재공람공고

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역13 세부개발계획 수립(안)

목동13단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2025. 01.

양 천 구

목 차

Ⅰ 도시관리계획 결정(변경)[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획]

1 지구단위계획구역 결정(변경)조서 ····· 2

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 4

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 29

4 기타사항에 관한 결정조서 ····· 67

5 지구단위계획 시행지침 ····· 73

Ⅱ 특별계획구역13 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역에 관한 결정 ····· 73

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 73

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 76

4 기타사항에 관한 결정 ····· 78

5 특별계획구역13 세부개발계획 결정도 ····· 81

Ⅲ 정비계획 및 정비구역 지정(변경) 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 83

Ⅳ 기초조사 조서

1 기초조사 확인 내역서 ····· 133

1 토지조서 및 건축물조서 ····· 143

Ⅴ 계획 설명서

1 계획의 개요 ····· 146

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토 ····· 148

3 현황분석 ····· 163

4 건축계획(안) ····· 170

5 교통처리에 관한 계획 ····· 171

6 경관에 관한 계획 ····· 174

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 185

Ⅵ 관련 도면

Ⅶ 교통성 검토서

Ⅷ 경관성 검토서

Ⅸ 환경성 검토서

Ⅹ 첨부자료

1 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

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

1 지구단위계획구역 결정(변경)조서

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

4 기타사항에 관한 결정조서

5 지구단위계획 시행지침

1 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

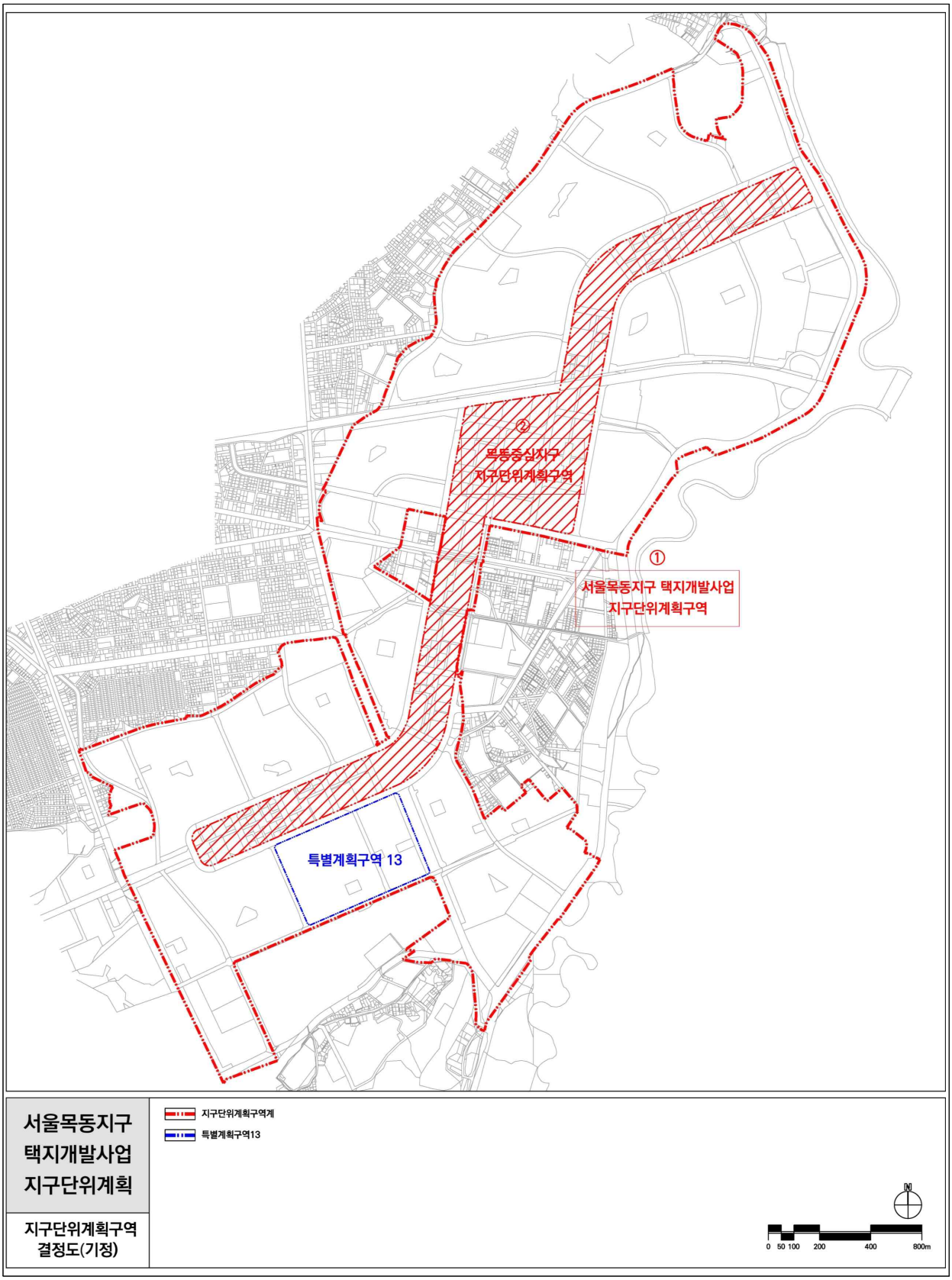
가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,371,097.4 (178,919.9)	-	4,371,097.4 (178,919.9)	최초결정일 (1983.6.28.) 건설부고시 제201호

※ ( )는 목동 13단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

- 이 하 여 백 -

<지구단위계획구역 결정도(기정)>



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

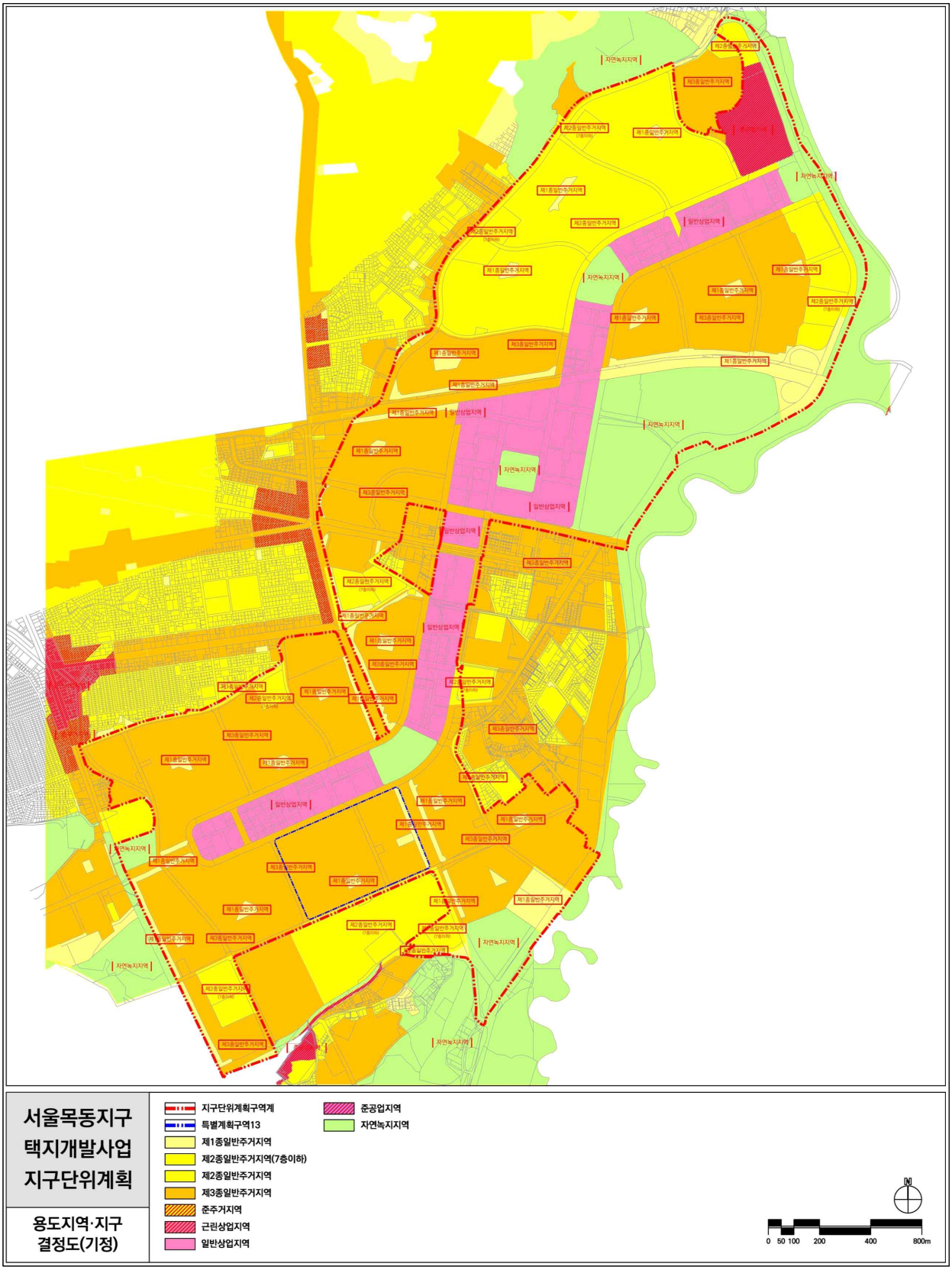
구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,371,097.40	-	4,371,097.40	100.0	
주거 지역	소계	3,171,522.30	-	3,171,522.30	72.6	
	제1종일반주거지역	261,315.20	증) 1,225.9	262,541.10	6.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.80	-	234,953.80	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.20	-	606,609.20	13.9	
	제3종일반주거지역	2,068,644.10	감) 1,225.9	2,067,418.20	47.3	
중심 지역	소계	568,384.80	-	568,384.80	13.0	
	일반상업지역	568,384.80	-	568,384.80	13.0	
공업 지역	소계	73,561.20	-	73,561.20	1.7	
	준공업지역	73,561.20	-	73,561.20	1.7	
녹지 지역	소계	557,629.10	-	557,629.10	12.7	
	자연녹지지역	557,629.10	-	557,629.10	12.7	

▌ 용도지역별 변경 사유서

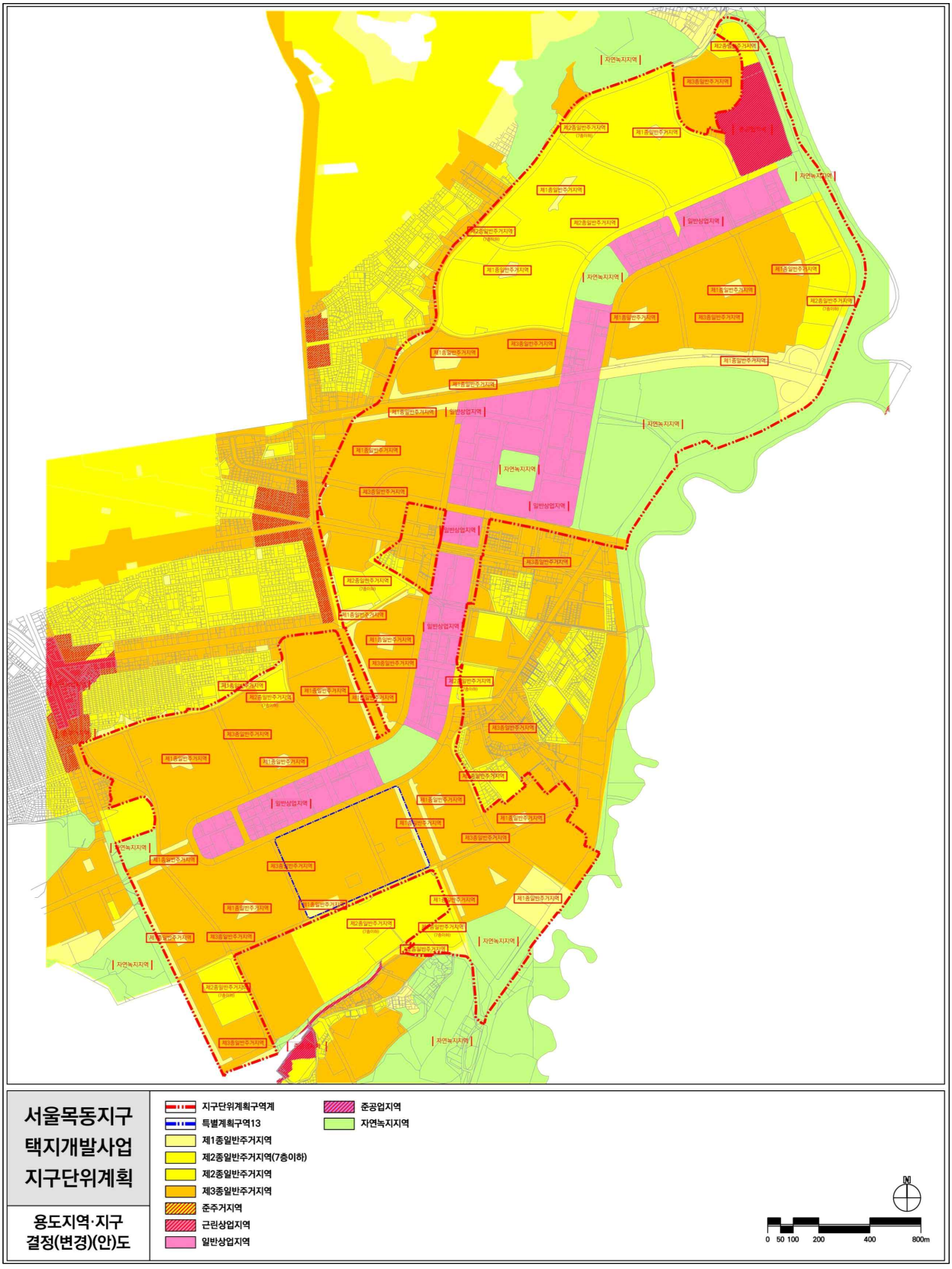
위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기 정	변 경		
양천구 신정동 327	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	5,000.0	◦ 목동 13단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 327-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,265.5	◦ 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	666.0	◦ 목동 13단지 내 녹지계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 328-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,081.0	◦ 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	93.6	◦ 목동 13단지 내 도로 확폭으로 녹지 중 일부 도로로 변경됨에 따라 토지이용의 효율적인 관리를 위해 용도지역 변경

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

<용도지역·지구 결정도(기정)>



<용도지역·지구 결정(변경)(안)도>



3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

▌ 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	26,233	204,220	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

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

▌ 도로 총괄표(변경)

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	106	57,399	976,457	19	6,072	179,611	41	26,233	275,231	46	25,094	521,615
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	638,962	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	512,671
중로	23	9,576	189,395	-	-	-	20	9,254	185,288	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

▌ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차전용도로		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		건고시198 (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		건고시198 (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	목동오거리	일반도로		〃	
기정	대로	3	86	25~33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로		〃	제방과 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		〃	
기정	대로	3	149	25	보조간선	1,415	대 3-169	신정동83-5	일반도로		〃	
변경	대로	3	149	28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로		〃	
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로		〃	
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로		〃	
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	159	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	160	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로		〃	
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로		〃	
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	169	25	주간선도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로		〃	
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로		〃	
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로		〃	
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로		〃	
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		〃	하수도와 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로		〃	
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3		25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로		양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	268	15	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로		〃	
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		〃	
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		〃	
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로		〃	
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		〃	
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로		〃	
기정	중로	2	274	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		〃	
변경	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로		〃	
기정	중로	2	275	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		〃	
변경	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로		〃	
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		〃	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		〃	
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로		〃	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로		〃	
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로		〃	
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	10	10	국지도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로		〃	
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로		〃	
기정	소로	1	12	10	특수도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로3-173	대로2-79 (오목로)	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		〃	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로		〃	
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로		〃	
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로		〃	
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로		〃	
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로		〃	
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로		〃	
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로		〃	
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로		〃	
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로		〃	
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로		〃	
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로		〃	
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로		〃	
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	〃	
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	〃	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	〃	
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	〃	
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	〃	
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로	-	〃	

▌ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-149	대로 3-149	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 25m→28m ◦ 기·종점 변경	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 ◦ 기·종점 오기 정정
중로 2-274	중로 2-274	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m ◦ 종점 변경	◦ 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 (구역내 획지1 1.5m) ◦ 종점 오기 정정
중로 2-275	중로 2-275	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m ◦ 종점 변경	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 ◦ 종점 오기 정정
중로 2-276	중로 2-276	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭

2) 주차장

▌주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	노외주차장	목동915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동907-8	1,188.4	-	1,188.4	〃	
기정	③	〃	목동907-19	1,124.2	-	1,124.2	〃	
기정	④	〃	목동905-29	684.7	-	684.7	〃	
기정	⑤	〃	신정동318-2	852.0	-	852.0	〃	
기정	⑥	〃	신정동322-5	1,139.0	-	1,139.0	〃	
기정	⑦	〃	신정동323-18	607.0	-	607.0	〃	
기정	⑧	〃	신정동323-13	608.2	-	608.2	〃	
기정	⑨	〃	목동905-21	892.8	-	892.8	〃	
기정	⑩	〃	신정동323-25	726.5	-	726.5	〃	
기정	⑪	〃	신정동323-33	749.2	-	749.2	〃	
기정	⑫	〃	신정동322-12	1,157.4	-	1,157.4	〃	
기정	⑬	〃	신정동319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	

3) 철도

▌철도 결정조서 : 변경없음

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

나. 공간시설

1) 공원

▌공원 총괄표(기정)

구 분	개 소	면 적(㎡)
합계	23	169,687.0
근린공원	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	18	55,573.3

▌공원 총괄표(변경)

구 분	개 소	면 적(㎡)
합계	22	170,271.7
근린공원	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	16	51,158.0
소공원	1	5,000.0

▌공원 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					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	목동903-2	2,985.4	-	2,985.4	〃	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동904-1	6,517.0	-	6,517.0	〃	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동912-1	3,963.8	-	3,963.8	〃	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동913-1	3,815.8	-	3,815.8	〃	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동925-1	2,375.1	-	2,375.1	〃	7단지

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동314-1	3,730.1	-	3,730.1	〃	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동313-2	1,738.6	-	1,738.6	〃	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동312-2	3,500.0	-	3,500.0	〃	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동311-1	3,148.2	-	3,148.2	〃	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동325-2	2,498.5	-	2,498.5	〃	11단지
기정	⑭	제14어린이공원	어린이공원	신정동326-2	3,399.7	-	3,399.7	〃	12단지
폐지	⑮	제15어린이공원	어린이공원	신정동327-1	2,265.5	감) 2,265.5	-	〃	13단지
폐지	⑯	제16어린이공원	어린이공원	신정동328-1	2,149.8	감) 2,149.8	-	〃	13단지
기정	⑰	제17어린이공원	어린이공원	신정동329-2	2,433.9	-	2,433.9	〃	14단지
기정	⑱	제18어린이공원	어린이공원	신정동332-1	2,511.3	-	2,511.3	〃	14단지
기정	⑲	제19어린이공원	어린이공원	신정동330-1	2,029.7	-	2,029.7	〃	14단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동310-7	16,409.3	-	16,409.3	〃	
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	A	공원	소공원	신정동 327	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	13단지

▌공원 변경 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑮	제15 어린이공원	◦ 공원(폐지) - 감)2,265.5㎡	◦ 효율적인 토지이용계획을 위해 대상지 내 어린이공원(2개소) 폐지 후 소공원(1개소)으로 변경
⑯	제16 어린이공원	◦ 공원(폐지) - 감)2,149.8㎡	
A	공원	◦ 공원(신설) - 증)5,000.0㎡	

2) 녹지

▌녹지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5,6,7, 20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	경관녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	경관녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	경관녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑩	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314-2, 3	12,760.9	-	12,760.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동326-1	2,347.9	-	2,347.9	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	㉒	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동328-2	6,013.1	증) 641.2	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	

▌녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉒	13단지 연변녹지	◦ 시설의 종류 및 면적 변경 - 시설의 종류 : 경관녹지 → 연결녹지 - 면적 : 증) 641.2㎡	◦ 시설의 성격에 맞는 시설의 종류 변경 및 공동주택 건설에 따른 주민들에게 여가·휴식을 제공하는 면적 확대

다. 유통 및 공급 시설

1) 수도공급설비 : 변경없음

▌수도공급설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	광역 송수관	목동911-12 → 목동904-8	16,531.6	-	16,531.6	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정

2) 공동구 : 변경없음

▌공동구 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	환기구	환기구	목동903-9	7.6	-	7.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	환기구	환기구	목동911-13	5.7	-	5.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	③	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	④	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑤	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	서고시 422호 (94.12.27)	7단지

3) 전기공급설비 : 변경없음

▌전기공급설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	열병합발전소	목동900	77,960.7	-	77,960.7	건고 282호 (91.06.05)	
기정	②	전기공급설비	신정동319-1	7,702.3	-	7,702.3	서고시 422호 (94.12.27)	변전소
기정	③	전기공급설비	목동905-10	1,584.5	-	1,584.5	〃	

4) 방송·통신시설 : 변경없음

▌ 방송·통신시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방송·통신시설	목동918-1	7,692.9	-	7,692.9	서고시 422호 (94.12.27)	전신전화국
기정	②	방송·통신시설	목동917-1	6,730.0	-	6,730.0	〃	기독교방송국

라. 공공문화체육시설

1) 운동장 : 변경없음

▌ 운동장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	운동장	목동914	126,133.4	-	126,133.4	서고시 422호 (94.12.27)	

2) 체육시설 : 변경없음

▌ 체육시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	체육시설	목동914-5	20,783.3	-	20,783.3	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	체육시설	신정동322-10	6,877.1	-	6,877.1	〃	

3) 공공청사 : 변경없음

▌공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	공공청사	소방서	목동900-11	4,327.2	-	4,327.2	〃	
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동900-12	8,313.0	-	8,313.0	〃	
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동904-19	720.0	-	720.0	〃	
기정	⑤	공공청사	남부지방법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	〃	
기정	⑥	공공청사	신정2동치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	〃	
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,685.7	-	4,658.7	〃	
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동 321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	〃	
기정	⑨	공공청사	구청	신정동 321-4	7,461.4	-	7,461.4	〃	
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동 907-3	760.1	-	760.1	〃	
기정	⑪	공공청사	출입국 관리사무소	신정동 319-2	4,121.2	-	4,121.2	〃	
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	〃	
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동 321-1	1,947.8	-	1,947.8	〃	
기정	⑭	공공청사	수도사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	〃	
기정	⑮	공공청사	다목적회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20.	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동 322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑰	공공청사	동파출소	신정동 324-5	656.2	-	656.2	〃	
기정	⑱	공공청사	동사무소	목동 919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	
기정	⑲	공공청사	소방서	목동 919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑳	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	〃	
기정	㉑	공공청사	보건소	신정동 321-5	2,249.5	-	2,249.5	〃	
기정	㉒	공공청사	-	목동 908-32	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	
기정	ⓐ	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	

▌건축범위 결정조서

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

4) 문화시설 : 변경없음

▌문화시설 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	양천도서관	도서관	목동 905, 905-32	5,474.3	-	5,474.3	94.12.27	

▌건축범위 결정조서

구 분	도면표시 번 호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역

5) 학교 : 변경없음

▌학교 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	월촌초교	초등학교	목동901-1	12,067.7	-	12,067.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	영도초교	초등학교	목동903-1	12,605.6	-	12,605.6		
기정	③	경인초교	초등학교	목동911-4	11,525.8	-	11,525.8		
기정	④	서정초교	초등학교	목동927-5	12,556.4	-	12,556.4		
기정	⑤	신서초교	초등학교	신정동312-1	12,618.7	-	12,618.7		
기정	⑥	계남초교	초등학교	신정동325-7	18,932.9	-	18,932.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑦	갈산초교	초등학교	신정동330-10	12,659.4	-	12,659.4		
기정	⑧	신목중교	중학교	목동902-1	12,435.9	-	12,435.9		
기정	⑨	양정중교	중학교	목동911-2	19,889.6	-	19,889.6		
기정	⑩	목일중교	중학교	신정동330-2	12,771.5	-	12,771.5		
기정	⑪	목동중교	중학교	신정동319-8	1,020.0	-	1,020.0		
기정	⑫	양정고교	고등학교	목동911-3	19,869.1	-	19,869.1		
기정	⑬	진명여고	고등학교	목동927-6	19,834.9	-	19,834.9		
기정	⑭	목동고교	고등학교	신정동325-8	13,510.2	-	13,510.2	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)	
기정	⑮	신목고교	고등학교	신정동330-3	13,937.3	-	13,937.3	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑯	세신유치원	유치원	신정동311-3	730.7	-	730.7		
기정	⑰	13단지유치원	유치원	신정동328-3	992.0	-	992.0		
기정	⑱	월촌중교	중학교	목동909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심 지역
기정	⑲	한가람고교	고등학교	목동909-12	10,352.7	-	10,352.7	〃	
기정	⑳	목운초중교	초등학교, 중학교	목동922	13,621.7	-	13,621.7	2004.01.15	

▌건축범위 결정조서

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

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

6) 사회복지시설 : 변경없음

▌사회복지시설 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동310-11	718.3	-	718.3	〃	
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동325-3	2,141.7	-	2,141.7	〃	
기정	④	어린이집(14단지)	사회복지시설	신정동329-4	1,247.1	-	1,247.1	〃	
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	〃	
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7		
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동918	5,473.8	-	5,473.8	〃	
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	신정동319-13	1,987.0	-	1,987.0	〃	

▌건축범위 결정조서

구 분	도면표시 번 호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	〃	〃	〃	〃
기정	③	〃	〃	〃	〃
기정	④	〃	〃	〃	〃
기정	⑤	〃	〃	〃	〃
기정	⑥	〃	〃	〃	〃
기정	⑦	〃	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	80m 이하	〃

마. 방재시설

1) 유수지 : 변경없음

▌유수지 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	목동 (신정1)	유수지	목동914-6,915	104,961.0	-	104,961.0	서고시 422호 (94.12.27)	노외주차장과 일부중복결정
기정	②	오금 (신정2)	유수지	신정동330-4	38,239.5	-	38,239.5	〃	
				신정동330-14	4,015.5	-	4,015.5	〃	

2) 제방 : 변경없음

▌제방 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	제방	-	목동900-9	15,527.0	-	15,527.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 일부 중복결정
				목동900-10	38,277.8	-	38,277.8	〃	
				목동910-2	6,037.7	-	6,037.7	〃	
				목동911-10	18,829.4	-	18,829.4	〃	
				목동914-3	44,335.3	-	44,335.3	〃	
기정	②	제방	-	신정동330-5	3,974.1	-	3,974.1	〃	도로와 일부 중복결정
				신정동330-8	28,605.5	-	28,605.5	〃	
				신정동330-18	357.4	-	357.4	〃	
				신정동330-19	2,336.0	-	2,336.0	〃	
				신정동330-20	11.5	-	11.5	〃	
				신정동330-21	1,365.2	-	1,365.2	〃	

바. 보건위생시설

1) 종합의료시설 : 변경없음

▌ 종합의료시설 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	이대병원	종합병원	목동 911-1	27,805.4	-	27,805.4	서고시 422호 (94.12.27)	

사. 환경기초시설

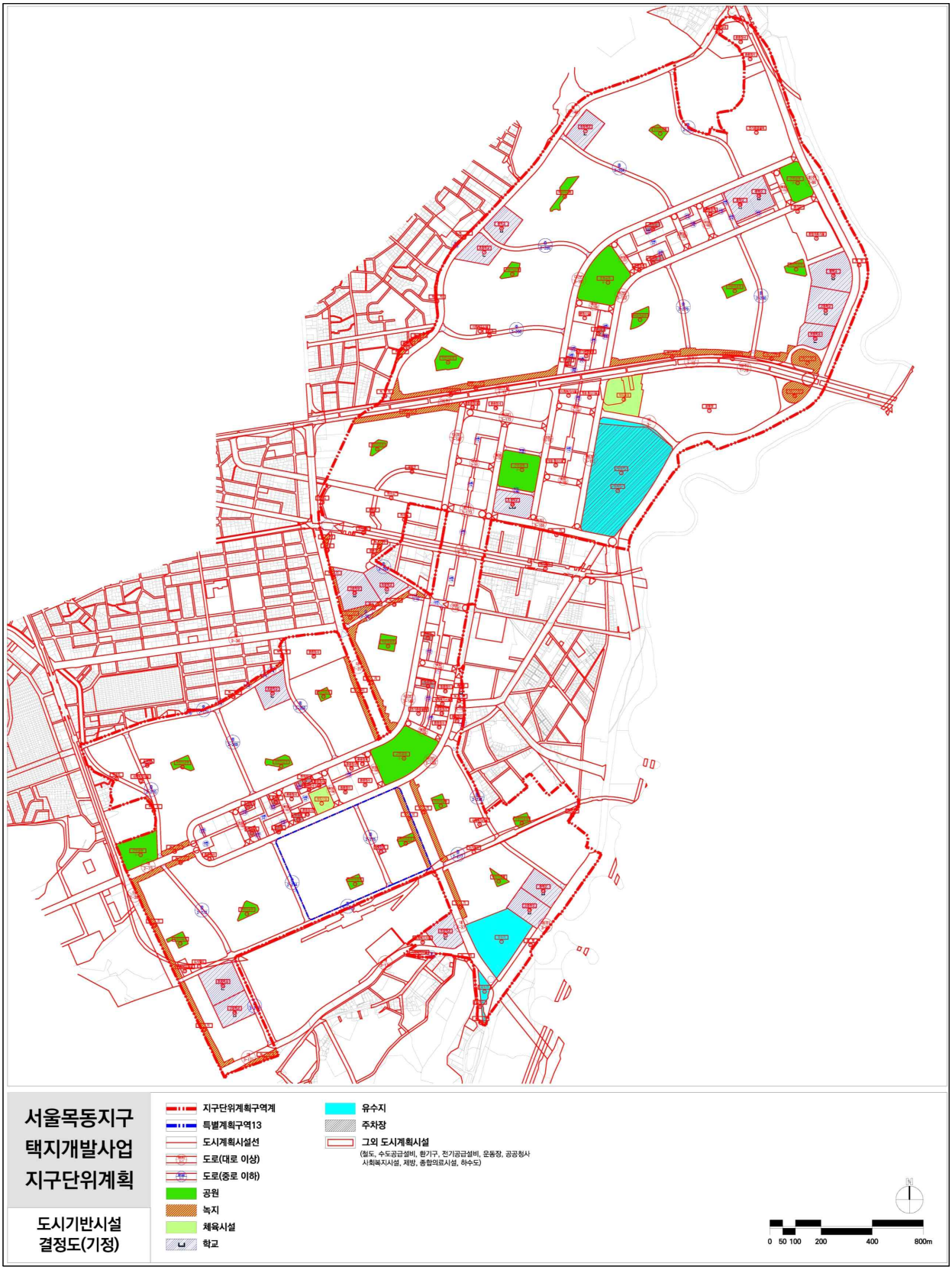
1) 하수도 : 변경없음

▌ 하수도 결정조서

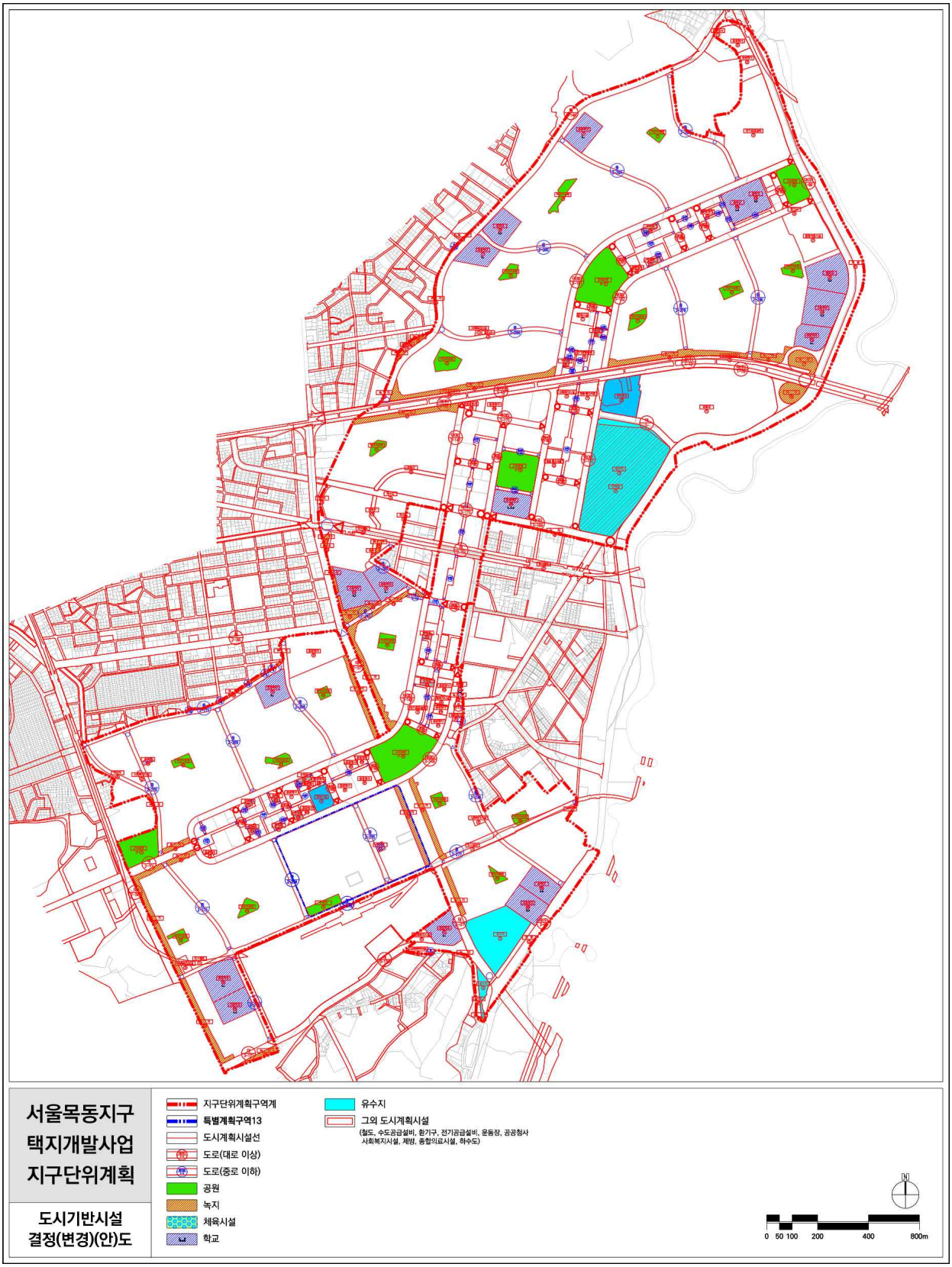
구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동925-4	12,671.8	-	12,671.8	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	〃	7단지 서측
기정	③	하수도 (7단지 변)	하수도	목동926-6	615.4	-	615.4	〃	7단지 남측
기정	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	-	4,771.0	〃	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동331-1	461.8	-	461.8	〃	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동330-15	3,465.7	-	3,465.7	〃	14단지 남측

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

<도시계획시설 결정(기정)도>



<도시계획시설 결정(변경)(안)도>



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 가구계획

1) 가구 결정(변경)조서

구 분	기정		변경(안)		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	80,923.2	변경없음
	A7	117,450.6	A7	117,450.6	변경없음
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	135,726.0	A11	135,726.0	변경없음
	A12	40,339.4	A12	40,339.4	변경없음
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	105,520.4	A15	105,520.4	변경없음
	A16	115,397.0	A16	115,397.0	변경없음
	A17	148,024.4	A17	148,024.4	변경없음
	A18	40,343.7	A18	40,343.7	변경없음
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	변경없음
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	변경없음
	A21	127,339.5	A21	127,339.5	변경없음
	A22	114,140.1	A22	110,639.8	◦ 목동13단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A23	59,420.0	A23	58,344.7	
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	변경없음
	A25	79,475.5	A25	79,475.5	변경없음
	A26	95,644.5	A26	95,644.5	변경없음
	A27	136,937.4	A27	136,937.4	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음

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

나. 획지계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

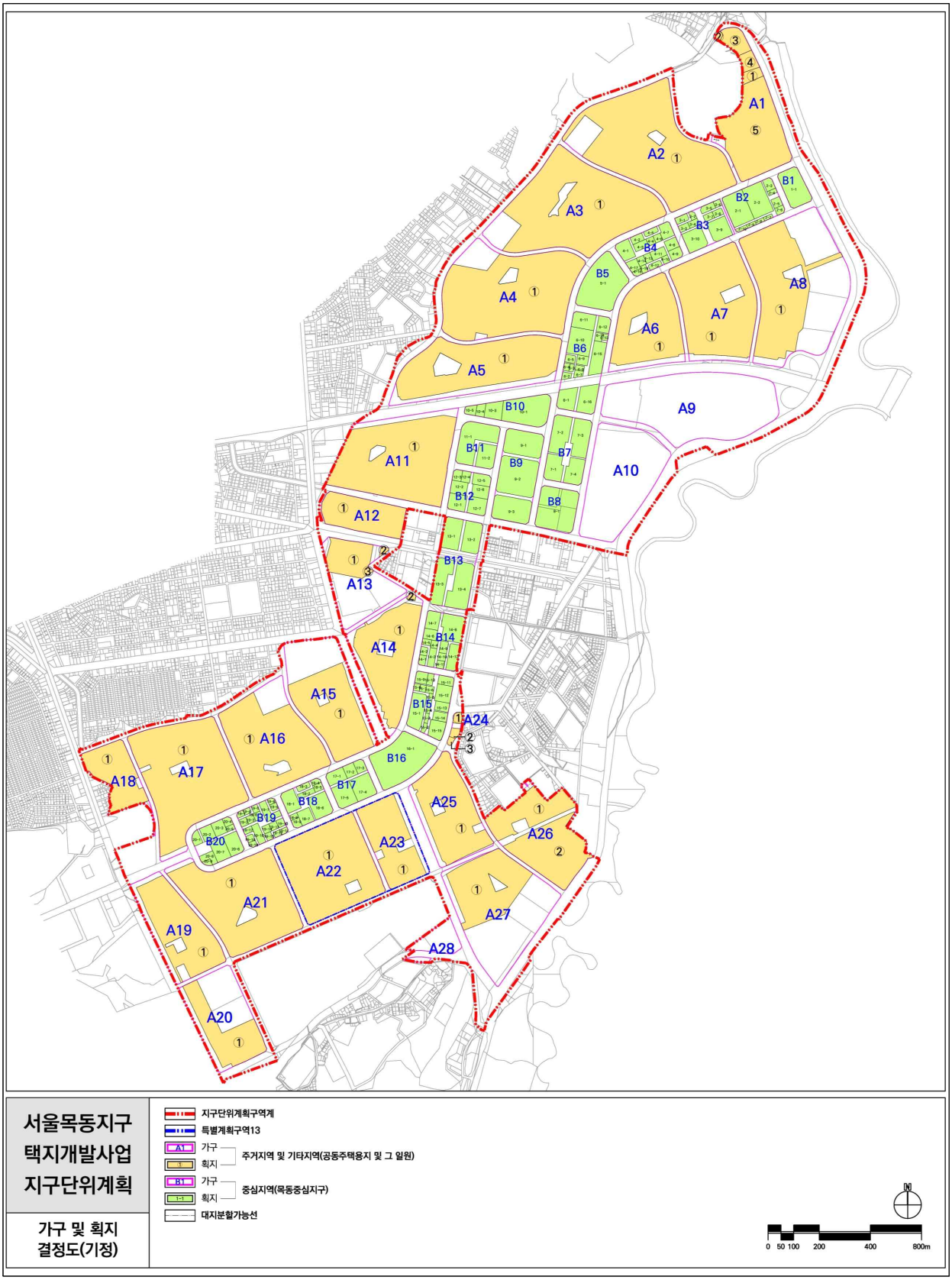
구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	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
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	〃	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	〃	목동 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
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

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A22-①	A22	신정동 327	111,874.6	특별계획구역13	13단지
변경	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	50,265.1	특별계획구역13	13단지
변경	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	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

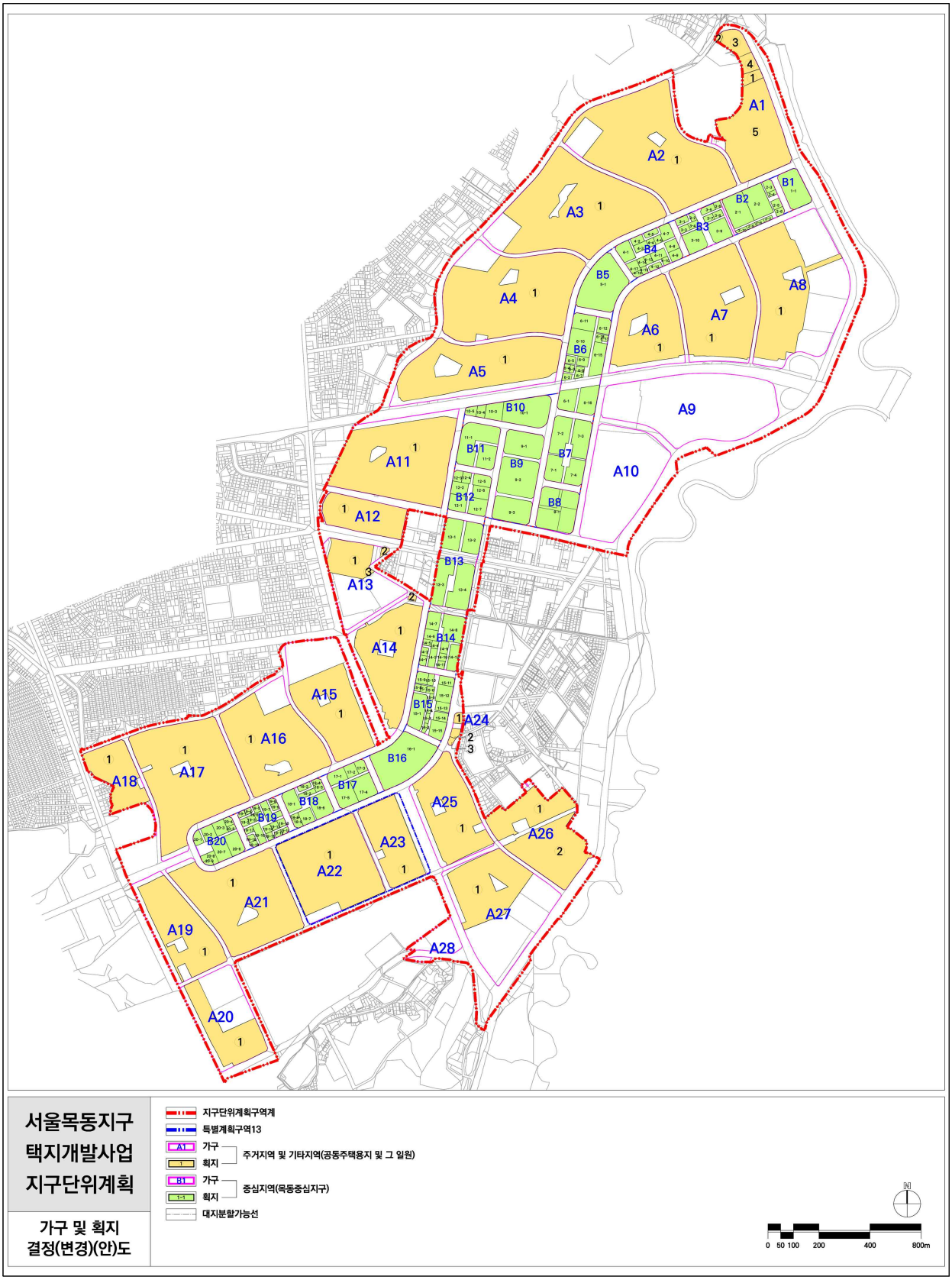
※ A23-① 지번 오타 정정 : 신정동 50,265.1 → 신정동 328

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

<가구 및 획지 결정도(기정)>


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
가구 및 획지
결정도(기정)
지구단위계획구역계
특별계획구역13
가구
획지
주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)
가구
획지
중심지역(목동중심지구)
대지분할가능선
0 50 100 200 400 800m

<가구 및 획지 결정(변경)(안)도>



2. 건축물 용도 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

▌허용 및 불허용도 결정조서

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 - 지식산업센터내지원시설중기숙사제외 ◦ 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소제외) (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」시행령 제36조의 4의 ④항에 의거 제1,2종 근린생활시설 (지원시설포함)은 건축 연면적의 30% 이내로 함) - 제10호의 교육연구시설 ※ 공공기여계획에 따라 관리청에 기부채납되는 건축물에 한하여 위 용도외에 추가허용 ◦ 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호

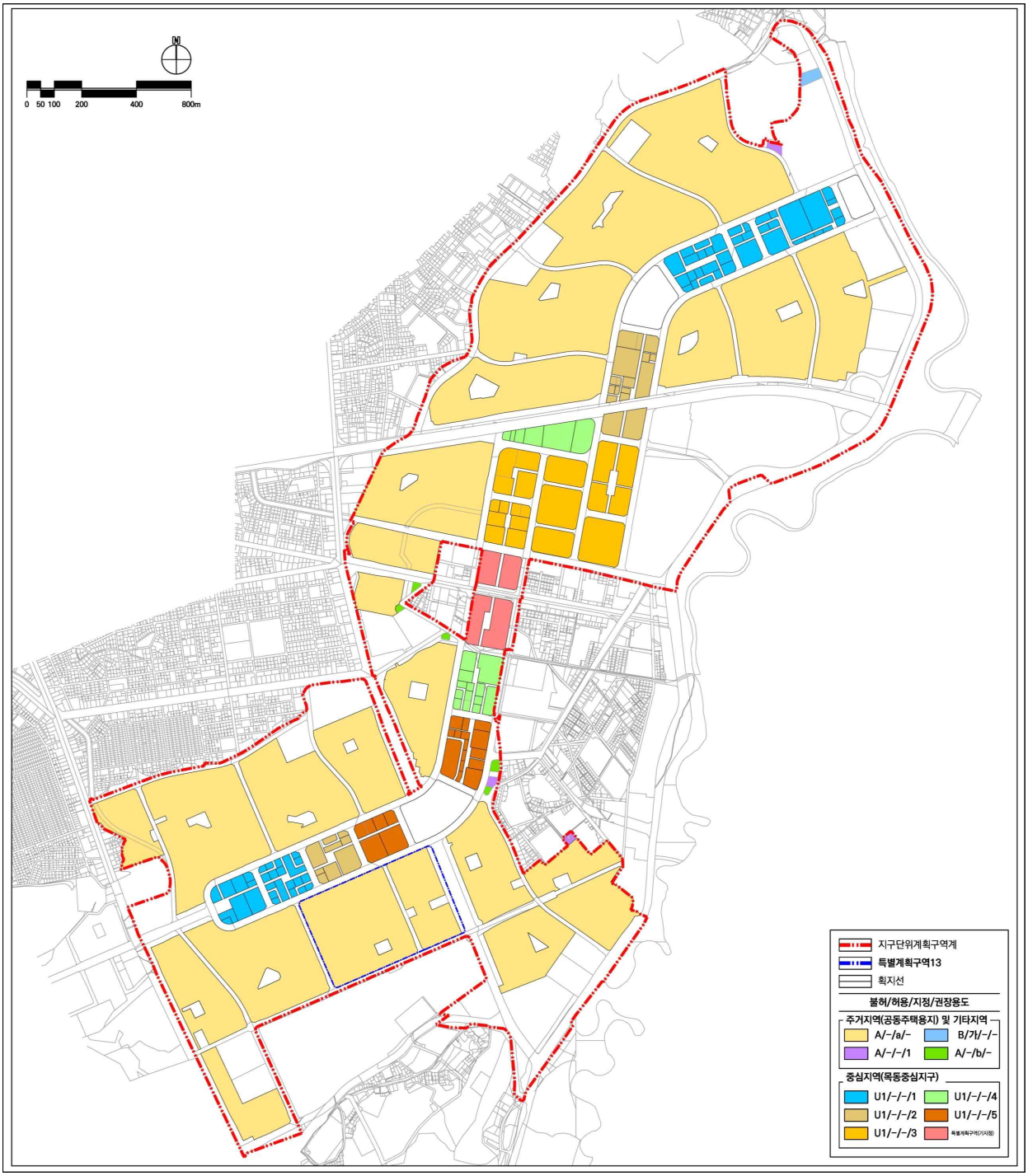
▌지정 및 권장용도 결정조서

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

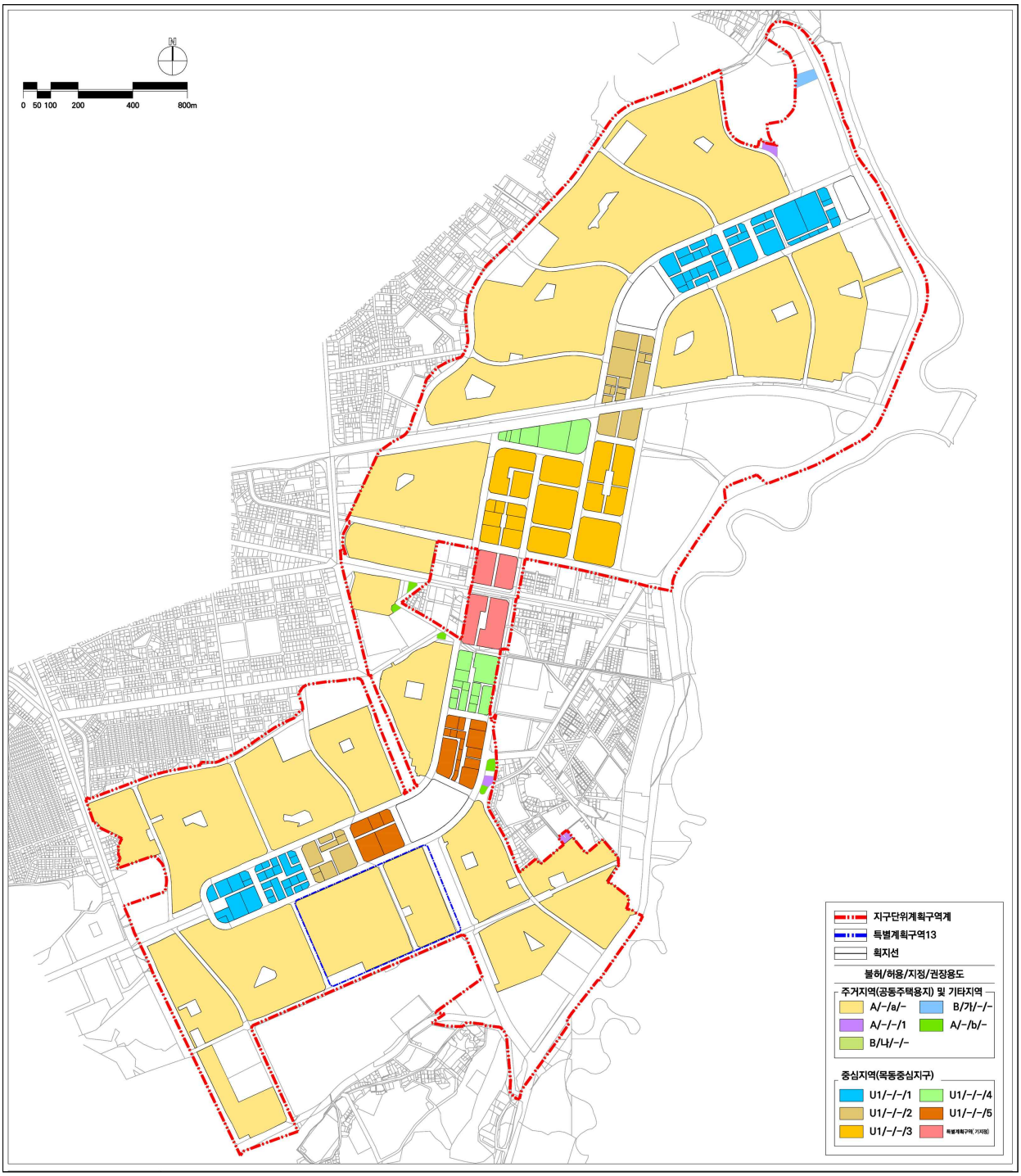
※ 1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함
2) 권장용도 면적은 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 하되, 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외
3) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 해당 지상층 연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 증가되는 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 해당 지상층 연면적의 20%이상이 되어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정
4) 획지 중 기반시설(학교,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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

<건축물 용도계획도(기정)>


N
0 50 100 200 400 800m
지구단위계획구역계
특별계획구역13
획지선
불허/허용/지정/권장용도
주거지역(공동주택용지) 및 기타지역
A/-/a/-
B/가/-/-
A/-/-/1
A/-/b/-
중심지역(목동중심지구)
U1/-/-/1
U1/-/-/4
U1/-/-/2
U1/-/-/5
U1/-/-/3

<건축물 용도계획(변경)(안)도>



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획

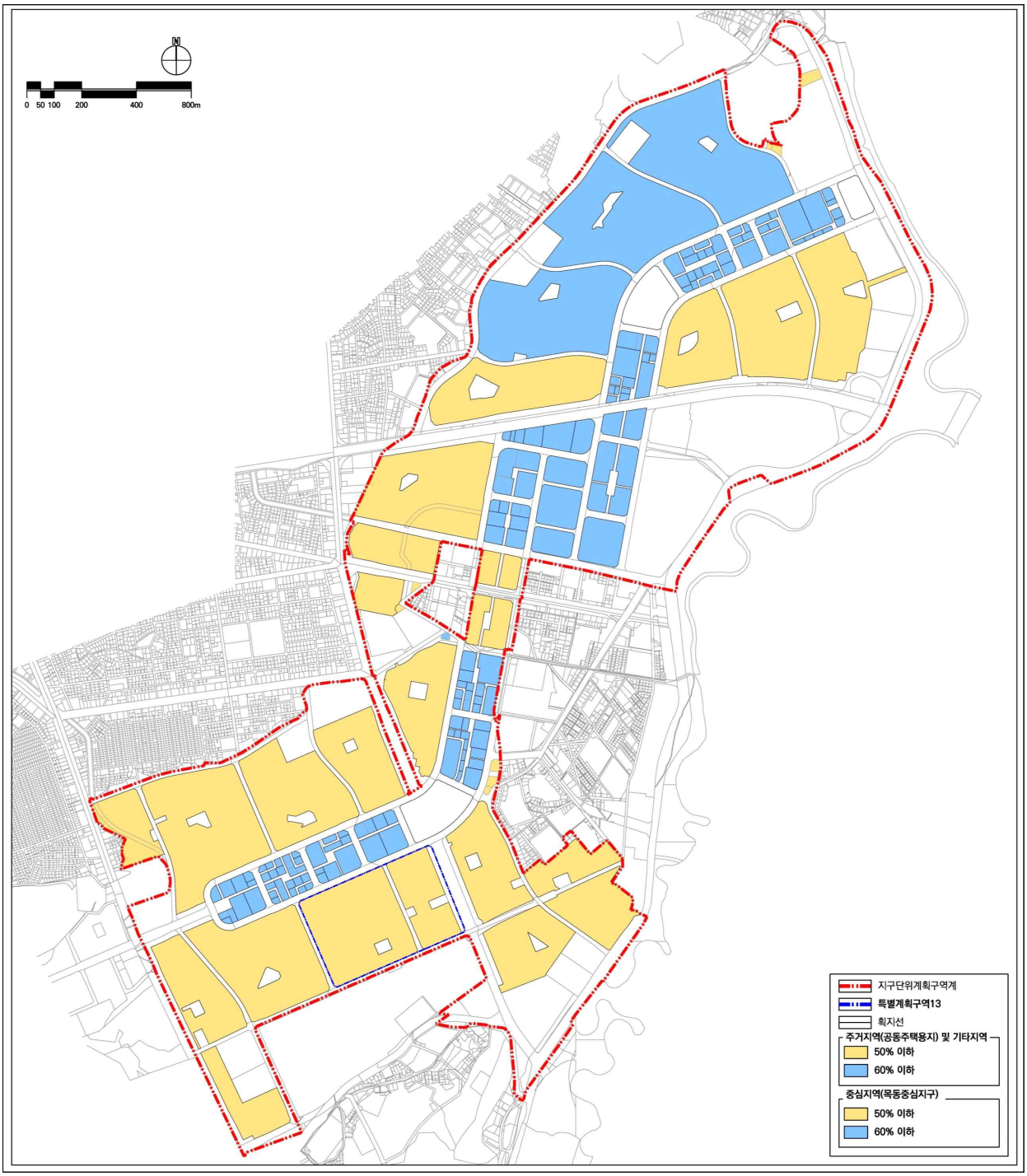
1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분		계획내용	비고
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (120.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	

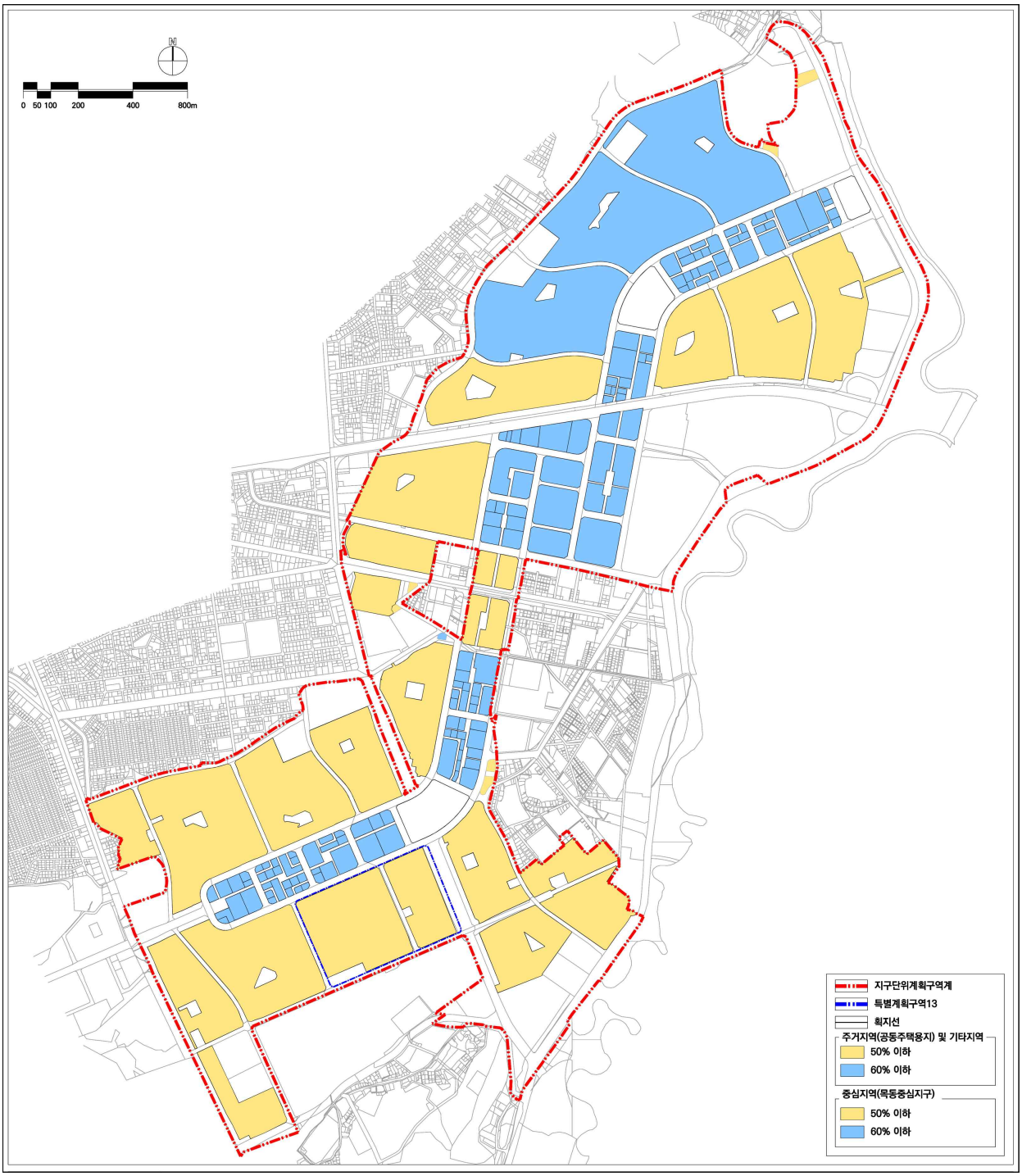
※ 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

<건축물 건폐율계획도(기정)>



<건축물 건폐율계획(변경)(안)도>



나. 용적률계획

1) 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	
	제3종일반주거지역	210%이하	230%이하	249.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210%이하	230%이하	250% 이하 / 300% 이하	13단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300%이하	400%이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률 ×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	
	제3종일반주거지역	230%이하	250%이하	법적용적률의 2배이하	

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

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

· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정

· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

· 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)

·공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시, 2022.10.)개정에 따른 상한용적률 산식 적용

- 상한 용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)

: 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

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

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

3) 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

구 분		인센티브 (용적률)		비고
보행중심 생활 공간조성	공공 보행통로	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)(수변친화 중복적용 불가)	10% 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	◦ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%	-
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	◦ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5% 우수등급 4%, 일반등급 3%	5% 이내	-
	돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등		
	고령서비스 시설	◦ 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *노인복지시설 등		
	층간소음 해소	◦ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%		
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	◦ ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ◦ ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5% (15%) 이내	※①,② 중복적용가능 - 단 ①,② 동일세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 (상한에 반영한 친환경 세부항목은 허용에 반영 불가) ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임
	우수디자인 + 장수명주택	◦ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15% 이내	-
	수변친화 공간조성	◦ 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%	-
	방재안전	◦ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5% 이내	-
기타	역사 문화보전	◦ 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	3%	-
	지역특화	◦ 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간디자인 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5% 이내	-

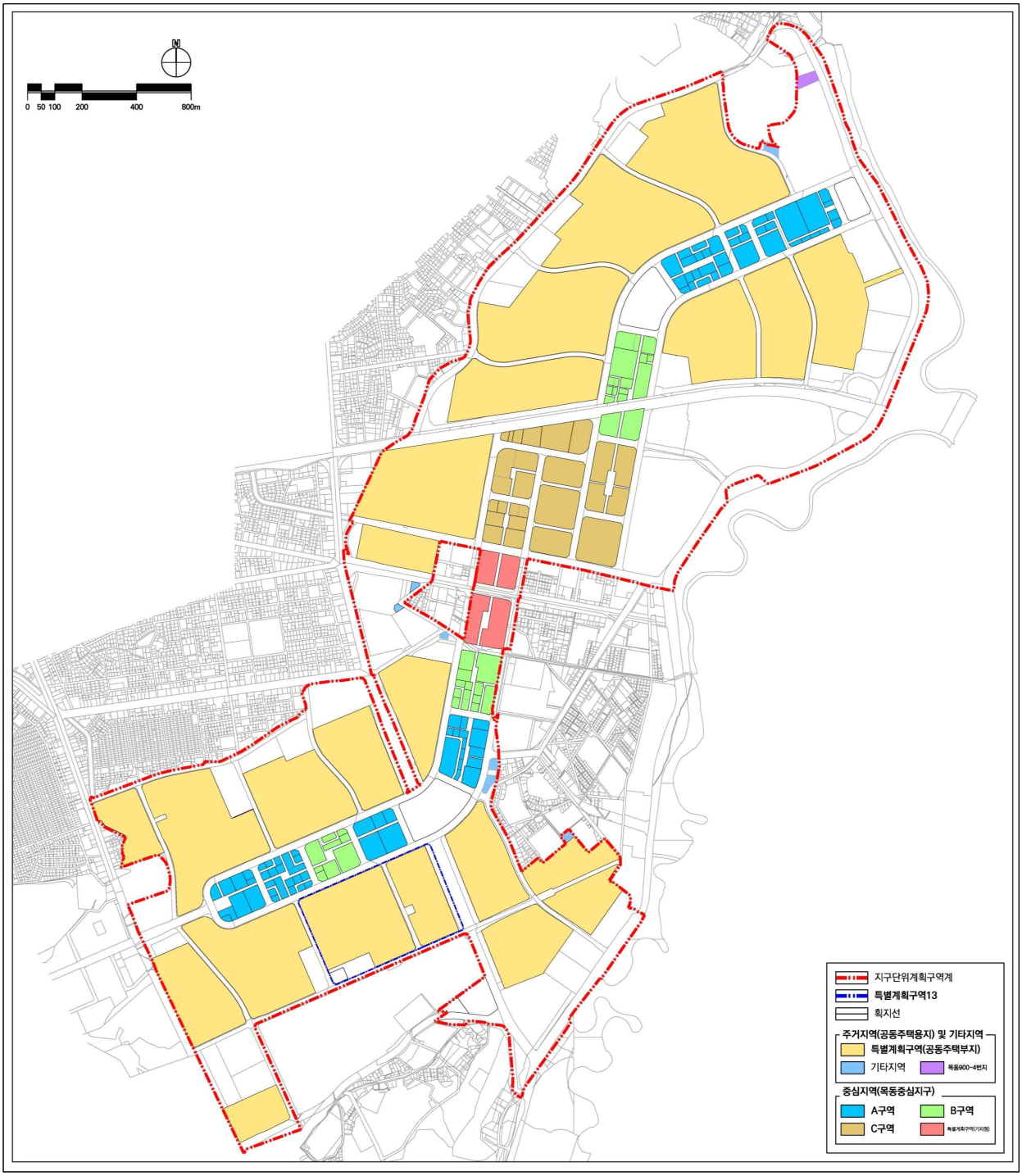
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

▌기타지역 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음

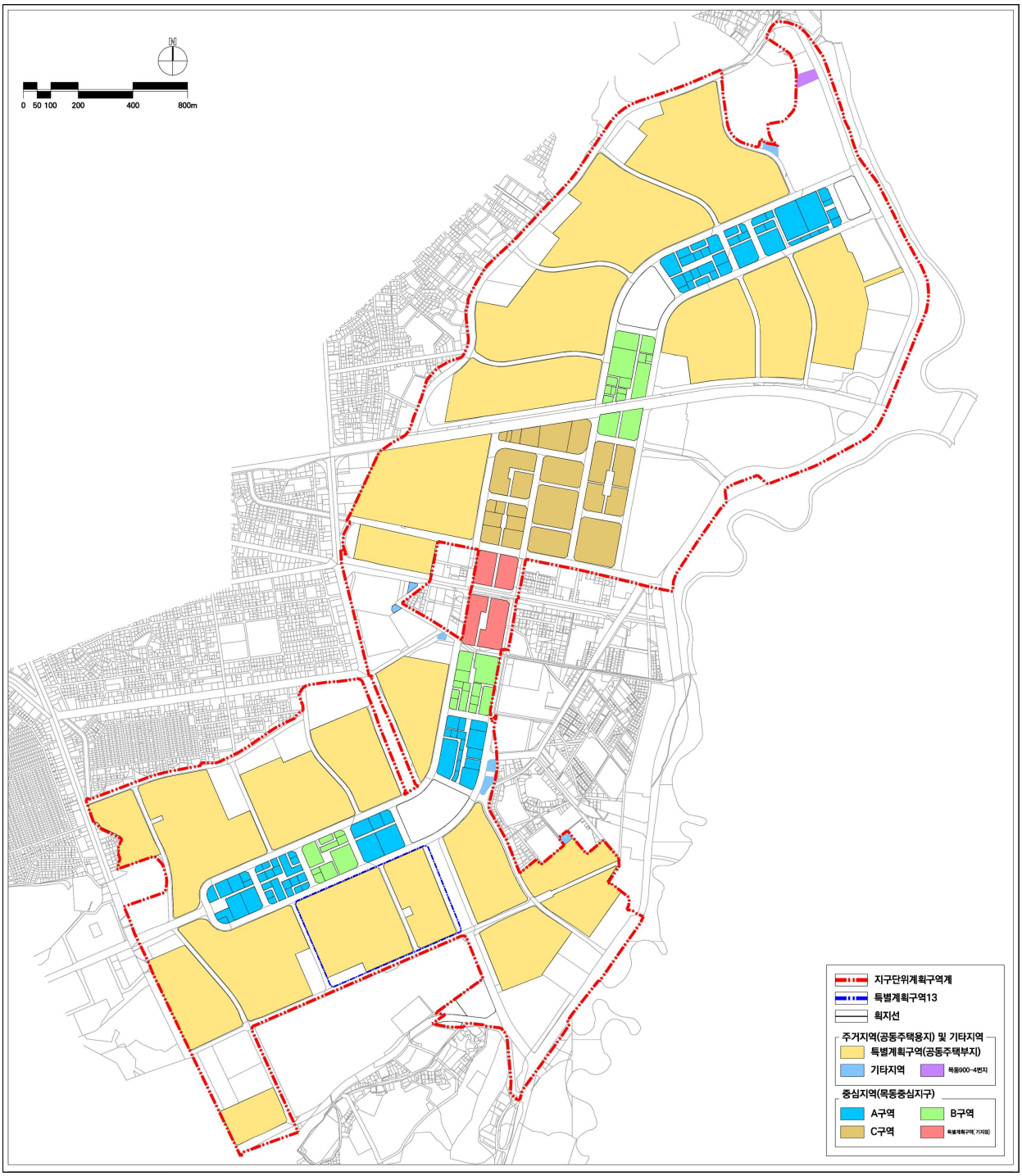
▌900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

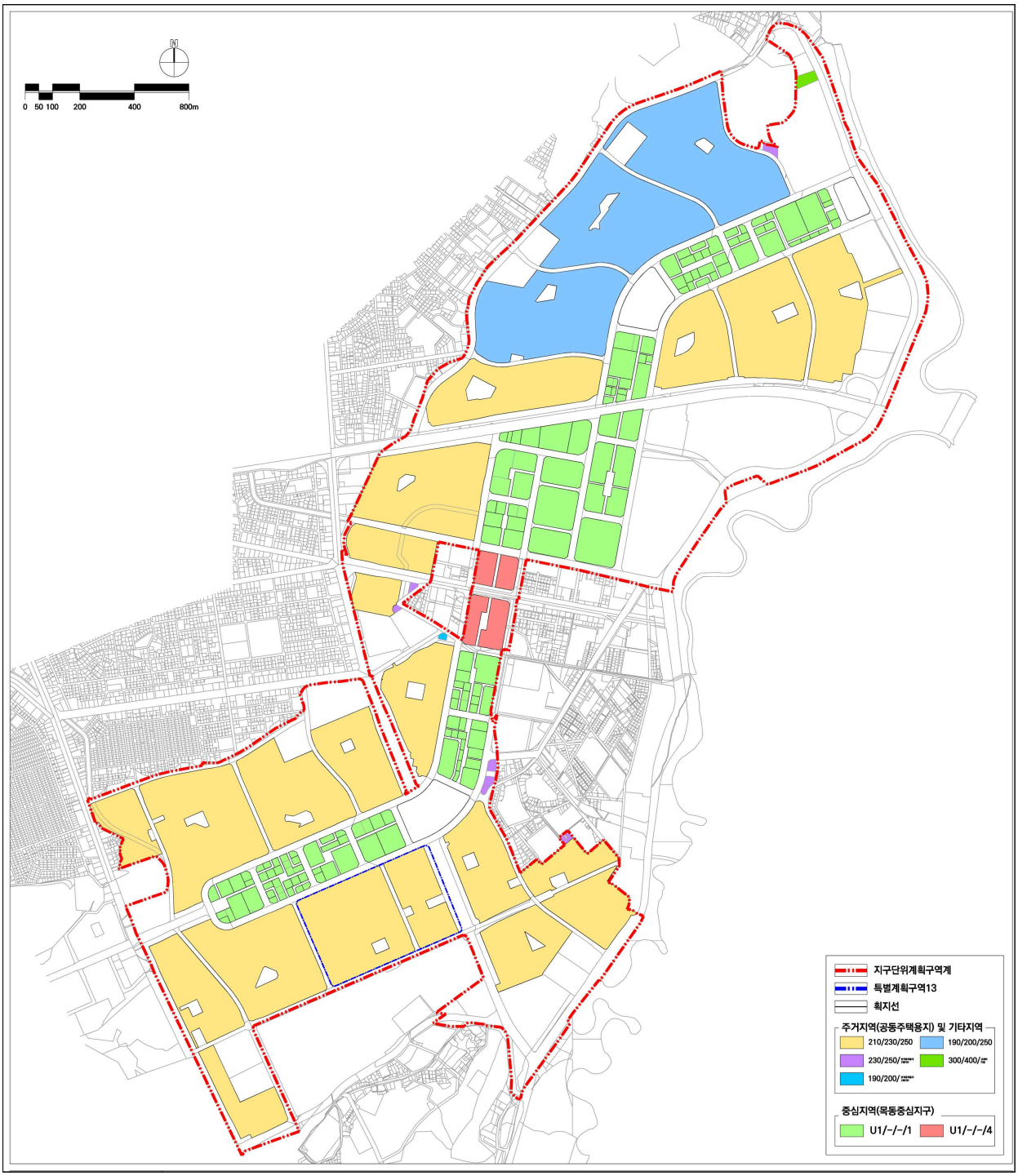
<용적률 인센티브 구역도(기정)>



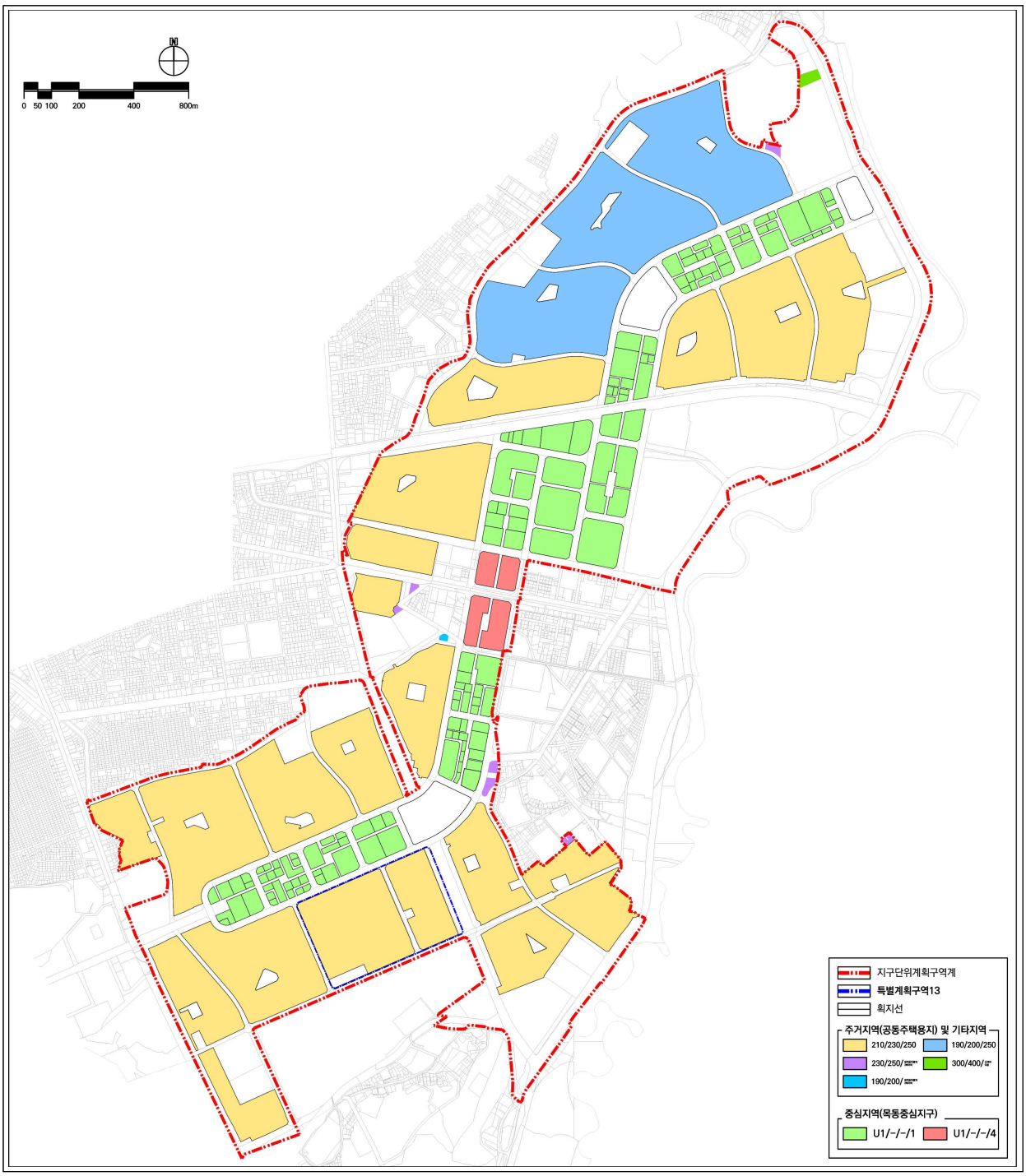
<용적률 인센티브 구역(변경)(안)도>



<건축물 용적률계획도(기정)>



<건축물 용적률계획(변경)(안)도>



다. 높이계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

▌주거지역(공동주택용지) : 변경

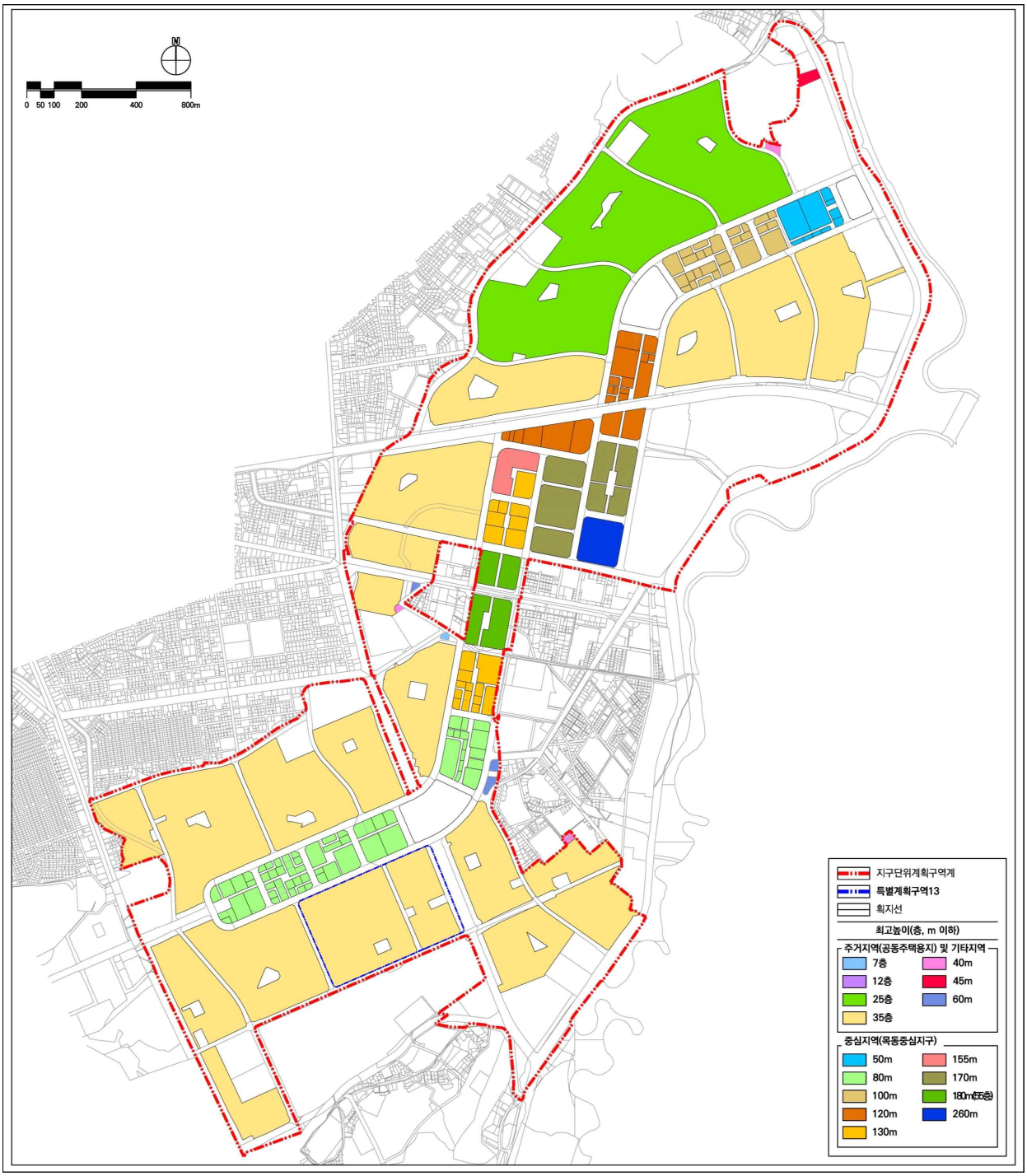
구 분	적용지역		계획기준		비고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	49층 이하	6단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	13단지

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

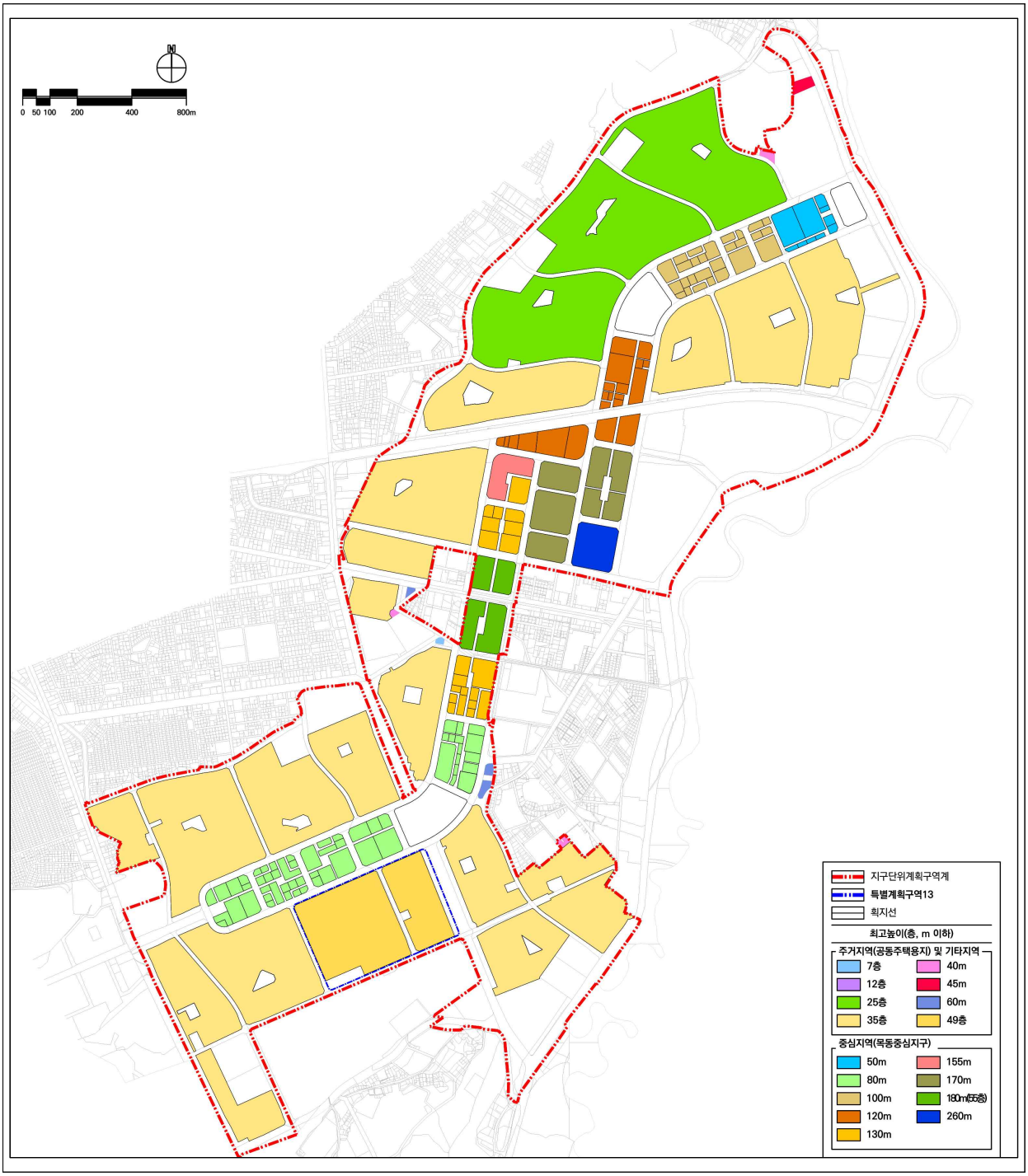
▌기타지역 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

<건축물 높이계획도(기정)>


N
0 50 100 200 400 800m
지구단위계획구역계
특별계획구역13
획지선
최고높이(층, m 이하)
주거지역(공동주택용지) 및 기타지역
7층
12층
25층
35층
40m
45m
60m
중심지역(목동중심지구)
50m
80m
100m
120m
130m
155m
170m
180m(55층)
260m

<건축물 높이계획(변경)(안)도>



4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분	도변 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
건축한계선	Ⅰ	이대목동병원 목동동로 연접부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연접가로
	Ⅱ	목동중앙로, 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로8길, 목동서로10길, 목동서로12길,	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	획지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신월로,	-	획지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅲ	목동 900-4 안양천로변, 신정 313-1 목동로변	-	획지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅳ	목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길,	-	획지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
	Ⅴ	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역 통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	획지선으로부터 13m	-	

※ 특별계획구역 내 저층부 건축지정선(2층이하) 적용구간은 적용 배제

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

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

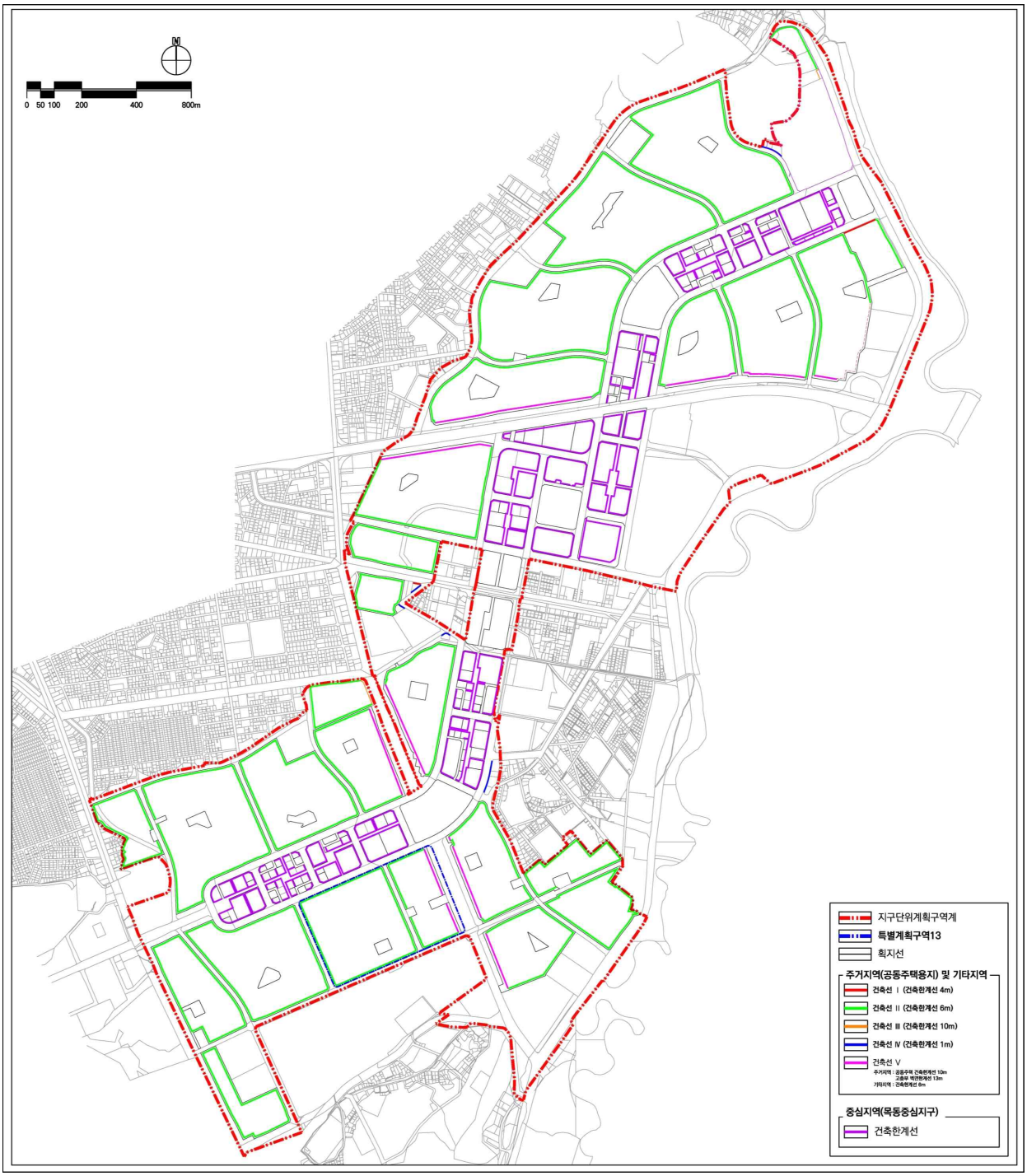
나. 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

