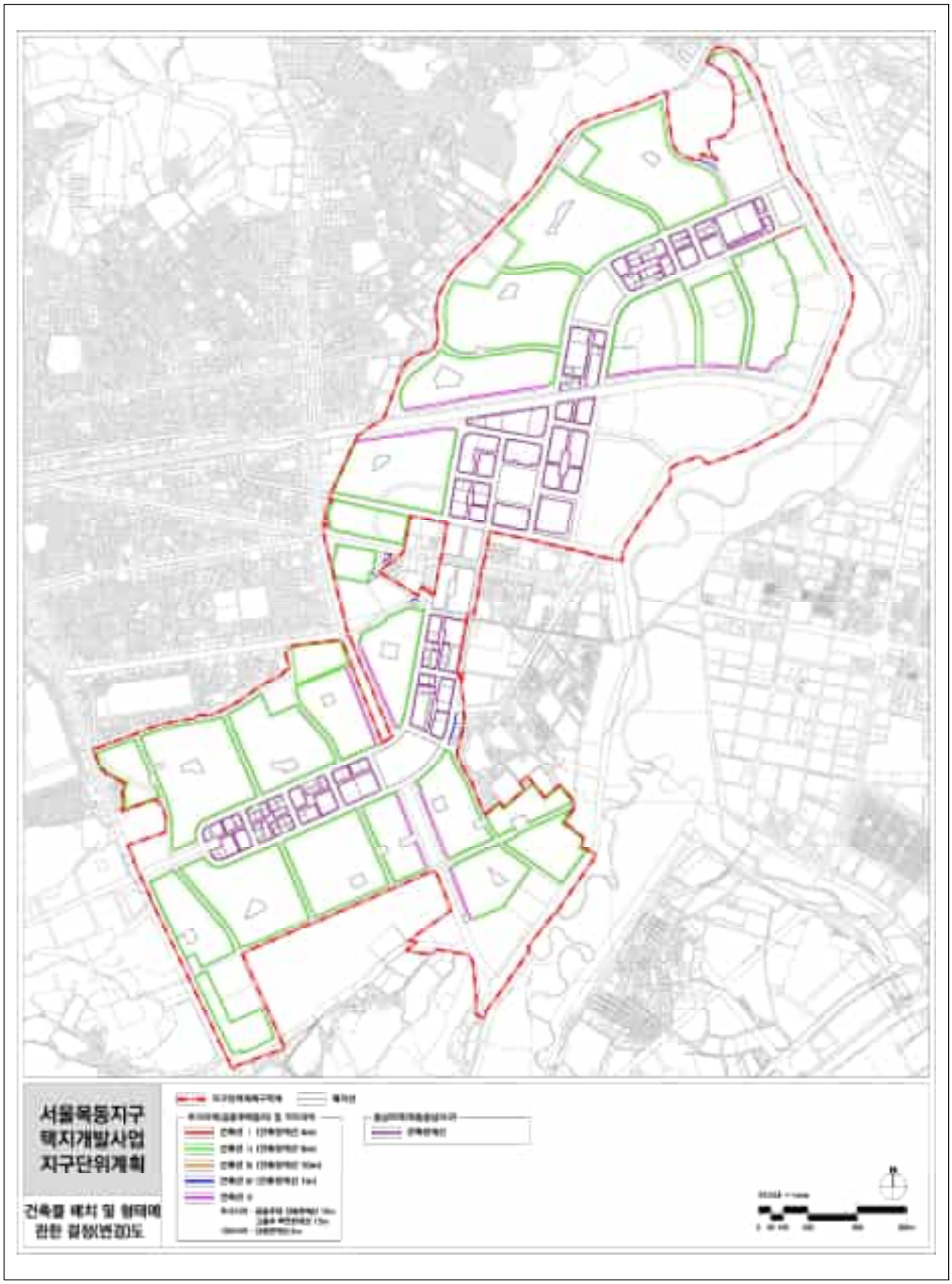
구 분		적용지역	계획내용	비 고
배치 및 형태	공동주택	공동주택 용지	• 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 주변과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변 및 안양천변으로 접한 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 통경축 확보를 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	-
	부대복리 시설	공동주택 용지	• 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-
기타 외관 요소	옥외설비	구역 전체	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		• 원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	
	광고물 설치제한		• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 - “서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례” - “서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례” - “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 (서울시고시 2004-158호)”	

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 건축물 배치 및 형태에 관한 계획도(기정)



■ 건축물 배치 및 형태에 관한 계획도(변경)(안)



3) 대지 안의 공지 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

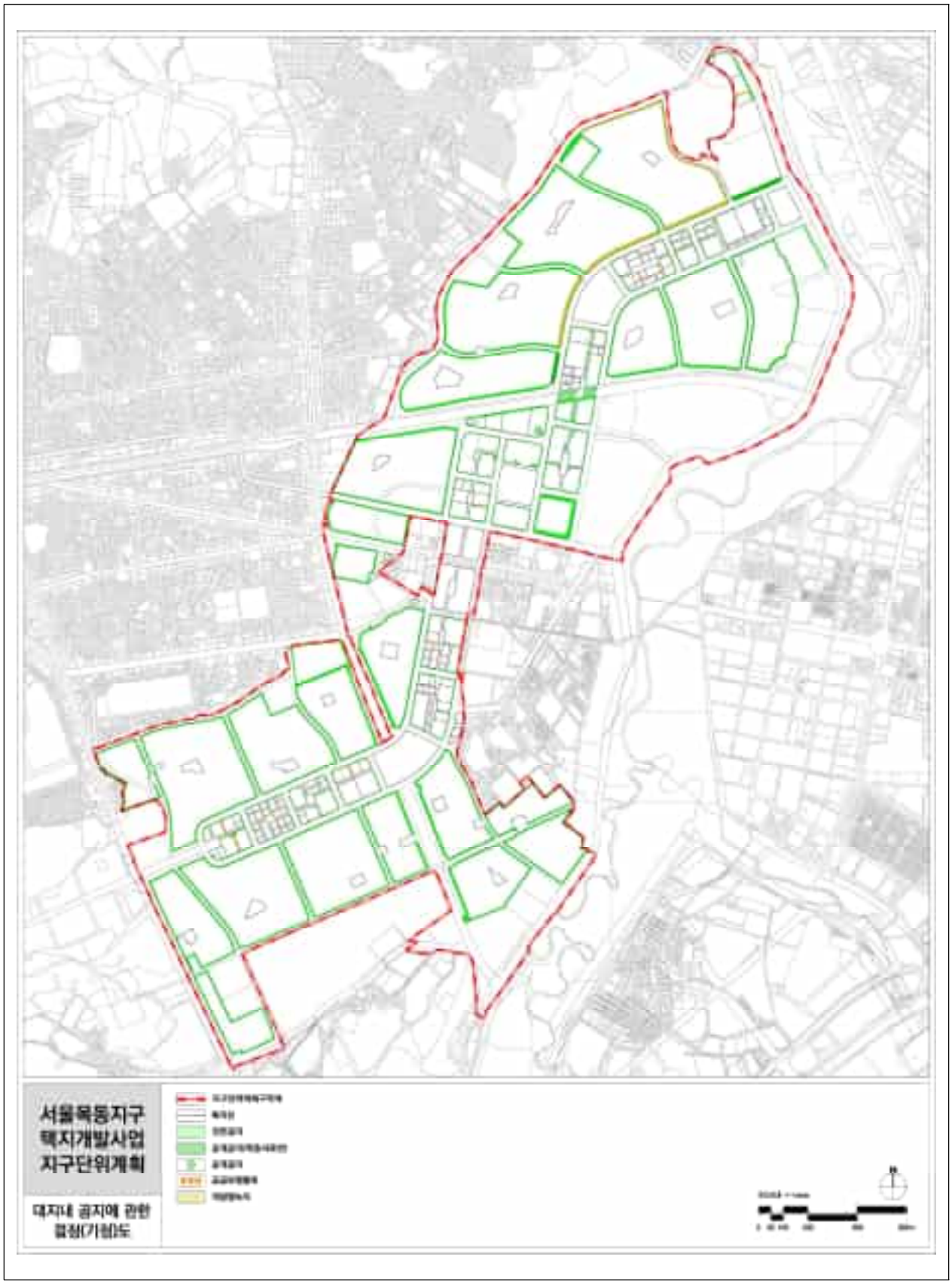
■ 대지 안의 공지계획 : 변경없음

구 분	적용지역	계획기준		
		주거지역 (공동주택용지)	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)
	주거지역 (특별계획구역 4)	• 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	-	결정도 참고
	기타지역 (목동 900번지)	-	• 1개소 위치지정 - 목동서로변: 폭 15m	결정도 참고
개방형녹지	주거지역 (특별계획구역 1~3)	• 목동서로변 : 폭 15m • 목동중앙로변 : 폭 8m • 목동서로2길변 : 폭 8m • 학교 및 공원주변 : 폭 8m		결정도 참고

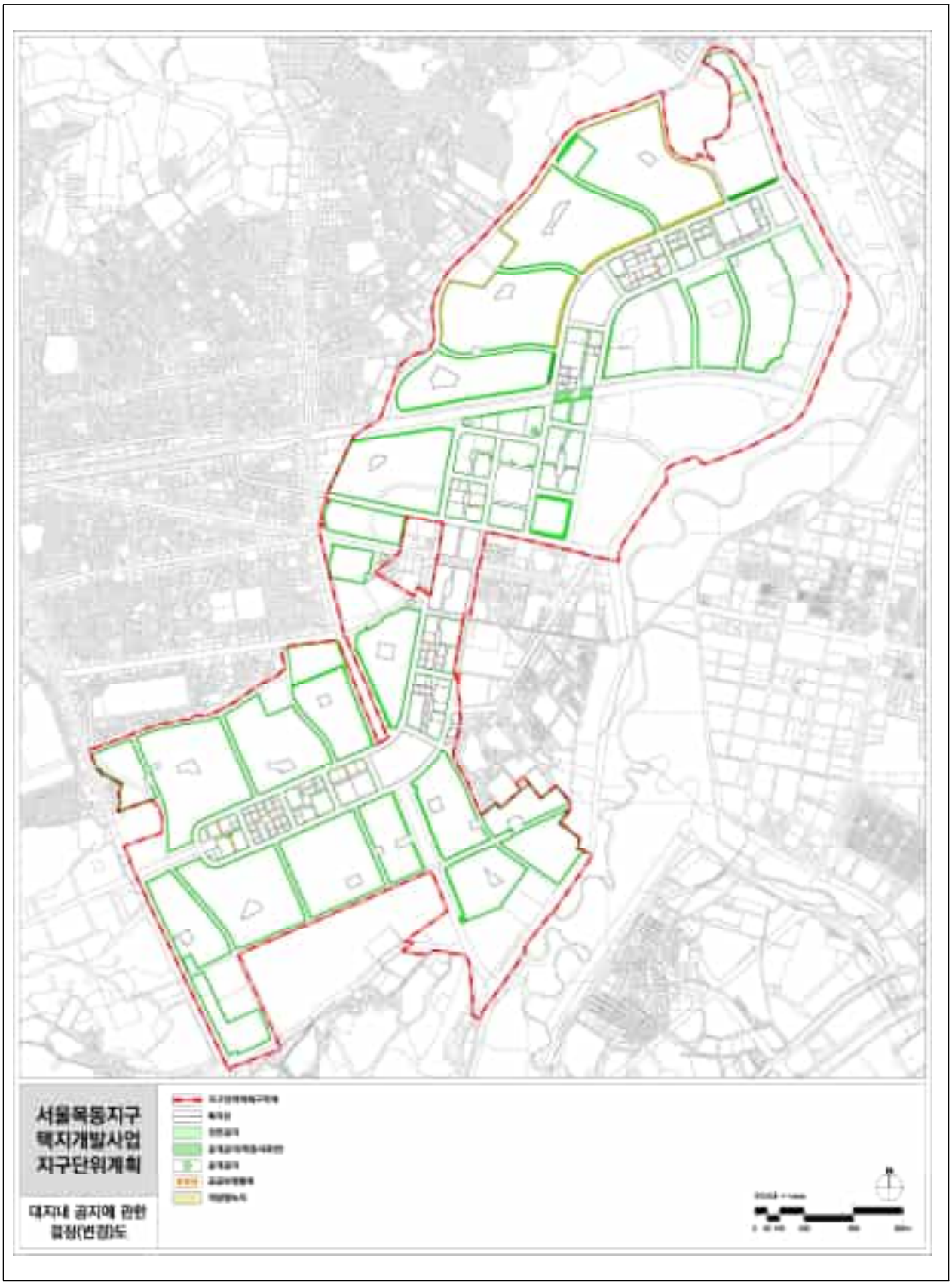
주) 특별계획구역 1~3내 개방형녹지가 설치되는 구간 및 목동서로변 특별계획구역 4내 전면공지 삭제
주) 특별계획구역 1~3내 설치되는 개방형녹지의 경우 세부개발계획 수립시 개방형녹지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
주) 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 설치되는 공개공지의 경우 세부개발계획 수립 시 공개공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
주) 개방형녹지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설치하여 관리

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 대지내 공지에 관한 계획도(기정)



■ 대지내 공지에 관한 계획도(변경)(안)



4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

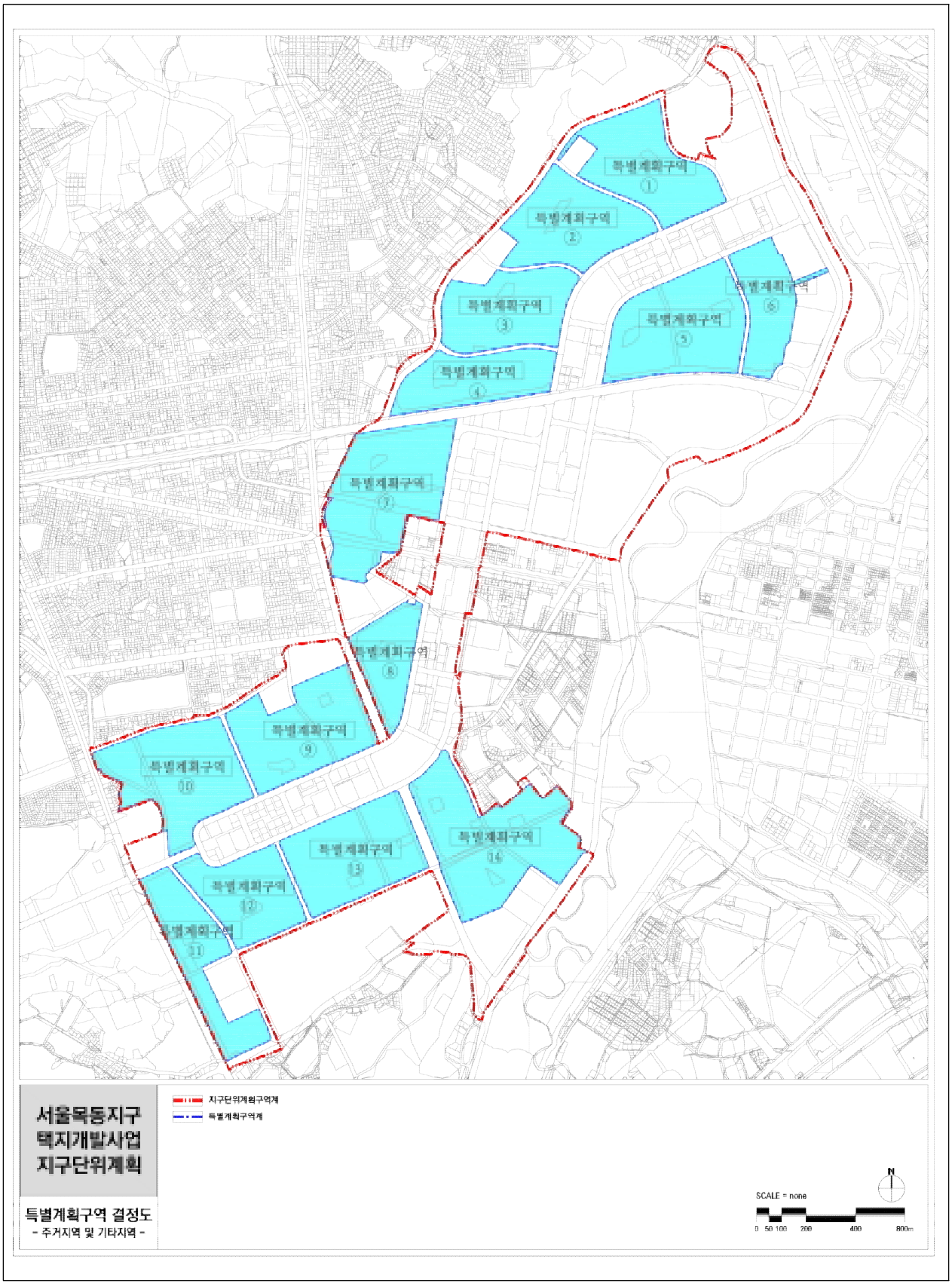
1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분	도면표시	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동 1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동 2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동 3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동 4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동 5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동 6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	-	225,141.5	목동 7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,599.0	-	88,599.0	목동 8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동 9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동 10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동 11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동 12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동 14단지

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

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



2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (기정)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 912 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 204,003.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 169,653.9㎡ (83.2%)</td><td>획지1</td><td>93,969.3㎡ (46.1%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>75,684.6㎡ (37.1%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 34,349.3㎡ (16.8%)</td><td>공공공지</td><td>13,395.4㎡ (6.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>10,478.0㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,475.9㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역 (913-1, 912-1 어린이공원 : 제1종일반주거지역)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 신설 : 폭원 18m
• 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길
• 공공공지 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="3">• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="3">[커뮤니시활성화용도 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%이하/230%이하/250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 35층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층 배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층 배치구간(목동동로변 폭 40m)
- 15층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">배 치</td><td colspan="2">건축지정선</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m
• 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부
벽면한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타사항	경 관	• 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 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정 거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 잇는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

주1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (변경)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 912 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 204,003.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">획지면적</td><td rowspan="3">• 173,997.8㎡ (85.3%)</td><td>획지1</td><td>93,833.1㎡ (46.0%)</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>66,769.3㎡ (32.7%)</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>13,395.4㎡ (6.6%)</td><td>부대복리시설
(교육연구시설)</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 30,005.4㎡ (14.7%)</td><td>공원</td><td>9,049.8㎡ (4.4%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>10,465.7㎡ (5.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,489.9㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역
• 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 신설 : 폭원 18m
• 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길
• 녹지(폭원 20m) 일부 변경</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물의
용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="3">• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="3">• 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" rowspan="2">용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/246.97%/299.98%이하</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 250%이하</td><td>부대복리시설
(교육연구시설)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 49층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">배 치</td><td colspan="2">건축지정선</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4~8m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8~12m
• 목동동로18길, 신설 도로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부
벽면한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4~8m) • 목동동로변 건축한계선 후퇴부(8~12m) • 목동동로18길, 신설 도로변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	획지3 목동동로변 일부 허용
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
기타사항	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 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정 거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 잇는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

주1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

주4) 획지3은 향후 학교시설 관련 중앙투자심사 결과(사업시행인가 전)에 따라 학교시설이 필요하다고 인정될 경우 서울시 및 교육청과 협의를 통해 결정

■ 특별계획구역 지침도(기정)



■ 특별계획구역 지침도(변경)



4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 교통처리에 관한 계획 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	• 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용)
단지내 주차 및 차량동선	주거지역 (공공주택용지)	• 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
단지 내 보행동선	주거지역 (공공주택용지)	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

1) 공공기여계획등 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

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

주) 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 이행분담률을 제시하여 협의하여야 한다. 이 경우 통과교통 또는 자연적인 교통유발 등 원인이 불명확한 경우에는 해당 지방자치단체의 의무로 본다. 다만, 이행분담률에 대하여 모든 이행의무자가 미리 합의한 경우에는 본문 전단에도 불구하고 정량분석을 하지 아니할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 교통영향평가 시 사업지구의 외부 교통개선대책을 제시하기 어려운 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 사업자는 그 사유 등을 시뮬레이션(Simulation) 기법 등에 따른 지표(별표 7)를 이용하여 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 수립되어 있는 경우에는 그 내용을 반영하여야 한다.

이 하 여 백

구분		개선대책 내용	시행시기	시행주체	비용부담
사업지외부	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(양방향 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(장기안) 중 구로구 도로개설 구간 - L=0.35km, 6차로	신도림동 도시환경 정비사업 완료시	신도림동 도시환경 정비사업 시행자	신도림동 도시환경 정비사업 시행자
		• 목동6단지~당산동간 도로개설 - L=0.33km, 4차로	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
사업지내부	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 14개 단지) 재건축부담금(초과이익환수) 등으로 충당 예정임

※ 사업시행자는 사업지 외부교통대책 비용을 교통개선분담금으로 납부하고 재건축부담금 부과 시 기납부한 교통개선분담금 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 집중되는 안양천로의 입체화를 계획하였음
- 현 시점에서는 단지별 재건축 추진시기, 추진방법 등의 세부계획이 미 수립되어 재건축부담금(초과이익환수) 또는 현금기부채납(재건축 상한용적률) 등 외부개선대책을 위한 재원 조달비용이 변동될 가능성이 있으로 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 최소화하는 것이 타당하다고 판단됨
- 따라서, 단지별 재건축 추진(진행)상황을 고려하여 향후 개선대책 별 우선순위를 재검토하는 것이 타당함

■ 목동오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

- 당초 목동오거리의 상습정체 해소 및 교통량 증가에 대비하여 목동오거리 지하차도 계획을 수립하였으나, 목동역사 하부 통과 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 외부개선 대책【① 안양천로 입체화 시설 설치】및【②목동14단지~신도림동간 연결도로, ③ 목동6단지~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 또는 구체적인 사업시행 시기가 불투명한 상황으로 사업시기의 불일치에 따라 비용 부담방식은 예치금 형식을 통해 부담하도록 함

3. 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 법 규정에 의한 경미한 사항 : 변경없음

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시계획의 입안) 제4항 9호, 서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의함

경미한 사항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다.)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다.)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다.) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

주) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 : 변경없음

목동 주거지역 및 기타지역	목동 중심지역
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지·쌈지형 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치	2. 공개공지·쌈지형 공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치	3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경	4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	5. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)	6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 집산도로 또는 국지도로변에서의 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량출입불허구간의 변경 (공동개발 변경 또는 대지분할에 의한 경우)	7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
8. 지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	8. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)

이 하 여 백

5 지구단위계획 시행지침 : 변경

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침 : 변경

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의 규정에 의하여 작성되는 양천구 "서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역" 내 '특별계획구역5(면적 : 204,003.2㎡)' 민간부문에 적용되며, 이의 운영을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.

② 향후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.

③ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.

④ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우 규제가 강한 기준을 따른다.

⑤ 획지 상호간의 합병 등에 의해 획지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하며, 주차출입구, 공지의 위치, 공공보행통로 등에 관한 사항이 연동되어 변경되어야 할 때에는 해당 획지의 변경에 관한 권한이 있는 기관에서 결정하여야 한다.

⑥ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 "예시도"는 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로 추후 구체적 설계를 통해 변경될 수 있다.

제3조 (용어의 정의)

① '주거지역 및 기타지역'은 14개 공동주택(아파트)을 "특별계획구역" 또는 "공동주택부지", 그 외 지역 및 공공시설지역 등을 "기타지역"으로 통칭한다.

② 본 지침에서 사용하는 지침기준과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "가구"라 함은 6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블럭을 말한다.
2. "필지"라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위라 한다.
3. "대지"라 함은 지적법에 의하여 각필지로 구획된 토지(단, 건축법시행령에 정해져 있는 특정한 토지에 대해서는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.)라 한다.
4. "획지"라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
5. "불허용도"라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 그 필지에서는 허용되지 않는 건축물의 용도를 말한다.

6. "지정용도"라 함은 관련 법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여 건축물의 용도 중에서 지정한 용도를 말한다.
7. "기준용적률"이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정한 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
8. "허용용적률"이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정한 용적률의 범위 안에서 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
9. "용적률 완화(인센티브)"라 함은 획지계획, 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률을 말한다.
10. "상한용적률"이라 함은 건축주가 당해 획지(개발가능 대지 외 대지포함)면적의 일부를 도로, 공원, 광장, 하천 등의 공지(이하"공공시설"이라 한다)로 제공(소유권을 이전하는 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(소유권을 이전하는 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률(※기준용적률)과 합산한 용적률을 말한다.

■ **특별계획구역(공동주택용지)**

- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024.10.)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.2×α건축물+0.7~1.0×α현금)

  : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

  α= 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지면적

  ※ 허용용적률 적용 기준, 가중치, α값 등 세부적인 사항은 운영기준 내 세부 산정방식에 따름

11. "옥상녹화"라 함은 각종 구조물들의 상층부 경관악화를 완화하고, 생태적인 측면에서 공기정화, 소음흡수 및 복사열 감소, 도시열섬화 방지등의 환경을 조성하기 위하여 건축물 상층부에 녹화하는 것으로서 서울특별시 보급형옥상녹화 기법(2001.10.24.)에 의해 설치되는 옥상부 조경을 말한다.
12. "녹색주차장"이라 함은 「서울특별시 녹색주차장 활성화계획」에 의하여 설치하는 환경친화형 주차장을 말한다.
13. "신·재생에너지시설"이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변화시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.
14. "공개공지"라 함은 「건축법」 제67조, 동법 시행령 제113조 및 「서울특별시 건축조례」 제22조 규정에서 정하는 공지를 말한다.
15. "필로티 구조"라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
16. "최고높이"라 함은 지구단위계획에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 최고높이를 말한다.
17. "건축지정선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 1층 내지 2층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다.
18. "건축한계선"이라 함은 건축물(부대시설 제외) 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없는 것을 말한다.
19. "부대복리시설 건축한계선"이라 함은 특별계획구역(공동주택용지)내 부대복리시설에 적용되는 건축한계선을 말한다.

20. “고층부 벽면한계선”이라 함은 15층 이상 건축물에서 고층부(11층 이상의 공동주택에 한함)에서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다.
21. “전면공지”라 함은 미관지구에 의한 건축선후퇴 또는 그 외 지역에서 지구단위계획에 의해 건축지정선 및 건축한계선 지정으로 대지 내에 확보된 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
22. “공공보행통로”라 함은 획지 안에 일반인의 보행을 위하여 24시간 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
23. "저층배치구간"이라 함은 목동중심지주변 및 주요간선부 등 계획지침에서 정하는 구간에 최고 7층 이하로 배치하는 구간을 말한다.
24. "중저층배치구간 "이라 함은 목동중심지주변 및 주요간선부 등 계획지침에서 정하는 구간에 최고 15층 이하로 배치하는 구간을 말한다.
25. "커뮤니티활성화용도 배치구간 "이라 함은 지역주민의 소통과 공유공간이 조성될 수 있도록 계획지침으로 설정한 구간을 말한다.
26. “생활공유가로”라 함은 기존 도시조직을 존중하여 주변 가로조직과 유기적으로 연계되는 가로망을 말한다. 주변부 주요 가로와의 연결성, 주요자원 등과의 접근성으로 고려하여 조성한다. 공공보행통로 또는 보차혼용통로로 계획하여, 지역 및 단지의 통행로(보행자, 자전거)로 활용될 수 있도록 한다.
    지역사회와 공유가 필요한 시설(지역단위 커뮤니티시설 및 단지 개방형 커뮤니티시설)을 배치하여, 지역사회커뮤니티 공간으로 사용될 수 있도록 한다.
27. “지역단위 커뮤니티시설”이라 함은 사회복지시설, 공공청사, 다문화 소통센터 등 지역생활권에서 필요로 하는 시설을 말한다.
28. “단지 개방형 커뮤니티시설”이라 함은 노인복지시설, 주민운동시설, 아이키움센터 등 지역주민의 소통과 공유를 위해, 아파트 주민들이 이용하는 시설 중 외부에 개방할 필요가 있는 시설을 말한다,
29. “단지 내부형 커뮤니티시설”이라 함은 주민휴게시설, 게스트하우스 등 아파트 주민들이 이용하는 시설 중 외부에 개방이 필요하지 않는 시설을 말한다.

■ 커뮤니티시설 개념

구분	지역단위 커뮤니티시설	단지단위 커뮤니티시설	
		개방형	내부형
커뮤니티공간기능	이웃공동체 육성공간, 현대사회 문제 대응공간	이웃공동체 육성공간, 여가공유공간, 생활편익공간	기초생활 공유공간, 생활편익공간
커뮤니티시설 예시	사회복지시설, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 실버케어센터, 재택근무센터 등 이와 유사한 시설	경로당, 어린이집, 도서관, 주민운동시설, 어린이놀이터, 일자리지원시설, 아이돌봄센터 등 이와 유사한 시설	주민휴게시설, 입주자집회소, 게스트하우스 등 이와 유사한 시설
배치기준	중심지 및 역세권 연접부	커뮤니티활성화용도 배치구간	단지내 클러스터
확보방안	기부채납 (2~4개 단지 공동기부채납 가능)	주민공동시설 연면적 중 1/3이상 외부에 개방	법적 의무 사항

30. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
31. “생태면적률”이라 함은 공간계획대상 전체면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 대지면적의 수평투영면적비를 말한다.
32. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 중요지점에 위치한 필지 및 지역으로서 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 작성하여 지구단위계획으로 수용·결정하는 구역을 말하며, 특별계획구역으로 지정된 공동주택용지에 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의한 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하면 해당 특별계획구역에 대한 세부개발계획이 수립된 것으로 본다.
33. “녹지생태도심”이라 함은 「녹지생태도심 재창조 전략」을 통해 고밀·복합 개발과 동시에 도심에 부족한 녹지공간을 확보하는 정책을 말하며, 대규모 민간 개발 시 대지 내 건축물의 면적을 줄이고 저층부에 녹지와 개방형 공공공간을 조성하여 시민들 누구나 자유롭게 휴식과 문화를 즐길 수 있는 환경을 제공하는 것을 목표로 한다.

③ 이 지침에서 정의되지 않은 용어는 지구단위계획 결정권자가 해석하는 내용을 따른다.

이 하 여 백

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 기존의 대지
2. 획지계획으로 지정된 일단의 필지
3. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지 및 공동개발 권장이 명시된 구역 단위
4. 본조 제1항 각호에 해당하지 않는 개별필지로서 단독개발 또는 자율적으로(단, 최대개발규모가 지정된 곳은 최대개발규모 이내) 공동개발 하는 일단의 필지

제5조 (획지)

① 획지선에 의해 구획된 일단의 대지는 획지선이 지정한 단위로 건축하여야 하며, 획지를 분할하는 경우 획지선의 범위 안에서 적정규모로 분할하여 건축할 수 있다.

② 획지 등 대지의 분할은「건축법」제57조(대지의 분할 제한) 기준에 따라 분할 할 수 있으며, 이 경우 해당 위원회 심의를 통해 결정한다.

이 하 여 백

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제6조 (불허용도)

① 불허용도가 지정된 대지에서는 관련 법규, 조례에서 허용한 용도라도 입지할 수 없다.

구 분		도면표시	전 층	비 고
불허용도	공통사항	A	• 해당 제2·3종일반주거지역내 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 식물관련 시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 • 지하층 주거시설	

주1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함
주2) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

② 도면표시

불허용도 A/-

제7조 (지정 및 권장용도)

① 지정용도가 표시된 대지에서는 지정용도 분류표에 따른 용도를 설치하여야 한다.

② 아파트단지내 지정용도로 사용되는 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 부대복리시설 연면적의 60%이상을 커뮤니티활성화 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 본다.

구 분		도면표시	전 층	저층부 1층~2층	비 고
지정용도	주거지역 (공동주택용지), (특별계획구역)	a	• 공동주택 • 주택법에 의한 부대·복리시설	• 제1종근린생활시설· 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	-

주1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함
주2) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

② 도면표시

지정용도 -/a

제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

제8조 (건폐율)

① 주거지역(공동주택용지)의 건폐율은 다음의 표에서 정한 건폐율을 따른다.

구분		계획내용	비 고
주거지역(공동주택용지)	제3종일반주거지역	50% 이하	-
기타지역	제3종일반주거지역	50% 이하	-

주1) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
주2) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

② 도면표시

건폐율 — 50%이하

제9조 (용적률)

① 해당 구역별 용적률은 관련법규상 용도지역상의 용적률 규정에도 불구하고 계획 지침에서 정하는 용적률 계획에 따른다.

② 주거지역(공동주택용지)의 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

구분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.97% 이하 / 299.98% 이하	공동주택 및 부대복리시설
		250% 이하			부대복리시설 (교육연구시설)

주1) 주거지역(공동주택부지)
[2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)
· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 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 운영기준(서울시, 2024.10)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.2×α건축물+0.7~1.0×α현금)
: 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정
- α= 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적
- 허용용적률 적용 기준, 가중치, α값 등 세부적인 사항은 운영기준 내 세부 산정방식에 따름
주2) 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
주3) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

③ 도면표시

기준/허용/상한/법적상한용적률 — 210%/230%/250%/300% 이하

제10조 (용적률 완화)

① 용적률 완화항목 및 완화내용은 다음과 같다.

■ 특별계획구역5 허용용적률 인센티브 적용기준

구 분	인센티브 (허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
세대맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : 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 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 인센티브랑은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 - 기준 : 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통경축확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합계	최대 20%p 이내		

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

제5장 높이에 관한 사항

제11조 (최고높이에 관한 계획)

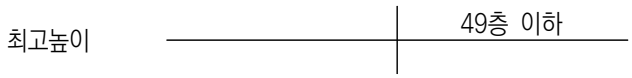
① 주거지역(공동주택용지) 내 제3종일반주거지역의 층수는 최고높이(35층 이하)로 계획하여야 한다.

② 주거지역(공동주택용지) 내 제3종일반주거지역의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다. (특별계획구역5 : 최고높이 49층 이하)

구분	적용지역		계획기준	비 고
최고높이(층수)	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	5단지, 6단지

주1) 5, 6단지는 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능(창의혁신 디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정)
주2) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

③ 도면표시

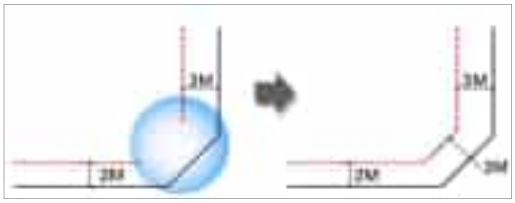


이 하 여 백

제6장 배치에 관한 사항

제12조 (건축한계선)

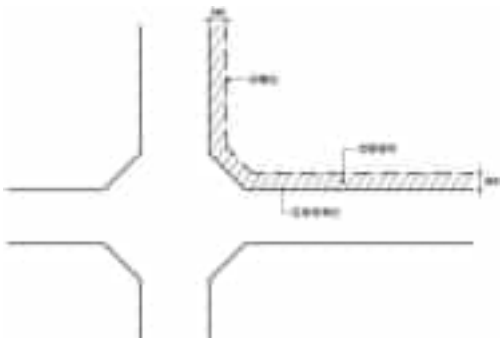
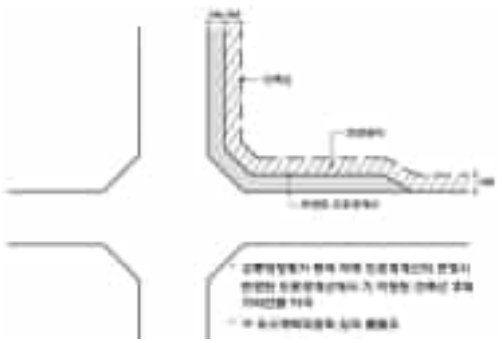
■ 후퇴폭원이 다른 2개의 건축선이 만나는 지점



① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물(별도의 부대복리시설 건축한계선 지정된 경우 부대복리시설은 부대복리시설 건축한계선 적용)의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 돌출하여 건축할 수 없다.

② 건축선 후퇴 폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 건축선 및 벽면선이 후퇴한 것으로 본다.

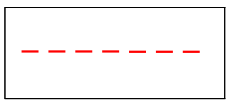
③ 향후 개별 교통영향평가 및 기부채납 등의 사유로 도로와 경계되는 지적선이 변경될 경우 변경된 지적선을 기준으로 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축선이 지정된 것으로 간주하고 그로 인해 조성된 전면공지 등은 본 지침에 따라 조성하여야 한다.

금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시
	

④ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분은 지정목적에 부합되는 용도로 조성하여야 하며 화분, 담장 등 차량 및 보행자의 통행 내지는 공공이용에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

⑤ 건축한계선에 의해 후퇴되는 부분이 기존보도와 접할 경우 기존보도와 일체화된 구조로 조성하여야 한다.

⑥ 도면표시

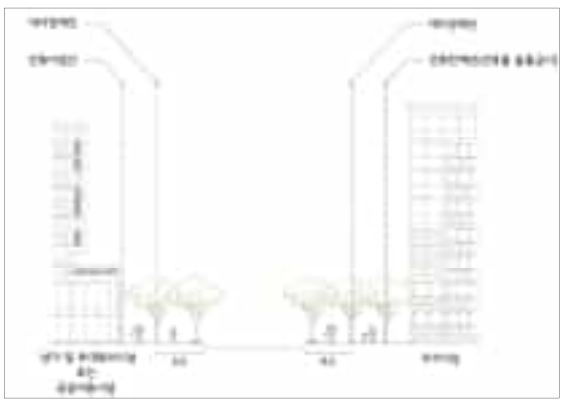
건축한계선 

제13조 (부대복리시설 건축한계선)

① 부대복리시설 건축한계선은 공동주택용지내 부대복리시설에 한하여 적용한다.

② 도면표시

부대복리시설 건축한계선 



[건축한계선, 건축지정선 예시]

제14조 (건축지정선)

① 목동동로, 목동서로 및 주요도로변에 접하는 특별계획구역 건축물의 저층(1층~2층)의 용도가 상가 및 부대복리시설인 경우 건축지정선 4m로 지정하며, 건축지정선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 2층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 한다.

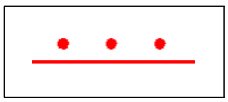
② 도면표시

건축지정선 

제15조 (고층부 벽면한계선)

① 고층부 벽면한계선은 지정대지에 15층 이상의 공동주택을 건축할 경우 주변지역 경관향상을 위하여 중저층부와 구분될 수 있도록 11층 이상부터 지정된 고층부 벽면한계선의 수직면을 넘어서 돌출하지 않게 건축하여야 한다.

② 도면표시

고층부 벽면한계선 

제16조 (건축물의 배치 및 형태)

① 공동주택용지내 공동주택은 다음을 준수한다.

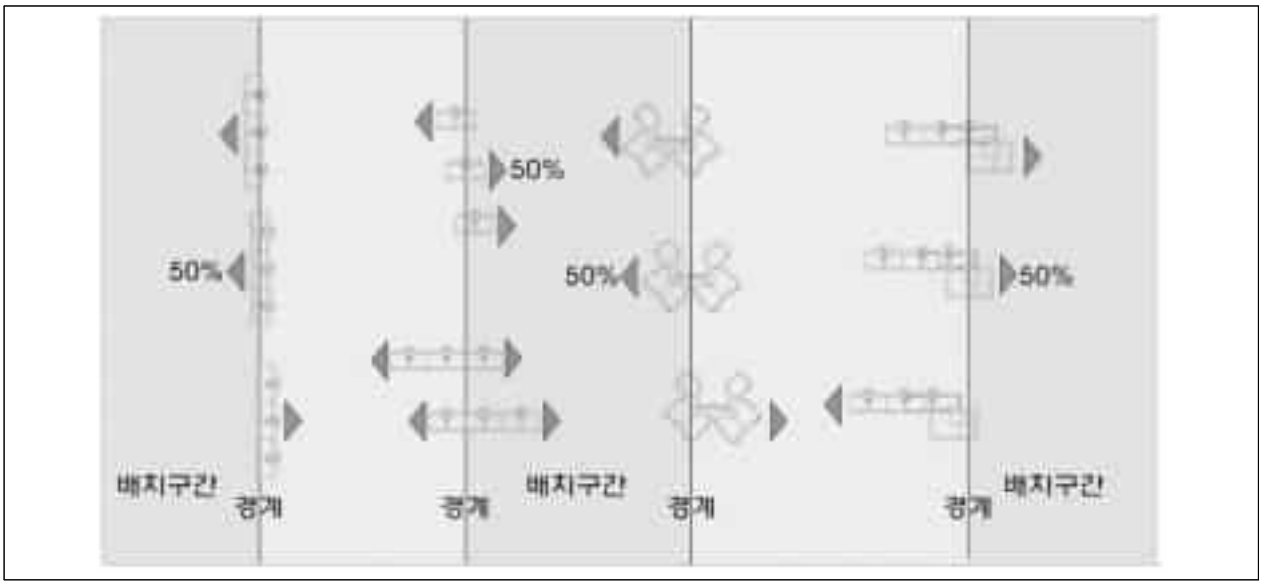
1. 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간을 확보한다.
2. 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경을 조성한다.
3. 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변으로 접한 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치한다.
4. 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지를 탈피토록 한다.
5. 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치를 고려한다.
6. 통경축 확보를 위해 목동로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 15층 이상 건축물에서 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴한다.
7. 목동로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고 층수부터 4개 층 이상 층수변화를 주어 V자형 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관을 연출한다.
8. 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출한다.
9. 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획한다.

② 공동주택용지내 부대 및 복리시설은 다음을 준수한다.

1. 커뮤니티활성화용도 배치구간(생활공유시설 배치구간) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치토록 한다.
2. 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구를 계획한다.
3. 단지내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획한다.

제17조 (배치구간의 정의)

① "배치구간"이라 함은 도시경관차원에서의 다양한 경관변화를 유도하기 위해 지정된 건축물 규제구간을 말한다.
② 배치구간에는 "저층 배치구간", "중저층 배치구간", "커뮤니티활성화용도 배치구간"이 있다.
③ 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적 중 50퍼센트 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다. 이때, 탑상형 아파트 주동이 걸친 경우에는 건축면적의 50퍼센트 이상이 각각의 배치구간에 있는 경우에 한하여 인정한다.
단, "저층배치구간"에 건축하는 아파트 주동은 저층배치구간에 저촉 시, 저층(7층)으로 건축한다.



[배치구간 경계에 건축물이 걸친 경우 적용기준 예시도]

제18조 (커뮤니티활성화용도 배치구간)

① 공동주택용지 내 커뮤니티활성화용도 배치구간의 위치는 지침도에 따라야 하며, 가로의 활성화 및 주변시설과의 연계를 위하여 연도형 건축물로 배치하여야 한다.
② 커뮤니티활성화용도 배치구간은 제3조에 의한 "단지 개방형 커뮤니티시설"을 설치한다.
③ 커뮤니티활성화용도 배치구간에 설치되는 "단지 개방형 커뮤니티 시설"의 접지층 구조 및 외벽은 보행자를 고려하여 열린 공간으로 계획되어야 한다.
④ 해당 시설의 접근성과 시인성 향상을 위해 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지상1층에 우선 배치하고 필요시 2층 이하의 범위에 설치할 수 있다.
⑤ 별도의 설비 공간을 마련하여, 보행자의 시선에 냉난방 및 환기 설비 시설이 노출되지 않도록 한다.
⑥ 세부개발계획 수립 시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안"을 수립하도록 한다.

구 분	공동주택용지	비 고
커뮤니티활성화용도 배치구간	• 목동서로, 목동동로, 목동중앙로, 중앙로32길, 목동로3길, 단지내 공공보행 통로(생활공유가로)변	-

⑦ 도면표시

커뮤니티활성화용도
배치구간

⑧ 아케이드 조성(권장)

1. 우천시, 보행활동이 가능하도록 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상(유효 높이 3m이상)의 연속된 아케이드를 조성하도록 하며, 아케이드에 면한 시설의 전면벽은 투시형 벽면으로 하여 개방감을 유도한다.
2. 아케이드 공간 내 보도면과 건축물의 1층부 바닥은 높이의 차이가 없도록 조성하며, 방수 및 유지관리를 위해 경계부에 트렌치를 설치하여야 한다.
3. 보도와 접하는 아케이드의 바닥면의 수평레벨은 통일하고 단차변화가 불가피할 경우 경사면을 적용한다.
4. 아케이드 바닥면은 보도와 차별화되는 재료 및 형태(모듈)을 허용하되 색채는 보도와 유사한 범위 내에서 적용하여 시각적 개방감을 확보한다.
5. 아케이드 공간 내에는 보행지장물의 설치를 불허하며 영업공간으로 사용할 수 없다.

■ 중심지역 가로(목동동로, 목동서로변 조성지침)

① 커뮤니티활성화시설을 2개층 이상 계획 시, 전면 테라스를 설치하여 2층 시설의 활성화를 도모한다.(권장)

② 커뮤니티활성화시설 후면부에 “단지내 보행동선”을 조성하여 단지 내·외부 및 시설 전·후면에서 접근이 용이하도록 계획한다.(권장)

③ 공동주택 건립 시, 7층 이하로 하여, 보행자의 시선에서 위압감이 발생하지 않도록 입면 특화방안을 제시하여야 한다.



[목동동로·서로변 커뮤니티활성화 배치구간 조성 예시]



[연도형 상가 계획 사례]

제19조 (저층 배치구간)

① 공동주택용지 내의 저층배치구간의 위치와 폭은 지침도에 따라야 하며 저층배치구간에 저촉되는 아파트 주동은 지침에 따라 최고층수 7층으로 계획하여야 한다.

② 저층배치구간의 저층부에 커뮤니티활성화용도를 우선 배치하여야 하며, 주동면부에 대한 입면 특화방안을 제시하여야 한다.

구 분	공동주택용지		비 고
저층 배치구간 (7층)	• 목동서로, 목동동로변	획지선으로부터 20m (폭원 16m)	-
	• 목동중앙로, 중앙로32길, 목동로3길변	획지선으로부터 10m (폭원 6m)	-
	• 단지 내 공공보행통로변	공공보행통로로부터 5m	-

③ 도면표시

저층 배치구간 

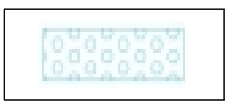
제20조 (중저층 배치구간)

① 공동주택용지내의 중저층배치구간의 위치와 폭은 지침도에 따라야 하며 중저층배치구간의 주거동은 지침에 따라 최고층수 15층으로 계획하여야 한다.

② 주동면부에 대한 입면 특화방안을 제시하여야 한다.

구 분	공동주택용지		비 고
중저층 배치구간 (15층)	• 목동서로, 목동동로변	획지선으로부터 60m (폭원 40m)	-
	• 목동중앙로, 중앙로32길, 목동로3길변	획지선으로부터 30m (폭원 26m)	-

③ 도면표시

중저층 배치구간 

제21조 (기타외관요소)

① 옥외설비 : 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간을 계획한다.

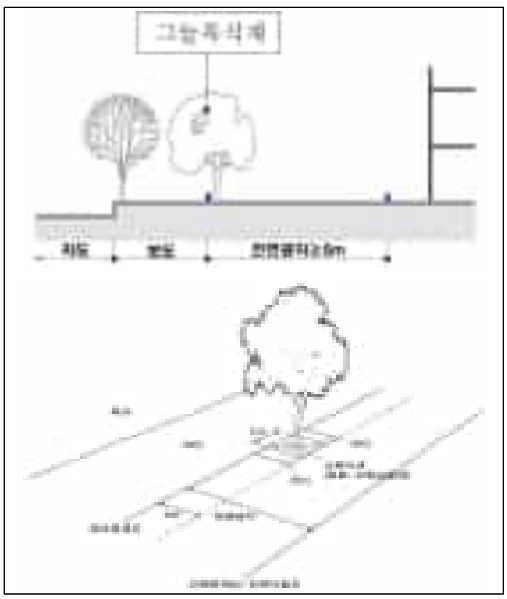
② 담장의 설치 : 원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩이 가능하다.

③ 광고물 설치제한 : 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 「서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례」, 「서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례」, '옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울시고시2004-158호)'를 준수한다.

제7장 대지내 공지에 관한 사항

제22조 (전면공지)

■ 전면공지 내 그늘목 식재 예시



① 건축선이 지정된 대지안의 공지에는 전면공지를 조성한다.

② 기존보도와 연접 또는 보행을 목적으로 차량통행이 불가한 구조로 조성 되는 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다.

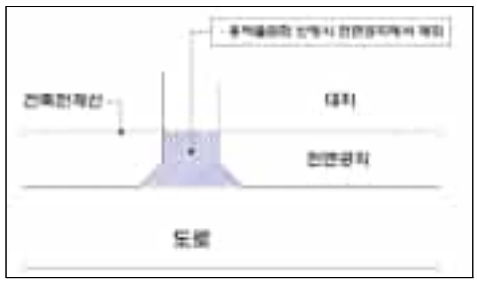
1. 보행자의 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 일체의 구조물(단, 침상형으로 지정된 경우에는 지하연결계단 및 구조물 설치 가능), 시설물 등의 설치를 금지하고 연접한 보도와 동일한 포장재료와 패턴으로 단차없이 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 건축주가 시행한다. 4m이상의 전면공지 조성하는 경우, 도로와 전면공지가 접하는 부분(획지선)에 그늘목을 식재(4m미만의 전면공지는 적용하지 아니함)토록 하고, 이 경우 그늘목은 가로수와 병렬 식재하여야 한다.
2. 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정을 적용한다.

③ 차량통행이 가능한 구조로 조성되는 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다.

1. 보행 및 차량의 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 일체의 구조물, 시설물, 식재 등의 설치를 금지하고 연접한 차도와 동일한 포장재료로 단차없이 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 건축주가 시행한다. 단, 지형상의 이유로 불가피하게 단차가 발생할 경우에는 경사처리하며, 경사도 12분의 1이하로 장애자의 통행에 지장이 없도록 하여야 한다.
2. 보행자의 안전 등을 고려하여 차도형 전면공지내 보행공간을 별도로 구분하여 조성하고자 하는 경우에는 상시 차량통행이 가능토록 조성예시와 같이 펜스 및 단차가 없도록 하고, 포장패턴 및 재질만 차로와 구분하여 조성토록 한다.
3. 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정을 적용한다.

④ 전면공지는 공개공지, 쌈지형공지와 중복지정 할 수 없다.

■ 전면공지 내 차량출입구 지정



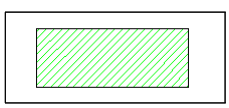
⑤ 전면공지 공간의 주차 공간화 방지를 위하여 건축선 후퇴 경계부에 볼라드를 설치하여 한다.

⑥ 차량출입이 허용되는 구간(차량출입불허외의 구간)에서 차량출입구를 설치함에 따라 전면공지의 일부가 내부도로(주차통로)로 조성될 경우 용적률완화 산정면적에서 제외한다.

⑦ 전면공지내 보도나 차도의 조성은 ②항, ③항의 기준으로 조성하는 것을 원칙으로 하되 허가부서와 협의하여 조성 형태 및 재료를 변경할 수 있다.

⑧ 전면공지는 주차공간 및 화물적재공간으로 사용을 금지한다. 다만 건물내 또는 건물 후면의 주차장과 연결을 위한 통로는 설치할 수 있다. 이 경우 차량 진출입부는 인접한 보도 및 전면공지와 동일한 포장재료로 사용하여 보행흐름의 끊어짐이 없도록 조성하여야 한다,

⑨ 도면표시

전면공지 

제23조 (가로형 조경)

① 건축선이 지정된 구간에는 가로형 조경을 조성하여야 한다.

② 도로와 면하는 경우에는 보행공간 4m이상 조성하고 이 외의 공간은 조경공간으로 조성할 수 있다. 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 일체형으로 조화롭게 조성하여 시민을 위한 휴게공간인 가로정원(Street Garden)으로 계획한다. 이 경우 가로공원이 조성된 구간 내에는 판매를 위한 시설물(간이 가판대 등) 설치를 불허한다.

제24조 (대지안의 조경)

① 본 지구단위계획내 대지로서 「서울특별시 건축조례」에 의하여 대지안의 조경 설치대상인 대지는 조경을 의무적으로 설치하여야 하며, 설치대상이 아닌 대지에 대지내 조경을 설치할 경우 「서울특별시 건축조례」 제24조 및 다음 각 항의 조성지침을 준수하여야 한다.

② 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법은 「서울특별시 건축조례」 제25조의 규정을 준용하며, 「건축법」 제42조2항의 규정에 의해 건설교통부장관이 고시한 기준에 따른다.

③ 건축선에 의한 전면공지의 조성면적은 대지안의 조경면적으로 인정하지 아니한다.

④ 대지내 화물적재공간, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성하고, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 폭 2m이상, 높이 1m이상, 관목을 1㎡당 0.2본 밀식하여 설치한다.

제25조 (공공보행통로)

① 대규모단지로 인한 보행단절을 해소하기 위해 단지 간 및 주변 도시와 연결하는 공공보행통로를 조성한다.

② 공공보행통로는 보행녹도 성격으로 조성하며 '서울 녹지생태도심 재창조 전략' 개념을 도입하여 녹지생태가로로 조성하여 일반인에게 24시간 개방되어 있어야 한다.

③ 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 하고, 조경시설 및 주민 휴게시설을 설치토록 한다

④ 공공보행통로에는 보행통로 외에 자전거전용도로를 설치(최소폭원 1.5m이상, 부득이 할 경우 1.2m이상. 폭 20m이상 공공보행통로는 양방형 자전거도로를 권장한다.)하여 주요시설 및 가로변 자전거도로와 연계될 수 있도록 한다.

⑤ 쾌적한 보행환경 조성을 위해 2열 이상의 연속된 가로수를 식재하고 공공보행통로 간의 녹지네트워크 구축으로 연속된 녹색경험을 제공하며 수목의 생육에 적합하고 생태적 공간으로 조성한다.

⑥ 공공보행통로 변으로는 단지개방형 커뮤니티 시설을 우선 배치한다.

⑦ 건축물의 전면부는 도로 및 공공보행통로를 향하게 계획하고, 배치구간 내 공동주택은 저층 주거유형의 복합화 형태로 계획한다.

⑧ 공공보행통로 내에는 놀이공간, 운동공간, 잔디광장, 녹지공간, 편의시설, 광장 등 다양한 성격의 공간프로그램을 조성한다.

⑨ 폭 25m 이상 도로에 접한 대지에서 「건축법」 시행령 제27조 대지안의 조경, 「서울특별시 건축조례」 제20조에 의해 설치되는 조경부분은 가로변 공지와 연계 배치하여 연접공지(쌈지형 공지) 형태로 조성할 것을 권장한다.

⑩ 인접대지의 대지 내 공지, 녹지 및 공원과 일체형으로 조성할 것을 권장한다.

⑪ 인접 보도 및 자전거도로와 동일한 높이로 조성하며, 부득이하게 도로면과 높이가 다른 경우에는 경사로를 설치하여야 한다.

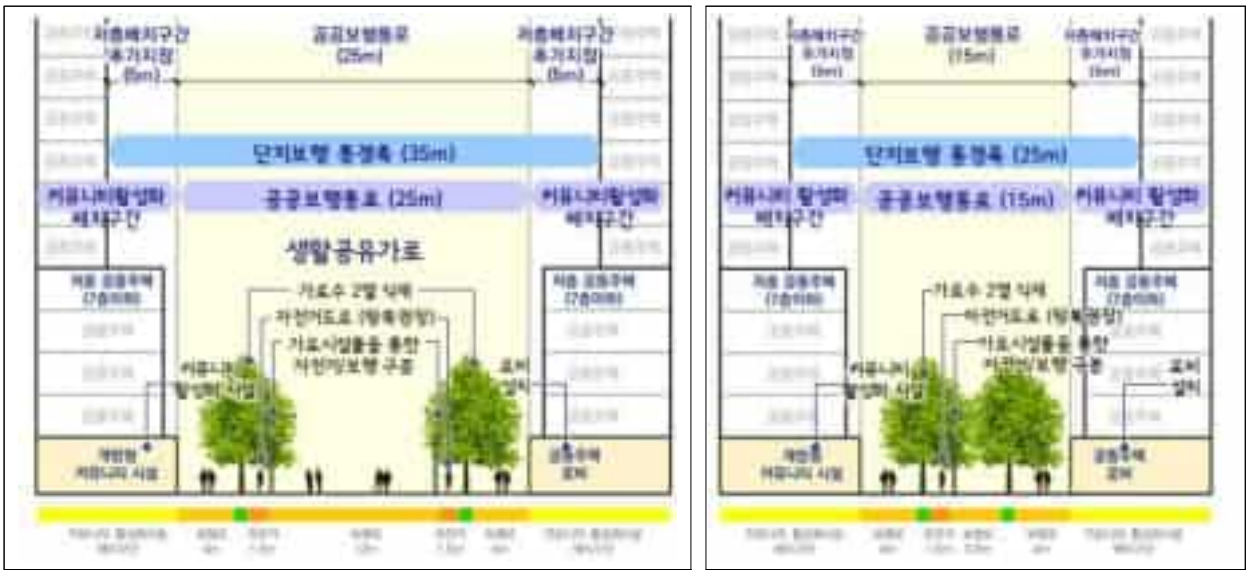
⑫ 공공보행통로는 건축주 부담으로 설치하며 항상 청결하게 관리하여야 한다.

⑬ 공공보행통로의 시종점은 유지하되, 선형 등은 조정할 수 있다.

⑭ 폭원 및 위치는 결정도를 따른다.

⑮ 도면표시

공공보행통로



[공공보행통로 계획 예시도]

이 하 여 백

■ 공공보행통로(생활공유가로)변 건축물(커뮤니티활성화 배치구간+저층배치구간) 조성지침 및 예시도



■ 단지 내 공공보행통로(생활공유가로) 조성지침 및 예시도



제8장 교통처리에 관한 사항

제26조 (차량출입불허구간)

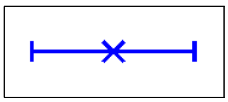
① 차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니한다.

② 간선변으로부터의 차량출입이 허용된 대지가 공동개발 등으로 인하여 이면부로의 차량출입이 가능하게 될 경우 간선변으로부터의 차량출입은 허용하지 아니한다.

③ 집산도로 또는 국지도로변에서 공동개발의 변경 또는 대지의 분할로 인한 주차출입구의 신설 또는 변경이 발생하여 부득이하게 차량출입금지구간에서 차량출입이 허용되어야 할 경우 이를 조정 할 수 있다.

④ 주차출입구는 둘이상의 도로에 접한 획지의 주차출입구는 접한 도로중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다.

⑤ 도면표시

차량출입불허구간 

제27조 (단지내 주차장 및 차량동선)

① 공동주택용지 내에서는 비상차량을 제외한 모든 주차장은 지하에 설치하여야 한다.

② 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 재료 및 형태로 포장한다.

③ 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 고원식 횡단보도 및 교차로 등의 보행우선 통행구조로 조성한다.

④ 단지의 영역성을 강조하기 위해 단지 출입구의 차량 진출입 차단기를 설치하여야 하며, 위치는 단지 출입구의 경계에서부터 10m이상 이격하여 대기차량 발생 시 진입 도로의 차량 이동을 방해하지 않도록 한다.

⑤ 공동주택용지의 단지 내 주차장의 설치기준 및 규모는 관련 법령 및 지침에 의거하여 설치하여야 한다.

⑥ 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보하여야 한다.

⑦ 지상부의 커뮤니티활성화시설 접근차량은 단지내 비상차로를 활용한 접근이 가능하며, 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면에 서비스차량의 정차구간을 계획하여 지상·지하 등 접근에 불편함이 없도록 한다.

⑧ 지상주차공간

1. 비상차량(생활 서비스차량(청소차량 등), 이사짐차량 포함)을 위한 주정차공간을 제외하고는 원칙적으로 지상주차공간을 설치하지 아니한다.
2. 저층부 주호의 프라이버시 및 보행공간의 안전성 확보를 위해 보도와 주차장 사이에 완충공간 확보가 불가능한 경우 차량에 의한 보행공간 침해가 이루어지지 않도록 경계부에 턱을 만들거나 단차를 두도록 한다.

⑨ 지하주차장

1. 지하1층의 층고는 충분히 확보하여, 각종 서비스차량(커뮤니티활성화시설 서비스차량, 배달용차량 등)의 통행에 지장이 없도록 한다.
2. 지하주차장 출입구는 가능한 한 주동의 측면이나 후면에 배치하도록 하며, 경사로 주변에 위치한 저층부 거주자의 프라이버시를 보호할 수 있는 시설을 설치한다. (전면 발코니 차폐, 완충공간 확보 등)
3. 지하주차장 출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하여야 한다.
4. 지하주차장 출입구, 환기구 등은 조형적인 형태를 도입해 단지경관을 향상시킬 수 있도록 한다.

⑩ 연면적 2,000㎡이상 개별건축물 신축 및 500세대 이상 공동주택 건립시 화물조업주차구획을 설치하도록 한다.

제28조 (단지내 보행동선 조성)

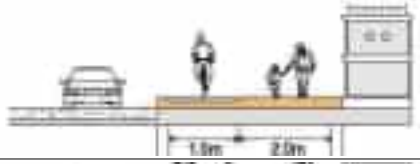
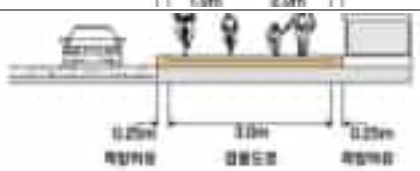
① 지하철역, 버스정류장, 학교, 공원 등 보행유발시설과 연계되는 단지내 보행자도로를 조성한다.
② 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계가 가능토록 한다.
③ 주거지내 교통진정화를 통한 보행안정성 제고 및 쾌적한 단지내 가로환경 조성을 위해 단지내도로가 건축물 배치와 조화되어 조성될 수 있도록 유도한다.

제29조 (자전거도로 조성)

① 구역내 도로변으로 자전거전용도로(광역형 및 생활형) 및 자전거보행자전용도로를 조성하여 기조성된 자전거 도로(안양천 자전거도로 등) 및 주요 교통결절점(지하철 역)과 연계될 수 있도록 자전거도로를 계획하여야 한다.
② '자전거 전용도로'란 자전거만이 통행할 수 있도록 분리대·연석 기타 이와 유사한 시설물에 의하여 차도 및 보도와 구분하여 설치된 자전거도로(보도높이형)를 말하며, '자전거보행자겸용도로'라 함은 자전거 외에 보행자도 통행할 수 있도록 분리대·연석 기타 이와 유사한 시설물에 의하여 차도와 구분하거나 별도로 설치된 자전거도로를 말한다.
③ 주차시설은 훼손방지를 위해 본체까지 묶을 수 있는 프레임묶음형 형태로 설치하고 편의시설로 훼손방지용 CCTV와 공기주입기도 함께 설치한다.
④ 자전거와 보행자와의 상충을 방지하기 위해 흰색노면마킹으로 주차공간 영역표시를 한다.
⑤「도로교통법」시행규칙 별표6에 따른 안전표지를 설치한다.
⑥ 그 외 편의시설로서 도난 및 방치에 관한 경고문, 주차입출고 방법(도난을 고려한 이중묶음 안내 등), 주행 시 보행자 및 교통약자에 대한 양보·주의 등 에티켓,「도로교통법」상 차로서 자전거의 기본안전 수칙에 대한 내용의 안내표지도 함께 설치한다.
⑦ 지하철과의 연계를 위하여 구역내 지하철역에 조성된 역전광장에 자전거 전용 주차장을 설치하여야 하며, 주요공원 진입부에는 자전거 이용자들의 편의성을 확보하기 위하여 자전거쉼터가 조성될 수 있도록 유도한다.
⑧ 그 외 자전거도로 설치의 구체적 사항은 '서울형 자전거 도로 설치 및 유지관리 매뉴얼(2017.4)' 및 '서울시 자전거 이용 설치기준'을 따른다.
⑨ 자전거보행자겸용도로의 폭원

유형 구분		유효 자전거 도로폭 (m)	최소 유효 보도폭 (m)	분리공간 (m)	최소 측방여유폭 (m)	합계 (m)
분리형	양방향	3.0	2.0	-	0.5	5.5
	편방향	1.5	2.0	-	0.5	4.0
비분리형		3.0 (자전거보행자겸용)		-	0.5	3.5

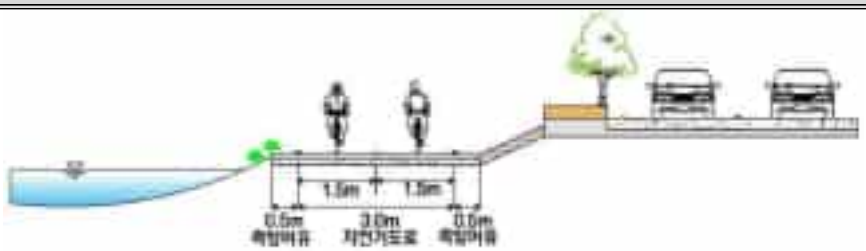
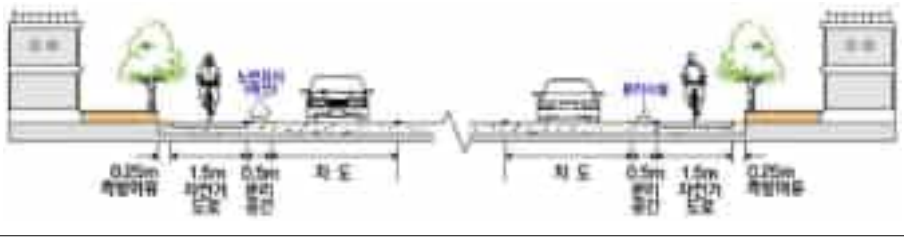
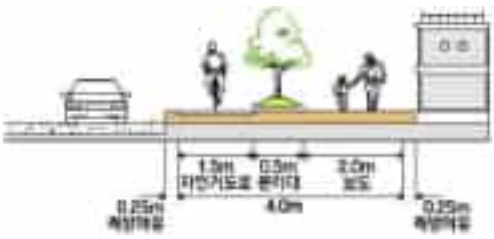
■ 자전거 보행자 겸용도로의 횡단구성(예시)

유형 구분	횡단구성
분리형	
비분리형	

⑩ 자전거 전용도로의 폭원

유형 구분		유효 자전거 도로폭 (m)	최소 유효 보도폭(m)	분리공간 (m)	최소 측방여유폭 (m)	합계 (m)
독립형	양방향	3.0	-	-	1.0	4.0
	편방향	1.5	-	-	1.0	2.5
차도높이형	양방향	3.0	-	0.5~1.0 - 복선	0.25	3.75~4.25
	편방향	1.5	-	0.5~1.0 - 복선	0.25	2.25~2.75
보도높이형	양방향	3.0	2.0	0.5~1.0	0.5	6.0~6.5
	편방향	1.5	2.0	0.5~1.0	0~0.5	4.5~5.0 (분리시설이 휀스일 경우 3.5m 가능)

■ 자전거 전용도로의 횡단구성(예시)

유형 구분	횡단구성
독립형	
차도높이형	
보도높이형	

이 하 여 백

제9장 CPTED(범죄 예방 설계)에 관한 사항

제30조 (공동주택)

① 단지 출입구

1. 출입구는 자연 감시가 될 수 있도록 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하도록 계획한다.
2. 출입구의 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치한다.

② 담장

1. 원칙적으로 금지하며 부득이 할 경우, 자연 감시가 가능하도록 생울타리 담장 또는 조경 등을 설치한다.
2. 울타리를 설치하는 경우에는 수고 1~1.5미터 이내인 밀생 수종 ·사계절 수종을 일정한 간격으로 식재한다.

③ 경비실

1. 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치한다.
2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳, 주동 출입구 주변, 각 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치하며, 어린이놀이터 주변에 경비실을 설치하거나 폐쇄회로 텔레비전을 설치한다.
3. 경비실에 고립지역에 대한 방범 모니터링 시스템을 구축한다.

④ 조경



1. 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획한다.
2. 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재한다.
3. 관목의 높이는 50cm 전후를 유지하도록 하며 조경 수목을 이용해 주택으로 침입할 수 없도록 건물과의 이격거리를 확보한다.
3. 교목은 지하고 2m이상을 확보한다(교목의 수관은 보행자 가시성 확보를 위해 지면으로부터 최소 2m이상에서 형성되도록 조절한다.)

⑤ 지하 주차장



1. 지하주차장에는 자연 채광과 시야 확보가 용이하도록 선큰, 천창 등의 설치를 권장한다.
2. 지하주차장의 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치한다.
3. 지하주차장의 감시를 위한 폐쇄회로 텔레비전을 설치하는 경우에는 차로와 함께 주차구획 부분도 감시할 수 있도록 설치한다.



4. 지하주차장의 차로와 통로에는 경비실과 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 계획한다.
5. 방문자 차량에 대한 확인이 용이하도록 거주자 주차장과 방문자 주차장을 구별하여 계획하는 것을 고려한다.
6. 지하 최상층, 출입구 근접지역에 여성전용 주차장 설치를 권장한다.
7. 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명을 계획한다.

⑥ 주동출입구



1. 주동 출입구는 영역성이 강화되도록 색채계획, 조명, 등 설치를 고려하여 계획한다.
2. 주동 출입문은 자연적 감시가 가능하도록 계획한다.
3. 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하고, 출입구 주변에도 조명을 설치한다.

⑦ 승강기, 복도, 계단 등



1. 주동 출입구 외부에서 승강기 출입구가 보이도록 계획한다.
2. 피난 승강기 이외 승강기는 내부가 보이는 승강기를 권장한다.
3. 계단실, 승강기내, 승강기실에 폐쇄회로 텔레비전 설치를 계획한다.
4. 계단실은 외부공간 및 마주보는 세대에서 자연적인 감시가 가능하도록 창호를 설치한다.
5. 옥상 비상구에는 폐쇄회로 텔레비전을 설치하고, 화재 발생 시 자동풀림 잠금장치를 설치한다.

⑧ 세대내부



1. 세대 현관문(경첩, 문, 잠금장치)은 침입 방어 성능을 갖춘 인증제품을 설치하고, 신문 ·우유투입구 등은 설치하지 않도록 하되 부득하게 설치한 경우에는 출입문을 열 수 없는 구조로 계획한다.
2. 세대 창문의 방범창 ·안전잠금장치는 일정한 침입 방어 성능을 갖춘 인증제품을 설치하고, 화재 발생시를 대비하여 밖으로 열릴 수 있는 구조로 한다.
3. 외벽, 특히 저층부의 외벽은 침입을 용이하게 하는 요소가 제거될 수 있도록 계획한다.

⑨ 옥외배관



1. 건물 외벽에 설비시설을 설치하는 경우에는 창문 등 개구부와 1.5미터 이상 이격거리를 두어 설치하는 것을 권장한다.
2. 옥외 배관은 사람들의 통행이 많은 보행로, 도로변, 인접 세대에서 조망이 가능한 방향에 설치하는 것을 권장하며, 배관을 타고 오를 수 없는 구조로 한다.

이 하 여 백

제10장 유니버설 디자인(UD)에 관한 사항

제31조 (유니버설 디자인)

① '유니버설 디자인(Universal Design, 보편 설계, 보편적 설계)'이란 제품, 시설, 서비스 등을 이용하는 사람이 성별, 나이, 장애, 언어 등으로 인해 제약을 받지 않도록 설계하는 것이다.

② 구역 내 모든 시설을 장애인을 비롯해 유모차, 배달용 이동수단 동선 및 어린이 안전을 위해 유니버설 디자인을 고려하여 계획한다.

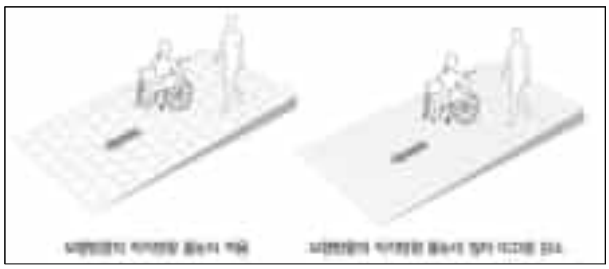
제32조 (BF 인증)

① 'BF(Barrier Free) 인증'이란 어린이·노인·장애인·임산부뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물·지역을 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공·관리 여부를 공신력 있는 기관이 평가하여 인증하는 제도이다.

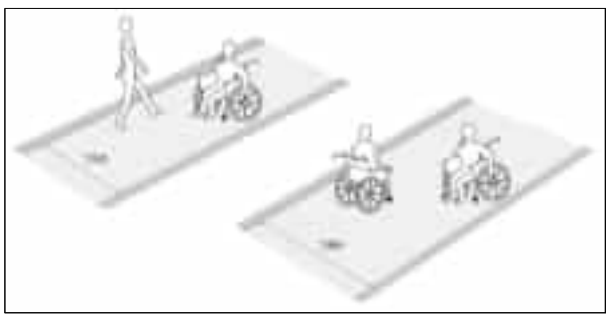
② 적용 매뉴얼 (한국장애인개발원 Barrier Free 주거 매뉴얼)

1. 바닥재질 및 유효폭

• 접근로 바닥면 - 승차감이 좋은 바닥재를 사용하며 타일이나 돌을 사용하는 경우 요철로 인한 굴곡이 적으면서 미끄럽지 않은 논슬립 처리가 된 제품을 사용. 경사진 접근로의 경우 미끄러움을 감소시키기 위하여 기울기에 대하여 직각방향으로 줄눈이 많은 블록 또는 타일을 설치.



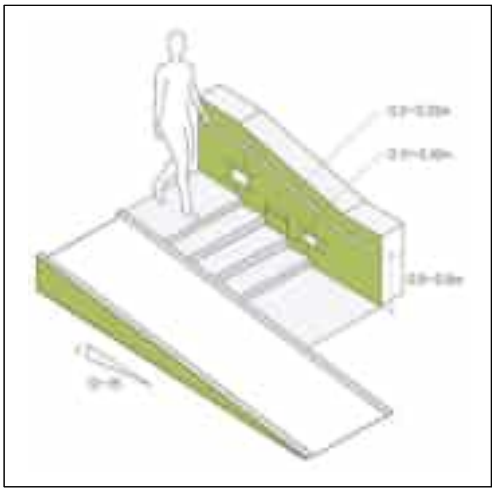
• 접근로의 유효폭 - 휠체어사용자와 보행자가 함께 통행할 수 있도록 최소 1.2m이상. 공동주택단지와 같은 경우에는 휠체어사용자 간의 교행이 빈번히 있을 수 있으므로 접근로(보도)의 유효폭을 전체적으로 1.8m이상 확보해야 하며, 보행자의 머리에 부딪힐 수 있는 장애물도 제거되어야 하므로 접근로의 상부 2.1m 높이까지 어떠한 장애물도 제거되어야 함.



2. 단차

• 경사로 - 휠체어가 이동하기 위해서는 접근로 상에 2cm이상의 단차가 있어서는 안 되며 2cm 이상의 단차가 있을 경우에는 반드시 1/18(최소 1/12) 이하의 경사로를 설치. 높이차이가 있을 경우 색채, 재질 등으로 변화를 주어 인식하기 쉽도록 조성.

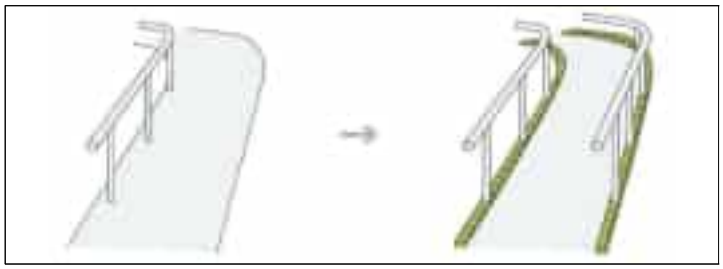
• 계단 - 지팡이나 목발 등을 이용하여 입식단독보행이 가능한 보행자의 경우 접근로 상에 설치된 계단의 높이를 15cm 이하로 낮게 설치하고 계단 측면에 손잡이를 설치하면 이용 가능. 또한, 계단에 설치되는 손잡이는 가능한 양측 면에 설치하여 양쪽 손의 사용이 불편한 이용자에게 편의를 제공하는 것이 바람직.

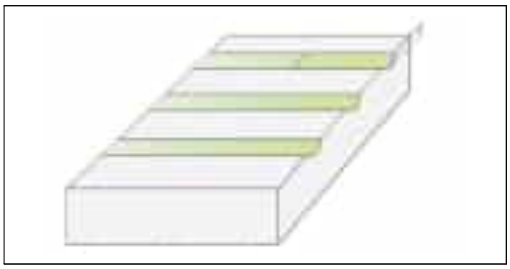


3. 경사진 접근로 손잡이 및 바닥마감

• 경사진 대지의 접근로에 좌우로 떨어질 수 있는 안전상의 위험이 있는 경우 경사로의 양측에 손잡이를 설치하여야 하고 손잡이의 하단에는 추락방지턱을 설치하여 휠체어 바퀴나 목발이 접근로 밖으로 이탈하지 않도록 하는 것이 바람직.

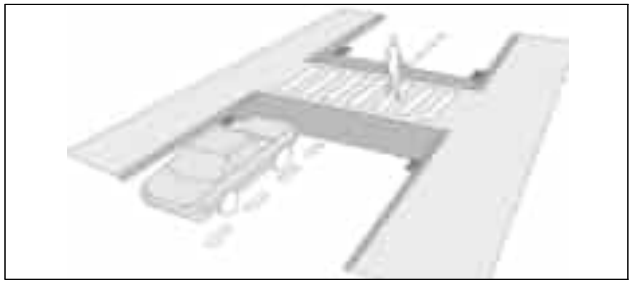
• 경사로 바닥이 미끄럽지 않도록 보행자 진행방향의 직각방향으로 줄눈을 넣을 경우 줄눈의 간격은 10㎜ 이하로, 줄눈의 깊이는 3㎜ 이하로 설치.





4. 보행로와 차도의 교행

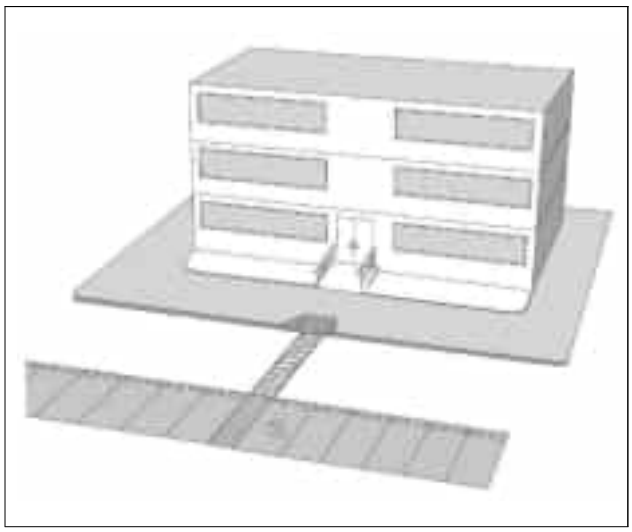
• 공동주택의 단지내에서 보행자가 차도를 교차하여 건너기 위한 횡단보도를 설치할 때에는 고원식 횡단보도로 설치하는 것이 바람직. 이때 보행자는 보도와 같은 높이로 횡단하게 되어 편리하며, 차량은 속도저감효과와 보행자의 인식성이 높아져 안전.



5. 주차구역

• 장애인전용주차구역은 주택의 출입구(현관)로부터 가장 가까운 위치에 설치. 접근로의 상부에 캐노피를 연속 설치하여 우천시에도 비 등을 피할 수 있도록 하는 것이 바람직. 주차후 차도와 교행하지 않고 주출입구로 이동할 수 있는 위치가 가장 좋으나 불가피하게 차도를 거쳐야 하는 경우에는 보행자가 안전하게 통행할 수 있도록 안전보행통로 확보.

• 주차구역의 폭은 최소한 3.3m 이상(주차폭 2.3m+통행로1.0m). 권장 치수는 3.5m 이상(주차폭 2.3m+통행로1.2m). 주차구역의 길이는 5m로 설치. (평행주차인 경우 폭 2m, 길이 6m)







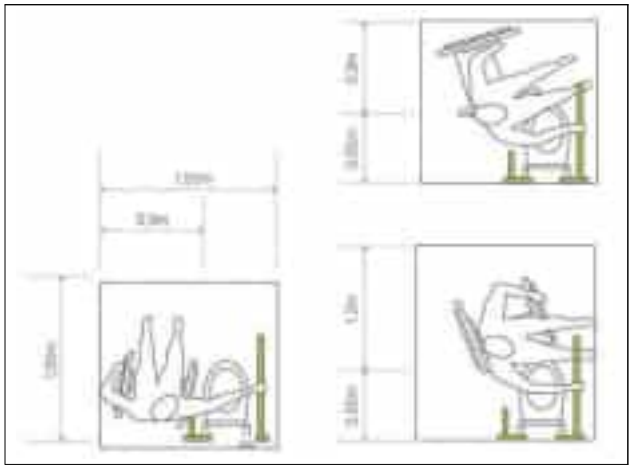
6. 현관

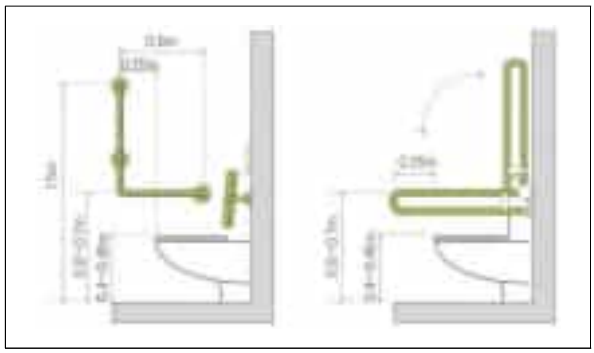
- 현관은 단차없이 접근이 가능하여야 하며 불가피하게 단차가 있을 때에는 2cm이하가 되도록 하거나 경사로 또는 휠체어리프트 등을 이용해 높이 차이 제거.
- 현관문에 문턱을 없앰으로써 빗물 등이 실내로 들이치는 것을 방지하기 위해 문턱을 설치하는 경우에는 2cm 높이 이내로 설치하는 것이 바람직.
- 각종 문패 등 표시물을 양각으로 제작하여 인지하기에 용이하며, 글씨의 크기는 최소 1.5cm×1.5cm 이상이 되게 하며, 배경과 글씨색은 선명도가 높아야 함.

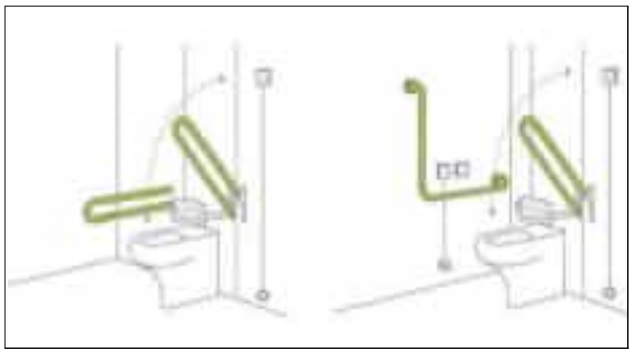


7. 공동 화장실

- 화장실은 대변기의 전면에서 휠체어가 회전할 수 있도록 1.4m×1.4m의 활동공간 확보.
- 수평손잡이는 바닥면으로부터 0.6m~0.7m의 높이에 설치해야하며 한쪽 손잡이는 변기중심으로부터 0.4m 이내의 지점에 고정하여 설치하고 다른쪽 손잡이는 회전식으로 설치.
- 수직손잡이의 길이는 0.9m 이상으로 하는 것이 바람직하며, 손잡이의 제일 아랫부분이 바닥면으로부터 0.6m 내외의 높이에 오도록 벽에 고정하여 설치.







이 하 여 백

제11장 경관 및 기타사항

제33조 (경관계획의 기본방향)

① 특별계획구역으로 지정된 아파트단지의 경우 세부개발계획 수립 시 건축물 배치에 대한 경관계획을 수립하여야 하며, 계획 수립시 경관계획에 관한 체크리스트에 준하여 계획하여야 한다.

② 「서울시 기본경관계획」의 내용을 참조하여 주거지 경관방향을 설정하여야 한다.

③ 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단하여야 한다.

제34조 (건축물의 외관)

① 건축물의 외관은 가로경관계획에서 설정한 각각의 가로경관구간의 성격에 맞게 계획하여야 한다.

② 외벽면의 통일성

1. 건축물외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것으로 권장한다.
2. 건축물외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화를 이루도록하고 품격있는 중후한 색조로 권장한다.
3. 건축물 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니 되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 한다.

③ 1층 외부형태와 야간조명

1. 폭 20m이상 도로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장한다.

④ 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치할 수 없다.

⑤ 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 하여야 한다.

⑥ 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용하여야 하고, 서로 다른 외벽재를 사용할 경우 재료들간의 조화를 이루어야 한다.

제35조 (건축물 옥상부의 처리)

① 그 외 지역의 건축물 옥상부는 중저층 건축물의 경우 단순 박스형 스라브 지붕은 지양하고, 건물 전체와 조화를 이룰 수 있도록 디자인된 미관시설을 이용해 건축물 옥상부를 처리하도록 권장한다.



[지붕층 미관시설 설치사례(포인트 판넬)]





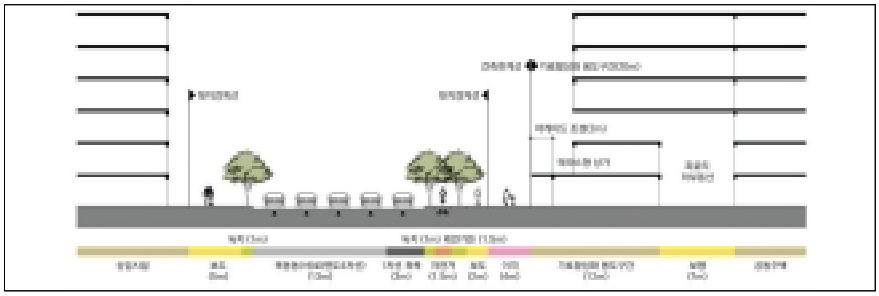
[옥상부 설비노출 차폐 사례(스틸바·나무바)]

② 커뮤니티활성화용도 배치구간

1. 저층부에 근생시설 및 커뮤니티시설 등을 배치해 중심생활거점을 형성한다.
2. 개방적인 저층부와 자전거도로 설치로 가로를 활성화하고 저층부 분절을 통한 휴먼스케일의 디자인을 계획한다.



[이미지 예시]

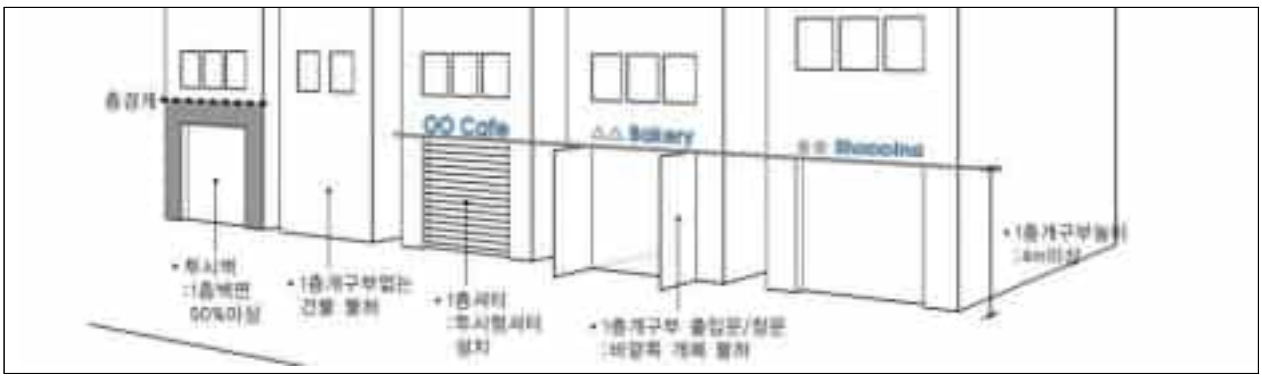


[가로 단면 예시]

제36조 (기타경관계획)

① 1층부 형태

1. 간선도로에 면한 건축물의 1층 벽면은 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하고, 1층셔터는 투시형셔터를 설치하여야 하며, 1층 개구부의 높이는 4m 이상으로 하되, 연접필지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 한다.
2. 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치하고, 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층개구부가 없는 벽면을 설치해서는 안된다. 부득이한 경우 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.



② 야간경관조명

1. 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽 및 지붕부분을 밝힐 수 있는 야간경관조명 등의 설치를 권장한다.
2. 야간경관조명 설치시 용적률 완화를 받고자 할 경우에는 「서울특별시 도시디자인 조례」에 따라 서울시 도시환경디자인 위원회의 자문을 거쳐 설치하여야 한다.

③ 옥외광고물

1. 목동택지개발사업지구의 도시경관에 활력을 줄 수 있는 조형적 요소로써 조화롭고 아름다운 간판을 위한 가이드라인을 제안하며, 제반여건 및 상황에 합리적으로 적용되어야 한다. (옥외광고물 지침은 아래 기본방향과 함께 “디자인서울 가이드라인 내 옥외광고물 가이드라인”의 유형별 가이드라인을 함께 참고한다.)
2. 참조 : 옥외광고물 지침은 디자인서울 가이드라인을 기반으로 작성하였음

제37조 (경관계획 체크리스트)

① 목동택지개발사업지구의 실질적이고 효율적인 경관개선을 위하여 서울시 경관기본계획내 체크리스트를 참조한다.

② 목적 : 체크리스트를 바탕으로 향후 각 주거지 블록별 상세경관지침과 체크리스트를 작성해 활용하도록 권장한다.

③ 종류 : 안양천을 중심으로 한 수변권역과 나머지 블록에 대한 주거지 권역

④ 방법 : 경관설계지침 적용 대상 건축물의 설계 시 설계자가 지침 내 체크리스트를 작성한 후 건축허가 서류 제출 시 같이 제출한다.

이 하 여 백

제12장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제38조 (생태면적률)

① 건축물 신축시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'의 생태면적률을 적용하여야 한다.

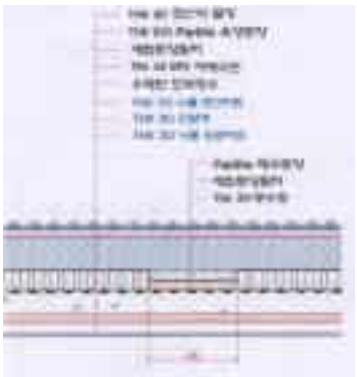
제39조 (자연지반 보존)

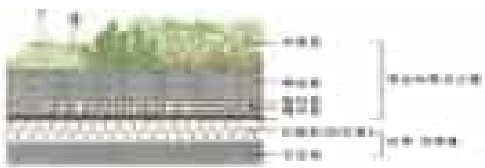
① 원칙적으로 지형의 원형(특히 경사지, 구릉지인 경우)을 최대한 보존하고 구조물 설치를 최소화하여, 지형에 순응하고 자연에 어울릴 수 있는 건물 배치 및 밀도를 검토한다.
② 경사가 급한 지역은 공공조경의 활용, 주차장 설치 방안 등을 고려한다.
③ 경사지에 건축물을 배치하는 경우, 도로는 경사면에 평행하게 배치하고 진입은 중간층 또는 측면 진입을 고려한다.
④ 가급적 대상지 내 옹벽 설치를 지양한다.
⑤ 절·성토량 최소화를 우선적으로 고려하면서 절·성토 시 발생되는 토양이 대상지 외부로 유출되거나 외부 토양이 내부로 유입되지 않고 균형을 이루도록 검토한다.

제40조 (옥상녹화)

① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.
③ 옥상녹화는 '서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법' 및 '서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼'에 따라 조성토록 한다.
④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다.

■ 옥상녹화시스템 단면설치 예시도

<table>
<tr>
<td>횡·단
배수로
단면</td>
<td></td>
</tr>
</table>

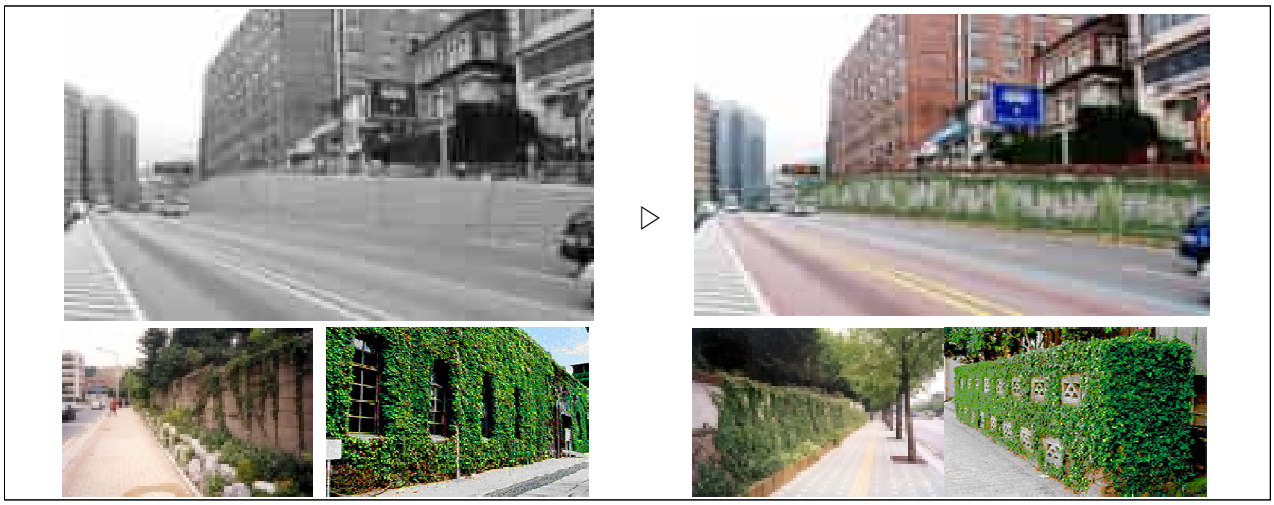
<table>
<tr>
<td>기존
건축물</td>
<td>
※구조진단과 방수점검을 반드시 우선</td>
</tr>
<tr>
<td>신축
건축물</td>
<td>
※누름콘크리트를 설치하지 않음</td>
</tr>
</table>

제41조 (벽면녹화)

① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.

② 벽면녹화 조성은 '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안'에 따라 조성토록 한다.

■ 벽면녹화 조성 예시



제42조 (중수도시설)

① 수자원 재활용 및 수질오염 방지를 통해 지속가능한 도시 조성을 위하여 중수도시설의 설치를 권장한다.

② 중수도 설치대상 및 설치기준은 「하수도법」 등 관련 법령이 정하는 바에 따른다.

③ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치한다.

④ 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련 법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외한다.

제43조 (빗물이용시설)

① 물 순환체계를 바로잡고, 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 빗물이용시설의 설치를 권장한다.

② 빗물이용시설의 설치기준은 '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따른다.

③ 부지조성시 지하수가 많이 발생될 경우는 부지내 조경시설 관리용수로 활용할 것을 권장한다.

④ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설 설치한다.

제44조 (신·재생에너지시설)

① 지속 가능한 에너지 공급을 위해 미래 에너지원인 신·재생에너지시설의 설치를 권장한다.

② 태양광 패널 및 지열 등 신재생에너지를 설치하여 에너지 자립률 20%이상 확보하는 것을 권장한다.

③ 신·재생에너지시설의 설치기준은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」에 따른다.

제45조 (에너지 절약 등)

① 에너지 절약 등은 고유가시대 불가피한 선택으로 화석연료 사용을 줄이는 에너지절약 중의 효율적인 대책이며 합리적이고 효과적인 친환경적 도시관리를 위하여 건축물 신축시 도입할 것을 권장한다.

② 녹색건축인증, 에너지 효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다.

1. 에너지 절감률은 '건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(국토교통부, 산업통상자원부)'을 준수한다.
2. 녹색건축 인증은 '녹색건축 인증 기준(국토교통부, 환경부)'을 준수한다.
3. '신재생에너지 이용건축물 인증에 관한 규칙(산업통상자원부, 국토교통부)' 건축물 인증 심사기준(별표1) 및 '신재생에너지 이용건축물 인증에 관한 규정(산업통상자원부)'을 준수한다.

제44조 (빗물관리)

① 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경보전방안검토서에 반영

1. 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치한다.
2. 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 관련 과에 제출한다.

구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5

※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용
※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만

3. 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)한다.

②「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등은 사업구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 서울시와 사전협의하여야 한다.

※ 서울시 홈페이지 - 분야별 정보 - 환경·공원·상수도 - 서울의 물 - 물관리 자료실에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조

※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제21조에 따라 각종 심의 단계에서 우리시 (저영향개발 자문 소위원회) 물순환 시민위원회에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람

제45조 (수질오염 총량관리)

수질오염총량 할당을 위해 서울시 관련과와 협의한다.

제46조 (지하수)

① 지하수위 이하구간 공사가 포함되는 대규모 공사로서 지하수위계 및 지반침하계가 설치되는 경우, 지하수위 및 지반침하 측정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 측정한 후 매분기말까지 주관부서를 통해 서울시 관련과로 제출토록 한다.

② 상기 공사장 내 설치된 지하수위계에 대하여는 준공 전 존치방안에 대해 서울시 관련과 및 자치구 지하수 담당부서와 협의 이행토록 조치한다.

③ 유출지하수의 저감 및 이용 관련

1. 「지하수법」 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 30㎥이상 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감 대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 한다.
2. 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 30㎥이상 지하수가 유출되는 경우, 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 한다.
3. 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획에 반영한다.

제47조 (토양)

사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 「토양환경보전법」 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치하여야 한다.

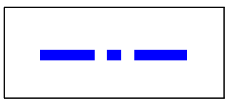
이 하 여 백

제13장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제48조 (특별계획구역의 운용)

① 특별계획구역으로 지정된 대지에 건축물을 건축하고자 하는 경우 개별 단지별로 별도의 지구단위계획(특별계획구역 세부개발계획)을 수립하여야 한다. 또한 개별 단지별 건축행위에 따른 '교통영향분석 및 개선대책'은 약식평가가 아닌 정규평가를 받아야 한다.

② 도면표시

특별계획구역 

제49조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)

①「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제25조4항8호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 공개공지·쌈지형 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
3. 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)
7. 집산도로 또는 국지도로변에서의 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량출입불허구간의 변경(공동개발 변경 또는 대지분할에 의한 경우)
8. 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

제50조 (인허가 및 심의요청시 제출도서)

① 당해 구역 내 주택건설사업 승인 또는 건축허가 신청시, 다음 각 호의 내용이 표시된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 당해 대지 및 주변지역을 포함하는 지구단위계획 결정현황 및 변경(안)도
2. 지침의 반영여부 요약(예시 참조) 및 반영여부를 입증할 수 있는 세부내용이 포함된 도서

단, 전면공지는 당해 전면공지 및 전면보도, 양측연접대지의 전면공지 조성현황의 파악이 가능한 현장사진을 첨부할 것

■ 지침반영여부 요약서 양식

구분	지침내용	반영내용	반영여부	입증도면번호	비고

※ 작성방법
- 구분 : 가구 및 획지, 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태 및 외관, 대지내 공지, 차량출입 및 주차, 기타로 구분하여 입력
- 지침내용 : 결정도 및 지침상 기준을 요약하여 입력
- 반영내용 : 지침기준에 대한 반영내용 입력
- 반영여부 : 반영, 미반영으로 구분하여 입력
- 입증도면번호 : 제출도면중 반영내용이 표현된 도면번호 입력
- 비고 : 해당되는 지침의 위치를 '제00조0항0호'의 형식으로 입력

② 당해 지구단위계획구역내 건축물로서 심의를 받고자 할 경우에는 축척 1/100이상의 관련도면을 첨부하여야 한다.

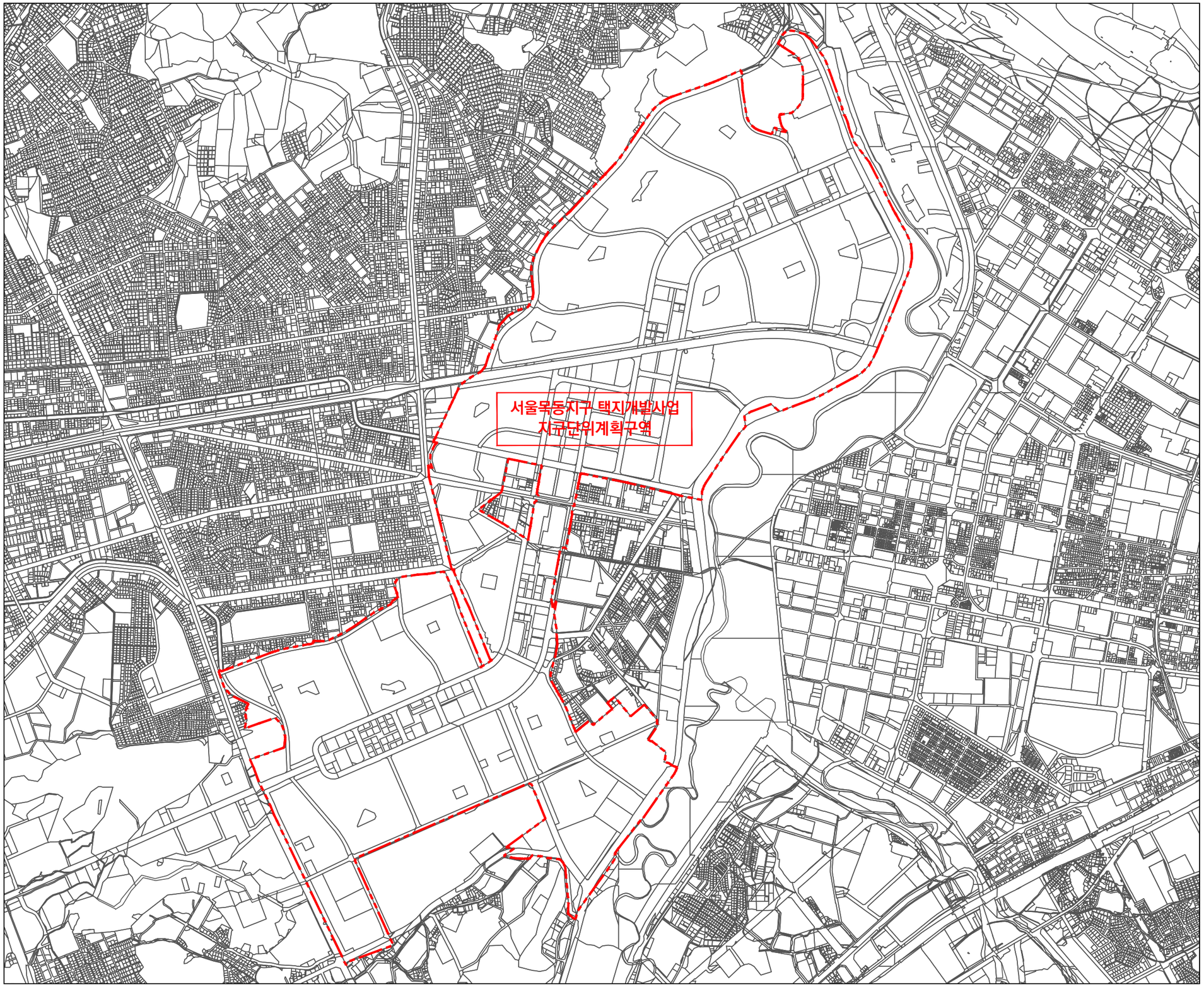
단, 축척이 부적절할 경우 심의 담당부서와 협의하여 축척을 1/500의 범위 이내까지 변경할 수 있다.

2. 공공부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

이 하 여 백

지구단위계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정도 (S = NONE)
2. 용도지역·지구 결정(기정/변경)도 (S = NONE)
3. 도시기반시설 결정(기정/변경)도 (S = NONE)
4. 특별계획구역5 결정도 (S = NONE)
5. 특별계획구역5 세부지침(기정/변경)도 (S = NONE)



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

지구단위계획구역 결정도

범 례 (Legends)

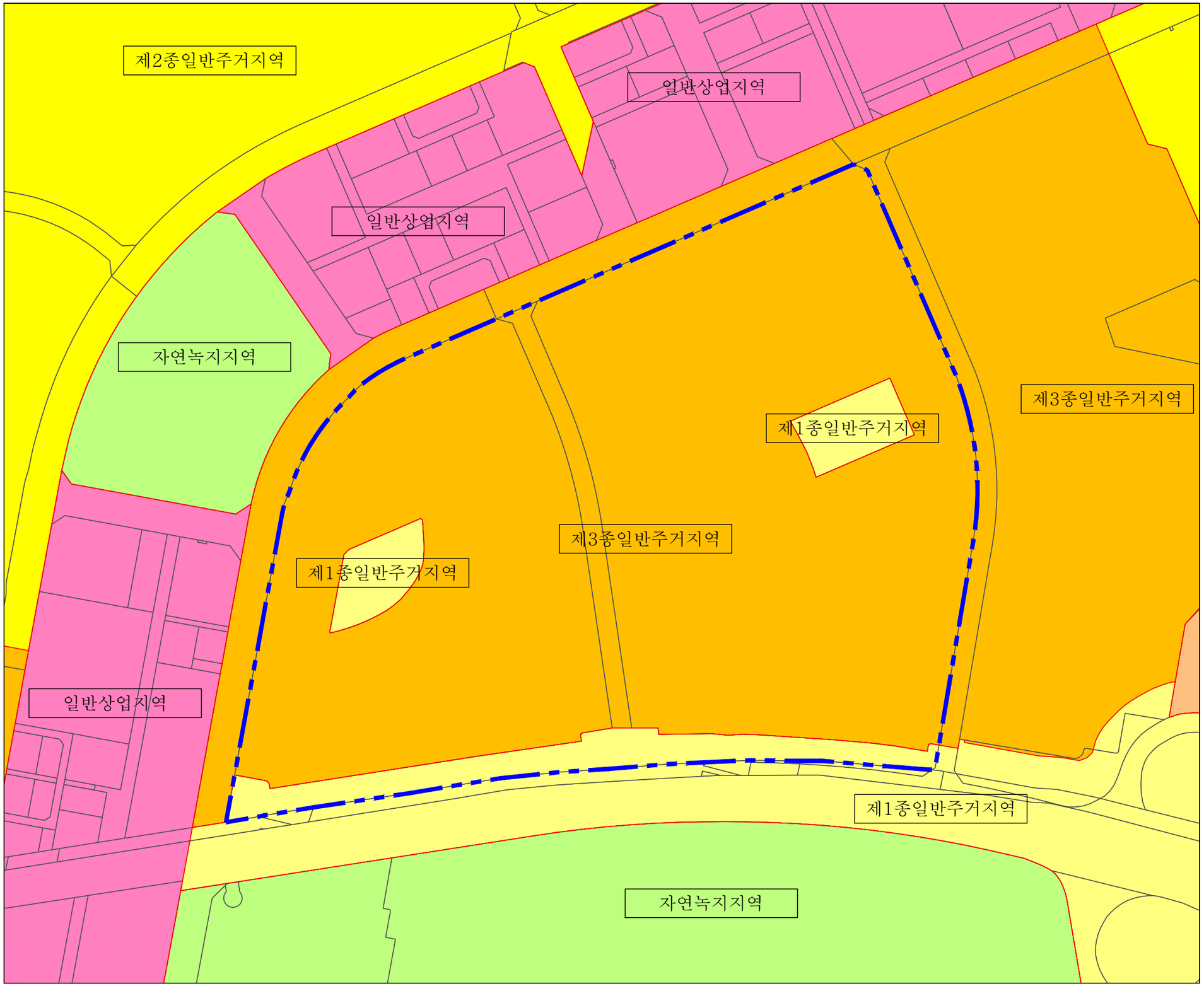
지구단위계획구역

지적선

N

Scale = none

0 150 300 600 1,200m



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

용도지역·지구 결정(기정)도

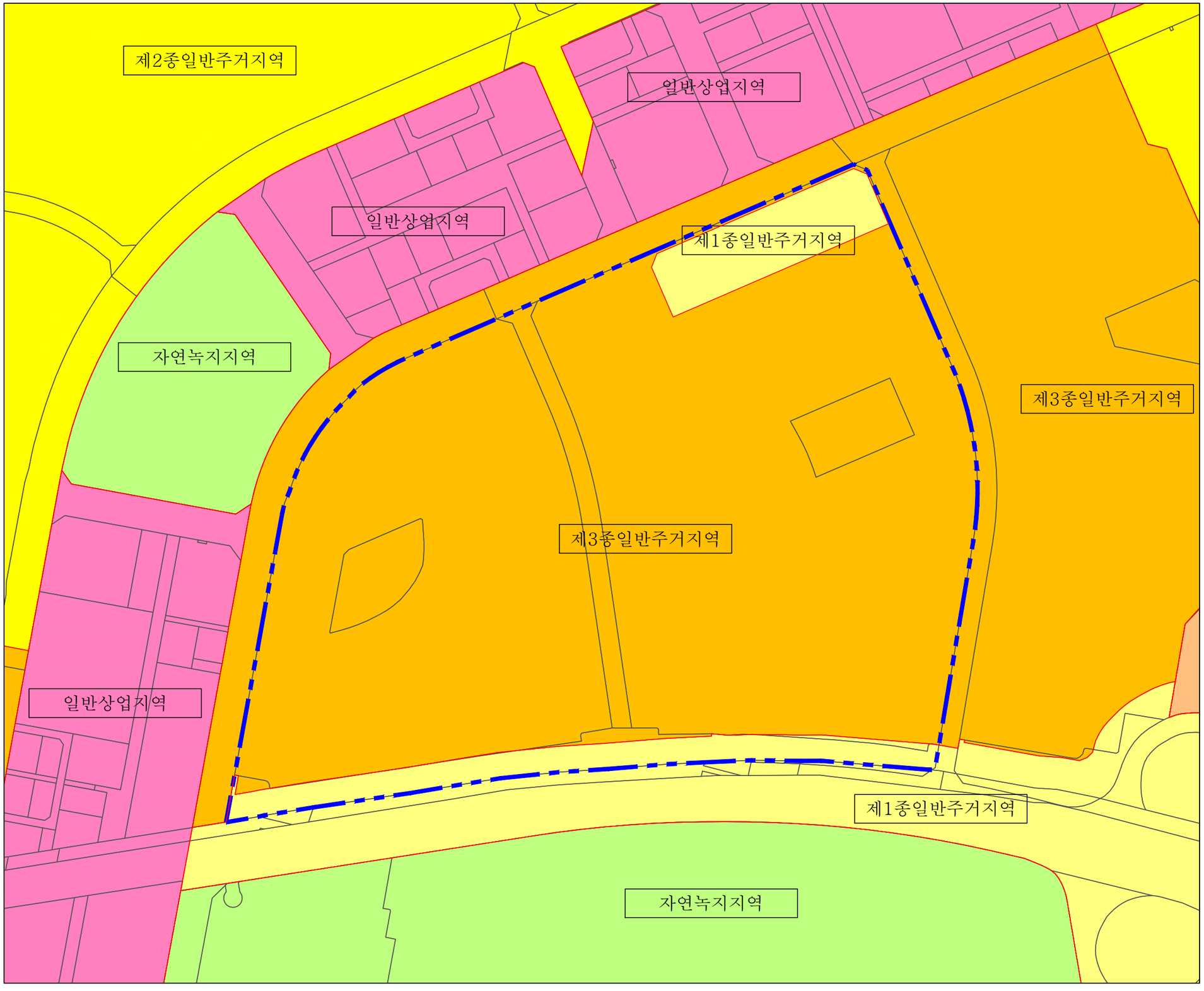
범 례 (Legends)

- 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

Scale = none

0 10 25 50 100 200m



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

용도지역·지구 결정(변경)도

범 례 (Legends)

- 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

Scale = none

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

도시계획시설 결정(기정)도

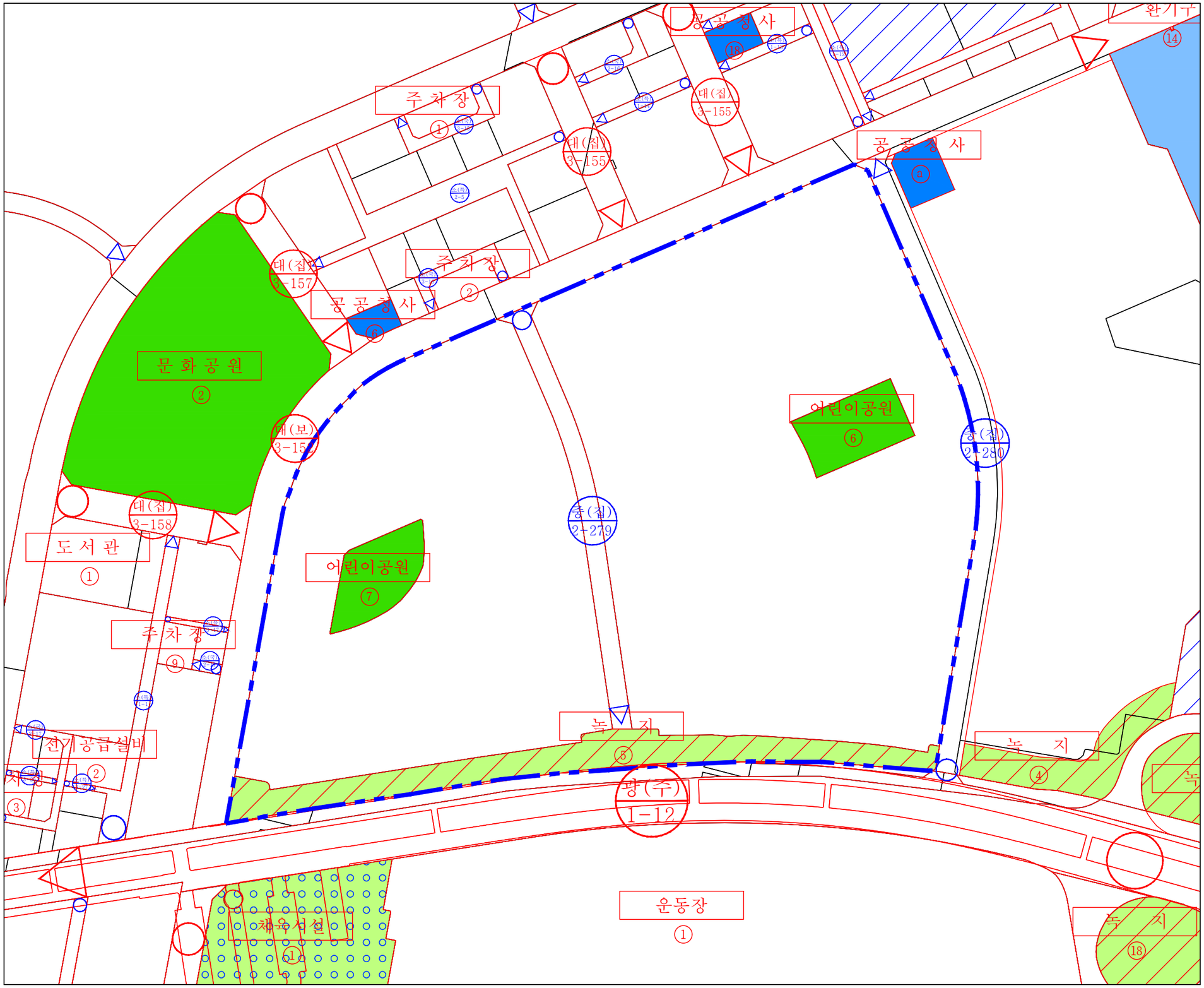
범 례 (Legends)

- 특별계획구역
- 지적선
- 도로 (대로 이상)
- 도로 (중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 학교
- 공공청사

N

Scale = none

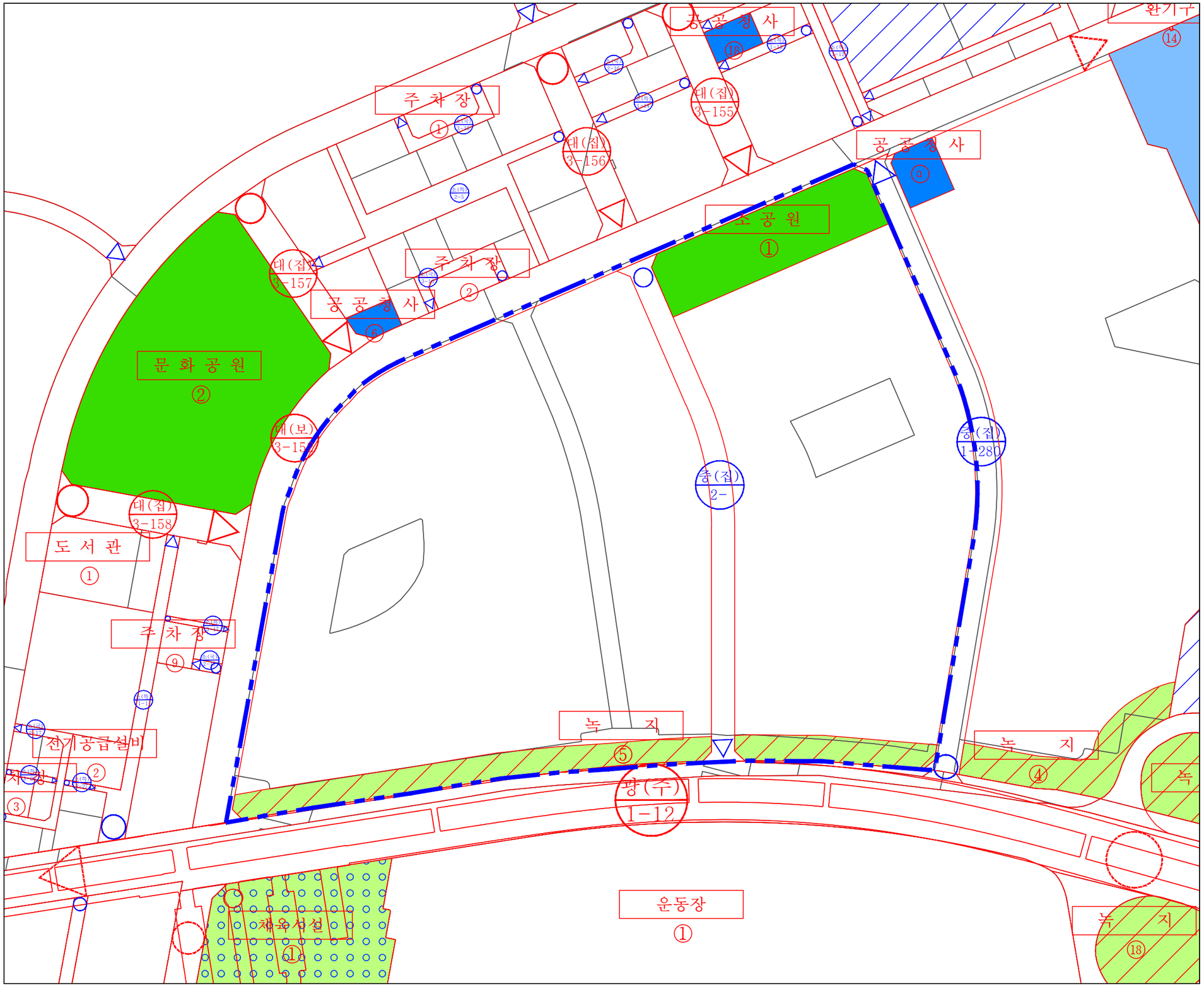
0 10 25 50 100 200m



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

도시계획시설 결정(변경)도



범 례 (Legends)

- 특별계획구역
- 지적선
- 도로 (대로 이상)
- 도로 (중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 공공공지
- 공공청사

N

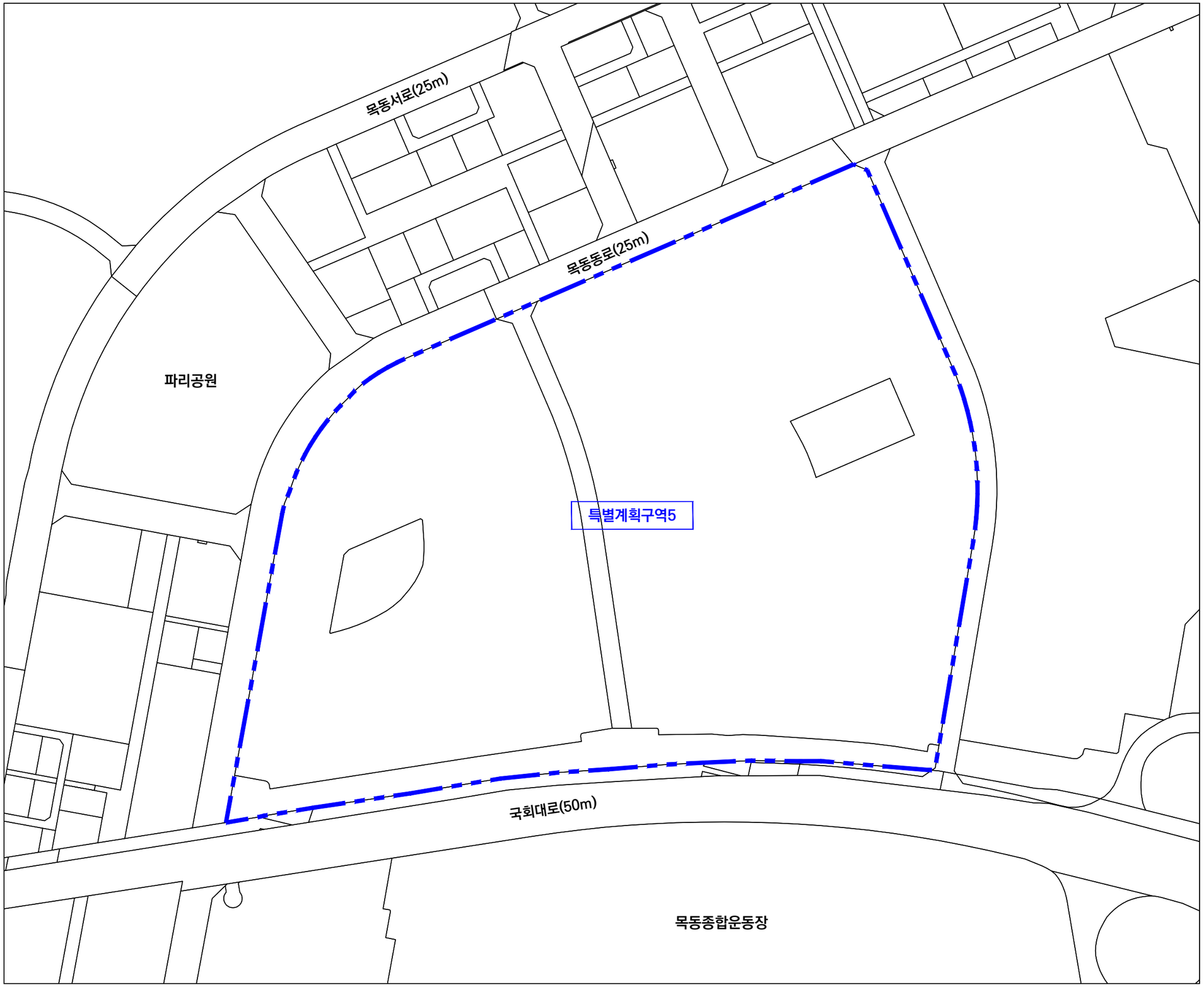
Scale = none

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

특별계획구역 결정도



범 례 (Legends)

특별계획구역

지적선

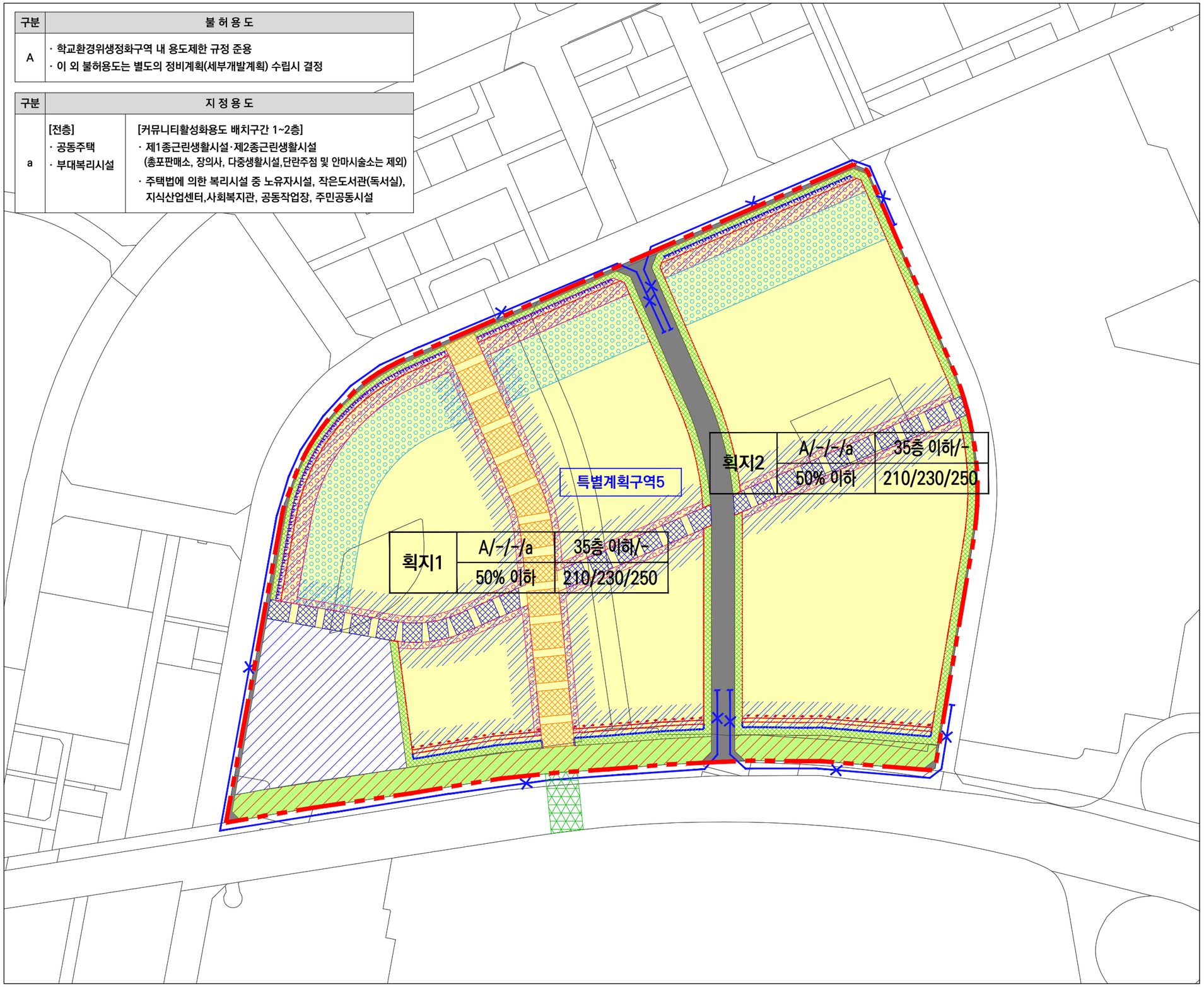
N

Scale = none

0 10 25 50 100 200m

구분	불 허 용 도
A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이 외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정

구분	지 정 용 도	
a	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설,단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터,사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

특별계획구역 세부지침(기정)도

범 례 (Legends)

- 특별계획구역
- 지적선
- 공동주택
- 경관녹지
- 공공공지
- 도로
- 전면공지
- 공공보행통로(15m)
- 공공보행통로(25m)
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 차량출입불허구간
- 입체보행교

획지 번호	불허/허용/권장/지정용도	최고높이
	건폐율	기준/허용/상한용적률

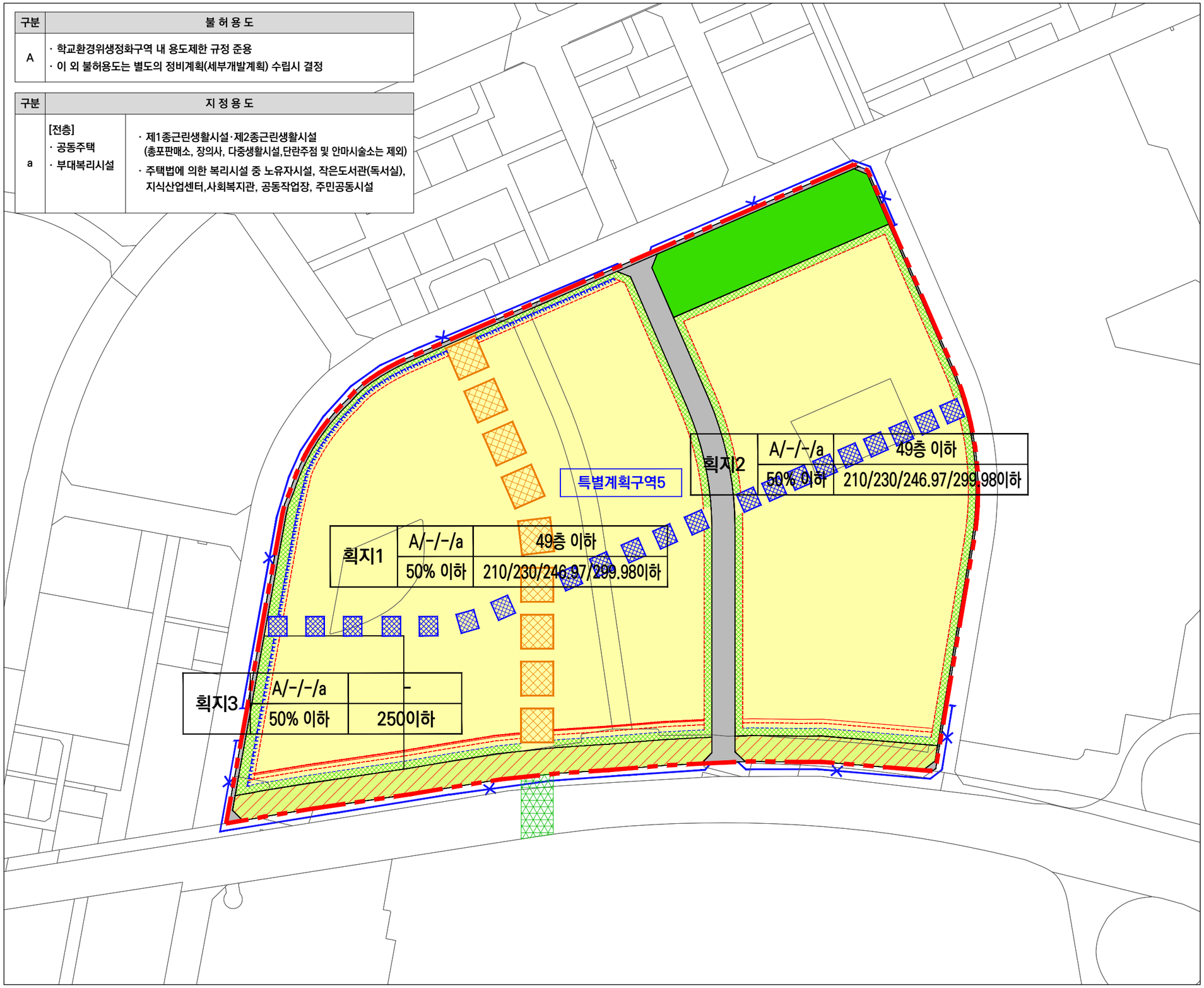
N

Scale = none

0 10 25 50 100 200m

구분	불 허 용 도
A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이 외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정

구분	지 정 용 도	
a	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설	· 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설,단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터,사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

특별계획구역 세부지침(변경)도

범 례 (Legends)

- 특별계획구역
- 지적선
- 공동주택
- 경관녹지
- 공공공지
- 도로
- 전면공지
- 공공보행통로(15m)
- 공공보행통로(25m)
- 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 차량출입불허구간
- 입체보행교

획지 번호	불허/허용/권장/지정용도	최고높이
	건폐율	기준/허용/상한용적률

N

Scale = none

0 10 25 50 100 200m

Ⅱ

특별계획구역5 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 특별계획구역5 세부개발계획 결정

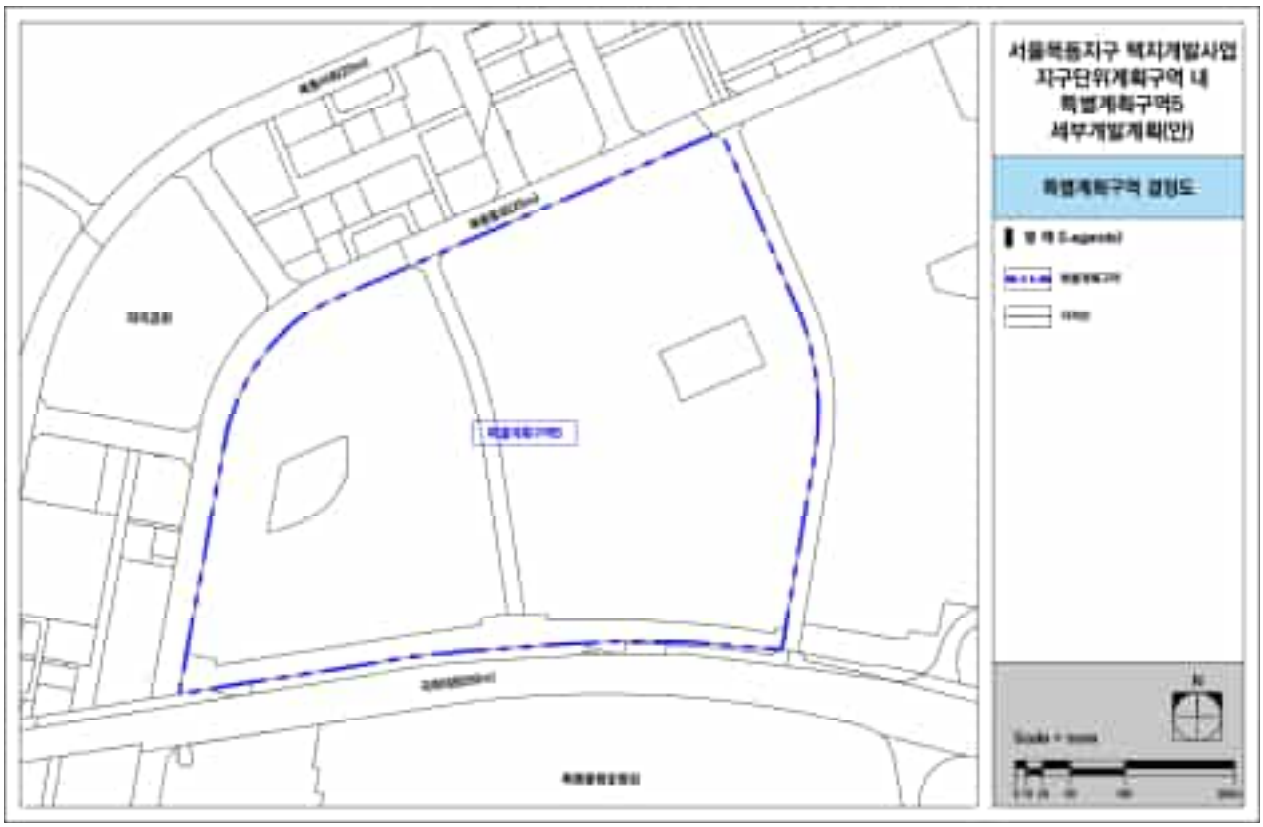
1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역5	양천구 목동동 912번지 일대	204,003.2	-	204,003.2	-

■ 특별계획구역 결정도(기정)



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	증) 653.4	20,168.9	9.9	-
제3종일반주거지역	184,487.7	감) 653.4	183,834.3	90.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
	기 정	변경후		
목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	감) 653.4	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	증) 653.4	

이 하 여 백

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



2. 도시기반시설 결정(변경) : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	중로	2	-	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	• 도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	• 원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	• 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	• 원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	• 도로 폐지	• 원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

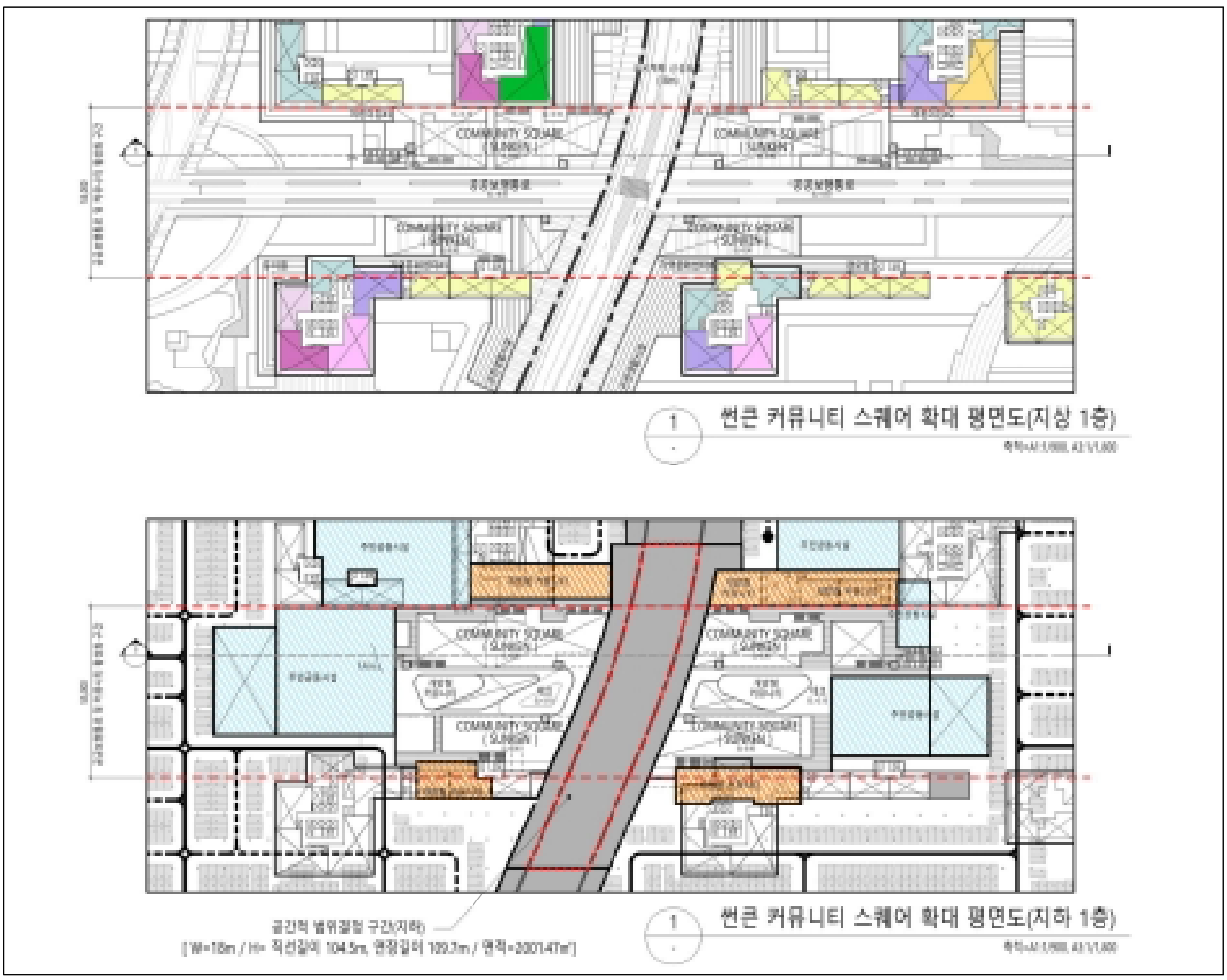
■ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	①	도로 (중로 2-)	목동 912일원	폭	18m	-	지하주차장 연결통로
				길이	109.7m		
				면적	2,001.47㎡		

■ 도로 공간적 범위 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	도로 (중로 2-)	• 공간적 범위 결정 - B = 18m - L = 109.7m - 지하 : 2,001.47㎡	• 중로 2- 일부구간에 대하여 공간적 범위 결정을 통해 공동주택용지 내 분할되어 있던 커뮤니티기능을 집적화하고, 인접 획지와의 연결을 위해 공공보행통로와 인접하여 선큰을 조성하여 지하부 연결

■ 도로 공간적 범위 결정 범위



2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 9,049.8	9,049.8	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

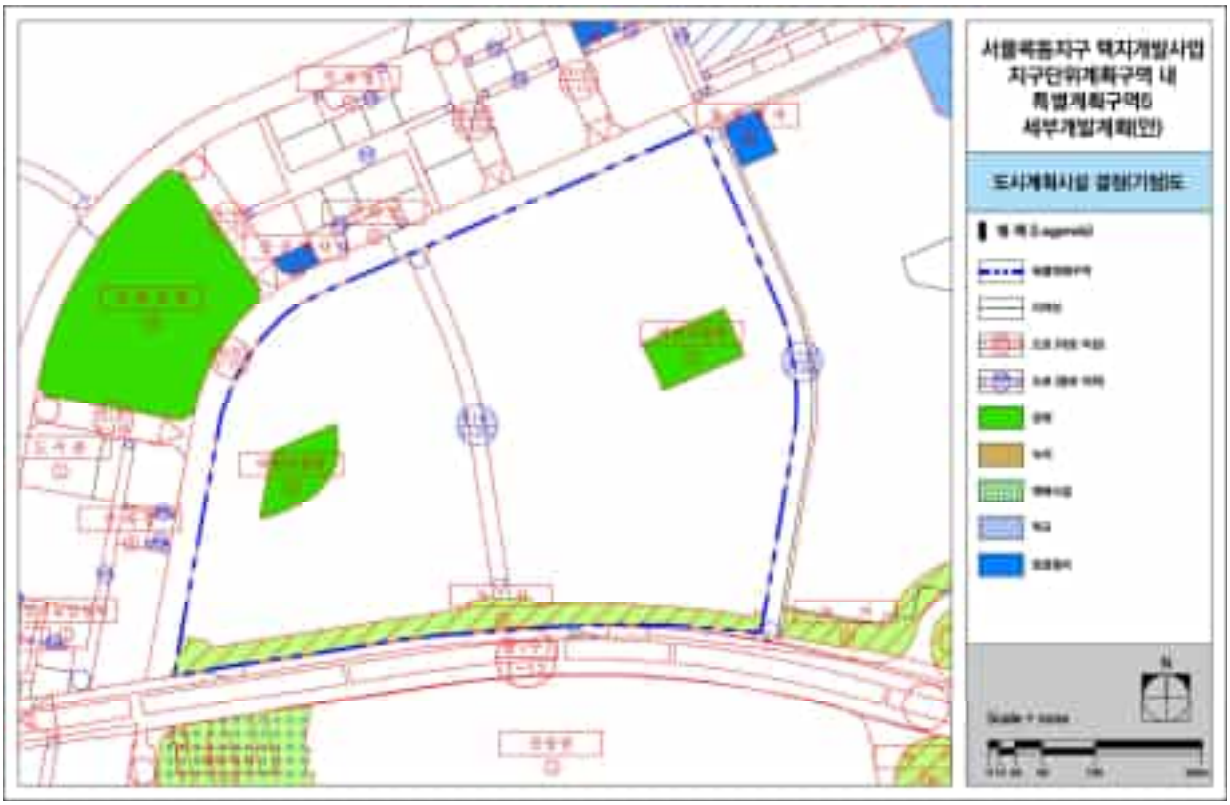
구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 1,270.2	10,465.7	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

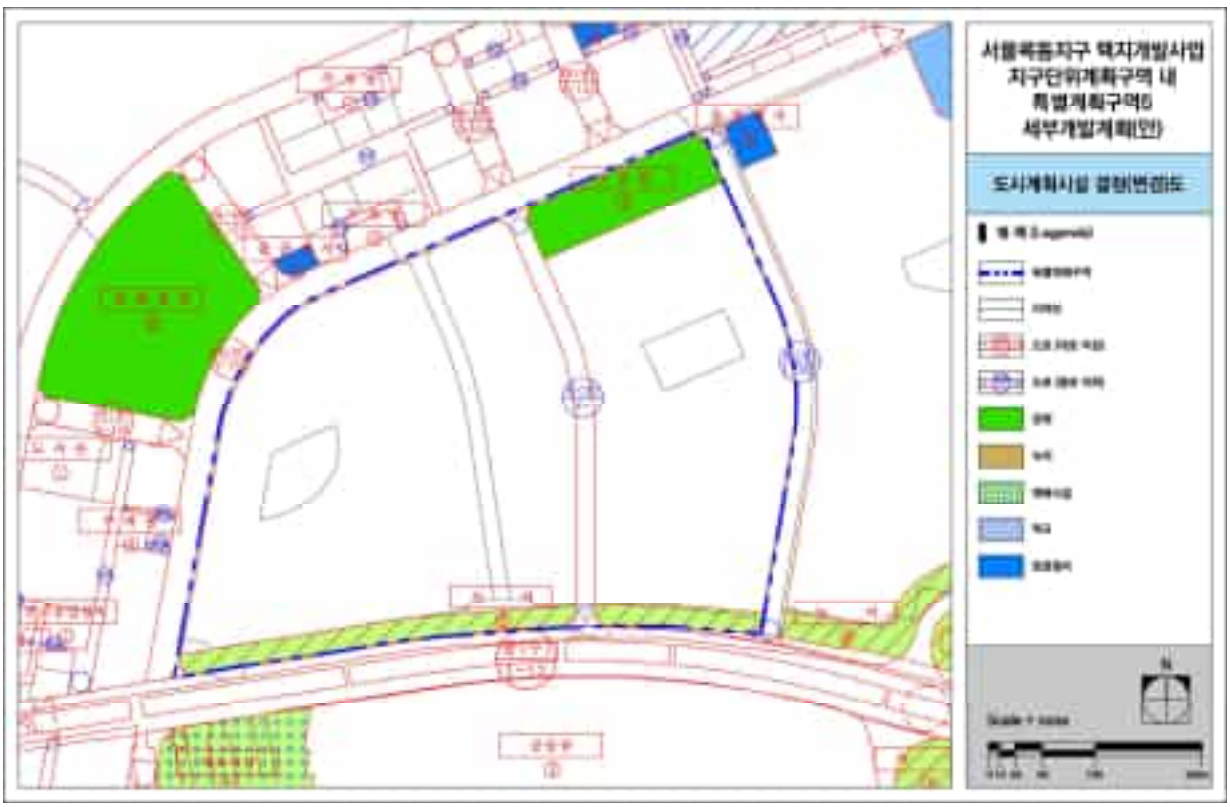
도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 10,465.7㎡ 감) 1,270.2㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

이 하 여 백

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	비 고
A6	A6-①	목동 913 일대	93,833.1	공동주택 및 부대복리시설
	A6-②	목동 913 일대	13,395.4	공동주택 및 부대복리시설
A7	A7-①	목동 913 일대	66,769.3	부대복리시설(교육연구시설)

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획

■ 불허용도 결정조서

구 분		도면표시	전 층	비 고
불허용도	공통사항(공동주택용지)	A	• 해당 제2·3종일반주거지역내 건축가능 용도 중 - 제2종근생시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설중 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	

주) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

■ 지정 및 권장용도 결정조서

구 분		도면표시	전층	저층부 1층 ~ 2층	비 고
지정용도	주거지역(공동주택용지)	a	• 공동주택 • 주택법에 의한 부대·복리시설	• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	-

주) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

2) 건축물의 밀도계획

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
건폐율	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용적률(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
용적률	210% 이하	230% 이하	246.97% 이하/299.98% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	250% 이하			부대복리시설(교육연구시설)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	공공보행통로(지역권 설정)	열린단지	돌봄시설	
허용용적률	10%	5%	5%	총 20%

■ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
용적률 완화사항	16.97%	53.01%	총 69.98%

다) 높이계획

구 분	지 역	최고높이	비 고
최고높이	제3종일반주거지역	49층 이하	공동주택 및 부대복리시설

3) 건축물의 건축선 계획

구 분	적용지역	계획내용
건축지정선	목동동로	• 획지선으로부터 4m~8m
건축한계선	국회대로변	• 획지선으로부터 10m
	목동동로변	• 획지선으로부터 8m~12m
	목동동로18길, 신설 도로변	• 획지선으로부터 6m
부대복리시설 건축한계선	국회대로변	• 획지선으로부터 6m
고층부 벽면한계선	국회대로변	• 획지선으로부터 13m

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	• 도면에 표기	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m • 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정

나) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계획내용	비고
교통처리	차량출입 불허구간	• 목동동로, 국회대로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	도면 참조
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 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	도면 참조
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	도면 참조
기타사항	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 신설 도로, 목동동로18길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	도면 참조

4 특별계획구역5 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (기정)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 912 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 204,003.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 169,653.9㎡ (83.2%)</td><td>획지1</td><td>93,969.3㎡ (46.1%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>75,684.6㎡ (37.1%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 34,349.3㎡ (16.8%)</td><td>공공공지</td><td>13,395.4㎡ (6.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>10,478.0㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,475.9㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역 (913-1, 912-1 어린이공원 : 제1종일반주거지역)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 신설 : 폭원 18m
• 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길
• 공공공지 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="3">• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="3">[커뮤니시활성화용도 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%이하/230%이하/250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 35층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층 배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층 배치구간(목동동로변 폭 40m)
- 15층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">배 치</td><td colspan="2">건축지정선</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m
• 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부
벽면한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타사항	경 관	• 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 교통 편의성이 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 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

주1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (변경)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 912 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 204,003.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">획지면적</td><td rowspan="3">• 173,997.8㎡ (85.3%)</td><td>획지1</td><td>93,833.1㎡ (46.0%)</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>66,769.3㎡ (32.7%)</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>13,395.4㎡ (6.6%)</td><td>부대복리시설
(교육연구시설)</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 30,005.4㎡ (14.7%)</td><td>공원</td><td>9,049.8㎡ (4.4%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>10,465.7㎡ (5.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,489.9㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역
• 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 신설 : 폭원 18m
• 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길
• 녹지(폭원 20m) 일부 변경</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물의
용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="3">• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="3">• 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" rowspan="2">용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/246.97%/299.98%이하</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 250%이하</td><td>부대복리시설
(교육연구시설)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 49층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">배 치</td><td colspan="2">건축지정선</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4~8m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8~12m
• 목동동로18길, 신설 도로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부
벽면한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4~8m) • 목동동로변 건축한계선 후퇴부(8~12m) • 목동동로18길, 신설 도로변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	획지3 목동동로변 일부 허용
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
기타사항	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 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정 거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 잇는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

주1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

주4) 획지3은 향후 학교시설 관련 중앙투자심사 결과(사업시행인가 전)에 따라 학교시설이 필요하다고 인정될 경우 서울시 및 교육청과 협의를 통해 결정

■ 특별계획구역 지침도(기정)



■ 특별계획구역 지침도(변경)



Ⅲ

정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 목동5단지 아파트는 1986년 사용승인 후 38년이 경과되었으며, 지난 2023년 1월 9일 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 대상지를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

- 대상지 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

가) 공간적 범위

- 위 치 : 양천구 목동 912번지 일대
- 면 적 : 204,003.2㎡

나) 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 목동5단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


양화초
용왕산
목원초
월촌초
목동
열병합발전소
목마공원
한가람고
월촌중
청목초
신목중
이대
목동병원
염도초
파리공원
양정중·고
대상지
500m
1km
경인초
안양천
국회대로
목동종합운동장
양평유수지
생태공원
오목공원
목동유수지
목운초
현대
백화점
서부간선도로
5
오목교역
목동초

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1983. 06. 28.	• 택지개발예정지구 지정 고시	건고 제1983-201호
1984. 01. 07.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 고시	건고 제1984-6호
1986. 09. 30.	• 목동5단지 아파트 준공	-
1994. 02. 15.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 변경 승인 고시 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정	건고 제1994-34호
1995. 03. 09.	• 서울목동지구 택지개발사업 공사완료 공고	서고 제1995-64호
2023. 09. 14.	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시	서고 제2023-408호
2023. 01. 09.	• 목동5단지 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2023. 07. 22.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 14.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 20.	• 목동5단지 신속통합기획 접수	-
2023. 11. 24.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 12. 30.	• 목동5단지 공공건축사 선정(성균관대학교 신중진 교수)	-
2024. 04. 03.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 보완 접수(준비위 → 양천구)	-
2024. 04. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 재요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 07. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문 완료	-
2024. 08. 28.	• 목동5단지 정비계획 입안 신청(준비위 → 양천구)	
2024. 09. 25.	• 목동5단지 서울시 공공시설 설치관련 검토의견 회신(양천구 → 준비위)	-
2024. 11. 08.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문의견 및 서울시 보완의견 조치계획 제출	-
2025. 01. 06.	• 목동5단지 보완의견 회신(양천구 → 준비위)	-
2025. 01. 09.	• 목동5단지 보완의견 조치계획 제출(준비위 → 양천구)	-

2. 현황 분석

1) 주변지역 현황

가) 입지여건

- 대상지는 인근으로 대규모 아파트단지가 입지하고 있으며, 지하철 5호선(오목교역, 양평역), 9호선(신목동역)이 약 1km 거리에 위치하고 있음
- 국회대로와 인접하고, 서부간선도로 목동IC가 대상지로부터 약 1km 이내에 위치하여 서울 외곽으로의 접근성이 우수한 지역임
- 대상지 주변으로 안양천, 파리공원, 용왕산, 이대목동병원, 목동 종합운동장, 초·중·고등학교 등 공공시설 및 의료시설 등이 입지하고 있어 주거 인프라가 양호한 지역임

■ 위치도



2) 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리 계획사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="3">제1종·제3종 일반주거지역</td><td rowspan="3">-</td><td>공원</td><td>2개소 (7,779.6㎡)</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td></td><td>경관녹지</td><td>1개소 (11,735.9㎡)</td></tr>
<tr><td></td><td>도로</td><td>1개소 (5,147.9㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지 현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td>구유지</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>204,003.2</td><td>179,339.8</td><td>24,663.4</td><td>-</td><td>11,735.9</td><td>12,927.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>6</td><td>2</td><td>4</td><td>-</td><td>1</td><td>3</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</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>41</td><td>41</td><td>-</td><td>36</td><td>36</td><td>-</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>1,918</td><td>1,918</td><td>-</td><td>1,848</td><td>1,848</td><td>-</td><td>70</td><td>70</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현 황</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>1,848</td><td>1,198</td><td>650</td><td>6,300</td><td>4,000</td><td>2,300</td><td>1,898</td><td>1,898</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

주) ( )는 구역 내 면적임

가) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		총 건축물 동수	노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	41	100.0	41	41	-	-
	철근콘크리트조	39	95.1	39	39	-	-
	조적조	2	4.9	2	2	-	-
	석조	-	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	41	100.0	41	41	-	-
	30년 미만	-	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	41	100.0	41	41	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	41	100.0	-	41	-	-
	유허가	41	100.0	-	41	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

■ 건축물 노후·불량 현황도



나) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
13.3	204,003.2	41	-	36	5	-

주)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제2조에 따라 산정

■ 건축물 호수밀도 현황도



다) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	4미터이상에 접한 건축물 총수	비 고
100.0	41	41	-

■ 건축물 주택 접도율 현황도



라) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	6	204,003.2	-	-	-
주거지역	6	204,003.2	-	-	-

주) 과소필지 : 서울특별시 건축조례 제29조에 의한 규모 미만의 토지(주거지역 : 90㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 200㎡)

3) 상위 및 관련계획 검토

가) 2040 서울 도시기본계획(2022)

(1) 미래상

• 2040년 서울의 미래상은 " 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"이며, 이는 2040 서울도시기본계획 구성에 중요한 지침으로 기능

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

■ 서울도시기본계획 미래상 변화

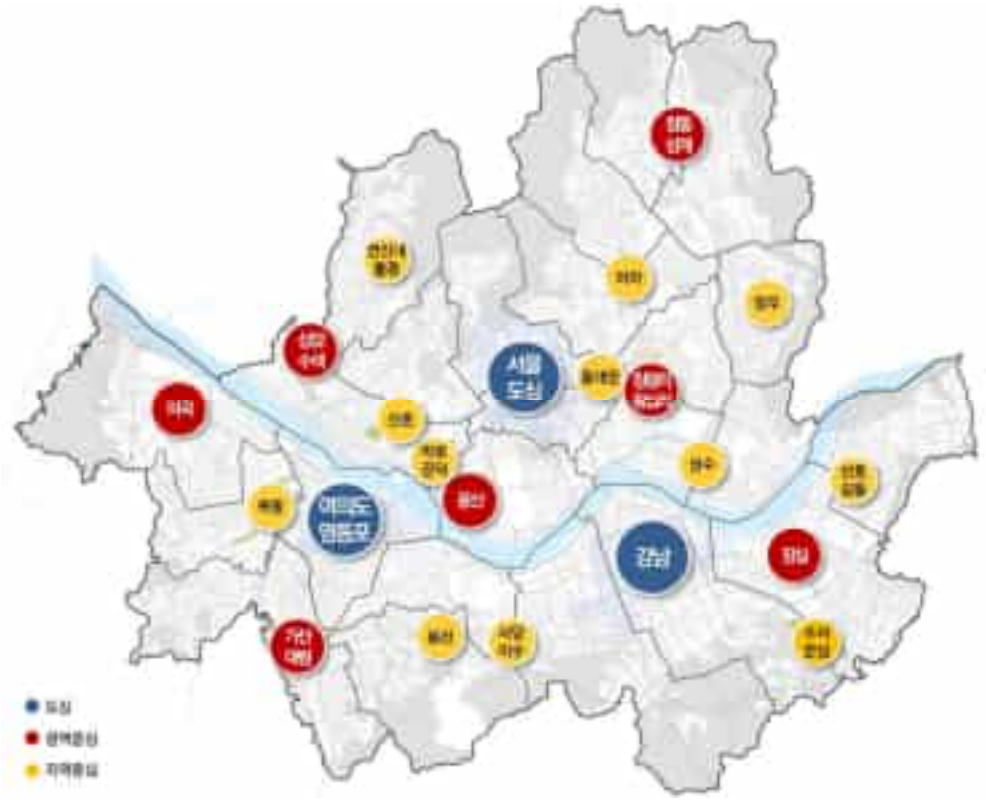
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 →대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	➜	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

(2) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구 분	7대 목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	• 걸어서 누리는 다양한 일상, • '보행일상권 조성'	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 • 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	• 수변 공간의 잠재력 발굴, • '수변 중심 공간 재편'	• 물길의 잠재력을 이끌어내 • 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	• 새로운 도시공간의 창출, • '기반시설 입체화'	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 • 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	• 미래성장거점 육성·연계 • '중심지 기능 혁신'	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 • 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	• 기술발전에 선제적 대응, • '미래교통 인프라 구축'	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 • 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	• 미래위기를 준비하는, • '탄소중립 안전도시 구축'	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, • 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 • 지속가능한 서울로의 전환
	7	• 도시의 다양한 모습 구현, • '도시계획 대전환'	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 • 유연한 도시계획체계로의 전환

(3) 중심지체계

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 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



[서울시 중심지 체계]

구 분	중 심 지	
도심 [3]	• 서울도심(국제문화교류), 여의도·영등포(국제금융), 강남(국제업무)	
광역중심 [7]	• 용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	
지역중심 [12]	• 도심권 : 동대문	• 동북권 : 성수, 망우, 미아
	• 서북권 : 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕,	• 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수
	• 동남권 : 수서·문정, 천호·길동	
지구중심 [53] 및 역세권	• 도심-광역중심-지역중심-지구중심의 중심지 체계와 함께 역세권 중심의 공간구조로 5개 권역별 직주균형을 강화하여 자족도시를 실현하고 지역균형발전을 달성	

(4) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, **양천구**, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



[권역생활권 구분]

(5) 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

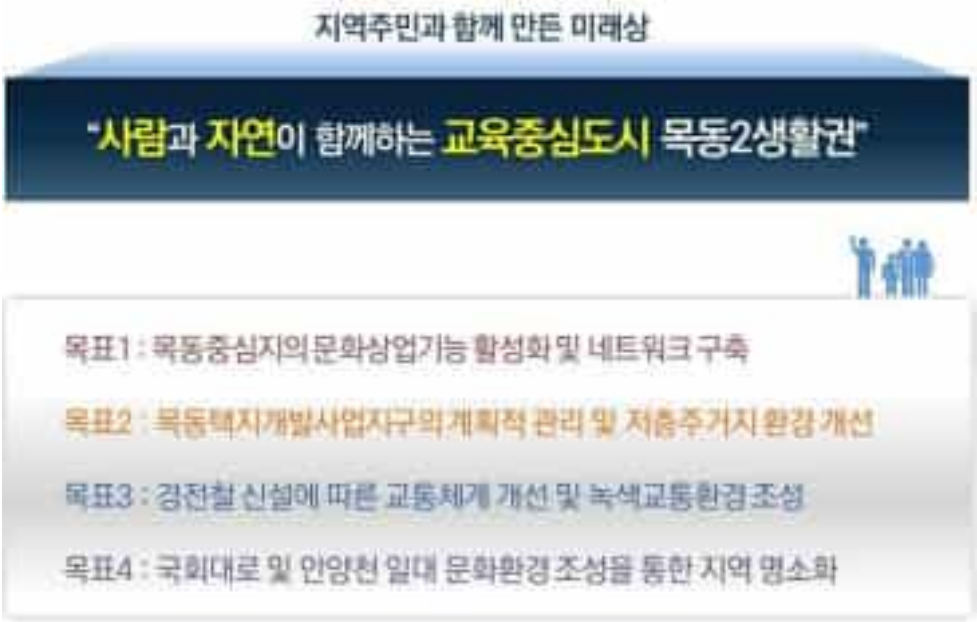
구분	계획과제
도시공간	여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장기반 마련
	마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성



[서남권 발전구상]

나) 2030 서울생활권계획(양천구)(2016)

(1) 목동2 지역생활권 미래상 및 목표



(2) 목동2 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축



목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경개선



목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성



목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화



■ 목동2 지역생활권 지역발전구상도



다) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016)

(1) 서남권 주거지 중점계획 방향

- 노후화된 대규모 계획시가지 관리
  - 목동, 가양 등 노후한 계획시가지 관리

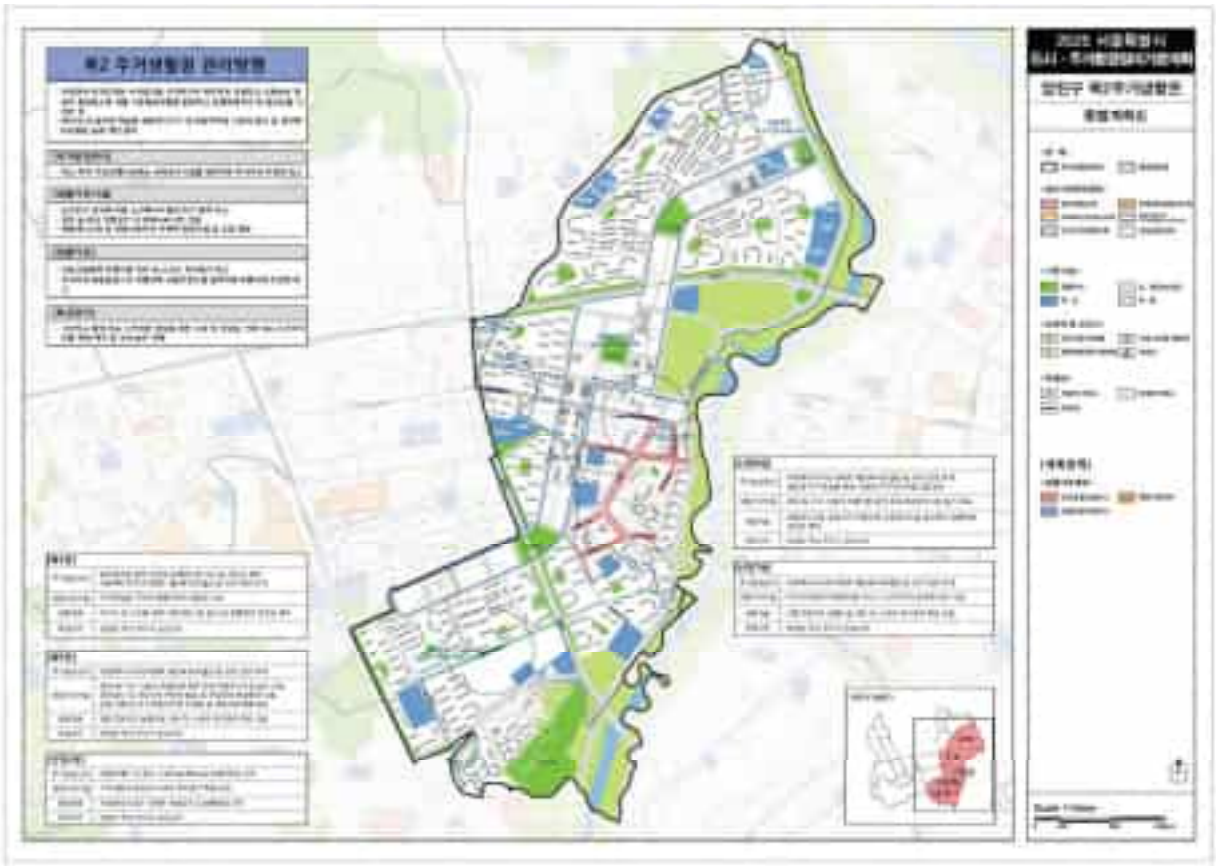
(2) 양천구 중점 계획방향

- 노후한 대규모 계획시가지의 정비 관리 (리모델링, 재건축 등)
- 구획정리사업으로 조성된 노후주거지에 대한 다양한 정비수법을 활용한 주거환경관리
- 도심(여의도)에 인접한 배후주거지역으로 주거환경의 점진적 개선

(3) 목2 주거생활권 관리방향

- 안양천변 주거지역은 수변공간을 지역주민이 편리하게 이용하고 조화로운 경관이 형성되도록 서울 기본경관 계획을 준용하고 보행환경 개선 및 접근로를 다양화 함
- 80년대 초·중반에 건립된 목동택지지구 내 공동주택의 지속적 관리 및 재건축·리모델링 등에 대한 관리

■ 목2 주거생활권 종합계획도



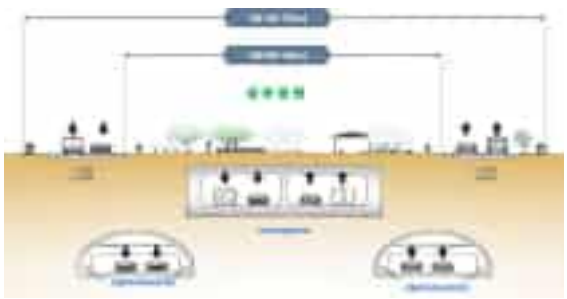
라) 국회대로 지하차도 및 상부 공원화 사업

(1) 사업개요

- 위 치 : 양천구 신월 IC ~ 영등포구 국회의사당 교차로
- 조성규모 : 연장 7.6 km, 폭 44~55m(공원 폭 28~38m)
- 사업기간 : 2015년~2025년

(2) 조성목표

- 국회대로 지하화에 따른 지상공간을 공원과 녹지로 조성하여 서남권의 생활밀착형 녹지공간을 조성함으로써, 시민들에게 생활 속 녹색 여가 공간 제공
  - 상부공원 구간 : 지하차도 상부에 테마와 풍부한 녹음이 있는 공간 조성
  - 도로다이어트 구간 : 차도축소 및 보도 확장 후 테마길 조성

<table>
<tr><td colspan="2">국회대로 상부 공원 조성 사업구간</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>지하차도 신설 구간 (4.0Km)</td><td>도로다이어트 구간 (3.6Km)</td></tr>
<tr><td>
〈 현 신강고가 ~ 목동청소년 수련관 〉</td><td>
〈 경인고속도로입구사거리 ~영동초등학교 교차로 〉</td></tr>
<tr><td colspan="2">조감도</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

마) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획

(1) 사업개요

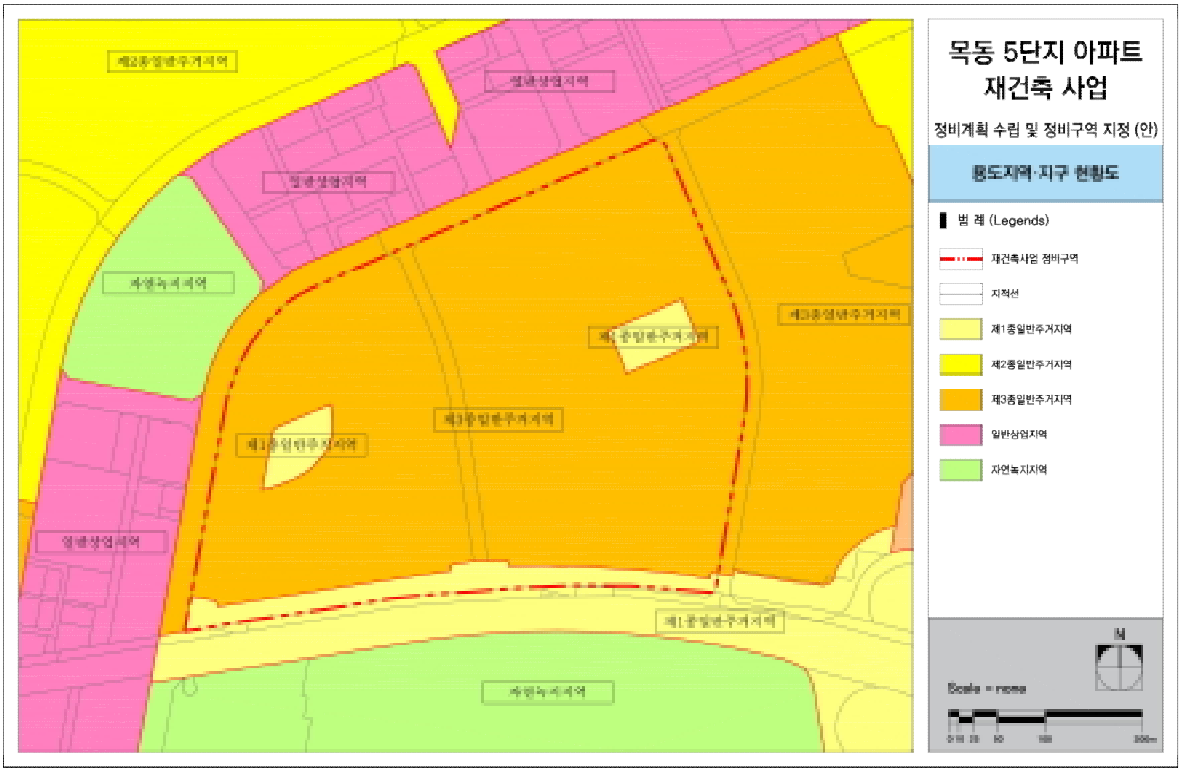
- 사업규모 : 10개 노선 71.05㎞ (조건부 1개 노선 별도)
- 계획기간 : 2021년~2030년
- 노선개요

연번	구분	노선명	구간			규모(㎞)
			기점	종점	주요 경유지	
1	선정노선	강북횡단선	청량리역	목동역	동대문, 성북, 종로, 서대문, 은평, 마포, 강서, 양천	25.72
2		서부선	새절역	서울대입구역	은평, 서대문, 마포, 영등포, 동작, 관악	15.77
3		**목동선**	**신월동**	**당산역**	**양천, 영등포**	**10.87**
4		면목선	청량리역	신내역	동대문, 중랑	9.05
5		난곡선	보라매공원	난향동	동작, 관악	4.08
6		우이신설 연장선	우이동	방학역	강북, 도봉	3.50
7		서부선 남부연장	서울대입구역	서울대 정문	관악	1.72
8		신림선 북부연장	샛강역	여의도	영등포	0.34
9		4호선 급행	당고개역	남태령역	-	-
10		5호선 직결	둔촌동역	굽은다리역	-	-
조건부 노선		9호선 4단계 추가연장	고덕강일1	강일	-	1.25

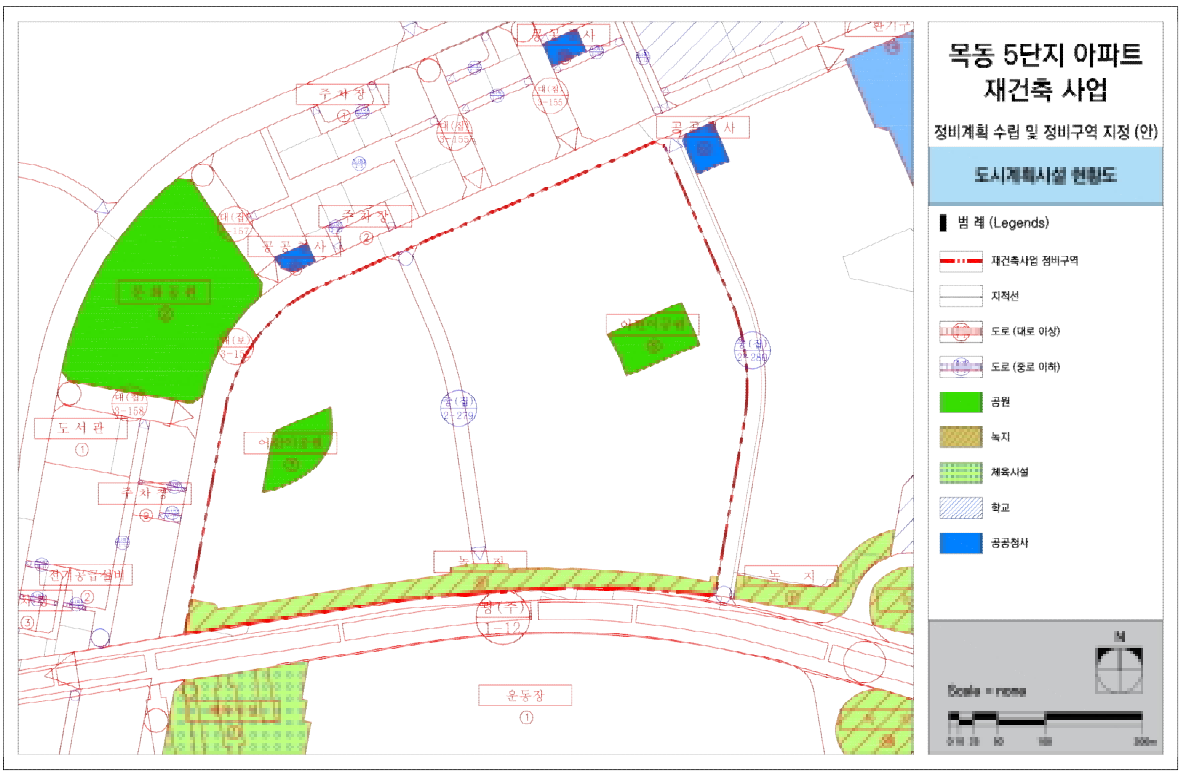
[노선도 - 목동선]



4) 도시관리계획 현황



〈 용도지역·지구 현황도 〉



〈 도시계획시설 현황도 〉

5) 관련법규 검토

가) 「도시 및 주거환경정비법」

구 분	관련조항	내 용
목 적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사내용	령 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우) • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조 제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 내용	법 제9조	• 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	령 제8조	• 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경관리사업에 한함) • 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 • 그 외 필요한 세부사항 - 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원 및 녹지를 포함하지 않도록 함 - 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획 - 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. - 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도 건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 지형물이 있는 경우 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 이를 시행할 수 있음
국민주택규모 주택건설 비율	법 제54조	• 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	영 제9조	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
	서울시 조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50

6) 대상지 현황 분석

가) 입지여건

- 대상지는 인근으로 대규모 아파트단지가 입지하고 있으며, 지하철 5호선(오목교역, 양평역), 9호선(신목동역)이 약 1km 거리에 위치하고 있음
- 국회대로와 인접하고, 서부간선도로 목동IC가 대상지로부터 약 1km 이내에 위치하여 서울 외곽으로의 접근성이 편리함

나) 대상지 및 주변개발 현황

- 인접한 목동 신시가지 아파트단지(1~6단지) 모두 안전진단 통과로 재건축 추진이 예상됨

7) 잠재력 및 개발전망 분석

가) 대상지 잠재력

- 대상지는 지하철 5호선(오목교역, 양평역), 9호선(신목동역) 등 역세권으로부터 반경 1km에 입지하고 있으며, 향후 서울 경전철 목동선이 대상지 북측으로 개통이 예정되어 있어 대중교통 이용이 용이함
- 또한, 국회대로, 안양천로와 인접하고, 서부간선도로가 대상지로부터 1km 부근에 위치하고 있어 접근성이 우수한 지역임
- 대상지 주변으로 안양천, 파리공원, 이대목동병원, 목동 종합운동장, 초·중·고등학교 등 공공시설 및 의료시설 등이 입지하고 있어 주거 인프라가 양호한 지역임
- 대상지 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

나) 개발전망 분석

- 국회대로, 파리공원, 지하철역 등 주거환경의 뛰어난 입지요건을 갖추고 있으며, 인접한 목동6단지 아파트 역시 재건축사업을 추진 중임
- 대상지를 비롯하여 목동 신시가지 아파트가 모두 재건축 가능시기가 도래함에 따라 대상지의 재건축사업 완료시 지역 일대의 노후주거지 이미지를 탈피하여 자연경관과 어우러지는 명품 주거단지로 변모할 것으로 판담됨

8) 종합분석

가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 철거 개발에 따른 주택난, 전세난 우려	• 법적상한용적률을 300%로 적용하여 공공주택 확보 최대화 • 관련 법에 의거한 세입자 대책 마련
토지이용	• 단지내 공원 및 주변 공원 등 녹지공간은 양호하나, 주민편익시설 부족	• 각종 관련지침에 의거한 적정규모의 공원 및 주민공동이용시설 확보
도시기반시설	• 주차공간의 부족으로 단지내 이중주차 발생 • 단지 내 오픈스페이스 및 커뮤니티시설 부족	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 충분한 공원·녹지 및 테마광장 확보 • 다채로운 커뮤니티시설 및 휴식 공간 확보 • 단지 내 주차공간 전체 지하화로 차도와 분리되어 안전하고 오픈스페이스와 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전, 이에 대한 구체적인 대책 마련

나) SWOT 분석



다) 현황종합분석도


대상지
500m
1km
국회대로
신월IC방면
영등포방면
구로방면
오목공원역
(예정)
오목교역
(예정)
오목교역
이대목동병원역
(예정)
목동종합운동장
목동유수지
양평역
서부간선도로

3. 계획의 기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 현황여건 및 목동택지지구 내 재건축사업이 추진중인 목동6단지아파트와의 연계성을 고려한 토지이용구상
- 재건축사업에 따른 도시기반시설 용량의 적정 확보(현황 공원·녹지면적을 고려하여 녹지공간 확보)
- 단지 내부를 가로지르는 동·서, 남·북 방향의 공공보행통로를 통한 보행 친화적 공간 조성
- 목동동로변 중심상업지구와의 연계성 및 주 보행가로축을 고려 연도형 상가 배치

■ 토지이용구상도



2) 교통처리구상

가) 차량동선구상

- 재건축사업으로 인해 증가되는 교통수요를 고려 북측 목동동로 3m 확폭(25m → 28m)
- 인접하여 재건축이 진행될 예정인 목동6단지 사이도로인 목동동로18길 1.5m 확폭(19m → 20.5m)
- 단지 내부도로인 목동동로16길 폐도 후 주변 도로 여건 등을 고려하여 신설도로(18m) 확보
- 단지 내 차량 출입을 위한 신설도로 내 차량 진출입구(4개소) 조성
- 목동동로18길 차량진출입구(1개소) 조성
- 도로 확폭 계획과 연계하여 금회 확폭되는 도로 내 자전거전용도로 설치 계획을 통해 녹색교통 및 자전거 이용 활성화 유도

■ 차량동선계획



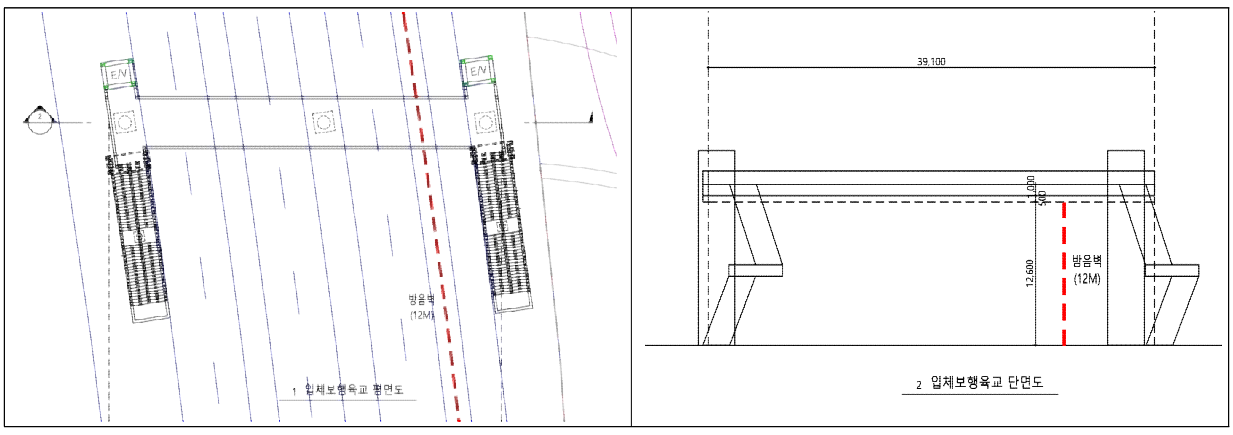
나) 보행동선구상

- 대상지는 목동동로변에 단지 내부로의 보행자 진입동선이 조성되어 있으며, 목동 중심상업지구 및 안양천과의 연계성을 고려하여 동·서축의 공공보행통로(15m) 조성
- 국회대로로 인해 단절되는 보행 연속성을 개선하기 위해 북측 중심상업지구로부터 목동 종합운동장까지 이어지는 공공보행통로(25m) 및 보행육교 조성
- 대상지 북서측 조성되어 있는 파리공원과의 보행연속성을 고려한 내부 보행동선계획 수립
- 인접 학교시설(경인초, 양정중·고 등)과의 접근성 증진을 위한 내부 보행동선계획(학교가는 길) 수립

■ 보행동선계획



■ 입체보행육교 평·단면도



3) 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가) 서울시 인구 및 가구

- 재건축사업 계획의 목표연도 2030년의 서울시 가구지표는 2.5인으로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가 추세이나, 가구당 인구는 지속적인 감소 추세이며, 1인 가구비율은 지속적으로 증가하고 있음

구분	단위	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구수	천인	10,373	10,297	10,575	10,297	10,135	10,214	10,202
가구수	천호	3,086	3,310	3,504	3,632	3,798	3,947	4,042
1인가구 비율	%	16.28	20.42	24.36	27.03	28.86	29.82	30.11
가구당 인구	인/가구	3.4	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	2.5

※ 출처 : 2030 서울도시기본계획

4) 개발 기본구상

가) 기본구상

- 대상지는 재건축 정밀안전진단 결과 재건축 판정을 받은 지역으로 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 도모하고 친환경 고밀 주거단지를 조성하고자 함
- 대상지 여건을 고려 목동택지지구 내 상징적인 관문 역할 수행을 위한 초고층(49층) 개발
- 대상지 여건상 기반시설 추가확보가 어려운 만큼 공공주택 건립 최대화

4. 부문별 정비계획

1) 계획의 수립방향

가) 계획의 목표 및 수립방향

현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정	• 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획 및 상위 계획의 계획방향과 목동택지 지구단위계획의 방향성을 수용하고, 양천구의 도시발전 전략에 부합하는 광역 차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역 지정 필요
도시 생활환경의 질적 개선 제고	• 21세기 선진적 도시환경 창출을 위한 도시정책 변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피 • 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축 정비계획 수립
도시공간구조 변화에 능동적인 도시계획 대처	• 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선 • 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 따른 주거공간의 정비 확대 요구 대응
효율적 토지이용 및 동선계획 수립	• 목동택지 개발지구 토지이용 정합성을 고려 효율적이고 합리적인 계획 수립 • 신설역 개통 및 역세권 개발 등 주변 토지이용계획 변화에 능동적으로 대처 • 중심상업지구와의 연계성을 고려한 기반시설 재배치

2) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	목동 5단지 아파트 재건축 정비구역	양천구 목동 913번지 외 5필지	-	증) 204,003.2	204,003.2	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,848세대 계획 : 3,832세대 증) 1,984세대	-

3) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	173,997.8	85.3	-
	획지1 (A6-①)	93,833.1	46.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A7-①)	66,769.3	32.7	
	획지3 (A6-②)	13,395.4	6.6	부대복리시설 (교육연구시설)
정비기반시설	소 계	30,005.4	14.7	-
	공 원	9,049.8	4.4	-
	녹 지	10,465.7	5.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

■ 토지이용계획도



4) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 결정(변경) : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	증) 653.4	20,168.9	9.9	-
제3종일반주거지역	184,487.7	감) 653.4	183,834.3	90.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	감) 653.4	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	증) 653.4	

나) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



5) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	중로	2	-	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	• 도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	• 원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	• 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	• 원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	• 도로 폐지	• 원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

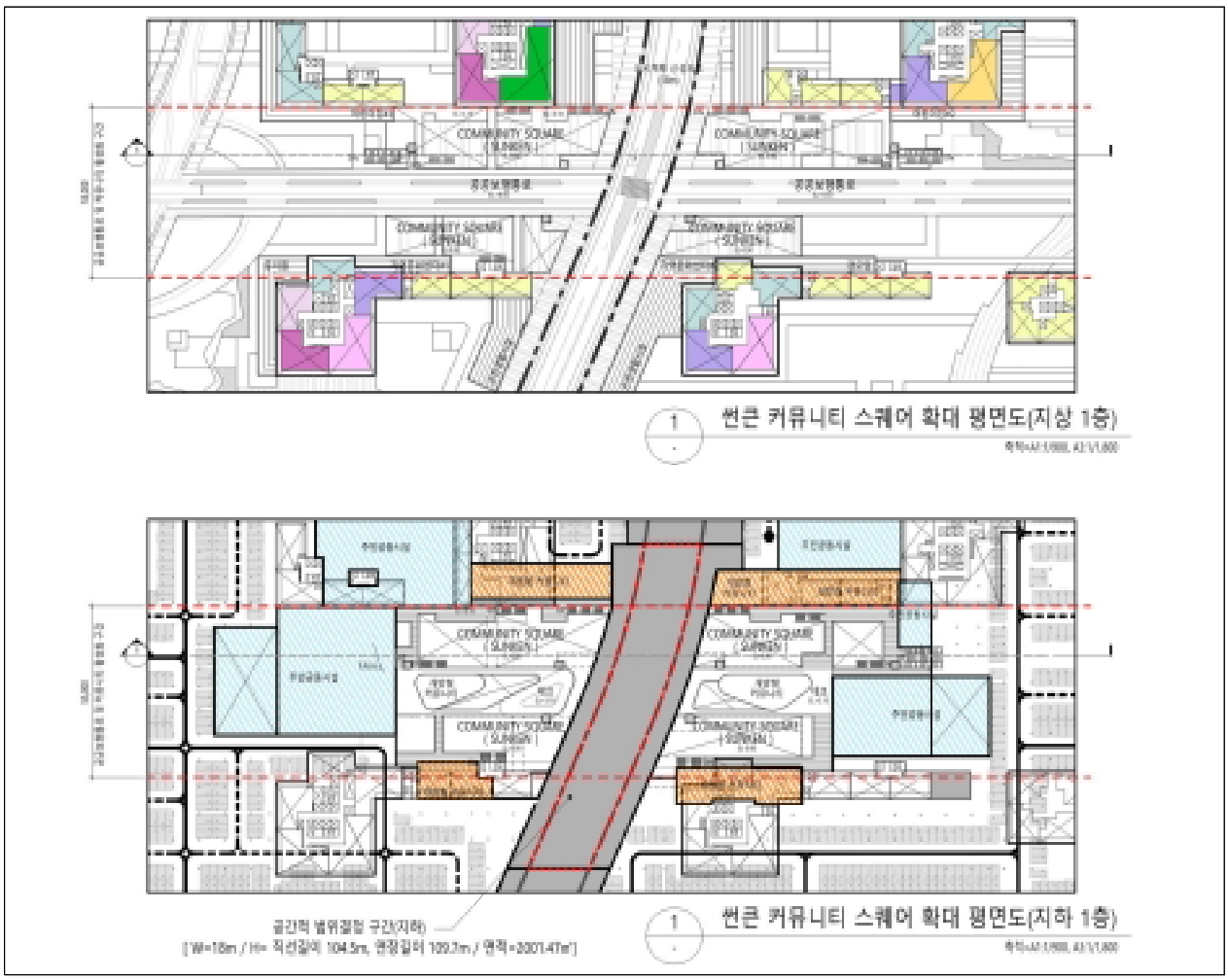
■ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	①	도로 (중로 2-)	목동 912일원	폭	18m	-	지하주차장 연결통로
				길이	109.7m		
				면적	2,001.47㎡		

■ 도로 공간적 범위 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	도로 (중로 2-)	• 공간적 범위 결정 - B = 18m - L = 109.7m - 지하 : 2,001.47㎡	• 중로 2- 일부구간에 대하여 공간적 범위 결정을 통해 공동주택용지 내 분할되어 있던 커뮤니티기능을 집적화하고, 인접 획지와의 연결을 위해 공공보행통로와 인접하여 선큰을 조성하여 지하부 연결

■ 도로 공간적 범위 결정 범위



나) 공간시설 : 변경

(1) 공원 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	23	169,687.0	22	170,957.2
소공원	-	-	1	9,049.8
근린공원	4	84,494.4	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	18	55,573.3	16	47,793.7

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 9,049.8	9,049.8	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

(2) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

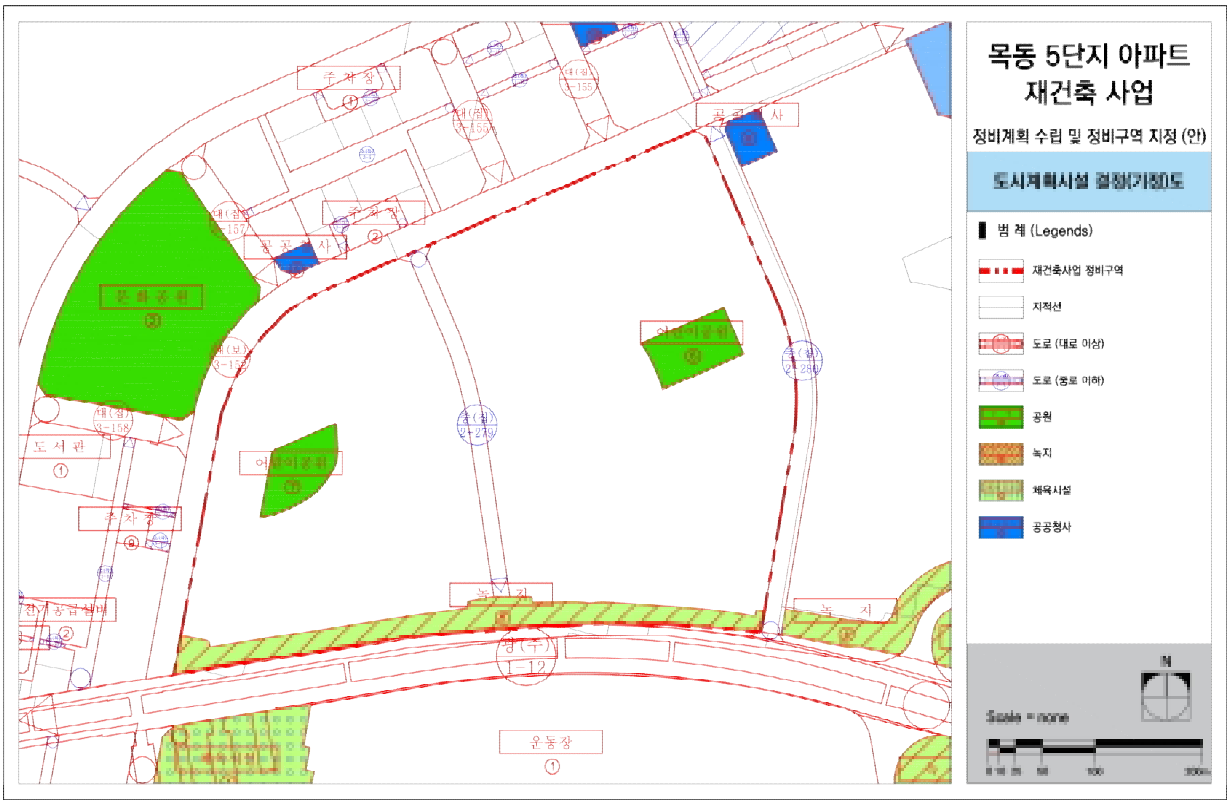
구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 1,270.2	10,465.7	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

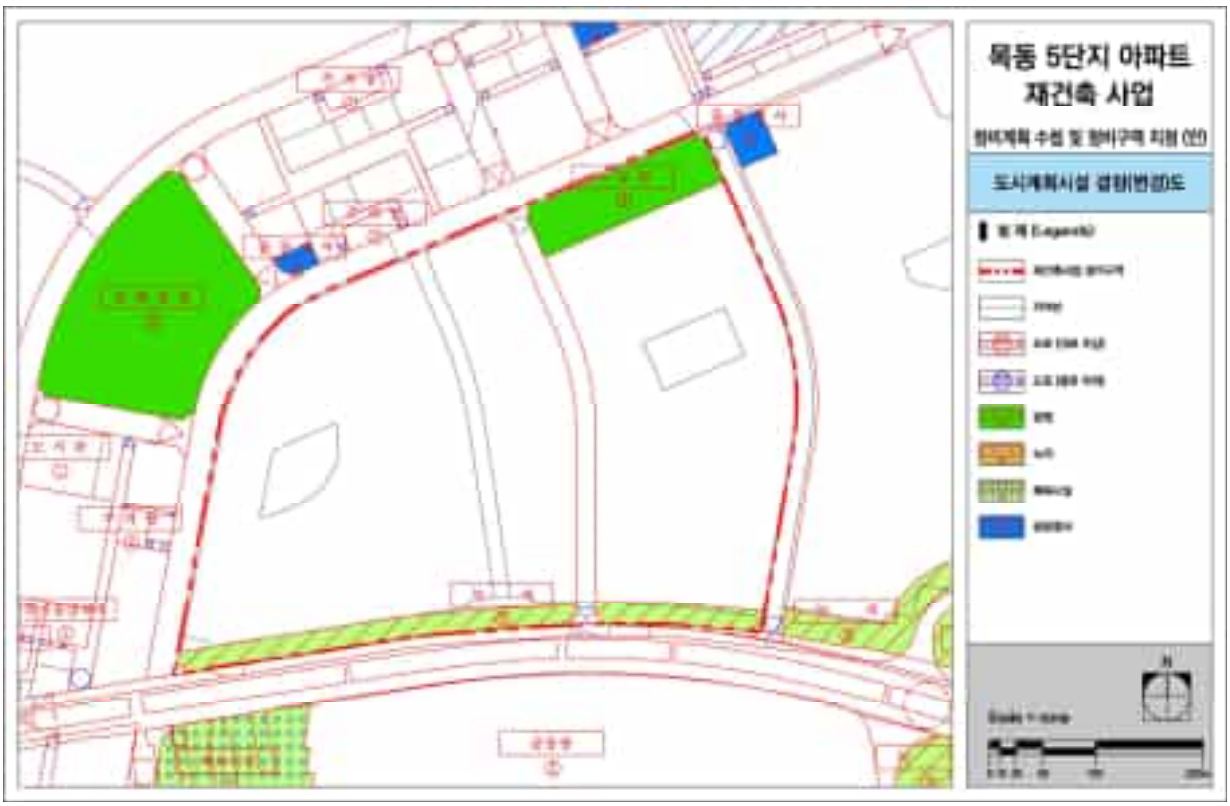
도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 10,465.7㎡ 감) 1,270.2㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

이 하 여 백

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



6) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	복리시설	근린생활시설 등	목동동로 350	-	증) 7,790.0	7,790.0	-
	부대시설	관리사무소		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 198.00㎡
		경비실		-	증) 200.0	200.0	-
	주민공동시설	키즈맘센타		-	증) 800.0	800.0	-
		주민운동시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		기타 주민공동시설		-	증) 11,200.0	11,200.0	-
		어린이놀이터			증) 4,000.0	4,000.0	법적기준 : 3,167.00㎡
	공공개방시설	어린이집		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1.087.00㎡
		경로당		-	증) 1,100.0	1,100.0	법적기준 : 1,087.00㎡
		작은도서관		-	증) 1,500.0	1,500.0	법적기준 : 479.00㎡
		다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 66.00㎡
		기타 공공개방시설		-	증) 5,000.0	5,000.0	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

■ 공동이용시설 설치 계획도



7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	목동5단지 아파트 재건축 정비구역	204,003.2	획지1 (A6-①)	93,833.0	목동 913번지 외 5필지	41	-	-	41	-	-
			획지2 (A7-①)	66,757.6							
			획지3 (A6-②)	13,395.4							

이 하 여 백

8) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">신설</td><td rowspan="3">목동5단지
아파트
재건축
정비구역</td><td rowspan="3">204,003.2</td><td>획지1
(A6-①)</td><td>93,833.1</td><td rowspan="3">목동 913번지
외 5필지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>299.98
이하</td><td>180m
이하
(49층
이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2
(A7-①)</td><td>66,769.3</td><td rowspan="2">부대복리시설
(교육연구시설)</td><td rowspan="2">50
이하</td><td rowspan="2">250이하</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지3
(A6-②)</td><td>13,395.4</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 3,832세대 (공공주택 564세대)
- 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60%이상 건립(68.8%)

구분	총 세대수	일반분양	공공주택			비율(%)
			계	국민주택규모	기부채납	
계	3,832	3,268	564	480	84	100.0
60㎡이하	987	475	512	436	76	25.8
60~85㎡이하	1,651	1,599	52	44	8	43.1
85㎡초과	1,194	1,194	-	-	-	31.2

심의완화 사항

- 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
  - 기준용적률 210% → 허용용적률 230%
- 기반시설 제공에 따라 상환용적률 완화
  - 상한용적률(정비계획용적률)
    = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물) + (1.0×α건축물)]
    = 230%×[1+(1.3×1.0×0.0493) + (0.7×0.0010) + (1.0×0.0090)]
    = 246.97%
- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
  - 상한용적률 246.97% → 법적상한용적률 299.98% (53.01% 완화)
- 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축한계선 지정