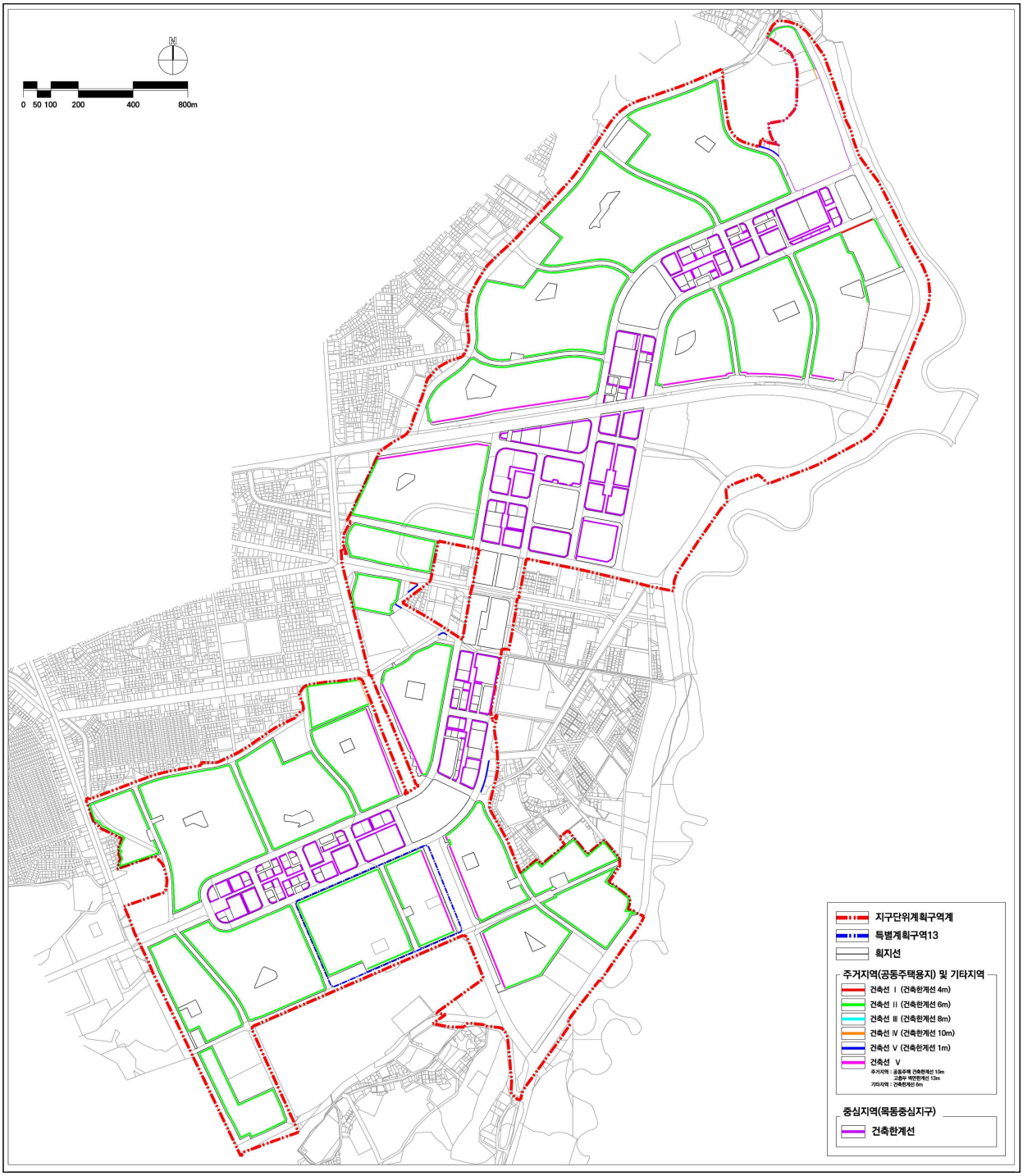
구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동 주택	공동주택 용지	◦ 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 ◦ 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 ◦ 주변과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변 및 안양천변으로 접한 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치 ◦ 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 ◦ 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 ◦ 통경축 확보를 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	-
	부대 및 복리시설	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)"	

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

<건축물 배치 및 형태에 관한 계획도(기정)>



<건축물 배치 및 형태에 관한 계획(변경)(안)도>



다. 대지 안의 공지 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분	적용지역	계획기준		
		주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
전면 공지	주거지역 (공동주택부지)	◦ 획지와 건축선 사이의 구간에 단지내의 공공보행통로와 연계된 보행공간 조성		결정도 참고
공공보행 통로	목동 900-4 안양천로변	-	◦ 폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	◦ 1개소 위치지정	결정도 참고 : 서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	주거지역 (특별계획구역 4)	◦ 1개소 위치지정 -목동서로변 : 폭 15m	-	-
	기타지역 (목동 900번지)	-	◦ 1개소 위치지정 -목동서로변 : 폭 15m	-
개방형녹지	주거지역 (특별계획구역 1~3)	◦ 목동서로변 : 폭 15m ◦ 목동중앙로변 : 폭 8m ◦ 목동서로2길변 : 폭 8m ◦ 학교 및 공원주변 : 폭 8m		-

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

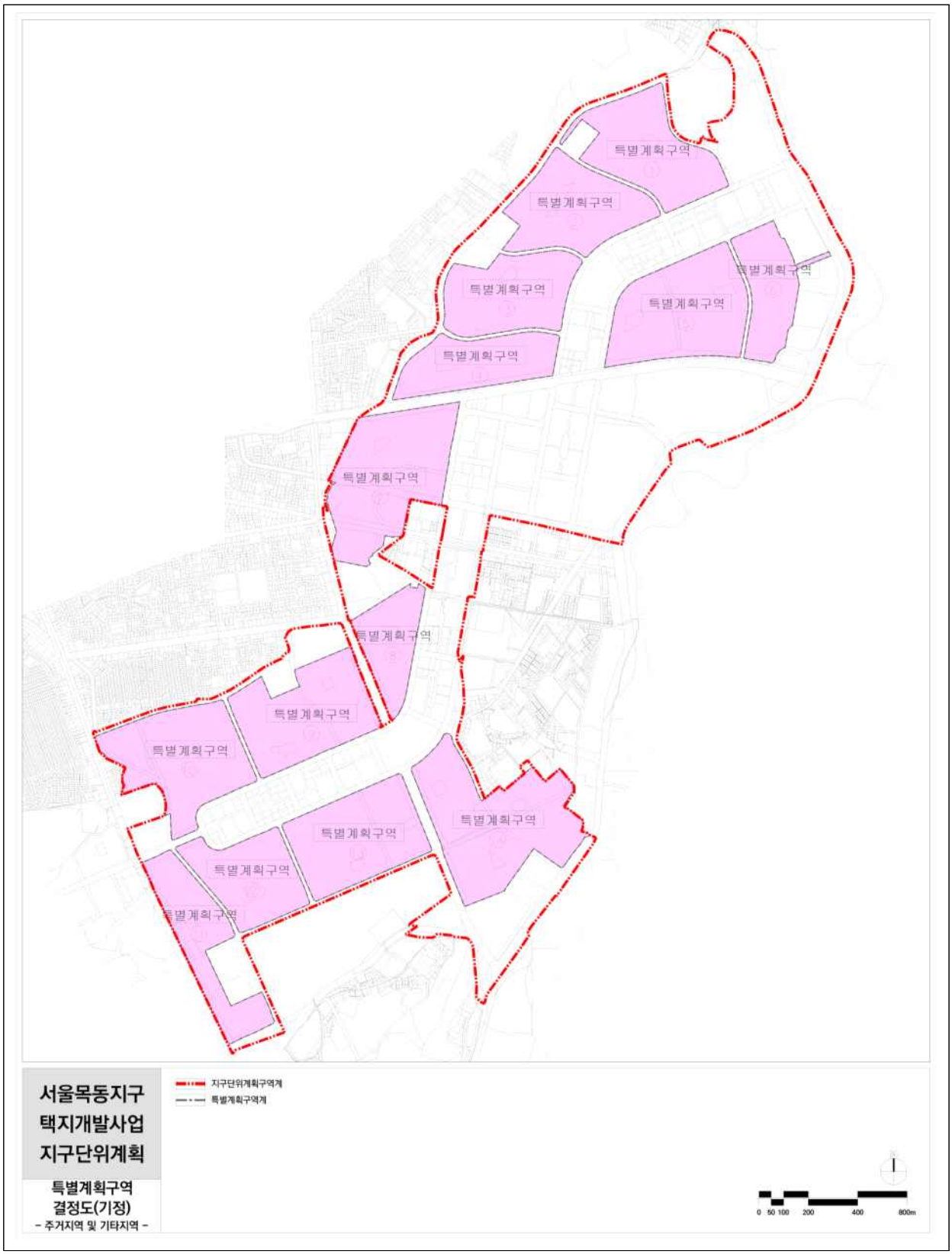
가. 특별계획구역 결정(변경)조서

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

<특별계획구역 결정도_주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(기정)>



나. 특별계획구역 계획지침

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

- 특별계획구역1 - 목동1단지 : 변경없음
- 특별계획구역2 - 목동2단지 : 변경없음
- 특별계획구역3 - 목동3단지 : 변경없음
- 특별계획구역4 - 목동4단지 : 변경없음
- 특별계획구역5 - 목동5단지 : 변경없음
- 특별계획구역6 - 목동6단지 : 변경없음
- 특별계획구역7 - 목동7단지 : 변경없음
- 특별계획구역8 - 목동8단지 : 변경없음
- 특별계획구역9 - 목동9단지 : 변경없음
- 특별계획구역10 - 목동10단지 : 변경없음
- 특별계획구역11 - 목동11단지 : 변경없음
- 특별계획구역12 - 목동12단지 : 변경없음
- 특별계획구역14 - 목동14단지 : 변경없음

▌특별계획구역13 - 목동13단지 : 변경

■ 기정

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td>• 양천구 신정동 327 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td>• 178,919.9㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 151,950.5㎡(84.9%)
획지1 101,252.1㎡(56.6%)
획지2 50,698.4㎡(28.3%)</td><td>공동주택부지
공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="5">기반시설면적</td><td rowspan="5">• 26,969.3㎡ (15.1%)
유치원 992.0㎡ (0.6%)
사회복지시설 2,443.0㎡(1.4%)
소공원 6,944.3㎡(3.9%)
녹지 6,654.3㎡(3.7%)
도로 9,935.7㎡(5.6%)</td><td>학교부지
사회복지시설부지
주차장 중복결정

</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td>• 제3종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td>• 도로 폭원확장 :
- 목동동로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동로3길 : 18m (구역내 3m 확폭)
- 목동동로4길 : 18m (구역내 획지1 1.5m 확폭)
- 목동동로6길 : 18m (구역내 획지1 3m 확폭)
• 소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 면적 증가(교통영향평가 내 수립된 통합환승주차장 조성을 위한 주차장 중복결정)
• 사회복지시설 신설
※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 존치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td>• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도 a</td><td>[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층]
• 제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
• 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설</td><td>[전층]
• 공동주택
• 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 50% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>• 최고높이 : 35층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층배치구간(목동동로변 폭16m/공공보행통로변 폭5m/목동로3길변 폭6m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m/목동로3길변 폭 26m)
- 15층 이하
- 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">배치</td><td colspan="2">저층부 건축지정선 (2층 이하)</td><td>• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m
• 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">건축한계선</td><td>• 목동로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m
• 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td>• 목동동로4길변 : 획지선으로부터 6m
• 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m</td><td>사회복지시설부지</td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설 건축한계선</td><td>• 목동로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부 벽면한계선</td><td>• 목동로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구분		계획지침	비고
대지 내 공지	전면공지	• 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	공동주택부지
		• 목동동로4길변 건축지정선 후퇴부(6m) • 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(4m)	사회복지시설부지
	공공보행로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 목동동로, 목동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	
	단지내주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변 • 목동로3길변 • 단지내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타 사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화 방안”을 수립	
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	
	복합개발	• 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장. - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) • 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	

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

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

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

4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

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

■ 변경

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="3">계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 신정동 327 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 178,919.9㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 156,338.2㎡(87.4%)</td><td>획지1</td><td>105,639.8㎡(59.0%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>50,698.4㎡(28.4%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">기반시설면적</td><td rowspan="4">• 22,581.7㎡ (12.6%)</td><td>유치원</td><td>992.0㎡ (0.6%)</td><td>학교부지</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>5,000.0㎡(2.8%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>6,654.3㎡(3.7%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>9,935.4㎡(5.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 폭원확장 :
- 목동동로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동로3길 : 18m (구역내 3m 확폭)
- 목동동로4길 : 18m (구역내 획지1 1.5m 확폭)
- 목동동로6길 : 18m (구역내 획지1 3m 확폭)
• 소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 면적 증가
※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 존치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td colspan="3">• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도 a</td><td colspan="3">[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층]
• 제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
• 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설</td><td>[전층]
• 공동주택
• 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="3">• 50% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용/상한/법적상한 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 156m 이하(49층 이하)
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층배치구간(목동동로변 폭16m/공공보행통로변 폭5m/목동로3길변 폭6m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m/목동로3길변 폭 26m)
- 15층 이하
- 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하</td><td>향후 위원회 심의시 시뮬레이션 제시</td></tr>
<tr><td rowspan="4">배치</td><td colspan="2">저층부 건축지정선 (2층 이하)</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m
• 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 목동로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m
• 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설 건축한계선</td><td colspan="3">• 목동로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부 벽면한계선</td><td colspan="3">• 목동로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구분		계획지침	비고
대지 내 공지	전면공지	• 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	공동주택부지
	공공보행로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 폭 25m -확지1 : 1개소 • 폭 15m -확지1 : 1개소 -확지2 : 1개소
교통처리	차량출입 불허구간	• 목동동로, 목동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	
	단지내주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변 • 목동로3길변 • 단지내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타 사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화 방안”을 수립	
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	
	복합개발	• 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장. - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) • 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	

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

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

3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

4) 저층배치구간, 중저층배치구간은 특별건축구역 지정을 통한 조화롭고 창의적인 건축을 위하여 유연하게 적용 가능

5) 커뮤니티활성화배치구간에 근린생활시설 배치시 건축지정선 지침에 따름

■ 특별계획구역13 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역13 세부지침(변경)(안)도



2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

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

2) 중심지역 (목동중심지구) : 변경없음

2. 공공기여에 관한 결정조서

가. 공공기여계획등 : 변경없음

1) 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

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

▌ 교통개선 대책에 따른 시행계획

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

제20조(사업지구의 외부 교통개선대책 수립)

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

② 제1항에 따른 교통개선대책의 시행계획에 대하여는, 그 시행에 소요되는 비용은 교통문제를 유발하는 자가 부담하되 다수의 이행의무자(각각 사업을 달리하는 개별 사업자를 말한다)가 발생하는 경우에는 각각의 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.

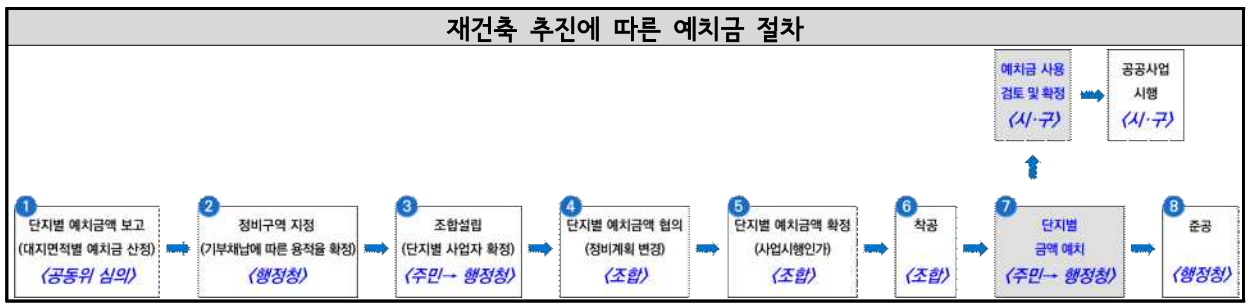
③ 제1항에도 불구하고 교통영향평가 시 사업지구의 외부 교통개선대책을 제시하기 어려운 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 사업자는 그 사유 등을 시뮬레이션(Simulation) 기법 등에 따른 지표(별표 7)를 이용하여 구체적으로 제시하여야 한다.

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.

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

▌사업지 외부개선대책 비용부담 세부추진내용



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

※ 사업시행자는 사업지 외부교통대책 비용을 교통개선분담금으로 납부하고 재건축부담금 부과시 기 납부한 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 경우에는 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 외부개선대책을 위한 재원 조달비용이 변동될 가능성이 있으므로 구체적인 우선순위 검토가 현실적으로 어려운 상황임.

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

• 따라서, 단지별 재건축 추진(진행)상황을 고려하여 향후 개선대책 별 우선순위를 재검토하는 것이 타당함.

▌목동 오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

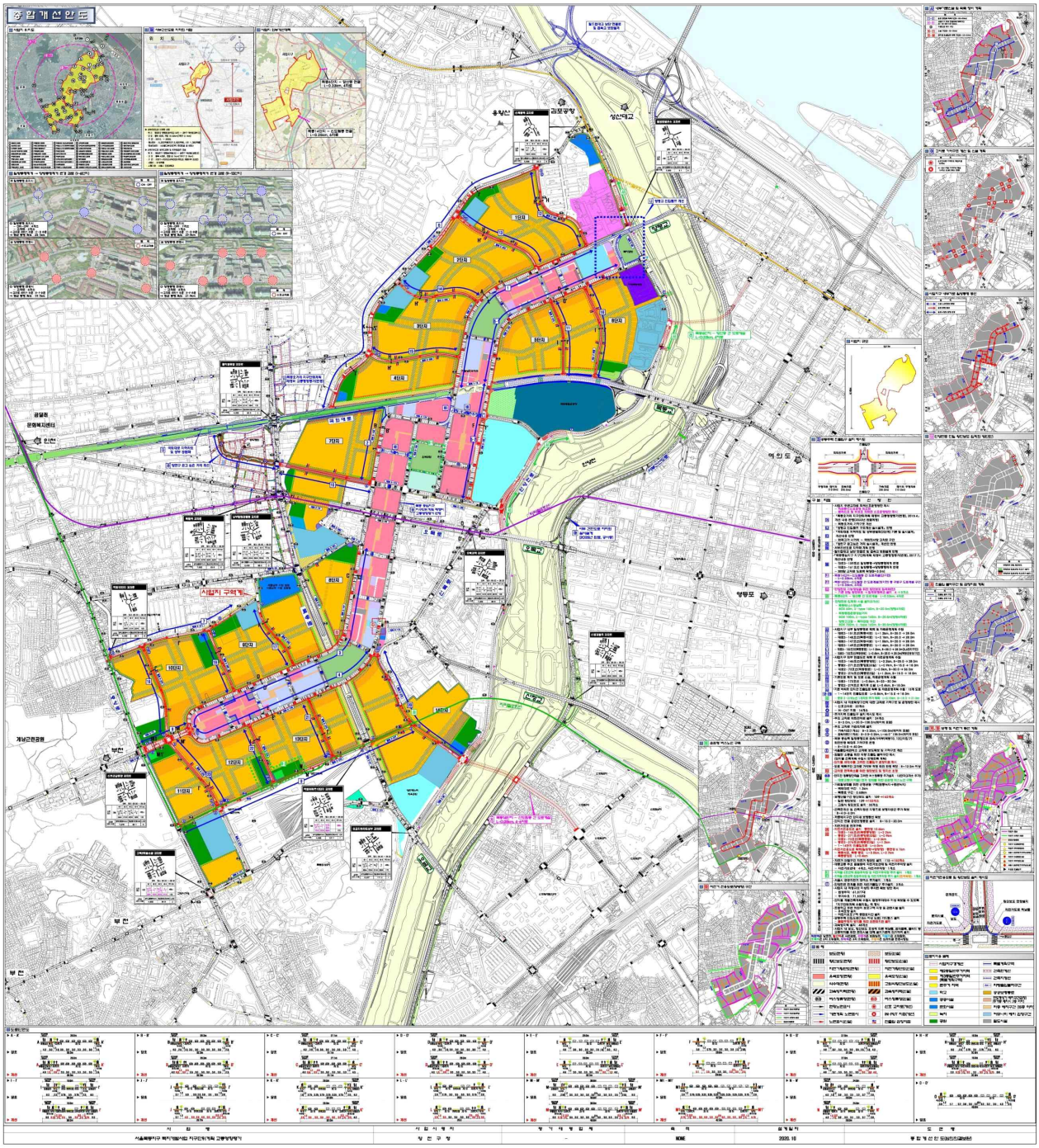
• 당초 목동오거리의 상습정체 해소 및 교통량 증가에 대비하여 목동오거리 지하차도 계획을 수립하였으나, 목동역사 하부 통과 및 강북횡단선 노선 중복 등의 문제에 따라 지하차도 계획을 삭제 하였으며, 추정 개략공사비는 약 1,000억원으로 예측하였음

• 계획 삭제에 따라 사업비에 준하는 대체사업을 강구하였으나, 사업지 주변으로 이미 대규모 교통 개선사업(국회대로 지하화, 서부간선도로 지하화 등) 이루어지고 있으며, 본 사업 외부개선 대책【① 안양천로 입체화 시설 설치】및【② 목동14단지 ~ 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 또한 구체적인 사업시행 시기가 불투명한 상황으로 사업시기의 불일치에 따라 비용 부담방식은 예치금 형식을 통해 부담하도록 함

<종합개선안도>



2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3. 경미한 사항에 관한 결정조서

가. 법 규정에 의한 경미한 사항

• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시계획의 입안) 제4항9호, 서울특별시 도시계획 조례 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. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·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

※ 1) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

나. 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

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, 쌈지형공지, 대지내 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 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)	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 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치)

5 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침(변경없음)

2. 공공부문 지구단위계획 시행지침(변경없음)

Ⅱ. 특별계획구역13 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

5 특별계획구역13 세부개발계획 결정도

1 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	178,919.9	-	178,919.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	10,428.4	증) 1,225.9	11,654.3	6.5	
	제3종일반주거지역	168,491.5	감) 1,225.9	167,265.6	93.5	-

▌ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기 정	변 경		
양천구 신정동 327	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	5,000.0	◦ 목동 13단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 327-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,265.5	◦ 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	666.0	◦ 목동 13단지 내 녹지계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 328-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,081.0	◦ 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	93.6	◦ 목동 13단지 내 도로 확폭으로 녹지 중 일부 도로로 변경됨에 따라 토지이용의 효율적인 관리를 위해 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서

• 해당사항 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

▌ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	149	25	보조간선도로	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	149	28 (3)	보조간선도로	1,415 (514)	대 2-73	신정동 85-3	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	274	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	274	18 (1.5)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	275	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	275	18(3)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	276	15	국지도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18(3)	국지도로	1,092 (505)	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정

※ ( )는 목동 13단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

▌ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-149	대로 3-149	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 25m→28m ◦ 기·종점 변경	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 ◦ 기·종점 오기 정정
중로 2-274	중로 2-274	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m ◦ 종점 변경	◦ 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 (구역내 획지1 1.5m) ◦ 종점 오기 정정
중로 2-275	중로 2-275	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m ◦ 종점 변경	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 ◦ 종점 오기 정정
중로 2-276	중로 2-276	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭

나. 공간시설

1) 공원

▌공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑮	제15어린이공원	어린이공원	양천구 신정동 327-1	2,265.5	감)2,265.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑯	제16어린이공원	어린이공원	양천구 신정동 328-1	2,149.8	감)2,149.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	A	공원	소공원	양천구 신정동 327	-	증)5,000.0	5,000.0	-	

▌결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑮	제15어린이공원	◦ 공원(폐지) - 감)2,265.5㎡	◦ 효율적인 토지이용계획을 위해 대상지 내 어린이공원(2개소) 폐지 후 소공원(1개소)으로 변경
⑯	제16어린이공원	◦ 공원(폐지) - 감)2,149.8㎡	
A	공원	◦ 공원(신설) - 증)5,000.0㎡	

2) 녹지

▌녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉒	13단지 연변녹지	연결 녹지	양천구 신정동 328-2	6,013.1	증) 641.2	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	

▌결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉒	13단지 연변녹지	◦ 시설의 종류 및 면적 변경 - 시설의 종류 : 경관녹지 → 연결녹지 - 면적 : 증) 641.2㎡	◦ 시설의 성격에 맞는 시설의 종류 변경 및 공동주택 건설에 따른 주민들에게 여가·휴식을 제공하는 면적 확대

다. 공공문화체육시설

1) 학교

▌학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑰	13단지 유치원	유치원	양천구 신정동 328-3	992.0	-	992.0	서고시 422호 (94.12.27)	

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비 고
소 계		-	156,338.2	
획지	1	양천구 신정동 327번지 일원	105,639.8	공동주택 및 부대복리시설
	2	양천구 신정동 328번지 일원	50,698.4	

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
용도	불허용도 A	◦ 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 ◦ 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	◦ 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용	-
	지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] ◦ 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) ◦ 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] ◦ 공동주택 ◦ 부대복리시설

나. 건축물 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비고
건폐율	50% 이하	좌동	획지1, 2

2) 용적률

구 분		특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비고
용적률	기준	210% 이하	좌동	획지1, 2
	허용	230% 이하	좌동	
	상한	250% 이하	247.77% 이하	
	법적상한	300% 이하	좌동	

다. 건축물 높이에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비고
최고높이 (층수)	◦ 최고높이 : 156m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	좌동	획지1, 2
	◦ 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	획지1, 2
	◦ 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m/ 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	좌동	획지1, 2

라. 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비고
저층부 건축지정선 (2층 이하)	◦ 목동동로 : 획지선으로부터 4m ◦ 목동로3길 : 획지선으로부터 4m	좌동	획지 1,2
건축한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 10m ◦ 목동동로변, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m ◦ 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지 1,2
부대복리시설 건축한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지 2
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	획지 2

4 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 통로

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비고
전면공지	◦ 공동주택부지 - 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) - 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	
공공보행통로	◦ 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	◦ 단지내 공공보행통로 : 폭 25m - 획지1 : 1개소 ◦ 단지내 공공보행통로 : 폭 15m - 획지1 : 1개소 - 획지2 : 1개소 ※공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	결정도 참고

2. 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
차량출입 불허구간	◦ 목동동로, 목동로변 차량출입불허구간 설정 ◦ 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	좌동	결정도 참고
단지내 주차 및 차량동선	◦ 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 ◦ 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 ◦ 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ◦ 커뮤니티활성화시설을 이용하는 (서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
단지 내 보행동선	◦ 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ◦ 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ◦ 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 ◦ 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	세부 지침도 참고

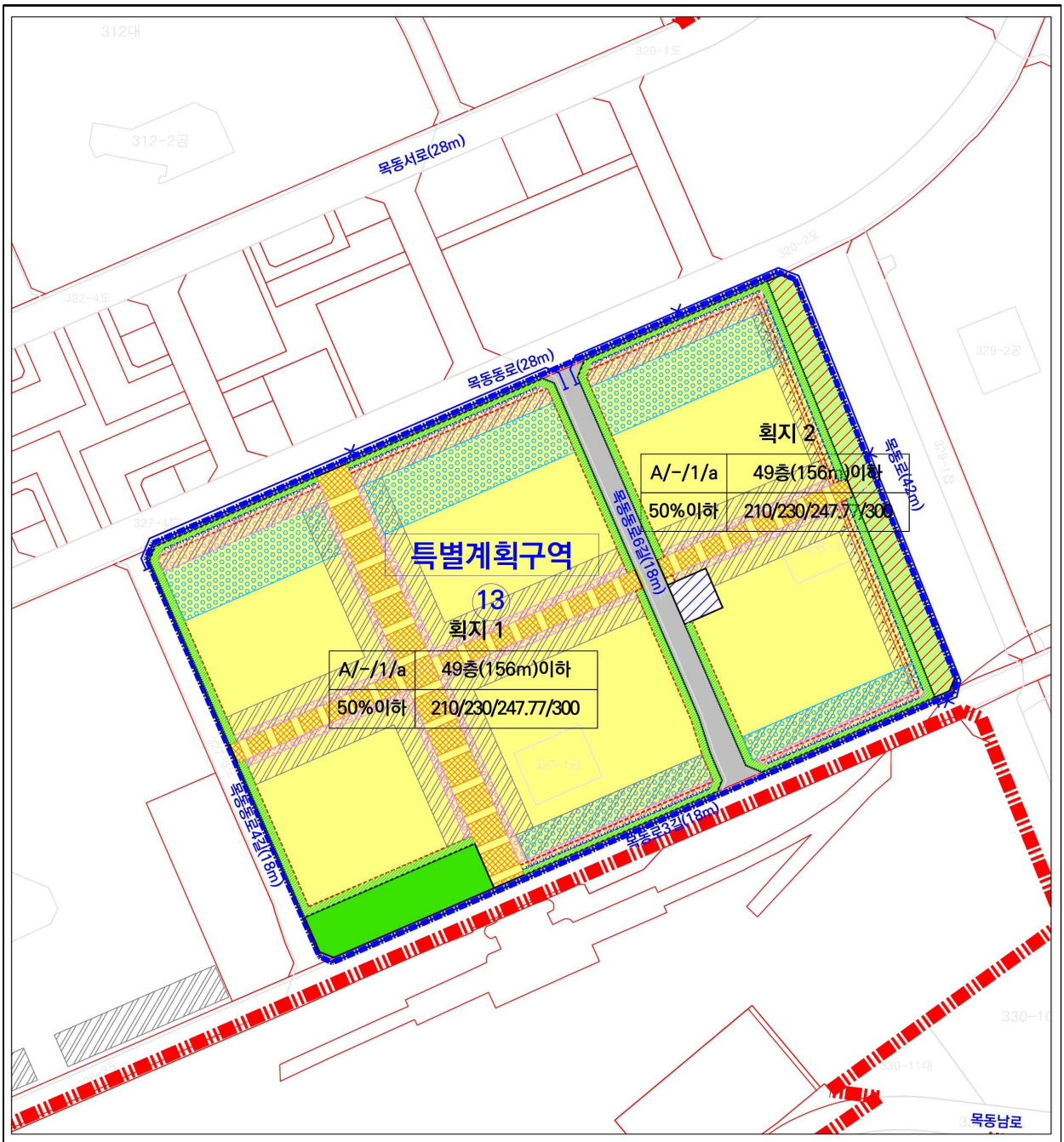
3. 배치구간 계획

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	◦ 목동동로변 ◦ 목동로3길변 ◦ 단지내 공공보행통로변 ◦ 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

4. 기타사항

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
경관	◦ 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화 용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로 경관특화방안”을 수립	◦ 투시형 파사드 계획 및 이격 배치를 통한 휴게공간 조성으로 이용자들의 편의 제공과 보행환경 개선 ◦ 낮은 식재배치로 열린경관 조성	
주택의 규모	◦ 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	◦ 1~2인 및 노령가구 등을 위하여 국민주택규모 (85㎡)이하의 주택을 전체세대수의 69.8%로 건설하고 60㎡미만 소형주택을 전체세대수의 22.2%로 건설 ◦ 공공임대주택은 서울시 관계지침에 따라 소셜믹스 적용	-
자전거도로	◦ 자전거전용도로 : 목동동로, 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	◦ 자전거전용도로 설치 - 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길 : 1.5m - 목동동로변 : 3.0m	교통처리 계획도 참고
복합개발	◦ 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) ◦ 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	좌동	결정도 참고

5 특별계획구역13 세부개발계획 결정도



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

특별계획구역13 세부개발계획 결정도

- 지구단위계획구역계
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 획지선
- 택지
- 계획도로
- 공원
- 녹지
- 학교
- 저층부 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 전면공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간

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

Ⅲ. 정비계획 및 정비구역 지정(변경) 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

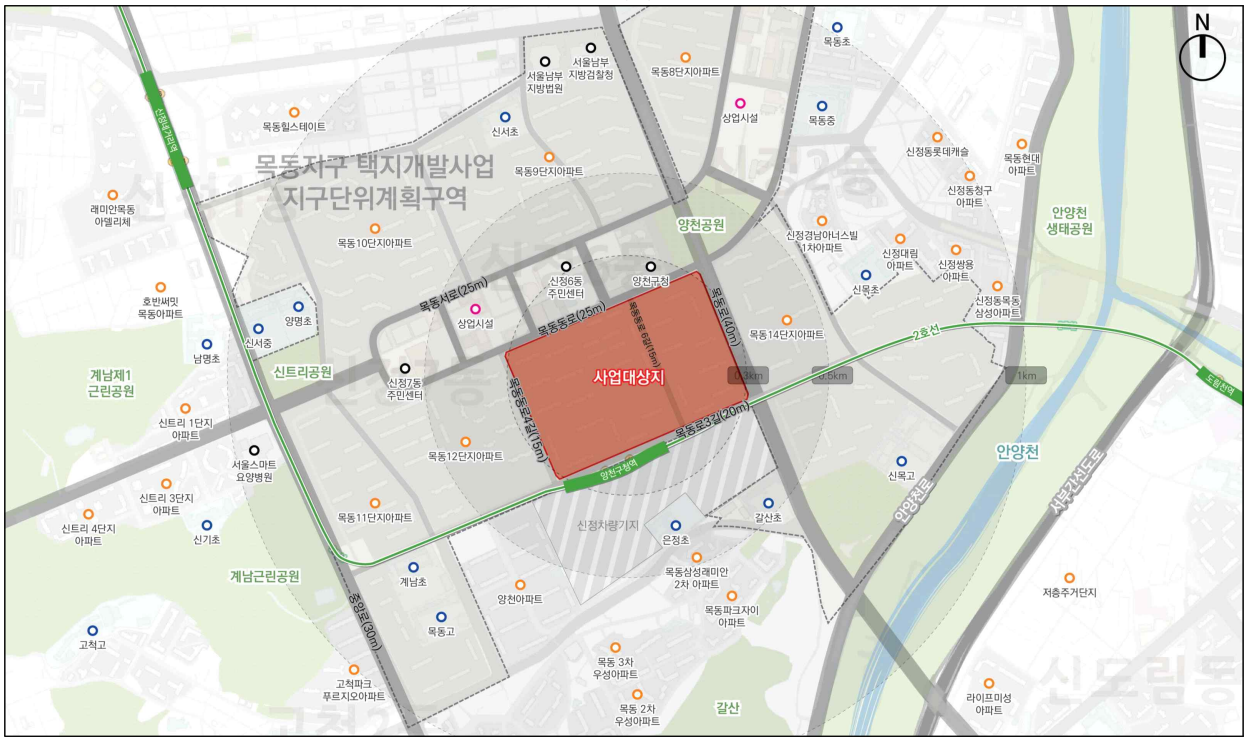
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 2020년 07월 안전진단의 결과 “D등급” 판정(조건부 통과) 및 2023년 02월 28일 안전진단 최종통과
- 목동 13단지 아파트(대상지)는 1987년 준공으로 건축연도가 36년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 악취 및 상하수도의 노후화 등 각종 환경오염에 있어 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상태임
- 이에 따라 열약한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영, 대상지 주변 여건 변화를 수용하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

나. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 신정동 327번지 일대
- 면적 : 178,919.9㎡(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 : 4,371,097.4㎡)
- 도시관리계획 현황 : 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 도시계획시설(공원, 도로, 녹지, 유치원)

<위치도>



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

▌기본계획 관련

- 1983. 06. 28. : 서울목동지구 택지개발예정지구 지정
- 2016. : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 재정비 착수
- 2018. 05. 10. : 지구단위계획 재정비 열람공고
- 2022. 11. 09. : 서울시 도시·건축공동위원회 심의(수정가결)
- 2023. 09. 14. : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 고시
  (서울특별시 고시 제2023-408호)

▌목동13단지 관련

- 1987. 07. 30. : 목동13단지 준공(36년 경과)
- 2023. 02. 28. : 목동13단지 안전진단 최종 통과(양천구)
  - '20.07. : 1차 정밀안전진단(조건부 재건축)
- 2023. 03. 10. : 서울시 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 추진계획 방침 수립
  - 신속통합기획 개선방안(행정2부시장 방침 제13호, '23.1.16.)
- 2023. 05. 03. : 목동13단지 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수
  - 목동13단지 재건축 준비위원회 → 양천구청 재건축사업과
- 2023. 06. 20. ~ 07. 04. : 신속통합기획 자문사업에 따른 관련부서 협의
  - 서울시, 양천구 관련부서
- 2023. 08. 18. : 목동13단지 재건축사업 정비계획(안) 주민제안(재준위→양천구)
- 2023. 09. 19. ~ 10. 04. : 목동13단지 재건축 정비계획 입안 및 신속통합기획 자문사업에 따른 관련부서 협의
  - 서울시, 양천구, 타기관(교육청, 소방서 등)
- 2023. 11. 16. : 목동13단지 신속통합기획 자문사업 신청(양천구→서울시)
- 2023. 12. 12. : 신속통합기획(자문사업) 자문회의 1차
- 2024. 05. 28. : 신속통합기획(자문사업) 자문회의 2차
- 2024. 09. 13. : 목동아파트 재건축사업 공공시설 검토(공공주택과-4737, '24.9.13.)
- 2024. 10. 10. ~ 11.11. : 주민공람(양천구 공고 제2024-1801호) 및 관련부서협의
- 2024. 10. 18. : 주민설명회(의견없음)
- 2024. 10. 30. : 신속통합기획(자문사업) 자문회의 3차
- 2024. 10. 31. : 구의회의견청취(결과 : 원안가결)
- 2024. 12. 16. : 제13차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(결과 : 수정가결)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

- 대상지와 인근에 양천구청역(2호선)이 위치해 있고, 북측으로 각종 공공시설(양천 구민 체육센터, 양천경찰서, 양천구청)등이 위치하고 있음
- 대상지 주변으로 재건축 정비계획 수립 추진하고 있는 구역들이 다수 위치하고 있음

< 위치도 >



나. 정비사업 구역 현황

	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
도시관리계획사항	제1종, 제3종 일반주거지역	-	도로	대로3류(1개소)	-	-
				중로2류(3개소)		
			어린이공원	2,265.5㎡		
				2,149.8㎡		
			경관녹지	6,013.1㎡		
			유치원	992.0㎡		

	구 분	계	사유지	국·공유지		비 고
				계	양천구	
토 지 현 황	면 적 (㎡)	178,919.9	163,131.7	15,788.2	15,788.2	-
	필지수	7	3	4	4	-

	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
건축물 현 황	동 수	37	37	-	33	33	-	4	4	-	-
	호 수	243	243	-	184	184	-	59	59	-	

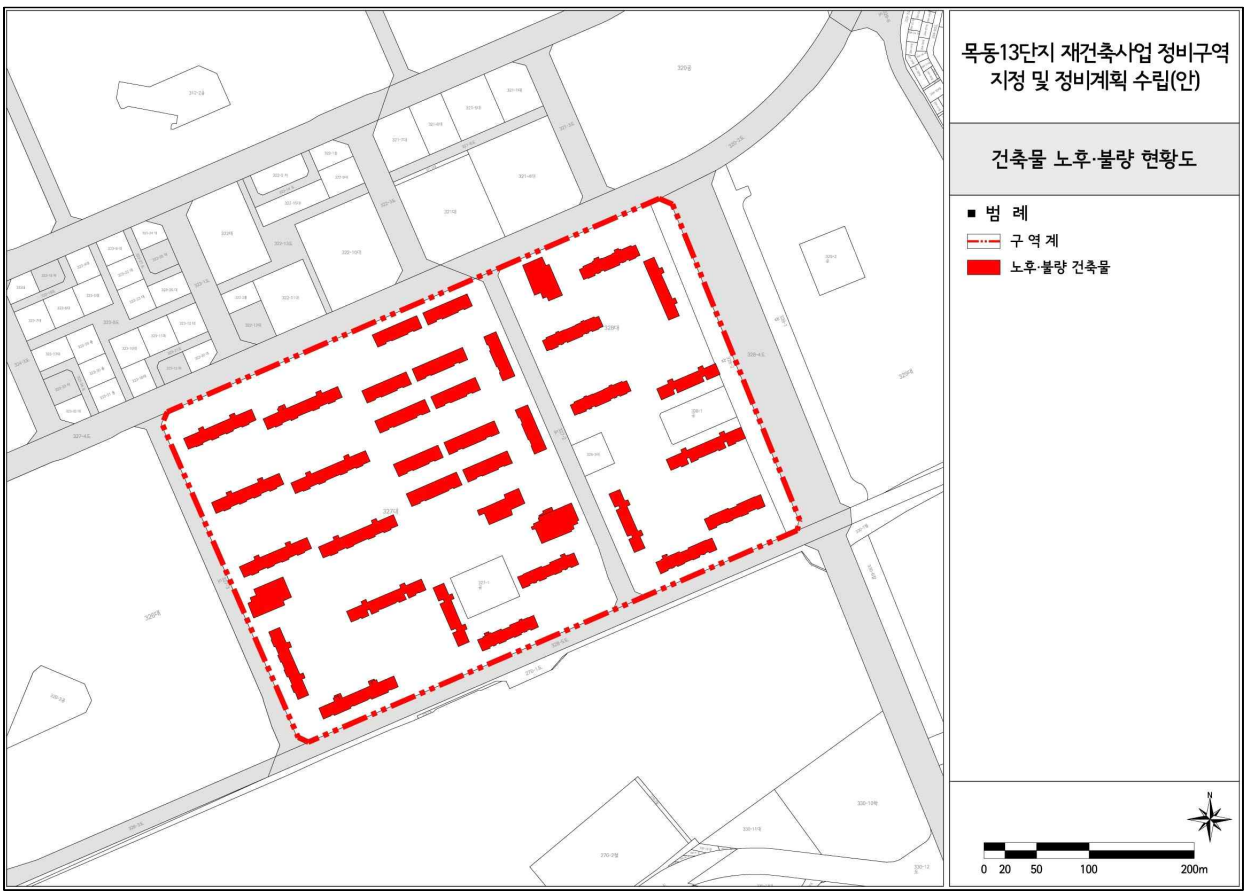
	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
거주자 및 권리자 현 황	2,280	1,180	1,100	6,772	3,505	3,267	2,355	-	2	-	2,353

주) 신정6동 세대당 2.97인 적용 (2022 양천통계연보)

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0% (37/37)	37	37	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	100.0% (37/37)	37	37	-	-
	기타구조 (연와,석조,목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (37/37)	37	37	-	-
	10년미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0% (37/37)	37	37	-	-
	40년이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0% (37/37)	37	37	-	-
	유 허 가	100.0% (37/37)	37	37	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

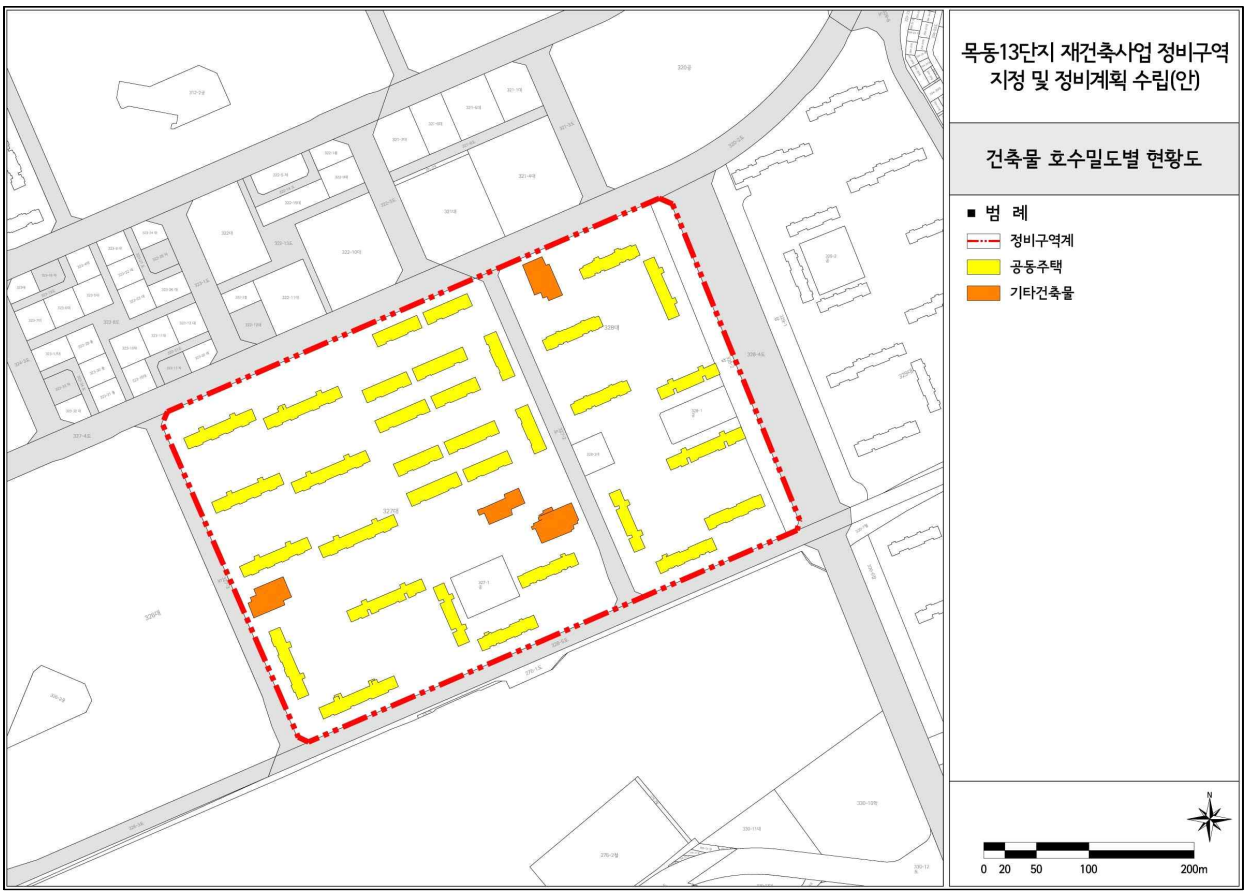
주1) 목동13단지 일대 정비구역) :「도시 및 주거환경정비법」시행령 [별표1] 제3호 라목에 따라 안전진단 실시결과 전체 주택의 3분의 2이상 판정을 받은 지역 : 입안대상지역(면적 178,919.9㎡) 내 총 37개동(100.0%)에서 안전진단 D등급 판정



2) 호수밀도 현황

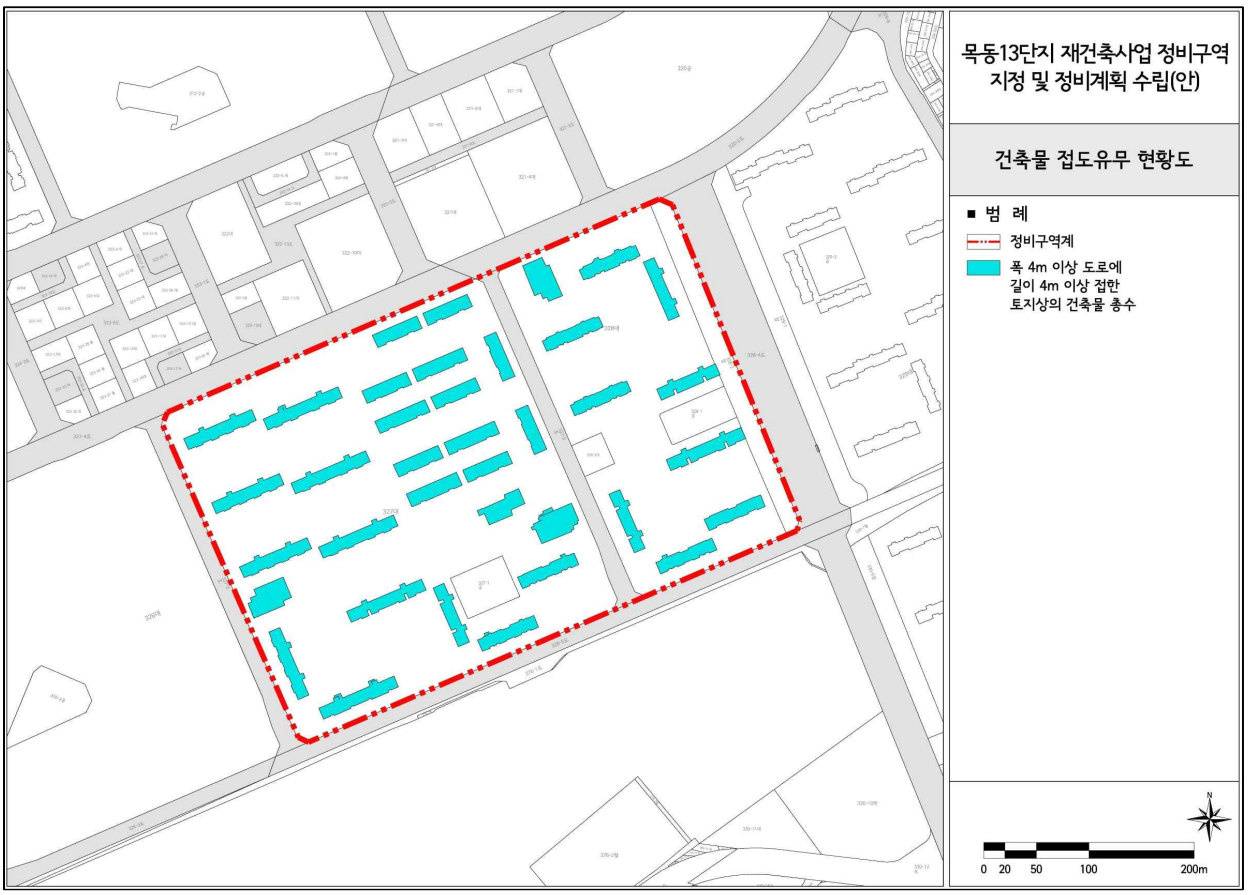
호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
13.6	178,919.9	243	-	184	59	-

주) 공동주택의 경우 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	37	37	-



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	7	178,919.9	-	-	0.0%
일반토지	7	178,919.9	-	-	0.0%

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획

가) 2040 서울도시기본계획

▌토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경·경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었던 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

▌단계별 실현전략

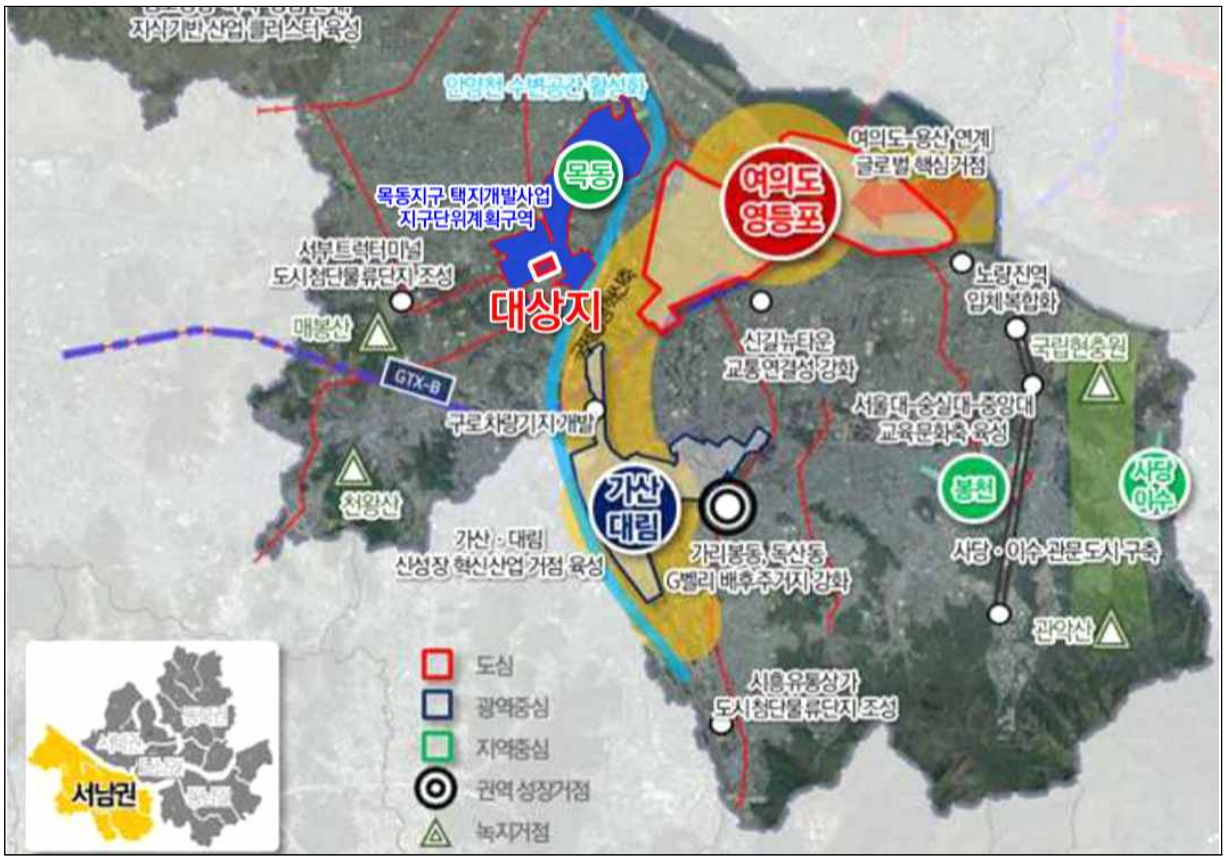
단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	◦ 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		◦ 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 - 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		◦ 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		◦ 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	◦ 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		◦ 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

▌서남권 발전구상

서 남 생 활 권

발전 방향	“교육 · 문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”

분야별 계획 과제	도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
		◦ 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
		◦ 마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
		◦ 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
		◦ 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
	주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 - 양천구 목동 등 대규모 노후 공동주택단지의 정비사업 추진을 대비하여 선제적으로 관리 방안을 마련하고 체계적인 정비사업 추진과 정비기반시설 확충을 유도한다.
		◦ 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
		◦ 도심첨단물류단지 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



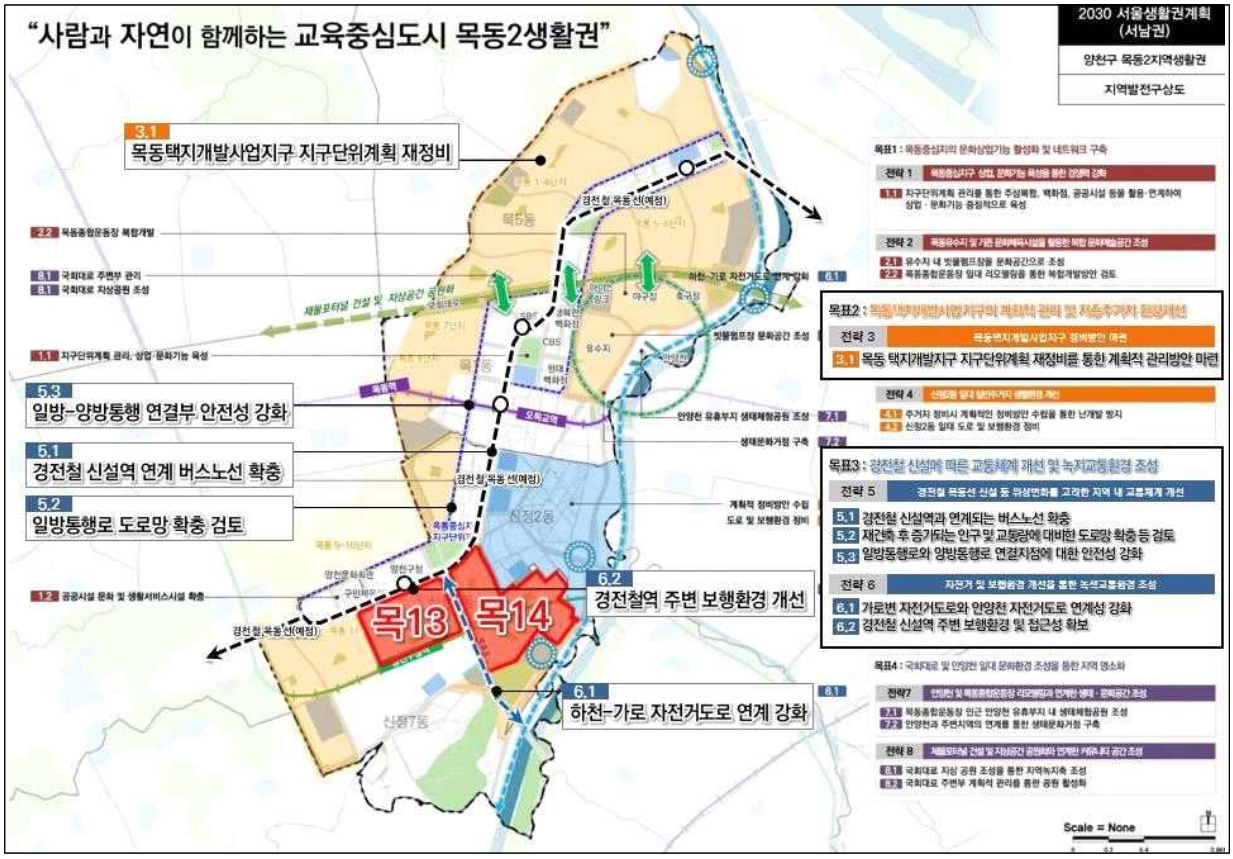
< 서남권 발전구상도 >

나) 2030 생활권계획(2018)

목 동 2 생 활 권

미래상	“사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권”

목표1	**목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축**
전략1	목동중심지구 상업, 문화기능 육성을 통한 경쟁력 강화
전략2	목동유수지 및 기존 문화체육시설을 활용한 복합 문화예술공간 조성
목표2	**목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선**
전략3	목동택지개발사업지구정비방안 마련
전략4	신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선
목표3	**경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성**
전략5	경전철 목동선 신설 등 위상변화를 고려한 지역내 교통체계 개선 - 5.1 경전철 신설역과 연계되는 버스노선 확충 - 5.2 재건축 후 증가되는 인구 및 교통량에 대비한 도로망 확충 등 검토 - 5.3 일방통행로와 양방통행로 연결지점에 대한 안전성 강화
전략6	자전거 및 보행환경 개선을 통한 녹색교통환경 조성 - 6.1 가로변 자전거도로와 안양천 자전거도로 연계성 강화 - 6.2 경전철 신설역 주변 보행환경 및 접근성 확보
목표4	**국회대로 및 안양천일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화**
전략7	안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태 · 문화공간 조성
전략8	제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성



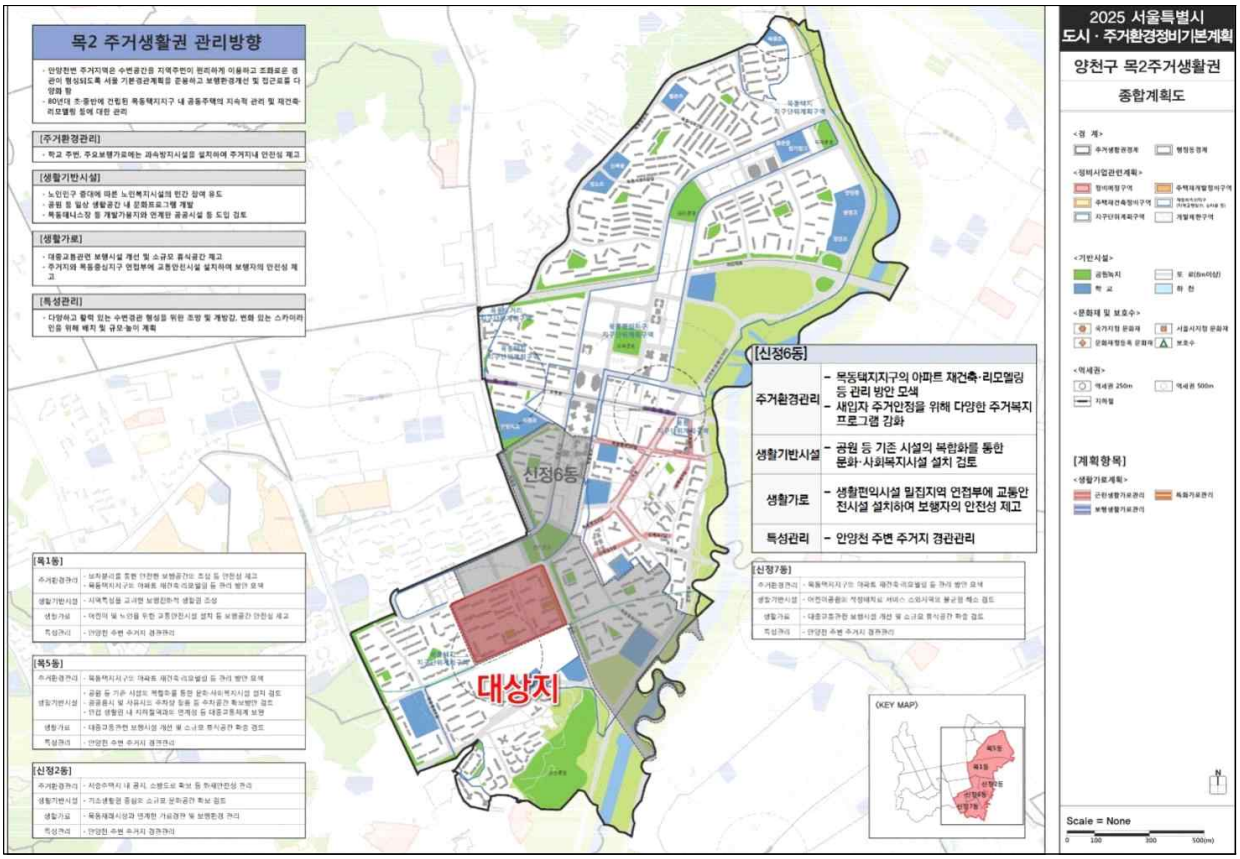
< 목동2지역생활권 발전구상도 >

다) 2025 주거환경정비기본계획

목 2 주 거 생 활 권

관리 방향	- 안양천변 주거지역은 수변공간을 지역주민이 편리하게 이용하고 조화로운 경관이 형성되도록 서울 기본경관계획을 준용하고 보행환경개선 및 접근로를 다양화함 - 80년대 초·중반에 건립된 목동택지지구 내 공동주택의 지속적 관리 및 재건축·리모델링 등에 대한 관리

주거환경관리	◦ 목동택지지구의 아파트 재건축 리모델링 등 관리 방안 모색
	◦ 세입자 주거안정을 위해 다양한 주거복지프로그램 강화
생활기반시설	◦ 공원 등 기존 시설의 복합화를 통한 문화·사회복지시설 설치 검토
생활가로	◦ 생활편익시설 밀집지역 연접부여 교통안전시설 설치하여 보행자의 안전성 제고
특성관리	◦ 안양천주변 주거지 경관관리



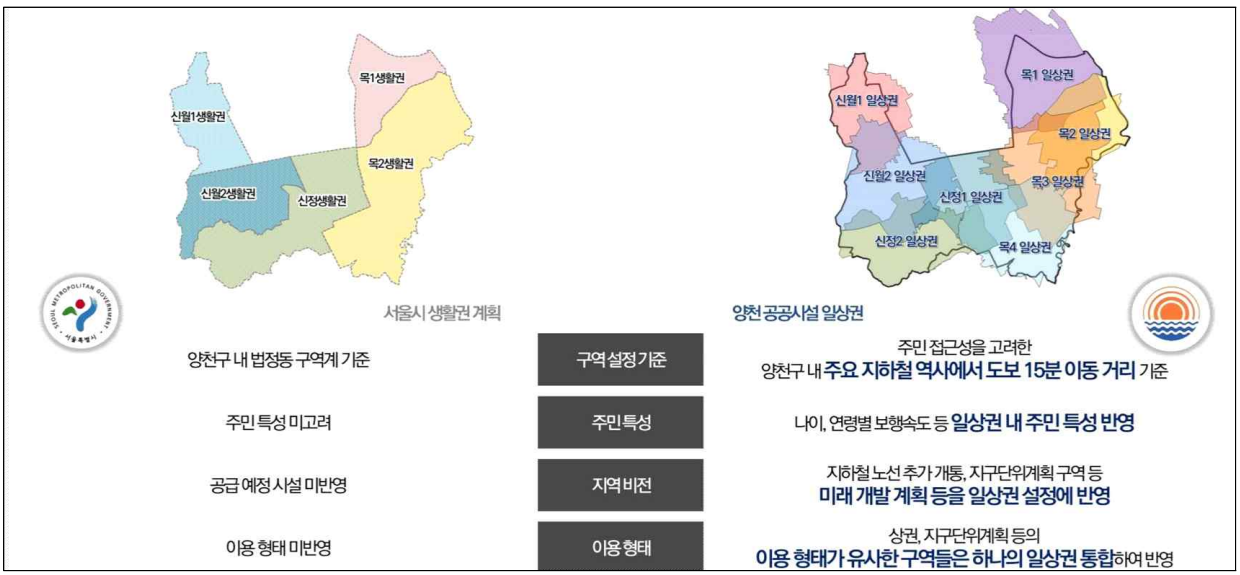
2) 관련계획

가) 양천구 공공시설 재편계획(2023)

▌양천구 일상권 설정의 배경 및 필요성

배경	◦ **시대적 패러다임 변화로 생활기반시설 공급 및 주민 이용 중요성 대두** - 2040 도시기본계획을 통한 보행권내 일생생활을 누릴 수 있는 보행일상권 조성 계획 마련 - 저이용 공공자산을 활용한 지역 필요시설 확충 요구가 증가, 공공자산 활용한 생활기반시설 제공 필요
	◦ **관내 행정수요의 다양한 변화 예상되어 지역에 필요한 신규 공공수요 대응 및 기존 시설의 효율적 활용을 위한 종합적 마스터플랜 마련이 필요하며, 지역내 균형적 공공시설 제공으로 주민 삶의 질 향상에 기여**

양천구 일상권 설정 필요성	◦ **기존의 일상권은 서울시 생활권 계획에 포함된 일상권으로, 양천구의 특성 반영이 미흡하고 사회적 여건 및 인프라 변화 반영이 부족**
	①양천구 특성 반영 미흡 - 생활권계획은 기본계획 특성상 서울시 도시구조 전체를 고려한 큰 계획으로서, 양천구 인구, 경제, 교통 등 여건 반영에는 미흡한 실정 ②양천구 변화 미반영 - 생활권 결정 후 약 10년 경과로 인하여 양천구 사회 여건 및 인프라 변화 등 반영 부족 ③공공서비스 생활체감도 향상 - 한정된 구재산을 기반으로 양천구의 사회경제 여건 등을 반영으로 실제 주민들이 이용하는 공공시설 체감 효과 증진 유도
양천구 일상권 설정 기대효과	◦ 상권, 지구단위계획구역 등 이용 형태나 특성이 유사한 구역들은 하나의 일상권에 통합하여 반영함으로써 주민 편의성 고려
	①사회여건 및 미래 공공수요 대응 등을 고려하여 주민 삶에 밀착할 수 있도록 양천구를 8개소의 일상권으로 세분하여 관리 ②지하철 노선 추가 개통, 지구단위계획구역 등 미래 개발 계획이나 그에 따른 지역의 위상 변화 등을 일상권 설정단계에서 반영함

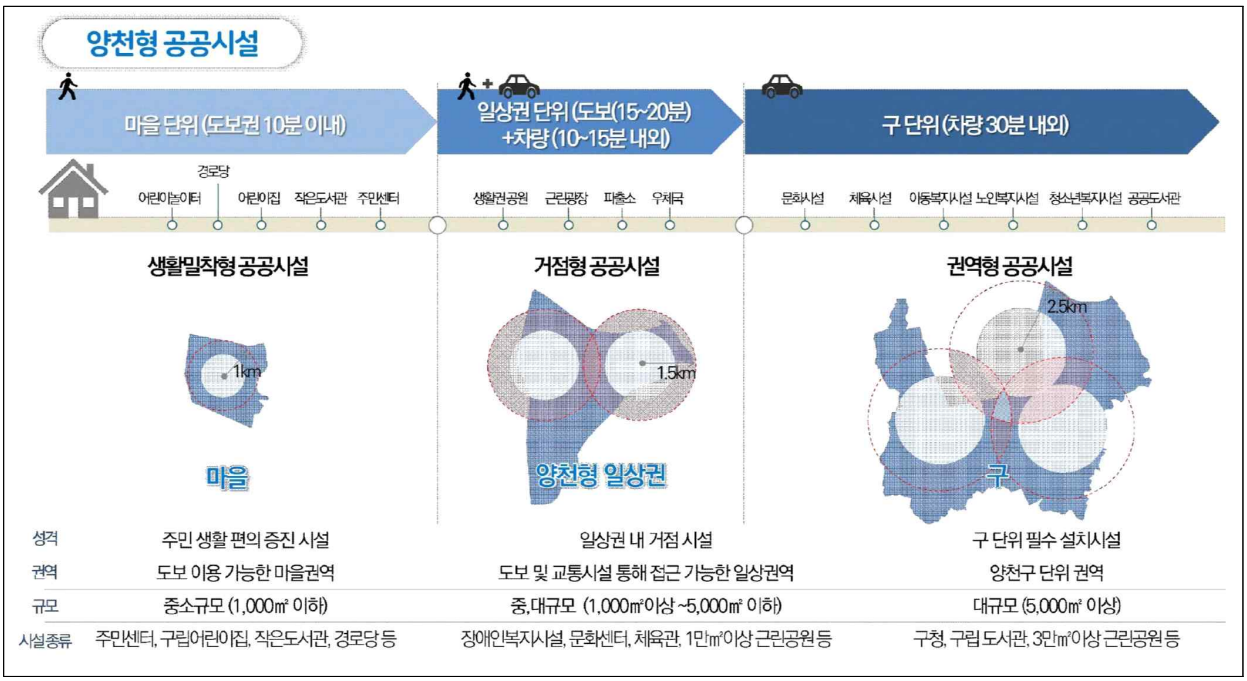


<양천 일상권 설정의 기대효과>

▌양천구 공공시설 유형화

기본 방향	◦ **양천구 공공시설은 구민의 생활편의 및 삶의 질 개선을 위하여 제공되는 시설로서 어디서나 접근 가능하고 누구나 이용 가능한 공공서비스 향유** - 시설의 위계, 규모, 접근성 고려한 기능 재편으로 구민 생활 편의성 확대와 파급효과를 제고하는 단위별 공간 분류 - 구, 생활권, 동단위의 공공시설 분류하여 양천형 주민맞춤 공공시설 재편 실현 - 접근성을 기반으로 유형화하고 시설의 규모, 성격, 이용대상자, 이용 편의성 향상 등을 고려하여 유형 세분화

공공자산 유형화	◦ **구민 생활 편의성과 파급효과를 강화하기 위해 시설의 위계, 규모, 접근성을 고려한 양천형 공공시설 재편 및 공급**	
	시설분류	
	권역형 공공시설	◦ **권역형 공공시설은 차량 10분 내외(반경 5km)로 구 단위 필요시설, 법적 필수 설치시설 등 양천구 전체를 대상으로 하는 시설** ◦ **공공시설 법적 필수 및 권장 설치시설의 경우 권역형 공공시설로 분류**
	거점형 공공시설	◦ **생활권형 공공시설은 거점형 공공시설로 일상권 및 2, 3개의 일상권 단위로 설치 필요한 시설로 구성**
	생활밀착형 공공시설	◦ **마을형 공공시설은 생활밀착형 공공시설로 동단위 시설로서 도보 5분~10분 이내 접근이 가능한 시설**

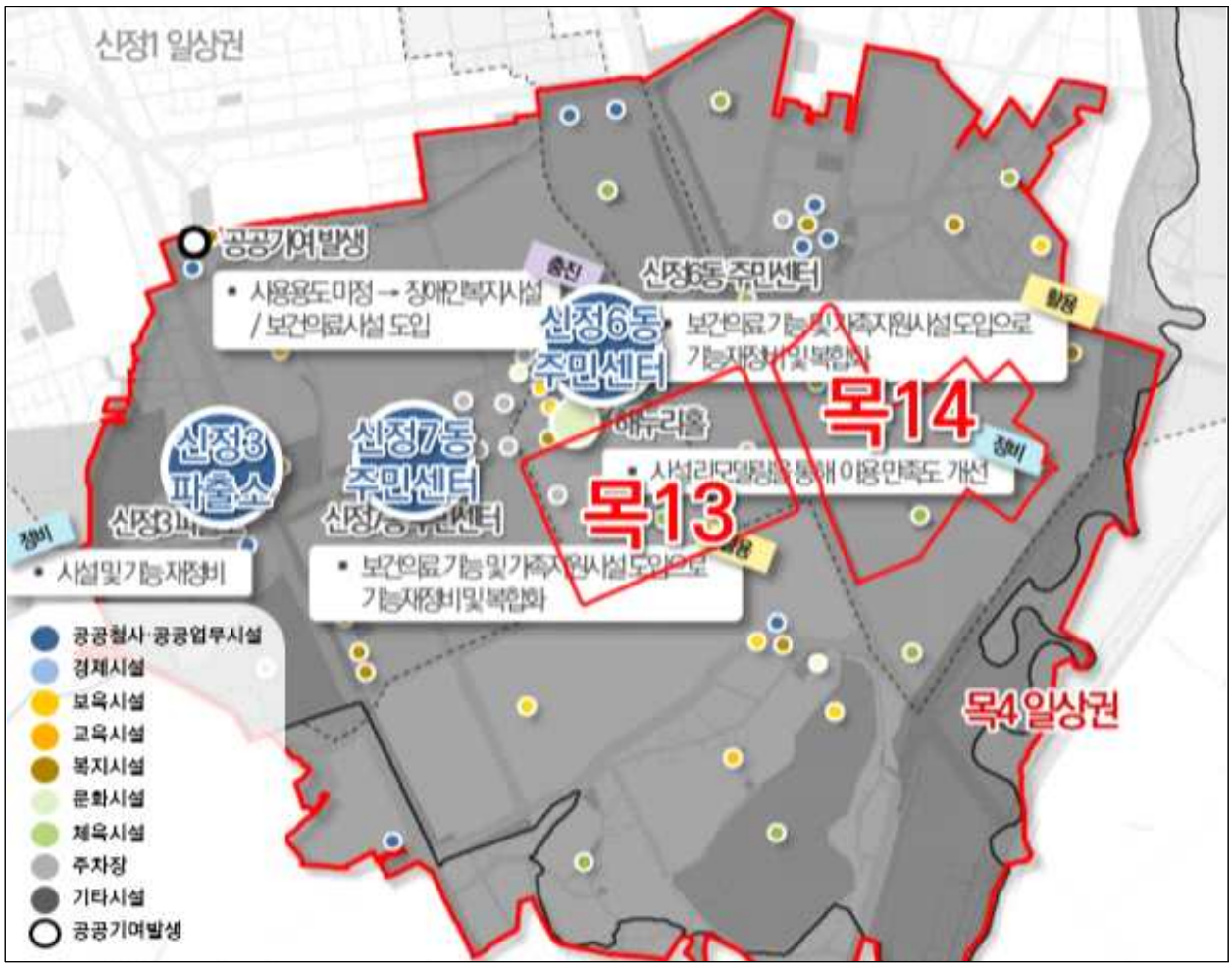


< 양천형 공공시설 유형별 구분 >

▌목4일상권

목 4 일 상 권										
분포 현황	구분	공공 청사	경제 시설	보육 시설	교육 시설	복지 시설	문화 시설	체육 시설	공원 시설	주차장
	권역형	9	0	0	2	3	1	0	1	0
	거점형	2	0	3	2	5	1	2	2	0
	생활밀착형	7	0	15	0	3	2	0	16	12
분석결과		타 일상권 대비 공공청사·공공업무, 복지시설, 공원시설 등이 많이 분포하고 있으며, 경제, 체육관련시설은 부족한 것으로 나타남								

유형별 공공 시설 검토	구분	유형	대상시설	시설 특성	검토
	공공청사 공공업무	생활밀착형	신정1,2,3,6,7동 주민센터	신정6,7동 주민센터 시설노후 (약30년 이상경과)	시설정비
		생활밀착형	신정1지구대, 신정3파출소, 신정2치안센터	시설노후 (약30년 이상경과) 1개소	시설정비
	경제	-	-	-	-
	체육	거점형	양천구민 체육센터	-	시설정비
		거점형	해누리체육공원	-	-



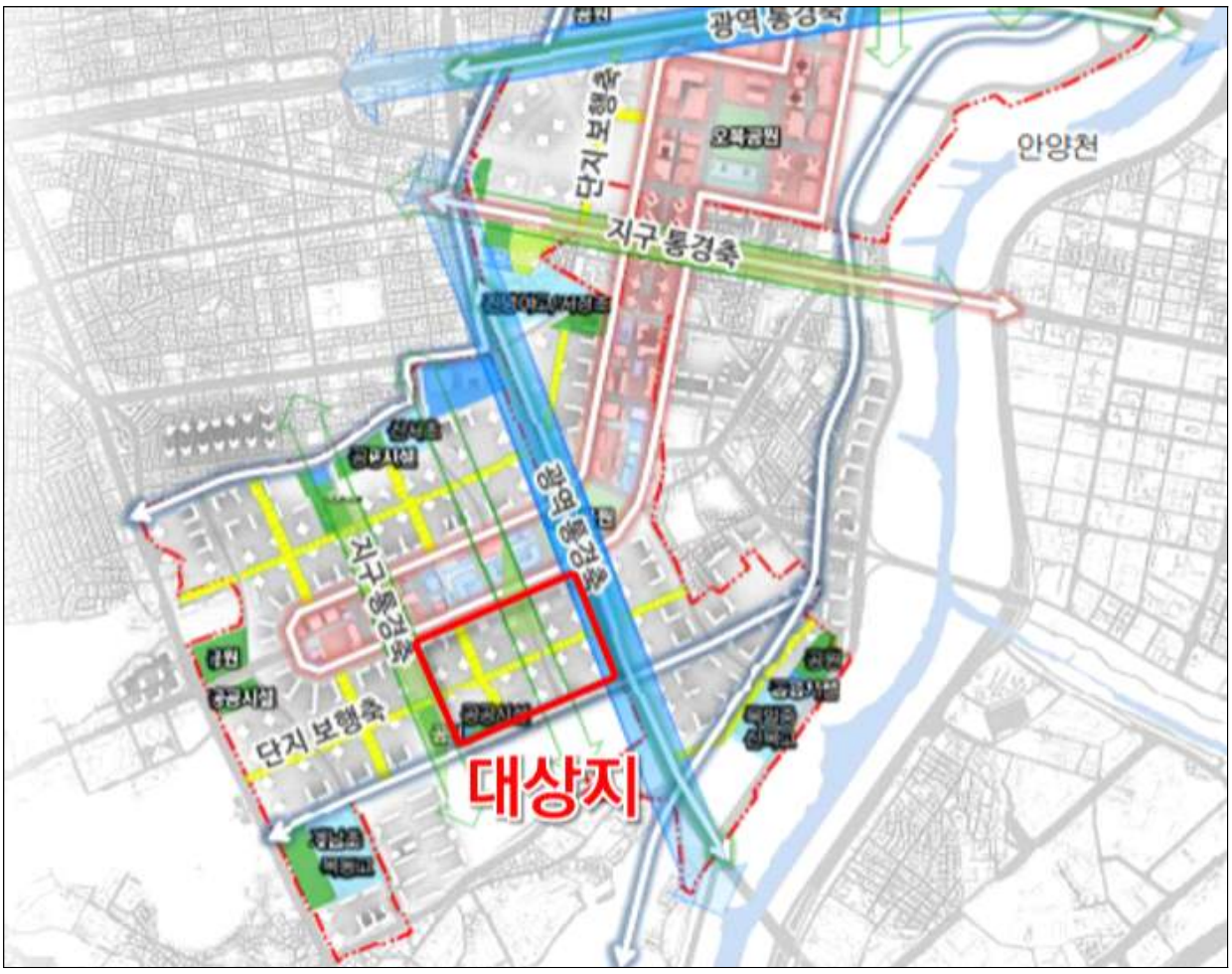
< 목4일상권 공공시설 현황>

나) 목동택지지구 지구단위계획(안)

▌기본구상 및 미래상

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획	
미래상	“목동 신시가지 相生(상생)도시로 태어나다”

목표1	**도시와 소통하는 보행중심의 주거단지**
전략1	슈퍼블럭에서 가로중심의 주거단지 조성
전략2	기존자로와 연계를 통한 보행네트워크 조성
목표2	**주변지역으로 열려있고 연계되는 도시**
전략3	기성시가지와 연계한 커뮤니티 코리도 및 복합 커뮤니티센터 조성
전략4	안양천과의 연계를 고려한 공간구조 개편
목표3	**미래사회 변화에 대응하는 지속가능한 도시**
전략5	미래 인구구조를 고려한 다양한 주거유형 공급 유도
전략6	탄소제로 도시 실현을 위한 친환경 기준 강화
목표4	**건축물이 경관이 되는 아름다운 도시**
전략7	통경축 및 입체적 스카이라인 계획
전략8	입지별 특성에 맞는 건축물 유형 및 배치 기준 설정

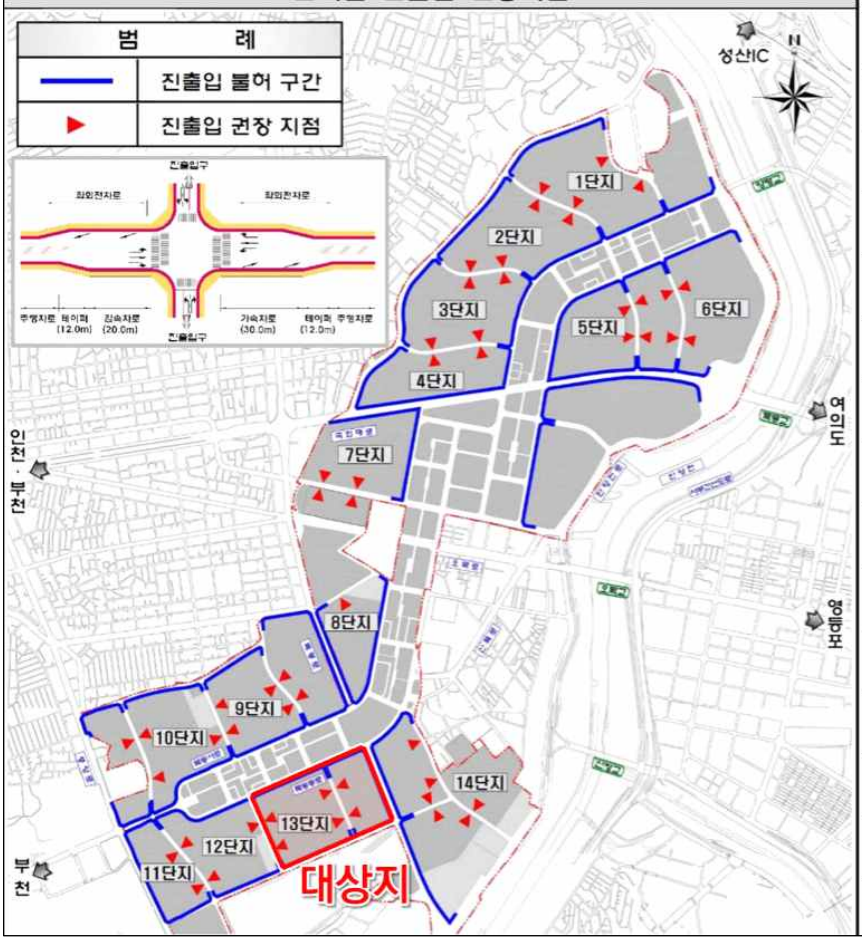


< 목동지구 택지개발사업 >

▌교통영향평가 주요내용

예상 진출입구 위치 및 규모	◦ 최초 사업 수립시 진·출입 불허구간을 설정하여 무분별한 진·출입 교통량을 억제하도록 목동아파트 접근관리를 계획하였으며, 단지별 진·출입 권장지점을 표기하였음 ◦ 진·출입구의 규모는 「교통영향평가지침」에서 시간당 400대 이상 및 800세대 이상인 경우 편도 2차로 이상 설치하거나 2개소 이상 설치하도록 하고 있으며, 목동아파트는 단지별로 약 1,800세대~5,600세대의 대단지로 구성되어 세대수를 고려하여 단지별로 2~4개소 계획하였음

단지별 진출입 권장지점



단지	계획 세대수
1단지	4,243
2단지	4,080
3단지	3,818
4단지	2,665
5단지	4,716
6단지	2,488
7단지	4,743
8단지	1,876
9단지	4,357
10단지	4,585
11단지	2,733
12단지	3,187
13단지	4,221
14단지	5,663
합 계	53,375

▌특별계획구역 13 지침

구분		계획지침			비고
위치		◦ 양천구 신정동 327 일대			
특별계획구역 면적		◦ 178,919.9㎡			
획지면적		◦ 151,950.5㎡(84.9%)	획지1	101,252.1㎡(56.6%)	공동주택부지
			획지2	50,698.4㎡(28.3%)	공동주택부지
기반시설면적		◦ 26,969.3㎡ (15.1%)	유치원	992.0㎡ (0.6%)	학교부지
			사회복지시설	2,443.0㎡(1.4%)	사회복지시설부지
			소공원	6,944.3㎡(3.9%)	주차장 중복
			녹지	6,654.3㎡(3.7%)	
			도로	9,935.7㎡(5.6%)	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역(확지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			
건축물의 용도·밀도	건폐율	◦ 50%이하			
	용적률	◦ 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하			
	높이	◦ 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ◦ 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m/공공보행통로변 폭 5m /목동로3길변 폭 6m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ◦ 중저층 배치구간 (목동동로변 폭 40m/목동로3길변 폭 26m) - 15층이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층이하			
배치	저층부 건축지정선 (2층 이하)	◦ 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m ◦ 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m			
	건축한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 10m ◦ 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m ◦ 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m			공동주택부지
		◦ 목동동로4길변 : 획지선으로부터 6m ◦ 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m			사회복지시설
	부대복리시설 건축한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 6m			
	고층부 벽면한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 13m			
대지 내 공지	전면공지	◦ 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) ◦ 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) ◦ 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)			공동주택부지
		◦ 목동동로4길변 건축지정선 후퇴부(6m) ◦ 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(4m)			사회복지시설부지
	공공보행로	◦ 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함			
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	◦ 목동동로변 ◦ 목동로3길변 ◦ 단지내 공공보행통로변 ◦ 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)			