구분	건축선 지정 내용	비고
저층부 건축지정선 (2층 이하)	• 목동동로 : 획지선으로부터 4m~8m(보도부속형 전면공지)	도면 참조
건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m~12m • 목동동로18길, 신설 도로변 : 획지선으로부터 6m (보도부속형 전면공지 6m)	
부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m(보도부속형 전면공지 6m)	
고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	

나) 용적률 계획

(1) 상한용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택등)</td><td colspan="4">정비기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국·공유지 면적</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td rowspan="2">현금·건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td>204,003.2㎡</td><td>160,602.4㎡</td><td>34,040.0㎡</td><td>30,005.4㎡</td><td>2,460.4㎡</td><td>1,574.2㎡</td><td>11,086.4㎡</td><td>13,577.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 순부담 면적
= 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 면적
= 34,040.0㎡ - 11,086.4㎡ - 13,577.0㎡ = 9,376.6㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
(사업별 인센티브
항목 적용)</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%)
= 210% + 20%(공공보행통로 10%, 돌봄시설 5%, 열린단지 5%) = 230%
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상한
용적률</td><td>공공시설
설치</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획용적률)
= [1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물) + (1.0 × α건축물)] × 허용용적률
= [1 + (1.3 × 1.0 × 0.0493) + (0.7 × 0.0010) + (1.0 × 0.0090)] × (210% + 20%) = 246.97%
※ α토지(정비기반시설&임대주택 대지지분) = 7,802.4㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0493
※ α건축물(보행육교&엘리베이터) = 156.3㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0010
※ α건축물(임대주택 환산부지) = 1,417.9㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0090
※ 목동5단지 평균 공시지가 : 7,151,642원/㎡(2024년 1월 기준)</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납</td><td colspan="8">• 입체보행육교&엘리베이터 기부채납
• 건축물 환산부지면적 = 건축연면적 × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) = 156.3㎡
- 입체보행육교 : (335.8㎡×5,844,545원/㎡)÷14,303,285원/㎡ = 137.2㎡
- 엘리베이터(2개소) : (2개소×136,363,636원/개)÷14,303,285원/㎡ = 19.1㎡
※ 입체보행육교, 엘리베이터 공사비 추정단가
· 입체보행육교 : 6,429,000원/㎡÷1.1(부가세) = 5,844,545원/㎡(한강전망보행데크조성 사업비 평균값)
· 엘리베이터 : 150,000,000원/개÷1.1(부가세) = 136,363,636원/개(인근 엘리베이터 조성 사례 참고)</td></tr>
<tr><td>공공주택</td><td colspan="8">• 건축물 토지지분면적 = 건축연면적(지상&지하) ÷ 전체연면적 × 주택용지면적 = 2,460.4㎡
- 전용59㎡ : (6,644.44㎡+4,454.98㎡)÷829,467.00㎡×160,602.4㎡ = 2,149.08㎡
- 전용84㎡ : (943.38㎡+664.67㎡)÷829,467.00㎡×160,602.4㎡ = 311.35㎡
• 건축물 환산부지면적 = 건축연면적(지상&지하) × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) = 1,417.9㎡
- 전용59㎡ : (6,644.44㎡×2,065,152원 + 4,454.98㎡×917,273원)÷14,303,285원 = 1,245.04㎡
- 전용84㎡ : (943.38㎡×1,974,343원 + 664.67㎡×917,273원)÷14,303,285원 = 172.84㎡
※ 2024「주택법」분양가상한제 기본형건축비
: 전용 59㎡ 평균 건축비 = 2,271,667원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,065,152원/㎡
: 전용 84㎡ 평균 건축비 = 2,171,778원의 부가세 10% 제외 금액 = 1,974,343원/㎡
※ 2024「주택법」분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,009,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 917,273원/㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="8">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 법적상한용적률 = 299.98%</td><td colspan="4">• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

(2) 허용용적률 산정

■ 허용용적률 기준

구 분	인센티브 (허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=10이하	10%p이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시)	5%p
세대맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p이내
	고령서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : 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 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우	15%p이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 - 기준 : 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통경축확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등(위원회 인정시)	5%p이내
합계	최대 20%p 이내		

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

■ 허용용적률 계획

구분		항목	인센티브	적용
공공보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 등 설정) • 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ※ a=1 이하	10%p 이내	10%p
	산정식	• 210% × (16,127.8㎡ ÷ 160,602.4㎡) × a = 21.1% ※ a=1 적용		
열린단지		• 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성	5%p	5%p
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1 이하	5%p	5%p
	산정식	• 210% × (2,442.6㎡ ÷ 10,150.0㎡) × a = 5.03% ※ a=0.1 적용		
합 계		최대 20%p 이내		20%p적용

다) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

(1) 공공주택 공급면적 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 246.97%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.98% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 246.97% = 53.01%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 53.01% × 0.5 = 26.505%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 160,602.4㎡(대지면적) × 26.505% = 42,567.67㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.70㎡</td><td>86.00㎡</td><td>436</td><td>37,496.00㎡</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>84.70㎡</td><td>115.90㎡</td><td>44</td><td>5,099.60㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>480</td><td>42,595.60㎡</td><td>〉 42,567.67㎡</td></tr>
</table>

(2) 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	3,832	100.0	3,268	564	14.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	987	25.8	475	512	13.4	90.8
60㎡초과~85㎡이하	1,651	43.1	1,599	52	1.3	9.2
85㎡초과	1,194	31.2	1,194	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

9) 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11』 종합 개선안도 반영
	- Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,011대 ○ 주차수요대수 : 4,778대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,734대 - 법정주차대수 대비 154.3% 확보 - 주차수요대수 대비 161.9% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 험프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절양형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
기존 수목의 현황 및 활용 계획		• 사업대상지에 사업시행으로 인해 발생되는 훼손 수목은 서울특별시에서 운영하는 나무은행(green.seoul.go.kr)을 활용하여 수형이 우수한 수목을 재활용하는 것을 원칙으로 함 • 이식이 불가능한 수목에 관하여 공사장 내 임시적 치장을 지정하여 지상부와 뿌리분을 분리하여 전량 수거하여 임목 폐기물 업체 위탁처리 예정	-

이 하 여 백

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가) 주변 학교 현황

구 분		학생수	교원수	교원1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	이격거리
초등학교	경인초	1,141명	58명	24.3명	38학급	30.0명	180m
	영도초	1,170명	71명	19.8명	46학급	25.4명	540m
	월촌초	1,027명	68명	19.0명	49학급	23.9명	550m
	정목초	802명	60명	17.1명	44학급	20.6명	680m
	목원초	447명	34명	17.2명	20학급	20.3명	700m
중학교	월촌중	1,390명	97명	16.7명	48학급	29.0명	60m
	양정중	494명	37명	15.0명	18학급	27.4명	220m
	신목중	1,292명	101명	15.4명	48학급	27.5명	510m
	목운중	1,374명	101명	17.0명	45학급	29.9명	600m
고등학교	한가람고	542명	48명	12.9명	21학급	30.1명	130m
	양정고	1,022명	75명	15.0명	35학급	31.0명	220m



나) 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음 피해	• 학교 주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생 시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요 시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동 피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종류 후 또는 방학 중 시행	• 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교 우회통행	• 학교 우회통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	• 펜스 설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금치	• 통학로 주변 자재 방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사챠량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사 과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영이 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
교육환경보호구역 금지행위	• 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라「교육환경보호에 관한 법률」제9조, 같은법 시행령 제22조의 시설 금지 • 「도시 및 주거환경정비법」제52조에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※「도시 및 주거환경정비법」제52조 및「교육환경 보호에 관한 법률」제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	• 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획하겠음 • 불허용도 계획을 통한 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

12) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

13) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
41	36	5	41	41	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	
공동주택	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	공동주택					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계	1,848	1,848	-	-	-	-
60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	480	480	-	-	-	-
85㎡초과	1,368	1,368	-	-	-	-

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,832	3,268	564	-
60㎡ 이하	소 계	987	475	512	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	987	475	512	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,651	1,599	52	-
85㎡초과	소 계	1,194	1,194	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	827	827	-	-
	135㎡초과	367	367	-	-

14) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

15) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

(1) 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부 관찰이 가능하도록 조성 등

(2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

(3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

(4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

(5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보

(6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴

(7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

(8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

(9) 쾌적한 공간설계

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

나) 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

16) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동5단지 아파트 재건축 정비구역	A6	114,644.1	목동 913번지 일대	93,088.0	공동주택 및 부대복리시설
				13,395.4	부대복리시설(교육연구시설)
	A7	78,869.2	목동 912번지 일대	75,504.2	공동주택 및 부대복리시설

17) 공공주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
목동 5단지 아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	564세대	59㎡, 84㎡	연면적 : 50,058.80㎡

18) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

이 하 여 백

19) 환경성검토 결과

검토항목			목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연생태환경분야		비 오 톱	4등급	○	·계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	·계획시행으로 인한 변화 미미
		생 태 네트워크	녹지확보	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	·녹지공간의 최대확보로 도시생태기능 복원 및 강화
		동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-
		자연환경자산	자연환경보호	×	·대상지 주변 보호지역 없음	-
생활환경분야	토지환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 및 용도조사	·종합적인 토지이용계획 수립
		토 양	토양오염최소화	○	·토양포장률 85%	·폐유유출방지 등 토양오염최소화 ·조경녹지 등을 최대한 확보
		지형·지질	지형변동 최소화	○	·계획대상지는 평탄지임	·토질 및 지형변화 최소화
	물환경	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대기환경	바람	바람길 확보	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	·해당사항 없음	-
		대기질·미세먼지	비산먼지발생 억제	○	·대기질 현황조사 결과 기준 만족 ·공사시 비산먼지에 의한 영향	·저감시설(방진망등)설치 ·공사장 살수계획 ·공사장 내 차량속도 제한
		온실가스	온실가스 저감	○	·도시가스로 인한 온실가스 배출	·수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	기타	친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 폐유 및 폐기물발생 ·운영시 폐기물발생	·폐유 지정처리 ·분리수거 및 재활용
		에너지	에너지 절약계획수립	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선시공
		소음·진동	생활소음 및 소음환경기준	○	·공사시 장비에 의한 소음발생	·가설방음판넬 설치 ·차량의 속도 20㎞/hr로 제한
		경 관	Skyline 보전	○	·주변 시설물에 의해 일부 조망	·주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
		휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변 휴식·여가공간	·녹지 및 공개공지 조성으로 휴식·여가공간 확보
		일 조	법적기준 높이만족	○	·지상49층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	보행친화공간 확충	○	·보행친화공간에 대한 영향변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
		전파장애	전파장해 저감	×	·전파장해와 관련없음	-
사회경제환경분야		인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	·인구 증가 예상	·계획시행으로인한 주거인구 증가
		산 업	산업을 고려한 계획	×	·해당사항 없음	-

20) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 계획대상지는 기조성된 아파트단지로, 도로변과 어린이공원, 산책로를 중심으로 소나무, 왕벚나무, 칠엽수 등의 대형목이 식재되어 있으며 건물 인근은 향나무, 소나무, 단풍나무 등의 조경수 및 감나무, 대추나무 등의 유실수가 식재되었고, 수목현황은 대체로 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에 분포하는 수종은 은행나무 682주, 잣나무 436주, 느티나무 398주 등 총 35분류군 3,844주가 식재된 것으로 확인되었으며, 수고는 5m~18m로 확인됨
- 총 3,844주 중 상록침엽교목은 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 전나무 등 1,221주, 낙엽침엽교목은 메타세쿼이아, 일본잎갈나무, 은행나무 943주, 낙엽활엽교목은 느티나무, 칠엽수, 중국단풍 등 1,780주로 확인되었으며, 낙엽활엽교목이 가장 많은 수를 차지하였고, 다음으로 상록침엽교목, 낙엽침엽교목 순서로 수량이 확인됨
- 단지 내 동간에 위치한 녹지는 주로 흉고직경 20~35cm, 수고 16~18m의 칠엽수, 중국단풍, 메타세쿼이아가 분포하였으며, 전정에 의해 인위적 수형을 이루고 있고, 녹지 관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 다소 불량한 것으로 조사됨
- 부지경계와 주차장 인근에 완충목적으로 조성된 녹지는 주로 흉고직경 15~30cm, 수고 15~17m의 느티나무, 은행나무, 잣나무, 중국단풍이 분포하였으며, 녹지관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 다소 불량한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에서 확인된 수종 중 경관수로서의 활용성이 있는 자생종은 소나무 319주, 상수리나무 21주로 총 340주가 분포하며, 그 외 수목은 식재된 수종이므로 보존의 가치는 다소 낮은 것으로 판단됨

동간 녹지	
경계지 완충녹지	
남측 산책로	

구분	수고(m)	흉고직경(cm)	수목	수량(주)
상록침엽교목	5~18	6~19	소나무	319
			스트로브잣나무	335
			잣나무	436
			전나무	80
			향나무	9
			편백	42
소 계				1,221
낙엽침엽교목	15~18	11~40	메타세쿼이아	231
			일본잎갈나무	30
			은행나무	682
소 계				943
낙엽활엽교목	5~17	4~35	느티나무	398
			칠엽수	395
			중국단풍	258
			왕벚나무	240
			단풍나무	169
			감나무	68
			백목련	62
			복자기	28
			배롱나무	23
			상수리나무	21
			이팝나무	21
			산수유	15
			산딸나무	13
			일본목련	13
			수수꽃다리	12
			양버즘나무	10
			산사나무	9
			박태기나무	7
			자귀나무	5
			대추나무	3
			아까시나무	3
			굴참나무	2
			느릅나무	2
			대왕참나무	1
			모과	1
			밤나무	1
소 계				1,780
합 계				3,844


N
W
E
S
범 례
계획대상지
목본식재지역
0 50 100 150m

21) 인구 및 주택의 수용계획

가) 정비구역 내 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	-
공동주택	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	-

나) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	204,003.2	299.98	829,467.00	469,691.00	359,776.00	-

(2) 주택공급계획

- 총 3,832세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,832	3,268	564	-
60㎡ 이하	소 계	987	475	512	-
	40㎡이하	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	987	475	512	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,651	1,599	52	84㎡
85㎡초과		1,194	1,194	-	99㎡, 124㎡, 135㎡, 151㎡, 165㎡, 185㎡, 197㎡

22) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

23) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

24) 정비계획 결정도 : 'Ⅲ. 정비계획, 지구단위계획 결정도'와 같음

5. 소요 사업비 추정 : 해당없음

정비계획 결정도

1. 정비구역 결정도 (S = 1 / 3,000)
2. 용도지역·지구 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
3. 도시계획시설 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
4. 가구 및 획지의 규모 결정도 (S = 1 / 3,000)
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (S = 1 / 3,000)
6. 건축물의 건축선 결정도 (S = 1 / 3,000)
7. 정비계획 결정도 (S = 1 / 3,000)

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

정비구역 결정도



범 례 (Legends)

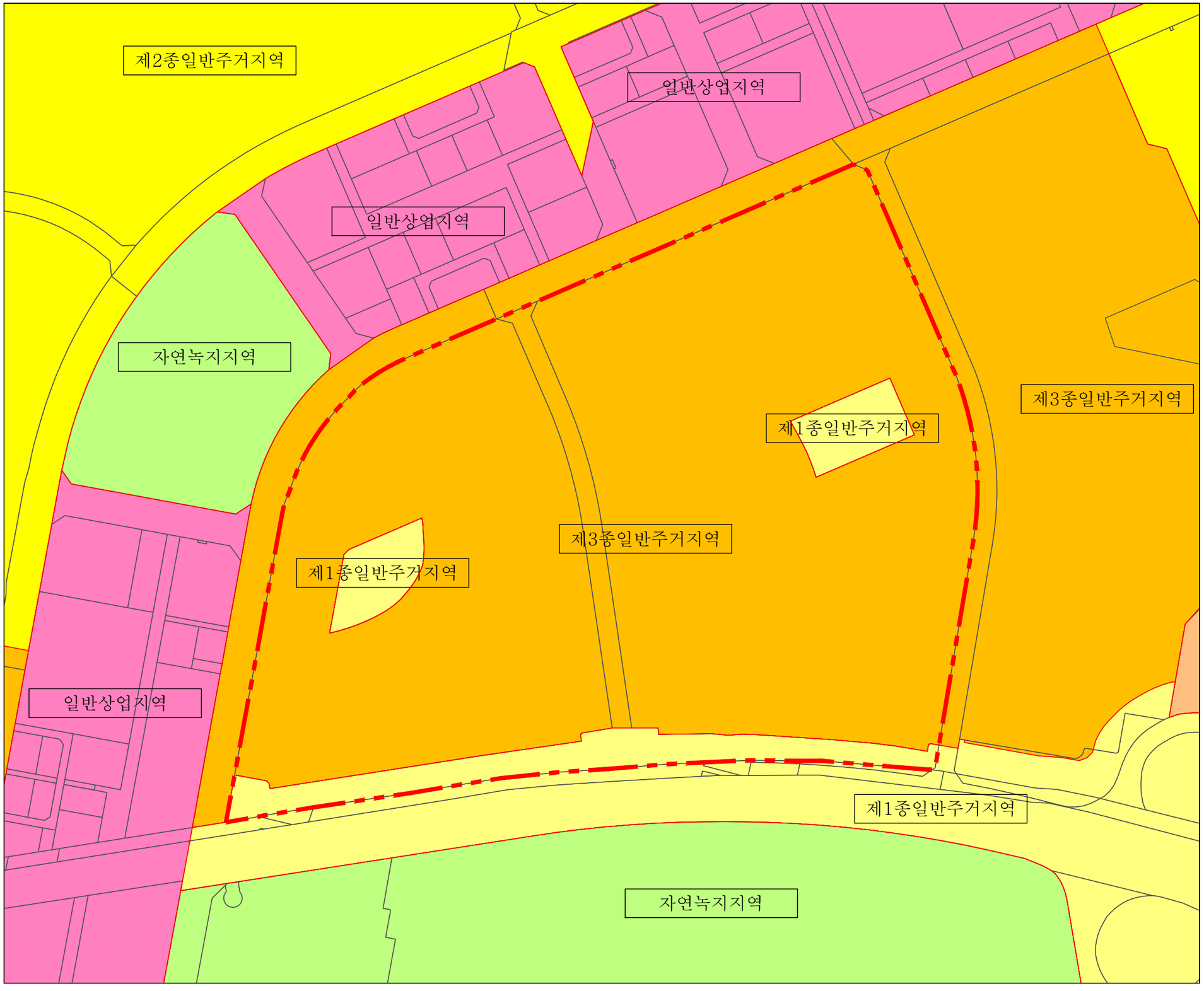
재건축사업 정비구역

지적선

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m



목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

용도지역·지구 결정(기정)도

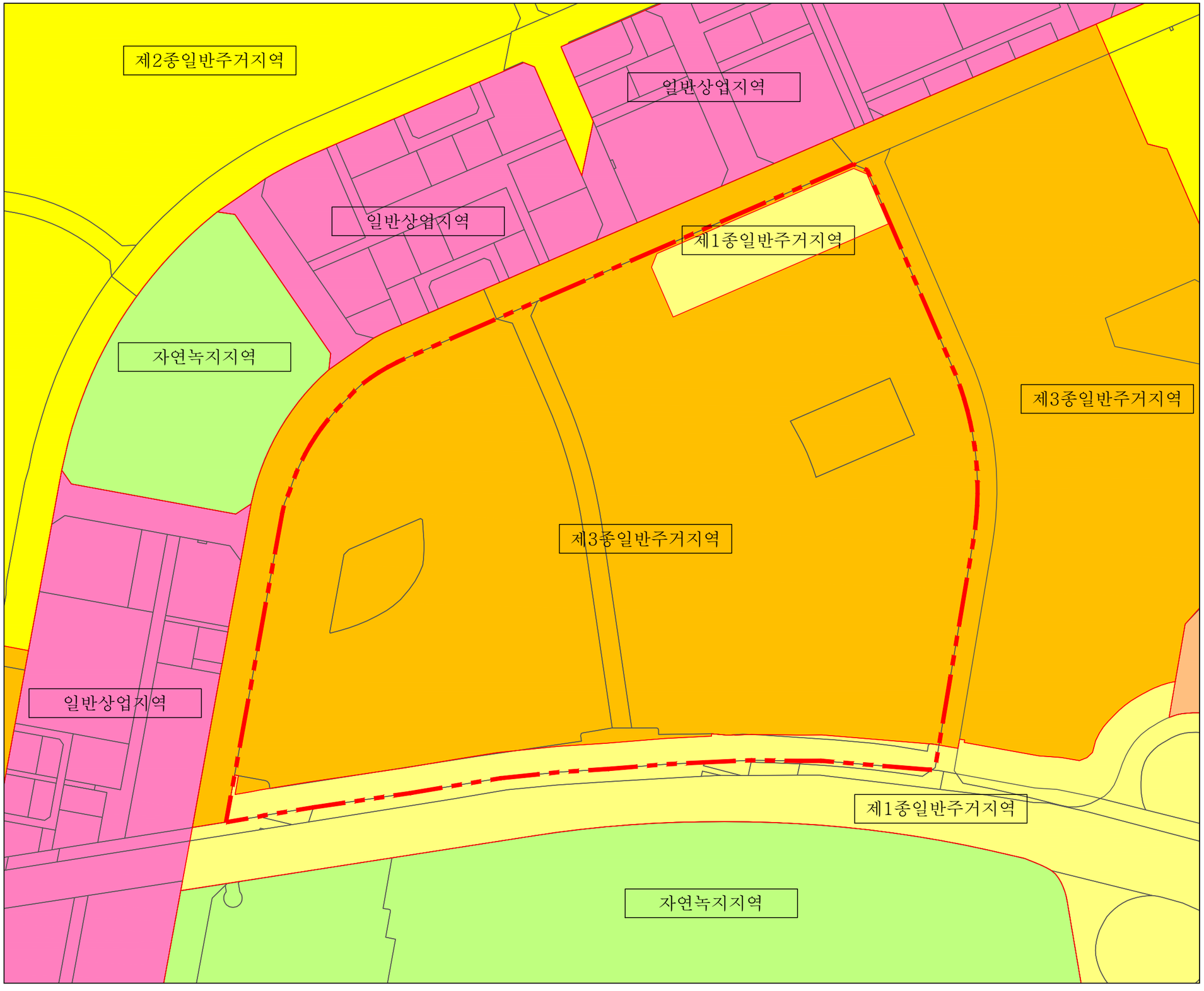
범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m



목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

용도지역·지구 결정(변경)도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

도시계획시설 결정(기정)도

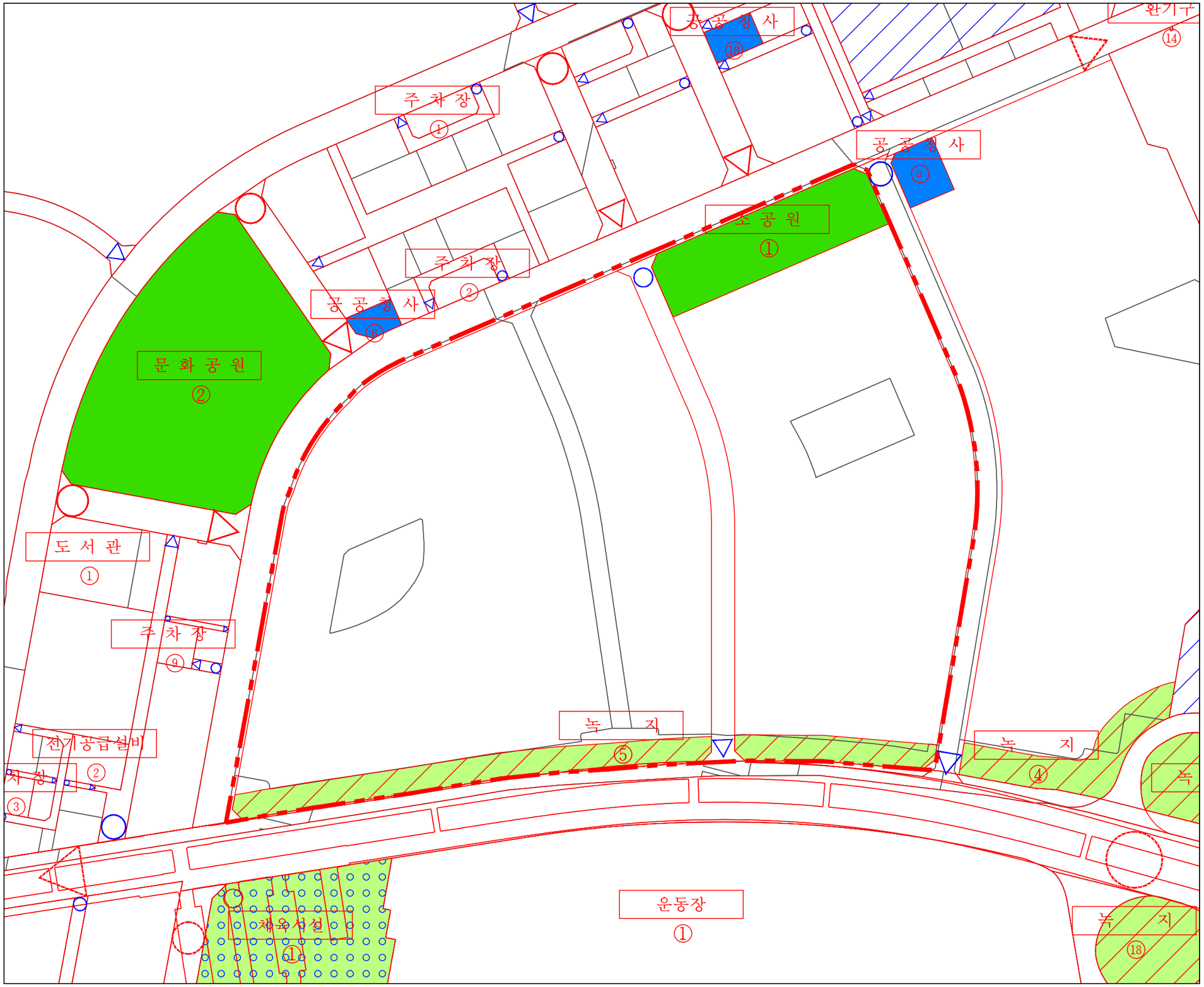
범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 도로 (대로 이상)
- 도로 (중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 학교
- 공공청사

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m



목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

도시계획시설 결정(변경)도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 도로 (대로 이상)
- 도로 (중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 공공청사

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

가구 및 획지의 규모 결정도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 가구선
- 획지선
- 도시계획시설선
- 공원
- 녹지
- 도로

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

건축물의 주용도·건폐율 용적률·높이 결정도

A7-①

210%/230%/ 246.97%/299.98%	49층 이하
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

A6-①

210%/230%/ 246.97%/299.98%	49층 이하
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

A6-②

250% 이하	-
50% 이하	주택법에 의한 부대복리시설

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 획지
- 계획지침 (용적률 / 최고높이 / 건폐율 / 주용도)

N

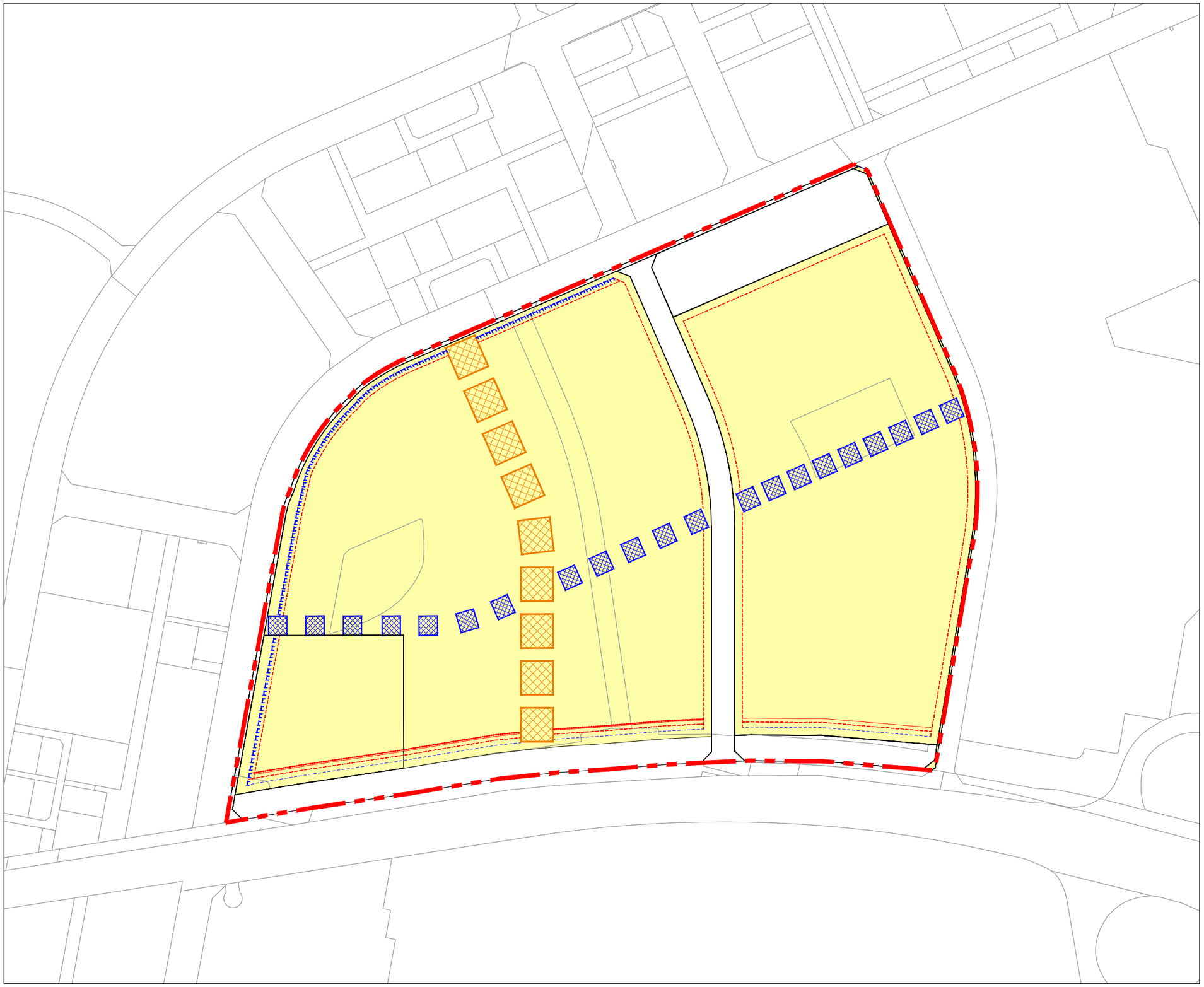
Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

건축물의 건축선 등에 관한 결정도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 건축지정선
- 건축한계선
- 부대복리시설 건축한계선
- 고층부 벽면한계선
- 공공보행통로(25m)
- 공공보행통로(15m)

N

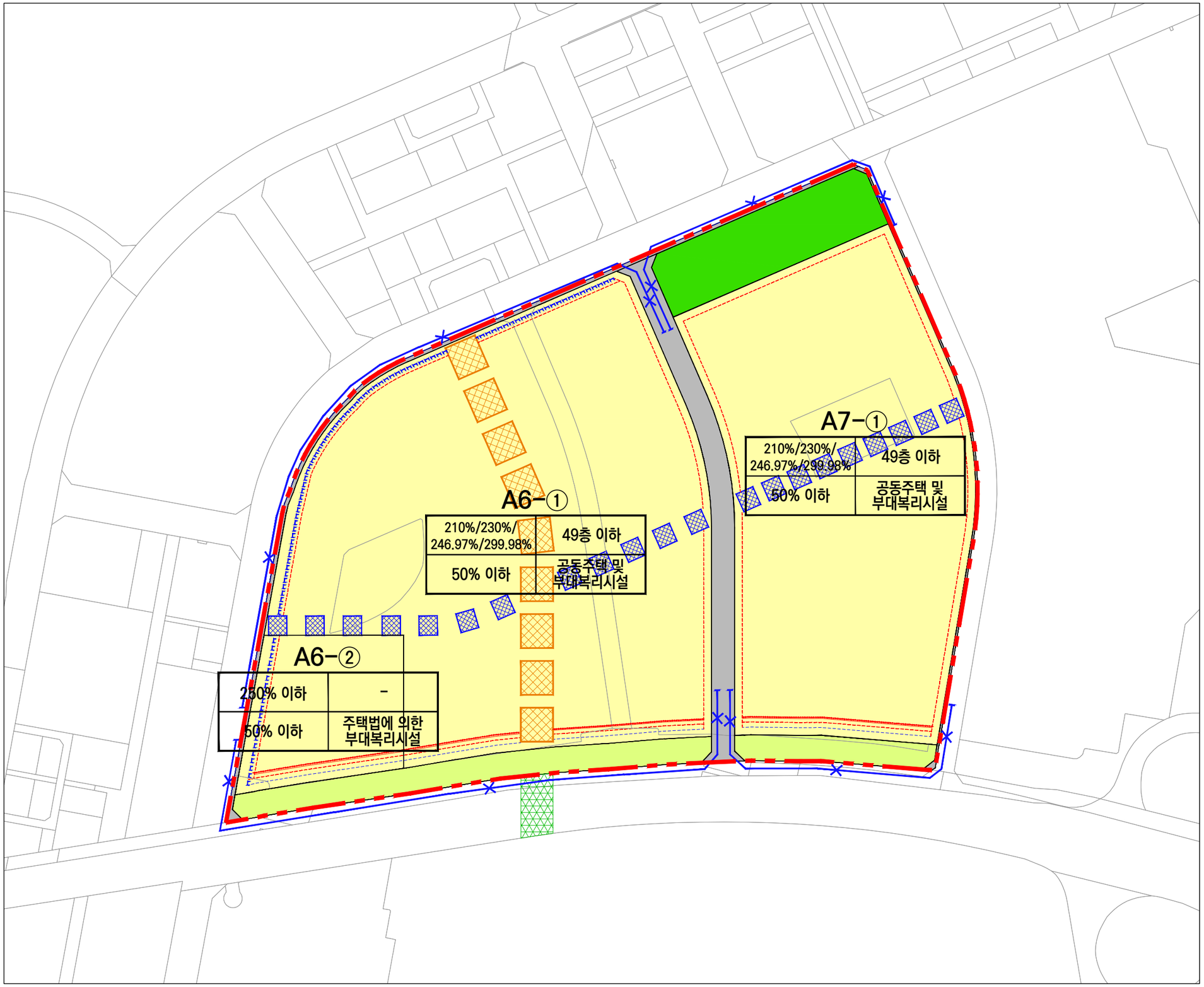
Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

정비계획 결정도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 획지
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 공공보행통로(25m)
- 공공보행통로(15m)
- 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 차량출입불허구간
- 입체보행교
- 계획지침 (용적률 / 최고높이 / 건폐율 / 주용도)

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

Ⅳ

기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,848	6,300	1,198	4,000	650	2,300	308.8	90.6

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	계	-	14	34	22
	업 체 수	-	14	34	22

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	6	2	-	-	4	-	-
	면적(㎡)	204,003.2	179,339.8	-	-	24,663.4	-	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트구조	39	39	100.0	13.14	25,569.47	226,536.31
		일반철골구조	-	-	-	-	-	-
		벽돌구조	2	2	100.0	0.19	447.00	771.30
		기타구조	-	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	36	36	100.0	10.29	23,951.19	222,644.58
		근린생활	4	4	100.0	2.94	1,719.28	3,992.73
		노유자시설	1	1	100.0	0.10	346.00	670.30
		기타시설	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	41	41	100.0	13.33	26,016.47	227,307.61
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 60 미만	-	-	-	-	-	-
		60 ~ 85 미만	-	-	-	-	-	-
		85 ~ 115 미만	1	1	100.0	0.10	101.00	101.00
		115 ~ 165 미만	-	-	-	-	-	-
		165 ~ 297 미만	-	-	-	-	-	-
		297 이상	40	40	100.0	13.23	25,915.47	227,206.61

1) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

- 대상지는 6개 필지로 구성되어 있으며, 대지 2필지, 공원 3필지, 도로 1필지로 구성되어 있음

〈 토지 지목별 현황 〉

구분	계	대지	공원	도로	비고
필지수(개)	6	2	3	1	-
구성비(%)	100.0	33.3	50.0	16.7	-
면적(㎡)	204,003.2	179,339.8	19,515.5	5,147.9	-
구성비(%)	100.0	87.9	9.6	2.5	-

■ 토지 지목별 현황도



나) 토지 소유자별 현황

• 대상지 내 필지는 시·도유지 1필지, 군유지 3필지, 사유지 2필지임

〈 토지 소유자별 현황 〉

구분	계	시·도유지	군유지	사유지	비고
필지수(개)	6	1	3	2	-
구성비(%)	100.0	16.7	50.0	33.3	-
면적(㎡)	204,003.2	11,735.9	12,927.5	179,339.8	-
구성비(%)	100.0	5.8	6.3	87.9	-

■ 토지 소유자별 현황도



2) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 건축물은 총 41동으로 공동주택이 36동, 근린생활시설이 4동, 노유자시설이 1동으로 구성되어 있음

〈 건축물 용도별 현황 〉

구분	계	공동주택	근린생활시설	노유자시설	비고
동수(동)	41	36	4	1	-
구성비(%)	100.0	87.8	9.8	2.4	-

■ 건축물 용도별 현황도



나) 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상15층 규모로 이루어져 있으며, 근린생활시설은 지하1층 ~ 지상3층 규모임

〈 건축물 층수별 현황 〉

구분	계	1층	2층	3층	5층	12층	15층	비고
동수(동)	41	1	3	1	21	7	8	-
구성비(%)	100.0	2.4	7.3	2.4	51.3	17.1	19.5	-

■ 건축물 층수별 현황도



다) 건축물 구조별 현황

- 상지 내 건축물의 구조는 39동이 철근콘트리트조이며, 2동이 조적조임

〈 건축물 구조별 현황 〉

구분	계	철근콘크리트조	조적조	비고
동수(동)	41	39	2	-
구성비(%)	100.0	95.1	4.9	-

■ 건축물 구조별 현황도



라) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물의 준공(변동일)연도는 39동 1986년으로 2025년 현재 준공 이후 39년이 경과되었으며, 2동은 1987년 준공으로 현재 38년 경과되었음

〈 건축물 준공연도별 현황 〉

구분	계	1986년 (39년경과)	1987년 (38년경과)	비고
동수(동)	41	39	2	-
구성비(%)	100.0	95.1	4.9	-

■ 건축물 준공연도별 현황도



마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 건축물은 41개동 모두 허가 건축물임

〈 건축물 허가유무별 현황 〉

구분	계	유허가	비고
동수(동)	41	41	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 허가유무별 현황도



3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가) 교통시설

(1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-

나) 공간시설

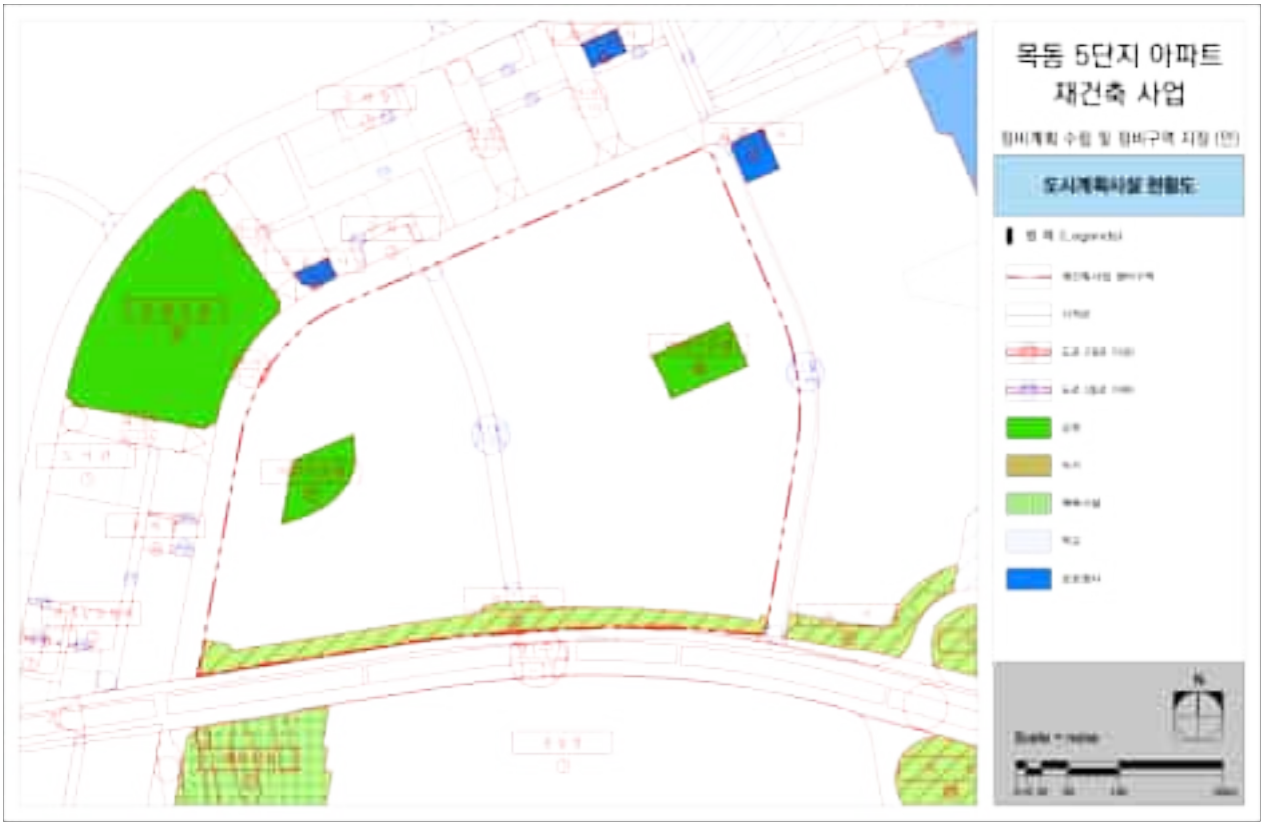
(1) 공원

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	서고시 422호 (94.12.27)	5단지

(2) 녹지

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 도시계획시설 현황도



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 참조

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1) 토지조서

연번	위치	지목	토지면적(㎡)	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도	임대차현황
계	-	-	204,003.2	-	-	-	-	-	-
1	목동 912	대	108,854.4	제3종일반주거	-	-	이** 외	공동주택 및 부대복리시설	-
2	목동 913	대	70,485.4	제3종일반주거	-	-		공동주택 및 부대복리시설	-
3	목동 912-1	공	3,963.8	제1종일반주거	-	공원	양천구	-	
4	목동 913-1	공	3,815.8	제1종일반주거	-	공원	양천구	-	
5	목동 913-2	공	11,735.9	제1종일반주거	-	녹지	서울시	-	
6	목동 913-4	도	5,147.9	제3종일반주거	-	도로	양천구	-	

2) 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량 여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수 (지하/지상)		
계	-	-	-			1,848	-	26,016.47	227,173.42	-	-	-
1	목동 912, 913	공동주택	철근콘크리트조	36	-	1,848	1986	23,951.19	222,644.58	1/15	노후·불량	-
		노유자시설, 근린생활시설	조적조	1	2	-	1987	346.0	670.3	1/2	노후·불량	-
		근린생활시설	조적조	1	1	-	1987	101.0	101.0	0/1	노후·불량	-
		근린생활시설	철근콘크리트조	1	23	-	1986	562.28	1,462.64	1/3	노후·불량	-
		근린생활시설	철근콘크리트조	1	19	-	1986	528.0	1,147.65	1/2	노후·불량	-
		근린생활시설	철근콘크리트조	1	25	-	1986	528.0	1,147.25	1/2	노후·불량	-

주1) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 호수밀도 산정기준을 따름
주2) 공동주택수 : 36개 동, 1,848세대

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,848세대 계획 : 3,832세대 증) 1,984세대

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유·무형 문화유적

- 계획 대상지 내 지정된 문화재 및 문화유적 없음

2) 보호수목

- 계획 대상지 내 지정된 보호수목 없음

3) 지역유래

- 서부 한강변은 고려시대부터 양천으로 불렸으며, 양천의 중심지로 현재는 서부 화물 터미널이 위치한 넓은 들 주변의 연의골(延義洞)이였으나, 조선시대 도읍이 한양으로 정해지면서, 한강의 뱃길을 따라 지금의 강서구 가양동이 양천의 중심으로 번성하게 됨
- 신정동 일대는 신트리, 은행정, 오금리, 단산, 충청촌 등 5개 단위의 부락으로 이루어져 있었는데 그 중 가장 오래된 마을이며 자연마을이었던 신기(新機, 신트리)의 '신'(新)자와 은행정(銀杏亭)의 '정'(亭)자를 딴 데서 신정동 동명이 비롯되었음
- 조선시대에는 양천현에 속하였고 1895년 양천군 남산면이 되었으며, 1914년 김포군 양동면 신정리라 칭하다 1963년 서울특별시 영등포구 신정동이 되었으며, 1977년 강서구에 속하였다가 1988년 강서구에서 양천구를 분리 신설하며 양천구 관할이 되었음

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1) 동의총괄내역

가) 토지등소유자

구분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총 소유자수	1,898	1,898	-	-
동의자수	1,191	1,191	-	-
동의율(%)	62.75	62.75	-	-

9. 기존수목의 현황

- 본 계획대상지는 기조성된 아파트단지로, 도로변과 어린이공원, 산책로를 중심으로 소나무, 왕벚나무, 칠엽수 등의 대형목이 식재되어 있으며 건물 인근은 향나무, 소나무, 단풍나무 등의 조경수 및 감나무, 대추나무 등의 유실수가 식재되었고, 수목현황은 대체로 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에 분포하는 수종은 은행나무 682주, 잣나무 436주, 느티나무 398주 등 총 35분류군 3,844주가 식재된 것으로 확인되었으며, 수고는 5m~18m로 확인됨
- 총 3,844주 중 상록침엽교목은 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 전나무 등 1,221주, 낙엽침엽교목은 메타세쿼이아, 일본잎갈나무, 은행나무 943주, 낙엽활엽교목은 느티나무, 칠엽수, 중국단풍 등 1,780주로 확인되었으며, 낙엽활엽교목이 가장 많은 수를 차지하였고, 다음으로 상록침엽교목, 낙엽침엽교목 순서로 수량이 확인됨
- 단지 내 동간에 위치한 녹지는 주로 흉고직경 20~35cm, 수고 16~18m의 칠엽수, 중국단풍, 메타세쿼이아가 분포하였으며, 전정에 의해 인위적 수형을 이루고 있고, 녹지 관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 다소 불량한 것으로 조사됨
- 부지경계와 주차장 인근에 완충목적으로 조성된 녹지는 주로 흉고직경 15~30cm, 수고 15~17m의 느티나무, 은행나무, 잣나무, 중국단풍이 분포하였으며, 녹지관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 다소 불량한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에서 확인된 수종 중 경관수로서의 활용성이 있는 자생종은 소나무 319주, 상수리나무 21주로 총 340주가 분포하며, 그 외 수목은 식재된 수종이므로 보존의 가치는 다소 낮은 것으로 판단됨

동간 녹지	
경계지 완충녹지	
남측 산책로	

구분	수고(m)	흉고직경(cm)	수목	수량(주)
상록침엽교목	5~18	6~19	소나무	319
			스트로브잣나무	335
			잣나무	436
			전나무	80
			향나무	9
			편백	42
소 계				1,221
낙엽침엽교목	15~18	11~40	메타세쿼이아	231
			일본잎갈나무	30
			은행나무	682
소 계				943
낙엽활엽교목	5~17	4~35	느티나무	398
			칠엽수	395
			중국단풍	258
			왕벚나무	240
			단풍나무	169
			감나무	68
			백목련	62
			복자기	28
			배롱나무	23
			상수리나무	21
			이팝나무	21
			산수유	15
			산딸나무	13
			일본목련	13
			수수꽃다리	12
			양버즘나무	10
			산사나무	9
			박태기나무	7
			자귀나무	5
			대추나무	3
			아까시나무	3
			굴참나무	2
			느릅나무	2
			대왕참나무	1
			모과	1
			밤나무	1
소 계				1,780
합 계				3,844

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

1) 시행계획

- 본 사업에 소요되는 총 사업비는 재건축사업 시공자의 자체자금으로 충당

2) 사업방법

가) 사업의 시행자

- 목동5단지 재건축 정비사업추진 준비위원회

나) 재건축 방식

- 재건축사업에 의한 관리처분방식

나) 사업시행 절차

- 사업 승인(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가) → 철거 → 착공 → 준공 → 입주 및 조합 해산

■ 사업시행계획인가

- 사업시행계획인가는 재건축사업 조합이 추진하고 있는 주택건설사업에 관한 일체의 사업내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 행정처분절차로 승인신청 → 구청장 → 송부(서울시장) → 유관부서 협의 → 사업승인 → 고시·공고의 순으로 진행

■ 관리처분계획인가

- 사업시행자는 기존 건축물 철거 전에「도시 및 주거환경정비법」제74조의 규정에 의해 분양설계, 분양예정 건축물의 추산액, 종전 건축물의 명세 및 가격, 정비사업 추산액 및 조합원 부담규모·부담시기 등이 포함된 관리처분계획을 수립 후 구청장의 인가를 득해야 함

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

14. 기초조사 현황도

1) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역과 제3종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 철도시설이 일부 지정되어있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 광로1류 1개소, 대로3류 1개소, 중로2류 1개소가 연접해 있으며, 문화공원 및 공공청사, 도서관, 체육시설 등이 인접해 있음

■ 도시관리계획 현황도



V

계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 목동5단지 아파트는 1986년 사용승인 후 38년이 경과되었으며, 지난 2023년 1월 9일 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 대상지를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

- 대상지 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써
- 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

가) 공간적 범위

- 위 치 : 양천구 목동 912번지 일대
- 면 적 : 204,003.2㎡

나) 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 목동5단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


양화초
용왕산
목원초
월촌초
목동
열병합발전소
목마공원
한가람고
월촌중
청목초
신목중
이대
목동병원
염도초
파리공원
양정중·고
대상지
500m
1km
경인초
안양천
국회대로
목동종합운동장
양평유수지
생태공원
오목공원
목동유수지
목운초
현대
백화점
서부간선도로
오목교역
목동초

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1983. 06. 28.	• 택지개발예정지구 지정 고시	건고 제1983-201호
1984. 01. 07.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 고시	건고 제1984-6호
1986. 09. 30.	• 목동5단지 아파트 준공	-
1994. 02. 15.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 변경 승인 고시 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정	건고 제1994-34호
1995. 03. 09.	• 서울목동지구 택지개발사업 공사완료 공고	서고 제1995-64호
2023. 09. 14.	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시	서고 제2023-408호
2023. 01. 09.	• 목동5단지 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2023. 07. 22.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 14.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 20.	• 목동5단지 신속통합기획 접수	-
2023. 11. 24.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 12. 30.	• 목동5단지 공공건축사 선정(성균관대학교 신중진 교수)	-
2024. 04. 03.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 보완 접수(준비위 → 양천구)	-
2024. 04. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 재요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 07. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문 완료	-
2024. 08. 28.	• 목동5단지 정비계획 입안 신청(준비위 → 양천구)	
2024. 09. 25.	• 목동5단지 서울시 공공시설 설치관련 검토의견 회신(양천구 → 준비위)	-
2024. 11. 08.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문의견 및 서울시 보완의견 조치계획 제출	-
2025. 01. 06.	• 목동5단지 보완의견 회신(양천구 → 준비위)	-
2025. 01. 09.	• 목동5단지 보완의견 조치계획 제출(준비위 → 양천구)	-

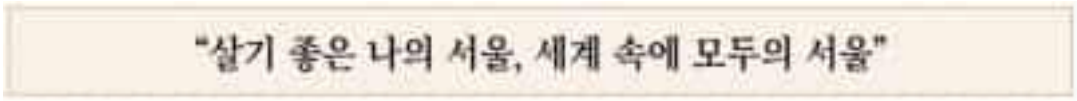
2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획(2022)

가) 미래상

• 2040년 서울의 미래상은 “살기좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”이며, 이는 2040 서울도시기본계획 구성에 중요한 지침으로 기능



■ 서울도시기본계획 미래상 변화

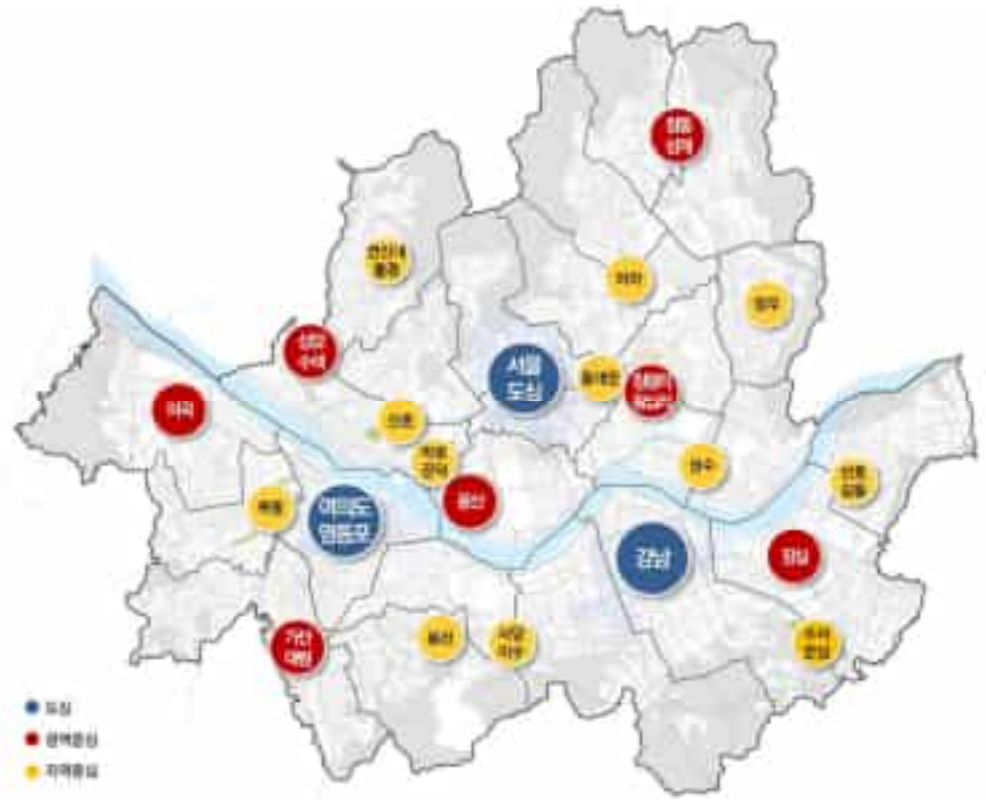
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 →대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	→	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

나) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구 분	7대 목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	• 걸어서 누리는 다양한 일상, • ‘보행일상권 조성’	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 • 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	• 수변 공간의 잠재력 발굴, • ‘수변 중심 공간 재편’	• 물길의 잠재력을 이끌어내 • 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	• 새로운 도시공간의 창출, • ‘기반시설 입체화’	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 • 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	• 미래성장거점 육성·연계 • ‘중심지 기능 혁신’	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 • 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	• 기술발전에 선제적 대응, • ‘미래교통 인프라 구축’	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 • 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	• 미래위기를 준비하는, • ‘탄소중립 안전도시 구축’	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, • 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 • 지속가능한 서울로의 전환
	7	• 도시의 다양한 모습 구현, • ‘도시계획 대전환’	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 • 유연한 도시계획체계로의 전환

다) 중심지체계

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 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



[서울시 중심지 체계]

구 분	중 심 지	
도심 [3]	• 서울도심(국제문화교류), 여의도·영등포(국제금융), 강남(국제업무)	
광역중심 [7]	• 용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	
지역중심 [12]	• 도심권 : 동대문	• 동북권 : 성수, 망우, 미아
	• 서북권 : 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕,	• 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수
	• 동남권 : 수서·문정, 천호·길동	
53지구중심 및 역세권	• 도심-광역중심-지역중심-지구중심의 중심지 체계와 함께 역세권 중심의 공간구조로 5개 권역별 직주균형을 강화하여 자족도시를 실현하고 지역균형발전을 달성	

라) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, **양천구**, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



[권역생활권 구분]

(5) 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

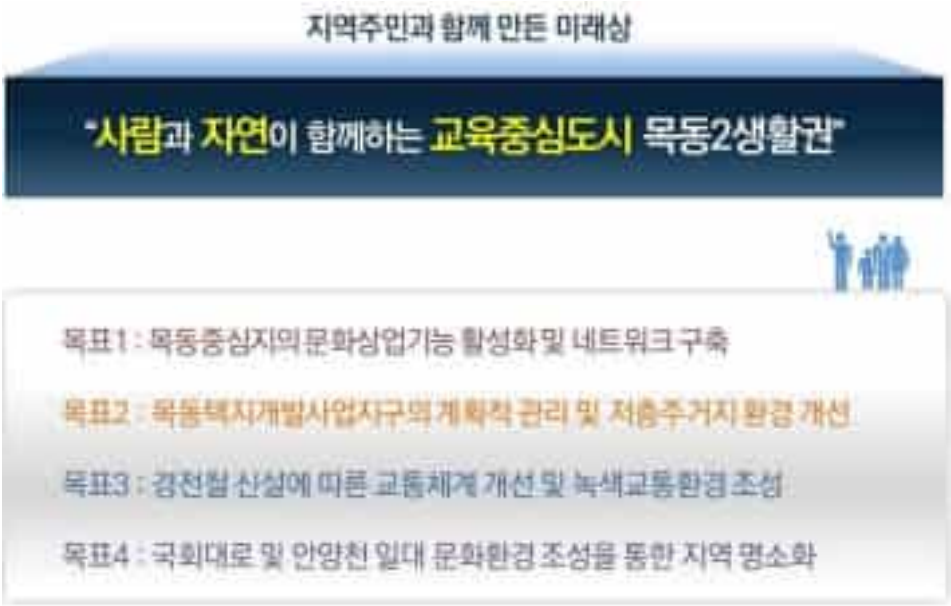
구분	계획과제
도시공간	여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장기반 마련
	마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성



[서남권 발전구상]

2) 2030 서울생활권계획(양천구)(2016)

가) 목동2 지역생활권 미래상 및 목표



나) 목동2 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축



목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경개선



목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성



목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화



■ 목동2 지역생활권 지역발전구상도



3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016)

가) 서남권 주거지 관리방향

- 노후화된 대규모 계획시가지 관리
  - 목동, 가양 등 노후한 계획시가지 관리

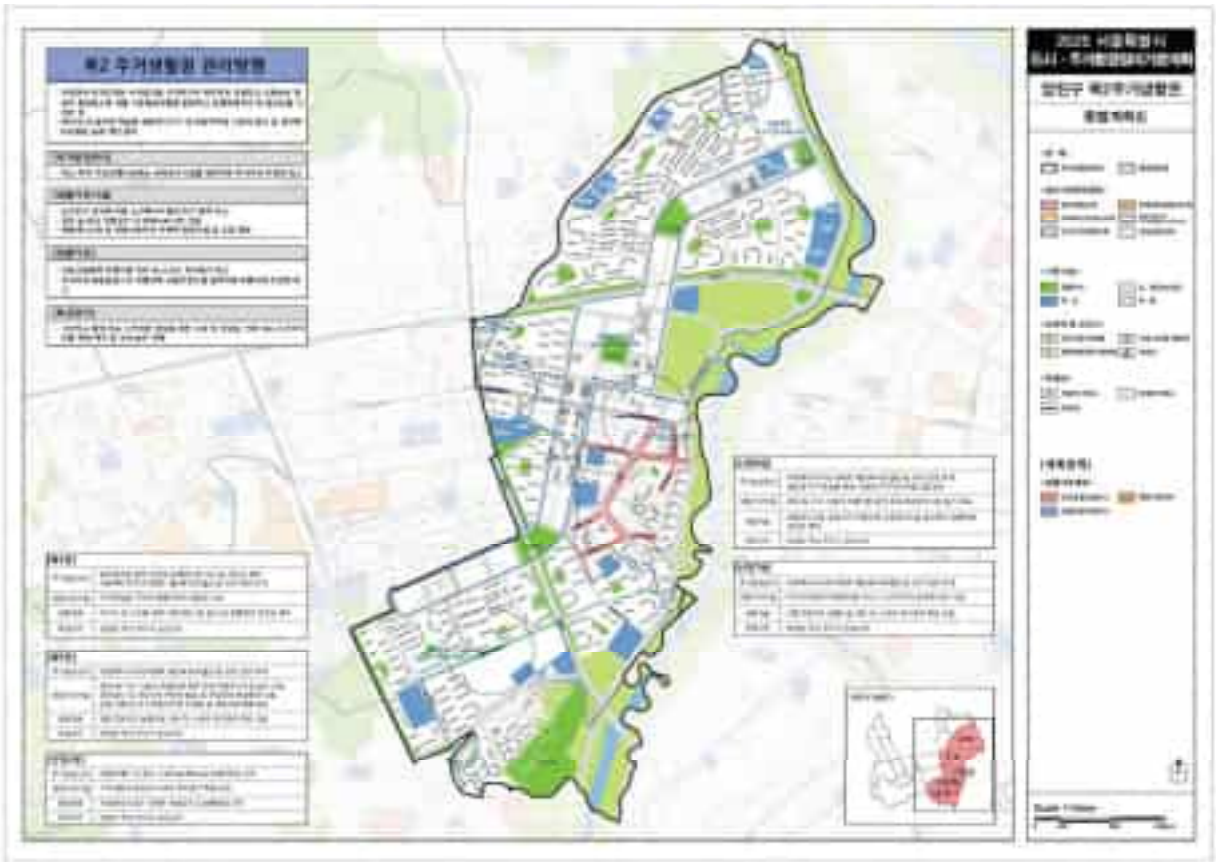
나) 양천구 중점 계획방향

- 노후한 대규모 계획시가지의 정비 관리 (리모델링, 재건축 등)
- 구획정리사업으로 조성된 노후주거지에 대한 다양한 정비수법을 활용한 주거환경관리
- 도심(여의도)에 인접한 배후주거지역으로 주거환경의 점진적 개선

다) 목2 주거생활권 관리방향

- 안양천변 주거지역은 수변공간을 지역주민이 편리하게 이용하고 조화로운 경관이 형성되도록 서울 기본 경관계획을 준용하고 보행환경 개선 및 접근로를 다양화 함
- 80년대 초·중반에 건립된 목동택지지구 내 공동주택의 지속적 관리 및 재건축·리모델링 등에 대한 관리

■ 목2 주거생활권 종합계획도



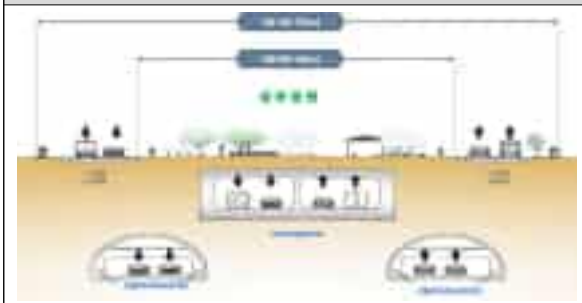
4) 국회대로 지하차도 및 상부 공원화 사업

가) 사업개요

- 위 치 : 양천구 신월 IC ~ 영등포구 국회의사당 교차로
- 조성규모 : 연장 7.6 km, 폭 44~55m(공원 폭 28~38m)
- 사업기간 : 2015년~2025년

나) 조성목표

- 국회대로 지하화에 따른 지상공간을 공원과 녹지로 조성하여 서남권의 생활밀착형 녹지공간을 조성함으로써, 시민들에게 생활 속 녹색 여가 공간 제공
  - 상부공원 구간 : 지하차도 상부에 테마와 풍부한 녹음이 있는 공간 조성
  - 도로다이어트 구간 : 차도축소 및 보도 확장 후 테마길 조성

<table>
<tr><td colspan="2">국회대로 상부 공원 조성 사업구간</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>지하차도 신설 구간 (4.0Km)</td><td>도로다이어트 구간 (3.6Km)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>〈 현 신강고가 ~ 목동청소년 수련관 〉</td><td>〈 경인고속도로입구사거리 ~영동초등학교 교차로 〉</td></tr>
<tr><td colspan="2">조감도</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

5) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획

가) 사업개요

- 사업규모 : 10개 노선 71.05㎞ (조건부 1개 노선 별도)
- 계획기간 : 2021년~2030년
- 노선개요

연번	구분	노선명	구간			규모(㎞)
			기점	종점	주요 경유지	
1	선정노선	강북횡단선	청량리역	목동역	동대문, 성북, 종로, 서대문, 은평, 마포, 강서, 양천	25.72
2		서부선	새절역	서울대입구역	은평, 서대문, 마포, 영등포, 동작, 관악	15.77
3		**목동선**	**신월동**	**당산역**	**양천, 영등포**	**10.87**
4		면목선	청량리역	신내역	동대문, 중랑	9.05
5		난곡선	보라매공원	난향동	동작, 관악	4.08
6		우이신설 연장선	우이동	방학역	강북, 도봉	3.50
7		서부선 남부연장	서울대입구역	서울대 정문	관악	1.72
8		신림선 북부연장	샛강역	여의도	영등포	0.34
9		4호선 급행	당고개역	남태령역	-	-
10		5호선 직결	둔촌동역	굽은다리역	-	-
조건부 노선		9호선 4단계 추가연장	고덕강일1	강일	-	1.25

[노선도 - 목동선]



2. 관련법규 검토

가)「도시 및 주거환경정비법」

구 분	관련조항	내 용
목 적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사내용	령 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우) • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조 제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

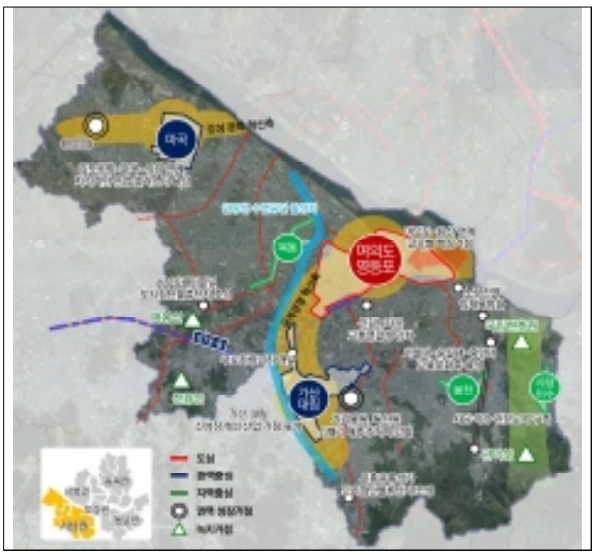
구 분	관련조항	내 용
정비계획의 내용	법 제9조	• 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	령 제8조	• 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경관리사업에 한함) • 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 • 그 외 필요한 세부사항 - 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원 및 녹지를 포함하지 않도록 함 - 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획 - 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. - 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도 건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 지형물이 있는 경우 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수등, 토지주택공사 등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 이를 시행할 수 있음
국민주택규모 주택건설 비율	법 제54조	• 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
	영 제9조	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
	서울시 조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50

3 현황 및 여건분석

1. 양천구 도시 현황

1) 광역도시 현황

서울시 권역생활권	서남권역생활권
• 5개 권역(대생활권) 중 서남생활권에 해당	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성
	

2) 인문·사회환경 분석

가) 인구 현황

- 양천구 인구는 2016년 이전부터 감소추세이며, 세대당인구수는 2017년 2.67인에서 2022년 2.43인으로 감소하는 추세임

■ 인구 및 세대 추이

구 분	세대수(세대)	인구(명)	인구증가율(%)	세대당인구(인/세대)	인구밀도(명/㎢)
2017년	176,649	475,018	-1.42	2.67	27,289
2018년	176,498	468,145	-1.45	2.63	26,894
2019년	177,256	462,285	-1.25	2.58	26,559
2020년	180,633	457,781	-0.97	2.51	26,301
2021년	181,404	450,487	-1.59	2.47	25,882
2022년	181,187	444,010	-1.44	2.43	25,509

자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

나) 주택 현황

- 양천구의 주택수는 146,886호이며, 아파트 92,705호(63.1%), 다세대 41,885호(28.5%), 단독주택 7,519(5.1%), 연립주택 3,965호(2.7%), 비거주용 건물내 주택(0.6%) 순으로 비중이 높음

■ 주택 현황

구 분	주 택 수 (호)						비 고
	합계	단독주택	아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택	
주 택	146,886	7,519	92,705	3,965	41,885	812	

자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

3) 생활환경 분석

가) 상수도시설

- 양천구 총인구 444,010명 대비 상수도 보급인구는 444,010명으로 상수도 보급률 100.0%로 조사되었으며, 1일 1인당 급수량은 273ℓ, 1일 급수량은 121,596㎥로 나타남

■ 상수도 보급 현황

구 분	총인구	급수인구		급수량(㎥/일)	1일 1인당 급수량 (ℓ)
			보급률(%)		
공급처리시설	444,010	444,010	100.0	121,596	273

자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

나) 하수도시설

■ 하수도 보급 현황

구 분	계획연장 (m)	시설연장 (m)	보급률(%)	합류식(m)		분류식(m)			
				계획연장	시설연장	오수관거		우수관거	
						계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
공급처리 시설	395,261	388,992	98.0	324,152	317,882	51,864	51,864	19,245	19,245

자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

다) 교육시설

- 2022년 기준 양천구 관내 유치원 39개소, 초등학교 30개소, 중학교 19개소의 교육시설을 갖추고 있으며, 고등학교의 경우 일반, 특성화, 자율 3종류의 고등학교가 위치하고 있음

■ 교육시설 현황

구분	유치원	초등학교	중학교	고등학교			
				계	일반	특성화	자율
교육시설	39	30	19	15	11	3	1

자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

라) 의료· 보건시설

- 2022년 기준 양천구 관내 종합병원 3개소를 비롯한 총 663개 병 · 의원이 있음

■ 현황

구분	병 · 의원								보건소	보건지소
	합계	종합병원	병원	의원	요양병원	치과의원	한방병원	한의원		
의료기관	663	3	5	306	3	191	4	151	1	2

자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

마) 공원· 녹지시설

- 2022년 기준 양천구 관내 공원은 총 123(1)개소 3,049.6천㎡이며, 개소수로는 어린이공원이 74개소(129.1천㎡)로 가장 많으며, 면적으로는 근린공원이 1,389.1천㎡(18개소)로 가장 넓은 면적을 차지함

■ 공원 현황

구분	합계		도시공원									
			어린이공원		소공원		근린공원		문화공원		도시자연공원	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
공원	123(1)	3,049.6	74	129.1	11	25.3	18	1,389.1	2	246.3	(1)	837.3

※ 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
자료 : 제35회 양천통계연보(2023)

2. 대상지 현황

1) 자연환경 현황

가) 표고 분석

- 대상지의 표고는 해발고도기준 최저 7.5m ~ 최고 9.2m로 구성되어 있음
- 대상지의 표고는 10m 미만이 100%이며, 대상지 주변은 주거지역으로 대부분 해발고도 10m 미만의 평탄한 지형으로 이루어져 있음

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
10m미만	204,003.2	100.0	-
합계	204,003.2	100.0	-

■ 표고 현황도



나) 경사도 분석

- 대상지내 경사도는 5˚미만이 100.0%로 대체로 완만한 경사로 되어있음
- 대상지 주변 경사도는 대부분이 5˚미만으로 대체로 완만한 경사로 되어있음

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
5˚미만	204,003.2	100.0	-
합 계	204,003.2	100.0	-

■ 경사 현황도



2) 도시관리계획 현황

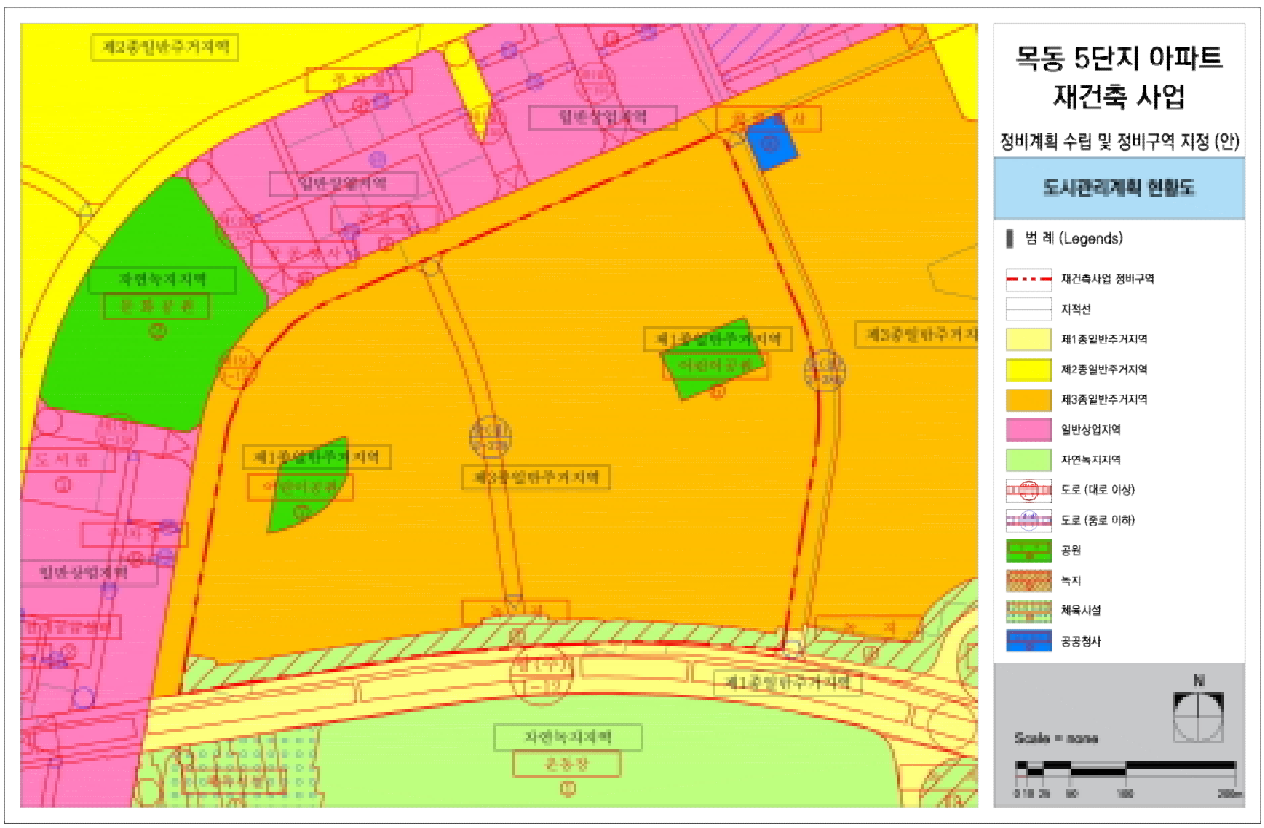
가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 어린이공원 및 녹지, 중로2류가 일부 지정되어있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 광로1류 1개소, 대로3류 1개소, 중로2류 1개소가 인접하여 있음

■ 도시관리계획 현황도



3) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

- 대상지는 총 6개 필지로 구성되어 있으며, 지목상 대지가 2필지, 공원 3필지, 도로 1필지로 구성되어 있음

〈 토지 지목별 현황 〉

구분	계	대지	공원	도로	비고
필지수(개)	6	2	3	1	-
구성비(%)	100.0	33.3	50.0	16.7	-
면적(㎡)	204,003.2	179,339.8	19,515.5	5,147.9	-
구성비(%)	100.0	87.9	9.6	2.5	-

■ 토지 지목별 현황도



나) 토지 소유자별 현황

• 대상지 내 필지의 소유자 현황은 사유지가 2필지, 군유지 3필지, 시·도유지가 1필지임

〈 토지 소유자별 현황 〉

구분	계	사유지	군유지	시·도유지	비고
필지수(개)	6	2	3	1	-
구성비(%)	100.0	33.3	50.0	16.7	-
면적(㎡)	204,003.2	179,339.8	12,927.5	11,735.9	-
구성비(%)	100.0	87.9	6.3	5.8	-

■ 토지 소유자별 현황도



4) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 건축물은 총 41동으로 공동주택이 36동, 근린생활시설이 4동, 노유자시설이 1동으로 구성되어 있음

〈 건축물 용도별 현황 〉

구분	계	공동주택	근린생활시설	노유자시설	비고
동수(동)	41	36	4	1	-
구성비(%)	100.0	87.8	9.8	2.4	-

■ 건축물 용도별 현황도



나) 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상15층 규모로 이루어져 있으며, 근린생활시설은 지하1층 ~ 지상3층 규모임

〈 건축물 층수별 현황 〉

구분	계	1층	2층	3층	5층	12층	15층	비고
동수(동)	41	1	3	1	21	7	8	-
구성비(%)	100.0	2.4	7.3	2.4	51.3	17.1	19.5	-

■ 건축물 층수별 현황도



다) 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 39동이 철근콘트리트조이며, 2동이 조적조임

〈 건축물 구조별 현황 〉

구분	계	철근콘크리트조	조적조	비고
동수(동)	41	39	2	-
구성비(%)	100.0	95.1	4.9	-

■ 건축물 구조별 현황도



라) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물의 준공(변동일)연도는 39동 1986년으로 2025년 현재 준공 이후 39년이 경과되었으며, 2동은 1987년 준공으로 현재 38년 경과되었음

〈 건축물 준공연도별 현황 〉

구분	계	1986년(39년 경과)	1987년(38년 경과)	비고
동수(동)	41	39	2	-
구성비(%)	100.0	95.1	4.9	-

■ 건축물 준공연도별 현황도



마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 건축물은 41동 모두 허가 건축물임

〈 건축물 허가유무별 현황 〉

구분	계	유허가	비고
동수(동)	41	41	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 허가유무별 현황도



5) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

가) 도로 현황

- 대상지 남측으로 국회대로가 동서로 지나고 있으며, 서부간선도로, 올림픽대로 등이 인근에 위치함
- 대상지 인근으로 지하철 5호선 오목교역과 양평역, 9호선 신목동역이 입지하고 있음

■ 주변 교통체계 현황도

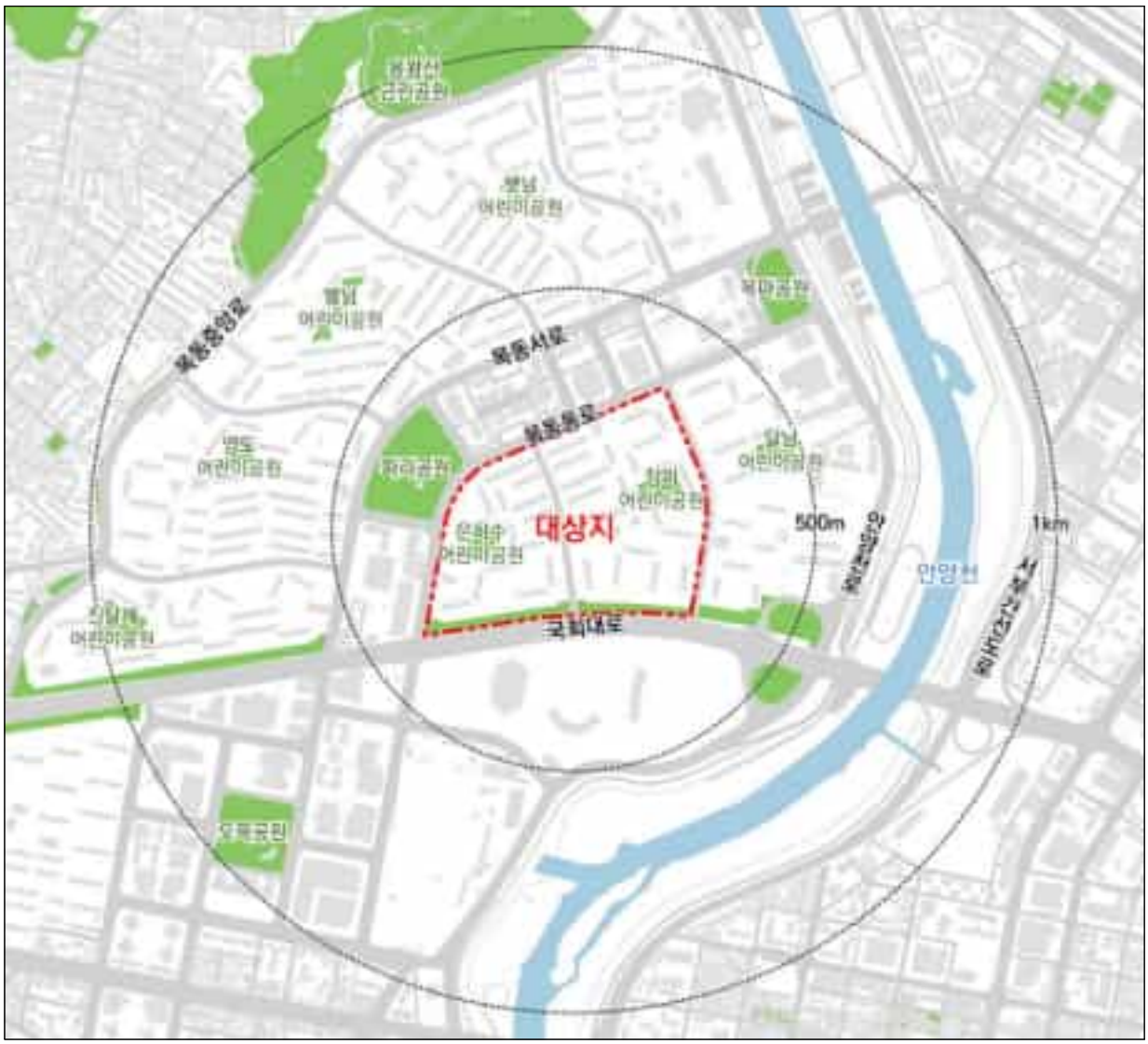


나) 공원·녹지 현황

- 대상지는 문화공원인 파리공원과 인접해 있으며, 이 외 목마공원, 용왕산 근린공원, 오목공원이 반경 1km이내에 입지하고 있어 주민의 여가·휴식공간 접근성이 양호함

시설명	시설종류	권역거리(m)	규모(㎡)	비고
파리공원	문화공원	250m	29,619.3	-
목마공원	근린공원	560m	12,816.8	-
용왕산 근린공원	근린공원	800m	213,552.0	-
오목공원	근린공원	840m	21,470.4	-

■ 주변 공원·녹지 현황도



다) 공공시설 및 학교 현황

- 대상지 반경 1km이내 공공시설은 목5동주민센터, 양천도서관, 초·중·고등학교 등 다수의 공공시설들이 입지하고 있음

■ 공공시설 설치현황

구분		검토내용		
		개소 (구역내/외)	시설명	비고
주민센터		2개소 (0/2)	목5동주민센터	-
			목1동주민센터	
지구대		1개소 (0/1)	양천경찰서 목1지구대	-
문화시설		1개소 (0/1)	시립목동청소년센터 문화의집	-
복지시설	도서관	2개소 (0/2)	서울특별시교육청 양천도서관	-
			목마교육도서관	
교육시설	초등학교	5개소 (0/5)	경인초등학교	대상지에서 반경 1km 이내
			월촌초등학교	
			영도초등학교	
			정목초등학교	
			목원초등학교	
	중학교	3개소 (0/3)	양정중학교	대상지에서 반경 1km 이내
			월촌중학교	
			신목중학교	
	고등학교	2개소 (0/2)	양정고등학교	대상지에서 반경 1km 이내
			한가람고등학교	
	대학교 (의료시설)	1개소 (0/1)	이대목동병원	-

6) 현황종합분석

가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 철거 개발에 따른 주택난, 전세난 우려	• 법적상한용적률을 300%로 적용하여 공공주택 확보 최대화 • 관련 법에 의거한 세입자 대책 마련
토지이용	• 단지내 공원 및 주변 공원 등 녹지공간은 양호하나, 주민편익시설 부족	• 각종 관련지침에 의거한 적정규모의 공원 및 주민공동이용시설 확보
도시기반시설	• 주차공간의 부족으로 단지내 이중주차 발생 • 단지 내 오픈스페이스 및 커뮤니티시설 부족	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 충분한 공원·녹지 및 테마광장 확보 • 다채로운 커뮤니티시설 및 휴식 공간 확보 • 단지 내 주차공간 전체 지하화로 차도와 분리되어 안전하고 오픈스페이스와 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전, 이에 대한 구체적인 대책 마련

나) SWOT 분석



다) 현황종합분석도


대상지
500m
1km
국회대로
신월IC방면
영등포방면
구로방면
오목공원역
(예정)
오목교역
(예정)
오목교역
이대목동병원역
(예정)
목동종합운동장
목동유수지
서부간선도로
양평역
이대
목동병원
양천중·고
현대
백화점

7) 대상지 현황사진



[대상지 내부]



[대상지 외부]



4 부문별 계획

1. 계획의 목표 및 미래상

1) 계획의 목표

계획목표	1. 재건축을 통한 “名品” 아파트단지 조성 실현
	2. 미래 여건 변화에 대응한 도시공간구조 재편
	3. 서울시 서남권 대표아파트단지의 관문경관 및 스카이라인 형성
	4. 주변과 연계된 커뮤니티 및 보행중심의 가로환경 특화

2) 미래상



3) 계획의 세부목표

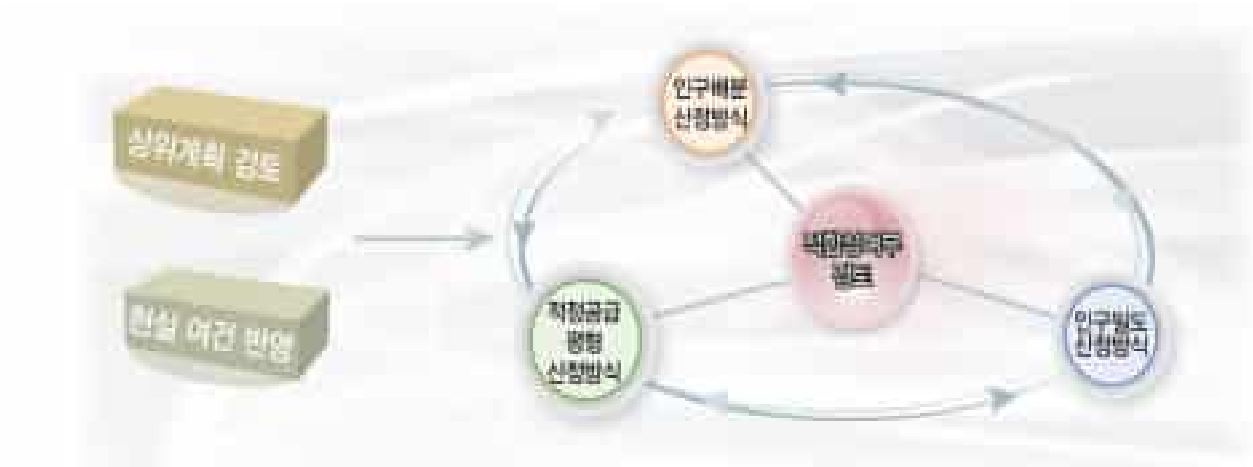
- 기존 관련계획 및 지침과의 정합성 유지
  - 2040 서울시 도시기본계획, 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 등 상위계획에서 제시된 개발밀도 및 인구배분계획을 준용
  - 관련법규 및 지침을 반영한 계획 수립
- 해당 주민이 공감하며 실현성 있는 계획도출로 원활한 사업성 확보
- 주변과 조화를 이루는 친환경적인 경관계획
- 홍수로 인한 침수가 빈번한 지역으로 자연재해로부터 안전한 주거환경 조성계획

4) 계획의 지표설정

가) 지표 설정

(1) 기본방향

- 상위계획 및 관련계획을 반영한 인구 및 가구수 검토
- 2030 서울시 도시기본계획상 2030년도 추계인구밀도 16.8천명/㎢ 적용



(2) 계획지표 설정 기준

- 주택규모 : 전용면적 59~197㎡
- 용적률 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 246.97%, 법적상한 299.98%이하
- 인구 및 세대수
  - 인 구 : 9,580인 (세대당 2.5인 기준) [2030 서울시 도시기본계획 2030년 가구당 인구 추계]
  - 세대수 : 3,832세대 (공공주택 564세대 포함)

(3) 계획대상지 지표 산정

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증감	현황	계획	증감
계획대상지	4,620	9,580	증) 4,960	1,848	3,832 (공공주택 포함)	증) 1,984

2. 계획의 기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 현황여건 및 목동택지지구 내 재건축사업이 추진중인 목동6단지아파트와의 연계성을 고려한 토지이용구상
- 재건축사업에 따른 도시기반시설 용량의 적정 확보(현황 공원·녹지면적을 고려하여 녹지공간 확보)
- 단지 내부를 가로지르는 동·서, 남·북 방향의 공공보행통로를 통한 보행 친화적 공간 조성
- 목동동로변 중심상업지구와의 연계성 및 주 보행가로축을 고려 연도형 상가 배치

■ 토지이용구상도



이 하 여 백

2) 교통처리구상

가) 차량동선구상

- 재건축사업으로 인해 증가되는 교통수요를 고려 북측 목동동로 3m 확폭(25m → 28m)
- 인접하여 재건축이 진행될 예정인 목동6단지 사이도로인 목동동로18길 1.5m 확폭(19m → 20.5m)
- 단지 내부도로인 목동동로16길 폐도 후 주변 도로 여건 등을 고려하여 신설도로(18m) 확보
- 단지 내 차량 출입을 위한 신설도로 내 차량 진출입구(4개소) 조성
- 목동동로18길 차량진출입구(1개소) 조성
- 도로 확폭 계획과 연계하여 금회 확폭되는 도로 내 자전거전용도로 설치 계획을 통해 녹색교통 및 자전거 이용 활성화 유도

■ 차량동선계획



이 하 여 백

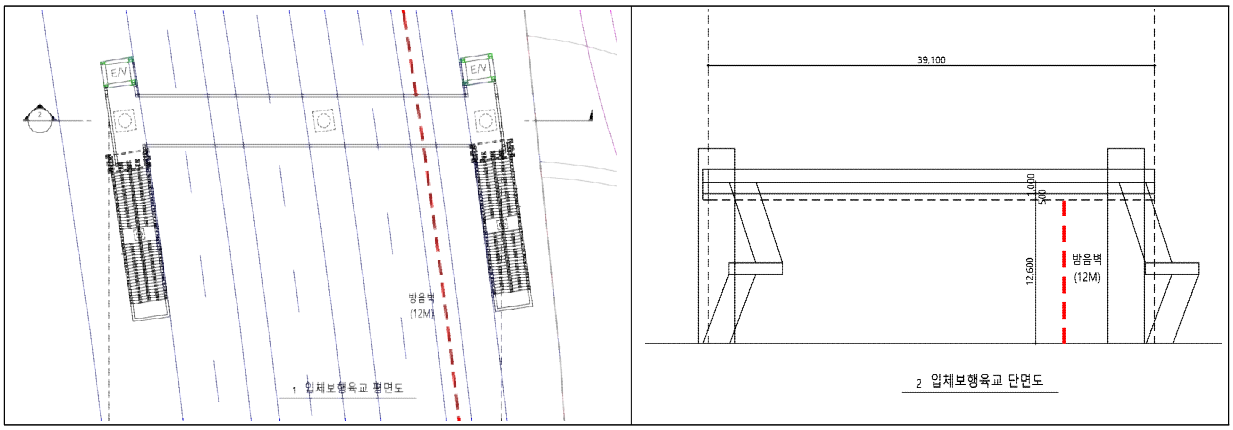
나) 보행동선구상

- 대상지는 목동동로변에 단지 내부로의 보행자 진입동선이 조성되어 있으며, 목동 중심상업지구 및 안양천과의 연계성을 고려하여 동·서축의 공공보행통로(15m) 조성
- 국회대로로 인해 단절되는 보행 연속성을 개선하기 위해 북측 중심상업지구로부터 목동 종합운동장까지 이어지는 공공보행통로(25m) 및 보행육교 조성
- 대상지 북서측 조성되어 있는 파리공원과의 보행연속성을 고려한 내부 보행동선계획 수립
- 인접 학교시설(경인초, 양정중·고 등)과의 접근성 증진을 위한 내부 보행동선계획(학교가는 길) 수립

■ 보행동선계획



■ 입체보행육교 평·단면도



3. 부문별 계획

1) 용도지역·지구계획

가) 기본방향

- 용도지역(제3종일반주거지역)에 부합하는 토지이용 유도

나) 계획내용

- 대상지 내 용도지역은 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 재건축에 따른 기반시설 배치 변경을 고려 용도지역 일부 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	증) 653.4	20,168.9	9.9	-
제3종일반주거지역	184,487.7	감) 653.4	183,834.3	90.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	감) 653.4	250%	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	증) 653.4	150%	

■ 용도지역·지구 결정(변경)도



이 하 여 백

2) 기반시설 설치계획

가) 기본방향

- 도로 및 공원 등 주변에 기반시설이 기 입지하고 있으며, 효율적인 공간 조성을 위한 기반시설 재배치

나) 계획내용

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	중로	2	-	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	• 도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	• 원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	• 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	• 원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	• 도로 폐지	• 원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

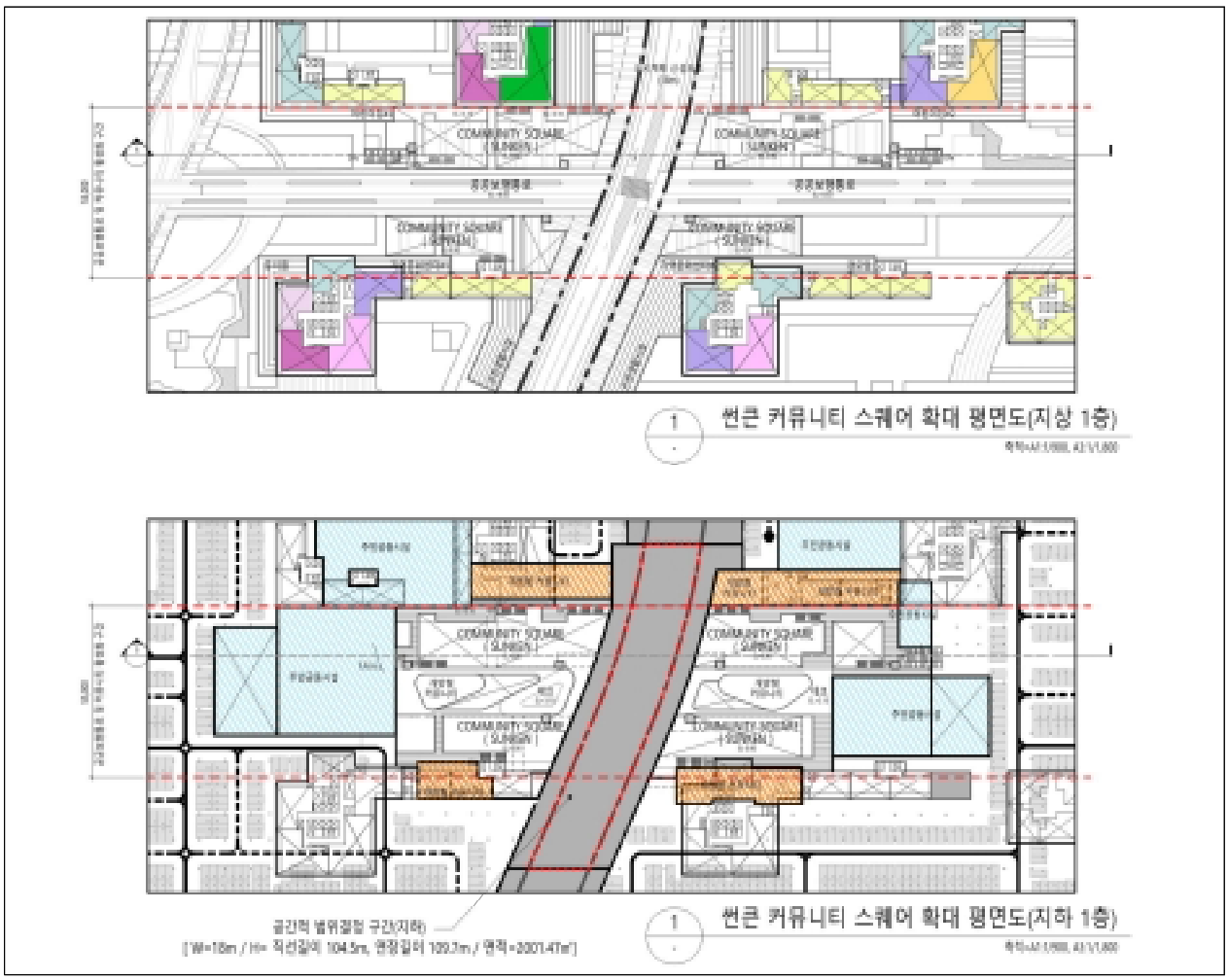
■ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	①	도로 (중로 2-)	목동 912일원	폭	18m	-	지하주차장 연결통로
				길이	109.7m		
				면적	2,001.47㎡		

■ 도로 공간적 범위 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	도로 (중로 2-)	• 공간적 범위 결정 - B = 18m - L = 109.7m - 지하 : 2,001.47㎡	• 중로 2- 일부구간에 대하여 공간적 범위 결정을 통해 공동주택용지 내 분할되어 있던 커뮤니티기능을 집적화하고, 인접 획지와의 연결을 위해 공공보행통로와 인접하여 선큰을 조성하여 지하부 연결

■ 도로 공간적 범위 결정 범위



(2) 공원 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	23	169,687.0	22	170,957.2
소공원	-	-	1	9,049.8
근린공원	4	84,494.4	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	18	55,573.3	16	47,793.7

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 9,049.8	9,049.8	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

(2) 녹지 : 변경

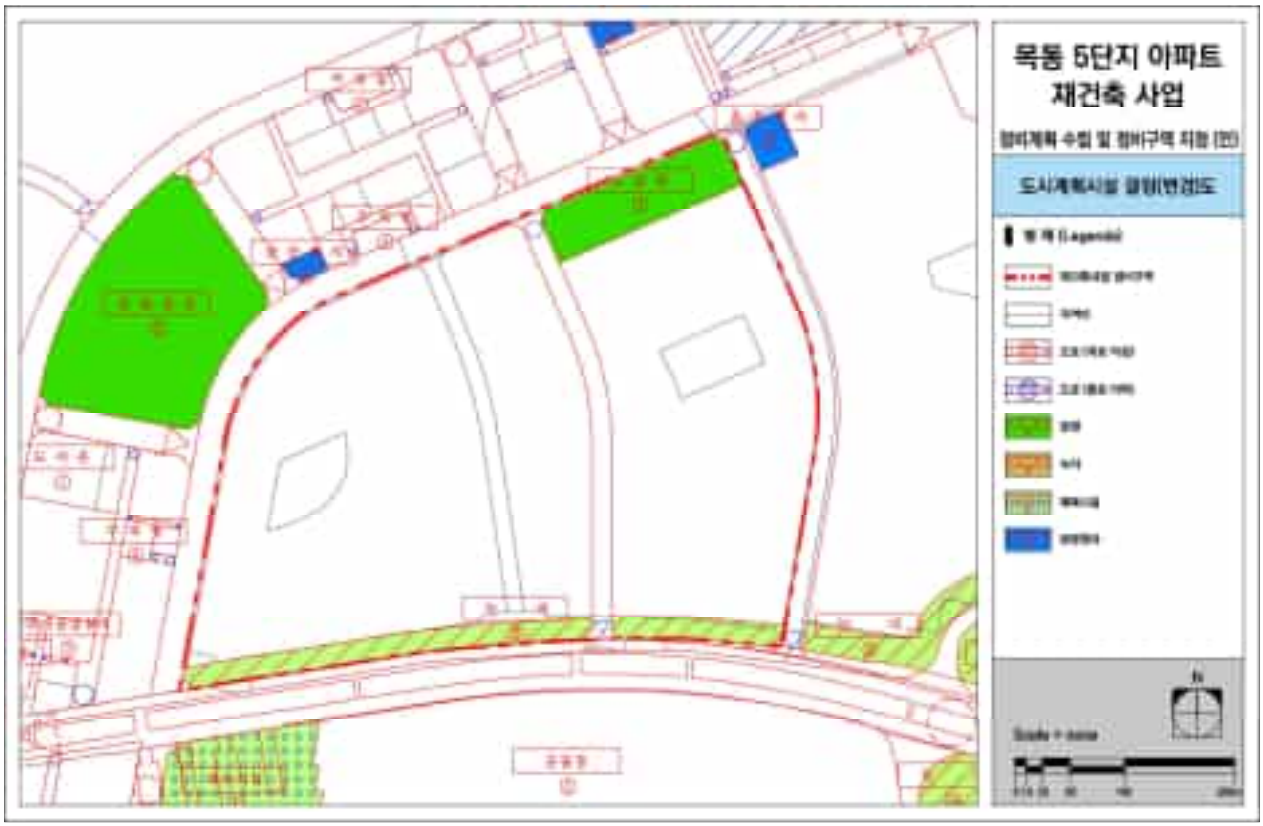
■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 1,270.2	10,465.7	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 10,465.7㎡ 감) 1,270.2㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

■ 도시계획시설 결정(변경)도



3) 토지이용에 관한 계획

가) 기본방향

- 인접 재건축 단지와의 토지이용 정합성 및 주변 공간과의 연계를 위한 토지이용계획 수립

나) 계획내용

- 6단지와의 조화를 이루는 건축배치 및 목동동로변 경관 개선 등을 위한 토지이용 배치

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	173,997.8	85.3	-
	획지1	93,833.1	46.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	66,769.3	32.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	13,395.4	6.6	부대복리시설(교육연구시설)
정비기반시설	소 계	30,005.4	14.7	-
	공 원	9,049.8	4.4	-
	녹 지	10,465.7	5.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

■ 토지이용계획도



4) 공공시설 설치에 관한 계획

가) 기본방향

- 대상지 개발규모와 주변지역 여건을 고려한 공공시설 설치

나) 계획내용

- 정비기반시설 32,465.8㎡(대지지분 포함) 및 건축물 1,574.2㎡을 기부채납으로 계획함 (순부담률 5.7%)

구 분		시설면적(㎡) (A)	국공유지(㎡) (B)	순부담면적(㎡) (A-B)	순부담률 (%)	비 고
합 계		34,040.0	24,663.4	9,376.6	5.7	-
정비기반시설 (토지)	소 계	32,465.8	24,663.4	7,802.4	4.7	-
	공 원	9,049.8	7,779.6	1,270.2	0.8	기부채납
	도 로	10,489.9	5,147.9	5,342.0	3.2	기부채납
	경관녹지	10,465.7	11,735.9	-1,270.2	-0.8	기부채납
	대지지분	2,460.4	-	2,460.4	1.5	기부채납 임대주택
건축물	소계	1,574.2	-	1,574.2	1.0	-
	보행육교& 엘리베이터	156.3	-	156.3	0.1	기부채납
	임대주택	1,417.9	-	1,417.9	0.9	기부채납 임대주택

■ 공공시설 설치 계획도



5) 가구 및 획지에 관한 계획

가) 기본방향

- 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

나) 계획내용

- A-6①(공동주택 및 부대복리시설), A-6②(교육연구시설) 및 A-7①(공동주택 및 부대복리시설)로 계획

■ 가구 결정(변경) 조서

구 분	가구번호	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
가구	합 계	198,373.8	감) 4,860.5	193,513.3	100.0	-
	A6	80,923.2	증) 33,720.9	114,644.1	59.2	공동주택 및 부대복리시설, 교육연구시설, 경관녹지
	A7	117,450.6	감) 38,581.4	78,869.2	40.8	공동주택 및 부대복리시설, 공원, 경관녹지

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	• A6, A7 가구면적 변경 - A6 : 80,923.2㎡ → 114,644.1㎡ 증) 33,720.9㎡ - A7 : 117,450.6㎡ → 78,869.2㎡ 감) 38,581.4㎡	• 토지이용계획 조정에 따른 가구면적 변경

이 하 여 백

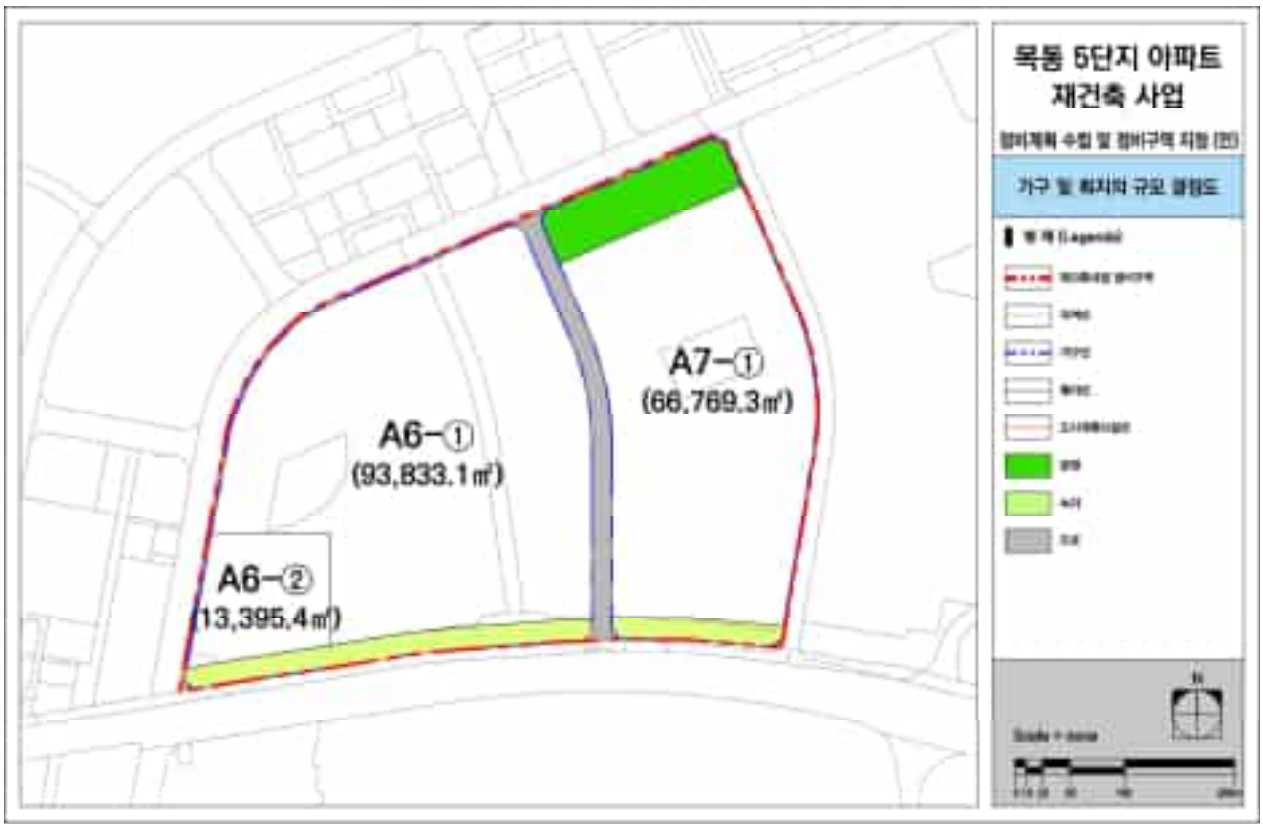
■ 획지 결정(변경) 조서

구 분	획지 번호	가구 번호	지 번	면적(㎡)			비율 (%)	계획내용	비 고
				기 정	변 경	변경후			
변경	합 계			179,339.8	감) 5,342.0	173,997.8	100.0		-
	A6-①	A6	목동 913 일대	70,485.4	증) 23,347.7	93,833.1	53.9	특별계획구역5	5단지
	A7-①	A7	목동 912 일대	108,854.4	감) 42,085.1	66,769.3	38.4	특별계획구역5	
신설	A6-②	A6	목동 913 일대	-	증) 13,395.4	13,395.4	7.7	특별계획구역5	

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A6-①, A7-① 획지면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	• A6-② 획지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 교육연구시설용지 신설

■ 가구 및 획지의 규모 결정도



6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 기본방향

- 관련 법규를 준용한 밀도계획 수립
- 인근 지역의 재건축사업 현황 및 개발 예정지를 고려하여 계획

나) 계획내용

(1) 용도계획

- 기 결정된 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획('23.9)' 준용

■ 불허용도 결정조서

구 분		도면표시	전 층	비 고
불허용도	공통사항(공동주택용지)	A	• 해당 제2·3종일반주거지역내 건축가능 용도 중 - 제2종근생시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설중 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	

주) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

■ 지정 및 권장용도 결정조서

구 분		도면표시	전층	저층부 1층 ~ 2층	비 고
지정용도	주거지역(공동주택용지)	a	• 공동주택 • 주택법에 의한 부대·복리시설	• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	-

주) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

(2) 건폐율 계획

- 기 결정된 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획('23.9)' 준용하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 제3종일반주거지역 건폐율 적용

■ 건폐율계획 결정조서

구분		계획내용	비 고
주거지역 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	50% 이하	

(3) 용적률 계획

- 기 결정된 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획('23.9)' 준용
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2015)」 등 관련 법규 및 기준 내 용적률 기준 준용

■ 용적률계획 결정조서

구분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.97% 이하 / 299.98% 이하	공동주택 및 부대복리시설
		250% 이하			부대복리시설 (교육연구시설)

이 하 여 백

■ 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택등)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국·공유지 면적</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td rowspan="2">현금·건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>건축물
대지지분</td><td>204,003.2㎡</td><td>160,602.4㎡</td><td>34,040.0㎡</td><td>30,005.4㎡</td><td>2,460.4㎡</td><td>1,574.2㎡</td><td>11,086.4㎡</td><td>13,577.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
제공면적</td><td colspan="8">• 순부담 면적
= 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 면적
= 34,040.0㎡ - 11,086.4㎡ - 13,577.0㎡ = 9,376.6㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별
인센티브
항목 적용)</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
• 허용용적률 인센티브 적용 기준
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>항 목</th><th>인센티브</th><th>적용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공보행
통로</td><td>기준</td><td>- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 등 설정)
- 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ※ a=1 이하</td><td rowspan="2">10%p
이내</td><td rowspan="2">10%p</td></tr>
<tr><td>산정식</td><td>- 210%×(16,127.8㎡÷160,602.4㎡)×a = 21.1% ※ a=1 적용</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>기준</td><td>- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성</td><td>5%p</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td rowspan="2">돌봄시설</td><td>기준</td><td>- 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)
- 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1 이하</td><td rowspan="2">5%p</td><td rowspan="2">5%p</td></tr>
<tr><td>산정식</td><td>- 210%×(2,442.6㎡ ÷ 10,150.0㎡)×a = 5.03% ※ a=0.1 적용</td></tr>
<tr><td>합계</td><td></td><td>최대 20%p 이내</td><td>20%p 적용</td></tr>
</table>
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획용적률)
= [1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물) + (1.0 × α건축물)] × 허용용적률
= [1 + (1.3 × 1.0 × 0.0493) + (0.7 × 0.0010) + (1.0 × 0.0090)] × (210% + 20%) = 246.97%
※ α토지(정비기반시설&임대주택 대지지분) = 7,802.4㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0493
※ α건축물(보행육교&엘리베이터) = 156.3㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0010
※ α건축물(임대주택 환산부지) = 1,417.9㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0090</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="8">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 법적상한용적률 = 299.98%</td><td colspan="4">• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

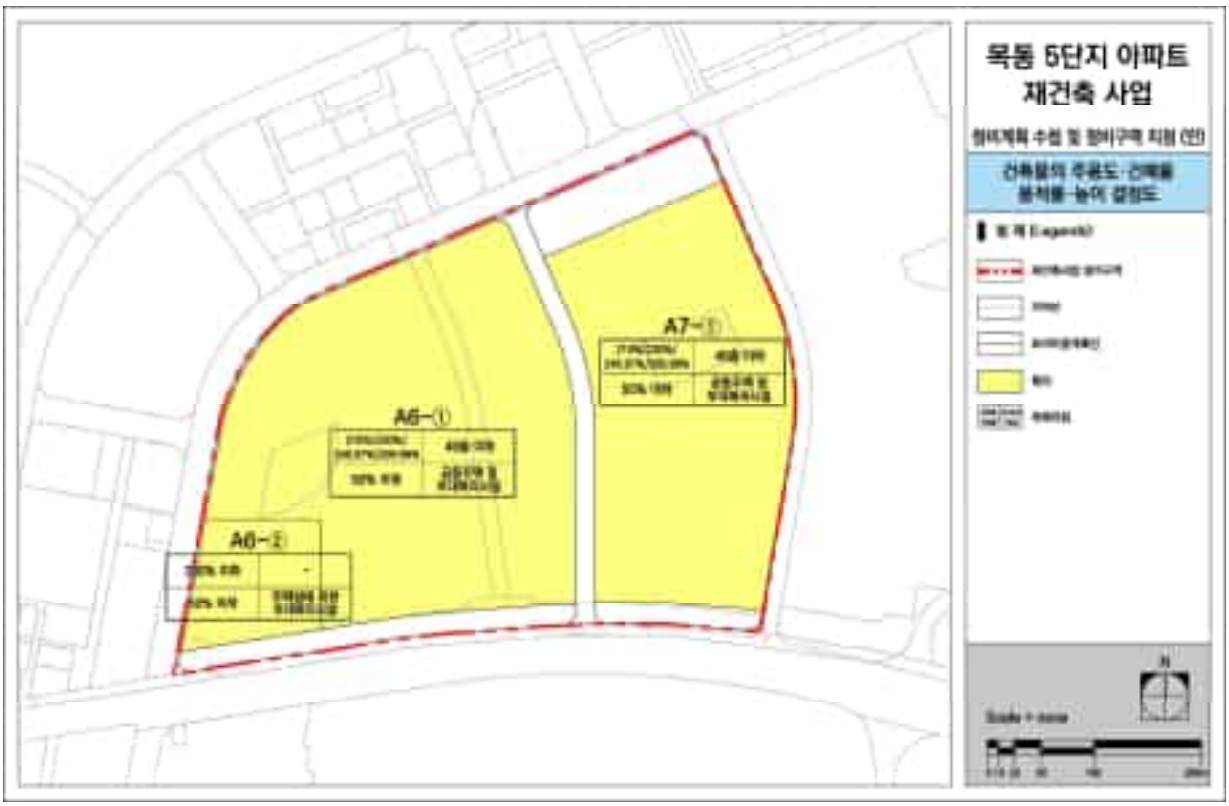
(4) 높이 계획

- 「2040 서울도시기본계획(2022)」 및 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획('23.9)'을 고려하여 유연한 스카이라인 조성과 서남권 목동택지지구의 관문역할 수행 및 입체적인 경관 창출을 위한 높이계획 설정 (최고높이 49층 이하)

■ 높이계획 결정(변경)조서

구분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고높이 (층수)	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	공동주택 및 부대복리시설

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



7) 건축물의 배치 등에 관한 계획

가) 기본방향

- 건축한계선을 지정하여 단지내 보행 및 식재 공간 확보

나) 계획내용

- 인접 도로 폭원 및 시설 등을 고려하여 건축한계선 지정

■ 건축선 계획 결정조서

구 분	적용지역	계획내용
건축지정선	목동동로	• 획지선으로부터 4m~8m
건축한계선	국회대로변	• 획지선으로부터 10m
	목동동로변	• 획지선으로부터 8m~12m
	목동동로18길, 신설 도로변	• 획지선으로부터 6m
부대복리시설 건축한계선	국회대로변	• 획지선으로부터 6m
고층부 벽면한계선	국회대로변	• 획지선으로부터 13m

■ 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	공동주택 용지	• 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 4개층 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	공동주택 용지	• 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지 내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m이상으로 계획	

구분		적용지역	계획내용	비고
기타 외관 요소	옥외설비	구역 전체	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	
	담장의 설치		• 원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	
	광고물 설치제한		• 당해 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 - "서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례" - "서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례" - "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울시고시 2004-158호)	

■ 건축물의 건축선에 관한 계획도



8) 교통처리에 관한 계획

가) 기본방향

- 장래 목동택지 지구단위계획구역 내 재건축 단지들의 밀도 증가 및 인접 단지와의 가로망체계 등을 고려 도로체계 조정
- 단지 내·외부 보행 네트워크 체계를 고려 도로 및 보행공간 조성

나) 계획방향

- 목동동로 및 국회대로변은 원칙적으로 차량출입을 불허. 다만, 획지3 차량진출입을 위해 목동동로변 일부 구간 차량출입불허구간 삭제
- 차량진출입구는 신설되는 단지 내 도로와 인접 단지와의 상충을 최소화하기 위해 목동동로18길변으로 설정

■ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계획내용	비고
교통처리	차량출입 불허구간	• 목동동로, 국회대로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	도면 참조
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 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	도면 참조
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	도면 참조
기타사항	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 신설 도로, 목동동로18길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	도면 참조

■ 교통처리에 관한 계획도



이 하 여 백

9) 공동이용시설 설치계획

가) 기본방향

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

나) 계획내용

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	복리시설	근린생활시설 등	목동동로 350	-	증) 7,790.0	7,790.0	-
	부대시설	관리사무소		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 198.00㎡
		경비실		-	증) 200.0	200.0	-
	주민공동시설	키즈맘센타		-	증) 800.0	800.0	-
		주민운동시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		기타 주민공동시설		-	증) 11,200.0	11,200.0	-
		어린이놀이터			증) 4,000.0	4,000.0	법적기준 : 3,167.00㎡
	공공개방시설	어린이집		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1.087.00㎡
		경로당		-	증) 1,100.0	1,100.0	법적기준 : 1,087.00㎡
		작은도서관		-	증) 1,500.0	1,500.0	법적기준 : 479.00㎡
		다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 66.00㎡
		기타 공공개방시설		-	증) 5,000.0	5,000.0	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

■ 공동이용시설 설치 계획도



10) 교육환경 보호에 관한 계획

가) 기본방향

- 「교육환경보호에 관한 법률」 등 관련 규정 준수

나) 계획내용

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음 피해	• 학교 주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생 시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요 시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동 피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종류 후 또는 방학 중 시행	• 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교 우회통행	• 학교 우회통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	• 펜스 설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금치	• 통학로 주변 자재 방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사챠량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사 과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영이 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
교육환경보호구역 금지행위	• 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조, 같은법 시행령 제22조의 시설 금지 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	• 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획하겠음 • 불허용도 계획을 통한 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

가) 기본방향

- 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공급
- 공공주택의 적극적 확보를 통한 세입자 등의 주거안정 도모

나) 계획내용

- 모든 임대주택은 원칙적으로「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

〈 공공주택 공급면적 산출 근거 〉

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 246.97%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.98% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 246.97% = 53.01%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 53.01% × 0.5 = 26.505%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 160,602.4㎡(대지면적) × 26.505% = 42,567.67㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.70㎡</td><td>86.00㎡</td><td>436</td><td>37,496.00㎡</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>84.70㎡</td><td>115.90㎡</td><td>44</td><td>5,099.60㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>480</td><td>42,595.60㎡</td><td>〉42,567.67㎡</td></tr>
</table>

〈 공공주택 혼합계획 〉

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	3,832	100.0	3,268	564	14.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	987	25.8	475	512	13.4	90.8
60㎡초과~85㎡이하	1,651	43.1	1,599	52	1.3	9.2
85㎡초과	1,194	31.2	1,194	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

12) 경관계획

가) 기본방향

- 주변 아파트 단지 및 자연경관과의 스카이라인 조화를 통한 경관적 이질감 해소
- 통경구간 계획으로 열린 공간으로서의 시각적 개방감 확보
- 고층 타워형 배치로 경관적 측면의 개선

(1) 경관계획의 기본방향

- 입지적 특성 반영
  - 사평대로, 서초중앙로변으로의 시각적 개방감 확보
  - 녹지 및 조경 등을 통한 인근 주거지역과의 분리로 단지 내 프라이버시 제고
  - 주변 지역과의 연계 및 녹지공간 확보

- 주요 조망점에서의 랜드마크 조성
  - 스카이라인의 변화유도로 주요 조망축의 리듬감 부여
  - 주요 경관요소로의 차폐도 극소화 및 향과 조망권의 동등한 고려

- 생태주거개념의 도입
  - 경관축을 주변 지역과 연계하고 그에 따라 친환경적 공간 구축

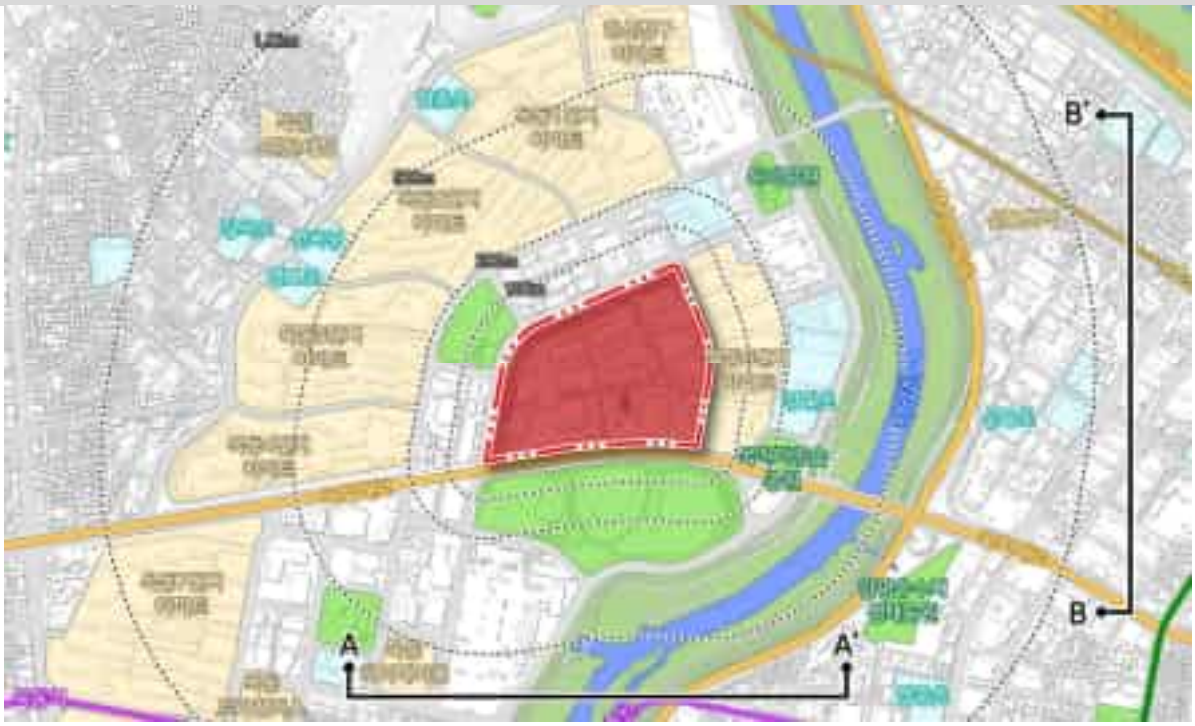
나) 계획내용

- 연접부 경관계획(근경 경관계획)
  - 비오톱평가 1등급지 원형 보존으로 주변 자연경관 훼손 최소화
  - 대지경계선으로부터 건축선 후퇴로 보행자의 개방감 확보

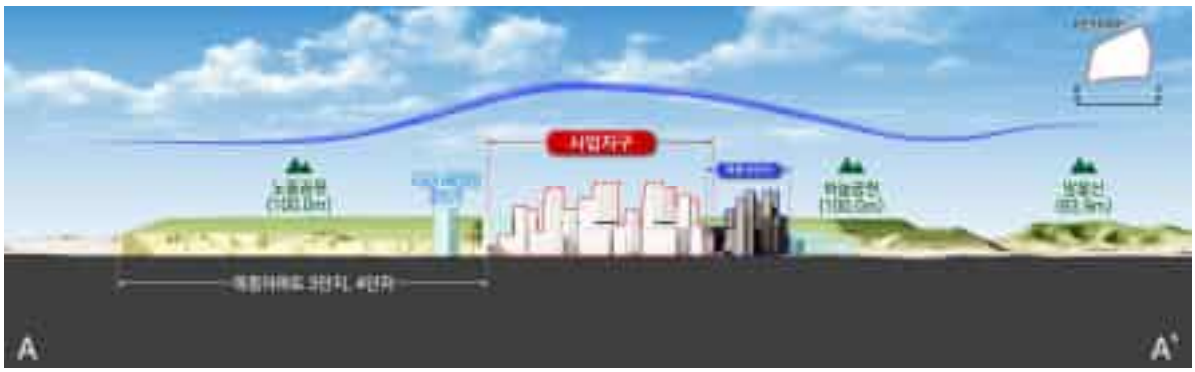
- 조망형 경관계획(원경/중경 경관계획)
  - 조망을 위한 경관축(시각회랑 : visual corridor) 조성으로 쾌적한 주거환경 조성
  - 주변 스카이라인 변화에 따른 다양한 높이 구상으로 도시경관 향상

(1) 스카이라인 경관 simulation

KEYMAP



■ A-A' 스카이라인



■ B-B' 스카이라인



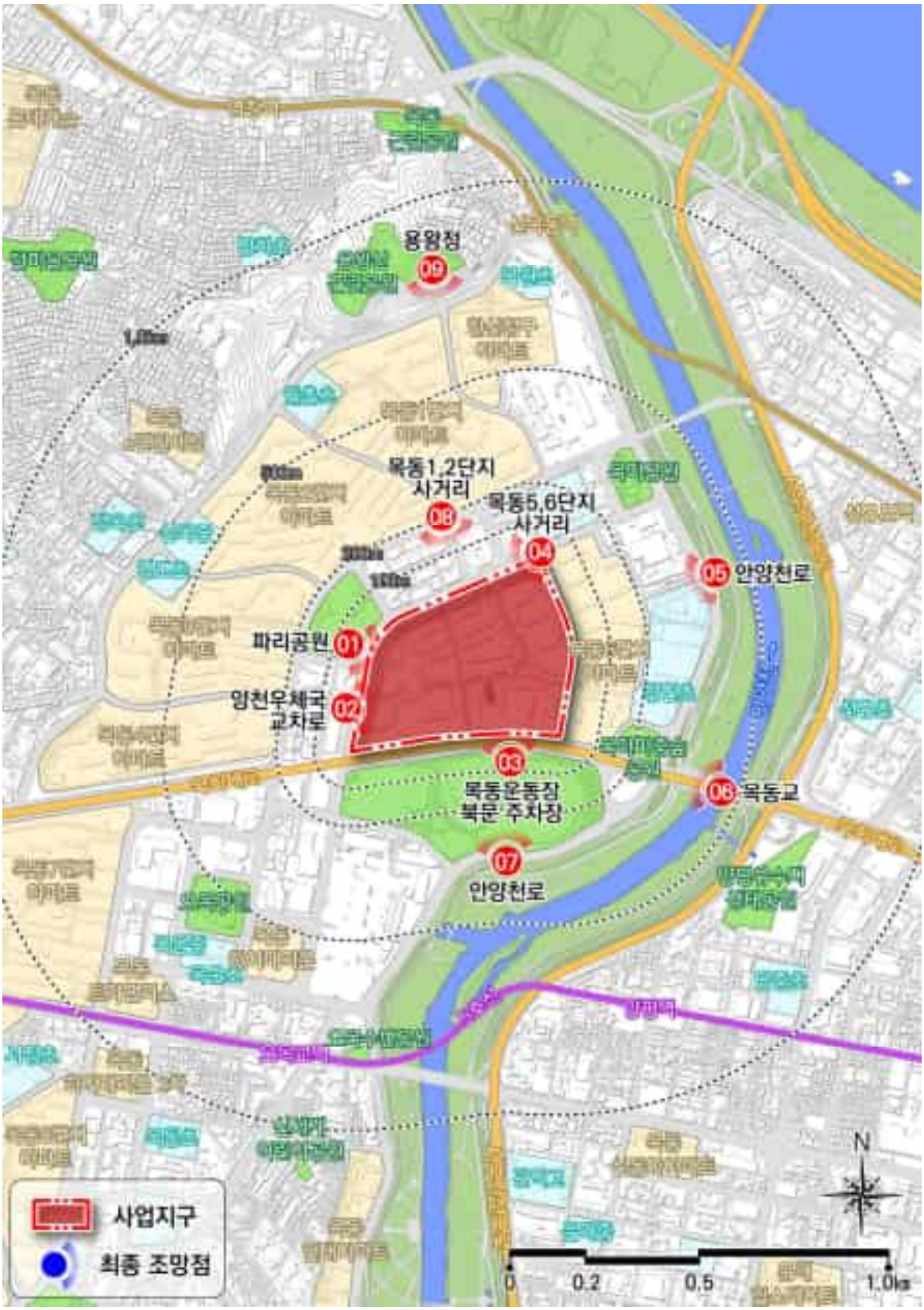
(2) 경관 simulation

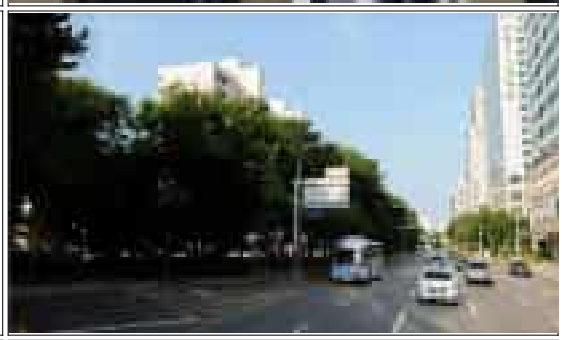
■ 조망점

최종 조망점	위치	시점 좌표 (XTM / YTM)	시거리		방위	시점 높이 (m)
			이격 거리 (m)	구분		
01	파리공원	189,173 / 548,313	40	근경	서측	10
02	양천우체국 교차로	189,150 / 548,179	48	근경	서측	10
03	목동운동장 북문 주차장	189,582 / 548,002	72	근경	남측	10
04	목동 5, 6단지 사거리	189,649 / 548,558	23	근경	북측	10
05	안양천로(동측)	190,092 / 548,502	394	원경	동측	14
06	목동교	190,127 / 547,925	447	원경	동측	15
07	안양천로(남측)	189,521 / 547,734	338	원경	남측	20
08	목동 1, 2단지 사거리	189,930 / 548,648	201	원경	북측	10
09	용왕정	189,353 / 549,315	832	원경	북측	75
계 : 9개소 (근경 : 4개소, 원경 : 5개소)						

※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

■ 조망점 keymap


용왕정
09
목동1,2단지
사거리
08
목동5,6단지
사거리
04
05 안양천로
파리공원 01
양천우체국
교차로 02
03
목동운동장
북문 주차장
06 목동교
07
안양천로
사업지구
최종 조망점
N
0
0.2
0.5
1.0km

조 망 점	현 황	계 획
1		
2		
3		
4		
5		

조 망 점	현 황	계 획
6		
7		
8		
9		

13) 신속통합기획 가이드라인

가) 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 특별계획구역5 • 204,003.2㎡
용도지역	• 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역
공공시설 등	• 도로 - 목동동로 25m(5차로) → 28m(6차로) 확폭 - 목동동로 18길 19m(2차로) → 20.5m(3차로) 확폭 - 단지 내 18m 도로 신설(목동동로16길 폐도 후 18m 도로 신설) • 공원 - 소공원1(9,049.8㎡) : 목동선 경전철 및 6단지 공공청사계획과 연계하여 북측 소공원 조성 • 녹지 - 녹지(폭 20m) : 국회대로 상부 공원화계확과 연계하는 연속적인 녹지축 조성, 간선도로변 보행 친화적 환경조성을 위해 대지 내 공지와 일체화되도록 조성
용적률	• 기준용적률 : 210% 이하 • 허용용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 246.97% 이하 • 법적상한용적률 : 299.98% 이하
주택공급	• 계획세대수 : 3,832세대 (임대주택 564세대 포함)
층수	• 49층 이하
경관계획	[스카이라인] • 주거지역과 상업지역이 조화롭게 연계되는 스카이라인 창출 [통경구간] • 국회대로변 광역통경축을 설정하고, 가로변에서 개방감 확보 • 목동동로18길변으로 단지 사잇길로 형성된 지구 내 통경축 설정 • 남북, 동서 공공보행통로를 중심으로 주변 단지와 서로 연결되는 단지 보행축 설정 [특화 배치구간] • 디자인 특화 배치구간(목동동로변)
건축선	• 건축지정선 • 건축한계선 • 부대복리시설 건축한계선 • 고층부 벽면한계선
보행동선계획	• 공공보행통로(폭원 15m) • 공공보행통로(폭원 25m) • 단지 내 보행동선 • 입체보행교 - 목동운동장, 목동유수지로 연결을 위한 입체 보행육교 설치하여 접근성 향상 및 가로활성화 유도
교통처리계획	• 차량진출입불허구간 • 차량진출입구
근린생활시설 및 주민공동이용시설 등	• 목동동로변 근린생활시설 배치를 통한 활성화 유도 • 공공보행통로변 주민공동이용시설 배치

나) 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	○ 조화롭고 창의적인 건축물 디자인을 위한 특별건축구역으로 지정 ○ 특별건축구역 지정에 따른 「건축법」제73조의 배제 또는 완화 등을 통해 창의적 도시경관의 창출, 주거유형의 다양화, 일조 및 프라이버시 등 주거성능 개선
단지배치계획	○ 기본방향 • 건축물의 배치는 차폐감이 형성되지 않도록 하며, 측벽이 배치될 경우 개구부, 발코니, 벽면녹화, 디자인 특화 등 도시미관을 고려 • 연속적인 판상형 배치를 지양하고, 탑상형, 조합형 배치를 통해 통경축의 확보와 개방감 증대를 유도 ○ 디자인 특화 배치구간(목동동로변) 권장 • 목동동로변은 건축선 지정 및 디자인특화설계를 통해 특색 있는 가로경관 형성, 상업가로 활성화가 이루어지도록 주거복합형으로 계획 ○ 디자인 특화동 • 목동택지 및 국회대로 초입단지로서 상징적 관문경관 형성(안양천, 국회대로, 서부간선도로가 만나는 경관조망점 고려) ○ 가로경관특화방안 수립구간 (권장) • 목동동로변, 공공보행통로변은 공공보행통로 생활가로 형성 및 커뮤니티 활성화를 위한 가로경관특화방안 수립 (권장)
스카이라인 및 경관계획	○ 도시맥락과 경관의 흐름을 고려한 단계별 상승 스카이라인 계획 • 동측 안양천변에서 서측 중심상업지구로 이어지는 단계적이며 다채롭고 조화로운 유연한 층수계획을 위한 초고층 랜드마크 주거동 배치 • 북측 목동동로변(중심상업지구)에서 남측 국회대로변으로 점진적으로 상승하는 스카이라인을 계획하되 중첩경관으로 단지 중앙에 초고층 랜드마크 주동을 배치하여 텐트형 스카이라인 형성 ○ 목동택지 및 국회대로 초입단지로서 6단지와 연계하여 상징적인 관문경관 형성 • 주요 간선도로변으로 경관 조망점을 설정하고, 국회대로변으로 디자인 특화동 배치 • 경관적 노출이 많은 국회대로변에 대한 조화롭고 다채로운 스카이라인 계획 ○ 단계적 · 다층적 주거유형 계획을 통한 중첩 파노라마 경관 조성 • 조화롭고 창의적 스카이라인을 위한 초고층 타워형 주거동, 중첩경관으로서의 고층 타워형 주거동 및 중층 판상형 주거동, 휴먼레벨에서의 안정감 있는 경관을 위한 중저층 테라스형 특화주거동을 혼합 배치
가로경관특화계획	○ 공공보행통로변 가로경관특화방안 수립 • 동·서간 공공보행통로변은 획지1,2간 가로경관 및 보행 연속성을 고려한 입체적 연결계획 수립 - 1층부는 공적 영역으로 지역 주민을 위한 개방형 커뮤니티시설을 우선 설치하고, 썬큰 계획을 통한 획지1,2간의 보행동선과 커뮤니티시설의 입체적 연결 및 연속성 확보 - 주거동 저층부는 휴먼스케일을 고려한 저층 테라스형 특화주동 도입(권장) • 북측 중심상업지구 목동동로변과 남측 목동종합운동장을 연결하는 가로경관특화계획 수립

	○ 목동동로변 가로경관특화방안 수립 • 파리공원에서 경전철(목동선) 신설 예정역 구간에 대한 상업가로 활성화 방안 수립 - 휴먼스케일에서의 안정감 있는 경관계획을 위한 보행친화형 연도형 특화주동 적용(권장) - 파리공원 및 도심공원과의 연계성을 고려한 특화디자인 적용(권장)
가로공간 및 동선계획	○ 목동동로는 중심상업지구에 대응하는 보행 친화형 상업가로로 조성 • 상업가로변 활성화를 위한 연도형 아케이드 상가 계획 • 디자인 특화설계를 통한 특색있는 가로공간 조성 • 공공청사와 경전철(목동선) 신설 예정역과 연계된 도심공원 조성 ○ 목동동로18길은 목동6단지와 공유하는 활력 있는 생활가로로 조성 • 주출입구변 근린생활시설 설치를 권장 ○ 안전한 통학로(학교가는 길) 조성 • 통학로는 공공보행통로 및 단지 내 보행동선 등과의 연계를 원칙으로 하며, 목적 동선에 따른 5,6단지간 보행 연결성을 우선 고려 • 기존 통학로로 활용되는 동선을 고려한 학교가는 길 계획(권장) • 각 단지별 주출입구에는 드롭오프존을 계획하여 학원차량 대기공간, 맘스라운지 등 커뮤니티시설 조성
주민공동이용시설	○ 주민공동시설은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안한 위치에 설치하고, 입주민의 편의와 복리를 증진할 수 있는 다양한 시설 설치를 권장 ○ 지역주민을 위한 개방형시설은 공공보행통로변에 우선하여 설치 ○ 통학로는 단지 내 커뮤니티시설(에듀시설)과의 연계성을 적극 반영
건축시설계획	○ 근린생활시설은 주요 가로변(목동동로,목동동로16길,18길)에 배치하여 가로 활성화 유도 및 편의성 확보 (권장) • 각 가로별 상권 유동인구 등을 감안한 설치 우선순위를 설정하여, 향후 상가 수요 변화에 유연하게 대응 ○ 공공임대주택 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 유도

세부내용	건축배치 예시안



세부내용	종합구상도



세부내용	국회대로변 경관계획 : 목동택지지구 관문경관을 고려한 상징적 경관 디자인



세부내용	목동동로변 경관계획-1 : 보행친화형 아케이드 상가 도입을 통한 목동동로 가로활성화 도모



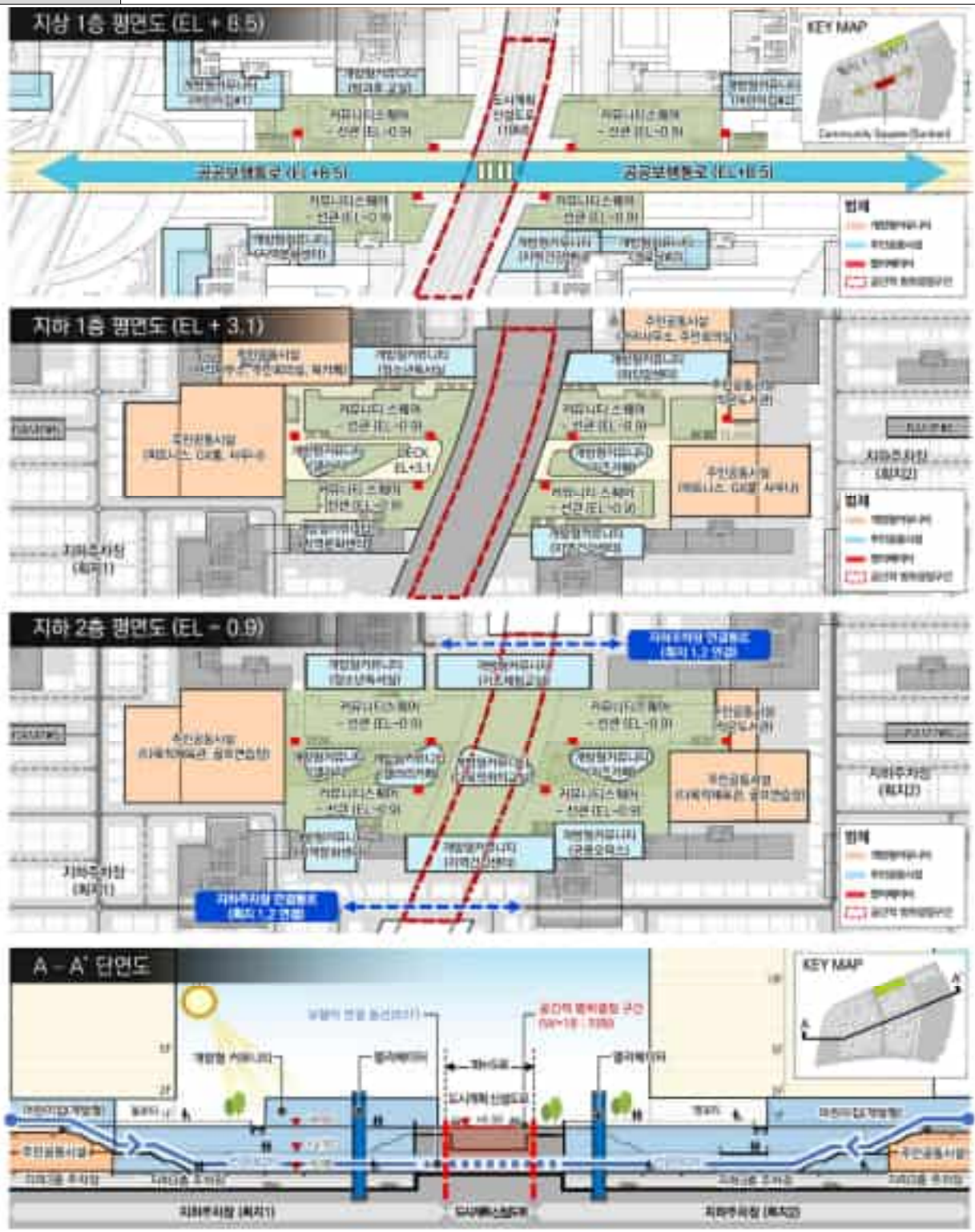








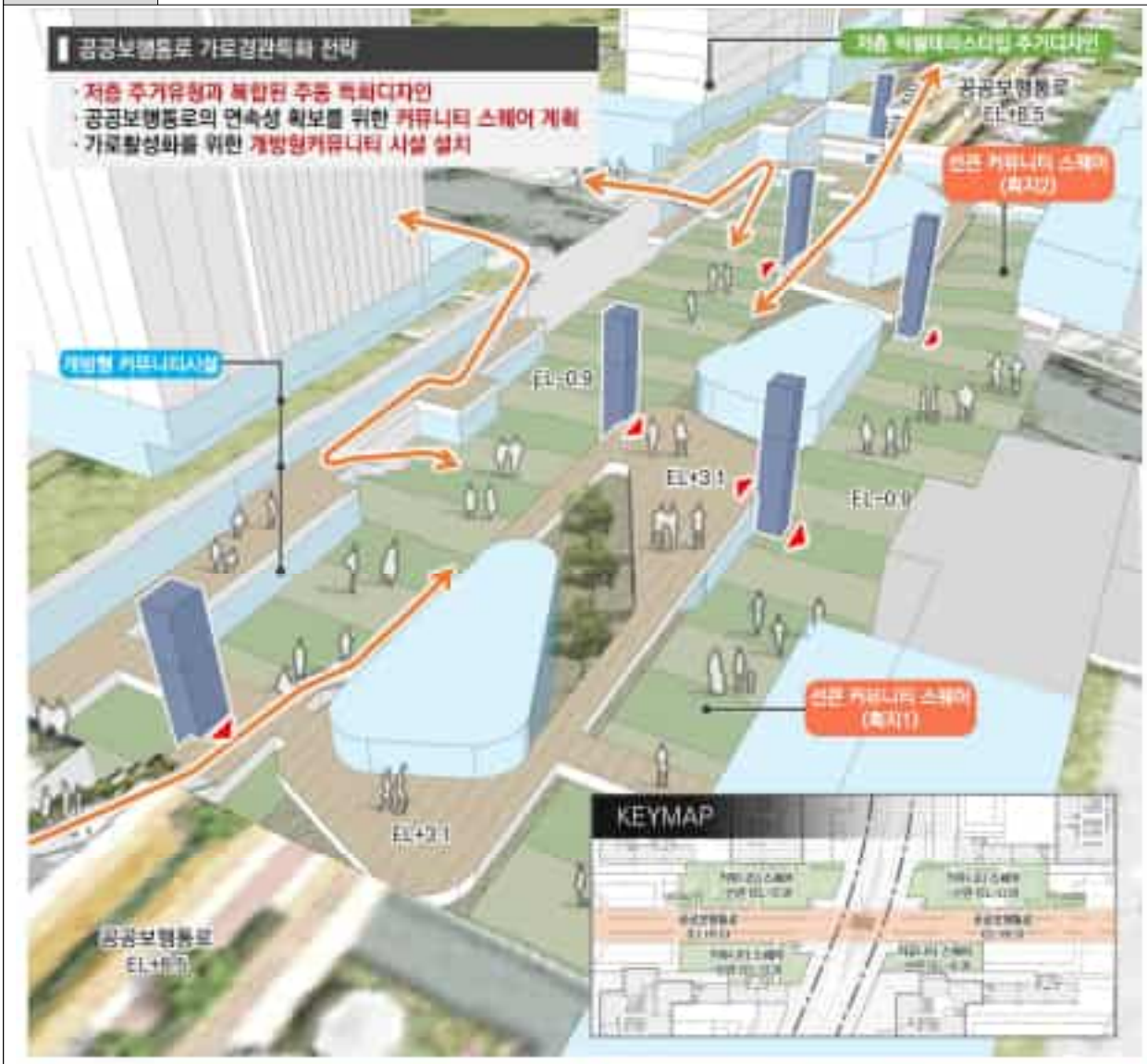
세부내용	공공보행통로변 경관계획-1 : 공공보행통로의 연속성과 커뮤니티 활성화를 위한 입체보행가로 신설



세부내용	공공보행통로변 경관계획-2 : 입체적 경관 조성을 위한 데크 및 선큰 / 저층주거 특화디자인 도입



세부내용	공공보행통로변 경관계획-2 : 입체적 경관 조성을 위한 데크 및 선큰 / 저층주거 특화디자인 도입







5 건축계획

1. 계획설명서





사업대상지는
배후의 주거단지간 **다양한 생활을 지원하는 인문·상업·문화 중심벨트와**
도심의 활력과 버퍼존으로서의 목동종합운동장,
자연생태천인 안양천과 연계한 **녹지경관 벨트로** 위요되어 있습니다.















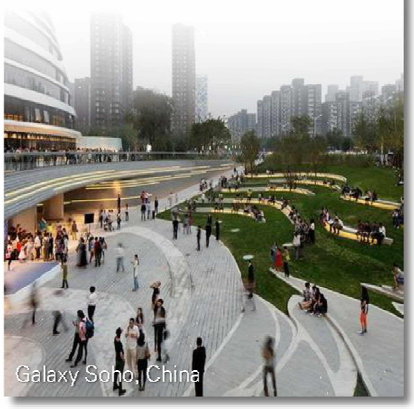


계획이슈

[3개 부문 이슈를 아우르는 목동 도심주거 선도모델 개발 필요]

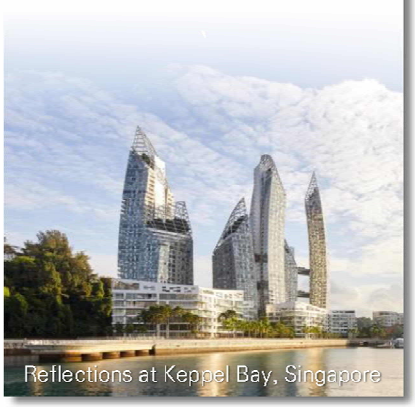
도시구조

단지와 도시가 유기적으로 연계되어
지속가능한 도시 형성



도시경관

목동 경관핵심 단지로서
조화롭고 창의적인 경관 창출



도시활력

도심지에 필요한
다양한 도시지원기능 확충



전략수립

[목동의 새로운 패러다임을 위한 3가지 전략]

미래변화에 대응하는 도시공간구조의 재편	목동지구의 가치와 상징을 담는 조화롭고 창의적인 경관특화	도시의 활력을 지원하는 보행중심 커뮤니티 특화
1-1 다양한 삶을 경험하는 **영역별 클러스터링**	2-1 도시적 맥락을 고려한 **조화로운 스카이라인**	3-1 중심상업지구와 연계한 **보행중심 상업가로 특화**
1-2 더 안전하고 편리한 소통 **가로환경 개선계획**	2-2 지역의 관문경관을 고려한 **상징적 경관 디자인**	3-2 공공성과 접근성을 강화한 **입체 보행가로 특화**
1-3 도심의 완충기능 강화를 위한 **친환경 보행·녹지 개선계획**	2-3 창의적 가로경관을 고려한 **입체적 파노라마 경관**	3-3 도심 지원기능의 확충을 위한 **교육·문화가로 특화**

미래변화에 대응하는
[도시공간구조의 재편]













도시공간구조재편 [1-1]

다양한 삶을 경험하는 영역별 클러스터링 계획
창의적 혁신공간 창출을 위한 건축 · 공간 · 경관 특화디자인

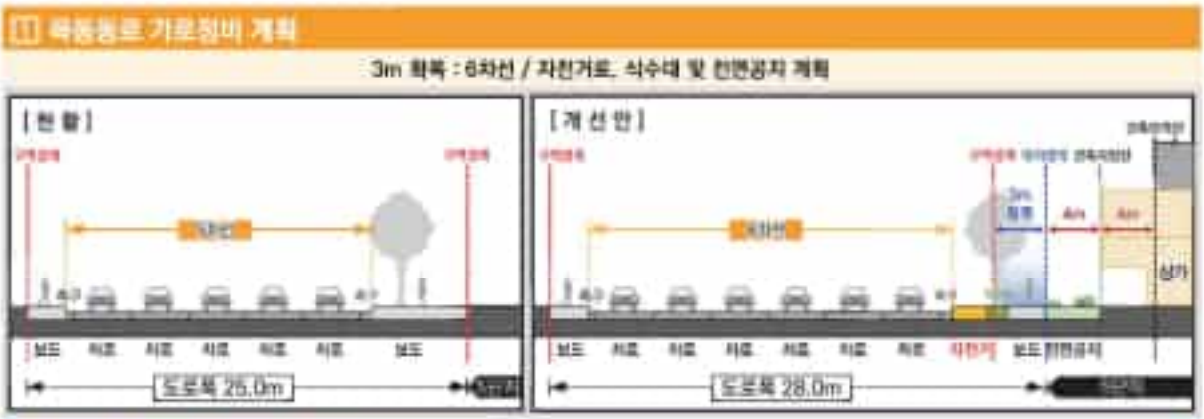


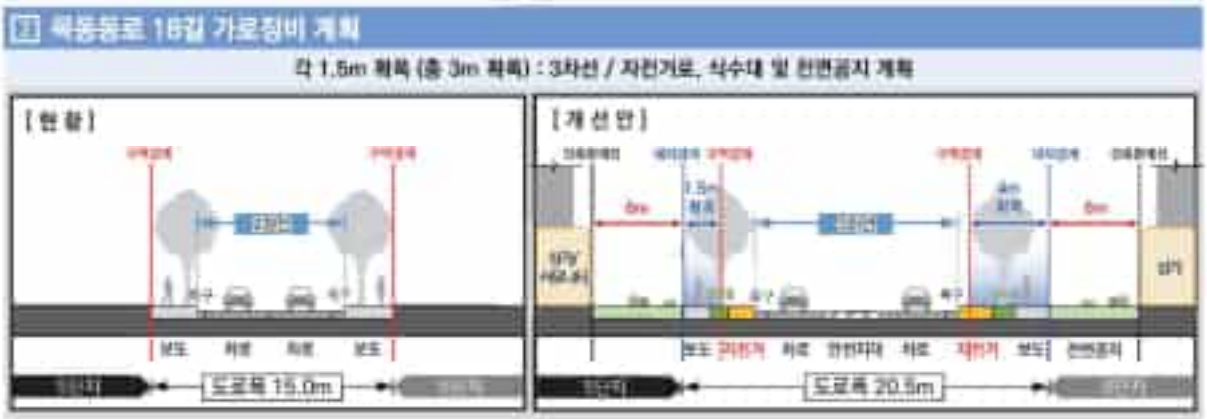


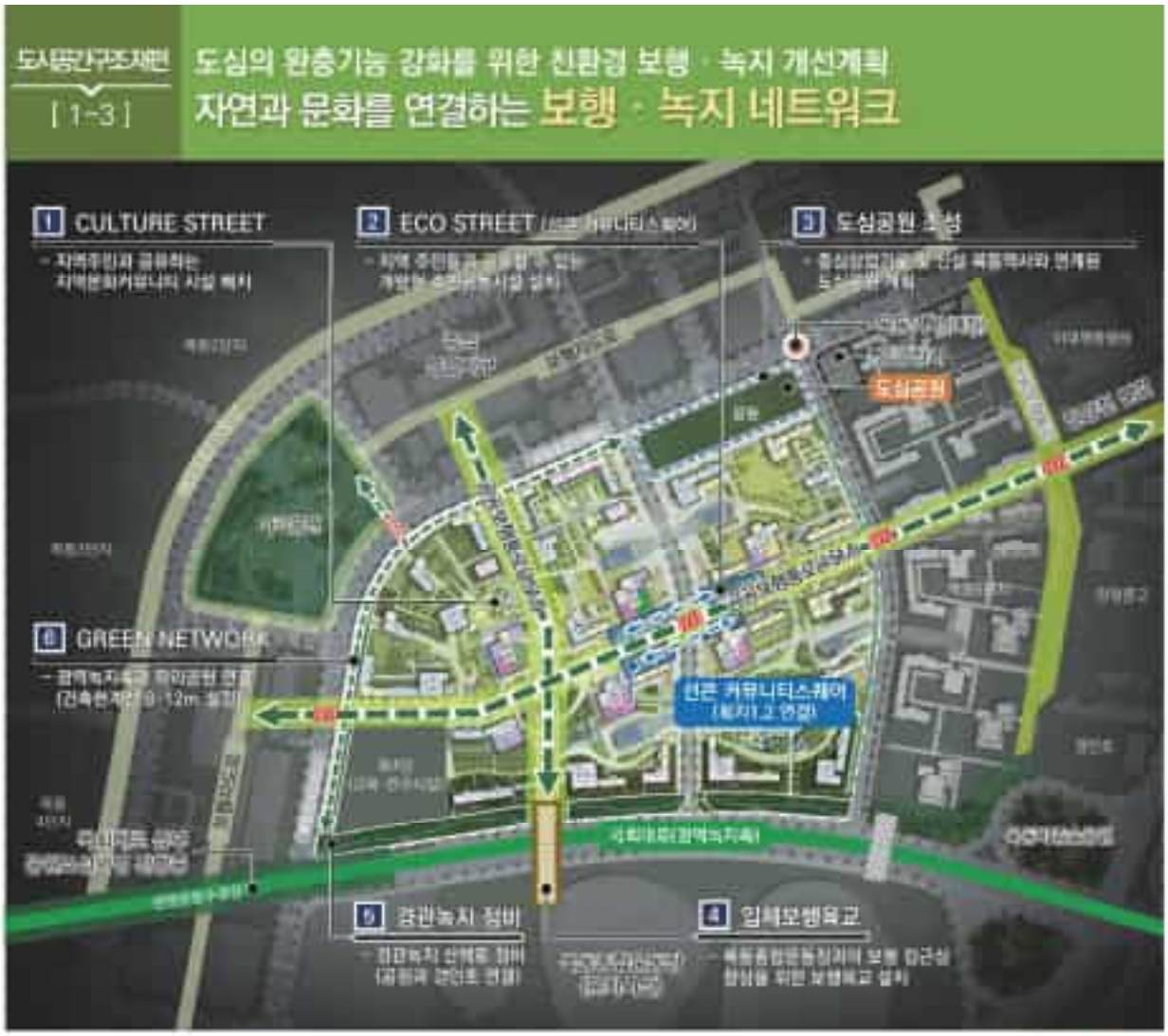





도시공간구조재편
[1-2]
더 안전하고 편리한 소통을 위한 가로환경 개선계획
가로정비계획을 통한 교통체계 개선 및 쾌적한 보행환경 조성
모빌리티 스테이션
3m 확폭
1.5m 확폭
자전거도로 신설
자전거도로
모빌리티 스테이션
범례


1 목동동로 가로정비 계획
3m 확폭 : 6차선 / 자전거로, 식수대 및 휀앤공치 계획
[현 황]
[개 선 안]
도로폭 25.0m
도로폭 28.0m


2 목동동로 16길 가로정비 계획
각 1.5m 확폭 (총 3m 확폭) : 3차선 / 자전거로, 식수대 및 휀앤공치 계획
[현 황]
[개 선 안]
도로폭 15.0m
도로폭 20.5m


도시공간구조재편
[1-3]
도심의 환승기능 강화를 위한 친환경 보행 · 녹지 개선계획
자연과 문화를 연결하는 보행 · 녹지 네트워크
1 CULTURE STREET
2 ECO STREET
3 도심공원 조성
도심공원
6 GREEN NETWORK
5 경관녹지 정비
4 입체보행육교


1 CULTURE STREET


2 EDU STREET


4 입체보행육교


3 도심공원 조성


5 경관녹지

목동지구의 가치와 상징을 담은

[조화롭고 창의적인 경관특화]

[2-1]
도시적 맥락을 고려한
"조화로운 스카이라인"



[2-2]
지역의 관문경관을 고려한
"상징적 경관디자인"



[2-3]
창의적 가로경관을 고려한
"입체적·중첩
파노라마 경관"



경관특화 [2-1]

도시 맥락을 고려한 조화로운 스카이라인 특화
도시경관의 연속성과 다양성을 고려한 중첩경관 스카이라인 계획

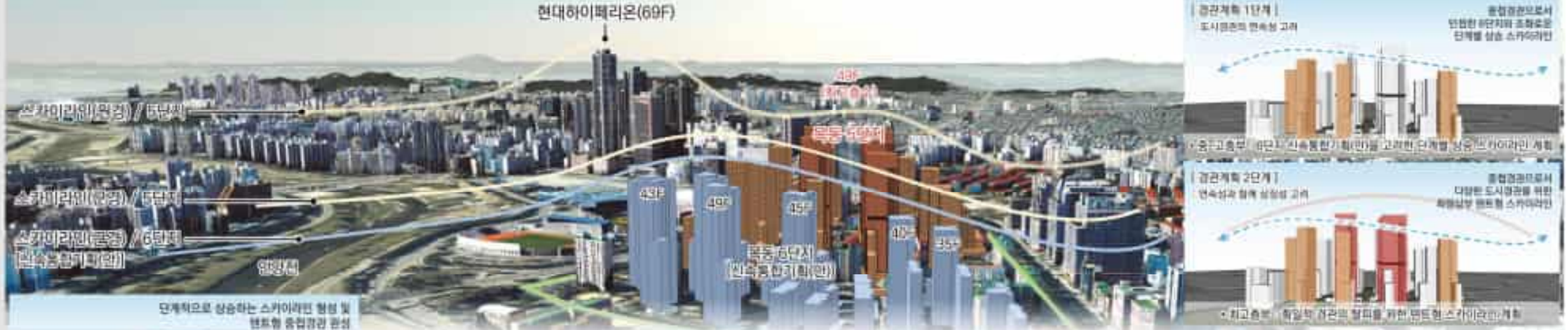
현황 - 변경전



" 각 사업별 개발시기의 차이에 따른 경관적 단절과 부자연스러운 스카이라인 "

[- 원경현황 : 북측 목동동로변 중심상업지구에서 현대하이페리온 방향으로 이어지는 스카이라인의 급격한 상승에 따른 부조화와 도시 경관적 부담 가중
- 근경현황 : 원경과 부조화 하며, 동측 안양천변 조망시 분지화 되고 VOID된 부자연스러운 경관 ⇒ " 내재된 경관자원에 대한 발굴 및 활용방안 강구 필요! "]

정비안 - 변경후



" 경관적 단절을 허물고 목동지구 관문경관으로서의 상징성과 가치, 주변과 조화롭고 다채로운 스카이라인 적용 "

[- 향후 예상되는 6단지 안양천변(동측) 주동의 층수 및 스카이라인 계획을 고려한 단계별 상승 스카이라인 적용 ⇒ " 도시경관의 조화와 연속성 확보 "
- 도시경관구조상 중심상업지구 현대하이페리온 방향으로의 상승성은 유지하되, 유연하고 상징적 경관을 고려한 중첩 경관으로서 랜드형 스카이라인 구축]


경관특화
[2-2]
국회대로변 랜드마크 경관디자인 특화
목동택지지구 관문경관을 고려한 상징적 경관 디자인
국회대로변 경관
목동택지지구 및 국회대로 초입단지로서
"상징적인 관문경관 계획(디자인특화)"
1 단지 랜드마크 타워
2 국회대로변 상징타워
3 중저층 특화 주동
46F
49F
40F
43F
45F
국회대로


KEY MAP
주변과 조화롭고 다채로운
"텐트형 스카이라인 계획"
46F
49F
40F
43F
국회대로


단지 랜드마크 타워
수직성을 강조한 랜드마크 타워디자인 적용


국회대로변 상징타워
그리드 패턴 디자인 적용


중저층 특화주동
도시 가로의 연속성을 고려한 수평디자인 적용


경관특화
[2-3]
중심상업지구가로변 파노라마 경관디자인 특화
다층적 주거유형 디자인을 통한 입체적 파노라마 경관
안양천
중랑문중장
국회대로변 상징타워
(40~46층)
경인로
단계별 삼솔 스카이라인
(35~43층)
단지 랜드마크 상징타워
(46~49층)
이대목동병원
중심상업지구
파리공원
중저층 테라스 특화주동
(7~15층)
중저층 테라스 특화주동
(15층)


KEY MAP
랜드마크타워
고층
중저층


중저층 그린테라스 + 수평 디자인


고층 그리드 패턴 디자인


랜드마크타워 수직 패턴 디자인

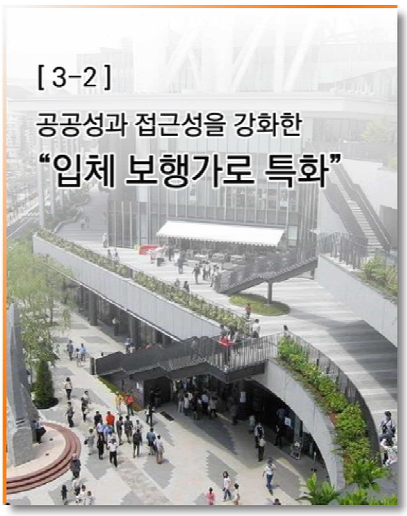

경관특화
[2-3]
주변과 조화로운 경관디자인 특화
도시경관의 연속성과 단지의 상징성을 고려한 중첩 파노라마 경관
KEY MAP
중저층 특화주동 (15층)
고층 특화주동 (35~42층)
연도형 저층 특화주동 (7층)
단지 랜드마킹 타워 (45~48층)
스텝형 테라스 특화주동 (7~15층)
국회대로변 상징타워 (40~48층)
랜드마크 타워 수직성 강조 입면
고층 그리드타입 디자인
중저층 그린테라스 + 가로선형타입
중첩경관계획
동측 스카이라인
서측 스카이라인
[6단지 스카이라인 계획 신속통합기획(안)]
[경관계획 1단계]
- 중첩경관으로서 인접한 6단지와 조화로운 단계별 상승 스카이라인 계획
- 중-고층부 계획
: 6단지 신속통합기획(안)을 고려한 단계별 상승 스카이라인 계획
[경관계획 2단계]
- 중첩경관으로서 다양한 도시경관을 위한 최정상부 랜드형 스카이라인 계획
- 최고층부 계획
: 획일적 경관의 탈피를 위한 랜드형 스카이라인 계획

도심의 활력을 지원하는
[보행중심 커뮤니티 특화]



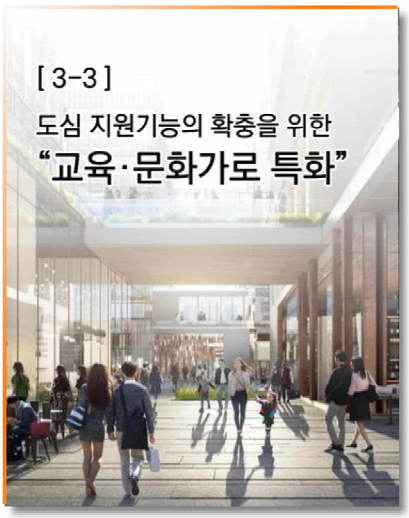
[3-1]
상업지구와 연계한
"보행중심, 상업·문화가로 특화"





[3-2]
공공성과 접근성을 강화한
"입체 보행가로 특화"





[3-3]
도심 지원기능의 확충을 위한
"교육·문화가로 특화"



커뮤니티가로특화 [3-1]

중심상업지구와 연계한 보행중심 상업가로특화
보행친화형 아케이드 상가 도입을 통한 목동동로 가로활성화 도모



저층 그린테라스 주거디자인



중저층 그린테라스 주거디자인



스텝형 그린테라스 주거디자인

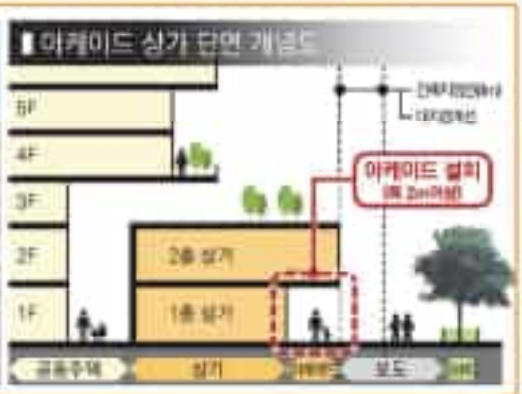


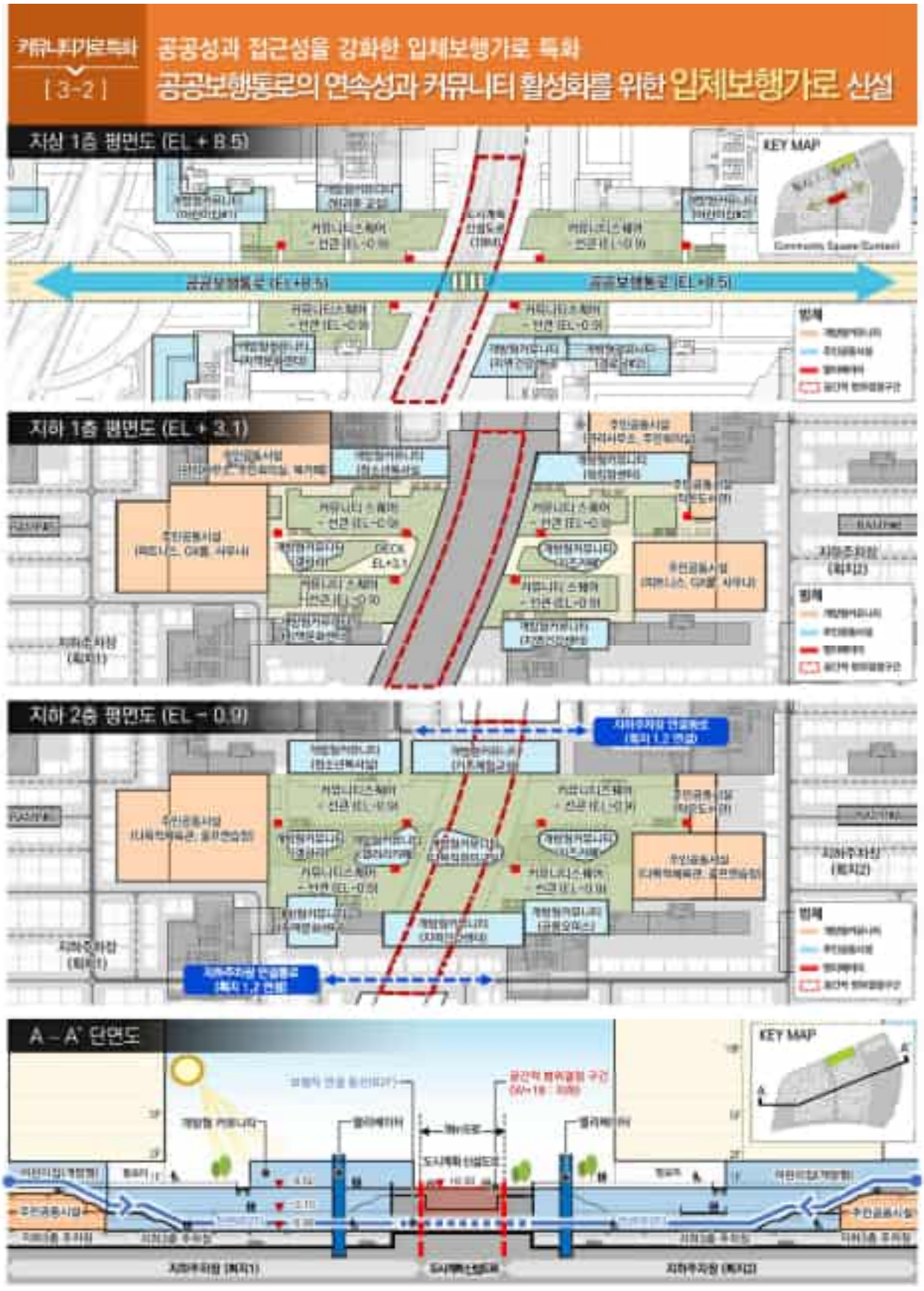
보행친화형 아케이드 상가

사례이미지



아케이드 상가 단면 개념도




커뮤니티 거점특화
[3-2]
공공성과 접근성을 강화한 입체보행가로 특화
공공보행통로의 연속성과 커뮤니티 활성화를 위한 입체보행가로 산설
지상 1층 평면도 (EL. + 8.5)
KEY MAP
지하 1층 평면도 (EL. + 3.1)
지하 2층 평면도 (EL. - 0.9)
A - A' 단면도
KEY MAP


커뮤니티가로특화
[3-2]
공공성과 접근성을 강화한 입체보행가로 특화
공공보행통로의 연속성과 커뮤니티 활성화를 위한 입체보행가로 산설
공공보행통로 가로경관특화 전략
· 저층 추거유형과 복합된 주동 특화디자인
· 공공보행통로의 연속성 확보를 위한 커뮤니티 스페이 계획
· 가로활성화를 위한 개방형커뮤니티 시설 설치
저층 픽셀테라스타입 추거디자인
공공보행통로
EL+8.5
선큰 커뮤니티 스페이
(특지2)
개방형 커뮤니티시설
EL-0.9
EL-0.9
선큰 커뮤니티 스페이
(특지1)
EL+3.1
KEYMAP
공공보행통로
EL+8.5


저층 픽셀테라스타입 추거디자인
예시이미지


선큰 커뮤니티 스페이
예시이미지


커뮤니티가로특화
[3-2]
공공성과 접근성을 강화한 입체보행가로 특화
공공보행통로의 연속성과 커뮤니티 활성화를 위한 입체보행가로 산설
공공보행통로 가로경관특화 전략
· 저층 주거유형과 복합된 주동 특화디자인
· 공공보행통로의 연속성 확보를 위한 커뮤니티 스페이 계획
· 가로활성화를 위한 개방형커뮤니티 시설 설치
저층 픽셀테라스타입 주거디자인
공공보행통로
EL+8.5
선큰 커뮤니티 스페이
(복지2)
개방형 커뮤니티시설
EL+3.1
EL-0.9
선큰 커뮤니티 스페이
(복지1)
KEYMAP
공공보행통로
EL+8.5


저층 픽셀테라스타입 주거디자인
예시이미지


선큰 커뮤니티 스페이
예시이미지


커뮤니티가로특화
[3-3]
목동종합운동장 및 인근 학교와 연계한 교육·문화가로 특화
다양한 커뮤니티 시설을 공유할 수 있는 교육·문화특화가로 조성
단지사업계획
[PREMIUM LIFE ZONE]
[EDU & CARE ZONE]


CULTURE ZONE
갤러리
DIY 공방


EDU & CARE ZONE
어린이집
방과후교실


PREMIUM LIFE ZONE
가든카페
웰빙 라운지


교육·문화기로 특화계획
[3-3]
안전한 등하교길 조성을 위한 학교가는 길 특화
학교가는 길과 연계되는 다양한 에듀 · 케어 커뮤니티시설 설치
교육·문화기로 특화계획
범례
DROP-OFF ZONE
KEY MAP
DROP-OFF ZONE
안전한 승하차를 위한 드롭오프존 계획
사례이미지
DROP-OFF ZONE
thinton

목동 5단지 마스터플랜

종합구상도



1 관문경관 디자인
- 관문경관의 상징성을 고려한 랜드마크 배치 계획
- 인접한 단지를 고려한 고층 상징부위(42~48층) 계획

2 지구삼점 스카이라인
- 인접한 단지를 고려한 스카이라인 구축
- 삼점의 경관을 고려한 중심상업지역에 랜드스카이라인 구축

3 상업가로변 도심공원 조성
- 공공청사 및 상업 복합개발사업을 고려한 도심공원 조성
- 도심공원 조성을 통한 중심상업가로변 그린네트워크 구축

4 보행 및 녹지 개선계획
- 상하녹지축과 마리공원 연계를 위한 개선계획
- 보행녹지공간 조성 단계별(최소폭 13m 설정)

5 공공보행통로 가로경관 특화방안 수립
- 목표 고려 보행 접근성 향상을 위한 선큰 커뮤니티 스페이스 계획
- 가로활성화를 위한 교통정온화(보차공존)도로 조성 및 지속주거환경계획

6 목동동로 가로경관 특화방안 수립
- 상업가로변 활성화를 위한 연도형 마케팅 상가 계획
- 보행녹지 단계를 위한 식재 특화주능 계획

보행 및 교통처리 계획도

_ 차량 동선 계획



_ 보행 동선 계획



2. 건축계획(안)

1) 건축개요

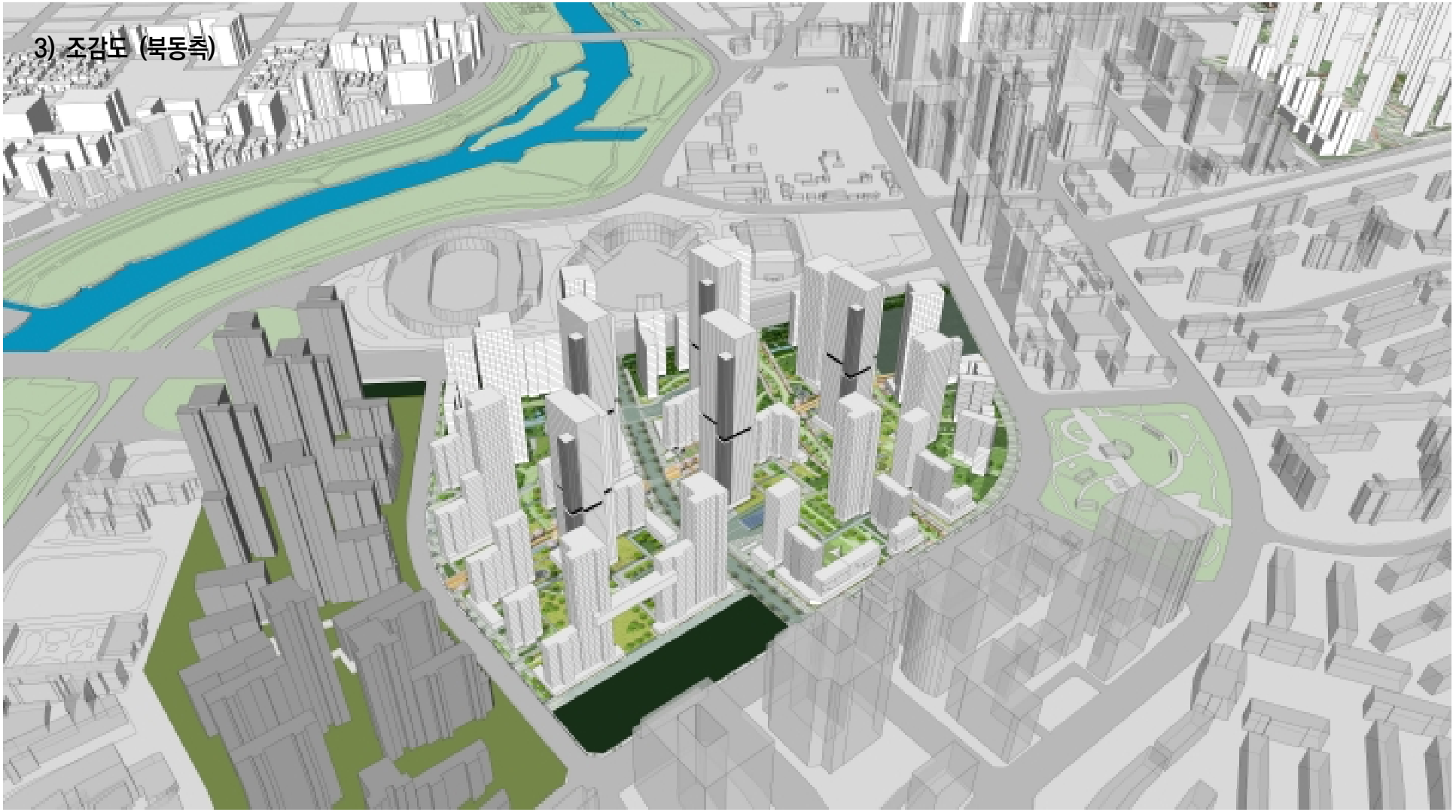
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="4">160,602.40</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연면적(㎡)</td><td>지하층</td><td colspan="4">343,686.00</td></tr>
<tr><td>지상층</td><td colspan="4">485,781.00</td></tr>
<tr><td>총계</td><td colspan="4">829,467.00</td></tr>
<tr><td>용적률산정용 연면적</td><td colspan="4">481,781.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률(%)</td><td colspan="4">299.98</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적(㎡)</td><td colspan="4">42,840.67</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율(%)</td><td colspan="4">21.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도 및 층수</td><td colspan="4">공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
최고 49층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="2">세대수(세대)</td><td colspan="2">비율(%)</td></tr>
<tr><td rowspan="11">세
대
수</td><td rowspan="2">59㎡</td><td>임대 : 512</td><td rowspan="2">987</td><td>임대 : 13.36</td><td rowspan="2">25.76</td></tr>
<tr><td>분양 : 475</td><td>분양 : 12.40</td></tr>
<tr><td rowspan="2">84㎡</td><td>임대 : 52</td><td rowspan="2">1,651</td><td>임대 : 1.36</td><td rowspan="2">43.08</td></tr>
<tr><td>분양 : 1,599</td><td>분양 : 41.73</td></tr>
<tr><td>99㎡</td><td colspan="2">478</td><td colspan="2">12.47</td></tr>
<tr><td>124㎡</td><td colspan="2">349</td><td colspan="2">9.11</td></tr>
<tr><td>135㎡</td><td colspan="2">138</td><td colspan="2">3.60</td></tr>
<tr><td>151㎡</td><td colspan="2">94</td><td colspan="2">2.45</td></tr>
<tr><td>165㎡</td><td colspan="2">44</td><td colspan="2">1.15</td></tr>
<tr><td>185㎡</td><td colspan="2">47</td><td colspan="2">1.23</td></tr>
<tr><td>197㎡</td><td colspan="2">44</td><td colspan="2">1.15</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="2">3,832</td><td colspan="2">100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차대수</td><td colspan="4">7,664대(법정:4,954대)</td></tr>
</table>

※ 6:4 재건축 적용

2) 단지종합배치도



3) 조감도 (북동측)



3) 조감도(남측)



6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 추정 비례율

- 비례율 = [총수입(6,940,735,182천원) - 총비용(2,582,161,413천원)] ÷ 종전자산총액(4,340,490,000천원) × 100% ≒ 100.42%

나) 추정 총수입

구분		금액(천원)	비율
분양주택	일반분양	2,567,827,440	37.00%
	조합원분양	3,790,568,200	54.61%
임대주택 등	국민주택 규모주택	71,642,600	1.03%
판매시설	조합원/일반	249,486,642	3.59%
학교부지		261,210,300	3.76%
소계		**6,940,735,182**	**100.00%**

타입	주택유형		토지등소유자분양			일반분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59	59.90	86.00	-	-	-	375	58,055	1,510,330
84	84.90	115.90	608	48,830	1,712,100	991	54,257	1,902,270
99	99.90	133.90	424	47,850	1,938,300	54	53,172	2,153,780
124	124.90	160.40	349	47,370	2,298,400	-	52,629	-
135	135.90	173.90	138	46,390	2,440,300	-	51,544	-
151	151.90	194.40	94	45,410	2,670,700	-	50,459	-
165	165.90	211.40	44	43,950	2,810,600	-	48,831	-
185	185.90	233.90	47	42,480	3,005,800	-	47,204	-
197	197.90	247.90	44	41,510	3,112,600	-	46,119	-
합계	·	·	**1,748**	**47,234**	**3,790,568,200**	**1,420**	**55,000**	**2,567,827,440**

다) 추정 총비용

구분	금액(천원)	비율
공사비	2,191,580,473	84.87%
관리비	3,774,120	0.15%
설계비	15,910,059	0.62%
감리비	41,473,350	1.61%
수수료등기타사업비	164,014,268	6.35%
각종부(분)담금	27,884,763	1.08%
금융비용	44,761,160	1.73%
법인세	5,100,000	0.20%
예비비	87,663,220	3.39%
소계	**2,582,161,413**	**100.00%**

주) 추정 총비용 산정시, 개별적으로 분담하는 재건축초과이익, 이주비대출이자 등은 제외함.

라) 추정 종전자산 총액

주택형	총세대수	전용면적 (㎡)	세대당 추정종전자산가액 (천원)	총 종전자산가액 (천원)
25	480	65.08	1,820,000	873,600,000
29B	27	81.64	1,950,000	52,650,000
30A	18	83.47	1,950,000	35,100,000
33B	18	93.18	2,260,000	40,680,000
33E	27	93.24	2,260,000	61,020,000
34F	108	95.01	2,260,000	244,080,000
34A	72	95.21	2,260,000	162,720,000
34C	72	95.22	2,260,000	162,720,000
34D	108	95.27	2,260,000	244,080,000
35H	193	95.06	2,260,000	436,180,000
36G	191	95.28	2,260,000	431,660,000
42B	15	120.43	2,600,000	39,000,000
43A	60	122.46	2,600,000	156,000,000
43C	120	115.47	2,600,000	312,000,000
44D	72	115.47	2,600,000	187,200,000
49B	15	141.10	3,050,000	45,750,000
53C	96	142.51	3,050,000	292,800,000
54D	96	143.36	3,050,000	292,800,000
53A	60	152.85	3,050,000	183,000,000
공동주택합계	1,848	-	-	4,253,040,000
상가	-	-	-	87,450,000
추정 종전자산 총액	-	-	-	4,340,490,000

주) 본건 실거래가, 본건 실거래가, KB부동산시세, 한국부동산원시세, 공동주택공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2024.12.09. 한국부동산원 시세 하한가 적용

마) 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변동표 (%)		일반분양가(천원/3.3㎡)				
		49,000	52,000	55,000	58,000	61,000
3.3㎡당 공사비 (천원/3.3㎡)	7,400	88.34%	96.31%	104.27%	112.23%	120.19%
	7,700	86.41%	94.38%	102.34%	110.30%	118.26%
	8,000	84.49%	92.46%	100.42%	108.38%	116.34%
	8,300	82.56%	90.53%	98.49%	106.45%	114.41%
	8,600	80.64%	88.61%	96.57%	104.53%	112.49%

바) 토지등소유자별 추정 분담금

주택형 (공급평형)	예상 평균 종전자산	예상 권리가액		예상 분양가격		예상 분담금		비고
		예상 비례율	예상권리가액	주택형	분양가	예상분담금	구분	종후 평형
※ 향후 설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금추정액이 달라질 수 있습니다.								
25형	1,820,000	100.42%	1,828,000	59	1,359,300	-468,344	환급	공급 26 평형
				84	1,712,100	-115,544	환급	공급 35 평형
				99	1,938,300	110,656	추가분담	공급 41 평형
				124	2,298,400	470,756	추가분담	공급 49 평형
				135	2,440,300	612,656	추가분담	공급 53 평형
				151	2,670,700	843,056	추가분담	공급 59 평형
				165	2,810,600	982,956	추가분담	공급 64 평형
				185	3,005,800	1,178,156	추가분담	공급 71 평형
				197	3,112,600	1,284,956	추가분담	공급 75 평형
29,30형	1,950,000	100.42%	1,958,000	59	1,359,300	-598,890	환급	공급 26 평형
				84	1,712,100	-246,090	환급	공급 35 평형
				99	1,938,300	-19,890	환급	공급 41 평형
				124	2,298,400	340,210	추가분담	공급 49 평형
				135	2,440,300	482,110	추가분담	공급 53 평형
				151	2,670,700	712,510	추가분담	공급 59 평형
				165	2,810,600	852,410	추가분담	공급 64 평형
				185	3,005,800	1,047,610	추가분담	공급 71 평형
				197	3,112,600	1,154,410	추가분담	공급 75 평형
33,34,36형	2,260,000	100.42%	2,269,000	59	1,359,300	-910,192	환급	공급 26 평형
				84	1,712,100	-557,392	환급	공급 35 평형
				99	1,938,300	-331,192	환급	공급 41 평형
				124	2,298,400	28,908	추가분담	공급 49 평형
				135	2,440,300	170,808	추가분담	공급 53 평형
				151	2,670,700	401,208	추가분담	공급 59 평형
				165	2,810,600	541,108	추가분담	공급 64 평형
				185	3,005,800	736,308	추가분담	공급 71 평형
				197	3,112,600	843,108	추가분담	공급 75 평형
42,43,44형	2,600,000	100.42%	2,611,000	59	1,359,300	-1,251,620	환급	공급 26 평형
				84	1,712,100	-898,820	환급	공급 35 평형
				99	1,938,300	-672,620	환급	공급 41 평형
				124	2,298,400	-312,520	환급	공급 49 평형
				135	2,440,300	-170,620	환급	공급 53 평형
				151	2,670,700	59,780	추가분담	공급 59 평형
				165	2,810,600	199,680	추가분담	공급 64 평형
				185	3,005,800	394,880	추가분담	공급 71 평형
				197	3,112,600	501,680	추가분담	공급 75 평형
49,53,54형	3,050,000	100.42%	3,063,000	59	1,359,300	-1,703,510	환급	공급 26 평형
				84	1,712,100	-1,350,710	환급	공급 35 평형
				99	1,938,300	-1,124,510	환급	공급 41 평형
				124	2,298,400	-764,410	환급	공급 49 평형
				135	2,440,300	-622,510	환급	공급 53 평형
				151	2,670,700	-392,110	환급	공급 59 평형
				165	2,810,600	-252,210	환급	공급 64 평형
				185	3,005,800	-57,010	환급	공급 71 평형
				197	3,112,600	49,790	추가분담	공급 75 평형

상가	예상 평균 종전자산	예상 권리가액		동일 층 예상 분양가격	예상 분담금		비고 (동일전용 면적기준)
		예상 비례율	예상권리가액		예상분담금	구분	
※ 향후 설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금추정액이 달라질 수 있습니다.							
A동 1층	1,158,550	100.34%	1,163,416	1,287,300	123,884	추가분담	1층
A동 2층	7,536,000	100.34%	7,567,651	9,148,700	1,581,049	추가분담	2층
A동 3층	738,750	100.34%	741,853	903,800	161,947	추가분담	2층
B동 1층	601,950	100.34%	604,478	586,500	-17,978	환급	1층
B동 2층	978,570	100.34%	982,680	928,800	-53,880	환급	2층
C동 1층	790,400	100.34%	793,720	782,000	-11,720	환급	1층
C동 2층	1,440,400	100.34%	1,446,450	1,545,500	99,050	추가분담	2층
가동 (유치원)	8,821,000	100.34%	17,642,000	19,426,400	1,784,400	추가분담	1층
나동 (복지시설)	1,078,250	100.34%	8,626,000	8,894,800	268,800	추가분담	1층

이 하 여 백

Ⅵ

경관성 검토서

1 검토의 개요

2 관련 법규 및 상위계획 검토

3 경관 현황 조사 및 분석

4 경관 영향 분석

5 저감방안 도출

1 검토의 개요

1. 검토의 배경

1) 계획의 배경 및 목적

- 목동5단지 아파트는 1986년 사용승인 후 38년이 경과되었으며, 지난 2023년 1월 실시한 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 사업지구를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함
- 본 사업은 사업지구 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 경관 검토의 목적

- 사업지구가 위치한 양천구 목동 일대의 경관 현황 및 미래상을 수용하여 사업 시행에 따른 사업지구 및 주변 지역의 자연적, 인공적 측면의 경관 변화를 검토함으로써 양천구 경관에 대한 부정적인 요인을 최소화하고, 양호한 조망경관을 보전·형성하고자 경관 검토를 시행함

2. 검토의 범위

- 위치 : 양천구 목동 912번지 일대
- 면적 : 204,003.2㎡

■ 위치도



2 관련 법규 및 상위계획 검토

1. 관련 법규 검토

1) 경관법

구분	주요 관련 내용
제3조 경관관리의 기본원칙	① 경관은 다음 각 호의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 한다. 1. 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 2. 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 3. 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 4. 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 5. 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성 있는 요소를 갖도록 유도할 것 6. 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것
제27조 개발사업의 경관심의	①「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.
	② 제1항에 따른 경관위원회의 심의 기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성 평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.
	③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항
	④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 「건축법」 제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.
제28조 건축물의 경관심의	① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다) 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

주1) 심의대상 : 도시지역 3만㎡ 이상 / 비도시지역 30만㎡ 이상 /
사전경관계획 면적 30만㎡ 이상 또는 연면적 20만㎡ 이상

2) 서울특별시 조례

가) 서울특별시 경관 조례

구분	주요 관련 내용
제7조 경관계획의 내용	① 법 제9조제11호에 따른 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다. 1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 / 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제24조 건축물의 경관심의 대상	① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 경관지구의 건축물로서 높이 3층 또는 12m초과, 건폐율 30%를 초과하여 건축하는 건축물 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 법 제9조제1항제4호에 따라 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물 3. 자방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 「건축법」제11조에 따른 허가(협의)대상 건축물 4. 제1호에서 제3호까지의 건축물에 해당하지 않는 건축물로서 「건축법 시행령」 제2조제17호 가목 및 나목에 해당하는 건축물
	② 영 제22조제2호가목에 따른 건축위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다. 1. 제1항 제1호, 제2호 및 제4호의 건축물은 「서울특별시 건축조례」 제7조(기능 및 절차 등)를 준용하여 시 또는 구 건축위원회에서 심의한다. 2. 제1항 제3호의 건축물은 5층 이상 또는 연면적의 합계가 1,000㎡이상인 경우에는 시 건축위원회에서 심의하고, 그 미만인 경우에는 구 건축위원회에서 심의한다. 3. 제2호에도 불구하고 시장이 시행하는 사업인 경우에는 시 건축위원회에서 심의한다.
제28조 경관위원회의 심의대상	① 영 제24조제3호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제7조에 따라 수립하는 경관계획에서 경관위원회의 심의를 받도록 한 사항 2. 〈삭제〉 3. 다른 조례에서 경관위원회의 심의를 받도록 한 사항 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 시장이 요청하는 사항
제29조 경관위원회의 자문대상	① 법 제30조제2항제4호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 〈삭제〉 / 2. 〈삭제〉 3. 해당 지자체장이 경관형성을 위해 추진하는 사업 중 자문이 필요하다고 인정하여 요청하는 사항 4. 다른 조례에서 경관위원회의 자문을 받도록 규정한 사항 5. 그 밖에 시장이 경관의 보전·관리 및 형성에 필요하다고 인정하는 사항

나) 서울특별시 도시디자인 조례

구분	주요 관련 내용
제1조 목적	이 조례는 서울특별시의 도시디자인을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 효율적 보전·발전에 기여함을 목적으로 한다.
제7조 도시디자인 가이드라인 수립	① 시장은 도시디자인을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하기 위하여 도시디자인가이드라인을 수립하여야 한다. ② 도시디자인가이드라인은 도시디자인기본계획의 세부실행방안 등을 반영하여야 한다. ③ 시장, 구청장 및 그 밖에 공공기관의 장은 공공시설물 등의 사업을 시행함에 있어 도시디자인가이드라인을 준용하여야 한다.