※ 1) 층수 및 상한용적률은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경 정비법'에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
2) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 해당조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 확보
4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
5) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티호라성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

< 특별계획구역 13 세부지침도 >



다) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030)

목동선(신월~당산)

개요	◦ 「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(2015)」의 최적 단일 노선에 대해 수립 당시와의 여건변화를 고려하여 재검토함 ◦ 양천구의 급증하는 교통수요에 효과적으로 대처하고 도시철도 서비스 소외지역을 해소하는 노선

노선 길이(km)					정거장		총사업비 (억원)	비고
개착구간	터널구간	정거장	환기구	총길이	환승정거장	총정거장		
1.76	8.29	0.38	0.44	10.87	2개소	12개소	11,692.2	2015년 구축계획 변경 선정노선
주요 경유지	◦ 양천구, 영등포구							
주요 지장물	◦ 2호선, 5호선, 9호선 입체교차 ◦ 신월지하차도, 서부트럭터미널 지하차도, 등촌 지하차도, 목동지하차도, 안양천							

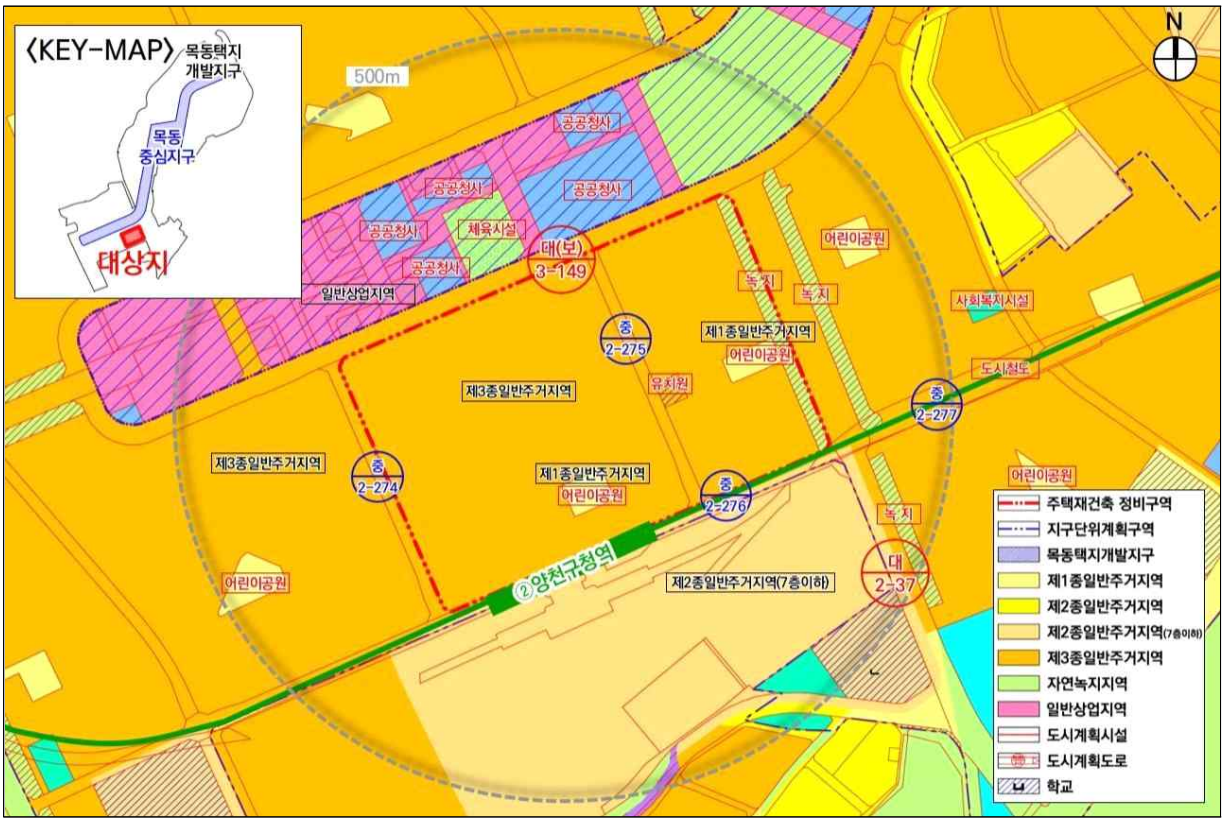


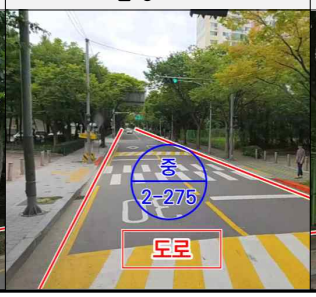
< 목동선 구축계획도 >

3) 도시관리계획 현황

- 대상지는 목동지구단위계획 내 제1종, 제3종일반주거지역에 해당하며, 집행 도시계획시설(도로, 공원, 녹지), 미집행 도시계획시설(유치원) 등이 결정되어 있음

< 도시관리계획 현황도 >



도시관리계획 현황			
집행시설			미집행시설
어린이공원	녹지	결정도로	유치원
			

라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	**[법 제8조]** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] 기초조사 ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
	[서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
	[별표1] 입안기준 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

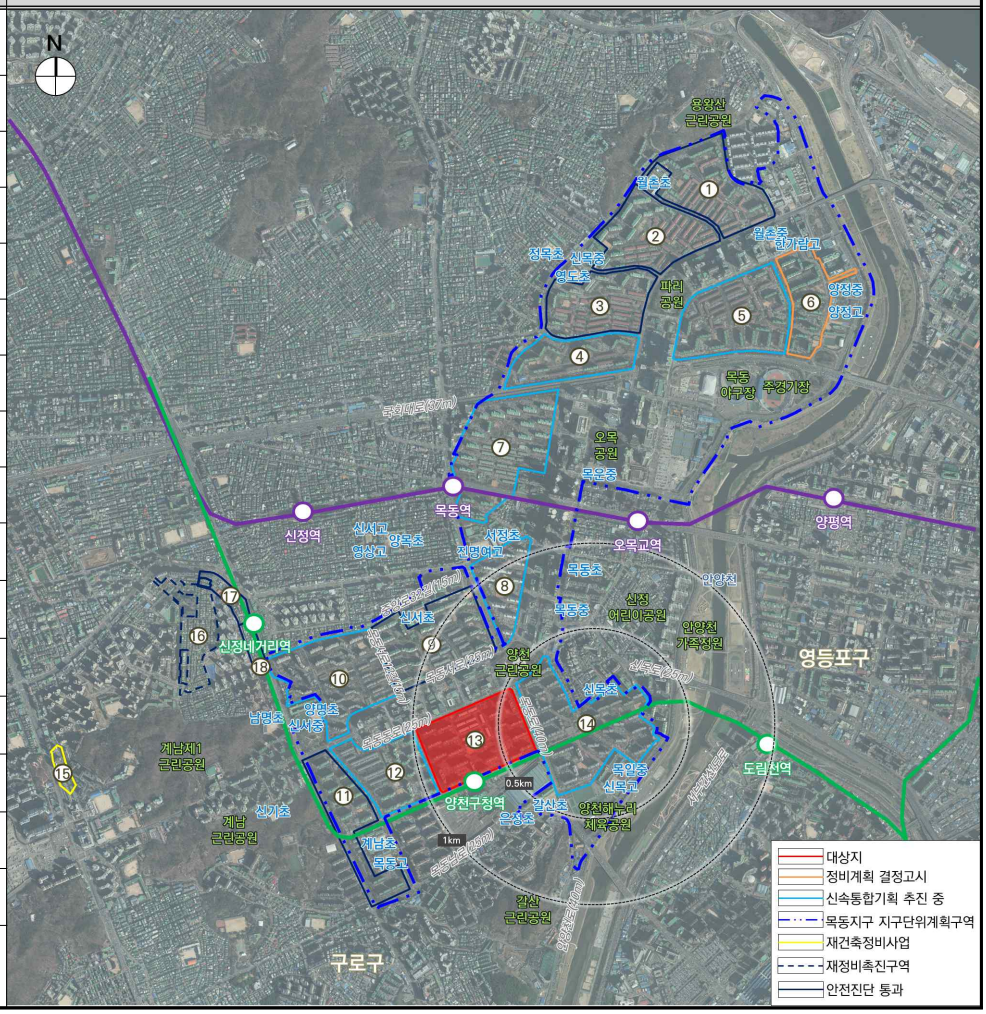
구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	**[법 제9조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 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 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 **[시행령 제8조]** ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

마. 잠재력 및 개발전망 분석

- 신정네거리역과 양천구청역(지하철 2호선), 신정역(5호선) 및 서부간선도로가 인접하여 교통 접근성이 높으며, 반경 500m 내 학교4개소 위치함에 따라 입지여건이 우수한 주거밀집 지역임
- 정비구역은 목동택지개발지구 내 포함된 공동주택단지로서 주변으로 기개발 된 아파트 단지 및 재건축 연한 도래하여 재건축 안전진단을 14개의 단지가 통과하였고, 1개 단지가 신속통합기획 완료 및 8개 단지가 신속통합기획 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 대상지 인접하여 재건축 · 정비사업이 시행되고 있어 지역 발전 가능성이 높은 지역임
- 공공청사, 학교, 공원 등이 밀집되어 있어 접근성이 좋으며 높은 학군을 보유하고 있어 우수한 주거지역임

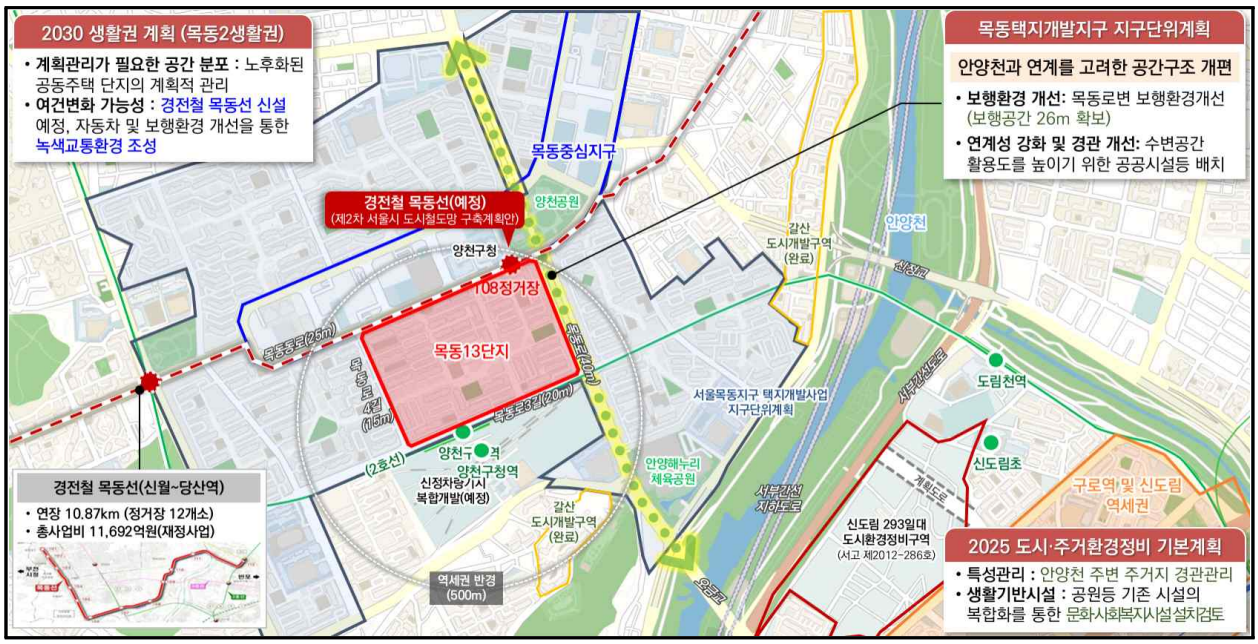
연번	사업유형	단지	진행단계
1	재건축	목동1단지 재건축사업	안전진단 통과('23.01.)
2	재건축	목동2단지 재건축사업	안전진단 통과('23.01.)
3	재건축	목동3단지 재건축사업	안전진단 통과('23.01.)
4	재건축	목동4단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
5	재건축	목동5단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
6	재건축	목동6단지 재건축사업	정비계획 결정고시('24.08.)
7	재건축	목동7단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
8	재건축	목동8단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
9	재건축	목동9단지 재건축사업	안전진단 통과('23.12.)
10	재건축	목동10단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
11	재건축	목동11단지 재건축사업	안전진단 통과('24.02.)
12	재건축	목동12단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
13	재건축	목동13단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
14	재건축	목동14단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
15	재건축	신정수정아파트 재건축정비사업	조합설립인가('21.01)
16	재정비촉진	신정4재정비촉진구역 재건축정비사업	조합설립인가('19.08)
17	도시환경정비	신정3재정비촉진3-1구역도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('10.12)
18	도시환경정비	신정3재정비촉진2구역도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('12.08)

구분	연번	주변 개발 현황도
정비계획 결정고시	⑥	
신속통합기획 추진중	④	
	⑤	
	⑦	
	⑧	
	⑩	
	⑫	
	⑬	
	⑭	
안전진단 통과	①	
	②	
	③	
	⑨	
	⑪	
조합설립인가	⑮	
	⑯	
조합설립 추진위원회승인	⑰,⑱	

바. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
입지여건	◦ 대상지(목동13단지)는 양천구청역(지하철 2호선)과 맞닿아 있음 ◦ 안양천과 인접하여 수변 경관이 우수하며, 산책로가 조성되어 있어 주민들에게 힐링 공간 제공	◦ 공동주택 재건축시 주변지역 연계 및 안양천 조망이 가능한 건축배치 계획 검토
토지이용	◦ 대상지(목동13단지)는 주택단지로 이용중에 있음 ◦ 안양천 및 인근 공원 접근성이 우수하나, 단지 내 기반시설 용지 부족	◦ 단지 내 주민 및 지역 거주인의 편의를 위한 기반시설등 확보 검토 ◦ 기반시설 적정 입지 배분으로 입주민의 삶의 질 향상
교통여건	◦ 대상지 북측(25m), 동측 (40m), 서측(15m), 남측(20m), 단지내(15m) 모두 도로와 접하며, 보도가 조성되어 있어 안전한 보행환경을 갖춤	◦ 기존의 교통 및 보행체계 최대한 유지하는 방안 검토
건축물	◦ 구역 내 33개동의 아파트(목동13단지) 및 상가 3개동, 관리실 1개동으로서 주민을 위한 부대복리시설등 부족	◦ 지상부는 주민을 위한 공동이용시설등 활성화가 되도록 검토

< 현황종합분석도 >



3. 개발 기본구상

가. 기본방향

▌입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립
▌안양천 및 양천공원, 양천해누리체육공원 등 주요 공공공간 고려한 건축계획 수립
▌서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획과 연계한 공간계획 수립

< 기본구상도 >



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
대상지	6,772	11,441	증) 4,669	2,280	3,852	증) 1,572

주) 신정6동 세대당 2.97인 적용 (2022 양천통계연보)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

• 도시 및 주거환경정비법 제10조 '임대주택 및 주택규모별 건설비율' 관련

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2020-528호, 2020.7.22)
제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①「수도권정비계획법」제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60%이상		40%미만

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적(㎡)	계획 세대수					구성비(%)	비고
		총계	분양	공공주택				
				계	법적상한 용적률완화	기부채납		
합 계	-	3,852	3,284	568	487	81	100.0	-
60㎡이하	소 계	854	365	489	444	45	22.2	69.8% (기준이상)
	59.99	854	365	489	444	45		
60㎡초과~85㎡이하	소 계	1,836	1,757	79	43	36	47.6	
	74.2	362	297	65	43	22		
	84.99	1,474	1,460	14	-	14		
85㎡초과	소계	1,162	1,162	-	-	-	30.2	-
	101.90	410	410	-	-	-		
	108.90	172	172	-	-	-		
	132.00	306	306	-	-	-		
	162.00	262	262	-	-	-		
	182.00	12	12	-	-	-		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

▌입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 목동동로 등 간선변과 안양천변 수변공간 입지특성을 고려한 개발밀도 검토
- 안양천변과 인접한 공원계획 등 주변지역과 조화·연계성을 고려하여 토지이용계획 수립

▌안양천 및 양천공원, 양천해누리체육공원 등 주요 공공공간 고려한 건축계획 수립

- 통경축 계획 및 오픈스페이스 계획으로 주변 기능과 연계
- 주변과 조화로운 스카이라인 형성 유도

▌서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획과 연계한 공간계획 수립

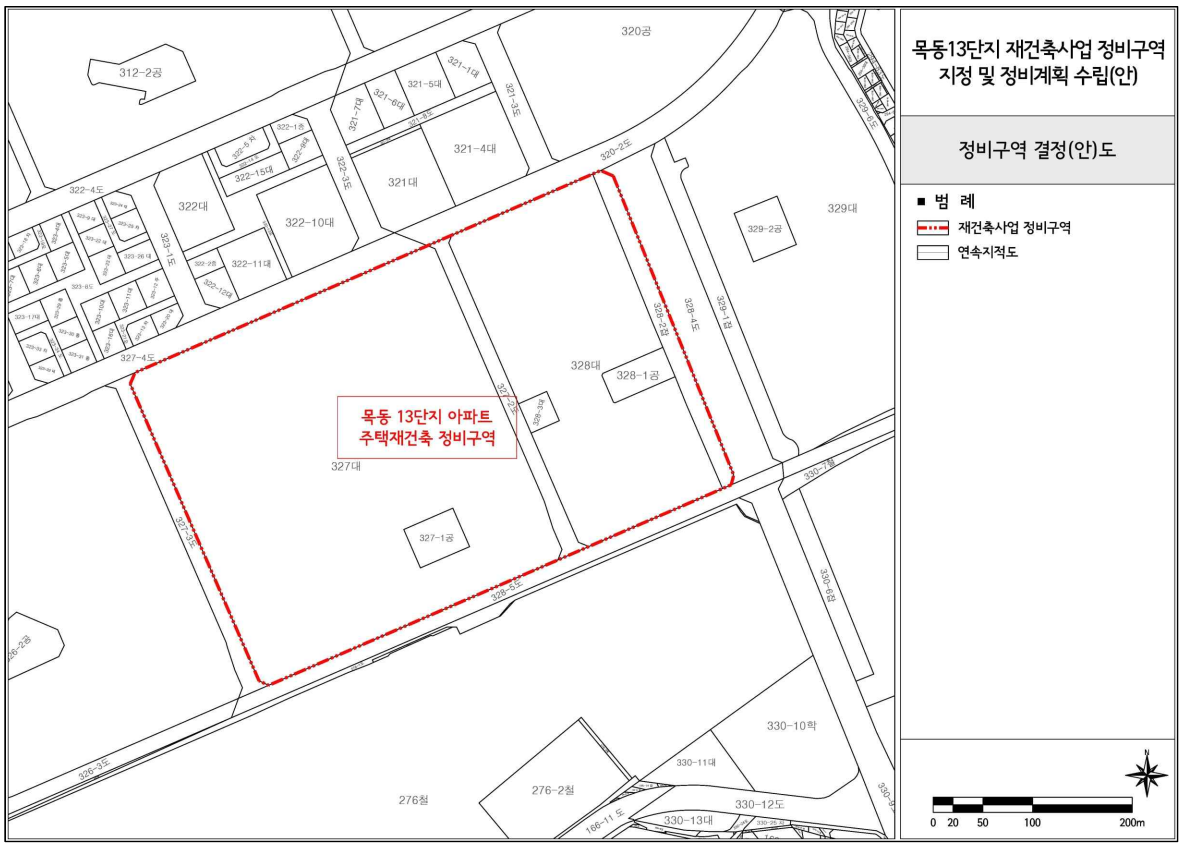
- 북측 목동동로변 저층부 가로활성화용도 도입을 통해 간선도로변 가로 활성화 유도
- 연접 구역과 연계한 공공보행통로 계획으로 광역 통경축 및 보행동선 확보

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">정비구역 명칭</th><th colspan="2">위치</th><th colspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="3">비 고</th></tr>
<tr><td>신설</td><td colspan="2">목동 13단지 아파트
재건축정비사업</td><td colspan="2">양천구 신정동
327번지 일대</td><td colspan="2">178,919.9</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th colspan="2">사업시행 예정자</th><th colspan="3">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">재건축정비사업</td><td rowspan="2">정비계획
지정(변경)후 4년이내</td><td colspan="2" rowspan="2">목동 13단지 아파트
재건축정비사업조합</td><td>현황</td><td>증감</td><td>계획</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>2,280</td><td>증)1,572</td><td>3,852</td></tr>
</table>

※「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년이내의 범위에서 정함

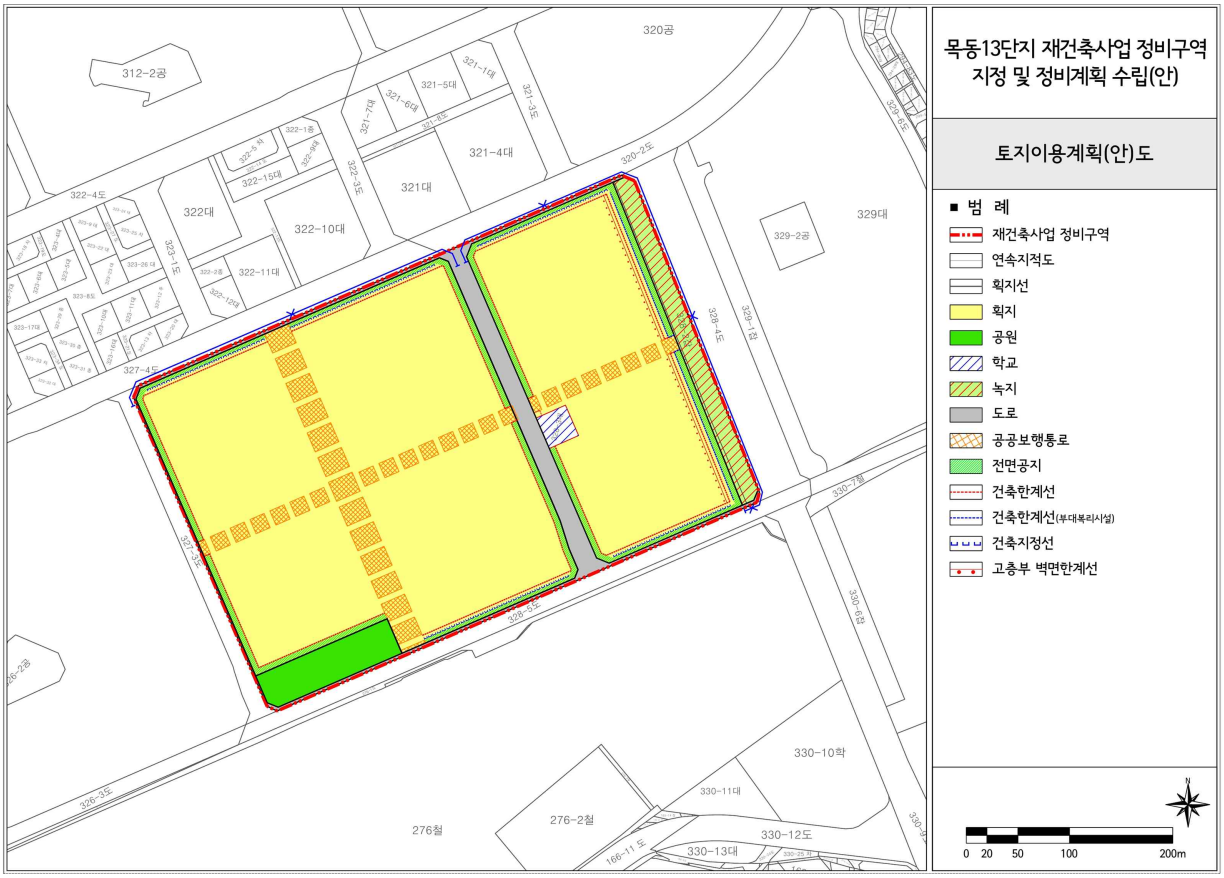
< 정비구역 결정(안)도 >


목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
정비구역 결정(안)도
■ 범 례
재건축사업 정비구역
연속지적도
목동 13단지 아파트 주택재건축 정비구역
327대
328대
321대
322대
329대
276철
330-10학
0 20 50 100 200m

다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		178,919.9	100.0	
정비기반 시설등	소 계	22,581.7	12.6	
	도 로	9,935.4	5.6	
	녹 지	6,654.3	3.7	
	공 원	5,000.0	2.8	
	유치원	992.0	0.6	
획지	소 계	156,338.2	87.4	
	획 지1	105,639.8	59.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	50,698.4	28.4	공동주택 및 부대복리시설

< 토지이용계획(안)도 >



라. 용도지역에 관한 계획

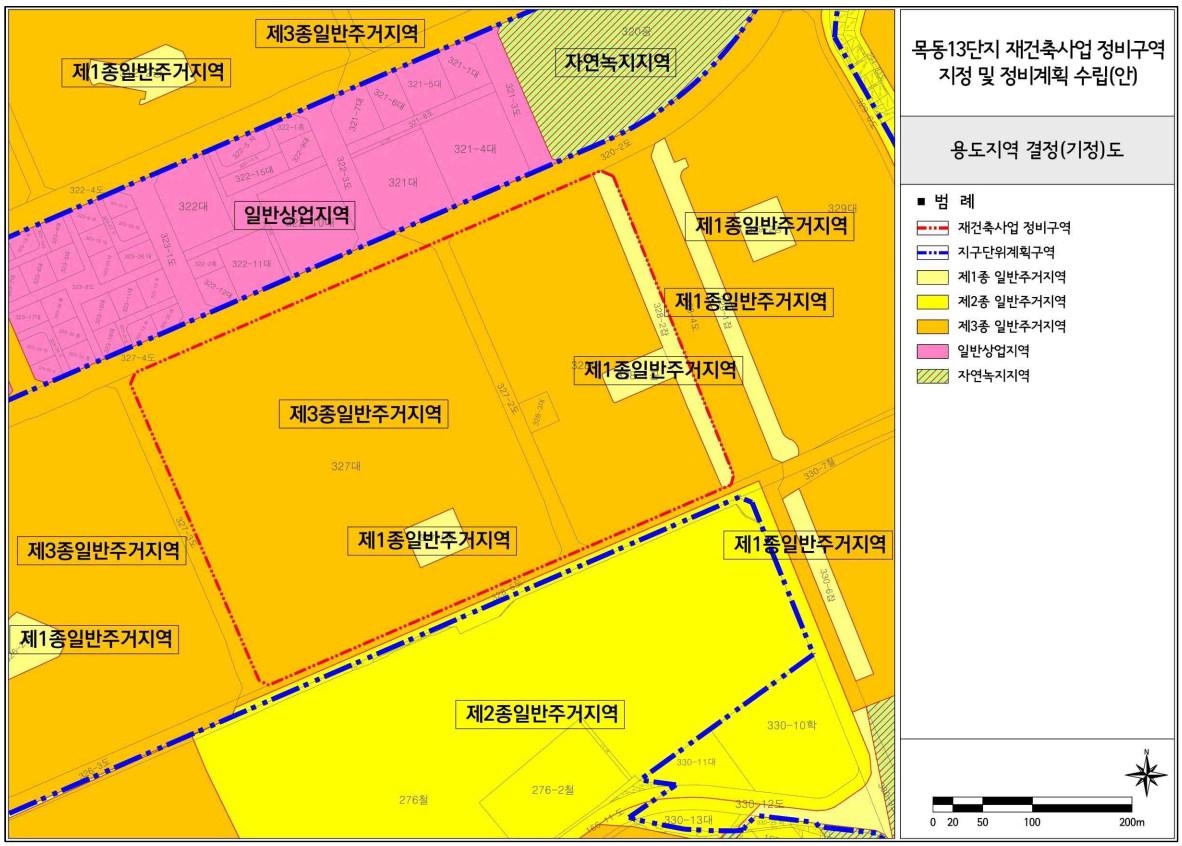
구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	178,919.9	-	178,919.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	10,428.4	증) 1,225.9	11,654.3	6.5	
	제3종일반주거지역	168,491.5	감) 1,225.9	167,265.6	93.5	-

▌ 용도지역 변경 사유서

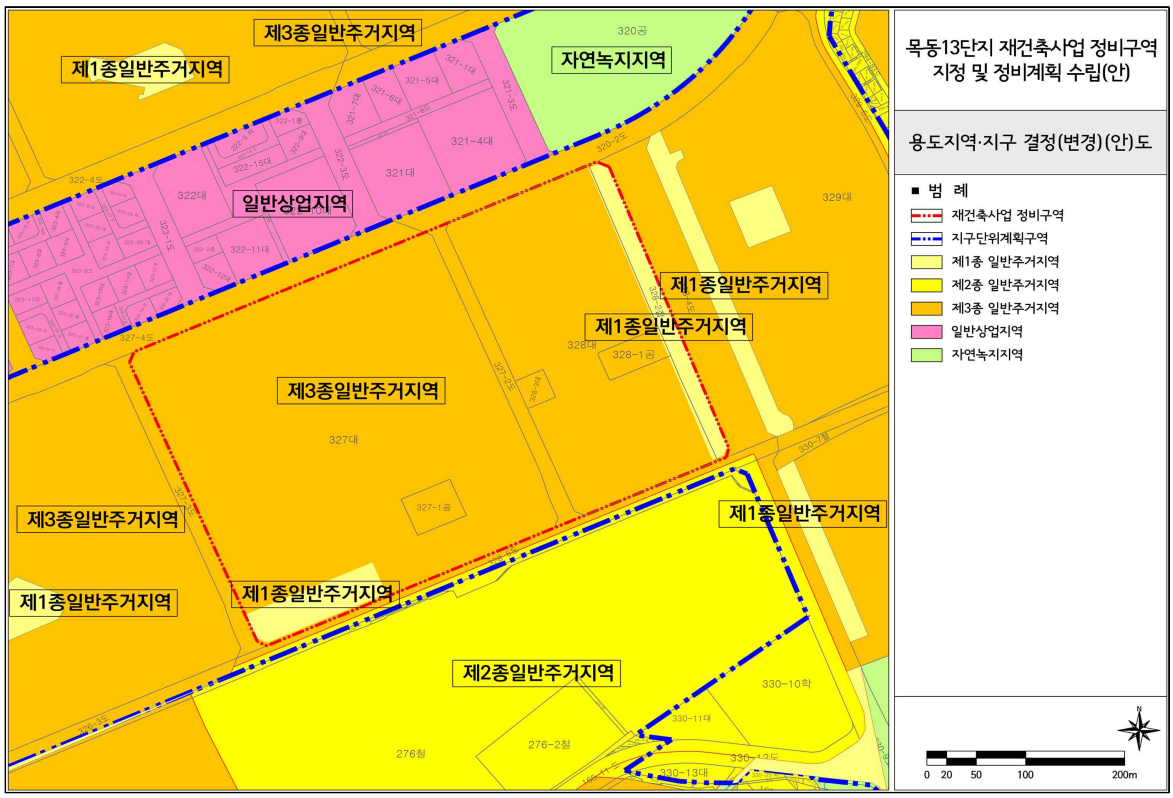
위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기 정	변 경		
양천구 신정동 327	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	5,000.0	◦ 목동 13단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 327-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,265.5	◦ 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	666.0	◦ 목동 13단지 내 녹지계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 328-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,081.0	◦ 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	93.6	◦ 목동 13단지 내 도로 확폭으로 녹지 중 일부 도로로 변경됨에 따라 토지이용의 효율적인 관리를 위해 용도지역 변경

마. 용도지구에 관한 계획 : 변경없음

< 용도지역 결정(기정)도 >



< 용도지역 결정(변경)(안)도 >



바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	149	25	보조간선 도로	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	149	28 (3)	보조간선 도로	1,415 (514)	대 2-73	신정동 85-3	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	274	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	274	18 (1.5)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	275	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	275	18(3)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	276	15	국지도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18(3)	국지도로	1,092 (505)	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정

※ ( )는 목동 13단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

▌ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-149	대로 3-149	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 25m→28m ◦ 기·종점 변경	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 ◦ 기·종점 오기 정정
중로 2-274	중로 2-274	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m ◦ 종점 변경	◦ 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 (구역내 획지1 1.5m) ◦ 종점 오기 정정
중로 2-275	중로 2-275	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m ◦ 종점 변경	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 ◦ 종점 오기 정정
중로 2-276	중로 2-276	◦ 도시계획 시설 변경 - 도로 확폭 B = 15m→18m	◦ 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭

2) 공간시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑮	제15어린이공원	어린이공원	양천구 신정동 327-1	2,265.5	감)2,265.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑯	제16어린이공원	어린이공원	양천구 신정동 328-1	2,149.8	감)2,149.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	A	공원	소공원	양천구 신정동 327	-	증)5,000.0	5,000.0	-	

▌결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑮	제15어린이공원	◦ 공원(폐지) - 감)2,265.5㎡	◦ 효율적인 토지이용계획을 위해 대상지 내 어린이공원(2개소) 폐지 후 소공원(1개소)으로 변경
⑯	제16어린이공원	◦ 공원(폐지) - 감)2,149.8㎡	
A	공원	◦ 공원(신설) - 증)5,000.0㎡	

3) 공간시설(녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉒	13단지 연변녹지	연결 녹지	양천구 신정동 328-2	6,013.1	증) 641.2	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	

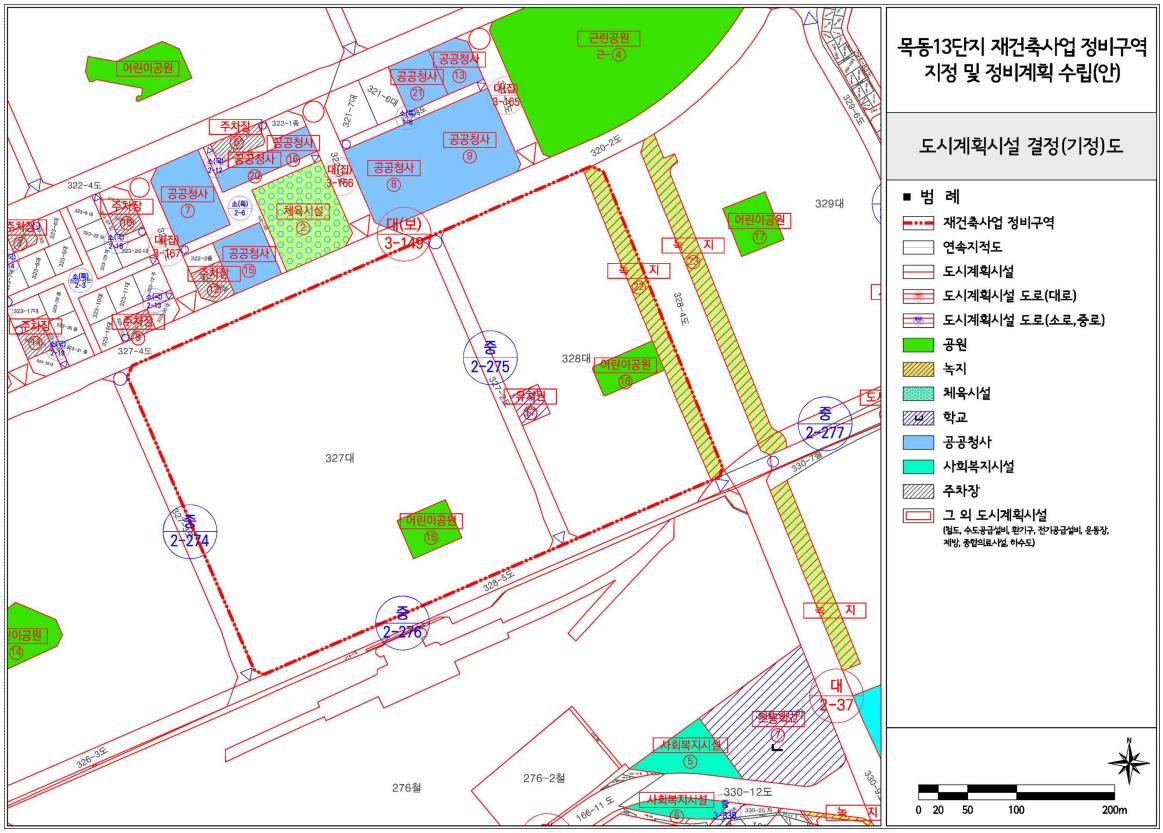
▌결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉒	13단지 연변녹지	◦ 시설의 종류 및 면적 변경 - 시설의 종류 : 경관녹지 → 연결녹지 - 면적 : 증) 641.2㎡	◦ 시설의 성격에 맞는 시설의 종류 변경 및 공동주택 건설에 따른 주민들에게 여가·휴식을 제공하는 면적 확대

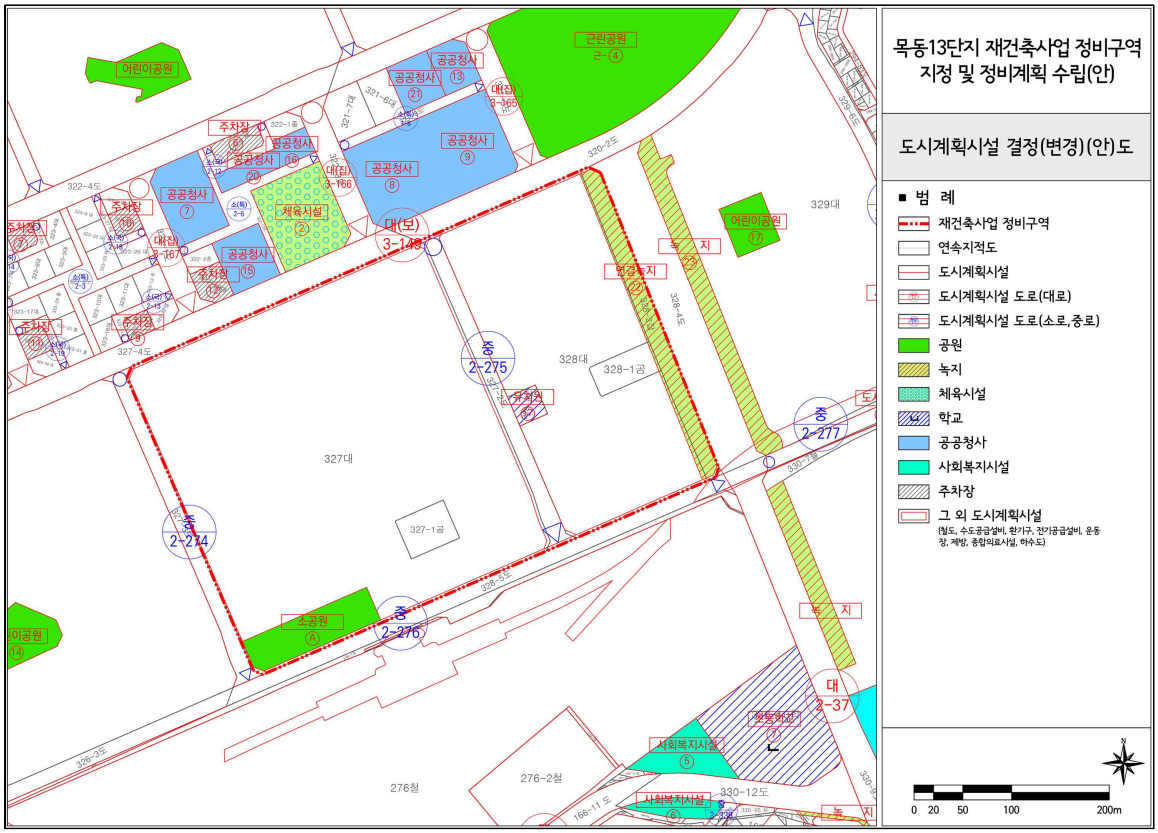
4) 공공문화체육시설(학교) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑰	13단지 유치원	유치원	양천구 신정동 328-3	992.0	-	992.0	서고시 422호 (94.12.27)	

< 도시계획시설 결정(기정)도 >



< 도시계획시설 결정(변경)(안)도 >



사. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)	비고
관리사무소		획지	400.0	지상
경비실			300.0	지상
주민공동시설	소계		20,700.0	-
	경로당		3,100.0	지상
	어린이집		4,300.0	지상
	작은도서관		1,600.0	지상
	다함께 돌봄센터		1,200.0	지상
	주민공동시설		4,000.0	지상
	주민운동시설		2,500.0	옥외
	어린이놀이터		4,000.0	옥외

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상인 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 500㎡ + (3,852세대 × 2㎡) × 1.25 = 10,130.0㎡ 이상 < 20,700.0㎡ 계획

아. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	목동 13단지 아파트 재건축정비사업	178,919.9	획지1	105,639.8	양천구 신정동 327	37	-	-	37	-	-
			획지2	50,698.4	양천구 신정동 328						

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="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><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신규</td><td rowspan="2">목동 13단지
아파트
재건축정비사업</td><td rowspan="2">178,919.9</td><td>획지1</td><td>105,639.8</td><td>신정동
327</td><td>공동
주택</td><td>50이하</td><td>247.77
이하</td><td>299.94
이하</td><td>156m
(49층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>50,698.4</td><td>신정동
328</td><td>공동
주택</td><td>50이하</td><td>247.77
이하</td><td>299.98
이하</td><td>156m
(49층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">◦ 주택공급계획 3,852세대
◦ 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(69.8%)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">임대</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>3,852</td><td>100.0%</td><td>3,284</td><td>85.3%</td><td>568</td><td>14.7%</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>854</td><td>22.2%</td><td>365</td><td>9.5%</td><td>489</td><td>12.7%</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,836</td><td>47.6%</td><td>1,757</td><td>45.6%</td><td>79</td><td>2.0%</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>1,162</td><td>30.2%</td><td>1,162</td><td>30.2%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="12">◦ 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 방재안전)
◦ 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한용적률 299.96% 이하(완화용적률 : 52.19%)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="12">◦ 저층부 건축지정선(2층 이하)
- 목동동로변, 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m
◦ 건축한계선
- 목동로변 : 획지선으로부터 10m
- 목동동로변, 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m
- 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m
◦ 건축한계선(부대복리시설)
- 목동로변 : 획지선으로부터 6m 이격
◦ 고층부 벽면한계선 :
- 목동로 녹지변 : 획지선으로부터 13m 이격</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="12">◦ 전면공지
- 목동동로6길, 목동동로4길, 목동로 녹지변, 소공원 건축한계선 후퇴부 : 6m
- 목동로3길, 목동동로 : 4m
◦ 공공보행통로(2개소)
- 폭원 : 25m, 15m
- 획지의 남·북 및 동·서를 연결
※ 공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다.
◦ 저층배치구간 (아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하)
- 목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m
◦ 중저층배치구간(15층 이하)
- 목동동로변 폭 40m, 목동로3길변 폭 26m
◦ 커뮤니티활성화용도 배치구간 : 목동동로변, 목동로3길변, 단지내 공공보행통로변</td></tr>
</table>

▌용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="4">정비기반시설등 면적</td><td rowspan="2">새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td></td><td>현금·건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>178,919.9㎡</td><td>156,338.2㎡</td><td>25,069.7㎡</td><td>21,589.7㎡</td><td>2,444.2㎡</td><td>1,163.2㎡</td><td>11,441.7㎡</td><td>4,346.5㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">◦ 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지
- 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
= (21,589.7㎡ + 2,444.2㎡ + 1,163.2㎡) - 11,441.7㎡ - 4,346.5㎡
= 9,408.9㎡ (구역대비 5.3%)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
부지(토지)면적</td><td colspan="8">A 기반시설 토지 : 21,589.7㎡
◦ 도로 9,935.4㎡, 녹지 : 6,654.3㎡, 공원 : 5,000.0㎡
B 건축물 대지지분 : 2,444.2㎡
◦ 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분
= 주거대지지분×(임대주택전용면적÷주거전용면적)
= 대지면적×(주거연면적÷전체연면적)×(임대주택전용면적÷주거전용면적)
= 156,338.2㎡×(790,245.26㎡÷799,965.26㎡)×(5,521.81㎡÷348,896.92㎡)</td></tr>
<tr><td>건축환산부지</td><td colspan="8">◦ 공공임대주택 환산부지 : 1,163.2㎡ (59형 45세대, 74형 22세대, 84형 14세대)
지상층 : 902.9㎡
= 건축연면적 × 설치비용 기준[주1] ÷ 부지가액[주3]
= 59형(3,812.42㎡ × 2,065,152원/㎡ ÷ 17,296,624원) +
74형(2,275.43㎡ × 1,974,343원/㎡ ÷ 17,296,624원) +
84형(1,646.75㎡ × 1,974,343원/㎡ ÷ 17,296,624원) = 902.9㎡
지하층 : 260.3㎡
= 건축연면적 × 설치비용 기준[주2] ÷ 부지가액[주3]
= 4,908.77㎡ × 917,273원/㎡ ÷ 17,296,624원 = 260.3㎡
주1) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 59형, 74형, 84형(구분 면적별 5층이하~49층이하 평균가)의 부가세 제외 금액
주2) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 지하층건축비의 부가세 제외 금액
주3) 부지가액 : 평균 공시지가 8,648,311.8원/㎡의 2배</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">◦ 210% 이하</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">◦ 230% 이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="8">◦ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a(토지) + 1.0 × a(건축물))
= 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0536 + 1.0 × 0.0076) = 247.77%
⇒ 정비계획 용적률 247.77% 이하
※ a(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 8,245.7㎡ / 153,893.98㎡ = 0.0536
※ a(건축물) : 공공시설등 부지(건축물)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 1,163.2㎡ / 153,893.98㎡ = 0.0076
※ 가중치 : 공공시설 용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 230% ÷ 230% = 1</td></tr>
<tr><td>법적상한 용적률</td><td colspan="8">◦ 300.0% 이하</td></tr>
</table>

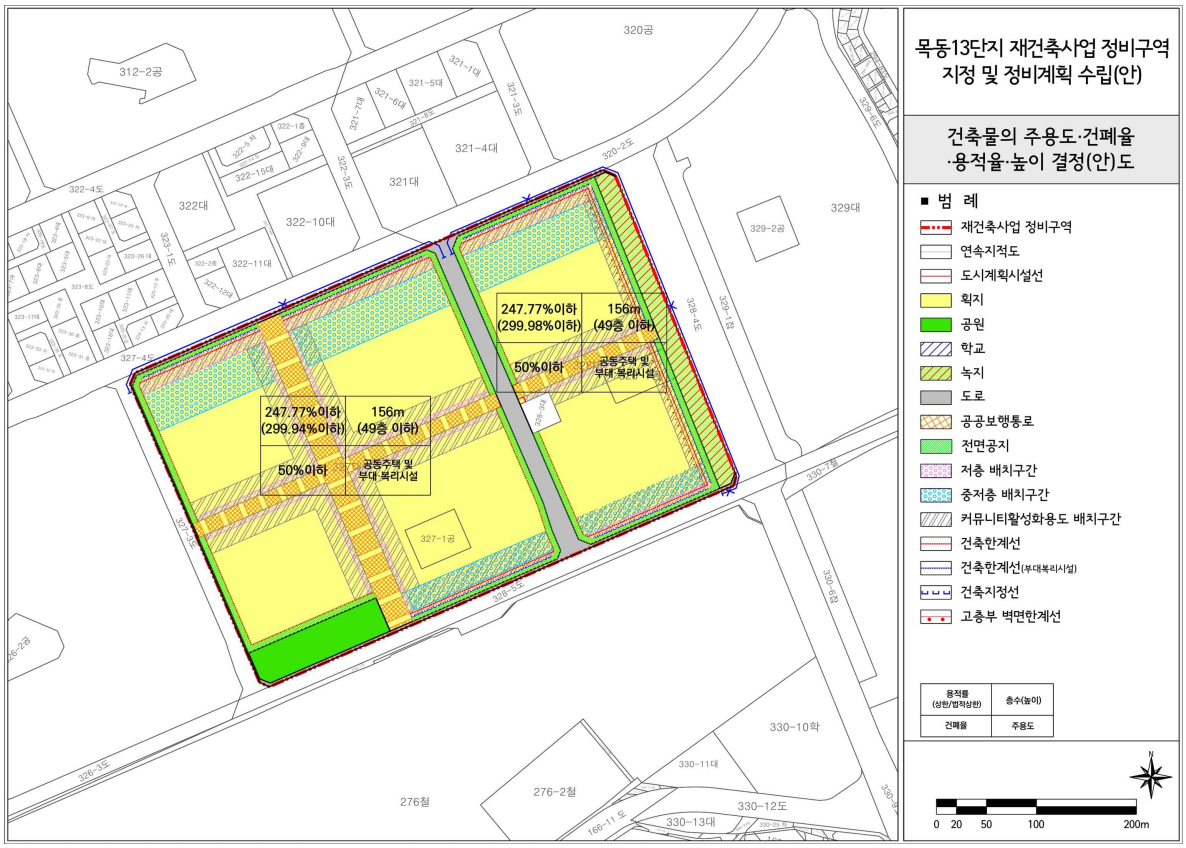
▌용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	새로 설치하는 공공시설등 (㎡)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지(㎡)	순부담 계획도
합계	25,197.1	11,441.7	4,346.5	
도로	9,935.4	5,359.8	-	
녹지	6,654.3	6,013.1	-	
공원	5,000.0	68.8	4,346.5	
건축물 대지지분	2,444.2			
건축물 환산부지 면적	1,163.2	-	-	
순부담	9,408.9㎡ (5.3%)			

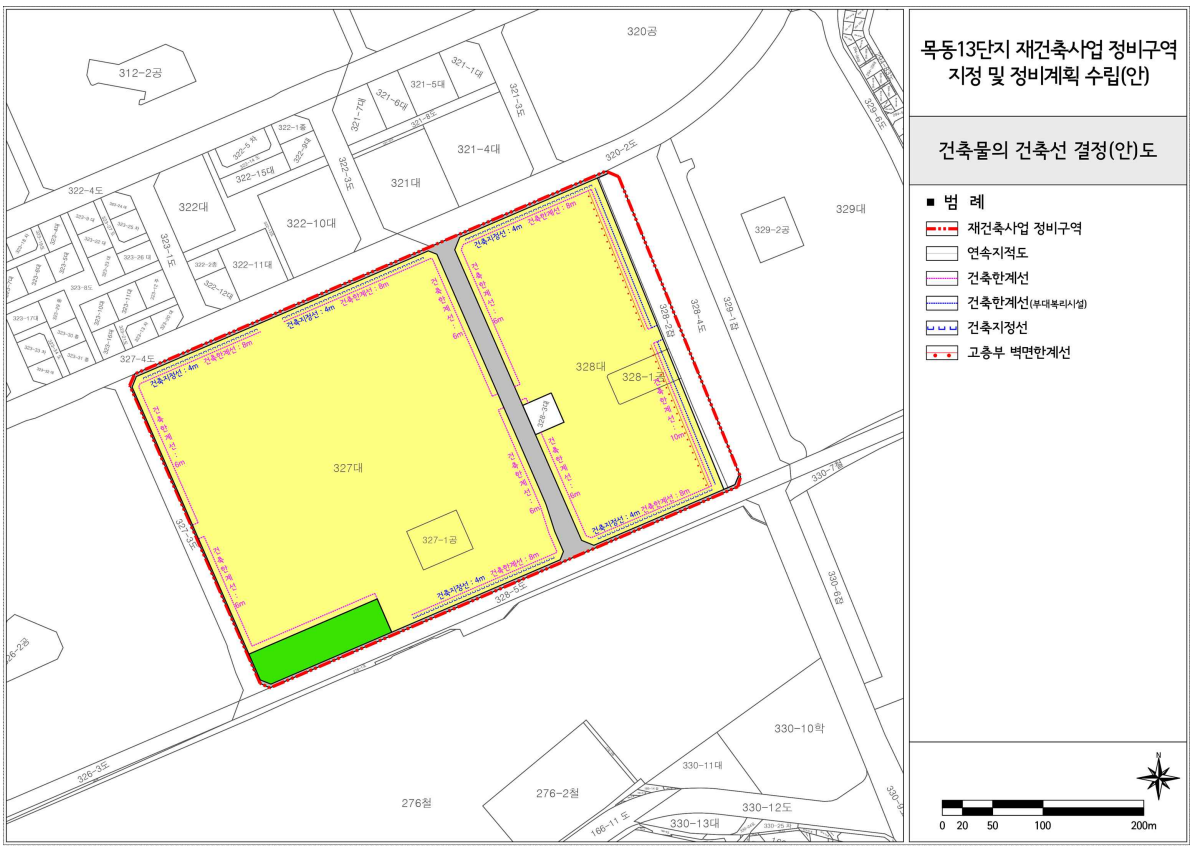
▌허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브량		적용	허용용적률 적용 계획
공공보행통로	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권* 설정) 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 : 210%×(7,515.0㎡÷156,338.2㎡)×1 = 10.1% ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	10%	
열린 단지	◦ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%	
방재 시설	◦ 화재·소방·피난·안전 등 공동주택 시설성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%	
합 계	최대 20%p 이내		20% 적용	

< 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도 >



< 건축물의 건축선 결정(안)도 >



차. 교통 및 동선처리계획

• 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	ㅇ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
		ㅇ 사업지 주변 도로운영계획
	Ⓐ	- 목동동로4길 : B=15.0m → 18.0m
	Ⓑ	- 목동동로6길 : B=15.0m → 18.0m
	-	ㅇ『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』개선안 반영
		- 지구단위계획 도로운영계획안 반영
		- 차량진출입 불허구간 반영
진출입 동선	-	ㅇ 차량진출입구 설치 (6개소)
	-	ㅇ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
자전거 및 보행	-	ㅇ 사업지내 보도부속형 전면공지 확보 (B=4.0~6.0m)
	-	ㅇ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	ㅇ 사업지내 공공보행통로 설치 (B=15.0m~25.0m)
	-	ㅇ 사업지 주변 자전거전용도로 설치 (B=1.5m~3.0m)
	-	ㅇ 자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치
주 차 시 설	-	ㅇ법정주차 : 5,008대
		ㅇ주차수요 : 4,965대(2034년, 원단위법)
		ㅇ계획주차 : 7,769대
		- 법정대비 155.1%, 수요대비 156.5%
	-	ㅇ 통학차량 정차공간 설치
교통안전 및 기타	-	ㅇ 차량진출입구 차량경고등 설치 (6개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	◦ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	◦ 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
◦ 대상지 200m 이내에 갈산초, 은정초 위치	◦「도시 및 주거환경정비법」제52조에 의해 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ◦ 정비계획·건축계획 검토 시 갈산초, 은정초의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향등을 고려한 층수계획 ◦ 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
37	33	4	37	37	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2,280	2,280	1,180	1,100	6,772	3,505	3,267	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	2,280	2,280	1,180	1,100	6,772	3,505	3,267	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정
※ 신정6동 세대당 2.97인 적용 (2022 양천통계연보)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		2,280	-	-	-	-	2,280	2,280	-	-	-
60㎡ 이하	소 계	240	-	-	-	-	240	240	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	240	-	-	-	-	240	240	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		804	-	-	-	-	804	804	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1,236	-	-	-	-	1,236	1,236	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	986	-	-	-	-	986	986	-	-	-
	135㎡초과	250	-	-	-	-	250	250	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			비고
				계	법적상한 용적률 완화	기부채납	
합 계		3,852	3,284	568	487	81	
60㎡ 이하	소 계	854	365	486	444	45	
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	
	50㎡초과~60㎡이하	854	365	486	444	45	
60㎡초과~85㎡이하		1,836	1,757	79	43	36	
85㎡ 초과	소 계	1,162	1,162	-	-	-	
	85㎡초과~135㎡이하	888	888	-	-	-	
	135㎡초과	274	274	-	-	-	

하. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
• 현재 추진위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

너. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	156,338.2	양천구 신정동 327	105,639.8	공동주택
	획지2		양천구 신정동 328	50,698.4	공동주택

더. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 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 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

1) 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

계획기준	◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 ◦ 공공목적의 공공주택 용도

법적상한용적률 (건축계획)		◦ 299.96% 이하 (※건축심의에서 최종결정)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		◦ 247.77% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) **산출근거**	**용적률 증가분**	◦ 299.96% - 247.77% = 52.19%				
	증가된 용적률의 50%	◦ 52.19% × 50.0% = 26.095%				
	의무 연면적	◦ 156,338.2㎡(대지면적) × 26.095% = **40,796.46㎡ 이상**				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) **확보계획**	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		487	40,798.69	>40,796.46㎡(의무)
		59.99㎡	82.18㎡	444	36,487.07	획지
		74.20㎡	100.27㎡	43	4,311.62	획지

2) 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
59㎡형	59.99㎡	82.18㎡	45	2,444.2㎡	12,643.37㎡ (환산부지면적 : 1,163.2㎡)
74㎡형	74.20㎡	100.27㎡	22		
84㎡형	84.99㎡	114.08㎡	14		

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	◦ 비오톱유형평가도 2, 4등급, 개별비오톱평가도 3등급 및 평가제외등급	◦ 계획지구 내 녹지공간 확보	
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	◦ 안양천 및 인근 공원녹지와 도로로 인해 단절된 상태	◦ 계획지구 내 녹지계획을 수립	
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	◦ 해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 공공시설, 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	
6	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	◦ 표고 6.98~4.71m, 평균 경사도 0.12°의 평탄지형	◦ 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	◦ 공공주택용지 내 조경녹지 계획	◦ 생태면적률 32.13%	
9	수질	수질오염 방지	■	◦ 지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 ◦ 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	◦ 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	◦ 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	◦ 높은 4층 이상 주거지 및 일부 공원 등 조경수목식재지로 온도가 높은 편	◦ 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	◦ 해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	■	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	◦ 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	◦ 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	◦ 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	◦ 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	■	◦ 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	◦ 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획 ◦ 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	◦ 주변으로 양천근린공원, 갈산, 안양천 등 위치	◦ 목동동로4길, 목동로3길, 목동동로, 목동로와 연계한 공공 보행통로 계획 ◦ 계획지구 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보	
20	일조	일조 침해 최소화	■	◦ 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	◦ 최고 지상 49층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	◦ 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	◦ 주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	◦ 해당 사항 없음	-	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

버. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	세대수					구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택				
			계	법적상한 용적률 완화	기부채납		
합 계	3,852	3,284	568	487	81	100.0	
60㎡이하	854	365	489	444	45	22.2	
60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,836	1,757	79	43	36	47.6	
85㎡초과	1,162	1,162	-	-		30.2	

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

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

저. 정비계획 결정(변경)도

• Ⅵ. 관련도면 참고

5. 소요 사업비 추정 : 해당없음

Ⅳ. 기초조사 조서

1 기초조사 확인 내역서

2 토지조서 및 건축물조서

1 기초조사 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도	호수밀도
주 민	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수	(인/ha)	(호수/ha)
	2,280	6,772	1,180	3,505	1,100	3,267	378.5	13.6

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타	합계
	계	-	16	18	13	47
	구성비(%)	-	34.0	38.3	27.7	100.0

※ 신정6동 세대당 2.97인 적용 (2022 양천통계연보)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토 지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	7	2	1	-	4	-	
	면적(㎡)	178,919.9	162,139.7	992.0	-	15,788.2	-	

건 축 물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	연와조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	37	37	100.0%	13.6	24,968.6	280,494.7
		조적조	-	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	33	33	100.0%	10.3	22,279.1	273,126.8
		근린상업시설	3	3	100.0%	3.2	2,153.0	5,156.5
		기타	1	1	100.0%	0.1	536.4	2,211.5
	경과 년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10~20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20~30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30~40년 미만	37	37	100.0%	13.6	24,968.6	280,494.7
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		30~60㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		60~85㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		85~115㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		115~165㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		165~297㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		297㎡ 이상	37	37	100.0%	13.6	24,968.6	280,494.7

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대지	도로	하천	전	임야	답	기타	비고
면적(㎡)	178,919.9	163,131.7	5,359.8	-	-	-	-	10,428.4	-
구성비(%)	100.0%	91.2%	3.0%	-	-	-	-	5.8%	-
필지수(개)	7	3	1	-	-	-	-	3	-
구성비(%)	100.0%	42.9%	14.2%	-	-	-	-	42.9%	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	서울시	구유지	국유지	비고
면적(㎡)	178,919.9	163,131.7	-	15,788.2	-	-
구성비(%)	100.0%	91.2%	-	8.8%	-	-
필지수(개)	7	3	-	4	-	-
구성비(%)	100.0%	42.9%	-	57.1%	-	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)	178,919.9	-	-	178,919.9	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-
필지수(개)	7	-	-	7	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	37	-	33	3	-	1	-
구성비(%)	100.0%	-	89.2%	8.1%	-	2.7%	-

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5~9층	10층이상	비고
동수(동)	37	-	4	12	21	-
구성비(%)	100.0%	-	10.8%	32.4%	56.8%	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조
동수(동)	37	37	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	37	-	-	-	37	-	-
구성비(%)	100.0%	-	-	-	100.0%	-	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	37	37	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

도면표시번호 (도로명)	변 경				비 고
	등급	류별	폭원(m)	연장(m)	
대로 3-149	대로	3	25	1,415	
중로 2-274	중로	2	15	341	
중로 2-275	중로	2	15	341	
중로 2-276	중로	2	15	1,092	

나. 공간시설

1) 공원·녹지 결정조서

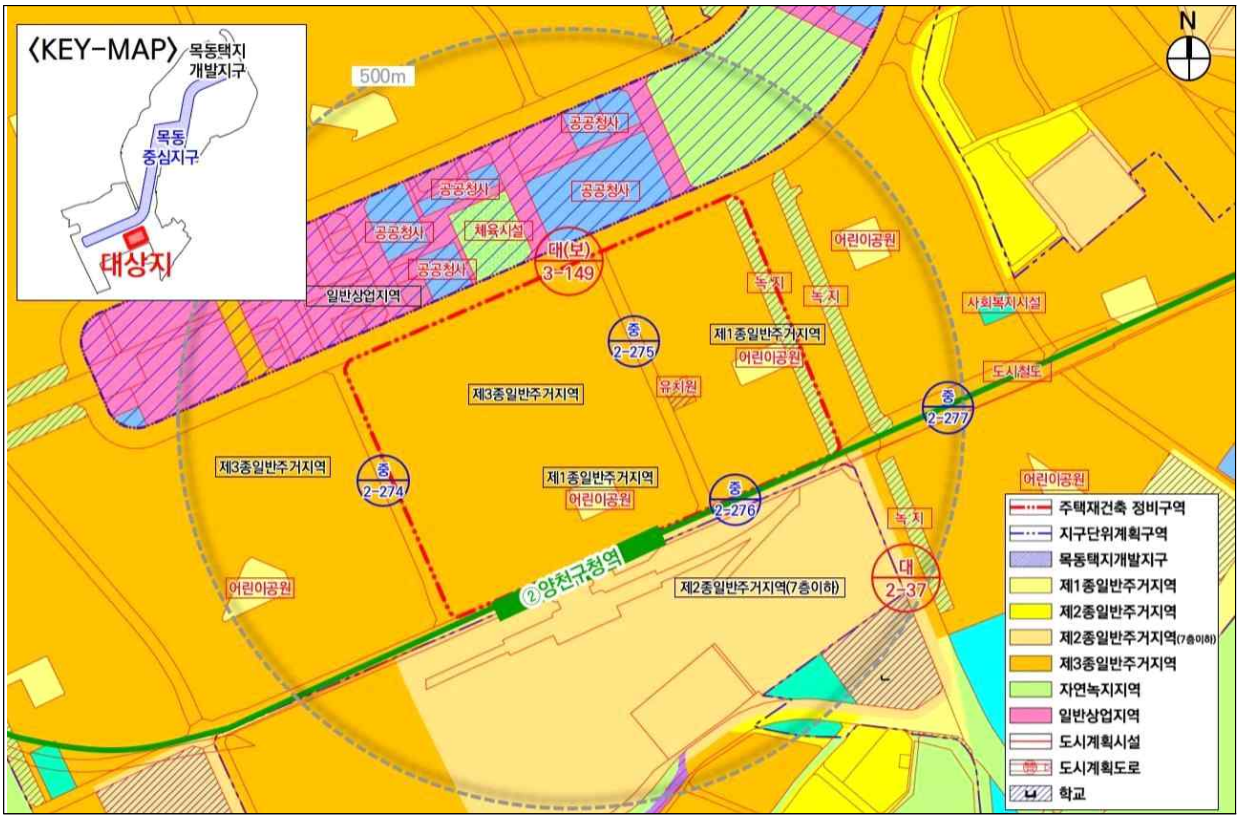
도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
⑮	제15어린이공원	어린이공원	양천구 신정동 327-1	2,265.5	
⑯	제16어린이공원	어린이공원	양천구 신정동 328-1	2,149.8	
㉒	13단지연변녹지	경관녹지	양천구 신정동 328-2	6,013.1	

다. 공공문화체육시설

1) 공원·녹지 결정조서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
⑰	13단지유치원	유치원	양천구 신정동 328-3	992.0	

< 도시관리계획 현황도 >



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 주변교통체계 현황 : 대상지 북측에 목동동로(25m), 동측에 목동로(40m), 서측에 목동동로4길(15m), 남측에 목동로3길(20m) 도로와 접하고 있으며, 대상지를 가로지르는 단지 내 도로 목동동로6길(15m)이 위치해 있음
- 보행동선 현황 : 사업지 동·서·남·북 간선부 및 이변부 모두 보도가 설치되어 있음

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 7필지의 평균공시지가는 2023년 1월 1일 기준으로 1㎡당 8,648,312원임
- 현재('23.08. 기준) 공동주택공시가격은 목동13단지(전용98㎡) 약 10.4억원, 목동14단지 (전용108㎡) 약 10.9억원, 목동9단지 (전용106㎡) 약 11.9억원, 목동10단지 (전용106㎡) 약 10.6억으로 대상지 주변 전용 1평당 평균 3.5천만원대로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전용122㎡ 전세거래가격 5건 중 최저가는 5억원이며 최고가는 8억원으로 평균 6.6억원정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- 정비구역 입안단계로 주민공람, 주민설명회 등 추후 절차시마다 새로운 의견수렴 예정

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래
  - 양천구 : 경기도 김포군 양동면, 양서면과 부천군 오정면 오곡 및 오쇠리를 영등포구에 편입 양동, 1975년 10월 01일 화곡1동을 신월동, 신정동을 신정 1·2동으로 분동, 1977년 09월 01일 구설치에 따라 영등포구에서 강서구로 분구, 1978년 10월 10일 신월동을 신월 1·2동으로 분동, 1980년 07월 01일 신월 1동을 신월 1·3동으로, 1983년 12월 01일 신정 1동을 신정1·4동으로 분동, 1985년 09월 01일 목3동을 목3·4동, 신정4동을 신정4·5동으로 분동, 1988년 01월 01일 구설치에 따라 강서구에서 양천(陽川)구로 분구, 05월 01일 자치구가 됨, 07월 01일 목1동을 목1·5동, 신정2동을 신정2·6동으로 분동, 1989년 06월 01일 신월4동을 신월4·7동으로 분동, 09월 01일 목5동을 목5·6동, 신정1·2·6동을 신정7동으로 분동, 1994년 12월 26일 신월5동 일부지역 강서구로 편입, 2008년 07월 01일 목5·6동을'목5동', 신정4·5동을 '신정4동'으로 통합
  - 신정동 : 서부 한강변은 고려때부터 양천이라 불려졌으며, 1914년 양천이 김포군에 병합되면서 동서로 양분되어 양동과 양서로 갈라졌고 신정동은 김포군 양동면 신정리로 행정구역이 변동됨.
    신정리는 지금의 신트리(新機 : 신정3동)마을의 "新"자와 인근 은행정(銀杏亭 : 신정4동)마을의 "亭"자를 따서 신정리라는 새로운 지명이 생겨난 것임.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	정비구역 지정 입안제안에 관한 동의 현황
권리유형	토지등소유자
총 소유자수	2,355
동의자수	1,533
동의율(%)	65.1%

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조에 따라 토지등소유자의 60% 이상 동의율 충족

9. 기존수목의 현황

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 남측 소공원 및 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 입안제안 전 주민총회(1회), 주민대표단 회의(2회) 및 주민설명회(1회) 등을 수차례 개최하면서 지속적인 의견수렴을 하였으며, 추후 주민설명회를 통해 의견수렴 및 관련절차를 진행하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 지속적으로 주민의견 수렴 및 사업시행인가 시 확정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

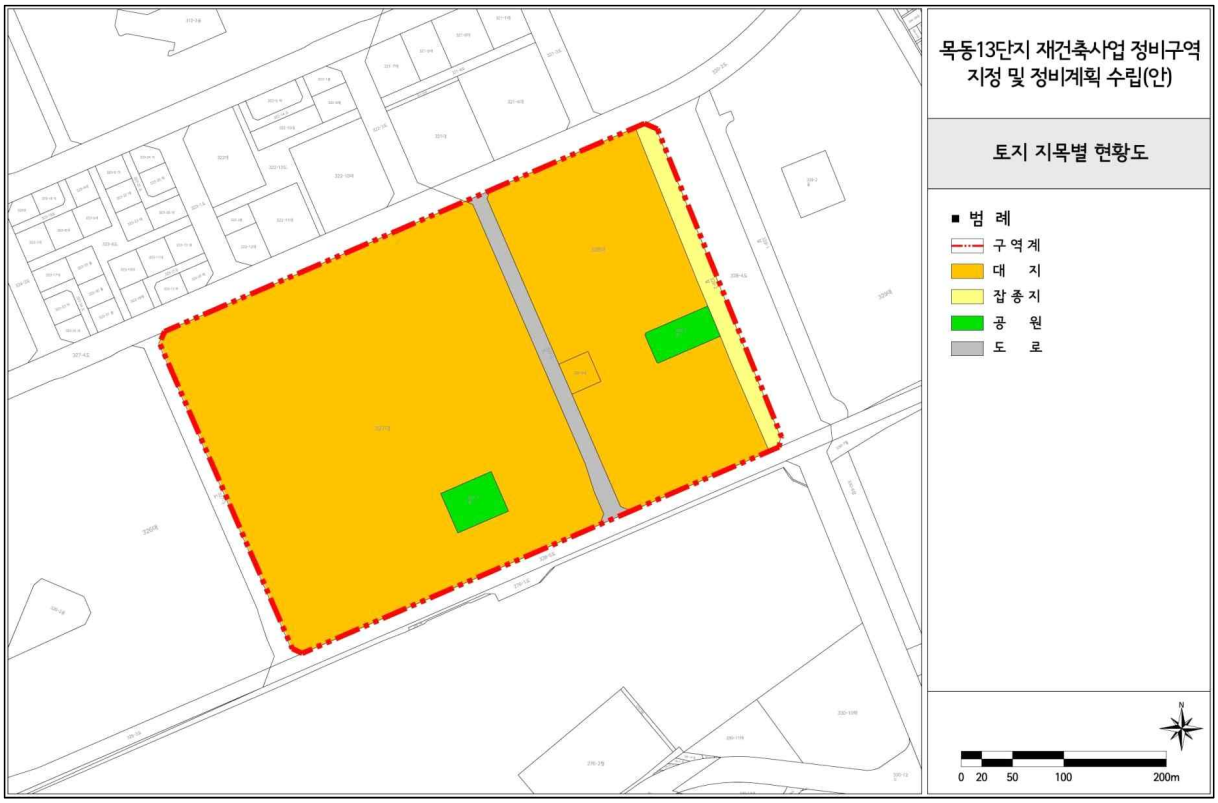
- 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

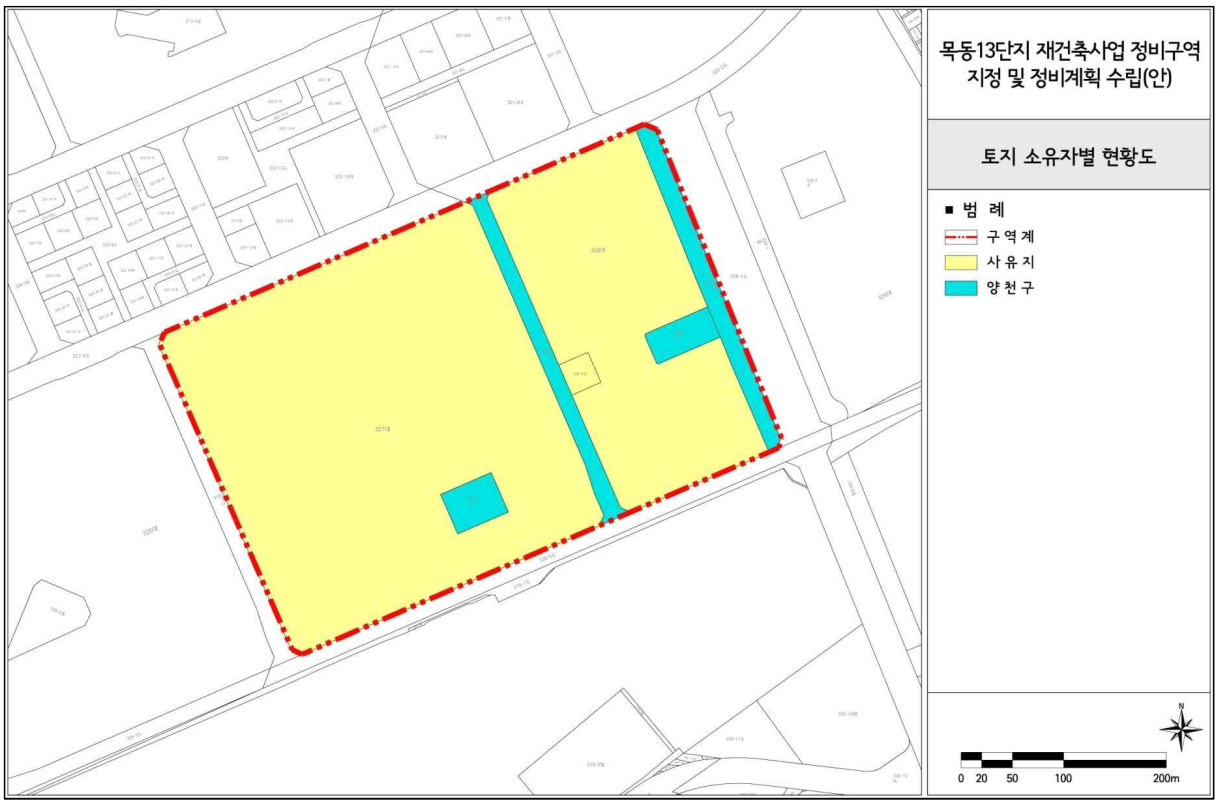
- 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도

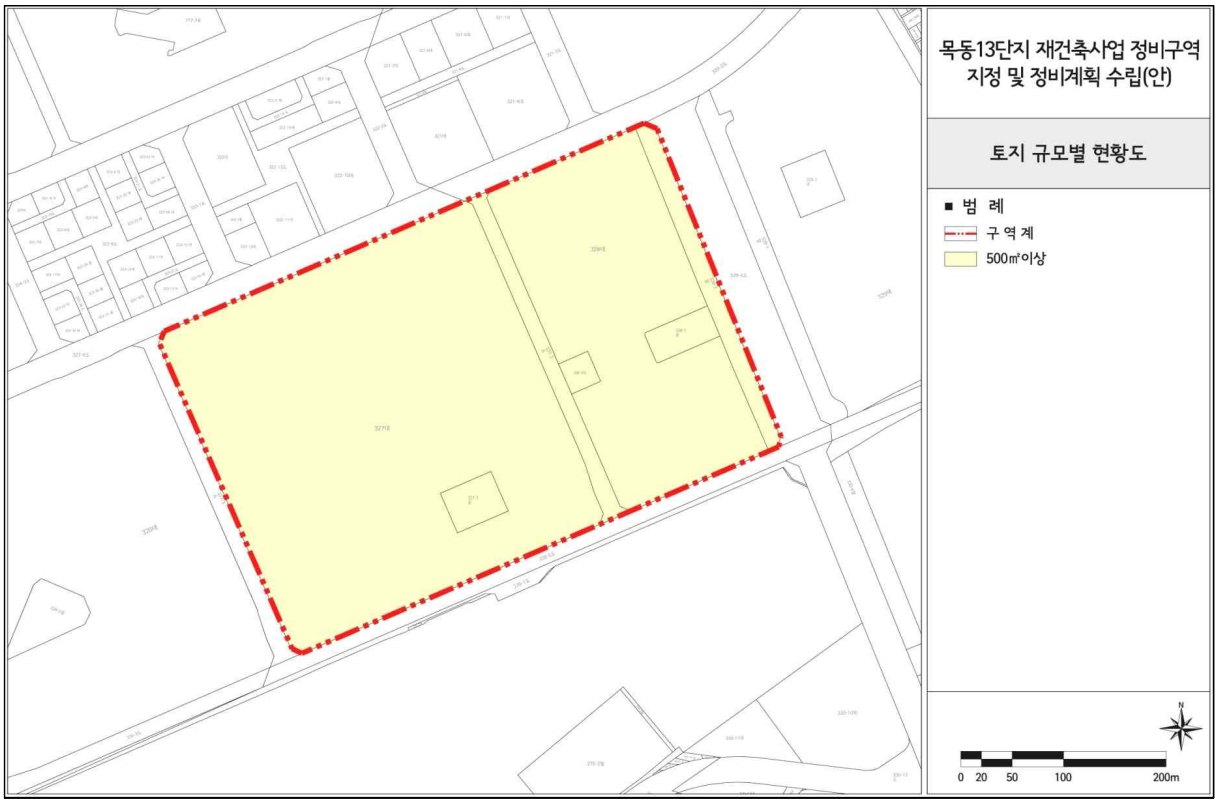
1) 토지 지목별 현황도



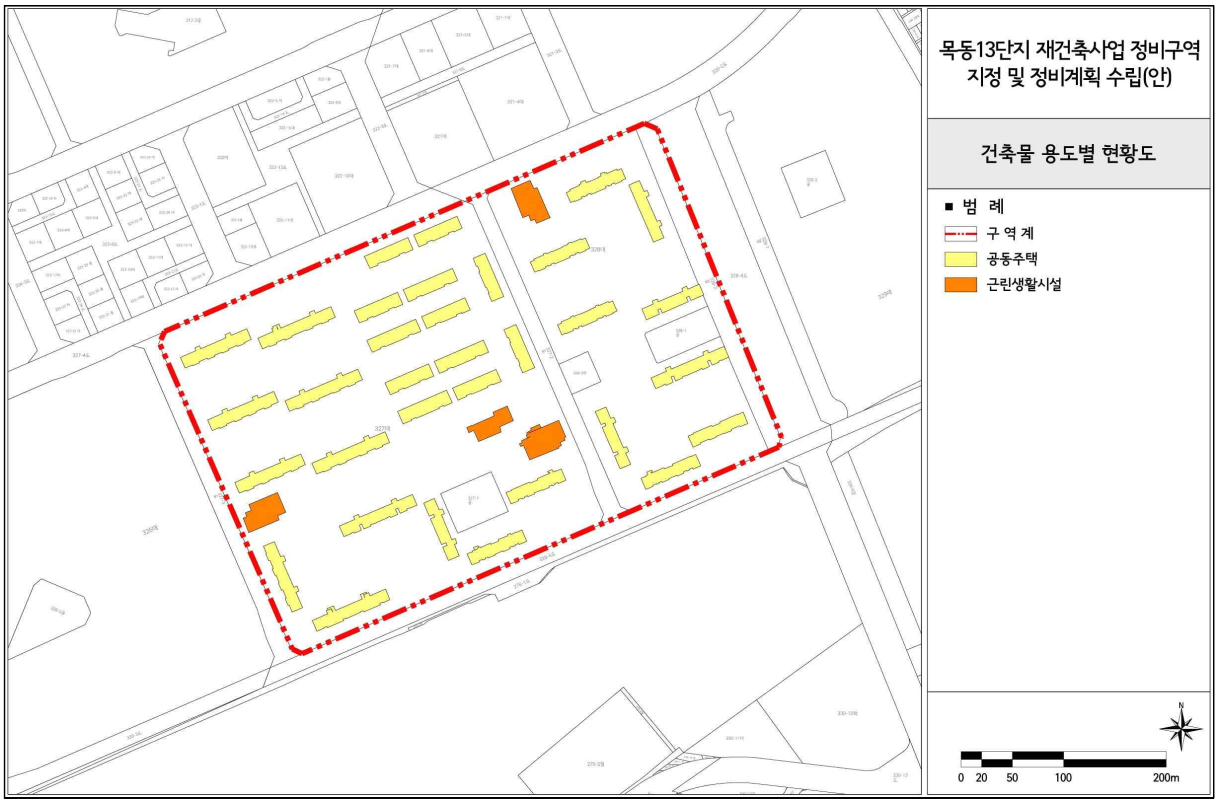
2) 토지 소유자별 현황도



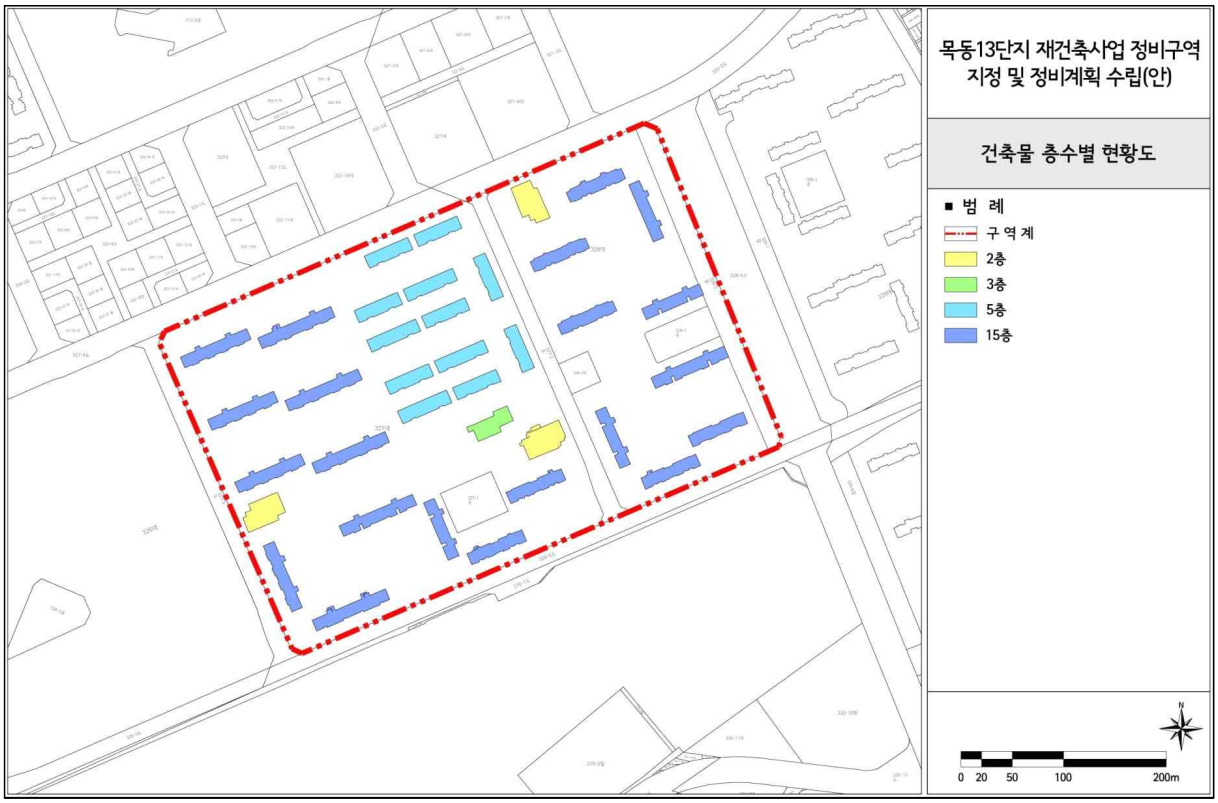
3) 토지 규모별 현황도



4) 건축물 용도별 현황도



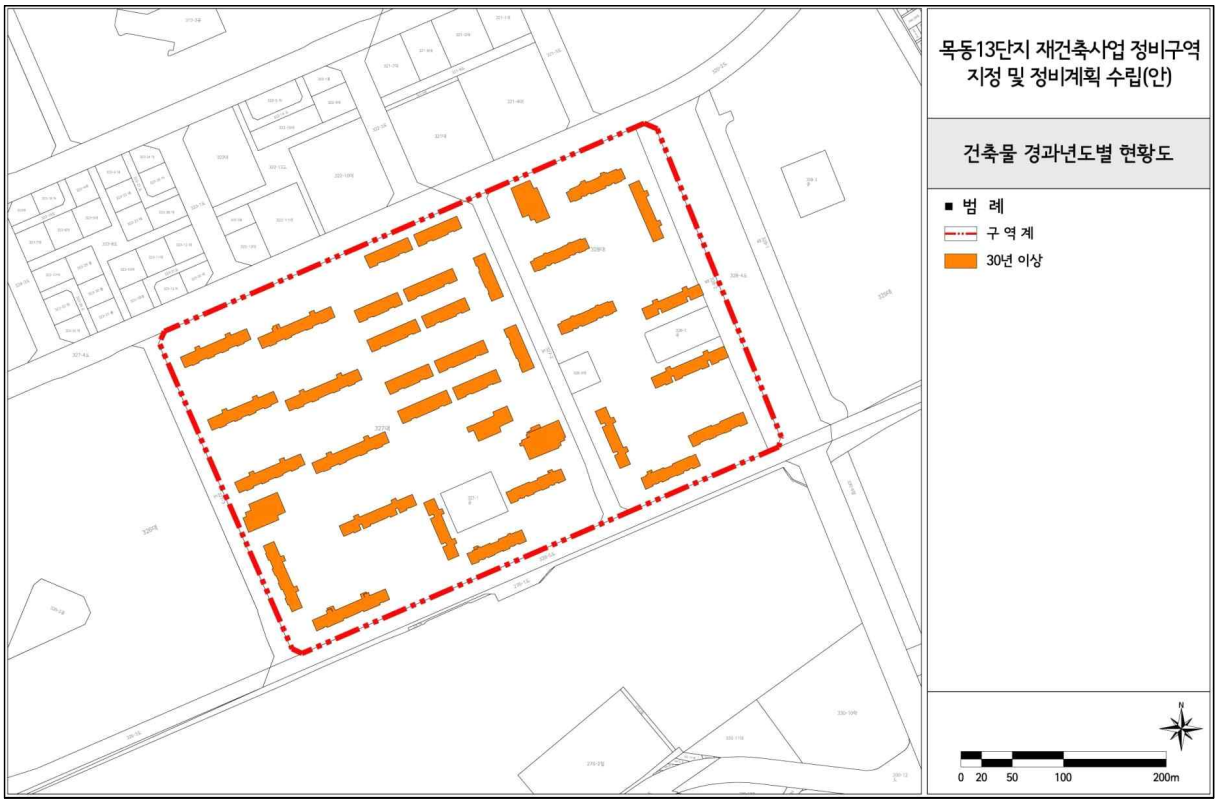
5) 건축물 층수별 현황도



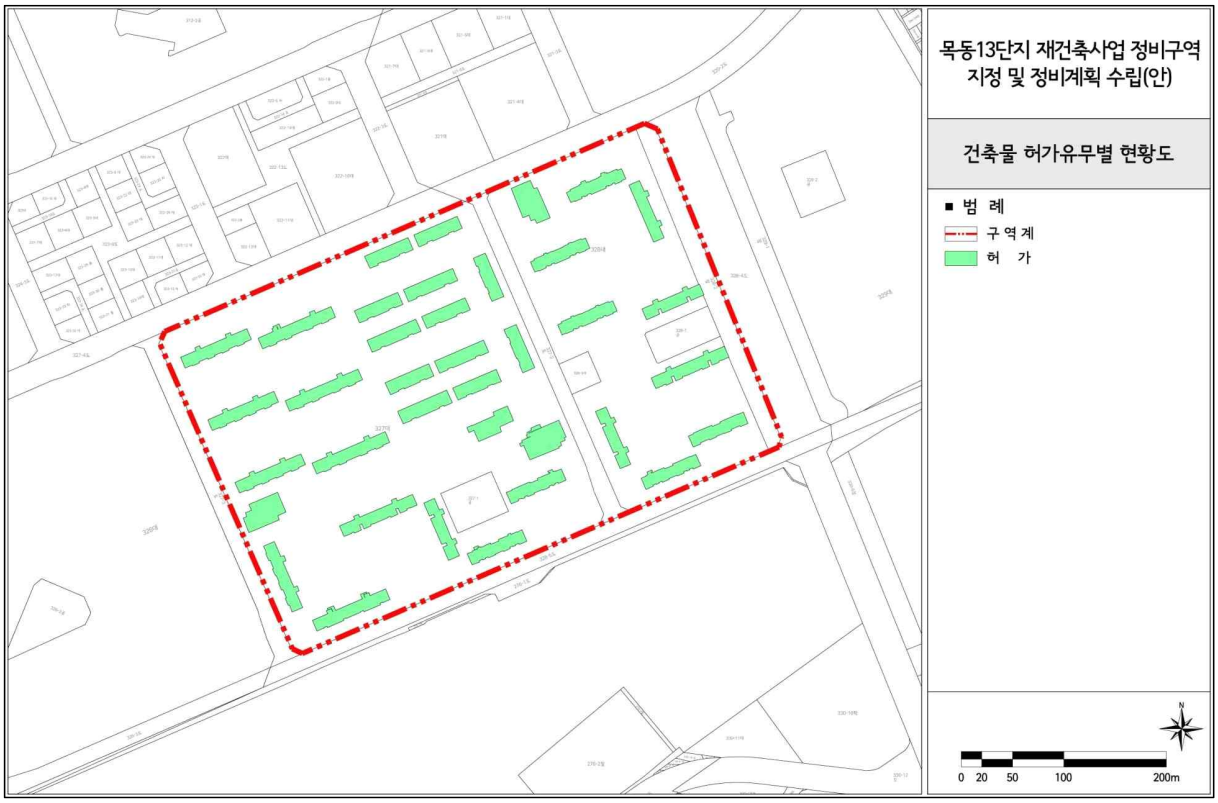
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



2 토지조서 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시 계획 시설	소유주	용 도
			지적	편입					
계	양천구 신정동 일대	-	178,919.9	178,919.9	-	-	-	-	-
1	신정동 327	대	111,874.6	111,874.6	제3종 일반주거	-	-	사유지	공동 주택
2	신정동 327-1	공	2,265.5	2,265.5	제1종 일반주거	-	공원	국공유지 (양천구)	어린이 공원
3	신정동 327-2	도	5,359.8	5,359.8	제3종 일반주거	-	도로	국공유지 (양천구)	도로
4	신정동 328	대	50,265.1	50,265.1	제3종 일반주거	-	-	사유지	공동 주택
5	신정동 328-1	공	2,149.8	2,149.8	제1종 일반주거	-	공원	국공유지 (양천구)	어린이 공원
6	신정동 328-2	잡	6,013.1	6,013.1	제1종 일반주거	-	녹지	국공유지 (양천구)	녹지
7	신정동 328-3	대	992.0	992.0	제3종 일반주거	-	학교	사유지	유치원

2. 건축물조서

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수	준 공 년 도	규 모			노후불량 여부	비고
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수 (지하/지상)		
합계				37	243	-	24,968.6	280,494.7	-	-	-
1	327	아파트	철근 콘크리트조	28	136	1987	16,000.6	238,572.5	1/15	노후불량 (D등급)	목동 13단지 (1~12동, 25~33동)
2	327	아파트	철근 콘크리트조	5	48	1987	6,278.6	34,554.2	1/5	노후불량 (D등급)	목동 13단지 (13~24동)
3	327	판매 시설	철근 콘크리트조	3	58	1987	2,153.0	5,156.5	1/2	노후불량 (D등급)	상가 A,B,C동
4	327	경비실	철근 콘크리트조	1	1	1987	536.4	2,211.5	2/3	노후불량 (D등급)	관리동

주) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
※ 공동주택 수 : 33개동, 판매시설 : 3개동, 경비실 : 1개동, 2,280세대

Ⅴ. 계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 건축계획(안)

5 교통처리에 관한 계획

6 경관에 관한 계획

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 2020년 07월 안전진단의 결과 “D등급” 판정(조건부 통과) 및 2023년 02월 28일 안전진단 최종통과
- 목동 13단지 아파트(대상지)는 1987년 준공으로 건축연도가 36년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 악취 및 상하수도의 노후화 등 각종 환경오염에 있어 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상태임
- 이에 따라 열약한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영, 대상지 주변 여건 변화를 수용하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

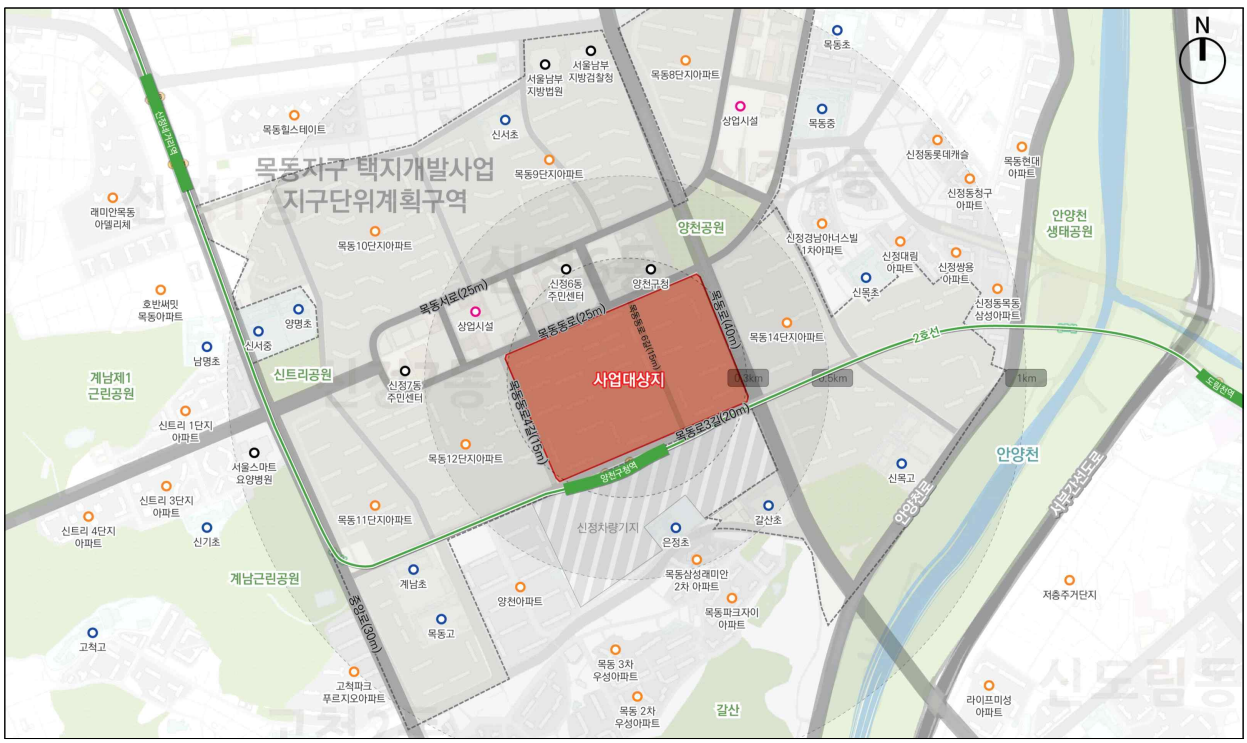
2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 신정동 327번지 일대
- 면적 : 178,919.9㎡

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 목표년도 : 2028년



3. 정비계획 변경 절차


정비계획(안) 작성
◦ 용도지역 계획
◦ 도시계획시설 계획 등
(법 제14조1항)
정비계획 변경 제안 접수
(토지등소유자 → 양천구)
요건 및 기준검토 관리부서협의
(양천구)
입 안
(양천구)
주민공람 및 주민설명회
(양천구)
◦ 지자체 공보에 고시
◦ 30일 이상 주민공람
(법 제15조1항)
구의회의견청취
(양천구)
(법 제15조2항)
정비계획 결정(변경) 신청
(자치구청장→시장)
(법 제8조5항)
서울시 도시계획위원회 심의
(서울시)
(법 제16조1항)
정비계획 결정(변경)·고시
(서울시)
(법 제16조2항)
국토부장관 보고
(서울시)
(법 제16조3항)

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획

가. 2040 서울도시기본계획

▌토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경·경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었던 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

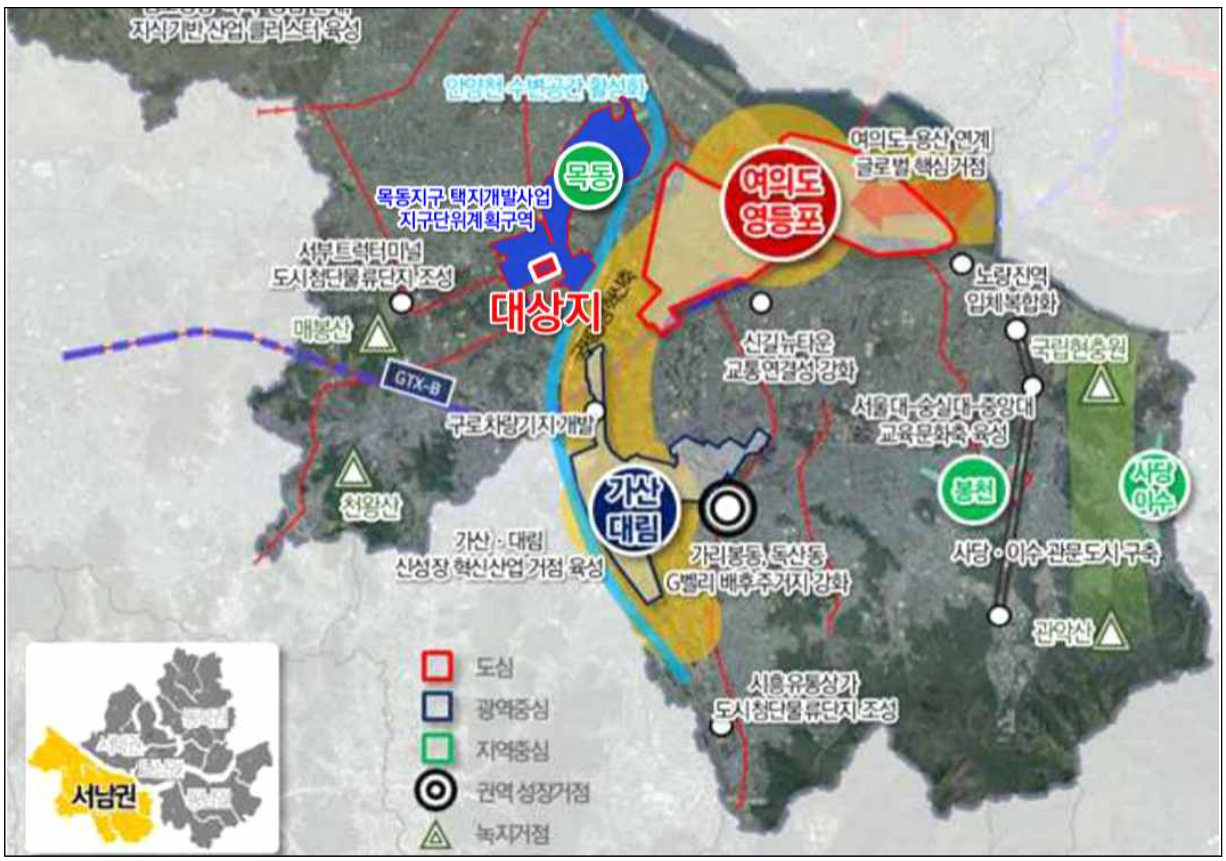
▌단계별 실현전략

단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	◦ 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		◦ 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 - 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		◦ 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		◦ 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	◦ 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		◦ 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

▌서남권 발전구상

서 남 생 활 권	
발전 방향	“교육 · 문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”

분야별 계획 과제	도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
		◦ 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
		◦ 마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
		◦ 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
		◦ 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
	주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 - 양천구 목동 등 대규모 노후 공동주택단지의 정비사업 추진을 대비하여 선제적으로 관리 방안을 마련하고 체계적인 정비사업 추진과 정비기반시설 확충을 유도한다.
		◦ 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
		◦ 도심첨단물류단지 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

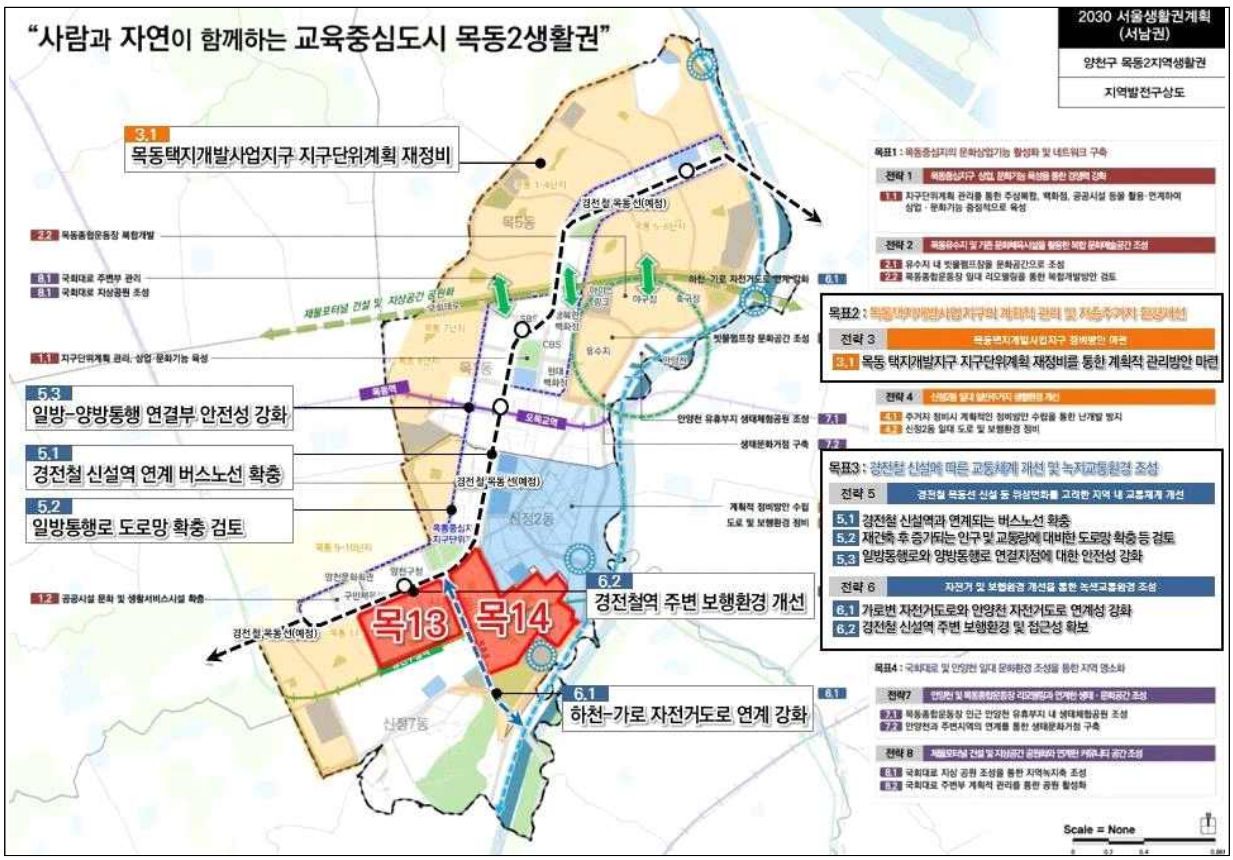


< 서남권 발전구상도 >

나. 2030 생활권계획(2018)

목 동 2 생 활 권	
미래상	“사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권”

목표1	목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축
전략1	목동중심지구 상업, 문화기능 육성을 통한 경쟁력 강화
전략2	목동유수지 및 기존 문화체육시설을 활용한 복합 문화예술공간 조성
목표2	목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선
전략3	목동택지개발사업지구정비방안 마련
전략4	신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선
목표3	경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성
전략5	경전철 목동선 신설 등 위상변화를 고려한 지역내 교통체계 개선 - 5.1 경전철 신설역과 연계되는 버스노선 확충 - 5.2 재건축 후 증가되는 인구 및 교통량에 대비한 도로망 확충 등 검토 - 5.3 일방통행로와 양방통행로 연결지점에 대한 안전성 강화
전략6	자전거 및 보행환경 개선을 통한 녹색교통환경 조성 - 6.1 가로변 자전거도로와 안양천 자전거도로 연계성 강화 - 6.2 경전철 신설역 주변 보행환경 및 접근성 확보
목표4	국회대로 및 안양천일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화
전략7	안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태 · 문화공간 조성
전략8	제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성



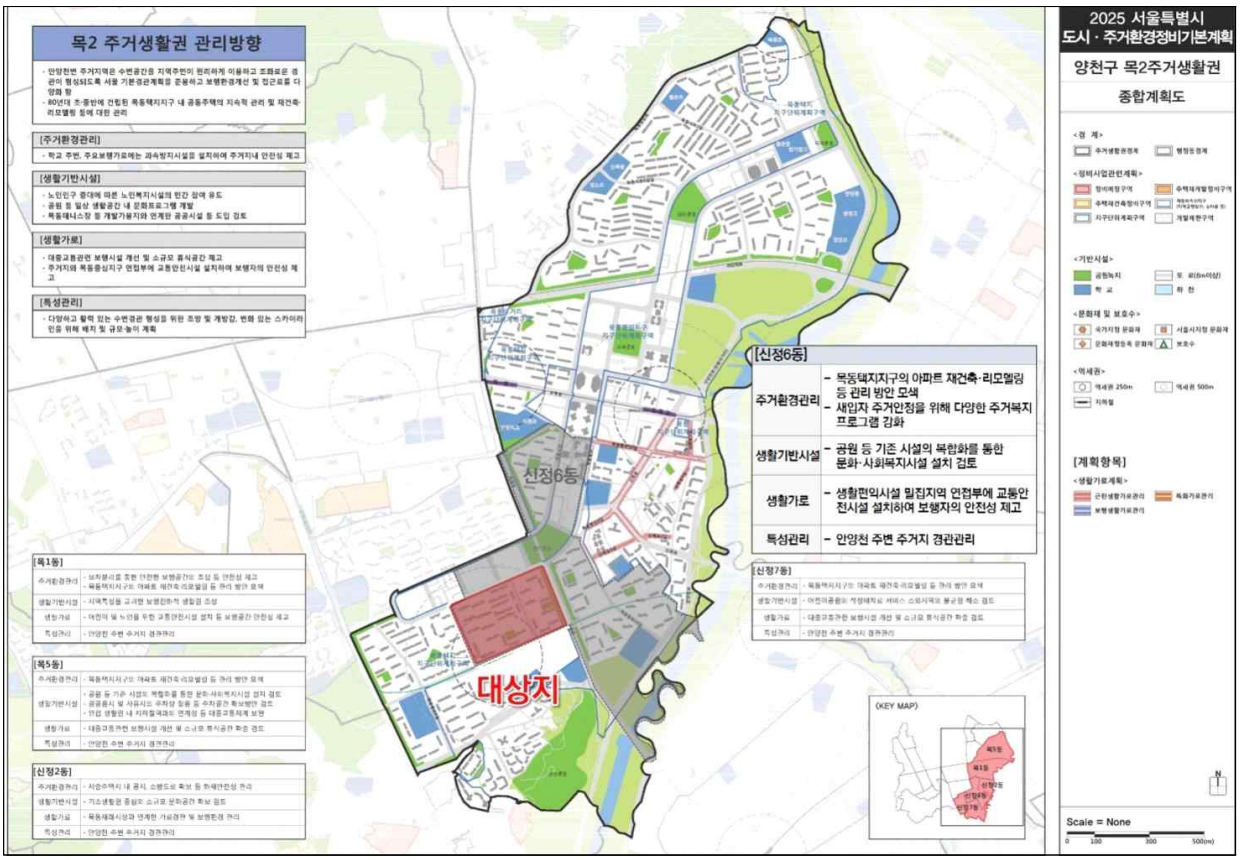
< 목동2지역생활권 발전구상도 >

다. 2025 주거환경정비기본계획

목 2 주 거 생 활 권

관리 방향	- 안양천변 주거지역은 수변공간을 지역주민이 편리하게 이용하고 조화로운 경관이 형성되도록 서울 기본경관계획을 준용하고 보행환경개선 및 접근로를 다양화함 - 80년대 초·중반에 건립된 목동택지지구 내 공동주택의 지속적 관리 및 재건축·리모델링 등에 대한 관리

주거환경관리	◦ 목동택지지구의 아파트 재건축 리모델링 등 관리 방안 모색
	◦ 세입자 주거안정을 위해 다양한 주거복지프로그램 강화
생활기반시설	◦ 공원 등 기존 시설의 복합화를 통한 문화·사회복지시설 설치 검토
생활가로	◦ 생활편익시설 밀집지역 연접부여 교통안전시설 설치하여 보행자의 안전성 제고
특성관리	◦ 안양천주변 주거지 경관관리



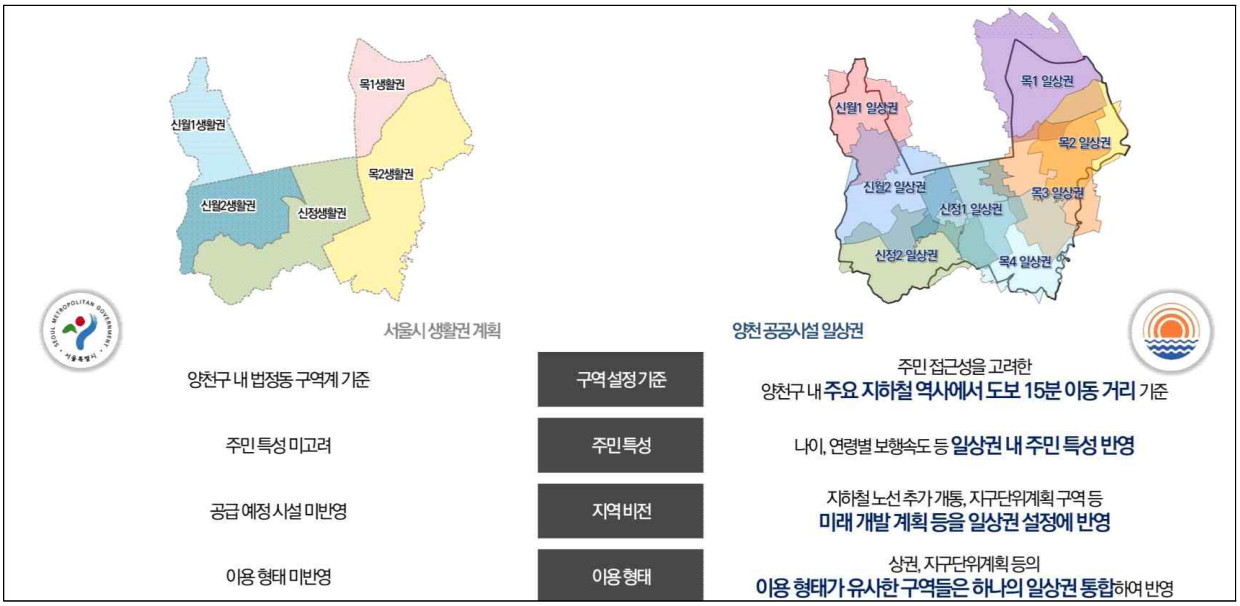
2. 관련계획

가. 양천구 공공시설 재편계획(2023)

▌양천구 일상권 설정의 배경 및 필요성

배경	◦ **시대적 패러다임 변화로 생활기반시설 공급 및 주민 이용 중요성 대두** - 2040 도시기본계획을 통한 보행권내 일생생활을 누릴 수 있는 보행일상권 조성 계획 마련 - 저이용 공공자산을 활용한 지역 필요시설 확충 요구가 증가, 공공자산 활용한 생활기반시설 제공 필요
	◦ **관내 행정수요의 다양한 변화 예상되어 지역에 필요한 신규 공공수요 대응 및 기존 시설의 효율적 활용을 위한 종합적 마스터플랜 마련이 필요하며, 지역내 균형적 공공시설 제공으로 주민 삶의 질 향상에 기여**

양천구 일상권 설정 필요성	◦ **기존의 일상권은 서울시 생활권 계획에 포함된 일상권으로, 양천구의 특성 반영이 미흡하고 사회적 여건 및 인프라 변화 반영이 부족**
	①양천구 특성 반영 미흡 - 생활권계획은 기본계획 특성상 서울시 도시구조 전체를 고려한 큰 계획으로서, 양천구 인구, 경제, 교통 등 여건 반영에는 미흡한 실정 ②양천구 변화 미반영 - 생활권 결정 후 약 10년 경과로 인하여 양천구 사회 여건 및 인프라 변화 등 반영 부족 ③공공서비스 생활체감도 향상 - 한정된 구재산을 기반으로 양천구의 사회경제 여건 등을 반영으로 실제 주민들이 이용하는 공공시설 체감 효과 증진 유도
양천구 일상권 설정 기대효과	◦ 상권, 지구단위계획구역 등 이용 형태나 특성이 유사한 구역들은 하나의 일상권에 통합하여 반영함으로써 주민 편의성 고려
	①사회여건 및 미래 공공수요 대응 등을 고려하여 주민 삶에 밀착할 수 있도록 양천구를 8개소의 일상권으로 세분하여 관리 ②지하철 노선 추가 개통, 지구단위계획구역 등 미래 개발 계획이나 그에 따른 지역의 위상 변화 등을 일상권 설정단계에서 반영함

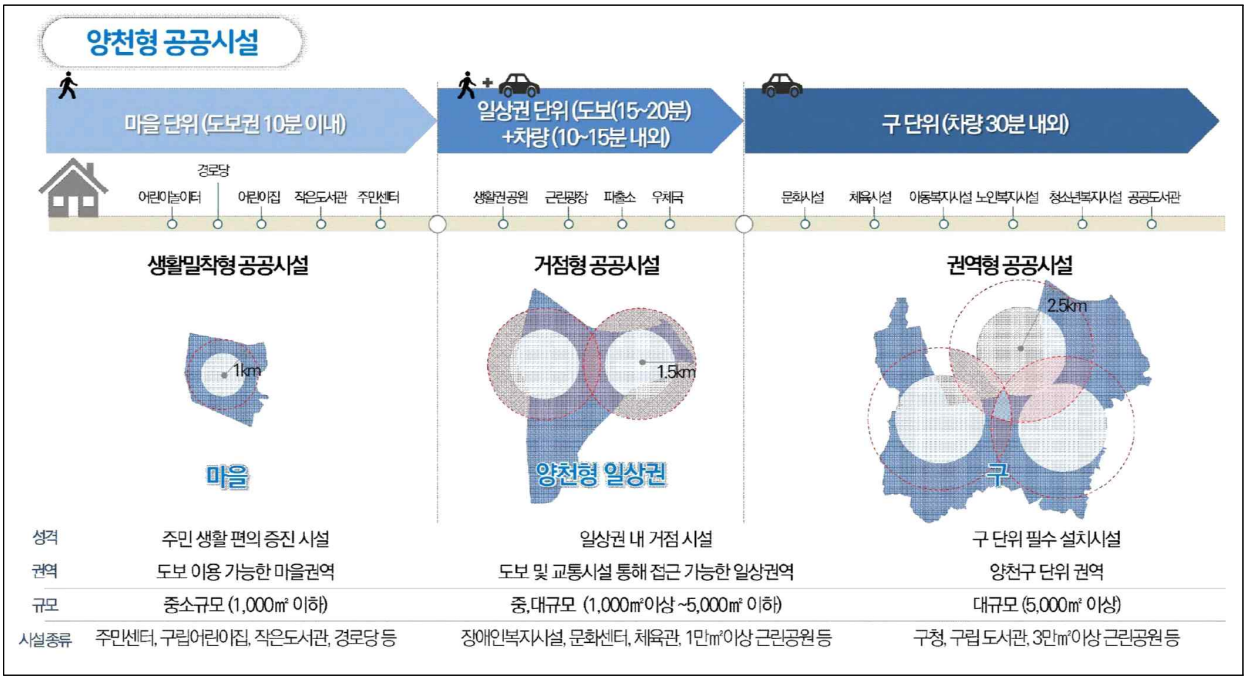


<양천 일상권 설정의 기대효과>

▌양천구 공공시설 유형화

기본 방향	◦ **양천구 공공시설은 구민의 생활편의 및 삶의 질 개선을 위하여 제공되는 시설로서 어디서나 접근 가능하고 누구나 이용 가능한 공공서비스 향유** - 시설의 위계, 규모, 접근성 고려한 기능 재편으로 구민 생활 편의성 확대와 파급효과를 제고하는 단위별 공간 분류 - 구, 생활권, 동단위의 공공시설 분류하여 양천형 주민맞춤 공공시설 재편 실현 - 접근성을 기반으로 유형화하고 시설의 규모, 성격, 이용대상자, 이용 편의성 향상 등을 고려하여 유형 세분화

공공자산 유형화	◦ **구민 생활 편의성과 파급효과를 강화하기 위해 시설의 위계, 규모, 접근성을 고려한 양천형 공공시설 재편 및 공급**	
	시설분류	
	권역형 공공시설	◦ **권역형 공공시설은 차량 10분 내외(반경 5km)로 구 단위 필요시설, 법적 필수 설치시설 등 양천구 전체를 대상으로 하는 시설** ◦ **공공시설 법적 필수 및 권장 설치시설의 경우 권역형 공공시설로 분류**
	거점형 공공시설	◦ **생활권형 공공시설은 거점형 공공시설로 일상권 및 2, 3개의 일상권 단위로 설치 필요한 시설로 구성**
	생활밀착형 공공시설	◦ **마을형 공공시설은 생활밀착형 공공시설로 동단위 시설로서 도보 5분~10분 이내 접근이 가능한 시설**

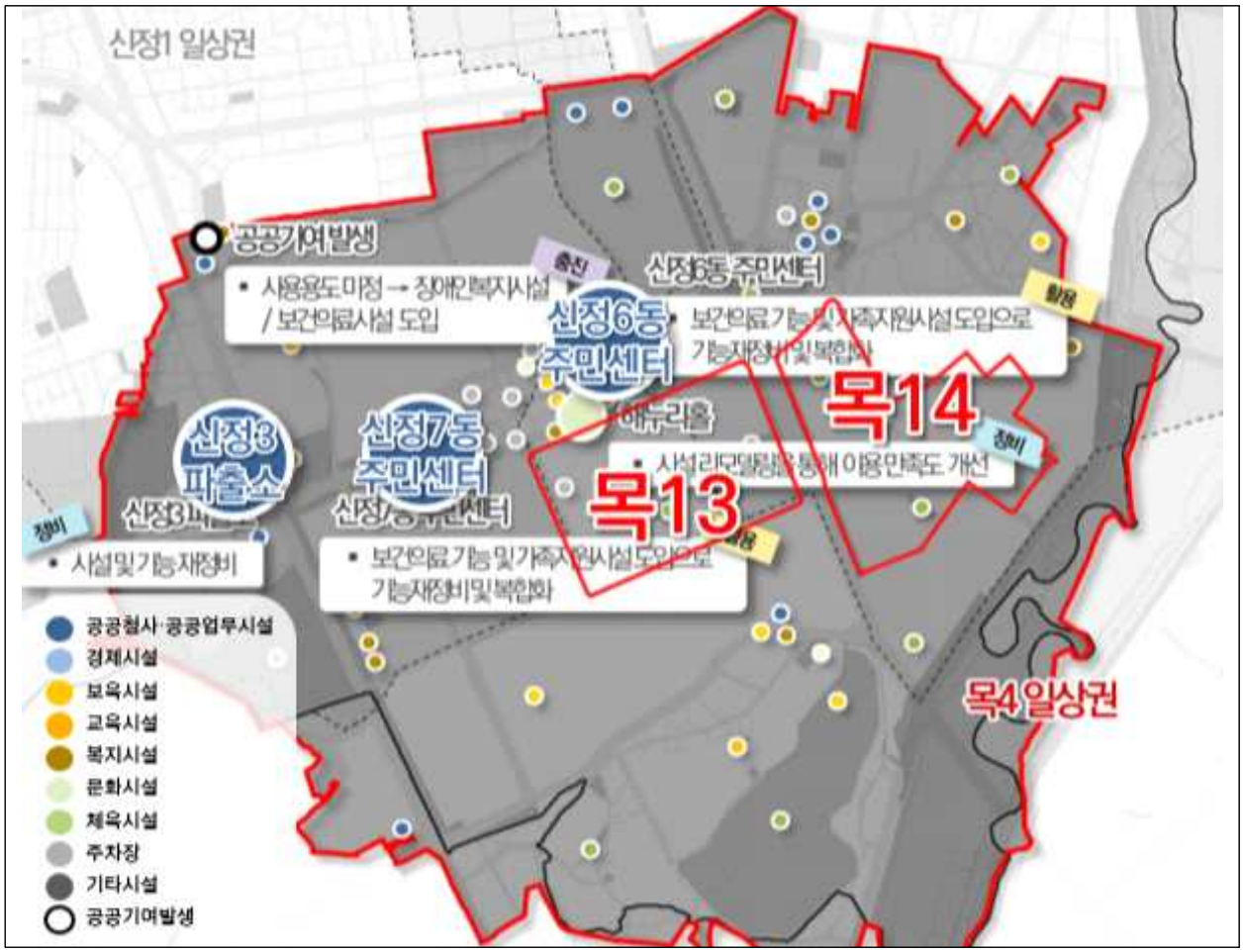


< 양천형 공공시설 유형별 구분 >

▌목4일상권

목 4 일 상 권										
분포 현황	구분	공공 청사	경제 시설	보육 시설	교육 시설	복지 시설	문화 시설	체육 시설	공원 시설	주차장
	권역형	9	0	0	2	3	1	0	1	0
	거점형	2	0	3	2	5	1	2	2	0
	생활밀착형	7	0	15	0	3	2	0	16	12
분석결과		타 일상권 대비 공공청사·공공업무, 복지시설, 공원시설 등이 많이 분포하고 있으며, 경제, 체육관련시설은 부족한 것으로 나타남								

유형별 공공 시설 검토	구분	유형	대상시설	시설 특성	검토
	공공청사 공공업무	생활밀착형	신정1,2,3,6,7동 주민센터	신정6,7동 주민센터 시설노후 (약30년 이상경과)	시설정비
		생활밀착형	신정1지구대, 신정3파출소, 신정2치안센터	시설노후 (약30년 이상경과) 1개소	시설정비
	경제	-	-	-	-
	체육	거점형	양천구민 체육센터	-	시설정비
		거점형	해누리체육공원	-	-



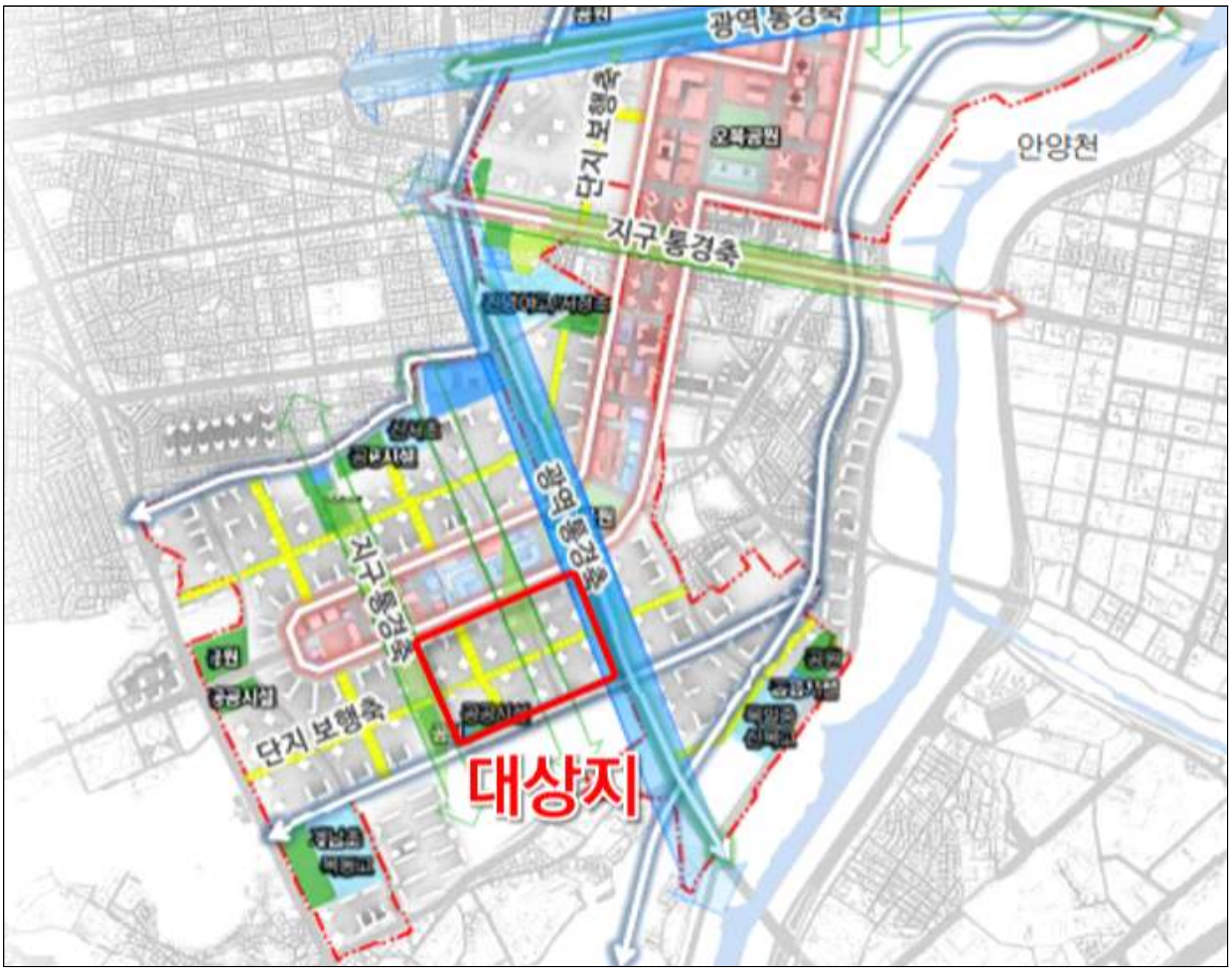
< 목4일상권 공공시설 현황>

나. 목동택지지구 지구단위계획(안)

▌기본구상 및 미래상

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획	
미래상	“목동 신시가지 相生(상생)도시로 태어나다”

목표1	**도시와 소통하는 보행중심의 주거단지**
전략1	슈퍼블럭에서 가로중심의 주거단지 조성
전략2	기존자로와 연계를 통한 보행네트워크 조성
목표2	**주변지역으로 열려있고 연계되는 도시**
전략3	기성시가지와 연계한 커뮤니티 코리도 및 복합 커뮤니티센터 조성
전략4	안양천과의 연계를 고려한 공간구조 개편
목표3	**미래사회 변화에 대응하는 지속가능한 도시**
전략5	미래 인구구조를 고려한 다양한 주거유형 공급 유도
전략6	탄소제로 도시 실현을 위한 친환경 기준 강화
목표4	**건축물이 경관이 되는 아름다운 도시**
전략7	통경축 및 입체적 스카이라인 계획
전략8	입지별 특성에 맞는 건축물 유형 및 배치 기준 설정

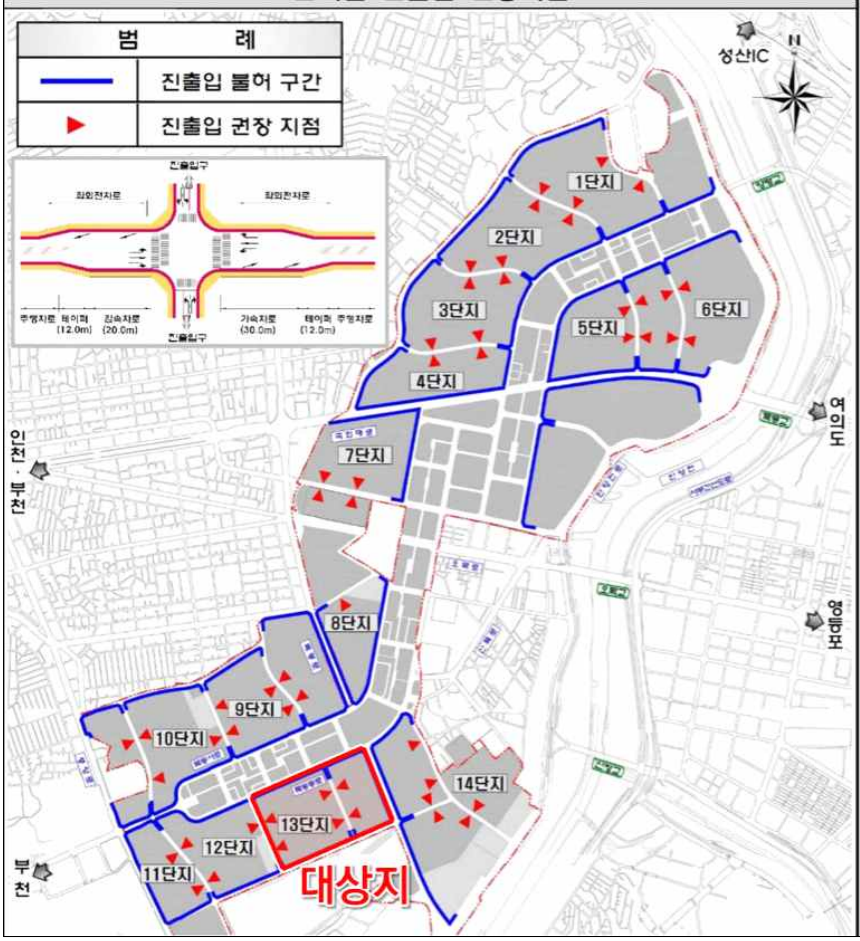


< 목동지구 택지개발사업 >

▌교통영향평가 주요내용

예상 진출입구 위치 및 규모	◦ 최초 사업 수립시 진·출입 불허구간을 설정하여 무분별한 진·출입 교통량을 억제하도록 목동아파트 접근관리를 계획하였으며, 단지별 진·출입 권장지점을 표기하였음 ◦ 진·출입구의 규모는 「교통영향평가지침」에서 시간당 400대 이상 및 800세대 이상인 경우 편도 2차로 이상 설치하거나 2개소 이상 설치하도록 하고 있으며, 목동아파트는 단지별로 약 1,800세대~5,600세대의 대단지로 구성되어 세대수를 고려하여 단지별로 2~4개소 계획하였음

단지별 진출입 권장지점



단지	계획 세대수
1단지	4,243
2단지	4,080
3단지	3,818
4단지	2,665
5단지	4,716
6단지	2,488
7단지	4,743
8단지	1,876
9단지	4,357
10단지	4,585
11단지	2,733
12단지	3,187
13단지	4,221
14단지	5,663
합 계	53,375

▌특별계획구역 13 지침

구분		계획지침			비고
위치		◦ 양천구 신정동 327 일대			
특별계획구역 면적		◦ 178,919.9㎡			
획지면적		◦ 151,950.5㎡(84.9%)	획지1	101,252.1㎡(56.6%)	공동주택부지
			획지2	50,698.4㎡(28.3%)	공동주택부지
기반시설면적		◦ 26,969.3㎡ (15.1%)	유치원	992.0㎡ (0.6%)	학교부지
			사회복지시설	2,443.0㎡(1.4%)	사회복지시설부지
			소공원	6,944.3㎡(3.9%)	주차장 중복
			녹지	6,654.3㎡(3.7%)	
			도로	9,935.7㎡(5.6%)	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			
건축물의 용도·밀도	건폐율	◦ 50%이하			
	용적률	◦ 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하			
	높이	◦ 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ◦ 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m/공공보행통로변 폭 5m /목동로3길변 폭 6m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ◦ 중저층 배치구간 (목동동로변 폭 40m/목동로3길변 폭 26m) - 15층이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층이하			
배치	저층부 건축지정선 (2층 이하)	◦ 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m ◦ 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m			
	건축한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 10m ◦ 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m ◦ 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m			공동주택부지
		◦ 목동동로4길변 : 획지선으로부터 6m ◦ 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m			사회복지시설
	부대복리시설 건축한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 6m			
	고층부 벽면한계선	◦ 목동로변 : 획지선으로부터 13m			
대지 내 공지	전면공지	◦ 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) ◦ 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) ◦ 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)			공동주택부지
		◦ 목동동로4길변 건축지정선 후퇴부(6m) ◦ 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(4m)			사회복지시설부지
	공공보행로	◦ 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함			
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	◦ 목동동로변 ◦ 목동로3길변 ◦ 단지내 공공보행통로변 ◦ 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)			

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

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

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

4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

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

< 특별계획구역 13 세부지침도 >



다. 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030)

목동선(신월~당산)

개요	◦ 「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(2015)」의 최적 단일 노선에 대해 수립 당시와의 여건변화를 고려하여 재검토함 ◦ 양천구의 급증하는 교통수요에 효과적으로 대처하고 도시철도 서비스 소외지역을 해소하는 노선

노선 길이(km)					정거장		총사업비 (억원)	비고
개착구간	터널구간	정거장	환기구	총길이	환승정거장	총정거장		
1.76	8.29	0.38	0.44	10.87	2개소	12개소	11,692.2	2015년 구축계획 변경 선정노선
주요 경유지	◦ 양천구, 영등포구							
주요 지장물	◦ 2호선, 5호선, 9호선 입체교차 ◦ 신월지하차도, 서부트럭터미널 지하차도, 등촌 지하차도, 목동지하차도, 안양천							



< 목동선 구축계획도 >

3. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	**[법 제8조]** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. **[시행령 제7조] 기초조사** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항 **[서울시조례 제7조]** 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 **[별표1] 입안기준** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	**[법 제9조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 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 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 **[시행령 제8조]** ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

3 현황분석

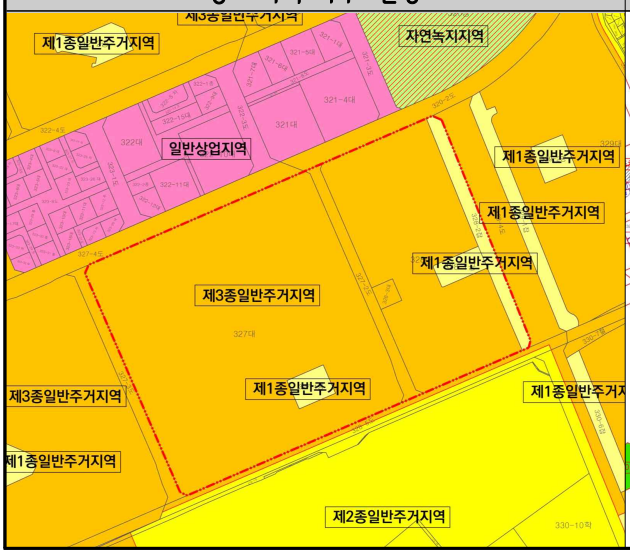
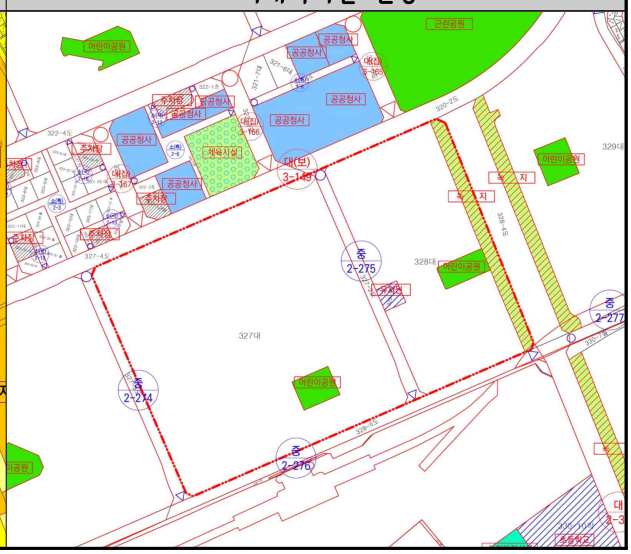
1. 대상지

- 대상지는 목동13단지 아파트를 포함하고 있으며, 대상지 주변으로 재건축 정비계획 수립 추진하고 있는 구역들이 다수 위치하고 있음

지적도	전경사진
	

2. 도시관리계획 현황

- 용도지역·지구 : 제1,3종일반주거지역, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역
- 도시계획시설 : 도로 4개소, 어린이공원 2개소, 경관녹지 1개소, 유치원 1개소

용도지역·지구 현황	도시계획시설 현황
	

3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지현황

1) 토지 지목별 현황도

• 대상지 내 총 7필지 중 3필지가 대지이며, 공원 2필지, 잡종지 1필지, 도로 1필지를 포함하고 있음

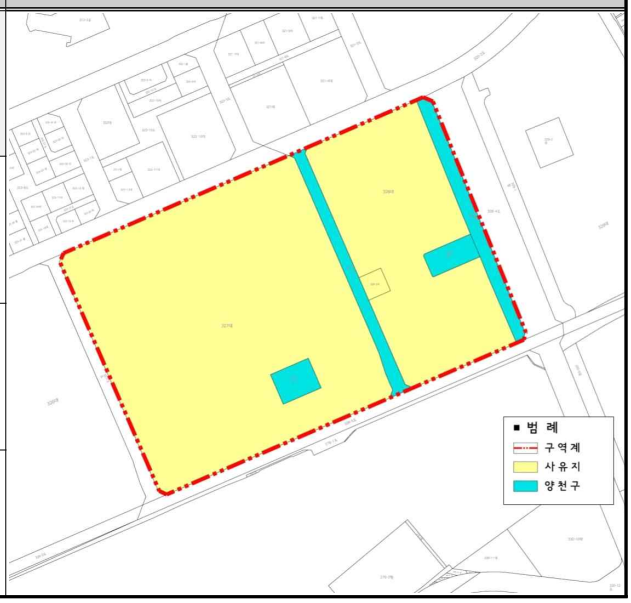
토지 지목별 현황					현황도면
구분	합계	대지	도로	기타 (잡종지, 공원)	
면적 (㎡)	178,919.9	163,131.7	5,359.8	10,428.4	
구성비 (%)	100.0%	91.2%	3.0%	5.8%	
필지수 (개)	7	3	1	3	



2) 토지 소유자별 현황도

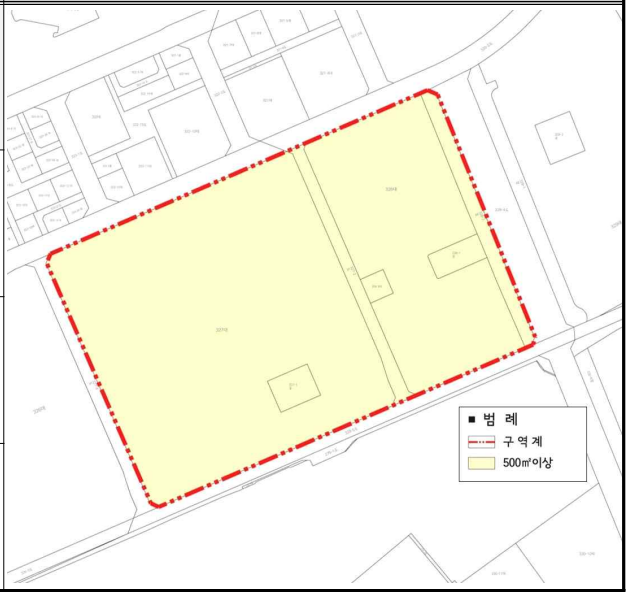
• 대상지 내 총 7필지 중 사유지는 3필지, 양천구 소유 4필지 존재함

토지 소유자별 현황					현황도면
구분	합계	사유지	양천구	서울시	
면적 (㎡)	178,919.9	163,131.7	15,788.2	-	
구성비 (%)	100.0%	91.2%	8.8%	-	
필지수 (개)	7	3	4	-	



3) 토지 규모별 현황도

• 대상지 내 7필지 모두 규모 90㎡ 이상이며, 구역 내 과소필지 없음

토지 규모별 현황					현황도면
구분	합계	30㎡미만	30~90㎡ 미만	90㎡이상	
면적 (㎡)	178,919.9	-	-	178,919.9	
구성비 (%)	100.0	-	-	100.0	
필지수 (개)	7	-	-	7	

나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

• 대상지 내 건축물 37동 중 33동이 공동주택으로 이용중에 있음

건축물 용도별 현황					현황도면
구분	합계	공동주택	근린생활시설	기타	
동수 (동)	37	33	3	1	
구성비 (%)	100.0	89.2	8.1	2.7	

2) 건축물 층수별 현황도

• 대상지 내 건축물 37동 중 10층 이상이 21동으로 가장 많으며, 5~9층 12동, 2~4층 4동 순임

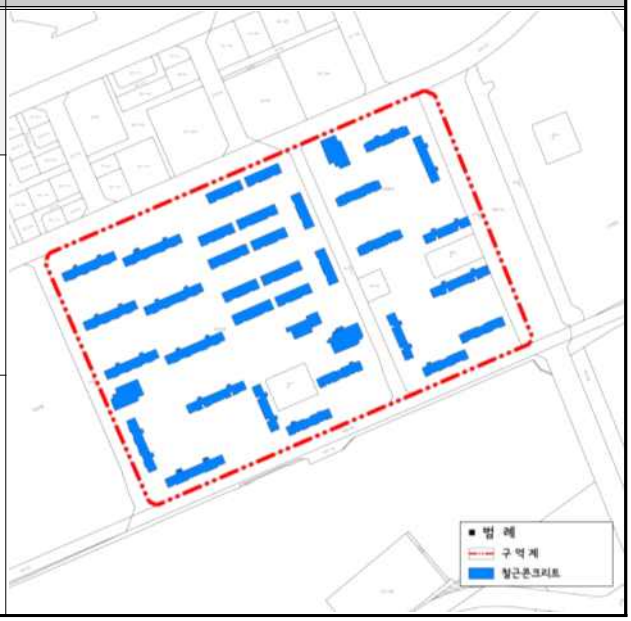
건축물 층수별 현황						현황도면
구분	합계	1층	2~4층	5~9층	10층 이상	
동수 (동)	37	-	4	12	21	
구성비 (%)	100.0	-	10.8	32.4	56.8	



3) 건축물 구조별 현황도

• 대상지 내 건축물 37동 모두 철근콘크리트 구조임

건축물 구조별 현황				현황도면
구분	합계	철근 콘크리트	기타구조	
동수 (동)	37	37	-	
구성비 (%)	100.0	100.0	-	



4) 건축물 경과년도별 현황도

• 건축물 37동 모두 30년 이상 경과

건축물 경과년도별 현황						현황도면
구분	합계	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	
동수(동)	37	-	-	37	-	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	

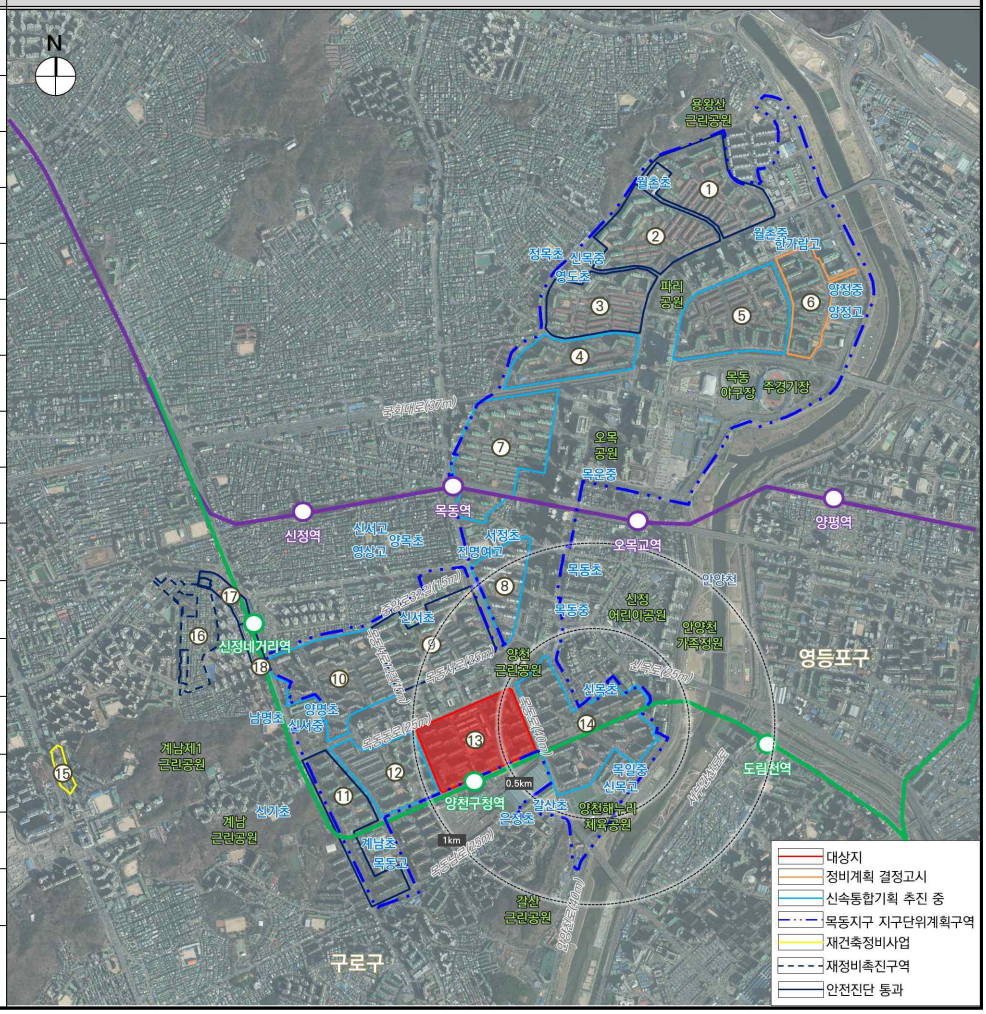
5) 건축물 허가유무별 현황도

• 대상지 내 건축물 37동 모두 유허가 건축물로 무허가 건축물 없음

건축물 허가유무별 현황				현황도면
구분	합계	유허가	무허가	
동수(동)	37	37	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	

4. 주변 개발현황

연번	사업유형	단지	진행단계
1	재건축	목동1단지 재건축사업	안전진단 통과('23.01.)
2	재건축	목동2단지 재건축사업	안전진단 통과('23.01.)
3	재건축	목동3단지 재건축사업	안전진단 통과('23.01.)
4	재건축	목동4단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
5	재건축	목동5단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
6	재건축	목동6단지 재건축사업	정비계획 결정고시('24.08.)
7	재건축	목동7단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
8	재건축	목동8단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
9	재건축	목동9단지 재건축사업	안전진단 통과('23.12.)
10	재건축	목동10단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
11	재건축	목동11단지 재건축사업	안전진단 통과('24.02.)
12	재건축	목동12단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
13	재건축	목동13단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
14	재건축	목동14단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
15	재건축	신정수정아파트 재건축정비사업	조합설립인가('21.01)
16	재정비촉진	신정4재정비촉진구역 재건축정비사업	조합설립인가('19.08)
17	도시환경정비	신정3재정비촉진3-1구역도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('10.12)
18	도시환경정비	신정3재정비촉진2구역도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('12.08)

구분	연번	주변 개발 현황도
정비계획 결정고시	⑥	
신속통합기획 추진중	④	
	⑤	
	⑦	
	⑧	
	⑩	
	⑫	
	⑬	
	⑭	
안전진단 통과	①	
	②	
	③	
	⑨	
	⑪	
조합설립인가	⑮	
	⑯	
조합설립 추진위원회승인	⑰,⑱	

4 건축계획(안)

1. 총괄표

구분		계획내용					비고
구역면적		178,919.90㎡					
대지면적		156,338.20㎡					
건축면적		31,547.32㎡					
건폐율		20.18%					50%이하
용적률		299.96%					300%이하
용적률산정용연면적		468,945.26㎡					
연면적	합계	799,965.26㎡					
	지상	477,545.26㎡					
	지하	322,420.00㎡					
규모		지하3층~지상49층					
세대수	구분	총세대수	분양	공공			
				소계	국민주택규모	기부채납	
	소 계	3,852	3,284	568	487	81	
	60㎡이하	854	365	489	444	45	
	60~85㎡	1,836	1,757	79	43	36	
	85㎡초과	1,162	1,162	-	-	-	
주차대수		7,769대					법정 : 5,008대

2. 건축배치도



5 교통처리에 관한 계획

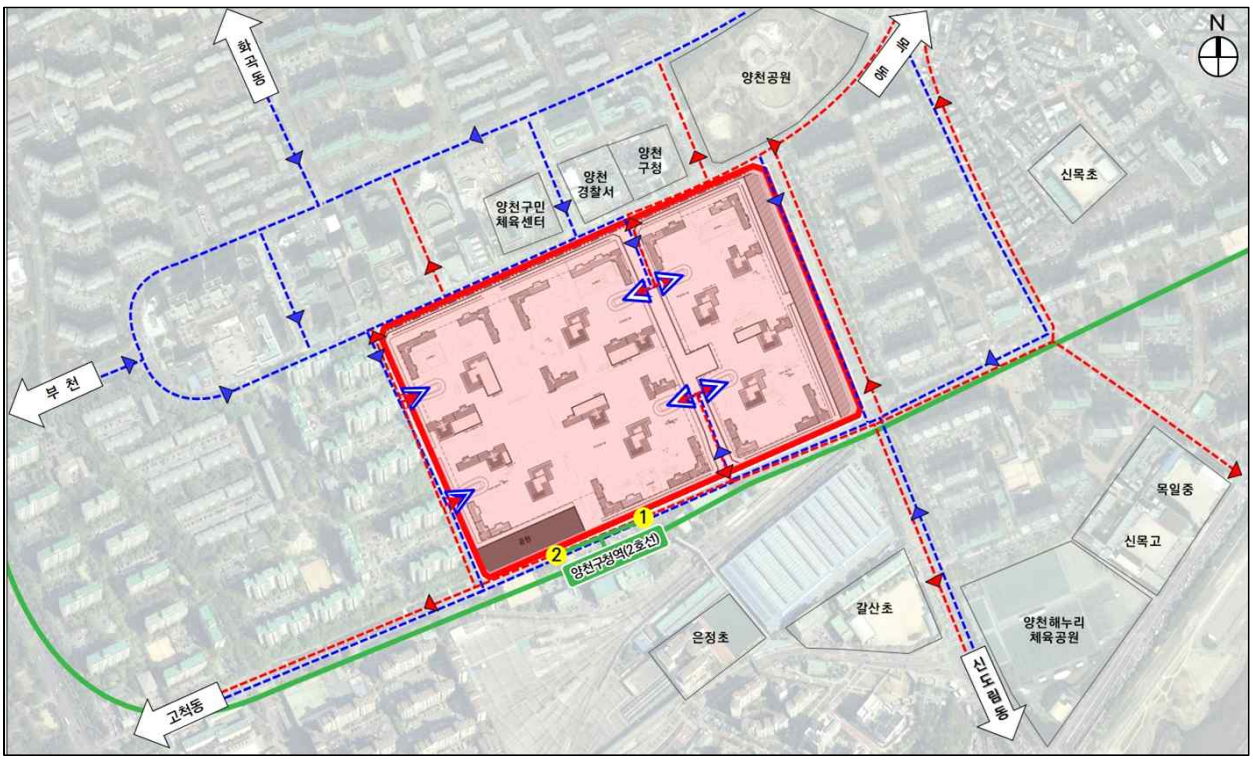
1. 기본방향

- 대상지 내 주출입구를 배치하여 간선도로변에서의 출입을 최소화하고, 도로 확폭을 통해 차로 및 자전거도로 추가 확보
- 보행공간을 충분히 확보하여 보행자의 안정과 쾌적성 확보

2. 차량동선계획

- 대상지 북측 목동중심의 순환 일방통행 등 양천구 교통체계 특수성을 고려한 차량동선 계획 필요
- 대상지 주진출입구는 주변도로의 기능 및 위계, 주변 건축물의 차량진출입구 위치, 인접 교차로와의 적정 이격거리 확보 및 상충 최소화 등을 고려하여 위치 결정

<차량 교통처리계획도>



3. 보행동선계획

- 대상지 내 보도부속형 전면공지(4~10m)를 확보하여 충분한 보행공간 확보
- 대상지 내 25m, 15m 폭원의 공공보행통로를 설치하여 인근 주민들의 보행편의 도모
- 보행단절지점에 횡단보도를 설치하여 보행동선 연결

<보행동선 계획도>



- 이 하 여 백 -

4. 교통 및 동선처리계획

• 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	ㅇ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
	-	ㅇ 사업지 주변 도로운영계획
	Ⓐ	- 목동동로4길 : B=15.0m → 18.0m
	Ⓑ	- 목동동로6길 : B=15.0m → 18.0m
	-	ㅇ『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』개선안 반영
		- 지구단위계획 도로운영계획안 반영
		- 차량진출입 불허구간 반영
진출입 동선	-	ㅇ 차량진출입구 설치 (6개소)
	-	ㅇ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
자전거 및 보행	-	ㅇ 사업지내 보도부속형 전면공지 확보 (B=4.0~6.0m)
	-	ㅇ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	ㅇ 사업지내 공공보행통로 설치 (B=15.0m~25.0m)
	-	ㅇ 사업지 주변 자전거전용도로 설치 (B=1.5m~3.0m)
	-	ㅇ 자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치
주 차 시 설	-	ㅇ법정주차 : 5,008대 ㅇ주차수요 : 4,965대(2034년, 원단위법) ㅇ계획주차 : 7,769대 - 법정대비 155.1%, 수요대비 156.5%
	-	ㅇ 통학차량 정차공간 설치
교통안전 및 기타	-	ㅇ 차량진출입구 차량경고등 설치 (6개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

6 경관에 관한 계획

1. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

2. 경관시뮬레이션

가. 조망점 검토

- 대상지 주변으로 기개발 단지 및 개발 진행 중인 아파트 단지가 다수 입지해 있어 주변 아파트 단지와의 경관 조화 검토 필요
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	서측 약 35m	목동 12-13단지 교차로	-
	2	동측 약 40m	목동 13단지 교차로	-
중경	3	북측 약 200m	목동 9단지	-
원경	4	북동측 약 260m	서울 출입국 외국인 사무소 교차로	-
	5	남서측 약 340m	계남초등학교	-
	6	동남측 약 560m	오금교	-
	7	동측 약 610m	신트리공원 앞 교차로	
	8	북측 약 670m	남부법원, 검찰청 사거리	
	9	북서측 약 990m	신정네거리역 1번 출구	-

나. 시뮬레이션

1) 근경

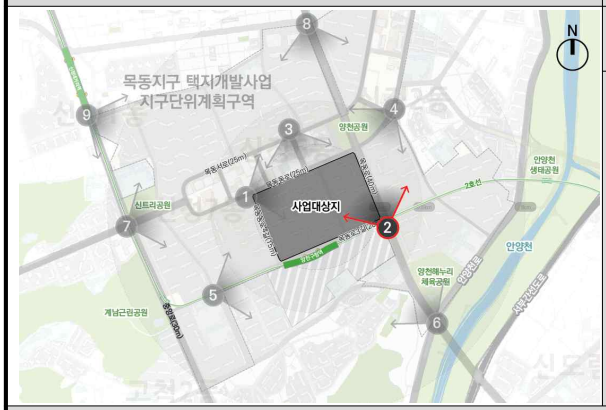
KEYMAP	조망점 1	목동 12-13단지 교차로
	가시거리	서측 약 35m 지점
	분석내용	목동동로를 따라 좌측 상업시설과 함께 조망되며 경계부 인접 중, 저층배치로 조망권확보 및 근린생활시설 배치계획을 통해 기존 상업시설과 함께 활발한 가로경관을 형성할 것으로 예상됨

사업전

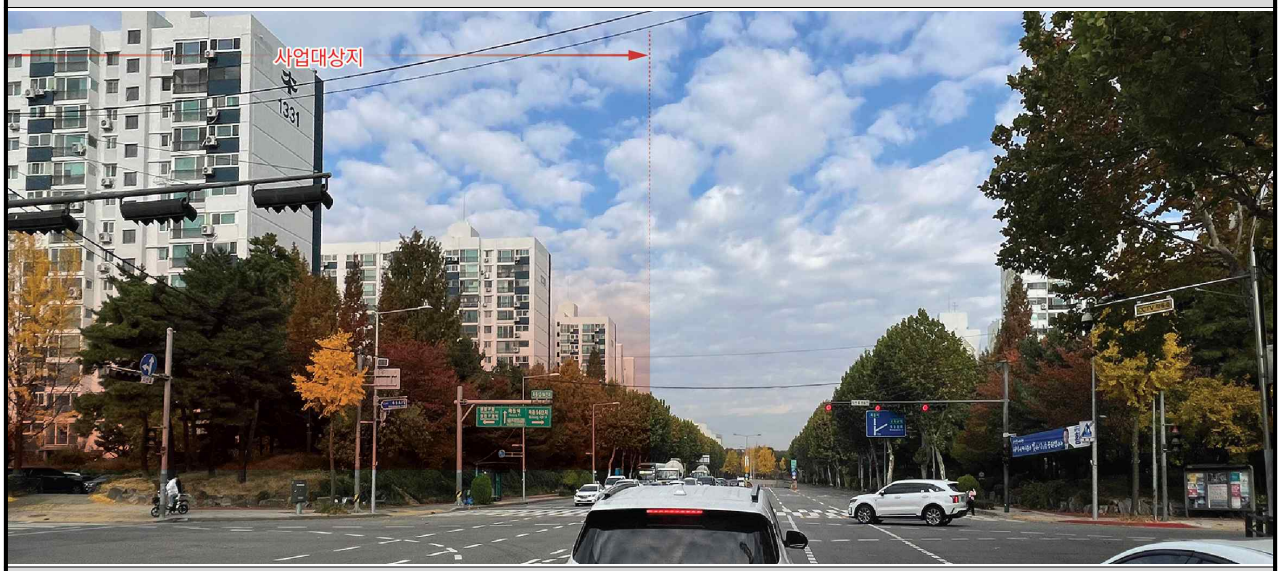


사업후

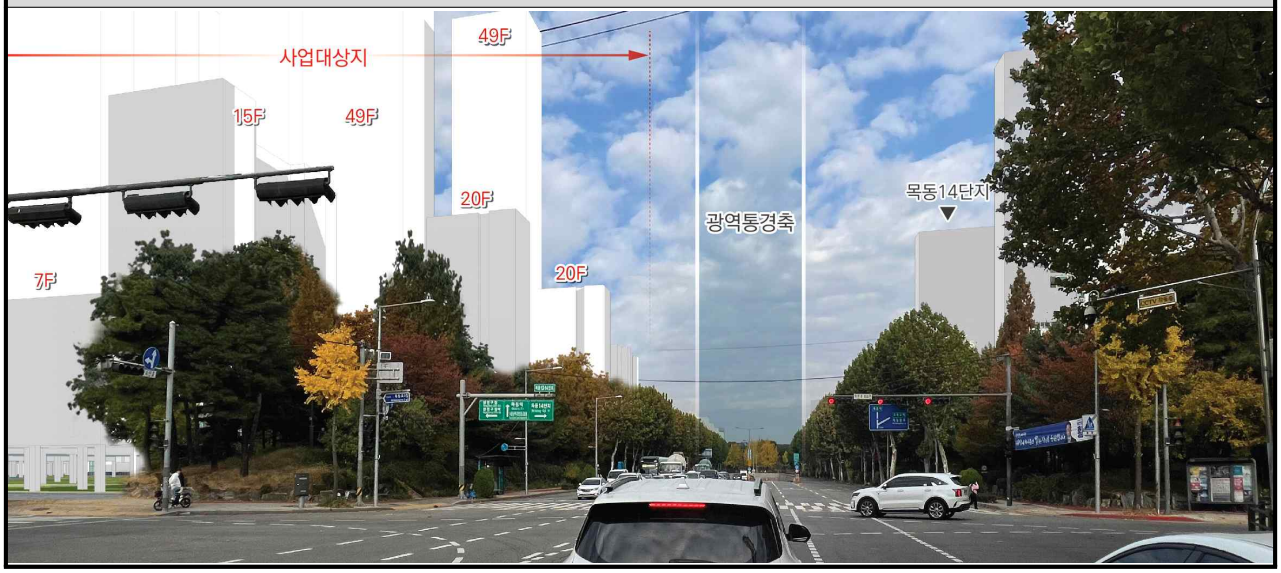


KEYMAP	조망점 2	목동 13단지 교차로
	가시거리	동측 약 40m 지점
	분석내용	목동로를 따라 대상지와 인접 개발 예정지인 목동 14단지가 함께 조망되며 비슷한 규모의 개발 예정지와 함께 경관적 변화가 클 것으로 예상됨

사업전



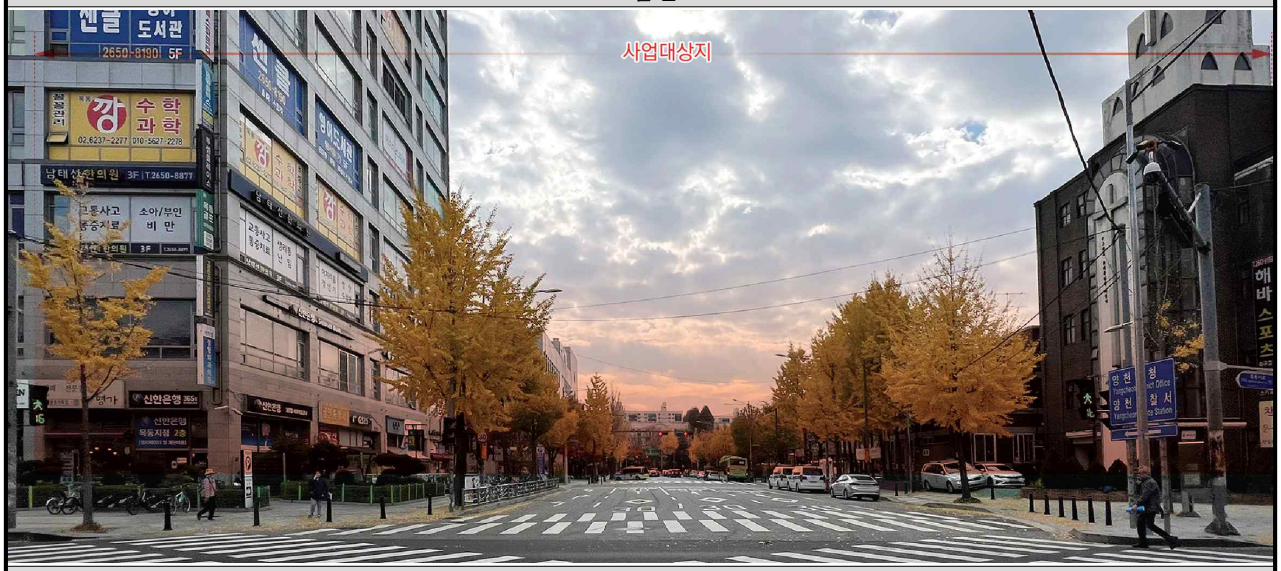
사업후



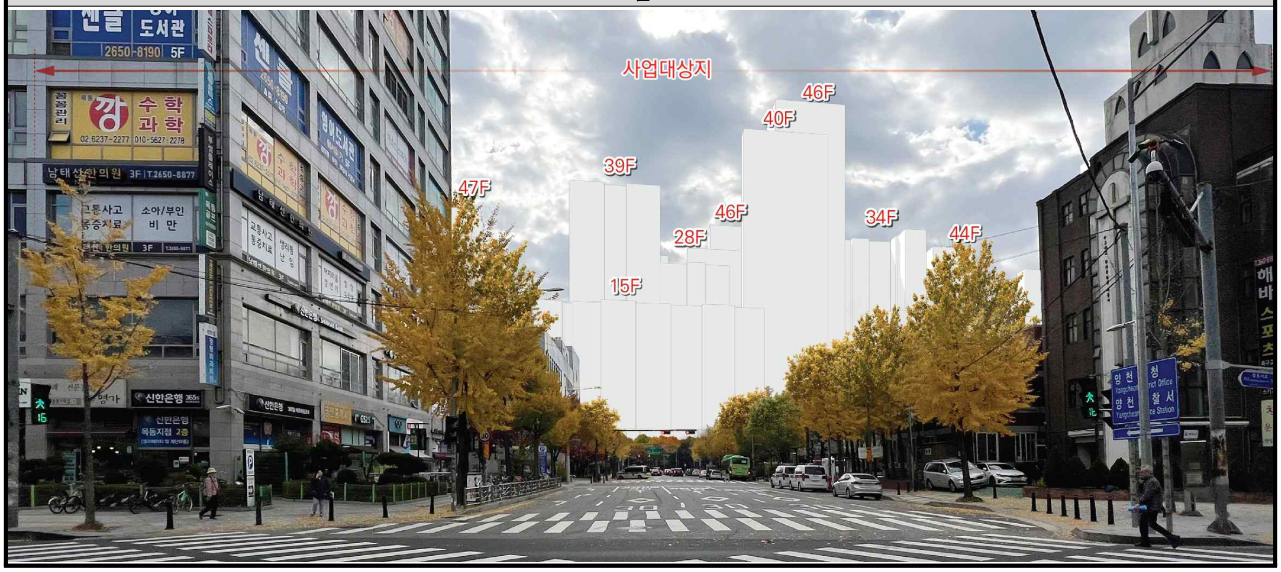
2) 증경

KEYMAP	조망점 3	목동 9단지
	가시거리	북측 약 200m 지점
	분석내용	목동 9단지 아파트 앞에서 바라본 조망으로 대상지 전면이 조망되며 고층의 수직경관을 형성하여 입면 분절 및 색채계획을 통한 시각적 위압감 완화가 필요할 것으로 예상됨

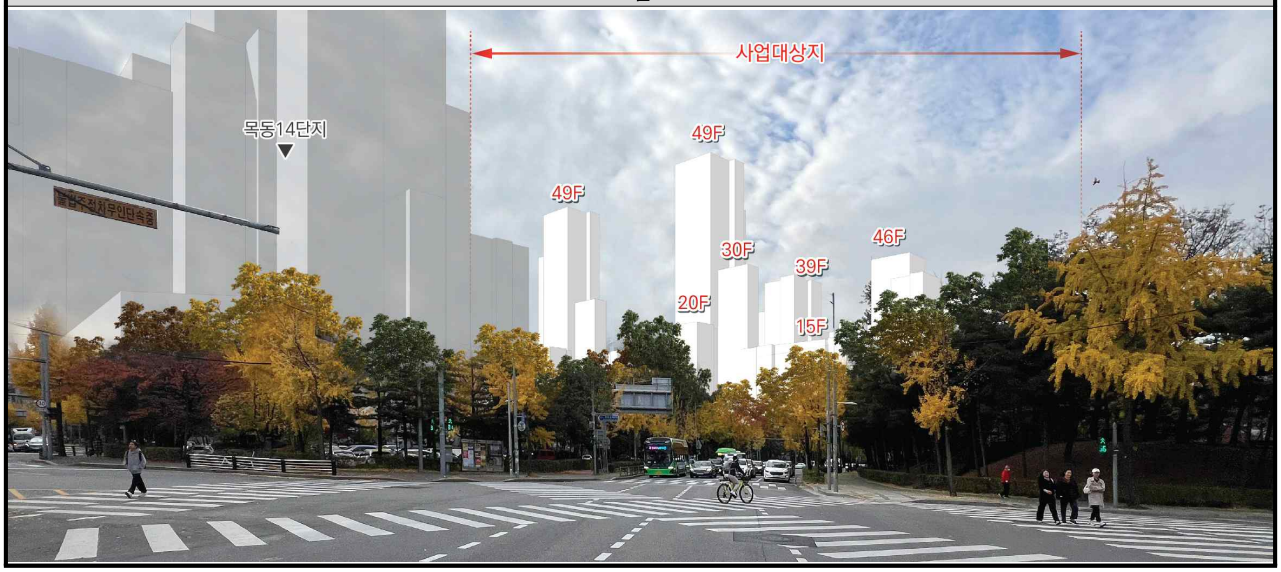
사업전

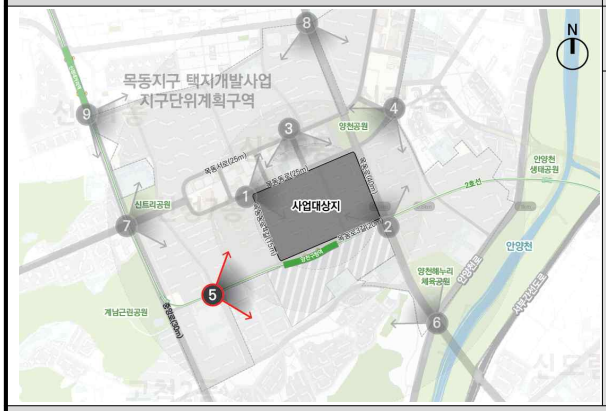


사업후



3) 원경

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 4</th><th>서울출입국 외국인사무소 교차로</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>북동측 약 260m 지점</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>인접한 목동 14단지가 함께 조망되며
대상지와 비슷한 규모의 개발계획으로
리드미컬한 도시 스카이라인 형성이 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

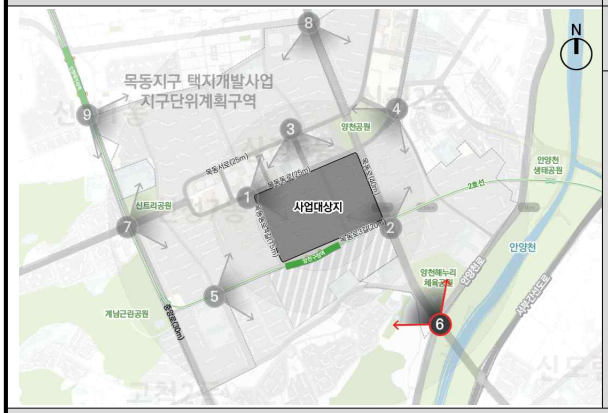
KEYMAP	조망점 5	계남초등학교
	가시거리	남서측 약 340m 지점
	분석내용	계남초등학교에서 바라본 조망으로 인접 개발예정지인 목동 12단지와 함께 조망되나 목동 12단지에 의해 차폐되어 대상지 조망이 어려울 것으로 예상됨

사업전



사업후

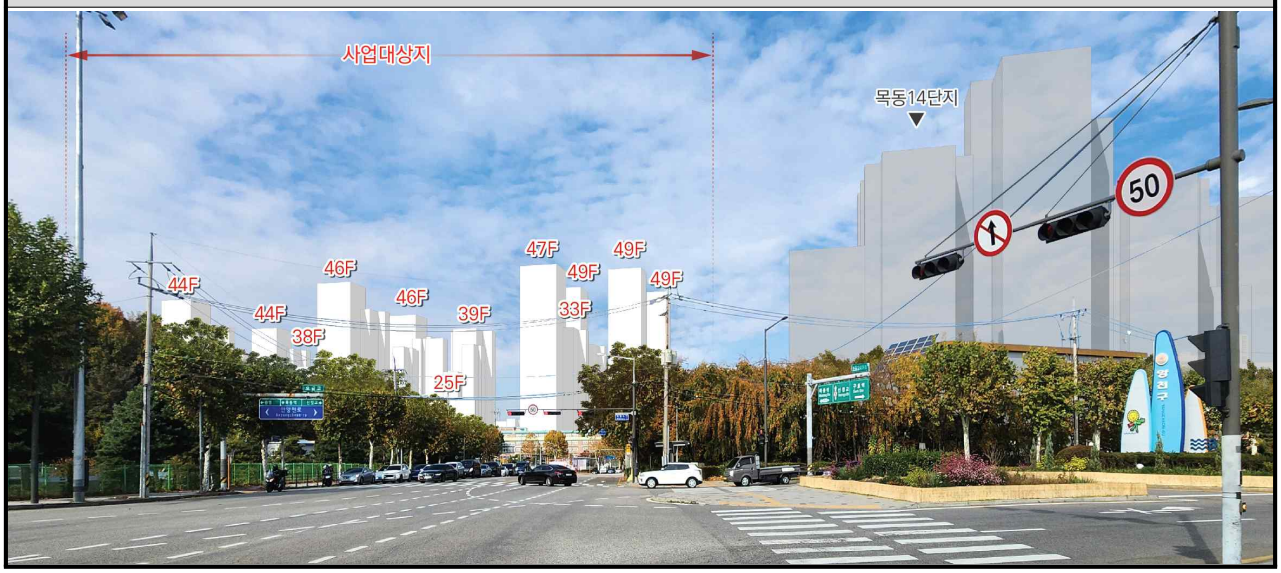


KEYMAP	조망점 6	오금교
	가시거리	동남측 약 560m 지점
	분석내용	외부에서부터 진입하는 오금교에서 바라본 조망으로 목동 14단지 및 자연녹지와 함께 조망되며 자연과 도시의 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