3) 양천구 조례

가) 서울특별시 양천구 도시디자인 조례

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 관련 내용</th></tr>
<tr><td>제1조
목적</td><td>이 조례는 서울특별시 양천구의 도시경관을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 효율적 보전·발전에 기여함을 목적으로 한다.</td></tr>
<tr><td>제4조
디자인서울
가이드라인 준수</td><td>구청장은 공공시설물 등의 사업을 시행함에 있어 디자인서울 가이드라인을 준수하여야 한다.</td></tr>
<tr><td>제6조
위원회의 설치</td><td>구청장은 도시디자인의 추진에 관한 다음 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 위원회를 둔다.
1. 별표의 심의대상 시설물 중 구에서 시행하는 총사업비 10억원 미만의 사업에 포함되는 시설물 등의 디자인에 관한 사항. 다만, 서울우수공공디자인 제품과 서울특별시 표준형디자인 제품은 제외한다.
2. 도시디자인기본계획의 수립 및 시행에 관한 사항
3.「서울특별시 양천구 범죄예방 도시환경디자인 조례」 제9조제1항 각 호에 따른 사항
4.「서울특별시 양천구 유니버설디자인 조례」 제9조제1항 각 호에 따른 사항
5.「서울특별시 양천구 공공조형물 설치 및 관리 등에 관한 조례」 제9조제1항 각 호에 따른 사항</td></tr>
<tr><td>별표 1

도시디자인
심의대상 시설물</td><td>1. 도시구조물
<table>
<tr><th>분 류</th><th>시 설 물 의 종 류</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>도로 시설물</td><td>가. 교량(철교 포함)
나. 고가차도
다. 입체교차
라. 자전거도로</td><td></td></tr>
<tr><td>도로부속 시설물</td><td>가. 보도육교, 지하보도
나. 20m 이상 도로에 설치하는 석축 및 옹벽(터널전면부 옹벽시설 포함)
다. 방음벽
라. 방호울타리·중앙분리대·낙석 방지망 등</td><td></td></tr>
</table>
비고) 설계공모(「건설기술진흥법 시행령」제52조제2항에 따른 발주방식) 및 일괄입찰·대안입찰 (「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조에 따른 발주방식)방식으로 설계된 시설물은 제외

2. 가로시설물
<table>
<tr><th>분 류</th><th>시 설 물 의 종 류</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>도로부속 시설물</td><td>가. 가로등 / 나. 트렌치, 맨홀 / 다. 제설시설</td><td></td></tr>
<tr><td>문화관광시설</td><td>가. 관광안내소 / 나. 관광안내도 / 다. 안내표지판, 문화재설명표지판, 기념표석</td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹지시설</td><td>가. 가로수 보호덮개 / 나. 가로 녹지대 / 다. 가로 화분대 / 라. 분수대 / 마. 벽천</td><td></td></tr>
<tr><td>환경관리시설</td><td>가. 휴지통 / 나. 환경미화원 대기소 / 다. 공중화장실 / 라. 대기오염 전광판</td><td></td></tr>
<tr><td>교통관련시설</td><td>가. 보행자안내표지 / 나. 택시·마을버스·시내버스 및 공항버스 승차대 / 다. 정류소 라. 택시 표지판 / 마. 자전거보관대 / 바. 주차장 안내표지판 및 주차요금 표지판 사. 주차장 관리소(박스형) / 아. 부설주차장 진·출입표지 / 자. 버스전용차선 단속초소 / 차. 교통 감시시설 / 카. 볼라드, 보호펜스</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

나) 서울특별시 양천구 유니버설디자인 조례

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 관련 내용</th></tr>
<tr><td>제6조
적용범위</td><td>유니버설디자인을 적용하는 공공시설물의 범위는 다음 각 호와 같다
1. 별표 1에 따른 유니버설디자인 적용대상 시설물
2. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 공공시설물</td></tr>
<tr><td>별표 1

유니버설디자인
적용 범위</td><td>1. 가로 부문
<table>
<tr><th>영역</th><th>세부항목</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">보도</td><td>보행안전구역</td><td>보행공간</td></tr>
<tr><td>차량진입구역</td><td>대지 내 주차장 진입구역</td></tr>
<tr><td>대지 안의 공지</td><td>건축물 전면부 영역, 공개공지</td></tr>
<tr><td>자전거도로</td><td>자전거 전용도로, 자전거보행자 겸용 도로, 상충구간, 안전시설, 이용편의시설</td></tr>
<tr><td>시설물 구역</td><td>보도 폭에 따른 설치 기준, 보도 폭에 따른 포장기준 시설물, 안내시설, 여객시설 정류장</td></tr>
<tr><td rowspan="3">차도</td><td>국지도로</td><td>보행자 우선도로 설치</td></tr>
<tr><td>횡단보도</td><td>횡단보도 설치, 진입부, 고원식 교차로, 교통섬</td></tr>
<tr><td>속도저감 방안</td><td>차도 폭 좁힘, 도로포장 변화, 과속방지턱</td></tr>
</table>
2. 공원·광장 부문
<table>
<tr><th>영역</th><th>세부항목</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">공원
광장</td><td>진입공간</td><td>접근로, 주출입구, 주차장</td></tr>
<tr><td>이동공간</td><td>산책로</td></tr>
<tr><td>위생공간</td><td>화장실</td></tr>
<tr><td>편의공간</td><td>편의시설, 안내시설</td></tr>
<tr><td>휴게공간</td><td>휴게구역, 놀이터</td></tr>
</table>
3. 건축물
<table>
<tr><th>영역</th><th>세부항목</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">접근
공간</td><td>대지 출입구</td><td>위치, 안내</td></tr>
<tr><td>보행접근로</td><td>유효 폭과 높이, 바닥마감, 보차분리, 유도 및 안내</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>위치, 주차구역, 유도 및 안내, 장애인전용주차구역</td></tr>
<tr><td rowspan="2">진입
공간</td><td>주출입구</td><td>위치 및 전면 공간, 주출입구, 유도 및 안전</td></tr>
<tr><td>로비</td><td>접수·안내데스크 및 유도·안내</td></tr>
<tr><td rowspan="7">이동
공간</td><td>복도</td><td>유도 폭 및 보행 장애물, 마감, 손잡이, 유도 및 안내</td></tr>
<tr><td>실내출입문</td><td>형태, 문의 구조, 유도 및 안내</td></tr>
<tr><td>경사로</td><td>형태 및 구조, 안전 및 안내</td></tr>
<tr><td>계단</td><td>형태, 구조, 안전 및 식별</td></tr>
<tr><td>엘리베이터</td><td>승강로비, 구조, 조작설비, 유도 및 안내</td></tr>
<tr><td>에스컬레이터</td><td>구조, 승강장</td></tr>
<tr><td>방재 및
피난시설</td><td>방재계획, 경보 및 피난시설</td></tr>
<tr><td rowspan="4">위생
공간</td><td>화장실</td><td>접근 및 안내, 마감 및 조명, 안전 및 범죄예방, 대변기부스, 위생기구, 영유아 설비</td></tr>
<tr><td>다목적 화장실</td><td>기능 및 구조, 설비</td></tr>
<tr><td>수유실</td><td>위치 및 접근, 구조 및 설비</td></tr>
<tr><td>욕실, 샤워실</td><td>일반사항, 욕실, 샤워실, 탈의실</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2. 관련 계획 검토

1) 서울특별시 경관계획(2016)

가) 미래상 및 목표

- 기존 계획과 시민, 전문가 그리고 상위계획에서 제시하는 원칙은 공통적으로, 후손에게 물려줄 자산을 위한 초석으로서 자연환경과 역사문화 보존, 주변과 조화를 이루는 경관 형성을 위한 방향성을 제시하고 있어 경관의 미래상을 설정함

■ 미래상 및 목표



■ 추진 전략

자연녹지	• 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
	- 추진전략 1 : 산 주변 구릉지 경관특성 관리 - 추진전략 2 : 조망점 및 조망명소를 활용한 주요한 조망기회 확대 - 추진전략 3 : 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	• 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관
	- 추진전략 4 : 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 - 추진전략 5 : 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 - 추진전략 6 : 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	• 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
	- 추진전략 7 : 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 - 추진전략 8 : 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 - 추진전략 9 : 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	• 서울 고류의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
	- 추진전략 10 : 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 - 추진전략 11 : 가로경관의 질 향상 및 특화 - 추진전략 12 : 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

나) 조망점·조망축·조망명소 설정

- 조망경관 관리를 위해 39개소의 조망점과 26개 조망축, 102개의 조망명소를 재정비하여 제시함
- 이 중 사업지구와 인접한 요소는 용왕정과 목동교 부근 등 조망명소 2개소이고, 조망점과 조망축은 사업지구와 약 1.0㎞ 이상 이격되어 있어 본 사업 시행에 따른 영향은 크지 않을 것으로 예측됨

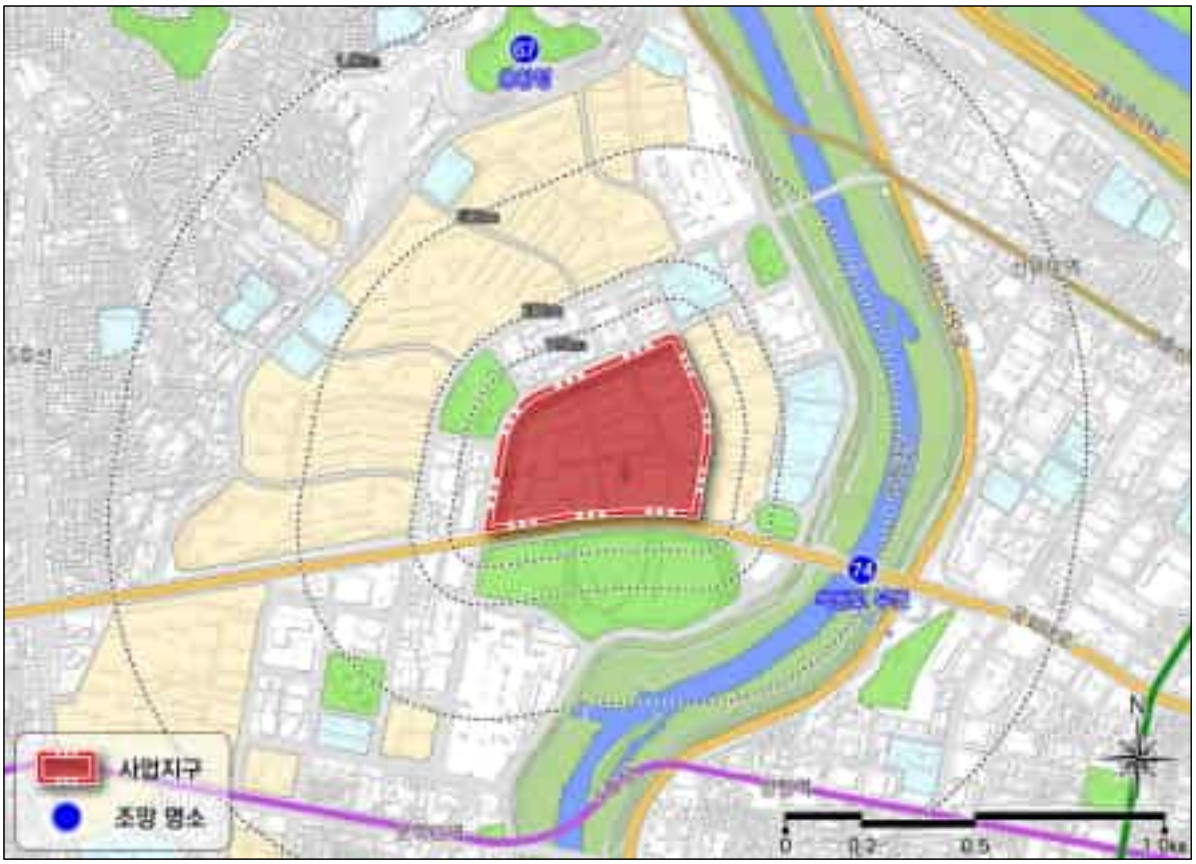
■ 조망점 ■ 조망축 ■ 조망명소



■ 사업지구 인근 조망명소

번호	조망명소	번호	조망명소
67	용왕정	74	목동교 부근

■ 사업지구 인근 조망명소 설정도



다) 수변축 기본구상_지천축 : 안양천·도림천

- 안양천·도림천 자연성 보호 및 녹지네트워크 확산
  - 목동 종합운동장 및 고척 스카이돔 등 수변 체육문화공간과 안양천 보행접근성을 개선하고, 둔치 공원화 등을 통해 수변공간 이용 활성화를 도모함
  - 목동에서 안양천을 지나 한강 선유도(파리공원-목마근린공원-양평교-양화한강공원-선유도)를 잇는 보행녹지축을 조성하고, 목동유수지 상부 주차장 내 보행녹지공간을 조성하여 안양천과 목동중심지 오목공원간 보행네트워크를 연결함
  - 서울디지털산업단지 및 배후주거지와 연계한 수변활력 확대를 위해 수변공원 조성 및 하천변 산책로와 제내지의 공원을 연계함
  - 공원녹지기본계획에서 생태경관보전지역으로 지정 제안한 개웅산공원은 지속적으로 자연성을 보호하고, 개웅산에서 목감천으로 연결되어 안양천으로 이어지는 생태경관 연계와 보행접근성 개선을 통해 녹지 네트워크를 연결함
  - 도림로 및 독산역길(벚꽃십리길) 녹도조성 등 관련계획(2030 서울시 공원녹지 기본계획)과 연계하여 안양천 및 도림천 연길부에 천변 소공원 조성 및 보행접근성 개선을 통해 보행녹지 네트워크를 확산하고, 가로변 공개공지 및 유휴공간을 활용한 소공원 조성 등을 통해 쾌적한 보행환경을 조성함
  - 공원녹지기본계획의 도림천 수변녹도계획과 연계하여 생태공원 등 수변특화공간을 조성하고 보행접근성을 개선함

- 안양천 수변경관을 고려한 연접지역 개발사업 경관관리
  - 구로차량기지 이전부지 개발 시 신구로 유수지 생태공원과 연결하는 녹지축을 조성하고, 수변경관과의 조화를 고려하여 안양천 주변 도로 및 둔치에서 조망되는 건축물의 경관을 관리함

- 수변 대규모 기반시설 경관개선 및 녹지공간 연계
  - 안양천과 도림천을 통과하는 지하철 1호선 고가철도 구조물과 고가철도 상부에 입지한 구일역 및 신도림역 승강장의 디자인을 개선하여 수변경관이 훼손되지 않도록 함

- 통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보
  - 목동교, 오목교 등 안양천변 통경축과 도림교, 구로교 등 도림천변 통경축에 연결되어 가로변 개발사업 및 건축물 조성 시 건축선 후퇴 등을 통해 통경축의 개방감을 확보하고 봉제산, 용왕산 등 배후산으로의 열린 조망을 보호하도록 계획함

■ 안양천·도림천 경관구조 기본구상도



라) 경관요소별 관리계획

■ 개발사업 가이드라인

구분		가이드라인
현황분석 및 기본방향 목표 설정		• 서울시 도시기본계획, 경관계획, 생활권계획, 역사도심 관리 기본계획, 한강변 관리 기본계획 등 관련계획의 경관관리 기본방향 및 지역별 관리방향 및 지침을 검토하여 기본방향 및 목표를 설정함 • 주변지역 경관자원과 경관특성 등 현황조사를 토대로 고유한 지역특성을 도출하여, 이를 유지·강화하고 우수한 경관자원을 보존·활용함 • 대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키는 기본방향을 설정하고, 기본방향에 따라 실현가능하고 일관된 목표 및 전략을 수립함
기본구상 (경관구조의 설정)		• 대상지 경관특성을 부여하고 주변지역 경관과 조화를 이룰 수 있도록 토지이용계획(밀도, 용도배치 등), 교통처리계획 등을 수립함 • 개발사업의 규모, 장소의 특성, 이용자를 고려하여 경관구조(권역, 축, 거점)를 설정하고, 경관구조별 장소성과 조화성을 고려하여 기본구상을 수립함 • 토지이용, 지형·지세, 주변지역 건축물 높이를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 스카이라인을 계획함 • 주변지역의 경관적 맥락과의 조화와 경과구조별 상징성을 고려하여 주요진입부, 경관거점, 결절부를 설정하고 특성 있는 경관을 계획함
부문별 계획 도시 공간 구조의 입체적 기본 구상	주변지역 연계	• 주변지역의 가로체계, 토지이용, 자연녹지 및 수변축 등 현황과 관련계획을 고려하여 대상지로 인해 주변지역 가로, 공원, 녹지체계가 단절되지 않도록 계획함
	경관구조	• 경관구조의 위계와 기본방향이 구체화 되도록 건축물, 가로, 공원, 녹지 등을 계획함
	가로경관	• 가로변과 주요 보행축에 인접한 부분은 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있도록 하며 휴먼 스케일의 가로경관과 양호한 보행환경이 형성될 수 있도록 건축물 및 시설물, 가로공간 등을 계획함
	오픈 스페이스	• 주변 여건·규모·위치 등에 따른 이용자 특성, 기존 녹지 보존, 친환경적 외부공간 조성이 이루어질 수 있도록 공원, 녹지 등을 계획함
	배치, 형태, 규모	• 토지이용의 방향, 지형·지세 및 대상지 정체성, 주변지역 건축물 규모 등과의 조화 등을 고려하여 건축물의 배치, 형태, 규모를 계획함 • 건축물 또는 시설물의 입면은 획일적이고 단조롭지 않도록 변화감 있는 계획이 되도록 함 • 산 주변·구릉지의 경우 지형변동을 최소하하고 단차와 옹벽설치를 지양함 (자연경사, 석축, 자연석 조경처리 권장)
	높이	• 서울시 높이관리원칙을 반영하여 높이를 계획함 • 건축물의 높이는 다양하게 혼합하여 획일적인 스카이라인이 않도록 계획함 • 저층 주거지 또는 시가지에 접하는 경계부는 주변지역 건축물 높이와 조화를 이루고 가로변에 폐쇄감을 주지 않도록 현저한 높이차가 나지 않도록 계획함
	조망경관	• 대상지 주변의 주요산, 녹지, 하천, 문화재 등 경관자원 조망을 위한 조망점을 설정하고 양호한 조망을 위한 통경축 설정 등 개발로 인해 기존 조망경관 훼손을 최소화하거나 새로운 조망경관을 형성할 수 있도록 계획함
	통합적 계획	• 건축물, 가로, 공원, 녹지의 경관적 조화와 특성을 높일 수 있도록 통합적, 인체적으로 계획함
	가로시설물	• 가로등, 신호등, 전신주, 도로표지판, 시설안내판 등 가로시설물은 보행환경과 가로경관을 고려하여 통합지주로 계획함

■ 건축물 가이드라인

구분	가이드라인
배치·규모·높이	• 서울시 도시기본계획에서 제시하는 높이관리원칙을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획함
	• 대상지 주변 하천, 주요산 등의 자연경관자원과 문화재 등의 역사문화자원으로의 조망을 훼손하지 않도록 고려하여 계획함 • 수변에 면하는 건축물의 경우 배후산 조망, 주변 지역 스카이라인, 통경축 등 대안부에서 조망되는 경관을 고려하여 계획함 • 산 주변, 구릉지 등 자연녹지 경관자원에 접한 건축물은 기존의 녹지는 최대한 보존하면서 대지 내 녹지공간을 확보하며 원지형의 변동을 최소화할 수 있도록 계획함
	• 대상지 주변지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 배치하며, 전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 가로의 연속성을 유지할 수 있도록 배치함
형태·입면	• 대규모 건축물의 경우, 기단부를 설치하거나 입면분절 등을 통해 휴먼스케일의 가로경관을 조성하고, 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적 입면·형태 디자인을 지양함
	• 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 설비시설 경계부 녹화 등을 통해 시각적으로 차폐하여 가로경관을 저해하지 않도록 계획함
	• 역사문화재와 인접한 고층건축물의 경우, 역사문화재의 높이·규모와 조화를 이룰 수 있도록 입면분절, 고층부 후퇴 등 다양한 계획기법을 적용함
	• 산이나 성곽 주변 건축물은 높은 지점에서 내려다보이는 조망경관을 고려하여 지붕 또는 고층부를 계획함
재질·색채	• 주변 지역의 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재의 사용을 지양함
	• 건축물 외관의 색채 계획 시 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인을 적용함
	• 역사문화자원과 인접한 경우, 해당자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질을 계획하되, 과도한 재료 혼용이나 전통문양의 남용은 지양함
외부공간	• 담장, 울타리 등은 투시형으로 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용하도록 함
	• 구릉지의 경우 옹벽 설치를 지양하며, 부득이한 경우 가로 또는 대지 내에서 보이는 경관을 저해하지 않도록 다양한 계획기법을 적용함
	• 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양하고, 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간으로 계획함
	• 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획하며, 건축물의 외부공간은 장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 조성함
옥외광고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재의 사용을 권장하며, 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용함
야간경관	• 건축물의 야간경관은 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출함
	• 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 '서울특별시 빛공해방지계획'의 야간경관 가이드라인을 준용함

2) 서울도시디자인 가이드라인(2017)

구분	가이드라인
공공공간	• 보도폭에 따른 시설물 설치 기준을 확립하여 유효보도폭 확보 • 보행 연속 구간 내 턱이나 돌출물을 제한하여 걷기 편하고 안전한 거리 조성 • 육교, 지하도 등 입체 횡단시설을 지양하고, 횡단보도를 설치하여 보행 편의 증진 • 버스정류장 구역 내 승하차 및 접근 버시 인지를 방해하는 시설물 설치 제한 • 일정 구간 이상 주행 가능한 자전거도로를 설치하여 자전거 이용의 실효성 증진 • 현란하고 과장된 형태는 지양하고 차분하며 안정된 가로 환경 조성 • 장소와 특성을 고려하지 않은 획일적인 가로수 식재 지양 • 도시 내 녹지 및 투수 면적을 확보하여 지속가능성과 건강성 증진 • 서울 고유의 자연·문화 경관을 훼손하는 무분별한 시설물, 조형물 식재 제한 • 기능만을 고려한 방음벽, 옹벽, 캐노피 등 도시구조물을 제한하여 경관 향상
공공시설물	• 장식적 요소를 최소화하고 기능을 우선시하여 디자인 • 크기와 형태를 최적화하고, 연계가능한 시설물 통합 • 시각적, 심리적 개방감 확보가 가능하도록 디자인하여 도시경관의 연속성 증진 • 시설물의 도로점유면적을 최소화하여 보행 공간 확대 • 무계획적인 색채 사용을 지양하고, 재료 자체의 색 활용 • 친환경성과 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인 실현 • 누구나 안심하고 쉽게 사용할 수 있도록 안전성과 인체공학을 고려하여 디자인 • 교통약자를 배려한 디자인으로 다양한 이용자의 편의성 제고 • 단순성과 결합성을 바탕으로 표준화된 공공시설물 디자인 우선 적용 • 시설물이 수직·수평을 유지하고 마감 부위가 미려하도록 치밀하게 설치
공공시각매체	• 정보의 우선순위를 고려하여 연계가능한 시각매체는 통합 설치 • 시인성과 가독성 확보를 최우선으로 디자인 우선순위 정립 • 교통약자, 노약자 등 누구나 사용하기 쉽게 디자인 • 강렬한 색채로 시각적 혼란을 일으키는 무단횡단금지표지 제한 • 공원이나 문화재 주변의 공공시각매체는 시야를 방해하지 않도록 설치 • 일관성 있는 색채코드시스템을 적용하여 시인성 확보 • 국제(국가) 표준픽토그램 적용과 다국어표기 체계 정립으로 국제성 증진 • 서울의 정체성 제고를 위하여 〈서울서체〉와 〈서울색〉 사용 • 표지판 등의 지주는 부속물이 지상에 노출되지 않도록 매립하여 설치 • 표지판의 후면을 미려하게 마감처리
통합지주 시각매체	• 통합지주 시각매체 반경 5m 이내에는 독립지주와 가로수 설치 금지 • 보행자와 운전자가 정보를 필요로 하는 분절점을 정확하게 파악하여 설치 위치 결정 • 교차로 및 도로분기점에 설치하며 운전자 정보 우선 • 보행 영역과 교통 영역으로 구분하고, 유형에 따라 정보를 높이별로 설치 • 신호등, 도로안내표지판은 지상 5m 이내에 설치 • 공공기관안내와 도로명판은 지상 4 ~ 5m에 설치 • 교통안전표지는 지상 2.5 ~ 4m에 설치 • 보행관련 시각매체는 지방 시야 각 10° 내의 시인성이 확보된, 지상 2.5m 이내 설치 • 안내도는 보행자의 눈높이를 고려하여 지상 0.9 ~ 1.4m에 설치 • 유형별로 거리에 따른 시인성을 고려하여 높이 규정

3 경관 현황 조사 및 분석

1. 경관 현황

1) 점적경관

- 공간적으로 점적 형태로 인지되는 조망대상은 조형적 가치를 지닌 지물이나 동적이고 부드러운 분위기를 조성하는 수경, 수목 등 주로 수직 돌출형으로, 주변 경관에 비해 식별성이 높아 지역 내·외부에서 대표적으로 조망되는 시각자원을 의미함
- 점(点)적 경관은 랜드마크 역할을 하는 산정이나 건축물 등을 통하여 분석할 수 있음

■ 점적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	공원	• 파리공원, 목마근린공원, 선유도공원, 양화한강공원, 오목공원 등
	산림	• 봉제산, 용왕산(용왕산 근린공원)
인공 경관요소	교육시설	• 한가람고등학교, 월촌중학교, 양정중학교, 양정고등학교, 경인초등학교 등
	교통시설	• 목동교, 오목교, 양평역, 오목교역, 당산역, 영등포구청역 등

- 사업지구를 중심으로 북서측 방향으로 파리공원이 입지하고 있고 북동측에는 목마공원 등 다수의 공원요소가 입지함
- 산림경관요소로는 사업지구 북측에 위치한 용왕산을 꼽을 수 있으나 표고 78m의 낮고, 평탄한 규모를 띄고 있어 주된 경관요소로는 작용하지 못함
- 인공경관요소를 살펴보면 한가람고등학교와 월촌중학교, 양정중학교 등 다수의 교육시설이 입지하고, 사업부지 남측으로 목동종합운동장이 입지하여 지역의 심미적 랜드마크로 작용함
- 교통시설로는 목동교와 오목교 등 교량과 지하철 2, 5, 9호선의 역사인 양평역과 오목교역, 당산역 등을 꼽을 수 있음
- 이 중 목동교와 용왕산 근린공원 내 위치한 용왕정은 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서 선정한 조망명소로 사업 시행에 따른 경관의 변화 예측이 요구됨

파리공원	한가람고등학교	목동교
		

2) 선적경관

- 경관분석 대상으로서 선(線)적 경관은 자연 지리적 특성을 바탕으로 녹지축과 하천축, 공간의 이동을 유도하는 도로축으로 구분됨
- 하천축과 녹지축은 풍수지리상 대표적인 도시의 터를 잡는 경관축 요소로 작용하며, 산줄기로 둘러싸인 하천유역은 같은 물을 쓰기 때문에 문화가 동일하고 하나의 문화권, 경제권을 이룸
- 도로축은 차량과 사람의 이동을 목적으로 하지만, 형태와 폭에 따라 영역과 문화를 양분함

■ 선적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	녹지축	• 선유도공원 - 목마근린공원 - 파리공원 - 오목공원
	하천축	• 한강, 안양천
인공 경관요소	도로축	• 국회대로, 서부간선도로, 지하철 2, 5, 9호선

- 지역의 녹지축으로는 상위계획에서 녹지네트워크로 설정한 선유도공원에서 목마근린공원, 파리공원 및 오목공원으로 이어지는 축을 꼽을 수 있으나 건축물 등 인공시설로 인하여 실질적인 연계성은 부족한 실정임
- 하천축으로는 사업부지 북측을 동에서 서로 흐르는 한강과 사업부지 서측 지역을 남에서 북으로 흘러 한강으로 유입되는 안양천을 꼽을 수 있음
- 한강은 사업부지와 약 1.0㎞ 이격되어 있고 목동1단지 아파트와 한신청구 아파트 등 다수의 공동주택 및 건축물이 입지하여 사업부지로의 직접적인 조망이 차폐되어 사업 시행에 따른 경관의 변화는 크지 않을 것으로 예측됨
- 그러나 안양천은 사업부지와 0.5㎞ 이격하여 흐르고, 안양천변으로 다양한 친수공간이 조성되어 있어 안양천 주요 지점에서의 경관 변화 예측이 요구됨
- 도로축으로는 사업부지 남측 구역을 인접하여 동-서 방향으로 지난 국회대로와 안양천 동측을 지나는 서부간선도로를 꼽을 수 있음
- 특히 국회대로는 사업부지로 접근하는 주요 도로이자 상위계획에서 설정한 지천통경축에 해당하여 국회대로의 주요 지점에서의 경관 변화 예측이 요구됨

선유도공원	안양천	국회대로
		

3) 면적경관

- 면(面)적 경관은 등질적인 경관 성격을 갖는 지역을 구분하여 이에 대한 경관특성과 유형을 파악하고자 하는 것임
- 면(面)이란 공간분포가 2차원의 넓이를 지닌 것으로 일반적으로 지역 · 지구 · 구역의 개념이 적절하고, 관찰자가 내 · 외부에서 면(面)에 대해 인식할 때 공통적이고 독자적인 특징(지역성)을 인식할 수 있음
- 면(面)적 경관은 지역의 특성과 토지이용현황에 의하여 구분됨

■ 면적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	산림	• 봉제산 중심의 산림권
인공 경관요소	체육시설	• 목동종합운동장
	공동주택 단지	• 목동 1 ~ 14단지 (주택재건축 예정)

- 인근의 자연성이 강한 면적경관 요소로는 사업부지 북서측에 자리잡은 봉제산 중심의 산림권을 꼽을 수 있음
- 봉제산 중심의 산림권 내에는 근린공원 자연체험학습원과 등산로가 조성되어 있으 지역의 주된 산림요소로 작용하나 사업부지와 1.0㎞ 이상 이격되어 있어 사업 시행에 따른 경관의 변화는 크지 않을 것으로 예측됨
- 지역의 주된 면적경관 요소로는 사업부지 남측에 위치한 목동종합운동장과 사업부지와 인접한 목동 1 ~ 14단지를 꼽을 수 있음
- 특히 목동 1 ~ 14단지는 2025년 현재 주택재건축 사업이 계획 중이거나 예정되어 있어 지역 경관의 양상이 크게 바뀔 것으로 예측됨
- 특히 주택재건축 사업 중 선도적으로 추진되고 있는 목동6단지 재건축사업 구역은 본 사업부지와 인접하여 위치하므로 목동6단지 재건축사업 계획을 반영한 경관의 변화 예측을 실시하고 부정적인 경관의 요인을 최소화할 수 있는 계획이 요구됨

봉제산 중심 산림권역	목동종합운동장	목동6단지 재건축사업 조감도 (출처 : 노컷뉴스)
		

2. 종합 분석

- 사업지구 북측과 서측, 동측 지역에는 목동 1~14단지 등 다수의 공동주택 단지가 입지하고 있어 지역의 주된 경관요소로 작용함
- 특히 사업지구 동측에 위치한 목동6단지는 2025년 현재 재건축사업이 진행 중에 있어 경관 영향 예측 시 목동6단지의 개발계획을 반영한 경관 변화 예측이 요구됨
- 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서는 사업지구 북측에 위치한 용왕정을 주요 조망명소로, 동측에 위치한 목동교를 조망명소 및 지천통경축으로 설정되어 있음
- 이에 따라 용왕정과 목동교를 조망점으로 선정하여 경관의 변화를 예측하고, 부정적인 경관의 요인이 도출될 경우 이를 최소화할 수 있는 해결방안을 모색할 필요가 있음

■ 종합분석도



4 경관 영향 분석

1. 조망점 선정 기준

1) 조망점 선정의 개요

가) 조망점 선정의 일반적 기준

- 조망점은 조망대상을 바라보는 지점으로, 일반적으로 이용밀도가 높은 지점이나 사업지구로의 조망이 양호한 지점 등 사업 시행에 따른 경관의 변화를 예측하기 용이한 지점에 선정함
- 조망점 선정 기준은 다음과 같음
  - 우수한 경관자원에 대한 조망성이 높은 장소(주요 지형지물 및 문화재 주변, 전망대)
  - 이용 밀도가 높은 장소(공원, 광장, 산책로, 하천 등)
  - 사업지구 내부 주요 지점(사업지구 진입부)
  - 사업지구 주변 주요 지점(주요 도로의 교차점 및 변곡점)
  - 양호한 경관의 보전을 위한 지점
  - 불량한 경관의 관리를 위한 지점
  - 향후 양호한 경관을 형성하기 위한 지점

나) 「위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준」의 조망점 선정 기준

- 대표성을 가지거나 중요한 가치를 지닌 상징적인 장소
- 공간의 성격 및 기능적 측면에서 많은 사람들에 의하여 이용되는 곳
- 많은 사람들이 알고 있으며 긍정적 이미지가 형성되어 있어 인지도가 높은 곳

■ 주요 조망대상 및 예시

구분	주요 대상	세부대상 예시
자연경관	구릉지 녹지	• 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산), 외사산(북한산, 아차산, 관악산, 덕양산) 및 기타 주요 산 • 서울숲, 어린이대공원, 근린공원 등
	하천	• 한강 및 연접부 • 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천, 청계천 등 지천 및 연접부
역사문화 경관	문화재	• 고궁, 왕릉 등의 지정문화재 • 근·현대문화유산 등 보존가치가 있는 대상
	성곽	• 한양도성, 숭례문, 흥인지문 등
도시경관	도시명소	• 성곽마을, 한옥마을, 대학문화거리 등
	랜드마크	• 상징가로, 시청광장, DDP, 남산타워 등

다) 「위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준」의 조망점 선정 방법

- 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정
- 예비 조망점 선정 후 현장조사와 결과예측에 따라 최종 조망점을 선정하고, 위치도 작성 및 선정사유 제시
- 한강변에 위치한 대상지는 반드시 한강 건너편에서 대상지를 조망하는 경관시뮬레이션을 실시하여 개발에 따른 스카이라인 변화를 명확하게 표현
- 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시
- 주변에 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점 선정
- 조망점 선정 예시 : 간선가로, 산책로변, 학교정문, 공원, 광장, 진입로, 전망대, 랜드마크, 문화재, 교량, 주요 조망대상 등

라) 조망거리 설정

- 조망거리는 「위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준」을 준용하되, 서울시에서 제시하고 있는 「개발사업 경관심의 관한 사항」의 기준을 참조하여 설정함
- 근경 : 저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관계, 지형단차 위주 수록
- 중경 : 대상지의 전체 형태와 배치(통경축, 녹지축) 위주 수록
- 원경 : 대상지 높이가 만들어내는 스카이라인과 인접 지역의 스카이라인과의 관계 위주 수록

■ 조망거리 설정표

구분	근경	중경	원경
경관 내용	• 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 중고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관 범위	• 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	• 가구 또는 블록별 경관 특성(중고층부)이 나타나는 경관범위	• 가구 또는 블록별 경관 특성(천공부)이 나타나는 경관범위
경관 대상	• 저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관계, 지형단차	• 대상지의 전체 형태와 배치(통경축, 녹지축 등) 위주 수록	• 대상지 높이와 인근지역이 만들어내는 스카이라인
경관 거리	*50 ~ 100m*	*100 ~ 200m*	*200 ~ 500m* ※ 단, 한강변 조망거리가 500m 이상 시 500m 이상 조망점 설정

2. 조망점 선정

1) 예비 조망점 선정

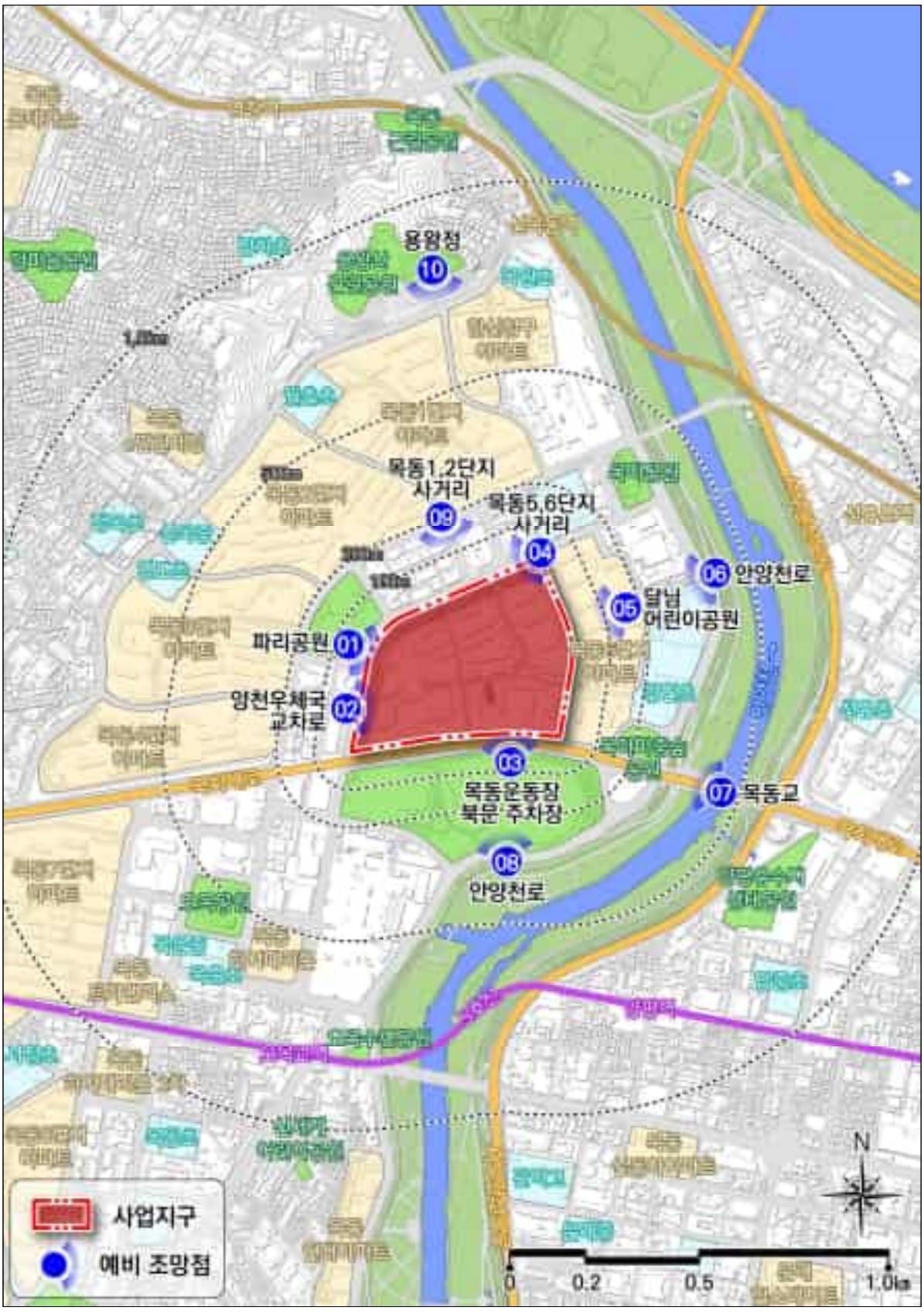
- 「개발사업 경관심의 관한 사항」에서 제시하고 있는 근경, 중경, 원경 기준 범위를 참조하여 아래의 표와 같이 10개소의 예비 조망점을 선정함
- 사업지구 중심으로 지역 주민이 비교적 장시간 머무르는 공원과 종교시설 및 체육시설을 중심으로 예비 조망점을 선정함
- 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서 설정한 조망 명소인 목동교와 용왕정을 예비 조망점으로 추가 선정함
- 용왕정은 사업지구와 약 832m 이격되어 원경 기준인 200 ~ 500m 범위에서 벗어나지만 시점의 표고가 높아 사업지구로의 조망이 확보되어 경관의 변화를 인지할 수 있을 것으로 예측되어 예비 조망점으로 선정함
- 선정한 10개소의 예비 조망점별 와이어 프레임을 작성하여 사업지구 및 대상 건축물로의 가시 여부를 예측하고, 사업 시행에 따른 경관의 변화가 클 것으로 예측되는 지점을 최종 조망점으로 선정하여 경관 시뮬레이션을 실시함

■ 예비 조망점 선정표

예비 조망점	위치	시점 좌표 (XTM / YTM)	시거리		방위	시점 높이 (m)
			이격 거리 (m)	구분		
01	파리공원	189,173 / 548,313	40	근경	서측	10
02	양천우체국 교차로	189,150 / 548,179	48	근경	서측	10
03	목동운동장 북문 주차장	189,582 / 548,002	72	근경	남측	10
04	목동 5, 6단지 사거리	189,649 / 548,558	23	근경	북측	10
05	달님 어린이공원	189,887 / 548,415	172	중경	동측	10
06	안양천로(동측)	190,092 / 548,502	394	원경	동측	14
07	목동교	190,127 / 547,925	447	원경	동측	15
08	안양천로(남측)	189,521 / 547,734	338	원경	남측	20
09	목동 1, 2단지 사거리	189,930 / 548,648	201	원경	북측	10
10	용왕정	189,353 / 549,315	832	원경	북측	75
계 : 10개소 (근경 : 4개소, 중경 : 1개소, 원경 : 5개소)						

※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

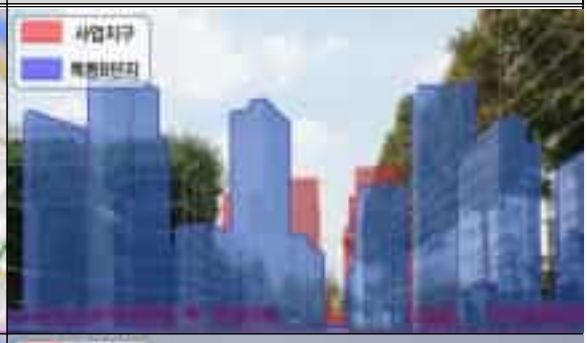
■ 예비 조망점 선정도


용왕정
10
목동1,2단지
사거리
09
목동5,6단지
사거리
04
06 안양천로
05 달님
어린이공원
파리공원 01
02 양천우체국
교차로
03
목동운동장
북문 주차장
07 목동교
08
안양천로
N
사업지구
예비 조망점
0
0.2
0.5
1.0km

■ 예비 조망점별 와이어 프레임

구분	키맵	와이어 프레임
예비 조망점 01		
예비 조망점 02		
예비 조망점 03		
예비 조망점 04		
예비 조망점 05		

■ 예비 조망점별 와이어 프레임

구분	키맵	와이어 프레임
예비 조망점 06		
예비 조망점 07		
예비 조망점 08		
예비 조망점 09		
예비 조망점 10		

2) 최종 조망점 선정

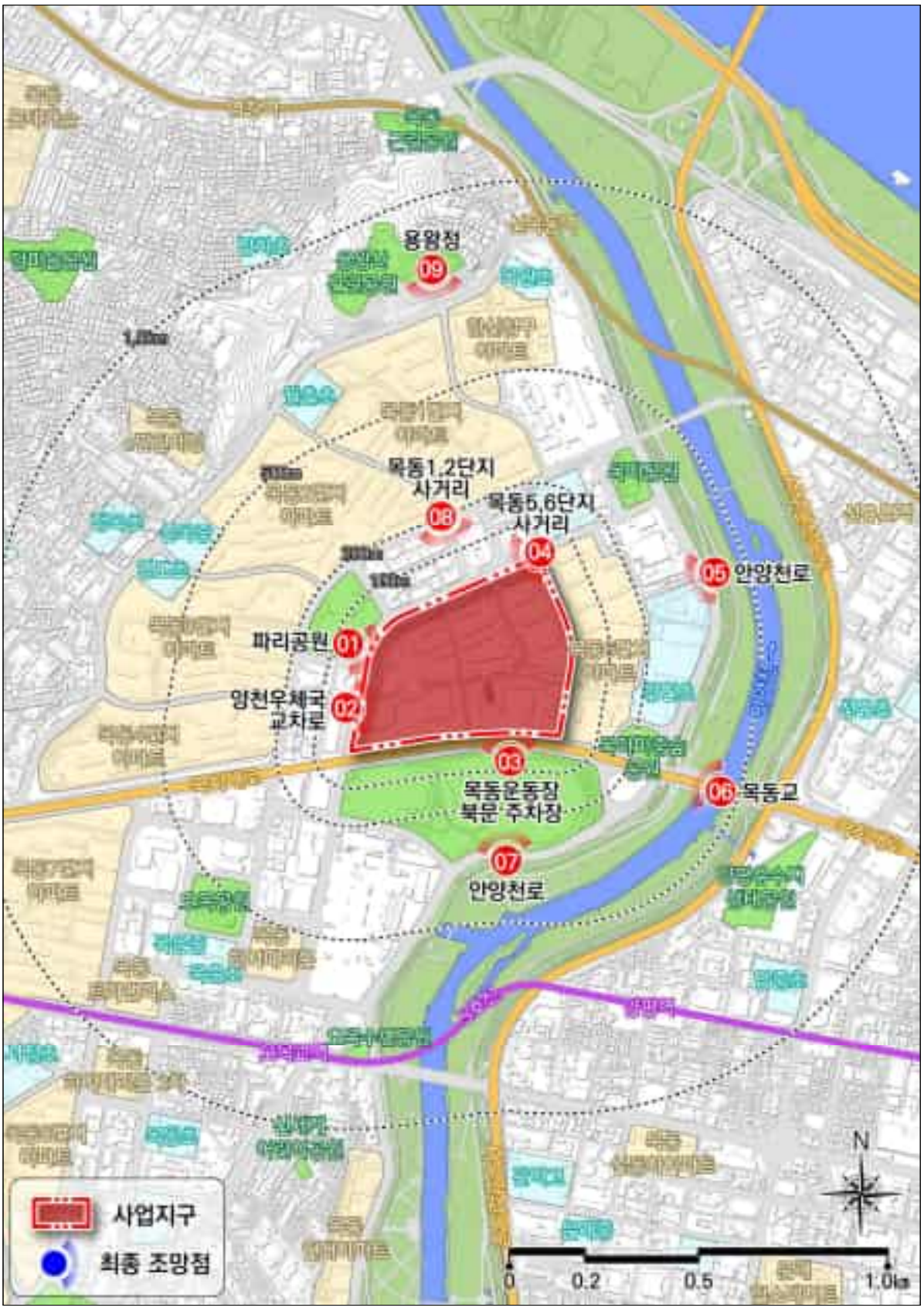
- 앞서 선정한 10개소의 예비 조망점별 와이어 프레임을 실시하여 경관의 변화 여부를 예측한 결과를 바탕으로 아래의 표와 같이 9개소의 최종 조망점을 선정함
- 사업지구 내 계획된 건축물이 주변 건축물보다 높게 설정되어 있어 10개소의 예비 조망점에서 모두 사업 대상 건축물로의 가시성이 확보되어 경관의 변화가 발생할 것으로 예측됨
- 본 사업은 204,003.2㎡의 규모로 공동주택 단지를 조성하는 사업으로 원경 범위에서의 지역 경관 변화 예측이 요구됨
- 이에 따라 사업지구와의 이격거리 및 방향을 고려하여 중복되는 예비 조망점 1개소를 최종 조망점에서 제외하고, 이외 9개소의 예비 조망점을 최종 조망점으로 선정함
- 최종 조망점에서 제외한 예비 조망점 및 사유는 다음과 같음
  - 예비 조망점 05(달님 어린이공원) : 안양천로에서 선정한 예비 조망점 06과 인접
- 선정한 9개소의 최종 조망점별 경관 시뮬레이션을 실시하여 사업 시행에 따른 경관의 변화 여부를 예측하고 부정적인 경관의 요인이 도출될 경우 이를 저감할 수 있는 저감방안을 제시함

■ 최종 조망점 선정표

최종 조망점	위치	시점 좌표 (XTM / YTM)	시거리		방위	시점 높이 (m)
			이격 거리 (m)	구분		
01	파리공원	189,173 / 548,313	40	근경	서측	10
02	양천우체국 교차로	189,150 / 548,179	48	근경	서측	10
03	목동운동장 북문 주차장	189,582 / 548,002	72	근경	남측	10
04	목동 5, 6단지 사거리	189,649 / 548,558	23	근경	북측	10
05	안양천로(동측)	190,092 / 548,502	394	원경	동측	14
06	목동교	190,127 / 547,925	447	원경	동측	15
07	안양천로(남측)	189,521 / 547,734	338	원경	남측	20
08	목동 1, 2단지 사거리	189,930 / 548,648	201	원경	북측	10
09	용왕정	189,353 / 549,315	832	원경	북측	75
계 : 9개소 (근경 : 4개소, 원경 : 5개소)						

※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

■ 최종 조망점 선정도

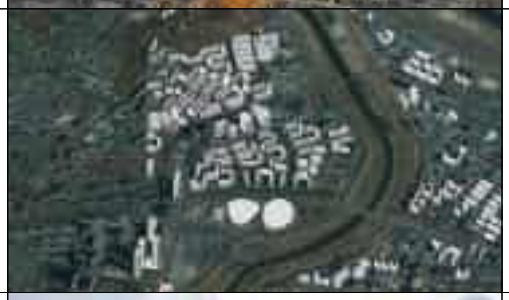

용왕정
09
목동1,2단지
사거리
08
목동5,6단지
사거리
04
05 안양천로
파리공원 01
양천우체국
교차로
02
03
목동운동장
북문 주차장
06 목동교
07
안양천로
N
사업지구
최종 조망점
0
0.2
0.5
1.0km

3. 경관 영향 예측

1) 경관 영향 예측의 개요

- 3D 프로그램을 활용한 최종 조망점별 경관 시뮬레이션을 작성하여 사업 시행에 따른 경관 영향 예측을 실시함
- 경관 시뮬레이션을 위한 사진 촬영 시 인간의 표준적인 시각과 가장 유사한 화각 50㎜ 내외의 렌즈를 사용하여 현장 사진을 촬영함
- 경관 시뮬레이션은 3차원 컴퓨터 그래픽스 프로그램을 이용하여 사업지구 일대의 지형 및 주변 건축물을 3D 그래픽화 및 현장 사진과의 매칭을 실시하고, 토지이용계획 및 건축계획을 참조하여 계획된 시설물을 3D 그래픽 파일로 생성한 후 사진 합성 프로그램을 활용하여 실사화를 실시함

■ 경관 시뮬레이션의 과정

구분	작업 화면 예시 (Screen Capture)	작업 내용
지형 생성		수치지형도의 등고선 및 건축 데이터를 이용하여 사업 시행 전의 지형 및 건축물 현황을 3D 그래픽화
위치 정보 입력		위성사진, 수치지형도를 활용하여 사업지구의 위치 정도 입력
최종 조망점별 와이어 프레임 생성		건축계획을 토대로 건축물 등 시설물 생성 최종 조망점별 와이어 프레임 생성
사진 합성		생성된 와이어 프레임과 현장 사진 합성

2) 최종 조망점별 경관 시뮬레이션

가) 최종 조망점 01

위치	파리공원
좌표 (XTM / YTM)	189,173 / 548,313
시거리 (이격 거리)	근경 (40m)
방위	서측
시점 높이	10m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 사업지구 서측에 위치한 파리공원에서 선정한 조망점으로 근경의 범위 내 공동주택이 입지하여 경관의 변화가 비교적 크게 발생할 것으로 예측됨 • 공동주택 입면의 입체적 분절 및 보조색, 강조색을 활용한 색채 분절 계획을 적용하여 변화감 있는 건축물 경관 형성을 유도함

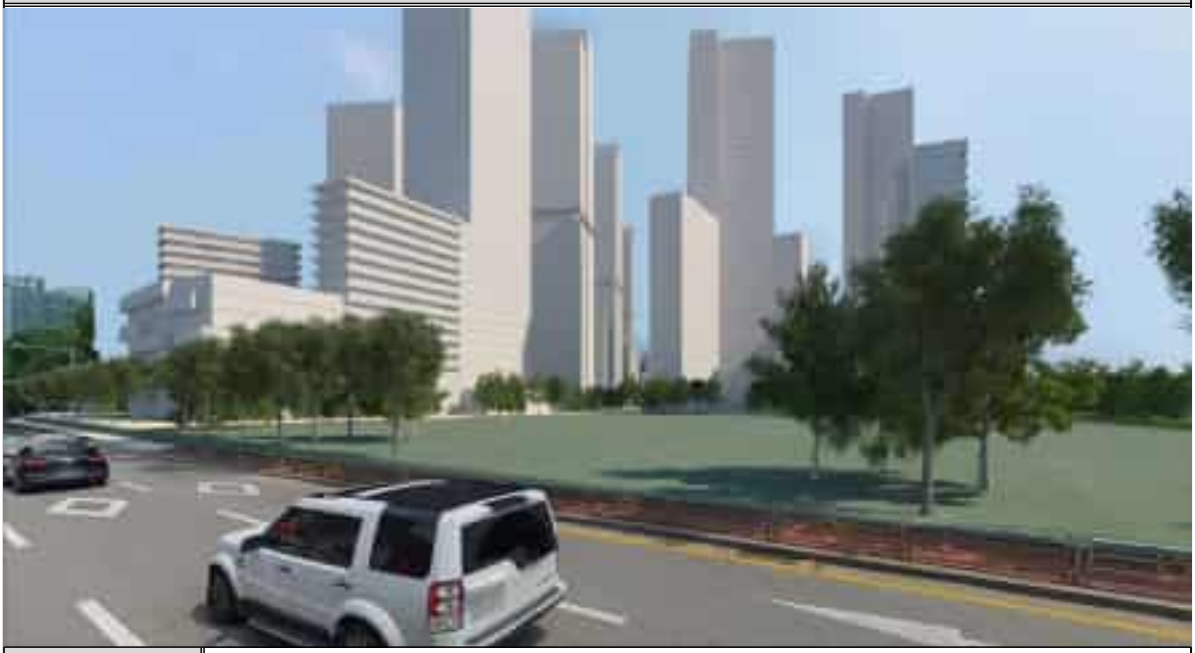
나) 최종 조망점 02

위치	양천우체국 교차로
좌표 (XTM / YTM)	189,150 / 548,179
시거리 (이격 거리)	근경 (48m)
방위	서측
시점 높이	10m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 양천우체국 삼거리에서 선정한 조망점으로 사업지구 남서측에 계획된 건축물 다수가 조망되어 경관의 변화가 비교적 크게 발생할 것으로 예측됨 • 계획 중인 목동 6단지와의 통경축을 연계하고, 입면의 부분적 돌출 및 색채 분할 계획을 통하여 근경 범위 내에서의 깊이감 있는 경관 형성을 유도함

다) 최종 조망점 03

위치	목동운동장 북문 주차장
좌표 (XTM / YTM)	189,582 / 548,002
시거리 (이격 거리)	근경 (72m)
방위	남측
시점 높이	10m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션

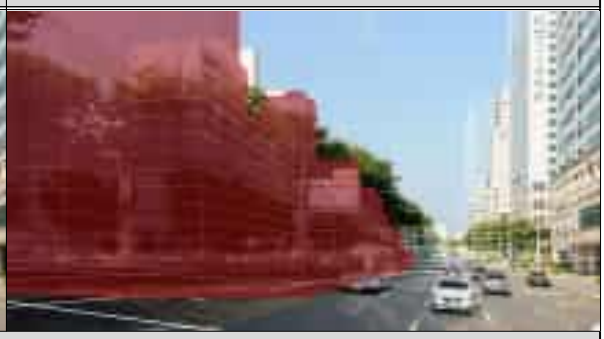


경관 해석	• 지역의 체육시설이자 오픈 스페이스로 작용하고 있는 목동운동장 북문 주차장에서 선정한 조망점으로 사업지구 남측에 계획된 건축물이 조망될 것으로 예측됨 • 남북 방향의 통경축을 확보할 수 있는 건축 배치 계획을 수립하고, 단순한 건축 입면 계획이 아닌 부분적인 돌출을 적용하여 변화감 있는 건축 경관을 형성함

라) 최종 조망점 04

위치	목동 5, 6단지 사거리
좌표 (XTM / YTM)	189,649 / 548,558
시거리 (이격 거리)	근경 (23m)
방위	북측
시점 높이	10m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 목동 5, 6단지 사거리에서 예측한 경관 시뮬레이션으로 사업지구 북측에 계획된 소규모의 광장과 계단식의 건축물이 조망될 것으로 예측됨 • 건축물 입면에 부분적인 돌출과 후퇴를 적용하여 다채로운 건축물 경관을 형성하고, 리듬감 있는 가로경관이 형성될 것으로 기대됨

마) 최종 조망점 05

위치	안양천로(동측)
좌표 (XTM / YTM)	190,092 / 548,502
시거리 (이격 거리)	원경 (394m)
방위	동측
시점 높이	14m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션

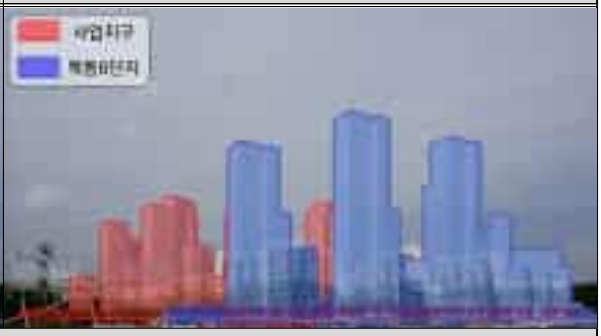


경관 해석	• 사업지구 동측 안양천로에서 선정한 조망점으로 근경의 범위 내 진행 중인 목동6단지 건축물이 가시되고, 뒤편으로 본 사업 대상 건축물이 가시될 것으로 예측됨 • 목동6단지의 구체적인 건축계획 수립 시 이를 반영한 건축물 배치 및 색채계획을 수립하여 조화로운 건축물 경관 형성이 요구됨

바) 최종 조망점 06

위치	목동교
좌표 (XTM / YTM)	190,127 / 547,925
시거리 (이격 거리)	원경 (447m)
방위	동측
시점 높이	15m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 상위계획에서 설정한 조망 명소이자 지천통경축인 목동교에서 선정한 조망점으로 목동6단지 계획 건축물과 본 사업의 계획 건축물이 중첩되어 가시될 것으로 예측됨 • 목동6단지 건축물 입면 색채계획과 연계된 색채 계획을 수립하여 일관성 있는 건축물 경관 형성이 요구됨

사) 최종 조망점 07

위치	안양천로(남측)	
좌표 (XTM / YTM)	189,521 / 547,734	
시거리 (이격 거리)	원경 (338m)	
방위	남측	
시점 높이	20m	

현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 사업지구 남측 안양천로에서 선정한 조망점으로 중경의 범위 내 대상 건축물이 다수 조망되어 경관의 변화가 불가피할 것으로 예측됨 • 건축물의 이격 거리를 확보하여 통경축을 확보하고 일관적인 층수 적용이 아닌 변화 있는 층수를 계획하여 리듬감 있는 인공 스카이라인 형성이 요구됨

아) 최종 조망점 08

위치	목동 1, 2단지 사거리
좌표 (XTM / YTM)	189,930 / 548,648
시거리 (이격 거리)	원경 (201m)
방위	북측
시점 높이	10m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 목동 1, 2단지 사거리에서 선정한 조망점으로 왕복2차로의 도로가 조망점과 사업대상지의 통경축으로 작용하여 사업대상지로의 조망이 확보되고 경관의 변화가 발생할 것으로 예측됨 • 깊이감 있고 변화 있는 건축물 경관 형성을 위하여 건축 계획 수립 시 부분적인 입면 돌출을 실시하여 색채 분할 계획이 요구됨

자) 최종 조망점 09

위치	용왕정
좌표 (XTM / YTM)	189,353 / 549,315
시거리 (이격 거리)	원경 (832m)
방위	북측
시점 높이	75m



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



경관 해석	• 상위계획에서 선정한 조망 명소인 용왕정에서 선정한 조망점으로 조망점 인근 수목에 의하여 대상 건축물의 중층부 이하는 차폐되나 상층부가 가시되어 경관의 변화가 불가피할 것으로 예측됨 • 변화 있는 층수 계획을 통하여 리듬감 있는 인공 스카이라인 형성이 요구됨

5 저감방안 도출

1. 스카이라인

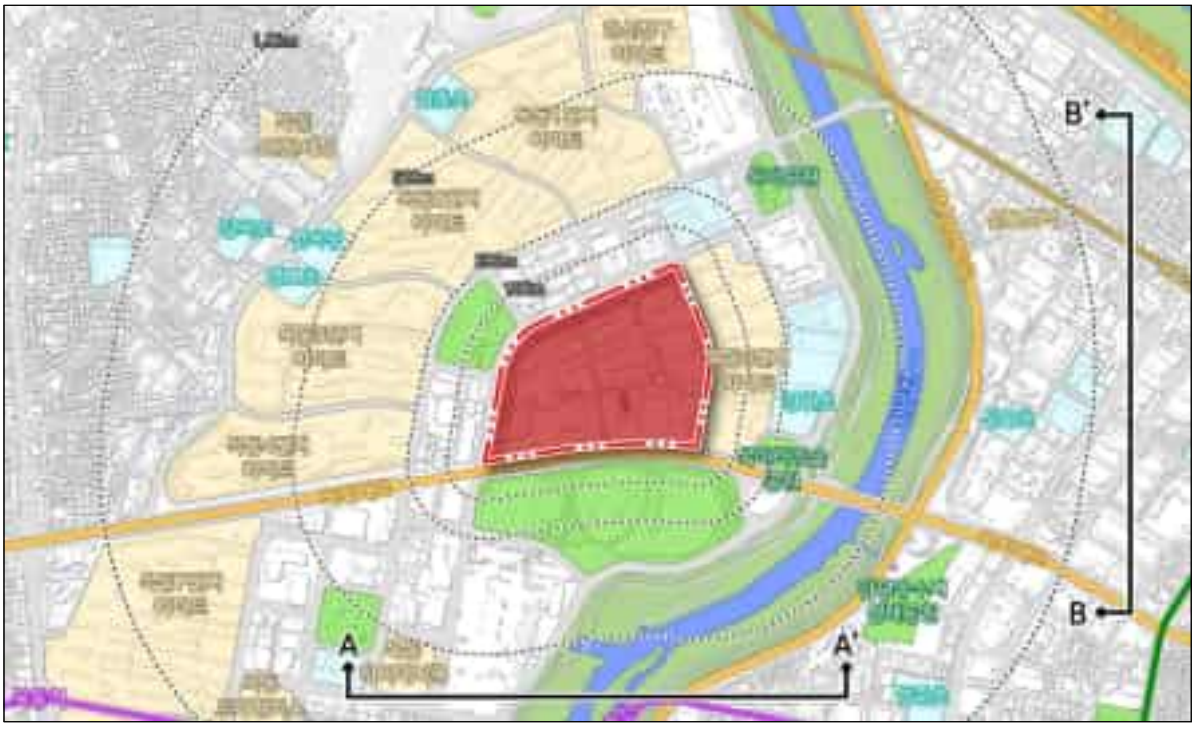
1) 기본방향

- 도시 스카이라인은 기존의 자연지형과 새로운 인공 건축물의 집합체가 만들어내는 지평선으로써 도시의 주요 경관자원인 배경산과 조화로운 스카이라인을 연출함
- 건축물의 신축에 따른 스카이라인 변화 정도를 면밀히 검토하여 양호한 스카이라인은 최대한 보호할 수 있도록 함
- 각 공간영역에서 스카이라인 관리의 주요 대상은 건축물 높이와 건축물 사이의 폭이라고 볼 수 있으므로 건축물의 높이와 폭을 모두 관리하는 방법이 필요함

2) 스카이라인 연출방향

- A-A' 단면도, B-B' 단면도 모두 공동주택이 이 지역의 주요 스카이라인을 형성하고 있으며, 현재는 사업지구 내 건축물이 주변 건축물과 비슷한 높이를 이루고 있으나, 사업 시행 후 스카이라인 변화가 있을 것으로 예상됨
- 남측에서 바라본 동-서 방향의 스카이라인을 살펴보면 사업지구 동측에 계획된 목동 6단지(최고 49층)의 건축물 및 목통 트윈빌(31층)과 연계되어 유연한 인공 스카이라인을 형성함
- 동측에서 예측한 B-B' 스카이라인은 사업지구 남측의 현대41타워(40층) ~ 목동 하이페리온(최고 69층)으로 이어지는 점진적이고, 균형감 있는 인공 스카이라인을 형성할 것으로 예측됨

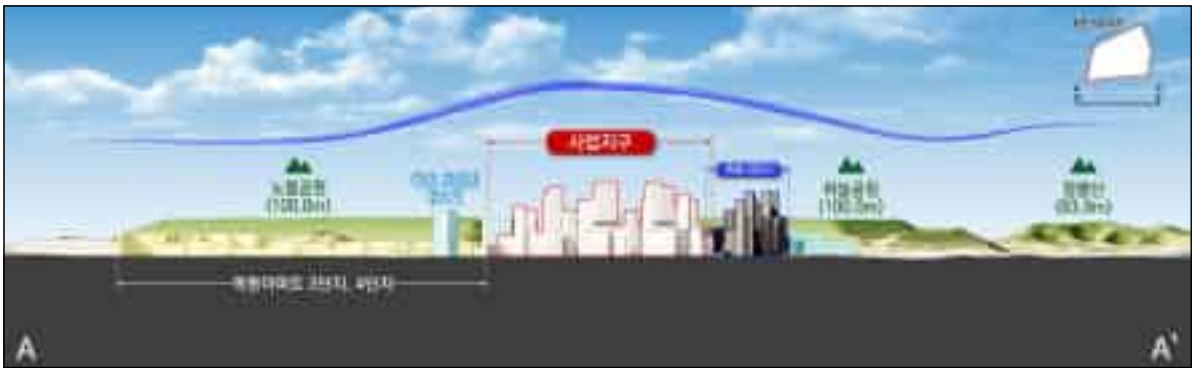
■ 스카이라인 단면 설정도



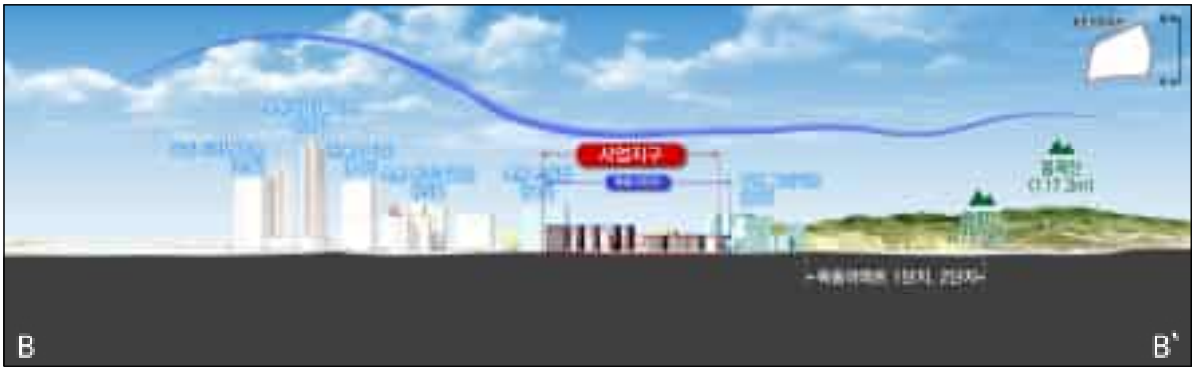
■ A-A' 스카이라인(사업 전)



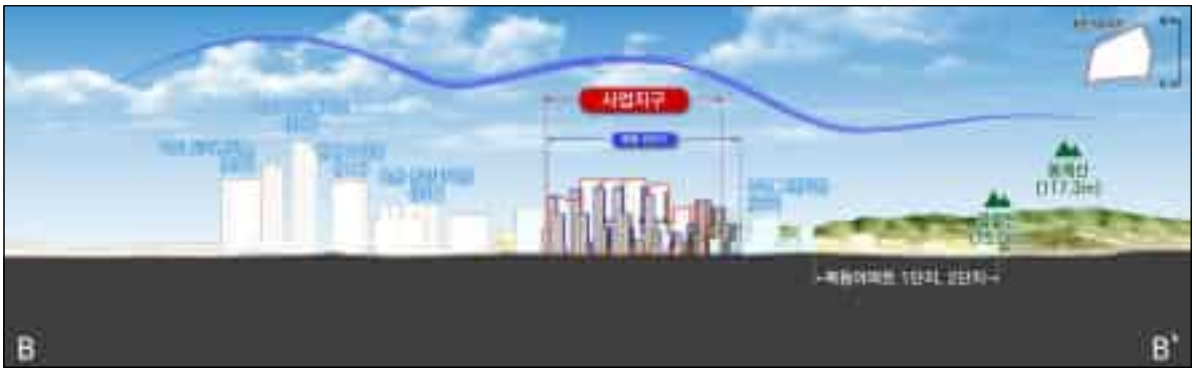
■ A-A' 스카이라인(사업 후)



■ B-B' 스카이라인(사업 전)



■ B-B' 스카이라인(사업 후)



2. 건축물 경관

- 상위계획인 「서울시 기본경관계획 - 건축물 가이드라인」을 준용함

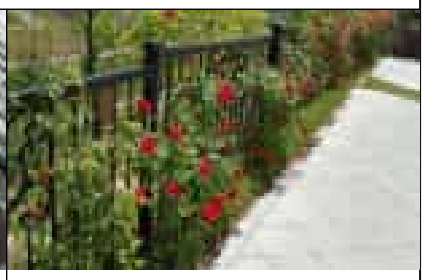
구분	내용
배치 · 규모 · 높이	• 서울시 높이관리원칙(도시기본계획)을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획 • 수변에 면하는 건축물의 경우 배후산 조망, 주변지역 스카이라인, 통경축 등 대안부에서 조망되는 경관을 고려하여 계획 • 주변지역의 가로 · 공간 · 녹지체계를 단절하지 않도록 배치 • 전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 연속성을 유지할 수 있도록 배치
형태 · 입면	• 대규모 건축물의 경우, 기반부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 가로경관을 조성하고, 가로변의 활력을 저해하는 획일적 · 폐쇄적 입면 · 형태 디자인 지양 • 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 시각적으로 차폐하는 등 가로경관을 저해하지 않도록 계획 • 산이나 성곽 주변 건축물은 높은 지점에서 내려다보이는 조망경관을 고려하여 지붕 또는 고층부를 계획
재질 · 색채	• 주변지역 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재 사용 지양 • 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인 적용 • 역사문화자원과 인접한 경우 해당자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질을 계획하되, 과도한 재료 혼용이나 전통문양 남용은 지양
외부공간	• 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용 • 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양 • 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획
옥외광고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라 주변 특성과 조화되는 소재 사용 권장 • 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용
야간경관	• 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 「서울특별시 빛공해방지계획」의 야간경관 가이드라인 준용 • 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 연출 • 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출



통경축 확보



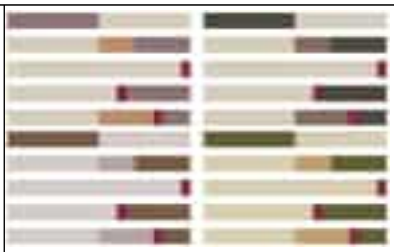
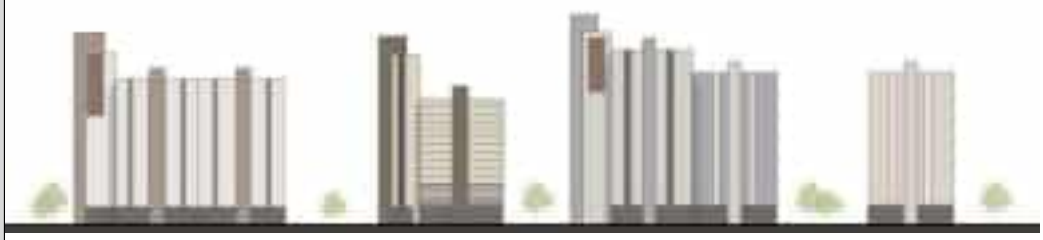
저광택 창호프레임 사용



투시형 담장 설치

3. 색채 경관

- 상위계획인「서울색 정립 및 체계화 – 시가지경관(주거지 색채가이드라인)」및「서울시 상징색 적용 가이드라인 – 시가지경관(주거지)」을 준용함

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">상위계획</td><td>• 중 · 저채도 색채로 안정감을 유도하고 인접지역 색채계획과의 조화를 우선
• 혼란스러운 도시 이미지가 연출되지 않도록 과도한 색채사용은 지양
• 동일조화, 유사조화, 무채색 조화 등 배색조화를 고려하고 참고 배색 사용 권장</td></tr>
<tr><td>
주거지 지향 색채 – 은은한/고상한

서울시 주거지 참고배색 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동주택</td><td>• 주거지역의 경우 편안하고 차분한 공간으로 상징색 사용 지양
• 단지 내의 건물은 유사한 색채 배색을 적용하여 일체감을 부여하고, 규모 및 형태의 특성에 따라 tone(색조)의 변화감을 통해 부드러운 다양성 연출
• 전체적인 외벽색은 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 중 · 고명도의 색상을 적용하고, 저층부 색상의 명도를 낮추어 안정감을 부여
• 옥탑부는 외벽색과 유사한 색상을 적용하여 편안하고 안정감 있는 이미지를 연출하며 강조색은 외벽 일부, 주출입구 등의 작은 면적(10% 내외)에 적용</td></tr>
<tr><td>
공동주택 색채 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">근린생활시설</td><td>• 차양이나 배너, 옥외광고물 등이 다양하게 설치되므로 이러한 것들을 수용하며 화사하고 산뜻한 분위기 조성을 위해 외벽색은 밝은 톤의 중 · 고명도의 색상 적용
• 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 동일 또는 유사한 색상을 적용하되, 특색 있고 활기찬 이미지 연출을 위해 외벽 일부 또는 주출입구 등(10% 내외)에 서울시 상징색 도입
• 지붕색(옥탑부)은 명도 · 채도의 차이를 통한 동일 · 유사색 대비를 적용하여 건축물의 조형적 특성을 부각</td></tr>
<tr><td>
근린생활시설 색채 예시</td></tr>
</table>

4. 오픈스페이스 경관

- 상위계획인「서울도시디자인가이드라인 – 공공공간(도시공원)」을 준용함

구분	내용
지형	• 지형을 적극적으로 활용하여 통합적 경관과 깊은 공간감을 조성 • 보행 가로에서의 접근성을 극대화하고, 레벨 차이가 심한 경우 교통약자를 배려하여 계단 외의 경사로 등을 설치 • 주 접근로와 통행 동선에는 계단이나 급경사를 피하여 평탄하게 계획 • 소공원에서는 미세한 지형 변화를 통한 다양하고 입체적인 경관 조성을 권장 • 시각적 차폐로 우범화되는 부분이 없도록 계획
시설물의 배치	• 친환경 재료와 시설물을 사용하고, 공원의 주제에 맞는 시설들을 통합 설치 • 담장 및 펜스를 되도록 지양하여 도시공원의 개방성과 공공성을 높임 (단, 어린이의 안전이나 공원의 보안과 관련된 펜스는 설치할 수 있으며, 그 경우 생울타리, 놀이벽 등 폐쇄감이 낮은 형태를 권장) • 수경 시설 설치 시 관리의 용이성과 공원 설계 개념과의 부합성을 고려 • 적절한 조명을 통하여 야간 활용도와 안전성을 높임 • 진입부와 공원 내 주요 결절점에는 공원 시설 안내도를 설치 • 공중화장실 진입로와 출입구에는 적절한 조명을 설치 • 공원 안내 표지나 공원 시설 안내도 등 공공시각매체는 보행을 방해하지 않는 위치에, 시야를 가로막지 않는 크기로 설치
재질	• 친환경 투수성 포장재와 자연 재료를 권장 • 어린이가 주로 이용하는 공간에는 건강하고 안전한 재료를 사용 • 재활용 재료의 사용을 통한 교육적 효과 창출을 권장
식재	• 기존 식생을 최대한 살리며, 특히 랜드마크로 기능하는 노거수나 보호수는 보존 • 상록수와 낙엽수의 혼용을 통한 계절감 부여와 겨울철 녹시율 증대를 권장 • 다층 식재를 활용하여 생태적 기반을 확충하고, 그 교육적 기능을 높이도록 해설 시설 등을 설치 • 일조 여건에 맞는 식재계획을 수립하여 여름에는 적절한 그늘을, 겨울에는 적절한 일조를 확보
패턴 및 색채	• 과장된 패턴과 자극적인 색채를 금지 • 공간적 구분과 시각적 흥미를 위하여 포장 구역과 녹지 구역을 적절히 혼용 • 지역성, 상징성을 강조하는 패턴이 남용되지 않도록 함 • 안정감 있고 공원의 성격에 부합하는 색채 계획을 수립 • 시설물과 포장의 색채를 통합적으로 고려하고, 주변 녹지를 포함한 경관 요소에 조화되도록 계획 • 경관 조명을 통한 야간 색채도 통합적으로 계획



주접근로는 평탄하게 계획



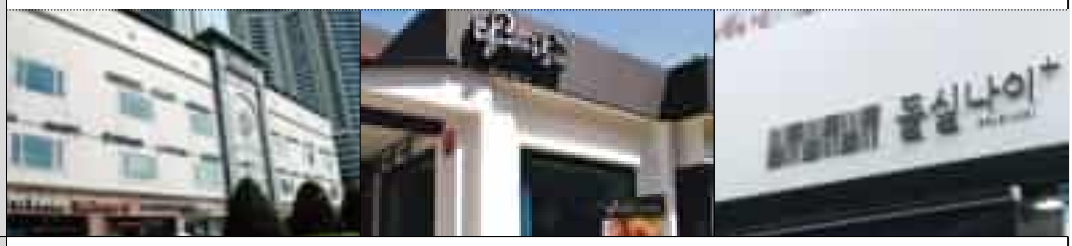
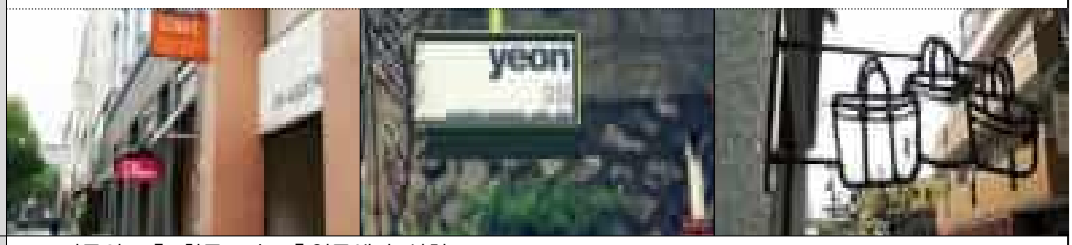
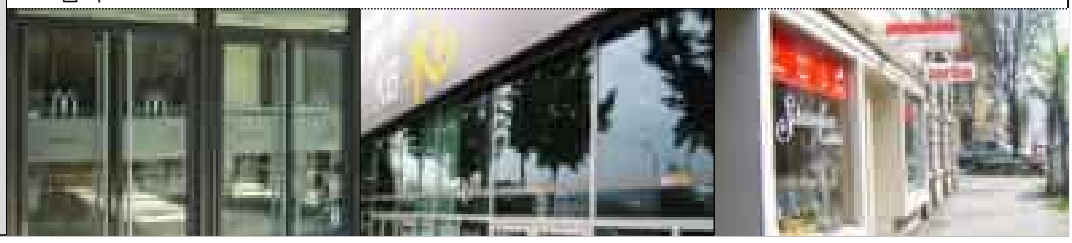
자연재료 사용



계절감이 느껴지는 식재

5. 옥외광고물 경관

- 상위계획인 「디자인서울 가이드라인(2008) - 옥외광고물」, 「양천구 옥외광고물 등 관리 조례」를 준용함

구분	내용
벽면이용간판	• 신축 건물이나 개축 건물에는 재미있고 다양한 입체형 간판을 권장 • 업소의 벽면 전체를 채우지 않고 좌우상하 충분한 공간을 확보하여 건물벽면을 일정량 노출하여 설치 • 가로는 업소의 벽면 가로의 80% 이내, 최대 10m 이내로 설치 • 문자표기 시 상하좌우 여백을 충분히 확보 • 지역 특성 및 건축물 등 주변환경을 고려하여 간판 색채 계획 • 외부마감재와 조화되는 재질 사용 
돌출간판	• 신축 · 개축 건물일 경우, 건축주가 일정한 위치와 크기로 일괄 설치 후 입점업소에 배정 • 구조물에는 주변 환경과 조화되는 무채색이나 저채도 색의 사용을 권장 • 점멸을 통한 색변화나 영상변화를 금지하고 조명의 광원을 그대로 노출시키지 않고, 커버를 씌우거나 매입하여 사용 • 주요 표기 요소의 면적을 간판면적의 3분의 1 이내로 하거나, 또는 주요 표기 요소 (상호, 브랜드명)의 평균 가로를 간판 가로의 2분의 1 이내로 설치 • 간판의 구조물에서 고광택 금속 재질의 노출을 최소화 
창문이용간판	• 건물의 1층 창문 또는 출입문에만 설치 • 접착성이 있는 비닐·종이 등의 재질을 사용 • 창문 또는 출입문 내부에서 간판으로 인지될 수 있는 표시물은 설치를 금지 • 전광류 사용금지 • 영업 내용은 업종명이나 대표 취급 품목 1종만 표시할 수 있고 메뉴, 가격, 실물사진 등의 표시를 금지 

6. 가로 경관

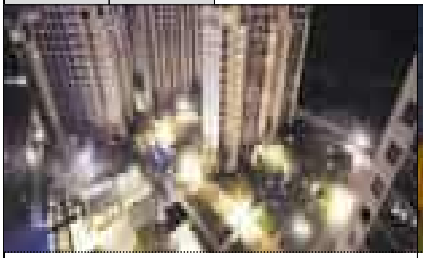
- 상위계획인「서울도시디자인가이드라인 – 공공공간/공공시설물」을 준용함

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>보행가로</td><td>• 기초를 철저히 다지고, 통행량이 많은 가로의 경우 기초 콘크리트를 타설하여 내구성과 평탄성을 높임
• 시설물 설치 구역에 통합적으로 설치하여 시설물의 도로 점유율을 최소화
• 주변 환경에 조화되는 재료를 사용하며, 지나치게 많은 재료의 혼용 금지
• 기존의 자연 식생 및 보호수와 조화되도록 식재하며, 보행권을 침해하는 가로수 식재 금지
• 단일 블록 내의 보도 패턴과 색채를 단순화
• 주변 환경과 조화되는 저채도 색을 주조색으로 하며, 원색 계열의 포인트 색상을 최소화
• 교통약자를 위하여 횡단보도 진입부 등의 턱을 낮춤
• 통행 구역 내 고정 시설물의 설치를 금지(단, 점자블록 등 교통약자를 위한 특수 시설물은 예외)하며, 안전한 보행을 저해하는 급격한 횡경사 금지
• 벤치와 차도 사이에는 벤치 이용자가 불안감을 느끼지 않도록 충분한 거리를 둠
• 보행가로 내 도로와 전면공지를 연계하여 일체감 있게 계획
• 방음벽 설치가 불가피한 경우, 위화감을 완화시키도록 입면 녹화나 식재대와의 통합설치 권장
</td></tr>
<tr><td>공공시설물</td><td>• 벤치 : 목재 사용 시 유색 페인트 도장을 지양하며, 신체와 접촉하는 모든 모서리는 둥글게 처리
• 파고라 : 주변 환경에 조화되는 색채를 적용하며 최소한의 색채 사용을 권장
• 자전거보관대 : 시설물을 알리는 문구와 픽토그램 이외의 장식적 도안을 금지하고 시야를 막는 비가림 시설(자전거 보관대 캐노피) 등의 설치 금지
• 휴지통 : 주변 환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도 색의 사용 지양
• 가로화분대 : 목재 사용시 유색 페인트 도장을 지양하며, 과장된 패턴이나 문자의 남용은 지양
• 가로수보호덮개 : 경관을 방해하지 않도록 디자인 단순화
• 볼라드 : 주변 환경과 조화롭지 않은 고채도, 고명도 색 사용은 지양
• 보호펜스 : 재료 자체 색의 활용을 권장하며, 문자나 로고·관할 자치구 표기는 적용하지 않음
• 맨홀 : 보도포장재와 동일한 재질로 마감할 것을 권장
• 가로등 : 단색 적용을 권장하며 고채도 색이나 원색 사용은 지양
• 보도블럭 : 평탄성을 유지하며, 보도블록 간 틈새가 치밀하도록 시공하고 다른 시설물과의 결합부위를 미려하게 마감처리
• CCTV : 주변환경을 고려하여 눈에 잘 띄지 않는 저채도, 저명도의 색상 적용을 권장
</td></tr>
</table>

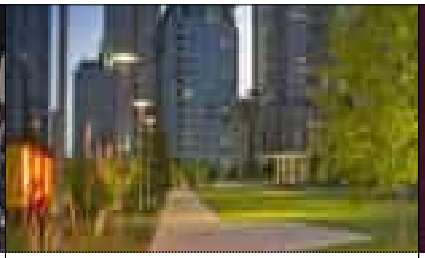
7. 야간 경관

- 상위계획인 「디자인서울 가이드라인(2008) - 야간경관」, 「서울시 빛공해방지계획 - 제3종 조명환경관리구역」을 준용함

구분		내용
빛공해 방지 계획	건축물	• 공동주택의 경우 옥탑부만 과도하게 연출되는 것은 지양 • 움직이거나 현란한 색상의 연출 지양 • 건축물의 평균휘도는 15cd/㎡, 최대휘도는 180cd/㎡이하를 적용
	도로	• 주거지역으로 침입광 발생이 없도록 조명기구 설치시 고려 • 도로교통에 영향을 주지 않는 범위 내에서 밝기를 조절하여 빛공해 발생을 감소 • 수직각 90°이상으로 최대광속은 50lm이하를 만족하도록 권장
	오픈 스페이스	• 이용객들의 시간 및 이용률 등을 고려하여 시간대별 조명 및 소등을 실시 • 공간의 특성을 고려한 조명계획을 하여 조명설치 • 폴조명은 수직각 90°이상으로 최대광속은 50lm이하를 만족하도록 권장
	발광 광고물	• 주거지 인근에 설치하는 발광광고물은 침입광 발생을 고려하여 위치 및 밝기 등을 선택 • 광고물 밝기를 조절할 수 있는 조광장치 적용권장 • 점멸 또는 동영상 변화가 없는 일반 광고물의 발광표면 휘도는 최대값이 800cd/㎡ 이하를 적용
야간 경관 가이드 라인	도로	• 보행로의 색온도는 3,000K~3,500K 정도로 편안하게 조성 • 보행등의 설치 높이는 조명이 보도에만 투사되어 침입광이 발생되지 않도록 6m 이내로 설치할 것을 고려 • 보행환경 등 사물의 시인지성을 높이기 위해 연색성이 좋은 램프 사용
	건축물	• 직접광원의 노출을 지양하고 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 계획 • 건축물 조명으로 인한 주변 건축물의 빛 침해가 없도록 조성 • 건축물 상부로부터 하부까지 조화롭게 계획 • 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용 제한
	오픈 스페이스	• 계절에 따라 자연의 경관을 감상할 수 있는 조명 연출 • 수평면 및 연직면 조도를 고려하여 보행자의 안정성 및 시야 내에 대상물을 인지할 수 있도록 계획 • 공원 내 휴게공간, 대화의 장소 등에는 가능하면 간접조명을 설치하여 빛간섭을 배제
	발광 광고물	• 발광하면서 움직이는 빛은 규제하며 직접조명방식은 지양 • 원색은 지양하며 최대표면휘도는 400cd/㎡로 적용



조화로운 조명



공간의 특성을 고려한 조명



간접조명 방식

Ⅶ

환경성 검토서

1 환경성검토 실시근거 등

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

3 환경성검토 총괄표

4 항목별 검토결과

1 환경성검토 실시근거 등

1. 실시근거

- 본 관리계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄
- 전술한 근거 즉, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항제6호의 환경관리계획을 지구단위계획에 포함하여야 함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제 27조 및 동법 시행령 제21조제1항제1호, 나목과 및 제2호, 가목에 환경성검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건에 해당할 수 있으나 본 환경성검토서에는 관리계획의 수립시 고려한 환경관련 계획을 정리하고 기본적인 환경현황을 파악하고자 함
- 본 계획은 「환경영향평가법」에 근거한 전략환경영향평가, 소규모환경영향평가 및 환경영향평가대상에 해당하지 않으나, 관리계획 결정고시 후 건축허가시 건축법에 근거한 연면적 10만㎡ 이상인 경우 「서울특별시 환경영향평가조례」제4조 및 제13조, [별표 1] 1.도시의 개발중 자목에 근거한 환경영향평가 실시 여부를 판단하여야 함

2. 검토방법

- 본 계획대상지에 대한 환경성검토서는 [서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)](이하, 검토지침)을 준용함
- 검토지침 제3장제2절 3-2-2의 상세검토에 해당하여 스코핑 결과를 제시하였음

3. 검토항목 설정

- 환경성검토항목은 계획대상지가 속한 양천구의 전반적인 환경현황을 파악하기 위한 기초조사로서 지역개황을 파악하였음
- 검토지침 제3장제1절[표1]에 근거한 환경성검토 항목군중 기본항목 외에 본 계획의 특성상 건축물의 입지에 따른 일조권의 영향을 검토하기 위한 일조항목 등을 선택항목으로 추가하였음
- 기본항목 및 선택항목 이외의 나머지 검토항목은 계획실행으로 인한 영향이 미미하여 일반적이고 불가피하게 개발공사시 수반되는 수용 가능한 영향인자는 기초적인 영향 저감대책의 가이드라인을 제시하였음

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

1. 기본 검토항목

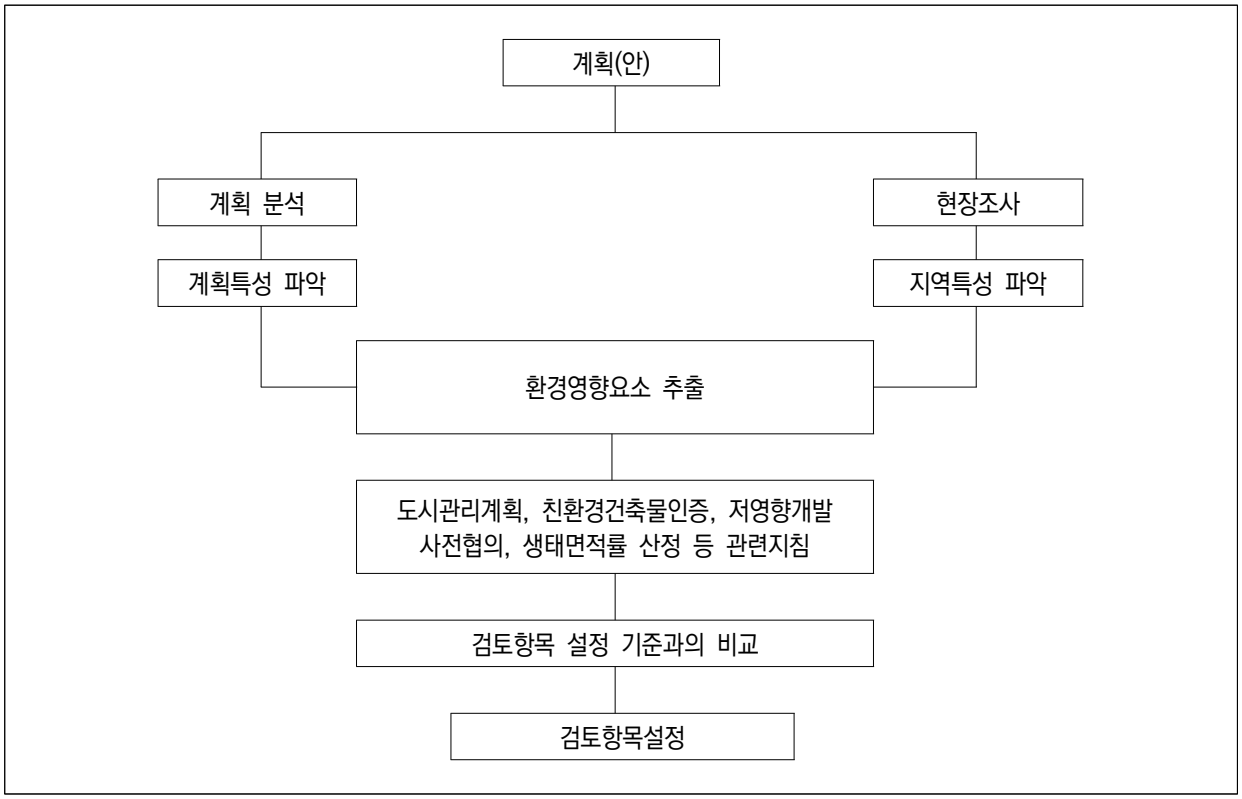
- 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)관련 지침에 따라 모든 도시관리계획에 대하여 검토하도록 규정된 비오톱, 토지이용, 물순환을 검토하였음

2. 선택 검토항목

- 환경성검토 지침상에 구분하고 있는 자연생태환경 4항목, 생활환경 18개 항목, 사회·경제환경 3개 항목을 대상으로 공사단계 및 운영단계로 구분하여 검토항목에 대한 영향요인과 영향요소의 행렬식대조표를 작성함
- 작성된 행렬식대조표를 토대로 영향요소, 영향정도, 영향범위 등을 종합적으로 판단하여 영향이 미미하고 일시적이거나 불가피한 사항으로 정책적이거나 긍정적면을 갖는 항목에 대해서는 검토항목에서 제외함

3. 검토항목의 설정

- 공사중 및 공사후 전단계에 걸쳐 자연환경의 보전, 생활환경의 쾌적성에 영향을 미칠 것으로 예상되는 환경영향요소를 추출하였으며, 계획대상지 및 주변 인접영향권을 포함하여 장·단기적인 환경요소 중 환경에 미칠 영향과 중요도가 큰 항목에 대해서는 중점적으로 검토할 수 있도록 하였음



• 계획의 실행시 야기될 수 있는 환경영향을 행렬식대조표를 이용하여 추출하였으며, 현황보다 환경적으로 긍정적 영향을 기대할 수 있는 검토항목은 검토·예측을 생략하고 현재의 환경현황을 제시하였음

검토항목 \ 시기			공사단계	운영단계	의견
자연생태환경		비오톱	-	△	조경면적 증가
		생태네트워크	-	△	생태네트워크 계획 수립
		동·식물상	▲	△	조경면적 증가
		자연환경자산	-	-	자연적 자산 없음
생활환경	토지환경	토지이용	-	○	토지이용율 제고
		토양	-	-	토양오염유발시설 아님
		지형·지질	-	-	자연지형의 변화 제한적
	물환경	물순환, 수리·수문	-	△	강우수 지표 환원
		수질	■	-	강우시 토사유출 방지
	기후대기환경	바람	-	△	투수포장, 생태면적 증가
		열	-	△	조경면적 증가
		악취	-	-	악취유발시설 없음
		대기질·미세먼지	▲	-	공사중 미세먼지 발생
		온실가스	-	-	신재생에너지 도입
	기타	친환경적 자원순환	▲	▲	건설 및 생활폐기물 발생
		에너지	-	○	에너지효율 증가
		소음·진동	■	-	공사장비 투입
		경관	-	-	도시경관 유지
		휴식 및 여가공간	-	△	조경 및 공원조성
		일조	-	▲	건축물 층고 상향
		보행친화공간	-	△	공공보행통로 조성
		전파장해	-	-	전파기능 변화없음
사회·경제환경		인구	-	△	인구밀집 증가
		주거	-	△	주거환경 개선
		산업	-	-	산업변화없음
범례		◎ : 상당히 좋다		▲ : 미약하나 악영향이 있다	
		○ : 비교적 긍정적이다		■ : 악영향이 다소 있는 편이다	
		△ : 미약하나 긍정적이다		● : 악영향이 크다	

4. 검토항목별 범위 설정

- 기본 및 선택 검토항목에 대한 검토방법과 검토범위는 도시계획에 따른 건축설계 및 각 검토항목별 지침에 따라 계획대상지 및 주변 지역을 중심으로 검토하였음

검토항목 \ 시기			검토방법	범위
자연생태환경		비오톱	서울시 도시생태현황도 등을 활용하여 비오톱유형 및 비오톱보전등급 변화 예측	계획대상지
		생태네트워크	토지피복유형 및 토지이용계획 등을 활용하여 녹지의 변화 예측	계획대상지
생활환경	토지환경	토지이용	토지이용규제정보서비스 등을 활용하여 주변지역의 토지이용에 미치는 영향 예측	계획대상지
		토양	토양지하수정보시스템 등을 활용하여 토양에 미치는 영향 예측	계획대상지
		지형 · 지질	지형도 등을 활용하여 토질 · 지반 등의 안정성 예측	계획대상지
	물환경	물순환, 수리 · 수문	서울시 도시계획 조례에 따른 생태면적률 계획 검토	계획대상지
		수질	물환경정보시스템 등을 활용하여 토사유출 등으로 인한 주변 수계에 미치는 영향 예측	계획대상지 및 수계
	기후대기환경	바람	공간유형도 등을 활용하여 주변 바람길의 변화 예측	계획대상지 및 주변지역
		열	공간유형도 등을 활용하여 피복 등 열환경 변화 예측	계획대상지 및 주변지역
		대기질·미세먼지	에어코리아 등을 활용하여 투입장비 등으로 인한 주변 대기질에 미치는 영향 예측	계획대상지 및 주변지역
		온실가스	온실가스 항목 환경영향평가 평가지침 등을 활용하여 온실가스 배출량 예측	계획대상지
	기타	친환경적 자원순환	지장물 및 설치대상 구조물 · 건축물 등으로 인한 폐기물의 종류 및 발생량 예측	계획대상지
		에너지	열공급규정 등을 활용하여 에너지 사용량 예측	계획대상지
		소음·진동	국가소음정보시스템 등을 활용하여 투입장비 등으로 인한 소음 · 진동 영향 예측	계획대상지
		경관	계획시행으로 인한 경관변화 예측	계획대상지 및 주변지역
		휴식 및 여가공간	관련시설 현황조사 및 분석	계획대상지 및 주변지역
		일조	신규건축물로 인한 일조영향 예측	계획대상지 및 주변지역
		보행 친화공간	계획시행에 따른 영향 예측	계획대상지 및 주변지역
사회경제환경		인구 및 주거	인구증감 및 주거환경 변화 예측	계획대상지

3 환경성검토 총괄표

검토항목			목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연생태환경분야		비 오 톱	4등급	○	·계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	·계획시행으로 인한 변화 미미
		생 태 네트워크	녹지확보	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	·녹지공간의 최대확보로 도시생태기능 복원 및 강화
		동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-
		자연환경자산	자연환경보호	×	·대상지 주변 보호지역 없음	-
생활환경분야	토지환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 및 용도조사	·종합적인 토지이용계획 수립
		토 양	토양오염최소화	○	·토양포장률 85%	·폐유유출방지 등 토양오염최소화 ·조경녹지 등을 최대한 확보
		지형·지질	지형변동 최소화	○	·계획대상지는 평탄지임	·토질 및 지형변화 최소화
	물환경	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대기환경	바람	바람길 확보	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	·해당사항 없음	-
		대기질·미세먼지	비산먼지발생 억제	○	·대기질 현황조사 결과 기준 만족 ·공사시 비산먼지에 의한 영향	·저감시설(방진망등)설치 ·공사장 살수계획 ·공사장 내 차량속도 제한
		온실가스	온실가스 저감	○	·도시가스로 인한 온실가스 배출	·수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	기타	친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 폐유 및 폐기물발생 ·운영시 폐기물발생	·폐유 지정처리 ·분리수거 및 재활용
		에너지	에너지 절약계획수립	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선시공
		소음·진동	생활소음 및 소음환경기준	○	·공사시 장비에 의한 소음발생	·가설방음판넬 설치 ·차량의 속도 20㎞/hr로 제한
		경 관	Skyline 보전	○	·주변 시설물에 의해 일부 조망	·주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
		휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변 휴식·여가공간	·녹지 및 공개공지 조성으로 휴식·여가공간 확보
		일 조	법적기준 높이만족	○	·지상49층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	보행친화공간 확충	○	·보행친화공간에 대한 영향변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
		전파장애	전파장해 저감	×	·전파장해와 관련없음	-
사회경제환경분야		인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	·인구 증가 예상	·계획시행으로인한 주거인구 증가
		산 업	산업을 고려한 계획	×	·해당사항 없음	-

4 항목별 검토결과

1. 비오톱

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 본 계획대상지 주변지역 대부분은 상가 및 주거지 밀집지역으로, 동측 양정중·고등학교, 남측 목동운동장, 서측 파리공원 등이 위치하고 있음

가) 비오톱 유형현황

- 비오톱유형의 가치는 생물서식의 잠재성과 식물의 층위구조를 기반으로 평가하고 생물서식의 잠재성은 토양포장도와 이용강도로 평가됨
- 계획대상지는 주거지 비오톱이며, 주변지역은 상업 및 업무지 비오톱, 주거지 비오톱, 교통시설 비오톱, 조경녹지 비오톱, 공업지 및 도시기반시설지 비오톱 등이 분포함

나) 비오톱 우형평가 및 개별비오톱 평가

- 비오톱 유형을 평가하기 위해 비오톱 유형평가와 개별비오톱을 검토하였음
- 본 계획대상지의 비오톱 유형평가도를 조사한 결과 대부분 4등급(남측 완충녹지구역은 2등급)이며, 개별 비오톱의 경우 대부분 평가제외등급(남측 완충녹지구역은 2,3등급)으로 조사됨

2) 영향예측 및 저감방안

가) 비오톱의 변화

- 본 계획시행으로 인한 비오톱유형 변화는 없는 것으로 조사됨

■ 비오톱 평가 기준

평가등급	비오톱 유형평가 등급	개별비오톱평가 등급
1등급	보전이 우선되어야 하는 비오톱유형	보호가치가 우선시 되는 비오톱 (보전)
2등급	보전이 필요한 비오톱유형	보호할 가치가 있는 비오톱 (보호 및 복원)
3등급	대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 (복원)
4등급	생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	-
5등급	도시생태 측면에서 부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형	-

※ 자료) 서울도시계획포털 (https://urban.seoul.go.kr)

■ 비오톱 유형도



■ 비오톱 유형평가도



■ 개별비오톱 평가도



이 하 여 백

2. 생태 네크워크

1) 현 황

- 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 본 계획대상지 주변지역은 상가 및 주거지 밀집지역으로 북서측으로 파리공원(30m), 남측으로 목동운동장(40m) 등이 조성되어 있으며 남동측으로 안양천(380m) 흐르며, 동측 · 북측 · 서측으로 목동동로, 남측으로 국회대로 등 주요도로에 가로녹화가 조성되어있음

2) 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지 내 공개공지, 조경녹지 등을 계획하여 주변지역과 녹지네트워크를 형성할 계획임

■ 계획대상지 외부의 녹지현황



3. 토지이용

1) 현 황

- 본 계획대상지가 속해있는 양천구의 토지이용계획은 일반주거지역 69.83%(12.2㎢), 준주거지역 1.95%(0.34㎢), 녹지지역 23.13%(4.04㎢), 상업지역 4.58%(0.8㎢), 공업지역 0.52%(0.09㎢)로 지정되어 있는 것으로 조사됨

■ 용도지역별 토지이용 현황

구분	용도지역 총 합계	주거지역							상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
		전용주거지역	일반주거지역					준주거지역				
			소계	제1종 일반	제2종일반 (7층이하)	제2종 일반	제3종 일반					
면적(㎢)	17.47	-	12.20	1.34	3.62	2.29	4.95	0.34	0.80	0.09	4.04	-
구성비(%)	100.0	-	69.83	7.67	20.72	13.11	28.33	1.95	4.58	0.52	23.13	-

※ 자료) 통계연보 2023, 양천구

- 본 계획대상지인 서울특별시 양천구 목동동로 350의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역이며, 주변지역은 대부분 주거지역, 상업지역, 녹지지역이 위치하는 것으로 조사됨

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



- 계획대상지의 토지피복현황(중분류)은 주거지역, 교통지역, 인공초지로 조사됨

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동5단지 주택재건축 정비계획으로 계획시행 시 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 계획 할 예정이며, 현재 계획대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 지정되어 있으며 계획시행 후에도 용도지역의 변화는 없고, 주변지역의 대부분 주거지역, 상업지역, 녹지지역으로 계획시행으로 인한 계획대상지와 주변지역에 대한 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 또한, 계획대상지 내 토지이용계획 수립 시 녹지부지를 충분히 확보할 계획임

4. 토 양

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치하고 있으며, 주변으로 도로 및 주택 등 주거지역 및 상가 등이 위치하여 별도의 토양오염 유발시설은 존재하지 않는 것으로 조사되었음
- 본 계획대상지 주변의 토양현황을 파악하기 위하여 계획대상지와 가까운 측정망인 양천목동 지점의 2021년도 자료를 참조하였음

■ 측정망 현황

측정소명	주 소	이격거리	지 목
양천목동	서울특별시 양천구 목동 912	계획대상지 내	대지

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

- 2021 평균자료인 측정망 조사결과를 토양우려기준(1지역(지목:대지(주거용))적용)과 비교해본 결과, 양천목동 지점은 모두 기준을 하회하는 것으로 조사되었음

■ 자동측정망 조사결과

구 분	pH	Cd (mg/kg)	Cu (mg/kg)	As (mg/kg)	Hg (mg/kg)	Pb (mg/kg)	Zn (mg/kg)	Ni (mg/kg)	F (mg/kg)
양천목동	6.7	0.15	61.6	3.75	0.05	37.6	173.3	36.3	343
토양우려기준 (1지역)	-	4	150	25	4	200	300	100	400

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

주) Cr^{6+}, 유기인, PCBs, CN, 페놀류, BTEX, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄 항목의 경우 불검출

2) 영향예측 및 저감방안

- 자연적인 토양의 과도한 포장은 인간의 생활공간이나 자연관리 측면에서 부정적인 영향을 끼치고 있으며, 인공재에 의한 불투수 토양포장은 기후는 물론 물관리, 토양생태, 동물상, 식물상에 영향을 미침
- 본 계획대상지 면적은 204,003.20㎡이며 조경면적은 30,600.48㎡로 토양포장률은 85.0%로 산정되었음

■ 토양포장률 산정

대지면적 (㎡)	조경면적 (㎡)	투수포장면적 (㎡)	토양포장면적 (㎡)	토양포장률 (%)
204,003.20	30,600.48	-	173,402.72	85.0

※ 주) 토양포장 면적(㎡) = 전체면적(㎡) - 조경면적(㎡) - 투수포장면적(㎡)
토양포장률 = 토양포장면적 / 대지면적 × 100

- 본 계획대상지에 대한 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생 폐유를 일정용기에 수집하여 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임
- 폐유보관소는 강우시 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하고 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고, 폐유는 보관용기에 보관하도록 할 계획임
- 본 계획시행시 현 지형을 최대한 활용하고, 조경녹지 등을 최대한 확보하여 자연토양 기능이 상실되지 않도록 할 계획임

5. 지형·지질

1) 현 황

- 계획대상지가 위치한 양천구는 서울특별시의 남서부에 위치하며, 동쪽으로는 영등포구, 서쪽은 부천시, 남쪽은 구로구, 북쪽은 강서구와 접해있음
- 지역의 형태는 강아지 모양을 하고 있으며, 주요 도로는 남북으로 이어지는 남부순환로와 강서로 및 안양천길이 있고 동서로 연결되는 경인고속도로와 오목로 등이 서로 이어지면서 편리한 도로교통을 제공하고 있고, 도시순환선인 2호선의 지선이 연결되어 있으며 5호선이 양천구의 동서를 관통하고 있음

① 표고·경사 분석

- 계획대상지의 표고값은 0m이상 ~ 10m이며, 계획대상지 전체면적 경사는 0°이상 ~ 5°미만으로 평탄한 지형으로 개발비용이 낮고 안전성에 유리한 지형임

■ 표고 분석

구 분	면 적	구성비
합 계	204,003.20	100.0
0m이상 ~ 10m이하	204,003.20	100.0

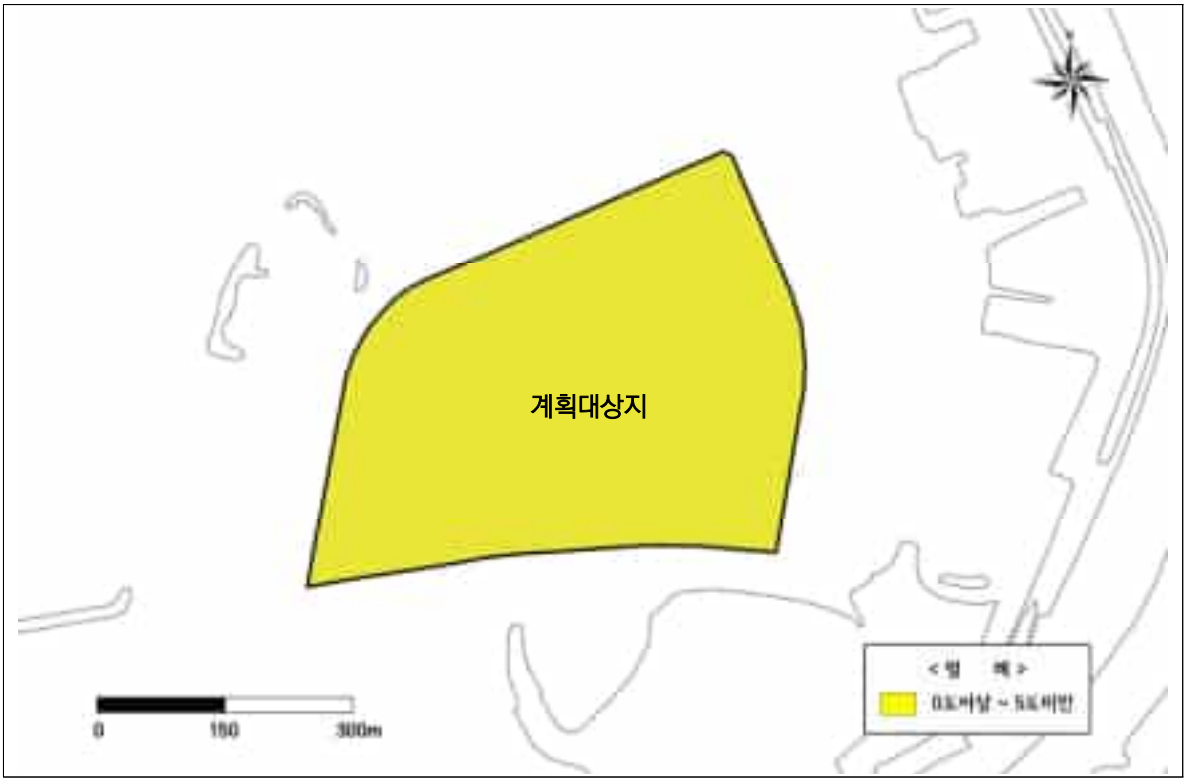
■ 경사 분석

구 분	면 적	구성비
합 계	204,003.20	100.0
0°이상 ~ 5°미만	204,003.20	100.0

■ 표고 분석도



■ 경사 분석도



2) 영향예측 및 저감방안

가) 지형의 변화

- 공사시 토공량에 따른 지형변화 지수를 산정한 결과 총 토공량 908,695.8㎥, 계획대상지 면적 204,003.2㎡에 의해 지형변화 지수는 4.45로 산정되어 계획시행으로 인한 지형변화가 다소 발생할 것으로 보여지나 대부분 지하굴착에 의한 토공량으로 실제 지형변화는 미미할 것으로 판단됨

■ 경사 분석

구 분	총토공량(㎥)	면적(㎡)	지형변화지수
계획대상지	908,695.8	204,003.2	4.45

※ 주) 지형변화지수 = 토공량(㎥)/계획대상지면적(㎡)

- 수치지도를 이용한 원지형 검토 결과, 계획대상지는 현재 평탄지에 위치하며 기존 건축물을 철거하고 부지 내 새로 건축물을 신축하는 계획이므로 계획시행으로 인한 지형변동은 미미할 것으로 판단됨

나) 저감방안

- 부지 지하에 주차장 등이 위치함에 따라 지하굴착이 예상되므로 지하수 유출 및 지하수 수위 변화가 예상되나 정확한 예측이 불가능하므로 향후에 저감대책(LW, GSP, SGR 등 지하수 차수공법 등)을 고려하여 지하수위의 변화가 생기지 않도록 공사를 시행할 예정임
- 토질의 변화를 최소화하고, 발생되는 지형의 변화를 최소화하며, 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화 시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시할 계획임
- 공사시 터파기로 인해 발생하는 사토는 토석정보공유시스템 (http://www.tocycle.com)을 활용하여 처리할 계획임

6. 물순환, 수리·수문

- 생태면적률 지표는 도시의 생태적 기반이 되는 토양 및 물순환 체계의 건전성 유도를 목표로 하며, 자연지반 녹지율, 투수면적율 및 녹피율 등과 같은 환경계획지표의 기능을 종합한 특징을 가짐
- 생태면적률이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선기능, 물순환 기능, 동·식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음
- 생태면적률은 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하고, 그 공간유형별 면적에 해당 가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구함

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역이며 현재 공동주택 및 근린생활시설이 위치함
- 계획대상지의 생태면적률 현황은 토지피복지도(3. 토지이용 참조)를 바탕으로 유형별 면적을 산출하고, 가중치를 곱하여 현재상태의 생태면적율을 산정한 결과 22%로 산정됨

$$\text{생태면적률 현황} = \frac{\sum(\text{토지피복유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 면적}} \times 100$$

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

토지피복유형	가중치
•산림(활엽·침엽·혼효림), 습지(내륙·연안습지), 나지(자연·기타나지)	1.0
•농업지역(논·밭·과수원), 초지(자연·인공초지)	0.8
•농업지역(시설재배지·기타재배지)	0.6
•시가화 건조지역(문화 · 체육 · 휴양지역)	0.3
•시가화 건조지역(주거지역)	0.1
•시가화 건조지역(공업·상업·교통·공공시설지역)	0.0

※ 자료) 생태면적률 적용지침, 2016, 환경부

■ 생태면적률 현황

구분	면적	가중치	생태면적
시가화 건조지역(주거지역)	157,778.5	0.1	15,777.85
시가화 건조지역(교통)	9,786.3	0.0	-
초지(자연,인공초지)	36,438.4	0.8	29,150.7
합계	204,003.2	-	44,928.6
◦ 현재상태 생태면적률 = $\frac{44,928.6}{204,003.2} \times 100$ = 22%			

※ 주) 계획대상지의 토지피복지도의 유형별 면적은 3. 토지이용 참조

2) 영향예측 및 저감방안

- 「도시계획시설 업무 매뉴얼,2015」에 따라 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간 유형을 구분하고, 그 공간유형별 면적에 해당 가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구함

$$\text{생태면적률} = \frac{\Sigma(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 면적}} \times 100$$

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

공간유형			가중치	공간유형			가중치
1		자연지반녹지	1.0	8		투수포장(자연지반)	0.4
2		수공간 (투수기능)	1.0	9		투수포장(인공지반 ≥ 90㎝)	0.28
3		수공간 (차수)	0.5	10		투수포장(인공지반 〈 90㎝)	0.2
4		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	11		벽면녹화	0.3
5		인공지반녹지 〈 90㎝	0.5	12		저류·침투시설 연계면	0.1
6		옥상녹화 ≥ 40㎝	0.6	13		포장면	0.0
7		옥상녹화 〈 40㎝	0.4	-			

※ 자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11

- 계획대상지에서 계획시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수 포장, 식재 면적 등을 고려하여 생태면적률 30% 이상을 만족하도록 할 계획임

■ 건축유형에 따른 생태면적률 기준

건 축 유 형	생태면적률 기준	비 고
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상	-
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상	적용
일반건축물 (업무 · 판매 · 공장 등)	20% 이상	-
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	-
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	-
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상	-

※ 자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.4, 서울특별시 도시계획국 시설계획과

■ 생태면적률 적용지침에 따른 생태면적률 기준

개발사업의 유형	권장달성목표	세부내용	비 고
1. 도시개발사업	30	구도심개발사업	적용
	40	구도심외의 개발사업	-
2. 산업단지 및 산업단지의 조성	20	-	-
3. 관광단지의 개발	60	-	-
4. 특정지역의 개발	20~80	개발사업 유형별 기준 적용	-
5. 체육시설의 설치	80	일반 체육시설(실외)	-
	50	경륜 · 경정시설(실내)	-
6. 폐기물 및 분뇨처리시설의 설치	50	매립시설	-
	40	소각 및 분뇨처리시설	-

※ 자료) 생태면적률 적용지침, 2016, 환경부

■ 용도지역 유형에 따른 생태면적률 기준

용도지역 유형	생태면적률 기준	비 고
전용주거지역, 일반주거지역	최저 30%	적용
준주거지역, 상업지역	최저 20%	-

- 본 계획은 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조 및 동법 시행령 제10조에 의거 빗물이용시설의 설치대상에 해당하여 추후 계획시행시 반영할 예정임

■ 빗물이용시설 설치대상 여부

물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률
• 제 8조(빗물이용시설의 설치 · 관리) ① 대통령령으로 정하는 종합운동장, 실내체육관, 공공청사, **공동주택**, 학교, 골프장 및「유통산업발전법」제2조제3호에 따른 대규모점포를 신축(대통령령으로 정하는 규모 이상으로 증축 · 개축 또는 재축하는 경우를 포함한다)하려는 자는 빗물이용시설을 설치 · 운영하여야 하며, 환경부령으로 정하는 바에 따라 설치 결과를 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 신고하여야 한다.
물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령
• 제 10조(빗물이용시설의 설치대상 · 관리) ① 법 제8조제1항에서 "대통령령으로 정하는 종합운동장, 실내체육관, 공공청사, **공동주택**, 학교, 골프장 및「유통산업발전법」제2조제3호에 따른 대규모점포"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물 등을 말한다. 2.「건축법 시행령」별표 1 제2호에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로서 건축면적이 1만제곱미터 이상인 **공동주택**

7. 수질

1) 현 황

가) 하천현황

- 본 계획대상지 남동측으로 약 380m 이격하여 안양천이 위치하며, 안양천은 남에서 북으로 유하하여 한강으로 유입되는 것으로 조사됨

■ 하천 현황

하천명	등급	유로연장 (㎞)	하천연장 (㎞)	유역면적 (㎢)	본류	제1지류	제2지류	제3지류
안양천	국가	33.33	20.47	283.75	한강	안양천	-	-
한강	국가	494.44	265.36	32,770.41	한강	-	-	-

※ 자료) 국가수자원관리종합정보시스템(http://www.wamis.go.kr)

나) 수질현황

- 본 계획대상지 주변의 수질현황을 파악하기 위하여 계획대상지 하류수계 측정망인 안양천10 지점의 2022년도(01~12월) 평균자료를 참조하였음

■ 측정망 현황

측정소명	주소	조사기관
안양천10	서울특별시 강서구 염창동 221-2	서울특별시

※ 자료) 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

- 계획대상지 주변 측정망인 안양천10 지점의 2022년도(1~12월) 평균자료 조사결과 BOD기준 Ⅲ(보통) 등급의 수준을 나타내는 것으로 조사되었음

■ 자동측정망 조사결과

구분	수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)	T-N (㎎/L)
안양천 10	16.9	8.1 (Ⅰa매우좋음:7.5이상)	3.1 (Ⅲ보통:5이하)	7.3 (Ⅳ약간나쁨:9이하)	12.3 (Ⅰa매우좋음:25이하)	0.118 (Ⅲ보통:0.2이하)	4.8 (Ⅲ보통:5이하)	6.638

※ 자료) 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

다) 상수도현황

- 본 계획대상지가 위치한 양천구의 상수도 현황은 총인구 444,010인, 급수인구 444,010인으로 급수보급률은 100.0%이며, 1인당 급수량은 273ℓ인 것으로 조사됨

■ 하천 현황

구분	총인구(명)	급수인구(명)	보급률(%)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수량(㎥/일)
양천구	444,010	444,010	100	273	113,233

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

라) 하수도현황

- 본 계획대상지가 위치한 양천구의 하수도 현황(2022)을 살펴보면 총인구가 444,010명이고 하수처리인구는 444,010명으로 하수도 보급률은 100.0%으로 조사됨

■ 하천 현황

구분	총인구(인)	하수처리인구(인)				보급률(%)	비고
		계	물리적처리	생물학적처리	고도처리		
양천구	444,010	444,010	-	-	444,010	100	-

※ 자료) 하수도통계, 2022, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

(1) 우수유출량 및 토사유출량

- 본 계획으로 금회 토공사가 시행되는 구간에 대하여 합리식을 이용하여 우수유출량을 산정하였음
- 공사 중 부지는 나지화 되므로 공지의 최대치인 0.3을 적용하여 우수유출량을 산정하였음

〈합리식〉 $Q = 1/360 \times C \times I \times A$	여기서, Q : 우수유출량 (㎥/sec) C : 유출계수 I : 강우강도(㎜/hr) A : 배수면적(ha)

■ 공종별 유출계수 표준치

표 면 형 태	유 출 계 수	표 면 형 태	유 출 계 수
지 붕	0.85 ~ 0.95	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
도 로	0.80 ~ 0.90	공 지	0.10 ~ 0.30
기 타 불 투 수 면	0.75 ~ 0.85	경 사 가 완 만 한 산 지	0.20 ~ 0.40
수 면	1.00	경 사 가 급 한 산 지	0.40 ~ 0.60

※ 자료) 하수도 시설기준, 2011, 환경부

- 본 계획대상지의 강우강도는 서울지역의 지역계수를 이용하여 강우지속시간 7분에 대하여 30년 빈도 확률강우량을 산정함

■ 강우강도 공식

구 분	확률강우강도 (10년 빈도)	강우지속시간 (t)	a	b	n	c	d	강우강도값 (I)
서 울	$I = \frac{a + b \cdot \log T}{t^n + c}$	7min	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396	251.02mm/hr

※ 자료) 대학토목학회 논문집, 1993, 대한토목학회

- 배수유역은 계획대상지 전체(204,003.2㎡)로 설정함
- 우수유출량을 산정한 결과 4.267㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 예측됨

■ 우수유출량 산정

구 분	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	배수면적(㏊)	우수유출량(㎥/sec)
계획대상지	0.3	251.02	20.4	4.267

※ 자료) 대학토목학회 논문집, 1993, 대한토목학회

- 토사유출량 산정식을 이용하여 본 계획대상지에 대하여 유출되는 토사량을 산정하였음

〈토사유출량 산정식〉	여기서, Q : 토사유출량 (ton/일)
$Q = A \times d \times a$ / 강우년수/년	A : 각 배수구역 면적(ha) d : 단위중량(ton/㎥) a : 토사유출원단위(㎥/ha·년)

- 건축물 신축에 따라 부지가 나지화 되므로 나지, 황폐지 등의 토사유출량 원단위 200~400㎥/ha·년을 적용하여 토사유출량은 산정하였음

■ 토사유출량 원단위

토지의 상태	토사유출량 원단위 (㎥/ha/년)	두께 (mm)	비 고
나지, 황폐지 등	200 ~ 400	20~40	공사로 파헤쳐지는 면적 및 절·성토지 : 나지
대지, 초지 등	15	1.5	-
택 벌 지	2	0.2	완전한 배수시설을 갖춘 잔디 : 임야
보 통 의 임 지	1	0.1	-

- 토사유출량 산정식을 이용하여 계획대상지에서 발생되는 토사유출량을 산정한 결과 10년 평균 강우(0.1mm) 일수 107.2일/년을 적용하여 다음과 같이 151.29톤/일의 토사가 유출될 것으로 예측되었음

■ 토사유출량 산정

구분	배수면적 (ha)	토사유출량 원단위 (㎥/ha/년)	강우일수 (일/년)	토사밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
계획대상지	20.4	7.42	107.2	2.65	151.29

(2) 오수발생량

- 본 공사시 투입인력에 의한 현장사무소운영 등으로 인한 오수가 발생할 것으로 예측됨

나) 운영시

- 운영시 신축건물에서 오수가 발생할 것으로 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

(1) 토사유출 저감대책

- 절·성토 작업이 이루어지는 구역에는 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사를 유도, 침전처리토록 함
- 절·성토 공사가 진행되는 구역의 사면은 우기시 토사유출방지를 위해 비닐덮개 등을 씌우고, 공사가 완료된 절·성토구간의 사면은 떼 식재 등의 사면안정화 대책을 시행
- 침사지를 토공사가 진행될 면적에 3개소를 설치함으로 토사가 저류될 것으로 계획함

■ 침사지 용량 산정결과

구 분	배수면적 (ha)	우수유출량 (㎥/sec)	침사지 계획			개소	유효수심
			최소면적(㎡)	계획면적(㎡)	용량(㎥)		
배수구역	6.8	1.422	230.4	231	346.5	3	1.5m
규격	침사지 : 11mW × 21mL × 1.5mH						

(2) 오수처리계획

- 공사시 투입인부에 의해 오수가 발생되어 인근수계에 무단배출 될 경우 수질에 영향을 줄 수 있으므로 공사 중의 발생오수에 의한 영향을 완화하기 위하여 계획대상지 내 이동식 간이화장실을 설치할 예정임

나) 운영시

- 계획대상지 내 증축건물에 필요한 상수는 음용수수질기준을 만족하는 정수된 물을 기존 서울시 상수관로에 연결하여 공급할 계획임
- 서울특별시 하수도 정비계획 및 하수도 시설 기준에 의거 처리
- 신축건물에서 발생하는 오수는 전량 서남물재생센터로 연계처리 할 계획임
- 저영향개발(LID) 계획
  - 사전에 비점오염원을 제거하기 위해 도로 및 공터의 청소 실시
  - 계절적으로는 장마 전에 도로 및 공터 등에 축적된 오염물질을 중점 제거
  - 건축물 내의 강우유출수가 외부로 직접 유출되지 않도록 우수관로 계획
  - 조경녹지 및 투수포장 등으로 투수면적 확보

8. 바람

1) 현 황

가) 기상청 현황

- 본 계획대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 계획대상지와 가장 인접한 기상관측소인 서울 기상청의 최근 10년간 기상자료(2013~2022년)를 이용하여 분석하였음

■ 기상대 위치 및 제원

관측지점	북 위 Lat.(N)	동 경 Long(E)	H (m)	Hb (m)	ht (m)	ha (m)	hr (m)
서 울	37°34'	126°57'	85.5	86.5	1.5	10.0	0.6

※ 주) H : 노장의 해발높이(Height of observation field above mean sea level)
Hb : 수은기압계의 높이(Height of mercurial barometer above mean sea level)
ht : 온도계의 지상높이(Height of thermometer above the ground)
ha : 풍속계의 지상높이(Height of anemometer above the ground)
hr : 우량계의 지상높이(Height of raingauge above the ground)

나) 풍속

- 본 계획대상지가 위치한 지역과 가장 인접한 서울 기상청의 최근 10년간(2013~2022년)의 기상자료를 분석한 결과 평균풍속은 2.33m/sec이며, 평균속도의 최대는 4월의 2.65m/sec, 최저는 10월의 2.14m/sec로 조사됨

■ 연도별 기상개황 (단위 : m/sec)

구 분	봄			여름			가을			겨울			연간
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
평균풍속	2.54	2.65	2.50	2.24	2.30	2.20	2.16	2.14	2.22	2.25	2.31	2.51	2.33
계절풍속	2.56			2.25			2.17			2.36			

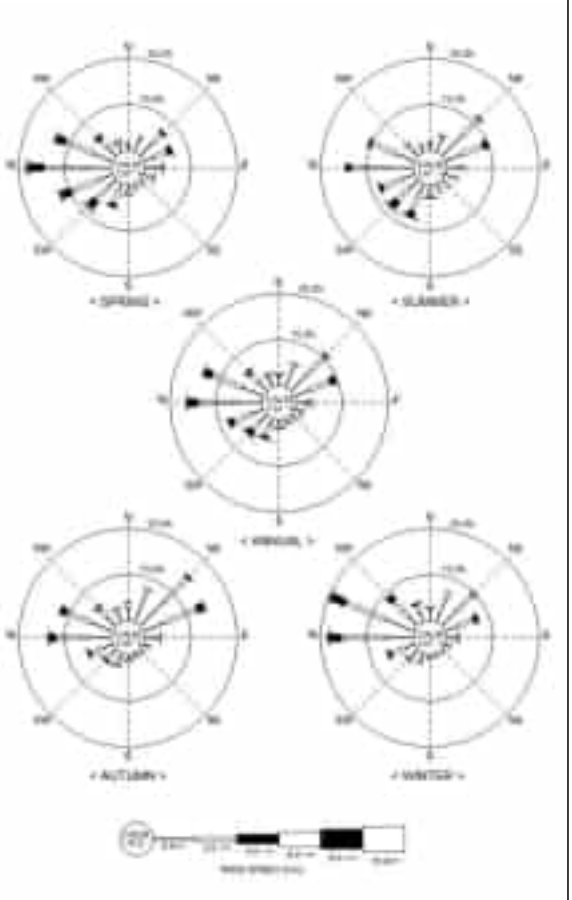
※ 자료) 기상연보 (2013~2022), 기상청

다) 풍향

- 서울기상청에서 관측한 풍향별 발생 빈도 백분율을 분석한 결과, 연평균 최다풍향은 서풍(W)계열의 풍향인 것으로 나타남

■ 연도별 기상개황 (단위 : %)

풍향	빈 도(%)				
	봄	여 름	가 을	겨 울	연 간
CALM	2.87	3.67	3.89	2.87	3.32
N	1.59	1.73	4.06	3.14	2.62
NNE	3.66	3.87	7.83	7.21	5.63
NE	7.28	11.63	15.15	9.77	10.95
ENE	6.61	9.84	14.23	7.52	9.54
E	3.95	3.79	3.44	2.59	3.45
ESE	2.50	3.01	1.50	1.25	2.07
SE	1.42	2.27	1.12	0.67	1.37
SSE	1.41	2.13	0.82	0.61	1.25
S	2.16	2.87	1.41	1.00	1.87
SSW	5.51	7.93	2.87	2.41	4.70
SW	8.62	8.39	3.35	3.10	5.88
WSW	12.30	8.16	5.66	6.16	8.08
W	**18.43**	**14.76**	**13.58**	18.48	**16.31**
WNW	13.40	10.67	12.11	**19.80**	13.97
NW	5.75	3.47	5.73	8.98	5.97
NNW	2.55	1.81	3.25	4.45	3.01

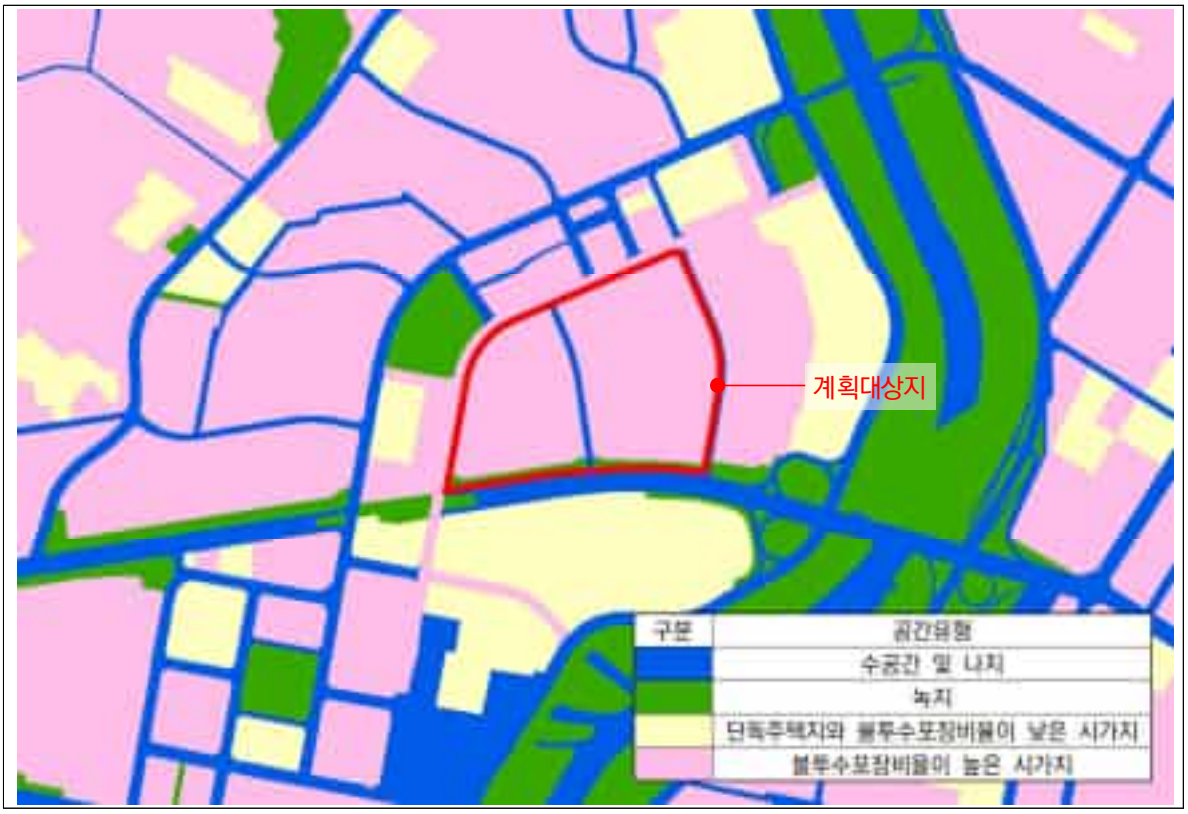


※ 자료) 기상연보 (2013~2022), 기상청

라) 바람기능 공간유형

- 계획대상지의 바람기능 공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지로 분석되었음

■ 바람기능 공간유형도



마) 주요 바람길 분석

- 계획시행에 따른 바람의 흐름에 대한 영향을 파악하고자 바람기능지수를 통해 주요 바람길을 분석한 결과 계획대상지 동측의 안양천지역이 주요 바람길인 것으로 분석되었으며 계획대상지의 바람지수는 대체로 낮은 편인 것으로 분석되었음

■ 바람기능지수



2) 영향예측 및 저감방안

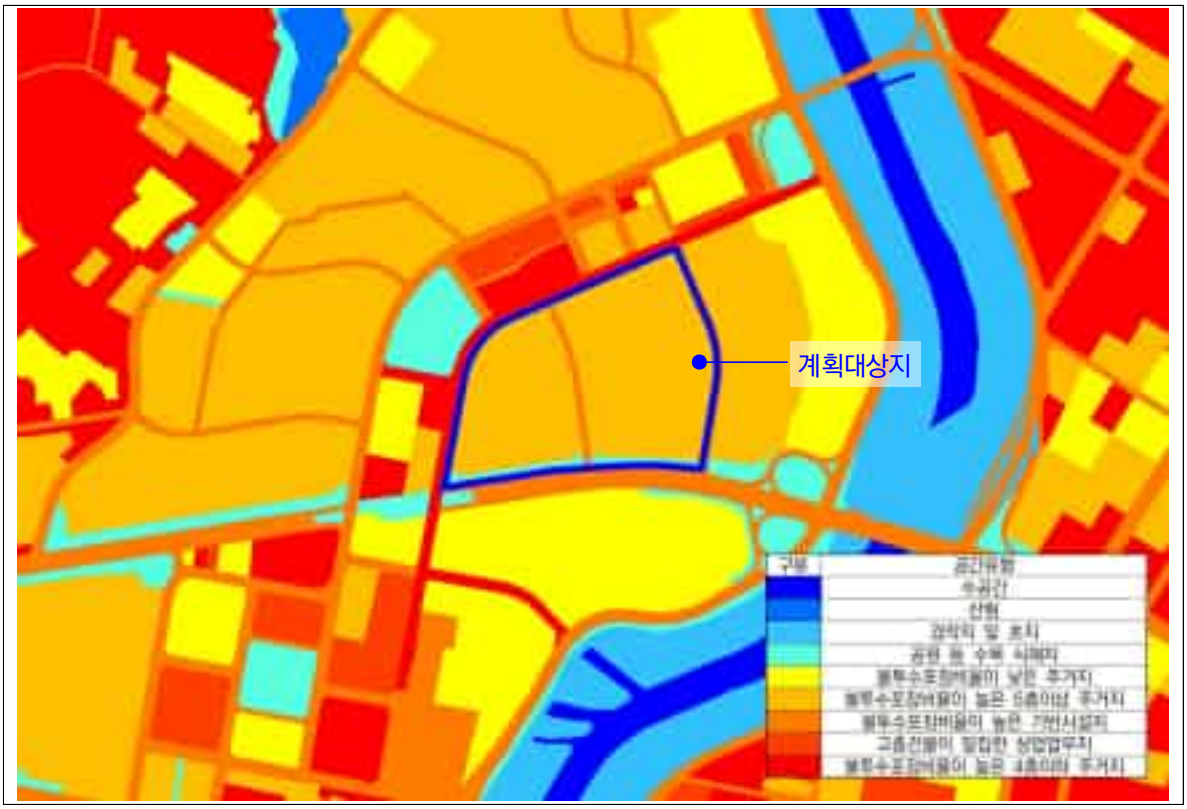
- 본 계획대상지 내의 계획시설 입지에 제한을 주는 사항은 없으며, 신축건물 계획시 건물 높이가 높아지므로 건물에 의해 부딪힌 기류(바람)가 좌우로 갈라져서 진행되나 바람의 진행이 후면으로 갈수록 원래의 속도와 방향을 유지할 것으로 판단됨
- 또한, 계획대상지 주변으로 저층~고층의 아파트가 위치하여 바람의 간섭이 이미 있는 지역으로 본 계획대상지의 건축계획 수립시 저층(7층)~고층(49층)의 다양한 층고 조성으로 개방감을 주어 바람의 간섭을 최소화 할 계획으로 계획시행으로 인한 영향은 크지않을 것으로 판단됨

9. 열

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동 일대로 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치하고 있으며, 계획대상지의 열환경 현황을 분석하고자 열환경 공간유형을 조사하였음
- 조사결과, 계획대상지는 대부분 불투수포장비율이 높은 5층이상 주거지로 구분되어 있는 것으로 조사되었음

■ 열환경 공간유형도



2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 주택재건축 정비계획으로 계획시행으로 인해 열환경공간유형도의 변화는 없을 것으로 예측됨
- 이상기온현상으로 인해 발생할 수 있는 영향을 최소화하고자 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부가이드라인(서울연구원, 2021.03)을 반영하여 공개공지 및 녹지면적에 투수블럭 포장을 통해 우수관리 및 지표면의 열환경을 개선하고 수목(그늘목) 식재와 옥상녹화를 실시하는 등의 저감방안을 수립할 계획임

10. 대기질 · 미세먼지

1) 현 황

가) 주변현황

- 본 계획대상지는 현재 일반주거지역으로 조성되어 있으며 주변으로 상업지역, 일반주거지역 등이 위치하여 특별한 대기오염 유발시설이 존재하지 않음

나) 대기질 측정현황

- 계획대상지 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 인근 대기측정망 자료를 이용함

■ 측정망 현황

구 분	측정지점명	측정위치	이격거리(㎞)	비 고
A-1	양천구	서울 양천구 중앙로52길 56 신정4동 문화센터	2.2	-

※ 자료) 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

- 대기질 현황 조사를 위해 대기질 환경기준 설정 항목을 포함한 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5), 아황산가스(SO_2), 이산화질소(NO_2), 일산화탄소(CO), 오존(O_3) 등 총 6개 항목을 조사함
- 계획대상지 인근지역의 대기질 현황을 조사한 결과, 전반적으로 환경정책기본법상의 환경기준 및 서울특별시 환경기본조례의 대기질 환경기준을 하회하는 것으로 조사됨

■ 대기질 조사결과

지점 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO2 (ppm)	NO2 (ppm)	CO (ppm)	O3 (ppm)
양천구	2022.11.26	60	17	0.002	0.015	0.4	0.022
	2022.11.27	22	10	0.002	0.027	0.5	0.011
	2022.11.28	23	12	0.002	0.031	0.5	0.008
	2022.11.29	21	8	0.002	0.014	0.4	0.019
	2022.11.30	24	6	0.002	0.010	0.3	0.021
	평 균	30.0	10.6	0.002	0.019	0.4	0.016
환경정책기본법		100(24)	35(24)	0.05(24)	0.06(24)	9(8)	0.1(1)
서울특별시 환경기본조례		100(24)	35(24)	0.04(24)	0.06(24)	9(8)	0.1(1)

※ 주) ( )안은 평균시간
자료) 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

2) 영향예측

가) 공사시

- 본 계획 시행에 따라 기존 건축물의 철거공사 및 터파기 등 토공사, 건축물 신축 공사가 이루어지며, 먼지의 비산이 가장 많을 것으로 판단되는 터파기 등 토공사시 오염물질 발생량을 산정하여 그 영향을 예측하였음

(1) 토공 발생량

- 공사시 발생되는 토공 발생량은 터파기량 908,695.8㎥을 총 토공기간(600일)로 나눈 값으로 일 1,514.49㎥/일로 조사됨

(2) 공사장비 투입 대수 산정

- 「건설공사표준품셈, 한국건설기술연구원, 2024」에 제시된 각 장비별 작업량 계산식을 이용하여 장비별 작업량을 산출한 후 이를 적용하여 투입대수를 산정하였음
- 계획대상지의 1일 토공량은 266.1㎥/일로 1일 작업량에 따라 굴삭기 4대, 불도저 3대, 덤프트럭 4대를 운영할 경우 적절한 기간 내 본 계획을 완료할 수 있을 것으로 판단됨

■ 투입장비의 1일 작업량 산정결과

구 분		산 출 방 법
굴삭기	계산식	$Q = \frac{3,600 \times q \times K \times f \times E}{Cm}$
	적용계수	Q : 1시간 작업량(㎥) q : 버킷용량(㎥) 0.7 K : 버킷계수 0.7 f : 토량환산계수 0.71 E : 작업효율 0.7 Cm : 1회 사이클시간(sec) 18.0
	계산결과	$Q = \frac{3,600 \times 0.7 \times 0.7 \times 0.71 \times 0.7}{18.0} = 48.7 \text{㎥}/hr$
불도저	계산식	$Q = \frac{60 \cdot q \cdot f \cdot E}{Cm}$, $q = q^0 \times e$, $q = \frac{L}{V_1} + \frac{L}{V_2} + t$
	적용계수	Q : 1시간당 작업량(m3/hr) q : 삽날의 용량(㎥) q^0 : 거리를 고려하지 않은 삽날의 용량 3.1 f : 토량환산계수(흐트러진 상태) 0.8 e : 운반거리계수 0.92 E : 작업효율(자연상태의 자갈섞인 흙) 0.75 L : 운반거리 30 V_1 : 전진속도 52 V_2 : 후진속도 58 t : 기어 변속시간 0.25
	계산결과	$Q = \frac{60 \times 2.852 \times 0.8 \times 0.75}{1.344}$ = 76.4㎥/hr

구 분		산 출 방 법
덤프트럭	계산식	$Q = \frac{60 \cdot q \cdot f \cdot E}{Cm}$, $q = (\frac{T}{\gamma_t}) \times L$
	적용계수	Q : 1시간당 작업량(m3/hr) q : 1회 적재량(㎥) 13.13 f : 체적환산계수 0.71 E : 작업효율 0.9 Cm : 1회 사이클 시간(분) 8.8 T : 덤프트럭의 적재중량(ton) 15 γt : 자연상태에서의 토석의 단위중량(습윤밀도)(ton/㎥) 1.6 L : 체적환산 계수에서의 체적변화율 1.4
	계산결과	$Q = \frac{60 \times 13.13 \times 0.71 \times 0.9}{8.8}$ = 57.2㎥/hr

■ 투입장비의 1일 작업량 산정결과

구 분		굴삭기	불도저	덤프트럭
규 격		0.7㎥	15ton	15ton
작업량(㎥/hr)		48.7	76.4	57.2
1대당 1일 작업가능량(㎥/일)		389.6	611.2	457.6
투입대수		4	3	4
1일 작업가능량(㎥/일)		1,558.4	1,833.6	1,830.4
계획대상지	1일 토공량(㎥/일)	1,514.49		

※ 주) 작업시간 = 8시간/일

(3) 오염물질 발생량 산정

① 투입장비의 가동에 의한 오염물질 발생량(Q1)

- 공사시 투입되는 장비의 가동으로 발생되는 배기가스에 의한 대기오염물질 배출량을 산정하기 위하여 토공사시를 기준으로 각 장비의 단위시간당 연료사용량에 오염물질별 배출계수를 적용하여 오염물질 발생량을 산출하였으며, 그 결과 PM-10 0.0271g/sec, PM-2.5 0.0249g/sec, 0.7421g/sec가 발생될 것으로 산정됨

■ 건설장비 가동에 의한 오염물질 발생량

항 목 / 장비명	규격	투입 대수(대)	연료사용량 (ℓ/hr·대)	오염물질 배출계수(g/ℓ)			오염물질 발생량주)(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO2
굴 삭 기	0.7㎥	4	11.6	0.557407	0.512814	10.38537	0.0072	0.0066	0.1339
불 도 저	15ton	3	19.2	0.541177	0.4979	24.67098	0.0103	0.0095	0.1723
덤프트럭	15ton	4	15.9	0.645419	0.5938	10.76676	0.0096	0.0088	0.4359
총 계	-	11	-	-		-	0.0271	0.0249	0.7421

※ 주) 1. 오염물질 발생량 = 장비의 연료사용량 × 오염물질 배출계수 × 장비투입대수
2. NO_2 배출량은 NO_X 배출량의 100%를 적용
자료) 규격 및 연료사용량 = 건설공사 표준품셈, 2024, 건설연구원

② 덤프트럭 및 작업장비 이동에 의한 비산먼지 발생량(Q2)

- 덤프트럭 이동에 의한 비산먼지 발생량은 PM-10 0.4022g/sec가 발생될 것으로 예측되었으며 산출과정은 다음과 같음

■ 덤프트럭 및 작업장비 이동에 이한 오염물질 발생량(Q2)
= 덤프트럭 이동에 의한 발생량 (q1) + 작업장비 이동에 의한발생량 (q2)
•덤프트럭 이동에 의한 발생량 (q1) = 배출계수(E) × 덤프트럭운행거리(T1)
•작업장비 이동에 의한 발생량 (q2) = 배출계수(E) × 작업장비운행거리(T2)

- 배출계수(E) 산정

$$E = k(s/12)^a \ (W/3)^b \ (\frac{365-P}{365})$$

여기서, E : 배출계수(lb/VMT)
K,a,b : 입자크기에 따른 상수(K=1.5, a=0.9, b=0.45)
s : Silt함량(8.5%)
W : 평균차량중량(15ton)
P : 0.1mm이상의 강우일수
(107.2일, 서울기상대 최근10년(2013~2022))

$$E = 1.5(8.5/12)^{0.9} \ (15/3)^{0.45} \ (\frac{365-107.2}{365})$$

= 1.60 lb/VMT = 0.46 ㎏/VKT
(1 lb/VMT = 0.2819 ㎏/VKT)

(자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Volume 1: Stationary Point and Area Sources, 13.2.2 Unpaved Roads, AP 42, Fifth Edition, 2006)

- 운행거리(T1,T2) 산정

$$T1,T2 = \frac{1일토공량}{1대당운반량} \times 1회당운반거리 \times 투입대수$$

$$T1(덤프트럭운반거리) = \frac{1,514.5}{8.8} \times 0.1 \times 1 = 17.16VKT/일$$

$$T2(작업장비운반거리) = \frac{1,514.5}{8.8} \times 0.05 \times 2 = 8.58VKT/일$$

- 덤프트럭 및 작업장비 이동에 이한 오염물질 발생량(Q2) 산정

Q2 = q1 + q2 = E×T1 + E×T2

= 0.45 × 17.16 + 0.45 × 8.58 = 11.5830kg/일 = 0.4022g/sec

(하루 8시간 작업)

③ 토사 상 · 하 · 적치시 비산먼지 발생량(Q3)

- 토사의 상·하적치시 바람에 의해 발생되는 PM-10 0.0046g/sec의 비산먼지가 발생될 것으로 예측되었으며 산출과정은 다음과 같음

■ 토사 상·하적치시 비산먼지 발생량(Q3)

= 배출계수(E) × 1일토공량 × 비산먼지함량 × 토사단위중량 × 상·하·적치수

- 배출계수 (E) 산정(EPA의 Aggregate Handling And Storage Piles 공식)

$$E = 0.0016 \cdot k \cdot \frac{[\frac{U}{2.2}]^{1.3}}{[\frac{M}{2}]^{1.4}} = 0.0016 \cdot 0.35 \cdot \frac{[\frac{2.33}{2.2}]^{1.3}}{[\frac{4.4}{2}]^{1.4}} = 0.0001 kg/ton$$

여기서, E : 토사 이동 및 적치시 PM-10배출계수(㎏/ton)

k : 입자크기의 배율(0.35, 입경10㎛미만의 비율)

U : 평균풍속((2.33㎧, 서울기상대 최근 10년 (2013~2022년) 평균치)

M : 수분함량(4.4%, 계수범위 : 0.25~4.8%)

(자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Volume 1: Stationary Point and Area Sources, 13.2.4 Aggregate Handling and Storage Piles, AP 42, Fifth Edition, 2006)

- 토사 상·하 · 적치시 비산먼지 발생량(Q3) 산정

  Q3 = 배출계수(E) ×1 일 토공량 × 비산먼지함량 × 토사단위중량 × 상차 · 하차 · 적치수

  =0.0002×1,514.5×0.085×1.7×3 = 0.1314kg/일 = 0.0046g/sec

  (하루 8시간 작업)

④ 총 오염물질 발생량

- 본 계획시행으로 투입장비의 가동, 덤프트럭 및 기타장비의 운행, 토사 상·하적치시 발생하는 오염물질의 총 발생량은 PM-10 0.4339g/sec, PM-2.5 0.3954g/sec, NO_2 0.7421g/sec로 다음과 같음

■ 공사시 총 오염물질 발생량 (단위 : g/sec)

구 분	PM-10	PM-2.5	NO2
투입장비 가동시 배기가스 발생량	0.0271	0.0249	0.7421
덤프트럭 및 기타장비 운행시 비산먼지 발생량	0.4022	0.3700주1)	-
토사 상 · 하적치시 비산먼지 발생량	0.0046	0.0005주2)	-
합 계	0.4339	0.3954	0.7421

※ 주) 1. 장비 운행시 PM-2.5의 오염물질 배출량은 배출계수 EPA $PM_{2.5}/PM_{10}$ 분율 92% 적용

2. 상·하적시 PM-2.5의 오염물질 배출량은 배출계수 $PM_{2.5}/PM_{10}$ 분율 10%적용

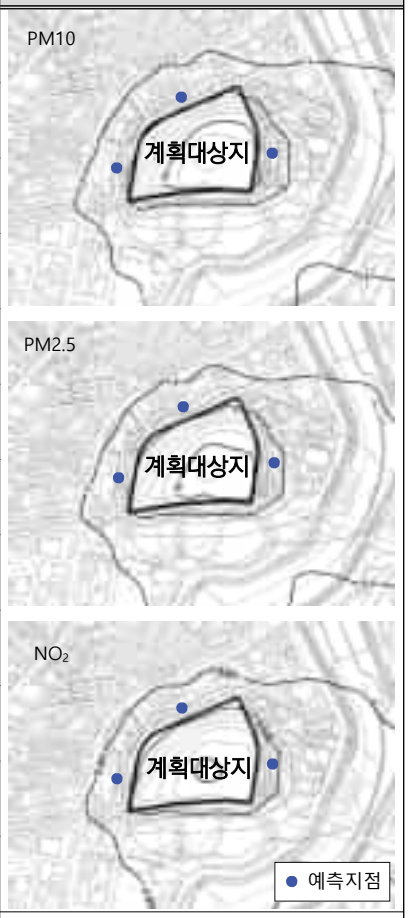
자료)「PM-2.5 배출계수 자료집, 2014, 국립환경과학원」

(4) 공사시 대기질 예측결과

- 공사시행으로 인한 PM-10 증가농도는 저감시설(작업장내 살수 등) 설치 후 저감효율(≒50%)을 적용한 1.4~3.8㎍/㎥로 현황농도에 가중한 예측농도는 31.4~33.8㎍/㎥, PM-2.5 증가농도는 저감시설(작업장내 살수 등) 설치 후 저감효율(≒50%)을 적용한 1.3~3.5㎍/㎥로 현황농도에 가중한 예측농도는 11.9~14.1㎍/㎥, NO_2 증가농도는 0.002~0.006ppm으로 현황농도에 가중한 예측농도는 0.021~0.025ppm의 농도 분포를 유지할 것으로 예측됨
- 예측결과는 계획대상지 주변의 대기질 현황농도가 대기측정망 농도와 같다는 가정하에 토공사시 총오염물질 발생량(PM-10 0.4339g/sec, PM-2.5 0.3954g/sec, NO_2 0.7421g/sec)을 모델링한 결과로 실제 공사시 발생량은 그보다 미미할 것으로 예측되고, 본 계획대상지 예측농도는 국가 · 서울특별시 대기환경기준(24시간 평균)을 모두 만족하는 것으로 예측됨

■ 공사시 대기질 예측결과

구분	지역명	좌표 X(m)	좌표 Y(m)	이격거리 (m)	농도	PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	대기모델링
1	계획대상지 동측 주거지	189,778	548,261	30	현 황	30.0	10.6	0.019	PM10
					증가 저감 전	7.6	6.9	0.006	
					증가 저감 후	3.8	3.5	-	
					예 측	33.8	14.1	0.025	
2	계획대상지 북측 주거지	189,424	548,486	30	현 황	30.0	10.6	0.019	PM2.5
					증가 저감 전	2.7	2.5	0.002	
					증가 저감 후	1.4	1.3	-	
					예 측	31.4	11.9	0.021	
3	계획대상지 서측 주거지	189,129	548,132	35	현 황	30.0	10.6	0.019	NO_2
					증가 저감 전	3.0	2.8	0.003	
					증가 저감 후	1.5	1.4	-	
					예 측	31.5	12.0	0.022	
국가 대기환경기준(서울특별시 환경기본조례)						100	35	0.06	-



나) 운영시

(1) 난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량

- 본 계획 시행시 연료 사용량에 따른 오염물질 배출량은 「대기환경보전법 [별표10]」에 의거하여 산정한 결과 PM-10 0.0224g/sec, SO_2 0.0075g/sec, NO_2 2.7650g/sec 발생하는 것으로 예측되어 주변 정온시설에 미치는 영향은 미미함

■ 난방 연료사용량 산정

구 분	연면적[주1)] (㎡)	난방면적[주2)] (㎡)	단위난방부하[주3)] (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/sec)	비고
공동주택 (아파트)	185,158.1	231,447.63	51.2	11,850,118.4	0.3199	전용면적 60~85㎡이하
공동주택 (연립주택)	179,853.4	224,816.75	54.5	12,252,512.9	0.3308	전용면적 85㎡이상
업무시설 (업무 · 공공)	30,800	38,500.00	93	3,580,500.0	0.0967	주민지원시설, 근린생활시설
합계				27,683,131.3	0.7473	-

※ 주) 1. 공동주택의 연면적(㎡)은 주거전용면적을 적용함
2. 난방면적(㎡)은 연면적에 난방율 80%를 적용함
3. 단위난방부하적용은 열공급규정[별표4] 비고조항에 의거하여 적용함
자료) 열공급규정 [별표4]
LNG발열량(10,290kcal/㎥) - 에너지법 시행규칙[별표]

■ 오염물질 배출량

구 분	PM-10	SO_2	NO_X
오염물질 배출계수(LNG·g/㎥)	0.03	0.01	3.70
구 분	PM-10	SO_2	NO_2
오염물질배출량(g/sec)	0.0224	0.0075	2.7650

※ 주) 1. 오염물질 배출량(g/sec) = 연료사용량(m^3/sec)× 오염물질 배출계수
2. NO_X→NO_2로의 전환율 : 「21C 경기대기보전실천계획, 2000.04. 경기도」에 제시된NO_X→NO_2 전환비율 중 본 계획대상지가 위치한 서울시의 45.6%를 적용
자료) 대기오염물질 배출계수 - 대기환경보전법 [별표 10]

(2) 운영시 대기질 예측결과

- 운영시 난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량은 PM-10 0.0224g/sec, SO_2 0.0075g/sec, NO_2 2.7650g/sec으로 산정되어 대기측정망 농도와 같다는 가정하에 현황 농도에서 그 증가량이 미약하게 가중될 것으로 예측되어, 국가·서울특별시 대기환경기준을 모두 만족할 것으로 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

- 「미세먼지 고농도 시기(12월~익년 3월) 대응 특별대책(정부부처 합동)」에 준수하여, 인근 측정망이나 미세먼지 예보자료를 활용하여 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행시 공사를 일시 중단하고 공사시간을 변경·조정하도록 계획
- 공사시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여「대기환경보전법 제43조」 및 동법「시행규칙 제58조제4항 [별표 14](15)」의「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 (엄격한)기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 공사시 바람에 의한 비산분진이 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위하여 작업장을 중심으로 주변현황을 고려하여 방진망을 공사장 경계에 설치하되 공사장 인근 주변환경을 고려하여 높이 및 위치 결정
- 공사시 공사장 진입부인 지점부에 수조식 세륜시설을 1개소 설치하여 출입 공사차량의 차체에 묻은 분체상 물질을 즉시 제거토록하고, 부득이한 사유로 적치할 때는 함수율을 7~10%로 유지할 수 있도록 살수차량을 투입
- 공사장 및 진입도로에 주기적인 살수실시, 진입도로 및 공사장내 차량속도를 20km/hr이내로 제한

나) 운영시

- 본 계획대상지는 운영시 대기질에 대한 영향은 미미할 것으로 예측되나 다음과 같은 쾌적한 생활환경을 위해 다음과 같은 저감방안을 수립할 계획
  - 본 계획대상지 내에 녹지면적을 최대한 확보하고, 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하도록 하여, 주변경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획
  - 실내 공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용

11. 온실가스

1) 현 황

- 본 계획대상지 주변지역은 상가 및 주거지 밀집지역으로 동측 목동신시가지 6단지아파트, 북측 부영 그린타운아파트, 서측 목동트윈빌아파트 등이 위치함

2) 영향예측

- 본 계획시행으로 인한 온실가스 배출량 예측은 공사시 건설장비 가동에 사용되는 연료 및 운영시 사용되는 도시가스(LNG) 사용량을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량 예측

가) 공사시

- 계획대상지 공사시 건설장비 가동에 따른 온실가스 배출이 예상되며, 「온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09., 환경부」에 제시된 이동배출원(도로) 부문에서의 온실가스 산정방법을 적용하여 토공사시를 기준으로 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 산정하여 그 영향을 예측하였음
- 공사시 건설장비 가동에 의한 온실가스 발생량 산정 결과, CO_2 48,861,836kg, CH_4 1,978kg, N_2O 396kg의 온실가스가 발생할 것으로 산정되었음

■ 건설장비 가동에 의한 온실가스 발생량

구 분	공사시[주1] 연료사용량 (KL)	순발열량 (GJ/KL)	온실가스 배출계수[주2](kg/TJ)			온실가스 발생량(kg)		
			CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O
건설장비 (백호우+불도저 +덤프트럭)	804.48	35.3	74,100	3	2	48,861,836	1,978	396

※ 주) 1. 공사시 총 연료 사용량 : 167.6ℓ/hr × 8hr × 10^{-3}KL/ℓ × 600일 = 804.48KL
2. 이동배출원의 배출계수는 건설장비의 연료를 경유로 가정하여 중형트럭/버스의 배출계수를 적용함
자료) 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09., 환경부

나) 운영시

- 본 계획시행으로 인한 운영시 온실가스 배출량은 운영시 사용되는 도시가스(LNG)량 및 전기사용량을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 산출하였음

(1) 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량 예측

- 운영시 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과 CO_2 51,430.09ton/년, CH_4 4.5838ton/년, N_2O 0.0917ton/년이 발생할 것으로 예측되었음

■ 운영시 연료사용에 의한 온실가스 발생량

구 분	연료사용량 (N㎥/년)	순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스 배출계수(kg/TJ)			온실가스 발생량(ton/년)		
			CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O
LNG 사용량	23,567,028	38.9	56,100	5	0.1	51,430.09	4.5838	0.0917

※ 주) 연료사용량은 난방연료사용량 산정값인 0.7473㎥/sec를 단위환산한 값임
자료) 에너지법 시행규칙 [별표 1]
온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09, 환경부

(2) 전력사용에 따른 온실가스 배출량

- 본 계획대상지의 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정을 위해 「2020년도 에너지총조사보고서, 2022, 산업통상자원부」에 제시된 건물 용도별 연면적당 에너지소비량을 적용하여 전력사용량을 산정한 결과 93,726.3MWh/년의 전력이 사용될 것으로 예측되었음

■ 운영시 전력사용량

구분	연면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡·년)주)	전력사용량(MWh/년)
공동주택	469,691.0	122.3	61,864.7
기타 (주민공동시설, 지하주차장 등)	359,776.0	95.5	31,861.6
합계			93,726.3

※ 주) 공동주택은 숙박시설, 기타(주민공동시설, 지하주차장 등)는 업무시설 적용
자료) 2020년도 에너지총조사보고서, 2022, 산업통상자원부

- 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과 CO_2 43,610.8544ton/년, CH_4 506.1221kg/년, N_2O 253.0611kg/년이 발생할 것으로 예측되었음

◦ 전력사용에 의한 온실가스 발생량(E)

$$E = Q \times EF$$

· Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량
· EF : 전력 배출계수

■ 국가 고유 전력배출계수

년도	CO_2(tonCO_2/MWh)	CH_4(kgCH_4/MWh)	N_2O(kgN_2O/MWh)
2개년 평균(2007 ~ 2008)	0.4653	0.0054	0.0027

※ 자료)「공공부문 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침」 해설서, 2018.01., 환경부

■ 운영시 전력사용에 의한 온실가스 발생량

전력사용량(MWh/년)	온실가스 발생량	CH_4(kgCH_4/MWh)	N_2O(kgN_2O/MWh)
	CO_2(ton/년)	CH_4(kg/년)	N_2O(kg/년)
93,726.3	43,610.8544	506.1221	253.0611

※ 자료)「공공부문 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침」 해설서, 2018.01., 환경부

(3) 운영시 온실가스 배출량

- 본 계획대상지 운영시 온실가스 배출량은 CO_2 95,040.94ton/년, CH_4 5.0899ton/년, N_2O 0.3447ton/년으로 예측되었으며, 이를 온실가스별 지구온난화 계수를 적용하여 환산시 총 95,254.7005tonCO_2eq/년이 발생할 것으로 예측되었음

■ 온실가스별 지구온난화 계수

온실가스의 종류	지구온난화 계수
이산화탄소(CO2)	1
메탄(CH4)	21
아산화질소(N2O)	310

※ 자료) 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령 [별표 2]

■ 운영시 온실가스별 배출량

구분	CO_2 (tonCO_2eq/년)	CH_4		N_2O	
		(tonCH_4/년)	(tonCO_2eq/년)	(tonN_2O/년)	(tonCO_2eq/년)
연료사용	51,430.09	4.5838	96.2595	0.0917	28.4195
전력사용	43,610.85	0.5061	10.6286	0.2531	78.4489
합 계	95,040.94	5.0899	106.8881	0.3447	106.8684

※ 자료)「공공부문 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침」 해설서, 2018.01., 환경부

■ 운영시 온실가스 배출총량(지구온난화 계수 적용)

구분	합계	CO_2(tonCO_2eq/년)	CH_4(tonCO_2eq/년)	N_2O(tonCO_2eq/년)
온실가스 배출량	95,254.7005	95,040.94	106.8881	106.8684

※ 자료)「공공부문 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침」 해설서, 2018.01., 환경부

3) 저감방안

- 지구온난화 및 기후변화에 대응하기 위한 온실가스 배출을 최대한 저감할 수 있도록 적극 노력 및 저탄소 녹색성장에 부합하는 계획을 수립
- 자연환경을 최대한 보전하되, 개발이 불가피한 경우 환경훼손 최소화 및 흡수원으로써의 생태공간 최대한 확보
- 조경식재수목은 생육여건 및 온실가스 흡수능력 등을 고려하여 식재할 계획임

이 하 여 백

12. 친환경적 자원순환

1) 현 황

가) 생활폐기물 관리구역 지정현황

- 서울특별시 양천구의 생활폐기물 관리구역 현황은 18개동에 17.41㎢(450,487명)이고, 관리제외구역은 없는 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 관리구역 지정현황

구 분		전체 행정구역	생활폐기물 관리구역	생활폐기물 관리제외구역
양천구	면 적(㎢)	17.41	17.41	17.41
	인 구(명)	450,487	450,487	450,487
	동 수	18	18	18

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

나) 생활폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 생활폐기물(가정생활+사업장비(非)배출시설계폐기물) 발생 및 처리현황을 조사한 결과는 다음과 같이 총 353.13ton/일, 인구 450,487명으로 1인당 배출량은 0.78㎏/인·일인 것으로 조사됨

■ 생활(가정)폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분		총 계	종량제방식 등 혼합배출				재활용 가능자원 분리배출	음식물류 폐기물 분리배출
			가연성	불연성	건설 폐재류	기타		
처리 방법	총 계	320.38	114.13	6.74	5.61	-	107.14	86.76
	재활용	209.70	15.80	-	-	-	107.14	86.76
	소 각	81.04	75.84	5.20	-	-	-	-
	매 립	29.64	22.49	1.54	5.61	-	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

■ 사업장비(非)배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분		총 계	혼합배출		성상별 배출				음식물류 폐기물 분리배출
			가연성	불연성	가연성	불연성	폐전기전자 제품류	기타	
처리 방법	총 계	32.75	-	-	11.03	19.68	-	0.11	1.94
	재활용	27.57	-	-	8.36	17.42	-	0.11	1.68
	소 각	1.29	-	-	1.29	-	-	-	-
	매 립	-	-	-	-	-	-	-	-
	기 타	3.89	-	-	1.37	2.26	-	-	0.26

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

■ 생활계폐기물 발생 현황

구 분	인 구	배출량(ton/일)	1인당배출량(kg/인·일)	처리량(ton/년)
양천구	450,487	353.13	0.78	128,893.8

※ 주) 배출량과 처리량은 생활(가정)폐기물과 사업장비(非)배출시설계폐기물의 합계임
자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

다) 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 사업장 배출시설계 폐기물 발생량 49.68ton/일에 대한 성상은 사연성 1.34ton/일, 불연성 48.34ton/일로 불연성폐기물이 많이 배출되며, 처리방법은 매립이 47.56ton/일로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 조사됨

■ 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분	발 생 현 황			처 리 현 황				
사업장 배출시설계폐기물	계	가연성	불연성	계	재활용	소각	매립	기타
	49.68	1.34	48.34	49.68	2.00	0.03	47.56	0.09

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

라) 건설폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 건설폐기물 발생량은 다음과 같이 686.66ton/일이며, 재활용처리가 677.07ton/일로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 조사됨

■ 건설폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분	발 생 현 황					처 리 현 황				
건설폐기물	계	가연성	불연성	혼합	기타	계	재활용	소각	매립	기타
	686.66	2.49	646.86	34.31	-	683.66	677.07	0.15	6.44	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

마) 분뇨발생 현황

- 서울특별시 양천구의 총 분뇨발생량량은 다음과 같이 총 411㎥/일이며, 1인 1일 분뇨발생량은 0.92L/인·일인 것으로 조사됨

■ 분뇨발생 현황

구 분	인 구	분뇨발생량(㎥/일)			1인 1일 분뇨발생량 (L/인·일)
		계	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니	
양천구	444,010	411	1	410	0.92

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

바) 매립시설 현황

- 서울특별시 양천구에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었고, 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지에 위탁처리하는 것으로 조사됨

■ 매립시설 현황

위 치	총매립지면적 (㎡)	총매립용량 (㎥)	기매립량 (㎥)	잔여매립가능량 (㎥)	사용기간 (년-년)
서구 백석동 58	15,277,337	289,329,000	162,962,356	126,366,644	1992-종료시

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

사) 소각시설 현황

- 서울특별시 양천구에는 폐기물 소각시설이 1개소 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 소각시설 현황

위 치	시설용량 (ton/일)	소각방식	운영방식	2021년 처리량(ton/년)	허가승인일
안양천로 1121	400.0	일반소각	연속식	100,296.4	1996.03.14

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

(1) 투입장비에 의한 폐유발생량 예측

- 공사시 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정한 결과, 폐유발생량은 일평균 50.54L/일로 예측되었음

■ 건설공사표준품셈에 의한 폐유발생량 산정공식

$$Q = K \times q \times t \times N \times p$$

Q : 폐유발생량(L/일)　　K : 연료1당 폐유발생비율(0.1L/L)

N : 투입대수(대)　　q : 연료사용량(L/hr·대)

t : 작업시간(8hr)　　p : 잡유비/100

■ 공사투입장비에 의한 폐유발생량

장비명	규격	투입대수	연료사용량 (L/hr·대)	일평균사용량 (L/일)	잡유비(%)	폐유발생량 (L/일)
굴삭기	0.7㎥	4	11.6	92.8	22	8.17
불도저	15ton	3	19.2	153.6	50	23.04
덤프트럭	15ton	4	15.9	127.2	38	19.33
계		11	-	373.6	-	50.54

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원

(2) 건축물해체에 따른 건설폐기물 발생량 예측

- 공사시 계획대상지 내 기존 건축물해체로 인한 건설폐기물 발생이 예상되며, 계획대상지 내 건축물 현황은 다음과 같음

■ 건축물 현황

구 분	세대수	세대당면적(㎡)	전체면적(㎡)
복도식	480	84.64	40,627.20
계단식	27	97.83	2,641.41
	18	99.39	1,789.02
	18	110.97	1,997.46
	27	111.73	3,016.71
	108	113.87	12,297.96
	72	113.37	8,162.64
	72	113.38	8,163.36
	108	114.18	12,331.44
	193	118.60	22,889.80
	191	120.61	23,036.51
복도식	15	140.34	2,105.10
	60	142.71	8,562.60
	120	144.06	17,287.20
	72	146.17	10,524.24
	15	164.43	2,466.45
	96	177.68	17,057.28
	96	178.53	17,138.88
	60	178.12	10,687.20
합 계	1,848	-	222,782.46

※ 자료) 목동5단지 재건축 설계개요

- 「건설표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원」에 제시된 해체시 건설폐기물 발생원단위(주거용, 아파트)를 적용하여 건설폐기물 발생량을 예측한 결과, 총 발생량은 폐콘크리트류 389,267.79톤, 폐금속류 14,592.25톤, 폐목재류 3,341.74톤 등 총 389,267.79톤이 발생할 것으로 예측됨

■ 건축물 해체시 건설폐기물 발생 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분		폐콘크리트류	폐금속	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물
주거용	단독주택	1.3321	0.0010	0.0968	0.0263	0.2030
	아파트	**1.4770**	**0.0655**	**0.0150**	**0.0261**	**0.1637**
비주거용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	0.0638	0.0215	0.1348
	철골조	0.9167	0.0550	0.0194	0.0261	0.1348
	철골철근콘크리트조	1.5861	0.1220	0.0018	0.0245	0.1452

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원

■ 해체시 건설폐기물 발생량 예측 (단위 : ton)

면 적	폐콘크리트류	폐금속류	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물	합계
222,782.46	329,049.69	14,592.25	3,341.74	5,814.62	36,469.49	389,267.79

(3) 건축물신축에 따른 건설폐기물 발생량 예측

- 계획대상지 내 건축물 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상되며, 계획대상지 내 건축물 신축 계획은 다음과 같음

■ 건축물 신축 계획

구 분	연면적	비고
지 상	485,781.00	-
지 하	343,686.00	-
합 계	829,467.00	-

※ 자료) 목동5단지 재건축 설계개요

- 「건설표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원」에 제시된 신축시 건설폐기물 발생원단위(주거용, 아파트)를 적용하여 건설폐기물 발생량을 예측한 결과, 총 발생량은 폐콘크리트류 29,537.32톤, 폐보드류 547.45톤, 폐목재류 3,450.58톤 등 총 42,717.55톤이 발생할 것으로 예측됨

■ 건축물 신축시 건설폐기물 발생 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분		폐콘크리트류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물
주거용	단독주택	0.03200	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
	아파트	**0.03561**	**0.00066**	**0.00416**	**0.00233**	**0.00874**
비주거용	철근콘크리트조	0.04888	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664
	철골조	0.02920	0.00117	0.00071	0.00167	0.00353
	철골철근콘크리트조	0.04087	0.00117	0.00128	0.00167	0.00418

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원

■ 신축시 건설폐기물 발생량 예측 (단위 : ton)

면 적	폐콘크리트류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물	합계
829,467.00	29,537.32	547.45	3,450.58	1,932.66	7,249.54	42,717.55

나) 운영시

(1) 계획인구 산정

- 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정을 위하여, 계획대상지 내 운영시 계획인구를 산정한 결과 총 9,580인으로 산정되었음

(2) 생활폐기물 및 분뇨발생량 예측

- 계획인구에 대한 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량을 산정한 결과 생활폐기물 7.47ton/일 및 분뇨 9.29㎥/일이 발생될 것으로 예측됨

■ 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량 예측

구 분	계획인구(인)	생활폐기물발생원단위 (kg/인·일)	생활폐기물발생량 (ton/일)	분뇨 발생원단위 (L/인·일)	분뇨발생량 (㎥/일)
계획대상지	9,580	0.78	7.47	0.97	9.29

※ 주) 1. 양천구 1인당 1일 생활폐기물(0.78kg/일), 분뇨(0.97L/일) 발생량을 적용
2. 계획세대 3,832세대, 세대당 평균가구원수 2.5인 적용
자료) 통계연보 2023, 양천구

2) 저감방안

가) 공사시

(1) 건설폐기물 처리대책

- 공사시 발생하는 건설폐재 등은 불법처리 되는 일이 없도록『건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행령』제9조 (건설폐기물의 처리기준 등) 1항에 의거하여 건설폐기물의 성상별로 분리하여 일정장소에 수거 후 위탁처리업체에 위탁처리 할 계획임.

나) 운영시

(1) 생활폐기물 및 음식물쓰레기 처리

- 쓰레기 종량제에 따른 별도의 분리수거함을 설치
- 양천구 폐기물수집·운반체계에 의하여 처리할 계획

(2) 분뇨 처리방안

- 양천구 분뇨처리계획에 의거하여 서남물재생센터로 연계시켜 처리토록 할 계획임

13. 에너지

1) 현 황

- 본 계획대상지는 일반주거지역이며, 주변지역은 상업지역 및 일반주거지역 등이 위치함

2) 영향예측

가) 난방 연료사용량 산정

- 본 계획 시행 후 난방연료량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 난방면적을 추정한 후 한국 지역난방공사의 「열공급규정 [별표4]」에 제시된 시설기준에 의거하여 산정한 결과 0.7473㎥/sec로 예측됨

■ 단위난방부하 기준

건물용도		단위난방부하(kcal/㎡·hr)	비고
공동주택	아파트	51.2	전용면적 60㎡~85㎡이상 기준
	연립주택	54.5	전용면적 85㎡이상 기준
근린생활시설		91	관리사무소, 사회복지관, 지식산업센터 포함
근린공공시설		96	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국
종교시설		117	-
노약자시설		93	유치원,노인정
의료시설		130	병원급이하
교육연구시설		94	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)		93	-
숙박시설		134	-
판매시설		103	-
위락시설(특수목욕탕)		190	목욕장 이외의 시설은 판매시설 기준 적용
관람집회시설		117	-
전시시설		117	-

※ 자료) 열공급규정 [별표4], 한국지역난방공사

■ 난방 연료사용량 산정

구 분	연면적[주1)] (㎡)	난방면적[주2)] (㎡)	단위난방부하[주3)] (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/sec)	비고
공동주택 (아파트)	185,158.1	231,447.63	51.2	11,850,118.4	0.3199	전용면적 60~85㎡이하
공동주택 (연립주택)	179,853.4	224,816.75	54.5	12,252,512.9	0.3308	전용면적 85㎡이상
업무시설 (업무 · 공공)	30,800	38,500.00	93	3,580,500.0	0.0967	주민지원시설, 근린생활시설
합계				27,683,131.3	0.7473	-

※ 주) 1. 공동주택의 연면적(㎡)은 주거전용면적을 적용함
2. 난방면적(㎡)은 연면적에 난방율 80%를 적용함
3. 단위난방부하적용은 열공급규정[별표4] 비고조항에 의거하여 적용함
자료) 열공급규정 [별표4]
LNG발열량(10,290kcal/㎥) - 에너지법 시행규칙[별표]

나) 전력사용량 산정

- 본 계획 시행 후 전력사용량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 「2020년도 에너지총조사보고서, 2022, 산업통상자원부」에 제시된 건물 용도별 연면적당 에너지소비량을 적용하여 전력사용량을 산정한 결과 93,726.3MWh/년의 전력이 사용될 것으로 예측되었음

■ 운영시 전력사용량

구분	연면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡·년)[주)]	전력사용량(MWh/년)
공동주택	469,691.0	122.3	61,864.7
기타 (주민공동시설, 지하주차장 등)	359,776.0	95.5	31,861.6
합계			93,726.3

※ 주) 공동주택은 숙박시설, 기타(주민공동시설, 지하주차장 등)는 업무시설 적용
자료) 2020년도 에너지총조사보고서, 2022, 산업통상자원부

3) 저감방안

- 본 계획시설의 에너지원은 전기 및 청정연료인 LNG이며, 계획시행에 따른 난방에 의한 에너지 사용이 증가할 것으로 예상되나 신축 공사시 단열재의 사용을 우선하고 이중창을 시공하여 에너지 사용에 따른 영향을 최소화할 것임으로 이에 따른 영향은 미미할 것으로 판단됨

14. 소음·진동

1) 현황

가) 주변 현황

- 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 제1종, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 현황조사 결과, 계획대상지 서측과 북측으로 목동동로가 지나고 남측으로 국회대로 및 경인지하차도가 지나고 있어 통행 차량에 의한 소음·진동이 예상됨

나) 소음·진동도 측정망 현황

- 계획대상지 주변 지역의 소음·진동를 파악하기 위하여「국가소음정보시스템」측정망 자료를 이용하였음

■ 소음·진동 측정망 지점

구 분	측정지점	이격거리(㎞)
N - 1	서울 양천구 목동 902-5, 하나은행 건너편	0.2
V - 1	서울 영등포구 영중로 9, 신세계백화점	2.6

※ 자료) 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

- 주변지역 소음 측정 결과, N-1지점은 평균 주간 67.7~68.4dB(A), 야간 66.8~68.0dB(A)로 소음환경기준(도로변 "가" 및 "나"지역, 주간 65dB(A)/야간 55dB(A) 이하)를 초과하는 것으로 조사됨
- 주변지역 진동 측정 결과, V-1지점은 평균 주간 36.3dB(V), 야간 37.0dB(V))로 생활진동규제기준("나"지역, 주간 70dB(V)/야간 65dB(V) 이하)을 만족하며, 진동의 역치(진동을 겨우 느낄 수 있는 진동도)인 55dB(V)를 하회하는 것으로 조사됨

■ 소음·진동 측정망 결과

구분 / 지점	소음 (단위 : Leq dB(A))									
	2022년도						2023년도		평균	
	2분기		3분기		4분기		1분기			
	주간	야간	주간	야간	주간	야간	주간	야간	주간	야간
N - 1	67.7	66.8	68.4	68.0	68.1	67.7	68.3	66.9	68.2	67.3
소음환경기준	도로변지역 "가" 및 "나"지역, 주간 65dB(A), 야간 55dB(A) 이하									

구분 / 지점	진동 (단위 : dB(V))					
	2022년도		2022년도		평균	
	상반기		하반기			
	주간	야간	주간	야간	주간	야간
V - 1	36.0	38.0	36.5	36.0	36.3	37.0
생활진동규제기준	"나"지역, 주간 70dB(V), 야간 65dB(V) 이하					

※ 자료) 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

2) 영향예측

가) 공사시

- 소음·진동 환경기준 설정

- 공사시 소음·진동 환경목표기준은 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표8에 의해 설정함

■ 환경목표기준

구분			기준
소음	생활소음규제기준	"가"지역(주거지역) 주간, 공사장	65dB(A)
진동	생활진동규제기준	"가"지역(주거지역) 주간	65dB(V)

※ 자료) 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표8

• 공사장비에 의한 소음 영향

- 합성소음도 예측

• 본 계획대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로, 가장 소음 영향이 클 것으로 판단되는 부지정지 및 토공사시 장비에 따른 영향을 예측하였고, 덤프트럭, 불도저, 굴삭기를 투입장비로 선정하여 합성소음도를 예측함

■ 합성소음도 산출공식

◦합성소음식 $\overline{SPL} = 10 \cdot \log(A \cdot 10^{\frac{(SPL_1)}{10}} + B \cdot 10^{(\frac{SPL_2}{10})} + \cdots\cdots + N \cdot 10^{(\frac{SPL_n}{10})})$

SPL : 합성음 소음도 [dB(A)]

A,B,⋯,N : 각 장비의 투입대수(대)

SPL1,2,⋯,n : 각 장비별 발생소음도 [dB(A)]

■ 점음원 거리감쇠 공식

◦거리감쇠식 $SPL = SPL_o - 20 \cdot \log\frac{r}{r_o}$

SPL : 소음원에서 r(m) 떨어진 지점에서의 소음도 [dB(A)]

SPLo : 소음원에서 ro(15m) 떨어진 지점에서의 장비소음도 [dB(A)]

r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)

ro : 기준 거리(15m)

• 이격거리별 예측소음도

- 공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과, 공사지점에서 170m이내 지역에서 생활소음규제기준(“가”지역 주간 공사장, 65.0dB(A))을 초과할 것으로 예측됨

■ 공사장비에 의한 합성소음도

장 비 명	투입 대수	장비당 소음도 (15m,dB(A))	이격거리별 소음도(dB(A))					
			30m	60m	90m	120m	150m	170m
굴삭기	4	82.5	76.5	70.5	67.0	64.5	62.5	61.4
불도저	3	80.6	74.6	68.5	65.0	62.5	60.6	59.5
덤프트럭	4	80.9	74.9	68.9	65.4	62.9	60.9	59.8
합 성 소 음 도		86.2	80.2	74.2	70.6	68.1	66.2	65.1

※ 주) 장비당 소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임
자료) 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

• 주변지역 소음도 예측

- 공사시 계획대상지 주변 정온시설에 대한 소음도를 예측한 결과, 평가소음도 68.9~75.7dB(A)로 모든 예측지점에서 생활소음규제기준("가"지역 주간 공사장, 65dB(A))를 초과하는 것으로 예측됨
- 저감방안(가설방음판넬 3m 적용) 수립후 예측한 결과, 평가소음도 56.3~63.1dB(A)로 목표기준을 만족하는 것으로 조사되었으며, 이는 동일지점에 모든 장비가 동시 투입된 최악의 상황을 가정하여 예측하였기 때문에 실제 예측소음도는 이보다 낮을 것으로 예상됨

■ 공사장비에 의한 합성소음도 (단위 : dB(A))

예측지점		이격거리 (m)	예측소음도	평가소음도		목표기준	만족여부
				저감 전	저감 후		
①	벽산미라지타워아파트	65	68.2	71.2	58.5	65.0	만족
②	현대파크빌아파트	30	74.9	75.7	63.1		
③	부영그린타운아파트 (1,2,3차)	30	74.9	75.7	63.1		
④	월촌중학교	130	62.2	69.2	56.5		
⑤	한가람고등학교	130	62.2	69.2	56.5		
⑥	목동신시가지 6단지아파트	40	72.4	73.8	61.1		
⑦	송이어린이집	130	62.2	69.2	56.5		
⑧	한서유치원	150	60.9	68.9	56.3		
⑨	푸른잔디어린이집	40	72.4	73.8	61.1		
⑩	목동트윈빌아파트	40	72.4	73.8	61.1		

※ 주) 1. 이격거리는 부지공사가 시행되는 지점에서 정온시설과의 최단거리임
2. 평가소음도는 현황소음도와 예측소음도의 합성소음도임
3. 목표기준 : 생활소음규제기준 "가"지역(공사장, 주간 65dB(A))
4. 가설방음판넬(3m)설치 적용

• 공사장비에 의한 진동 영향

■ 합성진동도 산출공식 및 거리감쇠 공식

◦합성진동도 산출식 $VL_{합}=10\log(10^{VL1\times N1}+\cdots+10^{VLi\times Ni})=10\log(\sum_{i=1}^{n}10^{VL_i/10})$

◦거리 감쇠식 $L_r=L_{r_0}-20\log_{10}(\frac{r}{r_0})^n-8.68a(r-r_0)$

여기서, Lr : 예측점에서의 진동레벨 (dB(V))

Lr0 : 기준점에서의 진동레벨 (dB(V))

r : 진동발생원으로부터 예측점까지의 거리 (m)

r0 : 진동발생원으로부터 기준점까지의 거리 (7.5m)

n : 기하감쇄정수(표면파 0.5, 실제파 1.0)→ 0.75적용

a : 내부감쇠계수(롬층 0.01, 점토·실트층 0.02~0.03, 조성지반 0.03~0.04)→ 0.03적용

• 이격거리별 예측진동도

- 공사시 발생되는 이격거리별로 진동도를 예측한 결과, 공사지점에서 7.5m이내 지역에서도 생활진동 규제기준(“가”지역 주간, 65.0dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

■ 건설장비의 이격거리별 예측진동도

장 비 명	투입 대수	장비당 진동도 (7.5m, dB(V))	이격거리별 진동도 (dB(V))					
			10m	20m	30m	50m	70m	100m
굴삭기	4	42.7	41.5	38.5	36.7	34.5	33.0	31.5
불도저	3	60.2	58.9	55.9	54.2	51.9	50.5	48.9
덤프트럭	4	39.3	38.1	35.1	33.3	31.1	29.6	28.1
합 성 진 동 도		60.3	59.0	56.0	54.3	52.0	50.6	49.0

※ 주) 장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도임

자료) ① 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

② 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

• 주변지역 진동도 예측

- 공사시 계획대상지 주변 정온시설에 대한 진동도를 예측한 결과, 평가진동도 47.6~54.3dB(A)로 모든 예측지점에서 생활진동규제기준("가"지역 주간, 65dB(V))을 만족하는 것으로 예측되었으며, 이는 동일 지점에 모든 장비가 동시 투입된 최악의 상황을 가정하여 예측하였기 때문에 실제 예측진동도는 이보다 낮을 것으로 예상됨

■ 공사장비에 의한 합성진동도 (단위 : dB(V))

예측지점		이격거리 (m)	예측진동도	평가진동도	목표기준	만족여부
①	벽산미라지타워아파트	65	50.9	51.1	65	만족
②	현대파크빌아파트	30	54.3	54.3		
③	부영그린타운아파트 (1,2,3차)	30	54.3	54.3		
④	월촌중학교	130	47.9	48.2		
⑤	한가람고등학교	130	47.9	48.2		
⑥	목동신시가지 6단지아파트	40	53.0	53.1		
⑦	송이어린이집	130	47.9	48.2		
⑧	한서유치원	150	47.3	47.6		
⑨	푸른잔디어린이집	40	53.0	53.1		
⑩	목동트윈빌아파트	40	53.0	53.1		

※ 주) 1. 이격거리는 부지공사가 시행되는 지점에서 정온시설과의 최단거리임
2. 평가진동도는 현황진동도와 예측진동도의 합성진동도임
3. 목표기준 : 생활진동규제기준 "가"지역(공사장, 65dB(V))

나) 운영시

• 계획대상지는 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치하고 있으며, 본 계획은 목동신시가지 5단지아파트 재건축 계획으로 계획시행으로 인한 주변 정온시설에 미치는 소음·진동의 영향은 미미할 것으로 판단되어 운영시 소음·진동에 대한 영향·예측을 생략하였음

3) 저감방안

가) 공사시

• 본 계획대상지 공사시 주변지역의 소음영향을 최소화하기 위해 다음과 같은 저감대책을 강구함으로서 소음으로 인한 영향을 최소화할 계획임

• 소음·진동원 대책

- 장비 조합 및 투입 시기 조정 (공사시 투입장비를 일시에 투입하는 것을 지양하고, 공정별로 투입할 경우 소음감쇠 효과는 더 클 것으로 판단됨)

- 차량의 속도 20㎞/hr로 제한
- 저소음·저진동 공사기계의 사용 및 공사장 소음·진동 관리지침서 준수(2007, 환경부)
- 가능한 한 주간작업 실시(08:00~18:00)이나 공사차량의 급발진, 급정지, 공회전 금지 및 경적사용 억제
- 소음·진동의 영향예측을 통하여 제시된 저감대책으로 소음영향을 최소화하였으나, 부득이 공사시 기준을 초과하는 지역 및 주민들의 민원이 발생할 경우에는 별도의 저감대책을 수립할 계획임
- 공사 장비를 주거지역에서 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임

• 가설방음판넬 설치에 의한 저감

- 본 계획은 「소음 · 진동관리법 시행규칙」제21조제1항에 의한 "특정공사"에 해당되므로, 「소음 · 진동관리법 시행규칙」 별표10에 따라 계획지구 경계지역에 높이 3m 이상의 가설방음판넬을 설치하여 공사시 공사장비 소음으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

■ 가설방음판넬 설치위치도



15. 경관

1) 현 황

- 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동동로 350로 도시지역, 제1종, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 본 계획대상지 주변으로 주거·상업시설, 학교, 공원 등이 위치하고 있으며 남쪽으로 목동운동장이 위치하고 있음
- 본 계획대상지와 인접하여 목동동로와 안양천로가 지나며, 동측으로 약 0.5㎞ 이격하여 안양천이 유하하며, 북동측으로 약 1.5㎞ 이격하여 한강이 유하함
- 계획대상지 2㎞ 이내에 용왕산근린공원, 파리공원, 목마공원 등이 조성되어 있는 것으로 조사되어, 주거·인문경관, 자연경관이 혼재된 경관양상을 보이며, 주거·인문경관이 다소 우세한 지역으로 판단됨

■ 경관현황 분석도



2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 현존하는 목동신시가지 5단지아파트를 재건축하는 계획으로 계획시행으로 인하여 배치계획 및 최고층수가 변화함에 따라 경관변화가 예상됨
- 최고층수가 15층에서 49층으로 변경될 것으로 확인되는 바, 사업시행으로 인하여 스카이라인이 높아질 것으로 예상됨
- 사업시행으로 인한 스카이라인의 높이상승 및 변화는 불가피함에 따라 지형을 고려한 배치로 위화감을 방지하고, 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획하겠음

이 하 여 백

16. 휴식 및 여가공간

1) 현 황

가) 문화공간

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 총 19개소의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨

■ 문화공간 (단위 : 개소)

구 분	합계	공연시설								문화보급 전수시설			
		소계	공연장					영화관		소계	문화원	국악원	전수회관
			운영주체별		규모별								
			공공 공연장	민간 공연장	종합 공연장	일반 공연장	소공 연장	개소수	스크린수				
2022	19	5	3	2	-	3	2	2	17	1	1	-	-

구 분	전시시설			지역문화복지 시설				
	소계	박물관	미술관	소계	문예회관	종합 복지회관	구민(다목적) 체육시설	청소년 수련시설
2022	-	-	-	13	1	5	4	3

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

나) 공원

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구 내에는 공원 123개소의 공원이 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 공원현황 (단위 : 개소, 천㎡)

구 분	합계	도시공원													
		도시자연 공원구역		도시계획시설											
				근린공원		어린이공원		소공원		묘지공원		문화공원		체육공원	
				개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2022	123(1)	(1)	837.3	18	1,389.1	74	129.1	11	25.3	-	-	2	246.3	-	-

구 분	도시공원								기타공원	
	도시계획시설									
	역사공원		수변공원		생태공원		가로공원			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	18	422.6

※ 주) 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임

자료) 통계연보, 2023, 양천구

다) 체육시설 및 청소년 수련시설

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 체육시설을 조사한 결과, 체육시설은 총 547개소가 위치하고 있으며, 청소년 수련시설 3개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 체육시설 현황 (단위 : 개소)

합계	공공체육시설(2022)										
	소계	육상 경기장	축구장	야구장	테니스장	간이 운동장	구기 체육관	생활 체육관	게이트볼장	수영장	롤러스케이트장
547	159	1	3	3	1	128	2	5	1	6	2

공공체육시설(2022)				신고체육시설(2022)								
국궁장	골프 연습장	빙상장	기타	소계	빙상장	종합 체육시설	수영장	체육 도장	골프 연습장	체력 단련장	당구장	체육 교습업
1	1	1	4	400	4	2	13	52	82	126	91	29

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

■ 청소년수련시설 현황 (단위 : 개소)

청소년수련시설													
합계		수련관		문화의집		수련원		야영장		유스호스텔		특화시설	
개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
3	21,727	1	5,744	1	1,580	-	-	-	-	-	-	1	14,403

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동신시가지 5단지아파트 재건축 정비계획으로 계획대상지 내 공개공지 및 녹지면적을 최대한 조성하여 휴식공간 확보
- 계획대상지 내 공개공지 설치를 통해 가로변 오픈스페이스를 확보하고 지역주민들의 커뮤니티 공간 활용이 가능하도록 함
- 계획대상지 건물 주변으로 녹지공간을 확보하여 지역적, 문화적 특성을 고려한 조형요소와 자연스러운 녹색공간 조성으로 서정적 커뮤니티 공간연출

17. 일조

1) 현 황

- 서울기상대의 10년간(2013~2022년) 기상자료를 조사한 결과 연간 총 일조시간은 2,485.1hr이며 계절별로는 봄(726.2hr), 가을(649.1hr) 순으로, 월별로는 5월이 264.4hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사됨

■ 월별 및 계절별 일조시간

구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간(hr)	231.3	230.5	264.4	217.7	157.6	177.1	201.5	223.8	223.8	174.5	193.0	189.9	2,485.1
	726.2			552.4			649.1			557.4			

※ 자료) 기상연보 2022, 기상청

- 계획대상지는 현재 공동주택 및 근린생활시설이 위치하며. 계획대상지 주변지역에는 주거시설 및 상업시설 등이 혼재되어 위치함

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



2) 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지 북측은 일반상업지역으로 건축법 제61조에 의거 일조장해 영향예측에서 제외함

건축법
• 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 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.

- 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조효과 등 여러 효과 중 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거지들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함
- 일조권 침해여부 판단은「건축법 시행령」제86조 3항 2호에 의거하여 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일 기준 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보하도록 법적으로 의무화 하고 있음
- 또한,「아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우, 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다」는 '96년 3월 일조권 분쟁 사건(서울고법 1996년 3월 29일, 사건번호 94나11806) 일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결'의 판례가 사용됨

■ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령)

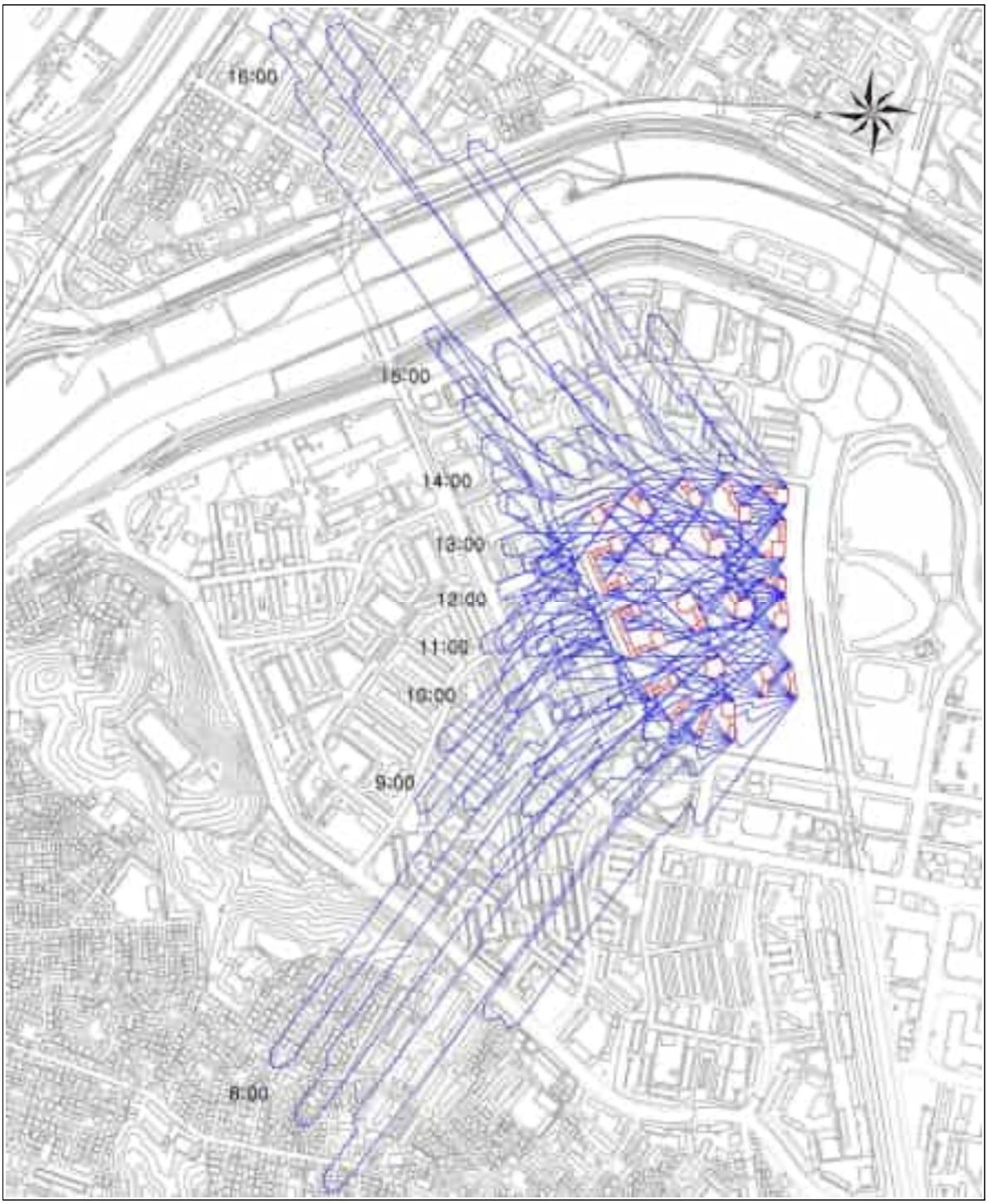
「건축법 시행령」 제 86조 3항 2호(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

■ 일조권 판례기준

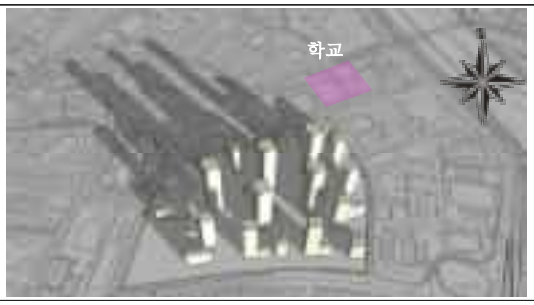
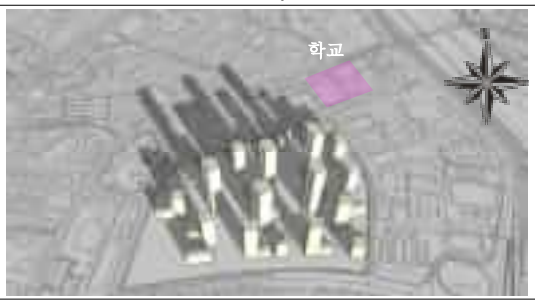
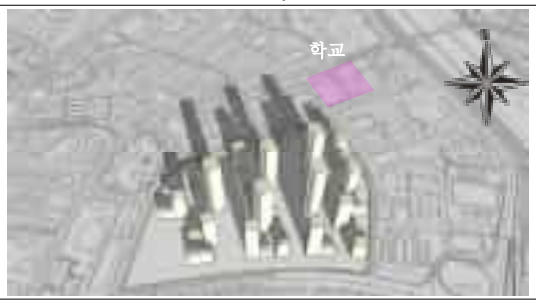
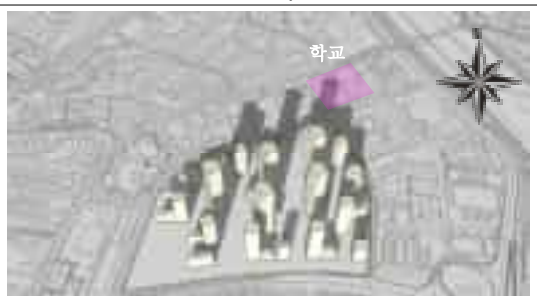
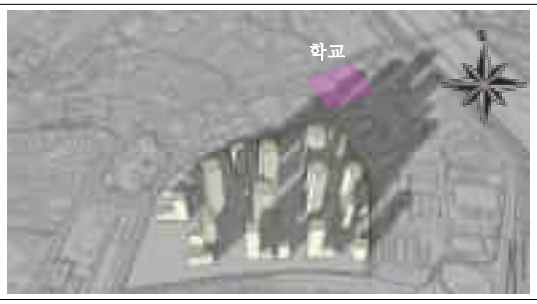
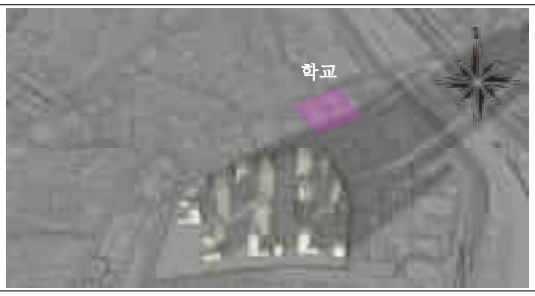
서울고등법원 1996.03.29. 94나11806
〈경인지역에서 손해배상책임이 성립되기 위한 일조침해 정도〉 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보 되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 수인한도 범위 내이다.

- 계획대상지는 현재 5~12층의 공동주택 및 근린생활시설 건축물이 입지해 있음
- 북동측에 위치한 교육시설(월촌중학교, 한가람고등학교)은 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 4시간 이상 일조시간이 확보되어 수인한도를 만족하는 것으로 예측됨

■ 동지일 일영전개도



■ 동지일 일영전개도

	
8시	9시
	
10시	11시
	
12시	13시
	
14시	15시
	-
16시	-

18. 보행 친화공간

1) 현황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치함
- 계획대상지 주 진출입 길은 목동동로이며, 주변은 주로 주거시설 및 상업시설이 입지하고 있고 각 출입구 주변으로 버스정류장이 있어 보행에 접근성이 좋음

2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동신시가지 5단지아파트 재건축 계획으로, 보행 친화공간에 대한 영향은 없을 것으로 판단됨

■ 계획대상지 주변 교통망 현황



19. 인구 및 주거

1) 인구 및 주거 현황

- 계획대상지가 위치한 양천구의 인구를 조사한 결과, 다음과 같이 181,187세대 444,010명이 거주하고 있으며, 세대당인구는 2.43명, 인구증가율은 -1.44%, 인구밀도는 25,509명/㎢으로 조사되었음

■ 양천구 인구 현황

구 분	세 대	인구수(인)			세대당인구	인구증가율(%)	인구밀도(명/㎢)	
		합계	남	여				면적(㎢)
양천구	181,187	444,010	216,975	227,035	2.43	-1.44	25,509	17,41

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

- 계획대상지가 위치한 양천구의 주거현황은 다음과 같이 단독주택 7,519호, 아파트 92,705호, 연립주택 3,965호, 다세대주택 41,885호, 비거주용건물내주택 812호로 조사되었음

■ 양천구 주거 현황

구 분	주택수(호)						비고
	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	
양천구	146,886	7,519	92,705	3,965	41,885	812	

※ 자료) 통계연보, 2023, 양천구

2) 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지는 현재 제1종, 제3종일반주거지역이며 목동신시가지 5단지 아파트가 위치하고 있으며, 주변으로 주거지 및 상업지역이 위치하고 있음
- 계획시행으로 인하여 주거세대가 1,848세대에서 3,832세대로 1,984세대 가량 증가할 것으로 보이며, 이에 대한 인구 및 주거에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

Ⅷ

교통성 검토서

1 서론

2 교통환경 조사분석

3 장래 교통영향분석

4 교통운영개선방안

1 서론

1. 사업의 배경 및 목적

- 본 분석은 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대의 재건축사업으로 인하여 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있음.