사업전

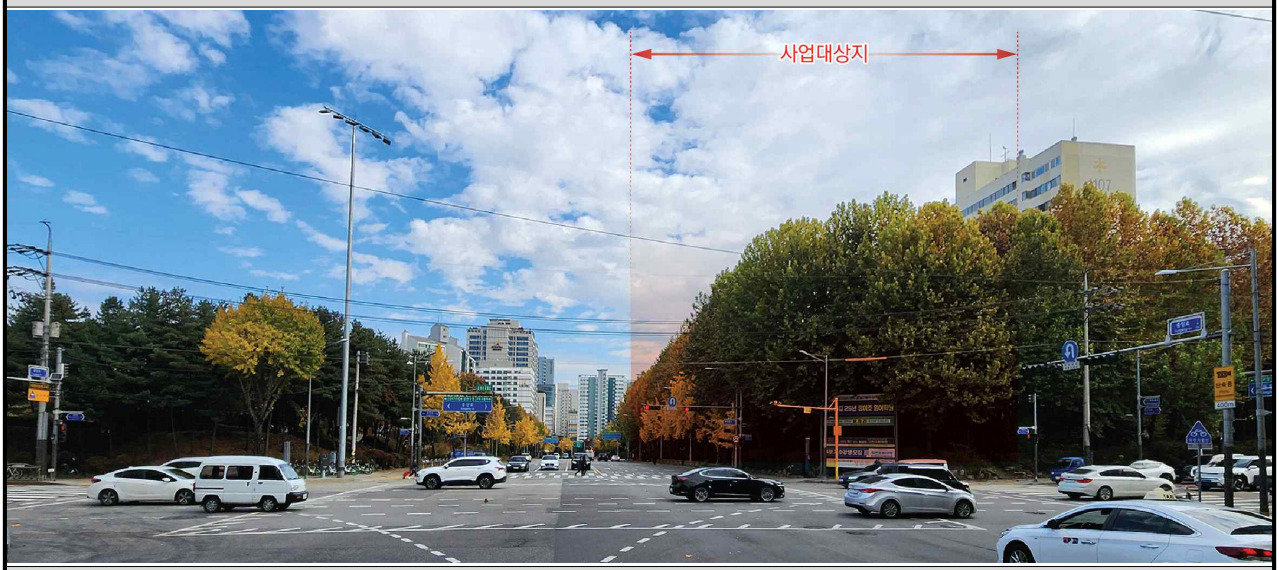


사업후

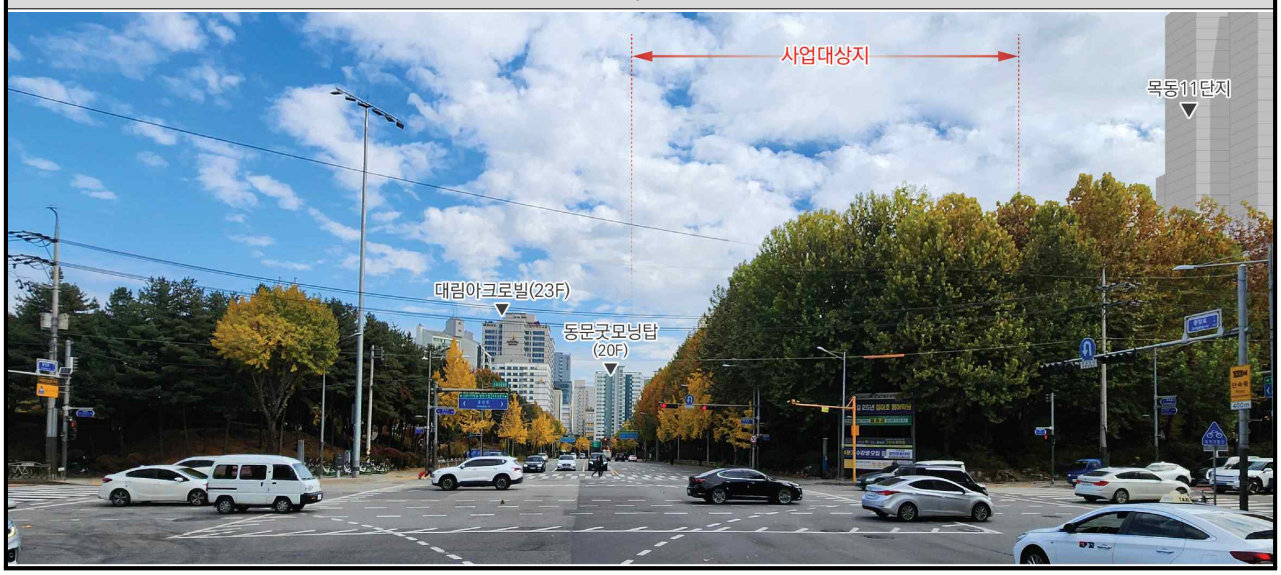


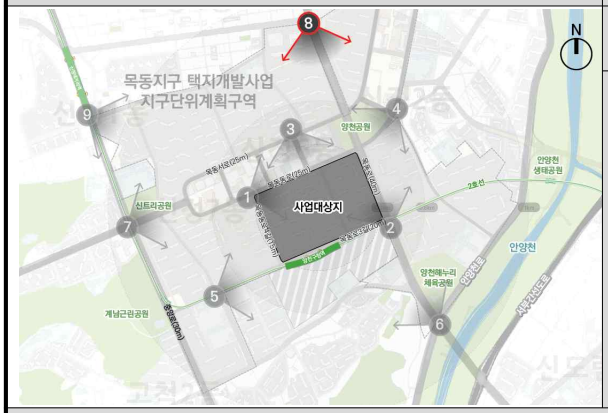
KEYMAP	조망점 7	오금교
	가시거리	동측 약 610m 지점
	분석내용	신트리공원 앞 교차로에서 바라본 조망으로 목동 11단지가 함께 조망되며 기존 식재에 의해 차폐되어 경관적 변화는 미미할 것으로 예상됨

사업전

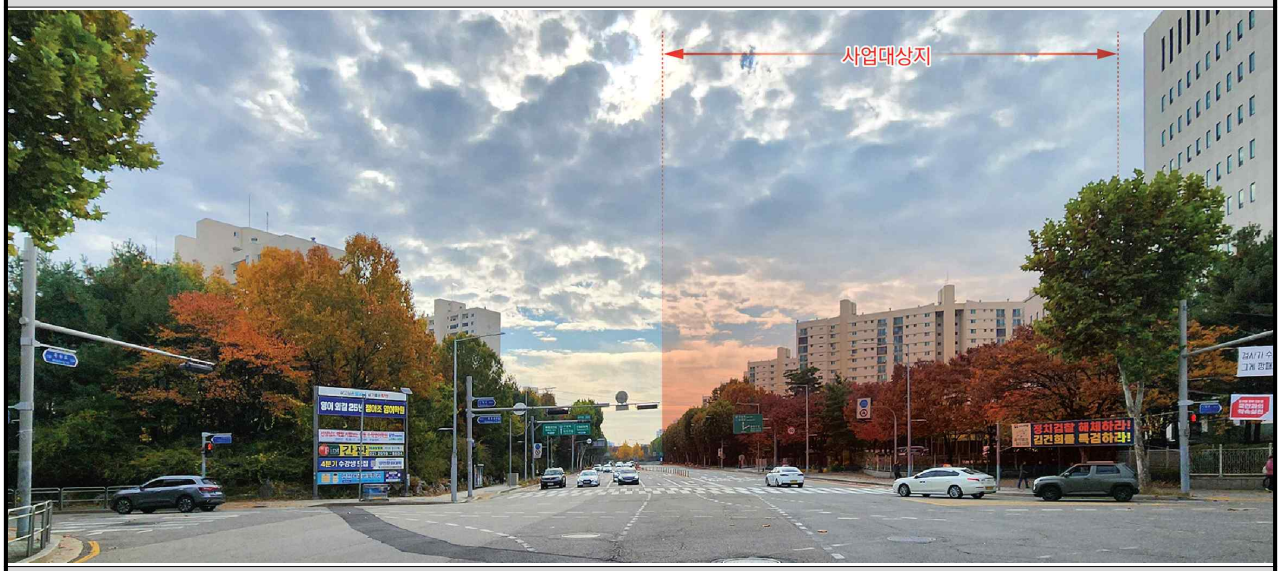


사업후



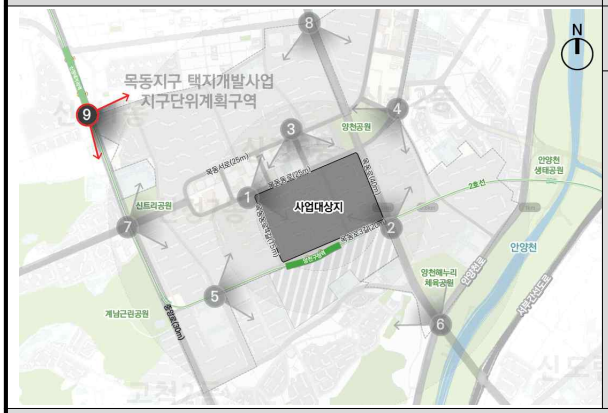
KEYMAP	조망점 8	남부법원, 검찰청 사거리
	가시거리	북측 약 670m 지점
	분석내용	원경인 남부법원, 검찰청 사거리에서 바라본 조망으로 추후 목동 9단지 개발 시 대부분 차폐되어 상층부 일부만 조망되고 기존 스카이라인에 순응하는 도심 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 9	신정네거리역 1번출구
	가시거리	북서측 약 990m 지점
	분석내용	신정네거리역 1번출구에서 바라본 조망으로 인접 상업시설들에 의해 대상지는 차폐될 것으로 예상되어 경관적 변화가 적을 것으로 예상됨

사업전



사업후



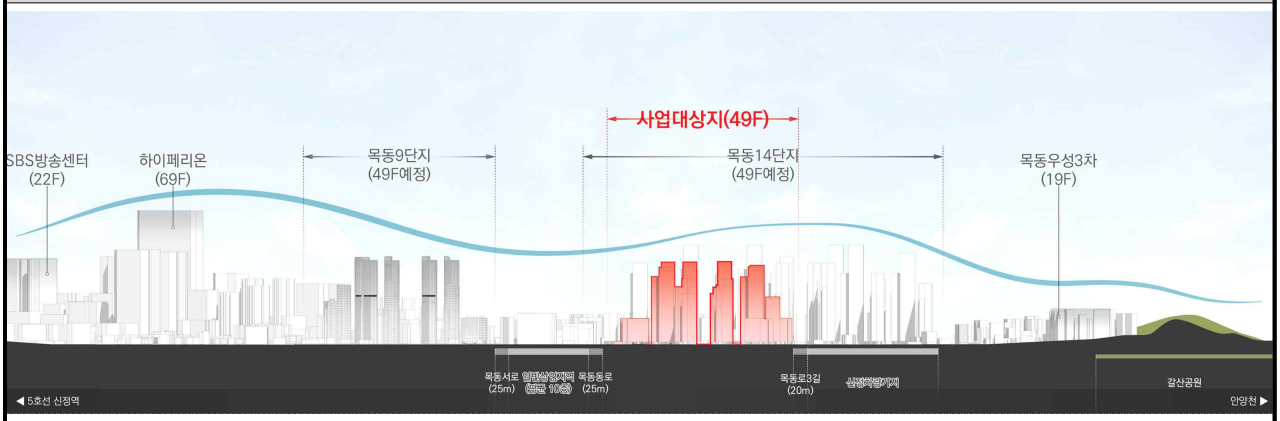
다. 스카이라인 검토

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

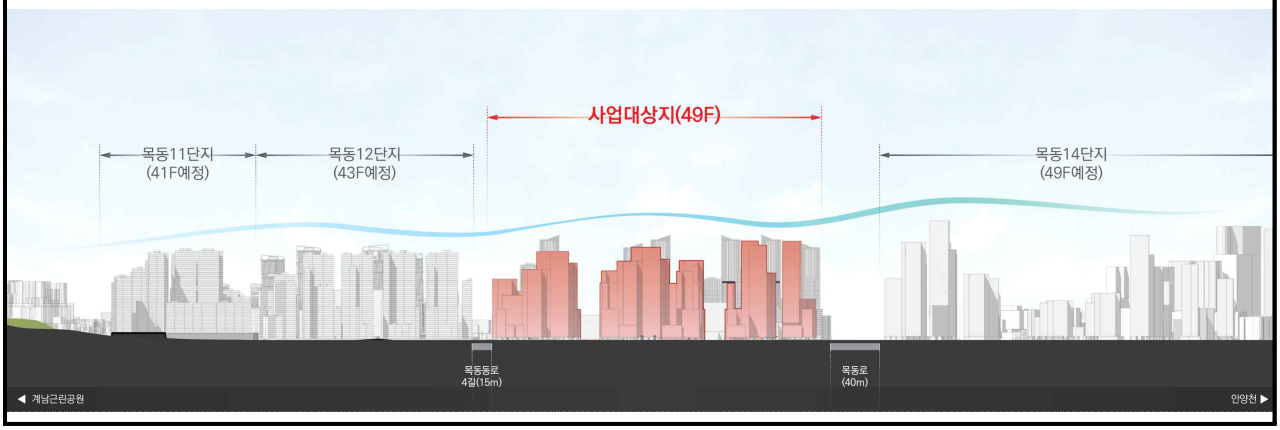
<스카이라인 계획>

KEYMAP	분석내용
	◦ A-A' | 대상지 경계부 방면으로 점차 낮아지는 주동 배치 및 인접 개발지역과 함께 안양천변으로 점차 낮아지는 텐트형 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 ◦ B-B' | 계남 근린공원방면에서 안양천변으로 인접 추후 개발될 예정지역들과 함께 리드미컬한 스카이라인 조성이 예상됨

A-A'



B-B'



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

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요

가. 토지이용계획

구 분	합계
구역면적(A)	178,919.9㎡
정비기반시설(B)	22,581.7㎡
대지면적(C=A-B)	156,338.2㎡

나. 설계개요

구 분	내 용			
건물용도	공동주택(아파트 및 부대복리시설)			
규 모	지하 3층, 지상 최고 49층			
세대수	3,852세대 / 분양 : 3,284세대, 공공주택 : 568세대			
구조	철근콘크리트 구조			
건축면적	31,547.32㎡			
연면적	합계	지상	지하	용적률 산정용
	799,965.26㎡	477,545.26㎡	322,420.00㎡	477,545.26㎡
밀도계획	건폐율: 20.18% / 용적률: 299.96% 이하			
주차대수	7,769대 (세대당 2.0대)			

다. 분양설계

구분	유형	세대수	전용면적(㎡)	분양면적(㎡)	기타공용(㎡)	지하주차장등(㎡)	계약면적(㎡)
아파트 (분양)	59㎡형	365	59.99	82.18	2.30	53.76	138.23
	74㎡형	297	74.20	100.27	2.84	66.49	169.60
	84㎡형	1,460	84.99	114.08	3.26	76.16	193.50
	101㎡형	410	101.90	134.08	3.91	91.31	229.30
	108㎡형	172	108.90	143.67	4.18	97.58	245.43
	132㎡형	306	132.00	173.68	5.06	118.28	297.03
	162㎡형	262	162.00	210.39	6.21	145.17	361.77
	182㎡형	12	182.00	233.33	6.98	163.09	403.40
	소 계	**3,284**	-	-	-	-	-
공공 주택	59㎡형 (재건축소형)	489	59.99	82.18	2.30	53.76	138.23
	74㎡형 (재건축소형)	65	74.20	100.27	2.84	66.49	169.60
	84㎡형 (재건축소형)	14	84.99	114.08	3.26	76.16	193.50
	소 계	**568**	-	-	-	-	-
합 계		**3,852**	**348,896.92**	**465,385.26**	**16,700.00**	**308,160.00**	**790,245.26**

※ 상기 설계 및 면적개요는 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 작성한 계획으로서, 관련부서 협의 및 도시계획위원회 심의 절차등 이행과정에서 변동될 수 있음.

※ 기타공용면적, 지하주차장면적, 계약면적은 건축예정단지(1,2단지) 중 1단지를 기준으로 작성하였음.

※ 공공주택 중 59형 45세대, 74형 22세대, 84형 14세대는 기부채납 임대주택임.

2. 공사비 등 정비사업에 드는 비용

구 분	사업비(천원)	산출근거
건축물 철거비	공사비에 포함	◦ 도시 및 주거환경정비법 제11조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축 공사비	2,115,114,248	◦ 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고 - 건축공사비 평당 약 800만원 적용 - 기타공사비 포함시 평당 874만원
기타 사업비용	351,935,350	◦ 각종 용역비(설계비, 감리비, 행정용역비, 감정평가비, 등기비), ◦ 정비기반시설, 지장물이설비, 인입공사비 등 ◦ 각종 부담금, 각종 수수료 등의 제사업 경비를 말하며, 일반적인 정비사업의 통상적인 부대경비 고려하여 산정함. (물가 상승을 고려하지 않음)
합계	2,467,049,598	※본 사업비는 향후 물가상승, 사업속도, 시공사가 제안한 공사비 등에 따라 변동될 수 있음

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 서울시 정비사업 종합정보관리시스템 개략적분담금 산정프로그램 등에서 산출한 사업비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

3. 사업비 추정액

(단위 : 천원)

구분	항 목	금액	비고
공사비	건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 국민주택규모초과주택 및 근린생활시설 공사부분 매입부가세	2,115,114,248	8,741천원/3.3㎡ (건축공사비: 8,000천원/3.3㎡)
보상비	매도청구 및 현금청산대상자	-	-
관리비	추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등	3,910,200	15천원/3.3㎡
설계비	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등	15,041,117	62천원/3.3㎡
감리비	건축, 전기, 소방 등	39,998,263	165천원/3.3㎡
수수료 등기타 사업비	안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정측량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등	117,152,523	462천원/3.3㎡
각종부(분)담금	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금	20,082,847	77천원/3.3㎡
금융비용	사업비 대여금 이자 등	40,882,690	166천원/3.3㎡
법인세	추정법인세 등 (산출근거 후첨)	1,100,000	4천원/3.3㎡
기타경비	견본주택건축/임차운영비, 분양대행수수료 등	8,012,000	31천원/3.3㎡
예비비	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용	105,755,710	438천원/3.3㎡
합계		2,467,049,598	10,188천원/3.3㎡

4. 정비사업비의 분담기준

가. 비용의 분담사항

- 조합정관에 따라 경비를 부과하고 징수하며, 관리처분 시 가청산하여 분할징수·지급하고, 조합 청산 시 청산금을 최종 확정함
- 조합원의 소유자산의 가치를 조합정관이 정하는 바에 따라 산정하여 그 비율에 따라 비용을 분담한다. (조합정관에서 규정한 관리처분기준에 따라 비용 및 수익을 부담·배분함)
- 시공자에 지급할 공사금액 및 사업 관련 제반비용은 주택 및 부대복리시설의 일반분양 수입금과 기타 수입금 조합원총회에서 결의되거나 서면 동의한 조합원 분담금으로 우선 충당하고, 부족금이 발생할 경우 조합정관 및 관리처분기준에 따라 분담함
- 분양대상자별 분담금 추산방법

  분양대상자별 분담금 추산액 = 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 -

  (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율*)

* 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물의 총 수입 – 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가액

나. 비용의 부담 기준

1) 종전자산 평가금액 산정 방법

- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

2) 종후자산 평가금액 산정 방법

- 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 분양신청기간만료일(관리처분계획기준일) 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

다) 관리처분계획 기준동의

가) 관리처분계획 기준

- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제63조, 조례 등에 따라 수립하고 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 조합장은 단지별 재건축협의회에서 심의한 안건을 대의원회 또는 총회의 의결을 거쳐 시행한다.

나) 비례율 산정방식

• 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총가액 × 100%

다) 비용분담의 기준

• 조합정관, 시공사 선정에 따른 공사도급계약의 내용 및 관리처분계획에서 정하는 바에 따라 평가된 종전/종후 자산에 따라 조합원 권리가액/권리지분을 산정하고, 건축비 등 총 사업비는 총 일반분양 수입과 기타 수입금으로 먼저 충당한 후 나머지 부족한 비용은 관리처분기준에 따라 부담한다.

라) 조합원 분담금 산정기준

• 조합원의 권리가액 = 조합원의 소유 토지 및 건축물 종전평가액 x 비례율

조합원 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 조합원의 권리가액

※ 정부정책이나 관계법령의 변경 등으로 설계 개요가 변경되는 경우와 정비계획 변경등 인허가 과정상의 변경, 시공자 등과의 계약내용 및 제사업비 지출내용 등이 증감되어 조합설립동의서의【동의 내용의 건축물철거 및 신축비용 개산액】 내용이 변경되는 경우에도 상기 방법에 의한다.

5. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

• 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 주택 등의 면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.

• 주택을 소유한 조합원의 신축 건축물에 대한 분양면적 및 동·호수의 결정은 조합정관에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따른다.

• 조합원에게 우선분양하고 남는 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 조합정관이 정하는 바에 따라 일반분양한다.

• 토지는 사업완료 후 지분등기하며 건축물은 입주조합원 각자 보존등기한다.

6. 분담금 산정 방법(추정 분담금)

가. 조합원 추정 분담금 산정 기준

1) 비례율 산정 방법

• 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총가액 × 100%

2) 종전자산 추정액

▌아파트 종전자산 추정가액

(단위 : 천원)

구분		세대수	세대당 평균 금액	종전자산 추산액	비고
아파트	20	240	1,100,000	264,000,000	
	27	780	1,430,000	1,115,400,000	
	29	24	1,620,000	38,880,000	
	34A	600	1,760,000	1,056,000,000	
	37B	96	1,760,000	168,960,000	
	38	14	1,780,000	24,920,000	
	45C	196	2,030,000	397,880,000	
	45B	16	2,030,000	32,480,000	
	46	64	2,030,000	129,920,000	
	55C	210	2,420,000	508,200,000	
	55A	32	2,420,000	77,440,000	
	55B	8	2,420,000	19,360,000	
합 계		**2,280**	**-**	**3,833,440,000**	

※ 한국부동산원 시세 하한가를 기준으로 추정함.

※ 상기 종전자산 추산액은 향후 사업시행인가일을 기준으로 관리처분계획수립시 2개의 감정평가사가 평가한 금액으로 확정됨.

▌아파트 종전자산 추정 기준

- 목동신시가지아파트 13단지와 건축년도 등이 유사하여 안전진단을 통과하였거나, 재건축 사업시행 단계에 있는 단지로서 기존 세대 규모 및 지역적 특성이유사한 단지의 매매사례, 시세 조사를 하였음.
- 목동신시가지아파트 13단지의 최근(2021~2024년도) 국토교통부 실거래가 조회를 통한 거래사례, KB부동산 시세평균, 한국부동산원 시세 평균조사
- 목동신시가지아파트 13단지의 경우 주택형별 건물면적, 대지지분 면적 등이 상이하고 층별·향별·위치별 격차가 있는 점을 감안하여 한국부동산원 시세를 통하여 종전자산 가격을 추정함.

▌상가 종전자산 추정가액

(단위 : 천원)

동	층	호수	층별 종전자산가액 추정 (천원)	호별 평균가액 (천원)
A동	1층	17	18,910,000	1,112,350
	2층	14	9,509,000	679,210
B동	1층	12	17,061,000	1,421,750
	2층	13	8,307,000	639,000
	지층	1	834,000	834,000
C동	1층	31	19,048,000	614,450
	2층	9	9,462,000	1,051,330
합계		97	83,131,000	

▌ 상가 종전자산 추정 기준

- 목동신시가지아파트 13단지 상가와 건축년도 등이 유사하여 안전진단을 통과하였거나, 재건축 사업시행 단계에 있는 단지로서 기존 세대 규모 및 지역적 특성이 유사한 단지의 매매사례, 시세 조사를 하였음.

- 목동신시가지아파트 13단지의 경우 주택형별 건물면적, 대지지분 면적 등이 상이하고 층별·향별·위치별 격차가 있는 점을 감안하여 감정평가기관의 개략적인 산정액으로 추정함.

3) 종후자산 추산액

(단위 : 천원)

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	분양면적 (평형)		분양면적 ㎡당 평균분양가 (3.3㎡당 분양가)		세대당 평균분양가	
아파트 조합원 분양	59.99㎡	82.18㎡ (25평형)	-	15,350	50,740	1,261,500	-
	74.2㎡	100.27㎡ (30평형)	-	15,058	49,780	1,509,900	-
	84.99㎡	114.08㎡ (35평형)	1,118	14,619	48,330	1,667,700	1,864,488,600
	101.9㎡	134.08㎡ (41평형)	410	14,035	46,400	1,881,800	771,538,000
	108.9㎡	143.67㎡ (43평형)	172	13,450	44,460	1,932,400	332,372,800
	132㎡	173.68㎡ (53평형)	306	13,157	43,490	2,285,100	699,240,600
	162㎡	210.39㎡ (64평형)	262	12,865	42,530	2,706,700	709,155,400
	182㎡	233.33㎡ (71평형)	12	12,865	42,530	3,001,800	36,021,600
	소 계		2,280	-			4,412,817,000
아파트 일반분양	59.99㎡	82.18㎡ (25평형)	365	17,056	56,384	1,401,660	511,605,900
	74.2㎡	100.27㎡ (30평형)	297	16,731	55,310	1,677,620	498,253,140
	84.99㎡	114.08㎡ (35평형)	342	16,244	53,699	1,853,120	633,767,040
	소 계		1,004	-			1,643,626,080
국민주택 규모주택	59.99㎡	82.18㎡ (25평형)	444	-	-	137,263	60,945,000
	74.2㎡	100.27㎡ (30평형)	43	-	-	168,212	7,233,100
	소 계		487	-			68,178,100
상가 조합원분양							76,881,800
상가 일반분양							73,745,300
매출부가세							-1,474,906
합 계			3,852				6,273,773,374

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(55,000천원/평), 조합원분양가(45,831천원/평, 평형간 격차율 적용)
※ 분양받을 아파트 가격은 2024년 현재 양천구 신정동, 목동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 분양가를 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 종후 감정평가 후 관리처분시 결정됨.
※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음.
※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음
※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임.
※ 공공주택 중 59형 45세대, 74형 22세대, 84형 14세대는 기부채납 임대주택으로 매각가액은 고려하지 않음.

4) 비례율 추정 결과

(단위 : 천원)

구분	종전자산추정액	총 수입	총 사업비	예상 비례율	비고
통합	3,916,571,000	6,273,773,374	2,467,049,597	97.20%	

※ 비례율 = (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산추정액

7. 조합원별 개략적인 추정 분담금 산정

가. 조합원 개별 권리가액 산정 방법

• 조합원 개별 권리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

나. 공동주택(아파트)

(단위 : 천원)

구 분	주택평형	종전가액	권리가액	평형 (전용면적)	조합원 공급가	분담금
아파트	20형	1,100,000	1,069,200	25(59㎡)	1,261,500	192,300
				30(74㎡)	1,509,900	440,700
				35(84㎡)	1,667,700	598,500
				41(101㎡)	1,881,800	812,600
				43(108㎡)	1,932,400	863,200
				53(132㎡)	2,285,100	1,215,900
				64(162㎡)	2,706,700	1,637,500
				71(182㎡)	3,001,800	1,932,600
	27형	1,430,000	1,389,960	25(59㎡)	1,261,500	-128,460
				30(74㎡)	1,509,900	119,940
				35(84㎡)	1,667,700	277,740
				41(101㎡)	1,881,800	491,840
				43(108㎡)	1,932,400	542,440
				53(132㎡)	2,285,100	895,140
				64(162㎡)	2,706,700	1,316,740
				71(182㎡)	3,001,800	1,611,840
	29형	1,620,000	1,574,640	25(59㎡)	1,261,500	-313,140
				30(74㎡)	1,509,900	-64,740
				35(84㎡)	1,667,700	93,060
				41(101㎡)	1,881,800	307,160
				43(108㎡)	1,932,400	357,760
				53(132㎡)	2,285,100	710,460
				64(162㎡)	2,706,700	1,132,060
				71(182㎡)	3,001,800	1,427,160

구 분	주택평형	종전가액	권리가액	평형 (전용면적)	조합원 공급가	분담금
아파트	34A, 37B형	1,760,000	1,710,720	25(59㎡)	1,261,500	-449,220
				30(74㎡)	1,509,900	-200,820
				35(84㎡)	1,667,700	-43,020
				41(101㎡)	1,881,800	171,080
				43(108㎡)	1,932,400	221,680
				53(132㎡)	2,285,100	574,380
				64(162㎡)	2,706,700	995,980
				71(182㎡)	3,001,800	1,291,080
	38형	1,780,000	1,730,160	25(59㎡)	1,261,500	-468,660
				30(74㎡)	1,509,900	-220,260
				35(84㎡)	1,667,700	-62,460
				41(101㎡)	1,881,800	151,640
				43(108㎡)	1,932,400	202,240
				53(132㎡)	2,285,100	554,940
				64(162㎡)	2,706,700	976,540
				71(182㎡)	3,001,800	1,271,640
	45B, 45C, 46형	2,030,000	1,973,160	25(59㎡)	1,261,500	-711,660
				30(74㎡)	1,509,900	-463,260
				35(84㎡)	1,667,700	-305,460
				41(101㎡)	1,881,800	-91,360
				43(108㎡)	1,932,400	-40,760
				53(132㎡)	2,285,100	311,940
				64(162㎡)	2,706,700	733,540
				71(182㎡)	3,001,800	1,028,640
	55A, 55B, 55C형	2,420,000	2,352,240	25(59㎡)	1,261,500	-1,090,740
				30(74㎡)	1,509,900	-842,340
				35(84㎡)	1,667,700	-684,540
				41(101㎡)	1,881,800	-470,440
				43(108㎡)	1,932,400	-419,840
				53(132㎡)	2,285,100	-67,140
				64(162㎡)	2,706,700	354,460
				71(182㎡)	3,001,800	649,560

※ 조합원 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 조합원의 권리가액

※ 상기 분담금 외 이주비 금융비용은 토지등소유자(조합원) 개별부담이며, 동 분담금에 『재건축초과이익환수에관한법률』에 따라 부과되는 재건축부담금은 미반영되었음. 재건축부담금은 관련법령에 따라 추후 사업시행인가 이후와 관리처분계획 수립 시 조합원들께 통지될 예정임

다. 추가사항

• 상기와 같이 조합원별 추정 분담금을 산정하였으나, 정확한 조합원별 분담금 및 비례율은 조합원 소유자산에 대한 종전자산평가 완료 및 시공사 선정 완료 후 관리처분시 조합원 결의에 의해 결정됨

Ⅵ. 관련 도면

1 정비구역 결정도

2 토지이용계획도

3 용도지역 · 지구 결정도

4 도시계획시설 결정도

5 가구 및 획지의 규모 결정도

6 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

7 건축물의 건축한계선 결정도

8 정비계획 결정도

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

정비구역 결정(안)도

■ 범 례

재건축사업 정비구역

연속지적도

목동 13단지 아파트
주택재건축 정비구역

320공
312-2공
321-1대
321-5대
321-6대
321-7대
321-8도
321-3도
321-4대
321대
322-1종
322-5 차
322-14 도
322-9대
322-15대
322-3도
322-4도
322대
322-10대
322-11대
322-2종
322-12대
323-1도
323-8도
323-9 대
323-24 대
323-25 차
323-4대
323-22 대
323-26 대
323-5대
323-6대
323-23 대
323-17대
323-29 종
323-30 종
323-33 차
323-31 종
323-32 대
323-10대
323-11대
323-12 주
323-16대
323-13 차
323-20 대
327-4도
320-2도
329-6도
329대
329-2공
328-2잡
328-4도
329-1잡
328대
328-1공
328-3대
327-2도
327대
327-1공
327-3도
328-5도
330-7철
330-6잡
330-10학
330-11대
330-12도
330-13대
330-25 차
276-2철
276철
166-11 도
326-3도
326-2공

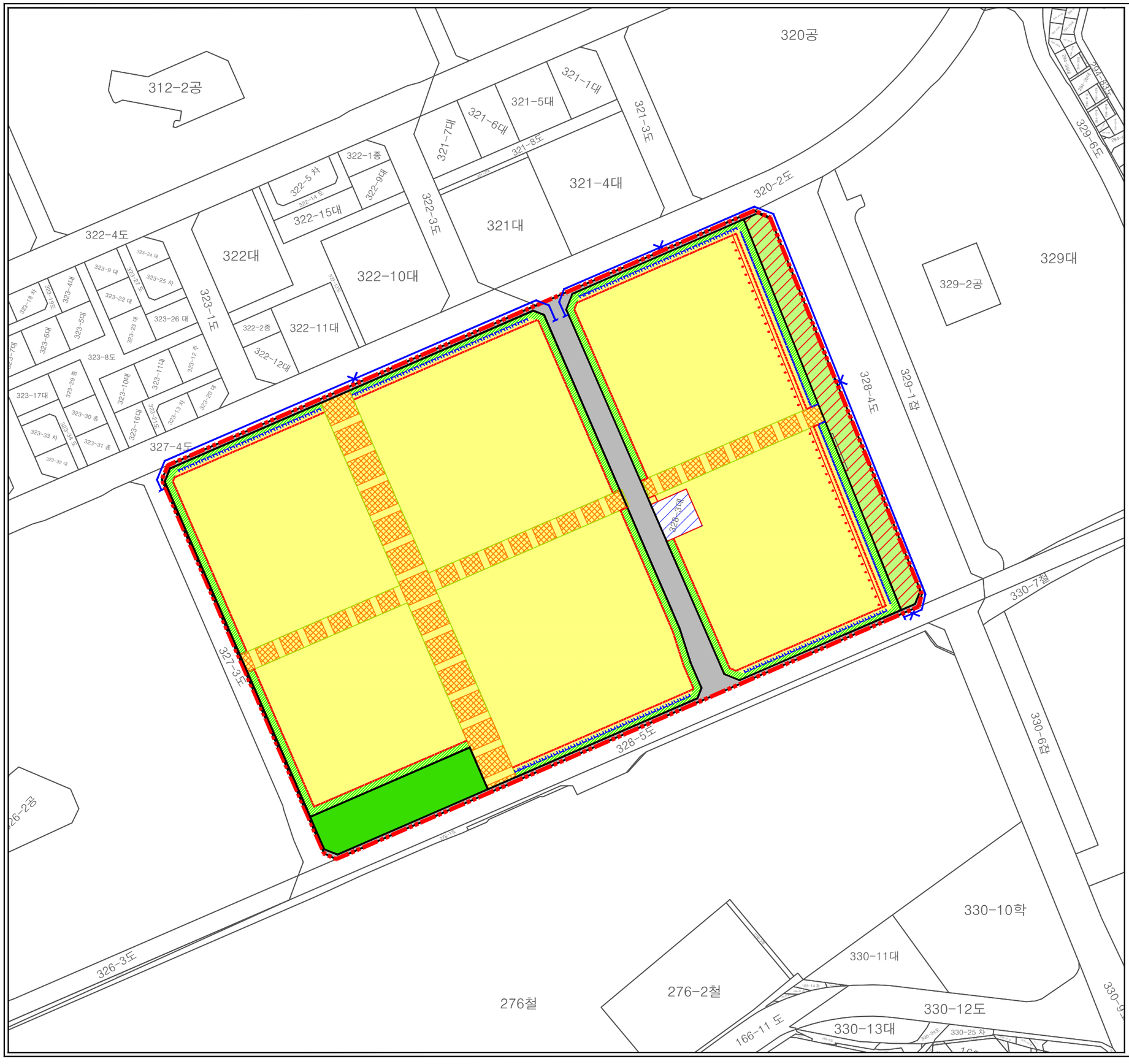
Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

토지이용계획(안)도



■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 연속지적도
- 획지선
- 획지
- 공원
- 학교
- 녹지
- 도로
- 공공보행통로
- 전면공지
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 건축지정선
- 고층부 벽면한계선

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

용도지역 결정(기정)도

■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 지구단위계획구역
- 제1종 일반주거지역
- 제2종 일반주거지역
- 제3종 일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

Scale : 1/3,000

0 20 50 100 200m

제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
320공
자연녹지지역
322-4도
322대
일반상업지역
322-10대
321-1대
321-5대
321-6대
321-7대
321-8도
321-3도
322-1종
322-5 차
322-14 도
322-9대
322-15대
322-3도
321대
321-4대
320-2도
323-1도
323-24 대
323-9 대
323-25 차
323-4대
323-22 대
323-5대
323-26 대
323-23 대
323-6대
323-8도
323-12 주
323-17대
323-29 종
323-10대
323-11대
323-30 종
323-16대
323-13 차
323-33 차
323-31 종
323-32 대
322-2종
322-11대
322-12대
327-4도
329대
제1종일반주거지역
328-2잡
328-4도
329-1잡
제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
327대
327-2도
328-3대
제1종일반주거지역
330-7철
제3종일반주거지역
327-3도
제1종일반주거지역
328-5도
제1종일반주거지역
330-6잡
326-3도
제2종일반주거지역
330-10학
330-11대
276-2철
276철
330-12도
330-13대
166-11 도
330-25 지
330-9

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

용도지역·지구 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 지구단위계획구역
- 제1종 일반주거지역
- 제2종 일반주거지역
- 제3종 일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

도시계획시설 결정(기정)도

■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 연속지적도
- 도시계획시설
- 도시계획시설 도로(대로)
- 도시계획시설 도로(소로,중로)
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 학교
- 공공청사
- 사회복지시설
- 주차장
- 그 외 도시계획시설
  (철도, 수도공급설비, 환기구, 전기공급설비, 운동장, 제방, 종합의료사설, 하수도)

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

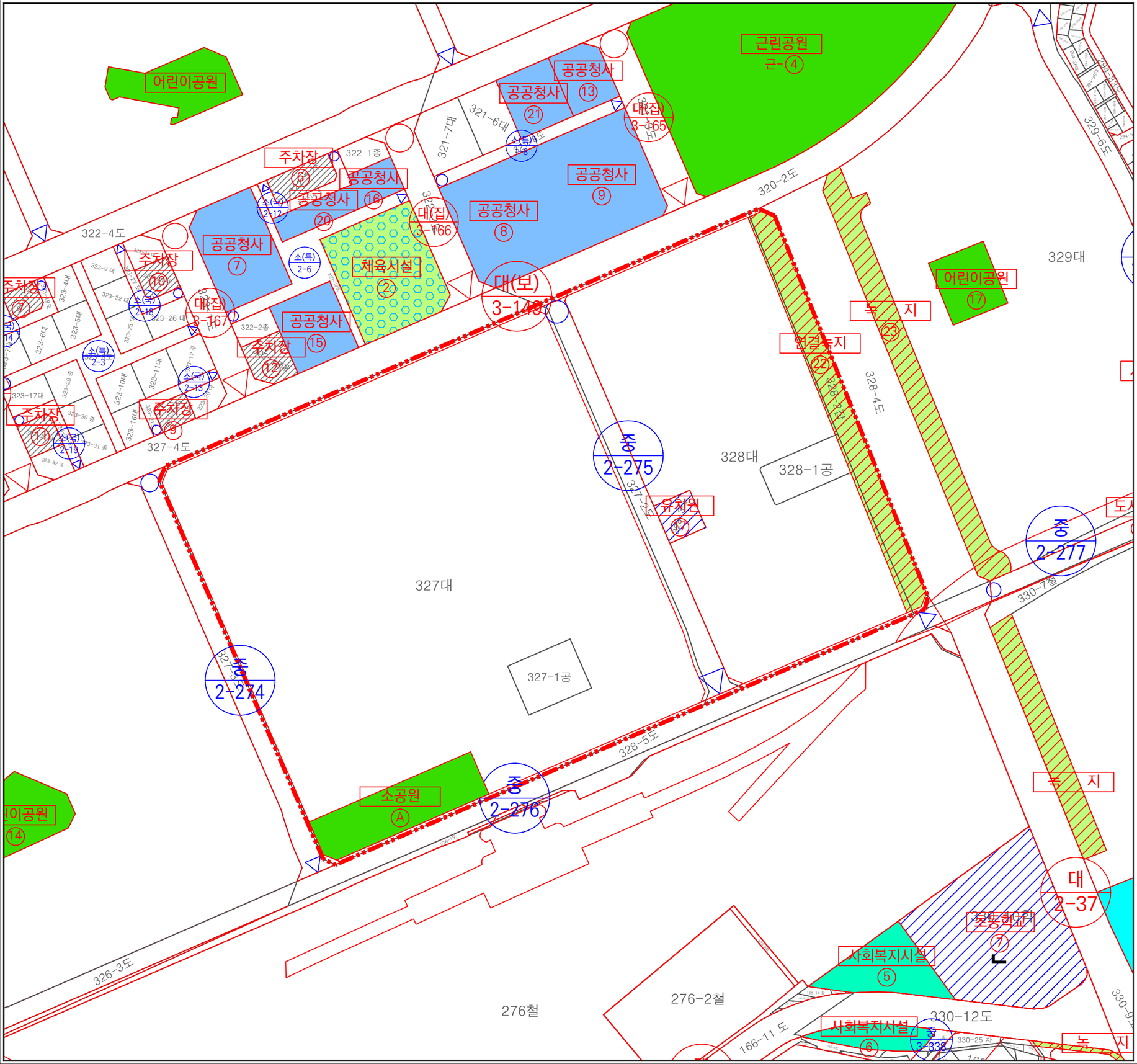
■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 연속지적도
- 도시계획시설
- 도시계획시설 도로(대로)
- 도시계획시설 도로(소로,중로)
- 공원
- 녹지
- 체육시설
- 학교
- 공공청사
- 사회복지시설
- 주차장
- 그 외 도시계획시설
  (철도, 수도공급설비, 환기구, 전기공급설비, 운동장, 제방, 종합의료시설, 하수도)

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m



목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

가구 및 획지의 규모 결정(안)도

■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 획지계획선
- ① 획지번호

공동주택 및 부대·복리시설

①

327대

공동주택 및 부대·복리시설

②

328대

327-1공

328-1공

328-3대

320공

312-2공

321-1대

321-5대

321-6대

321-7대

321-8도

321-3도

321-4대

321대

322-1종

322-5 차

322-14 도

322-15대

322-9대

322-3도

322-4도

322대

322-10대

322-11대

322-2종

322-12대

323-1도

323-24 대

323-9 대

323-25 차

323-4대

323-22 대

323-26 대

323-5대

323-23 대

323-6대

323-8도

323-10대

323-11대

323-12 주

323-17대

323-29 종

323-30 종

323-31 종

323-33 차

323-32 대

323-16대

323-13 차

323-20 대

327-4도

320-2도

329-6도

329대

329-2공

328-4도

329-1잡

328-2도

327-3도

328-5도

330-7철

330-6잡

326-2공

326-3도

276철

276-2철

330-10학

330-11대

330-12도

330-13대

330-25 차

166-11 도

330-9잡

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

건축물의 주용도·건폐율 ·용적율·높이 결정(안)도

■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 연속지적도
- 도시계획시설선
- 획지
- 공원
- 학교
- 녹지
- 도로
- 공공보행통로
- 전면공지
- 저층 배치구간
- 중저층 배치구간
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 건축지정선
- 고층부 벽면한계선

용적률 (상한/법적상한)	층수(높이)
건폐율	주용도

N

0 20 50 100 200m

247.77%이하 (299.98%이하) | 156m (49층 이하)

50%이하 | 공동주택 및 부대·복리시설

247.77%이하 (299.94%이하) | 156m (49층 이하)

50%이하 | 공동주택 및 부대·복리시설

320공 312-2공 321-1대 321-5대 321-6대 321-7대 321-8도 321-3도 321-4대 321대 322-1종 322-9대 322-5 차 322-14 도 322-15대 322-4도 322대 322-10대 322-3도 320-2도 329대 329-2공 329-6도 322-11대 322-2종 322-12대 323-1도 323-8도 327-4도 328-4도 329-1잡 328-3대 330-7철 327-3도 328-5도 330-6잡 330-10학 330-11대 330-12도 330-13대 276-2철 276철 326-3도 166-11 도

목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

건축물의 건축선 결정(안)도

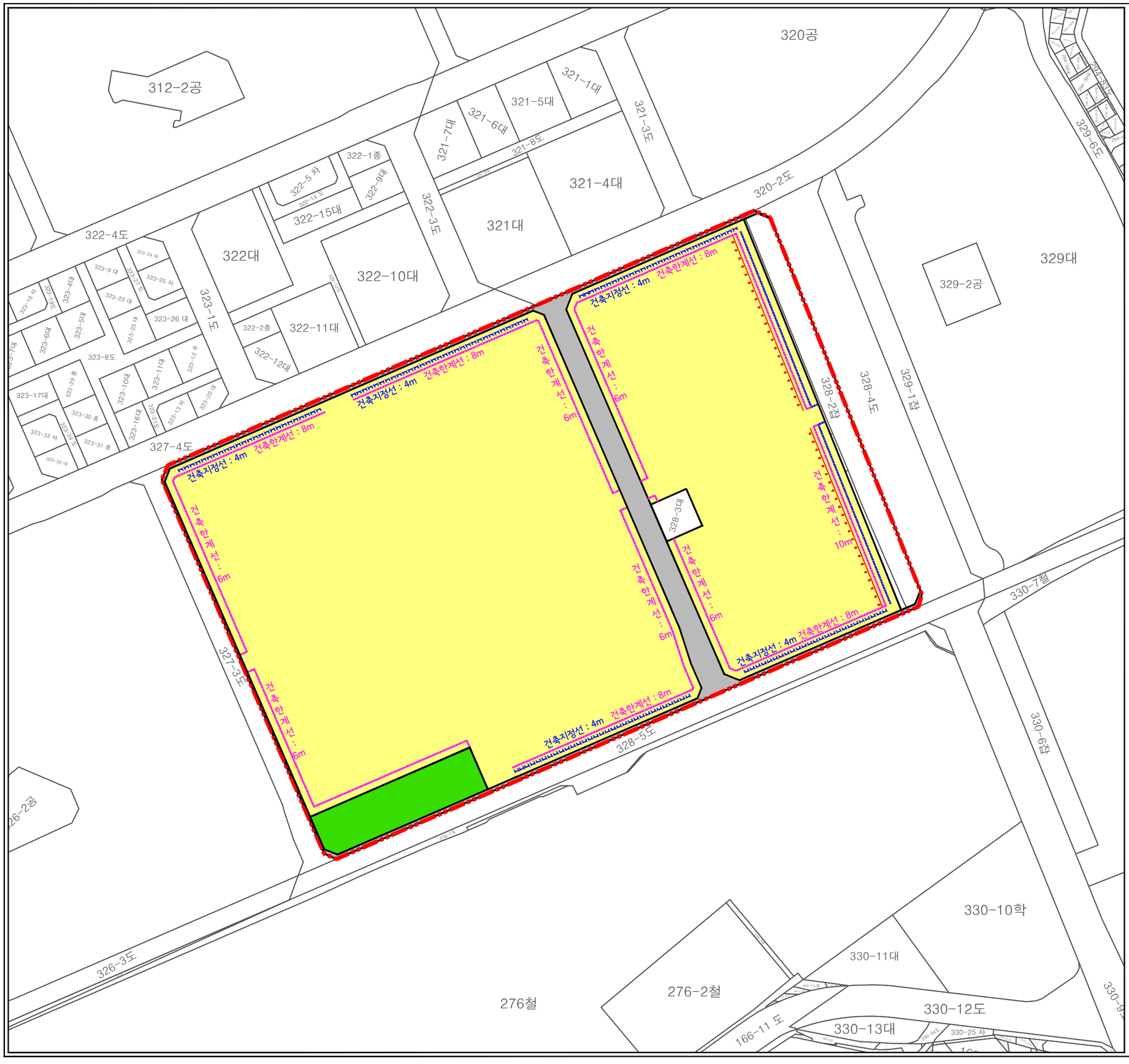
■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 연속지적도
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 건축지정선
- 고층부 벽면한계선

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m



목동13단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

정비계획 결정(안)도

■ 범 례

- 재건축사업 정비구역
- 연속지적도
- 도시계획시설선
- 획지
- 공원
- 학교
- 녹지
- 도로
- 공공보행통로
- 저층 배치구간
- 중저층 배치구간
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 건축지정선
- 고층부 벽면한계선

용적률 (상한/법적상한)	층수(높이)
건폐율	주용도

Scale : 1/3,000

0 20 50 100 200m

N

247.77%이하 (299.98%이하) | 156m (49층 이하)
50%이하 | 공동주택 및 부대·복리시설

247.77%이하 (299.94%이하) | 156m (49층 이하)
50%이하 | 공동주택 및 부대·복리시설

322-4도
323-1도
322-3도
321-3도
320-2도
329-6도
328-4도
327-4도
327-3도
328-5도
326-3도
330-7철
330-10학
330-12도
276철
276-2철
166-11 도
329대
321-7대
321-6대
321-8도
322-1종
322-2종
323-8도
323-17대
323-26 대
323-10대
323-11대
323-16대
323-6대
323-5대
323-4대
323-9 대
323-22 대
323-20 대
323-12 주
323-20 대
323-29 종
323-30 종
323-31 종
323-32 대
323-3대
330-25 차
330-34도
166-14 유
166-15

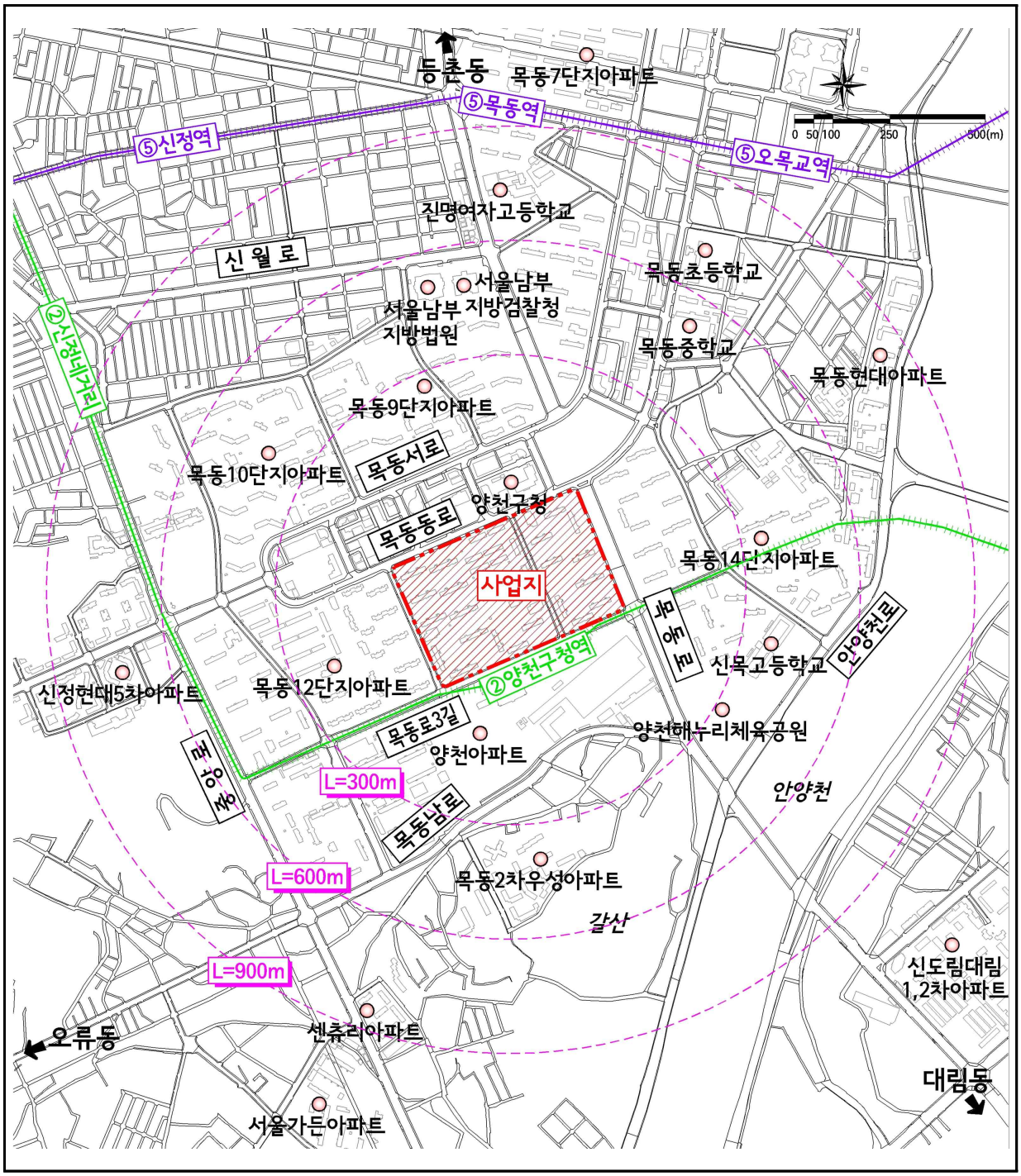
Ⅷ. 교통성 검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

■ 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 양천구 신정동 327일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종 일반주거지역으로 지정되어 있음

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분		내 용						
대 지 위 치		서울특별시 양천구 신정동 327일대						
지 역 지 구		제3종 일반주거지역						
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설						
사 업 기 간		~ 2033년						
세대수		3,852세대						
구역면적		156,338.20㎡						
건축규모	건축면적	31,547.32㎡						
	연 면 적	799,965.26㎡ (지상 : 477,545.26㎡, 지하 : 322,420.00㎡)						
	건 폐 율	20.18%						
	용 적 률	299.96%						
	규 모	지하3층 ~ 지상49층						
주차	법정주차	5,008대						
	수요주차	4,965대(2034년, 원단위법)						
	계획주차	7,769대 (법정주차대비 155.1%, 수요주차대비 156.5%)						

2034년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	65	426	76	76	141	502	643
	1일 발생교통량	2,064	2,064	576	576	2,640	2,640	5,280
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	155	920	164	164	319	1,084	1,403
	1일 발생교통량	4,586	4,586	1,268	1,268	5,854	5,854	11,708
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	90	494	88	88	178	582	760
	1일 발생교통량	2,522	2,522	692	692	3,214	3,214	6,428

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[사업시행시 세대수 및 면적개요]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	부대시설 및 기타(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
1단지	24평형	582	59.99	22.19	82.18	2.27	53.81	138.26
	30평형	164	74.20	26.07	100.27	2.81	66.55	169.63
	34평형	1,143	84.99	29.09	114.08	3.22	76.23	193.53
	40평형	363	101.90	32.18	134.08	3.86	91.40	229.34
	43평형	125	108.90	34.77	143.67	4.12	97.68	245.47
	52평형	168	132.00	41.68	173.68	5.00	118.40	297.08
	63평형	127	162.00	48.39	210.39	6.13	145.30	361.82
	70평형	8	182.00	51.33	233.33	6.89	163.24	403.47
2단지	24평형	211	59.99	22.19	82.18	4.25	50.24	136.67
	30평형	186	74.20	26.07	100.27	5.25	62.14	167.66
	34평형	363	84.99	29.09	114.08	6.02	71.18	191.28
	40평형	47	101.90	32.18	134.08	7.22	85.34	226.64
	43평형	47	108.90	34.77	143.67	7.71	91.21	242.59
	52평형	138	132.00	41.68	173.68	9.35	110.55	293.59
	63평형	135	162.00	48.39	210.39	11.47	135.68	357.55
	70평형	4	182.00	51.33	233.33	12.89	152.43	398.66
계		3,811	347,066.81	115,752.93	462,819.74	16,700.00	304,880.00	784,399.74

[용도별 면적표]

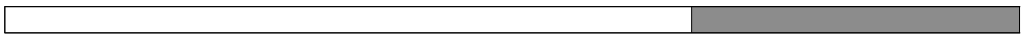
구 분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	주차장 (㎡)	분양면적 (㎡)
공동주택	1단지	239,034.7500	80,025.47	319,060.22	9,050.00	214,400.00	542,510.22
	2단지	108,032.0600	35,727.46	143,759.52	7,650.00	90,480.00	241,889.52
	소계	347,066.81	115,752.93	462,819.74	16,700.00	304,880.00	784,399.74
근린생활시설	1단지	18,289.66	7,838.42	26,128.08	300.00	9,480.00	35,908.08
	2단지	10,814.80	4,634.92	15,449.72	300.00	5,680.00	21,429.72
	소계	29,104.46	12,473.34	41,577.80	600.00	15,160.00	57,337.80
계		376,171.27	128,226.27	504,397.54	17,300.00	320,040.00	841,737.54

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

- 시간적으로는 2033년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2034년을 목표년도로 설정하였음

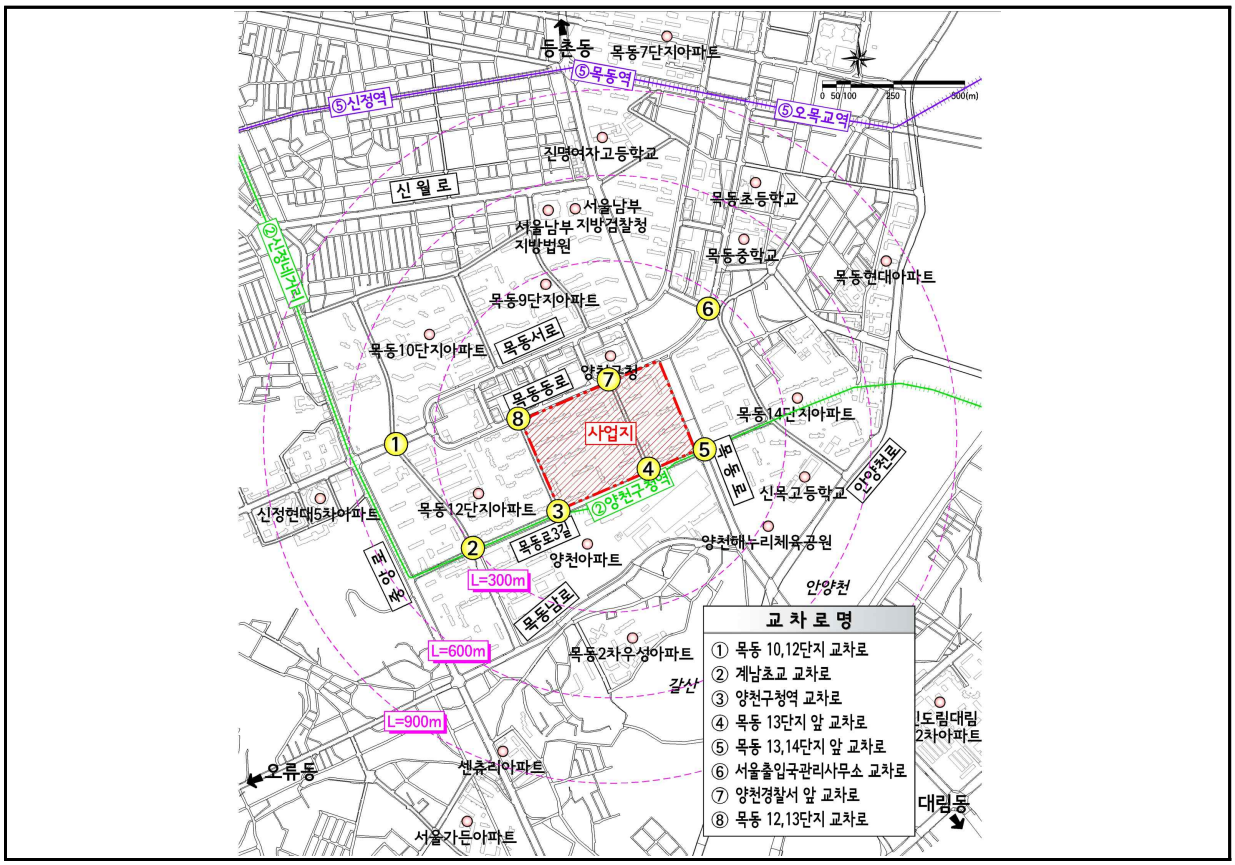


기준년도	사업완공년도	목표년도
(2024년)	(2033년) 사업완공	사업완공 1년 후

2) 공간적 범위

- 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음
- 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 6개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



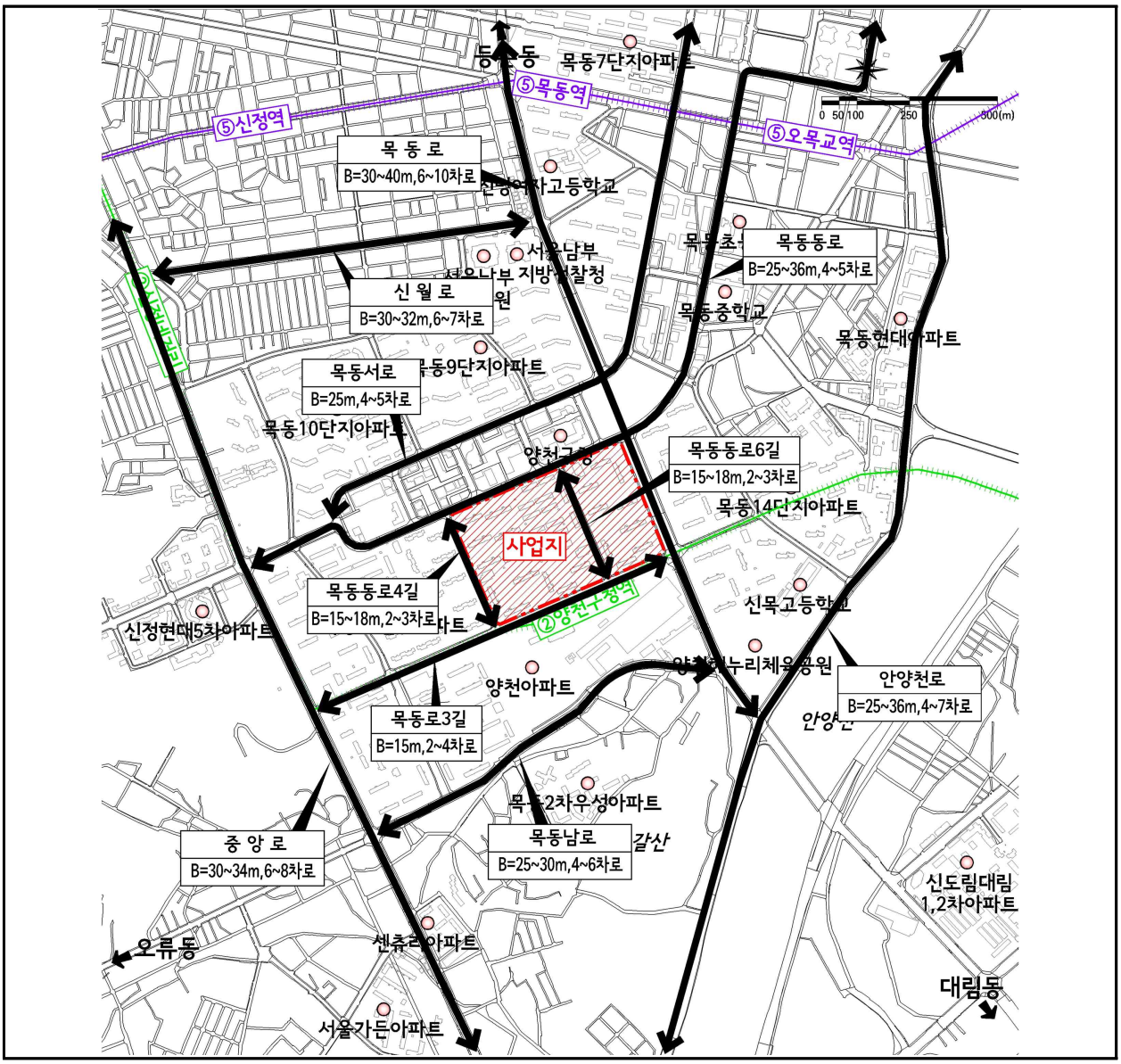
나. 가로망 현황

■ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 북측으로 목동동로(B=25~35m, 4~5차로), 남측으로 목동로3길(B=15m, 2~4차로)가 위치하고 있고 목동동로4길(B=15~18m, 2~3차로), 목동동로6길(B=15~18, 2~3차로)을 통해 사업지 진출입이 이루어지고 있음.

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
목동로	30~40	6~10	목동남로	25~30	4~6
신월로	30~32	6~7	안양천로	25~36	4~7
목동서로	25	4~5	목동로3길	15	2~4
중앙로	30~34	6~8	목동동로4길	15~18	2~3
목동동로	25~35	4~5	목동동로6길	15~18	2~3

〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉

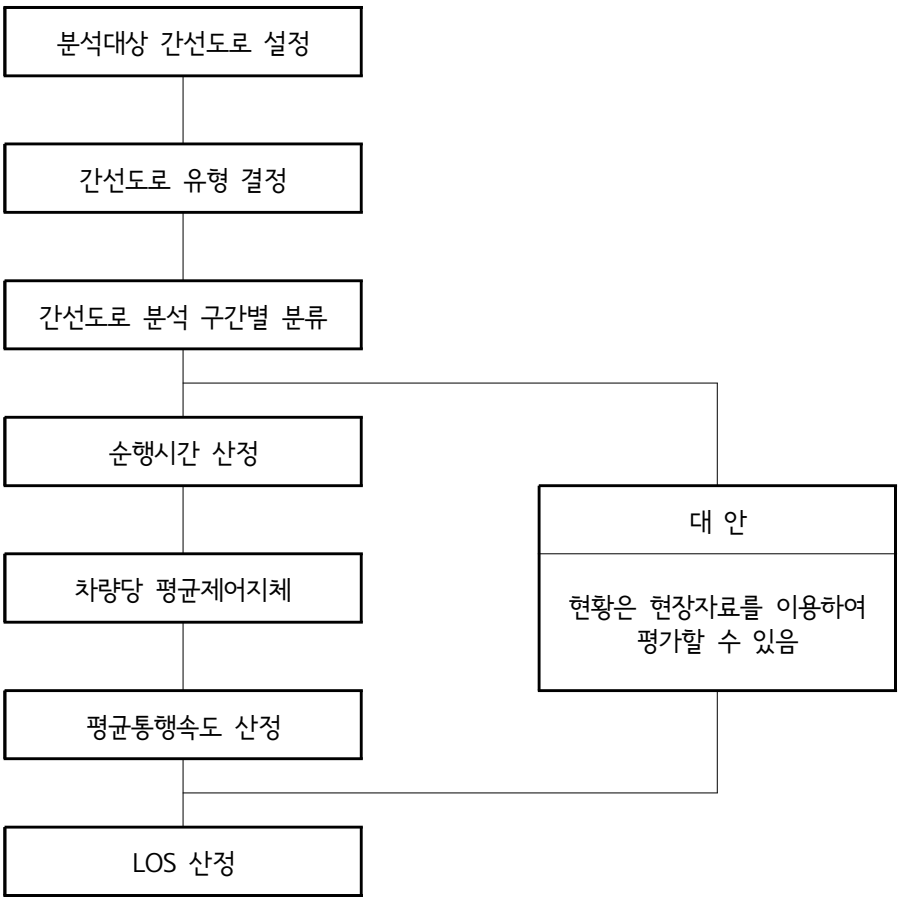


3. 교통소통분석 기준

가. 가로분석 기준

- 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함
- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며,「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

■ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

■ 도로의 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류함

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

〈 서비스수준 분석표 〉

구 분		기 능 적 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결도로	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
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

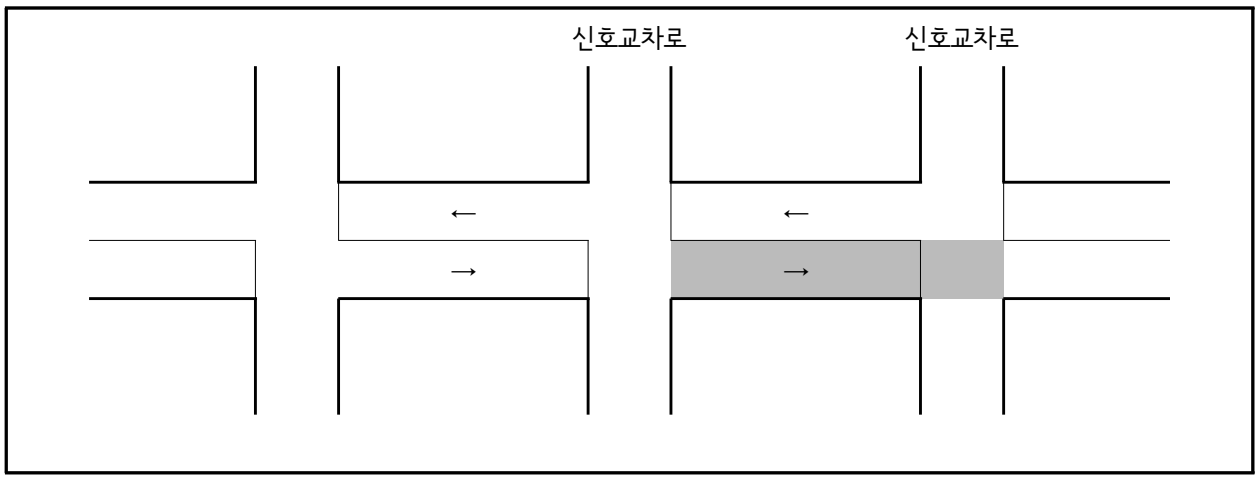
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

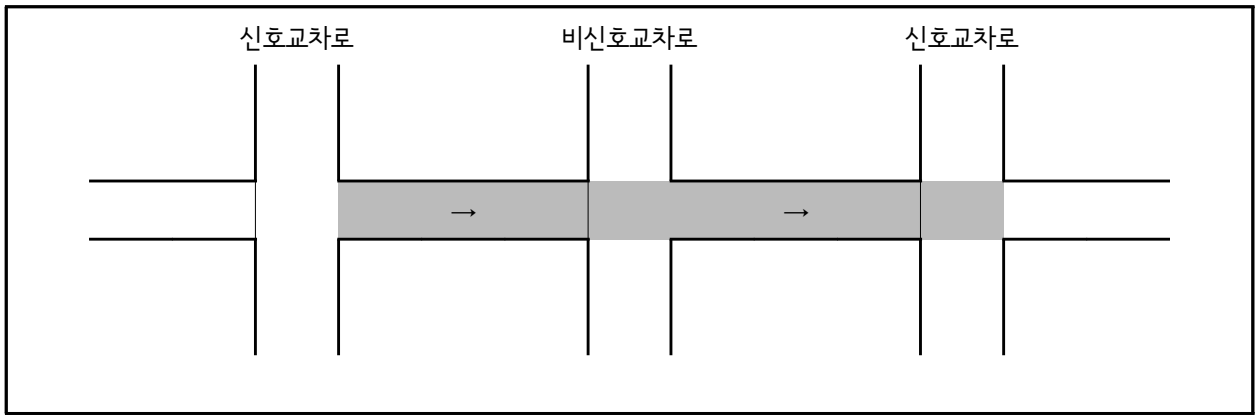
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함
- 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함
- 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

4) 순행시간 산정(4단계)

- 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

〈 km당 구간 순행시간 〉

도로유형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노변마찰 / 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」

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	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(5단계)

■ 간선도로 평가에 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

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[\min(1,X)\frac{g}{C}]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 I)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 II)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 III)}$$

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

■ 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

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/pcu)

교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)

3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

■ 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

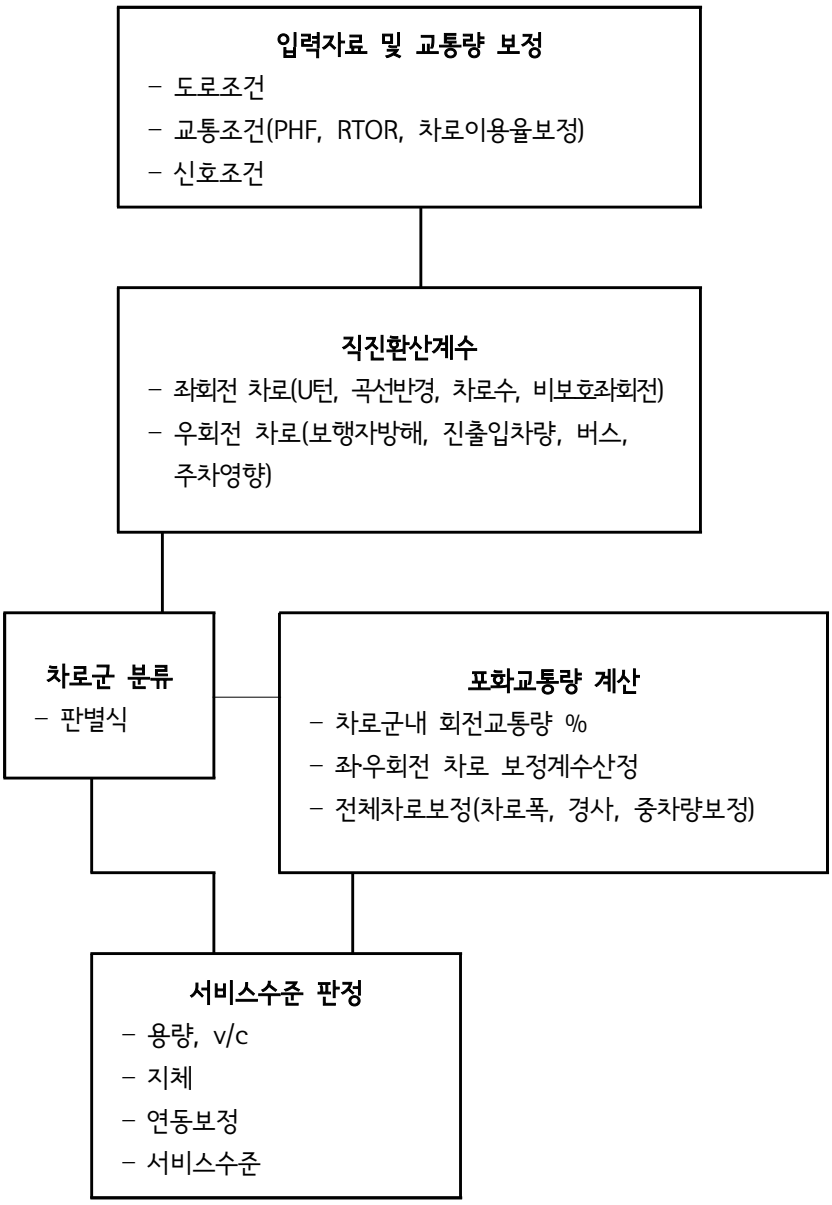
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

■ 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

■ 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함

■ 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

③ 차로군 분류(3단계)

■ 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름

■ 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함

■ 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전차로 제외)가 1개이면 하나의 통합차로군

㉢ $V_{STL} > V_{LF}$ 이고, $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진, 좌·우회전 모두 하나의 통합차로군

㉣ $V_{STL} < V_{LF}$ 이면 : 실질적 전용 좌회전차로군

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

㉤ $V_{STL} > V_{LF}$ 이면 : 직진과 좌회전 통합차로군

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{RF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{STL} : 공용 좌회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

V_{STR} : 공용 우회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

④ 포화교통량 계산(4단계)

■ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음

■ 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음

■ 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

■ 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)
N_i : i차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} : 좌우회전차로 보정계수(직진의 경우 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

■ 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

$$d_1 = \frac{0.5C(1-\frac{g}{C})^2}{1-\left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \quad (Q_b = 0\text{일 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \quad (\text{유형 Ⅰ일 때 사용})$$

$$= \frac{R}{2} \quad (\text{유형 Ⅱ, Ⅲ일 때 사용})$$

여기서, Q_b : 초기대기차량대수(대) d_1 : 균일지체(초/대)
C : 주기(초) g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X : 해당 차로군의 포화도 R : 적색신호시간(초)
y : 교통량비(flow ratio)(=v/s) T : 분석시간 길이(초)
S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

$$d_2 = 900T\left[(X-1)+\sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

여기서, d_2 : 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체
T : 분석기간 길이(시간)
X : 해당 차로군의 포화도
c : 해당 차로군의 용량(vph)

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 $(1-X)cT$를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

$$d_3 = \frac{1800 Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ일 때)}$$

$$= \frac{3600 Q_b}{c} - 1800 T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ일 때)}$$

$$= \frac{3600 Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ일 때)}$$

여기서, d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬도 인한 지체)

Q_b : 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d : 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 : 균일 제어지체(초/대)

PF : 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

ⅴ) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고, 서비스수준 판정

ⅵ) 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체계산 및 서비스수준 판정

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초/대
B	≤ 30초/대
C	≤ 50초/대
D	≤ 70초/대
E	≤ 100초/대
F	≤ 220초/대
FF	≤ 340초/대
FFF	> 340초/대

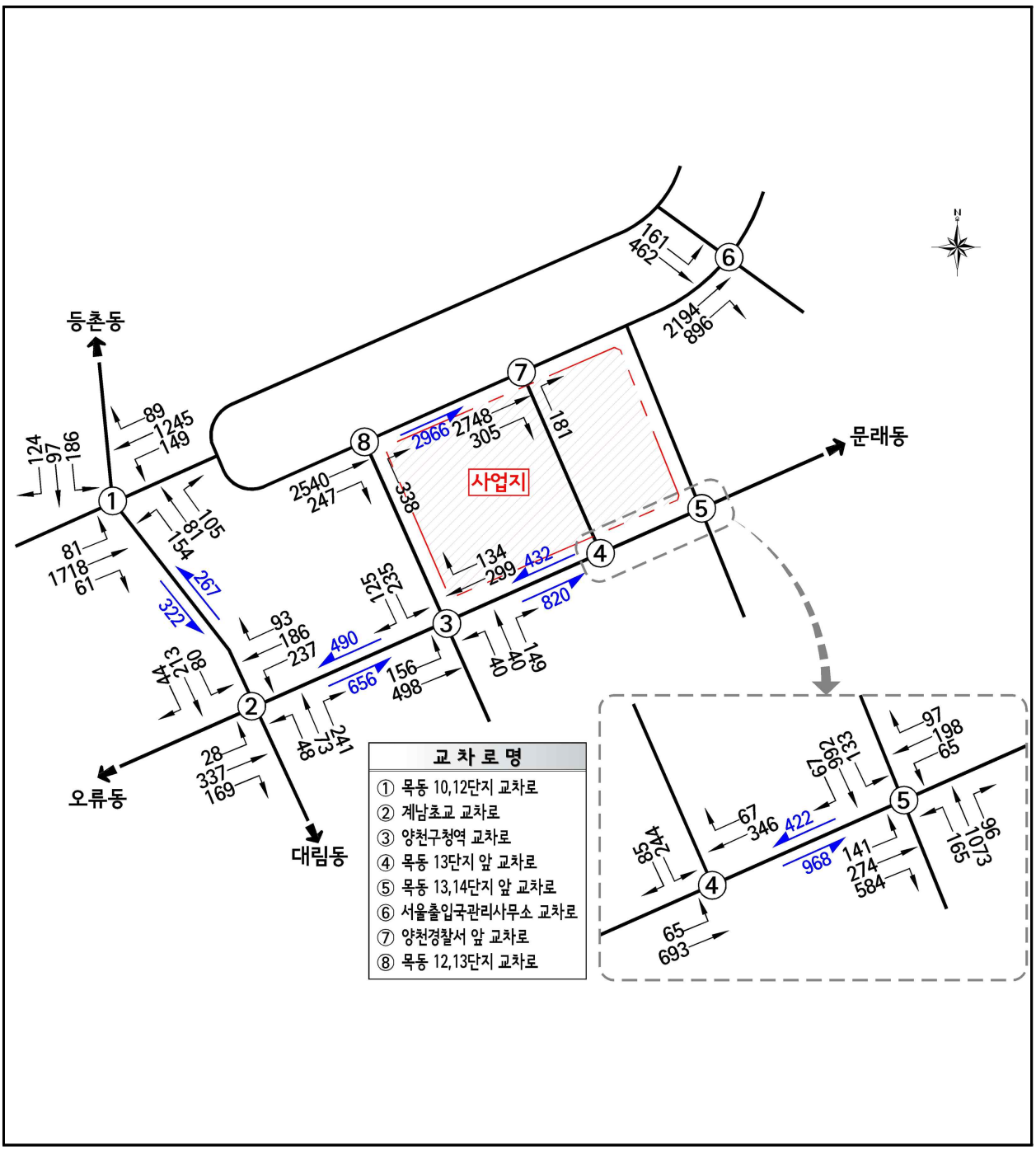
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

■ 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두일은 금요일로 조사되었으며, 주변가로의 첨두시는 08~09시로 조사되었고, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

〈 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 단위: pcu/h) 〉



2) 주변 가로 및 교차로 소통현황

■ 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 16.74~29.80km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 목동 10,12단지 교차로	→	② 계남초교 교차로	0.48	322	29.70	C
② 계남초교 교차로	→	① 목동 10,12단지 교차로	0.48	267	24.67	D
② 계남초교 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.32	656	24.72	D
③ 양천구청역 교차로	→	② 계남초교 교차로	0.32	490	24.63	D
③ 양천구청역 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.35	820	29.07	C
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.35	432	29.80	C
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	0.20	968	16.74	E
⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.20	422	23.38	D
③ 양천구청역 교차로	→	⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	0.37	334	24.94	D
⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.37	304	29.72	C
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	⑦ 양천경찰서 앞 교차로	0.37	157	27.19	D
⑦ 양천경찰서 앞 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.37	317	29.33	C

■ 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 17.9~54.7sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음.