2. 사업의 범위

1) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 완공년도 : 2030년
- 목표연도 : 단기목표년도 2031년(완공후 1년), 장기목표년도 2035년(완공후 5년)

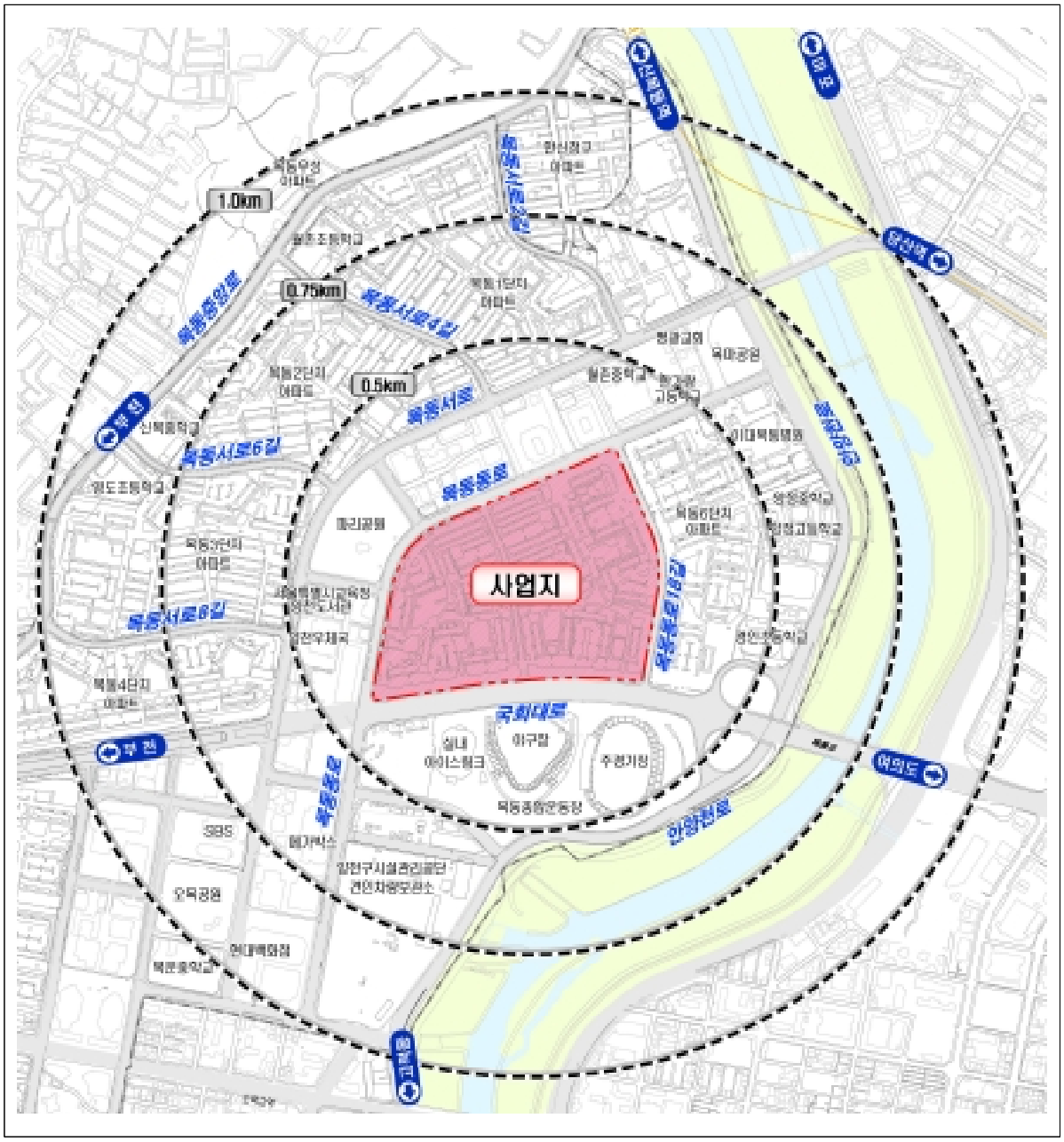
2) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대
- 본 사업부지를 중심으로 하여 주변 일대를 공간적 범위로 함.

3) 내용적 범위

- 교통환경조사분석 : 교통시설 및 교통소통, 가로망 현황
- 교통수요예측 : 장래 교통수요 예측 및 장래 계획교차로 방향별 교통량 예측
- 종합개선방안 : 문제점 및 개선방안

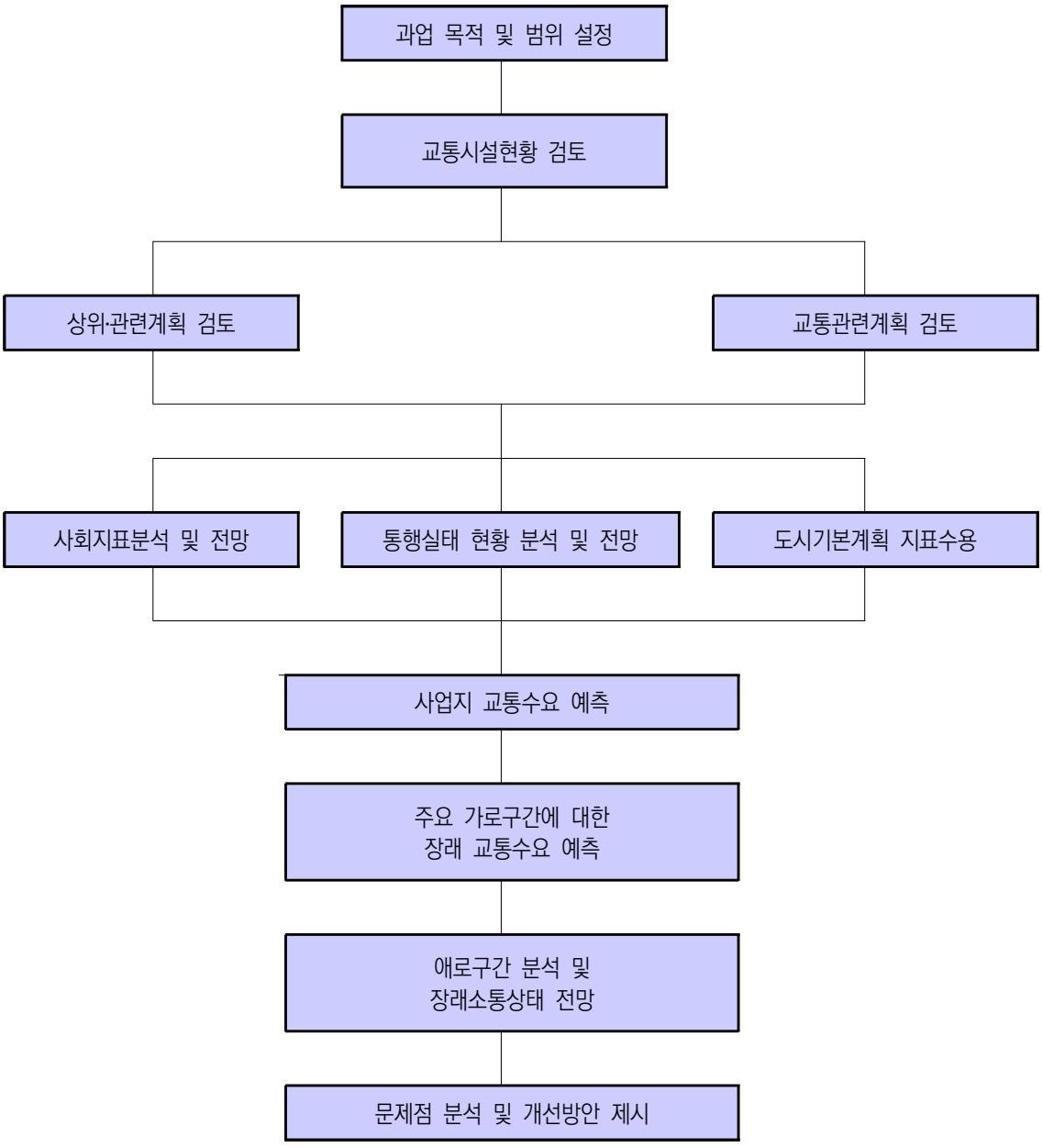
■ 사업지 위치도


사업지
1.0km
0.75km
0.5km
목동중앙로
목동서로
목동동로
목동서로6길
목동서로8길
목동서로4길
목동중앙로2길
국회대로
안양천로
목동중앙로
목동중앙로1길
신월IC
김포
행주
여의도
양천구청
목동5단지 아파트
목동6단지 아파트
목동4단지 아파트
목동7단지 아파트
목동중앙운동장
양천공원
양천향교
양천고등학교
양정중학교
목동초등학교
신목중학교
양도초등학교
목동중앙고등학교
이대목동병원
현대백화점
SBS

3. 계획수립 방법

- 본 과업에서는 과업수행방법 설정, 사업개요, 교통현황조사 및 분석, 관련계획검토 등의 과정을 통해 과업 대상지의 교통상의 문제점을 도출하였음.
- 사회지표 통행실태 분석 및 전망과 도시교통 지표 수용 및 예측
- 사업지 인근 교차로 및 가로의 장래 소통상태 예측 후 애로구간 분석 및 교통소통 상태 전망
- 문제점 분석 및 개선안 제시를 통한 교통운영방안 수립
- 본 과업의 계획수립 과정은 [그림 2]와 같음.

■ 교통성 검토서 과정도



4. 사업개요

1) 사업개요

- 본 사업은 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대 주택재건축사업으로 대지면적 204,003.20㎡ 규모의 사업임.

<table>
<tr><th colspan="4">구 분</th><th colspan="5">사 업 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="4">사업명</td><td colspan="5">목동5단지 주택재건축</td></tr>
<tr><td colspan="4">사업지 위치</td><td colspan="5">서울특별시 양천구 목동동로 350</td></tr>
<tr><td colspan="4">사업기간</td><td colspan="5">2023년 ~ 2030년</td></tr>
<tr><td colspan="4">주용도</td><td colspan="5">공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td colspan="4">지역 · 지구</td><td colspan="5">제3종일반주거지역, 지구단위계획구역</td></tr>
<tr><td colspan="4">규모</td><td colspan="5">지하3층 ~ 지상49층</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축
개요</td><td colspan="3">대지면적</td><td colspan="5">204,003.20㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축면적</td><td colspan="5">42,840.67㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축연면적</td><td colspan="2">지상</td><td colspan="5">485,781.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">지하</td><td colspan="5">343,686.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td colspan="5">829,467.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건폐율</td><td colspan="5">21.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
계획</td><td colspan="3">용적율</td><td colspan="5">299.98%</td></tr>
<tr><td colspan="3">법정주차대수</td><td colspan="5">5,011대</td></tr>
<tr><td colspan="3">주차수요대수</td><td colspan="5">4,778대(2031년 기준, 원단위법, 평일)</td></tr>
<tr><td colspan="3">계획주차대수</td><td colspan="5">계획주차대수 : 7,734대
- 법정주차대수 대비 154.3% 확보
- 주차수요대수 대비 161.9% 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="5">발생
교통량</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2031년</td><td>주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)</td><td>115</td><td>883</td><td>166</td><td>166</td><td>281</td><td>1,049</td><td>1,330</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량 (대/일)</td><td>4,372</td><td>4,372</td><td>1,264</td><td>1,264</td><td>5,636</td><td>5,636</td><td>11,272</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2035년</td><td>주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)</td><td>117</td><td>874</td><td>160</td><td>160</td><td>277</td><td>1,034</td><td>1,311</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량 (대/일)</td><td>4,303</td><td>4,303</td><td>1,241</td><td>1,241</td><td>5,544</td><td>5,544</td><td>11,088</td></tr>
</table>

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

2) 토지이용계획도

■ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	173,997.8	85.3	-
	획지1	93,833.1	46.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	66,769.3	32.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	13,395.4	6.6	부대복리시설(교육연구시설)
정비기반시설	소 계	30,005.4	14.7	-
	공 원	9,049.8	4.4	-
	녹 지	10,465.7	5.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

■ 토지이용계획도



3) 건축개요

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분		지하	지상	합계
공동주택	아파트	19,160.00	469,691.00	488,851.00
	지하주차장	298,896.00	-	298,896.00
	기계.전기실	6,000.00	-	6,000.00
	부대복리시설	16,900.00	8,300.00	25,200.00
	소계	340,956.00	477,991.00	818,947.00
근린생활시설	근린생활시설	-	7,790.00	7,790.00
	지하주차장	2,730.00	-	2,730.00
	소계	2,730.00	7,790.00	10,520.00
합 계		343,686.00	485,781.00	829,467.00

■ 공동주택 세대별 면적개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적				계약면적
				벽체	계단실/복도	소계		부대시설	기계/전기실	지하주차장	소계	
기부채납임대	59	77	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.33	1.03	54.68	60.05	146.05
	84	7	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	6.14	1.46	77.50	85.11	201.01
	소계	84	5,231.60	531.60	1,700.00	2,231.60	7,463.20	378.39	90.09	4,775.80	5,244.27	12,707.47
임대	59	436	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.33	1.03	54.68	60.05	146.05
	84	44	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	6.14	1.46	77.50	85.11	201.01
	소계	480	29,852.00	3,033.60	9,710.00	12,743.60	42,595.60	2,159.11	514.06	27,251.14	29,924.32	72,519.92
조합원 및 일반분양	59	474	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.33	1.03	54.68	60.05	146.05
	84	1,600	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	6.14	1.46	77.50	85.11	201.01
	99	478	99.90	9.50	24.50	34.00	133.90	7.23	1.72	91.20	100.14	234.04
	124	349	124.90	10.50	25.00	35.50	160.40	9.03	2.15	114.02	125.20	285.60
	135	138	135.90	11.50	26.50	38.00	173.90	9.83	2.34	124.06	136.23	310.13
	151	94	151.90	14.50	28.00	42.50	194.40	10.99	2.62	138.67	152.27	346.67
	165	44	165.90	15.00	30.50	45.50	211.40	12.00	2.86	151.45	166.30	377.70
	185	47	185.90	16.50	31.50	48.00	233.90	13.45	3.20	169.70	186.35	420.25
	197	44	197.90	17.50	32.50	50.00	247.90	14.31	3.41	180.66	198.38	446.28
	소계	3,268	313,327.20	29,850.00	76,455.00	106,305.00	419,632.20	22,662.26	5,395.63	286,028.89	314,086.79	733,718.99
합계		3,832	348,410.80	33,415.20	87,865.00	121,280.20	469,691.00	25,200.00	6,000.00	318,056.00	349,256.00	818,947.00

2 교통환경 조사분석

1. 교통시설 및 교통소통현황

1) 조사개요

- 본 과업은 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대 주택재건축사업에 관한 사항으로, 과업 대상지 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 교통시설과 가로 및 교차로의 방향별, 시간대별 교통량조사 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같음.

■ 현장조사 개요

구분	조사항목	조사내용	조사지점	조사시기	비고
교통량 조사	교차로 교통량	• 시간대별 방향별 교통량조사	공간적 범위내 3개 교차로 및 in-out 7개 지점	2023.08.16. (수)	방향별,시간대별, 차종별 조사 (영상조사)
	가로 교통량	• 공간적 범위내 교차로 교통량조사 활용하여 구간별 가로교통량 산정	-	-	-
기하구조 및 신호운영 조사	교차로 기하구조	• 차로폭 및 차로수 • 도류화, 교통섬 • 횡단보도위치 및 차량정지선 위치 • 보도폭 및 보도시설물 설치현황 • 노면마킹 등 조사	공간적 범위내 3개 교차로	2023.08.16. (수)	현장조사 및 사진촬영
	교통 신호운영	• 신호등 설치 여부 • 현시 및 주기			
교통안전시설물		• 교통안전 표지판 설치 현황	공간적 범위내 가로구간	2023.08.16. (수)	현장조사
교통시설물 설치현황		• 버스정류장, 택시정류장, 신호등, 횡단보도, 육교, 지하통로, 버스베이, 택시베이 등	공간적 범위내 가로구간		

2) 사업지 주변 가로망 체계 현황

- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음.

■ 사업지구 주변 가로망 현황

가 로 명		폭 원(m)	차 로 수(왕 복)	비 고
남북방향	목동서로4길	15~18	2~3	-
	목동서로2길	15~18	2~3	-
	목동서로	25	4~5	-
	목동동로	25~36	4~5	사업지 서측, 북측도로
	목동동로18길	15	2	사업지 동측도로
	안양천로	25~36	4~7	-
	목동동로16길	15	2	사업지 내부도로
동서방향	목동중앙로	25	4~5	-
	목동서로8길	25	4	-
	목동서로6길	25	3	-
	국회대로	50~55	8~9	사업지 남측도로

■ 주변지역 가로망 현황도



구 분	차로수	폭 원
① 목동중앙로	4~5차로	25m
② 목동서로8길	4차로	25m
③ 목동서로6길	3차로	25m
④ 목동서로4길	2~3차로	15~18m
⑤ 목동서로2길	2~3차로	15~18m
⑥ 목동서로	4~5차로	25m
⑦ 목동동로	4~5차로	25~36m
⑧ 목동동로18길	2차로	15m
⑨ 안양천로	4~7차로	25~36m
⑩ 국회대로	8~9차로	50~55m
⑪ 목동동로16길	2차로	15m

3) 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황

- 본 사업의 시행으로 인하여 직·간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 10개소에 대하여 교통량 조사를 실시하였으며, in-out 운영하는 교차로를 제외하고 교차로 분석 가능한 지점에 대하여 분석대상 교차로를 선정하였음.
- 교차로의 형태는 3지교차로 3개소, in-out 운영하는 교차로 7개소로 나타났음.

■ 교차로 형태 및 신호운영현황

교차로명	교차로형태	신호설치여부	신호현시	주기(초)	비고
① 양천우체국삼거리	in-out	O	-	-	-
② 천주교목5동교회 앞	in-out	O	-	-	-
③ 목1지구대 앞	3지	O	2현시	110	-
④ 목동5단지사거리	in-out	O	-	-	-
⑤ 현대파크빌 앞	in-out	O	-	-	-
⑥ 부영그린타운2차 앞	3지	O	2현시	110	-
⑦ 목동5.6단지사거리	in-out	O	-	-	-
⑧ 목마공원삼거리	3지	O	2현시	130	-
⑨ 목동5단지 510동 앞	in-out	X	-	-	-
⑩ 목동5단지 529동 앞	in-out	X	-	-	-

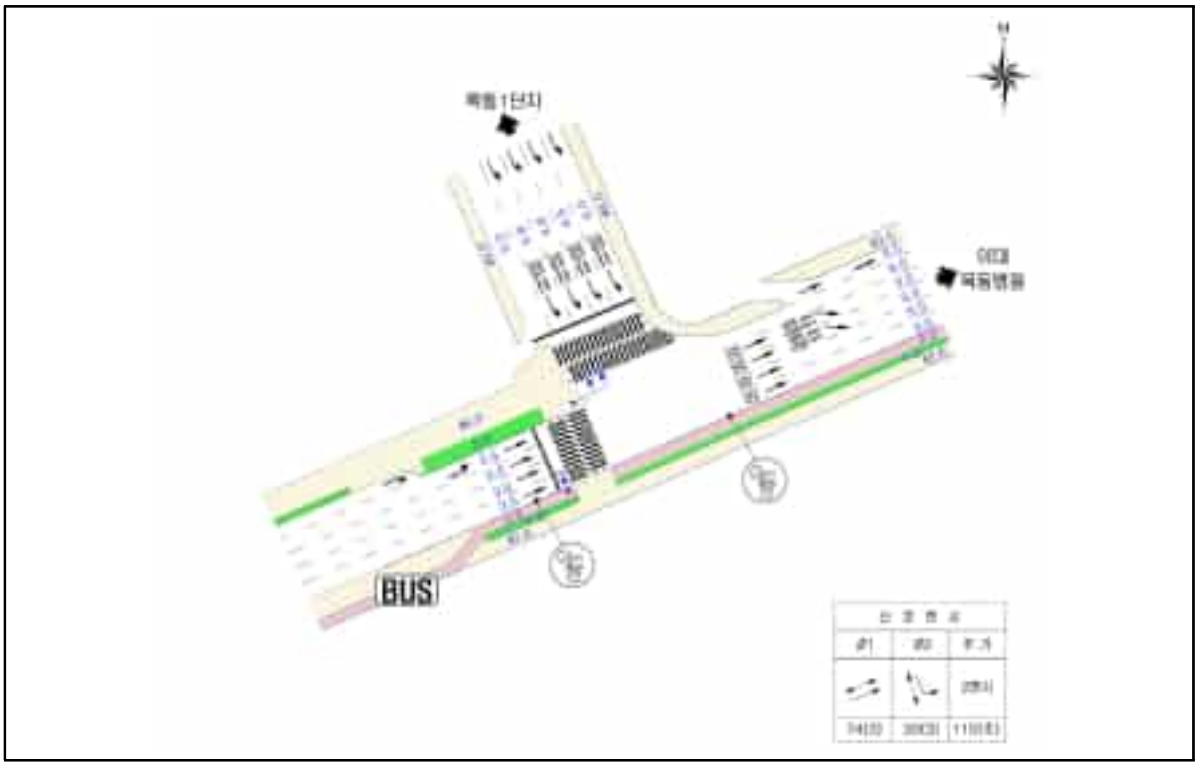
■ 분석대상 교차로 Key-Map



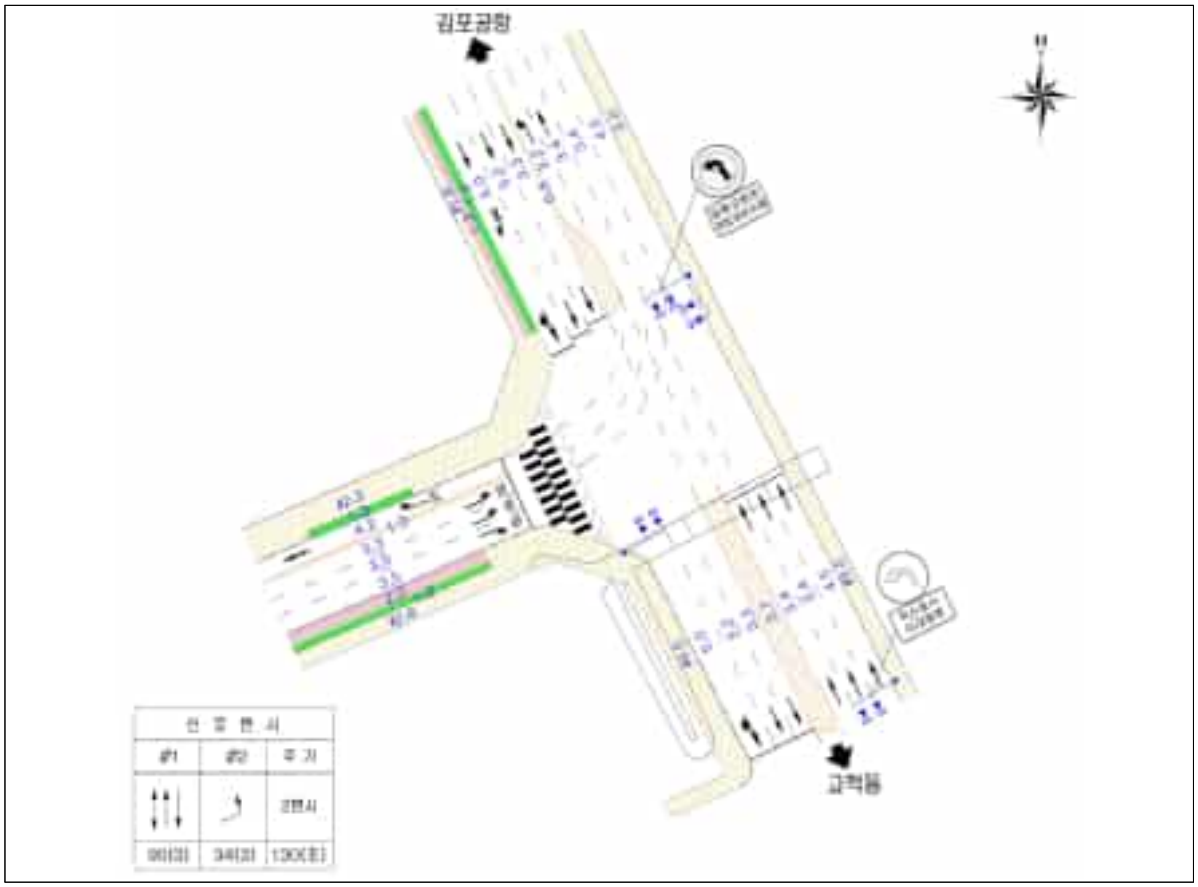
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(③목1지구대 앞)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑥부영그린타운2차 앞)



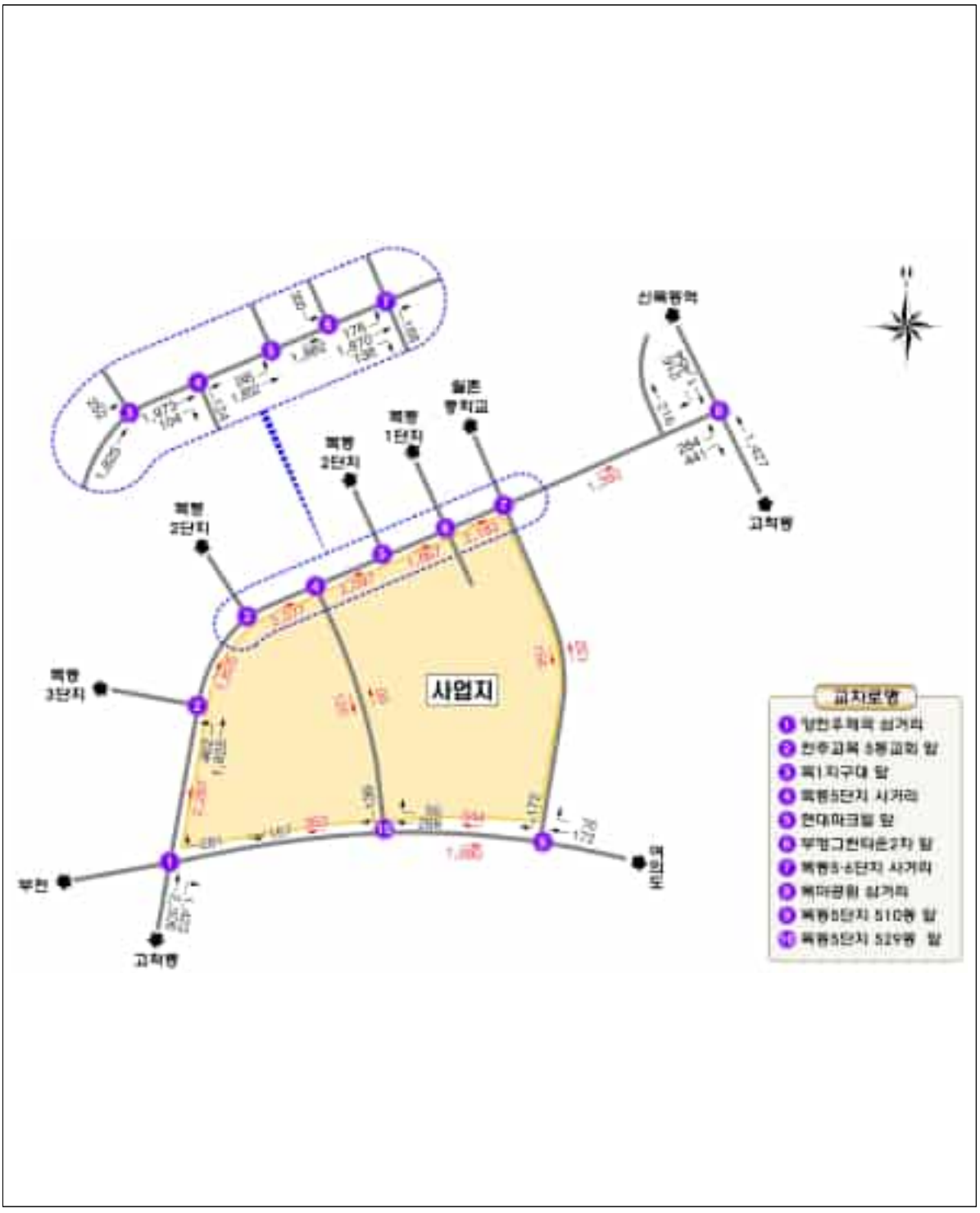
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑧목마공원삼거리)



4) 교통소통 현황

가) 주변가로 및 교차로 교통량현황

■ 사업지 주변 교차로 및 가로 교통량 현황(2023년, 평일, 08~09시, 대/시)



나) 가로 및 교차로 서비스 수준 분석 방법

(1) 가로 서비스수준 분석

- 가로구간 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 기준에 따라 고속도로 기본구간, 다차로 도로, 도시 및 교외간선도로, 2차로도로로 분류되며, 본 분석에서는 도시 및 교외간선도로, 2차로도로 서비스수준을 분석하였음.

■ 가로구간 분류 기준

구분	조건	효과척도
고속도로 기본구간	• 중앙분리대를 포함하여 한방향 2차로 이상의 도로 • 완전 출입통제 방식 ex) 고속국도, 자동차 전용도로	밀도, V/C
다차로 도로	• 양방향 4차로 이상의 도로 • 진출입 허용 • 평균 신호등 밀도 1.0개/km이하 ex) 확장 또는 신설된 일반국도	평균통행속도
도시 및 교외간선 도로	• 편도 2차로 이상의 도로 • 신호교차로간 거리 3km이내	평균통행속도
2차로 도로	• 양방향 2차로 도로	총지체율 / 통행속도

■ 도시 및 교외간선도로 분석과정

- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(Measure Of Effectiveness, MOE)는 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 “평균통행속도”를 사용하였음.
- 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 도출하였음.

① 분석대상 간선도로의 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고 간선도로에 영향을 주는 물리적 조건, 교통조건에 관한 모든 자료를 수집함.

② 간선도로 유형 결정

- 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 결정함.

■ 간선도로 유형결정 기준

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

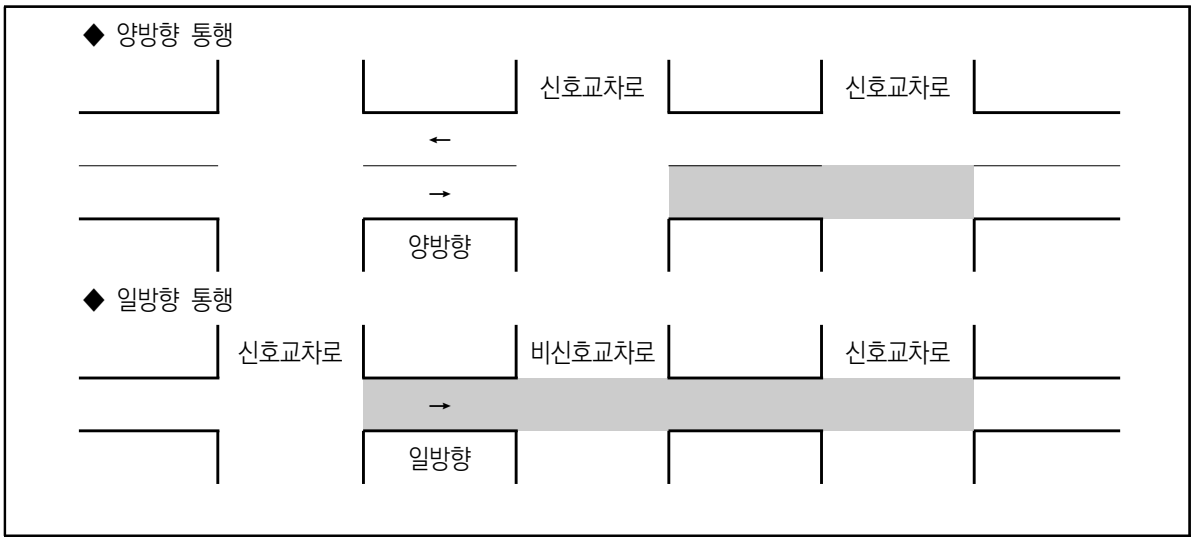
구분	양 호	보 통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

③ 간선도로 분석구간별 분류

- 간선도로의 서비스수준은 구간(segment) 단위로 분석되며 이것은 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 의미함.
- 다음 그림은 양방향통행 도로와 일방통행 도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있음.

■ 도로의 분석구간 개념도



④ 순행시간 산정

- 주행시간(순행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지치제의 영향을 받지 않으며 순행하는 시간을 의미하며 순행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음.
- 또한, 분석구간의 순행시간을 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간길이(km), 측면마찰 정도를 알아야 함.

■ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	I		II		III	
노면마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 노면마찰 정도 설정 기준

도 로 유 형	I 유형		II 유형		III 유형	
노면마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 3	≤ 3	〉 4	≤ 4

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

⑤ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임.

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기서,

- d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
- d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
- d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
- PF = 연동계수
- f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
- d_3 = 추가지체(sec/veh)

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음.

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1 - \left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \text{ (유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \text{ (유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형 Ⅲ)}$$

여기서, T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당차로군의 용량
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

⑥ 평균통행속도 산정

- 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함.

즉,

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서, 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/km)
교차로총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든교차로에서의 총접근지체(s)
3600 = 평균통행속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 서비스수준 분석

- 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 분석하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음.

■ 간선도로의 서비스수준 기준

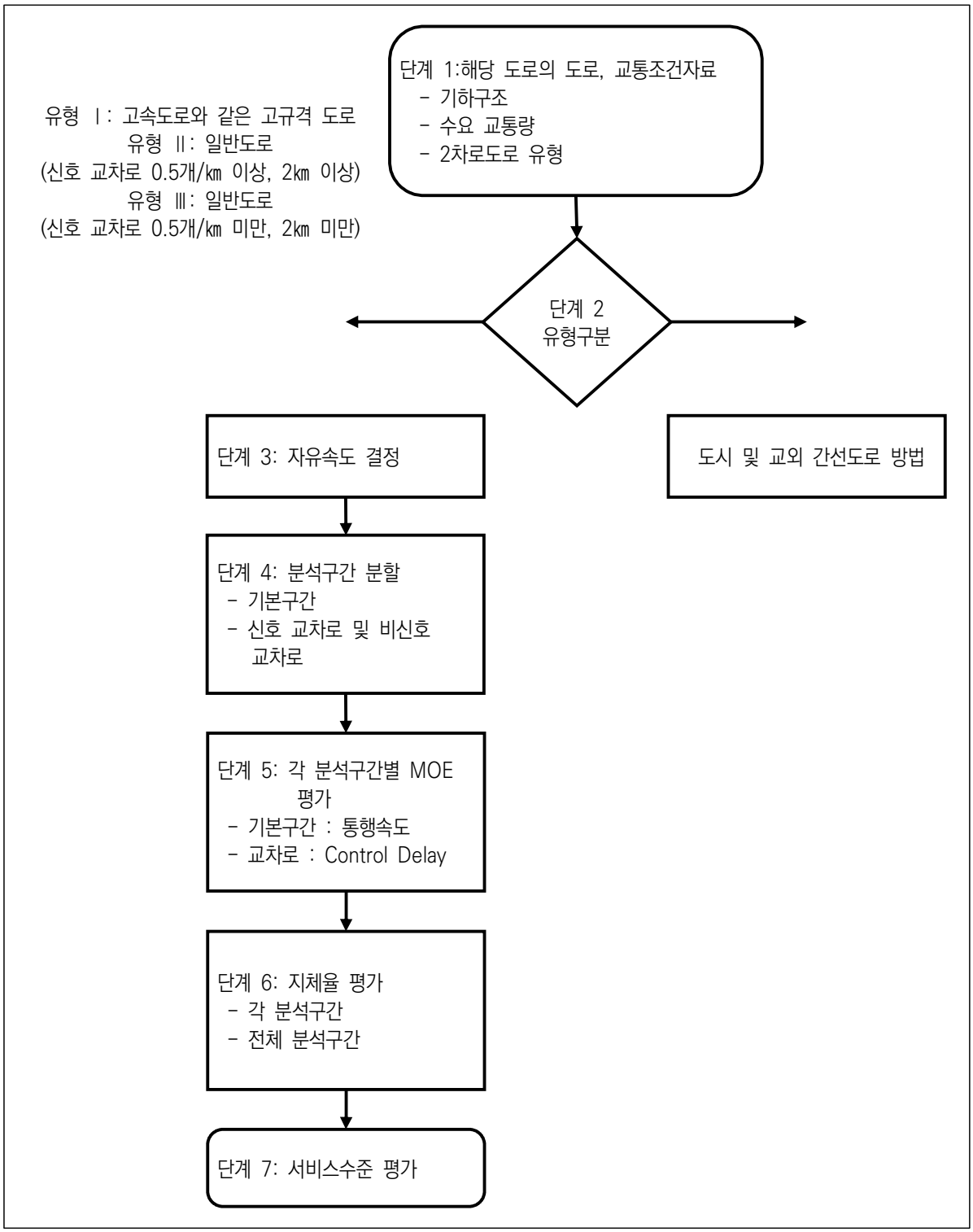
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

(2) 2차로도로 서비스수준 분석

- 2차로 도로구간의 서비스수준 분석은 다음 그림과 같은 절차를 통해 나타낼 수 있음.

■ 가로구간 분류 기준



- 2차로도로는 중앙선을 기준으로 하여 각 방향별로 한 차로씩 차량이 운행되는 도로를 말하는 것으로, 2차로도로에서는 고속 차량이 저속 차량에 의해 통행이 지연되는 경우, 대향차로를 이용할 수 있는 시거와 대향차량과의 간격이 확보되어야만 추월을 할 수 있으므로, 단순히 옆 차로를 이용해서 추월할 수 있는 다차로도로보다 교통량 처리 능력이 상당히 떨어진다. 따라서 2차로도로는 “총지체율”과 “평균통행속도”의 효과척도로 서비스 수준을 판단함.
- 총지체율이란 운전자가 희망하는 속도에 대한 지체정도를 표현하는 척도이다. 교통량이 적을 때에는 차량들은 거의 지체되지 않으며, 평균 차두간격도 커지므로 추월 가능성이 높아진다. 교통량이 적은 조건에서 총지체율은 낮지만, 용량에 가까워질수록 추월기회가 줄어들어 거의 모든 차량들이 차량군을 형성하게 되고 총지체율은 높아짐.
- 또 다른 효과척도인 평균통행속도는 주어진 도로·교통 조건에서 일정구간을 주행하는 차량의 평균속도를 말함.

① 1단계 — 2차로도로 유형구분

- 2차로도로는 도로·교통 여건에 따라 다음과 같이 세가지 유형으로 분류함.

■ 유형별 2차로도로의 구분

유 형 별	기 준
유형 Ⅰ	연속 교통류 특징을 가지고 있는 2차로도로(고규격 고속도로)
유형 Ⅱ	도로주변이 개발이 미비하며, 연속류와 단속류 특징이 혼재된 포함한 2차로도로 (주요특징은 신호교차로 간격이 2㎞ 이상)

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

② 2단계 — 구간분할과 각 분석대상 구간별 MOE 평가

- 신호교차로의 영향이 미치는 범위에 따라 구간형태가 나누어 진다. 신호 교차로의 영향이 미치지 않는 구간인 2차로도로 기본구간을 “구간형태 1”이라고 하며, MOE를 평가하기 위한 총지체율과 통행속도를 산정하는 식은 다음과 같음.

$$TDR_{1,i} = 100 \times (1 - e^{(a \times V_d^{-b})} + f_{np,D} + f_{W,D}$$

여기에서, $TDR_{1,i}$= 구간형태 1의 Ⅰ 구간 총지체율(%)

V_d= 진행방향 교통량(승용차/시)

$f_{np,D}$= 방향별 분포 비율과 앞지르기 가능구간 비율에 따른 총지체율 보정계수(%)

$f_{w,D}$ = 차로 폭 및 측방여유폭 총지체율 보정계수(%)

$$ATS_{1,i} = FFS - 0.0132 \times V_d - 0.0037 \times V_o - f_{np,ATS} - f_{w,ATS}$$

여기에서, $ATS_{1,i}$ = 구간형태의 1의 i 구간 평균 통행속도(㎞/h)

FFS = 자유속도(㎞/h)

V_d = 진행방향 교통량(승용차/시)

V_o = 대향교통량(승용차/시)

$f_{np,ATS}$ = 방향별 분포 비율과 앞지르기 가능구간 비율에 따른 통행속도 보정계수(㎞/h)

$f_{w,ATS}$ = 차로 폭 및 측방여유폭 통행속도 보정계수(%)

- 또한 신호교차로의 영향을 받는 구간을 “구간형태 2”로 구분한다. 구간형태 2는 제어지체의 세 가지 요소(감속지체, 정지지체, 가속지체)를 포함하는 구간으로, MOE평가를 위한 총지체율과 통행속도를 산정하는 식은 다음과 같음.

$$TDR_{2,i} = \frac{d}{((3.6 \times L_{2,t})/FFS)}$$

여기에서, $TDR_{2,i}$ = 구간형태의 2의 i 구간 총지체율(%)

d = 제어지체(초/대)

$$ATS_{2,i} = \frac{3.6 \times L_{2,i}}{(d + 3.6 \times L_{2,y}/FFS_{up})}$$

여기에서, $ATS_{2,i}$ = 구간형태의 2의 i 구간 통행속도(㎞/h)

$L_{2,i}$ = 구간형태 2(신호교차로 영향권)의 i 구간 길이(m)

FFS_{up} = 상류부 자유속도(㎞/h)

③ 3단계 — 전체구간에 대한 통행속도와 지체율 평가

- 2차로도로를 운행하는 차량의 운행상태를 나타내는 서비스수준은 A~F까지 모두 여섯 단계로 구분된다. 2차로도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도는 총지체율이며 교통량에 따른 각 서비스수준은 다음 표와 같음.

■ 2차로도로의 서비스수준 기준

구 분	도로유형 I					도로유형II		
LOS	총지체율 (%)	통행속도(kph)			교통량(pcph)	총지체율 (%)	통행속도(kph)	
		100	90	80			70	60
A	≤ 11	≥ 95	≥ 85	≥ 75	≤ 650	≤ 15	≥ 65	≥ 55
B	≤ 21	≥ 85	≥ 75	≥ 65	≤ 1,300	≤ 25	≥ 55	≥ 45
C	≤ 30	≥ 80	≥ 70	≥ 60	≤ 1,900	≤ 40	≥ 45	≥ 40
D	≤ 39	≥ 75	≥ 65	≥ 55	≤ 2,600	≤ 50	≥ 40	≥ 30
E	≤48	≥ 70	≥ 60	≥ 50	≤ 3,200	≤ 60	≥ 35	≥ 25
F	〉48	〈 70	〈 60	〈 50	-	〉60	〈 35	〈 25

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』〈표 7-2〉, p169

(3) 교차로 서비스수준 분석

- 교차로는「도로용량편람, 2013. 국토교통부」의 기준에 따라 신호교차로, 비신호교차로 구분하며, 본 분석에서는 신호교차로 서비스수준을 분석하였음.

■ 차로군 분석에 필요한 입력자료

구 분	조 건	효 과 척 도
신호교차로	신호등에 의하여 통행권을 부여받음	차량당 제어지체
비신호교차로	신호등 없이 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행우선순위에 의하여 통행권을 부여받음	차량당 평균운영지체

■ 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로의 서비스수준을 나타내는 효과척도 (Measure Of Effectiveness, MOE)는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 "차량당 제어지체"를 사용하였음.
- 차량당 제어지체란, 교차로에서 신호운영으로 인한 총지체로서, 감속지체, 정지지체, 가속지체를 합한 접근치제에다 초기 대기행렬로 인한 초기지체를 합한 것임.
- 초기지체란, 분석기간동안 도착한 차량이 분석기간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량들에 의해서 받는 지체임.

① 입력자료 및 교통량 보정

- 입력자료

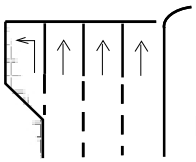
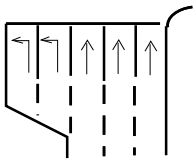
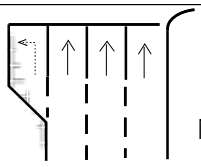
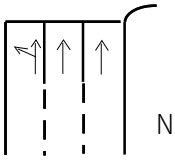
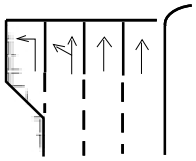
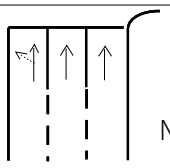
- 도로조건 : 차로수, 차로폭(m), 경사(%), 우회전 교통섬 유무, 횡단보도 유무등
- 교통조건 : PHF, 중차량비율(%), 순행속도(kph), 분석시간(시간), 이동류별 교통수요(vph), U턴 교통량(vph), 초기대기차량대수(대)등
- 신호조건 : 주기(초), offset(초), 차량녹색시간(s), 황색시간(s), 좌회전 형태 등

■ 신호운영과 좌회전 차로별 구분

좌회전차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용차회전 차로수	
	1	2	1	2
양방향보보좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

* : 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주

■ 교차로 구조와 좌회전 CASE 구분

전용 좌회전 차로	 N=3	 N=3	 N=3 비보호좌회전
	CASE 1	CASE 2	CASE 3
	N = 직진 및 우회전 차로수		
공용 좌회전 차로	 N=3	 N=4	 N=3 비보호좌회전
	CASE 4	CASE 5	CASE 6
	N = 접근로 전체 차로수		

주) 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음

• 교통량 보정

- 첨두 시간교통류율 환산 : $V_P = V_H / PHF$

- 차로이용률 보정 : $V = V_P / F_U$

여기서, V = 보정된 교통량(vph)
VP = 첨두 시간교통류율(vph)
FU = 차로이용률 계수

■ 차로이용률 계수(FU)

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

- 우회전 교통량 보정 : $V_R = V_{RO} / F_R$

여기서, VR = RTOR(Right Turn On Red)에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

VR0 = 총 우회전 교통량(vph)

FR = 우회전 교통량 보정계수

■ 우회전 교통량 보정계수(FR) 및 우회전 차로의 구분

우회전 차로 구분	FR(VR/VR0)
도류화 되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
도류화된 공용 우회전 차로	0.4
전용 우회전 차로	1.0

주 : VR - 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량, VR0 - 총 우회전 교통량

② 직진환산계수

• 좌회전 차로의 직진환산계수(EL) : $E_L = E_l \times E_p \times E_u$

- EI : 좌회전 자체의 직진환산계수

■ 좌회전 자체의 직진환산계수(EI)

좌회전 차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌 동시신호			1.00	1.02
비보호좌회전신호	E13공식		E16공식	

주1) 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 모두 공용으로 간주

주2) E13공식과 E16공식은「도로용량편람 2013」참조

- Ep : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수

■ 좌회전 곡선반경별 직진환산계수(Ep)

좌회전 곡선반경(m)	≤9	≤12	≤15	≤18	≤20	〉20
직진환산계수(Ep)	1.14	1.11	1.09	1.06	1.05	1.00

- Eu : U턴 영향 직진환산계수

■ U턴 %별 좌회전의 직진환산계수

Eu1	U턴 %	0	10	20	30	40	50	60
	Eu1	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

Eu2	U턴 %	0	10	20	30
	Eu2	1.00	1.17	1.30	1.48

주1) 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
주2) Eu1은 좌회전 차로 1개, Eu2는 좌회전 차로 2개임

- 우회전 차로의 노변마찰로 인한

$$L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_p) \times 0.3$$

- Ldw : 진출입차량의 방해 $L_{dw} = 0.9 \times V_{en} + 1.4 \times V_{ex}$
- Lbb : 버스 정차로 인한 방해 $L_{bb} = T_b \times l_b \times V_b$
- Lp : 주차활동으로 인한 방해 $L_P = 360 + 18\,V_{park}$(노상주차허용)
  $= 0$(노상주차금지)

- 우회전 차로의 직진환산계수(ER1, ER2)
  - ER1 : 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수

$$E_{R1} = \frac{S_0}{S_{R0}} + \frac{1}{V_R}\left[\frac{f_c G_P S_0}{C} + \frac{S_0 L_H}{3600} - \frac{3600\,V_{Th}}{CN_T V_R}\right]$$

$$= 1.16 + \frac{2200}{V_R}\left[\frac{f_c G_P}{C} + \frac{L_H}{3600} - \frac{1.63\,V_{Th}}{CN_T V_R}\right]$$

  - ER2 : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

$$E_{R2} = 1.16 + \frac{L_H}{1.63\,V_R}$$

③ 차로군 분류

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있기 때문에 차로별 서비스 수준도 다름.
- 따라서, 차로이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 차로군 별로 해야 함.
- 실질적 전용 좌·우회전 유무는 VSTL과 VLF, VSTR과 VRF를 비교해서 판별하며, N은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수이며, N = 1이면 아래 계산이 불필요함.

- VLF 및 VRF

$V_{LF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L}$ (CASE 4, 6), $= \frac{7200\,V_{Th}}{C(N-1)V_L}$ (CASE 5)

$V_{RF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_R}$ (CASE 1, 2, 3, 4, 6) $= \frac{3600\,V_{Th}}{C(N-1)V_R}$ (CASE 5)

여기서, VLF : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
VRF : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

- VSTL 및 VSTR

$V_{STL} = \frac{1}{N}[V_{TH} + E_R V_R - E_L V_L(N-1)]$ (CASE 4, 6)

$= \frac{1}{N}[2(V_{TH} + E_R V_{R)} - E_L V_L(N-2)]$ (CASE 5)

$V_{STR} = \frac{1}{N}[V_{TH} - E_R V_R(N-1)]$ (CASE 1, 2, 3)

$= \frac{1}{N}[V_{TH} + E_L V_L - E_R V_R(N-1)]$ (CASE 4, 5, 6)

여기서, VSTL : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
VSTR : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

- 차로군 분류 기준
  ① Case 1, 2, 3에서 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
  ② 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
  ③ VSTL 〉 VLF 이고 VSTR 〉 VRF 이면 : 직진,좌,우회전 모두 하나의 통합차로군
  ④ VSTL 〈 VLF 이면 : 실질적 전용 좌회전 차로군
  VSTR 〈 VRF 이면 : 실질적 전용 우회전 차로군
  ⑤ VSTL 〉 VLF 이면 : 직진과 좌회전 통합 차로군
  VSTR 〉 VRF 이면 : 직진과 우회전 통합 차로군

④ 포화교통량 산정

- 아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후

  공식 $f = \frac{1}{1 + P(E - 1)}$ 에 대입하여 좌회전 또는 우회전 보정계수를 구함

  ① 실질적 전용 좌회전 차로군 : $P_L = \frac{V_L}{V_{LF} + V_L}$

  ② 실질적 전용 우회전 차로군 : $P_R = \frac{V_R}{V_{RF} + V_R}$

  ③ 공용 좌회전 차로군 : $P_{LT} = \frac{V_L}{V_{Th} - V_{RF} + V_L}$

  ④ 공용 우회전 차로군 : $P_{RT} = \frac{V_R}{V_{Th} - V_{LF} + V_R}$

  ⑤ 직진+좌+우회전 통합차로군 : $P_{LT} = \frac{V_L}{V_T}$,

  $$P_{RT} = \frac{V_R}{V_T} \ , \ (V_T = V_{Th} + V_L + V_R)$$

  $$f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1 + P_{LT}(E_L - 1) + P_{RT}(E_R - 1)}$$

  ⑥ 전용 좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{E_L}$

  ⑦ i 차로군의 포화교통량 계산

  $S_i = 2{,}200 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$

  여기서, Si = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

  S0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

  Ni = i 차로군의 차로수

  fLT, fRT = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

  fw = 차로폭 보정계수

  fg = 접근로 경사 보정계수

  fHV = 중차량 보정계수= $\frac{1}{1 + P(E_{HV} - 1)} = \frac{1}{(1+0.8P)}$

■ 차로폭 보정계수(fw)

차로폭(m)	≤ 2.6	≤ 2.9	≥ 3.0
fw	0.88	0.94	1.00

■ 경사 보정계수(fg)

경사(%)	≤ 0	+ 3	≥ + 6
fg	1.00	0.96	0.93

⑤ 서비스수준 결정

• 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

: v/c비(교통량/용량비)는 접근로 또는 차로군의 교통용량에 의해 결정되며 교통용량에 의해 결정되며 교통용량은 포화교통류율과 유효녹색시간비에 의하여 결정됨.

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}, \qquad X_i = (\frac{V}{c})_i = \frac{V_i}{S_i\ (\frac{g_i}{C})} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, ci = i 차로군의 용량(vph)

Si = i 차로군의 포화교통류율(vph)

gi = i 차로군의 유효녹색시간(초)

(g/C)i = i 차로군의 유효녹색시간비

C = 신호주기(초)

Xi = i 차로군의 포화도

Vi = i 차로군의 교통량

• 초기 대기차량의 영향

- 초기 대기차량(Qb=0)이 없으면 : ① 균일지체(d1), ② 증분지체(d2)를 구함
- 초기 대기차량(Qb)이 있으면 : ① Qb와 (1-X)cT를 비교하여 유형 I, II, III 중 선택

유형 I : $0 < Q_b < (1-X)_c T$

유형 II : $0 < (1-X)_c T < Q_b$

유형 III : $(1-X)_c T < 0 < Q_b$

② 균일지체(d1), ③ 증분지체(d2), ④ 추가지체(d3)를 구함

- 균일지체 : $d_1 = \dfrac{0.5C\left(1-\frac{g}{C}\right)^2}{1 - \left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]}$ (Q_b = 0)

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 I)} = \frac{R}{2} \text{ (유형 II, III)}$$

- 증분지체 : $d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{4X}{cT}}\ \right]$

- 추가지체 : $d_3 = \dfrac{1800Q_b^2}{cT(c-V)}$ (유형 I)

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \text{ (유형 II)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형 III)}$$

- 지체 계산 및 연동계수 적용

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

d3 = 초기 대기차량에 의한 추가지체(초/대)

- 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체(dA)를 계산하고 서비스수준 판정

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}$$

- 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체(dI)계산 및 서비스수준 판정

$$d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

■ 신호교차로 서비스수준 기준

서비스 수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다) 사업지 주변 가로 및 교차로 소통분석

(1) 가로구간 소통분석 결과

- 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 34.43~43.64km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 “B~C” 수준으로 나타남.

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,014	6.43	43.64	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	1,787	19.16	34.43	C

주 : 1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임
3) 사업지 주변가로는 일방통행임

(2) 2차로도로 분석결과

- 본 사업지 주변 2차로도로의 서비스수준 분석결과, 총지체율은 24.0~25.3%로 분석되었으며, 서비스수준은 “B~C” 수준으로 나타남.

■ 2차로도로 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
목동동로16길	④	⇔	⑩	2	210	17.3	24.0	B
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	286	16.6	25.3	C

주 : 1) 교차로명 - ④목동5단지사거리, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

(3) 교차로 분석결과

- 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 8.3~15.5초/대, 서비스 수준은 “A~B"로 나타남.

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,077	9.6	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,182	8.3	A
⑧ 목마공원삼거리	3,822	15.5	B

5) 주변개발계획

■ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

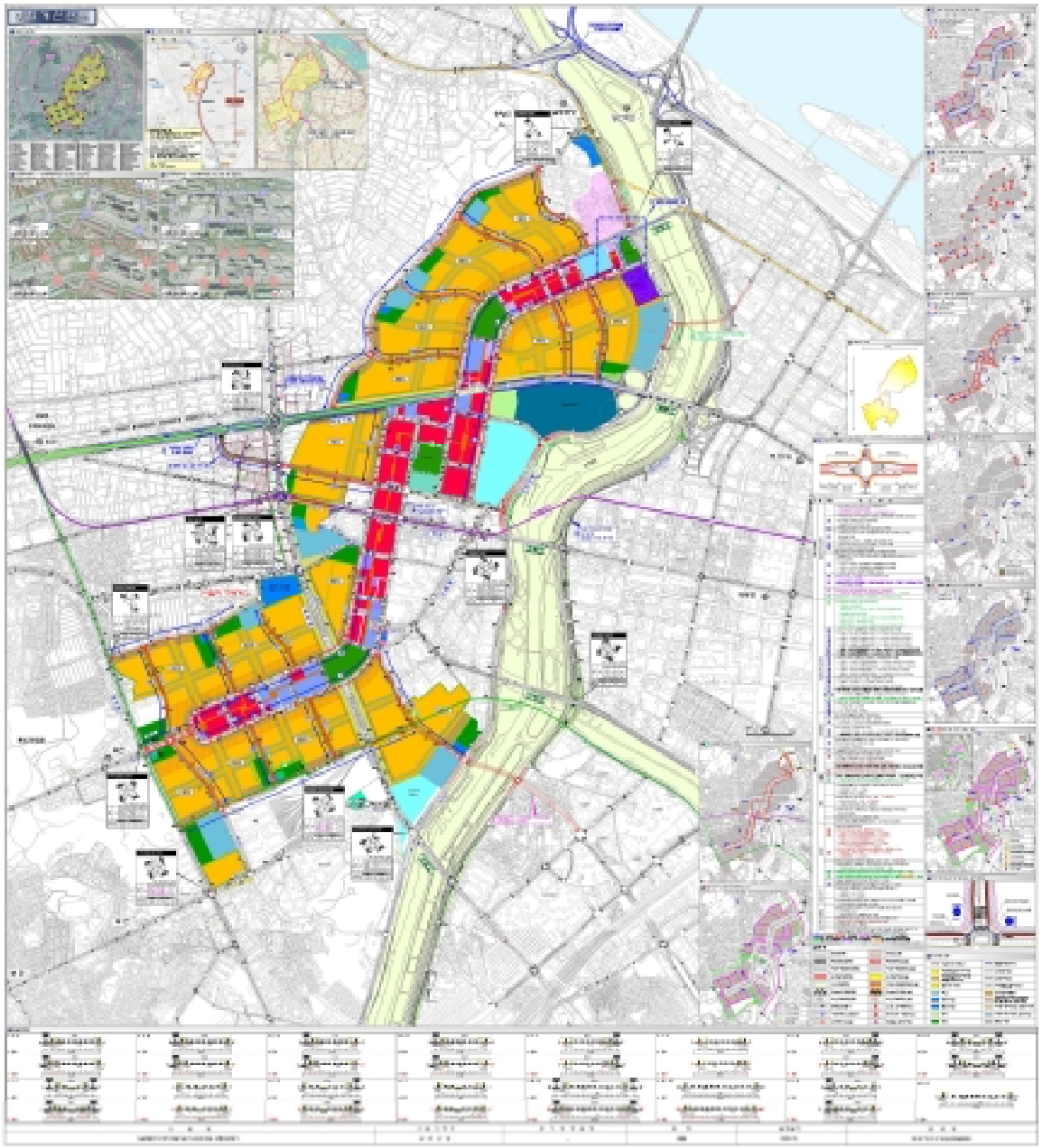
구 분			사 업 개 요						
사 업 명			서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획						
위 치			서울특별시 양천구 목동, 신정동 일원						
사 업 기 간			~ 2027년						
사업시행자			양천구청						
평가대행업체			(주)제일엔지니어링종합건축사사무소 서울특별시 서초구 강남대로 16길 22-6(양재동) Tel : 02-3498-2700 Fax : 02-574-0325						
토지이용계획					기반시설계획				
구 분		면적	구성비(%)		구 분		면적	구성비(%)	
합 계		4,368,463.0	100.0		합계		2,281,684.0	100.0	
주거지역	소계	3,168,887.9	72.5		공동주택용지		1,921,950.6	84.2	
	제1종일반주거지역	172,695.8	4.0	기반시설용지	소 계		359,733.4	15.8	
	제2종일반주거지역	237,766.1	5.4		공원		143,255.4	6.3	
	제2종일반주거지역	140,812.6	3.2		녹지		58,699.00	2.6	
	제3종일반주거지역	2,617,613.4	59.9		공공공지		25,992.5	1.1	
상업지역	소계	568,384.8	13.0		문화시설		4,612.90	0.2	
	일반상업지역	568,384.8	13.0		사회복지시설		17,225.7	0.8	
공업지역	소계	73,561.2	1.7		유치원		1,722.7	0.1	
	준공업지역	73,561.2	1.7		도로		100,211.1	4.4	
녹지지역	소계	557,629.1	12.8		철도		8,014.10	0.4	
	자연녹지지역	557,629.1	12.8						
주차대수			법정주차 : 61,077대 주차수요 : 71,532대						

순수 발생 교통량	구분		승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	2028년	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	335	3,770	102	955	437	4,725	5,162
		1일 발생교통량 (대/일)	21,115	21,115	5,761	5,761	26,876	26,876	53,752
	2032년	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	333	3,721	102	950	435	4,671	5,106
		1일 발생교통량 (대/일)	20,993	20,993	5,758	5,758	26,751	26,751	53,502

주) 2026년 이후 KTDB상 영향권 통행량은 감소하는 추세로 2032년 발생량이 2028년 보다 감소

자료 : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가〈심의의결보완서〉, 2020. 11,
㈜제일엔지니어링종합건축사사무소

■ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도



2. 교통시설의 설치계획 및 교통관련계획

1) 교통관련계획

가) 서울특별시 도시교통정비 중기계획(2022~2026), 서울특별시

(1) 계획의 목적

- 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로서 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립
- 2014년 도시교통정비 기본계획 수립 고시 이후 변화한 교통 및 사회여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함.

(2) 계획의 목적

- 시간적 범위 : 2019년(기준), 2022~2026(계획기간)
- 공간적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역
- 내용적 범위

① 유출입 교통대책 및 도로 철도 도시철도 등 광역교통체계의 개선

② 교통시설의 개선 / 대중교통체계의 개선 / 교통체계 관리 및 교통소통의 개선

③ 주차장의 건설 및 운영 보행 자전거 대중교통 통합체계의 구축

④ 사회경제지표 및 교통지표 검토 / 관련계획 검토

⑤ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

⑥ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가

⑦ 교통비전 및 복표, 부문별 주요 추진사업 도출

⑧ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립

⑨ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

(3) 교통환경여건 변화

(가) 사회여건 변화

- 코로나19 이후 통행량 변화
- 시민인식의 변화
- 모빌리티 관련 사회갈등

(나) 교통여건 변화

- 수도권 광역화 가속
- 생활물류 수요 급증

(다) 환경여건 변화

- 환경에 대한 관심 증가
- 환경 관련 정책과 그 수용 확대

(라) 정책여건 변화

- 스마트모빌리티 정책 변화
- 환경관련 정책변화
- 물류정책 변화

(마) 미래사회의 변화 전망

- 사고방식과 가치관의 변화
- 인구와 공간의 변화
- 환경문제의 본격화
- 기술의 발전
- 대응방향

① 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립

② 교통약자, 1인 가구, 광역통행 등 다양한 교통수요에 대한 정책대응

③ 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요

④ 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

나) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030), 서울특별시

(1) 계획의 목적

- 서울시는 2008년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」과 2015년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(변경)」 이후 「도시철도법」 제5조에 따라 그간의 제반 여건 변화를 고려하여 10년 단위 도시철도망 구축계획(법정계획)을 수립함.
- 「서울교통비전 2030(서울시 도시교통정비 기본계획)」에서 제시한 "(비전) 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울"에 부합하고, 「제1차 도시철도망 구축계획」에서 제시한 '(비전) 도시균형 발전 도모'를 계승하고 더욱 발전시켜 철도 중심의 교통체계를 구축하기 위한 종합발전방안 마련을 목적으로 함.
- 서울시 중장기 도시철도 건설 및 운영을 위해 각 노선별로 객관적인 평가와 타당성 검토를 수행하고, 이에 따른 개략적인 건설 및 운영방안과 투자계획 등을 마련함.

(2) 계획의 필요성

- 2008년 「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」 수립 이후, 도시구조, 교통 현황, 인구 · 토지이용현황 등 그간의 변화된 제반 여건을 종합적으로 고려하여 이를 반영한 도시철도망 구축계획 수립이 필요함.
- 본 계획은 「도시철도법」에 따라 신규 도시철도를 건설 · 운영하기 위해 수립하는 법정계획으로서, 도시철도망 구축계획 수립지침에서 정한 절차를 통해 마련하고자 함.
- 기존 계획에 반영된 노선과 함께 지역(자치구 및 주민 등)에서 요구한 노선대안(추가연장, 신규노선 등) 등을 대상으로 타당성 검토가 필요하고, 민간투자사업 추진여건(사업방식, 건설 및 운영계획 등) 등을 종합적으로 고려하여 본 계획 반영여부를 검토하고자 함.
- 중앙정부에서 추진하는 국가광역철도망과 인접한 경기도, 인천시에서 추진하는 도시철도망과의 효율적인 연계교통체계 구축이 필요함.
- 이와 함께, 수도권(인천시, 경기도)의 토지이용 및 인구 등 사회경제지표 변화를 종합적으로 검토하여 서울시 도시철도망 구축계획 수립과 종합발전방안을 마련하는데 반영하고자 함.

(3) 과업의 범위

① 시간적 범위

- 목표연도는 계획개시년도로부터 20년을 기준으로 하되, 각 10년 단위로 중기 목표년도를 설정하고, 연도의 끝자리는 1년 또는 6년으로 설정함.
- 상위계획(국가철도망 구축계획)과의 정합성을 고려하여 계획연도를 설정함.
  - 계획연도 : 2021년 ~ 2030년
    - 분석 기준년도 : 2016년
    - 계획 개시년도 : 2021년
    - 중기 목표연도 : 2030년
  - 장기(최종) 목표년도 : 2040년
- 공사 기간은 5년(기본 및 실시 설계 별도 2년), 운영 기간은 관련 지침에 따라 40년 기준으로 경제적 타당성 분석 및 재무적 타당성을 분석함.

② 공간적 범위

- 직접적 범위 : 서울특별시 전역
- 간접적 범위 : 수도권 전체(서울시, 인천시, 경기도를 포함한 교통권역) - 도시교통정비지역 및 교통권역 지정고시(국토교통부고시 제2016-509호, 2016.7.28.)에 의거한 도시교통정비지역 서울특별시의 교통권역을 기본 대상으로 하되 도시철도망이 연계된 수원시, 포천시, 파주시 등을 추가적으로 포함

③ 내용적 범위

- 도시 일반현황 및 교통 현황 분석 및 변화 검토
- 관련 계획 및 상위계획과의 연계 및 조화
- 도시철도망 구축 기본방향 설정 및 노선 선정 기준 마련
- 도시철도망, 차량시스템 및 시설계획 대안 작성 및 평가
- 경제적 타당성 및 재무적 타당성 분석
- 도시철도망의 중장기 건설계획 및 노선별 투자우선순위 평가
- 사업추진방안 및 최적 재원 조달방안 마련
- 연계수송체계 검토 및 건설지역의 교통대책 수립
- 광역화로 인한 교통체계 변화 검토 및 기존 도시철도 대응방안 수립

(4) 과업의 수행절차

- 도시철도망 구축계획은「국가통합교통체계 효율화법」에 따른 국가기간교통망계획 및 중기 교통시설 투자계획, 중기연계교통체계 구축계획,「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통 기본계획 및 대도시권광역교통 시행계획,「도시교통정비 촉진법」에 따른 도시교통정비 기본계획 및 도시교통정비 중기계획,「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」에 따른 대중교통 기본계획과 조화를 이루도록 수립해야 함.

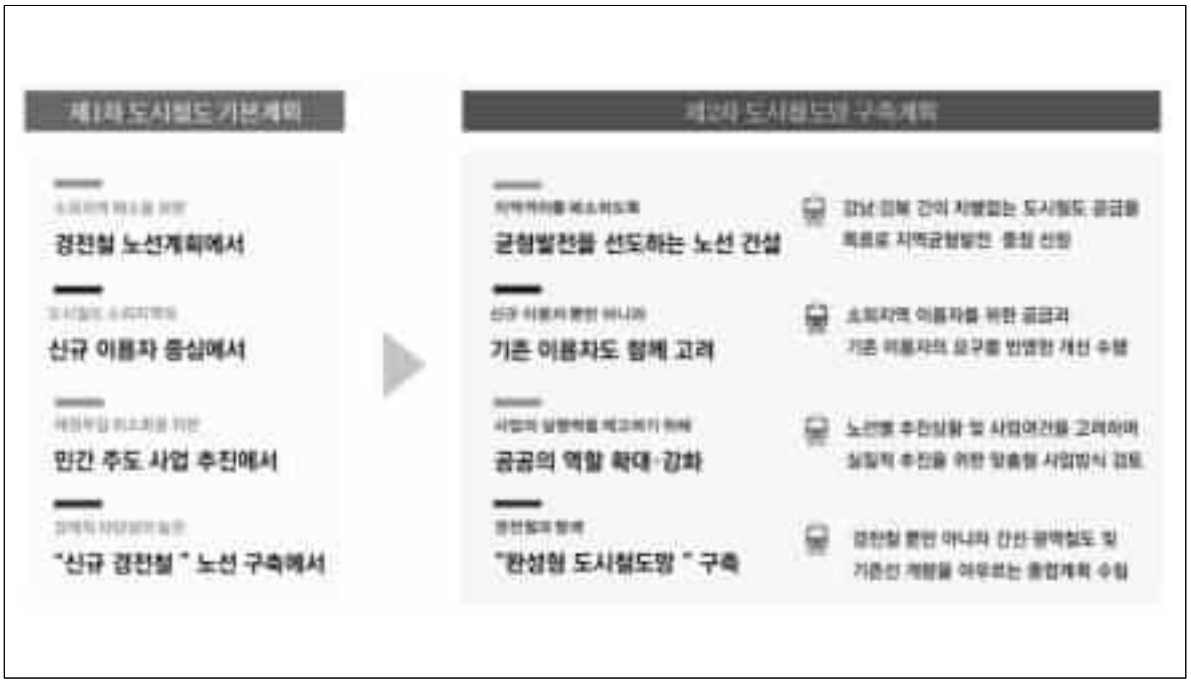
■ 도시철도망 구축계획 주요내용 및 절차



(5) 추진방향

- 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획19)에서 목표한 바 있는 “도시 균형 발전 도모”, “효율적인 광역·간선 교통체계 구축”, “미래지향적 도시철도망 구축” 과 연계하여, 그 간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획하고자 함.
  - 2008년「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」, 2015년「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획 변경」은 신규 경전철 건설 중심으로 계획하였으나 이번 계획에서는 신규 경전철 건설뿐만 아니라 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 경전철과 함께 기존 도시철도가 서로 조화를 이루는 완성형 도시철도망을 구축하고자 함
  - 기존 계획의 중점사항인 소외지역 이용자를 위한 도시철도 서비스 취약지역의 개선뿐만 아니라 기존 도시철도 이용자를 고려한 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 이용자와 기존 이용자 모두의 요구(Needs)에 적극 대응하고자 함
  - 도시철도 인프라를 단순하게 물리적으로 공급하기보다 시민들의 요구(needs)를 발굴하고 이용자 입장에서 도시철도 이용환경 개선 및 서비스 질을 제고하는 방향으로 추진하고자 함
  - 기존에는 민간자본을 최대한 활용하여 도시철도를 건설함으로써 공공의 재정 부담을 줄이고자 했으나, 이로 인해 도시철도 공급이 편중되는 등 지역 불균형을 야기함에 따라, 각 노선별 추진 상황과 여건, 지역균형발전 효과 등을 종합적으로 고려하여 필요한 경우에는 공공의 역할을 강화하는 등 사업 실행력을 높일 수 있는 사업방식을 모색하는 노력이 필요

■ 제2차 도시철도망 구축계획의 기본방향



(6) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

- 본 계획은 10년 단위 법정 기본계획으로서 향후 10년('21-'30)을 목표로 하는 중장기 도시철도 건설 계획이자 서울시는 제2차 계획을 수립함에 있어 기본적으로 기존 계획의 방향성을 유지하되, 기존 계획의 노선별 추진과정에서 발생한 문제점을 개선하고 그 간 변화된 여건을 고려하여 현재 서울시 도시문제를 해결할 수 있는 계획을 수립하고자 함.

- 이에 따라, 제2차 도시철도망 구축계획에서는 향후 서울시 도시철도 건설은 '지역균형발전을 선도하고 촉진' 할 수 있도록 도시철도 노선을 계획함으로서 특정지역에만 도시철도가 편중되지 않고 도시철도 공급이 이뤄지도록 하는 '완성형 도시철도망 구축'을 기본방향으로 설정함
- 이전 계획에서는 도시균형발전(도시 공간구조 부응, 서울시 어디서든 10분 내 접근 가능 등 세부 목표)을 주된 목표로 수행했으나, 본 계획에서는 지역발전의 기반이 되는 도시철도의 순기능을 고려하여 지역균형발전 선도를 목표로 하고 차별 없는 완성형 도시철도망 구축을 통해 실제적으로 서울 어디서든 걸어서 10분내 도시철도 서비스 이용을 가능토록 하고자 함.

■ 서울시 도시철도 목표 및 비전



(7) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

- 제2차 서울시 도시철도망 구축계획의 목표에 따라 신규 도시철도 공급 및 네트워크 연계성 증대, 기존선의 개량을 완성하면 상위수준에서는 광역통행 및 대규모 수송, 서울내부 거점 고속연결과 중위 수준의 일상적인 도시 내 통행담당, 소외지역 및 도시철도 네트워크의 완성, 그리고 하위수준의 도시철도 보조수단을 통해 도시철도 중심의 네트워크 완성을 이루어질 것으로 예상됨.
  - 상위수준에서는 국가간선철도망 적극추진, 광역급행철도 도입을 통한 효율적인 광역교통체계 구축을 달성하고자 함
  - 중위수준에서는 도시철도, 경전철을 통한 신규 및 기이용자 요구맞춤형 서비스 공급, 도시균형발전을 도모하고자함
  - 하위수준에서는 버스, 트램과 개인교통수단(Personal Mobility, PM) 등을 통해 빈틈없이 지속가능한 도시철도 중심의 대중교통체계를 지원하여 완성형 교통체계를 구축하고자함
- 서울시는 '승용차에 의존하지 않고도 편리하게 생활할 수 있는 서울'이라는 교통비전을 갖고 이를 실현하기 위하여 철도를 중심으로 한 인프라 공급을 위계별로 중앙정부와 서울시 차원에서의 지속적인 공급을 통해 교통체계를 완성하고자 함
  - 사람 중심의 인프라 공급(대중교통, 보행, 자전거)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여, 대중교통(도시철도)이 우선시 되는 환경에서 보행, 자전거를 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 구축하고자 함

■ 향후 서울시 대중교통 체계



다) 2040 서울도시 기본계획(2022.3, 서울시)

(1) 계획의 목표

- 사회적 · 환경적 지속가능성을 담아내는 등 우리 주변을 둘러싼 사회여건을 반영
- 기존의 경직적 · 일률적 도시계획 규제에서 탈피하여 다양한 미래의 도시모습을 담을 수 있는 유연한 도시계획 체계로 전환
- 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

(2) 6대 공간계획

①'보행 일상권' 도입

- 도보 30분 이내 보행권 안에서 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통거점 등 다양한 기능을 복합적으로 누리는 자립적인 생활권으로 개선.
- 서울 어디에 살든 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있어 시민 개인의 삶의 질 향상은 물론, 지역균형발전도 기대

■ 보행 일상권



② 수변 중심 공간 재편

- 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높여나간다.

■ 수변중심 공간



③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

- ‘서울도심’은 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체됐다. 이에 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립

■ 서울도심 4+1축 조성



④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

- 산업화 시대에 처음 만들어져 지금까지 경직적으로 운용되고 있는 '용도지역제'를 전면 개편하는 '비욘드 조닝(Beyond Zoning)'을 준비
- 주거 · 업무 · 상업 등 기능의 구분이 사라지는 미래 융복합 시대에 맞는 서울형 용도지역체계
- 용도 도입의 자율성을 높여 주거 · 업무 · 녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계를 구축한다는 목표

■ 서울비전 2030 4대 신성장 혁신축



⑤ 지상철도 지하화

- 지상철도 부지가 가지고 있는 높은 토지가치를 적극 활용
- 공공기여 등을 활용해 공공재원 부담을 최소화한다는 계획
- 지하화보다 철도 상부에 데크를 설치하는 것이 더 효율적인 구간은 데크를 통한 입체복합 개발을 추진해 새로운 공간을 창출한다.
- 장기적·단계적 추진을 위한 정부와의 논의구조를 마련해 실현성을 높일 계획이다.

⑥ 미래교통 인프라 확충

- 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 기체 상용화에 맞춰 노선을 확보하기 위해 김포공항~용산국제업무지구 등의 시범노선을 운영
- 용산 · 삼성 · 잠실 등 대규모 개발지구에 UAM 터미널 설치도 추진
- 민간에서 대규모 개발 시에 UAM 인프라를 확보할 경우 용적률 인센티브를 제공하는 방식으로 기부채납을 유도하고, 활용도가 낮은 도시계획시설 부지를 적극 발굴하는 등 도시 계획적 지원방안도 가동.

■ 서울 내 지상철도 및 차량기지 현황



이 하 여 백

라) 2030 서울생활권계획(2017, 서울특별시)

〈 양천구 목동2 생활권 〉

(1) 지역생활권의 주요 이슈

- 여건변화 가능성
  - 경전철 목동선 신설 예정
  - 제물포터널 건설에 따른 지역환경 개선 예정
- 계획관리가 필요한 공간 분포
  - 노후화된 공동주택 단지의 계획적 관리
  - 목동유수지 및 종합운동장의 계획적 관리
- 공간별 관리지침 관련 주요 이슈 포함
  - 갈산 도시개발사업 추진
  - 목동유수지 활용방안 마련

(2) 상위 및 관련계획

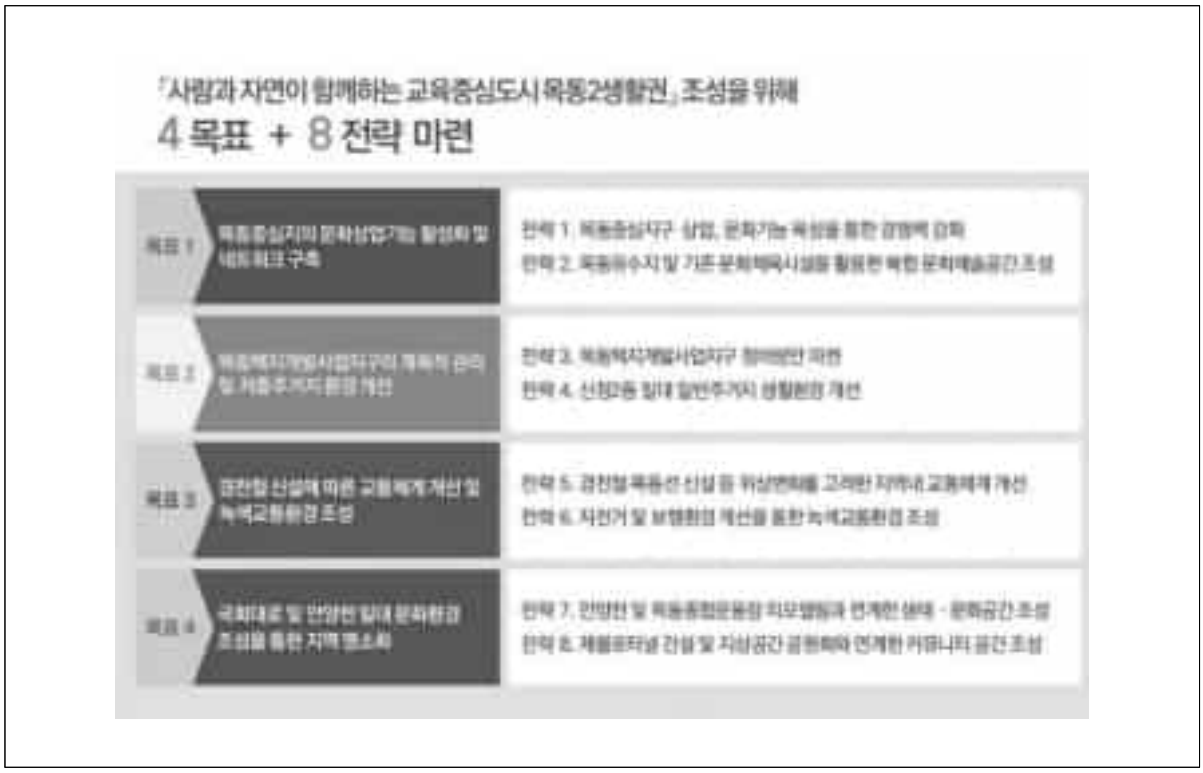
- 서울핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해 준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업거점육성 및 주민생활 기반 강화
  - 노후화된 대규모 계획시가지 주거환경 개선
  - 도로 지하화(제물포터널 건설)를 통한 상부 친환경 공간 확충 추진
  - 안양천을 생태하천으로 복원
- 서측중심의 개발유도 및 동서간 상호연계를 통한 균형발전 도모

(3) 기초현황

- 세대당 인구수는 양천구보다 높으며, 양천구 대비 1인가구 비율이 낮음
- 도소매업, 교육서비스업 사업체 종사자 비중 높음
- 주거지역 66%이상, 생활권 중심에 상업지역 분포
- 생활권 전체가 대규모 계획시가지로, 체계적으로 관리됨
- .계획시가지로 아파트 비율 98%이상
- 제물포터널 건설로 주변지역 변화 예성
- 목동 지역중심을 관통하는 경전철(목동선) 신설 예정
- 공원, 도서관 시설 서울시 현황보다 낮음
- 청소년아동복지시설이 양천구, 서울시 현황보다 낮음
- 목동종합운동장, SBS방송국 등의 지역자산 입지

(4) 목표별 전략

■ 목표별 전략



이 하 여 백

마) 비전양천 2020, 양천구

(1) 목표 및 비전

■ 비전양천 2020상의 목표 및 비전

목 표	비 전
풍요로운 복지양천	· 우수한 시책사업들을 개발 및 실행하여 복지양천 미래 추구 → '다함께 누리는 복지정책'을 펼치고자 함
균형있는 지역발전	· 주거문화가 균등을 이루는 도시리모델링에 지역발전 기틀 마련 → '가장 살고싶은 매력도시'를 만들고자 함
조화로운 환경도시	· 여러 환경문제를 극복하여 푸르고 깨끗한 환경도시 추구 → '살아 숨쉬는 친환경도시'를 이루고자 함
주민중심 행정문화	· 으뜸 양천의 브랜드를 통해 구정 전반에서 높은 행정문화 수준 추구 → '혁신 주식회사 으뜸양천'을 세우고자 함

(2) 분야별 세부 사업계획

■ 비전양천 2020상의 분야별 세부 사업계획

목 표	주 요 시 책	
풍요로운 복지양천	· 어르신이 가장 살기편한 실버복지 · 인정미 넘치는 훈훈한 휴먼복지 · 미래 꿈나무 양성을 위한 아동복지 · 사랑의 띠로 하나 되는 자원봉사생활화 · 건강하고 건전한 글로벌 청소년복지 · 지위와 권익향상을 위한 여성복지	· 열린 공간에 민간자원 활용 참여복지 · 차별 없이 함께 잘사는 장애인 복지 · 효율적인 보건의료서비스 구축 · 안전한 위생문화 정착과 건강생활 실천 · 수요자 중심의 맞춤형 건강정책 실현
균형있는 지역발전	· 야심찬 도심개발로 으뜸양천 재창조 · 지역특성에 맞는 고품격 주거환경 조성 · 막힘없는 대중교통체계 구현 · 편리하게 이용할 수 있는 주차환경 조성 · 자전거 이용 활성화로 교통량 감축	· 지역경제 회복을 위한 경제 살리기 지원 · 품격 있는 도시미관 창출 · 고객이 받고자 하는 건축 서비스 행정 · 불편없고 잘 정비된 도로환경 조성
조화로운 환경도시	· 숨 쉬는 생활녹지벨트 조성 · 자연공간이 풍부한 늘푸른공원 조성 · 이용자 중심의 공원 새 단장 · 푸르고 아름다운 녹지대 확충 · 안양천을 자연환경친화적 생태화천으로 복원 · 보고 느끼는 구민체험 안양천	· 구민편의 안양천 만들기 · 쾌적한 생활환경으로 청결도시 구현 · 맑고 깨끗한 대기환경 개선 · 재난재해로부터 안전한 도시 건설 · 도시안전을 위한 안전관리 강화
주민중심 행정문화	· 내실있고 다각적인 교육 인프라 확충 · 학교환경 개선으로 교육 으뜸구 확립 · 삶의 질 향상을 위한 평생학습도시 · 모두 하나 되는 글로벌 양천 육성 · 생활체육 활성화로 참살이 양천 실현 · 활력 넘치고 품격 높은 문화도시 조성	· 교육접근성 향상 사이버 학습 프로그램 강화 · 감성적 첨단 유비쿼터스 행정서비스 구축 · 투명하고 경쟁력 있는 행정문화 확산 · 창의·혁신 경영마인드 정착 · 주민과 함께하는 고객만족 으뜸행정 구현

(3) 분야별 주요 시책

■ 비전양천 2020상의 분야별 주요 시책

구 분		내 용
1	사업명	신월·신정 뉴타운사업
	위치	양천구 신월 2, 6동, 신정3동 일원
	면적	688,985㎡(212,000평)
	계획내용	계획정비 388,443㎡, 자율정비 229,916㎡, 계획관리구역 87,341㎡
	사업기간	2007년~2020년
	계획세대수	11,070세대, 29,225인
	개발방식	주택재개발사업, 도시환경정비사업, 지구단위계획
2	사업명	신월~신정~목동~당산간 경전철 사업
	구간	신월동(화곡로입구)~신정동~목동중심축~당산역
	규모	연장 11.94km(정거장 12개소, 차량기지 1개소)
	시스템	지하방식 및 지상고가, 무인경량전철(AGT)
	사업비	7,225억원(민자사업 제안내용 기준) 서울시 도시철도 기본계획(안) 검토 사업비 : 8,918억원
3	사업명	내부순환고속도로 목동교 램프 건설
	위치	목동교~내부순환도시고속도로간
	규모	진출·입 램프 2개소(B=5m, L=220m)
	사업비	1,100백만원(시비)
	사업기간	2008년~2010년
4	사업명	서부트럭터미널~신월지하차도 지하화
	사업규모	지하차도 건설, B=18.5m(4차선), L=1.5km
	사업기간	2007년~2010년
	사업비	54,000백만원(시비)
5	사업명	목동운동장 스포츠, 패션, 문화 종합타운 건설
	위치	목동 914, 914-5·6, 915번지 일대
	부지면적	251,877.7㎡(76,193평)
	사업기간	2008년~2015년
	조성내용	문화, 예술 공연극장, 스포츠 시설, 패션타운, 각종 상가시설 등

바) 양천구 스마트도시 중장기 마스터플랜(2022~2026)(2022.05, 양천구)

(1) 계획의 배경

- 스마트도시는 도시 공간에 ICBM(IoT, Cloud, Big Data, Mobile의 약자) 기술을 적용하여 도시경쟁력 향상과 각종 도시문제를 해결하는 것을 목적으로 함
  - 그동안 국내에서는 유비쿼터스도시라는 이름으로 추진되어왔으나, 도시의 지속가능성이 부각되면서 단순 스마트 인프라 구축을 넘어서 데이터를 중심으로 하는 새로운 도시 패러다임인 스마트도시로 전환됨
  - 양천구도 이러한 최근의 도시변화 트렌드를 반영한 스마트도시계획 수립이 필요함
- 원도심 쇠퇴 현상과 생활환경 여건 개선을 위하여 적용할 수 있는 새로운 도시계획 방법론에 대한 요구 증대
  - 원도심의 쇠퇴 및 낙후현상을 개선하기 위하여 지역 활성화 방안에 대한 필요성이 커졌으며, 새로운 방안 마련이 필요함
  - 최근 IT 신기술과 도시계획요소를 융·복합한 스마트도시계획을 활용하여 도시의 다양한 문제점 해결을 도모하고 있음
- 도시계획의 패러다임이 '신도시개발' 위주에서 원도심의 경쟁력 회복을 위한 '도시관리'로 전환되면서 이러한 패러다임에 대응한 도시관리방안 필요
  - 구도심의 효율적인 관리를 위하여 물리적인 도시계획과 더불어 신기술을 적용함으로써 스마트도시로의 변화를 도모할 수 있음
- 정보에 대한 시민 수요 증대와 변화에 대응하기 위하여 시민이 직접 참여하고, 체감할 수 있는 정보 이용환경의 구현 필요
- 경제구조의 변화, 시민의 정보 수요 증대와 함께 세계 도시들이 지향하는 안전한 도시, 건강한 도시, 친환경 도시, 활기찬 도시 등 삶의 질 향상의 요구를 수용하는 도시환경 구현이 필요

(2) 계획의 목적

- 양천구에 적합한 스마트도시 발전을 위한 종합전략 제시를 통해 도시경쟁력 향상
  - 도시경쟁력 향상을 위한 시민참여 및 경제 활성화 방안을 마련하고, 지역특화전략을 통한 양천구 내 지역 간 균형발전 도모
  - 산업혁신 유도방안과 미래 신성장 동력산업을 육성할 수 있는 신산업 육성전략, 지역 중소기업을 지원하는 방안 제시
- 도시기본계획, 도시개발사업 등 관련 정책에 대한 검토를 바탕으로 도시정책의 일관성을 유지하고, 실행력을 갖춘 전략을 제시
- 스마트도시사업의 효율적인 관리운영과 사업 간 조화로운 연계방안을 마련하고, 추진업무를 총괄할 수 있는 조직체계 개편방안을 제시
- 효율적인 도시관리로 신도시와 원도심간 불균형을 해소하고 대시민 서비스를 통해 시민 만족도를 향상시키며, 지속가능한 발전을 촉진함으로써 시민 삶의 질을 제고 방안 마련

- 현재 운영 중인 추진조직체계를 검토하여 스마트도시사업의 효율적인 관리운영과 사업간 조화로운 연계를 위한 방안을 마련하고, 추진업무를 총괄할 수 있는 조직체계 개편방안을 제시
- 스마트도시기반시설의 구축방안과 효율적인 운영·관리방안을 제시하고, 체계적인 단계별 추진계획을 수립하며, 이를 실현할 수 있는 사업화 방안의 전략을 제시
- 양천구의 구축·운영 중인 스마트도시서비스 및 정보시스템을 검토하고, 기존 정보자원의 활용방안을 마련하여 신규 서비스 및 시스템과의 정보연계 강화를 위한 추진 방향을 제시
- 스마트도시의 지속가능성 확보를 위해 CPS(Cyber Physical System) 기반의 의사결정 지원 체계를 정립하고 이를 지원하는 기획, 빅데이터, 정보통신, 구축이 원활히 작동할 수 있는 추진체계 정립

(3) 계획의 범위

(가) 시간적 범위

- 본 계획은「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」제8조에 의거하여 계획기간 5개년의 계획
- 계획수립기간 : 2022년 ~ 2026년

- 계획기준 연도는 2021년으로 2026년까지를 계획의 기간으로 설정하고, 실행력과 실현 가능성이 높은 계획 내용을 제시함
- 2026년 이후 사업의 기본방향을 제시하여 5년 단위 단기계획의 단점을 극복하도록 함

(나) 공간적 범위

- 직접적 범위로 양천구 행정구역 전체 17.41㎢
- 간접적 범위는 양천구와 인접한 영등포구, 강서구, 구로구, 경기도 부천시를 포함

(다) 내용적 범위

- 양천구의 현황 및 여건분석, 수요분석을 통한 시사점, 잠재력 등을 도출
- 스마트도시 구축을 위한 기본방향을 설정하고, 현안사업 및 관련계획을 반영한 스마트도시서비스 및 스마트도시기반시설의 구축계획 수립
- 관리운영 방향을 제시하여 실행력 있고, 집행력 있는 부문별 계획을 수립
- 세부 내용적 범위

- 현황 및 여건분석 : 자연환경, 인문환경, 생활환경, 경제환경, 여가 및 문화환경, 그린 에너지환경, 양천구 중점 추진사업 등의 일반현황과 정보화 현황, 상위계획 및 관련계획 등의 여건을 분석함
- 수요분석 : 수요자 요구 설문조사, 관련부서 인터뷰 조사, 시민 리빙랩을 실시함
- 기본방향 : 지역특성 및 여건, 수요조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 계획의 비전, 목표, 전략을 설정함
- 부문별 계획 : 스마트도시서비스계획(스마트도시서비스 도출 및 공간계획), 스마트도시 기반시설/기술 구축계획(지역특성, 규모, 사업계획 등을 고려한 계획), 관리운영계획(스마트도시기반시설/기술, 단계별 계획에 따른 예산 등을 고려한 계획 수립)을 수립함
- 추진계획 : 단계별 추진계획, 재원조달 및 운영계획, 사업 추진체계 및 관련 행정기관간 역할분담 및 협력

계획(조직 및 체계 구성), 스마트도시 사업협의회 구성 및 운영계획(조례), 표준관리체계 계획(사업평가지표 및 사업추진프로세스 개발)을 수립함

(4) 계획의 성격

- 스마트도시계획은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」제8조에 따라 스마트도시를 구축하기 위해 스마트도시서비스 및 스마트도시기반시설 등의 방향을 제시하는 법정계획 건설을 위하여 반드시 수립하여야 하는 계획
- 더불어 상위계획인 제3차 스마트도시종합계획의 계획 방향을 반영하고, 관련 계획인 서울시 도시기본계획 등과의 연계·조화를 이루는 계획
- 스마트도시계획은 스마트도시의 철학적 위상과 미래상을 제시하는 계획이며, 계획수립의 완료 시점을 기준으로 향후 5년간 스마트도시의 구축 및 관리·운영에 관한 사항들을 포함
- 또한, 도시가 갖는 문제점을 첨단 정보통신기술과 도시 간 융합의 관점에서 해결하고 스마트도시로의 발전을 모색할 수 있는 지침 역할을 수행

(5) 위상 및 추진체계

- 스마트도시계획은 위계적 측면과 내용적 측면을 고려할 때, 지능화계획 부문의 지능형교통체계지방계획, 정보화계획의 정보화기본계획, 공간계획분야의 도시기본계획과 연관관계 형성이 필요
- 관련계획과의 연계는 계획수립의 주체 및 위계, 계획의 내용적 차원에서 고려 필요
- 스마트도시계획은 기초자료 조사 및 관련부서와 협업을 바탕으로 현황을 분석/진단하여 비전·목표·전략을 도출
- 도출된 목표 및 전략과 시민/전문가 의견을 반영한 스마트도시서비스를 계획하고 이에 따른 필요 기반시설/기술 및 관리운영 계획과 추진계획을 수립
- 부문별 계획(스마트도시서비스, 스마트도시기반시설/기술, 관리운영, 추진계획)에 대한 관련부서 의견 수렴 및 협의를 통하여 기본계획(안)을 작성하고 양천구 스마트도시의 구축을 위한 시스템(안)을 작성

■ 연구추진방법



(6) 계획수립 및 승인 절차

- 본 계획은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」및 스마트도시계획 수립지침에 명시된 스마트도시계획 수립 절차를 준용하여 진행하며 주요내용은 다음과 같음

- 계획(안) 입안권자는 양천구청장이며, 시장은 입안시 관보, 신문, 인터넷을 통하여 홍보하고 시민/전문가 및 관계자의 의견을 충분히 청취함
- 양천구청장은 관계행정기관의 장과 협의한 후 승인신청을 하며, 필요시 스마트도시 조사연구위원회의 자문을 요청할 수 있음
- 계획(안)을 승인받은 후 양천구청장은 이를 공고하여 일반 시민의 열람을 가능하게 해야 함

(7) 기본방향

- 스마트도시 관련 현황 및 동향을 분석하기 위해 8개 부문으로 나누어 내외부

- 현황분석 실시 : ① 상위 및 관련 계획·연구, ② 법·제도, ③ 스마트시티 동향, ④ 기술동향, ⑤ 내부사업·시스템, ⑥ 통계조사, ⑦ 시민의견, ⑧ 공무원의견으로 나누어 현황 분석 수행 후 주요 이슈사항 도출
- 외부현황(중앙정부·서울특별시의 관련 계획·연구, 법·제도, 스마트시티 동향), 내부현황(양천구 관련 계획·연구, 내부사업·시스템, 통계조사, 시민의견, 공무원의견)으로 나누어 내외부 현황 세부 조사

- 이를 바탕으로 향후 5년간(2022~2026년) 양천구 스마트도시를 조성하기 위한 비전·목표 수립
- 현황분석을 바탕으로 양천구의 강점, 약점, 기회, 위기요인 도출 후 4가지 요인 간 교차분석을 통해 SO, ST, WO, WT 종합전략 수립
- ERRC 분석을 통해 내외부 환경을 분석하여 필요 없는 부분은 제거 및 감소시키고, 필요한 부분은 증가 및 창조하는 전략수립
- CSF 분석을 통해 성공적인 양천구 스마트도시 조성을 위한 핵심 성공요인 도출
- SWOT, ERRC, CSF 등 다양한 전략수립 방법론을 통해 최종 비전·목표 도출

(8) 양천구 비전·목표

- 양천구청의 도시 비전인 '소통·공감·참여 다함께 행복한 양천!'을 반영하고 혁신기술을 기반으로 양천구민과 함께하는 지속가능한 스마트도시 조성을 주요 지향점으로 설정해 최종 양천구 스마트도시 비전 도출

- 비전에 따라 '코로나 시대에 대응하는 디지털 전환도시', '안심하고 편리한 일상의 교통·안전도시', '자연과 주거가 어우러지는 친환경·지능화도시', '시민 중심의 맞춤형 문화·교육·복지 도시', '지역별 특화계획과 통합적인 관리체계 구축'의 5가지 목표 설정
- 목표별 세부 추진전략 및 실행계획 수립

■ 비전 및 목표 수립 프로세스



■ 양천구 비전·목표·추진전략



3 장래 교통영향분석

1. 도시교통지표 분석

- 교통과 관련된 가장 중요한 도시성장지표는 인구와 자동차 보유대수라 할 수 있음
- 따라서, 서울시의 인구와 자동차등록대수 추이를 검토하였음.

1) 인구추이 및 전망

- 서울시의 인구현황을 살펴보면 2022년 총 인구수는 9,667,669인으로 2017년 10,124,579인에 비해 연평균 0.89%의 감소를 보이는 것으로 나타났음.

■ 서울시 인구 및 세대수 추이

연도	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		합계	남	여	
2017년	4,220,082	10,124,579	4,957,857	5,166,722	2.34
2018년	4,263,868	10,049,607	4,910,849	5,138,758	2.29
2019년	4,327,605	10,010,983	4,877,725	5,133,258	2.25
2020년	4,417,954	9,911,088	4,816,522	5,094,566	2.19
2021년	4,426,007	9,736,027	4,721,977	5,014,050	2.15
2022년	4,446,296	9,667,669	4,675,560	4,992,109	2.12
연평균증가율	▲1.00%	▽0.89%	▽1.14%	▽0.67%	▽1.84%

자료 : 제63회 서울통계연보 2023, 서울특별시

2) 자동차 등록대수

- 서울시의 2022년 총 자동차 등록대수는 3,193,351대이며, 2017년 3,116,256대에 비해 연평균 0.59%의 증가를 보이는 것으로 나타났음.

■ 서울시 차종별 자동차 등록대수 추이

(단위 : 대)

연도	합계	승용차	승합차	화물차	특수차
2017년	3,116,256	2,641,190	127,564	339,921	7,581
2018년	3,124,651	2,658,637	120,780	337,241	7,993
2019년	3,124,157	2,670,803	114,310	330,840	8,204
2020년	3,157,361	2,711,984	106,504	329,943	8,930
2021년	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871
2022년	3,193,351	2,763,730	96,085	322,706	10,830
연평균 증가율	▲0.59%	▲1.03%	▽5.43%	▽1.02%	▲7.12%

자료 : 제63회 서울통계연보 2023, 서울특별시

3) 통행지표 예측

가) 총 통행수요 예측

- 서울시 총 통행수요 예측은 다음과 같음.

■ 서울시 장래 총 통행수요 예측

구분	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율	
						('23~'31)	('31~'35)
인구(A)	9,343,214	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,849,929	▽0.45%	▽0.45%
목적통행(B)	24,055,101	24,042,040	23,315,045	23,122,990	22,374,330	▽0.49%	▽0.82%
수단통행(C)	25,365,502	25,482,451	24,957,708	24,793,379	24,146,926	▽0.28%	▽0.66%
1인당목적통행 (B/A)	1.05	1.06	1.07	1.07	1.08	▲0.24%	▲0.23%
1인당수단통행 (C/A)	2.57	2.60	2.58	2.57	2.53	-	▽0.39%

주) * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

이 하 여 백

나) 목적별 통행량 예측

- 서울시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2023년에 24,055,101통행에서 장기목표연도인 2035년에 22,374,330통행으로 예측되어, 연평균증가율은 “23년~31년”에 ▽0.49%, “2031년~2035년”에 ▽0.82%의 감소율을 보일 것으로 예측되었음.

■ 서울시 장래 목적별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분			2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율	
								('23~'31)	('31~'35)
통행량	가정기반	통근	11,416,772	11,516,680	11,162,186	11,054,762	10,635,306	▽0.40	▽0.96
		통학	2,210,375	2,036,783	1,830,494	1,800,605	1,685,849	▽2.53	▽1.63
		학원	764,562	712,988	644,571	632,938	588,468	▽2.33	▽1.80
		쇼핑	1,627,486	1,647,033	1,669,379	1,670,615	1,675,569	▲0.33	▲0.07
		기타	4,648,166	4,664,554	4,593,428	4,568,453	4,469,906	▽0.22	▽0.54
	비가정기반	업무	1,928,205	1,989,320	1,979,483	1,968,633	1,925,825	▲0.26	▽0.55
		쇼핑	239,484	242,595	235,980	234,696	229,628	▽0.25	▽0.54
		기타	1,220,051	1,232,087	1,199,524	1,192,288	1,163,779	▽0.29	▽0.60
	합계		24,055,101	24,042,040	23,315,045	23,122,990	22,374,330	▽0.49	▽0.82
분담률	가정기반	통근	47.5	47.9	47.9	47.8	47.6	▲0.08	▽0.10
		통학	9.2	8.5	7.9	7.8	7.5	▽2.04	▽0.98
		학원	3.2	3.0	2.8	2.7	2.6	▽2.10	▽0.94
		쇼핑	6.8	6.9	7.2	7.2	7.5	▲0.72	▲1.03
		기타	19.3	19.4	19.7	19.8	20.0	▲0.32	▲0.25
	비가정기반	업무	8.0	8.3	8.5	8.5	8.5	▲0.76	-
		쇼핑	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-	-
		기타	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	▲0.24	-
	합계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

다) 수단별 통행량 예측

- 서울시의 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2023년에 25,365,502통행에서 장기목표연도인 2035년에 24,146,926통행으로 예측되어, 연평균증가율은 “23년~31년”에 ▽0.28%, “2031년~2035년”에 ▽0.66%의 감소율을 보일 것으로 예측되었음.

■ 서울시 장래 수단별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분		2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율	
							(′23~′31)	(′31~′35)
통행량	도보/자전거	5,892,745	5,902,130	5,724,029	5,692,885	5,569,994	▽0.43	▽0.54
	화물/기타	1,683,692	1,691,043	1,636,293	1,626,236	1,586,620	▽0.43	▽0.61
	비노선버스	3,324,389	3,337,397	3,271,796	3,248,981	3,159,299	▽0.29	▽0.70
	일반철도/KTX	4,553,566	4,684,006	4,695,216	4,660,587	4,524,606	▲0.29	▽0.74
	승용차	1,894,816	1,963,787	1,983,088	1,969,599	1,916,553	▲0.49	▽0.68
	택시	480,725	484,664	473,941	470,458	456,779	▽0.27	▽0.73
	버스	560,332	560,842	543,233	539,678	525,691	▽0.47	▽0.65
	지하철	100,671	104,544	106,178	105,613	103,383	▲0.60	▽0.53
	버스+지하철	6,874,566	6,754,038	6,523,934	6,479,342	6,304,001	▽0.74	▽0.68
	합계	25,365,502	25,482,451	24,957,708	24,793,379	24,146,926	▽0.28	▽0.66
분담률	도보/자전거	23.2	23.2	22.9	23.0	23.1	▽0.15	▲0.11
	화물/기타	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	▽0.15	▲0.04
	비노선버스	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	-	▽0.04
	일반철도/KTX	18.0	18.4	18.8	18.8	18.7	▲0.58	▽0.08
	승용차	7.5	7.7	7.9	7.9	7.9	▲0.77	▽0.02
	택시	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	▲0.02	▽0.08
	버스	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	▽0.18	-
	지하철	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	▲0.89	▲0.13
	버스+지하철	27.1	26.5	26.1	26.1	26.1	▽0.45	▽0.03
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

2. 장래 교통영향분석

1) 사업 미시행시 교통수요예측 및 분석

가) 자연증가율의 추정

- 사업 미시행시 교통량이란 사업시행과는 무관하게 목표연도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 인접지역 개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있음.
- 따라서, 본 분석에서는 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로교통량을 먼저 예측한 후 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 본 사업지 목표연도에 부합토록 보정하여 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량에 더해 사업미시행시 교통수요를 예측하였음
- 교통량의 자연증가는 도시의 성장에 따른 사회·경제적인 여건의 변화, 자동차 보유대수의 증가, 주변지역 개발, 교통체계변화에 따라 크게 변할 수 있으므로 상위계획상의 지표 및 예측치를 고려하여야 함.
- 본 검토에서는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」의 연평균 수단통행증가율 (2023~2031년 ▽0.28%, 2031년~2035년 ▽0.66%)를 적용하여 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음.

나) 주변개발계획에 따른 교통량 예측

- 자연증가에 따른 교통량추이는 주변지역개발에 따른 발생교통량을 어느 정도 반영하고 있다고 볼 수 있으나, 본 사업지와 인접하여 개발되는 인접지 발생교통량의 직접적인 가로 부하는 미반영 되어 있는 점을 고려하여 장래 주변가로 교통량 예측시 주변개발 및 시설물 설치에 따른 발생교통량을 반영하여야 함.
- 본 사업지의 전체지구인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」에서 제시한 장래 교통수요 예측에서 본 사업을 포함한 주변 개발사업의 장래 수요가 예측되어있어 본 사업지의 현황 세대수를 반영한 발생교통량 및 전체지구인 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획의 교통량을 적용하여 미시행시 교통량을 예측하였음.

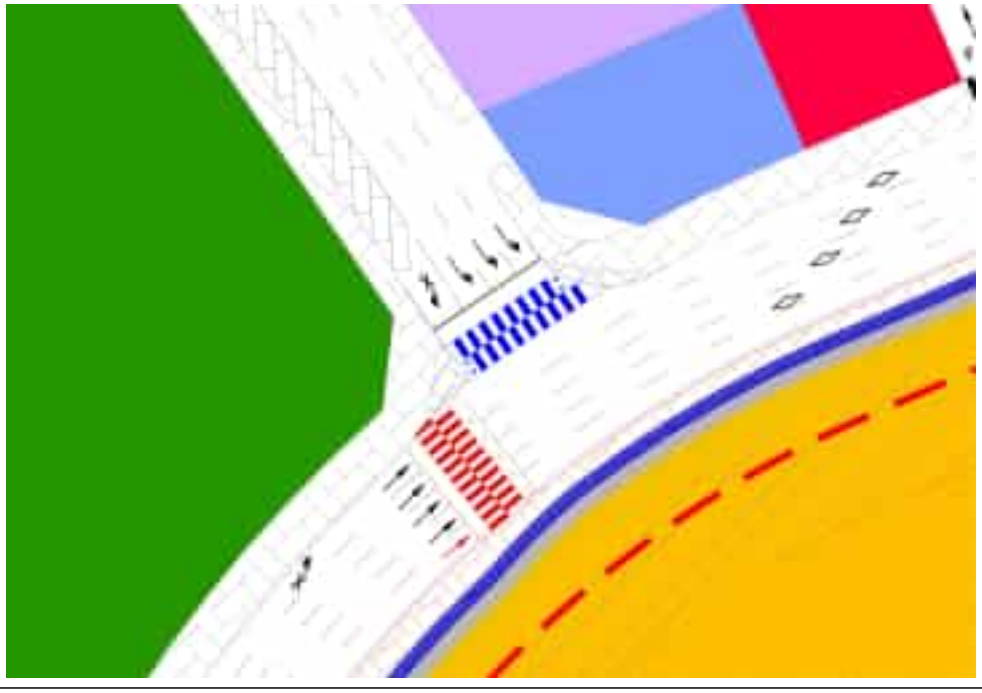
구분	2031년*						2035년*					
	사업지 및 주변가로 첨두시			1일 발생교통량			사업지 및 주변가로 첨두시			1일 발생교통량		
	유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계
서울목동지구 택지개발사업	431	4,655	5,086	26,481	26,481	52,962	417	4,504	4,921	25,624	25,624	51,248

주) 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00)의 발생교통량이며, 본 과업의 목표연도(*)에 맞게 보정하였음.
자료 :「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」

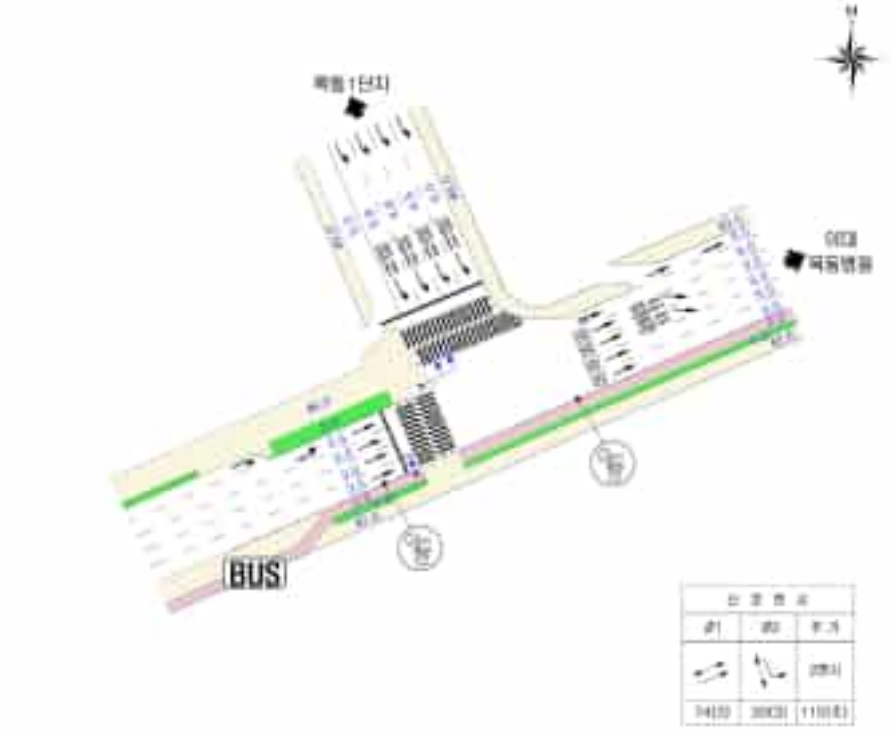
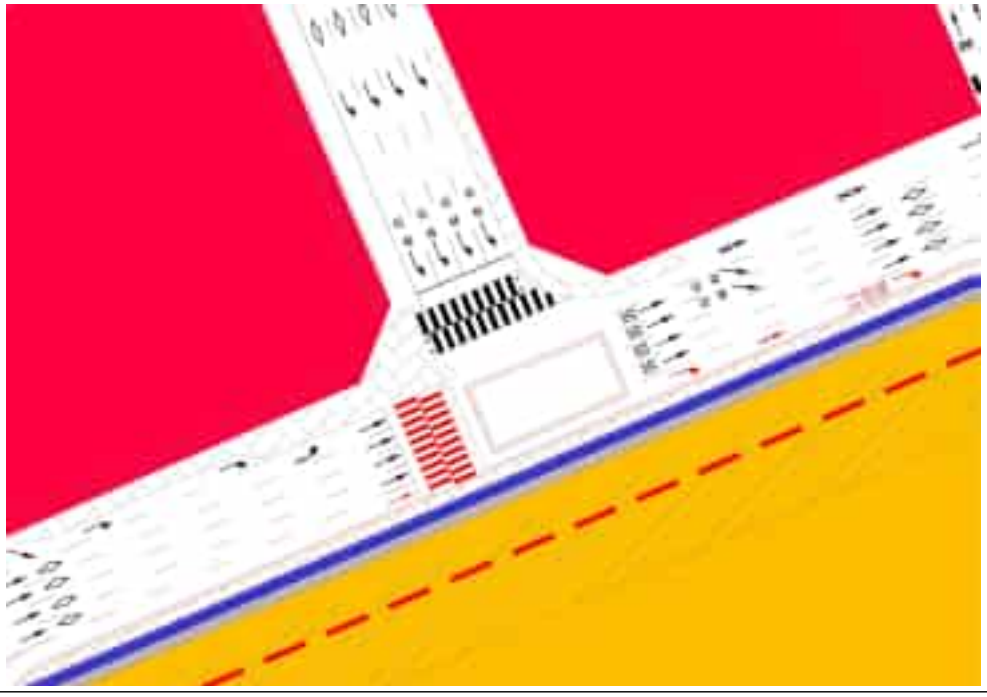
다) 주변지역 개발에 따른 교차로 기하구조 변경

- 본 사업지의 전체지구인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」계획에 따라 ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리의 장래 기하구조가 변경되어, 본 과업 미시행시 이를 반영하여 분석을 수행하였음.

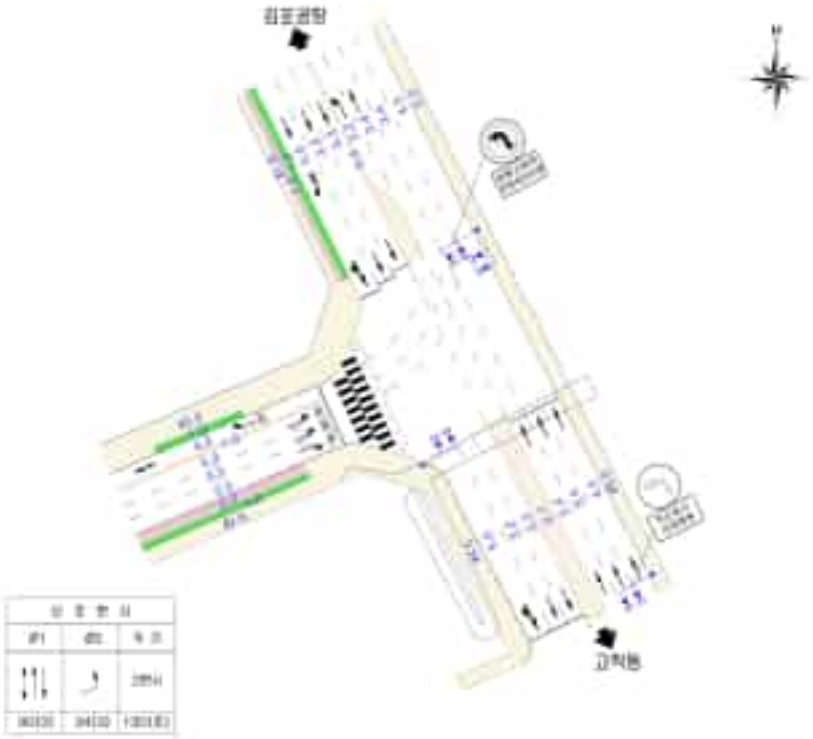
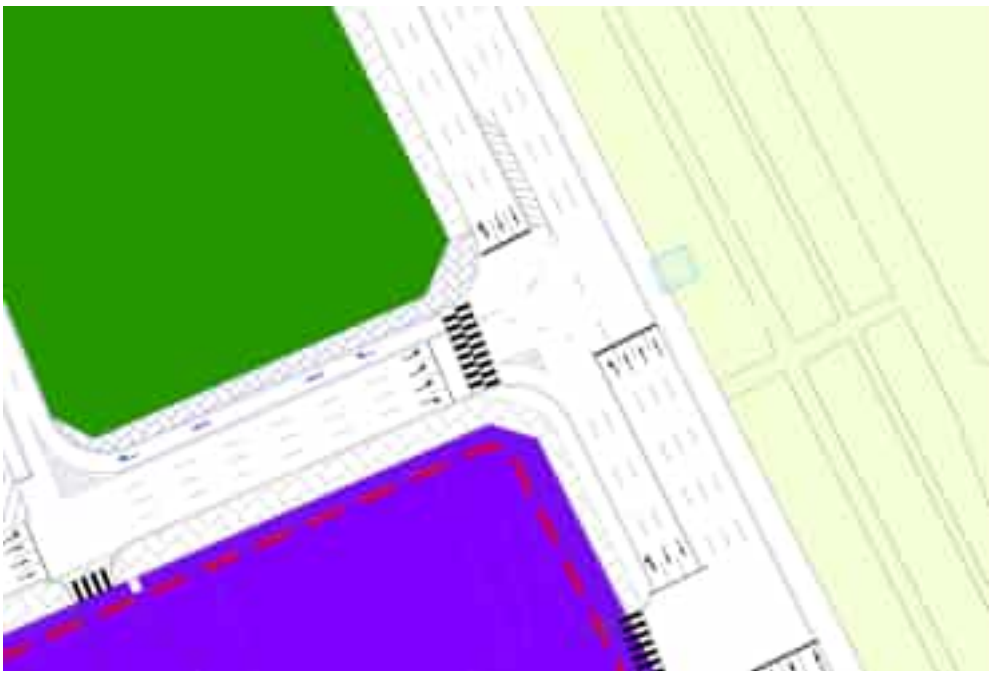
■ 장래 ③목1지구대 앞 기하구조 변경

현 황	
사업 미시행시	

■ 장래 ⑥부영그린타운2차 앞 기하구조 변경

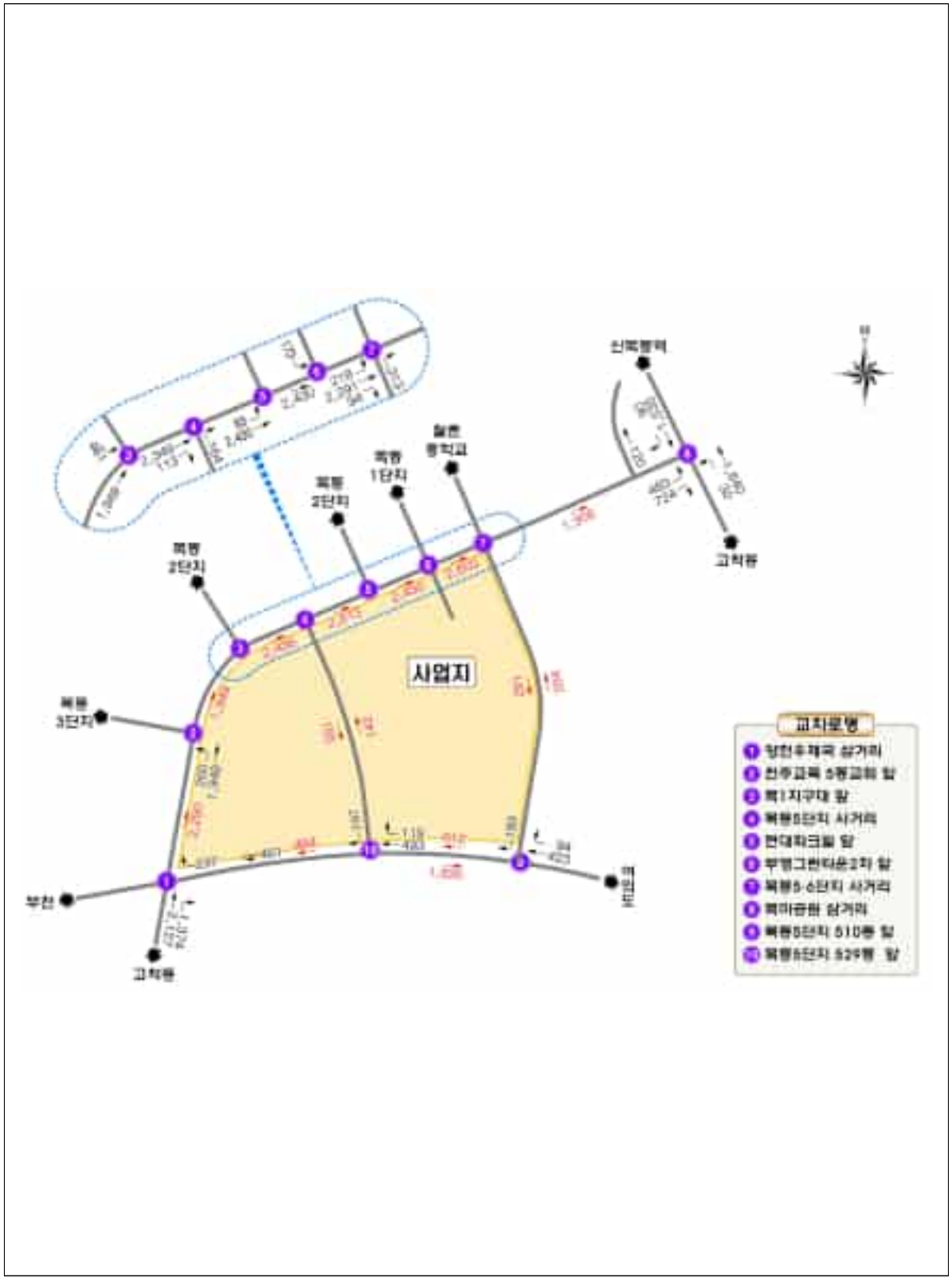
현 황	
사업 미시행시	

■ 장래 ⑧목마공원삼거리 기하구조 변경

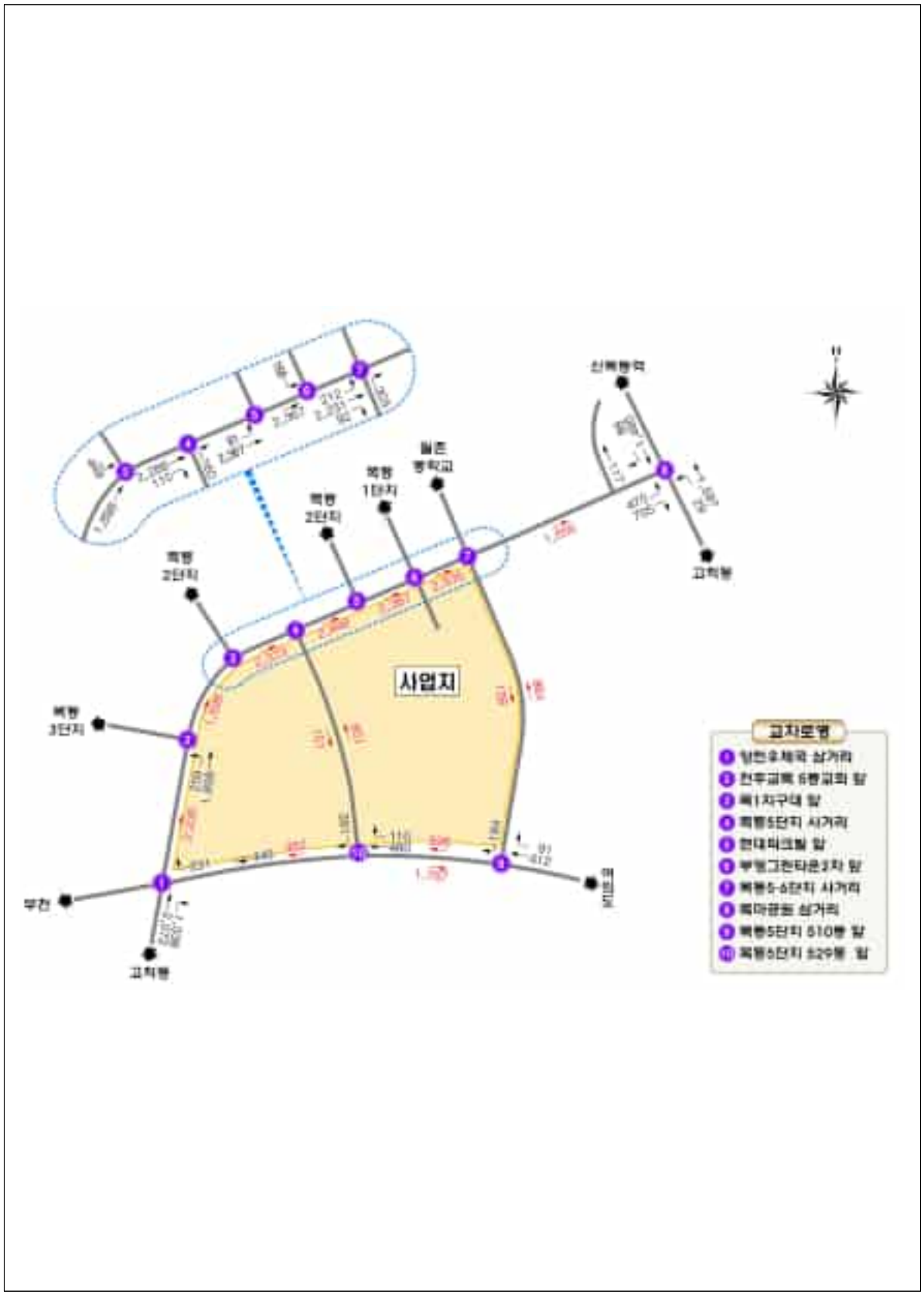
현 황	
사업 미시행시	

다) 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량

■ 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년, 평일, 08~09시)



■ 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2035년, 평일, 08~09시)



라) 사업미시행시 교통영향 분석

- 장래 사업 미시행시 장래목표년도의 교통영향분석 결과는 다음과 같음.

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,460	6.36	43.76	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,255	18.75	34.75	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,396	6.31	43.84	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,196	18.64	34.83	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

(2) 2차로도로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
목동동로16길	④	⇔	⑩	2	297	16.5	25.3	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	346	16.4	25.5	C

주1) 교차로명 - ④목동5단지사거리, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
목동동로16길	④	⇔	⑩	2	289	16.6	25.2	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	336	16.5	25.3	C

주1) 교차로명 - ④목동5단지사거리, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

(3) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,410	8.7	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,603	8.0	A
⑧ 목마공원삼거리	4,502	26.3	B

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞 교차로는 사업미시행시 신호운영최적화를 실시하였음

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,347	8.6	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,535	7.9	A
⑧ 목마공원삼거리	4,384	26.0	B

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞 교차로는 사업미시행시 신호운영최적화를 실시하였음

이 하 여 백

2) 사업 시행시 교통수요예측 및 분석

가) 통행발생(Trip generation)

- 통행발생량은 사업시행시 유입발생량과 유출발생량의 합으로 추정방법은 사회경제지표들간의 상호관계를 하나의 수식으로 공식화하는 회귀분석법(Regression Analysis)과 교통유발과 관계있는 요소별로 유사집단 및 시설을 구분·분석하고, 이들 개개의 교통발생과 원단위를 산정하여 장래의 통행량을 예측하는 유사집단분석(Category Analysis)방법이 있으나, 본 검토서에서는 후자의 비교원단위를 적용하여 유사집단분석 방법을 택하였음.
- 통행발생은 본 검토서의 대상부지를 유·출입하는 활동인구를 추정하는 것으로, 활동인구는 신축되는 시설로 인하여 유발되는 통행 인구로써 상주(상근)인구와 방문(이용)인구로 구분된다. 활동인구는 계획시설의 용도별 단위 면적당 활동인구 발생원단위를 적용하여 추정할 수 있는 바, 발생원단위는 동일 용도 및 규모라 할지라도 시설물의 위치, 조사시간, 질적상태, 용도의 복합정도에 따라 상이하게 나타남.
- 따라서, 대상시설과 유사한 입지 및 용도를 가진 건물을 적절하게 파악하여 합리적인 원단위를 조사·적용해야하며, 또한 통행은 통행목적에 따라 이용하는 교통수단 및 이용형태가 다르므로 통행목적별, 시간대별로 예측되어야 함.

(1) 토지이용계획

■ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
획 지	획지1	93,833.10	46	공동주택
	획지2	66,769.30	32.7	공동주택
	획지3	13,395.40	6.6	부대복리시설(교육연구시설)
	소 계	173,997.80	85.3	-
정비기반시설	공 원	9,049.80	4.4	
	녹 지	10,465.70	5.1	-
	도 로	10,489.90	5.1	-
	소 계	30,005.40	14.7	-
합 계		204,003.20	100.0	-

(2) 건축계획(안)

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분		지하	지상	합계
공동주택	아파트	19,160.00	469,691.00	488,851.00
	지하주차장	298,896.00	-	298,896.00
	기계.전기실	6,000.00	-	6,000.00
	부대복리시설	16,900.00	8,300.00	25,200.00
	소계	340,956.00	477,991.00	818,947.00
근린생활 시설	근린생활시설	-	7,790.00	7,790.00
	지하주차장	2,730.00	-	2,730.00
	소계	2,730.00	7,790.00	10,520.00
합 계		343,686.00	485,781.00	829,467.00

■ 공동주택 세대별 면적개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적				계약면적
				벽체	계단실/복도	소계		부대시설	기계/전기실	지하주차장	소계	
기부채납 임대	59	77	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.33	1.03	54.68	60.05	146.05
	84	7	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	6.14	1.46	77.50	85.11	201.01
	소계	84	5,206.60	529.20	1,697.50	2,226.70	7,433.30	376.58	89.66	4,752.97	5,219.21	12,652.51
임대	59	436	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.33	1.03	54.68	60.05	146.05
	84	44	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	6.14	1.46	77.50	85.11	201.01
	소계	480	29,852.00	3,033.60	9,710.00	12,743.60	42,595.60	2,159.11	514.06	27,251.14	29,924.32	72,519.92
조합원 및 일반분양	59	474	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.33	1.03	54.68	60.05	146.05
	84	1,600	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	6.14	1.46	77.50	85.11	201.01
	99	478	99.90	9.50	24.50	34.00	133.90	7.23	1.72	91.20	100.14	234.04
	124	349	124.90	10.50	25.00	35.50	160.40	9.03	2.15	114.02	125.20	285.60
	135	138	135.90	11.50	26.50	38.00	173.90	9.83	2.34	124.06	136.23	310.13
	151	94	151.90	14.50	28.00	42.50	194.40	10.99	2.62	138.67	152.27	346.67
	165	44	165.90	15.00	30.50	45.50	211.40	12.00	2.86	151.45	166.30	377.70
	185	47	185.90	16.50	31.50	48.00	233.90	13.45	3.20	169.70	186.35	420.25
	197	44	197.90	17.50	32.50	50.00	247.90	14.31	3.41	180.66	198.38	446.28
	소계	3,268	313,352.20	29,852.40	76,457.50	106,309.90	419,662.10	22,664.07	5,396.06	286,051.72	314,111.85	733,773.95
합계		3,832	348,410.80	33,415.20	87,865.00	121,280.20	469,691.00	25,200.00	6,000.00	318,056.00	349,256.00	818,947.00

(3) 사업지 1일 총 활동인구 예측

- 본 사업으로 인해 발생되는 활동인구를 추정한 결과, 사업지 1일 총 활동인구는 20,278인/일로 예측되었음.

■ 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(평일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대, 인/㎡)		총 활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	987	3.37	1.03	3,326	1,017	4,343
	주거3	1,651	3.48	1.08	5,745	1,783	7,528
	주거4	478	3.93	1.12	1,879	535	2,414
	주거5	581	4.06	1.17	2,359	680	3,039
	주거6	135	4.19	1.33	566	180	746
	소계	3,832	-	-	13,875	4,195	18,070
근린생활시설		7,790.00	28.89	254.60	225	1,983	2,208
총 계		-	-	-	14,100	6,178	20,278

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

(4) 사업지 목표연도별 총 활동인구 예측

- 장래 목표연도에 따른 활동인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하는 목적통행 증가율(2023년~2031년: ▽0.49%, 2031년~2035년: ▽0.82%)을 적용하여 예측하였음.
- 본 사업으로 인해 발생되는 장래 목표연도별 총 활동인구를 추정한 결과, 2031년에는 20,040인/일, 2035년에는 19,857인/일로 예측되었음.

■ 장래 목표연도별 총 활동인구 예측결과(평일)

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	2031년			2035년		
			상주/상근	방문/이용	합계	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	987	3,326	977	4,303	3,326	948	4,274
	주거3	1,651	5,745	1,717	7,462	5,745	1,668	7,413
	주거4	478	1,879	516	2,395	1,879	502	2,381
	주거5	581	2,359	651	3,010	2,359	627	2,986
	주거6	135	566	173	739	566	167	733
	소계	3,832	13,875	4,034	17,909	13,875	3,912	17,787
근린생활시설		7,790.00	225	1,906	2,131	225	1,845	2,070
총 계		-	14,100	5,940	20,040	14,100	5,757	19,857

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

(5) 장래 목표연도별 총 통행량 예측

- 본 사업의 시행으로 인해 유발된 활동인구를 통행량으로 전환하기 위해, 본 과업에서는 상주인구의 경우 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 목표연도별 1인당 목적통행횟수 2031년 2.57통행/인, 2035년 2.53통행/인을 적용하였으며, 상근 및 방문/이용인구의 경우 1인 2.0통행을 적용하여 장래 목표연도별 총 통행량을 예측하였음.

■ 장래 목표연도별 총 통행량 예측결과(평일)

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	2031년			2035년		
			상주/상근	방문/이용	합계	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	987	8,548	1,954	10,502	8,414	1,896	10,310
	주거3	1,651	14,766	3,434	18,200	14,534	3,336	17,870
	주거4	478	4,830	1,032	5,862	4,754	1,004	5,758
	주거5	581	6,062	1,302	7,364	5,968	1,254	7,222
	주거6	135	1,456	346	1,802	1,432	334	1,766
	소계	3,832	35,662	8,068	43,730	35,102	7,824	42,926
근린생활시설		7,790.00	450	2,668	3,118	450	2,584	3,034
총 계		11,622	36,112	10,736	46,848	35,552	10,408	45,960

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

나) 통행분포(Trip distribution)

- 통행분포는 추정된 유출입 통행량을 통행의 출발지와 목적지로 연결시켜주는 단계로서 이는 통행량을 각 존(Zone)에 배분시키는 단계로 크게 현재패턴법, 중력모델법으로 나눌 수 있음.
- 그러나, 특정지역에 대한 통행분포에서 Zone 구분 자체가 비경제적이고 O-D Matrix에서 유입통행(Attraction)은 개선대책시설이 포함된 존(Zone) 외에는 모두 “0”이 되기 때문에 교통영향분석 · 개선대책처럼 대상이 국부적이고 단기적일 경우 일반의 분포교통량 예측모델을 적용하는데는 무리가 있음.
- 본 검토서에서는 사업시행으로 인해 유발되는 통행량에 대한 주변으로의 통행분포량을 예측하기 위해 현장조사된 가로이용패턴을 토대로 통행분포비를 산정하였고, 주변 교차로 신호운영 및 접근 편의도 등을 고려하여, 각 방향별로 과업대상지의 접근강도를 설정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 발생교통량을 주변가로 및 교차로에 배분하였음.

다) 수단분담(Modal spilt)

(1) 수단분담율 산정

- 교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담율이 필요함.
- 이에 본 과업에서는 유사시설물의 문헌조사자료를 통하여 수단분담율을 예측하였으며, 장래 목표연도별 수단분담율의 보정은 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 목표연도별 교통수단분담율 증가율을 적용하여 장래 본 사업대상지의 수단분담율 적용치를 예측하였음.

■ 장래 수단분담율 예측결과

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	도보/기타	합 계
공동주택 (상주인구)	통근	2023년	32.8	5.3	52.6	9.3	100.0
		2031년	32.7	5.3	53.0	9.0	100.0
		2035년	32.8	5.3	52.9	9.0	100.0
	통학	2023년	10.4	3.9	57.7	28.1	100.0
		2031년	10.4	3.8	58.4	27.4	100.0
		2035년	10.4	3.8	58.3	27.5	100.0
	기타	2023년	28.7	7.4	51.8	12.1	100.0
		2031년	28.6	7.3	52.3	11.8	100.0
		2035년	28.7	7.3	52.2	11.8	100.0
공동주택 (방문인구)		2023년	29.2	8.1	49.5	13.3	100.0
		2031년	29.1	8.0	49.9	13.0	100.0
		2035년	29.2	8.0	49.8	13.0	100.0
근린생활시설	상근인구	2023년	22.4	6.7	53.0	17.9	100.0
		2031년	22.3	6.6	53.6	17.5	100.0
		2035년	22.4	6.6	53.6	17.4	100.0
	이용인구	2023년	14.8	4.6	28.7	52.0	100.0
		2031년	14.9	4.6	29.3	51.2	100.0
		2035년	15.0	4.6	29.2	51.2	100.0

주) 지하철의 경우, 도보 접근성을 고려하여 버스 수단 분담율에 포함하였음.

(2) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 활동인구를 수단별, 시간대별 활동인구 분포를 예측한 결과는 다음과 같음.

■ 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2031년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	24	303	5	58	47	647	12	176	88	1,184	1,272
07:00~08:00	71	974	18	196	149	2,224	46	653	284	4,047	4,331
08:00~09:00	157	1,207	40	248	316	2,796	95	838	608	5,089	5,697
09:00~10:00	182	460	46	100	330	939	104	269	662	1,768	2,430
10:00~11:00	195	299	50	70	346	579	125	180	716	1,128	1,844
11:00~12:00	222	273	58	67	412	498	153	159	845	997	1,842
12:00~13:00	252	268	69	69	536	488	215	178	1,072	1,003	2,075
13:00~14:00	316	281	83	72	638	506	238	180	1,275	1,039	2,314
14:00~15:00	357	305	93	80	714	552	258	183	1,422	1,120	2,542
15:00~16:00	399	320	102	84	812	577	282	200	1,595	1,181	2,776
16:00~17:00	448	301	115	80	981	545	347	190	1,891	1,116	3,007
17:00~18:00	534	286	128	73	1,191	514	398	179	2,251	1,052	3,303
18:00~19:00	850	247	178	63	1,739	440	508	156	3,275	906	4,181
19:00~20:00	904	223	180	57	1,782	402	483	142	3,349	824	4,173
20:00~21:00	666	156	131	41	1,308	289	344	105	2,449	591	3,040
21:00 이후	431	105	88	26	884	189	239	59	1,642	379	2,021
합계	6,008	6,008	1,384	1,384	12,185	12,185	3,847	3,847	23,424	23,424	46,848

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

■ 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2035년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	23	299	5	57	45	636	12	173	85	1,165	1,250
07:00~08:00	69	961	18	193	147	2,185	45	644	279	3,983	4,262
08:00~09:00	155	1,191	39	244	310	2,746	93	827	597	5,008	5,605
09:00~10:00	178	453	45	98	323	921	102	265	648	1,737	2,385
10:00~11:00	192	295	49	69	338	566	122	176	701	1,106	1,807
11:00~12:00	218	268	57	66	402	488	149	155	826	977	1,803
12:00~13:00	248	263	67	67	524	476	210	173	1,049	979	2,028
13:00~14:00	311	275	81	71	623	494	233	175	1,248	1,015	2,263
14:00~15:00	350	300	92	77	697	539	251	179	1,390	1,095	2,485
15:00~16:00	392	314	100	82	794	563	276	195	1,562	1,154	2,716
16:00~17:00	441	296	112	78	961	532	340	185	1,854	1,091	2,945
17:00~18:00	525	280	125	72	1,167	501	391	175	2,208	1,028	3,236
18:00~19:00	838	242	175	61	1,705	429	499	153	3,217	885	4,102
19:00~20:00	891	218	177	56	1,748	391	475	139	3,291	804	4,095
20:00~21:00	657	154	129	40	1,284	284	340	103	2,410	581	2,991
21:00 이후	425	104	86	26	868	185	236	57	1,615	372	1,987
합계	5,913	5,913	1,357	1,357	11,936	11,936	3,774	3,774	22,980	22,980	45,960

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

(3) 발생교통량 예측

■ 사업지 발생교통량 산정

- 발생교통량 예측을 위해서는 앞에서 예측된 통행량을 차량단위로 전환하는 과정이 필요한데, 이를 위한 변수로 수단별 평균재차인원을 산정하였음.

■ 차종별 평균재차인원

(단위 : 인/대)

구분	승용차		택시	
	상주	방문	상주	방문
공동주택	1.36	1.42	1.50	1.53
근린생활시설	1.39	1.43	1.34	1.53

- 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 장래 단기목표연도인 2031년 첨두시 발생교통량은 유입 281대/시, 유출 1,049대/시, 총 1,330대/시, 장래 장기목표연도인 2035년 첨두시 발생교통량은 유입 277대/시, 유출 1,034대/시, 총 1,311대/시로 예측되었음.

■ 장래 시간대별 발생교통량(2031년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	18	223	39	39	57	262	319
07:00~08:00	51	716	130	130	181	846	1,027
08:00~09:00	115	883	166	166	281	1,049	1,330
09:00~10:00	130	338	65	65	195	403	598
10:00~11:00	139	219	47	47	186	266	452
11:00~12:00	160	198	44	44	204	242	446
12:00~13:00	182	194	45	45	227	239	466
13:00~14:00	228	202	55	55	283	257	540
14:00~15:00	257	220	62	62	319	282	601
15:00~16:00	289	230	67	67	356	297	653
16:00~17:00	325	216	76	76	401	292	693
17:00~18:00	389	206	85	85	474	291	765
18:00~19:00	622	177	118	118	740	295	1,035
19:00~20:00	663	161	120	120	783	281	1,064
20:00~21:00	488	113	87	87	575	200	775
21:00 이후	316	76	58	58	374	134	508
합계	4,372	4,372	1,264	1,264	5,636	5,636	11,272

■ 장래 시간대별 발생교통량(2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	17	220	38	38	55	258	313
07:00~08:00	51	706	128	128	179	834	1,013
08:00~09:00	117	874	160	160	277	1,034	1,311
09:00~10:00	128	332	66	66	194	398	592
10:00~11:00	137	214	47	47	184	261	445
11:00~12:00	156	194	45	45	201	239	440
12:00~13:00	177	190	45	45	222	235	457
13:00~14:00	224	198	54	54	278	252	530
14:00~15:00	252	216	61	61	313	277	590
15:00~16:00	284	226	66	66	350	292	642
16:00~17:00	320	212	74	74	394	286	680
17:00~18:00	382	202	83	83	465	285	750
18:00~19:00	613	174	116	116	729	290	1,019
19:00~20:00	653	157	117	117	770	274	1,044
20:00~21:00	481	112	85	85	566	197	763
21:00 이후	311	76	56	56	367	132	499
합계	4,303	4,303	1,241	1,241	5,544	5,544	11,088

(4) 순수 발생교통량 예측

- 본 사업과 같은 경우 예측된 사업 미시행시 교통량에는 재건축 예정지의 기존시설에서 발생되고 있는 교통량이 포함되어 있으므로, 장래 사업미시행시 교통량에서 기존 주거시설의 발생량을 제외하고, 사업지 신축 발생량을 노선배정 하여야함.

■ 사업지 내 기존 주거시설 개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분	세대수	전용면적	공급면적
복도식	480	65.08	84.64
계단식	27	81.64	97.83
	18	83.47	99.39
	18	93.18	110.97
	27	93.24	111.73
	108	95.01	113.87
	72	95.21	113.37
	72	95.22	113.38
	108	95.27	114.18
	193	95.06	118.60
	191	95.28	120.61
복도식	15	120.43	140.34
	60	122.46	142.71
	120	115.47	144.06
	72	115.47	146.17
	15	141.10	164.43
	96	142.51	177.68
	96	143.36	178.53
	60	152.85	178.12
합 계	1,848	180,001.43	222,782.46

■ 사업지 내 기존 주거시설 총 활동인구(2023년)

구 분		세대수(세대)	원단위(인/세대)		1일 총활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구	합계
사업지 내 기존 주거시설	주거3	480	3.48	1.08	1,670	518	2,188
	주거4	834	3.93	1.12	3,278	934	4,212
	주거5	534	4.06	1.17	2,168	625	2,793
합계		1,848	-	-	7,116	2,077	9,193

주) 세대수는 내부 조사자료를 활용하여 세대당 면적을 고려하여 산정하였음.

■ 사업지 내 기존 주거시설 1일 총 활동인구 예측

(단위 : 인/일)

구 분		세대수 (세대)	2031년			2035년		
			상주인구	방문인구	합계	상주인구	방문인구	합계
사업지 내 기존 주거시설	주거3	480	1,670	499	2,169	1,670	485	2,155
	주거4	834	3,278	901	4,179	3,278	876	4,154
	주거5	534	2,168	598	2,766	2,168	577	2,745
합계		1,848	7,116	1,998	9,114	7,116	1,938	9,054

주 : 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

- 사업지내 기존 주거시설의 상주인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 1목표연도별 1인당 목적통행횟수 2031년 2.57통행/인, 2035년 2.53통행/인을 적용하여 장래 사업지 1일 총 통행량을 예측하였으며, 방문인구의 경우 통행특성상 왕복통행을 전제로 1인 2.0통행을 적용하였음.
- 사업지내 기존 주거시설의 장래 목표연도별 1일 총 통행량을 추정한 결과 2031년에 22,284통행/일, 2035년에 21,878통행/일로 예측되었음.

■ 사업지 내 기존 주거시설 1일 총 통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수 (세대)	2031년			2035년		
			상주인구	방문인구	합계	상주인구	방문인구	합계
사업지 내 기존 주거시설	주거3	480	4,292	998	5,290	4,224	970	5,194
	주거4	834	8,424	1,802	10,226	8,294	1,752	10,046
	주거5	534	5,572	1,196	6,768	5,484	1,154	6,638
합계		1,848	18,288	3,996	22,284	18,002	3,876	21,878

주) 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

- 본 사업지내 기존 주거시설의 장래 목표연도별 시간대별 유출입통행량은 사업시행시 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사 자료를 이용하였음.

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 교통수단별 시간대별 통행량 예측 결과(2031년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	11	155	2	30	20	332	5	90	38	607	645
07:00~08:00	29	499	7	100	61	1,140	17	333	114	2,072	2,186
08:00~09:00	68	617	17	127	132	1,430	33	426	250	2,600	2,850
09:00~10:00	83	231	20	50	147	473	35	125	285	879	1,164
10:00~11:00	89	147	22	34	156	283	37	72	304	536	840
11:00~12:00	104	132	27	32	192	239	48	58	371	461	832
12:00~13:00	118	125	32	32	252	227	75	55	477	439	916
13:00~14:00	149	132	39	33	302	237	84	57	574	459	1,033
14:00~15:00	170	146	44	38	341	263	95	63	650	510	1,160
15:00~16:00	192	151	49	39	392	272	109	66	742	528	1,270
16:00~17:00	218	142	55	37	481	256	143	63	897	498	1,395
17:00~18:00	264	134	63	34	593	237	176	56	1,096	461	1,557
18:00~19:00	426	112	88	28	872	195	231	45	1,617	380	1,997
19:00~20:00	456	98	90	24	900	172	224	40	1,670	334	2,004
20:00~21:00	337	64	66	16	662	112	163	26	1,228	218	1,446
21:00 이후	219	48	44	11	448	83	118	18	829	160	989
합계	2,933	2,933	665	665	5,951	5,951	1,593	1,593	11,142	11,142	22,284

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 교통수단별 시간대별 통행량 예측 결과(2035년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	11	153	2	29	20	326	5	89	38	597	635
07:00~08:00	29	492	7	99	59	1,119	16	329	111	2,039	2,150
08:00~09:00	67	609	16	125	130	1,405	33	420	246	2,559	2,805
09:00~10:00	82	228	20	49	144	464	34	123	280	864	1,144
10:00~11:00	87	144	22	33	151	279	36	70	296	526	822
11:00~12:00	102	130	26	31	187	235	47	57	362	453	815
12:00~13:00	116	123	31	31	247	222	74	54	468	430	898
13:00~14:00	146	129	38	33	296	231	83	56	563	449	1,012
14:00~15:00	167	143	43	37	333	257	93	62	636	499	1,135
15:00~16:00	189	149	48	38	384	265	107	65	728	517	1,245
16:00~17:00	215	140	54	36	471	249	141	61	881	486	1,367
17:00~18:00	260	131	61	33	581	232	174	56	1,076	452	1,528
18:00~19:00	420	110	87	27	856	190	226	44	1,589	371	1,960
19:00~20:00	450	96	88	24	883	167	221	39	1,642	326	1,968
20:00~21:00	331	63	65	16	650	110	162	25	1,208	214	1,422
21:00 이후	215	47	44	11	440	81	116	18	815	157	972
합계	2,887	2,887	652	652	5,832	5,832	1,568	1,568	10,939	10,939	21,878

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

- 본 사업지내 기존 주거시설의 장래 목표연도별 시간대별 유출입통행량은 사업시행시 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사 자료를 이용하였음.

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 시간대별 발생교통량 예측(2031년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	8	114	20	20	28	134	162
07:00~08:00	21	367	67	67	88	434	522
08:00~09:00	49	454	84	84	133	538	671
09:00~10:00	60	169	33	33	93	202	295
10:00~11:00	64	107	23	23	87	130	217
11:00~12:00	75	95	21	21	96	116	212
12:00~13:00	85	91	21	21	106	112	218
13:00~14:00	108	95	26	26	134	121	255
14:00~15:00	123	105	29	29	152	134	286
15:00~16:00	139	109	32	32	171	141	312
16:00~17:00	159	102	37	37	196	139	335
17:00~18:00	193	96	41	41	234	137	371
18:00~19:00	312	81	59	59	371	140	511
19:00~20:00	335	71	60	60	395	131	526
20:00~21:00	247	46	44	44	291	90	381
21:00 이후	159	35	29	29	188	64	252
합계	2,137	2,137	626	626	2,763	2,763	5,526

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 시간대별 발생교통량 예측(2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	8	113	20	20	28	133	161
07:00~08:00	21	362	66	66	87	428	515
08:00~09:00	49	448	83	83	132	531	663
09:00~10:00	59	167	32	32	91	199	290
10:00~11:00	63	105	22	22	85	127	212
11:00~12:00	73	94	21	21	94	115	209
12:00~13:00	84	89	21	21	105	110	215
13:00~14:00	106	93	25	25	131	118	249
14:00~15:00	120	103	29	29	149	132	281
15:00~16:00	137	107	31	31	168	138	306
16:00~17:00	156	100	36	36	192	136	328
17:00~18:00	190	95	41	41	231	136	367
18:00~19:00	307	79	58	58	365	137	502
19:00~20:00	330	69	59	59	389	128	517
20:00~21:00	244	45	42	42	286	87	373
21:00 이후	157	35	28	28	185	63	248
합계	2,104	2,104	614	614	2,718	2,718	5,436

■ 발생교통량 종합

기존 주거시설 존치시(①)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2031년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	49	454	84	84	133	538	671
	1일 발생교통량(대/일)	2,137	2,137	626	626	2,763	2,763	5,526
2035년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	49	448	83	83	132	531	663
	1일 발생교통량(대/일)	2,104	2,104	614	614	2,718	2,718	5,436
사업시행시 전체 발생량(②)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2031년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	116	884	165	165	281	1,049	1,330
	1일 발생교통량(대/일)	4,355	4,355	1,260	1,260	5,615	5,615	11,230
2035년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	115	872	162	162	277	1,034	1,311
	1일 발생교통량(대/일)	4,287	4,287	1,237	1,237	5,524	5,524	11,048
순수 발생량(②-①)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2031년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	66	429	82	82	148	511	659
	1일 발생교통량(대/일)	2,235	2,235	638	638	2,873	2,873	5,746
2035년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	68	426	77	77	145	503	648
	1일 발생교통량(대/일)	2,199	2,199	627	627	2,826	2,826	5,652

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

라) 노선배정(Trip assignment)

- 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크사이의 교통량을 예측하는 작업을 말함.
- 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 함.

(1) 노선배분 접근방법

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요함.
- 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있음.

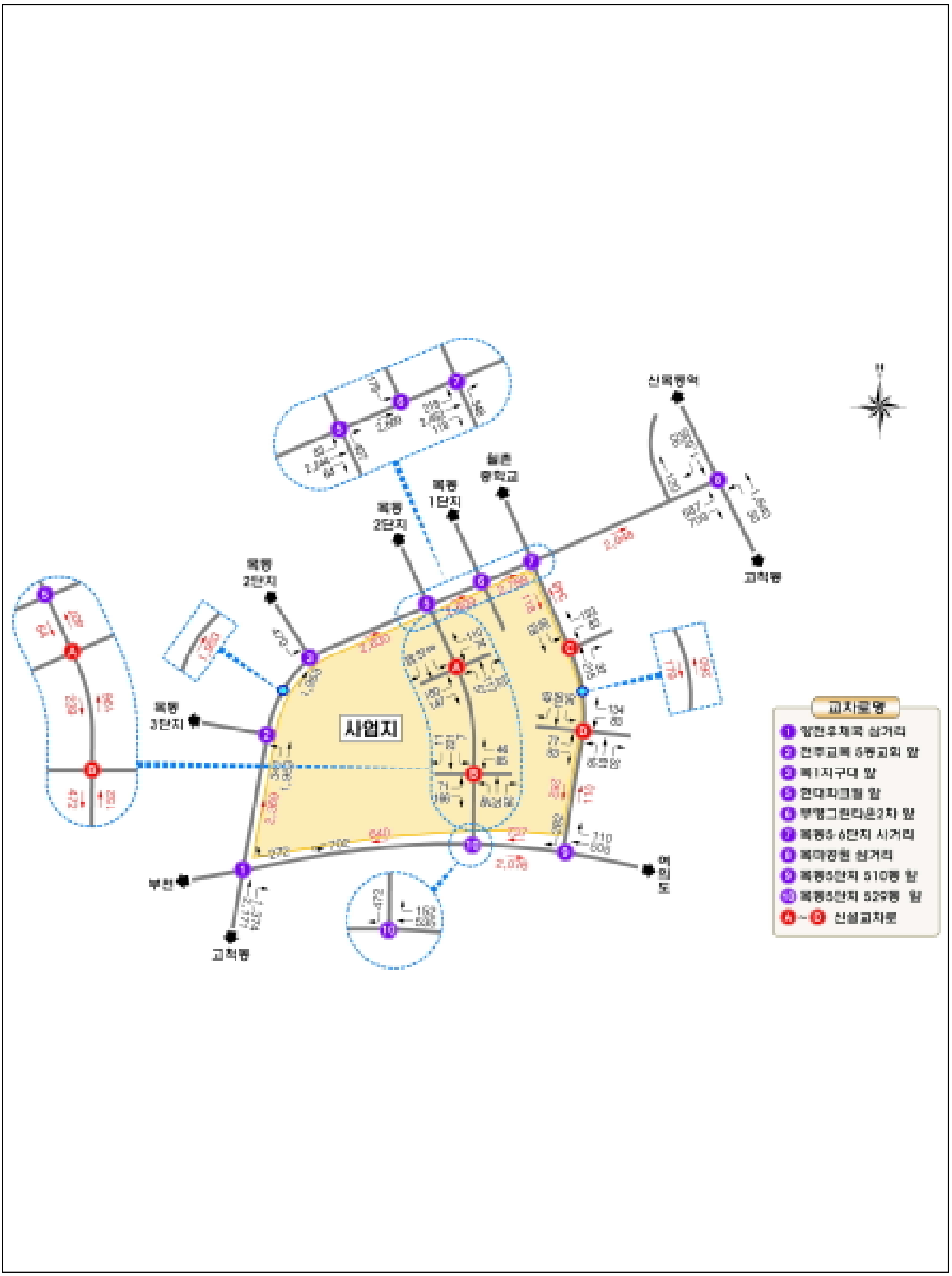
  첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

  둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용률을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법

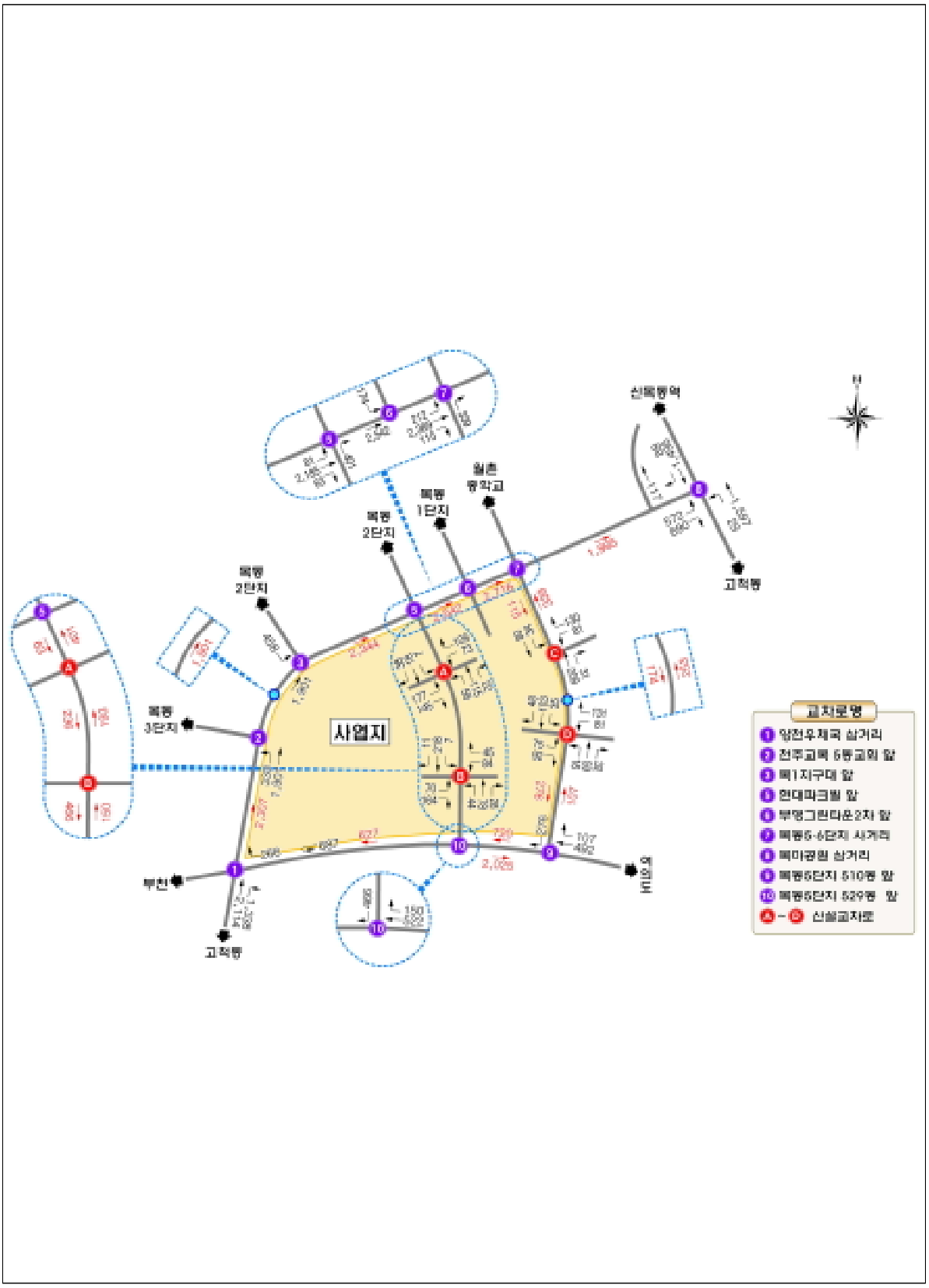
  셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 배분하는 방법 등이 있음.
- 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있음.
- 따라서, 본 검토서에서는 분석대상 구간가로의 차량 이용률을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였음.

(2) 사업시행시 교통수요 예측 결과

■ 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년, 평일, 08:00~09:00시, 단위: 대/시)



■ 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2035년, 평일, 08:00~09:00시, 단위: 대/시)

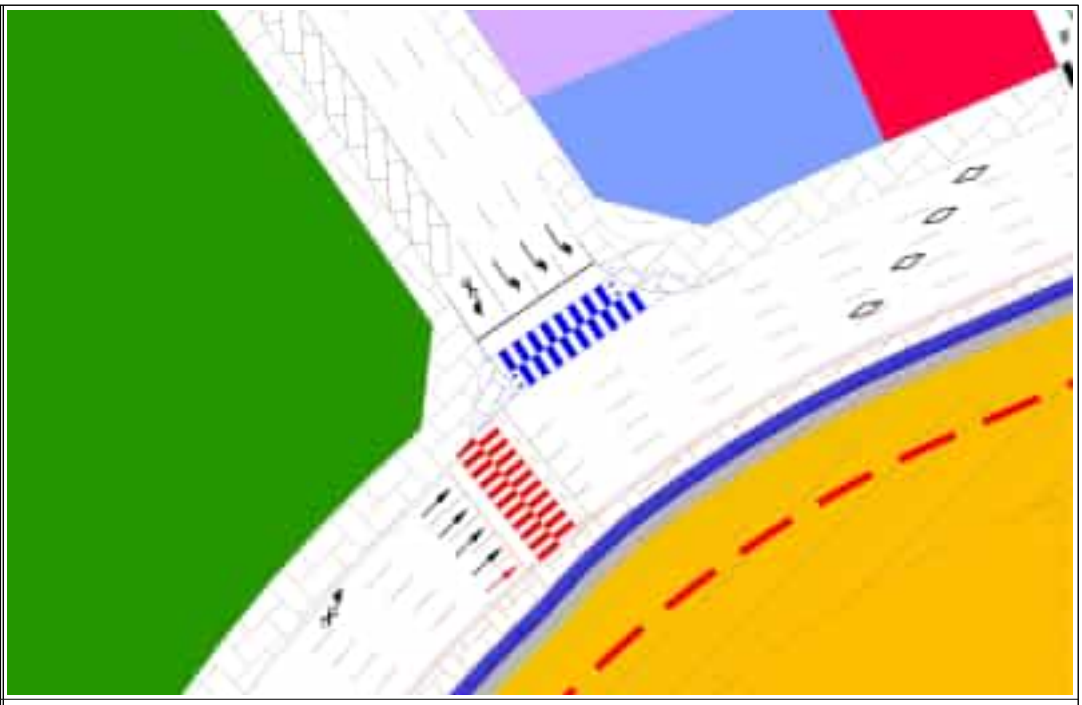


마) 장래 사업시행에 따른 기하구조 변경 및 신설교차로

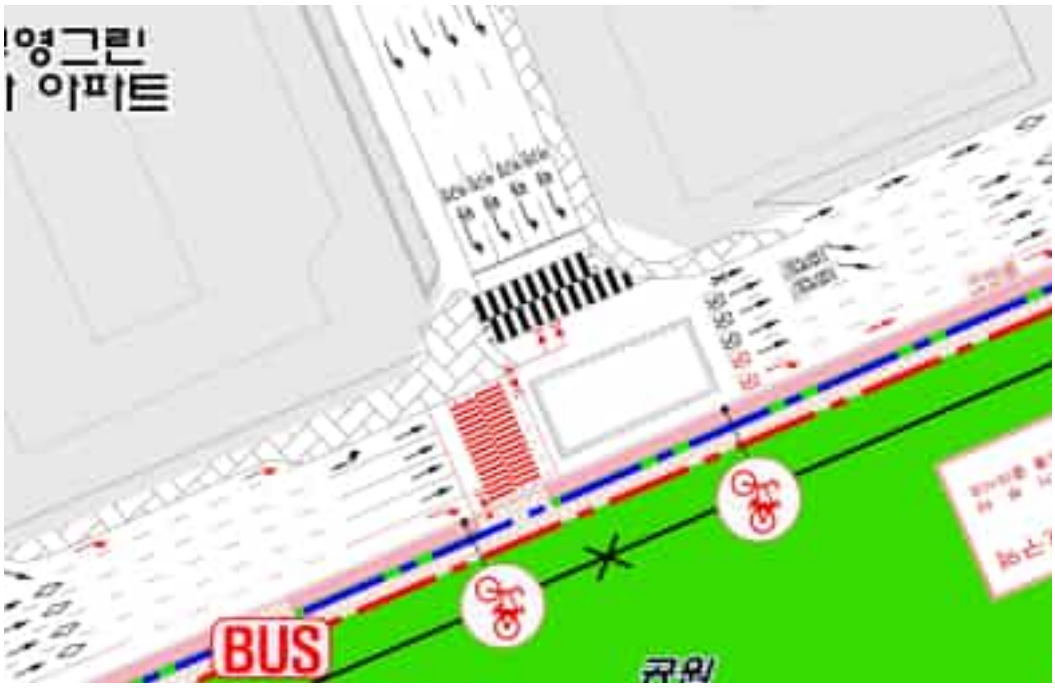
- 사업시행으로 인해 교차로 기하구조 변경 및 신설교차로의 내용을 반영하여, 사업 시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석을 시행하도록 하였음.

(1) 사업시행에 따른 기하구조 변경

■ 장래 ③목1지구대 앞 기하구조 변경

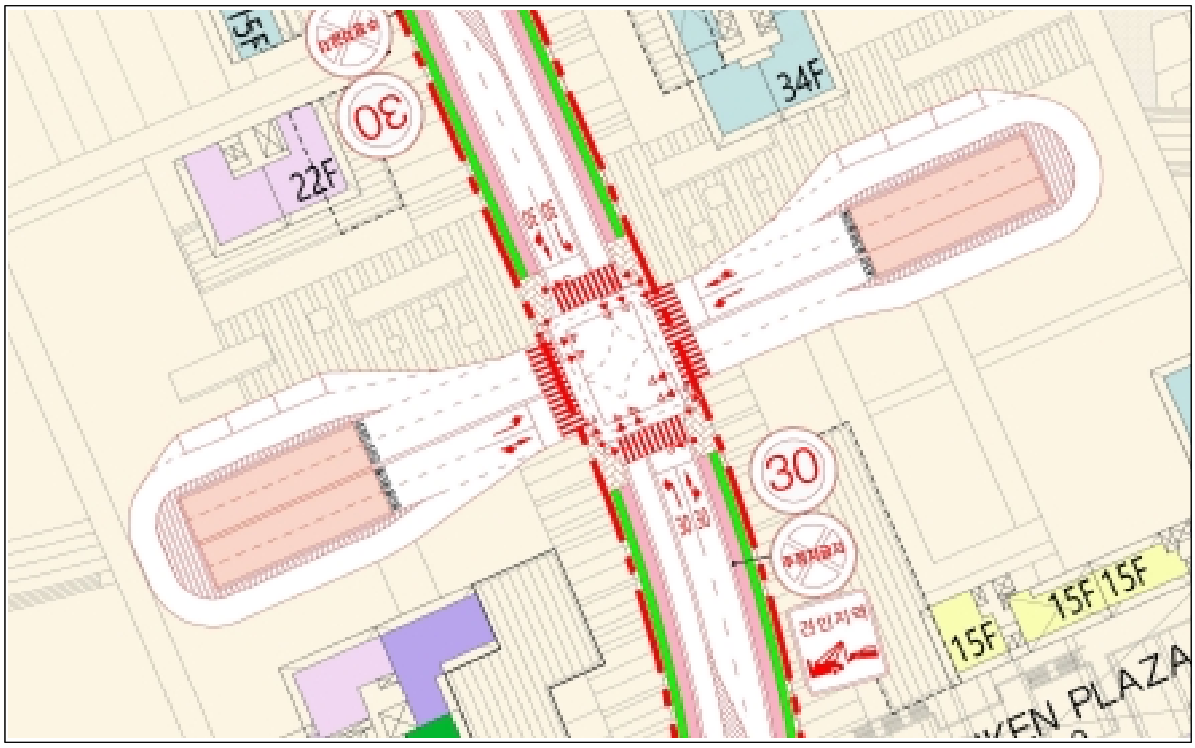
사업 미시행시	
사업 시행시	

■ 장래 ⑥부영그린타운2차 앞 기하구조 변경

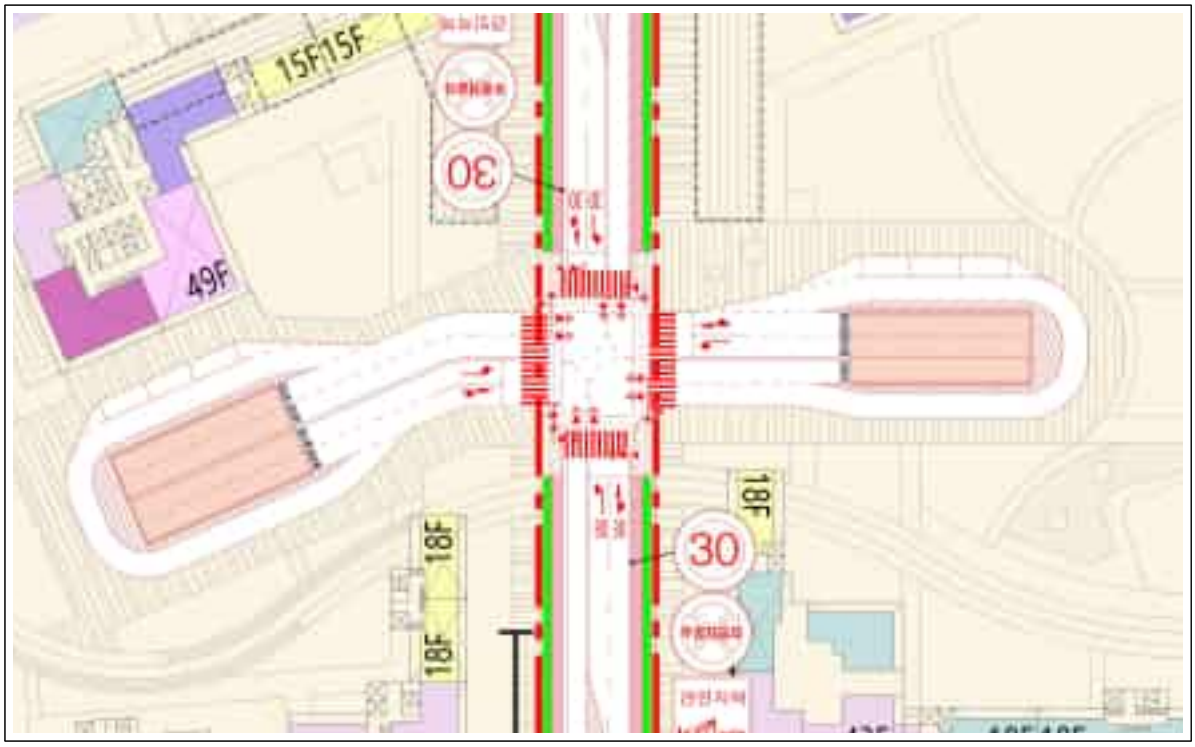
사업 미시행시	
사업 시행시	

(2) 사업시행에 따른 신설교차로

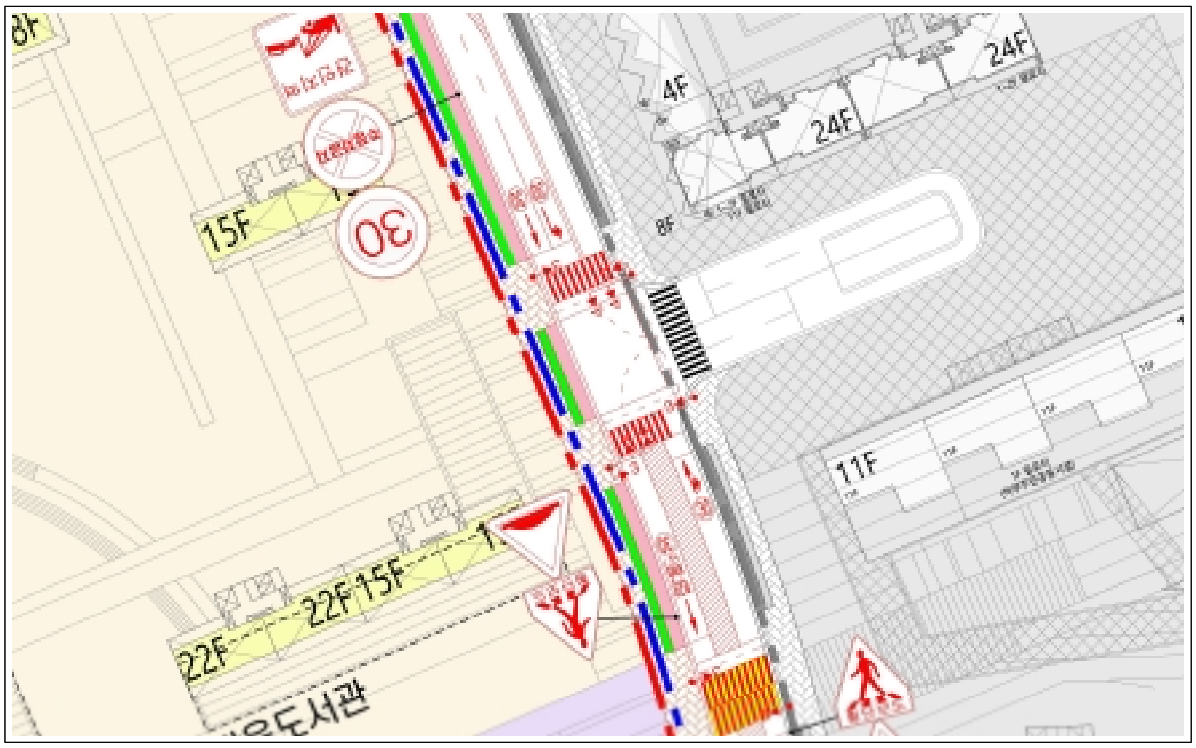
■ Ⓐ 신설교차로



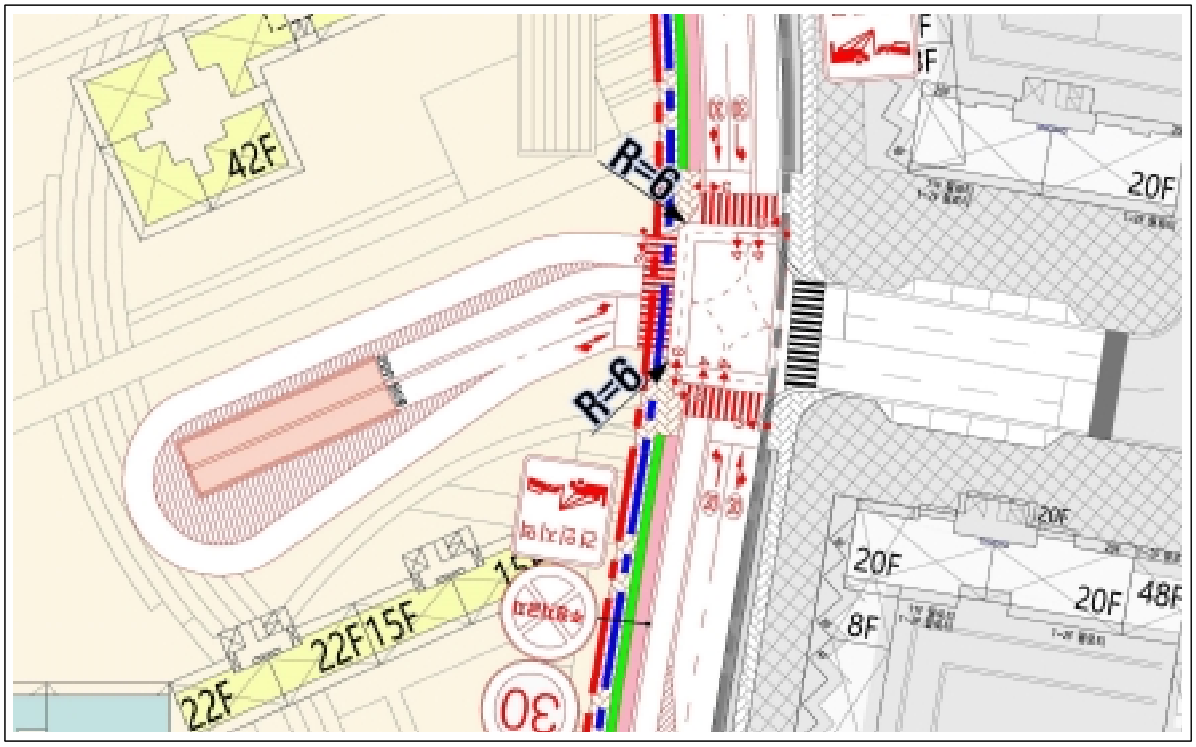
■ Ⓑ 신설교차로



■ Ⓒ 신설교차로


24F
4F
24F
15F
30
11F
22F
15F
22F

■ Ⓓ 신설교차로


42F
R=6
R=6
20F
20F
20F
20F
48F
8F
22F
15F
22F
30

바) 사업시행시 교통영향 분석

- 장래 사업시행시 장래목표년도의 교통영향분석 결과는 다음과 같음.

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,549	6.42	43.66	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,418	19.09	34.48	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,484	6.37	43.74	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,356	18.96	34.58	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

(2) 2차로도로 서비스수준 분석결과

■ 2차로도로 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
중로 2-	⑤	⇔	⑩	2	511	14.4	29.6	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	433	15.5	27.3	C

주1) 교차로명 - ⑤현대파크빌 앞, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

■ 2차로도로 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
중로 2-	⑤	⇔	⑩	2	497	14.5	29.2	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	422	15.5	27.2	C

주 : 1) 교차로명 - ⑤현대파크빌 앞, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

(3) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,423	9.1	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,788	8.7	A
⑧ 목마공원삼거리	4,591	26.9	B
Ⓐ 신설교차로	771	10.3	A
Ⓑ 신설교차로	759	8.3	A
Ⓒ 신설교차로	581	12.5	A
Ⓓ 신설교차로	688	8.2	A

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, Ⓐ신설교차로, Ⓑ신설교차로, Ⓒ신설교차로, Ⓓ신설교차로는 사업시행시 신호운영최적화를 실시하였음

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시, 평일, 08~09시)

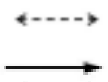
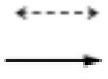
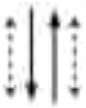
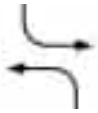
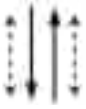
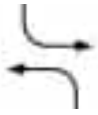
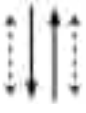
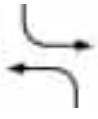
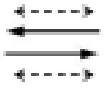
교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,359	9.0	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,716	8.6	A
⑧ 목마공원삼거리	4,471	26.7	B
Ⓐ 신설교차로	760	10.4	A
Ⓑ 신설교차로	749	8.3	A
Ⓒ 신설교차로	565	12.3	A
Ⓓ 신설교차로	672	8.2	A

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, Ⓐ신설교차로, Ⓑ신설교차로, Ⓒ신설교차로, Ⓓ신설교차로는 사업시행시 신호운영최적화를 실시하였음

사) 최적 신호운영방안 제시

- 장래 목표연도인 2035년 사업시행시를 기준으로 신호 최적화에 따른 교차로 분석 결과, 평균제어지체가 7.1초/대 감소하는 것으로 나타나며, 주변 교차로의 최적 신호운영방안을 제시하여 발생교통량으로 인한 교통영향을 최소화하였음.

■ 주변교차로 최적신호 운영방안

교 차 로 명	φ1	φ2	φ3	φ4	주기(초)
③ 목1지구대 앞					110
	72(3)	32(3)			
⑥ 부영그린타운2차 앞					110
	75(3)	29(3)			
⑧ 목마공원삼거리					130
	80(3)	15(3)	26(3)		
Ⓐ 신설교차로					80
	19(3)	12(3)	15(3)	22(3)	
Ⓑ 신설교차로					80
	19(3)	19(3)	15(3)	15(3)	
Ⓒ 신설교차로					80
	39(3)	15(3)	17(3)		
Ⓓ 신설교차로					80
	19(3)	15(3)	15(3)	19(3)	

■ 신호최적화에 따른 개선효과(2035년, 08~09시)

교 차 로 명	사업시행시(Ⓐ)		최적화시(Ⓑ)		증 감 (Ⓑ-Ⓐ)
	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	
③ 목1지구대 앞	9.0	A	8.6	A	▽0.4
⑥ 부영그린타운2차 앞	8.6	A	8.1	A	▽0.5
⑧ 목마공원삼거리	26.7	B	19.6	B	▽7.1
Ⓐ 신설교차로	10.4	A	10.4	A	-
Ⓑ 신설교차로	8.3	A	8.3	A	-
Ⓒ 신설교차로	12.3	A	12.3	A	-
Ⓓ 신설교차로	8.2	A	8.2	A	-

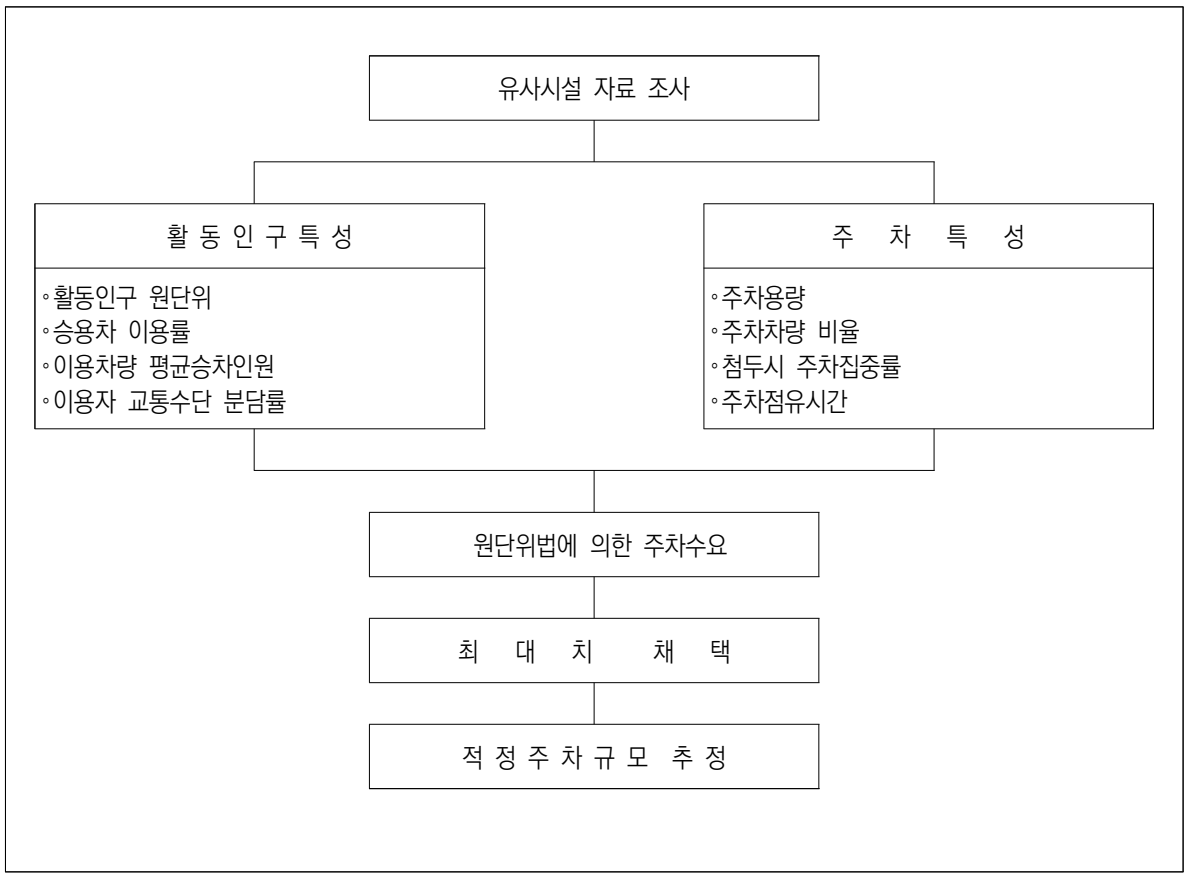
이 하 여 백

3. 주차수요예측

1) 접근방법

- 주차수요예측의 목적은 사업시행후의 주차수요를 분석함으로서 해당 사업지의 법정대수와 비교, 분석 등을 통하여 적정 주차확보규모를 분석, 제시함으로서 주차공급상의 문제를 최소화하는데 그 목적이 있음.
- 주차수요는 대상시설의 활동인구규모, 용도별연상면적, 토지이용상태 주차행태등 복합적인 요소에 의하여 변화하며 일반적으로 이들의 장래 변화치를 적용하여 장래 주차수요를 예측함.
- 현재 보편적으로 사용되고 있는 사용되고 주차수요예측기법은 유사집단간의 특성분석을 통한 '원단위법'과 사람통행실태 조사에 의한 'P요소법', 승용차통행에 의한 '승용차 O/D조사법' 기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 '누적주차대수방법' 등이 있음.
- 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰한 바, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표년도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함.

■ 주차수요 예측 과정도



2) 법정 주차대수 산정

- 본 과업에서는 법정주차대수를 산정하기 위하여『주택건설기준 등에 관한 규정, 시행 2024. 7. 17., [대통령령 제34691호, 2024. 7. 9., 일부개정]』,『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2024. 8. 21』[별표2] 에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음.

■ 주택건설기준 등에 관한 규정

주택의 규모별 전용면적(㎡)		주차장설치기준(대/㎡, 대/세대)			
		특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	그 밖의 지역
전용면적기준	85㎡이하	1/75	1/85	1/95	1/110
	85㎡초과	1/65	1/70	1/75	1/85
세대수기준	60㎡이하	세대당 0.7대			
	60㎡초과	세대당 1.0대			

자료 :『주택건설기준 등에 관한 규정, 시행 2024. 7. 17., [대통령령 제34691호, 2024. 7. 9., 일부개정]』

■ 서울특별시 설치대상시설물 종류 및 설치기준(제20조제1항 관련) [별표 2]

시설물	설치기준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ **시설면적 134㎡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)이상**으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 :『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2024. 8. 21』[별표2]

■ 법정주차대수 산정

구 분		전용면적(㎡)	세대수(세대)/연면적(㎡)	산정면적(㎡)	법정주차 산정기준(대)		법정주차대수(대)		법정주차 산정결과(대)
					세대	면적	세대	면적	
공동주택	주거2	59.9	987	59,121.3	0.8	75	789.6	788.3	789.6
	주거3	84.9	1651	140,169.9	1.0	75	1,651.0	1,868.9	1,868.9
	주거4	99.9	478	47,752.2	1.0	65	478.0	734.7	734.7
	주거5	124.9	349	43,590.1	1.0	65	349.0	670.6	670.6
		135.9	138	18,754.2	1.0	65	138.0	288.5	288.5
		151.9	94	14,278.6	1.0	65	94.0	219.7	219.7
	주거6	165.9	44	7,299.6	1.0	65	44.0	112.3	112.3
		185.9	47	8,737.3	1.0	65	47.0	134.4	134.4
		197.9	44	8,707.6	1.0	65	44.0	134.0	134.0
	소계		3,832	348,410.8	-	-	3,634.6	4,951.4	4,952.7 ≒4,953
근린생활시설			7,790.0	7,790.0	134	-	-	58.1	58.1 ≒58
합 계			-	-	-	-	-	-	5,011

3) 주차수요예측

■ 주차수요대수 산정

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	주차발생원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)		이용 효율	주차수요(대)	
			2031년	2035년		2031년	2035년
공동주택	주거2	987	1.04	1.02	1.00	1,026	1,007
	주거3	1,651	1.13	1.11		1,866	1,833
	주거4	478	1.31	1.28		626	612
	주거5	581	1.57	1.54		912	895
	주거6	135	2.00	1.96		270	265
	소계	3,832	-	-	-	4,700	4,612
근린생활시설		7,790.00	8.49	8.31	0.85	78	76
합 계		7,790.00	-	-	-	4,778	4,688

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

4) 주차수요 종합

- 본 사업지의 계획주차대수에 대한 장래주차수요대수 및 법정주차대수 비교·분석결과, 계획주차대수 7,734대로 법정주차대수 5,011대의 154.3%이며, 원단위법에 의한 장래주차수요는 단기목표년도 2031년 주차수요대수는 4,778대(161.9%), 장기목표년도 2035년 주차수요대수는 4,688대(165.0%)로 분석되었음.

■ 주차수요 종합

(단위 : 대)

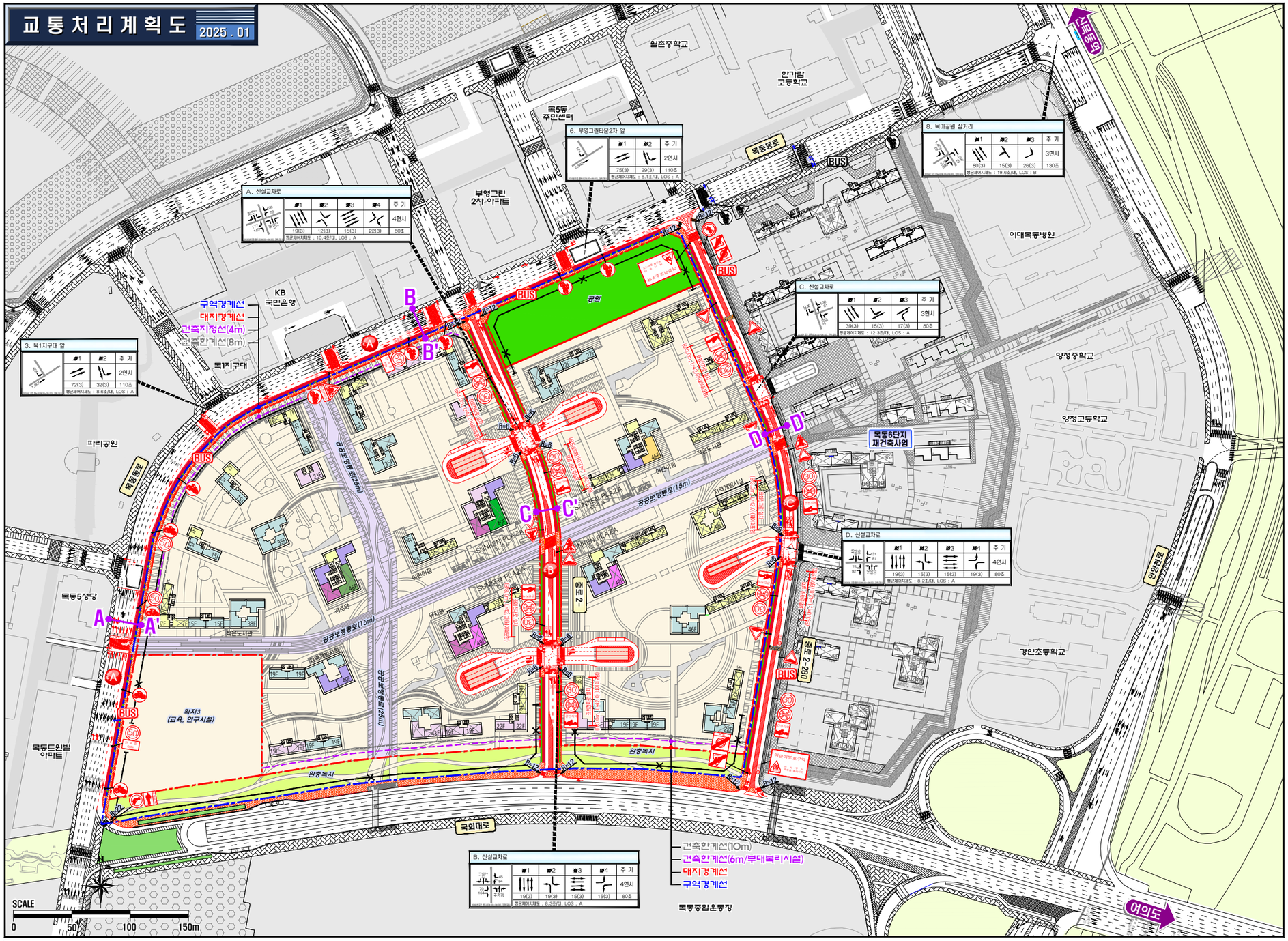
계획주차대수	법정주차대수	주차수요(원단위법)		본 평가지표
		2031년	2035년	
7,734	5,011	4,778	4,688	5,011
계획주차대비	2,723	2,956	3,046	2,723
계획주차/예측주차(%)	154.3%	161.9%	165.0%	154.3%

4 교통운영개선방안

1. 교통처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11』 종합 개선안도 반영
	- Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,011대 ○ 주차수요대수 : 4,778대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,734대 - 법정주차대수 대비 154.3% 확보 - 주차수요대수 대비 161.9% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 험프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

교통처리계획도 2025.01



A. 신설교차로

	#1	#2	#3	#4	주 기
	19(3)	12(3)	15(3)	22(3)	4면시
	80초				

평균제어지체도 : 10.4초/대, LOS : A

3. 목1지구대 앞

	#1	#2	주 기
	72(3)	32(3)	2면시
	110초		

평균제어지체도 : 8.6초/대, LOS : A

6. 부영그린타운2차 앞

	#1	#2	주 기
	75(3)	29(3)	2면시
	110초		

평균제어지체도 : 8.1초/대, LOS : A

8. 목마공원 삼거리

	#1	#2	#3	주 기
	80(3)	15(3)	26(3)	3면시
	130초			

평균제어지체도 : 19.6초/대, LOS : B

C. 신설교차로

	#1	#2	#3	주 기
	39(3)	15(3)	17(3)	3면시
	80초			

평균제어지체도 : 12.3초/대, LOS : A

D. 신설교차로

	#1	#2	#3	#4	주 기
	19(3)	15(3)	15(3)	19(3)	4면시
	80초				

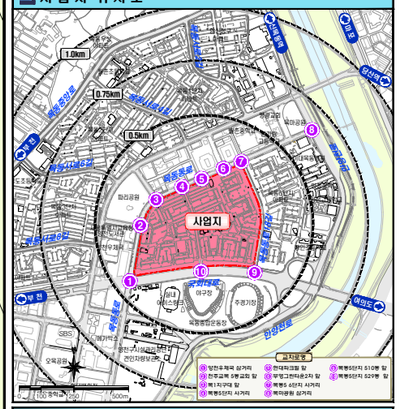
평균제어지체도 : 8.2초/대, LOS : A

B. 신설교차로

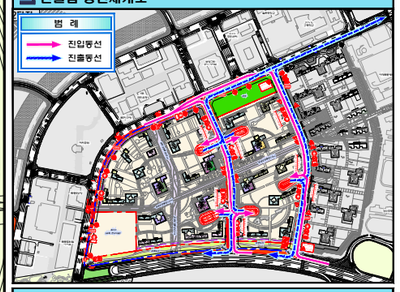
	#1	#2	#3	#4	주 기
	19(3)	19(3)	15(3)	15(3)	4면시
	80초				

평균제어지체도 : 8.3초/대, LOS : A

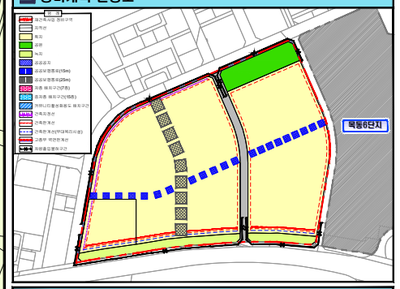
사업지 위치도



진출입 동선체계도



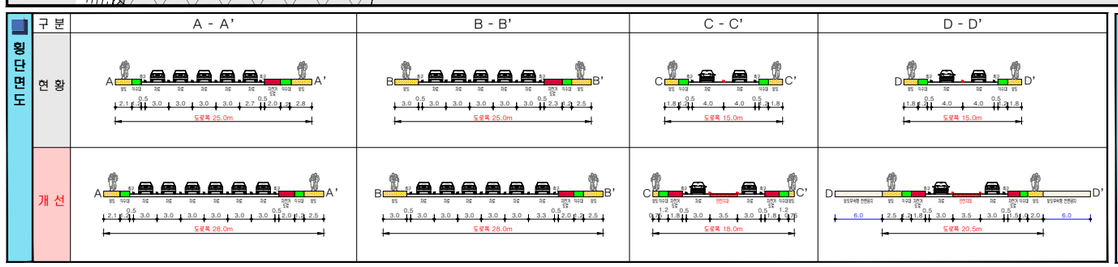
정비계획 결정도



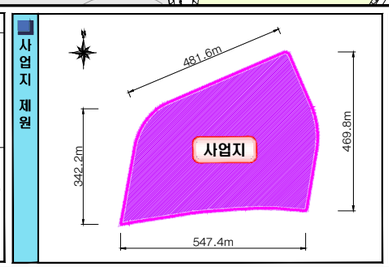
개선 방안

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	· 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11」 종합개선안도 반영
	-	· 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설
	대로	· 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→ 28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로)
	중로	· 중로 2-호선 : B=18.0m, L=999.0m(왕복 3차로)
	중로	· 중로 2-280호선 : B=20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시계사)
진출입 동선	-	· 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 · 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	· 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) · B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	· 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	· 법정주차대수 : 5,011대 · 주차수요대수 : 4,778대(2031년, 원단위법, 현황) · 계획주차대수 : 7,734대 - 법정주차대수 대비 154.3% 확보 - 주차수요대수 대비 161.9% 확보
대중교통 보행 및 자전거	법제정조	· 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	법제정조	· 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 횡단보도(4개소) 설치
	법제정조	· 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	법제정조	· 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	법제정조	· 중로2-280호선 상 교육환지역 설치(4개소)

횡단면도



사업지 제원



범례

	보도(전체지구)		보도(신설)
	횡단보도(전체지구)		횡단보도(신설)
	자전거횡단도(전체지구)		자전거횡단도(신설)
	유예공원(전체지구)		고원식횡단보도(신설)
	식수대(전체지구)		교육환지역(신설)
	교육환지역(전체지구)		교통안전표지판(신설)
	자전거도로(신설)		차량진출입
	식수대(신설)	BUS	버스정류장(신설)
BUS	버스정류장(전체지구)		

사업명		승 인	심 사	설 계	제 도	일 자	축 척
목동 5단지 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 변경 결정(안) 교통성검토서	(주) 동 림 피 엔 디 P&D DONGRIM PLANNING and DEVELOPMENT					2025 . 01	NONE

도면명: 교 통 처 리 계 획 도