[주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 목동 10, 12단지 교차로	4,090	42.5	C
② 계남초교 교차로	1,749	54.7	D
③ 양천구청역 교차로	1,876	24.0	B
④ 목동13단지 앞 교차로	1,500	17.9	B
⑤ 목동 13, 14단지 교차로	3,885	52.5	D
⑥ 서울출입국관리사무소 교차로	3,713	36.4	C

4. 주변 교통관련계획

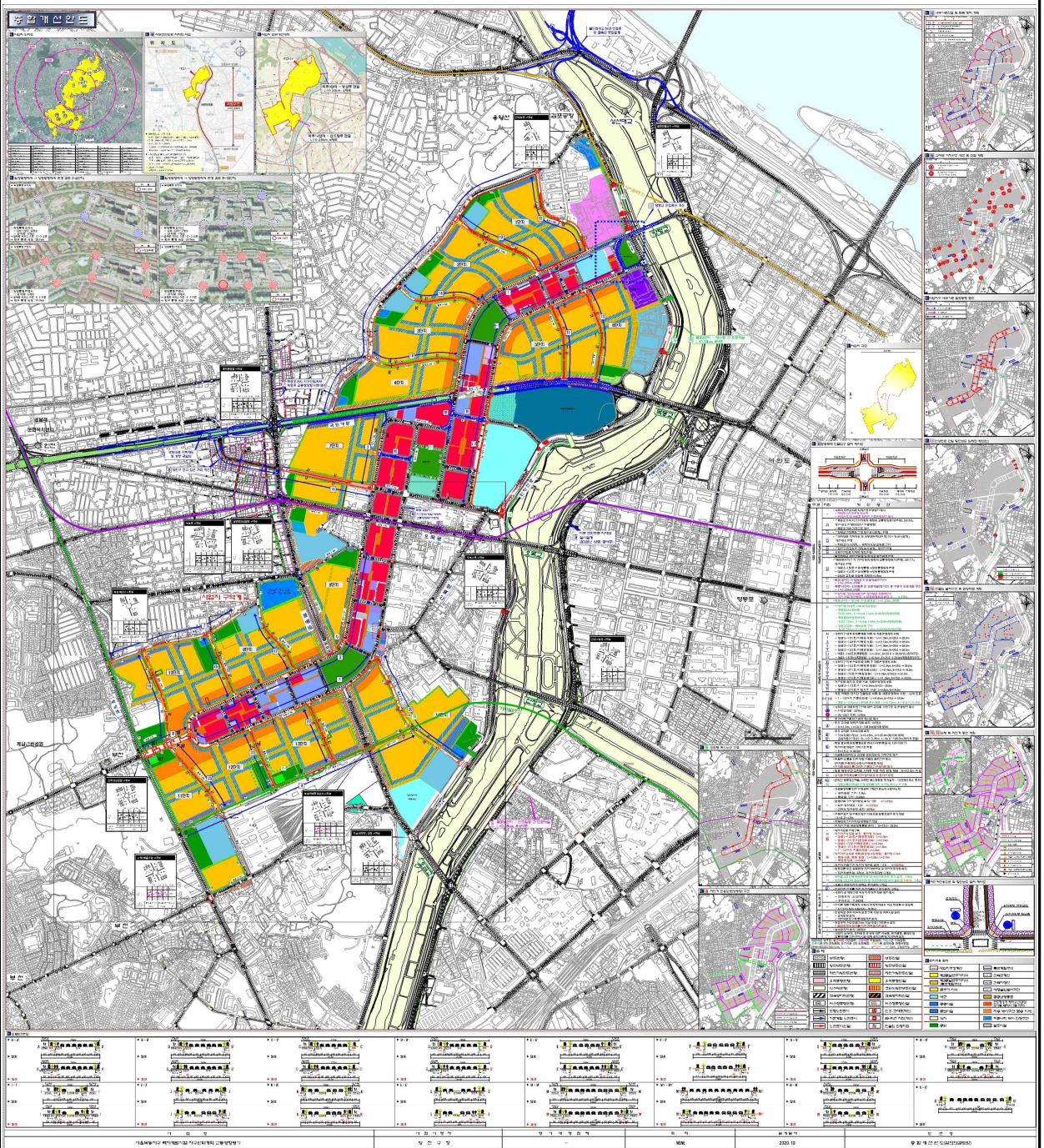
1) 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="6">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 명</td><td colspan="6">서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 지 위 치</td><td colspan="6">서울특별시 양천구 목동, 신정동 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 시 행 자</td><td colspan="6">양천구청</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="6">~2027년</td></tr>
<tr><td colspan="4">토지이용계획</td><td colspan="5">기반시설계획</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td>면적</td><td>구성비(%)</td><td colspan="2">구 분</td><td>면적</td><td colspan="2">구성비(%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>4,368,463.0</td><td>100.0</td><td colspan="2">합계</td><td>2,281,684.0</td><td colspan="2">100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주거지역</td><td>소계</td><td>3,168,887.9</td><td>72.5</td><td colspan="2">공동주택용지</td><td>1,921,950.6</td><td colspan="2">84.2</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>172,695.8</td><td>4.0</td><td rowspan="10">기반시설용지</td><td>소계</td><td>359,733.4</td><td colspan="2">15.8</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>237,766.1</td><td>5.4</td><td>공원</td><td>143,255.4</td><td colspan="2">6.3</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>140,812.6</td><td>3.2</td><td>녹지</td><td>58,699.00</td><td colspan="2">2.6</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>2,617,613.4</td><td>59.9</td><td>공공공지</td><td>25,992.5</td><td colspan="2">1.1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상업지역</td><td>소계</td><td>568,384.8</td><td>13.0</td><td>문화시설</td><td>4,612.90</td><td colspan="2">0.2</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>568,384.8</td><td>13.0</td><td>사회복지시설</td><td>17,225.7</td><td colspan="2">0.8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공업지역</td><td>소계</td><td>73,561.2</td><td>1.7</td><td>유치원</td><td>1,722.7</td><td colspan="2">0.1</td></tr>
<tr><td>준공업지역</td><td>73,561.2</td><td>1.7</td><td>도로</td><td>100,211.1</td><td colspan="2">4.4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지지역</td><td>소계</td><td>557,629.1</td><td>12.8</td><td rowspan="2">철도</td><td rowspan="2">8,014.10</td><td colspan="2" rowspan="2">0.4</td></tr>
<tr><td>자연녹지지역</td><td>557,629.1</td><td>12.8</td></tr>
<tr><td colspan="3">주 차 대 수</td><td colspan="6">• 법정주차 : 61,077대
• 주차수요 : 71,532대</td></tr>
</table>

구 분 (단위:pcu/h)			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
순수 발생 교통량	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』, 2020.11, ㈜제일엔지니어링 종합건축사사무소

〈 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도 〉



2) 목동2차우성아파트 리모델링사업 교통영향평가

구 분		내 용
사 업 명		목동2차우성아파트 리모델링주택사업
대 지 위 치		서울특별시 양천구 목동남로4길 6-23
지 역 · 지 구		제3종 일반주거지역
사 업 시 행 자		목동2차우성아파트 리모델링주택조합
인허가 관련법령		건축법
사 업 기 간		2022년 ~ 2026년
용 도		공동주택 및 부대복리시설
건축규모	구역면적	45,199.20㎡
	건축면적	16,685.00㎡
	연면적	298,313.70㎡
	건폐율	36.91%(법정 50%이하)
	용적률	416.17%
	건축규모	지하5층~지상27층(1,311세대)
	차량 진출입구수	4개소
주차규모	법정주차	1,848대
	주차수요	1,872대(2027년, 원단위법)
	계획주차	1,998대(자주식100%) - 법정대비 108.1%, 수요대비 106.8% - 일반형 주차 : 617대(계획주차의 30.9%) - 확장형 주차 : 763대(계획주차의 38.2%) - 여성(일반형) 주차 : 101대(계획주차의 5.1%) - 여성(확장형) 주차 : 102대(여성주차의 50.2%, 확장형 주차대수 포함) - 경 형 주차 : 184대(계획주차의 9.2%) - 장애인 주차 : 61대(법정주차의 3.3%) - 전기차 충전시설 : 140대(계획주차의 7.0%, 완속 112대, 급속 28대) - 친환경(일반형) : 132대(계획주차의 6.6%) - 친환경(확장형) : 132대(계획주차의 6.6%, 확장형 주차대수 포함) - 조업주차 12대 계획주차대수 미포함

구분 (단위:pcu/h, 대/일, 대/시)		2027년							2029년						
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
기존	사업지 첨두시	29	267	47	47	76	314	390	29	264	47	47	76	311	387
	주변가로 첨두시	185	44	34	34	219	78	297	183	43	34	34	217	77	294
	1일 발생량	1,250	1,250	364	364	1,614	1,614	3,228	1,235	1,235	361	361	1,596	1,596	3,192
리모델링시	사업지 첨두시	40	370	66	66	106	436	542	39	366	64	64	103	430	533
	주변가로 첨두시	256	60	47	47	303	107	410	253	60	47	47	300	107	407
	1일 발생량	1,726	1,726	505	505	2,231	2,231	4,462	1,706	1,706	500	500	2,206	2,206	4,412
순수	사업지 첨두시	11	103	19	19	30	122	152	10	102	17	17	27	119	146
	주변가로 첨두시	71	16	13	13	84	29	113	70	17	13	13	83	30	113
	1일 발생량	476	476	141	141	617	617	1,234	471	471	139	139	610	610	1,220

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.
자료 : 『목동2차우성아파트 리모델링사업 교통영향평가』, 2023.01, ㈜우리종합기술

〈 목동2차우성아파트 리모델링사업 교통영향평가 종합개선안도 〉



5. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2033년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2034년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표, 목적통행량, 수단통행량 예측 결과를 살펴보면 기준년도인 2024년 인구수 9,399,511인에서 장래 2034년 인구수 8,993,732인으로 예측됨

[서울시 장래 사회경제지표 예측]

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2034년*	2035년	연평균증가율(%)
							'24-'34
인구수(인)	9,639,541	9,399,511	9,352,227	9,155,502	8,993,732	8,953,738	-0.44
종사자수(인)	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,301,834	5,272,457	-0.20
취업자수(인)	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,333,423	4,292,473	-0.68
학생수(인)	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,089,624	1,077,055	-1.59

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년 25,505,309 통행/일에서 장래 2034년에 24,454,339통행/일로 -0.42%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2034년에 통근통행이 48.80%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.76%, 업무통행 7.78%, 통학통행 7.58% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2034년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'34
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,434,348	12,527,626	12,297,780	11,930,840	11,840,828	-0.41
		통학	2,716,375	2,254,330	2,171,816	1,971,002	1,854,514	1,826,484	-1.93
		학원	915,171	776,593	751,505	680,868	631,145	619,293	-2.05
		쇼핑	1,627,858	1,698,773	1,713,323	1,764,590	1,785,068	1,790,224	0.50
		기타	4,765,767	4,843,185	4,858,819	4,865,484	4,832,705	4,824,545	-0.02
	비가정기반	업무	1,811,669	1,929,481	1,953,947	1,944,216	1,901,511	1,890,983	-0.15
		쇼핑	233,381	236,107	236,656	229,279	223,756	222,396	-0.54
		기타	1,196,461	1,332,492	1,361,500	1,326,467	1,294,800	1,287,002	-0.29
	계		25,244,957	25,505,309	25,575,193	25,079,687	24,454,339	24,301,755	-0.42
구성비(%)	가정기반	통근	47.44	48.50	48.98	49.04	48.80	48.71	-
		통학	10.76	9.20	8.49	7.86	7.58	7.52	-
		학원	3.63	3.15	2.94	2.71	2.58	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.62	6.70	7.04	7.30	7.37	-
		기타	18.88	18.98	19.00	19.40	19.76	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.49	7.64	7.75	7.78	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.93	0.91	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.13	5.32	5.29	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년에 25,575,193통행/일이고, 2024년에서 2034년까지 연평균 -0.42% 증가하여 2034년에 24,477,566통행/일로 예측됨
- 도보/기타를 제외한 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 지속적으로 증가하여 장래 2034년에 승용차의 수단분담률이 27.86%로 가장 많은 비율을 차지할 것으로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

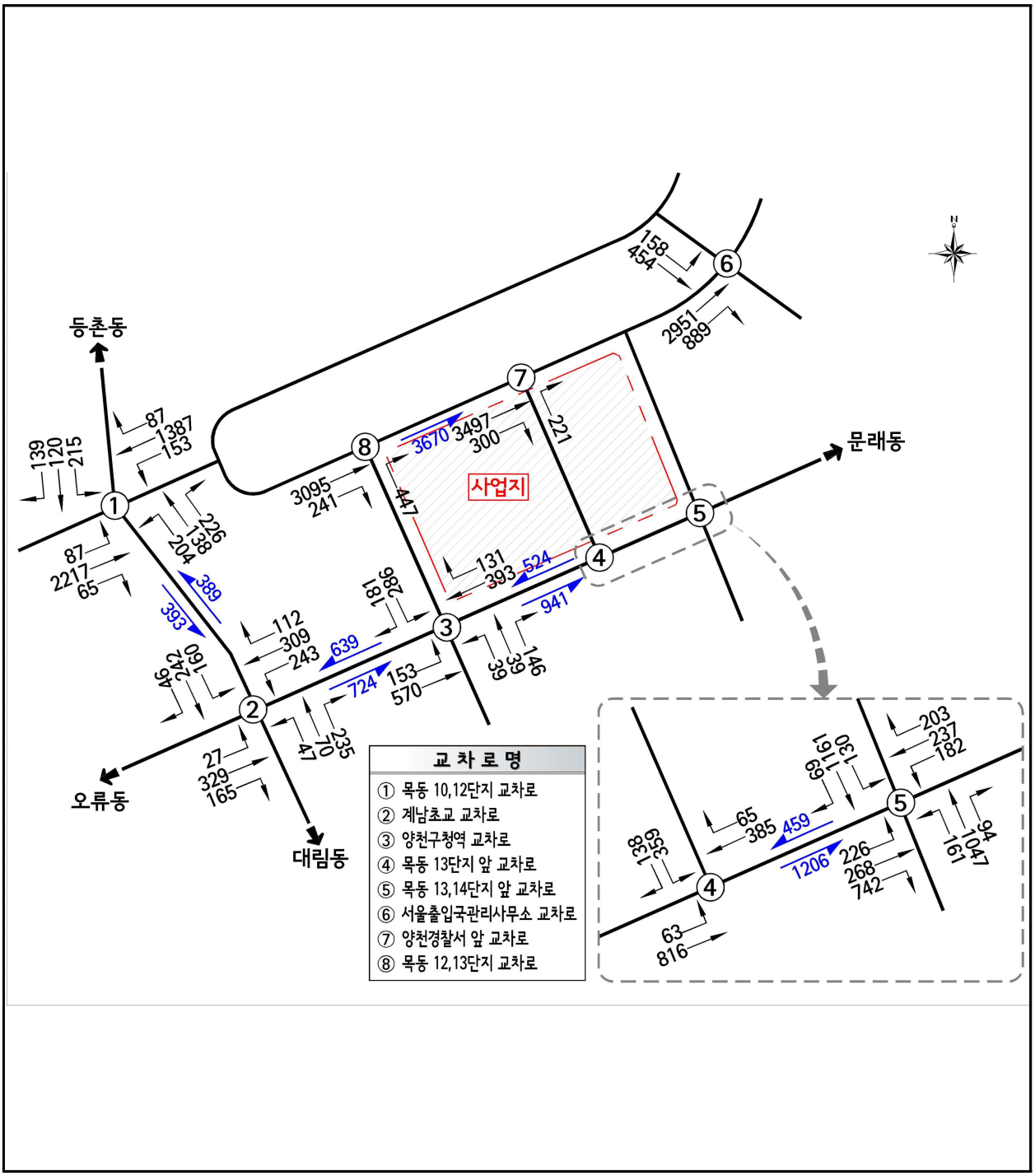
구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2034년*	2035년	연평균증가율(%)
								'24-'34
통행량(천통행)	승용차	5,912,084	5,973,597	5,829,325	5,699,858	5,524,533	5,275,446	-0.69%
	택시	1,676,255	1,701,901	1,651,357	1,605,241	1,555,698	1,487,235	-0.41%
	버스	3,905,499	3,930,358	3,847,935	3,721,988	3,590,793	3,447,172	-0.50%
	도시철도	4,403,097	4,795,942	4,801,546	4,627,553	4,421,789	4,183,075	-0.47%
	버스+도시철도	1,744,079	1,932,040	1,947,507	1,883,050	1,794,860	1,700,028	-0.14%
	도보/기타	7,603,929	7,241,354	7,002,017	6,764,065	6,589,894	6,429,130	-0.02%
	합 계	25,244,943	25,575,193	25,079,687	24,301,755	23,477,566	22,522,086	-0.42%
분담율(%)	승용차	23.42	23.37	23.36	23.24	27.86	27.83	-
	택시	6.64	6.65	6.65	6.58	23.41	23.45	-
	버스	15.47	15.39	15.37	15.34	6.60	6.61	-
	도시철도	17.44	18.53	18.75	19.15	15.32	15.32	-
	버스+도시철도	6.91	7.44	7.55	7.77	19.06	19.04	-
	도보/기타	30.12	28.62	28.32	27.92	7.75	7.75	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

■ 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.42%(2024년~2034년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2034년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2034년 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 17.13~29.41km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[2034년 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 목동 10,12단지 교차로	→	② 계남초교 교차로	0.48	393	27.87	D
② 계남초교 교차로	→	① 목동 10,12단지 교차로	0.48	389	19.83	E
② 계남초교 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.32	724	22.95	D
③ 양천구청역 교차로	→	② 계남초교 교차로	0.32	639	18.10	E
③ 양천구청역 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.35	941	25.42	D
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.35	524	29.18	C
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	0.20	1,206	17.13	E
⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.20	459	28.63	D
③ 양천구청역 교차로	→	⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	0.37	385	20.78	D
⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.37	354	28.34	D
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	⑦ 양천경찰서 앞 교차로	0.37	175	29.41	C
⑦ 양천경찰서 앞 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.37	399	27.16	D

■ 장래 2034년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 25.7~56.4sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

[2034년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 목동 10, 12단지 교차로	5,038	27.7	B
② 계남초교 교차로	1,985	37.2	C
③ 양천구청역 교차로	1,938	25.7	B
④ 목동13단지 앞 교차로	1,826	34.4	C
⑤ 목동 13, 14단지 교차로	4,520	56.4	D
⑥ 서울출입국관리사무소 교차로	4,452	36.0	C

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[사업시행시 세대수 및 면적개요]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	부대시설 및 기타(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
1단지	24평형	579	59.99	22.19	82.18	2.30	53.76	138.24
	30평형	164	74.20	26.07	100.27	2.84	66.49	169.60
	34평형	1,110	84.99	29.09	114.08	3.26	76.16	193.50
	40평형	363	101.90	32.18	134.08	3.91	91.31	229.30
	43평형	125	108.90	34.77	143.67	4.18	97.58	245.43
	52평형	168	132.00	41.68	173.68	5.06	118.28	297.02
	63평형	127	162.00	48.39	210.39	6.21	145.17	361.77
	70평형	8	182.00	51.33	233.33	6.98	163.09	403.41
2단지	24평형	275	59.99	22.19	82.18	4.07	51.37	137.63
	30평형	198	74.20	26.07	100.27	5.03	63.54	168.84
	34평형	364	84.99	29.09	114.08	5.76	72.78	192.62
	40평형	47	101.90	32.18	134.08	6.91	87.27	228.26
	43평형	47	108.90	34.77	143.67	7.38	93.26	244.31
	52평형	138	132.00	41.68	173.68	8.95	113.04	295.68
	63평형	135	162.00	48.39	210.39	10.98	138.73	360.11
	70평형	4	182.00	51.33	233.33	12.34	155.86	401.54
계		3,852	348,896.92	116,488.34	465,385.26	16,700.00	308,160.00	790,245.26

[용도별 면적표]

구 분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	주차장 (㎡)	분양면적 (㎡)
공동주택	1단지	236,050.1100	78,998.92	315,049.03	9,050.00	211,520.00	535,619.03
	2단지	112,846.8100	37,489.43	150,336.24	7,650.00	96,640.00	254,626.24
	소계	348,896.92	116,488.34	465,385.26	16,700.00	308,160.00	790,245.26
근린생활시설	1단지	2,324.00	996.00	3,320.00	300.00	1,320.00	4,940.00
	2단지	2,240.00	960.00	3,200.00	300.00	1,280.00	4,780.00
	소계	4,564.00	1,956.00	6,520.00	600.00	2,600.00	9,720.00
계		353,460.92	118,444.34	471,905.26	17,300.00	310,760.00	799,965.26

■ 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 주거시설은 각 형별로 세대당 원단위를, 비주거시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수(세대)/ 호실수(호실)	상주인구 (인)	방문인구 (인)	원단위(인/세대, 인/호실)	
						상주인구	방문인구
공동주택	주거2	송파파인타운10단지아파트	545	1,957	572	3.59	1.05
		한남동리첸시아	51	171	54	3.35	1.06
		마포래미안푸르지오	1,308	4,500	1,347	3.44	1.03
		래미안목동아델리체	284	909	287	3.20	1.01
		적용치	-	-	-	3.44	1.03
	주거3	잠실주공5단지	3,930	14,580	4,598	3.71	1.17
		한남동리첸시아	151	553	169	3.66	1.12
		마포래미안푸르지오	1,458	5,526	1,560	3.79	1.07
		래미안목동아델리체	848	2,892	899	3.41	1.06
		적용치	-	-	-	3.69	1.13
	주거4	송파호반베르디움더퍼스트	220	893	260	4.06	1.18
		용산센트럴파크해링턴스퀘어	1,072	4,267	1,297	3.98	1.21
		마포래미안푸르지오	499	1,916	539	3.84	1.08
		목동힐스테이트	154	604	169	3.92	1.10
		적용치	-	-	-	3.95	1.16
	주거5	신구블레스밸리	104	436	129	4.19	1.24
		용산시티파크2단지	156	627	209	4.02	1.34
		마포래미안푸르지오	26	100	30	3.83	1.17
		아크로리버파크	264	1,085	309	4.11	1.17
		적용치	-	-	-	4.09	1.23
근린생활시설		한남동리첸시아	1,758.04	54	526	30.72	299.29
		마포래미안푸르지오	1,333.19	43	415	32.14	311.39
		래미안목동아델리체	3,294.26	88	913	26.80	277.00
		가든리체프라자	6,301.25	159	2,619	25.23	415.59
		적용치	-	-	-	27.12	352.54

자료 : 문헌조사

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	6,681	2,186	8,867

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	발생 원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	854	3.44	1.03	2,938	842	3,780
	주거3	1,836	3.69	1.14	6,775	2,007	8,782
	주거4	582	3.95	1.17	2,299	652	2,951
	주거5/6	580	4.09	1.24	2,372	690	3,062
	소계	3,852	-	-	14,384	4,191	18,575
근린생활시설		7,120.00	27.12	352.54	193	2,406	2,599
합계		-	-	-	14,577	6,597	21,174

■ 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2034년 2.72통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	18,172	4,372	22,554

[장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시)]

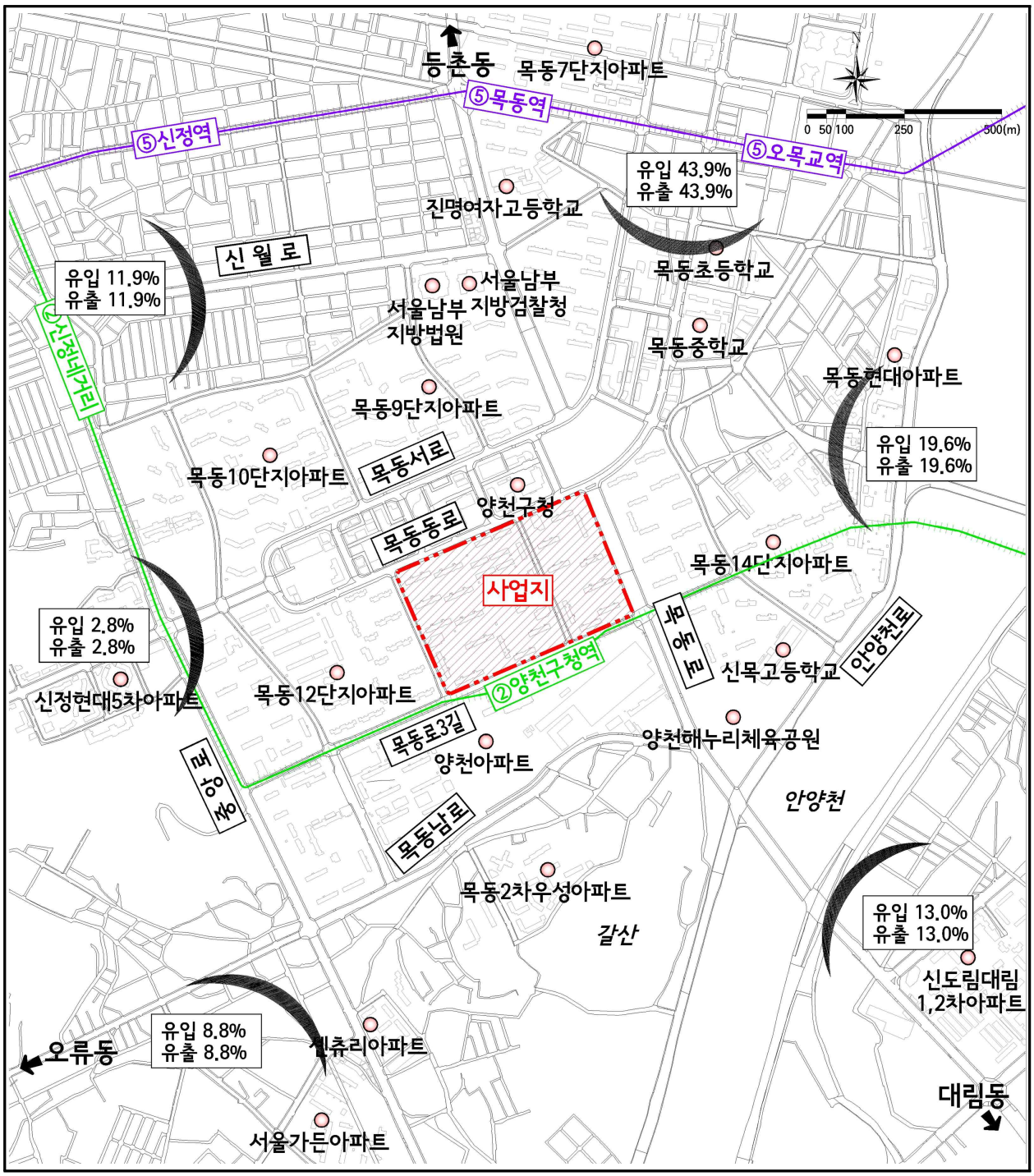
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거2	854	7,991	1,684	9,675
	주거3	1,836	18,427	4,014	22,441
	주거4	582	6,253	1,304	7,557
	주거5/6	580	6,452	1,380	7,832
	소계	3,852	39,123	8,382	47,505
근린생활시설		7,120.00	386	4,812	5,198
합계		-	39,509	13,194	52,703

2) 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 유사시설 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

- 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음
- 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며 추정된 수단분담율은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	33.8	5.5	22.5	29.2	9.0	100.0
	통학	9.9	2.7	29.4	26.7	31.3	100.0
	기타	28.7	7.9	24.9	26.9	11.6	100.0
	방 문	28.4	8.1	22.8	25.9	14.8	100.0
근린생활시설	상근	21.3	6.0	22.1	30.7	19.9	100.0
	이용	12.9	3.5	8.6	13.9	61.1	100.0

자료 : 문헌조사자료

- 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2034년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	33.7	5.4	22.3	29.9	8.7	100.0
	통학	9.9	2.7	29.3	27.5	30.6	100.0
	기타	28.6	7.8	24.7	27.6	11.3	100.0
	방문	28.4	8.0	22.6	26.6	14.4	100.0
근린생활시설	상근	21.3	5.9	21.9	31.5	19.4	100.0
	이용	13.1	3.5	8.7	14.5	60.2	100.0

■ 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	16	134	3	24	15	128	17	150	9	82	60	518
07:00-08:00	48	458	11	85	55	489	60	558	40	345	214	1,935
08:00-09:00	92	601	22	116	95	677	106	759	64	496	379	2,649
09:00-10:00	100	240	24	52	81	233	95	267	44	148	344	940
10:00-11:00	101	153	25	35	79	137	94	158	42	80	341	563
11:00-12:00	108	137	29	34	97	120	111	138	59	70	404	499
12:00-13:00	129	140	35	35	146	118	157	137	107	66	574	496
13:00-14:00	153	138	39	35	151	114	169	134	100	63	612	484
14:00-15:00	161	140	42	36	156	117	175	135	102	66	636	494
15:00-16:00	184	149	46	39	177	126	199	145	113	71	719	530
16:00-17:00	209	131	51	35	215	112	238	129	145	63	858	470
17:00-18:00	254	130	57	33	262	107	295	125	179	59	1,047	454
18:00-19:00	374	107	75	26	349	83	408	99	219	43	1,425	358
19:00-20:00	422	110	81	28	372	87	444	103	220	45	1,539	373
20:00-21:00	309	76	59	19	274	60	327	71	164	32	1,133	258
21시 이후	259	75	51	18	242	58	283	70	151	29	986	250
합 계	2,919	2,919	650	650	2,766	2,766	3,178	3,178	1,758	1,758	11,271	11,271

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	37	287	8	52	34	274	40	323	22	176	141	1,112
07:00-08:00	113	988	27	184	127	1,056	143	1,203	104	755	514	4,186
08:00-09:00	220	1,297	54	250	225	1,458	257	1,638	188	1,092	944	5,735
09:00-10:00	230	523	56	112	190	505	229	582	163	369	868	2,091
10:00-11:00	230	340	56	78	180	299	220	352	180	252	866	1,321
11:00-12:00	249	307	64	75	217	265	257	314	242	253	1,029	1,214
12:00-13:00	297	318	79	81	324	265	361	316	367	270	1,428	1,250
13:00-14:00	345	312	87	79	333	256	381	307	338	256	1,484	1,210
14:00-15:00	359	315	95	81	342	260	392	310	344	263	1,532	1,229
15:00-16:00	410	334	103	88	388	278	446	329	368	274	1,715	1,303
16:00-17:00	466	300	114	79	472	250	534	297	440	265	2,026	1,191
17:00-18:00	563	297	127	76	574	241	654	291	508	256	2,426	1,161
18:00-19:00	822	255	166	64	762	196	902	247	595	229	3,247	991
19:00-20:00	923	261	178	66	809	205	974	254	574	217	3,458	1,003
20:00-21:00	674	190	129	48	595	150	715	188	418	163	2,531	739
21시 이후	557	171	111	41	519	133	610	164	346	107	2,143	616
합 계	6,495	6,495	1,454	1,454	6,091	6,091	7,115	7,115	5,197	5,197	26,352	26,352

4) 교통수단별 발생교통량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음
- 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택 시
공동주택	상주인구	1.41	1.52
	방문인구	1.43	1.57
근린생활시설	상근인구	1.38	1.25
	이용인구	1.46	1.57
사회복지시설	상근인구	1.40	1.45
	이용인구	1.40	1.47

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	11	95	16	16	27	111	138
07:00-08:00	34	325	56	56	90	381	469
08:00-09:00	65	426	76	76	141	502	642
09:00-10:00	70	170	34	34	104	204	308
10:00-11:00	71	108	23	23	94	131	225
11:00-12:00	76	97	22	22	98	119	217
12:00-13:00	91	99	23	23	114	122	236
13:00-14:00	108	97	25	25	133	122	256
14:00-15:00	114	98	27	27	141	125	266
15:00-16:00	130	105	30	30	160	135	295
16:00-17:00	148	93	33	33	181	126	306
17:00-18:00	180	91	37	37	217	128	344
18:00-19:00	265	75	49	49	314	124	437
19:00-20:00	299	78	53	53	352	131	481
20:00-21:00	219	54	39	39	258	93	350
21시 이후	183	53	33	33	216	86	302
합 계	2,064	2,064	576	576	2,640	2,640	5,272

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	27	204	34	34	61	238	299
07:00-08:00	80	701	121	121	201	822	1,023
08:00-09:00	155	920	164	164	319	1,084	1,403
09:00-10:00	163	370	73	73	236	443	679
10:00-11:00	162	239	51	51	213	290	503
11:00-12:00	175	217	49	49	224	266	490
12:00-13:00	206	224	52	52	258	276	534
13:00-14:00	243	218	57	57	300	275	575
14:00-15:00	253	222	61	61	314	283	597
15:00-16:00	289	236	67	67	356	303	659
16:00-17:00	329	211	74	74	403	285	688
17:00-18:00	397	209	83	83	480	292	772
18:00-19:00	583	179	109	109	692	288	980
19:00-20:00	652	183	116	116	768	299	1,067
20:00-21:00	477	132	85	85	562	217	779
21시 이후	395	121	72	72	467	193	660
합 계	4,586	4,586	1,268	1,268	5,854	5,854	11,708

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	16	109	18	18	34	127	161
07:00-08:00	46	376	65	65	111	441	552
08:00-09:00	90	494	88	88	178	582	760
09:00-10:00	93	200	39	39	132	239	371
10:00-11:00	91	131	28	28	119	159	278
11:00-12:00	99	120	27	27	126	147	273
12:00-13:00	115	125	29	29	144	154	298
13:00-14:00	135	121	32	32	167	153	320
14:00-15:00	139	124	34	34	173	158	331
15:00-16:00	159	131	37	37	196	168	364
16:00-17:00	181	118	41	41	222	159	381
17:00-18:00	217	118	46	46	263	164	427
18:00-19:00	318	104	60	60	378	164	542
19:00-20:00	353	105	63	63	416	168	584
20:00-21:00	258	78	46	46	304	124	428
21시 이후	212	68	39	39	251	107	358
합 계	2,522	2,522	692	692	3,214	3,214	6,428

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2034년에 사업시행시 사업지 첨두시의 발생교통량은 유입 319대/시, 유출 1,084대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 5,854대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 178대/시, 유출 582대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 3,214대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

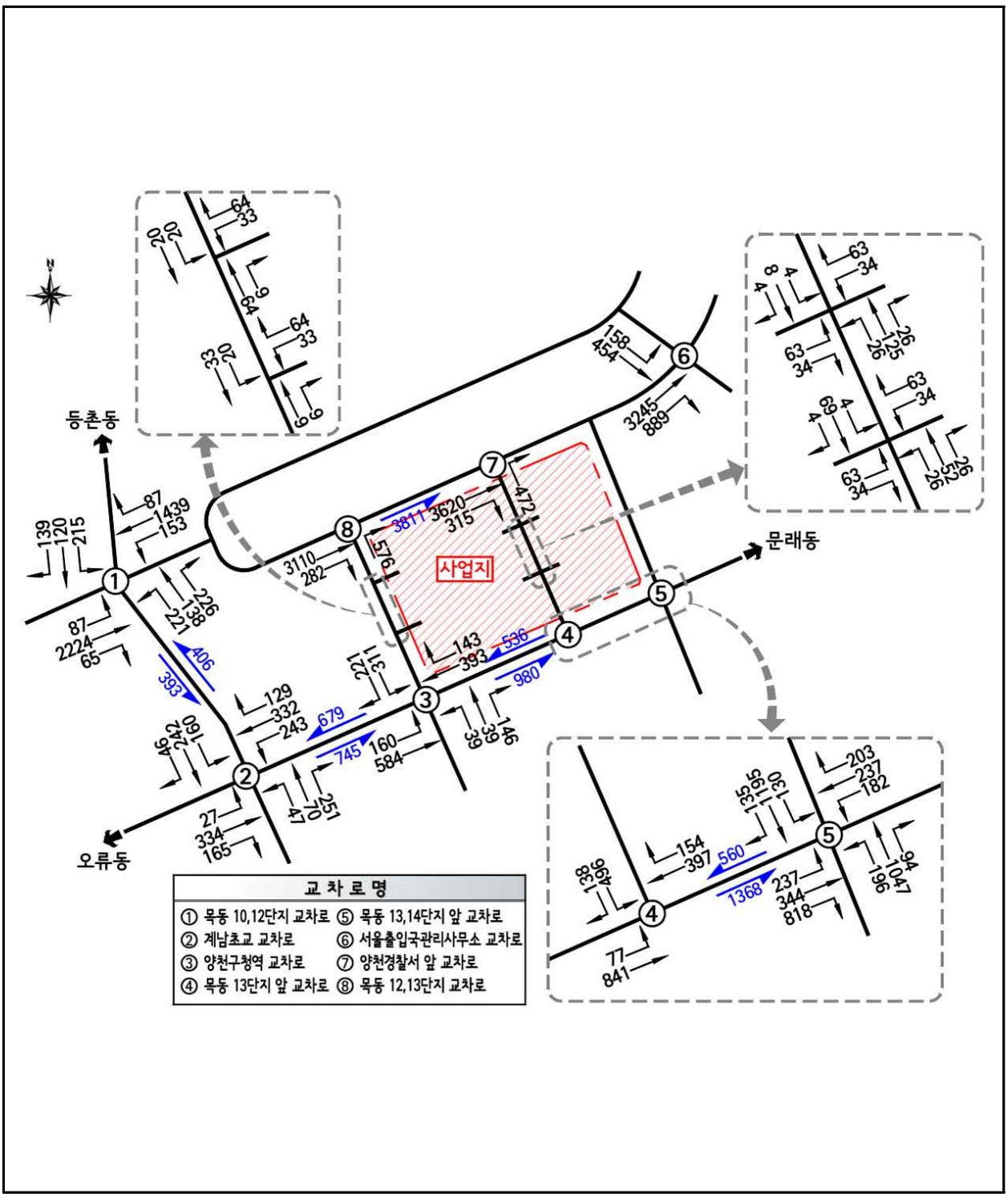
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	65	426	76	76	141	502	643
	1일 발생교통량(대/일)	2,064	2,064	576	576	2,640	2,640	5,280
시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	155	920	164	164	319	1,084	1,403
	1일 발생교통량(대/일)	4,586	4,586	1,268	1,268	5,854	5,854	11,708
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	90	494	88	88	178	582	760
	1일 발생교통량(대/일)	2,522	2,522	692	692	3,214	3,214	6,428

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 시행시 교통량은 다음과 같음

〈 장래 사업시행시 교통량도(2034년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2034년 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 13.19~29.09km/h로 서비스 수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[2034년 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 목동 10,12단지 교차로	→	② 계남초교 교차로	0.48	393	27.87	D
② 계남초교 교차로	→	① 목동 10,12단지 교차로	0.48	406	19.83	E
② 계남초교 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.32	745	22.39	D
③ 양천구청역 교차로	→	② 계남초교 교차로	0.32	679	16.38	E
③ 양천구청역 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.35	980	25.17	D
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.35	536	29.09	C
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	0.20	1,368	15.19	E
⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.20	560	28.09	D
③ 양천구청역 교차로	→	⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	0.37	459	13.19	E
⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	→	③ 양천구청역 교차로	0.37	407	27.59	D
④ 목동 13단지 앞 교차로	→	⑦ 양천경찰서 앞 교차로	0.37	352	21.60	D
⑦ 양천경찰서 앞 교차로	→	④ 목동 13단지 앞 교차로	0.37	475	21.61	D

■ 장래 2034년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 26.3~66.5sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었다.

[2034년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 목동 10, 12단지 교차로	5,114	27.9	B
② 계남초교 교차로	2,046	40.1	C
③ 양천구청역 교차로	2,036	26.3	B
④ 목동13단지 앞 교차로	2,103	47.6	C
⑤ 목동 13, 14단지 교차로	4,818	66.5	D
⑥ 서울출입국관리사무소 교차로	4,746	36.7	C

6. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 본 사업지 법정주차대수는 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제27조제1항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』 제20조제1항에 따름

[주차장 설치기준]

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내시지역	시지역 및 수도권외시지역	기타지역	규 모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0
※ 원룸형 주택은 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야함						

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

구 분	설 치 기 준
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)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제20조제1항 관련 [별표2]

■ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정 주차대수는 총 5,008대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분			세대수/ 연면적	전용면적	법정주차 산정면적	설치기준			산정대수			적용
						면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택	1단지	24평형	579	59.99	34,734.21	75	0.7	0.8	463.1	405.3	463.2	463.2
		30평형	164	74.20	12,168.80	75	1.0	1.0	162.3	164.0	164.0	164.0
		34평형	1,110	84.99	94,338.90	75	1.0	1.0	1,257.9	1,110.0	1,110.0	1,257.9
		40평형	363	101.90	36,989.70	65	1.0	1.0	569.1	363.0	363.0	569.1
		43평형	125	108.90	13,612.50	65	1.0	1.0	209.4	125.0	125.0	209.4
		52평형	168	132.00	22,176.00	65	1.0	1.0	341.2	168.0	168.0	341.2
		63평형	127	162.00	20,574.00	65	1.0	1.0	316.5	127.0	127.0	316.5
		70평형	8	182.00	1,456.00	65	1.0	1.0	22.4	8.0	8.0	22.4
	2단지	24평형	275	59.99	16,497.25	75	0.7	0.8	220.0	192.5	220.0	220.0
		30평형	198	74.20	14,691.60	75	1.0	1.0	195.9	198.0	198.0	198.0
		34평형	364	84.99	30,936.36	75	1.0	1.0	412.5	364.0	364.0	412.5
		40평형	47	101.90	4,789.30	65	1.0	1.0	73.7	47.0	47.0	73.7
		43평형	47	108.90	5,118.30	65	1.0	1.0	78.7	47.0	47.0	78.7
		52평형	138	132.00	18,216.00	65	1.0	1.0	280.2	138.0	138.0	280.2
		63평형	135	162.00	21,870.00	65	1.0	1.0	336.5	135.0	135.0	336.5
		70평형	4	182.00	728.00	65	1.0	1.0	11.2	4.0	4.0	11.2
	소계		3,852	-	348,896.92	-	-	-	4,951	3,596	3,681	4,954.5 (≒4,955)
근린생활 시설		1블럭	3,620.00	-	3,620.00	134			27.0			27.0
		2블럭	3,500.00	-	3,500.00	134			26.1			26.1
		소계	7,120.00	-	7,120.00	-			-			53.1 (≒53)
합 계			-	-	-	-			-			5,008

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

■ 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함

■ 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측모형은 다음과 같음

예 측 모 형	$P = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	P = 주차수요(대) U = 주차발생원단위(첨두시 연면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F = 계획건물 연면적 (㎡) e = 주차이용효율 (%)

■ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 근린생활시설에 대해서는 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간 값인 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대)	주차발생 원단위(대/세대)
공동주택	주거2	송파파인타운10단지아파트	545	1.18
		한남동리첸시아	51	1.06
		마포래미안푸르지오	1,308	1.09
		래미안목동아델리체	284	1.12
		적용치	-	1.12
	주거3	잠실주공5단지	3,930	1.28
		한남동리첸시아	151	1.26
		마포래미안푸르지오	1,458	1.23
		래미안목동아델리체	848	1.17
		적용치	-	1.25
	주거4	송파호반베르디움더퍼스트	220	1.49
		용산센트럴파크해링턴스퀘어	1,072	1.52
		마포래미안푸르지오	499	1.57
		목동힐스테이트	154	1.36
		적용치	-	1.52
	주거5	신구블레스밸리	104	1.60
		용산시티파크2단지	156	1.68
		마포래미안푸르지오	26	1.65
		아크로리버파크	264	1.72
		적용치	-	1.68
근린생활시설		한남동리첸시아	1,758.04	7.21
		마포래미안푸르지오	1,333.19	7.52
		래미안목동아델리체	3,294.26	7.22
		가든리체프라자	6,301.25	8.75
		적용치	-	8.01

자료 : 문헌조사

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분			세대수(세대)/연면적(㎡)	주차수요원단위(대/세대)	이용효율	주차수요
공동주택	1BL	주거2	579	1.07	1.0	619.5
		주거3	1,274	1.2	1.0	1,528.8
		주거4	488	1.46	1.0	712.5
		주거5/6	303	1.61	1.0	487.8
	2BL	주거2	275	1.07	1.0	294.3
		주거3	562	1.20	1.0	674.4
		주거4	94	1.46	1.0	137.2
		주거5/6	277	1.61	1.0	446.0
	소 계		3,852	-	-	4,900.5
근린생활시설			7,120.00	7.68	0.85	64.3
합 계			-	-	-	4,964.8 (≒4,965)

다. 주차수요예측 종합

■ 본 사업지의 법정주차대수는 5,008대, 최종목표년도인 2034년 원단위법에 의한 주차수요가 4,965대, 계획주차대수는 7,769대로 주차수요대비 156.5%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2034년		
5,008	4,965	7,769	법정대비 155.1% 수요대비 156.5%

7. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변가로 및 교차로

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변 가로의 경우, 장래 2034년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.09~7.81km/h 감소하는 것으로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 변화]

구 간	평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 목동 10,12단지 교차로 → ② 계남초교 교차로	27.87	27.87	D → D	-
② 계남초교 교차로 → ① 목동 10,12단지 교차로	19.83	19.83	E → E	-
② 계남초교 교차로 → ③ 양천구청역 교차로	22.95	22.58	D → D	▽0.37
③ 양천구청역 교차로 → ② 계남초교 교차로	18.10	16.38	E → E	▽1.72
③ 양천구청역 교차로 → ④ 목동 13단지 앞 교차로	25.42	25.17	D → D	▽0.25
④ 목동 13단지 앞 교차로 → ③ 양천구청역 교차로	29.18	29.09	C → C	▽0.09
④ 목동 13단지 앞 교차로 → ⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로	17.13	15.19	E → E	▽1.94
⑤ 목동 13, 14단지 앞 교차로 → ④ 목동 13단지 앞 교차로	28.63	28.09	D → D	▽0.54
③ 양천구청역 교차로 → ⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로	20.78	13.19	D → E	▽7.59
⑧ 목동 12, 13단지 앞 교차로 → ③ 양천구청역 교차로	28.34	27.59	D → D	▽0.75
④ 목동 13단지 앞 교차로 → ⑦ 양천경찰서 앞 교차로	29.41	21.60	C → D	▽7.81
⑦ 양천경찰서 앞 교차로 → ④ 목동 13단지 앞 교차로	27.16	21.61	D → D	▽5.55

- 교차로의 경우, 장래 2034년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.2~13.2sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[교차로 서비스수준의 변화]

교 차 로 명	평균제어지체(sec/pcu), 평균운영지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 목동 10, 12단지 교차로	27.7	27.9	B → B	▲ 0.2
② 계남초교 교차로	37.2	40.1	C → C	▲ 2.9
③ 양천구청역 교차로	25.7	26.3	B → B	▲ 0.6
④ 목동13단지 앞 교차로	34.4	47.6	C → C	▲ 13.2
⑤ 목동 13, 14단지 교차로	56.4	66.5	D → D	▲ 10.1
⑥ 서울출입국관리사무소 교차로	36.0	36.7	C → C	▲ 0.7

2) 진출입동선

- 사업지 진출입동선에 대한 개선방안 수립이 필요함
- 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

3) 보행 및 횡단

- 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨
- 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함

4) 주차시설의 공급과 운영

- 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

5) 교통안전 및 기타

- 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

나. 개선방안 및 개선효과

1) 개선방안

■ 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

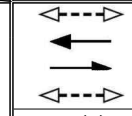
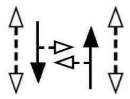
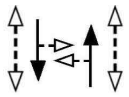
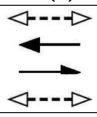
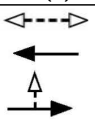
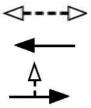
[개선방안]

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
		○ 사업지 주변 도로운영계획
	Ⓐ	- 목동동로4길 : B=15.0m → 18.0m
	Ⓑ	- 목동동로6길 : B=15.0m → 18.0m
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』개선안 반영
		- 지구단위계획 도로운영계획안 반영
		- 차량진출입 불허구간 반영
진출입 동선	-	○ 차량진출입구 설치 (6개소)
	-	○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
자전거 및 보행	-	○ 사업지내 보도부속형 전면공지 확보 (B=4.0~6.0m)
	-	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	○ 사업지내 공공보행통로 설치 (B=15.0m~25.0m)
	-	○ 사업지 주변 자전거전용도로 설치 (B=1.5m~3.0m)
	-	○ 자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치
주 차 시 설	-	○법정주차 : 5,008대
		○주차수요 : 4,965대(2034년, 원단위법)
		○계획주차 : 7,769대
		- 법정대비 155.1%, 수요대비 156.5%
	-	○ 통학차량 정차공간 설치
교통안전 및 기타	-	○ 차량진출입구 차량경고등 설치 (6개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

■ 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 최적신호 운영방안을 제시하였음

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초) Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	주기(초)
① 목동 10, 12단지 교차로	양명초등학교 / 부천 / 양천구청 / 목동고등학교				-	140
		77(4)	20(3)	31(5)	-	
② 계남초교 교차로	양명초등학교 / 계남근린공원 / 신목고등학교 / 목동고등학교				-	130
		48(3)	20(3)	53(3)	-	
③ 양천구청역 교차로	천주교 양천성당 / 계남초등학교 / 신목고등학교역 / 양천아파트				-	90
		51(4)	15(3)	12(5)	-	
④ 목동13단지 앞 교차로	서울양천경찰서 / 계남초등학교 / 신목고등학교역				-	90
		33(4)	25(3)	20(5)	-	
⑤ 목동 13, 14단지 교차로	등촌지하차도 / 계남초등학교 / 신목고등학교역 / 구로역					170
		55(3)	28(3)	40(4)	33(4)	
⑥ 서울출입국관리사무소 교차로	한국전력공사 강서지사 / 양천구청 / 오목교역 / 도림천역			보행전용 신호	-	130
		64(5)	19(4)	38	-	

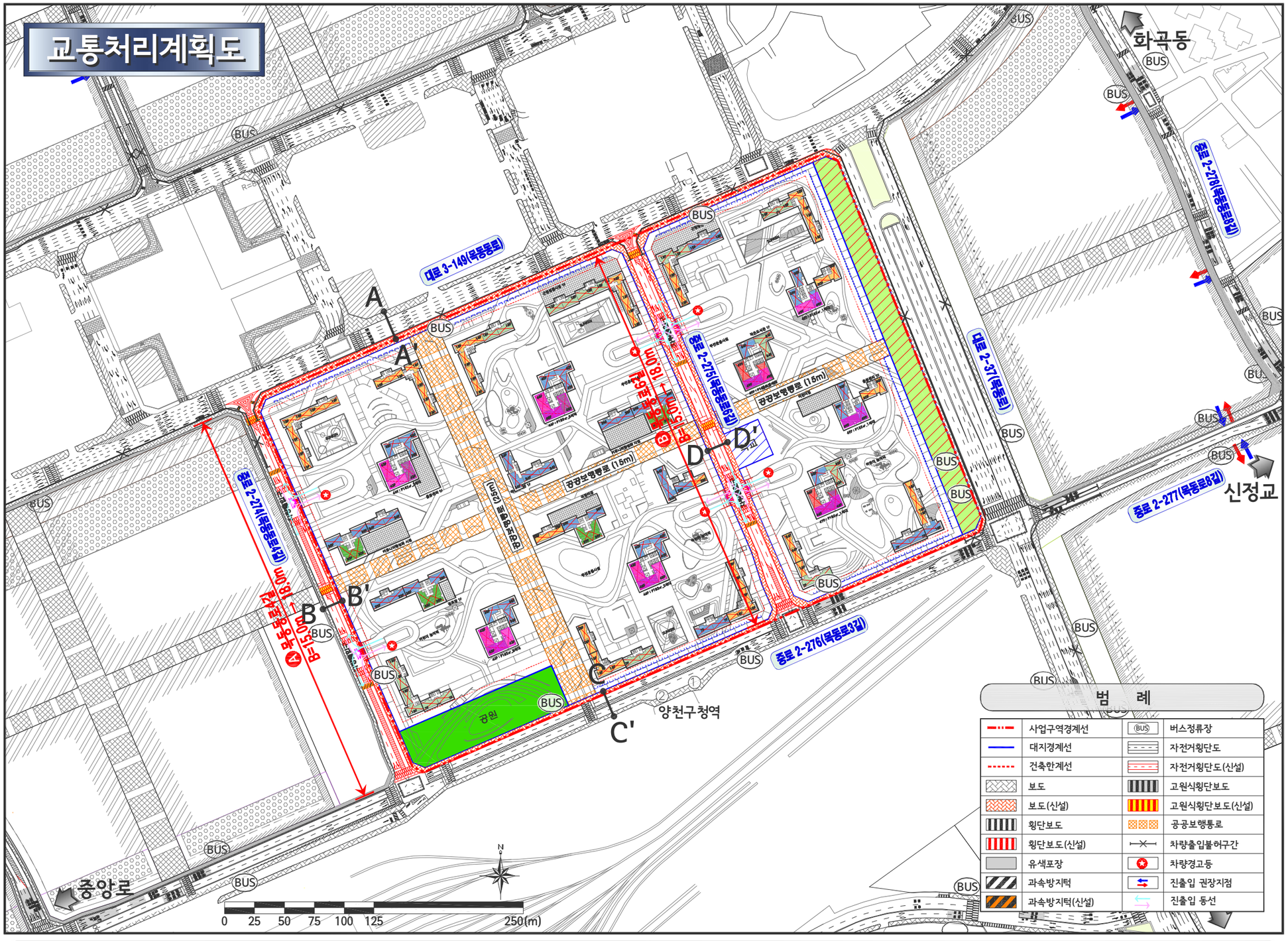
2) 개선효과

■ 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

[개선안 시행시 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지체(sec/pcu), 평균운영지체(sec/pcu) 사업시행시	신호최적화시	증감	서비스수준 변화
① 목동 10, 12단지 교차로	28.0	27.9	▽ 0.1	B ⇒ B
② 계남초교 교차로	40.1	37.6	▽ 2.5	C ⇒ C
③ 양천구청역 교차로	26.5	22.1	▽ 4.4	B ⇒ B
④ 목동13단지 앞 교차로	46.5	40.7	▽ 5.8	C ⇒ C
⑤ 목동 13, 14단지 교차로	69.2	58.2	▽ 11.0	D ⇒ D
⑥ 서울출입국관리사무소 교차로	36.5	31.5	▽ 5.0	C ⇒ C

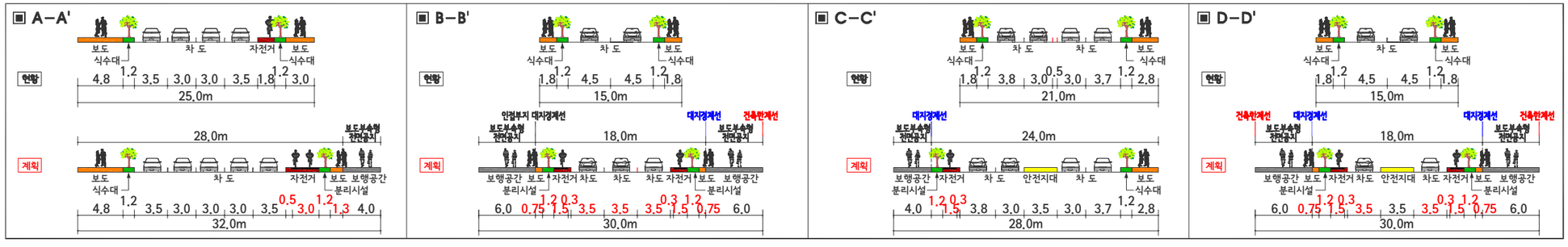
교통처리계획도



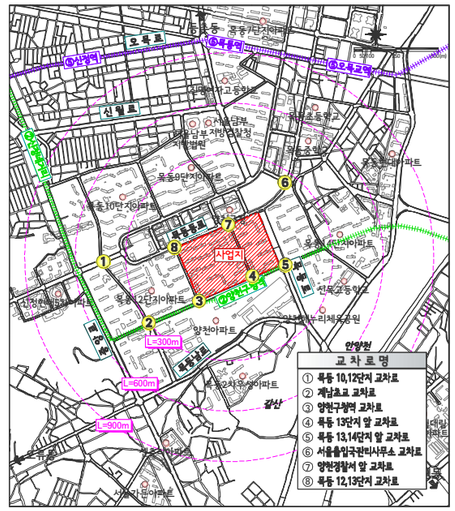
범 례

	사업구역경계선	BUS	버스정류장
	대지경계선		자전거횡단도
	건축한계선		자전거횡단도(신설)
	보도		고원식횡단보도
	보도(신설)		고원식횡단보도(신설)
	횡단보도		공공보행통로
	횡단보도(신설)		차량출입불허구간
	유색포장		차량경고등
	과속방지턱		진출입 권장지점
	과속방지턱(신설)		진출입 동선

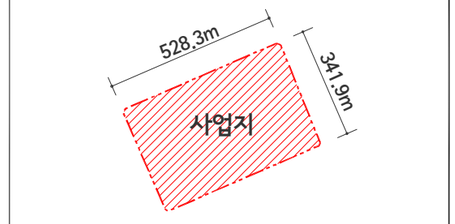
표 준 횡 단 면 도



위 치 도



사업지 제원



개 선 방 안

항 목	지점	개 선 내 용
주변차로 및 교 차 로	–	○장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시 (6개소)
	–	○사업지 주변 도로운영계획
	A	- 목동동로4길 : B=15.0m → 18.0m
	B	- 목동동로6길 : B=15.0m → 18.0m
	–	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 개선안 반영
		- 지구단위계획 도로운영계획안 반영
		- 차량진출입 불허구간 반영
진출입 등 선	–	○차량진출입구 설치 (6개소)
	–	○차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보 행 및 대중교통	–	○사업지내 보도부속형 전면공지 확보 (B=4.0~6.0m)
	–	○보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	–	○사업지내 공공보행통로 설치 (B=15.0m~25.0m)
	–	○사업지 주변 자전거전용도로 설치 (B=1.5m~3.0m)
	–	○자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치
주 차 시 설	–	○법정주차 : 5,008대
	–	○주차수요 : 4,965대(2034년, 원단위법)
	–	○계획주차 : 7,769대
		- 법정대비 155.1%, 수요대비 156.5%
	–	○통학차량 정차공간 설치
교통안전 및 기 타	–	○차량진출입구 차량경고등 설치 (6개소)

Ⅷ. 경관성 검토서

목 차

1 검토의 개요

1. 검토의 목적 ····· 3
2. 검토의 범위 ····· 3

2 현황 및 상위계획검토

1. 지역현황 ····· 4
2. 상위 및 관련계획 검토 ····· 5
3. 관련 법규 검토 ····· 10

3 경관 현황 검토

1. 대상지 경관현황 ····· 12

4 경관 계획 검토

1. 토지이용계획 ····· 14
2. 건축물계획 ····· 15
3. 녹지계획 ····· 19
4. 스카이라인 계획 ····· 20

5 조망분석

1. 조망분석의 전제 ····· 21
2. 조망점 선정 ····· 22
3. 경관시뮬레이션 ····· 24

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

- 사업지구형성으로 인한 영향이 예측되는 주변 지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향정도 파악 및 경관영향예측을 통한 저감방안 모색
- 사업지구 개발 시 요소별 경관 기본계획수립을 통한 바람직한 경관 창출 유도와 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

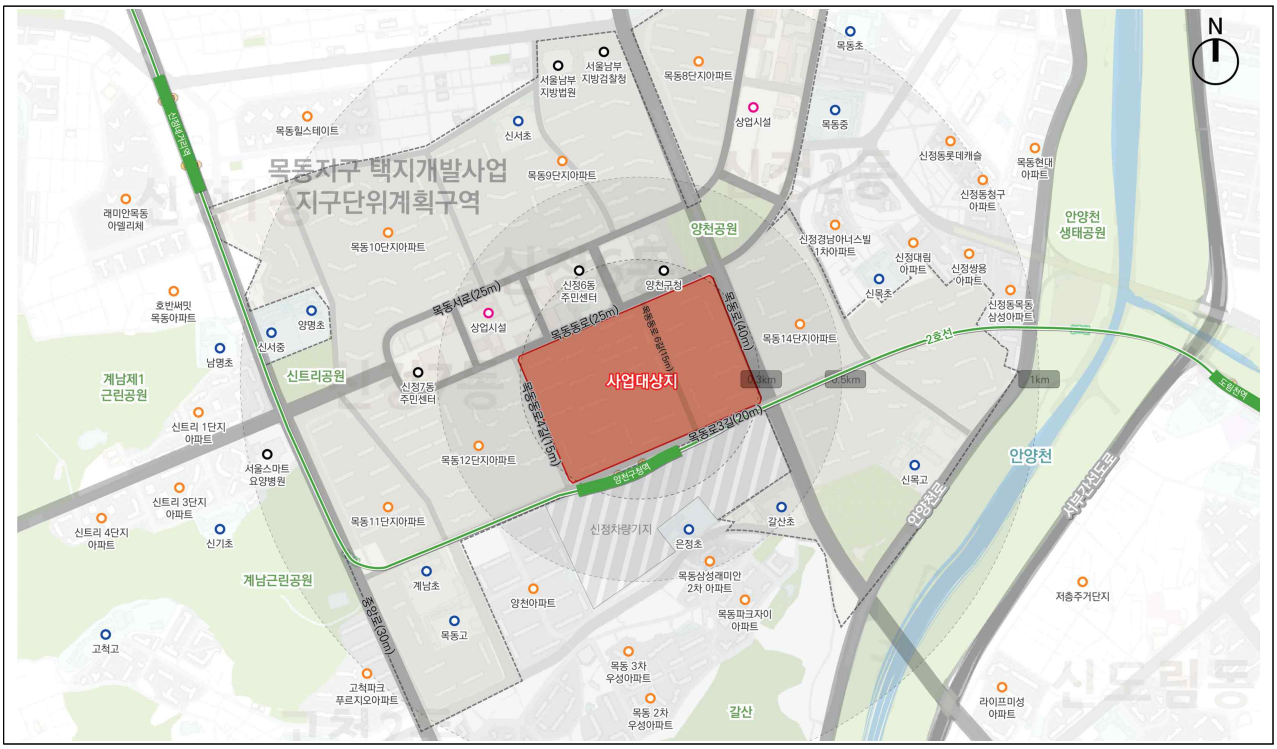
가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 양천구 신정동 327일대
- 면　　적 : 178,919.90㎡

나. 내용적 범위

- 사업지구와 주변지역 경관 현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립
- 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

< 위치도 >



2 현황 및 상위계획 검토

1. 지역현황



- 양천구는 한반도 중서부에 있는 서울시 서남부에 위치
- 동측 영등포구, 서측 경기도 부천시, 남측 구로구, 북측 강서구와 접하고 있음
- 면적은 17.41㎢로 서울시 면적의 2.87%를 차지함
- 전체면적 중 주거지역이 70%를 차지하며, 전체주택 중 44%가 아파트로 되어있는 전형적인 아파트 주거지역
- 2호선, 5호선, 9호선에 둘러싸여 있으며, 경인고속도로의 종점과 연결되는 신월나들목이 위치하여 외부에서의 접근성이 뛰어남

< 양천구 상징이미지 >

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>구조 - 꿩</td><td>구화 - 해바라기</td><td>구목 - 감나무</td></tr>
<tr><td>살고싶은 도시 살기좋은 양천</td><td>깨끗하고 건강한 도시,
안전하고 따뜻한 도시,
행복한 교육도시를 통해
누구나 살고 싶고,
언제나 머무르고 싶은
양천을 표현</td><td colspan="2">중앙의 동그란 모양은
해(陽)을 나타내며,
이를 둘러싼 3선은
미래지향적인 발전상을
형상화하였고 물결무늬
모양은 냇물(川)을
뜻하며 생동감이 넘치는
구의 모습을 표현</td></tr>
<tr><td colspan="2">브랜드슬로건 및 캐치프레이즈</td><td colspan="2">양천구 휘장</td></tr>
</table>

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040년 서울도시기본계획

1) 계획목표

- 미래상 : 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

2) 핵심이슈별 목표

핵심이슈	목표
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1. 걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성' 2. 수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편' 3. 새로운 도시공간의 창출, '기반 시설 입체화'
서울의 성장 견인 "도시 경쟁력"	4. 미래 성장거점 육성 및 연계, '중심지 기능 혁신' 5. 기술 발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'
대 전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6. 미래 위기를 준비하는, '탄소중립 안전 도시 구축' 7. 도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'

3) 공간구조계획

- 3도심, 7광역중심, 12지역 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 관리 방안 마련

< 12지역중심의 특성 및 육성방향 >

구 분	중심지명	개 발 방 향
도심권	동대문	도심형 특화산업 활성화를 위한 창조산업 지원 거점 -패션·문화 등 복합 기능을 강화하고 관광·산업 등 도심의 산업기능을 보완
동북권	성수	동북권 자족 기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활 서비스 중심지 -IT산업, 상업·업무의 복합시설을 집적하고 강남 도심의 산업·업무기능과 연계
	망우	동북부 수도권의 비즈니스와 생활 서비스 중심지 -우수한 대중교통 여건을 기반으로 권역 내 고차 생활 서비스 기능 강화, 가용지를 활용하여 산업·업무기능 육성
	미아	동북 2권 문화·쇼핑·업무의 중심지 -상업·업무와 문화, 교육의 기능을 확충하여 권역 자족성을 강화
서북권	연신내·불광	서북부 수도권 상업·문화 및 혁신산업의 중심지 -향후 GTX 신설에 따른 광역접근성 향상을 고려하여 업무·상업·문화 및 주거기능을 복합화하고, 혁신파크와 연계한 혁신산업 거점 조성
	신촌	대학 자원을 기반으로 한 창조 문화산업의 거점 -디자인·출판, 문화·예술산업을 육성하기 위한 인프라 및 환경 조성 -의료·AI 기술 등 IT융합 산업기능을 육성하며 관광·서비스산업과 연계
	마포·공덕	서울도심, 여의도를 지원하는 서북권의 업무중심지 -주변지역과 연계하여 근린상업·문화기능을 보완

구 분	중심지명	개 발 방 향
서남권	**목동**	**서남 1권의 상업·업무·문화 중심지** **-상업·업무·문화 중심 기능을 강화하고 생활 서비스 기능을 보완**
	봉천	행정·상업·문화가 복합된 서남 2권의 업무중심지 -대학과 낙성대 일대 R&D 기능을 연계하여 벤처 및 창업을 지원하는 업무·상업·여가·주거 등 복합기능을 육성
	사당·이수	광역교통 환승을 담당하는 쇼핑·여가 중심지 -수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 환승 체계를 구축하고, 상업·업무 복합 기능을 육성하여 고용기반을 마련하며, 권역 생활 서비스 기능을 강화
동남권	수서·문정	신성장 로봇·IT산업이 특화된 첨단산업·업무 서비스 중심지 -업무·상업을 비롯한 산업교류 기능을 강화하고 문화·여가 및 도심 주거 기능을 보완하며 수서와 문정 간 공간적·기능적 연계 강화
	천호·길동	서울 동부의 상업·업무복합 중심지 -업무·상업 중심기능을 강화하고 쇼핑·여가·문화 등 일자리 지원 및 생활문화기반을 활성화하며, 광역교통 기능을 제고

4) 생활권계획

- 생활권의 공간범위는 도심, 동북, 서북, 서남, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분하며 대상지는 서남권에 해당됨

“교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”	
도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시 경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 ◦ 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 ◦ 마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 ◦ 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 ◦ 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 ◦ G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활 편익 시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	◦ 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반 시설 입체 복합화 추진 ◦ 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 ◦ 도심 첨단 물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	◦ 수경축 및 남북 녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	◦ 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 ◦ 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

나. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상

서울 경관의 미래상과 목표

미래상

자연과 역사가 어우러진
매력있는 경관도시 서울

경관 유형별 목표

친근한 자연녹지경관	새로운 수변경관	다채로운 역사문화경관	활력있는 시가지경관
서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는	도시적 매력과 자연성이 조화되는	옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는	도시와 가로의 특성이 살아있는

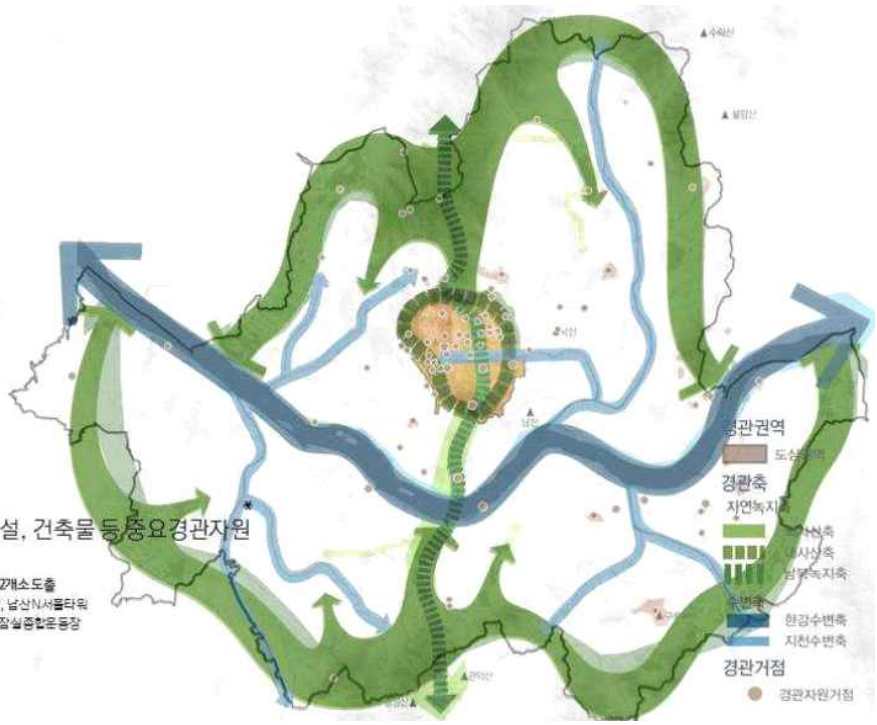
2) 경관구조 설정

경관권역
- 역사도심권역
  사대문안+한양도성

경관축
- 자연녹지축
  내사산, 외사산, 남북녹지
- 수변축
  한강, 지천

경관거점
- 경관자원거점
  국가지정문화재 + 공공시설, 건축물 등 중요경관자원

* 2009 경관계획 준용
* 전문가자문, 시민 설문조사 결과를 토대로 127개소 도출
  서울광장(시청), 광화문광장, 세운상가, DDP, 남산N서울타워, 김포공항, 63빌딩, 국립중앙박물관, 세빛섬, 잠실종합운동장 무역센터, 롯데타워



3) 경관구조별 기본 구상

경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치 밀집지역의 역사성 유지관리 ◦ 중요경관자원의 상징성 유지를 위한 주변지역 경관관리

- 이하여백 -

< 수변축-안양천, 도림천 >


녹지공간 조성 및 녹지네트워크 확산
- 보행접근성 개선 및 둔치 공원화 등을 통한 수변공간 이용 활성화
- 배후주거지와 연계한 수변휴력 확대
- 생태경관연계와 보행접근성 개선을 통한 네트워크 연결
보행녹지축 조성 및 접근성 개선
- 연결부 천변 소공원 조성 및 보행접근성 개선
- 수변특화공간 조성 및 보행접근 개선
대규모 시설 디자인 및 접근성 개선
- 고가철도구조물 경관개선
- 고가철도 상부에 입지한 승강장 등 디자인 개선
수변경관을 고려한 개발사업 등 경관관리
- 유수지 생태공원과 연결하는 녹지축 조성 (구로차량기지 이전부지)
- 보행접근성 개선 및 둔치 공원화를 통한 수변공간 이용활성화
사업대상지
안양천
대방천
도림천
목감천
통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보
- 보행접근성 개선 및 둔치 공원화를 통한 수변공간 이용활성화
유수지
합수부
지천통경축
수변 녹도조성
간선도로 지하화구간
녹지네트워크
개발사업
정비사업
표고 40m이상

3. 관련 법규 검토

가. 경관법(2019.3.14.)

• 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음.

< 경관법 주요 내용 >

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관 협정제도의 도입
제5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관심의 ◦ 개발사업의 경관심의 ◦ 건축물의 경관심의	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의
제6장	경관위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2024.8.7.)

• 국토의 이용 및 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

< 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관 관련 내용 >

구분	법률	시행령 (2024.9.20.)
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시 · 군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	◦ 필요한 경우에는 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구 지정 (제37조-①-1)	◦ 경관지구의 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) ◦ 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분 (특화경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	◦ 도시경관계획수립 (도시지역) ◦ 일반경관지구 (경관지구 행위제한-용도,건폐율,높이,규모제한) ◦ 경관지구계획수립 (경관지구)

다. 서울특별시 경관 조례(2024.5.20.)

• 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음

< 서울특별시 경관 조례 경관 관련 내용 >

조	구분	주요내용
제7조	경관계획의 내용	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
제9조	경관사업의 대상	1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 2. 도시경관의 기록화 사업 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

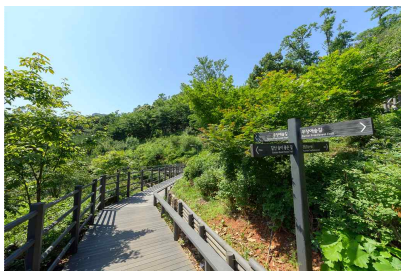
3 경관 현황 검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지는 동측 안양천, 남측 갈산이 인접하여 위치함
- 북측으로 양천근린공원과 인접하며, 주변으로 다양한 규모의 근린공원이 분포하고 있음

< 자연경관 현황사진 >

		
안양천	갈산	양천근린공원

나. 인문경관 현황

- 대상지 동측으로 서부간선도로와 지하도로가 지나가고 있으며 남측으로 지하철 2호선 양천구청역이 인접하여 있음
- 반경 1km 이내에 다수의 교육시설이 위치하며 북측으로 상업시설 및 공공기관이 인접하여 있음
- 대상지와 인접하여 개발예정인 다수의 공동주택이 위치하여 있으며 남측 목동로3길 인접하여 신정차량기지가 위치해 있음

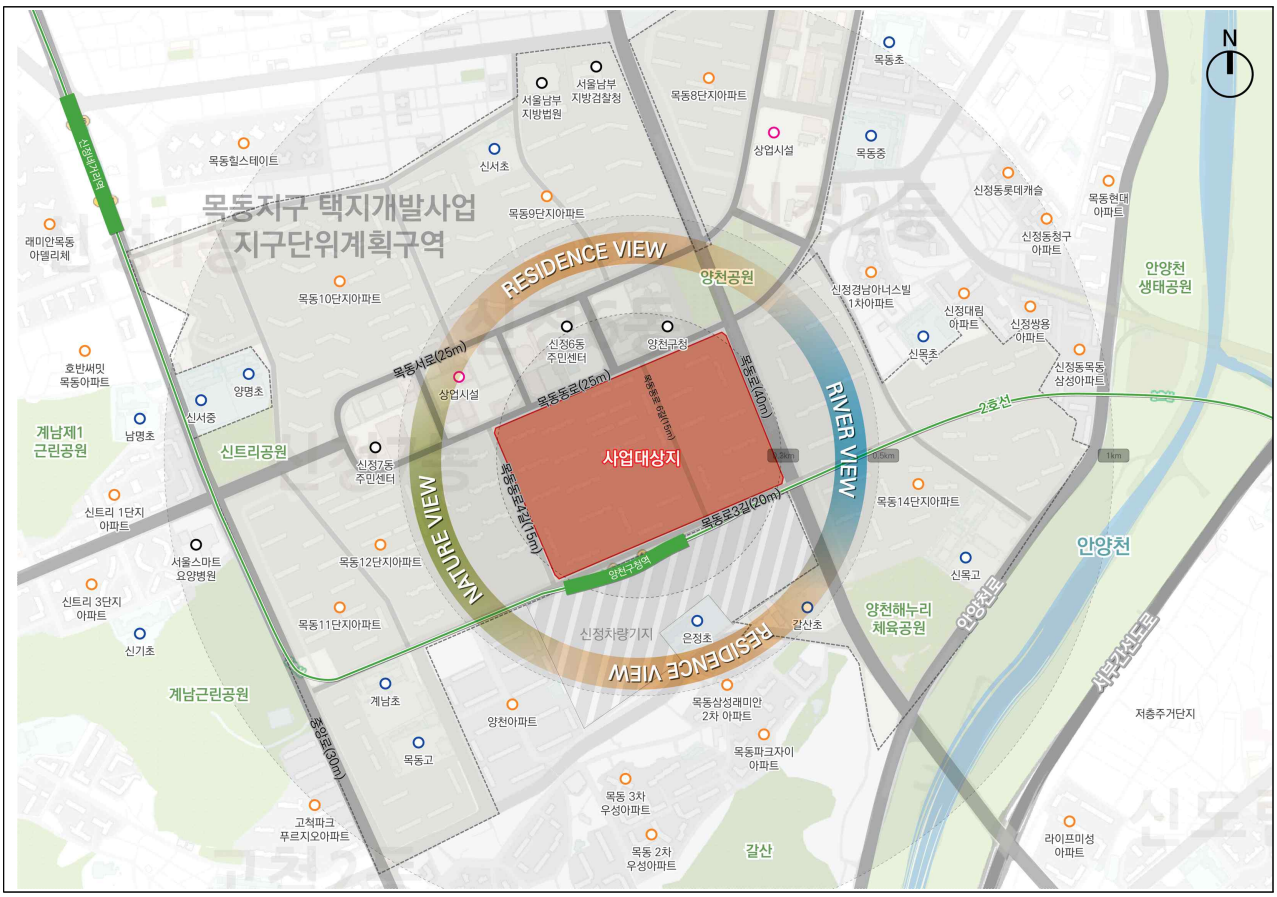
< 인문경관 현황사진 >

		
양천구청	신정차량기지	교육시설(은정초등학교)

2. 경관현황 종합분석

- 대상지는 목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역내에 위치하며 대상지 부근으로 개발예정인 공동주택들이 다수 위치해 있음
- 남북측으로는 주거시설이, 동서측으로는 경관자원이 위치해 있으며 다양한 규모의 근린공원들이 대상지 반경 1km이내에 다수 위치해있음
- 동측 안양천 방면으로는 서부간선도로가 지나가며 남측으로는 지하철 2호선이 지나가고 있음
- 은정초등학교, 갈산초등학교, 신목초등학교 등 반경 1km이내에 다수의 교육시설이 인접하여있음

< 경관현황 종합분석도 >



4 경관계획 검토

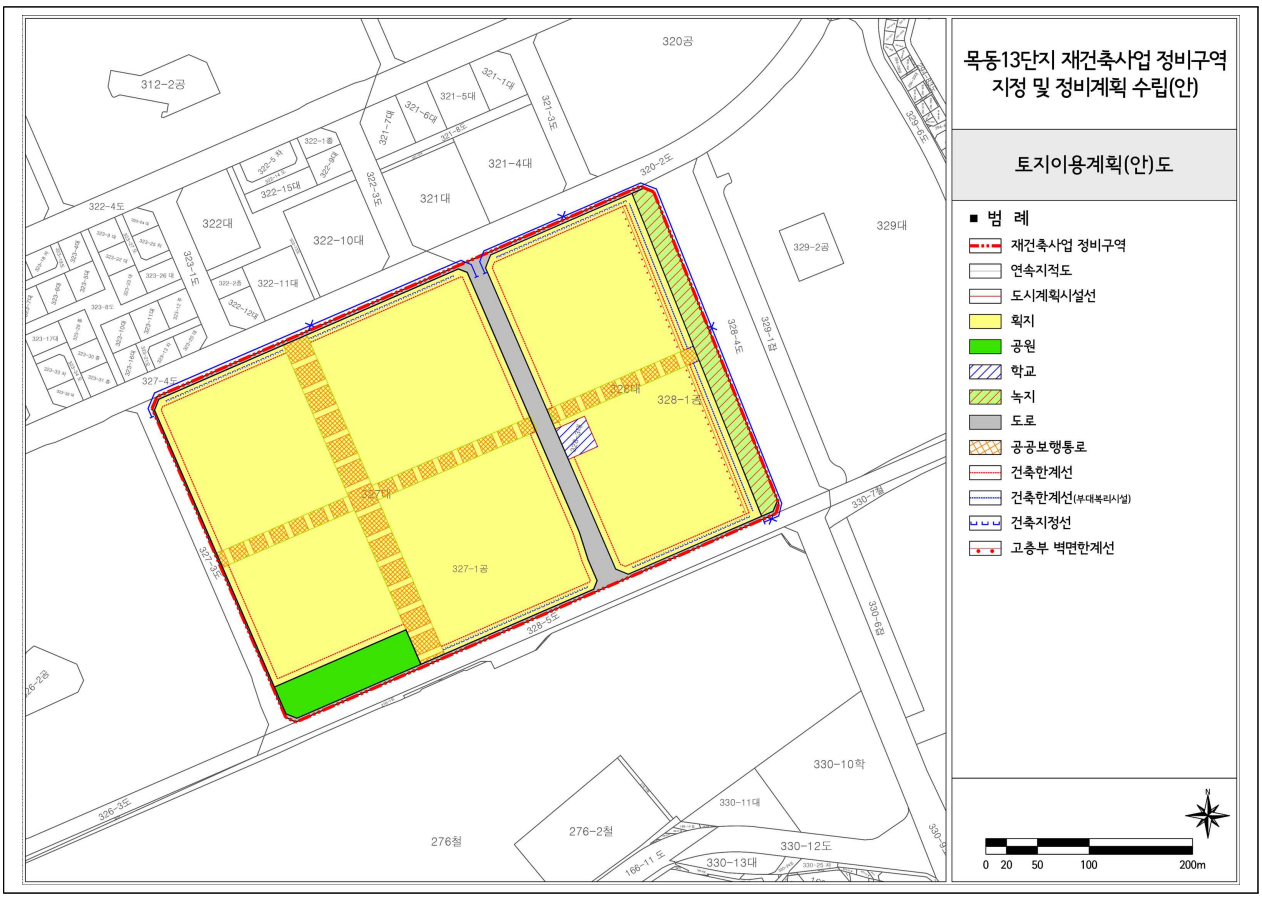
1. 토지이용계획

- 주변지역의 현황을 고려하여 주변환경 및 지형에 조화되는 계획 수립
- 환경친화적 주거단지 조성을 위한 적정밀도를 유지하며 효율적·경제적인 토지이용계획 수립
- 계획구역 내·외 경관 및 스카이라인을 고려한 계획수립

< 토지이용계획표 >

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		178,919.9	100.0	
정비기반시설 등	소계	22,581.7	12.6	
	도로	9,935.4	5.6	
	녹지	6,654.3	3.7	
	공원	5,000	2.8	
	유치원	992.0	0.6	
획지	소계	156,338.2	87.4	
	획지 1	105,639.8	59.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	50,698.4	28.4	

< 토지이용계획도 >



2. 건축물계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획하며 공동주택단지에서 동별 인동간격, 전면 건축선 후퇴, 조경 확보 면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시스카이라인 등을 고려하고 아파트 단지 내에 보다 쾌적한 오픈스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	제3종일반주거지역	21.40%	299.98%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 양호한 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 높이계획은 당해 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획
- 건축물의 높이는 계획구역 및 주변의 안정적인 도시 스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	7층	49층	-

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

- 경계부 중, 저층 주동 배치를 통해 인접 경관자원으로의 조망권을 보전하고, 단지 내 중심부 고층 주동 배치를 통해 상징성 및 인지성 제고
- 시각통로를 확보하는 주동배치를 통해 차폐감 최소화
- 인접 개발단지와의 보행 연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 배치계획
- 사업대상지의 위치 및 특성을 고려하여 대상지 인접 도로 주변 오픈스페이스 조성을 고려하여 배치하고 보행자 및 이용객의 접근성 고려

< 공동주택 배치계획 >



2) 공동주택 건축물 입면 및 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태미를 담기 위해 입면분할 계획
- 건축물 입면은 다양한 모듈 및 수직·수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 건축물 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 투명한 소재 사용을 통해 시각적 위압감 완화 및 원경에서의 인지성 및 상징성 제고
- 옥상에 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

< 공동주택 입면 및 형태계획 >

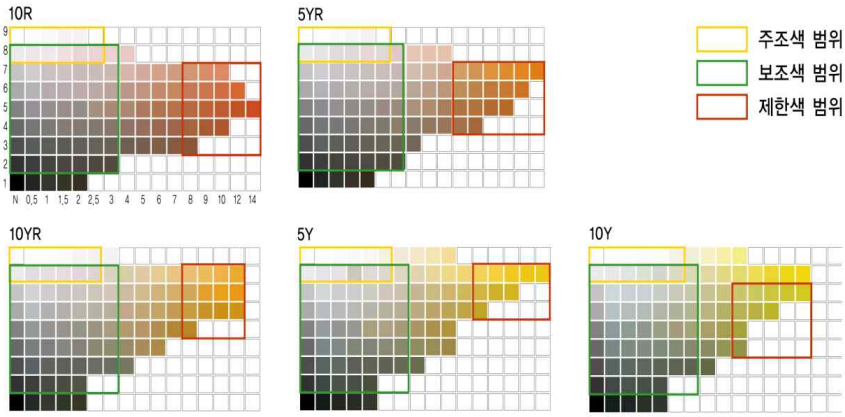


3) 색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성있게 보여야하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연경관과 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야함
- 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채 적용

< 수변경관 권장색채 사용 범위 >

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색 조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 – 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 – 명도2~9채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 – 원색제한 

< 색채계획 예시 >



4) 야간경관계획

- 서울시 야간경관 가이드라인을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조· 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 구조 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있도록 계획함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획수립

< 빛 방사 허용기준 >

※ 서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛방사 허용기준 등에 준하여 작성

구분	적용 시간	기준값	조명환경 관리구역					단위
			제1종	제2종	제3종	제4종		
						준공업	상업	
발광표면 휘도	해진 후 60분~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	20 이하	25 이하	cd/㎡
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	240 이하	300 이하	

< 오픈스페이스 조명기준 >

※ KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집 밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장, 벽	15-20-35
	전반조명	3-4-6

< 야간경관 예시 >



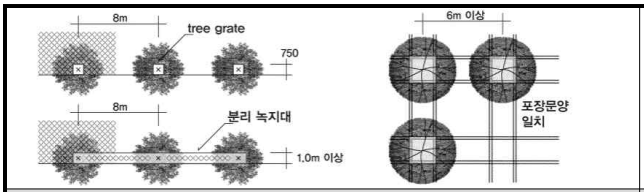
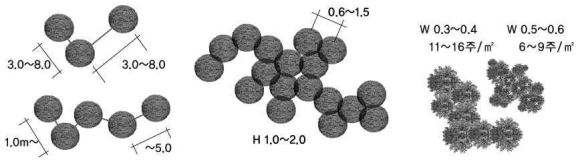
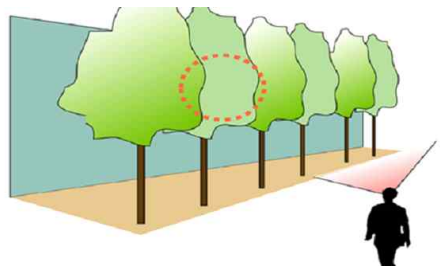
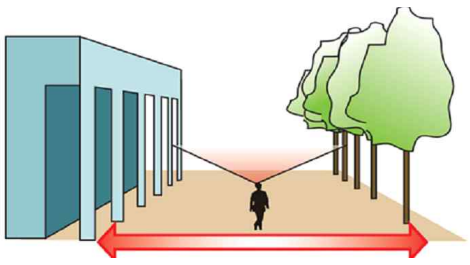
3. 녹지계획

가. 녹지계획

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

나. 조경계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

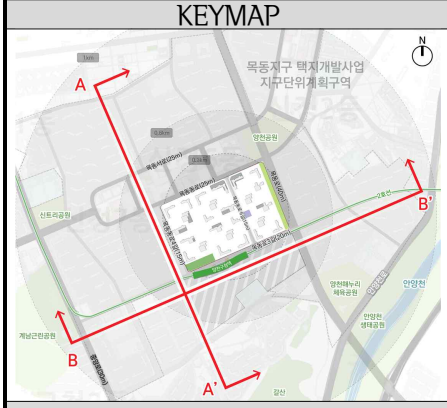
<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>• 녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
• 가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대</td><td>• 건축물을 이격배치하여 보행자 시점에서의 시야확보 및 시각적 위압감 완화
• 환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능</td></tr>
</table>

4. 스카이라인 계획

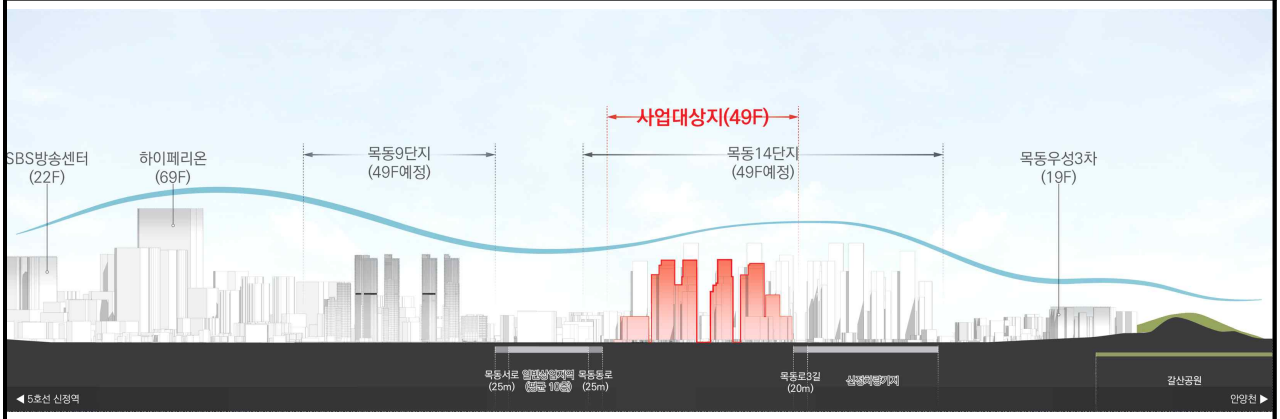
가. 기본방향

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

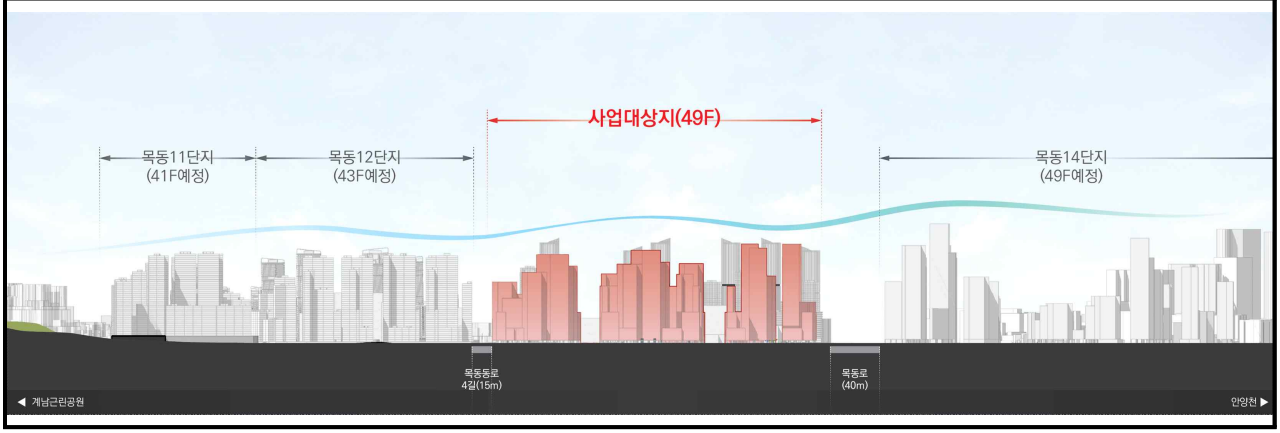
나. 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	◦ A-A' | 대상지 경계부 방면으로 점차 낮아지는 주동 배치 및 인접 개발지역과 함께 안양천변으로 점차 낮아지는 텐트형 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 ◦ B-B' | 계남 근린공원방면에서 안양천변으로 인접 추후 개발될 예정지역들과 함께 리드미컬한 스카이라인 조성이 예상됨

A-A'



B-B'



5 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

- 관찰자가 존재하고있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개 념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200~500m 내에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 500m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

- 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라고 하며, 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함
- 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함
- 장소로서의 조망점 (주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

다. 조망권역에 따른 평가내용

구분	평 가 내 용	평 가 기 준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성여부
중경	지역주민의 조망권확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 과업대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

2. 조망점 선정

가. 조망점 선정기준

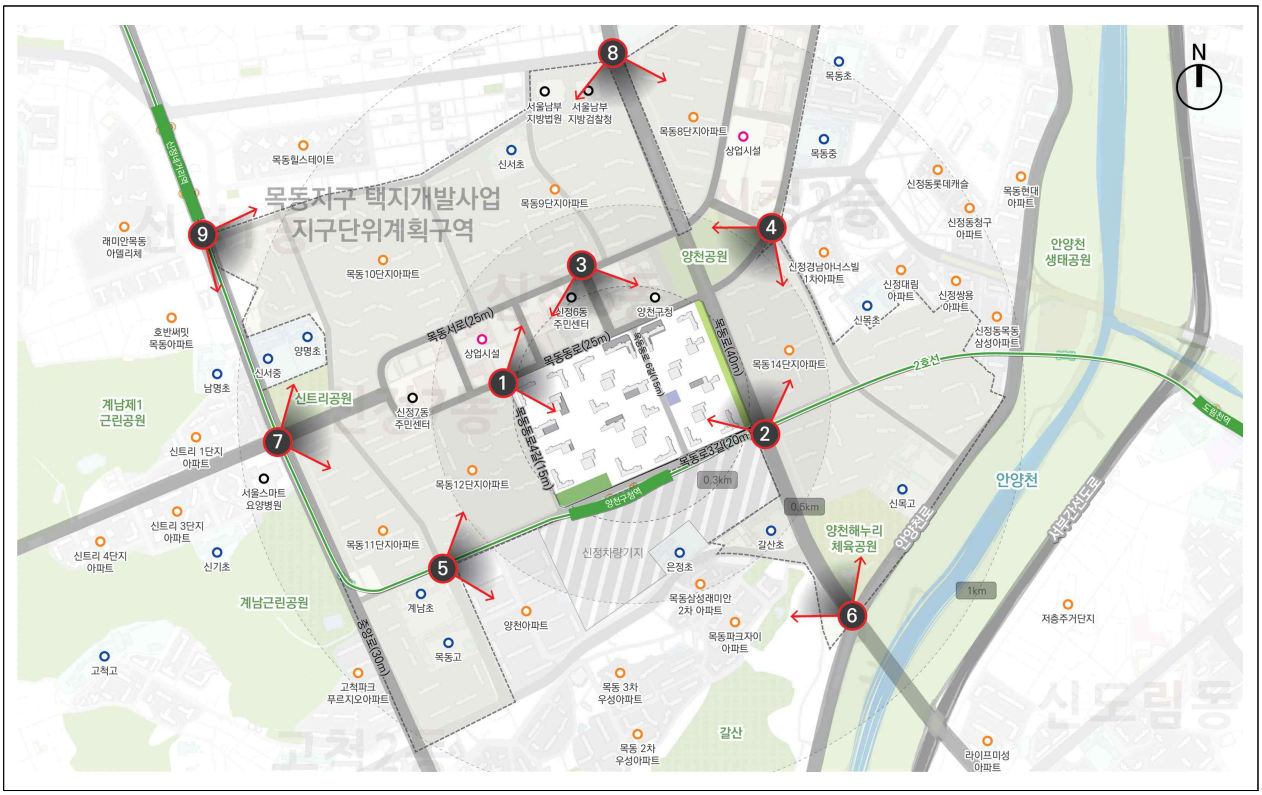
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망 방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈 스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변 지역을 통과하는 주요 도로와 주요 시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어있는 장소로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

*거리 기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

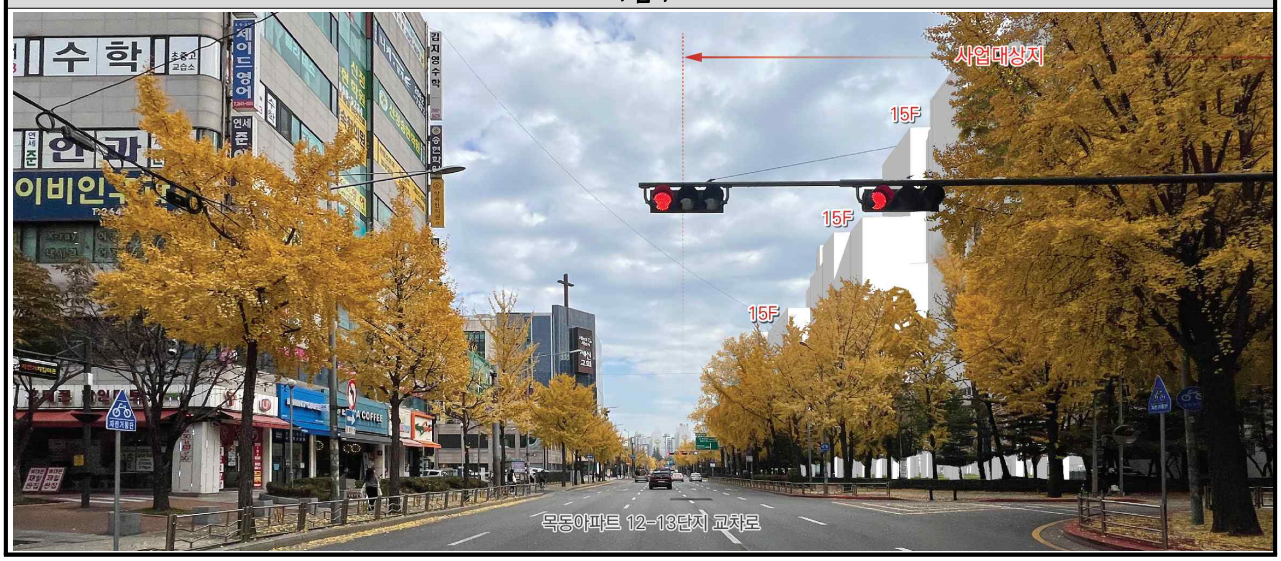
구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	서측 약 35m	목동 12-13단지 교차로	
	2	동측 약 40m	목동 13단지 교차로	
중경	3	북측 약 200m	목동 9단지	
원경	4	북동측 약 260m	서울 출입국 외국인 사무소 교차로	
	5	남서측 약 340m	계남초등학교	
	6	동남측 약 560m	오금교	
	7	동측 약 610m	신트리공원 앞 교차로	
	8	북측 약 670m	남부법원, 검찰청 사거리	
	9	북서측 약 990m	신정네거리역 1번 출구	

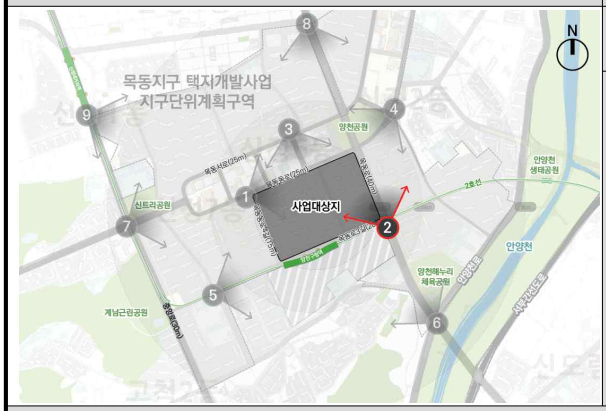
< 조망점 위치도 >



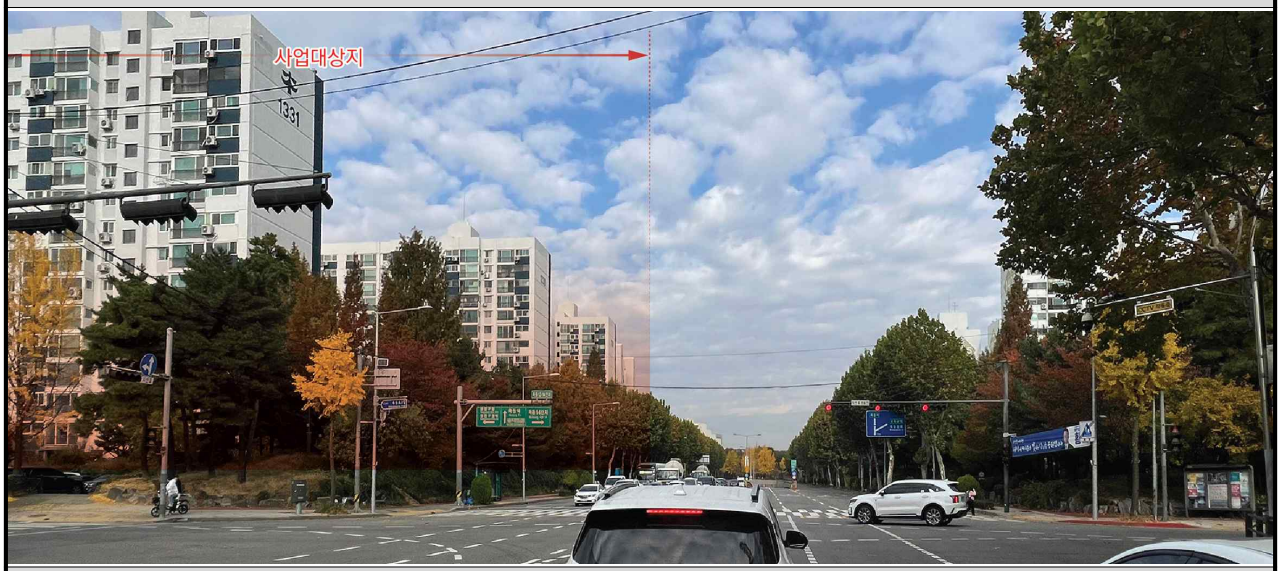
3. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

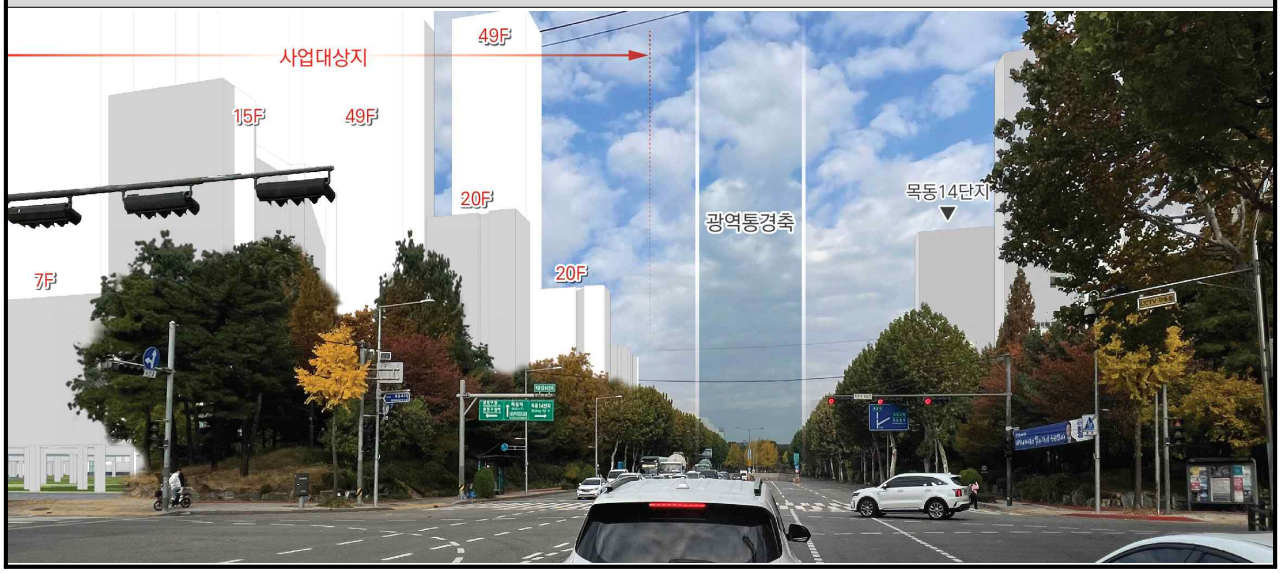
<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 1</th><th>목동 12-13단지 교차로</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>서측 약 35m 지점</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>목동동로를 따라 좌측 상업시설과 함께 조망되며 경계부 인접 중, 저층배치로 조망권확보 및 근린생활시설 배치계획을 통해 기존 상업시설과 함께 활발한 가로경관을 형성할 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

KEYMAP	조망점 2	목동 13단지 교차로
	가시거리	동측 약 40m 지점
	분석내용	목동로를 따라 대상지와 인접 개발 예정지인 목동 14단지가 함께 조망되며 비슷한 규모의 개발 예정지와 함께 경관적 변화가 클 것으로 예상됨

사업전



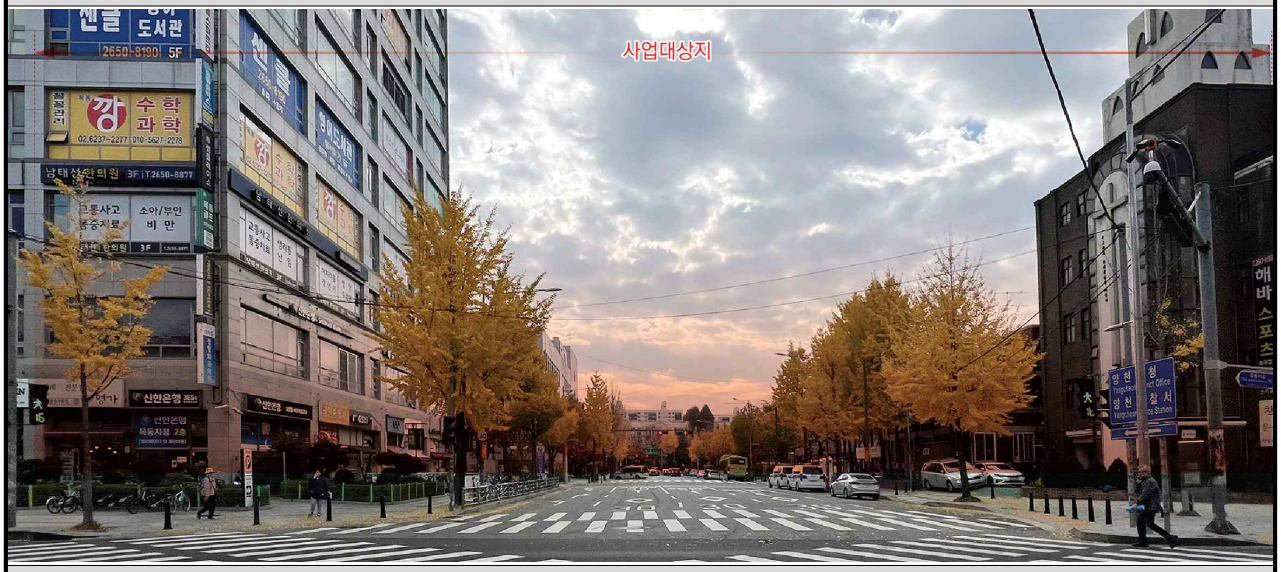
사업후



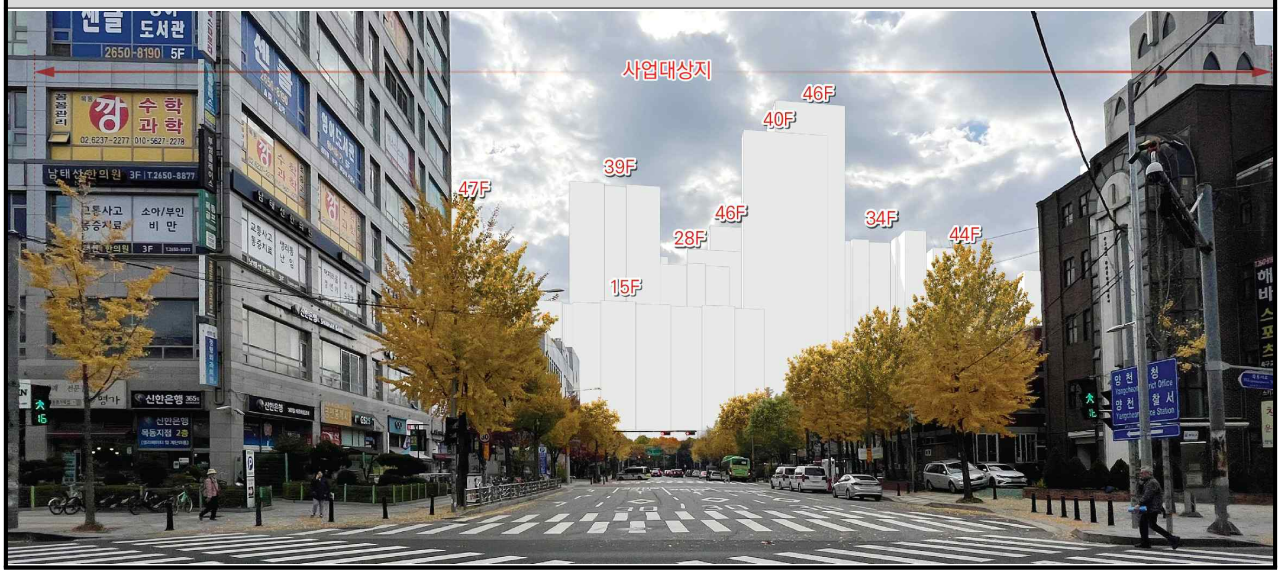
나. 경관시뮬레이션-중경

KEYMAP	조망점 3	목동 9단지
	가시거리	북측 약 200m 지점
	분석내용	목동 9단지 아파트 앞에서 바라본 조망으로 대상지 전면이 조망되며 고층의 수직경관을 형성하여 입면 분절 및 색채계획을 통한 시각적 위압감 완화가 필요할 것으로 예상됨

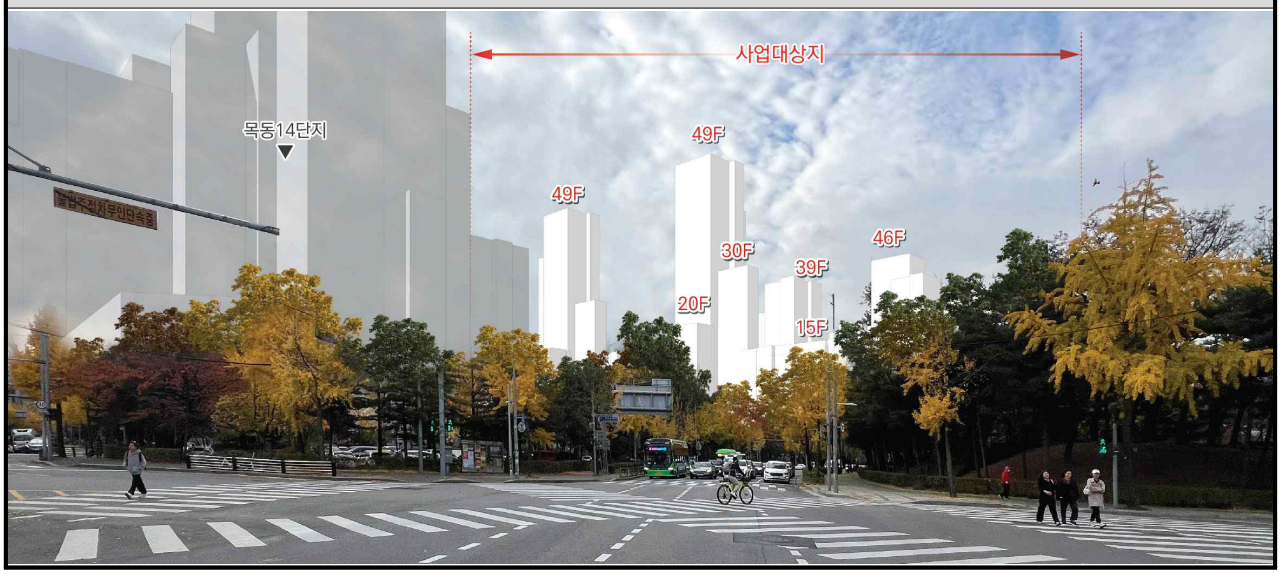
사업전

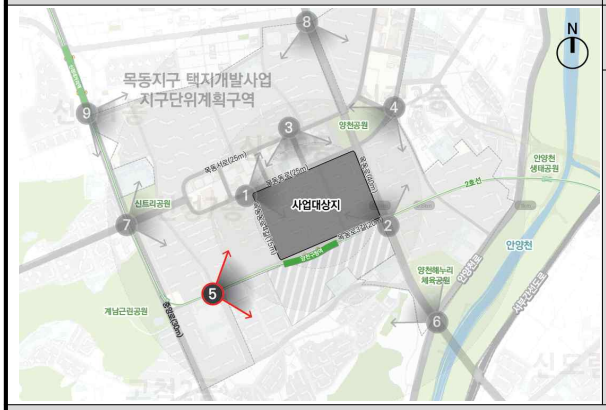


사업후



다. 경관시뮬레이션-원경

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 4</th><th>서울출입국 외국인사무소 교차로</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>북동측 약 260m 지점</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>인접한 목동 14단지가 함께 조망되며
대상지와 비슷한 규모의 개발계획으로
리드미컬한 도시 스카이라인 형성이 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

KEYMAP	조망점 5	계남초등학교
	가시거리	남서측 약 340m 지점
	분석내용	계남초등학교에서 바라본 조망으로 인접 개발예정지인 목동 12단지와 함께 조망되나 목동 12단지에 의해 차폐되어 대상지 조망이 어려울 것으로 예상됨

사업전



사업후

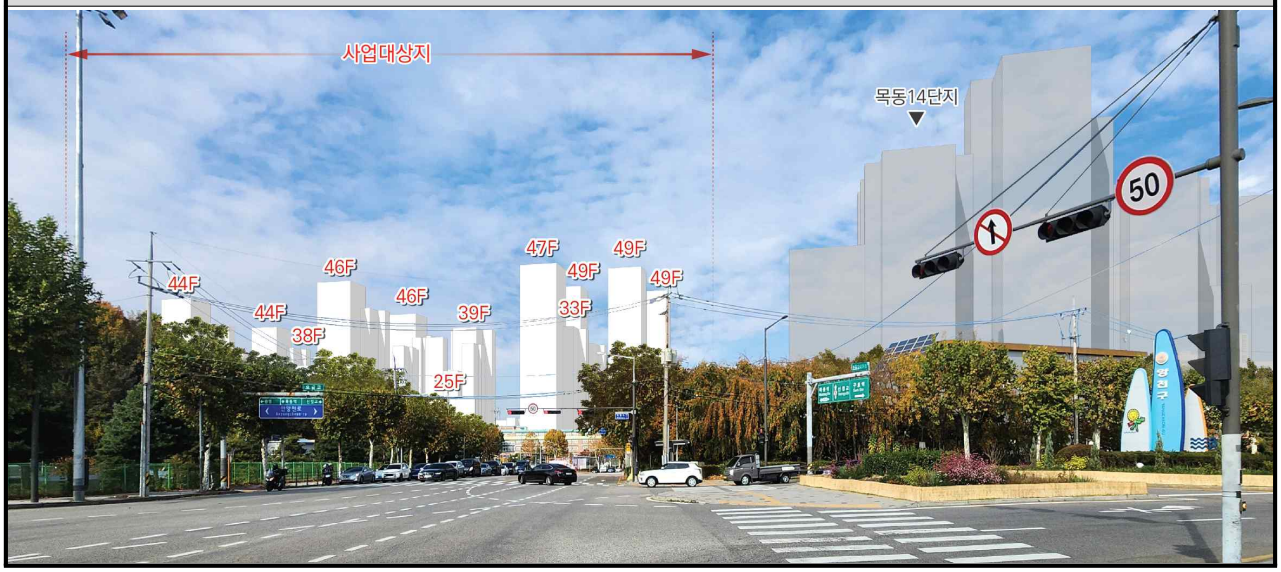


KEYMAP	조망점 6	오금교
	가시거리	동남측 약 560m 지점
	분석내용	외부에서부터 진입하는 오금교에서 바라본 조망으로 목동 14단지 및 자연녹지와 함께 조망되며 자연과 도시의 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

사업전

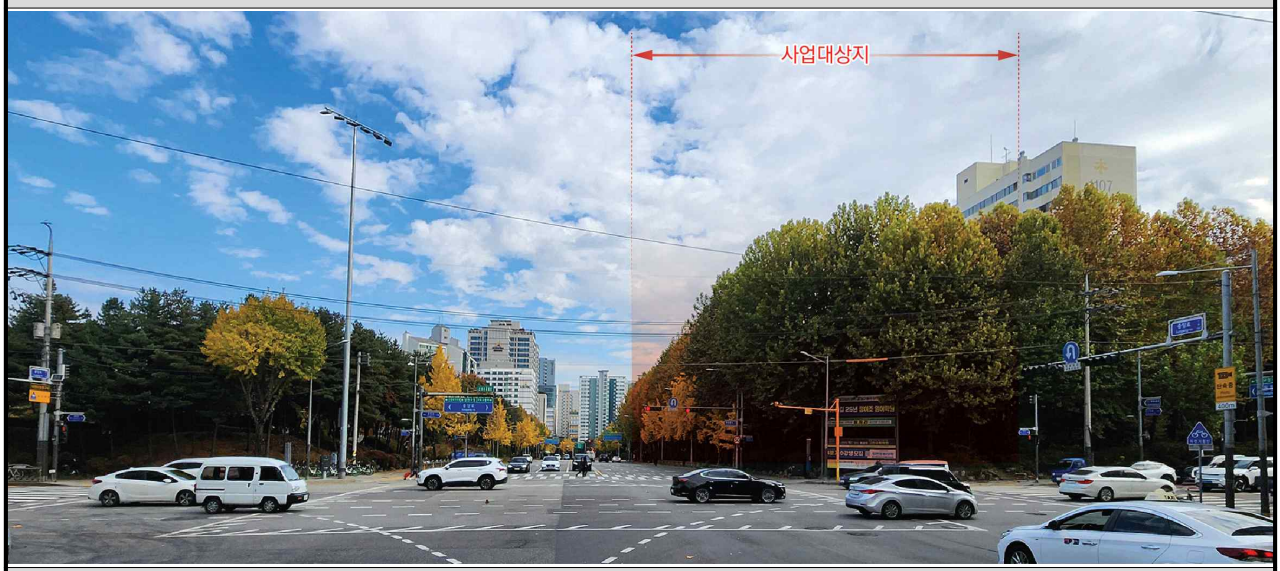


사업후

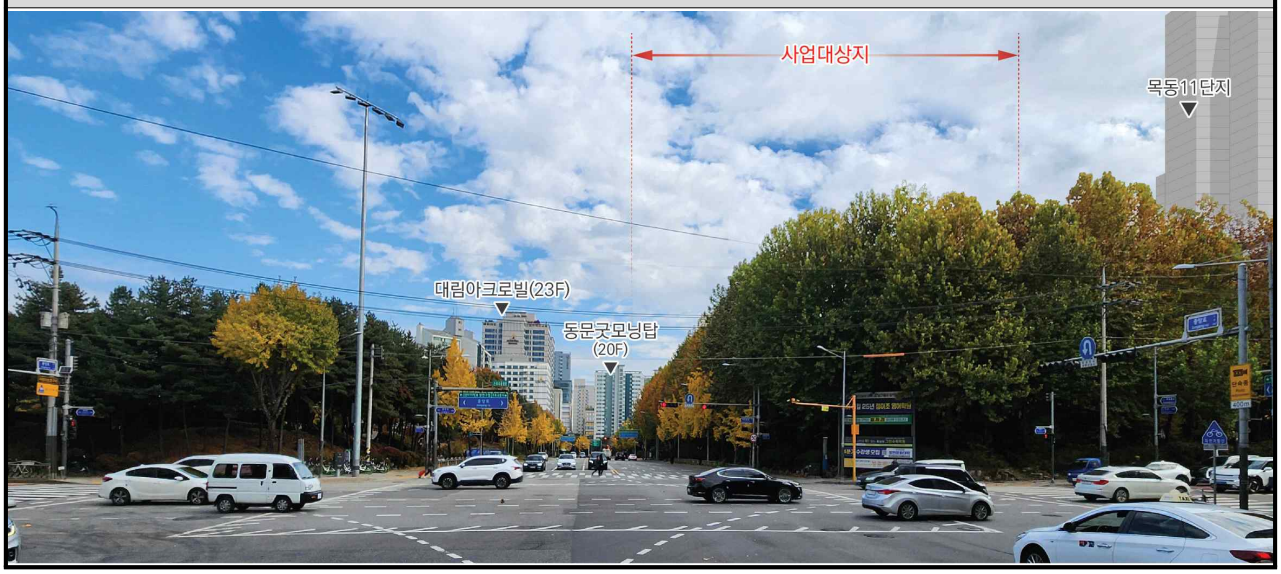


KEYMAP	조망점 7	오금교
	가시거리	동측 약 610m 지점
	분석내용	신트리공원 앞 교차로에서 바라본 조망으로 목동 11단지가 함께 조망되며 기존 식재에 의해 차폐되어 경관적 변화는 미미할 것으로 예상됨

사업전

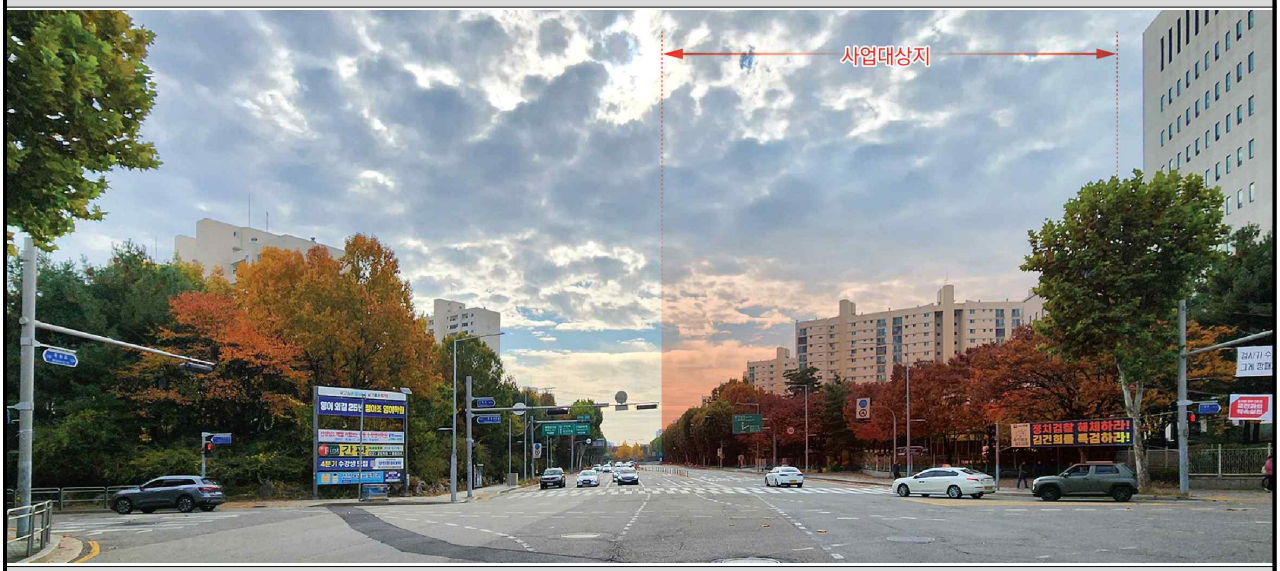


사업후

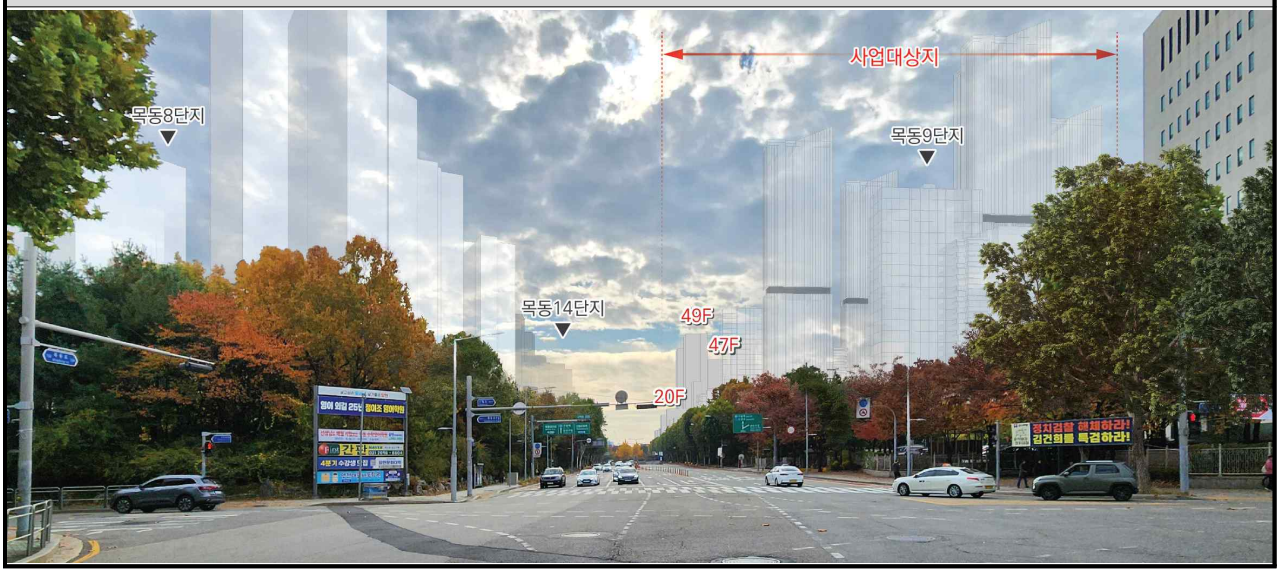


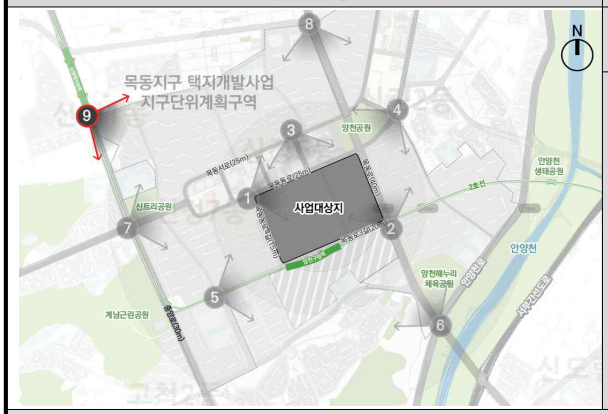
KEYMAP	조망점 8	남부법원, 검찰청 사거리
	가시거리	북측 약 670m 지점
	분석내용	원경인 남부법원, 검찰청 사거리에서 바라본 조망으로 추후 목동 9단지 개발 시 대부분 차폐되어 상층부 일부만 조망되고 기존 스카이라인에 순응하는 도심 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 9	신정네거리역 1번출구
	가시거리	북서측 약 990m 지점
	분석내용	신정네거리역 1번출구에서 바라본 조망으로 인접 상업시설들에 의해 대상지는 차폐될 것으로 예상되어 경관적 변화가 적을 것으로 예상됨

사업전



사업후



Ⅸ. 환경성 검토서

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 2, 4등급, 개별비오톱평가도 3등급 및 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 안양천 및 인근 공원녹지와 도로로인해 단절된 상태	• 계획지구 내 녹지계획을 수립	
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공공시설, 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 6.98~4.71m, 평균 경사도 0.12°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 공공주택용지 내 조경녹지 계획	• 생태면적률 32.13%	
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 높은 4층 이상 주거지 및 일부 공원 등 조경수목식재지로 온도가 높은 편	• 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로 · 세로환경을 조성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 주변으로 양천근린공원, 갈산, 안양천 등 위치	• 목동동로4길, 목동로3길, 목동동로, 목동로와 연계한 공공보행통로 계획 • 계획지구 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보	
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 최고 지상 49층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	• 주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	• -	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

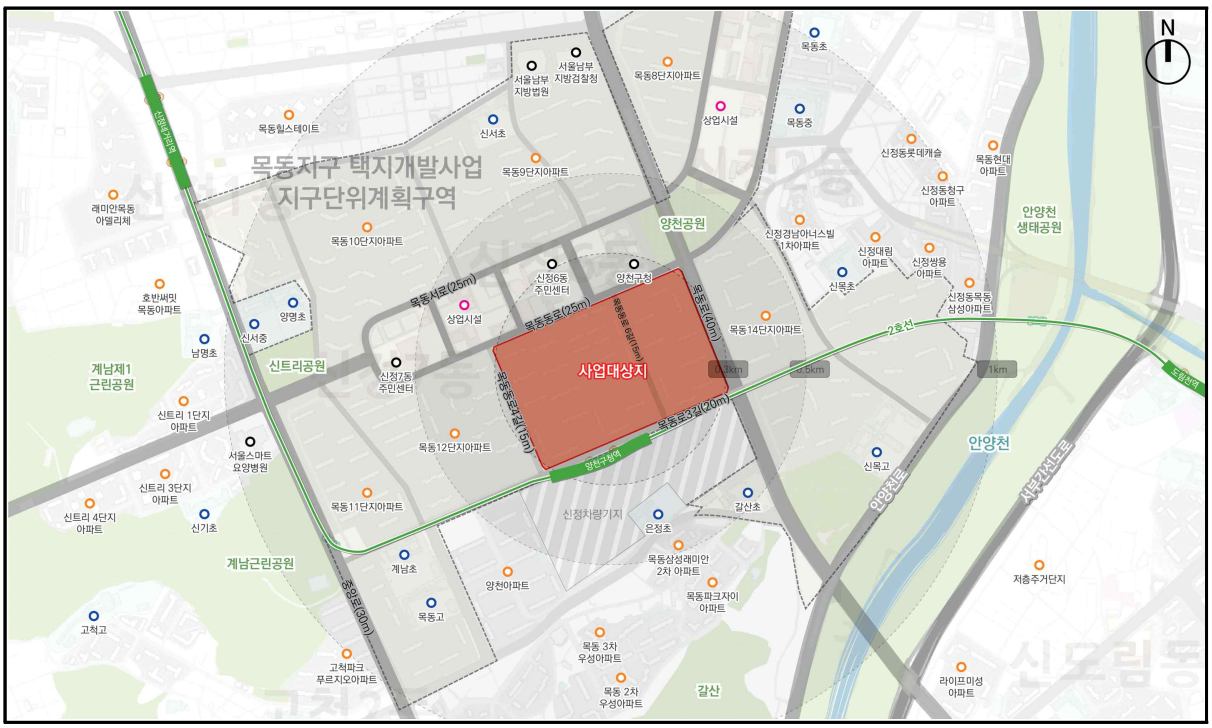
1. 계획의 배경 및 목적

- 계획지구는 지하철 2호선 양천구청역에 인접한 1차 역세권에 입지하고 있고, 20년 이상 경과된 노후·불량주택단지로 주거환경이 열악함.
- 이에 목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 지정 및 수립을 통해 양천구 신정동 327번지 일원의 토지이용을 합리화 및 양호한 주거환경을 확보를 추구하고자 함.

2. 계획의 내용

- 계획명 : 목동13단지 재건축정비사업
- 위치 : 서울특별시 양천구 신정동 327번지 일원
- 면적 : 178,919.90㎡

[위 치 도]

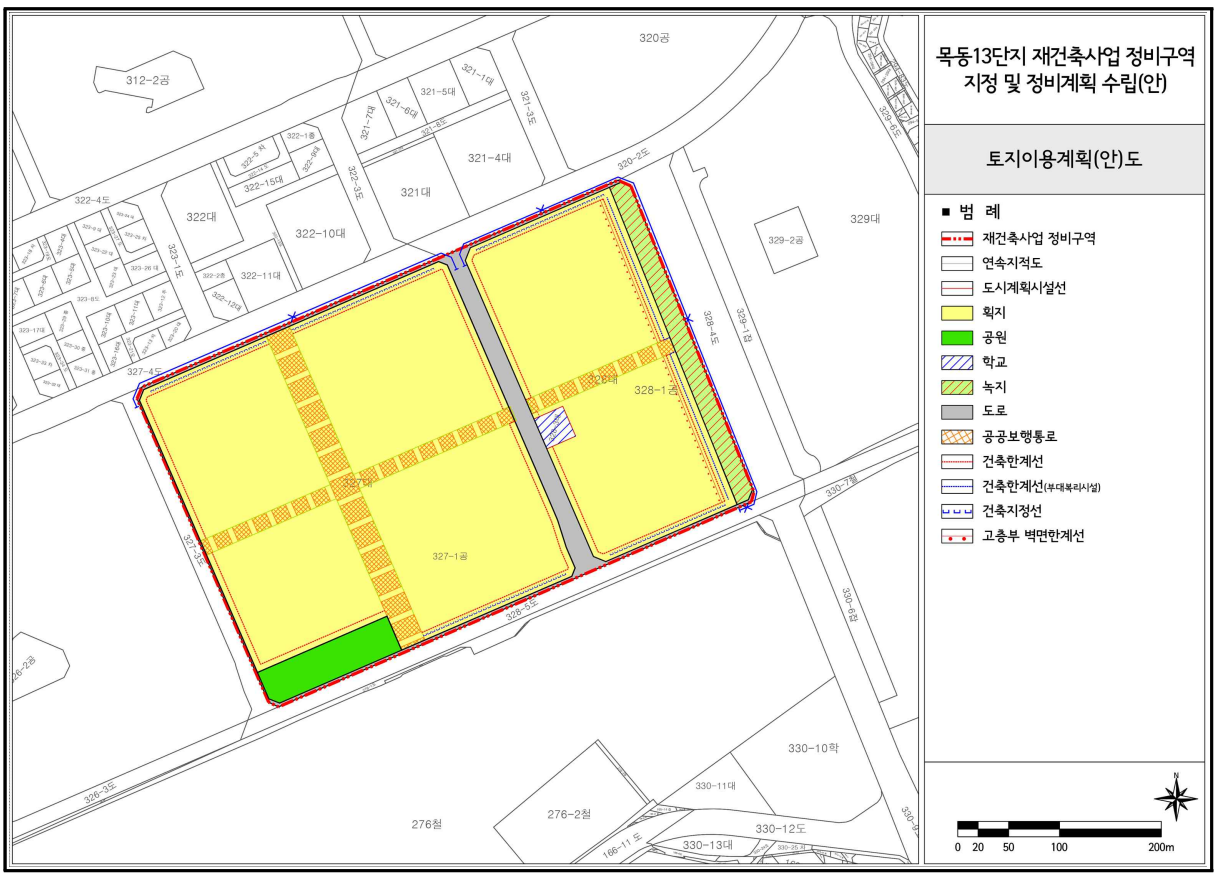


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		178,919.9	100.0	-
정비기반 시설등	소 계	22,581.7	12.6	-
	도 로	9,935.4	5.6	-
	녹 지	6,654.3	3.7	-
	공 원	5,000.0	2.8	-
	유치원	992.0	0.6	-
획지	소 계	156,338.2	87.4	-
	획 지1	105,639.8	59.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	50,698.4	28.4	공동주택 및 부대복리시설

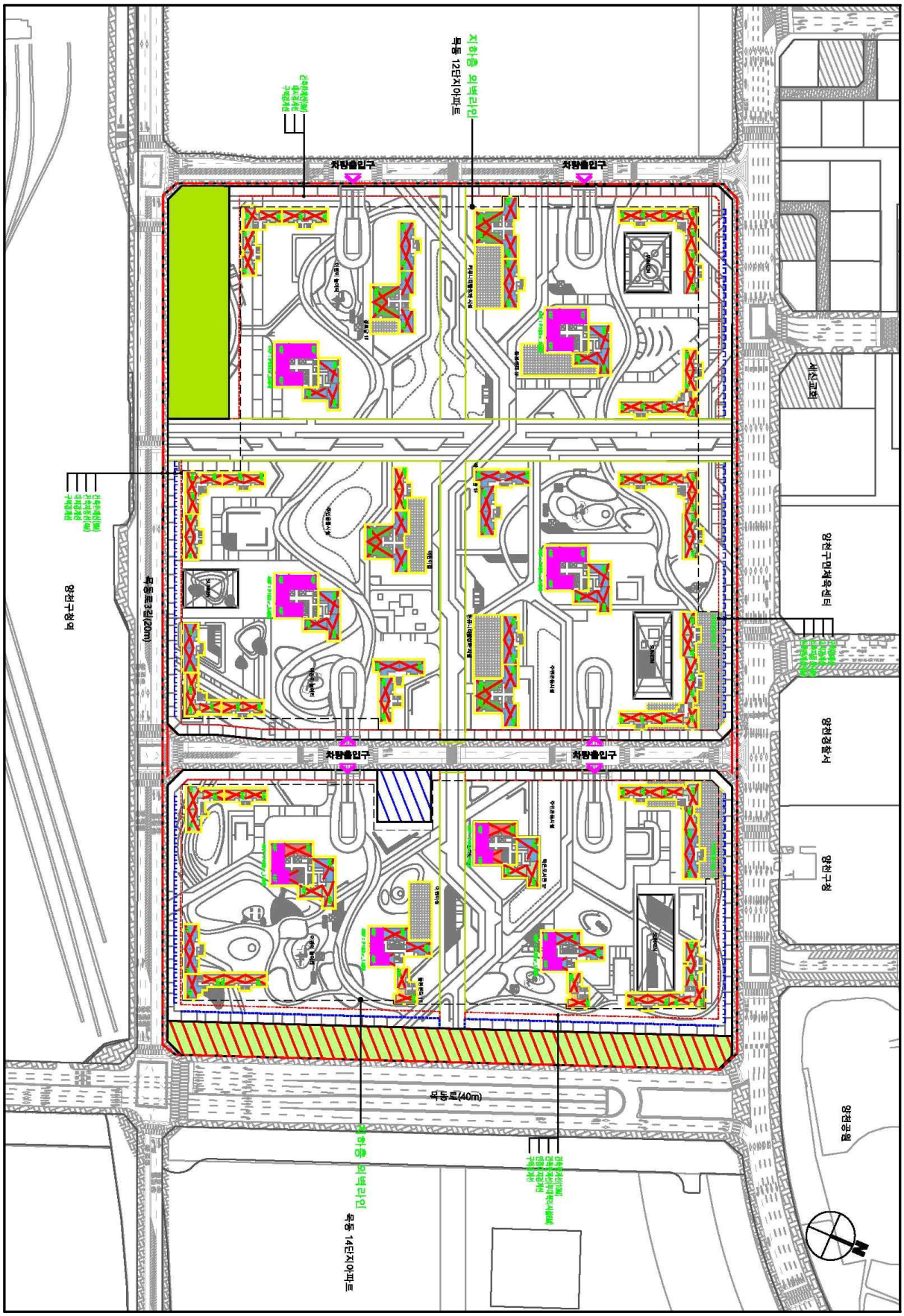
[토지이용계획도]



[설계개요]

<table>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="6">목동13단지 재건축정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지위치</td><td colspan="6">서울특별시 양천구 신정동 327번지 일원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역
지구</td><td>국계법</td><td colspan="6">제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>다른
법령</td><td colspan="6">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설면적</td><td colspan="2">22,581.70㎡</td><td colspan="2">6,830.96평</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">실사용
대지면적</td><td colspan="2">156,338.20㎡</td><td colspan="2">47,292.30평</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">전체 면적</td><td colspan="2">178,919.90㎡</td><td colspan="2">54,123.26평</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="2">31,547.32㎡</td><td colspan="2">9,543.06평</td><td>건폐율</td><td>20.18%
(법정:50%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연
면
적</td><td>단위
(㎡)</td><td>아파트</td><td>근린
생활시설</td><td>합계</td><td colspan="2" rowspan="2">용적률</td><td rowspan="2">299.96%
(법적상한:300%)</td></tr>
<tr><td>지상</td><td>474,285.26</td><td>3,260.00</td><td>477,545.26</td></tr>
<tr><td>지하</td><td>315,960.00</td><td>6,460.00</td><td>322,420.00</td><td colspan="2" rowspan="2">용적률
산정용
면적:</td><td rowspan="2">468,945.26㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>790,245.26</td><td>9,720.00</td><td>799,965.26</td></tr>
<tr><td colspan="2">건물규모</td><td colspan="6">지하3층, 지상49층</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td colspan="6">3,852 세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설</td><td colspan="3">21,400.00㎡</td><td rowspan="2">조경면적</td><td>법정</td><td>23,800.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설</td><td colspan="3">9,720.00㎡</td><td>계획</td><td>23,450.73㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
대수</td><td>세대</td><td colspan="3">7,704대</td><td colspan="4">세대당 2.0대</td></tr>
<tr><td>근생</td><td colspan="3">65대</td><td colspan="4">법정x1.2대</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="3">7,769대</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

[배치도]


지하철 9호선 목동 12단지아파트
차량출입구
차량출입구
세신교회
양천구민체육센터
양천경찰서
양천구청
양천공원
양천구청
목동로3길(20m)
차량출입구
차량출입구
목동로(40m)
지하철 9호선 목동 14단지아파트

제2장 지역개황

1. 일반현황

- 양천구는 동쪽으로는 한강을 경계로 영등포구와 접하고 서쪽으로는 경기도 부천시와 접하며, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구와 마주하고 있음.
- 지나가는 지하철 노선으로 서울 지하철 2호선 및 서울 지하철 5호선이 있음.
- 계획지구는 서울시 양천구 신정동 327번지 일원으로, 북측으로 목동동로, 서측으로 목동로, 남측으로 목동로3길 및 양천구천역(2호선)이 있어 교통 접근성이 매우 높은 지역임.

[양천구 지리적 좌표 위치]

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 양천구 목동동로 105 (신정동 321-4)	동단	목동 409-384	북위 37° 31′ 51″ 동경 126° 53′ 23″	동서간 6.17㎞
	서단	신월동 38-5	북위 37° 32′ 02″ 동경 126° 49′ 22″	
	남단	신정동 산 150-9	북위 37° 30′ 16″ 동경 126° 50′ 06″	남북간 5.96㎞
	북단	목동 605-21	북위 37° 33′ 03″ 동경 126° 51′ 52″	

[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

- 계획지구가 위치한 양천구는 총면적 17.41㎢ 중 49.80%(8.67㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 도로 17.75%(3.09㎢), 공원 10.05%(1.75㎢) 등으로 분포하고 있음.

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	전	답	임야	대지	도로	철도용지	공원	기타
양천구	면적(㎢)	17.41	0.10	0.01	1.06	8.67	3.09	0.24	1.75	2.49
	비율(%)	100.00	0.57	0.06	6.09	49.80	17.75	1.38	10.05	14.30

[주] 기타 : 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지
[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

나. 용도지역별 토지이용 현황

- 양천구의 용도지역은 총 17.47㎢ 중 주거지역 71.78%(12.54㎢), 녹지지역 23.13%(4.04㎢), 상업지역 4.58%(0.80㎢)으로 구성되어 있는 것으로 조사되었음.

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
양천구	면적(㎢)	17.47	12.54	0.80	0.09	4.04	-
	구성비(%)	100.00	71.78	4.58	0.51	23.13	-

[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

3. 환경관련 지구·지역 지정현황

가. 생태·경관보전지역 지정현황

- 서울특별시 양천구는 「자연환경보전법」 제12조 규정에 의해 지정된 '생태·경관보전지역'이 없는 것으로 조사되었음.

나. 상수원보호구역 지정현황

- 서울특별시 양천구는 「상수원보호구역 지정 현황(2023년 12월 기준), 환경부」 에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음.

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

- 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(22년 기준, 환경부)」 에 따른 '수변구역' 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2023-123호)」에 따른 '특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

- 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 계획지구역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2022-266호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음.

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

- 양천구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음.

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'지역	'나'지역
양천구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

바. 오염총량관리지역 현황

- 양천구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 양천구 신정동 327번지 일원은 '한강I' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음.

사. 자연공원 지정현황

- 양천구는 「자연공원법」 제2조 규정에 의한 '자연공원(국립, 도립, 군립)'으로 지정된 공원이 없는 것으로 조사되었음.

아. 대기관리권역 지정현황

- 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1] 대기관리권역(제2조 관련) 규정에 의해 '대기관리권역'으로 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

[자료] 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1]

자. 야생생물 보호구역 지정현황

- 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조 규정에 의해 양천구 는 '야생생물보호구역'이 없는 것으로 조사되었음.

차. 습지보호지역 및 람사르습지 등록현황

- 양천구는 「습지보호지역 지정현황(2022년 12월 기준), 환경부」 및 「람사르습지 등록현황(2022년 12월 기준), 환경부」의 규정에 의한 '습지보호지역 및 람사르 습지지역'에 포함되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

카. 특별관리해역 관리구역 현황

- 계획지구가 위치한 양천구 신정동 327번지 일원은 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침」에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않은 것으로 조사되었음.

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1] 환경기준

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총유기 탄소량 (TOC) (mg/L)	부유 물질량 (SS) (mg/L)	용존 산소량 (DO) (mg/L)	총인 (TP) (mg/L)	대장균군 (군수/100mL)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

사람의 건강보호	기준값 (mg/L)		
		카드뮴(Cd) : 0.005이하	1,2-디클로로에탄 : 0.03이하
		비소(As) : 0.05이하	테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하
		시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01)	디클로로메탄 : 0.02이하
		수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001)	벤젠 : 0.01이하
		유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)	클로로포름 : 0.08이하
		납(Pb) : 0.05이하	디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하
		6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하	안티몬 : 0.02이하
		음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하	1,4-다이옥세인 : 0.05이하
		사염화탄소 : 0.004이하	포름알데히드 : 0.5이하
		폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)	헥사클로로벤젠 : 0.00004이하

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용계획지구역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	'가' 지역	50	40
	'나' 지역	55	45
	'다' 지역	65	55
	'라' 지역	70	65
도로변 지역	'가' 및 '나' 지역	65	55
	'다' 지역	70	60
	'라' 지역	75	70

[비고]

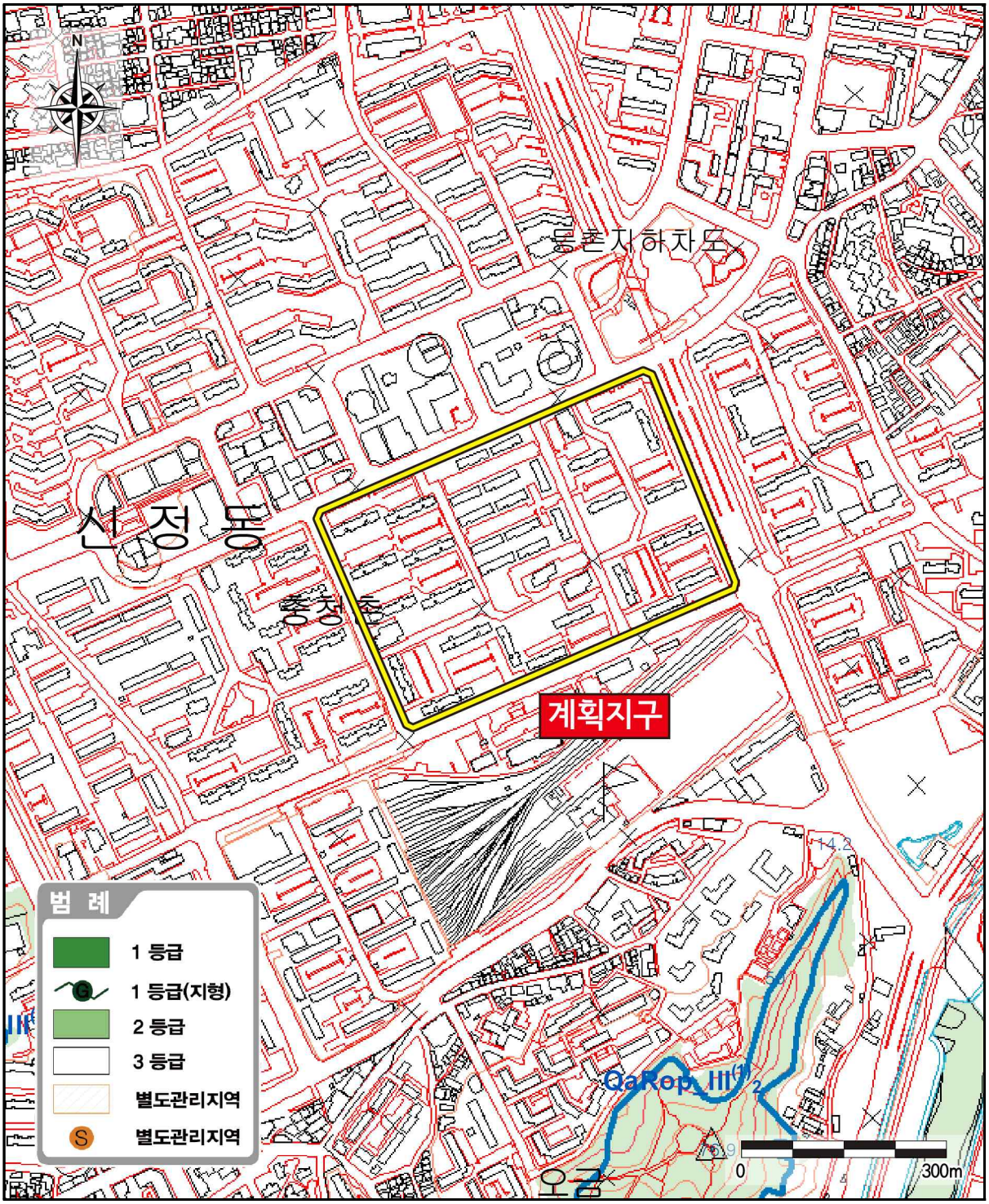
1. 지역구분별 적용계획지구역의 구분은 다음과 같다.
   가. '가'지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
   나. '나'지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. '다'지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. '라'지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. '도로'란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 생태자연도

- 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 계획지구가 위치하고 있는 양천구 신정동 327번지 일원은 3등급으로 조사되었음.

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

- 양천구의 환경오염물질 배출시설은 총 103개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 23개소, 수질오염물질 배출시설 80개소로 조사되었음.

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

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

[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

나. 도로 현황

- 본 계획지구가 위치한 양천구 도로현황은 총연장 408,533m 중 100.0%가 포장된 것으로 조사되었음.
- 계획지구는 오목로에 인접해 있고, 서측으로는 안양천로가 위치하고 있음.

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
양천구	합 계	408,533	408,533	100.0	-	-
	고 속 도 로	2,990	2,990	100.0	-	-
	일 반 국 도	15,050	15,050	100.0	-	-
	특 별 시 도	390,493	390,493	100.0	-	-

[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

- 계획지구가 위치한 서울특별시 양천구 소재의 취수장 및 정수장은 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

나. 천연기념물

- 양천구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

다. 보호수

- 서울특별시에는 202본의 보호수가 지정되어 있으나 계획지구가 위치한 양천구에는 보호수가 없는 것으로 조사되었음.

라. 국가유산

- 양천구에는 국가지정 보물 1점과 시지정 유형유산 2점으로 총 3점의 국가유산이 분포하는 것으로 조사되었음.

[국가유산 현황]

구 분	총계	지정유산														등록유산	
		국가지정 유산								시지정 유산					문화유산 자료 및 자연유산 자료	국가 등록 문화유산	시 등록 문화유산
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가 민속 유산	국가 무형 유산	소계	유형 유산	기념물 및 자연 유산	민속 문화 유산	무형 유산			
양천구	3	1	-	1	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-

[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

- 현재 서울특별시에 위치한 폐기물 매립장은 없는 것으로 조사되었으며, 서울특별시에서 발생하는 매립대상 폐기물은 인천시의 수도권매립지에서 처리되는 것으로 조사되었음.

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	총 매립 면적 (천㎡)	총 매립 용량 (천㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	15,277	289,329	1992 ~ 종료시

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나. 폐기물 소각시설 현황

- 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 계획지구가 위치한 양천구에는 1개소 존재하는 것으로 조사되었음.

[소각시설 현황]

시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2023년도 처리량(톤)
노원자원회수시설	노원구 덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	158,687.3
은평환경플랜트	은평구 통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,214.6
마포자원회수시설	마포구 하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,354.0
양천자원회수시설	**양천구 안양천로 1121**	**400**	**일반소각**	**연속식**	**104,409.0**
강남자원회수시설	강남구 남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	235,024.9

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

다. 하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 계획지구가 위치한 양천구에는 존재하지 않는 것으로 조사되었음.

[공공하수처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역		
				수계	지류	세부단위 구역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	한강	한강	한강본류
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	기타, 표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLE	한강	탄천	한강본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 환경부

라. 분뇨처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 계획지구가 위치한 양천구에는 존재하지 않는 것으로 조사되었음.

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 환경부

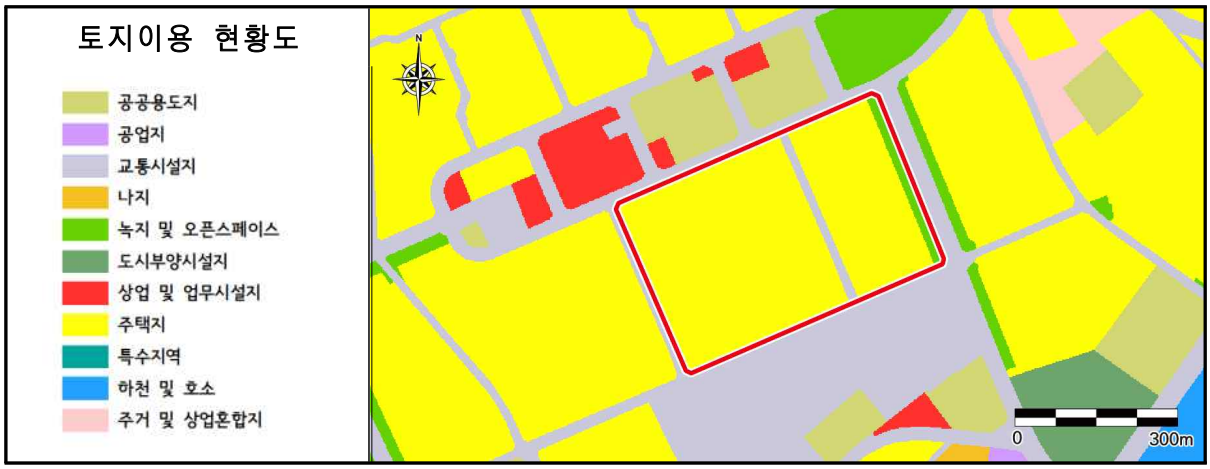
제3장 자연생태환경

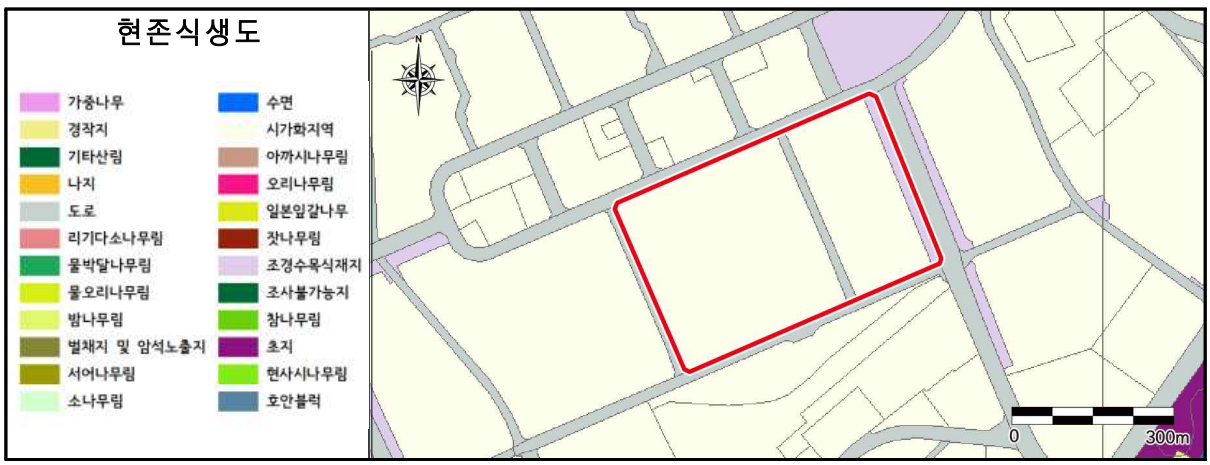
1. 비오톱

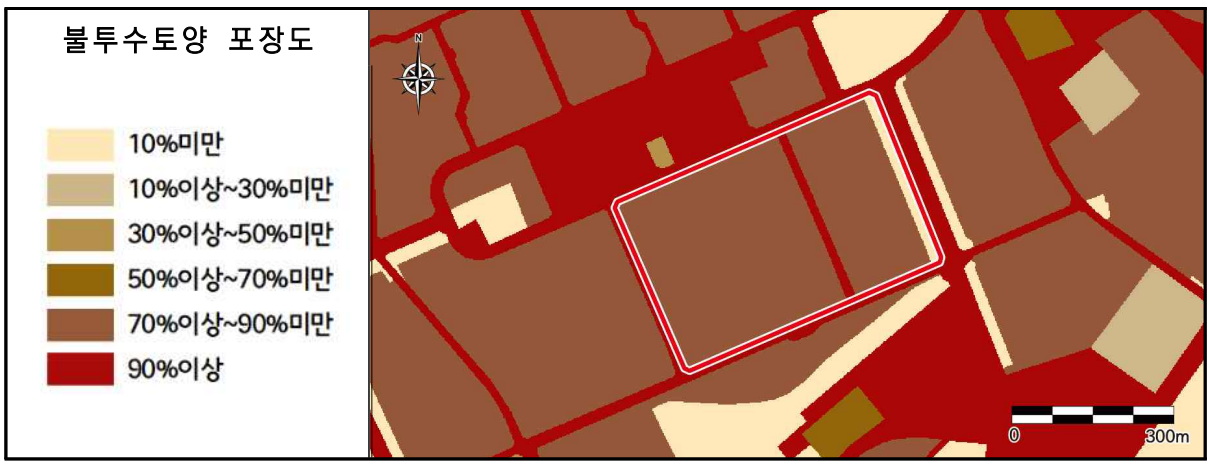
가. 토지유형 현황

- 계획지구는 주택지 및 일부 교통시설지와 녹지 및 오픈스페이스로 표현되어 있는 시가화지역으로 대부분 불투수율이 70~90%으로 높은 것으로 조사됨.

[토지유형 현황]



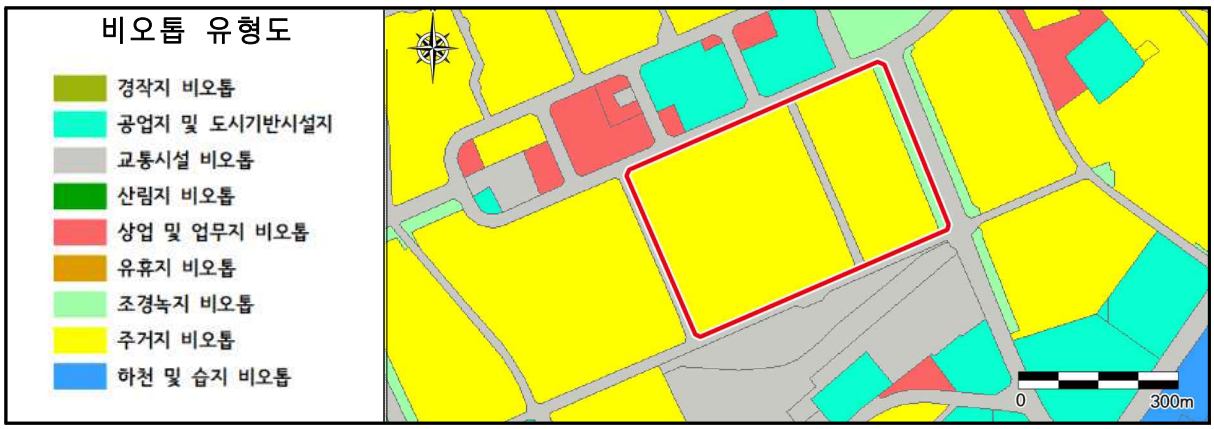




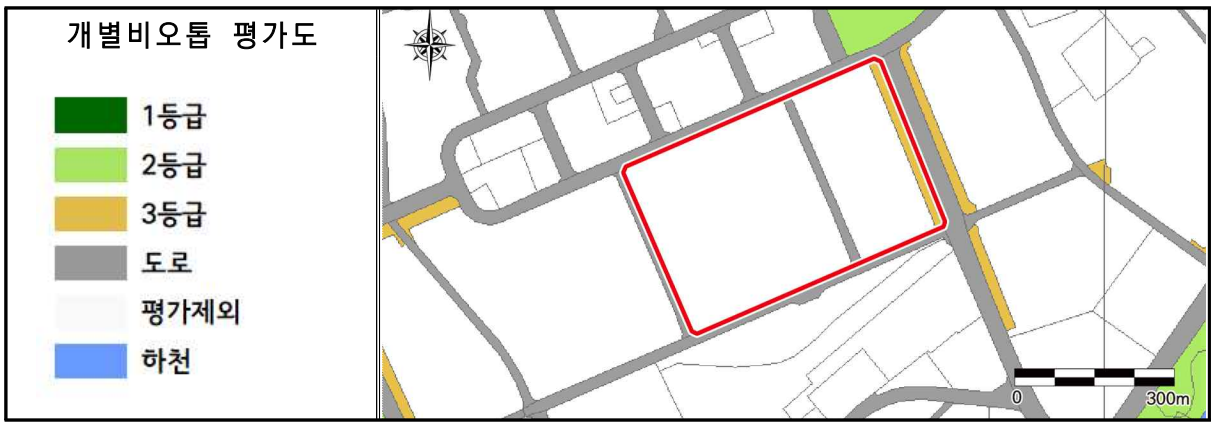
나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함.
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식 공간이며, 도심 곳곳에 만들어지는 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함.
- 계획지구의 비오톱 유형을 검토한 결과 주거지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태 현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 4등급 및 일부 2등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외구역 및 일부 3등급으로 조사됨.

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 계획지구 내부는 자연환경이 우수하거나 보전할 필요성이 있는 지역은 없으며, 일부 조경식재지는 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서 기능이 현저히 낮아 서식지의 훼손 등은 없을 것으로 예상됨.

■ 비오톱의 변화

- 계획지구는 주거지 비오톱이며, 토지이용계획 시 주택용지, 도로, 공원 등으로 계획함에 따라 사업시행 시 조경녹지 비오톱이 추가되나 큰 변화는 없을 것으로 예상됨.

■ 녹지계획

- 사업시행으로 인해 조경식재 등 조화로운 녹지공간을 조성
- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
- 계획지구의 조경녹지에는 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

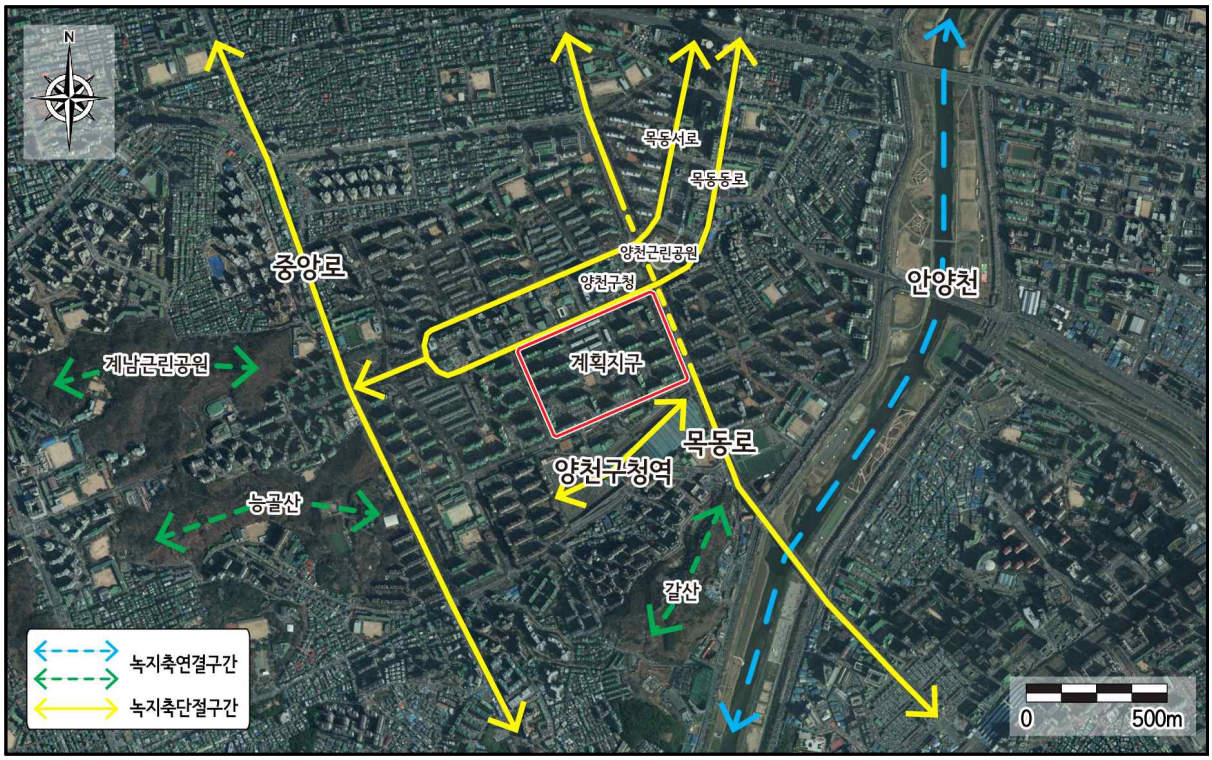
2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 계획지구는 행정구역상 서울특별시 양천구 신정동 327번지 일원에 위치하고 있으며, 계획지구는 주거지로 이용 중임.
- 계획지구 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 생태네트워크는 계획지구 동측으로 안양천, 서측으로 계남근린공원, 능골산, 남측에 갈산이 위치하고 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 계획지구는 동측에 안양천과 주변의 공원이 위치하나 녹지축 단절구간으로 인하여 생태 및 녹지네트워크가 제한적으로 형성된 지역임.
- 계획지구 내부는 주거지 및 상업시설 로 공원 및 녹지가 빈약하므로 사업시행 시 부지 내 조경으로 녹지네트워크 형성을 유도할 계획임.

[녹지평가]

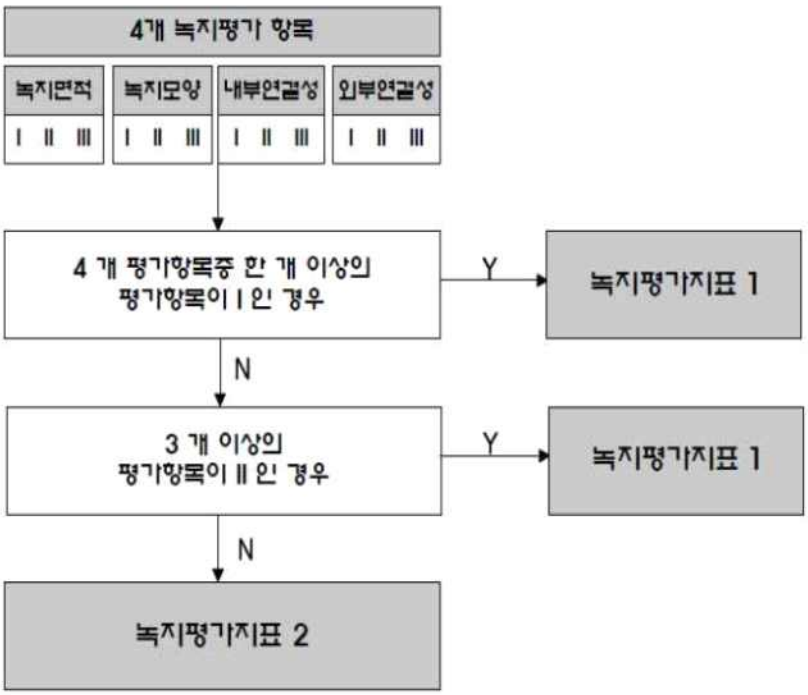
구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 62,128.01㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 52,850.78㎡ = 52,850.78㎡ / 62,128.01㎡ * 100 =85.07%

[주] 녹지 총면적은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간의 계획면적임.

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총 면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(Shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67이상 1.72 미만	
		Ⅲ	1.72 이상	
녹지 연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정 거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지공간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	

[녹지평가지표 달성기준]



녹지평가지표 1 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

- 계획지구가 위치한 양천구는 총면적 17.41㎢ 중 49.80%(8.67㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 도로 17.75%(3.09㎢), 공원 10.05%(1.75㎢) 등으로 분포하고 있음.

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	전	답	임야	대지	도로	철도용지	공원	기타
양천구	면적(㎢)	17.41	0.10	0.01	1.06	8.67	3.09	0.24	1.75	2.49
	비율(%)	100.00	0.57	0.06	6.09	49.80	17.75	1.38	10.05	14.30

[주] 기타 : 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지
[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.준), 2024, 양천구

2) 용도지역별 토지이용 현황

- 양천구의 용도지역은 총 17.47㎢ 중 주거지역 71.78%(12.54㎢), 녹지지역 23.13%(4.04㎢), 상업지역 4.58%(0.80㎢)으로 구성되어 있는 것으로 조사되었음.

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
양천구	면적(㎢)	17.47	12.54	0.80	0.09	4.04	-
	구성비(%)	100.00	71.78	4.58	0.51	23.13	-

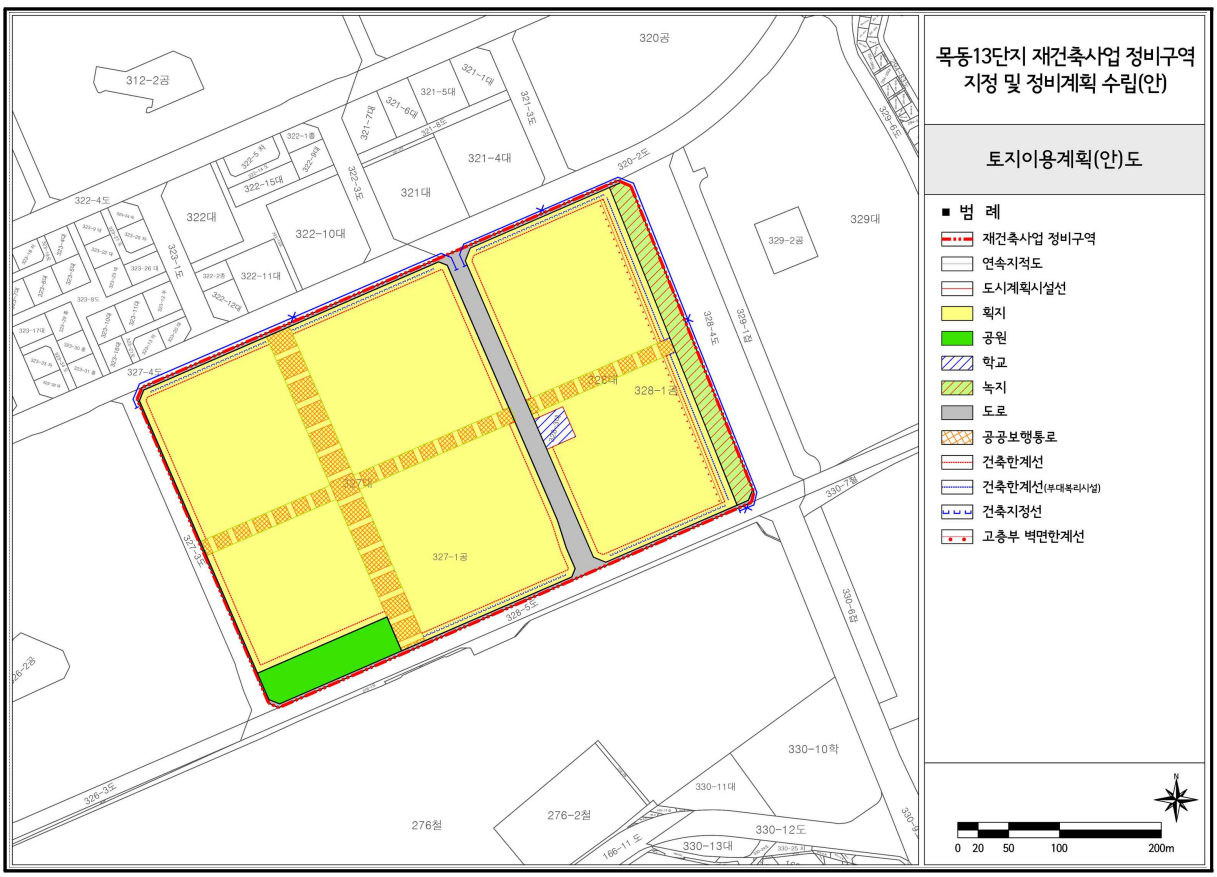
[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

나. 토지이용계획

[토지이용계획]

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		178,919.9	100.0	-
정비기반 시설등	소 계	22,581.7	12.6	-
	도 로	9,935.4	5.6	-
	녹 지	6,654.3	3.7	-
	공 원	5,000.0	2.8	-
	유치원	992.0	0.6	-
획지	소 계	156,338.2	87.4	-
	획 지1	105,639.8	59.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	50,698.4	28.4	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

1) 지형현황

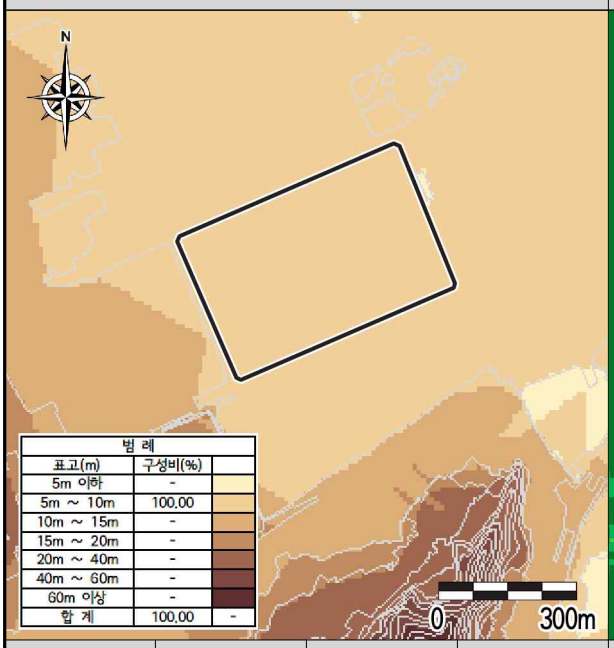
- 계획지구가 입지한 신정동의 경우, 대부분 주거지, 근린생활시설 및 교육시설이 위치하고 있음.
- 계획지구와 인접하게 양천구청 및 신정차고지가 위치하고 있으며, 주변으로 교육시설이 위치하고 있음.
- 계획지구는 대체로 평탄한 지형이며 인근에 주거지, 근린생활시설 및 교육시설 등이 다수 위치하고 있음.

2) 표고 및 경사분석

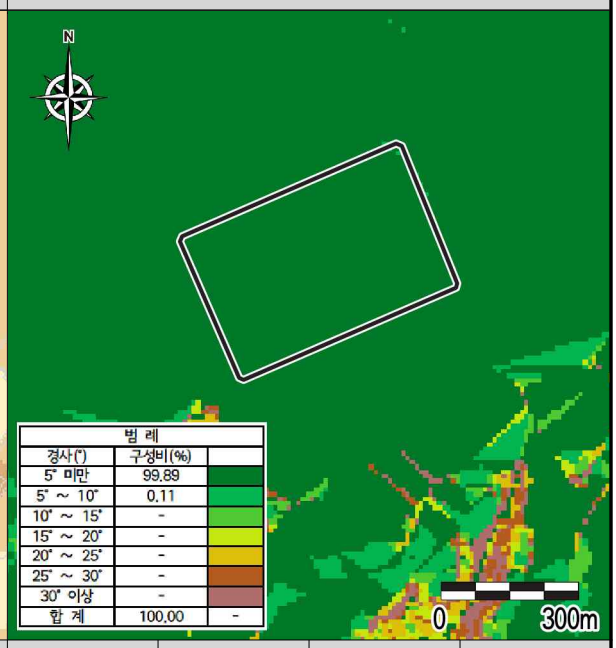
- 계획지구의 최저표고는 5.22m, 최대표고는 10.00m, 평균 표고는 8.72m로 조사됨.
- 계획지구의 평균 경사도는 0.65°로 완만한 평지 지형으로 조사됨.

[표고 및 경사분석]

표고현황



경사현황

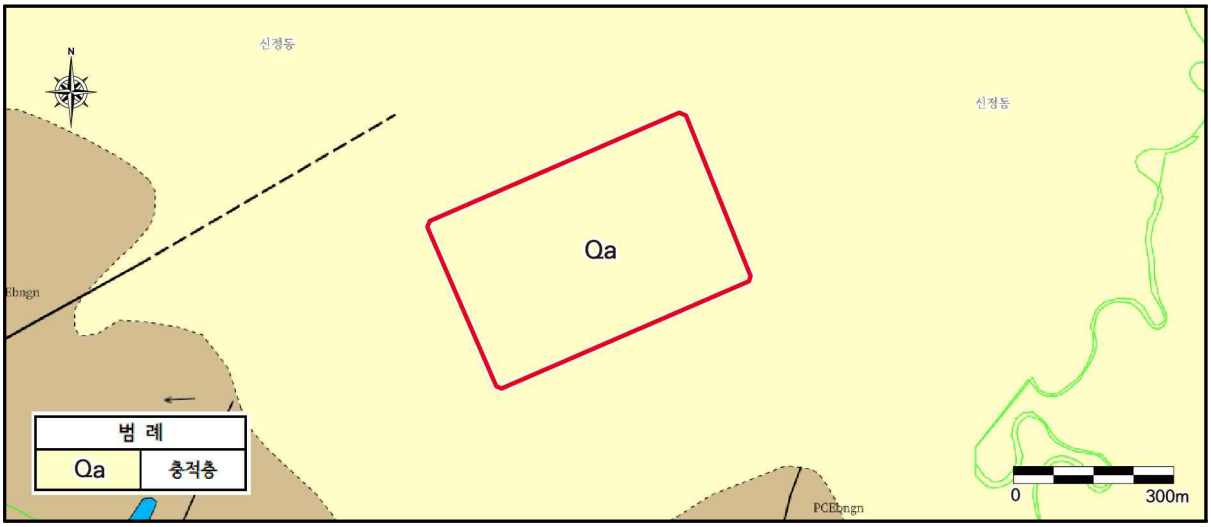


구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균경사도	최대경사도	최저경사도
계획지구	8.72m	10.00m	5.22m	계획지구	0.65°	5.35°	0.00°

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 계획지구 및 주변지역의 지질검토 결과 신생대 제4기 충적층으로 조사됨

[지질 현황]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절·성토 균형

- 본 계획지구는 현재 주거지, 근린생활시설 및 교육시설 등으로 이용되고 있는 평탄한 지형이므로 사업의 시행 시 부지정지 공사로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 공사 계획에 따른 공사 시 절·성토 작업으로 인해 부분적인 지형 변화가 예상됨.
- 사업의 시행 시 본 계획지구에서 발생되는 잔여토 또는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는 「토석정보공유시스템, http://soilbank.seoul.go.kr」 과 연계하여 처리할 수 있도록 계획함.
- 부지정지 및 터파기 시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화 할 계획임.

■ 사면안정화 대책

- 사업시행으로 인해 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

■ 토사유출방지

- 공사 시 우수유출로 인한 토양침식, 토사유출 방지를 위하여 가능한 우기를 피해서 공사를 시행할 계획임.
- 사면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 할 계획임.

제5장 물환경

1. 수질

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천현황

- 계획지구 주변의 수계분포를 보면 계획지구 동측의 안양천이 북으로 유하하여 한강으로 유입되는 것으로 조사되었음.
- 한편, 한강서울은 「중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)」 에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음.

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하천 등급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
안양천	한강	양천천	-	-	국가	경기 안양 안양 경부본선철교	서울 영등포 양평 한강(국가) 합류점
한 강	한강	-	-	-	국가	강원 정선 여량 송천 합류점	경기 김포 월곳 용강리 유도 31m산정부터 남북으로 그은 직선

[자료] 한국하천일람(2020.12.31기준), 2022, 국토교통부 한강홍수통제소

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ib	매우좋음 ~ 좋음	A, B

비고

1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성·유지되어야할 목표기준임
2. 각 중권역의 대표지점은 「물환경보전법」 제9조의2제1항에 따라 환경부장관이 고시한 물환경 측정망 운영계획에 따름
3. 생물이해등급 중 "수생태계 특성"은『환경정책기본법』시행령의 '수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표'의 생물등급에 따르며, "어류생물지수"는 '생물측정망 조사 및 평가지침(국립환경과학원공고 제2016-372호)'의 어류생물지수(FAI) 평가등급에 따름

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

평가지표	고려요소	평가등급				
		매우좋음(A)	좋음(B)	보통(C)	나쁨(D)	매우나쁨(E)
어류생물지수 (FAI)	국내종의 종수 및 개체수, 민감종수, 내성종수, 잡식종수, 비정상종수 등	80이상 100이하	60이상 80미만	40이상 60미만	20이상 40미만	0이상 20미만

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨
5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(환경부고시 제2018-6호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간산술평균값으로 평가함
6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제2차 물환경관리 기본계획』기간과 같이 2025년까지로 함
7. 향후 대권역 계획 수립 시 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진 방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

[자료] 중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수시설은 총 4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 6,160,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[취수장 현황]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	889,232	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	996,587	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	588,007	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	439,326	영등포

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 환경부

나) 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소이며, 시설용량은 총 4,800,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[정수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (m^3/일)	처리방식	급수구역	관련 취수장
강북	경기 남양주시 고산로 171	1,000,000	급속여과+활성탄여과	노원구외 9개구	강북
광암	경기 하남시 서하남로 293	400,000	급속여과+활성탄여과	송파구외 1개구	팔당(광역취수장)
구의	서울 광진구 광나루로 571	500,000	급속여과+활성탄여과	광진구외 6개구	강북+자양
뚝도	서울 성동구 왕십리로 27	700,000	급속여과+활성탄여과	종로구외 6개구	강북+자양
암사	서울 강동구 아리수로 131	1,600,000	급속여과+활성탄여과	강동구외 9개구	암사
영등포	서울 영등포구 노들로 11	600,000	급속여과+막여과(MF) +활성탄여과	양천구외 3개구	풍납

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 환경부

3) 지구·지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

- 서울특별시 양천구는 「상수원보호구역 지정 현황(2023년 12월 기준), 환경부」 에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음.

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

- 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(22년 기준, 환경부)」 에 따른 '수변구역' 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2023-123호)」에 따른 '특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

- 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 계획지구역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2018-06호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음.

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

- 양천구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음.

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'역	'나'지역
양천구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

마) 오염총량관리지역 현황

- 양천구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 양천구 신정동 327번지 일원은 '한강I' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음.

4) 수질 현황

- 본 계획지구가 위치한 서울특별시 양천구의 하천 현황파악을 위하여 계획지구와 가장 인접한 '안양천9'의 측정망 자료를 이용하여 하천수질 현황을 조사하였음.
- 2023년도 '안양천9'의 수질은 pH 7.6, DO 8.4㎎/L(Ⅰa 등급), BOD 3.0㎎/L(Ⅱ등급), COD 8.0㎎/L(Ⅳ등급), SS 10.0㎎/L(Ⅰa 등급), T-N 7.510㎎/L, T-P 0.129㎎/L(Ⅲ등급), TOC 5.6㎎/L(Ⅳ등급)로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
안양천9	서울특별시 구로구 구로동	한강	한강서울	한강물환경연구소

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

[수질 현황]

조사시기	조 사 항 목							
	pH	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)
2023년	7.6	8.4	3.0	8.0	10.0	7.510	0.129	5.9

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

5) 지하수질 현황

- 본 계획지구가 위치한 서울특별시 양천구의 지하수질 현황파악을 위하여 「국가지하수정보센터(http://www.gims.go.kr)」 자료를 이용하여 지하수질 현황을 조사하였음.
- 2022년도 '양천신정(A-15c-1-01)'지점의 지하수질은 pH 7.4, $NO^{3-}N$ 2.4 ~ 2.5 ㎎/L, Cl^- 53.4~55.1㎎/L, 그 외 항목은 극소량 검출이나 불검출로 조사되었음.

[지하수측정망 위치]

지점명	지점코드	주소	관리기관
양천신정	A-15c-1-01	서울특별시 양천구 신정동 310-7	서울특별시 양천구

[자료] 국가지하수정보센터(http://www.gims.go.kr)

[지하수질 현황]

년도	분기	용도	음용	Cd (㎎/L)	As (㎎/L)	CN (㎎/L)	Hg (㎎/L)	유기인 (㎎/L)	페놀 (㎎/L)	Pb (㎎/L)	Cr^{+6} (㎎/L)
	TCE (㎎/L)	1.1.1-TCE (㎎/L)	벤젠 (㎎/L)	톨루엔 (㎎/L)	에틸벤젠 (㎎/L)	크실렌 (㎎/L)	pH	대장균 (㎎/L)	$NO^{3-}N$ (㎎/L)	Cl^- (㎎/L)	일반세균 (㎎/L)
2022년	상반기	생활용	음용	불검출	불검출	불검출	불검출	-	불검출	불검출	-
	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	7.4	불검출	2.5	53.4	-
	하반기	생활용	음용	불검출	불검출	불검출	불검출	-	불검출	불검출	-
	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	7.4	불검출	2.4	55.1	-

[자료] 국가지하수정보센터(http://www.gims.go.kr)

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총유기 탄소량 (TOC) (mg/L)	부유 물질량 (SS) (mg/L)	용존 산소량 (DO) (mg/L)	총인 (TP) (mg/L)	대장균군 (군수/100mL)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (mg/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)					1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하				

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 공사가 이루어지는 부지를 중심으로 공사 시 강우로 인한 부유토사의 유출에 의하여 인근 주변수계에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 계획지구 내 설치 예정인 현장사무소 및 작업인부에 의한 생활오수의 발생이 예상됨.

가) 우수유출량 산정

- 강우 시 공사 지역에서 발생하는 우수유출량은 소유역에 일반적으로 사용되는 합리식을 적용하여 산정하였음.

[우수유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{360}CIA\ (m^3/s)$ …… 합리식
Q : 우수유출량(㎥/s) C : 유출계수 I : 강우강도 (㎜/hr) A : 배수면적 (ha)

- 유출계수는 집수면적내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되므로 현재부지의 지형, 강우 시 유출흐름 등을 고려하여 배수구역을 구분하였음.
- 배수구역의 특성에 따라 자연배수를 감안하였으며, 배수구역은 공사 시 나지화되므로 공지의 최대치인 0.3을 적용하였음.

[공종별 유출계수 표준치]

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	**공지**	**0.10~0.30**
도로	0.80~0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.0	구배가 급한 산지	0.40~0.60

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 강우강도는 「기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010.11, 소방방재청」에 제시된 통합형 확률강우강도식을 적용하였으며, 서울특별시 지역의 계수를 적용함.

[강우강도 산정식]

강우강도 $I(t,T)=\dfrac{a+b\ln\dfrac{T}{t^n}}{c+d\ln\dfrac{\sqrt{T}}{t}+\sqrt{t}}$ …… 합리식
I : 강우강도 (㎜/hr)　　t : 지속시간(min)　　T : 재현기간(year) a, b, c, d, n은 지역별 결정 상수

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

[강우강도 지역계수]

구 분	지 역 계 수				
	a	b	n	c	d
서울특별시	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

■ 유입시간은 우리나라에서 일반적으로 사용되는 유입시간 중 인구밀도가 평균의 유입시간인 7분, 강우빈도는 집중호우를 대비하여 재현기간 30년을 적용한 결과, 강우강도는 251.02㎜/hr로 나타남.

[유입시간의 표준치]

국 내 일 반		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 지하도가 완비된 지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
평 균	**7분**	비교적 경사도가 적은 발전부지	10~15분
간 선 오 수 관 선	5분		
지 선 오 수 관 선	7~10분	평지의 주택부지	20~30분

■ 계획지구 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 3.74㎥/s로 예측됨.

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/s)
17.89199	0.3	251.02	3.74

나) 토사유출량 산정

■ 배수구역 토사유출량의 산정은 단위면적 당 배출원단위(일본 사방시설 설계기준)를 이용하여 추정하였으며, 유출원단위는 사업지역 중 개발지역은 나지·황폐지의 유출원단위 평균치인 300㎥/ha·년을 적용하였음.

[토사유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{365}A \cdot S \cdot C$ (톤/일) …… 합리식
A : 면적 (ha) S : 토사유출 원단위(㎥/ha·yr) C : 토사단위중량(ton/㎥)

[토사유출량 원단위]

토지상태	토사유출량 (㎥/ha · yr)	두께 (㎜)	토지상태	토사유출량 (㎥/ha · yr)	두께 (㎜)
나지, 황폐지	200-400	20-40	택벌지	2	0.2
개발지, 초지	15	1.5	보통의임야	1	0.1

■ 계획지구 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 27.21ton/일로 예측됨.

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	17.89199	300	1.85	27.21

[주] 토사단위중량은 자갈섞인토사의 단위중량 1,700~2,000kg의 평균치인 1,850㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 84.21㎎/L가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/s)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	3.74	27.21	84.21	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

- 향후 본 계획지구 내 계획인구에 따른 충분한 양의 용수공급이 필요할 것으로 예상됨.

나) 우 · 오수처리 계획

- 본 계획지구는 운영 시 우수배제 계획 및 계획인구의 용수사용에 따른 오수처리 계획의 수립이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

- 계획지구의 공사로 인한 강우 시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 가급적 우기를 피하여 공사 실시
- 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단
- 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치
- 공사 전 배수구역 하단에 침사지를 설치토록 하여 토사유출로 인한 영향을 최소화 할 수 있도록 침사지를 계획
- 절 · 성토사면 발생 시 그린망이나 거적덮개를 설치하고 조기녹화를 실시하여 사전에 우수유출을 저감
- 공사 시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리

2) 운영 시

- 상수도 계획
  - 용수공급은 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
  - 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 계획지구 내 상수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 상수관로를 통해 공급받을 계획
- 우수 계획
  - 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 계획지구 내에 우수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 우수관로에 연결하여 처리
- 하수도 계획
  - 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전 분류식을 원칙으로 함.
  - 본 계획지구에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 도로에 설치되어 있는 기존 하수관로에 연결하여 처리할 계획

2. 물순환, 수리·수문

가. 생태면적률

1) 생태면적률 평가기준

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울특별시 도시계획국」에 제시된 기준의 공동주택부분을 적용하여 생태면적률 30% 이상 만족 여부를 검토함.

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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

[주] 단, 지형 여건 또는 사업수행상 위 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 생태면적률 주관부서 검토 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30.), 서울시 도시계획국

2) 생태면적률 산정

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울특별시 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 생태면적률을 산정하였는지 검토하였음.

[생태면적률 산정]

생태면적률 산정식
생태면적률(%)=[자연순환기능 면적/전체면적]×100 =[Σ(피복유형별 환산면적)+Σ(식재유형별 환산면적)]/전체면적×100

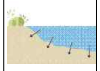
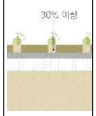
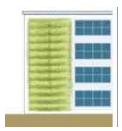
[주] 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 x 자연순환기능 환산면적 x 가중치)
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울시 도시계획국

[생태면적률 평가기준 적용 시 최소 생태면적]

구 분	해당면적(㎡)	생태면적률 적용기준(%)	생태면적률 기준 만족 최소면적(㎡)	본 사업 생태면적 (㎡)
계획지구	156,338.20	30% 이상	46,901.46	**50,231.36**

[주] 해당면적(㎡)은 토지이용계획상 획지(주택용지)에 해당하는 면적임.

[피복유형 구분 및 가중치]

피복유형			가중치		세부기준	비고
1		자연지반녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	-
			식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	-
2		수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	-
			차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	-
3		인공지반녹지	토심≥90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성(최소토심 45㎝ 이상)	-
			45㎝≤토심≤90㎝	0.6		-
4		옥상녹화	토심≥90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	-
			45㎝≤토심≤90㎝	0.6		-
			20㎝≤토심≤45㎝	0.4		-
5		투수포장	식재비율≥30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행 일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
			식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
			미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6			벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화를 최소 토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	-
7			옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	-

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30.), 서울시 도시계획국

[식재유형 구분 및 가중치]

식재유형	개체당 환산면적	가중치	세부기준	대표수종
0.3m≤H〈1.5m	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5m≤H〈4m	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5㎝ 또는 R≥6㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 2주 인정	대교목류로서 조경기준 (국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
			낙엽교목으로 B≥12㎝ 또는 R≥15㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
H≥5m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18㎝ 또는 R≥20㎝ 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 교목을 4주 인정	
			낙엽교목으로 B≥25㎝ 또는 R≥30㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥5m 인 경우 교목을 8주 인정	

[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30.), 서울시 도시계획국

2) 생태면적률

○ 계획지구 내 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획임.

○ 현재 생태면적 50,231.36㎡(**생태면적률 32.13%**) 확보로 적용기준에 만족하였음.

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적 (㎡)	환산면적 (㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	7,895.40	7,895.40	-
	인공지반녹지≥90㎝		0.7	52,850.78	36,995.55	-
	수공간(차수). 인공지반		0.35	1,381.83	483.64	-
	투수포장	자연지반	0.2	15,339.34	3,067.87	미식재면적 50%이상
		인공지반≥90㎝	0.14	12,777.84	1,788.90	
합 계			-		50,231.36	-
대지면적			-		156,338.20	-
생태면적률			50,231.36÷156,338.20*100=**32.13%**			-

[주] 대지는 획지의 면적을 적용함

[생태 면적도]


지하철 9호선 목동 12단지아파트
차량출입구
차량출입구
공원
공원보행통로 (25M)
공원보행통로 (15M)
공원보행통로 (15M)
공원
목동로3길(20m)
양천구청
차량출입구
차량출입구
목동로(40m)
지하철 9호선 목동 14단지아파트
계신교회
양천구민체육센터
양천경찰서
양천구청
양천공원

나. 저영향 개발 계획

1) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

○ 본 계획지구는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」제11조에 따른 빗물 관리시설 설치 대상사업 중 주거 부지에 공동주택을 조성하는 사업으로 빗물 관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함.

○ 본 계획지구는 공동택으로써 기준시설별 빗물분담량은 5.5mm/hr를 적용하여야 함.

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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

[주1] 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
[주2] 민간(대규모) : 500㎡이상, 민간(소규모) : 500㎡미만
[자료1] 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-14호)
[자료2] 저영향개발 사전협의제도 안내, 2016.09, 서울특별시 물순환정책과

2) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

○ 본 계획지구의 필요대책량은 654.84㎡/hr로 산정되었음.

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

빗물분담량	대책면적	비 고
7.5mm/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.4)] 적용	-
6.0mm/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.5)] 적용	-
5.5~5.0mm/hr	**부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.6)] 적용**	**적용**
3.5mm/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적] 적용	-

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [156{,}338.20m^2 - 58{,}291.15m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1{,}000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (mm/hr)	필요대책량 (㎡/hr)
민간(대규모)	156,338.20	62,128.01	119,061.39	5.5	654.84

[주] 녹지면적은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간의 계획면적임.

3) 저영향개발 사전협의(LID) 제출

○ 계획지구의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요 대책량 대비 설치대책량이 충분하도록 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등의 침투시설의 계획을 수립하여야 함.

사업자	제출 →	시장 · 구청장 (인허가권자)	필요시 보완 요청 →	사업자	보완 제출 →	시장 · 구청장 (인허가권자)	결과 통보 →	시장 (물순환 주관부서)
(빗물관리시설 설치결과-별지작성) *감리확인		설치결과 확인		보완작성		검토		자료 수합 · 관리

다. 물환경

■ 계획지구는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 불투수율이 높아 우수받이 용량부족으로 유로역할을 하여 침수 위험이 있음

[물환경 공간유형도]



제6장 대기환경

1. 바람 및 미기후

가. 현 황

1) 기상개황

■ 본 계획지구가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 과거 10년간(2014년~2023년)의 기상개황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/sec)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2014	13.3	35.8	-13.2	808.9	62.9	2,432.3	2.7	W
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.0	35.8	-17.3	1,598.8	66.6	2,224.0	2.3	NE
전 년	13.4	39.6	-18.6	1,221.3	61.3	2,429.5	2.3	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

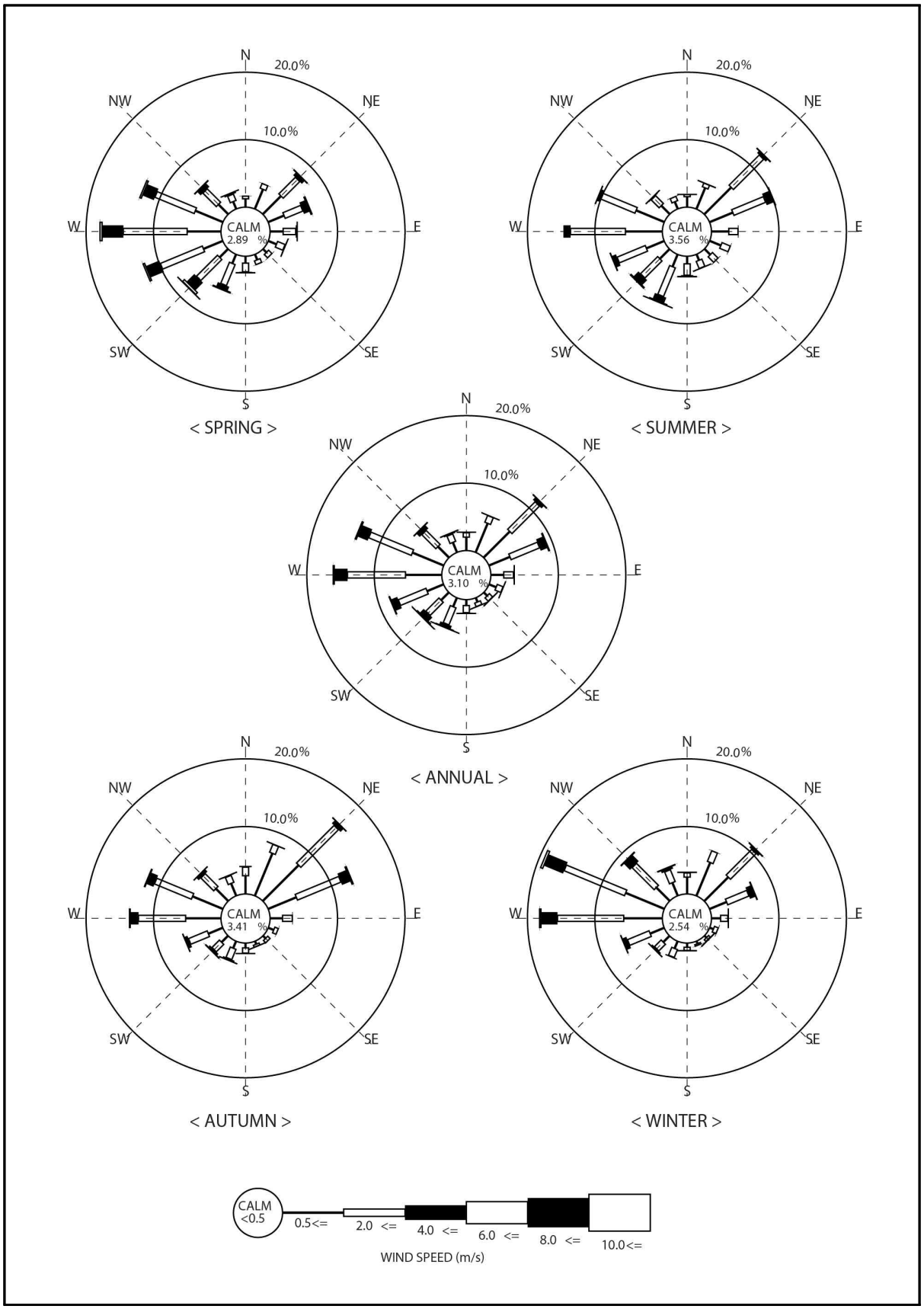
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[월별 풍속 및 주풍향]

월별 / 구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.5	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3
주풍향 (16방위)	WNW	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

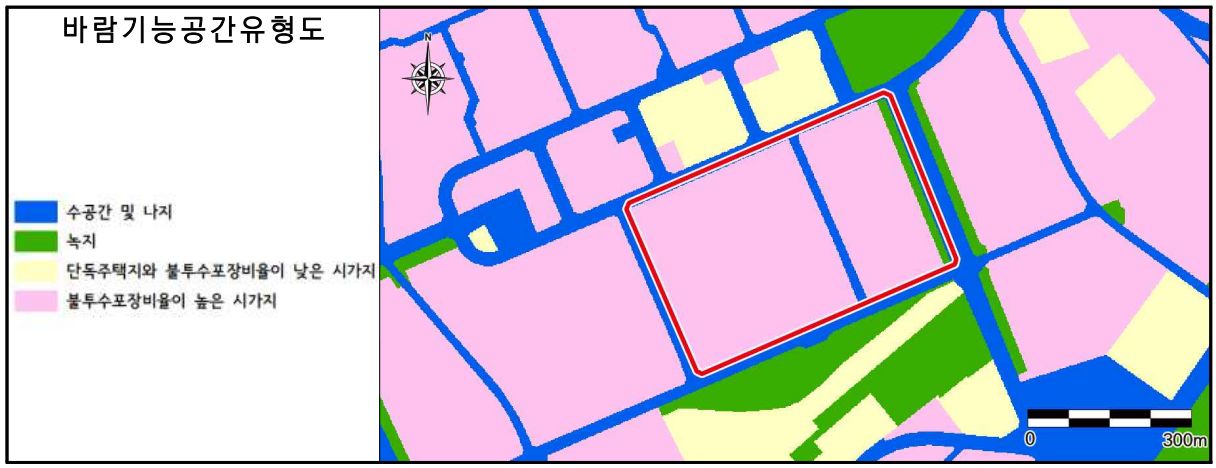
[바 람 장 미 도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.89 %
< SPRING >
CALM
3.56 %
< SUMMER >
CALM
3.10 %
< ANNUAL >
CALM
3.41 %
< AUTUMN >
CALM
2.54 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

■ 계획지구의 바람기능공간유형은 불투수포장비율이 높은 시가지로 조사되어 생활권 높이에서의 바람은 거의 존재하지 않으나, 수공간 및 나지와 인접하여 바람길이 형성되어 있음.

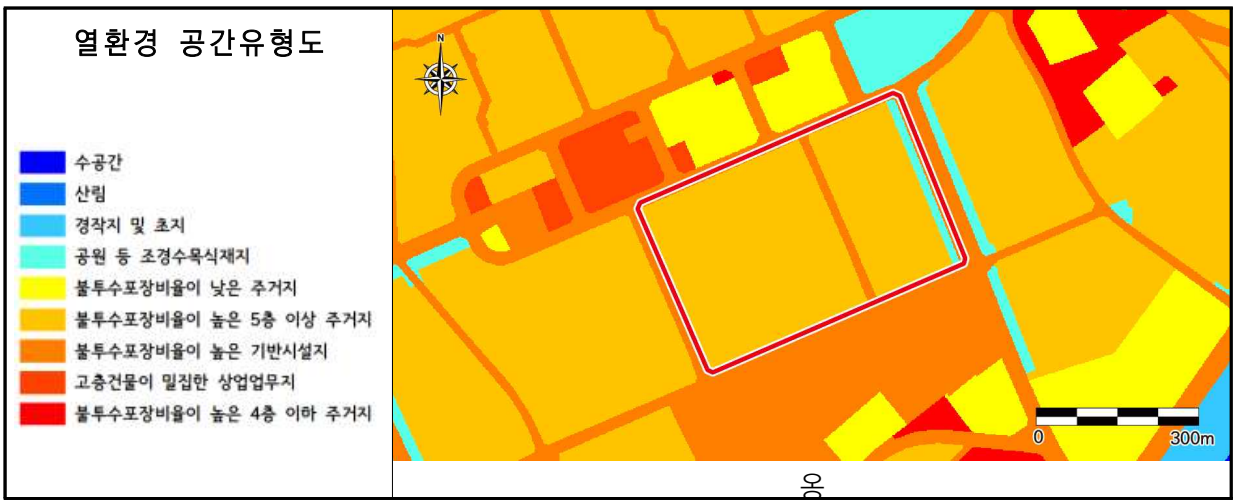
[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 계획지구는 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편으로 조사되었음.

[열환경 공간유형도]



옹

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 계획지구는 지상 49층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 계획지구 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨.
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.
- 계획지구 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- 조경녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 계획지구 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 계획지구 내 녹지를 확보함으로서 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

2. 대기질, 온실가스

가. 현황

1) 조사항목

- 본 계획지구가 위치한 서울특별시 양천구 일원의 대기질 현황농도 조사는 인근에 위치한 양천구 측정소에서 측정한 자료를 인용 · 분석하였음.

2) 대기질 조사 범위

- 측정소 위치 : 서울특별시 양천구 중앙로 52길 56 신정4동 문화센터
- 조사기간 : 2023년 월별 측정 농도
- 조사항목 : PM-10, PM-2.5, O_3, NO_2, CO, SO_2

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소 위치	비고
양천구	서울특별시 양천구 중앙로 52길 56 신정4동 문화센터	도시대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

- 양천구 측정소의 2023년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 40㎍/㎥, PM-2.5 21㎍/㎥, O_3 0.030ppm, NO_2 0.022ppm, CO 0.5ppm, SO_2 0.003ppm으로 조사되었음.

[대기오염도 현황]

구 분 \ 항 목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2023년	1월	53	29	0.023	0.030	0.6	0.003
	2월	50	35	0.018	0.029	0.6	0.003
	3월	71	33	0.030	0.029	0.5	0.004
	4월	63	21	0.034	0.019	0.4	0.003
	5월	38	19	0.040	0.018	0.4	0.003
	6월	29	18	0.048	0.014	0.4	0.003
	7월	28	18	0.036	0.013	0.4	0.003
	8월	22	14	0.036	0.013	0.4	0.003
	9월	21	11	0.034	0.015	0.4	0.003
	10월	30	15	0.029	0.023	0.5	0.003
	11월	32	16	0.023	0.026	0.5	0.003
	12월	39	24	0.017	0.033	0.6	0.003
평 균		40	21	0.030	0.022	0.5	0.003

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 계획지구에서 사업이 시행될 경우 부지정지, 터파기 및 건축 등의 공사 시에는 먼지 및 기타 대기오염 물질 발생이 예상되며, 이를 저감하기 위한 대책 수립이 요구됨.
- 대기오염물질 발생원
  - 건설장비의 가동에 따른 배출오염물질(PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2 등) 배출
  - 건설장비 이동에 따른 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생
  - 토사의 하역 및 야적 시 바람에 의한 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생

2) 운영 시

- 계획지구의 운영 시에는 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨.
- 그 외 불투수 포장 등 토양포장율 변화에 따른 노면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨.

가) 난방연료

- 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하는 「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지 사용계획 협의업무 운영규정, 한국에너지공단」에 제시되어 있는 단위난방부하(kcal/㎡·hr)를 적용하여 산정함

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
복지시설	노유자시설	100

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡ · hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	**36.2**	33.7
	60이하	44.7	41.1	**37.6**	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종 · 양주 · 철원파주 · 남양주 · 예천 · 아산지역,
B : 안동 · 고양 · 춘천 · 대전 · 용인 · 안산 · 의정부 · 영월 · 서산 · 원주 · 경주 · 김포 · 의왕 · 순천 · 오산 · 이천 · 구리 · 하남 · 과천 · 전주 · 충주 · 수원 · 진주 · 구미 · 청주 · 평택지역,
C : 속초 · 화성 · 강릉 · 천안 · 대구 · 서울 · 시흥 · 군산 · 성남 · 안양 · 울진 · 울산 · 광명 · 인천 · 부천 · 광주 · 군포지역,
D : 포항 · 김해 · 양산 · 부산 · 여수 · 목포 · 창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	86	**110**	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노유자시설	86	**105**	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	86	**115**	7	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

- 본 계획지구 내 주택, 부대복리시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 계획지구는 3종일반주거지역, 건폐율 20.18%, 용적률 299.96%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 1,155.94㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용 면적	난방면적 (㎡)	단위난방 부하 (kcal/㎡·hr)	최대난방 부하량 (kcal/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
공동주택	24평형	444	59.99	21,308.45	37.60	801,197.64	78.63
	30평형	43	74.20	2,552.48	36.20	92,399.78	9.07
	24평형	42	59.99	2,015.66	37.60	75,788.97	7.44
	30평형	22	74.20	1,305.92	36.20	47,274.30	4.64
	34평형	14	84.99	951.89	35.20	33,506.46	3.29
	24평형	365	59.99	17,517.08	37.60	658,642.21	64.64
	30평형	297	74.20	17,629.92	36.20	638,203.10	62.63
	34평형	1,460	84.99	99,268.32	35.20	3,494,244.86	342.91
	40평형	410	101.90	33,423.20	35.20	1,176,496.64	115.46
	43평형	172	108.90	14,984.64	35.20	527,459.33	51.76
	52평형	306	132.00	32,313.60	35.20	1,137,438.72	111.62
	63평형	262	162.00	33,955.20	35.20	1,195,223.04	117.29
	70평형	12	182.00	1,747.20	35.20	61,501.44	6.04
부대복리시설	경비실	-	300.00	252.00	115.00	28,980.00	2.84
	관리사무소	-	400.00	336.00	115.00	38,640.00	3.79
	경로당	-	3,100.00	3,100.00	105.00	325,500.00	31.94
	어린이집	-	4,300.00	4,300.00	105.00	451,500.00	44.31
	작은도서관	-	1,600.00	1,344.00	110.00	147,840.00	14.51
	다함께돌봄센터	-	1,200.00	1,200.00	105.00	126,000.00	12.37
	주민공동시설	-	4,000.00	3,360.00	110.00	369,600.00	36.27
근린생활시설		-	4,564.00	3,194.80	110.00	351,428.00	34.49
합 계		-	-	296,060.36	-	11,778,864.49	1,155.94

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 공동주택은 아파트(C), 주민공동시설, 작은도서관, 근린생활시설은 근린생활시설(B), 경비실, 관리사무소는 업무시설(B), 다함께돌봄센터, 경로당, 어린이집은 노유자시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥
4. 부대복리시설의 난방면적은 용도별 난방면적 비율에 따른 난방면적비를 적용

[자료1] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)
[자료2] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호)

[대기오염물질 배출계수]

연료명	대기오염물질 배출계수(g/kg)			비고
	먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	0.03	0.01	3.70	(난방)

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10] 배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(kg/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	1,155.94	0.02801	0.00934	3.45470	-

[주] 환산계수 : LNG(1㎏=1.238㎥)
[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10] 배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법

나) 취사연료

- 본 계획지구 운영 시 주택, 판매시설 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨.

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

- 계획지구 운영 시 공동주택, 판매시설 및 근린생활시설을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨.

라) 온실가스

- 계획지구에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 액화천연가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 산출함.
- 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, ㎏, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, ㎏. ㎥) / 10^6
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO_2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH_4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N_2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

[자료] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부

-CO_2 7,568.048ton/년, CH_4 0.675ton/년, N_2O 0.013ton/년으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 7,586.39tonCO_2e/년이 배출되는 것으로 나타남.

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (kg/TJ)	온실가스 배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	21,870.411	1	21,870.41
CH_4	38.5	5	1.949	21	40.93
N_2O	38.5	0.1	0.039	310	12.09
CO_2e	-	-	-	-	21,923.43

- 운영 시 LNG 사용량 : 10,125,893.32N㎥/년
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 kg/TJ
  - CH_4 : 5 kg/TJ
  - N_2O : 0.1 kg/TJ

- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (10,125,893.32N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 kg/TJ) / 10^3 = 21,870.411ton/년
  - CH_4(ton/년) = (10,125,893.32N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 kg/TJ) / 10^3 = 1.949ton/년
  - N_2O(ton/년) = (10,125,893.32N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 kg/TJ) / 10^3 = 0.039ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 21,870.411CO_2(ton/년) × 1 + 1.949CH_4(ton/년) × 21 + 0.039N_2O(ton/년) × 310
    = 21,923.43CO_2e(ton/년)

[자료 1] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)
[자료 2] 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표] 2006 IPCC 국가 인벤토리 가이드라인 기본 배출계수(제91조제1항 관련)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

-계획지구 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부」 의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 계획지구 내 계획을 근거로 산정한 결과 21,482,179.50kWh/년으로 예측되었음.

[전력사용량 예측]

구 분	전력사용면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	348,716.95	50.50	17,610,205.98
근린생활시설	10,164.00	198.93	2,021,924.52
노유자시설	8,600.00	198.93	1,710,798.00
업무시설	700.00	198.93	139,251.00
합 계	368,180.95	-	21,482,179.50

[주1] 공동주택의 전용면적(세대수 고려) 적용
[주2] 공공주택은 아파트 단위전력량 사용, 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설은 업무용 중 일반 빌딩 단위전력량 적용
[주3] 근린생활시설 전용면적은 작은도서관, 주민공동시설, 근린생활시설 연면적의 합임
[주4] 노유자시설 전용면적은 경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터의 연면적의 합임
[주5] 엄무시설 전용면적은 경비실, 관리사무소의 연면적의 함임
[자료1] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부
[자료2] 2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018.07, 산업통상자원부

■ 온실가스 배출량 산정결과

-본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간 10,010.70onCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음

- 운영시 전력사용량 : 21,482,179.50kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

  21,482,179.50kWh/년 × 0.466tCO_2 / 1,000kWh = 10,010.70tCO_2e/년

[자료] 1. 온실가스 · 에너지 목표관리 운영지침(한국전력거래소)
2. 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 개정

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

-본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방에 의해 21,923.43tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 10,010.70tonCO2e/년으로 총 31,934.13tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 「대기환경보전법」 제43조 및 동법 시행규칙 제58조4항에 관련한 [별표 14] '비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준'에 준하여 세륜 · 측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립하고, 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 확립하여 비산먼지 등의 발생을 최소화할 계획임.

가) 공사차량 관리

■ 공사차량의 통행과 토사적치로 인한 비산먼지의 영향이 예상되므로 토사운반 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 사업시행으로 인하여 실제 공사가 이루어지는 공사부지 출입구에 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 계획

[세륜 · 측면살수시설]

구 분	자동식 세륜시설	수조를 이용한 세륜시설
대기환경 보전법상 세륜시설 기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배 관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면살수 시설 (공 통)	◦ 살 수 높 이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ◦ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦ 수압 : 3㎏/㎠ 이상	
특 징	◦ 최소의 면적으로 설치가능(8㎡) ◦ 고장이 없고, 이동이 쉬워 누구나 편하게 사용가능 ◦ 완벽한 세륜, 세차가 가능	◦ 과다한 면적필요(40㎡) ◦ 고정 토목공사로 재사용 불가 ◦ 세척수 사용으로 2차공해 유발 ◦ 완벽한 세륜·세차미비
적 용	적 용 (■)	-

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 14] 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준(제58조제4항 관련)

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

- 사업시행 시 차량출입에 의한 먼지 발생이 주변지역에 영향을 미치는 것을 방지하기 위하여 공사장 진입로 입구에 주기적인 살수 실시
- 진입도로 선포장을 실시함으로써 비산먼지로 인한 영향을 최소화

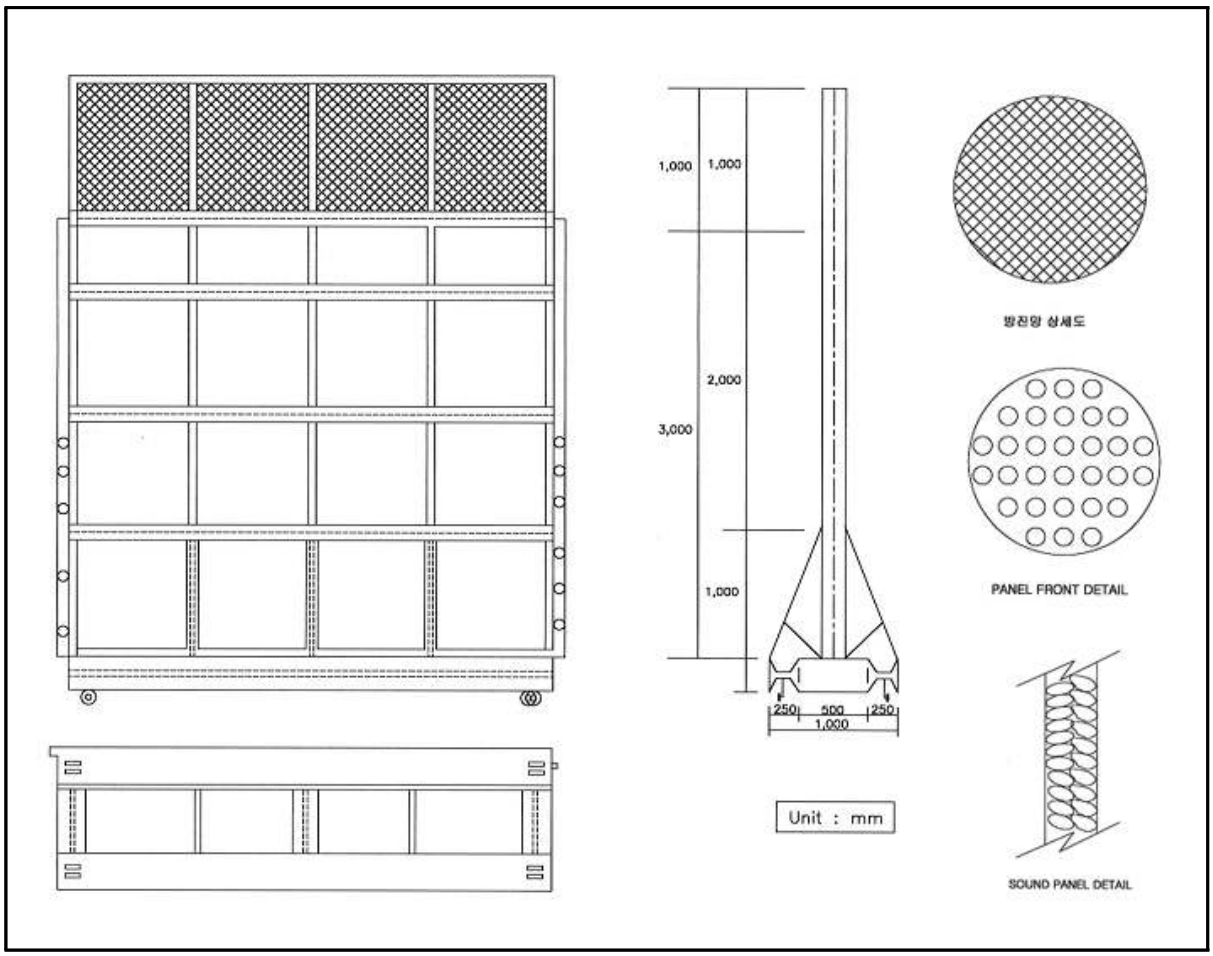
[살수차량 운영계획]

종 류	적재량 (TON)	대수 (대)	살수횟수 (회/일)	운 행 지 역	저 감 효 과
16ton 탱크로리	13.6	1	2회 이상	계획지구 내부 및 진입로	비산먼지 발생량의 58%

라) 비산 방진망 설치

- 실제 공사 진행 시 주변 정온시설에 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우 현장여건에 따라 비산 방진망을 설치하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

- 작업대기시간대의 공사차량의 공회전 금지
- 공사 시 노후 건설기계 사용을 자제하도록 하며, 부득이하게 노후건설장비 투입 시 건설장비 사용현황을 관리
- 정온시설 인근 공사 시 장비 집중투입을 억제하며 효율적인 작업공정 수립
- 발생되는 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침, 야간에 작업 지양
- 공사 진행 중 대기오염경보가 발령되거나, 사업부지 인근 대기자동측정소의 농도가 악화될 경우 비산먼지의 추가적인 발생을 억제하기 위하여 공사를 일정시간 중단하여 사업부지 주변 피해계획지구점에 미치는 영향을 최소화

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

- 계획지구의 사용연료는 청정연료를 사용하고 에너지 절감 등을 통해 대기오염물질과 온실가스 배출량을 저감할 수 있도록 계획 수립
  - 향후 구체적인 계획이 수립되는 실시설계 시 온실가스 배출 저감을 위한 에너지 절약 건축물 설치계획(절전·절수기, LED 조명 사용, 고효율 단열재 사용 등) 및 신재생에너지 설비 도입 등을 적극적으로 검토할 계획임.
  - 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안 검토하여 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리 추진

나) 녹지계획

- 계획지구 내 녹지(조경녹지 및 완충녹지 등) 면적을 최대한 확보하고, 식재계획을 수립하여 온실가스 저감
- 환경 정화 능력이 강한 수종을 계획지구 및 진입도로 변에 식재하는 조경계획을 수립하여 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임.

[환경 정화수종]

구 분		오염농도가 높은 곳에 알맞은 수종	오염농도가 심하지 않은 곳에 알맞은 수종
전국 분포	교 목	은행, 튜립, 양버즘, 은단풍, 가죽, 상수리, 졸참, 참느릅나무	느티, 팽, 오동, 배롱, 밤, 백목련, 벚, 서어, 칠엽수, 회화, 감, 때죽, 층층, 자두나무
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유	매화, 박태기, 자목련
남부 지방 분포	교 목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무	
	관 목	광광나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이	

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

[대기오염 정화수종]

구 분	수 종
SO_2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO_2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO_2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO_2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기중 황 축적성이 높은 수종	가죽나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포프라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

제7장 기타

1. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함.
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함.

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 계획지구가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2014~2023년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,429.5hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2014년	2,432.3	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2
	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	평균	2,429.5
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별·계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(264.1hr), 최저인 달은 7월(162.1hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 721.1hr, 여름 547.9hr, 가을 593.4hr, 겨울 567.1hr로 조사되었음.

[월별·계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구 분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,429.5	229.6	227.4	264.1	214.8	162.1	171.0	200.8	219.7	172.9	180.8	195.3	191.0
		721.1			547.9			593.4			567.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 계획지구는 최고층수 49층 이하로 계획되어 있음.
- 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임.

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	
법원 판례②	• **동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보**되는 경우 또는 **동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우**에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고)3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	

[자료] 1. 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806, 판결
2. 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919, 판결
3. 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성개발행위변경신청지인 경우 3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조 제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호 가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	

[서울시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전력사용량을 조사한 결과 서비스업에서 59.4%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 29.8%, 공공용 7.6%, 산업용 3.1% 순으로 조사되었음
- 본 계획지구가 위치한 양천구에서는 서비스업 58.4%, 가정용 36.8%, 공공용 3.9%, 산업용 0.9% 순으로 조사되었음.

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울 특별시	전력사용량(㎿h)	48,788,677	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
	점유율(%)	100.0	29.8	7.6	59.4	3.1
양천구	전력사용량(㎿h)	1,797,687	662,156	68,967	1,049,619	16,946
	점유율(%)	100.0	36.8	3.9	58.4	0.9

[자료1] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시
[자료2] 제36회 양천구 통계연보(2022.12.31.기준), 2024, 양천구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.1%, 일반용 4.1%, 업무용 1.8% 순으로 조사되었음
- 본 계획지구가 위치한 양천구에서는 가정용 95.3%, 일반용 3.2%, 업무용 1.5% 순으로 조사되었음.

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울 특별시	현황(개소)	4,727,618	4,449,865	191,559	84,423	964	737	70
	비율(%)	100.0	94.1	4.1	1.8	0.0	0.0	0.0
양천구	현황(개소)	184,729	176,136	5,819	2,756	10	6	2
	비율(%)	100.0	95.3	3.2	1.5	0.0	0.0	0.0

[주] 1. 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
2. 수송용 : 버스업체수
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

3) 석유류 소비량

- 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 33,479천배럴로 조사되었으며, 본 계획지구가 위치한 양천구는 1,562천배럴을 소비하는 것으로 나타났음. 양천구 소비량 중 LPG가 29.8%를 차지하고 있으며, 휘발유 30.8%, 경유 21.4%를 차지하는 것으로 조사되었음.

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	33,479	9,070	264	7,353	-	6,381	10,411
	비율(%)	100.0	27.1	0.8	21.9	-	19.1	31.1
양천구	소비량(천배럴)	1,562	481	5	334	-	466	276
	비율(%)	100.0	30.8	0.3	21.4	-	29.8	17.7

[주] 기타는 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

- 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 325,737toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	바이오	풍력	수력	연료전지	폐기물	지열	해양
서울특별시	생산량(toe)	325,737	561	55,298	81,875	45	132	93,510	76,416	17,900	-
	비율(%)	100.0	0.2	17.0	25.1	0.0	0.0	28.7	23.5	5.5	-

[주] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 107Kcal로 환산한 것임
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

5) 에너지 소비량

- 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 13,405천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역 내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량(천toe)	13,405	33	4,538	3,975	4,075	478	306
	비율(%)	100.0	0.2	33.9	29.6	30.4	3.6	2.3

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하는 「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 한국에너지공단」에 제시되어 있는 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 산정함

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
복지시설	노유자시설	100

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡ · hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	**36.2**	33.7
	60이하	44.7	41.1	**37.6**	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종 · 양주 · 철원파주 · 남양주 · 예천 · 아산지역,
B : 안동 · 고양 · 춘천 · 대전 · 용인 · 안산 · 의정부 · 영월 · 서산 · 원주 · 경주 · 김포 · 의왕 · 순천 · 오산 · 이천 · 구리 · 하남 · 과천 · 전주 · 충주 · 수원 · 진주 · 구미 · 청주 · 평택지역,
C : 속초 · 화성 · 강릉 · 천안 · 대구 · 서울 · 시흥 · 군산 · 성남 · 안양 · 울진 · 울산 · 광명 · 인천 · 부천 · 광주 · 군포지역,
D : 포항 · 김해 · 양산 · 부산 · 여수 · 목포 · 창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노유자시설	**86**	**105**	**7**	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	**86**	**115**	**7**	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

- 본 계획지구 내 주택, 부대복리시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 계획지구는 3종일반주거지역, 건폐율 20.18%, 용적률 299.96%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 1,155.94㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용 면적	난방면적 (㎡)	단위난방 부하 (kcal/㎡·hr)	최대난방 부하량 (kcal/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
공동주택	24평형	444	59.99	21,308.45	37.60	801,197.64	78.63
	30평형	43	74.20	2,552.48	36.20	92,399.78	9.07
	24평형	42	59.99	2,015.66	37.60	75,788.97	7.44
	30평형	22	74.20	1,305.92	36.20	47,274.30	4.64
	34평형	14	84.99	951.89	35.20	33,506.46	3.29
	24평형	365	59.99	17,517.08	37.60	658,642.21	64.64
	30평형	297	74.20	17,629.92	36.20	638,203.10	62.63
	34평형	1,460	84.99	99,268.32	35.20	3,494,244.86	342.91
	40평형	410	101.90	33,423.20	35.20	1,176,496.64	115.46
	43평형	172	108.90	14,984.64	35.20	527,459.33	51.76
	52평형	306	132.00	32,313.60	35.20	1,137,438.72	111.62
	63평형	262	162.00	33,955.20	35.20	1,195,223.04	117.29
	70평형	12	182.00	1,747.20	35.20	61,501.44	6.04
부대복리시설	경비실	-	300.00	252.00	115.00	28,980.00	2.84
	관리사무소	-	400.00	336.00	115.00	38,640.00	3.79
	경로당	-	3,100.00	3,100.00	105.00	325,500.00	31.94
	어린이집	-	4,300.00	4,300.00	105.00	451,500.00	44.31
	작은도서관	-	1,600.00	1,344.00	110.00	147,840.00	14.51
	다함께돌봄센터	-	1,200.00	1,200.00	105.00	126,000.00	12.37
	주민공동시설	-	4,000.00	3,360.00	110.00	369,600.00	36.27
근린생활시설		-	4,564.00	3,194.80	110.00	351,428.00	34.49
합 계		-	-	296,060.36	-	11,778,864.49	1,155.94

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 공동주택은 아파트(C), 주민공동시설, 작은도서관, 근린생활시설은 근린생활시설(B), 경비실, 관리사무소는 업무시설(B), 다함께돌봄센터, 경로당, 어린이집은 노유자시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥
4. 부대복리시설의 난방면적은 용도별 난방면적 비율에 따른 난방면적비를 적용

[자료1] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)
[자료2] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호)

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

■ 자원절약형 개발 및 관리

- 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립

■ 신재생에너지 설비 검토

- 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

■ 계획지구 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율 증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임.

- 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
- 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
- 건축물의 열손실 방지 고려한 계획

■ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입

■ 절전·절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업·건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa {10.0㎏/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466㎾(2,121,000㎉/h), 정격냉방능력 2,813㎾(800USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동·직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기·배기·환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6㎾{5160kcal/h} 이상 35㎾{30100kcal/h} 이하인 것
11. 고기밀성단열문	• 건축물 중 외기와 접하는 곳에 사용되는 문으로서 KS F 2297 규정에 의한 열관류율이 1.2W/(㎡·K)이하이며, 기밀성 등급의 통기량이 1등급(1㎥/h·㎡) 이하인 것
12. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉·난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23㎾ 이상인 것
13. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음. 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것

기 자 재	적 용 범 위
14. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110V ~ 220V 및 DC 110V ~ 125V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10A, 250V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20W 이하인 것
15. 문자간판용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50V 이하의 LED 모듈(광원)
16. 냉방용 창유리필름	• 건축물의 창유리에 붙여 건물 냉방효과를 높이기 위한 태양열 차폐용 필름으로서 KS L 2514 규정에 의한 가시광선 투과율이 50% 이상이며, KS L 2514 규정에 의한 태양열 취득률이 0.5 이하인 것. 단, KS F 2274의 WX-A시험조건에서 500시간 경과 후 KS A 0063에서 정하는 색차에서 3 이상의 색 변화가 없는 것
17. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
18. 중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
19. 전기자동차 충전장치	• KS C IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
20. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000V 이하의 ISM 대역 마이크로파 에너지를 이용하는 700W 또는 1000W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220V, 60Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220V, 60Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
21. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) • 램프전력이 22W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
22. 스마트LED 조명시스템	• 스마트LED조명시스템은 LED램프/등기구를 스마트 센서와 스마트제어장치를 통하여 다양한 기능의 제어를 할 수 있도록 하나의 시스템으로 구성되어야하며, 각 기능별 최소 1개 이상의 기능이 복합적으로 구현되어야 한다.

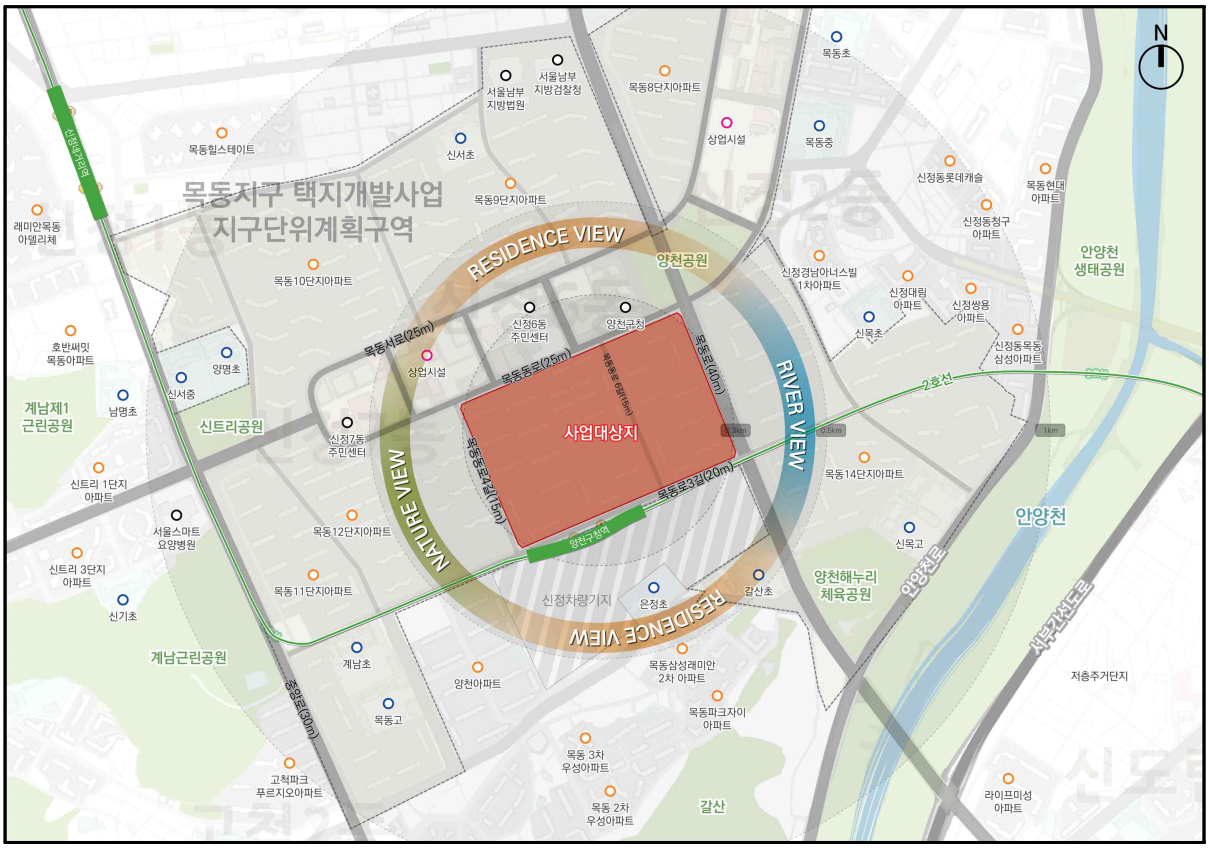
[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-166호)

3. 경관

가. 현황

■ 계획지구는 목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역내에 위치하며 계획지구 부근으로 개발예정인 공동주택들이 다수 위치해 있음.

[현황종합분석도]



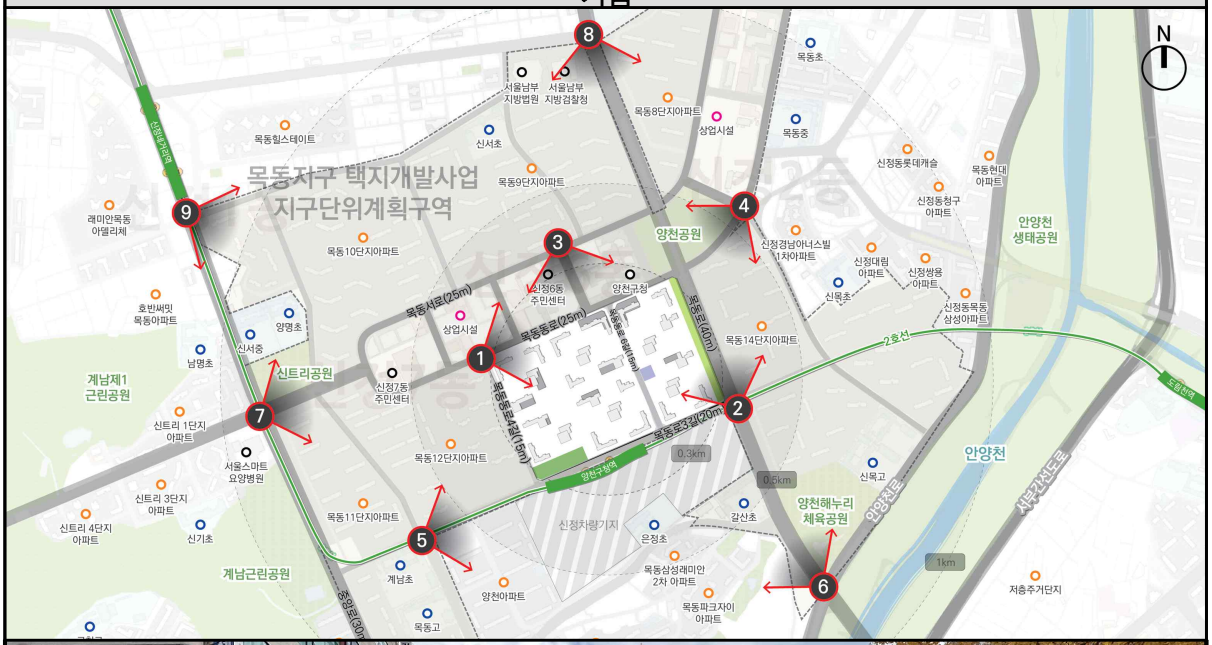
나. 경관 계획

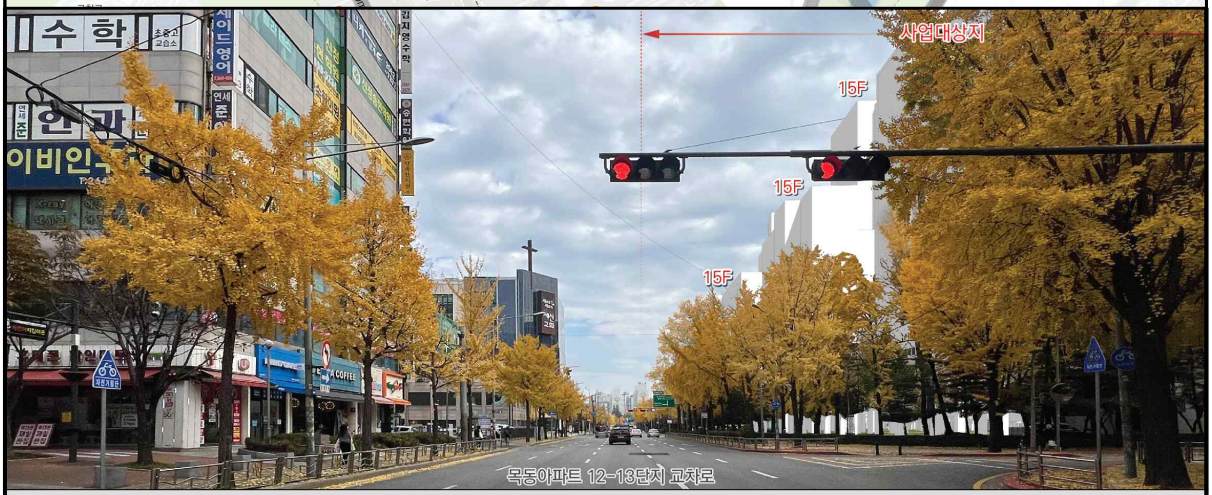
■ 계획지구는 도심지에 위치하여 계획시행으로 인하여 큰 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨.

■ 주변의 비슷한 규모의 개발지역과 조화로운 스카이라인 및 경관 형성이 기대됨

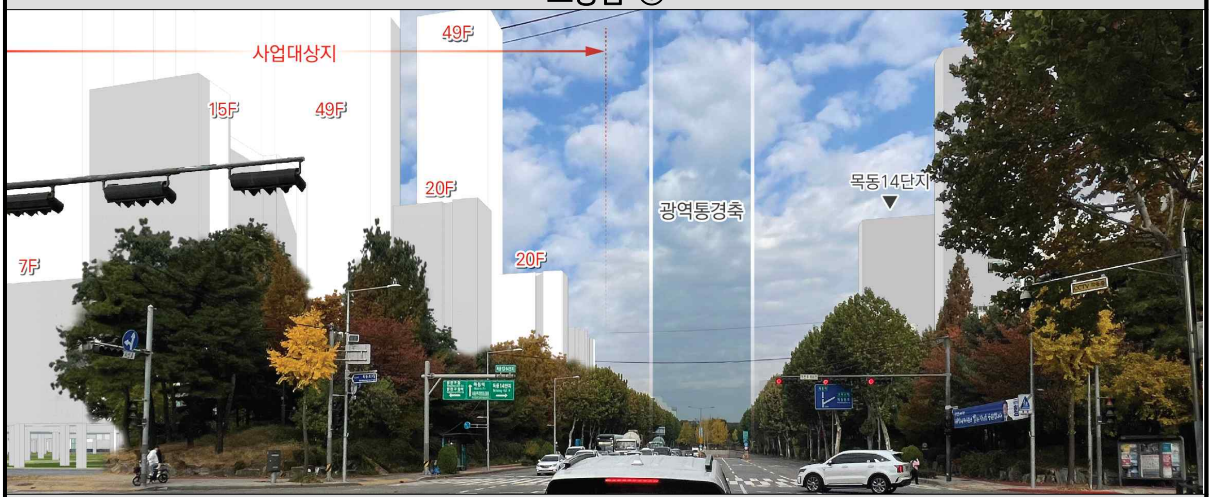
[시행 후 주변지역 경관]

키맵



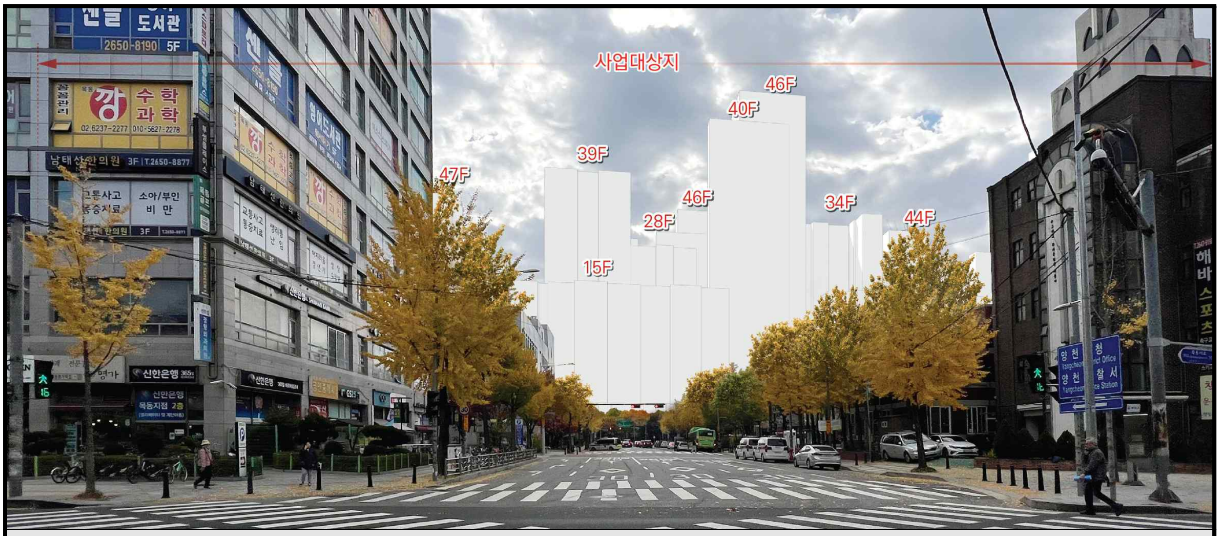


조망점 ①

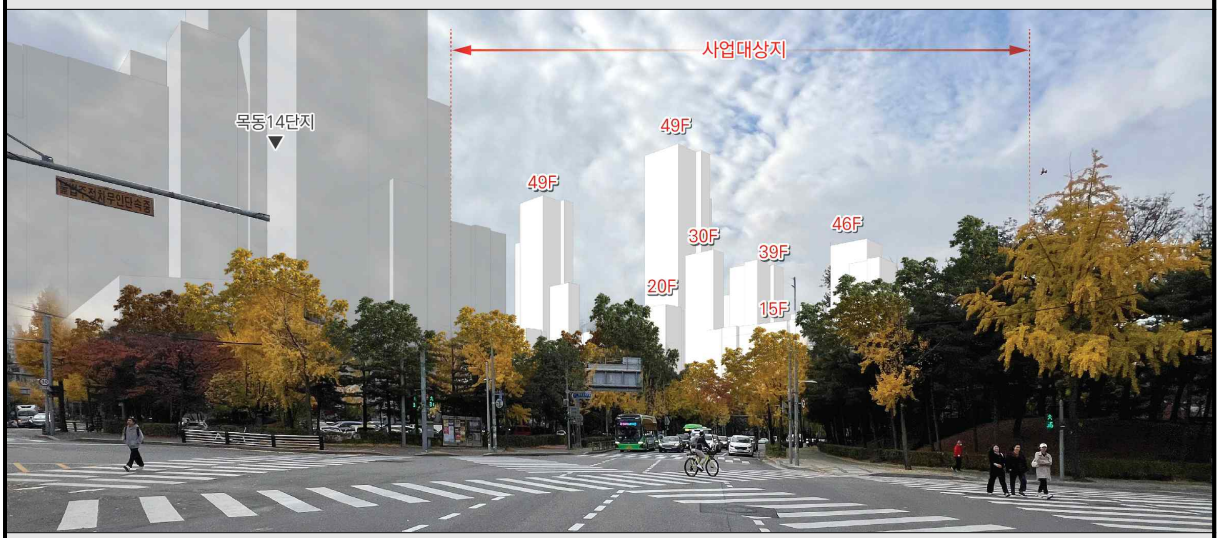


조망점 ②

[시행 후 주변지역 경관]



조망점 ③



조망점 ④

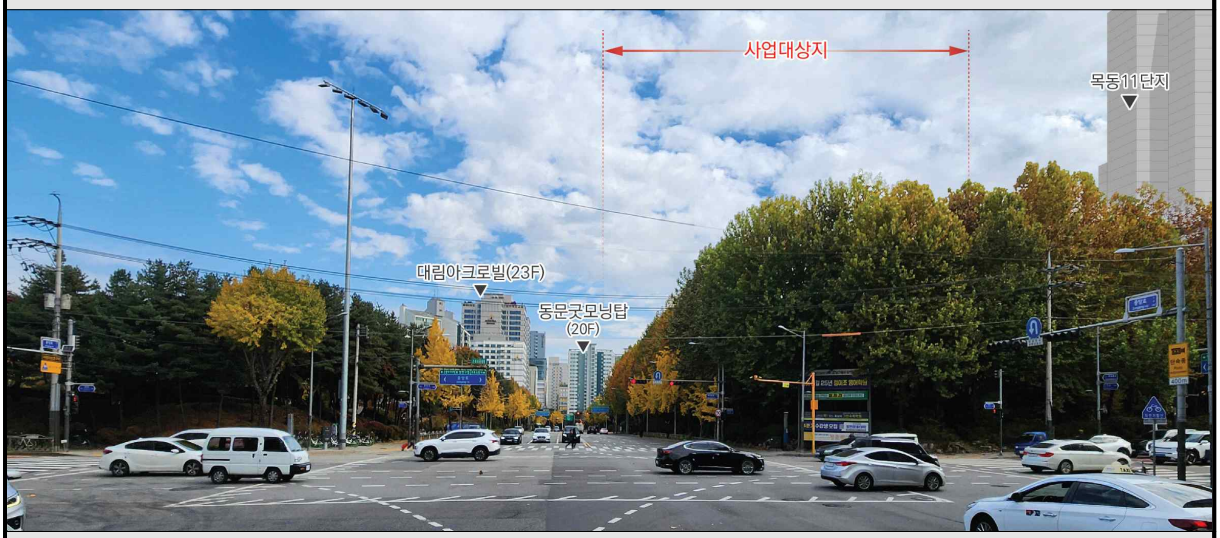


조망점 ⑤

[시행 후 주변지역 경관]



조망점 ⑥



조망점 ⑦



조망점 ⑧

[시행 후 주변지역 경관]

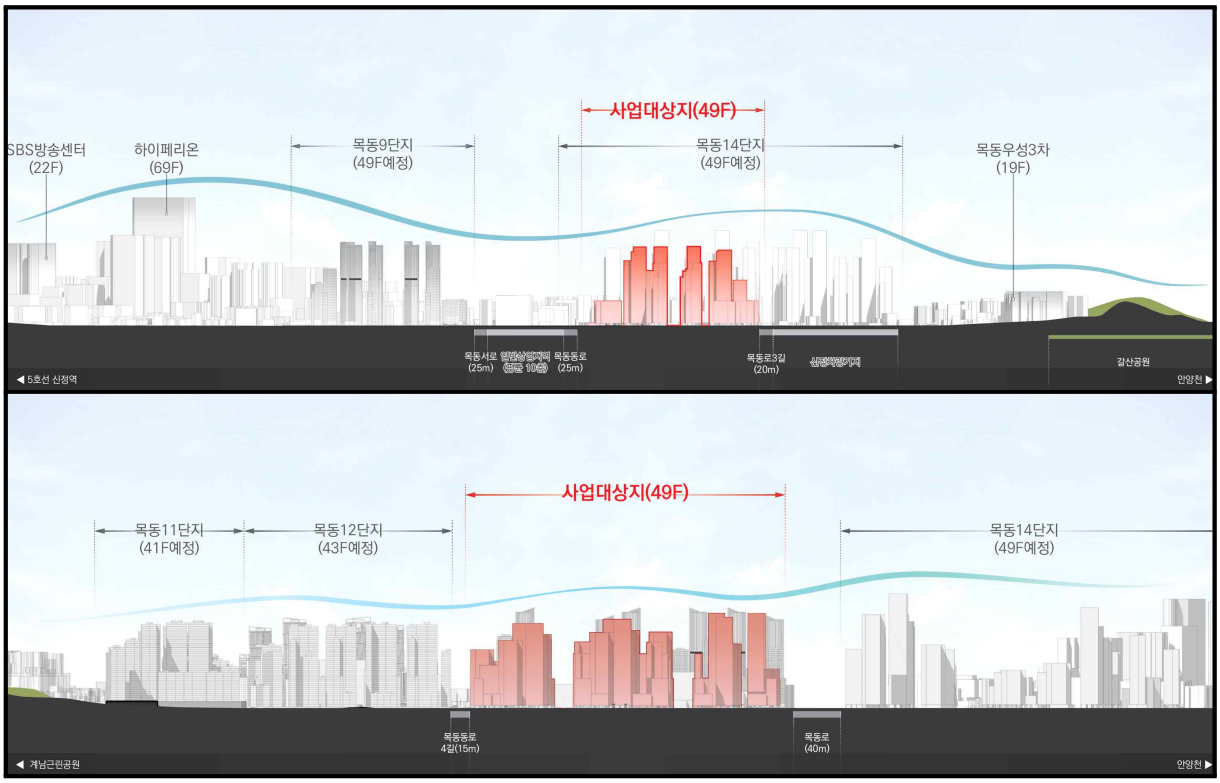


조망점 ⑨

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 주변지역 현황과 스카이라인을 고려하여 지상 49층 이하로 계획함
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 계획
- 통경축 계획을 통해 가로경관 향상과 가로변 시각적 개방감을 고려한 건축 계획
- 조경녹지 공간을 확보하여 가로 조망을 중심으로 도로에서의 시각적 쾌적성 확보

[스카이라인 계획]



4. 휴식·여가공간 및 보행친화공간

가. 현황

- 현재 계획지구 내에는 특별히 조성된 휴게공간은 없으며, 노후화된 주거지역 중심의 토지이용현황을 보임.
- 대지의 효율성을 높이고, 지역주민들의 공공이용 및 휴식공간 확보와 주변과 연계된 정비를 위하여 계획지구 내 공원을 계획중임.

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 공공보행통로 구상

- 공공보행통로 계획을 통해 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모

[공공보행통로 계획]



2) 녹지구상 방안

- 계획지구 공동주택 내 공원 면적 6,944.30㎡ 설정
- 계획지구 북동측으로 양천근린공원이 위치하여 지구내 공원을 조성하여 주변지역 및 주민들의 쾌적한 휴식공간 등의 복합 공간으로 조성
- 공공시설 및 보행동선과 연계된 녹지 네트워크 형성

3) 조경계획 방안

- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재수종으로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 계획지구 주변의 대기 정화를 위한 환경정화수종 식재
- 그늘제공 및 미기후 조절을 위한 녹음/경관 식재

5. 폐기물

가. 현 황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 양천구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사되었음.

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			관리구역현황			관리구역지정율	
	면적(㎢)	인 구(명)	동(읍·면)수	면적(㎢)	인 구(명)	동(읍·면)수	면적비(%)	인구비(%)
양천구	17.41	439,252	18	17.41	439,252	18	100.0	100.0

[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 계획지구가 위치한 양천구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 109.78ton/일이며, 1인당 배출량은 0.25㎏/인 · 일, 처리방법으로는 매립 6.78ton/일, 소각 29.62ton/일, 재활용 73.38ton/일이 처리되고 있는 것으로 조사됨.

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역 내 인구	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (㎏/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/일)				
					구 분		총계	혼합배출	분리배출	음식물
양천구	439,252	109.78	0.25	109.78	처리방법	총 계	109.78	48.41	32.18	29.19
						재활용	73.38	12.02	32.18	29.19
						소 각	29.62	29.62	-	-
						매 립	6.78	6.78	-	-
						기 타	-	-	-	-

[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물

■ 양천구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 107.83ton/일로 조사되었음.

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량 (ton/일)	처리방법(ton/일)			
			불연성	가연성	가연성·불연성	기타
발 생 량		107.83	99.26	0.49	8.08	-
양천구	매 립	-	-	-	-	-
	소 각	-	-	-	-	-
	재활용	107.83	99.26	0.49	8.08	-

[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 계획지구가 위치한 양천구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 439㎥/일로 1인 1일 발생량은 0.94L/인 · 일인 것으로 조사되었음.

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인 구 (인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인·일)	처리량(m^3/일)		
		계	수거분뇨	정화조, 오니		계	수거분뇨	정화조, 오니
양천구	439.252	417	1	416	0.94	417	1	416

[자료] 제36회 양천구 통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 양천구

■ 분뇨처리시설 현황

- 양천구 내에는 분뇨처리시설이 위치하고 있지 않는 것으로 조사되었으며, 발생되는 분뇨는 전처리 후 서남물재생센터에서 처리하는 것으로 조사됨.

[분뇨처리시설 현황]

명 칭	위 치	시설 용량 (㎥/일)	처리방법	방류수역			
				지류	본류	수계	소권역
서남 물재생센터	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000	기타표준활성 슬러지법	한강	한강	한강 서울	한강 본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

- 양천구에서 발생하는 쓰레기는 인천광역시 서구 백석동 58번지 일원에 위치한 수도권 매립지에서 처리되고 있는 것으로 조사되었음.

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	총매립 면적(천㎡)	총매립 용량(천㎥)	사용기간(년)
수도권	인천광역시 서구 백석동 58	15,277	289,329	1992 ~ 종료 시

[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨.
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2022, 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함.

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 계획지구 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 계획지구는 대부분 시가화 된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨.

■ 건축폐기물 발생

- 본 계획지구 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨.

2) 운영 시

■ 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되며, 적절한 처리대책이 요구됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음.

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임.

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임.

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임.
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임.

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리 하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리 하도록 되어있음.

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문처리업체에 위탁 처리토록 할 계획임.

2) 운영 시

- 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임.
- 수거 · 운반계획
  - 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 사업지구 내에 분산 배치하도록 한다. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함.
- 최종처리계획
  - 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각처리하여 자원화 될 수 있도록 함.

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구 분	분 류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

6. 소음 · 진동

가. 현황

■ 본 계획지구는 서울시 양천구 신정동 327번지 일원으로 현재 주거지, 상업시설 등이 위치하고 있으며 주변지역은 주거지, 상업시설, 공공시설, 지하철역 등이 위치하며 주변으로 목동동로, 목동로, 목동로3길이 위치함.

1) 환경소음 측정지점

■ 본 계획지구 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 계획지구와 인접한 120, 125동 소나무숲(서울시 양천구 목동 지역)의 자료를 인용 · 분석하였음.

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
지방	120동, 125동 소나무숲	서울특별시 양천구	나	일반지역	-

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ 일반지역에서 주간은 평균 49.0~55.0dB(A), 야간 평균 43.0~48.0dB(A)로 조사됨.

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		양천구 목동 120동, 125동 소나무숲 일반지역 '나' 지역(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2023년	1분기	48.4	46.9	49.6	51.4	49.0	44.4	41.7	43.0
	2분기	54.9	44.6	57.8	50.4	52.0	45.9	40.7	43.0
	3분기	55.2	55.4	55.0	53.9	55.0	47.8	47.4	48.0
	4분기	46.9	48.2	52.5	48.9	50.0	46.0	40.0	43.0

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용계획지구역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	'가' 지역	50	40
	'나' 지역	55	45
	'다' 지역	65	55
	'라' 지역	70	65
도로변 지역	'가' 및 '나' 지역	65	55
	'다' 지역	70	60
	'라' 지역	75	70

[비고]

1. 지역구분별 적용계획지구역의 구분은 다음과 같다.
   가. '가'지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
   나. '나'지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. '다'지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. '라'지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. '도로'란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음 · 진동도를 예측함.

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함.

◎ 점음원의 거리감쇠공식

○ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

○ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 80m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨.

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	103.2	111.0
	덤프트럭	1	15ton	110.2	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	77.0	71.0	69.0	66.1	64.9	63.8	63.0

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ)(1995, 국립환경연구원) 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함.

◎ 진동원의 거리감쇠공식

○ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

○ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 4m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨.

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	33.5	36.4
	덤프트럭	1	33.3	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	4m	5m	6m	7m	8m	10m
진동레벨(dB(V))	40.8	39.3	37.9	36.9	35.9	18.2

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제〈2019.12.31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

시간대별 / 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

[비고]
1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표 4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4] 폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준

2) 운영 시

- 본 사업완료 후 운영 시 계획지구 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획이다.

■ 관련법의 준수

- 공사장 소음·진동 관리지침서를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음 · 진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 엔진방음 커버 설치 시 4dB(A)의 소음저감 효과가 있는 것으로 조사되어 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화하기 위하여 계획지구 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사 중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 계획지구 현장여건에 적합한 기술적측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 계획지구 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 계획지구 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임.
- 계획지구 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 계획지구 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임.

[교통소음 저감대책]

구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

목동 13단지 재건축정비사업 환경성검토

1. 사업개요

가. 계획의 배경 및 목적

○ 계획지구는 지하철 2호선 양천구청역에 인접한 1차 역세권에 입지하고 있고, 20년 이상 경과된 노후·불량주택단지로 주거환경이 열악함.

○ 이에 목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 지정 및 수립을 통해 양천구 신정동 327번지 일원의 토지이용을 합리화 및 양호한 주거환경을 확보를 추구하고자 함.

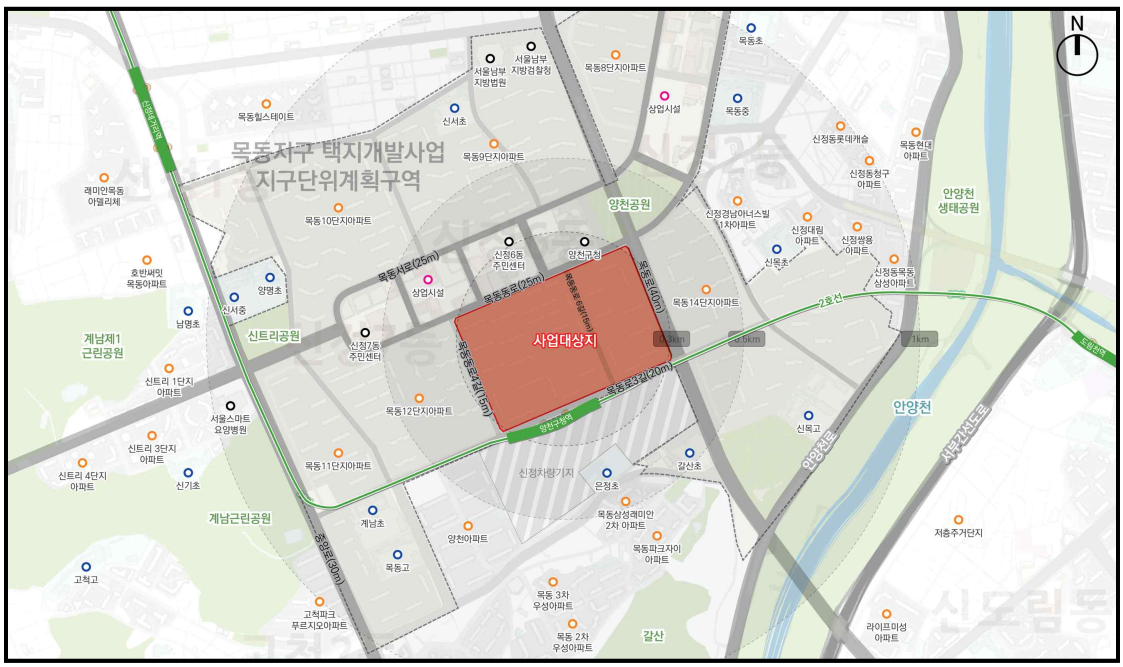
나. 계획의 내용

○ 계획명 : 목동13단지 재건축정비사업

○ 위치 : 서울특별시 양천구 신정동 327번지 일원

○ 면적 : 178,919.90㎡

[위치도]

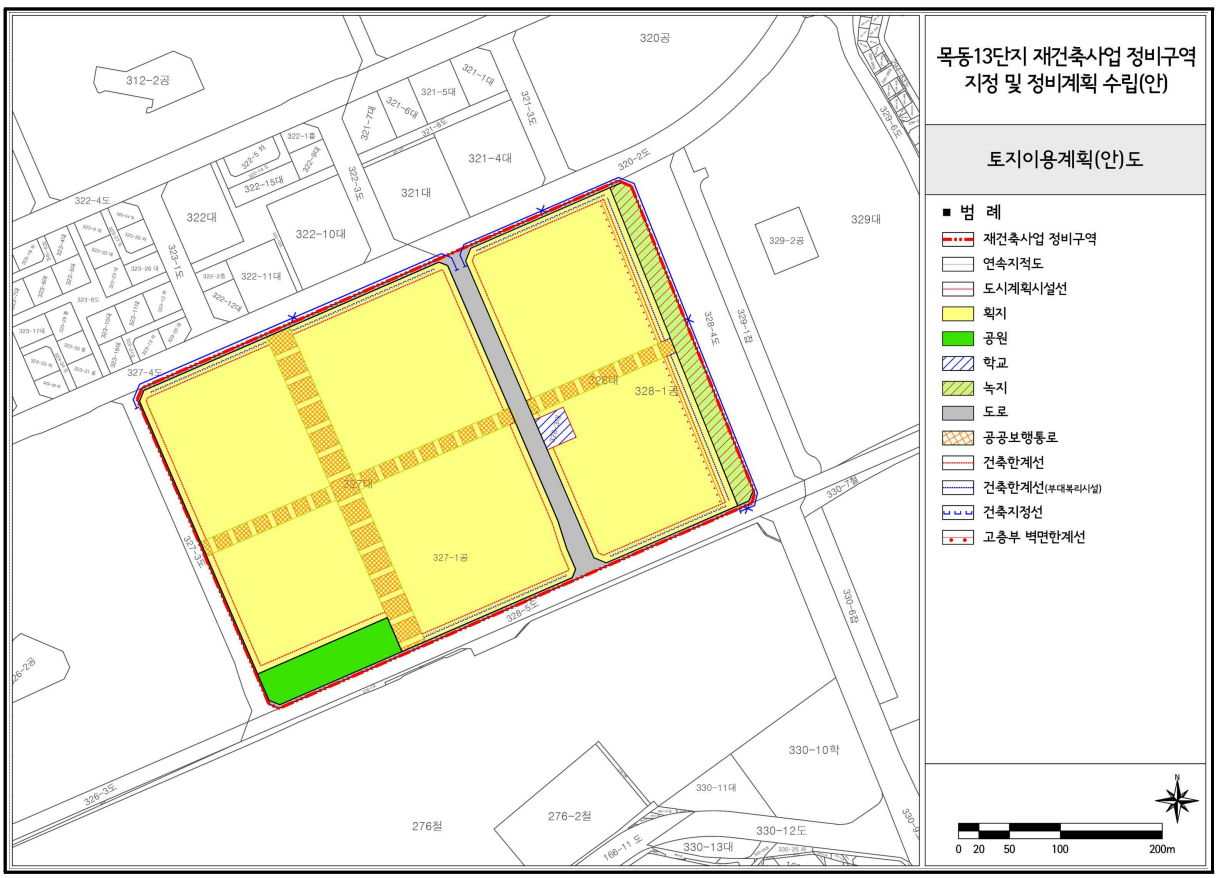


다. 부지특성

[토지이용계획]

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		178,919.9	100.0	-
정비기반 시설등	소 계	22,581.7	12.6	-
	도 로	9,935.4	5.6	-
	녹 지	6,654.3	3.7	-
	공 원	5,000.0	2.8	-
	유치원	992.0	0.6	-
획지	소 계	156,338.2	87.4	-
	획 지1	105,639.8	59.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	50,698.4	28.4	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



2. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	-	○
	생태네트워크	-	○
	동 · 식물상	-	-
	자연환경자산	-	-
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	-
	지형 · 지질	▲	-
	물순환, 수리 · 수문	-	○
	수질(지표 · 지하)	▲	▲
	바람	▲	○
	열	-	-
	대기질 · 미세먼지	◆	◆
	악취	-	-
	온실가스	-	▲
	친환경적자원순환	◆	▲
	에너지	-	▲
	소음 · 진동	◆	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	○
	일조	-	▲
	보행친화공간	-	○
	전파장해	-	-
사회경제환경	인구	-	-
	주거	-	-
	산업	-	-
범 례		◎ : 개발 후 상당히 좋아짐 ○ : 개발 후 비교적 긍정적임 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약함	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약함 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있음 ● : 개발 후 악영향이 큼

3. 검토항목 및 범위 설정

검토항목		검토방법	범위
자연생태환경	비오톱	토지이용 현황도, 현존식생도, 불투수토양포장 현황도, 비오톱 유형도, 비오톱유형 평가도, 개별비오톱 평가도를 통한 영향예측 및 저감방안	사업부지
	생태네트워크	도시계획관련자료 및 녹지네트워크 현황, 사업시행에 따른 녹지확보계획	사업부지 및 주변지역
	동 · 식물상	-	-
	자연환경자산	-	-
생활환경	토지이용	도시계획관련자료, 통계자료를 동한 영향예측 및 저감방안	사업부지
	토양	-	-
	지형 · 지질	표고 및 경사분석을 통한 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	사업부지
	물순환, 수리 · 수문	도시계획관련자료, 통계자료를 동한 영향예측 및 저감방안	사업부지 및 주변지역
	수질 (지표 · 지하)	도시계획관련자료, 통계자료를 동한 영향예측 및 저감방안	사업부지 및 주변지역
	바람	기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조시간, 풍속 현황, 바람장미도, UPIS내 기후환경(바람기능) 공간유형도를 통한 영향예측 및 저감방안	사업부지 및 주변지역
	열	-	-
	대기질 · 미세 먼지	월별 대기오염도 현황, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	사업부지 및 주변지역
	악취	-	-
	온실가스	온실가스 배출량, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	사업부지
	친환경적자원순환	폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	사업부지 및 주변지역
	에너지	건축계획(안)에 따른 에너지사용량 추정	사업부지
	소음진동	소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업부지 및 주변지역
	경관	대상지 현황, 상위 및 관련계획, 가로녹시율 검토	사업부지 및 주변지역
	휴식 및 여가공간	대상지 주변 공원녹지 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업부지 및 주변지역
	일조	일조현황 및 법적기준, 판례, 조례 검토	사업부지 및 주변지역
	보행친화공간	사업시행으로 인한 보행공간계획	사업부지 및 주변지역
	전파장해	-	-
사회경제환경	인구	-	-
	주거	-	-
	산업	-	-

Ⅹ. 첨부자료

1 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1. 2024년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의

▌일시 : 2024.12.16.(월)

▌심의결과 : 수정가결

□ 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	• 용적률계획 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 247.48%, 법적상한 300% • 순부담면적 : 9,281.5㎡ • 세대수 : 3,811세대(임대주택 570세대) ※ 법적상한임대 489세대, 기부채납임대 81세대 • 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시할 것	• 용적률계획 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 247.77%, 법적상한 300% • 순부담면적 : 9,408.9㎡ • 세대수 : 3,852세대(임대주택 568세대) ※ 법적상한임대 487세대, 기부채납임대 81세대 ※ 지상부 근린생활시설 면적 변경에 따른 용적률 수치 조정 • 공공보행통로에 대한 일반 시민의 이용이 담보될 수 있도록 아래 단서조항을 달고 지역권 설정을 등기에 명시토록 하겠음 -'공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다.'	반영
조건사항	• 목동 택지개발지구 지구단위계획에서 설정한 공원 배치계획, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 등에 관한 계획(시행지침 포함) 유지	• 지구단위계획에서 설정한 공원의 위치를 준수하여 계획하고, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 계획을 준수하겠음	반영 [첨부1]
	• 경관녹지는 보행공간 연계 등을 고려하여 연결녹지로 변경 검토	• 보행공간 연계 등을 고려하여 녹지 세분용도를 연결녹지로 변경함	반영 [첨부1]
권고사항	• 향후 단지별 녹지시설 유형은 단지 특성을 고려하여 조정 검토	• 보행공간 연계 등을 고려하여 녹지 세분용도를 연결녹지로 변경함	반영
	• 공원의 기능이 제고 될 수 있도록 공원조성계획 수립 방안에 대해 관련 부서 간 협의 진행	• 향후 통합심의 시 공원 기능이 제고 될 수 있는 공원조성계획 수립하도록 관련 부서와 협의하겠음	추후 반영

첨부1	지구단위계획 및 공원·녹지계획

구분	심의의견	조치계획	비고
조건 사항	• 목동 택지개발지구 지구단위계획에서 설정한 공원 배치계획, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 등에 관한 계획(시행지침 포함) 유지	• 지구단위계획에서 설정한 공원 배치계획, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 계획을 준수하도록 하겠음	반영
	• 경관녹지는 보행공간 연계 등을 고려하여 연결녹지로 변경 검토	• 보행공간 연계 등을 고려하여 녹지 세분용도를 연결녹지로 변경함	반영

심의(안)	조치(안)
	